Tillegg 1 til bestemmelsene, datert 20.01.2022, revidert Asker formannskap 08.02.2022

Asker kommune

Retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2022 - 2034

Innhold:

Del 1. Generelle føringer for arealbruk og transport i Asker kommune 3
Generelt 3
Asker sentrum/sentrale Asker 3
Lokalsentre 4
Nærsentre 4
Prioriterte vekstområder 4
Småhusstrukturen 5
Boligbyggeprogrammet 6
Boligtypefordeling 6

Del 2. Retningslinjer til Kommuneplanbestemmelsene 7

GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 11-9, nr. 5) 7
R 1. Forholdet til vedtatte arealplaner 7
R 2. Krav om reguleringsplan 8
R 3. Rekkefølgekrav 9
R 4. Utbyggingsavtaler 11
R 5. Definisjoner 11
R 6. Samfunnssikkerhet 11
R7. Teknisk infrastruktur 12
R 7.1 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl. § 11-9, nr. 3) 12
R 8. Vei, transport og parkering 13
R 9. Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur 16
R 10. Natur, landskap og grønnstruktur 19
R 11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø 23

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 25
R.12 Fellesbestemmelser til arealformål 25
R 13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse 28
R 14. Bestemmelser til småhusområder 32
R 15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1 30
R 16. Bestemmelser til andre byggeområder 32
R 17. Grønnstruktur 33
R 18. Landbruks-, natur og friluftsformål 33
R 19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 34

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER 35
R 20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø 35
R 21. Hensynssoner fare og sikring 35

Tillegg 1 - Retningslinjer til bestemmelsene

Retningslinjene er utdypende forklaringer til tilhørende bestemmelser. Retningslinjene angir mulighetsrommet i bestemmelsene. Retningslinjene er også verktøy for utarbeidelse av reguleringsplaner.

Del 1. Generelle føringer for arealbruk og transport i Asker kommune

Generelt
Kommuneplanens samfunnsdel fastsetter en senterstruktur for Asker kommune, bestående av 36 definerte sentre; kommunesenteret Asker sentrum, ni lokalsentre og 26 nærsentre. Senterstrukturen legges til grunn for utviklingen av kommunen. Sentrene er servicesenter, møteplass og trafikknutepunkt for sitt lokalsamfunn. 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. Handel, service, offentlige og private tjenester lokaliseres til senterstrukturen, innenfor definert sentrumsformål. Arealintensive arbeidsplasser, boligområder med høyere arealutnyttelse, kultur- og idrettsarenaer etableres fortrinnsvis i tilknytning til senterstrukturen. Arealplanen foreslår å etablere innvendige og utvendige møteplasser i alle sentra, i offentlig og/eller privat regi. Torg og plasser, innbyggertorg og serveringssteder, er eksempler på møteplasser. Møteplassene bør være universelt tilgjengelig for alle deler av befolkningen, og tilrettelegges for både formelle og uformelle sosiale sammenkomster. Ved etablering av utvendige møteplasser bør klima, støy, omgivelseskvaliteter og sentralitet vektlegges. Av hensyn til «bylivet» kan det være hensiktsmessig å konsentrere handel, service, serveringssteder og møteplasser i tettstedet, innenfor korte gangavstander. Det bør vurderes etablert et sentralt torg, og/eller typiske «strøksgater». Senterstrukturen inngår i det kollektive transportsystemet (tog, buss, båt), og trafikknutepunkter lokaliseres til senterstrukturen.

Asker sentrum/sentrale Asker
Asker sentrum er kommunesenter, og videreutvikles som kommunens største tettsted og knutepunkt. Det legges særlig vekt på å utvikle Asker sentrum/sentrale Asker som en betydelig regional næringsklynge. Selve sentrum (definert med sentrumsformål) utvikles med høy arealutnyttelse, urbane kvaliteter og gatearkitektur, med utadvendte fasader i 1. etasje. Ny bebyggelse tilpasses strøkets bebyggelsesskala, arkitektur og materialbruk. Etablering av arbeidsplasser innen handel, service, tjenester og kultur gis et særlig fokus. Det sentrale Asker tilrettelegges for arbeidsintensive næringsområder og boligområder med et allsidig boligtilbud, der dette ikke kommer i konflikt med blå/grønne strukturer, kulturminneområder og småhusområder med særlige kvaliteter. Asker stasjon videreutvikles som knutepunkt og kollektivterminal, lett tilgjengelig for gående, syklende, buss og bil. Parkeringsnormer prioriteter kunder og brukere av service- og

kulturtilbud. Det innføres en lavere parkeringsnorm for sentrumsboliger, arbeidsplasser i sentrum og pendlere.

Det utarbeides en kommunedelplan for det sentrale Asker, basert på foreliggende planer for ny E18, der areal- og transportutviklingen samordnes, tilrettelagt for morgendagens transportløsninger.

Lokalsentre

De ni større tettstedene; Tofte, Sætre, Spikkestad, Røyken, Slemmestad, Vollen, Heggedal, Dikemark og Holmen er definert som lokalsentre, og forutsettes utviklet som servicesentre og viktigste møteplasser i sine lokalområder.

Lokalsentrene er vist med sentrumsformål på kommuneplankartet, et blandet formål som åpner for bl.a. handel, service, servering, kontor og bolig. Innenfor de definerte sentrumsområdene legges det vekt på stedsutvikling med urbane kvaliteter og gatearkitektur, utadvendte fasader i 1. etasje langs strøksgater.

Det tilrettelegges for arbeidsplasser i og rundt lokalsentrene, arbeidsintensive og publikumsrettede virksomheter i sentrumskjernen, annen næringsvirksomhet utenfor sentrumskjernen. Det søkes etablert lokaler for kontorfellesskap (co-working) i tilknytning til lokalsentrene. Kommunale formålsbygg, herunder innbyggertorg, forsterker lokalsentrene som vitale tettsteder og møteplasser. Slike bør med fordel lokaliseres i tilknytning til sentrene.

Trafikknutepunkter, kollektivterminaler og sentrale bussholdeplasser legges til lokalsentrene, der det også etableres pendlerparkeringsplasser for bil og sykkel.

Lokalsentrene utvikles slik at stedenes særpreg, identitet, natur- og kulturkvaliteter ivaretas og videreforedles. Større idrettsanlegg/idrettsparker søkes etablert i tilknytning til lokalsentrene og kollektivtilbudet.

Nærsentre

De 26 definerte nærsentrene er alle, så nær som Klokkarstua, vist med sentrumsformål på kommuneplankartet. Det gjennomføres en egen medvirkningsprosess for å fastsette lokalisering av Klokkarstua nærsenter.

Nærsentrene dekker befolkningens daglige behov for service som bl.a. dagligvarer, småbutikker og kaféer, samt tjenester som lege, tannlege, frisør etc. Det tilrettelegges for arbeidsplasser i og rundt lokalsentrene. Kommunale formålsbygg vil forsterke nærsentrene som vitale tettsteder og møteplasser, og styrker nærsentrenes betydning for lokal tilhørighet.

Nærsentrene knyttes til det kollektive transportsystemet som holdeplasser langs buss og/eller togtraséer. Nærsentrene utvikles slik at stedenes særpreg, identitet, natur- og kulturkvaliteter ivaretas og videreforedles. I tilknytning til nærsentre bør det etableres minst ett utendørs nærmiljøanlegg.

Prioriterte vekstområder

Prioriterte vekstområder er vist på arealplankartet. Avgrensningen er basert på gangavstand til sentrum i lokalsenter/ nærsenter, og er ikke juridisk bindende. Ved primært å legge utbygging innenfor de prioriterte vekstområder, reduseres behov for transport generelt, og behovet for bilkjøring spesielt.

Retningsgivende føringer for avstand til knutepunktene:

a. Asker sentrum. cirka 2 km gangavstand til Asker stasjon.
b. Heggedal: cirka 1 km gangavstand til Heggedal stasjon.
c. Dikemark: cirka 0,5 km gangavstand fra høyfrekvent bussholdeplass.
d. Holmen-Slependen: cirka 0,5 km gangavstand fra høyfrekvent bussholdeplass.
e. Lokale togstasjoner: cirka 1 km gangavstand fra Billingstad, Hvalstad, Vakås, Høn, Bondivann og Gullhella stasjoner.
f. Slemmestad, Røyken, Spikkestad, Sætre og Tofte: cirka 1 km gangavstand til sentrumsområdet.
g. Åros og Sagene: konkrete utviklingsprosjekt med cirka 0,5 km gangavstand til sentrum

Avvik fra dette kan gjøres, tilpasset de stedlige forhold.

Sentrene bør videreutvikles konsentrert, med korte avstander basert på prinsippene om «fotgjengerbyen». Ved utbygging innenfor de prioriterte vekstområdene bør det søkes etablert en utbyggingsrekkefølge der utviklingen skjer innenfra sentrum og utover.

Innenfor prioriterte vekstområder vektlegges høyere arealutnyttelse og «grønn mobilitet» (kollektiv/sykkel/gange/bildeling/nullutslipps kjøretøy). Det legges også vekt på høy miljømessig og arkitektonisk kvalitet på utearealer, bebyggelse og anlegg, samt gode støy- og solforhold, miljøvennlig energiforsyning, sikring av kultur- og naturmiljøer, tilpasning til historiske miljøer og kulturminner.

Det åpnes ikke for en fortetting av eksisterende småhusområder innenfor de prioriterte vekstområdene, utover det som er fastsatt i den enkelte reguleringsplan. Det kan åpnes for transformasjon av enkelte bebygde nærings- og boligområder innenfor de prioriterte vekstområder. Slik transformasjon bør være fastsatt i kommuneplanens arealdel som et eget boligfelt, forut for regulering.

Nye prosjekter reguleres og avklares i en helhetlig sammenheng, med utgangspunkt i overordnet plan for overvann og flom, tettsteds- og byromstruktur, blå-grønn struktur og vei- og gatebruksplan.

Veianlegg (fylkesvei og kommunal vei) gjennom tettstedene bør primært utvikles som gateprofil med gode løsninger for busstransport. Det bør sikres god tilgjengelighet til kollektivtilbudet, i form av trygge og attraktive anlegg. Fotgjengere og syklister bør gis en tydelig prioritet i trafikkbildet. Utforming, fartsgrense og belegg må sikre god lesbarhet og trafikksikkerhet for fotgjengere, bil- og sykkeltrafikk. Felles parkeringsanlegg bør plasseres i randsonen av tettstedet, slik at interne gater og plasser oppleves trygge og attraktive for myke trafikanter.

Prioriterte vekstområder er vist med bestemmelsesområde #8 på kommuneplankartet. Arealutvikling nord for «nullvekstlinjen» baseres på løsninger som åpner for høy andel kollektivandel, sykkel og gange.

Småhusstrukturen

Villalandskapet i Asker er attraktivt som boligområde, som grønnstruktur og som kulturlandskap. Villalandskapet er gjenstand for en gradvis forsterket «eplehagefortetting» og til dels transformasjon. Dette skjer ofte uten en mer helhetlig avklaring av konsekvenser i forhold til bebyggelsesstruktur, grønnstruktur og kulturmiljø. Det er nødvendig å styre fortettingen av villalandskapet sterkere i forhold til tilpasning til eksisterende bebyggelsesstruktur, grønnstruktur og arkitektur. Gjeldende reguleringsplaner skal fortsatt

danne grunnlaget for all fortetting, det åpnes imidlertid for noe arkitektonisk frihet i enkelte områder, benevnt generelle boligområder.

Innenfor regulerte områder er derfor villalandskapet inndelt i tre kategorier:

- Generelle boligområder: områder med mindre grad av homogenitet ift. tomte- og bebyggelsesstruktur, grønnstruktur og arkitektur, bygget ut over et lengre tidsrom. Her videreføres de senere års generelle arkitektoniske og bygningsmessige prinsipper ved byggetiltak.
- Spesielle boligområder: områder med sterkere grad av homogenitet ift. tomte- og bebyggelsesstruktur, grønnstruktur og arkitektur/kulturmiljø, gjerne bygget ut over et kortere tidsrom. Her vil det være sterkere krav til arkitektonisk og bygningsmessig tilpasning.
- Boligområder innenfor 100-metersbeltet: områder der hensynet til strandsonens særlige kvaliteter ift. grønnstruktur, landskap, fjernvirkning og ferdsel hensyntas.

