

Planbeskrivelse

Kommuneplanens arealdel
2022 - 2034



Innhold

1	Innledning.....	3
1.1	Hensikten med arealdelen	3
1.2	Kommuneplanens hoveddokumenter	4
1.3	Beskrivelse av Asker kommune	5
2	Befolknings- og boligutvikling 2020-2021.....	5
3	Forholdet til vedtatte arealplaner	7
4	Plankrav	9
5	Rekkefølgebestemmelser	10
6	Utbyggingsavtaler	11
7	Samfunnssikkerhet	11
8	Klima, miljø og masseforvaltning.....	12
8.1	Framtidsrettede bygg og anlegg	12
8.2	Masseforvaltning.....	12
8.3	Grønn mobilitet	13
8.4	Naturen som karbonlager.....	13
9	Prinsipper for arealbruk i Asker kommune	13
9.1	Prinsipper for utvikling.....	14
9.2	Prinsipper for vern og grønn arealbruk	20
10	Samferdsel	26
11	Vann, avløp og kabel.....	27

1 Innledning

1.1 Hensikten med arealdelen

Kommunen skal ha en samlet arealplan for hele kommunen som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 11-1.¹ Asker kommune er en ny kommune bestående av de tidligere kommunene Hurum, Røyken og Asker. Disse kommunene har hatt ulike kommuneplaner og ulik arealstrategi. Det er derfor nødvendig å harmonisere kommuneplanene fra de tidligere kommunene og få felles mål og strategier og en felles arealstrategi for hele kommunen.

Kommuneplanen i Asker består av to hoveddeler: Kommuneplanens samfunnsdel vedtatt av Asker kommunestyre 09.06.2020 og kommuneplanens arealdel.

FNs bærekraftsmål er innarbeidet i kommuneplanens samfunnsdel og konkretisert i åtte satsingsområder med mål og strategier.

Samfunnsdelen inneholder tre kapitler som gir direkte føringer for kommuneplanens arealdel med bestemmelser. Kapitlene heter langsiktig areal- og transportutvikling, langsiktig økonomisk utvikling og handlingsdelen.

Asker kommunes visjon ble vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel. Visjonen er «Asker skal sammen skape et nært, aktivt og bærekraftig samfunn med respekt, raushet og nysgjerrighet».

Arealstrategien i handlingsdelen i kommuneplanens samfunnsdel bygger på følgende forutsetninger:

- Utviklingen av Asker skal baseres på prinsippene for samordnet areal- og transportplanlegging, med vekt på en knutepunktutvikling rundt eksisterende kollektive transporttilbud. I den nordre del av kommunen gjelder prinsippet om nullvekst i personbiltrafikken. I den sørlige del av kommunen er kollektivtilbudet ikke tilstrekkelig utbygd til å innføre et slikt prinsipp om nullvekst.
- Utviklingen av Asker skal baseres på den eksisterende senterstrukturen; kommunesenter Asker sentrum, kommunens ni lokalsentre; Tofte, Sætre, Spikkestad, Røyken, Slemmestad, Heggedal, Vollen, Dikemark og Dikemark, og kommunens 26 nærsentre. Det legges vesentlig vekt på etablering av gode, vekstkraftige og inkluderende lokalsamfunn som sikrer likeverdige service- og tjenestetilbud, muliggjør allsidig samfunnsdeltakelse og tilrettelegger for sosial og geografisk tilhørighet i alle deler av kommunen.
- Utviklingen av Asker skal sikre et bredt bolig- og arbeidsplassstilbud, basert på kommunens behov og fortrinn.
- Utviklingen av Asker skal tilpasses kommunens kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur, med et særlig fokus på skolekapasitet, vann og avløp, og transportkapasitet.

¹ [Lov om planlegging og byggesaksbehandling \(plan- og bygningsloven\) - Lovdata](#)

- Utviklingen av Asker skal sikre kommunens grønne profil og historiske forankring, gjennom ivaretagelse av landskap, naturkvaliteter, sjø og vassdrag, landbruks-, villa- og tettstedslandskap og kulturmiljøer.
- Utviklingen av Asker skal skje med minst mulig risiko for uforutsette hendelser og fare.

1.2 Kommuneplanens hoveddokumenter

Kommuneplanen i Asker består av to hoveddeler, kommuneplanens samfunnsdel vedtatt 9.juni 2020 og kommuneplanens arealdel. Samfunnsdelen og arealdelen må leses og forstås i sammenheng. Samfunnsdelen gir mål og strategier for utvikling og bevaring av Askersamfunnet. Arealdelen fastsetter arealbruken i kommunen, og består av følgende hoveddokumenter:

- Planbeskrivelse
- Arealplankart
- Bestemmelser og retningslinjer, med utdypende forklaring og definisjoner
- Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler

Bestemmelser og plankart er juridiske bindende. Planbeskrivelsen er nærmere forklaring på de juridiske dokumentene. Retningslinjene er politiske føringer for framtidig planlegging og offentlig forvaltning.

Til arealdelen følger det følgende temakart:

- Areal og transport
- Prioriterte kollektivakser
- Gangavstand til buss

I kommunens kartløsning ligger alle kommunens DOK-datasett, det offentlige kartgrunnlaget fra GeoNorge. Disse temaene er det vist til i kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer, og forutsettes lagt til grunn for planlegging og saksbehandling. I kommunens kartløsning er følgende temaer kartfestet:

- Aktsomhetskart (skred, ras, flom, grunnforhold)
- Naturtyper
- Kulturminner og kulturmiljø
- Støy
- Arealressurskart, fulldyrket mark (AR5/matjord)

A-liste for kulturminner med høy verneverdi i tidligere Hurum kommune følger som vedlegg til kommuneplanen.

Til kommuneplanens arealdel følger også ulike dokumenter og utredninger:

- Alle innspill til varsel om oppstart, sortert på lokalområder og generelle innspill
- Oppsummering av innspill med kommunedirektørens kommentar
- Konsekvensutredning
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)
- Boligbyggeprogram med kart boligfelt

- Transportutvikling mot 2040
- Oppfølging av regionale planer
- Gravplasser
- Råstoff- og masseforvaltning
- Marka

Det henvises også til digitale kartløsninger som viser:

- Alle arealbruksendringer større enn 2 daa.
- Alle arealinnspill til varsel om oppstart

Det henvises for øvrig til Asker kommunes temaplaner, jf. Asker kommunes planstrategi 2020 – 2024, datert oktober 2020.

1.3 Beskrivelse av Asker kommune

Asker er Norges 8. største kommune med Asker sentrum som kommunesenter og med de ni lokalsentrene Tofte, Sætre, Spikkestad, Røyken, Slemmestad, Heggedal, Holmen, Vollen og Dikemark. I tillegg er det 26 mindre nærsentre spredt rundt i kommunen.

Med plasseringen mellom Oslofjorden og Drammensfjorden har Asker en lang og variert kystlinje. Landskapet er preget av et småkupert åslandskap, et omfattende artsmangfold, edelløvsskog, produktiv barskog og rik matjord med hovedsakelig kornproduksjon og noe hagebruk. Askerlandskapet inviterer til et rikt friluftsliv.

Kommunen ligger sentralt på Østlandet, i hovedstadsregionen midt mellom Oslo og Drammen. Den sentrale beliggenheten har, sammen med et gunstig klima og et produktivt jordsmonn, invitert til bosetting og næringsaktivitet gjennom flere tusen år.

Kulturlandskapet preges av århundrer med landbruksvirksomhet, mens industrialiseringen har satt sine spor de siste 150 årene, og danner utgangspunktet for mange av de tradisjonsrike tettstedene. Som forstadskommune til hovedstaden har villalandskapet spredt seg utover som et frodig kulturlandskap, og i sør finnes store konsentrasjoner av hytter.

Jernbanen er en viktig kollektivakse gjennom kommunen både med region- og lokaltog. Asker stasjon er landets 5. mest trafikkerte jernbanestasjon. Bussforbindelsene er gode nord i kommunen og pendlerbåten fra Slemmestad og Vollen til Oslo er et viktig bidrag i kollektivsystemet.

Asker har et stort potensial for bærekraftige, miljøvennlige og kunnskapsbaserte næringer. Kommunen har gode forutsetninger for å etablere lokale arbeidsplasser fordi kommunen har en høyt utdannet befolkning, nærhet til sentrale funksjoner og godt tilrettelagt kollektivtrafikk i deler av kommunen. Det er også et potensial innen landbruks- og reiselivsnæringen.

2 Befolknings- og boligutvikling 2020-2021

Kommuneplanens samfunnsdel inneholder en beskrivelse av befolkningsutviklingen fra 2006. Det er i tillegg anslått en boligutvikling frem til 2040 med en estimert boligutvikling på ca. 550 boliger i året. Det har imidlertid skjedd et taktskifte i boligbyggingen de siste to årene som antas å vedvare i noen år. Tabellen under viser at befolkningsveksten har vært

høy det siste året. Dersom denne veksten varer vil kommunen passere 100 000 innbyggere i løpet av 2025.

Tabell 1 Folketallsutviklingen i Asker og nabokommunene siste to år.

