



Tillegg 4 til bestemmelsene

# Definisjoner

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

## Tillegg 4 til bestemmelsene - Definisjoner

### Aktivitetsareal

Aktivitetsarealer er ofte samlokalisert med skoler, idrettsanlegg, friområder eller lignende og er del av grønnstrukturen. Aktivitetsarealene tilrettelegges for en eller flere typer aktiviteter, til bruk for barn og unge i alle aldre.

### Aktsomhetskart

Aktsomhetskart er temakart som viser områder der det er potensiell fare for eksempelvis flom og skred. Disse vises som kartlag i kommunens kartløsning.

### Bebyggelse med støvfølsomt bruksformål

Bolig, skole, barnehage, helseinstitusjon, fritidsbolig, kirke og andre bygg med religiøs karakter, kulturbygg og andre bygninger med tilsvarende bruksformål. Lydkravene i byggeteknisk forskrift gjelder imidlertid også for andre typer bygninger med støvfølsomt bruk som kontorer og overnattingssteder.

### Bebyggelsesstruktur

Med bebyggelsesstruktur menes i denne plan måten bygningen er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, sett i forhold til bebyggelsen i nærområdet, veier, grøntdrag, landskap og terreng. Der hvor hoveddelen av bebyggelsen har lik plassering og gruppering i forhold til disse elementer, betegner og utgjør dette bebyggelsesstrukturen i området.

### Bildeling

Med bildeling menes i denne plan en ordning der beboere eier, disponerer og/eller drifter én eller flere biler i fellesskap og hvor bilen har fast oppstillingsplass.

### Blågrønn faktor

Blågrønn faktor er et verktøy for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer i byggesaker. Dette bidrar til uterom som er tilrettelagt for vannhåndtering, vegetasjon og biodiversitet. Norsk standard NS 3845 er kalkulasjonsmetode for å beregne aktuelt blågrønn faktor nivå.

### Boenhet

Med boenhet menes i denne plan en bruksenhet som har alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, samt egen inngang. En boenhet må kunne fungere som en selvstendig bolig uavhengig av andre boenheter.

*Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg. Definisjonen tar utgangspunkt i definisjonen av begrepet boenhet i teknisk forskrift (TEK 17), men med presisering i forhold til adkomst, noe TEK 17 er taus om. En boenhet kan ha intern forbindelse til andre boenheter eller være fullstendig adskilt. Når et areal blir å regne som en boenhet etter denne definisjonen, må kommuneplanens krav til boenheter oppfylles.*

*Hensikten med de kravene som stilles til boenheter i kommuneplanens bestemmelser er å sikre at disse boenhetene har tilfredsstillende bokvalitet, herunder oppfyller kravene til støyforhold og uteoppholdsareal. Antall parkeringsplasser til sekundær boenhet bør følge parkeringsnormen.*

*I nye reguleringsplaner skal det utredes og bestemmes hvorvidt det tillates sekundære boenheter, basert på trafikk, parkering o.a.*

### Byggeformål

Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr.1 «bebyggelse og anlegg», med underformål; boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

*«Byggeformål» benyttes i kommuneplanbestemmelsene (med tillegg) som en samlebetegnelse for samtlige underformål nevnt ovenfor, men de ulike delfelt og delområder i arealplankartet omfattes normalt av et begrenset antall underformål. Arealbruken fremgår av plankartet og bestemmelsene til de konkrete underformålene.*

### Feltutbygging

Med feltutbygging menes etablering av 4 eller flere hovedbruksenheter på areal avsatt til fremtidig boligfelt med feltbetegnelse på arealplankartet. Felt for fremtidig boligbebyggelse er inntatt i boligbyggerprogrammet. Ved feltutbygging kan det åpnes for frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse eller blokkbebyggelse i henhold til boligbyggeprogrammet. Endelig antall boliger, boligtypologi og boligtypefordeling fastsettes i reguleringsplan og byggesak.

### Ferdig planert terreng

Ved byggesøknad innsendes terrengsnitt som angir hva eksisterende terrenglinje er, og hva den vil være etter at tiltaket er ferdig, også kalt ferdig planert terreng.