De tre kategoriene er geografisk avgrenset, Jf. temakart bolig, og gjelder for regulerte boligområder. For uregulerte boligområder gjelder et generelt plankrav. Gjennom regulering, eller ved dispensasjon fra plankravet, avklares områdekategorien.

Boligbyggeprogrammet

Boligbyggingen følger av kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer. Rekkefølgebestemmelser til skolekapasitet, vann og avløp, og transportkapasitet vil, sammen med markedssituasjonen, bestemme tidligste tidspunkt for byggestart. Det følger et eget boligbyggeprogram til kommuneplanen. Boligbyggeprogrammet legges til grunn for regulering av det enkelte boligfelt. Boligbyggeprogrammet er ikke juridisk bindende for utviklingen av det enkelte boligfelt, men gir likevel kommunale føringer i forhold til boligtypologi, antallet boliger, og tidspunkt for gjennomføring av utbygging. Boligbyggeprogrammet benyttes også til framskriving av bl.a. befolkningsutvikling/demografiutvikling, utviklingen i elevtall og barnehagebehov, transportutvikling mm.

Boligtypefordeling

Ved bygging av felt med mer enn 50 boliger gjelder følgende krav til boligfordeling

a. Minimum 20 % av alle boliger bør være mellom 30 – 50 m^2 BRA
b. Minimum 20 % av alle boliger bør være over 80 m^2 BRA. Minimum 50 % av disse boligene bør ha utgang på bakkeplan.

Del 2. Retningslinjer til Kommuneplanbestemmelsene

Retningslinjene til kommuneplanbestemmelsene legger føringer for regulering og/eller gir tilleggsinformasjon til de ulike temaer i kommuneplanens arealdel og bestemmelser. Nummereringen kobles direkte til kommuneplanens bestemmelser, slik at retningslinje «R 1.1» er retningslinje til kommuneplanbestemmelsenes punkt 1.1.

GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 11-9, nr. 5)

R 1. Forholdet til vedtatte arealplaner

R 1.1 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner (pbl. § 1-5)

Vedtatte kommunedelplaner gjelder fortsatt, med de unntak i arealformål som framgår av bestemmelsene.

Kommunedelplan for Slemmestad, vedtatt 1.12.2011, er opphevet. Planen er i all hovedsak er avløst av nyere reguleringsplaner, samtidig som fastsatt utbyggingsrekkefølge av de ulike byggefeltene er implementert i kommuneplanens bestemmelser 3.1.6.

Kommunedelplan for Kystsonen i Røyken, vedtatt 1.10.2015, er opphevet.

R 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. § 1-5)

Vedtatte reguleringsplaner gjelder fortsatt, men det er enkelte unntak som fremgår av kommuneplanens bestemmelser. Det fremgår av den enkelte bestemmelse i hvilken grad den overstyrer, utfyller eller supplerer en vedtatt reguleringsplan. I bestemmelser for småhusbebyggelse, kapittel 14, overstyres forhold som takform, utnyttelsesgrad, og høyde.

I følgende generelle bestemmelser overstyrer reguleringsplanbestemmelser:
6.1 Sikring mot naturskade
6.2 Flomveier
6.3 Krav til overvannshåndtering
9.3 Støy og luftforurensning,
10.5 Naturmangfold,
10.7 Forbudsgrense mot sjø
10.8 Brygger og sandstrender
11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

Kommuneplanen overstyrer reguleringsplaner innenfor arealformålet boligbebyggelse der det er motstrid i forhold til bestemmelsene 13.4 og 13.5 om plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense, samt plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse.

Forholdet mellom kommuneplan og reguleringsplaner i, generelle boligområder, spesielle boligområder og generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø følger av bestemmelsene 14.3-14.5. Bestemmelsene åpner ikke for opprettelse av ny grunneiendom ut over gjeldende reguleringsplan.

Kommuneplanen overstyrer reguleringsplaner innenfor definerte hensynsoner for naturmiljø og kulturmiljø, jf. kommuneplanens arealplankart og bestemmelser 20.1-20.3.
Kommuneplanen overstyrer reguleringsplaner innenfor definerte hensynsoner for fare og sikring, jf. kommuneplanens arealplankart og bestemmelser 21.1 – 21.7.
Kommuneplanen overstyrer reguleringsplaner innenfor definerte hensynsoner for infrastruktur jf. kommuneplanens arealplankart og bestemmelse 22.1.

Kommuneplanen overstyrer reguleringsplaner innenfor definerte båndleggingssoner, jf. kommuneplanens arealplankart og bestemmelser 23.1-23.3.

R 2. Krav om reguleringsplan

R 2.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

En rekke boligområder i Asker kommune er uregulerte, men framstår som et boligfelt hvor infrastruktur etc. er etablert. Det kan være uhensiktsmessig å igangsette regulering forut for søknad om tiltak i slike områder. På eksisterende ubebygde tomter innenfor områder avsatt til boligbebyggelse, kan det derfor innvilges dispensasjon fra krav om reguleringsplan, så fremt tiltaket er i tråd med bestemmelser i kommuneplanens arealdel:

- I områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjø må tiltak være i tråd med bestemmelse 15.3 Generelle boligområder.
- I områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø må tiltak være i tråd med bestemmelse 15.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø.
- Ny bebyggelse må tilpasses eksisterende nabobebyggelse i området.

Gjennom dispensasjonsvedtaket skal det sikres at tiltaket er i tråd med bestemmelser i kommuneplanen og det kan stilles nødvendige krav og vilkår til tiltaket (infrastruktur, hensyn til fare og vern mv.).

Unntak fra kommunens vei- og gatenormal kan vurderes dersom adkomstvei har tilfredsstillende bredde, mulighet for snøopplag og snuplass/snuhammer. I tillegg skal krav til frisikt i kryss og avkjørsler være tilfredsstillende.

R 2.2 Krav om ny reguleringsplan ved utbygging i regulerte boligområder (pbl.§ 11-9, nr.1)

Vedtatte reguleringsplaner gjelder. Dersom det åpnes for utbygging som avviker fra reguleringsplanen med en samlet utbygging på fire eller flere hovedbruksenheter, skal det utarbeides ny reguleringsplan. Det kan være aktuelt å stille krav om ny reguleringsplan for færre boenheter dersom tiltaket avviker vesentlig fra nabolaget og/eller dersom det er nødvendig med endring av arealformål. Utbygging av færre enn fire hovedbruksenheter kan normalt behandles som mindre endring av reguleringsplan.

R 2.3 Krav om ny reguleringsplan for virksomhet som medfører økt trafikk og/eller støy (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Ved etablering av nye virksomheter som påfører et nabolag vesentlig økt trafikk og/eller støy bør det utarbeides ny reguleringsplan, slik at berørte parter gis mulighet til å medvirke, samtidig som man gjennom ny plan kan avklare og tilrettelegge reguleringsmessig for nødvendige avbøtende tiltak.

R 2.5 Krav om samlet plan (pbl. § 11-9, nr. 1)

R 2.5.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog er primært stilt for å unngå en videre individuell utbygging i området før ny atkomstvei er etablert. Gjennom en samlet regulering etableres et bredest mulig hjemmelsgrunnlag for en koordinert gjennomføring av ny atkomstvei.

R 2.5.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

Det stilles krav om en helhetlig reguleringsplan for sykehusområdet på Dikemark forut for en videre utvikling av området. Dette for å sikre en helhetlig struktur på arealbruk, bebyggelse, parkarealer, grøntanlegg, veier, stier og annen infrastruktur, samt nødvendige rekkefølgebestemmelser. Kommunen kan tillate bruksendringer av eksisterende bebyggelse

på Dikemark, forutsatt at tiltaket ikke innebærer større bygningstekniske tiltak. Slik bruksendring og omdisponering skal sendes Viken fylkeskommune til uttalelse.

R 2.5.4 Krav om samlet plan for Brønnøya
Ved en ny reguleringsplan for Brønnøya kan det åpnes for fleksibel arealbruk bolig/fritidsbolig, men arealutnyttelse og byggehøyder skal tilsvare bestemmelser for byggeområde for fritidsbolig i reguleringsplan for Brønnøya av 28.06.1995.

R 3. Rekkefølgekrav

R 3.1 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)

Forholdet til gjeldende regulering:
Bestemmelsene i punkt 3.1 med underpunkter gjelder både nye reguleringsplaner og gjeldende reguleringsplaner. Dersom et felt er regulert før kommuneplanens arealdel er vedtatt, men det skal bygges ut mer enn 10 hovedbruksenheter etter vedtakelse av arealdelen, vil rekkefølgekravene i punkt 3.1 gjelde for utbyggingen.

Dokumentasjonskrav til sosial og teknisk infrastruktur:
For at eiendomsutviklere og utbyggere tidlig skal gjøres kjent med infrastrukturens kapasitetsstatus, og eventuelle konsekvenser for eget prosjekt, skal man allerede ved regulering dokumentere:

1. Skolekapasitet
2. Vann- og avløpskapasitet
3. Transportkapasitet

Relevante rekkefølgebestemmelser innarbeides i bestemmelsene til reguleringsplan. Ved søknad om igangsetting skal kapasiteten på den aktuelle sosiale eller tekniske infrastruktur være tilfredsstillende.

R 3.1.1 Sosial infrastruktur
Ved regulering av mer enn 10 boligenheter kreves at det legges inn rekkefølgebestemmelser knyttet til skolekapasitet. Ved regulering av færre enn 10 hovedbruksenheter kan det også være aktuelt om det er behov for rekkefølgebestemmelse knyttet til skolekapasitet.

R 3.1.3 Transportkapasitet:
Hensikten med bestemmelse om transportkapasitet er å oppnå likevekt mellom arealveksten (boligbygging og næringsutvikling) og transportsystemets kapasitetsgrense. Nord for «nullvekstlinjen» skal veksten i befolkning og arbeidsplasser ikke generere økt personbilbruk. Her skal det økte transportbehovet løses gjennom kollektivtransport, sykkel og gange. Dette forutsettes dokumentert gjennom en transportutredning som følger reguleringsplanen.

Aktuelle tiltak som skal sikre at nullvekstmålet ivaretas, bør utredes gjennom en egen mobilitetsplan, og nødvendige tiltak innarbeides som rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan. En nærmere beskrivelse av relevante tiltak følger av tabellen under:

Tabelloversikt – Aktuelle tiltak

Lokalområde	Rekkefølgekrav, framkommelig-het i veinettet og vei (V)	Rekkefølgekrav – buss (B)	Rekkefølgekrav - tog (T)	Rekkefølgekrav – båt (BÅ)	Rekkefølgekrav - sykkel (S)	Rekkefølgekrav - gange (G)
Holmen	A1, A2	B3, B4				

Asker sentrum						
Asker sentrum (2km)	A1, A2	B2, B7	T2		S3	G1
Utenfor Asker sentrum (2km)	A1, A2	B2			S3	G1
«Bybåndet » mellom Holmen og Bærum grense	A1, A2, V1, V7, V8	B3, B4			S3	G1
Banestasjoner nord for Asker sentrum	A1		T2		S3	G1
Dikemark	A1, A2	B2				
Vollen	A1, A2	B1, B2, B3, B4		BÅ2, BÅ3, BÅ4, BÅ5	S3	G1
Heggedal	A1, A2	B2,	T1		S3	G1
Slemmestad	A1, A2, V2, V3	B1, B5, B6, B8, B9		BÅ1, BÅ2, BÅ3, BÅ4, BÅ5	S3	G1
Spikkestad	A1, V6		T1		S3	G1
Røyken	A1, V5		T1		S3	G1

Tegnforklaring til tabell:

A1. Nullvekst i personbiltrafikken
A2. Trafikkdempende tiltak i rush.
B1. Kryssutbedring ved Blakstad bussterminal
B2. Bussprioritering i rush til/fra Asker sentrum
B3. Bussprioritering på Fekjan i rush
B4. Tilfartskontroll i kollektivfeltet på Holmen
B5. Kollektivfelt forbi Rortunet og Vaterland
B6. Byttepunkt/ bussterminal ved Rortunet inkl. busskur
B8. Matebusser mellom boligområder og busstopp langs Slemmestadveien
B9. Opparbeide Rustadveien til busstandard
V1. Kryssutbedring i Billingstadsletta/ Nesøyveien
V2. Pendlerparkering ved Rortunet
V3. Pendlerparkering i Slemmestad sentrum
V5. Pendlerparkering i Røyken sentrum
V6. Pendlerparkering i Spikkestad sentrum
V7. Vedtatt reguleringsplan for ny E18.
V8. Vedtatt reguleringsplan for veianlegget, tilpasset ny E18.

