



Retningslinjer til kommuneplanens arealdel for Røyken kommune 2015-2027

Innledning

Retningslinjene skal bidra til å klargjøre og utfylle reguleringsbestemmelsene, og skal legges til grunn i det videre arbeidet med reguleringsplan. Retningslinjene viser også videre til nasjonale retningslinjer, veiledere o.l. samt Røyken kommunes planpakke og sjekklister. Røyken kommunes veiledning til konkrete byggeområder er inntatt til slutt i dette dokumentet.

Retningslinjer til § 3.1 Krav om reguleringsplan

Detaljreguleringer skal utarbeides i tråd med kommunens til enhver tid oppdaterte [planpakke](#).

Kravet om vurdering av private planer eldre enn ti år, jf. pbl. § 12-4 femte ledd, forutsettes avgrenset slik at det ikke utløses for:

- mindre tiltak
- tiltak som fremstår som komplettering og utfyllende bebyggelse i allerede bebygde områder
- områder hvor utbygging allerede er påbegynt

Ved behandlingen av søknader om ny utbygging i områder med reguleringsplaner eldre enn ti år, skal kommunen vurdere om gjeldende plan i tilstrekkelig grad avklarer aktuelle offentlige og private interesser. Vurderingen bør blant annet omfatte om det er endringer i de stedlige forholdene, om det er kommet nye arealpolitiske føringer og om planen holder et forsvarlig planfaglig kvalitetsnivå.

Retningslinjer til § 4 Utbyggingsavtale

Hensikten med rekkefølgebestemmelser i arealplaner er å legge noen føringer for utbyggingen av områder. Gjennomføringen av slike rekkefølgebestemmelser kan løses enten ved at utbygger/grunneier står for dette alene eller ved at utbygger/grunneier frivillig inngår en utbyggingsavtale med kommunen.

Hensikten med en utbyggingsavtale er således å regulere partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre. Avtalen skal i hovedsak løse gjennomføringen av de rekkefølgebestemmelsene som er fastsatt i vedtatt arealplan (kommunedelplan, områderegulering eller detaljregulering).

Dersom utbygger/grunneier og kommunen inngår en utbyggingsavtale, må de tiltakene som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtaket stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang, og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. De kostnadene som belastes utbygger eller grunneier for tiltakene, må også stå i forhold til den belastningen den aktuelle utbyggingen påfører

kommunen. Dette følger av pbl. § 17-3. Dette betyr at innholdet i en eventuell utbyggingsavtale skal være både formålstjenlig og forholdsmessig.

Det kan ikke inngås en bindende utbyggingsavtale om et område før arealplanen for området er vedtatt. Dette følger av pbl. § 17-4 femte ledd.

Ved utbygging av områder som krever etablering/oppgradering av teknisk og grønn infrastruktur, er det vanlig at administrasjonen tar initiativ til å inngå en utbyggingsavtale med utbygger.

Retningslinjer til § 5.1 Tekniske anlegg

Hovedplan/overordnede planer for vann og avløp skal legges til grunn i alt reguleringsarbeid.

Retningslinjer til § 5.7 Utomhusplan

Utomhusplanen skal blant annet vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene. Tilstrekkelig MUA iht. § 7.4 skal dokumenteres og redegjøres for.

Retningslinjer til § 5.9 Nedslagsfelt drikkevann

Det lokale Mattilsynet kan forby eller sette vilkår for aktiviteter som forurensrer eller kan medføre fare for forurensning av drikkevann. Med aktivitet menes også utøvelse av allemannsretter. Dette følger av drikkevannsforskriften § 4.

Retningslinjer til § 5.11 Annen fare H390

Sone H390 angir farlig avfall i Stokkerskogen. Eventuelt farlig avfall skal fjernes og håndteres etter reglene i forurensningsloven.

Retningslinjer til § 5.13 Bevaring av kulturmiljø

Det er Buskerud fylkeskommune som er kulturvernmyndighet.

Retningslinjer til § 5.14 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven

Det er Fylkesmannen i Buskerud som er forvaltningsmyndighet.