*Fasade-, møne- og gesimshøyde måles ofte fra gjennomsnittlig planert terreng. Hvordan dette gjennomsnittet regnes ut fremgår av Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder for Grad av utnytting.*

*Forskjellen mellom det eksisterende terrenget og det ferdig planert terrenget utgjør terrengendringen ved tiltaket. Kommuneplanbestemmelsene punkt 10.2 har bestemmelser om hvor stor terrengendring som er tillat.*

### Fortetting i boligområder

Med fortetting menes i denne plan etablering av inntil 3 nye hovedbruksenheter som frittliggende småhusbebyggelse, og/eller opprettelse av nye boligeiendommer for frittliggende småhusbebyggelse i nåværende boligområder, utover det gjeldende reguleringsplan angir.

### Frittliggende småhusbebyggelse

Frittliggende småhusbebyggelser er eneboliger, enebolig med sekundær boenhet og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minst 8 m.

Reguleringsplanene, og kommuneplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

- **Frittliggende bebyggelse:**

Enebolig, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delt tomannsbolig med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012.

- **Åpen bebyggelse:**

Se frittliggende småhusbebyggelse.

- **Enebolig:**

Frittliggende bygning som er beregnet på én hovedbruksenhet.

- **Enebolig med integrert sekundær boenhet**

Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre sekundær boenhet med alle nødvendige romfunksjoner. Integrert sekundær boenhet skal visuelt fremstå som del av boligen (hovedbruksenheten (én bygning)).

- **Våningshus:**  
Se enebolig med integrert sekundær boenhet, så fremt reguleringsplanen ikke spesifiserer antall boenheter i bestemmelsene til den enkelte plan.
- **Tomannsbolig:**  
Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 2 husstander, med to boenheter der begge er større enn større enn 60 m<sup>2</sup> BRA.

### Gesimshøyde

Byggeteknisk forskrift (TEK17) § 6-2, gir følgende definisjon:

«(1) Gesimshøyden er høyden til skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten. Hvor taket er forsynt med et tak oppbygg eller parapet som stikker mer enn 0,3 m opp over takflaten, regnes høyden til toppen av takoppbygget eller parapetet. Gesimshøyden måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.»

*For nærmere forklaring av beregningen vises det til Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder for Grad av utnytting.*

### Grønn mobilitet

Grønn mobilitet innebærer å prioritere areal- og mobilitetsløsninger med lavest klimagassutslipp, og legge til rette for miljøvennlige reisevaner. Det er utarbeidet en veileder for «Grønn mobilitet» på oppdrag fra FutureBuilt / Framtidens bygg til bruk som verktøy i arealplanlegging.

### Grøntareal

Med Grøntareal menes i bestemmelse 12.2 arealer på bakkenivå som er dekket av plen, bedd, bekk/tørrbekk, dam, vegetasjon og skog. Harde flater utenom naturlig fjell kan ikke medregnes i grøntarealer.

### Hjertesoner

En hjertesone er en sone rundt en skole hvor det er fokus på trafiksikkerhet og hvor det legges opp til at foresatte ikke kjører. Skolebarna må gå det siste stykket, i hjertesonen fram til skolen. Hjertesonen er et geografisk avgrenset område.

### Hovedbruksenhet

Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhusbebyggelse.

### Kollektivnære områder

Med kollektivnære områder menes i denne plan:

1. Prioriterte vekstområder jf. avgrensning i arealplankartet
2. Områder med tilfredsstillende gangavstand til prioriterte bussholdeplasser jf. temakart gangavstand til buss.

Nærmere vurdering av gangtraseens egnethet (topografi og barrierer) må gjøres i hvert enkelt tilfelle. Ved dårlig egnethet kan området avgrenset i temakart gangavstand til buss innskrenkes.

### Konsentrert småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse er småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng målbare plan, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplan eller kommuneplan).

- **Rekkehus:**  
Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg mellom to hovedbruksenheter) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang direkte fra terreng/gateplan.
- **Kjedehus:**

Med kjedehus menes bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg. Mellombygget skal kun inneholde tilleggsdel som bod, garasje eller lignende.