T1. Bedre frekvens på Spikkestadbanen
T2. Tilbud om delingsmobilitet ved stasjonen
S3. Trafikksikre sykkelanlegg til skole, sentre, kollektivtransport, samt parkeringsanlegg
G1. Trafikksikre og universelt tilgjengelige ganganlegg til skole, sentre, kollektivtransport
BÅ1. Bedre båtfrekvens
BÅ2. Nødvendig infrastruktur på land inkl. bryggeanlegg og venterom
BÅ3. Parkeringsanlegg til sykler, sparkesykler, ny mobilitet
BÅ4. Matebusser til båtanløp
BÅ5. Tilbud om delingsmobilitet

For området Holmen-Nesbru gjelder forøvrig følgende rekkefølgebestemmelse: Nesbru senterområde kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Nesbru – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 - korridor i Asker, Slependen – Drengsrud , vedtatt 08.11.2016.

R 4. Utbyggingsavtaler

R 4.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

Forutsigbarhetsvedtaket for utbyggingsavtaler ble vedtatt av kommunestyret 8.12.2020. Dette ligger som tillegg 3 til kommuneplanens bestemmelser, i tråd med vedtaket.

R 5. Definisjoner

R 5.1 Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5)

Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommuneplanen. De baserer seg på statlige føringer, herunder byggteknisk forskrift og departementets veileder, «Grad av utnytting». Hensikten med definisjonene er å sikre en klar og tydelig begrepsbruk både for forvaltningen og for andre som har behov for å forstå og bruke bestemmelsene. Definisjonene legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan samt bygge- og delesaker.

R 6. Samfunnssikkerhet

R 6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

Kommunen plikter å treffe forholdsregler mot naturskade, jf. Lov om sikring mot naturskader. I alle plan- og byggesaker som ligger innenfor eller berører aktsomhetssoner kan kommunen kreve dokumentasjon på at tiltaket er sikret mot naturskade.

Sikkerhet mot naturfare dokumenteres av fagkyndig ved utarbeidelse av reguleringsplan. Der det ikke er gjort i forbindelse med reguleringsplan, gjøres det ved byggesøknad.
Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 hvor det er vurdert å være fare for områdeskred må avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen og/eller byggesaken.
For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, må det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nær vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak etter fagkyndig vurdering (flomkartlegging).
For tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 nær vassdrag beregnes en sikkerhetssone mot flom med 200 års gjentaksintervall med klimapåslag tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

Der ikke annet fremgår av aktsomhetskartet, defineres «nær vassdrag» som:

- 20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)
- 100 meter fra elver

Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

R 6.2 Flomveier (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

Det må redegjøres for flomveier i reguleringsplanen og sikre avbøtende tiltak i planen. Flomveier og drenslinjer vurderes spesielt ved bratt terreng.

R 6.3 Krav til overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Ved all arealplanlegging bør det så tidlig som mulig i planleggingen utarbeides en helhetlig plan for klimatilpasset overvannshåndtering. Planen bør etterstrebe ivaretakelse av vannets naturlige kretsløp og utnytte naturens selvrensingsevne. Dette kan oppnås ved at overvann håndteres lokalt og åpent, gjennom infiltrasjon, fordrøyning, eventuelle flomveier kartlegges og at overvannet utnyttes som en ressurs i planen. Ved all arealplanlegging bør det utarbeides plan for overvannshåndtering, og løsninger innarbeides i reguleringsplan.
Overvannshåndtering kan utløse behov for analyser og tiltak både opp- og nedstrøms i et plan- eller tiltaksområde.

Ved regulering kan kommunen stille krav om bruk av blågrønn faktor eller tilsvarende ordning. Blågrønn faktor er et verktøy for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer.

Overvannshåndtering bør gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til nærmiljøet, og bidra til å fremme biologisk mangfold. Uteoppholdsareal kan inngå i løsninger for overvann og flomvann

R7. Teknisk infrastruktur

R 7.1 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl. § 11-9, nr. 3)

Det utarbeides en VA-rammeplan ved regulering av byggetiltak. Rammeplanen tilpasses plannivå, og viser løsninger for området og sammenheng med overordnet hovedsystem. VA-rammeplan inngår i alle reguleringsplaner. Der to eller flere utbyggingsområder ligger i nærheten av hverandre vurderes disse i sammenheng, for å sikre en god og felles infrastrukturløsning.

En VA-rammeplan skal sikre planområdet tilfredsstillende vann og avløpshåndtering. Det kan være tiltak både innenfor planområdet og utenfor planområdet som må utføres for å sikre dette. En VA-rammeplan viser traseer for ledninger, tilkoblingspunkt mellom nytt og gammelt ledningsnett, eventuelle høydebasseng for vann og ev. pumpestasjoner for vann og avløp. I store utbyggingsprosjekter, som for eksempel Billingstad vest hvor utbyggingen går over flere år, bør VA-rammeplanen også inneholde faseplaner for gjennomføringen.

VA-normen beskriver i detalj hvordan kummer og ledningsanlegg skal bygges og krav til utførelse.
www.va-norm.no/asker/

R 7.2 Tilknytning til vann- og avløpsanlegg for fritidsbebyggelse (pbl.§11-9, nr. 3 jf.§30-6)

Krav om tilkobling til vann- og avløpsanlegg for boligbebyggelse følger av plan- og bygningsloven. Kommuneplanen gjør disse krav også gjeldende for fritidsbebyggelse. Tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett er foretrukket løsning.

R 7.3 Renovasjonsløsning (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-4)

Det utarbeides en plan for renovasjonsløsning ved regulering av byggetiltak. Planen tilpasses plannivå og viser planlagt løsning og kjøremønster for renovasjonsbil.

Renovasjonsløsning planlegges ut fra følgende premisser:
<20 boliger = beholderløsning
20-299 boliger = nedgravde containere
>300 boliger = avfallssug (AFS-anlegg)

Der to eller flere utbyggingsområder ligger i nærheten av hverandre bør disse vurderes i sammenheng for å sikre gode renovasjonsløsninger. Dette gjelder spesielt for å etablere AFS-anlegg. Ved nybygging og rehabilitering av boområder som ligger nær hverandre, kan kommunen pålegge etablering av infrastruktur for AFS-anlegg selv om områdene hver for seg ikke fyller kravet til antall boenheter.

Energibrønn (jf. pbl. § 11-9, nr. 3)

Ved etablering av energibrønn må hensyn til tuneller og annen infrastruktur under bakken avklares og ivaretas.

R 8. Vei, transport og parkering

Retningslinjer for hovedveinettet				
	E18 OG E134	FYLKESVEIER		
Område		**Innenfor sentrumsformål**	**Innenfor byggesoner**	**Utenfor byggesoner**
Type vei	motorvei	gate	vei	vei
Hastighet	80 km/t +	30-40 km/t	40-50 km/t	50-80 km/t
Sykkel	Sykkelvei med fortau	Sykkelfelt og fortau/ sykkelvei med fortau	Sykkelvei med fortau/ gang- og sykkelvei	Gang- og sykkelvei
Veieier	Staten	Viken FK/ Asker k	Viken FK/ Asker k	Viken FK/ Asker k
Busstopp	Busslomme	Kantsteinstopp	Kantsteinstopp/ busslomme	Busslomme
Byggegrense	50 meter	15 meter * Byggegrense gjennom tettsteder skal vurderes særskilt	20/ 30 meter	30 meter
Fotgjenger kryssing	Planskilt	I plan. NB! Trafikksikker løsning	Vurderes særskilt	Vurderes særskilt

Gate
Tradisjonelle veianlegg gjennom tettstedene bør videreutvikles til gater, med prioritering av byliv og nærmiljø. Miljøgateprinsipper og redusert hastighet for biltrafikk må vurderes. Det legges stor vekt på trafikksikre løsninger for myke trafikanter og akseptable støy- og luftforurensingsnivåer. Fysiske elementer som rennesteinsfelt, belysning, gatemøbler, trær og busker brukes bevisst for å skape et gatemiljø hvor bilistenes naturlige fartsvalg er 30 – 40 km/t (jf. Vollen sentrum). Kollektivtrafikk prioriteres på strekninger med dårlig framkommelighet i rush.

Vei
Fylkesveiene utgjør mesteparten av hovedveinettet og binder sammen tettstedene i kommunen. Kollektivtrafikk prioriteres på strekninger med dårlig framkommelighet i rush. Mange av strekningene mangler trafikksikre tilbud til gående og syklende. Strekningene er kartlagt og beskrevet i kommunens temaplaner og strategier for sykkel.

Motorvei
Motorveiene E134 og E18 har god kapasitet, høy hastighet og planskilte kryss. Veiene håndterer gjennomgangstrafikk, men fungerer i tillegg som lokalvei mellom Asker og Drammen/ Follo og mellom Asker og Bærum. For å skjerme lokalsamfunnene i kommunen, er det viktig å lede mest mulig trafikk, og spesielt tungtransport, til motorveiene. Et slikt grep bedrer trafikksikkerhet og kollektivtrafikkens framkommelighet langs fylkesveiene. Behovet for miljøtiltak, i form av tunneler og lokk, støyskjermer og voller, vurderes i det enkelte prosjekt.

Andre områder
I tilknytning til idrettsanlegg, skole, kulturområder mm, bør det vurderes særskilt tiltak som prioriterer myke trafikanter. Ved barneskoler kan det være aktuelt å etablere bilfrie soner rundt skolen, «hjertesoner».

Kommunale veier*
På kommunale veier med høy trafikkbelastning og bussruter, gjelder retningslinjer som beskrevet i tabellen ovenfor.

Veier gjennom prioriterte vekstområder

Veianlegg (kommunal vei og fylkesvei) gjennom prioriterte vekstområder (jf. temakart areal og transport) bør primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklister og fotgjengere. Det bør legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Miljøgateprinsipper og redusert hastighet for biltrafikk vurderes.

Arealutviklingen planlegges med samordnede bolig-, areal og transportløsninger (jf. statlig retningslinje) som bidrar til nullvekst i personbiltrafikken nord for nullvekstlinjen, vist på temakart areal og transport.

Arealutvikling i kommunen bør legge til rette for bærekraftig mobilitet, med blant annet plangrep som reduserer transportbehov. I dette ligger korte avstander til kollektivtransport, bildelingsordninger, samt trafikksikre gang- og sykkelanlegg.

Areal for gange og sykling

Ved regulering og nye tiltak langs hovedsykkelnettet, jf. Temakart Areal og transport, bør nødvendig areal til gang- og sykkelanlegg avsettes i planen. Nord for nullvekstlinjen bør det i hovedsykkelveinettet avsettes areal til separat anlegg for fotgjengere og syklister. Sør for nullvekstlinjen kan det avsettes areal til felles gang- og sykkelanlegg.

Reguleringsplaner for utbyggingsformål for bolig, offentlig/ privat tjenesteyting og næring bør bidra til økt andel fotgjengere og syklister. Gang- og sykkeltraseer til kollektivtransport, sentre, skoler, idrettsanlegg og andre fritidsområder bør inngå i nye reguleringsplaner.