Retningslinjer til § 5.15 Båndlagt areal etter kulturminneloven

Det er Buskerud fylkeskommune som er kulturminnemyndighet.

Røyken middelalderkirkegård og Steinhuset i Åros er automatisk fredet og forvaltes etter kulturminnelovens bestemmelser.

Retningslinjer til § 6.1 Barn og unge

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen skal legges til grunn ved regulering.

Planlegging av tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge. Det skal tas særlig hensyn til trafikk sikre snarveier, gang- og sykkel forbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

Retningslinjer til § 6.2 Kriminalitetsforebygging

Alle planer skal vurderes opp mot kriminalitetsforebyggende sjekkliste for planleggere som ligger i Røyken kommunes planpakke.

Se også [veiviser for kriminalitetsforebygging](#).

Retningslinjer til § 6.3 Folkehelse

Folkehelseovens formål og definisjon av folkehelse skal legges til grunn i redegjørelsen.

Se også [Helsedirektoratets veivisere i lokalt folkehelsearbeid](#).

Retningslinjer til § 6.4 Støy

Departementets retningslinje er kommet i revidert utgave, T1442/2016. Det er grenseverdiene i denne eller senere retningslinje som erstatter den som gjelder.

Sammen med reguleringsplan skal det utarbeides en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner. Dokumentasjon på at støykrav og aktuelle støybegrensende tiltak er ivarettatt skal også foreligge ved planforslag.

Sentrumsområder ved kollektivknutepunkt

Alle vilkår i punkt 3.2.3 i T1442 skal være oppfylt for at avvik kan aksepteres.

Retningslinjer til § 6.5 Risiko og sårbarhet

Det er krav om at det foreligger en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) ved komplett planforslag.

For utarbeidelse av ROS-analyser anbefaler vi DSBs veileder «Samfunnssikkerhet i arealplanlegging – kartlegging av risiko og sårbarhet».

Retningslinjer til § 6.6 Vurdering av kvikkleire/kvikkleireskredfare

Undersøkelsen skal fortrinnsvis gjennomføres ved regulering.

Retningslinjer til § 6.9 Miljøkvaliteter

Kommunens til enhver tid gjeldende klima- og energiplan skal legges til grunn i reguleringsbehandlingen og andre tiltak etter pbl.

Naturtypekartlegging

For nye detaljreguleringer bør det gjøres en naturtypekartlegging i tråd med Miljødirektoratets anbefalinger. Kartleggingen skal redegjøre for naturtyper og rødlistede arter. I tillegg til feltundersøkelser skal man gjøre rede for kjent informasjon i naturbasen, artsdatabanken og lignende. Kartleggingen skal også ved behov redegjøre for avbøtende tiltak.

Miljøprogram

Et miljøprogram skal inneholde ca. tre hovedtemaer (det varierer litt fra program til program i hvilken rekkefølge disse temaene er tatt opp og hvor mange kapitler man har delt rapporten opp i):

1. Hensikt, hovedmål, prinsipper og virkemidler

Temaet skal inneholde noen ord om hensikten (vanligvis noe rundt det å rette oppmerksomhet mot hvordan et prosjekt kan realiseres med minst mulig miljøbelastning). Det kan formuleres noen miljømål og miljøprinsipper for prosjektet, ev. for den bedriften som står ansvarlig for prosjektet.

Eksempel på prinsipper fra et miljøprogram:

- Miljøkrav skal identifiseres i plan- og prosjekteringsfasen
- Miljøkrav skal være kjent ved utsendelse av anbudsdokumenter. Kravene skal inngå i kontraktene
- Prosjekterende og entreprenør skal ha en miljøansvarlig i prosjektet
- Prosjekterende og entreprenør skal benytte et styringssystem for miljø i henhold til ISO 14001 eller tilsvarende

Det skal skrives noe om rammer og regelverk som omfatter miljøhensyn (lover, forskrifter, retningslinjer, planer). Relevante fagrapporter, konsekvensutredninger, ROS-analyser etc. som foreligger bør listes opp og refereres til gjennom hele programmet der det er nødvendig.