- **Terrassert bebyggelse:**

Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

- **Tre-/firemannsbolig:**

Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 3-4 husstander, med 3-4 tilnærmet like store og likeverdige boenheter (sammenbygget over terreng men ikke sammenbygget med mellombygg, boder, garasjer e.l.)

- **Lavblokk:**

Med lavblokk menes bolig med fire eller flere boenheter i inntil fire etasjer, hvorav maks 3 etasjer er over terreng, og inntrukket toppetasje.

### Kårbolig

Bolig som er nødvendig av hensyn til driften av gården. Boligen kan være en enebolig, leilighet, del av tomannsbolig eller sekundærenhet til hovedbruksenheten.

*Kårbolig er tradisjonelt bygget som våningshus nr. 2 på en gård, til bruk for kårfolket (tidligere eiere av gården). Kårboligen må muliggjøre at flere generasjoner kan delta i driften av gården for at den inngår i LNF-formålet, jf. Veileder H-2401 Garden som ressurs.*

### Låsettingsplass

En låsettingsplass er definert som en plass nær strandlinjen hvor topografiske og hydrografiske forhold er slik at et notsteng kan låsettes der, dvs fisken kan oppbevares i noten/ innhengningen til den er klar for omsetning. En låsettingsplass karakteriseres av at den er godt skjermet for vær og vind, ikke har for mye strøm og har tilstrekkelig dybde, oksygen og saltholdighet.

### Matjord

Med matjord menes dyrkbar og dyrka jord.

#### Dyrka jord er:

Fulldyrka jord: Jordbruksareal som er dyrket til vanlig pløedybde, og kan benyttes til åkervekster eller til eng, og som kan fornyes ved pløying.

Overflatedyrka jord: Jordbruksareal som for det meste er ryddet og jevnet i overflaten, slik at maskinell høsting er mulig.

Innmarksbeite: Jordbruksareal som kan benyttes som beite, men som ikke kan høstes maskinelt. Minst 50 prosent av arealet skal være dekt av godkjente grasarter eller beitetålende urter.

#### Dyrkbar jord er:

Areal som ikke er fulldyrka, men som kan fulldyrkes til lettbrukt eller mindre lettbrukt fulldyrka jord, og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. For eksempel kan skog eller annen jorddekt fastmark regnes som dyrkbar jord.

Se også retningslinje R 10.4 om jordkvalitet.

### Minste uteoppholdsareal (MUA)

Uteoppholdsareal er de delene av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygget eller avsatt til kjøring og parkering. Hensikten med å avsette et krav til minste uteoppholdsareal i arealplaner er å sikre tilstrekkelige og brukbare arealer til uteopphold med god kvalitet, som kan benyttes i de ulike årstidene, og av ulike aldersgrupper.

Uteoppholdsareal kan være:

Privat uteoppholdsareal, det vil si tilhøre eller være til bruk for kun en bolig.

Felles uteoppholdsareal, det vil si tilhøre eller være til bruk for flere boliger.

I sentrumsområder kan uteoppholdsarealet også være offentlige arealer.

Lekeareal, areal som er opparbeidet for lek og aktivitet, herunder; nærlekeplass, strøksleksplass eller aktivitetsareal.

### Miljøoppfølgingsplan (MOP)

En miljøoppfølgingsplan (MOP) tar utgangspunkt i miljøprogrammet og er et prosjektstyringsverktøy for å sikre konkret gjennomføring, oppfølging og dokumentasjon av miljøtiltak som skal skje i ulike faser ved gjennomføring av prosjektet. Miljøoppfølgingsplanen definerer tiltak og plasserer ansvar for oppfølging, den utarbeides/oppdateres for hver prosjektfase. MOP skal utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring.

### Miljøprogram

Et miljøprogram er et måldokument som definerer overordnede miljømål og ambisjoner, og gjelder for hele område der prosjektet planlegges. Miljøprogrammet utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring. I Miljøprogrammet redegjøres det for overordnede miljømål med hensyn til transport/grønn mobilitet, utslipp av klimagasser, energibruk, utslipp (vann, grunn og luft), støv, støv, vibrasjoner, naturmiljø, materialvalg, avfallsminimering og håndtering i tillegg til massehåndtering. Programmet beskriver hvordan miljøstyring ivaretas i alle prosjektets faser. Miljøprogrammet må sees i sammenheng med øvrige utredninger som gjøres i plansaken og kan henvise til disse.