Gangforbindelser planlegges og reguleres som direkte og effektive forbindelse. Aktiviteter, møblering og/ eller vegetasjon bør plasseres langs viktige gangforbindelser for å øke attraktiviteten.

Nullvekstlinjen

Det er fastsatt en nullvekstlinje på arealplankartet. Nord for nullvekstlinjen forutsettes at boligutbygging og næringslivsutvikling ikke generer vekst i personbiltrafikken. Denne målsettingen gjelder ikke sør for nullvekstlinjen.

Hvorvidt et nytt byggetiltak medfører vekst i personbiltrafikken skal avklares gjennom en egen transportutredning, og en mobilitetsplan, som skal følge reguleringsplaner nord for nullvekstlinjen som tilrettelegger for ny næringsbebyggelse over 1000 m^2 BRA, eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter.

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

Transportutredning og mobilitetsplan (pbl. § 11-9, nr. 8)

Transportutredning
Bolig- og næringsvekst nord for nullvekstlinjen bør ikke generere økt vekst i personbiltrafikken. Ved regulering nord for nullvekstlinjen som tilrettelegger for ny næringsbebyggelse over 1000

m² BRA, nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, eller andre trafikkgenererende virksomheter (formålsbygg, idrettsanlegg etc.), utarbeides en transportutredning som dokumenterer de trafikale konsekvenser av reguleringen.

Transportutredningen belyser hvordan generert trafikk fra planområdet påvirker veinettet på systemnivå. For bedrifter skal både arbeidsreiser og tjenestereiser inngå. For nye skole-, idretts- og kulturformål skal både normaltransport og «arrangements-transport» kartlegges. Videre må dagens transporttilbud, inkludert parkeringsplasser, kjøregodtgjørelser, kollektivtilbud og anlegg for syklister beskrives. Transportutredningen legges til grunn for en mobilitetsplan som beskriver tiltak for å motvirke veksten i personbiltrafikk.

Transportutredning og mobilitetsplan inngår i alle reguleringsplaner nord for nullvekstlinjen[2] for å sikre nullvekst i personbiltrafikken ved regulering av:

a. Ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA,
b. Nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter
c. Annen virksomhet som generer trafikk på fylkesveiene.

Mobilitetsplan
Ved regulering nord for nullvekstlinjen som tilrettelegger for ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA, nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, eller andre trafikkgenererende virksomheter (formålsbygg, idrettsanlegg etc.) utarbeides en mobilitetsplan som beskriver tiltak for å motvirke vekst i personbiltrafikken. Tiltakene er opplistet i tabell i pkt. 3.1.4 foran. Disse kan suppleres med andre relevante tiltak.

Mobilitetsplanen tilpasses det aktuelle plannivået og tilgjengelig kunnskap om utbyggingen. Mobilitetsplanen beskriver hvordan transportbehovet er tenkt løst: plangrep basert på grønn transport, deleløsninger, parkeringsnorm, sykkelparkeringsfasiliteter, garderobeløsning, tjenestebiler, leveransepunkt for pakker/ matvarer etc. Mobilitetsplanen bør også omhandle tiltak som offentlige myndigheter og kollektivselskaper kan iverksette.

Den trafikale effekten av tiltakene må dokumenteres. De aktuelle tiltak innarbeides som rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen. Ved søknad om byggetillatelse dokumenteres det at rekkefølgekravene er ivaretatt.

Mobilitetsplan utarbeides ved søknad om:
Etablering av, eller bruksendring til, boligformål med mer enn 10 hovedbruksenheter
Etableringer av og bruksendringer til næringsformål over 1000 m² BRA.

Mobilitetsplanen baseres på relevante tiltak opplistet i tabell under R 3.1.3 Transportkapasitet.

Opplysning: se Vedlegg til kommuneplanens arealdel; Vedlegg 9 - Temakart prioriterte kollektivtraseer Vedlegg 10 - Temakart Areal og transport Vedlegg 11 - Temakart Gangavstand til buss

Kollektivtraséer (pbl. § 11-9, nr. 3)

Kollektivtraséene er vist på Temakart prioriterte kollektivtraséer.
Nye byggetiltak og etablering av nye grunneiendom bør ikke være til hinder for opparbeidelse av framtidige bussframkommelighetstiltak.

Ved regulering og nye tiltak langs definerte kollektivtraséer, bør nødvendig areal til bussframkommelighet/kollektivfelt sikres.

Ved regulering og nye tiltak langs prioriterte kollektivtraseer, bør nødvendig areal til bussframkommelighet/kollektivfelt avsettes i planen.

Arealutviklingen i kommunen bør bidra til stadig bedre tilgjengelighet til kollektivknutepunktene og samordning mellom ulike transportformer. Kollektivsystemet bør sikres god kvalitet som gjør det attraktivt og enkelt for passasjerer å reise. Holdeplasser og terminaler bør være rett lokalisert, funksjonelt og trafikksikkert utformet, ha god informasjon og være universelt utformet. Framkommelighet langs prioriterte kollektivtraseer bør sikres, både i dagens situasjon og ved utvikling av nye bolig- og næringsområder.

R 8.1 Krav til tekniske løsninger for vei, adkomst og veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

Vei, adkomst og veibelysning skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenormal.
Bestemmelsen gjelder for både offentlig (kommunal) og privat vei.

Vei- og gatenormal for (gamle) Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil vei- og gatenormal for nye Asker kommune er vedtatt.

Kommunens til enhver tid gjeldende retningslinje for veibygging beskriver hvilke tekniske krav som gjelder for veioppbygging, grøfter, asfaltering, veiutstyr m.m.

R 8.2 Parkeringsnorm (pbl. § 11-9, nr. 5)

I reguleringsplaner som definerer konkrete parkeringskrav, vurderes disse opp mot kommuneplanens parkeringsnorm i forbindelse med byggesøknad.

Parkeringsnormen legger opp til en restriktiv parkeringsnorm nord for nullvekstlinjen, og en mindre restriktiv parkeringsnorm sør for denne.

Innenfor senterstrukturen/sentrumsformål legges det opp til en restriktiv parkeringsnorm for beboere og arbeidsplasser, og en mindre restriktiv parkeringsnorm for handlende og brukere av service- og kulturtilbudet for å stimulere til økt handel og aktivitet i tettstedene.

Parkering for blokkbebyggelse bør planlegges samlet i parkeringsanlegg under bakken, med adkomst i randsonen til boligområdet. Området som helhet bør ellers være mest mulig bilfritt, men tilgjengelig for nyttetransport utrykningskjøretøy. Parkeringsanlegg (bil og sykkel) lokaliseres på en måte som gjør det enkelt å velge gange, sykkel og kollektivtransport i hverdagen.

Normkravene gjelder pr 100 m^2 BRA, der ikke annen enhet er oppgitt i tabell for parkeringsnorm. *BRA beregnes etter teknisk forskrift. Parkeringsareal tas ikke med i beregningsgrunnlaget.

Gjesteparkering og bilparkeringsplasser til servicebiler er inkludert i tallene i parkeringsnormen.

R 9. Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Miljøoppfølging (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

Miljøprogram
Ved regulering skal det utarbeides et retningsgivende miljøprogram etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring. Nødvendige hensyn og ambisjoner fra miljøprogrammet skal innarbeides i reguleringsplan.

Et miljøprogram er et måldokument som definerer overordnede miljømål og ambisjoner, og gjelder for hele område der prosjektet planlegges. Miljøprogrammet redegjør for overordnede miljømål med hensyn til transport/grønn mobilitet; utslipp av klimagasser; energibruk; utslipp (vann, grunn og luft); støy, støv og vibrasjoner; naturmiljø; materialvalg; avfallsminimering og håndtering, og massehåndtering. Programmet beskriver også hvordan miljøstyring ivaretas i alle prosjektets faser. Miljøprogrammet må sees i sammenheng med øvrige utredninger som gjøres i plansaken og kan henvise til disse.

Miljøoppfølgingsplan
Til detaljreguleringsforslag for byggeformål bør det utarbeides en innledende miljøoppfølgingsplan (MOP) for planleggings- og anleggsperioden med utgangspunkt i plansakens miljøprogram og etter prinsippene i NS 3466. Det kan være aktuelt å legge inn særlige reguleringsbestemmelser knyttet til gjennomføringsfasen av tiltaket/prosjektet.

MOP er følgelig et prosjektstyringsverktøy for å sikre konkret gjennomføring, oppfølging og dokumentasjon av miljøtiltak som skal skje i ulike faser av prosjektet. Miljøoppfølgingsplanen definerer tiltak og plasserer ansvar for oppfølging. Den utarbeides/oppdateres for hver prosjektfase.

Ved byggesøknad es en oppdatert MOP som viser hvordan miljøhensyn vil bli ivaretatt og dokumentert i hele bygge- og anleggsperioden, og krav om dette bør inntas i reguleringsbestemmelsene.

Opplysning: Se tillegg 4 for definisjon av miljøoppfølgningsplan og miljøprogram.

R 9.1 Energi og klima (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

Askersamfunnet skal aktivt bekjempe klimaendringene og bidra til lavere utslipp i tråd med nasjonale og internasjonale føringer. Alle sektorer skal bidra til å redusere utslipp. Ved utbygging legges det vekt på å minimere energibruk og klimagassutslipp.

Ved regulering bør følgende redegjøres for:

a. Eiendommens egnethet med tanke på å unngå:
    1. Nedbygging av karbonlager (myr, skog mv.)
    2. Omfattende tomtebearbeiding
b. Lokal massebalanse
c. Planområdets beliggenhet i forhold til kollektivtransport og sentrumsfunksjoner
d. Mulighet for rehabilitering og ombruk av bygg og byggematerialer
e. Funksjonalitet som gir merverdi, som gode etasjehøyder
f. Arealeffektivitet og mulighet for flerbruk
g. Tilrettelegging for mobilitetsløsninger og parkering for bil og sykkel (se eget krav til mobilitetsplan)

Energi
Ved regulering og/eller søknad om tiltak skal det lages en energiplan som beskriver:

a. Hvor stort behov for energi kan bli, og hvordan dette skal dekkes
b. Tiltak for å redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi og utveksling/sambruk av energi i området
c. Potensialet for bruk av
    1. Solenergi (byggets orientering, utforming, takvinkler, sol/skyggeforhold etc.)
    2. Geoenergi eller energi fra sjøvarme
d. Vurdering av nullutslippsløsninger for energi (for eksempel plusshus)

e. Tilrettelegging for framtidig tilkobling til fjernvarme eller annen bærekraftig energikilde, jf. pbl. § 27-5
f. Utredning av viktige rammebetingelser. Eksempelvis fysiske konsekvenser i forhold til infrastruktur og arealbehov for eventuelle energisentraler og brønnparker

Klimagassutslipp
Der det kreves klimagassberegninger utarbeides disse iht. prinsippene i NS 3720 Metode for klimagassberegninger for bygninger. Klimagassberegninger gir utbygger et grunnlag for å gjøre gode klimavurderinger. Videre gir de et grunnlag for å drøfte klimapåvirkning av ulike tiltak med kommunen, for å bidra til å finne løsninger med lavest mulig utslipp. Det henvises til Veileder for klimagassberegninger utarbeidet av Bergen kommune for flere detaljer om hva som forventes i klimagassberegninger:
https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018/veiledere

Ved regulering der det vurderes transformasjon bør det utarbeides klimagassberegninger som synliggjør forskjellen mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg større enn samlet 200m^2 BRA.

Med større anleggsprosjekter menes prosjekter som krever inngrep i terreng som for eksempel bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp.

Byggematerialer bør være fornybare og ha lavest mulig CO2-fotavtrykk. Det bør tilrettelegges for bruk av tre eller andre lavutslippsmaterialer.

