



## Begrensing av terrenginngrep i ny kommuneplan

### Innledning

Villalandskapet er under press. Det bygges stadig flere og større boliger, det fradeles tomter i ferdig utbygde områder, og det fylles ut og planeres. Fortetting går på bekostning av de viktige grønnstrukturene i villalandskapet. For å opprettholde grønnstrukturen anbefaler kommunedirektøren at det i småhusområdene innføres krav om at minimum 50% av tomten skal holdes fri for terrenginngrep.

### Begrunnelse for endring av terrengbestemmelse:

Ved 1. gangs behandlingen 08.02.2022 vedtok formannskapet å legge ut forslag til ny kommuneplan på høring med en terrengbestemmelse som man ikke har hatt i tidligere Røyken og i gamle Asker kommune. Begrunnelsen for å innføre strengere bestemmelser enn loverket, er at loverket ikke i tilstrekkelig grad verner om eksisterende terreng. Hensynet til eksisterende terreng skal være hovedregelen i Asker kommune. Denne hovedregelen skal gjelde de fleste arealformål, men overstyrer ikke reguleringsplan.

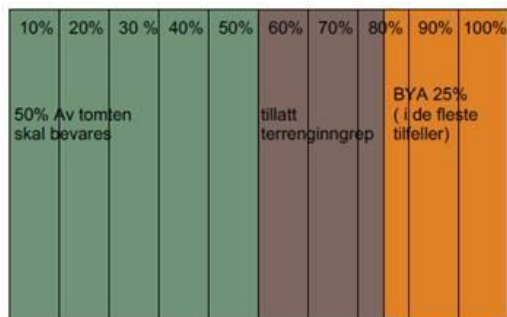
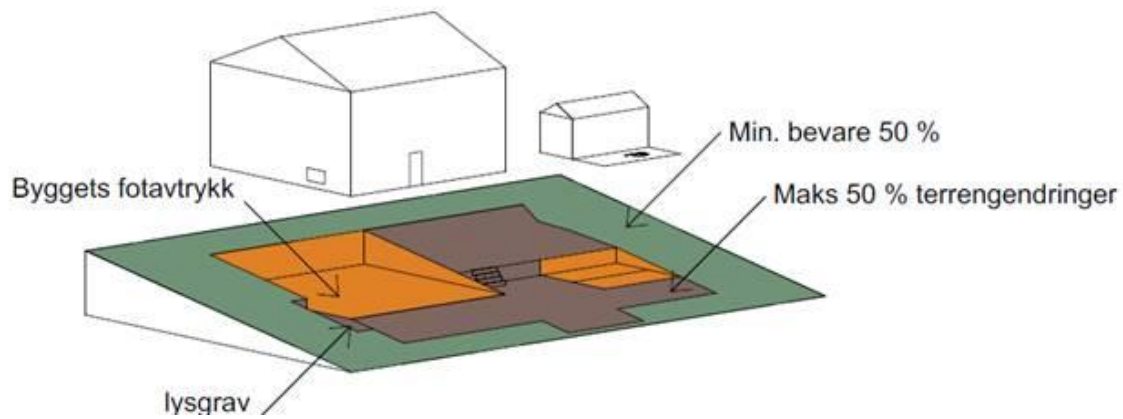
Hovedregelen går ut på at bygg skal tilpasses terrenget, og nivåforskjeller på tomten skal tas opp i bebyggelsen, istedenfor at det planeres ut flate tomter med bratte fyllinger mot tomtegrensene. Det innebærer at man tillater store terrengendringer innenfor byggets fotavtrykk, men ellers søker å bevare omkringliggende terreng.

Etter at forslaget har vært på offentlig ettersyn har administrasjonen, i et samarbeid mellom planavdelingen, juridiske tjenester og byggesak, kommet frem til et revidert forslag til terrengbestemmelse. Endringene er basert på høringsuttalelser, vurderinger opp mot praktiske eksempler fra byggesak, og utviklingen i Oslo kommunes småhusplan.

Oslo har hatt lignende, men strengere, terrengbegrensninger i sin småhusplan, og har i forslaget til ny småhusplan gått bort fra å begrense totale høyder på tillatte terrenginngrep, til å isteden å begrense andelen av tomten som det kan gjøres terrenginngrep. Kommunedirektøren tror dette er et hensiktsmessig grep for å bevare grønnstruktur i småhusområdene. Oslo har gått for at 65% av tomten skal være fri for terrengendringer. Med 16% BYA og ingen minstekrav til parkering er nok det gjennomførbart. Kommunedirektøren foreslår at man i småhusområdene i Asker innfører krav om at 50% av tomten skal være fri for terrenginngrep, såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan.

Kommunedirektøren legger følgende resonnement til grunn for kravet om 50%:

Minste tomt	= 700m <sup>2</sup>
BYA 25 % = 175 m <sup>2</sup> + 2 m byggegrop utenfor byggeliv	= 300m <sup>2</sup>
Gårdsplass (inkl. 2 biloppstillingsplasser = 36m <sup>2</sup> )	= 50m <sup>2</sup>
Sum terrenginngrep (50% av tomt)	= 350m <sup>2</sup>



Kravet medfører at byggegrop, adkomst, støttemurer og bygningsmasse må holdes innenfor 50% av tomtens areal, resten av tomten skal være uten terrenginngrep. Bestemmelsen er ikke til hinder for at topplaget av jorden kan bearbeides i forbindelse med f.eks. anleggelse av plen, blomsterbed, kjøkkenhage og lignende. Videre vil graving i forbindelse med planting av busker og trær,

eller ned-graving av stolper for gjerde eller port være tillatt.

Kravet gjør at man kan forenkle terrengbestemmelsen. Det blir ikke lenger like aktuelt å stille krav om avstand til nabogrense og total høyde på terrenginngrepene, så det er tatt ut av bestemmelsen. Kommunedirektøren anbefaler at man fortsatt skal begrense høyden på fyllinger, skjæringer og støttemurer. Dette foreslås delt i to kategorier hvor man på tomter med terrengfall under 1:3 tillater inntil 1 meter endring, og på tomter med terrengfall på mer enn 1:3 tillater 1,5 meter endring fra eksisterende terreng. Det gjøres unntak for bl.a adkomst som vil kunne kreve mer høyde, f.eks. ved nedkjøring til garasjekjeller. Kommunedirektøren anbefaler at man fortsatt stiller krav til minsteavstand mellom støttemurer for å unngå at flere murer blir plassert tett og fremstår som en høy vegg.

Kommunedirektøren understreker at man ved regulering kan sette andre rammer for terrenginngrep både i småhusområdene og andre byggeområde. Det er særlig i uregulerte og områder med eldre reguleringsplaner at det er behov for noe styring av størrelse på terrenginngrep for å unngå uheldige og permanente inngrep i terrenget.