Det skal også gis informasjon om virkemidler, inkludert noe om opplæring og motivering av arbeiderne, informasjon til allmennheten og eksterne myndigheter, behandling av avvik og korrigerende tiltak og styring av entreprenørens virksomhet.

2. Bakgrunn

Temaet skal inneholde en beskrivelse av prosjektet og hvordan arbeidet med prosjektet er organisert. Hvem som har ansvaret for miljø skal også gjøres rede for.

3. Miljøtiltak

Temaet skal inneholde miljøtiltak innenfor områder som:

- biologisk mangfold
- friluftsliv
- kulturminner
- landskap
- støy
- massetransport, massetak og deponier
- utslipp til luft, vann og grunn
- avfall
- naturressurser (skog, matjord, vann)
- materialvalg og energibruk

Hvert av disse temaene har som regel underoverskrifter som «mål, krav (med henvisning til lover, forskrifter, konvensjoner og planer), beskrivelse og tiltak (som for eksempel kan deles i tiltak i byggefase og tiltak i driftsfase eller tiltak i forskjellige geografiske områder)».

Retningslinjer til § 6.10 Byggegrense mot jernbane

Bestemmelsen følger av jernbaneloven § 10.

Retningslinjer til § 6.13 VA-rammeplan

Følgende skal dokumenteres i en VA-rammeplan:

- Eksisterende og planlagte VA-systemer, inkl. tilknytningspunkt til eksisterende anlegg. For større planområder med flere delfelt skal planen også vise tilknytningspunkt til planlagt nytt hovedledningsanlegg, samt planlagt overvannshåndtering for det enkelte delfelt.
- Nedbørsfeltet, eksisterende avrenningsmønster og planlagte endringer, lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsoner og flomveier, og beskrivelse av konsekvenser for nedenforliggende områder.
- Vurdering av forurensningsnivå i overvann, vurdering av resipient og krav til vannkvalitet.
- Vurdering av mulighet for reetablering/åpning av lukkede vannveier (naturlige vannveier)
- Lokalisering av planlagte tekniske VA-anlegg som hovedledningsnett, pumpestasjoner, trykkøkningsanlegg, renseanlegg, slokkevannsuttak, høydebasseng, rensedammer, infiltrasjonsarealer, fordrøyningssystemer, etc.
- Dimensjoneringsgrunnlag og planlagt belastning (pe) inklusiv slokkevann (ledningsdimensjoner skal fremgå av plantegning).

- Beregninger som dokumenterer overvannsmengder før og etter utbygging. Klimafaktor skal tas med i beregningen for situasjon etter utbygging. Det skal dokumenteres hvor stort fordrøyningsvolum det er behov for, for å ivareta krav til utslippsmengde.
- VA-anlegg som utbygger søker overtatt til offentlig drift og vedlikehold.

VA-rammeplanen skal legges til grunn for videre detaljprosjektering.

Retningslinjer til § 6.14 Overvann

Overvann skal som hovedregel renses og fordrøyes lokalt innenfor byggeområdet. Tiltak for å begrense/forsinke avrenning av overvann skal vurderes, herunder bruk av grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

I plansaker skal det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

Retningslinjer til § 6.15 Energi og fjernvarme

Kommunens til enhver tid gjeldende klima- og energiplan skal legges til grunn for planbehandling og andre tiltak i saker etter pbl.

I sentrumsområder samt i øvrige områder hvor nær-/fjernvarmetilbud planlegges, skal det ved bygging forberedes for senere tilknytning til nær-/fjernvarmeanlegg.

Kommunen kan i plansaker eller enkeltsaker godkjenne andre miljøvennlige energiformer dersom krav om fjernvarmetilknytning ikke kan oppfylles.

Retningslinjer til § 6.16 Kabler og ledningsanlegg

Bestemmelsen om belysningsanlegg gjelder ikke for det offentlige vegnettet som Statens vegvesen har ansvaret for. Disse veiene belyses i tråd med bestemmelser i Statens vegvesens håndbøker.

Retningslinjer til § 6.18 Universell utforming

Med «universell utforming» menes utforming på en slik måte at arealet kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig.