Klimavennlige bygge- og anleggsplasser
Ved regulering skal utbygger redegjøre for mulighetene for bruk av løsninger basert på elektrisitet, hydrogen eller biogass. Til oppvarming vil dette typisk være løsninger basert på elektrisitet eller fjernvarme (fra ekstern fjernvarmeleverandør eller egenprodusert). For anleggsmaskiner kan dette være batterielektriske maskiner, maskiner på hydrogen eller maskiner koblet direkte på strømnettet.

Transport til og fra anleggsplass, inkludert massetransport, bør også skje med kjøretøy som er elektriske eller går på hydrogen eller biogass.

R 9.2 Lysforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

Lysforurensning påvirker miljøet negativt og bestemmelsen har til hensikt å redusere lysforurensning gjennom å forebygge uheldig belysning.

Det utarbeides belysningsplan ved:
a. Oppføring av bygg/anlegg eller bruksendring av hele bygg/anlegg til næring, industri, skole, barnehage, idrett, kultur, helseinstitusjoner
b. Oppføring av nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter.
c. Oppføring av broer over vassdrag.

Belysningsplan skal redegjøre for tiltak som begrenser lysforurensning.

R 9.3 Støy og luftforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

Gul sone er en vurderingssone hvor nye boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager i utgangspunktet ikke bør etableres. Vurdering av om slik arealbruk kan tillates gjøres på bakgrunn av støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader

på de aktuelle bygningene og på uteoppholdsareal. Grenseverdier i tabell 2 i T-1442 må tilfredsstilles.

Der støyfagligutredning ikke følger reguleringsplaner, gjøres dette til byggesøknad.

Utredningen skal omfatte:

a. Innendørs og utendørs støynivåer (inkl. refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder) ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse
b. Beregning og kartfesting av støysoner med og uten avbøtende tiltak
c. Dokumentasjon på refleksjonsstøy som følge av nye tiltak og avbøtende tiltak
d. Effekt av avbøtende tiltak
e. Dokumentasjon på at byggeteknisk forskrift overholdes

Utredningen skal foreligge samtidig med planforslag i reguleringssaker eller ved søknad om rammetillatelse eller søknad om tillatelse i ett trinn i byggesaker.

Nødvendige avbøtende tiltak skal innlemmes i reguleringsplanen og byggetillatelsen, og sikres gjennomført før brukstillatelse.

R 10. Natur, landskap og grønnstruktur

R 10.1 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

Bestemmelsen legger ikke begrensninger på bruk av arealer avsatt til LNF A i tråd med Garden som resurs, jf. bestemmelsene kap 17.

Det bør i forbindelse med regulering av områder for masseforvaltning vurderes å inkludere arealer for snødeponi.

Ved regulering av nye utbyggingsområder kan det legges til rette for midlertidig mellomlagring og gjenbruk av masser for det aktuelle området i utbyggingsperioden.

I forbindelse med regulering av område for uttak, gjenvinning og mottak av masser må følgende forhold utredes og eventuelle avbøtende tiltak fastsettes i planen:

a. type og kvalitet på masser som skal forvaltes
b. Trafikkbelastning og trafikksikkerhet
c. Støy- og støvbelastning
d. Belastning på naturmiljøet
e. Konflikt med kulturmiljøet
f. Konflikt med frilufthensyn
g. Fare for forurensning
h. Fare for dyreliv og mennesker
i. Kvaliteten på tilførte masser
j. Mottakskontroll
k. Etterbruk av området
l. Avslutningsdato

R 10.2 Terrenginngrep (pbl. § 11-9, nr. 5)

For å sikre at omkringliggende terreng i liten grad endres, tillater bestemmelsen større terrenginngrep innenfor bygningens fotavtrykk slik at nivåforskjell på eiendommen kan tas opp i bebyggelsen. At ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende betyr ikke at terrenget skal være uberørt under byggeprosessen. Forskjellen mellom eksisterende terreng og ferdig planert terreng kan ikke overstige unntakene i bestemmelsen uten at dette inngår i reguleringsplan.

Terrenginngrep kan være sprenging, graving, masseuttak, skjæring, fylling eller planering av terreng. Terrenginngrep bør vises på utomhusplanen og er del av byggesøknaden og behandlingen av denne.

Nødvendigheten av terrenginngrep i forbindelse med plassering av tiltaket på tomten bør vurderes og begrenses. Terrenginngrep bør være moderate både når det gjelder plassering av ny bebyggelse, etablering av uteoppholdsareal, biloppstillingsplass og atkomst. Nytt terreng tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte. Større fyllinger/skjæringer eller forstøtningsmurer unngås.

Tomtens helling måles som det gjennomsnittlige fallet på eiendommen. På eiendommer med store terrengvariasjoner kan man beregne hellingsgrad innenfor den delen av tomten der tiltaket plasseres, men ikke for svært begrensede deler av tomten.

R 10.3 Opparbeidelse av turveier og skiløyper (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Hensikten med bestemmelsen er å unngå vesentlige inngrep i terreng og vegetasjon som endrer det lokale landskapsbildet, viktige naturtyper og allment friluftsliv. Dette gjelder blant annet skiløyper tilrettelagt for store løypepreppareringsmaskiner. Bestemmelsen gjelder ikke tiltak knyttet til «Garden som ressurs».

R 10.4 Omdisponering av dyrket mark (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

Matjord skal som utgangspunkt ikke omdisponeres/flyttes. Ved omdisponering må det kartlegges om matjorden kan flyttes til andre landbruksarealer. Det må utarbeides en plan som beskriver flytting av jorden til et annet areal i kommunen hvor den skal benyttes som jordforbedring av eksisterende dyrket mark eller som matjordlag på et nydyrkingsareal. En forutsetning for at jorda kan flyttes er dokumentasjon på at jorda ikke inneholder uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere. Myrenes egenskaper som karbonlagre er viktig, og drenering og fjerning av myrer bør derfor unngås.

Se tillegg 4 for definisjon av matjord. «Jordkvalitet» har lenge vært brukt innen NIBIOs jordsmonnskartlegging, der det produseres en egen karttype kalt jordkvalitetskart. Her deles jorda inn i tre kvalitetsklasser ut fra egnethet for planteproduksjon. Det er i første rekke jordas iboende/statiske egenskaper som ligger til grunn for denne inndelingen. Denne kartleggingen og inndelingen representerer dermed i hovedsak en statisk forståelse av begrepet jordkvalitet, der potensialet for påvirkning gjennom drift ikke er reflektert. Beskrivelse av klassene:

Svært god jordkvalitet: Jordbruksareal som er lettdrevne og som normalt sett gir gode og årvisse avlinger av kulturvekster tilpasset det lokale klimaet. Det forutsettes at arealer med grøftebehov har fungerende grøftesystem og at områder som er noe tørkeutsatt blir kunstig vannet. Jordbruksareal i denne klassen har mindre enn 20 prosent helling.

God jordkvalitet: Jordbruksareal med egenskaper som kan begrense vekstvalg og påvirke den agronomiske praksisen. Det kan dreie seg om jordegenskaper som er ugunstige for enkelte kulturvekster, eller areal med hellingsgrad mellom 20 og 33 prosent som kan begrense bruken av enkelte jordbruksmaskiner. Svært tørkeutsatt jord hører hjemme i denne klassen, men med gunstige klimaforhold og tilgang til vanningsanlegg kan jorda likevel være svært godt egnet til grønnsaksdyrking og andre tidligproduksjoner.

Mindre god jordkvalitet: Jordbruksareal med store begrensninger, enten i form av jordegenskaper som i stor grad påvirker valg av vekster og agronomisk praksis, eller grunnet

bratt terreng (over 33 prosent helling). En stor del av arealene i denne klassen brukes som beite, noe de ofte er svært godt egnet til.

Nasjonal jordvernstrategi
Jordloven § 9 skiller ikke på dyrka og dyrkbar jord, og heller ikke på ulike kategorier av jordkvalitet. Den 16. juni 2021 vedtok Stortinget ny nasjonal jordvernstrategi med et innskjerpet jordvernmål. Ny målsetting er at omdisponeringen av dyrka jord ikke skal overstige 3000 daa nasjonalt, og at dette skal nås innen 2025. Denne strategien gjelder kun dyrka jord. Det er ingen åpning for å skille ut ifra jordkvalitet. Et enkelt regnestykke viser at Asker kan omdisponere inntil 10 dekar dyrka jord per år.

Kilder: landbruksdirektoratet.no, Nasjonalt program for jordhelse. Rapport nr. 13/2020 og regjeringen.no.

Landskapstilpasning (pbl. § 11-9, nr. 7)

Ved regulering kreves det en helhetlig landskapsanalyse for området. Ny bebyggelse skal ikke bryte åsprofiler, høydedrag eller gi utilsiktede brudd i naturlige landskapssilhuetter. Stedegen vegetasjon skal ivaretas.

Viktige siktlinjer til og fra signalbygg/ landemerker og spesielle landskapsformasjoner skal ivaretas. Nye tiltak skal underordnes viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng.

Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Allé beplantning og verdifulle trær[1] skal søkes bevart.

Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas. Krav om dette bør inngå i reguleringsbestemmelser. Landskapstilpasning kan dokumenters med følgende:

a. Reelle fotomontasjer med øyehøyde i 1,70 meter.
b. Illustrasjonstegninger som viser fjernvirkningene og byggets plassering i forhold til landskapet i et større perspektiv.
c. Profiltegninger som viser terrengtilpasninger ut over egne tomtegrenser.
d. Inntegning av stedegen vegetasjon på utomhusplan. Verdifulle trær[1] måles inn.

Opplysning:
1. *Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.*

R 10.5 Naturmangfold (pbl. §11-9, nr. 6)

Ved regulering foretas det kartlegging av naturmangfold inkl. naturtypekartlegging. Se Miljødirektoratets instruks for kartlegging av Naturtyper etter Natur i Norge (NiN).

Kartlegging av naturmangfold foretas i vekstsesongen. Naturtypekartlegging bør ta hensyn til sesongvariasjoner i naturtypen. Ved kartlegging av naturmangfold må økosystemfunksjon og rødliste kategori vurderes, og avbøtende tiltak beskrives og hensynet ivaretas i reguleringsplanen.

Reguleringsplan bør:

- ha en uavhengig naturfaglig utredning om biologisk mangfold, herunder viktige naturtyper, arter og økologiske funksjonsområder, og en oppdatering av eksisterende registreringer.
- kartlegge vegetasjonen

- kartlegge fremmede arter og framlegge en plan for bekjempelse og hvordan spredning ut av planområdet unngås.
- beskrive hvilke naturverdier som skal bevares og hvordan dette skal skje.
- sikre at naturtyper og arters økologiske funksjonsområder og betingelser ivaretas og ikke forringes eller fragmenteres
- føre arealregnskap

Naturmangfoldloven ble vedtatt i 2009. Når det søkes om tiltak etter reguleringsplaner som er vedtatt før 1.1.2010, stilles det derfor krav om naturtypekartlegging i forbindelse med søknaden.

R 10.6 Vassdrag (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Hensikten med hensynssoner langs vassdrag er å sikre miljøtilstand i vannforekomsten, ivareta flomveier og grønnstrukturer og biologisk mangfold. Kommuneplanens definerte hensynssoner langs vassdrag, slik de er vist på arealplankartet eller i kommuneplanbestemmelsene, er fastsatt prinsipielt. Der kommuneplanens hensynssoner langs vassdrag kommer i konflikt med reguleringsplan, er det reguleringsplanen som gjelder. Der kommuneplanens hensynssoner langs vassdrag kommer i konflikt med bygg og anlegg, har hensynssonen ikke tilbakevirkende kraft. Ved ny regulering eller ved søknad om nye tiltak må hensikten bak hensynssonen likevel inngå som vurderingskriterium ved den kommunale saksbehandlingen.

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Ved regulering bør alternative dreneringslinjer for lukkede bekker vises som hensynssone i planen.