### Miljøtilstand

En samlebetegnelse på miljøforholdene i vann. Miljøtilstanden til vannet vurderes gjennom en klassifisering ved å hente inn data om den enkelte vannforekomst. Vannet blir så vurdert til å være i en økologisk tilstand og en kjemisk tilstand. Miljøtilstanden indikerer hvor avvikende dagens tilstand i vannforekomsten er fra naturtilstanden (slik vannforekomsten var uten menneskelig påvirkning).

### Mobilitetsplan

En mobilitetsplan beskriver tiltak for å motvirke vekst i personbiltrafikken. Mobilitetsplanen tilpasses det aktuelle plannivået og tilgjengelig kunnskap om utbyggingen. Det er i retningslinjene til kommuneplanens bestemmelser beskrevet konkrete tiltak som kan inngå i en mobilitetsplan for ulike lokalområder i Asker.

### Mobilitetspunkt

Et mobilitetspunkt er et areal til felles sykkelparkering, delingsmobilitet (bil, sykler, sparkesykler mm) og informasjon om kollektivtransport. Det kan også være hentested for pakker, servicestasjon for sykkel, ladepunkter etc.

### Mønehøyde

Byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-2, gir følgende definisjon:

«(2) Mønehøyden er høyden til skjæringen mellom to skrå takflater. Mønehøyden måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.»

For nærmere forklaring av beregningen vises det til Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder for *Grad av utnytting*.

### Nullvekstlinjen

Det er fastsatt en nullvekstlinje på arealplankartet. Nord for nullvekstlinjen forutsettes at boligutbygging og næringslivsutvikling ikke skal genere vekst i personbiltrafikken. Dette avklares gjennom utarbeidelse av transportutredning og mobilitetsplan. Denne målsettingen gjelder ikke sør for nullvekstlinjen. Nord

for nullvekstlinjen er vist med bestemmelsesområde #8 og sør for nullvekstlinjen er vist med #9 på kommuneplankartet.

### Nærlekeplass

Med nærlekeplass menes uteoppholdsareal med lekeareal som er tilpasset de mindre barna og ligger i nær tilknytning til boliger. Nærlekeplassen har sitteplasser, som benker og bord, og lekeapparater som egner seg til de minste barna, som sklie, sandkasse og huskestativ.

### Opparbeidet og sikret opparbeidet

Med opparbeidet menes i kommuneplan at kravet er gjennomført i samsvar med reguleringsplan og kommunens krav for øvrig. Med sikret opparbeidet menes i kommuneplan at de nødvendige tekniske, juridiske og økonomiske forutsetninger for gjennomføring av kravet foreligger. Dette innebærer at tekniske planer skal være godkjent, eiendomsforhold, tinglyste rettigheter etc. skal være avklart, og nødvendig finansiering skal være på plass.

### Plasskrevende varehandel

Med plasskrevende varehandel menes i denne plan varebransjer med få kunder per kvm forretningsareal og som selger bl.a. motorkjøretøyer, større byggevarer, varer fra hagesentre og planteskoler og landbruksmaskiner. Det vises her til definisjonen som benyttes av statlige og regionale myndigheter.

### Rom med støyfølsom bruk

Rom som brukes til varig opphold som for eksempel stue, soverom eller rom til annen støyfølsom bruk som undervisningsrom og lignende. Kjøkken vil normalt ikke regnes som rom til støyfølsomt bruk. Dette ut fra en vurdering av det på kjøkken kan aksepteres noe høyere støynivåer utenfor fasade enn for stue, soverom og andre oppholdsrom. Kjøkken er imidlertid regnet som rom til varig opphold etter teknisk forskrift, og krav til innendørs støynivå fra utendørs kilder er derfor de samme på kjøkken som for andre oppholdsrom.

### Sekundær boenhet

Med sekundær boenhet menes i denne plan boenhet på inntil 60 m<sup>2</sup> i én bygning beregnet for 2 boenheter.

### Småhus

Småhus er fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal etter *Grad av utnyttning*, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplanen eller kommuneplanen).