	Folketall ved utg. av 1. kvartal 2021	Tilvekst hele 2020	Tilvekst 1. kvartal 2021	Framskrevet tilvekst 2021
Asker	95 281	0,5 %	0,4 %	1,2 %
Bærum	128 481	0,4 %	0,2 %	
Drammen	102 000	0,5 %	0,1 %	
Oslo	697 028	0,5 %	0,0 %	
Viken	1 255 929	0,3 %	0,3 %	
Norge	5 398 804	0,4 %	0,1 %	

* Ikke sammenlignbare tall pga kommuner som har gått til/ kommet fra andre fylker

Befolkningsveksten henger sammen med boligproduksjonen. Tabellen under viser at boligproduksjonen i nye Asker har steget vesentlig fra et gjennomsnitt på under 500 per år de siste ti år til over 600 i 2020, og en forventning om enda flere boliger i 2021. Med det betydelige boligpotensiale som nå er ferdig regulert, og utbygging delvis igangsatt, er det tilrettelagt for en stabil høy boligproduksjon i Asker de neste ti årene.

Tabell 2 Boligutvikling i Asker og nabokommunene i 2019, 2020 og første kvartal 2021.

	2019	2020	2021K1
Asker			
Fullførte boliger	445	629	163
Igangsatte boliger	622	1193	
Bærum			
Fullførte boliger	411	833	85
Igangsatte boliger	774	355	
Drammen			
Fullførte boliger	470	235	115
Igangsatte boliger	388	507	
Oslo			
Fullførte boliger	4850	2964	767
Igangsatte boliger	2860	2791	

Veksten medfører at kommunen vil opprettholde en relativt ung befolkning i årene framover. Samtidig innebærer veksten en større belastning på teknisk og sosial infrastruktur som transportsystemer, vann og avløp, skoler og barnehager. Lokalisering av nye boliger og arbeidsplasser blir viktig for å redusere presset på infrastrukturen. Forventet

befolknings- og boligutvikling kan føre til uønsket press på grønnstruktur og villalandskap. Det er derfor viktig med en god balanse mellom vekst og vern.

3 Forholdet til vedtatte arealplaner

3.1.1 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner

Tidligere vedtatte kommunedelplaner skal fortsatt gjelde med unntak av kommunedelplan for Slemmestad og kommunedelplan for kystsonen i tidligere Røyken kommune som er implementert i arealdelen. Der det er uoverensstemmelse i arealformål overstyrer kommuneplanens arealdel kommunedelplanene. Dette gjelder svært få områder og har ingen vesentlig betydning for arealbruken. Bestemmelsene i kommunedelplanene gjelder fortsatt.

3.1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner

Vedtatte reguleringsplaner skal i hovedsak fortsatt gjelde, og dette ivaretas i kommuneplanen. Reguleringsplanene er utarbeidet med lokal detaljkunnskap og bred demokratisk forankring.

Imidlertid er det noen forhold som er bearbeidet, primært knyttet til harmonisering av bestemmelser til byggesaksbehandlingen i den nye kommunen, hensyn til strandsonen og rekkefølgebestemmelser.

Arealformål grønnstruktur og landbruk, natur og friluft (LNF) i kommuneplanen overstyrer regulert arealformål. Dette gjelder i hovedsak innenfor 100-metersbelte langs sjø, og er stort sett i tråd med tidligere kommuneplaner.

3.1.2.1 Risiko, sikkerhet og vern

Kommuneplanen overstyrer reguleringsplaner innenfor definerte hensynsoner for å ivareta statlige føringer til sikring av grønnstruktur, naturverdier og et generelt tydeligere hensyn til samfunnssikkerhet blant annet i forhold klimaendringer og utrygg byggegrunn.

Bestemmelser i kommuneplanen som omhandler følgende forhold gjelder foran reguleringsplaner ved motstrid:

- forbudsgrense mot sjø
- sikring av flomveier
- sikring mot naturskade
- støy- og luftforurensning
- sikring av naturmangfold
- bestemmelser om brygger og sandstrender
- landskapstilpasning
- bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

3.1.2.2 Bolig

Asker kommune har i dag arealplaner med varierende bestemmelser knyttet til mindre tiltak på boligeiendommer. For å gi grunnlag for likebehandling og rasjonell forvaltning er det utarbeidet bestemmelser der kommuneplanen gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid. Dette gjelder blant annet plassering av garasjer, avfallshus og mindre støttemurer utenfor byggegrenser.

I mange reguleringsplaner og i de tidligere kommuneplanene er det ulike bestemmelser knyttet til bl.a. utnyttelse, byggehøyder og vilkår til teknisk infrastruktur. Dette er harmonisert i kommuneplanen slik at bestemmelsene knyttet til boligfortetting i større grad er like i hele kommunen. En del ulikheter videreføres likevel med referanse til de tidligere kommuneplanene.

Villalandskapet preger landskapsbildet i Asker. 84 % av kommunens 38000 boliger er eneboliger og rekkehus. Dette er attraktive boligområder, med frodige hager og stabile bomiljøer. Villalandskapet er utsatt for et utbyggingspress, med både fortetting og transformasjon. Villalandskapet er viktige, tradisjonsrike kulturlandskap, og det legges i kommuneplanen opp til å skjerme villandskapet mot fortetting og transformasjon.

I kommuneplanen er områder som er regulert til boligbygging før 2005 delt inn i tre kategorier; spesielle boligområder, generelle boligområder og generelle boligområder i 100 metersbelte langs sjø. Det legges ulike rammer for nybygging i de ulike kategoriene, nettopp for å sikre en god tilpasning til eksisterende bygningsmiljø. Det er viktig å understreke at kategoriene ikke åpner for fortetting utover det som ligger i gjeldende reguleringsplaner. Det vises også til kapittel nedenfor om Boligarkitektur og tilpasning.

3.1.3 Forholdet til vedtatte arealplaner for ulike boligområder:

Boligområde	Utnyttelse	Høyde	Tak	Antall boenheter
Spesielle boligområder, inkl. spesielle boligområder med hensynssone villalandskap	Reguleringsplan gjelder. Hvis det ikke er angitt BYA i reguleringsplan gjelder kommuneplanen.	Reguleringsplan gjelder. Hvis det ikke er angitt høyde eller det er etasjebegrensning i reguleringsplanen gjelder kommuneplanen.	Reguleringsplan gjelder.	Reguleringsplan gjelder. Hvis det ikke er angitt antall boenheter som er tillatt i reguleringsplanen gjelder kommuneplanen.
Generelle boligområder	Reguleringsplan gjelder der den angir høyere BYA enn kommuneplanen. For øvrig gjelder kommuneplanen.	Reguleringsplan gjelder der den angir høyere høyde enn kommuneplanen.	Regulert takform og -vinkel oppheves.	Reguleringsplan gjelder. Hvis det ikke er angitt antall boenheter som er tillatt i reguleringsplanen gjelder kommuneplanen.
Generelle boligområder i 100 metersbelte	Reguleringsplanen gjelder. Hvis det ikke er angitt BYA i reguleringsplan gjelder kommuneplanen.	Reguleringsplan gjelder. Hvis det ikke er angitt høyde i reguleringsplanen gjelder kommuneplanen.	Regulert takform og -vinkel oppheves.	Reguleringsplan gjelder. Hvis det ikke er angitt antall boenheter som er tillatt i reguleringsplanen gjelder kommuneplanen.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke angir noe annet.

4 Plankrav

Gjennom plan- og bygningsloven kan det stilles krav om reguleringsplan (områderegulering og/eller detaljregulering)². Kommuneplanen stiller et generelt plankrav for å sikre likeverdige rammer og vilkår for kommunal styring i hele kommunen.

Reguleringsplan må da være vedtatt før det kan gjennomføres nærmere angitte bygge- og anleggsarbeider i områder i arealdelen der plankravet gjelder.

Det er imidlertid slik at mange områder i kommunen er uregulerte, og et plankrav kan være et urimelig krav for enkelte tiltak. Retningslinjer til bestemmelsene åpner derfor for at det på eksisterende ubebygde tomter innenfor områder avsatt til boligbebyggelse, kan innvilges dispensasjon fra krav om reguleringsplan. Som vilkår for dispensasjonsvedtaket skal man sikre de hensyn som en reguleringsplan har til hensikt å ivareta (infrastruktur, rammer for ny bebyggelse, hensyn til fare og vern mv.). I utgangspunktet er det kommuneplanens bestemmelser for generelle boligområder som legges til grunn for utforming av bebyggelse i slike områder. Det må i hver enkelt byggesak gjøres vurdering av tilpasning til nabolaget, noe som vurderes i den enkelte byggesaken.

4.1.1 Det er krav om ny reguleringsplan ved:

- Boligfortetting med mer enn tre hovedbruksenheter i småhusbebyggelse.
- Endring av virksomhet medfører økt trafikk og støy over anbefalte støygrenser.
- Riving av regulert kulturminne.
- Utbygging av samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og småbåthavn.

4.1.2 Det er krav om samlet reguleringsplan for følgende områder:

- Øvre Hallenskog, for å sikre opparbeidelse av tilfredsstillende adkomst.
- Dikemark, for å sikre en helhetlig utvikling av området.
- Brønnøya, for å avklare omfang av bruksendringer fra fritidsboliger til boliger, og sikre infrastruktur, naturverdi, skolevei mv.

4.1.3 Unntak fra plankrav

I områder avsatt til byggeformål er følgende tiltak tillatt uten krav om reguleringsplan:

- Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker, unntak av blant annet opprettelse av ny grunneiendom.
- Tiltak unntatt søknadsplikt
- Private / offentlig godkjente renseløsninger
- Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.

På eksisterende ubebygde tomter avsatt til fritidsbebyggelse tillater kommuneplanen enkelte tiltak uten reguleringsplan utenfor 100-metersbelte langs sjø.

² [kommuneplanens_arealdel.pdf \(regjeringen.no\)](#)

Innenfor 100-metersbelte og forbudsgrense langs sjø tillates kun tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse for å koble fritidsboliger til godkjent vann- og avløpsløsning.