Ved gjenåpning av lukkede bekker forutsettes det at skal det foreligge nødvendig dokumentasjon av eventuelle konsekvenser ved gjenåpning. Dokumentasjonen skal også inneholde en plan for gjennomføring av eventuelle avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur. Nødvendig dokumentasjonen skal utarbeides av fagkyndig.

Bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken skal avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (siste revisjon).

Tørrbekk er et definert løp som skiller seg fra omgivelsene og er vannførende ved nedbør/snøsmelting. Tørrbekker er viktige flomveier, og vises som bekker i kommunens kartverk. Eroderte løp etter vann på avveie og er ikke inkludert i vassdrag. Eroderte løp bør vurderes separat. Kantvegetasjon søkes bevart i tråd med reglene i vannressursloven § 11.

R 10.7 Forbudsgrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)

Det innføres en forbudsgrense mot sjø i strandsonen langs hele kysten. Forbudsgrenser framgår av arealplankartet. Strandsonen omfatter arealer både på land og i sjø/vann, jf. definisjon gitt i «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen».

Forbudet gjelder alle tiltak etter plan- og bygningsloven, med de unntak som framkommer av kommuneplanbestemmelsene. Forbudet gjelder også for landbruksveier, landbruksbygninger, masseuttak inkludert masseuttak knyttet til landbruket, og utfylling inkludert utfylling knyttet til landbruket.

Byggeforbudet gjelder også tiltak som er fritatt fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven.

Vedlikehold/reparasjon er tillatt. Utskifting av bærende konstruksjoner anses som hovedombygging og er ikke tillatt.
Gjenoppbygging av tidligere lovlig etablerte bygninger og anlegg krever dispensasjon.

Kyststi

Kyststi er vist med linje på kommuneplanens arealplankart. Dagens kyststi er vist med heltrukket linje der den er etablert eller inngår i vedtatte reguleringsplaner.

Stiplet linje viser forslag til opparbeidelse av ny kyststi, og medfører ingen begrensninger i utviklingen av berørte regulerte eiendommer.

Langs kyststien bør det ikke oppføres tiltak eller innretninger som kan ha begrensende virkning eller på annen måte hindre allmenn ferdsel. Ved endring av reguleringsplan eller ved dispensasjon fra reguleringsplan og/eller plankrav skal vilkår om opparbeidelse av kyststi og fastsetting av kyststitrasé avklares.

Ved regulering av nye tiltak som kommer i konflikt med kyststi vist på arealplankartet, bør omlegging av kyststi inngå i reguleringsplanen.

100-metersbeltet langs sjø

100-meterbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

I 100-metersbeltet langs sjøen gjelder statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen for ivaretakelse av natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen unødvendig bygging langs sjøen, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8. Retningslinjene legge til grunn når søknader behandles.

R 10.9 Brygger og sandstrender (pbl. §§ 1-5, 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 5)

Rikspolitiske retningslinjer for planlegging av kyst og sjøområder i Oslofjordregionen ble vedtatt 11.9.1993, og reguleringsplaner utarbeidet etter 11.9.1993 er vurdert opp imot denne retningslinjen. Retningslinjene er revidert og har endret navn til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

R 11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

R 11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7)

Generelt

Kulturmiljøet og eldre bygg og anlegg er viktige elementer i våre omgivelser, og bidrar til å bygge opp stedsidentitet, særpreg, tilhørighet og historisk forankring. I Asker omfatter kulturlandskapet landbruksarealer, inklusive gårdstun, gartnerier og annen bebyggelse som har vært del av et aktivt landbruk, tradisjonelle industrimiljøer og anlegg, inkl. isdammene, villalandskapet med frukt- og prydhager, enkelte av tettstedsmiljøene, samt områder med eldre brygge- og havneanlegg.
Hensynet til kulturlandskapene bør ivaretas ved videre utvikling og utbygging.
Kommuneplanen definerer hensynssone kulturmiljø knyttet til områder med verneverdige kulturminner, bygninger, anlegg og landskap.

I tillegg er villalandskapet inndelt i kategorier, der kategorien spesielle småhusområder, er områder med en tydelig karakter som søkes ivaretatt, både gjennom å bevare eksisterende

bygg og anlegg, og ved at nye bygg og anlegg tilpasses og underordne seg det eksisterende fysiske miljøet.

Ved regulering i områder som er avsatt som hensynssone kulturmiljø og/eller spesielle småhusområder, bør seg til en bygning eller anleggs evne til å styrke opplevelser av kontinuitet, tilhørighet og slektskap. Som kilde til kunnskap eller objekt for opplevelse kan bygninger eller anlegg fungere som identitetsskapende element i miljøet. Bygningene eller anleggene kan være viktige innslag i landskapet, tunet eller gatebildet, og/eller kan være knyttet til bestemte aktiviteter eller ha særskilt symbolsk betydning.

Ved utbedring og vedlikehold av verneverdige bygninger bør opprinnelige og eldre bygningsdeler på eksteriør bevares og gjenbrukes i størst mulig grad, så som panel, listverk, vinduer, dører og taktekking. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming bør bevares.

Ved byggetiltak nær et kulturminne / kulturmiljø, bør det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med målsetting å ivareta kulturminnets / kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak bør forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet / kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet bør vektlegges. Vegetasjon som gamle, markante trær bør søkes bevart.

I landbruksområder bør opparbeidelsestiltak og skjøtsel tilpasses kulturlandskapsverdier som åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

Kulturmiljøer framgår av kulturminnekart (DOK-data). Kulturmiljø kan også være regulert til bevaring og/eller ligge i hensynssone. Gjeldende kulturminneplaner for Asker, Røyken og Hurum, blant annet Hurum kommunes A-liste, legges til grunn for vurdering av hensyn til kulturminner og kulturmiljø.

Ved tiltak på bebyggelse og anlegg med høy verneverdi gjelder følgende:

- Tilbygg/påbygg underordnes og tilpasses det verneverdige enkeltbygget/anlegget m h t volum, form, fasadeutforming og materialbruk.
- Tilbyggets/påbyggets vegger bør ha overflate av høvlet trepanel med malt – ikke beiset – overflate.
- Vinduer plasseres, dimensjoneres og detaljeres med særlig tanke på samspill med de vernede bygningene. Store sammenhengende vindusflater kan bare unntaksvis tillates.
- Tilbyggets/påbyggets tak bør med hensyn til fallretning, helling og hovedformer ta utgangspunkt i nabobebyggelsen når denne er av eldre dato. Taktekningsmateriale bør så langt mulig tilpasses det stedegne.
- Til søknad om byggetillatelse bør eksisterende bebyggelse og vegetasjon være innmålt og vist på kart. For bevaringsverdig bebyggelse bør det foreligge fasadeoppriss og/eller fotomontasje. Vegetasjon som skal bevares og planlagt ny vegetasjon bør fremgå av situasjonsplanen.

Alle søknader som innebærer eksteriørmessige endringer av verneverdig bebyggelse etter liste (jf. tillegg 6) forelegges fylkeskommunen før byggetillatelse kan gis. Arbeidene utføres i samråd med fylkeskommunen.

Søknader om hovedombygging/rivning av verneverdig bebyggelse kan i særlige tilfeller godkjennes av kommunen på følgende vilkår:

Søknad om rammetillatelse for ny bygning må foreligge eller være godkjent av kommunen. Ved påstand om dårlig teknisk stand som bakgrunn for rivesøknad må søker legge fram fagmessig holdbar dokumentasjon. I særlige tilfeller kan kommunen godkjenne andre løsninger enn nybygg som erstatning for det miljømessige /estetiske tapet som oppstår om bygningen rives, for eksempel ved gjerder, beplanting og lignende.

Saken må forelegges fylkeskommunen før kommunen kan fatte vedtak i saken. Eventuelt vedtak om rivning bør normalt være godkjent av fylkeskommunen, før kommunen fatter vedtak i saken.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

R.12 Fellesbestemmelser til arealformål

Stedsanalyse (pbl. § 11-9, nr. 7)

Ved regulering av områder avsatt til fremtidig boligbebyggelse eller fremtidig næringsbebyggelse utarbeides en stedsanalyse som skal være førende for reguleringsplanen. Stedsanalyse er spesielt viktig ved regulering av større områder med dominerende effekt.

Ved regulering av lokalsentre og nærsentre, og ved regulering av områder med kulturmiljøer eller et helhetlig bygningsmiljø, bl.a. spesielle småhusområder, bør det utarbeides en stedsanalyse som grunnlag for reguleringsplanarbeidet. Stedsanalysen redegjør for viktige landskapstrekk, naturelementer, dyreliv og grønnstruktur, kort historikk, kulturminneverdier/kulturlandskap, arealbruk, handel, service, kulturvirksomheter, skole, barnehager, velferdsinstitusjoner, eiendomsstruktur, bebyggelsesstruktur/arkitektur, transportstruktur og ferdselsmønstre for ulike trafikantgrupper. Det bør redegjøres for de regulerte tiltaks konsekvenser for området, for fjernvirkning og nærvirkning.

R 12.1 Bevaring av vegetasjon og terreng før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4 og 6)

Bestemmelsen skal sikre at verdifull vegetasjon kartlegges ved utarbeidelse av reguleringsplaner og sikres vern innenfor planområdet. Bestemmelsen gjelder ikke tiltak som er unntatt plankrav etter bestemmelse 2.2

R 12.2 Andel grøntareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

Bestemmelsen har til hensikt å ivareta landskapsbildet, biologisk mangfold og overvannshåndtering. Minste uteoppholdsareal (MUA) kan inngå som en del av grøntareal.

R 12.3 Uteoppholdsareal, leke- og aktivitetsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

Nærlekeplass
Nærlekeplasser bør være synlig fra den enkelte leilighet og skal ha lekeapparater som huske, klatrestativ, sklie, sandlekeplass og sitteplass med bord og benker. Aktiviteter og utforming av lekeplassen tilrettelegges for de minste barna.

Strøkslekeplass
Strøkslekeplasser bør inneholde en mindre ballbane, en ballvegg, harde flater for sykling, kul/kant, en liten akebakke og sitteplass med bord og benker.
Aktiviteter og utforming av lekeplassen tilrettelegges for større barn i skolealder.

Aktivitetsareal
Aktivitetsarealer: bør ha ballbane, sykkelløype, areal for skilek, akebakke, klatrevegg/apparat, sitteplasser med bord og benker, skatelandskap. Den bør inngå som en del av

grønnstrukturen. Aktivitetsarealer kan samlokaliseres med skoler, idrettsanlegg, friområder eller lignende. Aktiviteter og utforming av aktivitetsareal skal tilrettelegges for barn i alle aldre.					
Særskilte krav til minste uteoppholdsareal					
	MUA privat, kvm per boenhet	MUA fellesareal, kvm per boenhet	MUA lekeareal, *kvm per boenhet		
			Nærleke-plass	Strøksleke-plass	Aktivitets-areal
Generelt	Privat uteoppholds-areal i direkte tilknytning til boligen.	Felles uteoppholds-areal skal være egnet til opphold og aktivitet for beboere.	Nærleke-plass skal ha sentral beliggenhet og maksimal gang-avstand på 50 meter fra hver boenhet i boliggate/-gruppe lekeplassen skal betjene.	Strøksleke-plass skal ha sentral beliggenhet og maksimal gangavstand på 200 meter fra hver boenhet i boliggate/-gruppe lekeplassen skal betjene.	Aktivitets-areal skal ha sentral beliggenhet og maksimal gangavstand på 400 meter fra hver bolig i en boliggate/-gruppe lekeplassen skal betjene.
Sentrumsformål					
Blokker	12 m^2 Kan være balkong, terrasse etc.	15 m^2 MUA felles i sentrumsområder kan omfatte offentlig arealer, med unntak av ferdselsårer (fortau, gangsykkelveier og kjørearealer).	15 m^2 *		
Sosiale boformer		20 m^2 Arealet skal ha direkte adkomst fra innendørs fellesareal.	15 m^2*		
Konsentrert småhusbebyggelse og blokk					
Innenfor prioritert vekstområder, med unntak av sentrumsformål					
Blokker	12 m^2 Kan være balkong, terrasse etc.	25 m^2	25 m^2 *		
			min. 250 m^2	Min. 1000 m^2 ved mer enn 50 boenheter	Min. 2000 m^2 ved mer enn 150 boenheter
Konsentrert småhus-bebyggelse	125m^2 Minimum 65 m^2 skal være sammen-hengende areal	25 m^2	25 m^2 *		
			min. 250 m^2	min. 250 m^2	min. 250 m^2
Sosiale boformer		25 m^2 Arealet skal ha direkte adkomst fra	25 m^2 *		
			min. 250 m^2	min. 250 m^2	min. 250 m^2