Se også **frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.**

### Sosiale boformer

Med sosiale boformer menes boliger som har rom for en større grad av deling og nabofelleskap enn i vanlige boliger. Sosiale boformer har typisk store fellesarealer, gode møteplasser og ulike praktiske funksjoner som verksted, treningsrom og felles kjøkken. Se vedlegg til arealdelen om sosiale boformer som går nærmere inn på kommunens arbeid med denne boligtypen og gir noen konkrete eksempler.

### Stedegen sandtype

Med stedegen sandtype menes type sand som man naturlig ville kunne finne i området.

*Dette må ikke forveksles med sand som tidligere er tilført området. At det tidligere er fylt på med f. eks skjellsand, medfører ikke at man kan fylle på med skjellsand på ny. Det må gjøres en vurdering av hva som er den naturlige sandtypen for det aktuelle området.*

### Stedsanalyse

Stedsanalysen redegjør for stedets viktige landskapstrekk, naturelementer, dyreliv og grønnstruktur, historikk, kulturminneverdier/kulturlandskap, arealbruk, handel, service, næringsliv, kulturvirksomheter, skole, barnehager, velferdsinstitusjoner, eiendomsstruktur, bebyggelsesstruktur/arkitektur, transportstruktur og ferdselsmønstre for ulike trafikantgrupper, og hvilke konsekvenser regulerte tiltak har, herunder fjernvirkning og nærvirkning.

### Stille områder

Områder som etter kommunens vurdering er viktige for rekreasjon, natur- og friluftsinnteresser og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

### Strøgsgate

Strøgsgata er en sentral gate i et lokalsenter eller nærsenter med en variasjon av utadvendte butikker og serveringssteder, attraktivt utformet med møteplasser og oppholdssoner, og godt tilrettelagt for alle grupper myke trafikanter.

### Strøkslekeplass

Strøkslekeplassen er et større lekeareal, som egner seg til lek og aktiviteter for barn i skolealder. Strøkslekeplassen inneholder gjerne en mindre ballbane, ballvegg, og sitteplasser.

### Transportutredning

En transportutredning beskriver dagens transporttilbud, inkludert parkeringsplasser, kjøregodtgjørelser, kollektivtilbud og anlegg for syklist og fotgjengere, utredningen estimerer økt trafikk innenfor de ulike trafikantgrupper som følge av ny plan/nytt tiltak, og den beskriver hvordan generert trafikk fra planområdet/prosjektet påvirker veinettet.

### Trygg skolevei

Trygg skolevei er vinterbrøytet og belyst gang-/sykkelvei, kjørevei med fortau eller kjørevei uten fortau med maksimal ÅDT (årsdøgnetrafikk) 175 til barne- og ungdomsskole.

### Takterrasse

Med takterrasse menes i denne plan terrasse på flatt tak (inntil 4 graders helning)

### Utbyggingsavtale

Plan og bygningsloven kapittel 17 omhandler utbyggingsavtaler, § 17-1 gir følgende definisjon:

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan. Utbyggingsavtalen er en frivillig avtale. Innholdet i en utbyggingsavtale i Asker er fastsatt i forutsigbarhetsvedtaket, jf. tillegg 3 til bestemmelsene.



### **Vassdrag**

Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand, herunder elv, bekk, foss, dam, innsjø og tjern.

### **Veiserviceanlegg**

Veiserviceanlegg tilrettelegger for bruk av hovedveinettet ved å tilby drivstoff, lademuligheter, rastemuligheter, toalettfasiliteter etc. for trafikanter, herunder for motorsykler, personbiler, varebiler og lastebiler. Større veiserviceanlegg kan tilrettelegges som døgnhvileplass.

### **Verdifulle trær**

Med verdifullt tre menes i denne plan et tre som:

- bemerket seg i art, karakter og størrelse (mer enn 90 cm stammeomkrets målt 1,0 meter over bakken) og/eller;
- eksponerer seg og er verdifullt i det landskapet det står i (solitært, blomstrende o.l.).

Et tre som er sykt, skadet eller til fare for omgivelsene omfattes ikke av definisjonen, med unntak av hule eiker og andre trær som er vernet av annet lovverk.