5 Rekkefølgebestemmelser

I kommuneplanen er det satt av store arealer til utbygging. Det ligger blant annet inne arealer til over 17.000 boliger som vil være boligbehovet til Asker de neste 30 år. For å sikre at utviklingen skjer på de riktige stedene til riktig tid, legges det inn rekkefølgebestemmelser. De sentrale rekkefølgebestemmelsene er tilfredsstillende skolekapasitet, vann- og avløpsløsning og transportkapasitet. Det er også fastsatt rekkefølgebestemmelser for blant annet trafiksikkerhet. Det vises til tidsaksen for investeringer i kommuneplanens samfunnsdel (tabell side 81).

I kommuneplanen er det rekkefølgekrav til følgende forhold:

5.1.1 Sosial infrastruktur.

Innenfor definerte skolekretser tillates det ikke utbygging av nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter før nødvendig skolekapasitet er etablert eller sikret etablert, noe som betyr at tomt og finansiering er avklart. Skolekapasiteten er krevende primært nord i kommunen, blant annet Holmenområdet, Drengsrud og Heggedal, samt i Sætre.

5.1.2 Vann- og avløpskapasitet

På Storsand tillates det ikke utbygging av ny bolig og næringsbebyggelse før tilfredsstillende vanntilførsel er sikret.

I lokalområdene Spikkestad tillates det ikke utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse før tilfredsstillende spillvannsløsning er sikret. På Sætre er det og kapasitetsutfordringer for spillvann.

5.1.3 Transportkapasitet

Asker kommune er en spredtbygd kommune, to-tredjedeler av alle arbeids- og fritidsreiser skjer med privatbil. Veldig mye av denne transporten skjer internt i Asker og belaster fylkesveiene Slemmestadveien, Røykenveien og Drammensveien sterkt. Særlig er trafikksituasjonen i og rundt Asker sentrum krevende i rushtid.

Det er manglende økonomiske ressurser i fylket til å ruste opp dette veisystemet. Det legges derfor vesentlig vekt på å lokalisere ny utbygging til områder som har et godt utbygget kollektivt transportsystem, samt tilrettelegge for at flere kan gå og sykle. Det kollektive transportsystemet er samtidig svakt utbygget i sør, slik at transportmuligheten er ulike nord og sør i kommunen. Kommunen er derfor delt inn i to transportsoner, nord og sør for «nullvekstlinjen for personbiltrafikk»

Nord for nullvekstlinjen forutsettes det at videre bolig- og arbeidsplassvekst ikke generer vekst i personbiltrafikken. Sør for nullvekstlinjen stilles det ikke tilsvarende krav. Dette innebærer at trafikkavviklingen i nord primært må baseres på tog, buss og båt. Tog og båt berøres ikke av trafikken i veisystemet, men bussene står i samme kø som bilene. Dages trafikksituasjon er til hinder for et attraktivt busstilbud i rushtid, spesielt inn mot Asker sentrum fra sør. Det skal derfor ved utbygging av ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA (brutto gulvareal) og nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter dokumenteres at

utbyggingen ikke medfører redusert bussfremkommelighet mellom utbyggingsområder langs fylkesveiene og E18/Bærums kommunegrense.

For å motvirke kapasitetsproblemet i transportsystemet legges prinsippene for samordnet areal- og transportplanlegging til grunn. Det er blant annet viktig å etablere nye næringsvirksomheter i hele kommunen som sikrer korteste arbeidsplasser og utnytter transportinfrastrukturen motstrøms.

Holmen og Nesbru sentrumsområder kan ikke bygges ut før ny E18 med bussvei og hovedsykkelvei for strekningen Slependen – Drengsrud er ferdigstilt.

På Dikemark gjelder ikke rekkefølgekrav om transportkapasitet ved etablering av ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse.

5.1.4 Trafikksikkerhet

Trygg skolevei skal sikres etablert ved utbygging av boligfelt med fire eller flere boliger. Ved utbygging av boligfelt med ti eller flere boliger skal det sikres gang- og sykkelvei til nærmeste nær-, lokalsenter eller Asker sentrum.

6 Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale er en frivillig avtale mellom kommunen og utbygger/grunneier som inngås for å sikre gjennomføring av kommunedelplan eller reguleringsplan.

Kommunestyret i Asker vedtok 8.12.2020 et forutsigbarhetsvedtak som fastsetter når kommunen kan inngå utbyggingsavtale og hva avtalen kan inneholde.

Det fremgår i vedtaket at utbyggingsavtaler forutsettes inngått ved større utbygginger innenfor de prioriterte vekstområdene, eller der det foreligger andre særlige grunner for at utbyggingsavtale bør inngås.

Forutsigbarhetsvedtaket ligger som vedlegg til kommuneplanen i tråd med vedtaket.

7 Samfunnssikkerhet

Gjennom arealplanlegging skal kommunen sikre vern av liv og materielle verdier. Sikkerhet mot naturpåkjenninger skal vurderes og ivaretas i alle plan- og byggesaksprosesser.

Kommuneplanens arealdel er bindende for nye tiltak, og potensiell fare skal avmerkes med hensynssoner og fareområder i plankartet.

Til kommuneplanarbeidet er det gjennomført fortløpende risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) og konsekvensutredning (KU) av alle arealbruksendringer der dette kreves. ROS-analysen og KU ligger som vedlegg til kommuneplanen.

Kommuneplanen angir fareområder for høyspentlinjer og sikkerhetssone rundt storulykkevirksomheter, ved Orica i Hyggen og Chemring, Orica og Dynea på Sætre. I tillegg er det lagt inn en sone for flomfare der dette er kartlagt (Skitthezza) og en kvikkleiresone (Kana). Det er knyttet bestemmelser til disse fareområdene.

I tillegg til de fastsatte fareområdene i arealdelen er det utarbeidet et aktsomhetskart som viser øvrige farer / hensyn som må sjekkes ut i alle plan- og byggesaker. Aktsomhetskartet

angir vide soner for ras- og skred, grunnforhold, flom og erosjonsrisiko for å sikre at hensynet til de ulike farene utredes tilstrekkelig. Ved regulering av områder som berører aktsomhetssoner er det krav om nødvendige utredninger for å sikre at tilpasninger og avbøtende tiltak ivaretas. Det samme kravet stilles ved søknad om tiltak innenfor aktsomhetssonene, hvis det ikke kan dokumenteres at nødvendige utredninger er gjennomført tidligere.

8 Klima, miljø og masseforvaltning

Samfunnsdelens satsingsområde «handling mot klimaendringene» legger viktige føringer for arealdelen. Temaplanen Handling mot klimaendringene følger opp dette i seks innsatsområder, hvor følgende tre er spesielt relevante for kommuneplanens arealdel: framtidsrettede bygg og anlegg, grønn mobilitet og naturen som karbonlager. Dette er fulgt opp i kommuneplanens arealdisponering og planens bestemmelser.

8.1 Framtidsrettede bygg og anlegg

Kommuneplanens arealdel har bestemmelser som sikrer at bygge- og anleggstiltak reduserer klimafotavtrykket.

Kommuneplanens bestemmelser fastsetter at det ved regulering skal redegjøres for hvordan utbyggingen sikrer lavt energiforbruk og lavest mulig klimagassutslipp, noe som inkluderer valg av energiløsninger, blant annet energibrønner, og valg av byggematerialer og vurdering av gjenbruk. For større bygg- og anleggsprosjekter skal det gjøres klimagassberegninger. Klimagassberegningene skal dokumentere reduksjon i klimagassutslipp.

Kommuneplanen inneholder bestemmelse som oppfordrer utbyggere til å benytte utslippsfrie maskiner og kjøretøy på bygg- og anleggsplasser der slike løsninger er kommersielt tilgjengelige.

Kommuneplanen har også en bestemmelse om miljøoppfølging for å sikre at viktige miljøhensyn og -ambisjoner følges opp i alle faser av utbyggingsprosjektene. For eksempel er det bedre for klima å ta vare på eksisterende bygg³ og rehabilitere disse enn å bygg nytt.

8.2 Masseforvaltning

Med byggeaktiviteten i kommunen øker mengden overskuddsmasse, og det er behov for arealer til mellomlager, behandling og deponi av masser. Kommuneplanen har bestemmelser som skal sikre at massene håndteres forsvarlig og at de gjenbrukes der det er mulig. Det gjelder særlig rene, naturlige masser, men også ulike typer forurensede masser som ved riktig håndtering kan gjenbrukes i større grad enn i dag. Manglende kontroll og lite tilgang til godkjente arealer for deponering og mellomlagring av masser kan blant annet føre til uforutsigbar, ulovlig eller forurensende håndtering av overskuddsmasser. Dette er ivaretatt i kommuneplanen ved å avsette arealer og stille plankrav, i tillegg er det utarbeidet retningslinjer for slik virksomhet.

³ [Rehabilitering av områder er bedre for klimaet enn å bygge på nytt - #SINTEFblogg](#)

8.3 Grønn mobilitet

I kommuneplanens arealdel er det avmerket en nullvekstlinje tvers gjennom kommunen (øst-vest) syd for Spikkestad, Midtbygda og Slemmestad. Nord for nullvekstlinjen skal all vekst i persontrafikk gjøres med kollektivtransport, sykkel og gange. Det tilrettelegges for økt andel utslippsfrie biler og bildelingsordninger.

Grønn mobilitet er miljøvennlige måter å reise på. Det skal være enkelt og trygt å komme seg rundt ved å gå, sykle eller reise kollektivt. Kommuneplanen sikrer at utbygging fortrinnsvis skjer i nærheten av eksisterende kollektivknutepunkt og nær- og lokalsentre, slik at det er kortest mulig avstand til skole, fritidsaktiviteter, arbeidsplasser, detaljhandel og service. I tillegg skal kollektivtilbudet nord for nullvekstlinjen utnyttes best mulig for å redusere bruk av privatbil. Innenfor sentrumsområder, prioriterte vekstområder og områder definert som gangavstand til buss har kommuneplanen bestemmelser som blant annet tillater høyere utnyttelse og lavere parkeringsdekning siden det forutsettes at kollektivtilbudet benyttes.

Kommuneplanen stiller krav til utarbeidelse av transportutredning og mobilitetsplan ved planlegging og utbygging av boligfelt med mer enn 10 boliger og næringsområder med mer enn 1000m² BRA nord for nullvekstlinjen. Transportutredningen kartlegger transportbehov og mobilitetsplanen skal beskrive hvordan dette kan løses på en bærekraftig måte. I transportutredningen inngår både arbeidsreiser og tjenestereiser. Mobilitetsplanen baseres på blant annet grønn mobilitet, deleløsninger, parkeringsløsninger, tiltak for sykkel og mikromobilitet, samt leveransepunkt for pakker, matvarer osv. Mobilitetsplanen skal også omhandle tiltak som offentlige myndigheter og kollektivselskaper kan iverksette. Parkeringsnorm er mer restriktiv nord for nullvekstlinjen. I lokal- og nærsentrene er det prioritert parkering for besøkende og handlende, og en restriktiv parkeringsnorm for beboere og arbeidstakere.

8.4 Naturen som karbonlager

Naturen har en viktig rolle for lagring av karbon. Utbygging av f.eks. myr- og skogsområder frigir karbon som bidrar til økte klimagassutslipp. Det er i kommuneplanens arealdel foreslått få nye utbyggingsområder, blant annet for å redusere inngrep i karbonrike arealer.

9 Prinsipper for arealbruk i Asker kommune

Arealbruk i kommunen er vurdert ut fra prinsipper for utvikling og prinsipper for vern.

Vurdering av arealbruk i kommunen er i tråd med nasjonale og regionale føringer i kommuneplanens samfunnsdel og planprogrammet:

- Samordnet bolig, areal og transport
- Regional plan for areal og transport
- Prioriterte vekstområder
- Verneinteresser som matjord, kulturminner og biologisk mangfold
- Vann og avløpskapasitet
- Fare- og aktsomhet

9.1 Prinsipper for utvikling

Asker kommune baserer arealutviklingen på en flersenterstruktur i tråd med føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. I kommuneplanens samfunnsdel er det foretatt en overordnet prioritering av videre vekst og utbygging i prioriterte vekstområder med bakgrunn i bærekraftmålene, og med særlig vekt på satsingsområdene bærekraftige byer og samfunn, handling mot klimaendringene, sosial bærekraft og bærekraftig økonomi.

9.1.1 Sentrumsformål

Alle nær- og lokalsentre er avsatt med arealformål sentrumsformål. Nærsentre skal ha gode møteplasser og tilby tjenester som kolonialforretning, frisør og blomsterbutikk. Lokalsentrene skal dekke et større geografisk område og inneholde blandet arealbruk i form av service, detaljhandel, publikumsrettet virksomheter, kultur og arbeidsintensive arbeidsplasser. Det er ønskelig med tett utnyttelse og utadvendte fasader i første etasje. Det legges vesentlig vekt på gode aldersvennlige og helsefremmende møteplasser, inne og ute. Kommunale formålsbygg (innbyggertorg, skole, barnehage, sykehjem, kulturhus mv.), kan med fordel lokaliseres til senterstrukturen. Kollektivtransportsystemet skal så langt det er mulig knyttes opp mot senterstrukturen. Samtidig er det viktig å utvikle hvert tettsted på egne premisser basert på naturgitte forhold, kulturhistorie, bebyggelsesstruktur, lokale behov og ønsker.

Før det kan tillates utbygging av sentrumsområder skal det gjennomføres stedsanalyser eller mulighetsstudier som grunnlag for utforming av område- eller detaljregulering. Innenfor sentrumsområdene kan det gjennom regulering tillates tiltak nærmere sjø og vassdrag for å sikre kvaliteter for innbyggerne og på møteplassene. Hensynet til allmenn ferdsel, farer (eksempelvis flom) og naturverdier (som for eksempel kantvegetasjon) må sikres i reguleringsplanene.

Utforming av vei og gater gjennom sentrumsområder skal avvike fra øvrige deler av kommunen, og gi et uttrykke som spiller på lag med sentrumsfunksjonene. Viktige gater i tettstedene skal bygges som strøkgater med tilliggende utadvendte aktive fasader. Det kan tillates bebyggelse nærmere vei gjennom regulering. Innenfor alle sentrumsformål kan det tillates høyere støygrenser enn for kommunen for øvrig.

Det er utarbeidet et eget program for stedsutvikling i Asker 2021 – 2024 som angir hvilke prioriteringer kommunen skal gjøre i stedsutviklingen⁴. Dette programmet revideres i løpet av planperioden og skal gjenspeile politiske prioriteringer og bruk av administrative ressurser. Det er ikke økonomisk mulig å utvikle alle deler av kommunen samtidig. Utviklingen av de ulike tettstedene må derfor skje i en prioritert rekkefølge. Det er særlig investeringer i vann/avløp, skole/barnehage, og til dels samferdsel, som styrer prioriteringene. I denne programperioden har kommunen prioritert å sette ned prosjektarbeid for utvikling Asker, Slemmestad og Sætre. Programmet følger også prioriteringene for tettstedsutvikling i kommuneplanens samfunnsdel.

Det er også avsatt arealer for bebyggelse og anlegg i tilknytning til enkelte sentrumsområder. Dette er områder hvor det er ønskelig å legge til rette for bolig og

⁴ [Politiske møter og dokumenter | Asker kommune](#)

næring, men det tillates ikke virksomhet og handel som kan virke konkurrerende på sentrumsutviklingen.

9.1.2 Prioriterte vekstområder

Rundt alle lokalsentre er det definert prioriterte vekstområder. De prioriterte vekstområdene ligger i direkte tilknytning til, og forsterker, senterstrukturen i Asker. Utvikling av transportsystemet skal prioritere gange, sykkel og kollektivtransport for å bidra til å nå målene om et klimaklokt samfunn og en god helse i befolkningen.

De prioriterte vekstområdene er basert på gangavstand til kollektivtilbud. I arealdelen er avgrensningen av vekstområdene blitt justert etter eiendomsgrenser og arealformål. Det kan av den grunn forekomme avvik fra samfunnsdelens avgrensning.

Avgrensningen av prioriterte vekstområder er markert med bestemmelsesområde i plankartet, hvor særskilte bestemmelser for disse områdene gjelder. Områdene er også angitt med gul flate på temakart areal og transport.

9.1.3 Bolig

9.1.3.1 Boligmengde og boligtypefordeling

Av dagens 38.000 boliger er 84 % familieboliger (eneboliger, rekkehus etc.), men bare 42 % av dagens boliger er husholdninger med barn. Det er et sterkt behov for flere boliger for småhusholdninger, og det legges derfor opp til en boligproduksjon med følgende boligtypefordeling:

- 60 % blokkleiligheter
- 20% konsentrert småhusbebyggelse/rekkehus
- 20 % eneboliger

Det følger et eget boligbyggeprogram til kommuneplanen. Boligbyggeprogrammet er ikke bindende for utviklingen av det enkelte byggefelt, men gir likevel kommunale føringer i forhold til boligtypologi, antallet boliger, og tidspunkt for gjennomføring av utbygging. Boligbyggeprogrammet benyttes til framskriving av bl.a. befolknings- og demografiutvikling, utviklingen i elevtall og barnehagebehov, transportutvikling mm.

Asker kommune har som mål å skape attraktive og helsefremmende bomiljøer, blant annet gjennom utviklingen av nye boformer. Arbeidet med sosiale boformer er forankret i den nasjonale kvalitetsreformen «leve hele livet», temaplanen med samme navn, og kommuneplanens samfunnsdel. Målet er å skape aldersvennlige samfunn for å bidra til at eldre kan bli boende hjemme lengre og leve gode, aktive liv. Dette gjøres blant annet ved å tenke annerledes rundt utviklingen av boliger. Det er i arealdelen utformet nye bestemmelser om sosiale boformer i kommuneplanens arealdel med intensjon å stimulere til at boligutviklere utforsker sosiale boformer og bidrar til mangfold og kvalitet i boligmarkedet. Dette gjøres ved å redusere noe på parkeringskravet og størrelsen på leilighetene, samtidig stilles det kvalitetskrav for fellesarealer ute og inne for å ivareta bokvaliteten.

9.1.3.2 Geografisk fordeling

Kommuneplanen tilrettelegger for en differensiert boligbygging basert på geografisk sentralitet og samferdselsløsninger. Med utgangspunkt i kommunens senterstruktur og transportinfrastruktur, er de prioriterte vekstområder definert. Det legges opp til at bolig- og arbeidsplassutviklingen fortrinnsvis legges til de prioriterte vekstområdene. Dette innebærer bl.a. at nye boligfelt i større grad er lokalisert til de prioriterte vekstområdene, og at nye tomter ved småhusfortetting skal være større utenfor de prioriterte vekstområdene enn innenfor.

Det kollektive transportsystemet er vesentlig bedre utbygd nord i kommunen enn i sør. Spesielt godt er tilbudet langs jernbanen. Fra Asker stasjon, landets 5. mest trafikkerte jernbanestasjon, går det rundt 10 tog i timen mot Oslo. Når nytt vendespor er bygget på Asker stasjon vil antall tog per time på lokalsporet øke fra fire til seks, det vil si togavganger hvert 10 minutt i begge retninger på alle lokalstasjonene. Med bakgrunn i det kollektive trafikktilbudet er nordre del av kommunen definert inn i Osloregionens nullvekstsone for personbiltrafikk. Her forutsettes det at vekst i boliger og arbeidsplasser ikke genererer økt personbilvekst, men at trafikkveksten løses med kollektivtrafikk, sykkel og gange. Nord for nullvekstlinjen er det restriksjoner i forhold til bl.a. parkering og krav om mobiltetsplan ved utbygging.

Kommuneplanen åpner for bygging av over 17 000 nye boliger i Asker. 75 % av disse er lokalisert innenfor de prioriterte vekstområdene. Nord for nullvekstlinjen er 82 % av boligpotensialet lokalisert innenfor de prioriterte vekstområdene, mens kun 34 % av boligpotensialet er lokalisert innenfor de prioriterte vekstområdene sør for nullvekstlinjen. Sør i kommunen opprettholdes muligheten for noe spredt boligbygging i LNF-områder, slik det har vært i de gamle kommunene.

I 100-meters beltet langs sjøen er det særlige bestemmelser som skal sikre landskapstilpasning og redusert fjernvirkning, samtidig som også hensynet til allmenn ferdsel ivaretas.

9.1.3.3 Boligarkitektur og tilpasning

I kommuneplanen er boligområder regulert før 2005 inndelt i tre kategorier og avmerket med feltnavn som angir kategorien boligen tilhører:

- Spesielle boligområder (feltnavn SB): områder med sterkere grad av homogenitet i tomte- og bebyggelsesstruktur, grønnstruktur og arkitektur/kulturmiljø, gjerne bygget ut over et kortere tidsrom.
- Generelle boligområder (feltnavn GB): områder med mindre grad av homogenitet i tomte- og bebyggelsesstruktur, grønnstruktur og arkitektur, bygget ut over et lengre tidsrom.
- Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet mot sjø (feltnavn GBS).

Det er ulike bestemmelser knyttet til de tre kategoriene, som nevnt i kapittel over om geografisk fordeling.

Kommuneplanen skiller mellom fortetting og feltutbygging. Med fortetting menes etablering av inntil tre nye hovedbruksenheter og opprettelse av nye boligeiendommer i nåværende boligområder. Med feltutbygging menes samlet utbygging av fire eller flere hovedbruksenheter på arealer avsatt til framtidig boligområde i arealdelen. Alle feltutbyggingene har fått feltnavn. Boligbyggeprogrammet angir et estimert antall boliger på hvert felt, og tidspunkt for når de forventes å stå ferdig. Det tillates feltutbygging kun på arealer som er avsatt til framtidig boligområde med feltnavn i kommuneplanen. Det kan også åpnes for regulering av boligfelt innenfor sentrumsformål og i boligområder innenfor prioritert vekstområde etter en samlet vurdering av sentralitet, kollektivnærhet og hensynet til nabolag og strøkets karakter.

Kommuneplanen sikrer gjennom bestemmelsene at alle eiendommer har nødvendig rettigheter til adkomst, og at adkomsten skal legges på et fellesareal (realsameie) for de eiendommene veiarealet betjener.

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter, behov for terrengbearbeiding og hensyn til landskap, natur og kulturmiljø. Redegjørelsen skal dokumentere hvordan tiltaket vil fremstå både i forhold til seg selv, til omgivelsene og eventuelle fjernvirkninger.

9.1.3.4 Boligkvalitet

For å sikre god bokvalitet er det avgjørende med egnede uteoppholdsareal og områder for lek. Utearealenes egnethet gjenspeiles i størrelse, terreng, sol/skygge, støy og brukbarhet gjennom alle de norske årstider. Til alle boligkategorier stilles det derfor krav om privat og felles minste uteoppholdsareal (MUA), samt leke- og aktivitetsområder.

Blågrønnfaktor er innført som begrep i kommuneplanen, som sikrer vegetasjon i utbyggingsprosjekter og gir bedre bokvalitet.

Alle boliger skal ha god bokvalitet og ha alle nødvendige funksjoner. Det er derfor definert i kommuneplanens bestemmelser hva som anses som en boenhet. Bestemmelsen har til hensikt å unngå at det bygges flere boenheter i et bolighus uten at de kvalitetene en boenhet skal ha, blant annet uteoppholdsareal og parkering, er sikret.

9.1.3.5 Tomteutnyttelse for småhusbebyggelse

Tillatt utnyttelse for småhusbebyggelse varierer i ulike deler i kommunen. I områder med lavere tillatt utnyttelse, som for eksempler i 100 metersbelte mot sjø, er det viktig å dempe byggenes størrelse og privatisering av strandsonen. De ulike boligkategoriene har ulike hensyn å ivareta, og ulik tillatt utnyttelse er en av forskjellene som gjenspeiles i bestemmelsene.

Det er i kommuneplanen foreslått å ha ulik tillatt utnyttelse nord og sør for nullvekstlinjen, dette for å imøtekomme ulikhetene i de tidligere kommunene. I Hurum og Røyken var det tillatt med en høyere utnyttelse (25 % og enkelte planer opp mot 30 %) enn det som var tillatt i Asker (15 og 20 %). 80% av kommunens småhusbebyggelse ligger i tidligere Asker. Økt utnyttelse i boligområdene i tidligere Asker kommune kan ikke anbefales da dette kan få uheldige og utilsiktede konsekvenser i de etablerte boligområdene. Det er derfor lagt inn ulik tomteutnyttelse nord og syd for nullvekstlinjen så man fortsatt har ulike rammer for

boligbyggingen, tilpasset de tidligere kommuneplanbestemmelsene. Dette kan medføre en mer krevende forvaltning av byggesaker i kommunen.

For enkelte reguleringsplaner i Hurum ble det under kommuneplanbehandlingen i 2015 gjort vedtak om økt tillatt utnyttelse (BYA). For planene dette gjelder ble utnyttelsen innarbeidet i reguleringsbestemmelsene til den enkelte plan, og denne utnyttelsesgraden vil fremdeles gjelde.

Det tillates en sekundær bolig per hovedbruksenhet innenfor regulerte områder, med mindre ikke reguleringsplaner sier noe annet. Innenfor spesielle boligområder med hensynssone villalandskap er sekundær boenhet ikke tillatt. Arealdelen fastsetter at sekundærboligen skal være maksimalt 50 m² BRA og integrert i hovedbruksenheten. Den skal i tillegg ha tilgang på eget uteoppholdsareal (30 m²) og en biloppstillingsplass. For frittliggende uthus registrert som kulturminne, uavhengig av størrelse, er det tillatt å bruke hele uthuset til sekundær boenhet så sant det ikke endrer byggets eksteriør og hensynet til kulturverdier ivaretas.

9.1.4 Fritidsbolig

Fra å være enkle bygg, gjerne uten strøm, vann, avløp, digitale plattformer og annen infrastruktur, utvikles hyttene i dag til å ha en kvalitet som ligner mer en «bolig nummer to» med hyppig bruk (hjemmekontor). Kommunen antar også at de som eier hytter i Asker i hovedsak bor i en avstand som muliggjør oftere besøk på grunn av kort reisevei.

Det avsettes ikke nye arealer til fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Kommuneplanen åpner for at enkelte fritidsboliger ved søknad kan endres til bolig. Dette gjelder fritidsboliger som ligger innenfor arealformålet «kombinert bolig- og fritidsbebyggelse» på Brønnøya, Storsand og Holmsbu. Det er krav om at boligen må være tilkoblet godkjent VA og renovasjonsløsning, ha gangavstand til barneskole og opparbeidet adkomst i tråd med kommunens veinormal.

For hytter som ligger i regulerte hyttefelt med egne bestemmelser om størrelse og utnyttelse skal reguleringsplanene fremdeles gjelde. For uregulerte fritidsboliger i LNF eller byggeområde for fritidsbebyggelse utenfor 100-metersbeltet er det tillatt med en total BYA på 125 m². I arealer avsatt til fritidsbebyggelse kan det gjennom regulering åpnes for annen utnyttelse enn kommuneplanens bestemmelser.

For hytter som ligger nærmere sjøen enn forbudsgrense mot sjø er det byggeforbud, som også inkluderer forbud mot å rive og bygge nytt i samme størrelse og utforming. I kommuneplanen er det imidlertid gitt rom for tilbygg på inntil 8 m² dersom fritidsboliger kobler seg til godkjent vann og avløp. Tilbygget skal henvende seg bort fra sjøen, og ikke medføre at deler av bebyggelse ligger nærmere strandlinjen enn opprinnelig bygg. For tilbygg til uregulerte hytter som ligger mellom forbudsgrense mot sjø og 100-metersbelte, er det tillatt med tilbygg på inntil 15 m² dersom bebyggelsen kobler seg til godkjent vann- og avløpsløsning. Begge bestemmelsene forutsetter at total bygningsmasse ikke overstiger 125 m².

9.1.5 Næring

9.1.5.1 Antall arbeidsplasser og næringsbransjer

Kommunen har i dag 37.000 arbeidsplasser som utgjør en egendekning på 76 %. Kommuneplanen skal tilrettelegge for at denne egendeckningen opprettholdes og økes, noe som tilsier 600 nye arbeidsplasser hvert år. Kunnskapsgrunnlaget til temaplan for næring peker på at veksten i arbeidsplasser vil komme innen kontor, industri, offentlig virksomhet, varehandel, bygg og anlegg.

Kommuneplanens arealdel har knyttet bestemmelser til alle næringsområder som fastsetter hvilken næringsvirksomhet som er ønskelig på området. Alle næringsområder i kommuneplanen er inndelt i tråd med kommunens mål for arealutviklingen og ABC-prinsippet:

A-områder (feltnavn NA1 og 2 og arealformål sentrum og bebyggelse og anlegg) er områder som er godt tilgjengelig med kollektiv, sykkel og til fots for mange. Bedrifter som skal lokaliseres i A-områder er kontorbedrifter som har mange ansatte og/eller besøkende, samt besøksintensive tjenester som detaljhandel.

B-områder (feltnavn NB1 og 2) er områder som ligger i eller i tilknytning til tettsteder og har godt tilgang til hovedveinettet. Typiske bedrifter som skal lokaliseres på B-områder er transportbedrifter, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter.

C-områder (feltnavn NC og arealformål annen type bebyggelse og anlegg) er områder som ligger i så stor avstand fra tettstedene at det kan etableres industrivirksomheter som er støy- og støvproduserende.

I tillegg er det avsatt næringsområder (feltnavn ND) hvor det tillates å tilrettelegge for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

Det er i kommuneplanens arealdel lagt vekt på å styrke landbruket og rammene for landbruksnæringen. Veilederen «Gården som ressurs»⁵ er lagt til grunn for behandling av plan- og byggesaker for å sikre gode rammevilkår for landbruksnæringen.

9.1.6 Offentlige bygg og anlegg

9.1.6.1 Skole og barnehage

Kommuneplanen sikrer areal til nye barnehager og skoler, i tråd med behovet som fremkommer av temaplan for barnehage- og skolekapasitet 2021-2033. Enkelte mindre tomter til barnehager er tatt ut av arealplanen ved denne revisjonen, men dette er i tråd med føringer i temaplanen. Hvis det skulle bli endringer i temaplanen, som følge av kommunestyrets behandling, vil arealplanen bli justert tilsvarende. Det planlegges nye barneskoler på Høn (Sentrumsskolen) og i Sætre, samt utvidet ungdomsskole på Solvang i tråd med temaplan for barnehage og skolekapasitet. I tillegg er arealene rundt Røyken videregående skole utvidet for å gjenspeile dagens bruk.

⁵ [Garden som ressurs - regjeringen.no](http://Garden.som.ressurs-regjeringen.no)

9.1.6.2 Sosiale møteplasser, kultur- og idrettsarenaer

Med befolkningsvekst og utvikling følger behov for nye og utvidede kultur og idrettsarenaer, sosiale samlingssteder og demokratiske møteplasser. Slike arenaer har stor betydning i stedsutviklingen. Det er bestemmelser og retningslinjer som skal ivareta og sikre slike arenaer i og rundt lokal- og nærsentre. Idrettsanlegg kan være særlig arealkrevende. Det er lagt føringer for å legge større idrettsanlegg/idrettspark til lokalsentrene og nærmiljøanlegg til nærsentre og skoler. Det er derfor avsatt arealer til idrettsformål i kommuneplanen. De nye arealene som er avsatt er i tråd med hovedsatsingene i temaplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv og prioriteringer av anlegg i temaplanen.

Det er gjort en kartlegging av hvor lang avstand boliger i Asker har til nærmeste idrettsanlegg, nærmiljøanlegg og tursti. Denne kartleggingen viser at jo lenger sør i kommunen en kommer, jo flere har mer enn 250 meter til nærmeste anlegg for fysisk aktivitet. Det er retningslinje at ingen i kommunen skal ha mer enn 250 meter til grønnstruktur, idrettsanlegg, nærmiljøanlegg eller lignende.

Det er enkelte befolkningstette områder som peker seg ut som områder med særlige behov for helsefremmende aktivitetsarenaer. I kommuneplanen er det sikret arealer til fremtidig idrettsanlegg ved Gullhella stasjon i tilknytning til Vardåsen skisenter, i tilknytning til Sætre ungdomsskole og Torvbråten skole. I tillegg er Padderudvannet avsatt til arena for vannsport. Alt dette i tråd med temaplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv.

9.1.6.3 Velferdsinstitusjoner

Kommuneplanen har tilstrekkelig arealer for å sikre behovet for velferdsinstitusjoner i planperioden. Blant annet har bygging av Hurum helsehus frigitt arealer ved Filtvet og Klokkarstua til velferdsformål for nye brukergrupper.

9.1.6.4 Gravplasser

Det følger en egen utredning av behov for gravplasser i Asker kommune fram til 2060. Utredningen avdekker at det er tilstrekkelig arealer til gravplasser i kommunen.

I kommuneplanen er det avsatt areal til fremtidig gravplass på Åstad gård. Avsatt areal er tilstrekkelig for å kombinere gravplass med aktivitetsområde tilknyttet Billingstad skole. Arealdisponering og hensyn til barn og unge avklares nærmere gjennom mulighetsstudie og reguleringsplan.

9.2 Prinsipper for vern og grønn arealbruk

Asker har et rikt naturmangfold, store natur- og friluftsområder, produktive landbruksarealer og flotte kulturlandskap. I kommuneplanens arealdel er det avsatt arealformål og hensynssoner for å sikre disse kvalitetene.

9.2.1 Blågrønnstruktur

Kommuneplanen har avsatt arealer med sammenhengende blågrønnstruktur i byggesonen. Der det i reguleringsplaner er regulert blågrønnstruktur som ikke fremgår av arealdelen, gjelder reguleringsplanen. I avsatte byggeområder som ikke er regulert, er det ikke tillatt å fjerne vegetasjon før området er regulert. Dette for å sikre at verdifull vegetasjon kartlegges i alle reguleringsplaner og sikres vern.

Innenfor områder avsatt til blågrønnstruktur skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier, naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

9.2.2 Friområder

Kommunen eier flere friområder som er tilgjengelige for allmennheten for fysisk aktivitet og fremme god folkehelse. Kommunale friområdene langs kysten er lagt inn med arealformål friområde i kommuneplanens arealdel. I tillegg er det lagt inn 100 meter friluftsområde i sjø utenfor friområdene. Innenfor friområder på land og friluftsområder i sjø tillates tiltak som øker allmennhetens bruk av område for natur- og friluftsopplevelser, for eksempel badeflåter, badeplasser, benker, sanitæranlegg og kyststien.

9.2.3 LNF-områder

LNF omfatter områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og for bruk av området til friluftsliv. Kommuneplanens bestemmelser har egne bestemmelser om hva som er tillatt på landbrukseiendommer. Det er ikke plankrav i LNF-områder.

Vestmarka, Vardåsen og Kjekstadmarka inngår i dag som en del av markagrensa, og er forvaltet gjennom markaloven. Det ble i kommuneplanprosessen vurdert å legge inn en kommunal markagrense i Asker syd, jf. notat om marka som ligger vedlagt. En utvidelse av marka er ikke utvidet inn i Villingstadåsen og Hurummarka da LNF-formålet i tilstrekkelig grad ivaretar de samme hensyn.

I kommuneplanens arealdel er det ikke lagt inn nye byggeområder på matjord. Kommunens sentrale plassering gjør at presset på jordressursene, i form av behov for arealer til utbygging og samferdselsformål, i dag er større enn noen gang. Over 90 % av all matjord i kommunen er av svært god eller god kvalitet, og et strengt jordvern er nødvendig for å nå målet om økt matproduksjon og for å opprettholde dagens selvforsyningsgrad.

Landbruksområder er ofte delt opp eller avgrenset av vassdrag, og bevaring av kantvegetasjon og drift av landbruksjord må ses i sammenheng. Kantvegetasjonen er viktig bidragsyter til å holde tilbake næringssalter fra landbruksarealer, blant annet fosfor og nitrogen. Kommuneplanen har bestemmelser som presiserer hva som kan tillates av tiltak og inngrep i kantvegetasjon i landbruksområdet, og retningslinjer som beskriver hvilke hensyn og vurderinger som må gjøres.

Det ligger mange boliger og fritidsboliger innenfor LNF. Arealformålet LNF-spredd gir anledning til å skille bolig og fritidsbebyggelse fra landbrukseiendommer. LNF-spredd har vært brukt ulikt i de tre tidligere kommunene. I arbeidet med kommuneplanen har det vært forsøkt å harmonisere dette ved å legge alle matrikkelførte boliger og hytter inn som spredd LNF. Denne jobben har vist seg å være svært omfattende, og derfor blir tidligere praksis videreført. Det betyr at fremstilling av bolig og fritidsbebyggelse i LNF ikke er harmonisert i den grad man skulle ønske. I Hurum er det gjort en innskrenkning, slik at kun eiendommer

med registrerte hytter og boliger som ikke er å regne som landbrukseiendommer ligger inne som LNF-spredd.

I LNF-områdene er det ikke tillatt med oppretting av nye eiendommer, og det er byggeforbud på ubebygde eiendommer. På eiendommer hvor det allerede står godkjente boliger eller fritidsboliger er det blant annet fastsatt maksimal tillatt utnyttelse, og krav til tilkobling til godkjent VA-løsning før nye tiltak kan godkjennes.

Det er enkelte temaer som utmerker seg som utfordrende knyttet til landbruk. Dette gjelder sesongboliger, hestehold, entreprenørvirksomhet og massehåndtering / terrengoppfylling. I LNF-områdene gjelder også eget lovverk for landbruket. Som veileder til hva som kan tillates kan «Garden som ressurs»⁶ legges til grunn ved saksbehandling.

9.2.4 Kulturminner

9.2.4.1 Generelle bestemmelser for verneverdige bygninger og anlegg

Asker har svært mange verneverdige bygninger og anlegg. En god del er vedtaksfredet og forskriftsfredet av Riksantikvaren og har et nasjonalt vern. Det gjelder f.eks. Øvre Sem, Dikemark og Hvalstrand bad. Det omfatter også middelalder kirkested i Asker og Røyken og Hurum middelalderkirker. Alle tre tidligere kommuner har kulturminneplaner. Disse er kunnskapsgrunnlaget for temakart kulturminner i kommunens kartløsning. For disse er det egne bestemmelser i kommuneplanen, og de er avmerket i kommunens kartløsning.

Det er en bestemmelse for bygninger som ikke har avklart verneverdi, som gjelder både sefrak-bygninger (nasjonalt register over bygninger fra før 1900) og bygninger fra før 1950 (registrert av Asker kommune). Her kan kommunen kreve at det gjøres en vurdering av verneverdi før tiltak godkjennes. Kommunen vil utarbeide en kravspesifikasjon for slike vurderinger.

Det er egne bestemmelser som skal gjelde ved søknad om riving av verneverdige bygninger. Det er plankrav for søknad om riving av regulerte kulturminner.

9.2.4.2 Generelle bestemmelser for hensynssone bevaring kulturmiljø H570

Områder med «hensynssone bevaring kulturmiljø» er basert på kulturmiljøene i kulturminnekartet i kommunens digitale kart.

Det er foreslått noen nye hensynssoner i Asker nord:

- ved Jøssong og Bakkegårdene for å sikre en buffersone mot Sem landskapsvernområde
- ved Borgentoppen ved Søndre Borgen
- ved Trosvikodden ved Sjøvollbukta.

I Asker sør, i tidligere Hurum kommune, er alle kulturmiljøer som omfattes av Hurum sin kulturminneplan, foreslått med hensynssoner. Dette er endret fra tidligere kommuneplan, der bare utvalgte kulturmiljøer hadde hensynssoner.

⁶ [Garden som ressurs - regjeringen.no](http://Garden.som.ressurs-regjeringen.no)

Innenfor hensynssonene er det rom for endringer og utvikling, men nye tiltak skal ta hensyn og tilpasses kulturminnene, kulturmiljøene og kulturlandskapene. Hensikten med hensynssonene er å ivareta helheter og sammenhenger i landskapet, samt sikre at hensynet til kulturminnene, miljøene og landskapet blir førende for en videre utvikling og endring innenfor disse områdene. Hensynssone H570_1 er angitt for bevaring kulturmiljø, med egne bestemmelser, med unntak av Semsvannet og Engene. Hensynssone H570_2 er angitt for Semsvannet KULA-område (Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse) med egne bestemmelser. Hensynssone H570_3 er angitt for området ved Engene med egne bestemmelser. Området som er under fredning på Engene er båndlagt med hensynssone H730.

9.2.4.3 Båndlagt etter lov om kulturminner H730

Kulturminner som er omfattet av Lov om kulturminner⁷, de som er vedtaksfredet og automatisk fredet, fremgår av temakart «kulturminner» i kommunens kartløsning. De utgjør i overkant av 1200 lokaliteter for hele kommunen. Det er bare Engene som er vist som båndlagt med hensynssone H730 i arealdelen, med tilhørende bestemmelse.

Bestemmelsene i kulturminneloven om automatisk fredete og vedtaks- og forskriftsfredete kulturminner går foran bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Alle tiltak som kan virke inn på automatisk fredete og vedtaks- og forskriftsfredete kulturminner skal meldes til regional kulturminneforvaltning i Viken fylkeskommune.

9.2.5 Vann og vassdrag

Kommuneplanen har avmerket drikkevanskildene med arealformål på vannflatene, og nedslagsfeltet er definert med sikringssone nedslagsfelt for drikkevann (H110).

Drikkevanskilde med nedbørsfelt er å anse som en del av hele vannforsyningssystemet. I Asker kommune har vi fem drikkevanskilder som krever beskyttelse både som kilde og nedbørsfelt, alle kildene ligger sør i kommunen og disse er Sandungen (i tidligere Hurum kommune), Bjørvann, Setervann, Striglevann og Husebyvannet.

Asker kommune mottar og distribuerer offentlig vann fra tre ulike vannverk: Asker og Bærum vannverk IKS (ABV), Glitrevannverket IKS og Sandungen vannverk. Sandungen vannverk eies og driftes av Asker kommune. For den øvrige befolkningen i kommunen er det privat vannforsyning fra egne brønner eller private vannverk. Filtvet og Tofte vannverk er det største private vannverket som forsyner litt over 5000 innbyggere og hytteeiere i kommunen.

Vannverkseier har et ansvar for å planlegge og gjennomføre nødvendige tiltak for å beskytte nedbørsfeltet og vannkilden. Det er derfor lagt inn bestemmelser til kommuneplanen som sikrer at vannverkseier kontaktes før det gis tillatelse til tiltak innenfor sikringssonen. Mattilsynet skal også uttale seg til slike tiltak. I henhold til drikkevannsforskriften⁸ har kommunen et stort ansvar å ta drikkevannshensyn når den utarbeider arealdelen av kommuneplanen og reguleringsplaner, samt når den gir tillatelser etter relevant regelverk. Kommunen skal i samarbeid med vannverkseieren vurdere behovet for restriksjoner for å

⁷ [Lov om kulturminner \[kulturminneloven\] - Lovdata](#)

⁸ [Forskrift om vannforsyning og drikkevann \(drikkevannsforskriften\) - Lovdata](#)

beskytte vannkilder og nedbørsfelt. Dette gjelder også i forbindelse med planarbeid etter plan- og bygningsloven.

I kommuneplanens arealdel er det lagt inn en hensynssone naturmiljø langs alle vassdrag for å sikre kantvegetasjon langs vassdragene. Vassdrag inkluderer alle elver, bekker, tørrbekker og dammer. Hensynssonen er 20 meter i byggesonen og 30 meter i LNF-områder. Det er ikke tillatt å fjerne vegetasjon nærmere enn hhv. 10 og 20 meter til vannkant. En velutviklet kantvegetasjon langs vassdraget vil også beskytte elveskråningene mot erosjon og bidra til å redusere vannhastigheten under flom og redusere potensialet for erosjon.

Blågrønnfaktor er innført som begrep i kommuneplanen sammen med krav om 30 % grønt innenfor byggeområder, har som intensjon å sikre mer vegetasjon og lokal overvannshåndtering. Blågrønn faktor er et verktøy for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer i utbyggingsprosjekter. Dette bidrar til uterom tilrettelagt for vannhåndtering, vegetasjon og biodiversitet. Blågrønn faktor skal bidra til bedre håndtering av overvann og bevaring, forbedring og opparbeidelse av vegetasjon. Beregningsmetoden brukes i tidlig detaljplanlegging av et byggeprosjekt. Kravet til blågrønn faktor gir føringer for bruk av åpen overvannshåndtering og vegetasjonselementer uten å angi spesifikke løsninger. Dermed kan arkitekten og landskapsarkitekten bruke kravet for å planlegge «grønnere bygg» og flerfunksjonelle uteområder som kan håndtere villere og våtere klima.

Aktsomhetssoner for flom fremgår av DOK-datasettet «Aktsomhetskart» som er knyttet til kommuneplanens bestemmelser. Bestemmelser til kommuneplanen sikrer at naturlige flomveier bevares og tørrbekker holdes åpne.

9.2.6 Strandsonen

Statlige planretningslinjer⁹ for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt 28.05.2021, tydeliggjør nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen.

Kommuneplanen følger opp de statlige planretningslinjene.

For å imøtekomme planretningslinjen er det definert et 100-metersbelte langs sjøen med restriksjoner i byggetiltak og en forbudsgrense mot sjø. Forbudsgrensen følger regulert byggegrense ned mot sjøen. Her er det et generelt byggeforbud (se kapittel om fritidsbolig). Kommuneplanens bestemmelser for 100-metersbeltet ivaretar hensynet til landskapet, fjernvirkning, eksisterende terreng, samt allmennhetens ferdsel og bruk. Som de statlige planretningslinjene angir er det ikke tillatt ny hyttebygging i strandsonen.

Kyststien er markert i plankartet med en administrativ linje, men bestemmelsene til planen sikrer ikke opparbeidelse. Kyststien må i det videre sikres gjennom avtaler eller reguleringsplan og ekspropriasjon.

⁹ <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-05-21-1563>

9.2.7 Sjøområder

Kommuneplanens retningslinjer viderefører prinsippet om å samle enkeltbrygger i fellesanlegg fra de tidligere kommuneplanene. Oppføring av brygger krever regulering.

Kommuneplanen tillater sjøidretter og friluftaktiviteter i sjø, blant annet med arealformål friluftsområder i sjø utenfor friområder langs kysten og utvidet robane i Slependrenna.

Farleder i Oslo- og Drammensfjorden ligger avmerket i arealdelen for å sikre fremkommelighet og unngå tiltak som hindrer båttrafikken. I farleden er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør eller kommer i konflikt med bruken som farled. Vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk er unntatt byggeforbud.

9.2.8 Mineraler og råstoffressurser

Det er viktig å verne om byggeråstoff og mineraler i Asker. I kommunen er det områder med drivverdige mineralforekomster. Det ble i tidligere Hurum og Røyken kommuner gjort vurdering av kvalitet og arealer av Norges geologiske undersøkelser (NGU). Flere av disse arealene med drivverdige mineralforekomster er avmerket i kommuneplanens arealdel og det drives råstoffutvinning i disse, for eksempel Røyken næringspark, Verket, Storsand og Husebykollen. Uttaket av pukk og grus på Verket har ifølge NGU regional betydning.

Det forutsettes at det er gjort grundige nok undersøkelser av råstoff og mineralforekomster i hele Asker kommune, det er derfor ikke gjennomført nye kartlegginger i forbindelse med kommuneplanarbeidet.

De kjente ressursene er avmerket i kommuneplanens arealdel med arealformål «annen type bebyggelse og anlegg», feltnavn ATA1.

9.2.9 Naturmangfold

I kommuneplankartet er alle områder som er vernet etter naturmangfoldloven avsatt med båndleggingssoner. Alle kjente viktige naturtyper fra Naturbase¹⁰ er importert inn i plankartet og vises som hensynssone med tilhørende bestemmelser, herunder naturtyper på sjø og på land og nye registrerte Natur i Norgelokaliteter (NIN).

Det er ikke gjort grundig naturtypekartlegging i hele kommunen og det kan derfor være viktige naturområder som ikke har fått hensynssone i kommuneplankartet. For å sikre at naturtyper blir kjent og at det ikke tillates tiltak som kan skade disse, er det i kommuneplanens bestemmelser krav om naturtypekartlegging i alle nye reguleringsplaner og i byggesaker i uregulerte områder og områder omfattet av regulering eldre enn fra 2010. Naturmangfoldloven¹¹ ble vedtatt i 2009. Før 2009 var det ikke samme strenge krav om vurdering av hensynet til naturmangfold.

I reguleringsplaner og byggesaker skal det avklares hvordan naturtypene hensynstas, f.eks. med byggeforbudssoner, buffersoner og avbøtende tiltak. Ved kartlegging skal økosystemfunksjon og rødlistekategori vurderes og avbøtende tiltak beskrives.

¹⁰ [Naturbase - Miljødirektoratet \(miljodirektoratet.no\)](http://miljodirektoratet.no)

¹¹ [Lov om forvaltning av naturens mangfold \(naturmangfoldloven\) - Lovdata](#)

Kommunen har flere elver, bekker og tørrbekker som er viktige natur- og rekreasjonsområder. For å ivareta naturmangfoldet og leve- og ferdselsårer for dyr og fugler skal vegetasjonen langs vassdrag bevares.

10 Samferdsel

Kommunen baserer sin utvikling på samordnet areal- og transportplanlegging. Asker kommune prioriterer vekst og utvikling i prioriterte vekstområder og implementer nullvekstlinje for personbiltrafikk i kommuneplanens arealdel. Nord for nullvekstlinjen er målet at all trafikkvekst skal tas med kollektiv, sykkel og gange, og det skal ikke tillates utvikling som medfører økt personbiltrafikk. Fremtidige utbyggingsområder er derfor konsentrert i nærheten av eksisterende senterstruktur og kollektivakser som begrenser behovet for bilkjøring.

Det er i kommuneplanenes bestemmelser fastsatt en parkeringsnorm for hele kommunen. Normen er differensiert etter hvor i kommunen utbygging skal skje, hvorvidt det er nord eller sør for nullvekstlinjen, innenfor eller utenfor prioriterte vekstområder og områder avsatt til sentrumsformål eller om tiltaket er plassert i gangavstand til høyfrekvent busstrasé.

Planlagt utbygging av E134 og E18 er sikret gjennom Nasjonal Transportplan¹². Det er få midler utover dette som kan bidra til å bygge nye veier og bedre kapasiteten på for eksempel Røyken- og Slemmestadveien. På kort og mellomlang sikt bør det gjennomføres tiltak som utnytter veinettet mer effektivt, og dermed reduserer kø i rushtiden. Teknologi og hjemmekontorløsninger utgjør en stor usikkerhet når det kommer til Askerbøringens bevegelsesmønster i fremtiden sammenlignet med tidligere.

Fremtidig trasé for ny Røykenvei er opprettholdt innenfor tidligere Asker kommunes grense fordi denne er vedtatt som kommunedelplan. Innenfor tidligere Røyken er det båndlagte arealet til fremtidig trasé tatt ut. Kommunen har ikke anledning til å båndlegge områder mer enn fire år uten godkjenning fra Samferdselsdepartementet.

Til arealdelen følger det et eget notat om transportutvikling mot 2040 som redegjør nærmere for hvordan dagens og fremtidig transportstruktur påvirker arealbruken i kommunen. I tillegg følger det to temakart til arealdelen som viser dagens og fremtidig kollektivtraséer, samt områder som ligger innenfor gangavstand til høyfrekvent busstrasé.

Kommunen har en rute for hurtigbåt mellom Slemmestad/Vollen og Aker Brygge. Kommunen har en lang kystlinje og det kan i fremtiden være mulig å ta i bruk fjorden som kollektivåre. Ferger har tidligere ikke vært et miljøvennlig fremkomstmiddel, men teknologien ligger til rette for elektrifisering av båtene i fremtiden. Hurtigbåtssystemet er under utvikling. Fra 2024 innføres nullutslippsbåter og Asker kommune er i dialog med Ruter om videreutvikling av både anløpsstedene og rutefrekvens.

Sykkelandelen i Asker kommune har i lang tid stått for 3-4 % av det samlede transportarbeidet. Et stort antall av transportbehovet til innbyggerne er korte turer. Disse

¹² [Nasjonal transportplan – NTP - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/no/dokument/nasjonal-transportplan-2021-2026/id2811118)

småturene har potensial til å bli tatt med sykkel. Ny teknologi, satsing på sykkel og fremvekst av el-sykkel, antas å gi en samlet økt sykkelandel. Det tilrettelegges også for mikromobilitet (el-sparkesykler) i Asker.

For å stimulere til bruk av sykkel og gange, og utnyttelse av det eksisterende kollektivtilbudet og veianleggene, har kommuneplanen bestemmelser som krever at det utarbeides mobilitetsplan (se avsnitt om Grønn mobilitet) og transportutredning til reguleringsplaner.

Nye veianlegg (kommunal veier og fylkesveier) gjennom prioriterte vekstområder (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Tradisjonelle veianlegg gjennom tettstedene skal videreutvikles til gater, med prioritering av byliv og nærmiljø. Det skal legges stor vekt på trafikksikre løsninger for myke trafikanter og akseptable støy- og luftforurensingsnivåer. Fysiske elementer som rennesteinsfelt, belysning, gatemøbler, trær og busker skal brukes bevisst for å skape et gatemiljø hvor bilistenes naturlige fartsvalg er 30 – 40 km/t (jf. Vollen sentrum). Kollektivtrafikk skal prioriteres på strekninger med dårlig fremkommelighet i rush.

11 Vann, avløp og kabel

Tilstanden på infrastrukturen knyttet til vann og avløp varierer i kommunen. Det er behov for betydelige investeringer i årene fremover. Dette for å sikre en akseptabel kvalitet på dagens anlegg, ivareta sikkerhet, beredskap og lovpålagte krav, og for å imøtekomme de store utbyggingsbehovene og ønsket om utvikling og vekst i tråd med kommuneplanen. Dette gjelder både for ledningsnett og behandlingsanleggene for drikkevann og rensesanleggene for avløp.

Kommunen har tilgang på nok og godt drikkevann fra Glitrevannverket, Asker og Bærum vannverk, fra kommunens eget vannverk ved Sandungen (Hurum) og fra to private anlegg på Tofte. Store befolkningsområder som Sætre, Heggedal og Slemmestad mangler imidlertid tilfredsstillende løsning for reservevann. Det meste av avløpet fra kommunen håndteres på en god måte av rensesanlegget på VEAS. Kommunens egne rensesanlegg i Åros, på Lahell og Rulleto på Tofte har imidlertid dårlig kapasitet, har utfordringer med å tilfredsstillende rensekravene og er en begrensning for videre utvikling og utbygging i disse områdene. Temaplan for vann og vannmiljø redegjør hvordan disse utfordringene skal løses og prioriteres.

I områder som blir regulert, skal vann og avløp sikres gjennom rekkefølgekrav og bestemmelser slik at kapasiteten på vannforsyning skal være tilfredsstillende både med hensyn til forbruksvann og slokkevann, og avløpsløsningene skal sørge for at utslipp unngås.

I arbeidet med private avløpsløsninger er det identifisert ca. 4200 boliger eller hytter som ikke er tilknyttet det kommunale avløpsnett. De fleste av disse boligene og hyttene har også privat vannforsyning og noen sliter med dårlig vannkvalitet. I planperioden legger kommunen ikke opp til en separat utbygging av det kommunale vannforsyningssystemet for å forsyne disse områdene. Der boliger og hytter med private avløpsløsninger tilknyttes det

kommunale avløpsnett, bør det samtidig legges til rette for tilknytning til kommunal vannforsyning. Tilknytning til kommunal vannforsyning kan enten skje gjennom bygging av kommunalt eller privat ledningsnett.

I strandsonen foreslås det gjennom arealdelen at det kan tillates tilbygg til eksisterende bebyggelse for å muliggjøre tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.

Arealdelen har to områder avsatt til kombinert bolig og fritidsbebyggelse, hvor det på gitte vilkår kan tillates bruksendring til bolig. Ett av vilkårene er at boligen kobler seg til godkjent VA-anlegg.