		innendørs fellesareal.			
Utenfor prioritert vekstområde					
Blokker	12 m² Kan være balkong, terrasse etc.	55 m²	25 m² *		
			min. 250 m²	min. 250 m²	min. 250 m²
Konsentrert småhus-bebyggelse	150m² Minimum 75 m² skal være sammenhengende areal	55 m²	25 m² *		
			min. 250 m²	min. 250 m²	min. 250 m²
Frittliggende småhusbebyggelse					
Der annet ikke er bestemt i gjeldende plan gjelder følgende:					
	Takterrasser kan medregnes i uteoppholds-areal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholds-areal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell mellom terrenget og terrassen.		Krav til nærleke-plass gjelder ved plan-legging av 4 eller flere boenheter.	Krav til strøksleke-plass gjelder ved planlegging av 20 eller flere boenheter.	Krav til aktivitets-areal gjelder ved planlegging av 50 eller flere boenheter.
Enebolig	200 m² Minimum 75 m² skal være sammen-hengende areal og med minste bredde på 4 meter.		25 m² * min. 250 m² ved færre enn 10 boenheter	Min. 1000 m²	Min. 2000 m²
Tomannsbolig	150 m² per hovedbruksenhet Minimum 75 m² skal være sammen-hengende areal og med minste bredde på 3 meter.		25 m² * min. 250 m² ved færre enn 10 boenheter	Min. 1000 m²	Min. 2000 m²
Sekundær boenhet	30 m² Sammen-hengende og i direkte tilknytning til boenheten.				

R 12.6 Mobilitetspunkt (pbl. § 11-9, nr. 5)

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

Behov for mobilitetspunkt vurderes i tilknytning til alle lokal- og nærsentre. Arealer til mobilitetspunkt bør vurderes i forbindelse med områdeplaner.

R 12.7 Returpunkt og strømboks (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 1)

Ved regulering skal returpunkter og plassering av strømboks fremgå av planen.

R 12.8 Nettstasjoner og pumpestasjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Ved regulering skal plassering av nettstasjon og pumpestasjon fremgå av planen.

R 12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av nye tiltak, samt endringer av eksisterende tiltak, stilles det krav til god estetisk utforming.

Bebyggelse og anlegg skal:

a. Utformes i samspill med tilliggende bebyggelsesstruktur, landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, biologisk mangfold og blågrønnstruktur.
b. Ha plassering, form, skala og material- og fargevalg tilpasset omgivelsene, nabobebyggelse og kulturminner.
c. Fremme gode gate og uterom, samt ta vare på og utvikle eksisterende bebyggelsesstruktur og landskapsbilde.

R 13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

Rammer for fradeling av boligtomt

Ved fradeling av eneboligtomt må tomten være egnet for alminnelig boligbebyggelse og ha en hensiktsmessig arrondering. Tomtestørrelsen må stå i forhold til tomtens beliggenhet, form og beskaffenhet, vernehensyn. Ny tomt tilpasses områdets typiske tomte- og bebyggelsesstruktur.

Tomten bør ivareta krav til egnet uteoppholdsareal, atkomstforhold og parkering/garasjering. Tomten bør ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3. Terreng- og landskapstilpasning vektlegges, og kommunen kan med bakgrunn i dette kreve større tomter. Fradeling av eneboligtomt etter disse retningslinjene forutsettes normalt behandlet som mindre reguleringsendring.

Fradelt tomt bør ha et minimum nettoareal på:

a. 700 m² for enebolig.
b. 1200 m² for tomannsbolig.
c. 1000 m² fritidsbebyggelse

Innenfor 100-meterbeltet lang sjøen er det ikke tillatt å opprette nye tomter i uregulerte områder eller utenfor prioriterte vekstområder.

R 13.1 Feltutbygging

Utbygging av boligfelt med fire eller flere hovedbruksenheter tillates kun på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart. Boligfeltene fordeler seg på

følgende arealformål: sentrumsformål, bebyggelse og anlegg, og boligformål. Alle boligfelt inngår i boligbyggeprogrammet, og har sin egen feltbetegnelse som framgår av kartvedlegg til boligbyggeprogrammet, tillegg 5.

Innenfor prioriterte vekstområder, i sentrumsformål og i boligformålskategorien generelle boligområder kan planmyndigheten etter en samlet vurdering, åpne for regulering av nye boligfelt, ut over det som framkommer av arealplankart og boligbyggeprogram.

R 13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11- 9, nr. 5)

For bofellesskap med åtte eller flere boenheter tillates boliger på minimum 23 m^2 under forutsetning av at det avsettes et innendørs fellesareal med en gulvflate som utgjør minimum 10 % av summen av arealet til samtlige boenheter, men likevel ikke mindre enn 5 m^2 fellesareal per boenhet.

Fellesarealer i sosiale boformer bør være av høy kvalitet og inneholde:

a. kvaliteter som tilfredsstiller behovene til et fellesskap av naboer
b. minimum ett stort, felles oppholdsrom med kjøkkenfasiliteter
c. minimum 1 felles gjesterom per 10 boenheter
d. arealer tilpasset barn som fungerer som innendørs lekeareal
e. arealer der det er mulig å skjerme seg fra støy

Felles innvendig oppholdsareal bør ligge på bakkeplan og ha direkte adgang til felles uteoppholdsareal.
Alle boenheter bør ha enkel tilgang til fellesarealene.

Lokalisering av sosiale boformer er må sees i sammenheng med til aktuell beboergruppe. Boliger rettet mot eldre bør fortrinnsvis ligge sentralt, i forhold til daglig service og aktivitet. Boliger rettet mot særskilte yrkesgrupper(f.eks. sesongarbeidere) lokaliseres i nærheten av arbeidsplass. Fritidsboliger kan også utformes som sosiale boformer.

Boenhet

Kommuneplanen tillater to boenheter per boligeiendom, i form av enebolig med sekundær boenhet eller én tomannsbolig.

For å ivareta forutsigbare og gode bomiljøer, samt planlegge sosial- og tekniskinfrastruktur i etablerte boligområder må antallet boenheter tilpasses områdets kapasitet.

Alle boenheter i Asker må ha tilfredsstillende bokvalitet, med et minimum av uteoppholdsareal, tilfredsstillende sol og støyforhold samt mulighet for biloppstilling på egen eiendom. Dersom man gjør endringer ved eksisterende bebyggelse, slik at det oppstår en ny boenhet etter kommuneplanens definisjon, må eier være forberedt på å kunne dokumentere at kommuneplanens krav til boenheter er oppfylt.

Definisjonen av boenhet angir hva som regnes som en boenhet i kommuneplanen. En bruksenhet som har alle nødvendige hovedfunksjoner og egen inngang, regnes som en selvstendig boenhet, uavhengig av om den brukes slik.

Nasjonalt regelverk (plan- og bygningsloven, byggesaksforskriften og byggeteknisk forskrift), angir når tiltaket er søknadspliktig eller når andre krav (bl.a. brannsikkerhet, støy og innendørs lysforhold) gjør seg gjeldende, og definisjonen av boenhet i kommuneplanen har ingen betydning i forhold til dette. Det innebærer at opprettelse av en boenhet etter kommuneplanen

ikke alltid er søknadspliktig eller krever tekniske utbedringer etter nasjonalt regelverk. Definisjonen av boenhet angir kun når begrensning på antall boenheter per eiendom gjelder, og krav til bokvalitet i form av minste uteoppholdsareal og biloppstillingsplass må oppfylles.

R 13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Sekundær boenhet tillates ikke frittliggende med mindre reguleringsplanen angir dette.
En sekundær boenhet kan ikke være større enn 60 m^2 BRA, med mindre annet følger av reguleringsplan. Dersom den sekundære boenheten er over tillatt størrelse er boligen å anse som en tomannsbolig.

Med integrert i hovedbruksenheten/eneboligen menes at den sekundære boenheten må etableres innenfor «hovedbruksenhetens vegger» og hovedbruksenhet med sekundær boenhet må visuelt fremstå som innenfor eneboligens volum. Er for eksempel en sekundær boenhet forbundet med hovedhuset med et mellombygg, overbygd gangareal eller levegg så vil ikke sekundær boenhet nødvendigvis fremstå som hverken integrert eller innlemmet i boligen.

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

Mikrohus

Med et mikrohus menes en frittliggende boenhet til boligformål på inntil 30 m2 BRA med én etasje uten kjeller. Mikrohuset bør ikke på noe punkt overstige en høyde på 4,0 m over bakken.

Mikrohus kan oppføres på terreng i byggeområder avsatt til boligbebyggelse, småhusområder, bebyggelse og anlegg, samt fritidsbebyggelse. Mikrohus kan også oppføres i LNF-A områder, dersom mikrohuset oppføres innenfor rammene av «gården som ressurs.» Mikrohus må forholde seg til de samme planbestemmelser som sekundærboliger, anneks eller fritidsbebyggelse.

Byggteknisk forskrift (TEK17) og byggsaksforskriften (SAK10) gjelder også for mikrohus.

R 13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5).

Hensikten med bestemmelsen er å tillate at mindre støttemurer og mindre terrenginngrep, som er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, kan etableres utenfor regulert byggegrense uten at dette krever søknad om dispensasjon. Tiltaket må være i tråd med kommuneplanens øvrige bestemmelser.

R 13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

Hensikten med bestemmelsen er å åpne for at frittliggende garasjer og renovasjonsbinger kan plasseres utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og felles atkomst/felles boligvei uten at dette krever søknad om dispensasjon. Tiltaket må være i tråd med kommuneplanens øvrige bestemmelser, herunder vei og gatenormalen.

R 14.Bestemmelser til småhusområder

R 14.1 Boligområder (pbl. § 11- 9, nr. 5)

Boligområder angitt som, generelle områder, spesielle boligområder, og boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø er angitt med feltnavn i kommuneplanens arealplankart.

Kommuneplanen overstyrer reguleringsplankartet kun i forhold til byggegrense mot vei for mindre tiltak, jf. bestemmelse 13.4 og 13.5.

Kommuneplanen overstyrer reguleringsplaner vedtatt før 01.01.2005 i forhold til arkitektur, det vil si byggehøyder og takform etc.. Hensikten bak disse bestemmelsene er å sikre god tilpasning til eksisterende bebyggelse og landskap. Av denne grunn er også småhusområdene inndelt i de 3 kategoriene, hvor de strengeste rammene er satt i områder med spesielle kvaliteter og i strandsonen.

R 14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Hensikten med bestemmelsen er å åpne for mer generelle rammer for utbygging, tilpasset endringer i byggeskikk og arkitektur.

Generelle boligområder er eksisterende boligområde med rom for variert arkitektur. Slike boligområder kan være utviklet over lang tid, med en mer uensartet bebyggelse. Områdene kan fortsatt inneholde ubebygde tomter. Bestemmelsen har ikke til hensikt å åpne for etablering av nye byggetomter eller flere boenheter, utover det som er fastsatt i den enkelte reguleringsplan.

R 14.3.5 Garasje

Hensikten med bestemmelsen om garasje er å åpne opp for arkitektonisk frihet ved valg av garasjeløsning. Integrert garasje bør visuelt sett framstå som en del av boligen (hovedbruksenheten).

Med integrert i hovedbruksenheten menes at garasjen etableres innenfor «hovedbruksenhetens vegger» og hovedbruksenhet med garasjen fremstår visuelt som innenfor boligens volum.