Arealene skal være tilgjengelig for alle, uavhengig av om man f.eks. er bevegelses-, syns- eller hørselshemmet eller har andre former for funksjonsnedsettelse.

Se kapittel 8 i [byggteknisk forskrift](#) (TEK17) for nærmere innhold i utformingen av uteoppholdsarealer.

Retningslinjer til § 6.19 Tilgjengelig boenhet

Krav om tilgjengelig boenhet handler i hovedsak om ikke å legge hindringer i veien for bevegelseshemmede.

Se § 12-2 i [byggteknisk forskrift](#) (TEK17) for nærmere innhold i tilgjengelig boenhet.

Retningslinjer til § 6.20 Vern av bebyggelse og bygningsmiljøer, kulturminner

Bygninger eller bygningsmiljøer kan ha betydelig bevaringsverdi selv om de ikke er formelt vernet gjennom fredning etter kulturminneloven eller regulert til bevaring. Ved vurdering

av bevaringsverdien i hvert enkelt tilfelle må det legges til grunn et faglig skjønn basert på Riksantikvarens kriterier og om nødvendig med bistand fra fylkeskommunen.

Ved ny bebyggelse må det komme tydelig frem hva som er ny og gammel del av bebyggelsen. Ny bebyggelse skal ikke være kopi, men skal tilpasses den gamle.

Retningslinjer til § 6.23 Vesentlige terrenginngrep

Vesentlig terrenginngrep kan f.eks. være steinbrudd, sprenging, graving, masseuttak, skjæring, fylling eller planering av terreng. Etter en konkret vurdering vil også tilfeller av både mudring og etablering av kunstig strand omfattes av begrepet vesentlig terrenginngrep. I sårbare områder, som for eksempel verdifulle kulturlandskap eller strandsonen, vil også mindre inngrep kunne få store konsekvenser, slik at de øvrige omstendighetene tilsier at terrenginngrep må anses som vesentlige.

Ved søknad om tiltak etter pbl. skal terrengendringer og avslutninger mot naboeiendommer vises med nye koter i plan og snitt for hele eiendommen.

Mindre fylling eller planering av terreng

Mindre fylling eller planering av terreng er tiltak som ikke krever søknad og tillatelse etter pbl. Dette følger av byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 første ledd bokstav d nr. 7. Det er kun mindre fyllings- og planeringsarbeider som er omfattet av unntaksbestemmelsen. Arbeider som har et omfang i areal som gjør at de ikke kan betegnes som mindre, vil ikke være omfattet selv om de fastsatte grensene for avvik i forhold til opprinnelig terrengnivå ikke er overskredet.

Bakkeplanering

Med bakkeplanering forstås arbeidet med å gjøre brattlendt eller kupert dyrkbart og tidligere dyrket areal skikket for maskinell jordbruksdrift. Det regnes som planering når det forflyttes masse som berører et areal på minst 1 dekar. Dette følger av forurensningsforskriften § 4-2.

Massedeponi

Med massedeponi menes område som skal benyttes til varig lagring av masser tilført utenfra. Etablering av massedeponiområde innebærer normalt tilførsel av masser i langt større omfang enn hva som er aktuelt ved bakkeplanering.

Se også vedtatt strategiplan for masseforvaltning.

Masseuttak

Masseuttak har som formål å hente ut naturlige forekomster av masse (for eksempel stein, sand osv.)

Se [veiledning om uttak av mineralske forekomster](#).

Ved regulering av massedeponi/-uttak skal også reglene i forurensningsloven, forurensningsforskriften og avfallsforskriften legges til grunn.

Se også vedtatt strategiplan for masseforvaltning.

Retningslinjer til § 6.27 Strandsonen

I strandsonen er det spesielt viktig å ta vare på biologisk mangfold og naturtyper. Alle tiltak må vurderes av fagkyndig biolog.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen skal legges til grunn ved regulering.

Vær obs på at dersom det er motstrid i bestemmelsene i kommuneplanen og kommunedelplanen for kystsonen, går kommunedelplanen foran.

Retningslinjer til § 6.28 Vassdrag

I vassdragssonen er det spesielt viktig å ta vare på biologisk mangfold og naturtyper. Alle tiltak må vurderes av fagkyndig biolog.

Alle tiltak må også vurderes opp mot vannressursloven og forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Retningslinjer til § 7.2 Soneinndeling

Soneinndelingen gjelder bare for areal som er avsatt til boligbebyggelse.

For arealer, innenfor sonene, som har andre arealformål, er det bestemmelsene for det respektive arealformålet som gjelder.

- Eksempel:
Bolig som ligger i LNF-område skal forholde seg til bestemmelsene som gjelder innenfor LNF-områder.

Retningslinjer til §§ 7.8.2 og 7.9.2 Utnyttelse og høyde i boligkategori B1a og B1b

Bestemmelsen om at inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg, gjelder kun for bolig. Det er derfor ikke adgang til takoppbygg på garasje.

Retningslinjer til §§ 7.8.3 og 7.9.3 Uteoppholdsareal i boligkategori B1a og B1b

Alt uteoppholdsareal i disse boligkategoriene skal ligge på bakken.

Retningslinjer til § 15.1 Småbåthavn

Ved regulering av småbåthavner skal planen inkludere sjø og landarealer som er nødvendig for å sikre adkomst til småbåthavnen fra land og sjø, samt bruk og drift av denne.

Båtutsettingsrampe til bruk for allmennheten skal sikres i reguleringsplan.

Vær obs på at dersom det er motstrid i bestemmelsene i kommuneplanen og kommunedelplanen for kystsonen, går kommunedelplanen foran.

Retningslinjer til § 16.4 Bevaring kulturmiljø H570

Gamle, markante trær med stammeomkrets over 60 cm, målt 1 meter over terreng skal bevares. Hule eiker skal bevares i henhold til forskrift.

Røyken kommunes veiledning til konkrete byggeområder

Veiledningen er ikke uttømmende, og erstatter *ikke* bestemmelser om utredningskrav, planpakken eller andre krav som stilles til utarbeidelse av planer etter pbl.

Veiledningen er til orientering sist revidert: 23.09.2015.

Innspill	Veiledning
101	<p>Bolig. Innspill redusert i planprosessen pga. hensynssone ny Røykenvei og dyrka mark. Kulturminner på Grav Gård. Høyspentledning. G/s-vei må etableres til skole og kollektivpunkt.</p> <p>Vurdere sammenslåing av ny adkomstvei og Klemmetsrudveien, slik at det kun blir ett påkoblingspunkt på Slemmestadveien. Veistruktur bør vurderes strategisk i sammenheng med hele området (Bødalen), jf. adkomst til skoler,</p>

	<p>trafikk gjennom eksisterende bebyggelse, og trafikk på hhv. Slemmestadveien og Sundbyveien.</p> <p>Planområdet ligger i tilknytning til fremtidig område for bolig, som er videreføring av kommuneplanen 2011-2023, og som videreføres innenfor hensynssone ny Røykenvei.</p>
104	<p>Bolig. Kulturminner og naturkvaliteter. Innspill endret i planprosessen pga. kulturminner og naturkvaliteter (oldtidsvei, men også sannsynlighet for andre viktige kulturminner).</p> <p>Planområdet må utvikles slik at det tas hensyn til naturkvaliteter og kulturminner, også det som ligger utenfor planområdet, men innenfor influensområde. Forutsetning at va og teknisk infrastruktur løses, uten at oldtidsveien krysses eller berøres. Adkomst må skje fra Rustadveien.</p> <p>Forutsetning at utbygger bidrar til utbedring av Rustadveien, og forbedring av fremkommelighet for buss. Hensynssone utløpsområde for steinsprang/snøskred må utredes konkret ved regulering. Ligger inntil rød støysone. Kraftledning gjennom området. Må sikre trygg skolevei for barneskoleelever, som må krysse Slemmestadveien.</p>
106	<p>Bolig. Omdisponering fra næring til bolig vurdert å ha positive konsekvenser for planområdet, og området rundt, eks. for landskap. Tykk havavsetning og kvikkleire. Flomutsatt, med mye vann på våren. Berører Bøbekken og byggegrense mot elv. Må utredes grundig når det gjelder va og teknisk infrastruktur. Må lede mot kollektivtilbud (buss og båt). Gbnr. 39/40, 39/37 og 39/36 var ikke med i det innsendte forslaget fra forslagsstiller, men ble foreslått av administrasjonen, for å skape helhet i planområdet.</p>
110	Bolig. Radon (høy). Fremtidig vei inntegnet på planområdet.
111	Bolig. Radon (høy). Planområdet er regulert til boligbebyggelse, og omdisponeres for å bringe kommuneplanen i samsvar med reguleringsplan.
807a	Offentlig/privat tjenesteyting. Radon (høy). Planområdet ligger innenfor hensynssone friluftsliv. Viktig at reguleringsplan sikrer trygg skolevei: Sikre løsninger for av- og påstigning, og for gående og syklende. Viktig at det blir lagt til rette for at flest mulig går eller sykler til skolen, både av hensyn til trafikksikkerhet, og for å dempe presset på veinettet.
304	Friområde. Deler av tomten omdisponeres til friområde, for å få sammenhengende grønnstruktur, koblet til grønnstruktur på naboeiendommene (eksisterende og framtidig). Tomt 80/201 og 80/109, som eies av Røyken kommune, omdisponeres også til friområde.
306	Bolig. Planområdet er regulert til boligbebyggelse. Omdisponeres for å bringe kommuneplanen i samsvar med reguleringsplan.
403	Parkering. Radon (høy). Vassdrag, naturmangfold, kulturminner, tykk havavsetning, grenser mot marka, må hensyntas. Intensjonen er å gjøre golfbanen mer tilgjengelig, og at parkeringsplassen i tillegg kan benyttes som utfartsparkering til marka.
405	Bolig. Radon, høy. Kulturminner (SEFRAK). Ligger helt inntil marka. Viktig å ivareta turområde, eksisterende tursti/tråkk.
408a	Kombinert bebyggelse og anlegg. Radon (høy). Havavsetning, liten bekk. Flere støykilder i området; riksvei, jernbane og Bråsetveien. Fulldyrka mark, bør hensyntas.
408b	Offentlig/privat tjenesteyting. Radon (høy).
408c	Bolig. Fremtidig g/s-vei gjennom planområdet. Kan være radon.

409	Bolig. Tykk havavsetning. Bekkedrag i nærheten. Kulturminner (SEFRAK B). Mulig område benyttet av barn/unge, må utredes konkret i reguleringsplanarbeid. Fremtidig g/s-vei inntegnet på innspill 409.
410	Bolig. Tykk havavsetning. Små bekker i området.
413	Bolig/LNF. Radon (høy). I kommuneplanen for 2011-2023 lå planområdet inne som offentlig/privat tjenesteyting. Pga. avgrensninger som er gjort i kommuneplanen for 2015-2027, vil deler av det planområdet som var avsatt til offentlig/privat tjenesteyting i 2011-2023, nå tilbakeføres til LNF. Tykk og tynn havavsetning i området. Avgrensning av planområdet er gjort i flere omganger i planprosessen, av hensyn til kulturminner og fulldyrka mark. Bevaringsverdige kulturminner (gravhaug/langhaug) i nærheten av planområdet (jf. hensynssone H_730). Disse inngår som del av et større område, som har verdi som helhet. Viktig å bevare buffer mellom fremtidig bebyggelse, og kulturminnene og området som disse er en del av. Dette gjelder også fremtidig teknisk infrastruktur. Lovens krav om 5 meter avstand til det konkrete kulturminnet, er vurdert som ikke tilstrekkelig for å ivareta kulturminnets kvalitet.
415	Bolig. Gul støysone. Mulig område benyttet av barn/unge, må utredes konkret i reguleringsplanarbeid.
417	Friområde. Intensjonen med å omdisponere deler av næringsarealet til friområde, er å ivareta turdrag langs Hegga, og legge til rette for at den kan oppgraderes. Næringsarealet innskrenkes noe, for å unngå konflikt mellom planering for utbygging, vassdrag og turvei. Hegga er et av kommunens hovedvassdrag, og ivaretagelse er viktig. Tykk havavsetning, flom og byggegrense mot vassdrag. Intensjonen både å ta hensyn til Hegga, turdrag og mulighet til å etablere næringsvirksomhet. Buffersone mot RV23 må ivaretas.
420	LNF. I kommuneplanen for 2011-2023, var dette arealet avsatt til bolig.
422	Bolig. Radon (høy). Planområdet var i kommuneplanen (2011-2023) avsatt til offentlig/privat tjenesteyting. Virksomheten har frem til nå vært videregående skole med internat (Steinerskole). Planområdet ligger tett på fylkesvei. Gul og rød støysone. Det må sikres trygg skolevei for barn til barneskole, jf. fremtidig g/s-vei inntegnet i kommuneplanen. Dette inkluderer trygg og sikker kryssing av vei.
817	LNF/andre typer anlegg/masseuttak. Igangsatt regulering parallelt med arbeid med kommuneplanen, planid. 20120295.
508a	Veistruktur. Radon (høy). Innspillet er satt i sammenheng med fremtidig ny Røykenvei. Intensjonen er nytt tilførselssystem til fremtidig ny Røykenvei. Inntegnet fremtidig vei i kommuneplanen skal forstås som en prinsippskisse, som viser tilførselsløsning til ny Røykenvei, som kan betjene trafikk fra Røyken sentrum, Midtbygda, Gleinåsen, Katrineåsen, Kjekstad/Hallenskog. G/s-vei er tenkt å lede innbyggerne til togstasjon. Må utredes grundig i reguleringsplan.
601	Bolig. Radon (moderat). Østre del av innspillet kan bli bilbasert, og derfor viktig å lede til kollektivtilbud (buss), ved g/s-vei, innfartsparkering og matebuss (til buss og tog). Viktig å legge til rette for at all trafikk til og fra skole skjer via g/s-vei. Havavsetning tynt dekke. Byggeområde kan bli uheldig eksponert mot fjordsiden, og dette må utredes og vurderes i regulering. Fremtidig turvei inntegnet gjennom planområdet. Området er oppgitt å være brukt til

	friluftsliv, bør utredes og vurderes i arbeidet med reguleringsplan. Kulturminner. Bør vurderes om det er ønskelig å beholde buffer mellom Åros og Båtstø som tettsteder.
609	Turvei. Radon (moderat). Intensjonen er turvei, med lokale innbyggere som primær målgruppe, slik at det ikke er behov for utfartsparkering. Viktig at turvei ikke kommer i konflikt med hensyn til elv, og at det lages gode påkoblingspunkter.
611	Bolig. Radon (moderat). Arealformål er endret for å bringe kommuneplanen i samsvar med gjeldende regulering og faktiske forhold.
613	Spredt bolig i LNF. Radon, høy. Intensjonen er mulighet for oppgradering av va-anlegg og bruksendring. Nederste del av det opprinnelige forslaget er tatt ut, av hensyn til fremtidig endring RV23.
801	Radon (moderat).
803	Endres for å bringe kommuneplan i samsvar med reguleringsplan (under arbeid).
804	Endres for å bringe kommuneplan i samsvar med reguleringsplan (vedtatt).
813	Offentlig privat tjenesteyting. Radon (moderat). Arealformål endret fordi det skal bygges barnehage.
819	Radon (høy)
701a	Spredt bolig i LNF. Radon (høy). Intensjonen er mulighet for oppgradering av va-anlegg og bruksendring, samt utbedring av teknisk infrastruktur. På sikt veiforbindelse til Spikkestad (sikkerhetsvei).
704	Spredt bolig i LNF. Radon (høy). Havavsetning tykt og tynt dekke. Ligger innenfor sikringssone Orica AS. Viktig at Orica AS og DSB varsles, Orica AS spesielt når det kommer til byggesak. Sannsynlig behov for sikringstiltak av f.eks. vindu, pga. trykk ved ev. ulykke/hendelse.