Er for eksempel en garasje knyttet til bolig med et mellombygg, overbygd gangareal eller levegg så vil ikke garasjen nødvendigvis fremstå som hverken integrert eller innlemmet i boligen.

I boligområder med spesielle kvaliteter tillates ikke garasjen påbygd innenfor boligens høydebestemmelser.

R 14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Hensikten med bestemmelsen er å ivareta boligområder med spesielle kvaliteter og tilrettelegge for strøkstilpasset nybygging.

Boligområder med spesielle kvaliteter er oftest et ferdig utbygget boligområde, og/eller et område med en enhetlig tomte- og bebyggelsesstruktur og/eller arkitektur, eller definert som et kulturmiljø. Ofte er boligområder med spesielle kvaliteter bygget ut over et begrenset tidsrom, preget av en ensartet arkitektur.

Garasjer forutsettes tilpasset eksisterende bebyggelses og bebyggelsesstruktur. Garasjen kan være integrert i boligen eller frittliggende avhengig av strøkets bebyggelsesstruktur.

Med integrert i hovedbruksenheten menes at garasjen må etableres innenfor «hovedbruksenhetens vegger» og hovedbruksenhet med garasjen må visuelt fremstå som innenfor boligens volum.

Er for eksempel en garasje knyttet til bolig med et mellombygg, overbygd gangareal eller levegg så vil ikke garasjen nødvendigvis som innenfor fremstå som hverken integrert eller innlemmet i boligen.

I boligområder med spesielle kvaliteter tillates ikke garasjen påbygd innenfor boligens høydebestemmelser.

R 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø (felt GBS) (pbl. § 11-9, nr. 5 og 6)

Hensikten med bestemmelsen er å følge opp statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, hensynta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap/fjernvirkning og allmenne interesser.

Hensikten med bestemmelsen om garasje er å åpne opp for arkitektonisk frihet ved valg av garasjeløsning. Integrert garasje bør visuelt sett framstå som en del av boligen (hovedbruksenheten).

Med integrert i hovedbruksenheten menes at garasjen må etableres innenfor «hovedbruksenhetens vegger» og hovedbruksenhet med garasjen må visuelt fremstå som innenfor boligens volum.

Er for eksempel en garasje knyttet til bolig med et mellombygg, overbygd gangareal eller levegg så vil ikke garasjen nødvendigvis som innenfor fremstå som hverken integrert eller innlemmet i boligen.

I boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø tillates ikke garasjen påbygd innenfor boligens høydebestemmelser.

R 15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1

R 15.1 Bebyggelse og anlegg (felt BA) (pbl. § 11-9, nr. 5

Formålet bebyggelse og anlegg benyttes der det, utenfor senterstrukturen/sentrumsformål, åpnes for kombinasjon av nærings- og boligformål. Næringsformålene er inndelt i underformål, i den hensikt å sikre at ulike kategorier næring lokaliseres på hensiktsmessig sted, Jf. kommuneplanens samfunnsdel og prinsippet om «rett virksomhet på rett sted» (ABC-prinsippet).

Formålet er derfor inndelt i fire underformål.

R 16. Bestemmelser til andre byggeområder

R 16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

Hensikten med bestemmelsen er å primært å etablere helhetlige rammer for individuell utbygging av fritidsbebyggelse.

R 16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (felt KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5))

Bruksendring fra fritidsbolig til bolig er spesielt aktuelt i disse fire konkrete områdene, Brønnøya, Storsand, Holmsbu og Torgrimsåsen hvor det allerede er boligbebyggelse.

R 16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

Det er av mange årsaker nødvendig å tilrettelegge for at sentrumsbebyggelsen gis lengst mulig levetid, og at bygningsmassen i størst mulig grad kan gjenbrukes. Første-etasje i

sentrumsbebyggelsen har stor betydning for sentrumsbilde, og det er ønskelig med utadrettede virksomheter, butikker og serveringssteder langs fortau og gater. Samtidig er dette virksomheter som byttes ut, avhengig av konjunkturer og eierbeslutninger.

Hensikten med bestemmelsen er å sikre at første-etasje i sentrumsbebyggelsen tilrettelegger for fleksibilitet i arealbruk, og framtidsrettede tekniske løsninger i forhold til ventilasjon etc.

R 16.4 Næringsbebyggelse (felt NA, NB, NC, ND) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

Formålet næringsbebyggelse benyttes der det, utenfor senterstrukturen/sentrumsformål, åpnes for næringsvirksomhet. Næringsformålene er inndelt i underformål, i den hensikt å sikre at ulike kategorier næring lokaliseres på hensiktsmessig sted, Jf. kommuneplanens samfunnsdel og prinsippet om «rett virksomhet på rett sted». Formålet er derfor inndelt i seks underformål.

R 16.5 Andre typer bebyggelse og anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

Hensikten med å åpne for idrettsanlegg på Røyken næringspark er å sikre arealer til støyende idrett, som for eksempel motorcross.

R 17. Grønnstruktur

R 17.1 Blågrønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

Hensikten med formålet blågrønnstruktur er å ivareta grønnstruktur, friluftsliv og ferdsel i byggesonen i Asker. Det er i reguleringsplaner avsatt fellesarealer for lek, aktivitet og annen grønnstruktur, denne arealbruken gjelder selv om arealene ikke er avmerket i arealdelen.

R 17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Friområder er kommunale eiendommer, tilrettelagt for naturopplevelser og friluftsliv.

R 18. Landbruks-, natur og friluftsformål

R 18.1 Fellesbestemmelser LNF-A og LNF-B (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF-områder) er områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, 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 reindrift og for bruk av området til friluftsliv.

Kårbolig
Oppføring av kårbolig tillates kun når det dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til tradisjonell landbruksdrift på eiendommen, og at det fra før ikke er mer enn én boligenhet på eiendommen. Kårboligen må plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og som en naturlig del av gårdstunet. Kårbolig er en del av gården og tillates ikke fradelt på eget gårds-/bruksnummer.

Jordloven
Jordlovens §§ 8 – 12 om vern av dyrka og dyrkbar mark gjelder i byggeområder, mv fram til reguleringsplan er vedtatt, og § 8 gjelder fram til byggetillatelse er gitt.

LNF-områdene i kommunen er inndelt i to kategorier, A og B. LNF b er områder hvor det er en del bebyggelse som ikke er tilknyttet stedbundet næring. LNF b åpner ikke for ytterligere utbygging, men arealformålet gir rammer for eksisterende bebyggelse.

R 18.4 LNF spredt næringsbebyggelse – felt LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Det åpnes for en videre utvikling av frilufts- og opplevelsesvirksomheten på Rødbysætra.

R 19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

R 19.2 Småbåthavn (pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Ved regulering av småbåthavner bør:

a. det avsettes båtplasser for gjester i havner med over 30 båtplasser, samt i alle havner tilknyttet, lokalsenter, nærsenter, prioriterte vekstområder og områder avsatt til friområder. Minimum 10 % av havnens kapasitet bør være gjesteplasser.
b. båtslipp tilrettelegges der dette er mulig. Slippene bør være tilgjengelig for, og holdes åpen for allmenn bruk.
c. land- og bryggeanlegg være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.
d. det gjøres tiltak mot forurensning. Som f.eks. oljeutskiller og mottak for septik og farlig avfall.
e. naturmangfold og kulturminner i sjø og på land sikres
f. brygger plasseres slik at behovet for mudring minimeres
g. materialvalg og fargevalg og belysning være avdempet og naturtilpasset for å hindre unødig eksponering
h. brygger plasseres slik at de ikke dominerer landskapet

For områder avsatt til småbåthavn bør det i detaljreguleringsplan redegjøres for:

a. hvordan lokalsamfunnets behov for båtplasser ivaretas
b. hvordan etableringen vil medvirke til avvikling av eksisterende enkeltbrygger og båtfester i tilliggende områder (strekninger)
c. hvordan havneutbyggingen kan gi økt allmenn tilgjengelighet til strandsonen i disse områdene.
d. hvordan tilfredsstillende gangforbindelse til kollektivtransport etableres og sikres.
e. hvordan tilfredsstillende elektrisitetsforsyning, løsning for renovasjons og farlig avfall, renovasjons-, vann- og avløpsløsning etableres og sikres.
f. ladepunkter for elektriske båter

For større tettstednære småbåthavner bør det i detaljreguleringsplan også:

a. avklares om det kan etableres sambruk med sjøidretter (roing/padling, seiling, brettseiling, dykking, mv.) dersom dette ikke kommer i konflikt med sikkerhet og framkommelighet i området.
b. sikres areal og rom for sambruk med sjøidretter der dette er naturlig.
c. avklares eventuelle treningsbaner og -områder som er nødvendig for sjøidrett
d. avklares rammer for etablering av felles areal/møtested i havneanlegget for brukere og allmennhet
e. redegjøres for hvordan parkering, trafikk, vinteropplag, støy, forholdet til naboer og allmennhetens rett til ferdsel er ivaretatt.

R 19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor arealer friluftsområde i sjø er det tillatt å tilrettelegge for bruk av sjøarealene på en måte som styrker sambruken av friområder på land.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

R 20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

R 20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560(pbl.§§ 11-8,bokstav c og 11-9,nr.5 og 6)

Hensynssoner langs vassdrag er lagt inn med en generell byggegrenseavstand til vassdraget, 30 meter i LNF områder, og 20 meter i bygeområdene. Hensynssonen er ikke nyansert i forhold til eksisterende situasjon; topografi, bebyggelse, anlegg, infrastruktur etc. Dette forutsettes hensyntatt i forvaltningen av bestemmelsen, og dispensasjon kan gis der byggegrensen fremstår som uhensiktsmessig/urimelig og tiltaket ellers ikke er i strid med naturmangfoldslovens bestemmelser.

Som vassdrag regnes elv, bekk (inkludert tørrbekk), foss, dam, vann og tjern. Tørrbekk er et definert løp som skiller seg fra omgivelsene og er vannførende ved nedbør/snøsmelting. Tørrbekker er viktige flomveier, og vises som bekker i kommunens kartverk.

Eroderte løp etter vann på avveie og er ikke inkludert i vassdrag. Eroderte løp bør vurderes separat.
Kantvegetasjon bevares i tråd med reglene i vannressursloven § 11.
Der reguleringsplan angir annen forbudsgrense/byggegrense enn hensynssonen gjelder den regulerte grensen.

R 20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (pbl. § 11-8, bokstav c)

Gjeldende kulturminneplaner for Asker, Røyken og Hurum, slik de framgår av kulturminnekart (DOK-data) i kommunens kartløsning, legges til grunn for vurdering av hensyn til kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap.

R 21. Hensynssoner fare og sikring

R 21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Vannkilde med nedbørsfelt er å anse som endel av vannforsyningssystemet, og i Asker kommune er det fem drikkevannskilder (Sandungen, Bjørvann, Setervann, Striglevann og Husebyvannet) som krever sikring både i kilde og nedbørsfelt.

Se for øvrig klausuleringsbestemmelser til den enkelte drikkevannskilden på kommunens nettsider, og forskrift om vannforsyning og drikkevann (drikkevannsforskriften).

R 21.2 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11 – 8, bokstav a)

Hensynssonene er knyttet til eksisterende næringsvirksomheter med risiko for storulykker.

Innenfor faresone rundt Bjønndalen tillates ikke nye boliger eller fritidsboliger. Utbedring på eksisterende fritidsboliger kan godkjennes da dette anses å utgjøre en uvesentlig risiko.

Innenfor faresone rundt Engene tillates ikke ny næringsbebyggelse utover felt NA2 (dagens Sætre barneskole), da dette utgjør for stor økning i risiko. Det tillates utbygging av boliger på feltene SÆ5, SÆ7 og ST9, samt normal fortetting i eksisterende boligområder. Det tillates næring på dagens skoletomt når skolen er flyttet.

R 21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler),H370(pbl. § 11-8, bokstav a)

Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen. Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner. Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak.