



Asker
kommune

Notat til referatsak

Vår referanse
23/04307-1

Vår saksbehandler
Elisabeth Lannem Nærby

Dato
07.03.2023

Referatsaker ekstraordinært formannskap 7. mars 2023

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Gjennomgang av endringene etter offentlig ettersyn

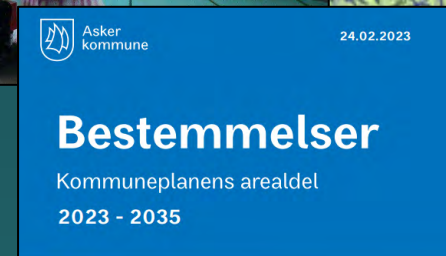
Formannskapet 7. mars 2023



Asker kommune Dateret 24.02.2023

Planbeskrivelse

Kommuneplanens arealdel
2023 - 2035



Asker kommune 24.02.2023

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel
2023 - 2035



Arbeidet med kommuneplanens arealdel følger plan- og bygningslovens prosesskrav, og har så langt gjennomgått en slik prosess:

- 08.05.2020** **Igangsetting av arbeidet med arealdelen varsles.**
Frist for innspill 15.9 2020. 298 innspill ble fremmet, hvorav 140 arealinnspill.
- 08.12.2020** Kommunestyret vedtar planprogram for arealdelen.
- 22.06.2021** Formannskapet behandler arealdelen første gang. Saken utsettes.
Seminar formannskapet 19.8.2021, 7.12.2021, 11.1.2021.
- 08.02.2022** **1. gangsbehandling av arealdelen i formannskapet,**
saken legges ut til offentlig ettersyn.
- 15.02.2022** Formannskapet gjør enkelte presiseringer av vedtaket av 8.2.2022
- 04.06.2022** Høringsfrist for det offentlige ettersyn. Det gjennomføres 4 åpne folkemøter, gjennomganger med frivilligheten, næringslivet samt politiske råd og utvalg. 717 høringsuttalelser er sendt inn, 54 innsigelser fra myndighetene.
- 23.08.2022** Formannskapet orienteres om høringsuttalelsene.
- 06.12.2022** Formannskapet vedtar mandat for forhandlinger med innsigelsesmyndighetene.
- Vinter 2023** Forhandlinger med innsigelsesmyndighetene.
- 07.02.2023** Seminar formannskapet; småhusområdene.
- 07.03.2023** Seminar formannskapet; forslag til endringer av planforslaget.



Arbeidet med kommuneplanens arealdel følger plan- og bygningslovens prosesskrav, og har så langt gjennomgått en slik prosess:

- 08.05.2020** **Igangsetting av arbeidet med arealdelen varsles.**
Frist for innspill 15.9 2020. 298 innspill ble fremmet, hvorav 140 arealinnspill.
- 08.12.2020** Kommunestyret vedtar planprogram for arealdelen.
- 22.06.2021** Formannskapet behandler arealdelen første gang. Saken utsettes.
Seminar formannskapet 19.8.2021, 7.12.2021, 11.1.2021.
- 08.02.2022** **1. gangsbehandling av arealdelen i formannskapet,**
saken legges ut til offentlig ettersyn.
- 15.02.2022** Formannskapet gjør enkelte presiseringer av vedtaket av 8.2.2022
- 04.06.2022** Høringsfrist for det offentlige ettersyn. Det gjennomføres 4 åpne folkemøter, gjennomganger med frivilligheten, næringslivet samt politiske råd og utvalg.
717 høringsuttalelser er sendt inn, 54 innsigelser fra myndighetene.
- 23.08.2022** Formannskapet orienteres om høringsuttalelsene.
- 06.12.2022** Formannskapet vedtar mandat for forhandlinger med innsigelsesmyndighetene.
- Vinter 2023** Forhandlinger med innsigelsesmyndighetene.
- 07.02.2023** Seminar formannskapet; småhusområdene.
- 07.03.2023** Seminar formannskapet; forslag til endringer av planforslaget.
- 14.03.2023** **Arealdelen legges fram for ny 1. gangsbehandling**



Høringsuttalelser

Instans	Antall uttalelser
Politiske råd og utvalg	11
Statlige myndigheter	9
Regionale myndigheter	1
Nabokommuner	4
Frivillige organisasjoner	48
Andre	645
Tilsammen	717



Høringsuttalelser

Instans	Uttalelse
Politiske råd og utvalg	
<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="155 369 749 501">• Ungdomsrådet 	Klimaendringer, flom, skred, Oslofjorden, matjord, boligpriser
<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="155 501 749 632">• Eldrerådet 	Boliger for eldre, sosiale boformer, boligparkering, boliglokalisering i fht kollektiv, service, grønnstr.
<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="155 632 749 701">• LSU Tofte 	Utbygging/trafikk, trafikkapasitet, trafiksikkerhet, gang-/sykkelveier, service og tjenester, boformer, konkrete prosjekter og lokal arealdisponering.
<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="155 701 749 771">• LSU Slemmestad 	
<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="155 771 749 836">• LSU Heggedal 	



Høringsuttalelser

Lokalområde	Antall høringsuttalelser		Sum
	Generelle	Knyttet til konkret sak	
Holmen/Nesøya	34	Billingsstad stasjon: 65 Hestesund: 11	110
Asker sentrum	68	Askerparken/Føyka: 96 Øvre Hagen gård: 11	175
Dikemark			4
Heggedal	38	Yggeset/fengselstomt: 14 Øvre Hallenskog: 31	83
Vollen			28
Slemmestad			41
Røyken			53
Spikkestad			7
Sætre			55
Tofte			36
Klokkarstua	10	Verket: 14	24
Gen. uttalelser			99



Endringsforslagene deles i tre grupper:

Endringer/korrigeringer av arealplankart	78 forslag
Endring av småhuskategoriene fra GB til SB	32 forslag
Endringer/korrigeringer til bestemmelser/retningslinjer	80 forslag



Endringsforslag arealplankartet

Endringsforslag til arealplankartet kan inndeles i 4 kategorier:

1. Inkurrier, justeringer og kurante arealbruksendringer.

Endringer i hovedsak basert på private høringsuttalelser, samt innspill fra kommuneadministrasjonen. Til sammen er det foreslått 25 slike endringsforslag.

2. Tekniske endringer knyttet til infrastruktur.

Endringer av arealplankart av mer teknisk/juridisk karakter, knyttet til infrastruktur, primært basert på høringsuttalelser og innsigelser fra myndigheter, til sammen 14 endringsforslag.

3. Begrensede endringer av arealdelen.

Formelle, vesentlige endringer av arealplankart, basert på høringsuttalelser fra profesjonelle markedsaktører, organisasjoner og privatpersoner, anbefalinger fra myndigheter og kommuneadministrasjon, til sammen 21 endringsforslag.

4. Større og/eller prinsipielle endringer av arealdelen.

Dette er nesten utelukkende endringer av arealplankartet som ledd i forhandlinger med innsigelsesmyndighetene, slik at disse gis muligheten til eventuelt å trekke innsigelser. Dette utgjør til sammen 15 endringsforslag.



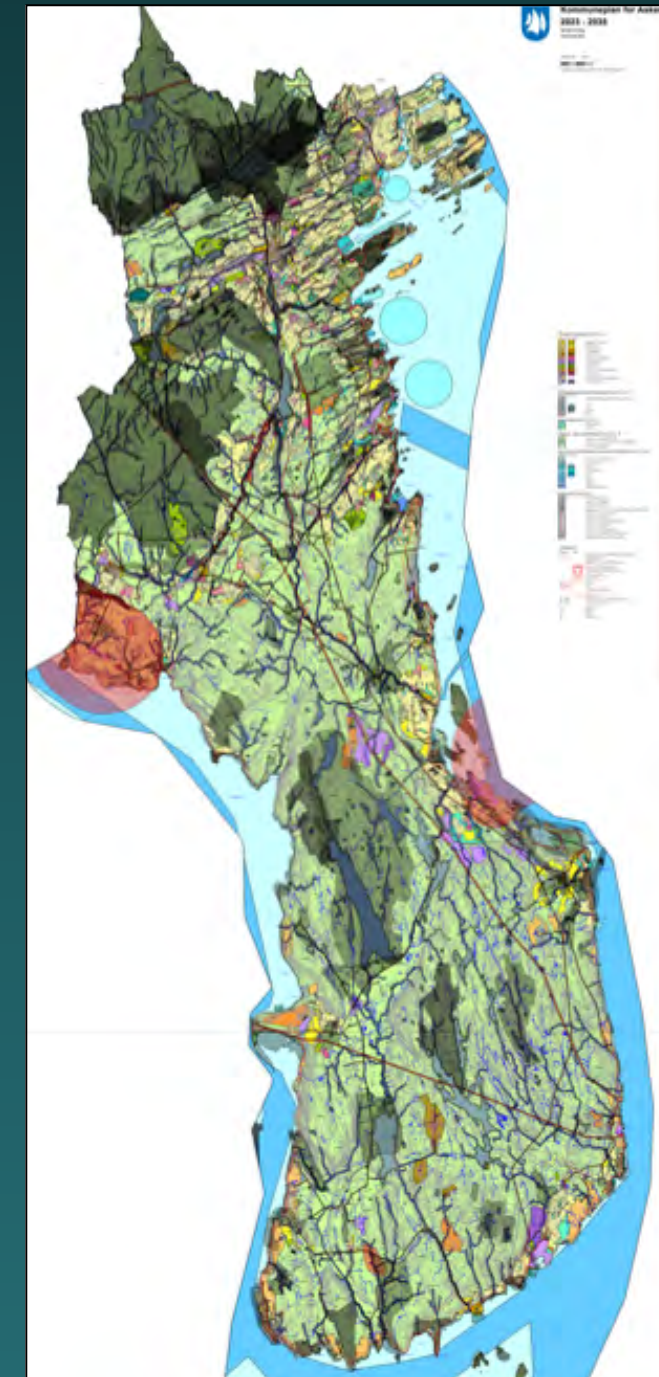
1. Inkurrier, justeringer og kurante arealbruksendringer.

Kat. 1 Inkurrier og justeringer (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)		
Vestre Billingstad (32/104)	Justering av grønnstruktur Neselva ihht reg.plan	Innsigelse Statsforvalter
Hestesund (39/1604)	Korrigert beliggenhet kyststi	Høringsuttalelse
Hvalstadåsen (30/34)	Korreksjon fra offentlig formål til bolig	K.direktør/reg.plan
Hønsveien (24/71 m.fl.)	Trafikkformål til bolig	Høringsuttalelse/KDP E18
Asker kirkegård (1/1)	Tydeliggjøring av utvidelsesmuligheter	K.direktør/reg.plan
Askerjordet (1/478)	Korrigert beliggenhet sti	Høringsuttal./reg.plan
Bleikerveien (116/1)	Korreksjon veiformål	Høringsuttal./reg.plan
Vollen Marina (75/5)	Korreksjon ulike sjøformål	Høringsuttal./reg.plan
Bjerkås (68/465)	Korreksjon grense næring/LNF	Høringsuttal./reg.plan
Bjerkås (68/393)	Korreksjon grense næring/LNF	Høringsuttal./reg.plan
Kirkerudvn (238/356, 402)	LNF til bolig	Vedtak UPB
Bergertoppen (241/48)	Korreksjon grense bolig/LNF	Høringsuttalelse
Bergeråsen (241/98)	Korreksjon grense bolig/LNF	Høringsuttalelse
Båttstø 247/4 m.fl.	Bolig til bebyggelse og anlegg	Høringsuttalelse
Båttstø (246/1)	Grønnstruktur til boligformål	K.direktør anbefaling
Follestad (255/93)	LNF spredt til LNF	Høringsuttalelse
Verket (309/54)	Korreksjon grense bolig/LNF	Høringsuttalelse
Kyststi Nærnes (243/127)	Korrigert beliggenhet	Høringsuttal./reg.plan
Tofte/Statkraft (336/1)	Justert hensynssone kulturmiljø	K.direktør anbefaling
Hernestangen (261/22 m.fl)	Hensynssone natur utgår	K.direktør anbefaling
Åros (251/233)	Hensynssone natur utgår	K.direktør anbefaling
Nærnes (243/216)	Hensynssone natur utgår	K.direktør anbefaling
Beston (231/1, 6)	Hensynssone natur utgår	K.direktør anbefaling
Sandspollen (353/522)	Tilbakefører fra sjø til havn	Høringsuttalelse
Holmsbu (324/53)	Korreksjon grense bolig/LNF	Høringsuttalelse



1. Inkurrier, justeringer og kurante arealbruksendringer.

Kat. 1 Inkurrier og justeringer (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)		
Vestre Billingstad (32/104)	Justering av grønnstruktur Neselva ihht reg.plan	Innsigelse Statsforvalter
Hestesund (39/1604)	Korrigert beliggenhet kyststi	Høringsuttalelse
Hvalstadåsen (30/34)	Korreksjon fra offentlig formål til bolig	K.direktør/reg.plan
Hønsveien (24/71 m.fl.)	Trafikkformål til bolig	Høringsuttalelse/KDP E18
Asker kirkegård (1/1)	Tydeliggjøring av utvidelsesmuligheter	K.direktør/reg.plan
Askerjordet (1/478)	Korrigert beliggenhet sti	Høringsuttal./reg.plan
Bleikerveien (116/1)	Korreksjon veiformål	Høringsuttal./reg.plan
Vollen Marina (75/5)	Korreksjon ulike sjøformål	Høringsuttal./reg.plan
Bjerkås (68/465)	Korreksjon grense næring/LNF	Høringsuttal./reg.plan
Bjerkås (68/393)	Korreksjon grense næring/LNF	Høringsuttal./reg.plan
Kirkerudvn (238/356, 402)	LNF til bolig	Vedtak UPB
Bergertoppen (241/48)	Korreksjon grense bolig/LNF	Høringsuttalelse
Bergeråsen (241/98)	Korreksjon grense bolig/LNF	Høringsuttalelse
Båttstø 247/4 m.fl.	Bolig til bebyggelse og anlegg	Høringsuttalelse
Båttstø (246/1)	Grønnstruktur til boligformål	K.direktør anbefaling
Follestad (255/93)	LNF spredt til LNF	Høringsuttalelse
Verket (309/54)	Korreksjon grense bolig/LNF	Høringsuttalelse
Kyststi Nærnes (243/127)	Korrigert beliggenhet	Høringsuttal./reg.plan
Tofte/Statkraft (336/1)	Justert hensynssone kulturmiljø	K.direktør anbefaling
Hernestangen (261/22 m.fl)	Hensynssone natur utgår	K.direktør anbefaling
Åros (251/233)	Hensynssone natur utgår	K.direktør anbefaling
Nærnes (243/216)	Hensynssone natur utgår	K.direktør anbefaling
Beston (231/1, 6)	Hensynssone natur utgår	K.direktør anbefaling
Sandspollen (353/522)	Tilbakefører fra sjø til havn	Høringsuttalelse
Holmsbu (324/53)	Korreksjon grense bolig/LNF	Høringsuttalelse



1. Inkurrier, justeringer og kurante arealbruksendringer.

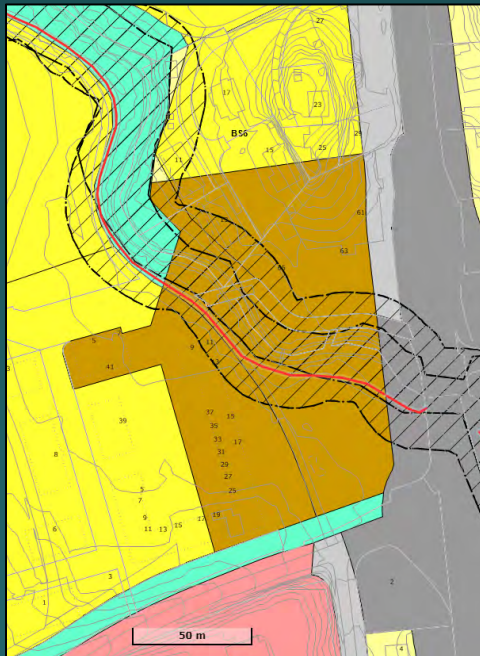
Kat. 1 Inkurrier og justeringer (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Vestre Billingstad (32/104)

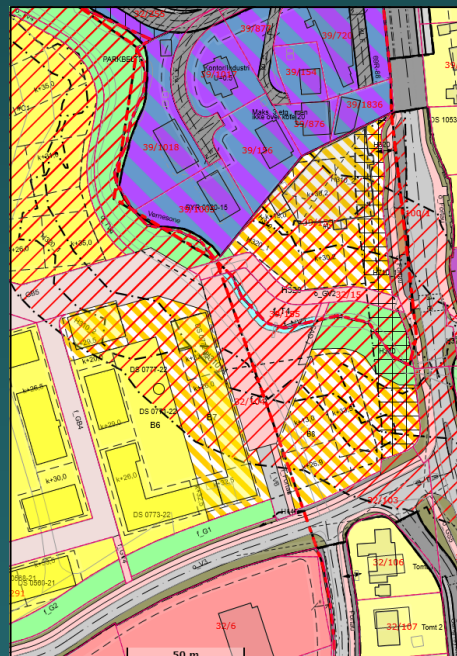
Justering av grønnsstruktur Neselva ihht reg.plan

Innsigelse Statsforvalter

Berger nærsenter på Vestre Billingstad:



Forslag til kommuneplan 8.2.2022



Vedtatt reguleringsplan



Revidert forslag til ny kommuneplan



1. Inkurrier, justeringer og kurante arealbruksendringer.

Kat. 1 Inkurrier og justeringer (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Askerjordet (1/478)

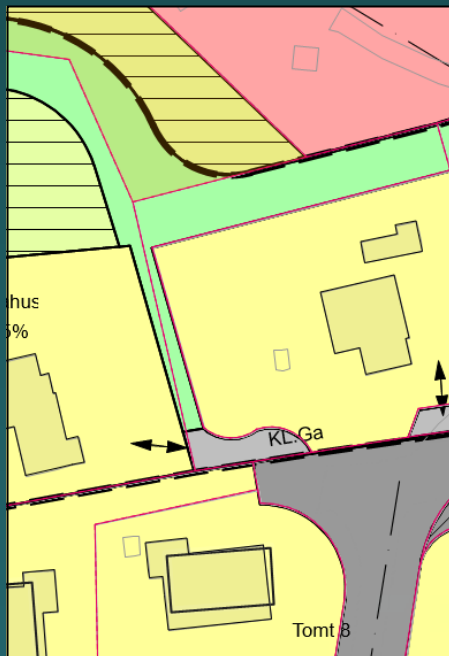
Korrigert beliggenhet sti

Høringsuttal./reg.plan

Askerjordet, Asker sentrum:



Forslag til kommuneplan 8.2.2022



Vedtatt reguleringsplan



Revidert forslag til ny kommuneplan



1. Inkurrier, justeringer og kurante arealbruksendringer.

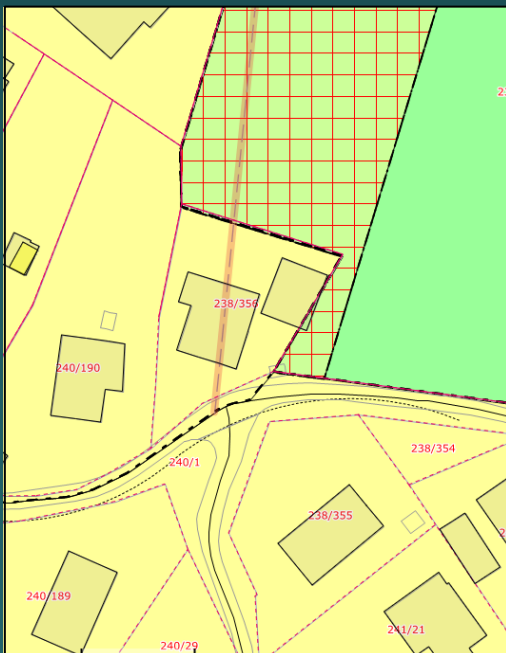
Kat. 1 Inkurrier og justeringer (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Kirkerudvn (238/356, 402)

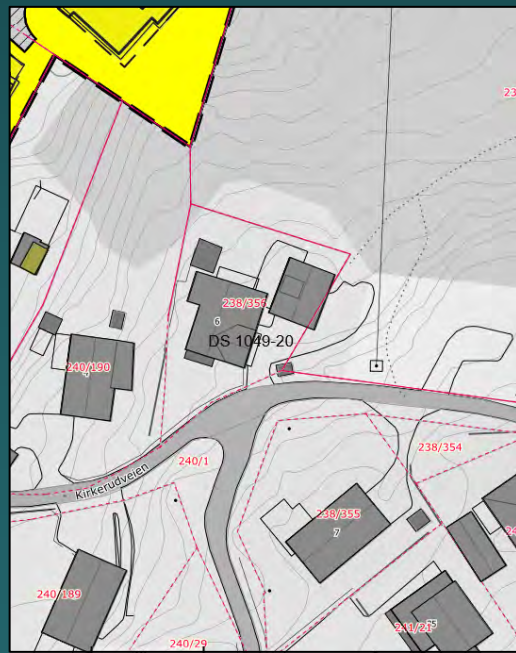
LNf til bolig

Vedtak UPB

Kirkerudveien, Slemmestad:



Forslag til kommuneplan 8.2.2022



Vedtak UPB 16.2.2022, sak 20/22



Revidert forslag til ny kommuneplan



Endringsforslag arealplankartet

1. Inkurrier, justeringer og kurante arealbruksendringer.

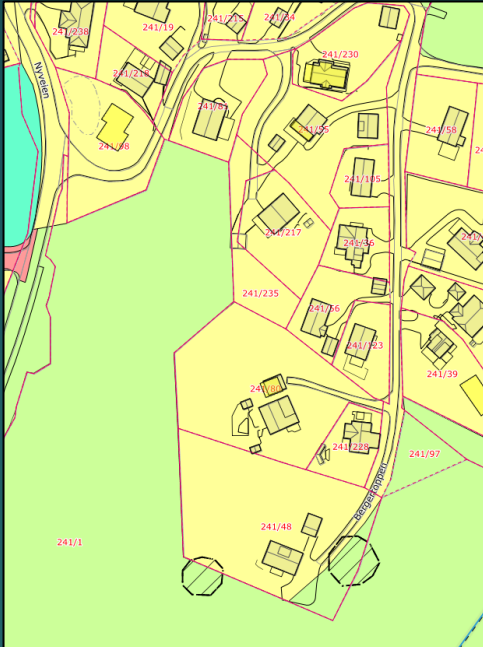
Kat. 1 Inkurrier og justeringer (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Bergertoppen (241/48)

Korreksjon grense bolig/LNF

Høringsuttalelse

Bergeråsen, Slemmestad:



Forslag til kommuneplan 8.2.2022



Dagens situasjon



Revidert forslag til ny kommuneplan



1. Inkurrier, justeringer og kurante arealbruksendringer.

Kat. 1 Inkurrier og justeringer (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Båtstø (246/1)

Grønnstruktur til boligformål

K.direktør anbefaling

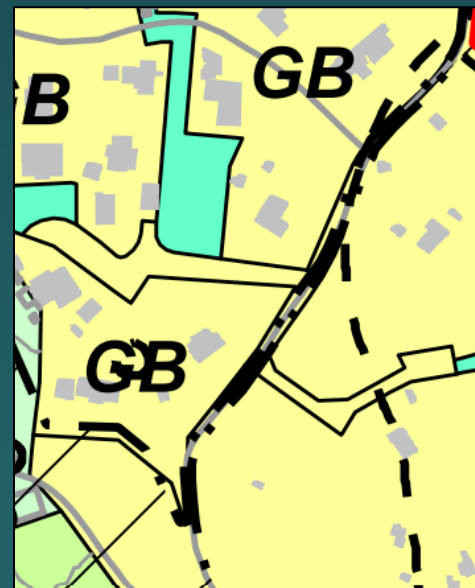
Fagertunveien, Båtstø:



Forslag til kommuneplan 8.2.2022



Dagens regulering



Revidert forslag til ny kommuneplan



1. Inkurrier, justeringer og kurante arealbruksendringer.

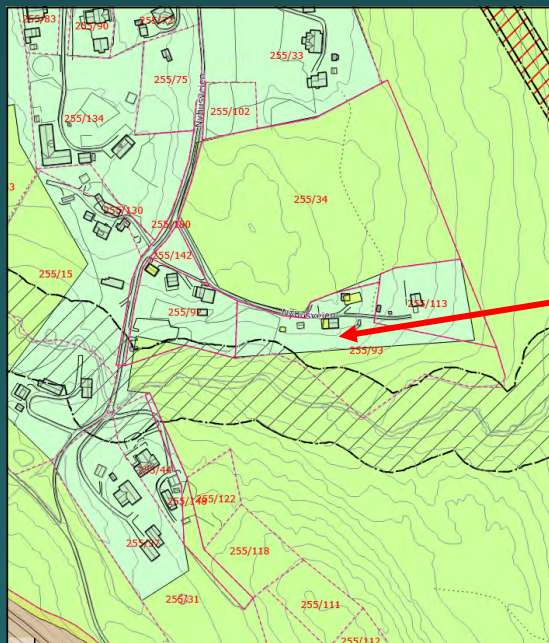
Kat. 1 Inkurrier og justeringer (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Follestad (255/93)

LNF spredt til LNF

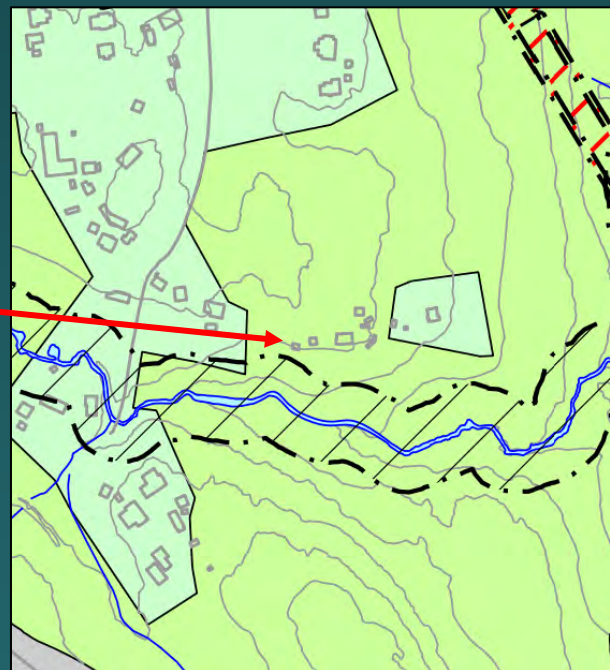
Høringsuttalelse

Nyhusveien, Follestad:



Forslag til kommuneplan 8.2.2022

Fra LNF
spredt
til LNF



Revidert forslag til ny kommuneplan



1. Inkurrier, justeringer og kurante arealbruksendringer.

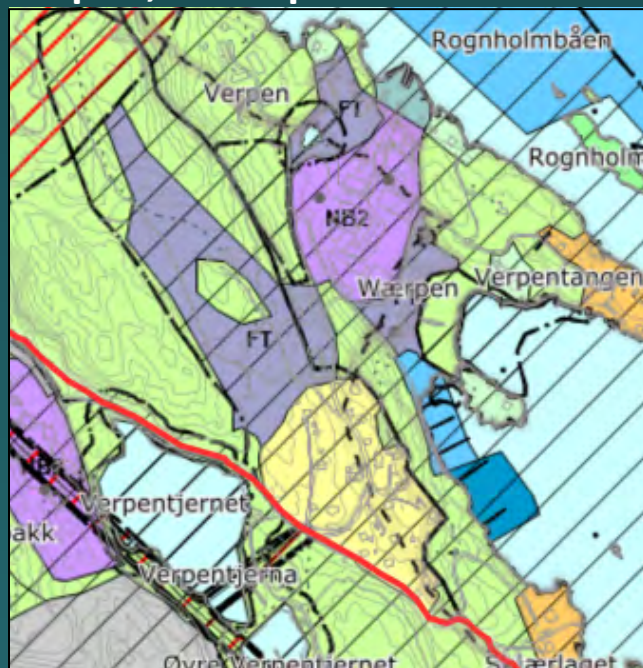
Kat. 1 Inkurrier og justeringer (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Sandspollen (353/522)

Tilbakefører fra sjø til havn

Høringsuttalelse

Verpen, Sandspollen:

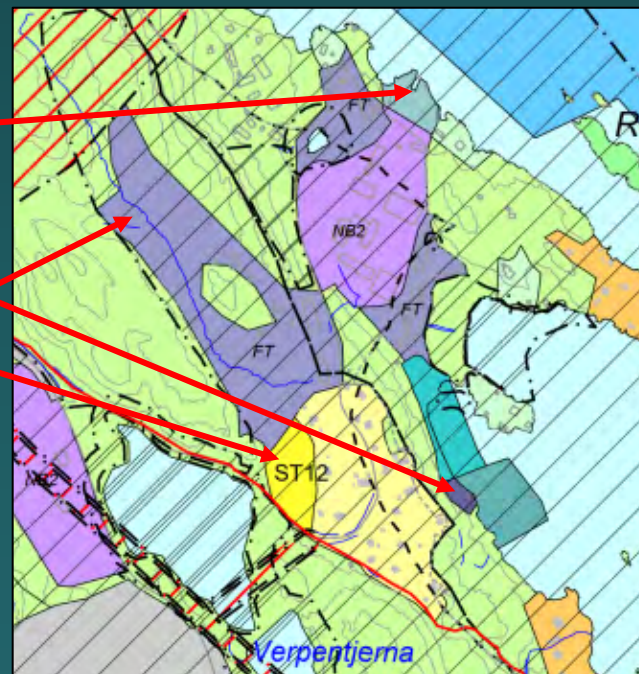


Forslag til kommuneplan 8.2.2022

Fra farled til havn,
jfr dagens KP

Fra LNF til
Fritids og
turistformål

Boligfelt ST12



Revidert forslag til ny kommuneplan



Endringsforslag arealplankartet

1. Inkurrier, justeringer og kurante arealbruksendringer.

Kat. 1 Inkurrier og justeringer (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Holmsbu (324/53)

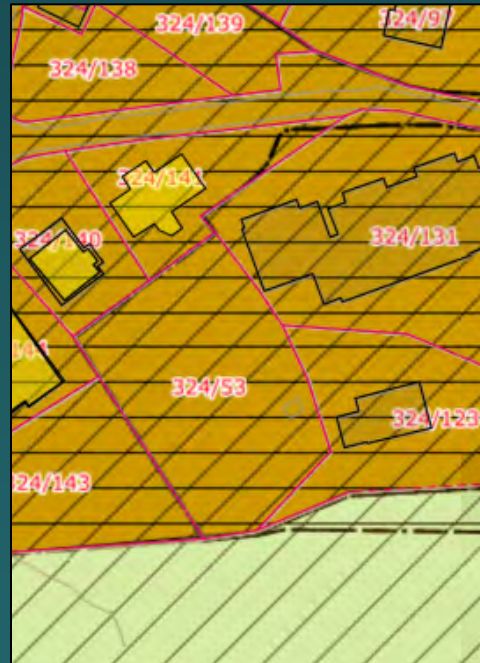
Korreksjon grense bolig/LNF

Høringsuttalelse

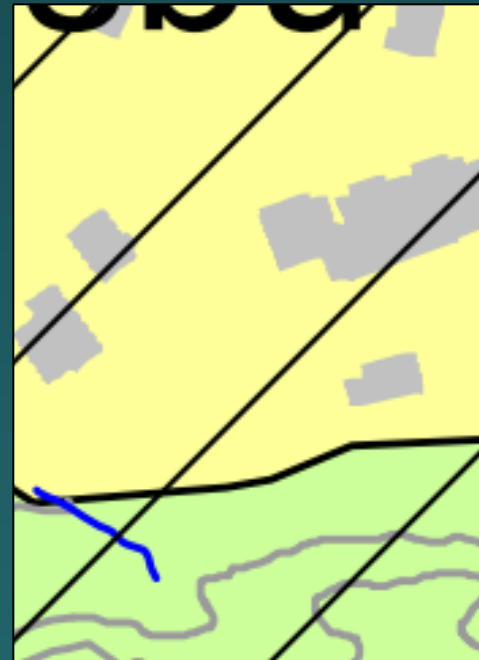
Skolegaten, Holmsbu:



Forslag til kommuneplan 8.2.2022



Dagens kommuneplan



Revidert forslag til ny kommuneplan



2. Tekniske endringer knyttet til infrastruktur

Kat. 2 Tekniske endringer knyttet til infrastruktur (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)		
5 drikkevann ¹⁾	Formålsendring fra vassdrag til drikkevann	Innsigelse Mattilsynet
Jernbanen (flere parseller)	Endring fra juridisk linje til jernbaneformål, eksist. bane	Innsigelse BaneNor
Jernbanen (flere parseller)	Hensynssone tunnel over eksist. jernbanetunneler	Innsigelse BaneNor
Ny Ei8 Nesbru - Drengsrud	Hensynssone tunnel over planlagte veitunneler	Innsigelse Vegvesenet
Ny E134 (Dagslett)	Båndlagt areal i hht vedtatt KDP	Innsigelse Vegvesenet
Ny E134 (Oslofjordforb.)	Hensynssone tunnel over planlagte veitunneler	K.direktør anbefaling
E134 Midtbygda (222/9)	Grønnstruktur legges som buffer langs E134	Innsigelse Vegvesenet
E134 Follestad (254/1)	Grønnstruktur legges som buffer langs E134	Innsigelse Vegvesenet
E134 Auvi (290/1)	Næringsformål i kryss erstattes med trafikkformål	Innsigelse Vegvesenet
Ny Røykenvei (gml. Røyken)	Båndlagt areal erstattes med juridisk linje	Anbefaling Vegvesenet
Ny Fv289 Verket (309/79)	Regulert fylkesvei vises med juridisk linje	Høringsuttalelse
Dramstadbukta (309/3)	Ny havn for Svelviksand legges inn med havneformål	K.direktør anbefaling
Vollebukta (309/1)	Eksisterende havn fjernes	K.direktør anbefaling
Mølleveien	Veialternativ 2 utgår	Innsigelse Stasforvalter
Kyststien Eltorn (348/1)	Kyststi opp Eltornveien fjernes. Trasé ikke avklart.	Høringsuttalelse
4 låssettingsplasser ²⁾	Låssettingsplasser i sjø avsettes for yrkesfiske	Fiskeridir. anbefaling

¹⁾ Sandungen, Bjørvann, Setervann, Striglevann, Husebyvannet

²⁾ Bjerkøybukta, Nærnesbukta, Ramsvik, Holmsbu



2. Tekniske endringer knyttet til infrastruktur

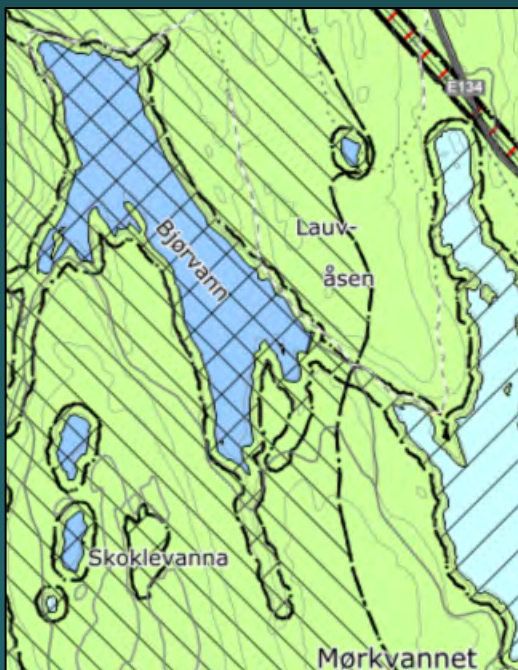
Kat. 2 Tekniske endringer knyttet til infrastruktur (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

5 drikkevann ¹⁾	Formålsendring fra vassdrag til drikkevann	Innsigelse Mattilsynet
----------------------------	--	------------------------

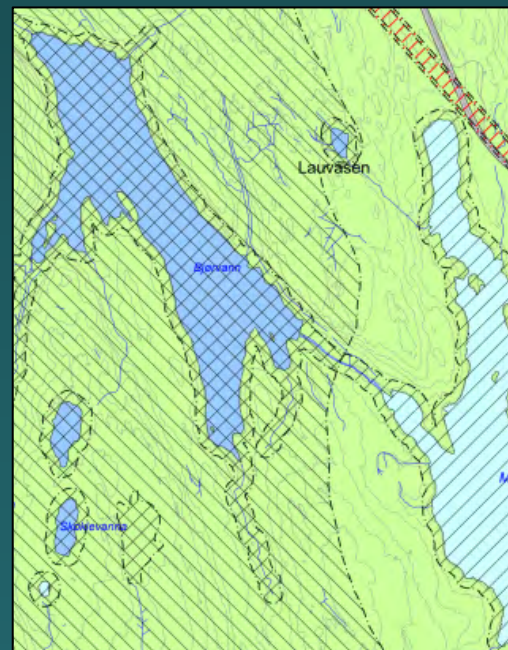
¹⁾ Sandungen, Bjørvann, Setervann, Striglevann, Husebyvannet

²⁾ Bjerkøybukta, Nærnesbukta, Ramsvik, Holmsbu

Skolegaten, Holmsbu:



Forslag til kommuneplan 8.2.2022



Revidert forslag til ny kommuneplan

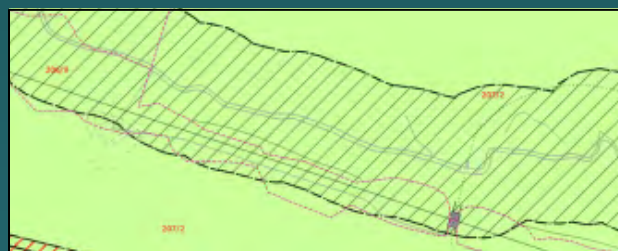


2. Tekniske endringer knyttet til infrastruktur

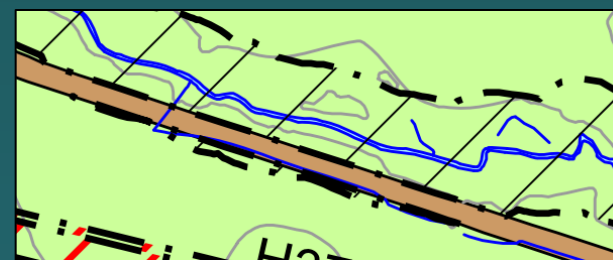
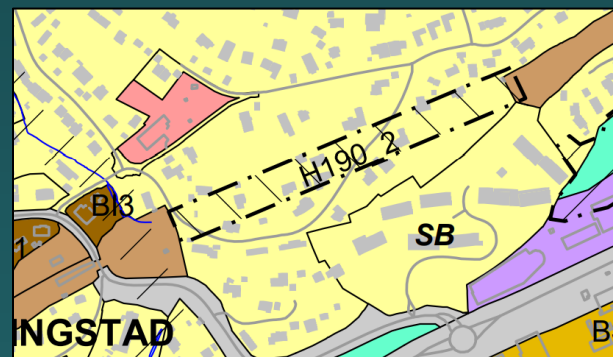
Kat. 2 Tekniske endringer knyttet til infrastruktur (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Jernbanen (flere parseller)	Endring fra juridisk linje til jernbaneformål, eksist. bane	Innsigelse BaneNor
Jernbanen (flere parseller)	Hensynssone tunnel over eksist. jernbanetunneler	Innsigelse BaneNor

Jernbanen:



Forslag til kommuneplan 8.2.2022



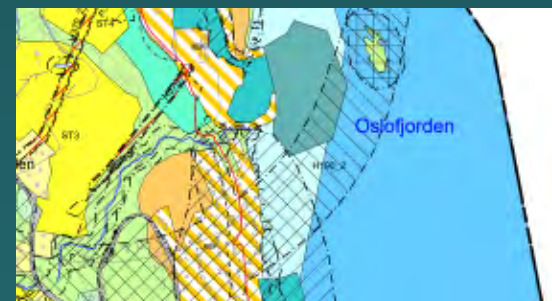
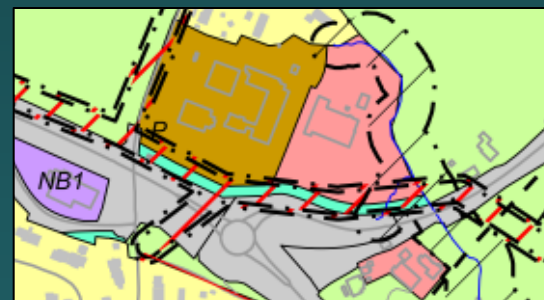
Revidert forslag til ny kommuneplan



2. Tekniske endringer knyttet til infrastruktur

Kat. 2 Tekniske endringer knyttet til infrastruktur (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)		
Ny Ei8 Nesbru - Drengsrud	Hensynssone tunnel over planlagte veitunneler	Innsigelse Vegvesenet
Ny E134 (Dagslett)	Båndlagt areal i hht vedtatt KDP	Innsigelse Vegvesenet
Ny E134 (Oslofjordforb.)	Hensynssone tunnel over planlagte veitunneler	K.direktør anbefaling
E134 Midtbygda (222/9)	Grønnstruktur legges som buffer langs E134	Innsigelse Vegvesenet

Europaveiene:



Forslag til kommuneplan 8.2.2022

Revidert forslag til ny kommuneplan

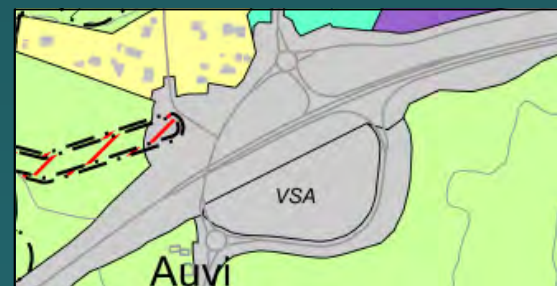
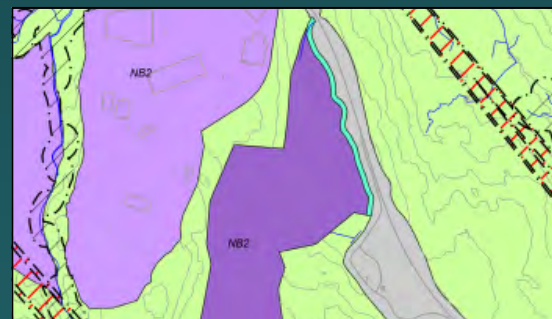
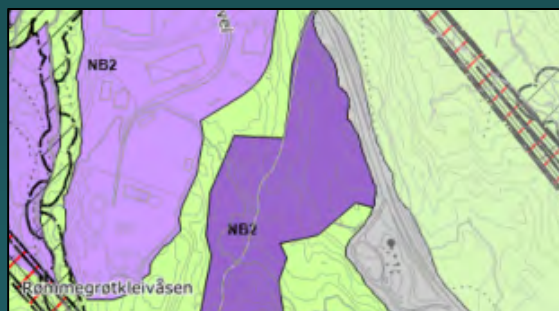


2. Tekniske endringer knyttet til infrastruktur

Kat. 2 Tekniske endringer knyttet til infrastruktur (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

E134 Follestad (254/1)	Grønnstruktur legges som buffer langs E134	Innsigelse Vegvesenet
E134 Auvi (290/1)	Næringsformål i kryss erstattes med trafikkformål	Innsigelse Vegvesenet

Europaveiene:



Forslag til kommuneplan 8.2.2022

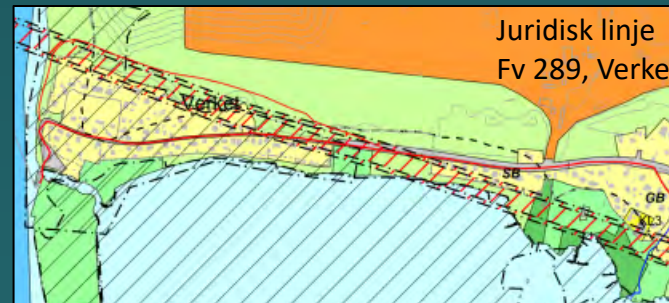
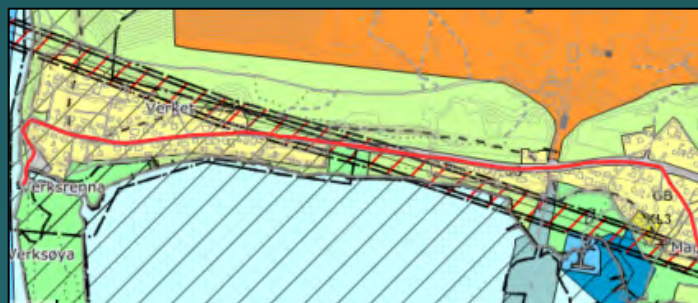
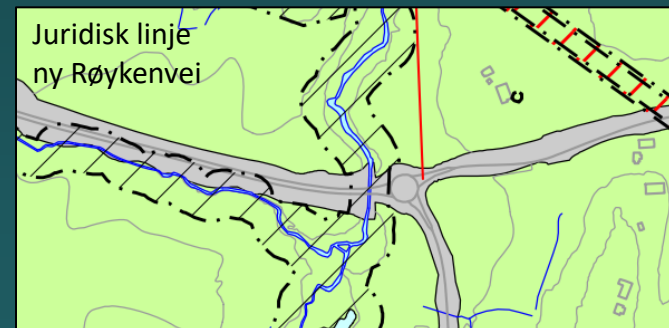
Revidert forslag til ny kommuneplan



2. Tekniske endringer knyttet til infrastruktur

Kat. 2 Tekniske endringer knyttet til infrastruktur (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)		
Ny Røykenvei (gml. Røyken)	Båndlagt areal erstattes med juridisk linje	Anbefaling Vegvesenet
Ny Fv289 Verket (309/79)	Regulert fylkesvei vises med juridisk linje	Høringsuttalelse

Fylkesveiene:



Forslag til kommuneplan 8.2.2022

Revidert forslag til ny kommuneplan

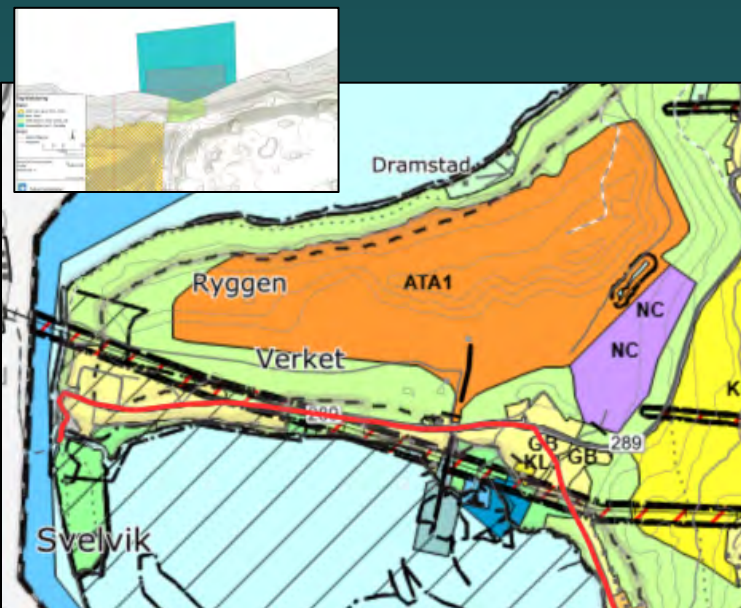


2. Tekniske endringer knyttet til infrastruktur

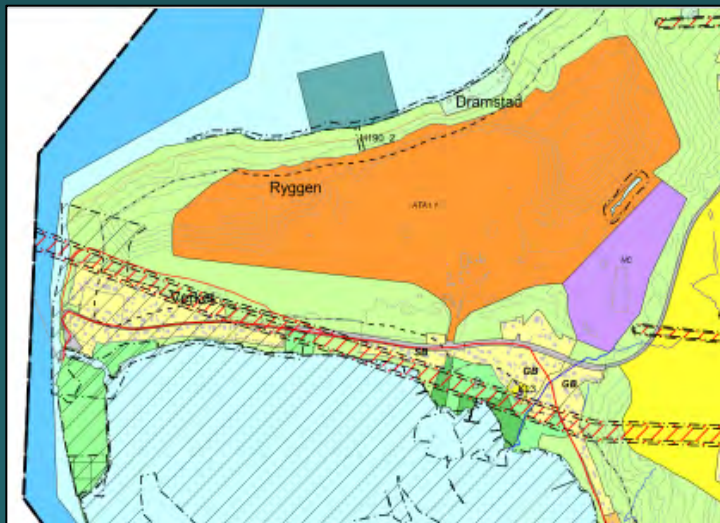
Kat. 2 Tekniske endringer knyttet til infrastruktur (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Dramstadbukta (309/3)	Ny havn for Svelviksand legges inn med havneformål	K.direktør anbefaling
Vollebukta (309/1)	Eksisterende havn fjernes	K.direktør anbefaling

Verket:



Forslag til kommuneplan 8.2.2022



Revidert forslag til ny kommuneplan



2. Tekniske endringer knyttet til infrastruktur

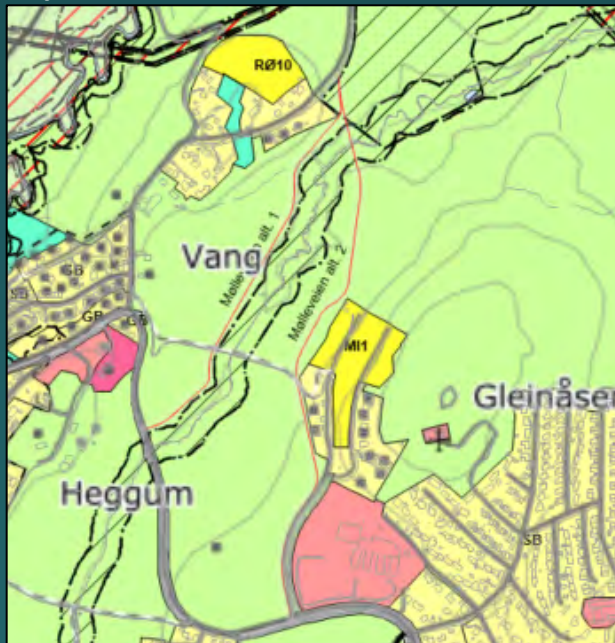
Kat. 2 Tekniske endringer knyttet til infrastruktur (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Mølleveien

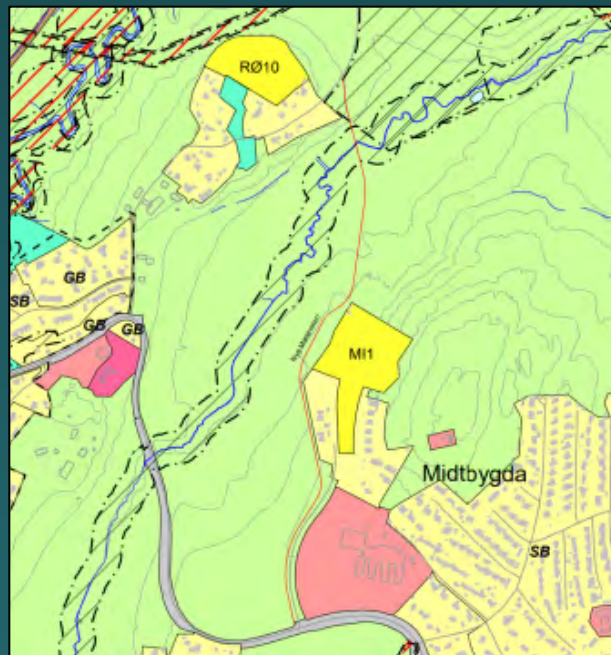
Veialternativ 1 utgår

Innsigelse Stasforvalter

Mølleveien:



Forslag til kommuneplan 8.2.2022



Revidert forslag til ny kommuneplan



2. Tekniske endringer knyttet til infrastruktur

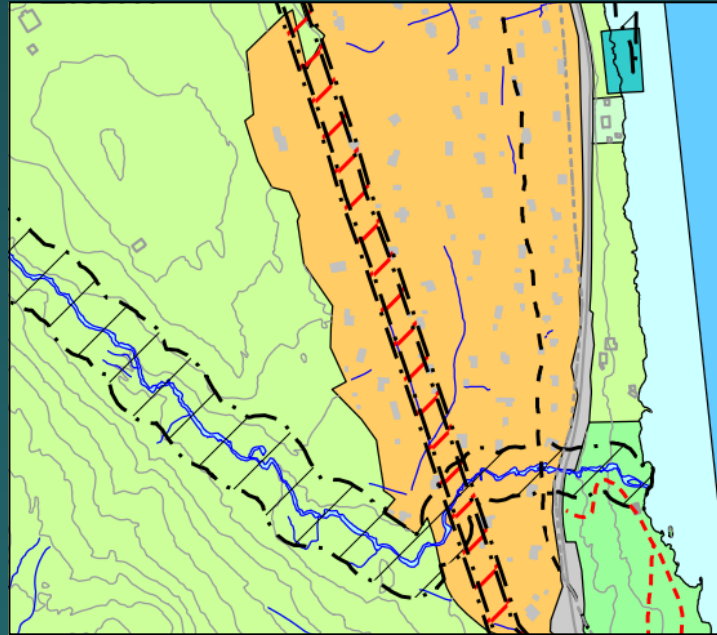
Kat. 2 Tekniske endringer knyttet til infrastruktur (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Kyststien Eltorn (348/1)	Kyststi opp Eltornveien fjernes. Trasé ikke avklart.	Høringsuttalelse
--------------------------	--	------------------

Kyststien ved Eltorn:



Forslag til kommuneplan 8.2.2022



Revidert forslag til ny kommuneplan



2. Tekniske endringer knyttet til infrastruktur

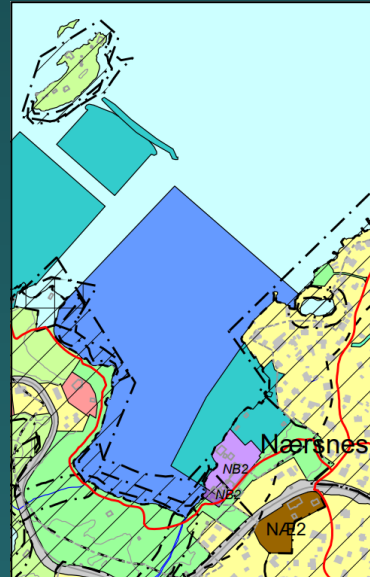
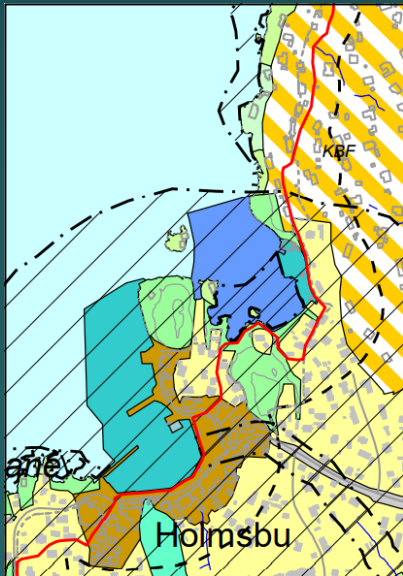
Kat. 2 Tekniske endringer knyttet til infrastruktur (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

4 låssettingsplasser²⁾

Låssettingsplasser i sjø avsettes for yrkesfiske

Fiskeridir. anbefaling

Låssettingsplasser, Holmsbu, Ramsvik, Nærnesbukta, Bjerkøya:



Revidert forslag til ny kommuneplan



3. Endringer av arealdelen

Kat. 3 Endringer av arealdelen (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Nye Vakåsvei (28/11, 221)	Arealformål endres til bebyggelse og anlegg, dagens bruk	K.direktør anbefaling
Hestesund (39/599 m.fl)	Arealformål endres til LNF som idag	Høringsuttalelse
Føyka barnehage (2/137)	Arealformål endres til offentlig formål/bh i hht reg.forslag	K.direktør anbefaling
Liahagen (92/2)	Hensynssone natur legges over myr	Anbefaling Statsforvalter
Blakstad (61/213 m.fl)	Hensynssone kulturmiljø erstattes av boligkategori SG	Høringsuttalelse
Gml. Heggedalsvei (78/15)	LNF endres til LNF spredt i hht dagens bruk	Høringsuttalelse
Torvbråten skole (242/25)	Hensynssoner naturtyper legges over registr. naturtyper	Anbefaling Statsforvalter
Nærnes kystlag 243/1	Næringsformål erstatter friomr. for kystlagets virksomhet	Høringsuttalelse
Røyken næringsp. (255/30)	LNF tilbakeføres til næring i hht dagens kommuneplan	Høringsuttalelse
Follestad (255/27, 40)	Hensynssone bekk fjernes da bekken ikke eksisterer	Høringsuttalelse
Sætre (301/43)	Del av næringsformål tilbakeføres til LNF etter eiers ønske	Høringsuttalelse
Sætre skole (353/310)	Et hjørne av skoletomta avsettes for utfartsparkering	K.direktør anbefaling
Hovtun (309/557)	Hovtun er pekt ut som nærsenter og gis sentrumsformål	Innbyggermedvirkning
Klokkarstua (306/8/1)	Nedlagt idrettsplass tilbakeføres fra LNF til næring	Høringsuttalelse
Sandspollen (353/15)	Endring fra LNF til fritids-/turistformål pga ridebane	Høringsuttalelse
Sandspollen (353/15)	Eksist. boligområde defineres som boligfelt ST12	Høringsuttalelse
Sandspollen (353/13)	Endring fra LNF til fritids-/turistformål av ishusgrunnmur	Høringsuttalelse
Filtvet (339/64)	Endring fra LNF til fritidsbebyggelse i hht regulering	Høringsuttal./reg.plan
Filtvet (339/64)	Endring fra LNF til bolig i hht f.skap vedtak av 8.2.2022	Høringsuttal./f,skapsvedtak
Filtvet (345/2, 189)	Endring fra bolig til blågrønn struktur i hht reg.plan	K.direktør



3. Endringer av arealdelen

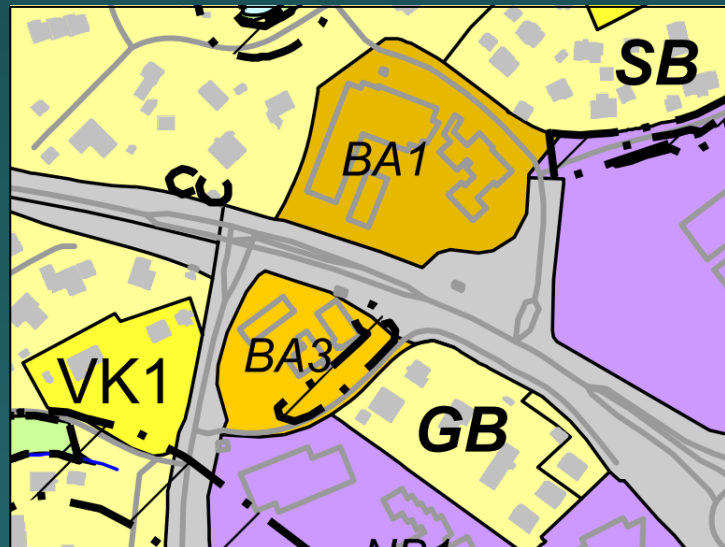
Kat. 3 Endringer av arealdelen (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Nye Vakåsvei (28/11, 221)	Arealformål endres til bebyggelse og anlegg, dagens bruk	K.direktør anbefaling
---------------------------	--	-----------------------

Nye Vakåsvei:



Forslag til kommuneplan 8.2.2022



Revidert forslag til ny kommuneplan



3. Endringer av arealdelen

Kat. 3 Endringer av arealdelen (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Hestesund (39/599 m.fl)

Arealformål endres til LNF som idag

Høringsuttalelse

Hestesund:



Forslag til kommuneplan 8.2.2022



Revidert forslag til ny kommuneplan



3. Endringer av arealdelen

Kat. 3 Endringer av arealdelen (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Hestesund (39/599 m.fl)

Arealformål endres til LNF som idag

Høringsuttalelse



Dagens bestemmelse:

8.1. Generelt forbud mot tiltak i strandsonen (pbl. § 1-8 og § 11-11, nr. 5)

Avgrensningen av strandsonen er vist på kommuneplankartet med rød linje (forbudsgrense mot sjø). For områder som omfattes av reguleringsplan med særskilt angitt strandsonегrense, gjelder grensen i reguleringsplanen.

Strandsonen omfatter arealer både på land og i sjø/vann, jf. definisjon gitt i «Statlig planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen».

I strandsonen er tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, ikke tillatt. Områder som omfattes av reguleringsplaner med særskilt angitt grense for strandsonen, og som i tillegg har bestemmelser om bygge og anleggstilltak i strandsonen, omfattes ikke av dette forbudet.

8.2. Rammer for brygge (pbl. § 1-5 og 11-9, nr. 5)¹

Der hvor rett til oppføring av brygge ikke er hjemlet i reguleringsplan, gjelder det generelle forbudet mot tiltak i strandsonen.

I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger, tillates det én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje. Fastbrygger skal bygges som pelebrygge eller utkraget brygge. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt. Fastbrygger som oppføres langs sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter. Utriggere tillates ikke.

Retningslinje:

Se vedlegg 1, Rammer for brygge

Foreslått ny bestemmelse:

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

Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje på kommuneplanens arealplankart. Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn:

- Tiltak for tilrettelegging av offentlige friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og parkering til allmenn ferdsel og bruk.
- Påfylling av stedegen sandtype på eksisterende sandstrand.
- Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.
- Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspåtliggende terrengendringer.
- Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
 - Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
 - det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
 - tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
 - tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillatt å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær² skal bevares.

Opplysning:

- se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.

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

10.8.1 Regulerte brygger

Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:

- Det tillates én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje.
 - Fastbrygger som oppføres langs sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
 - Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
 - Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
 - Sprengningsarbeider tillates ikke
 - Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
 - Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
 - Utriggere tillates ikke.
 - Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/tevegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.
- Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

Endring, rivning og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår:

- Det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet/ødelagt og fungerte etter sin hensikt.
- Tiltaket medfører ikke utvidelse av opprinnelig godkjent brygge
- Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelse 10.8.1 Regulerte brygger, bokstav b, c, d, e, h og i.

10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype¹, hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

Opplysning: Etablering av bøyer er søknadspåtliggende etter havne- og farvannsloven.

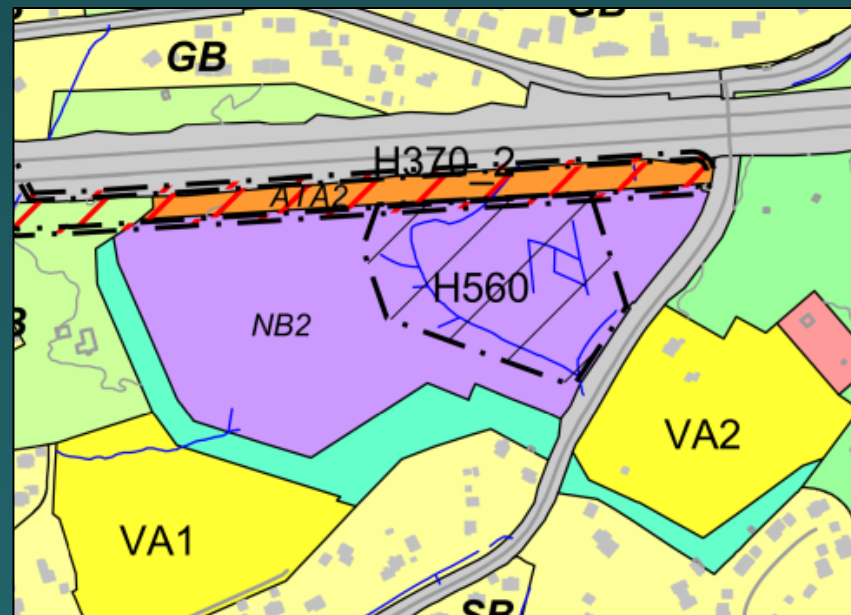
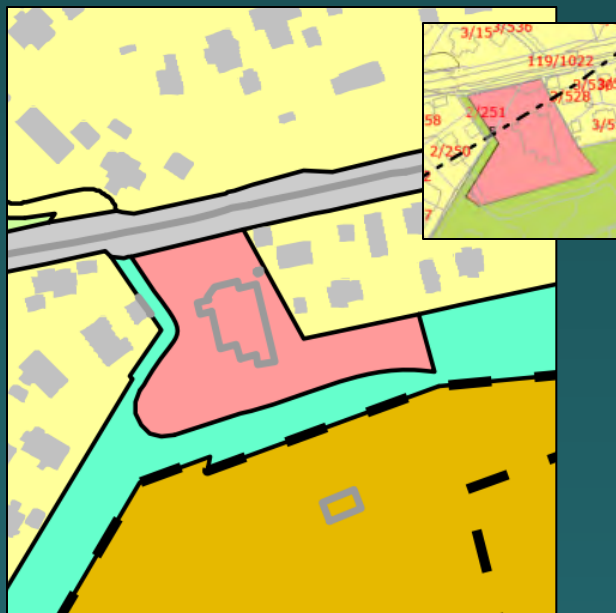
- Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

3. Endringer av arealdelen

Kat. 3 Endringer av arealdelen (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Føyka barnehage (2/137)	Arealformål endres til offentlig formål/bh i hht reg.forslag	K.direktør anbefaling
Liahagen (92/2)	Hensynssone natur legges over myr	Anbefaling Statsforvalter

Føyka barnehage og Liahagen:



Revidert forslag til ny kommuneplan

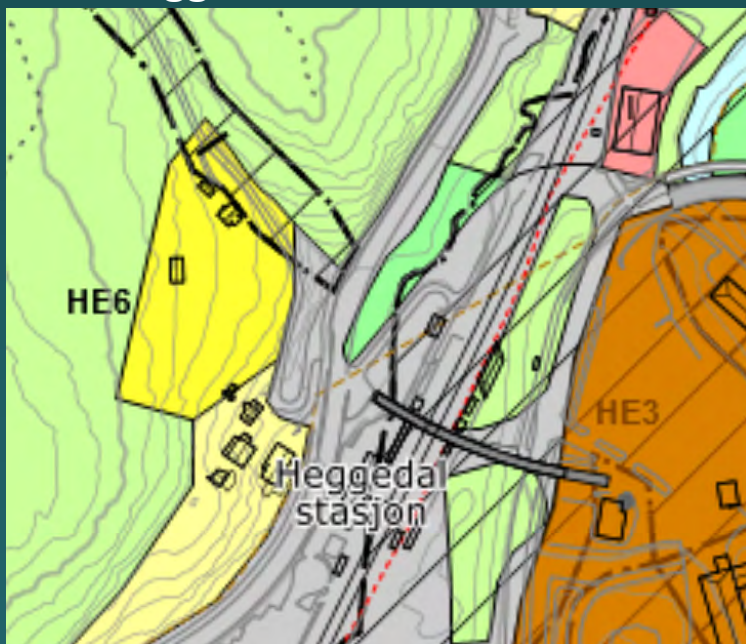


3. Endringer av arealdelen

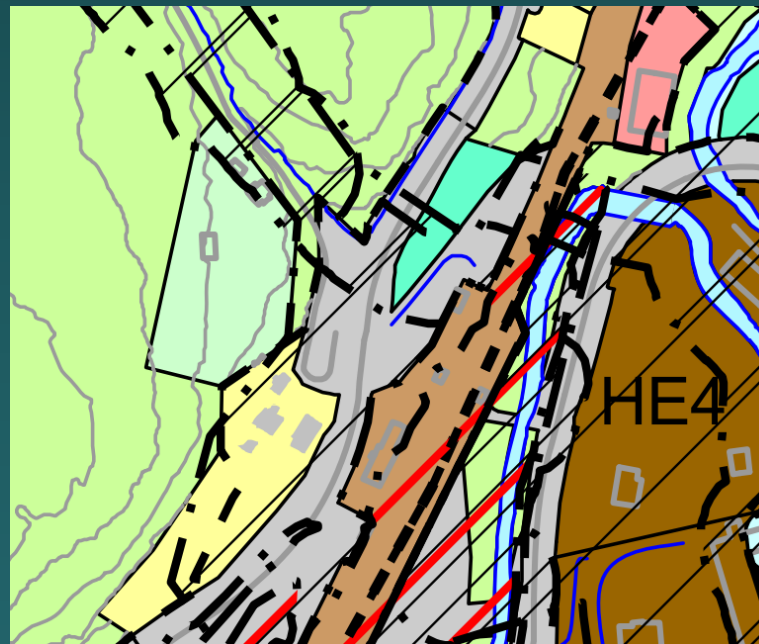
Kat. 3 Endringer av arealdelen (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Gml. Heggedalsvei (78/15)	LNF endres til LNF spredt i hht dagens bruk	Høringsuttalelse
---------------------------	---	------------------

Gml. Heggedalsvei:



Gjeldende kommuneplan



Revidert forslag til ny kommuneplan



3. Endringer av arealdelen

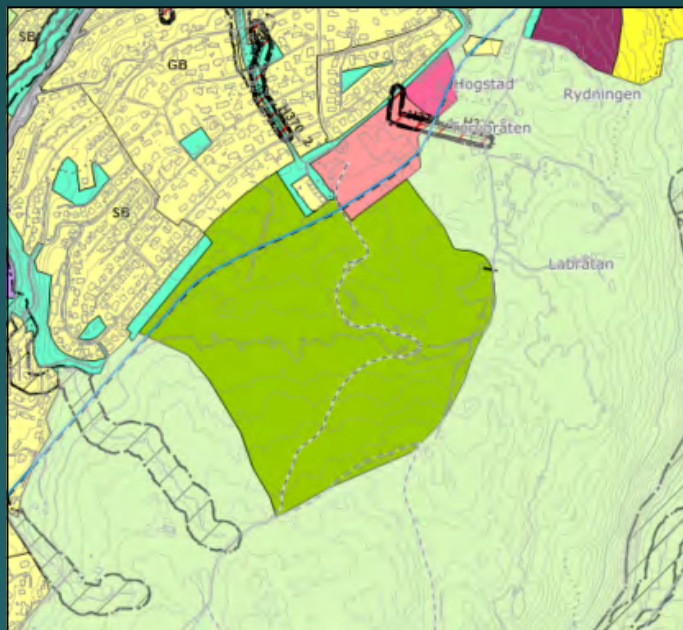
Kat. 3 Endringer av arealdelen (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Torvbråten skole (242/25)

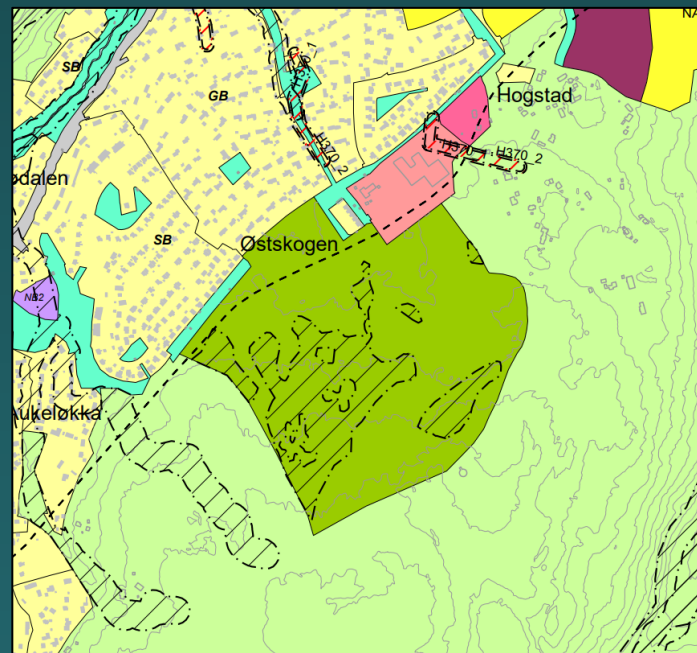
Hensynssoner naturtyper legges over registr. naturtyper

Anbefaling Statsforvalter

Torvbråten skole:



Forslag til kommuneplan 8.2.2022



Revidert forslag til ny kommuneplan

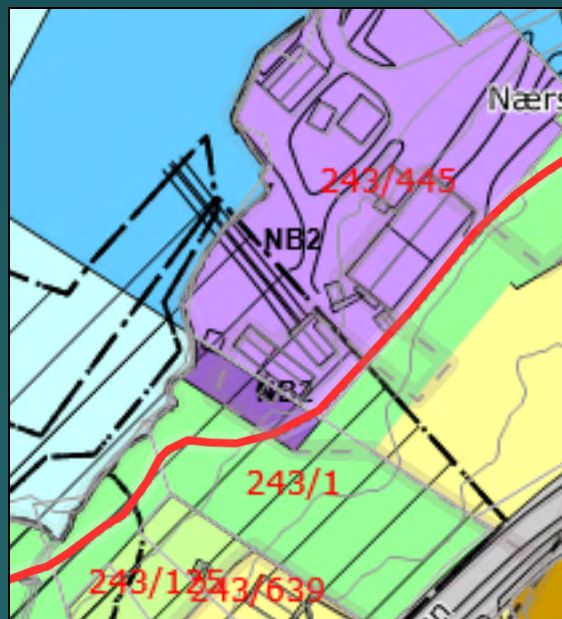


3. Endringer av arealdelen

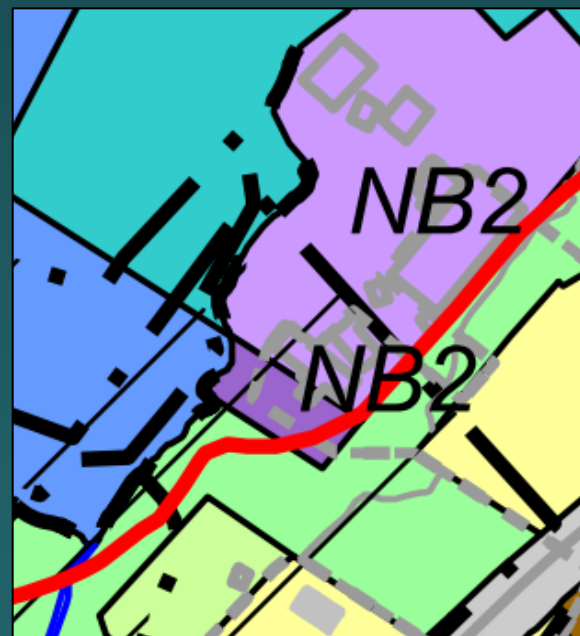
Kat. 3 Endringer av arealdelen (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Nærsnes kystlag 243/1	Næringsformål erstatter frimr. for kystlagets virksomhet	Høringsuttalelse
-----------------------	--	------------------

Nærsnes kystlag:



Forslag til kommuneplan 8.2.2022



Revidert forslag til ny kommuneplan

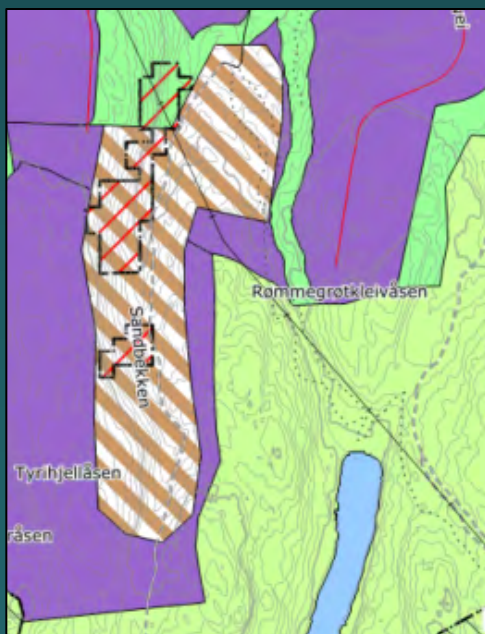


3. Endringer av arealdelen

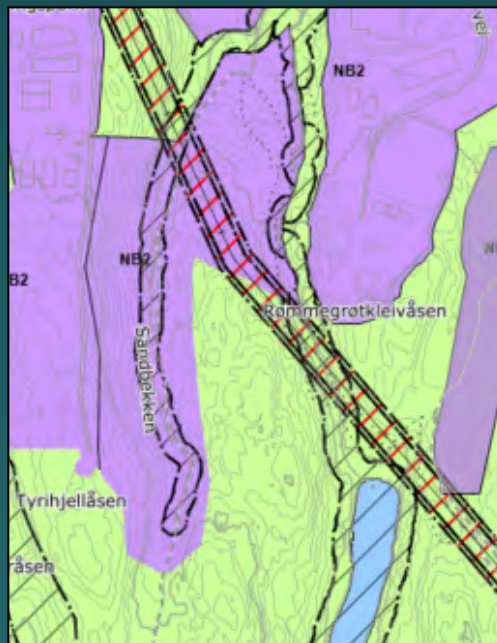
Kat. 3 Endringer av arealdelen (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Røyken næringsp. (255/30)	LNF tilbakeføres til næring i hht dagens kommuneplan	Høringsuttalelse
---------------------------	--	------------------

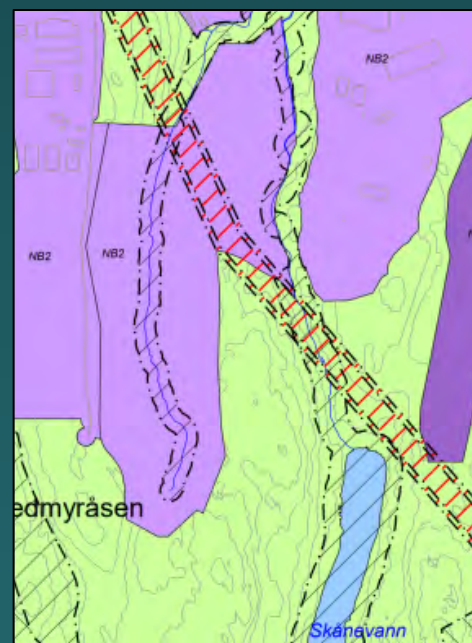
Røyken næringspark:



Dagens kommuneplan



Forslag til kommuneplan 8.2.2022



Revidert forslag til ny kommuneplan

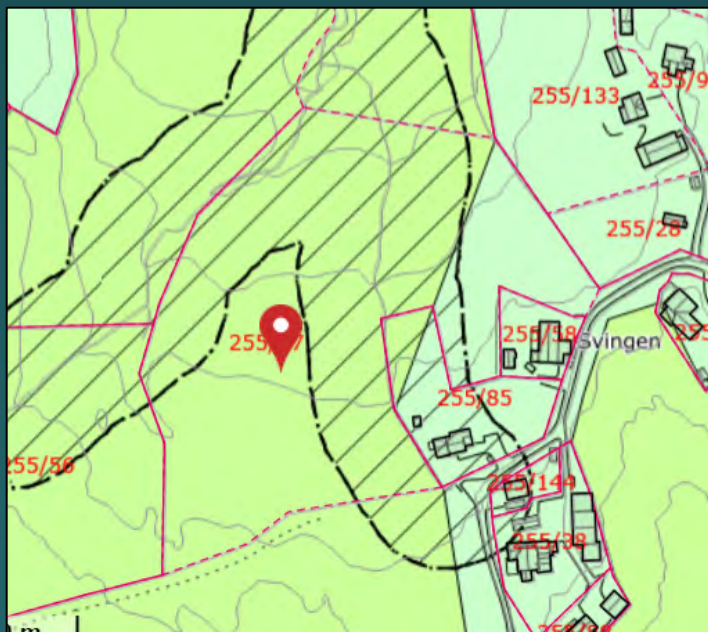


3. Endringer av arealdelen

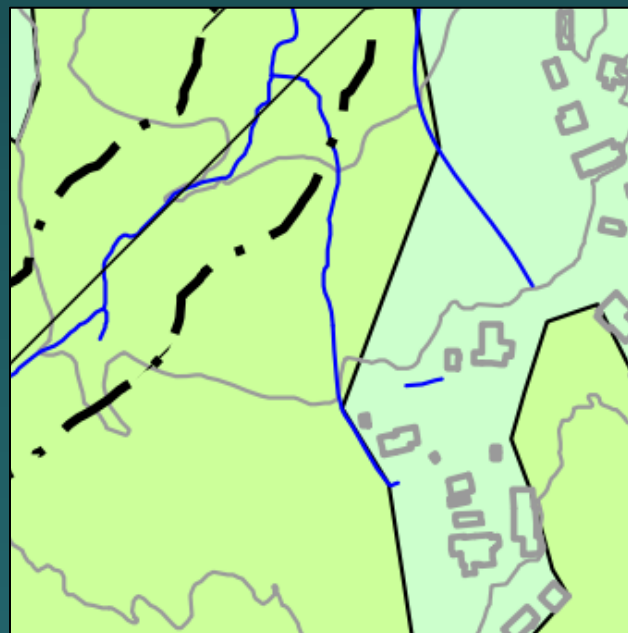
Kat. 3 Endringer av arealdelen (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Follestad (255/27, 40)	Hensynssone bekk fjernes da bekken ikke eksisterer	Høringsuttalelse
------------------------	--	------------------

Bekk på Follestad:



Forslag til kommuneplan 8.2.2022



Revidert forslag til ny kommuneplan

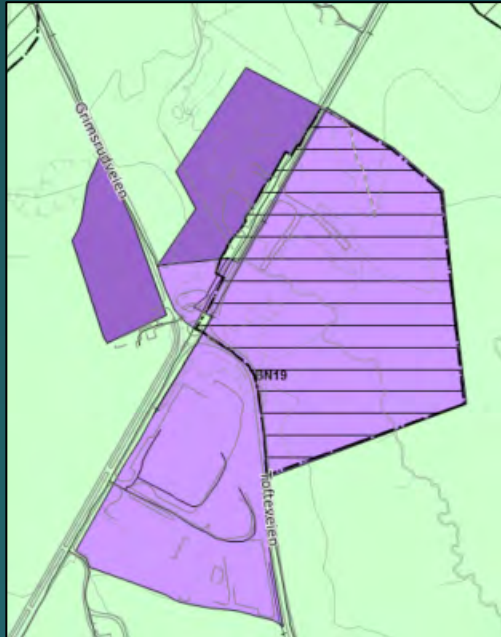


3. Endringer av arealdelen

Kat. 3 Endringer av arealdelen (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Klokkarstua (306/8/1)	Nedlagt idrettsplass tilbakeføres fra LNF til næring	Høringsuttalelse
-----------------------	--	------------------

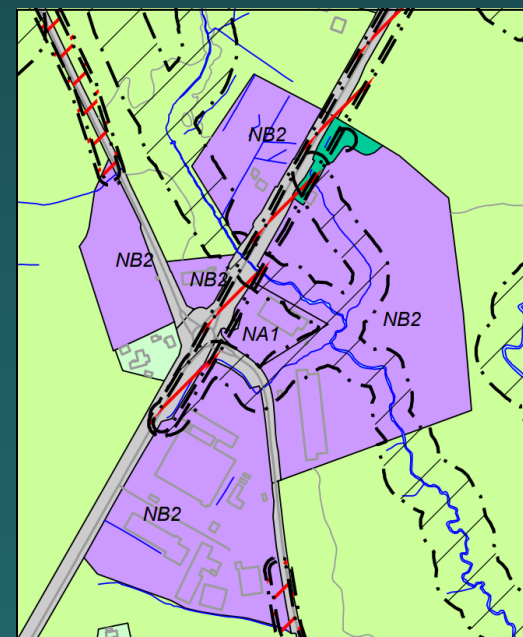
Klokkarstua:



Dagens kommuneplan



Forslag til kommuneplan 8.2.2022



Revidert forslag til ny kommuneplan



3. Endringer av arealdelen

Kat. 3 Endringer av arealdelen (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Filtvet (339/64)

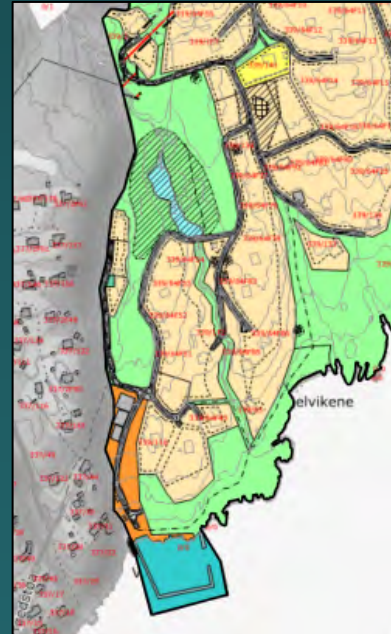
Endring fra LNF til fritidsbebyggelse i hht regulering

Høringsuttal./reg.plan

Filtvet:



Forslag til kommuneplan 8.2.2022



Gjeldende regulering



Revidert forslag til ny kommuneplan



3. Endringer av arealdelen

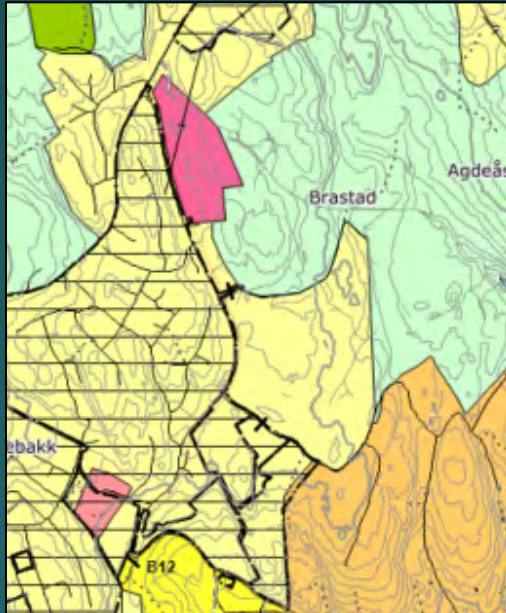
Kat. 3 Endringer av arealdelen (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Filtvet (339/64)

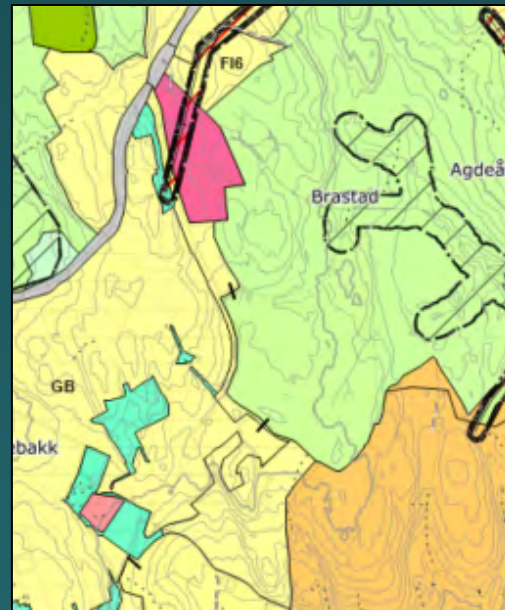
Endring fra LNF til bolig i hht f.skap vedtak av 8.2.2022

Høringsuttal./f,skapsvedtak

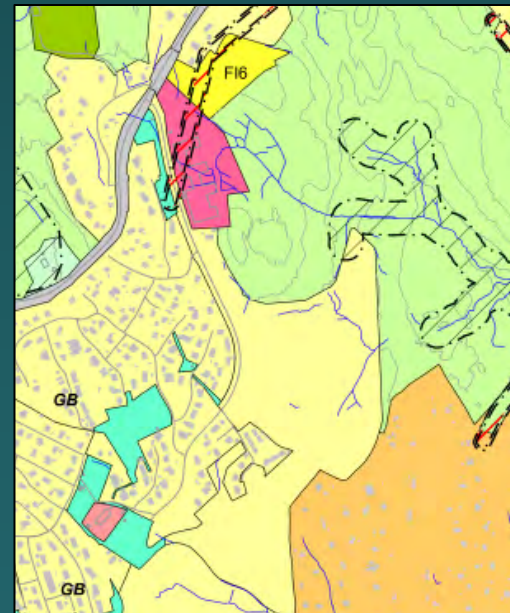
Sevedammen, Filtvet:



Dagens kommuneplan



Plankart som ble lagt ut til høring



Revidert forslag til ny kommuneplan



3. Endringer av arealdelen

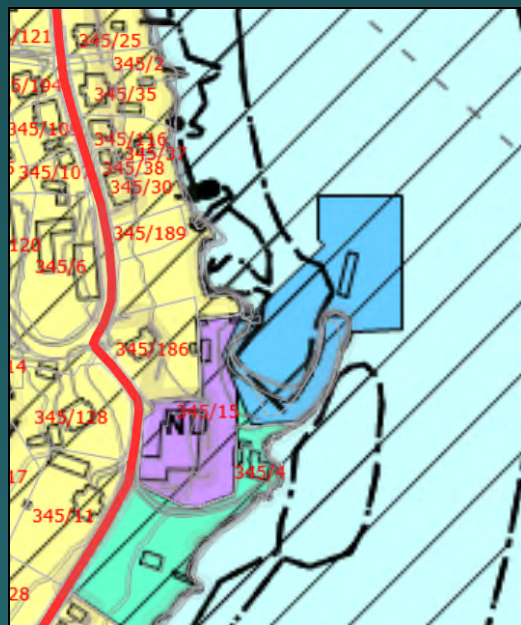
Kat. 3 Endringer av arealdelen (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Filtvet (345/2, 189)

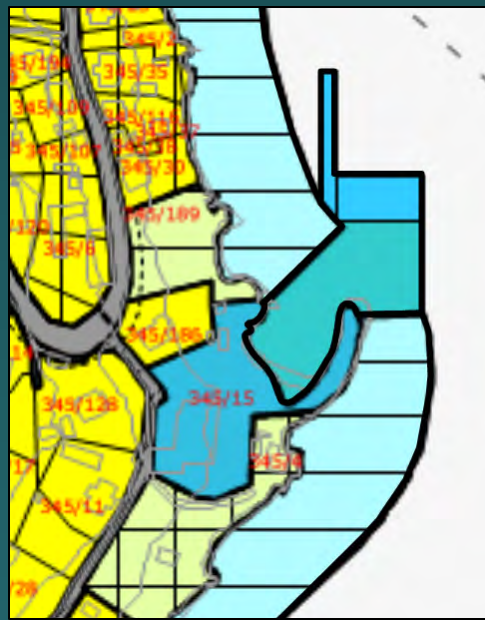
Endring fra bolig til blågrønn struktur i hht reg.plan

K.direktør

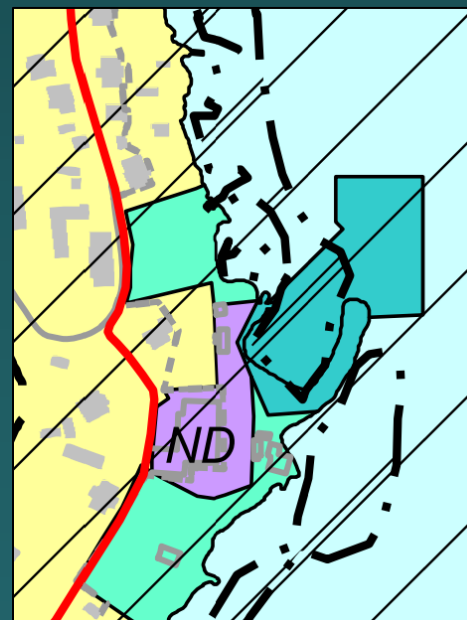
Nordstrandveien, Filtvet:



Forslag til kommuneplan 8.2.2022



Gjeldende regulering

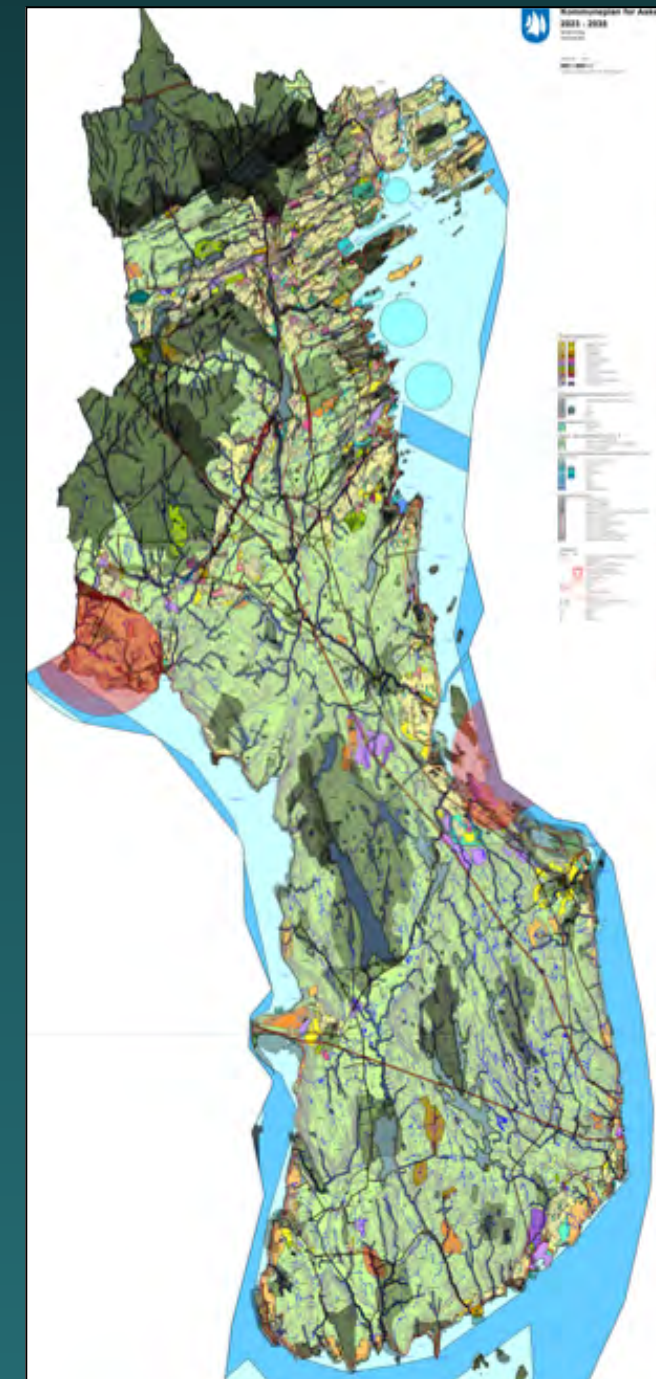


Revidert forslag til ny kommuneplan



4. Større og/eller prinsipielle endringer av arealdelen

Kat. 4 Større og/eller prinsipielle endringer av arealdelen (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)		
Kloppedalen (78/1, 79/85)	Nytt sykehjem legges inn med formål areal og bebyggelse	Vedtak formannskapet
Dahl forsøkgård (70/35)	Fengselstomt utgår og erstattes med LNF	Statens konklusjon
Bestonjordet (253/1)	Ungdomsskoleomt utgår og erstattes med LNF	Vedtak formannskapet
Røyken v.g.s (265/216)	Planlagt idrettshall flyttet. Området tilbakeføres til LNF	Endret prosjekt
Føyka (2/120, 137)	Tidligere tre alternativer erstattes av et alternativ	K.direktør anbefaling
Vettre hotell (54/344 m.fl)	Formål endres fra sentrumsformål til bebyggelse og anlegg	Innsigelse Viken+Statsf.
Slemmestadvn. 145 (28/11)	Formål endres fra bolig til bebyggelse og anlegg	Innsigelse Viken+Statsf
Søndre Gisle (72/8)	Feltet forskyves for å unngå tap av dyrkbar jord	Innsigelse Viken+Statsf
Øvre Hagen (13/2)	Hensynssone kulturmiljø legges over feltet	Innsigelse Statsforvalter
Avgrunnsdalen (315/10)	LNF område endres til idrettsanlegg/skytebane	Heimevernet
Ovnerud steinbr. (281/1)	Andre typer beb. og anlegg endres til råstoffutvinning	Innsigelse dir. Mineralf.
Bjørnstad deponi (222/2)	Deponiet reduseres, redusert område endres til LNF	Innsigelse Statsf./Vegv.
Stokkeråsen (236/2)	Det foreslås et snødeponi, formål andre typer beb./anlegg	Høringsuttalelse



Endringsforslag arealplankartet

4. Større og/eller prinsipielle endringer av arealdelen

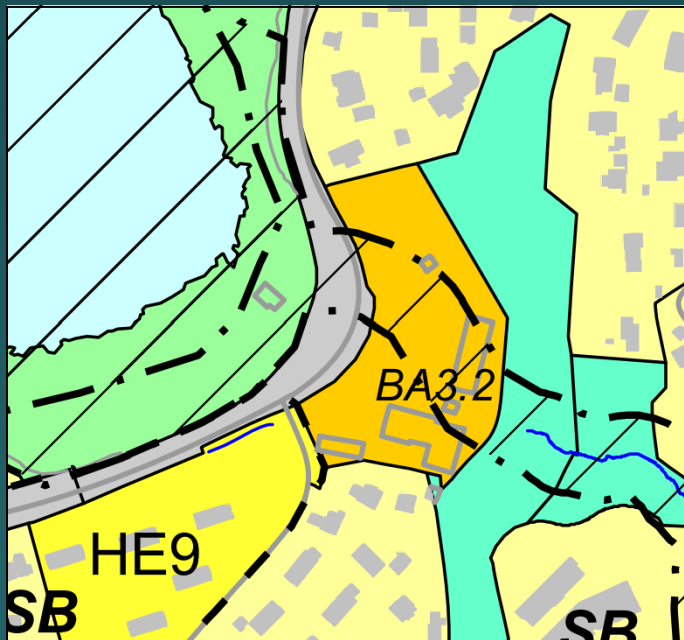
Kat. 4 Større og/eller prinsipielle endringer av arealdelen (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Kloppedalen (78/1, 79/85)	Nytt sykehjem legges inn med formål areal og bebyggelse	Vedtak formannskapet
---------------------------	---	----------------------

Kloppedalen, Heggedal:



Forslag til kommuneplan 8.2.2022



Revidert forslag til ny kommuneplan

Arealformål bebyggelse og anlegg.
Juridisk linje Kloppedalstunnelen utgår.

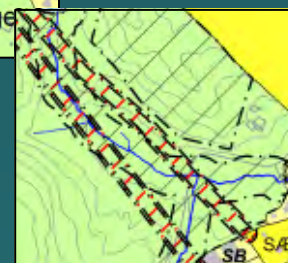
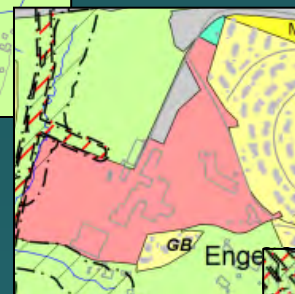
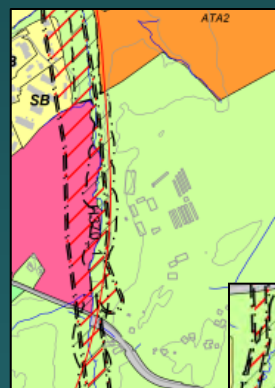
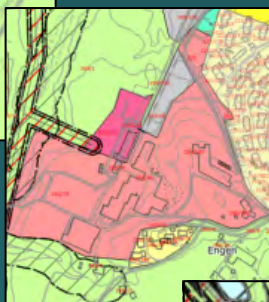
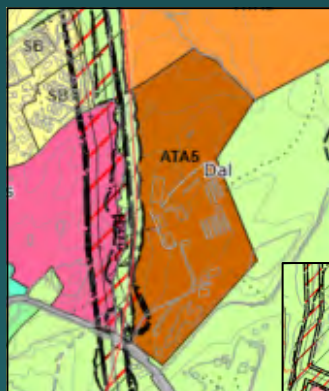


4. Større og/eller prinsipielle endringer av arealdelen

Kat. 4 Større og/eller prinsipielle endringer av arealdelen (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Dahl forsøkgård (70/35)	Fengselstomt utgår og erstattes med LNF	Statens konklusjon
Bestonjordet (253/1)	Ungdomsskoletomt utgår og erstattes med LNF	Vedtak formannskapet
Røyken v.g.s (265/216)	Planlagt idrettshall flyttet. Området tilbakeføres til LNF	Endret prosjekt

Dahl forsøkgård, Beston, Røyken vgs:



4. Større og/eller prinsipielle endringer av arealdelen

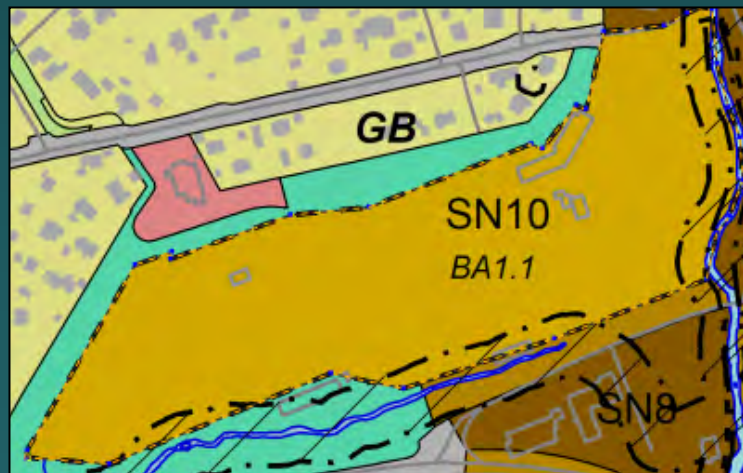
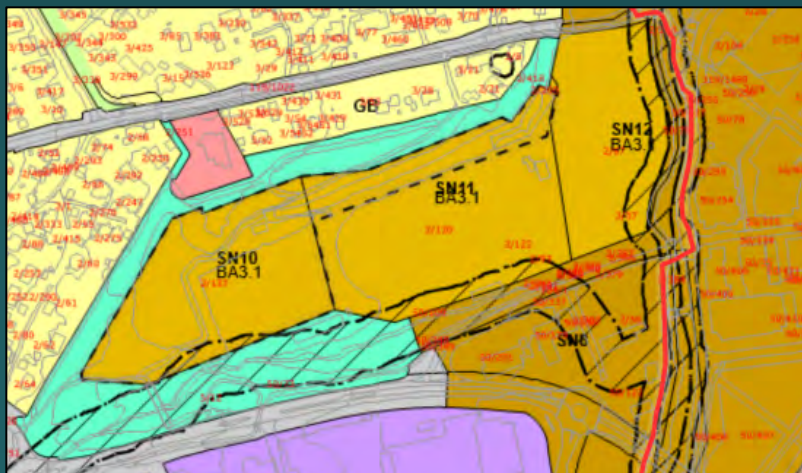
Kat. 4 Større og/eller prinsipielle endringer av arealdelen (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Føyka (2/120, 137)

Tidligere tre alternativer erstattes av et alternativ

K.direktør anbefaling

Føyka, Asker sentrum:



15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1. Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt 1,2 og 4) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.



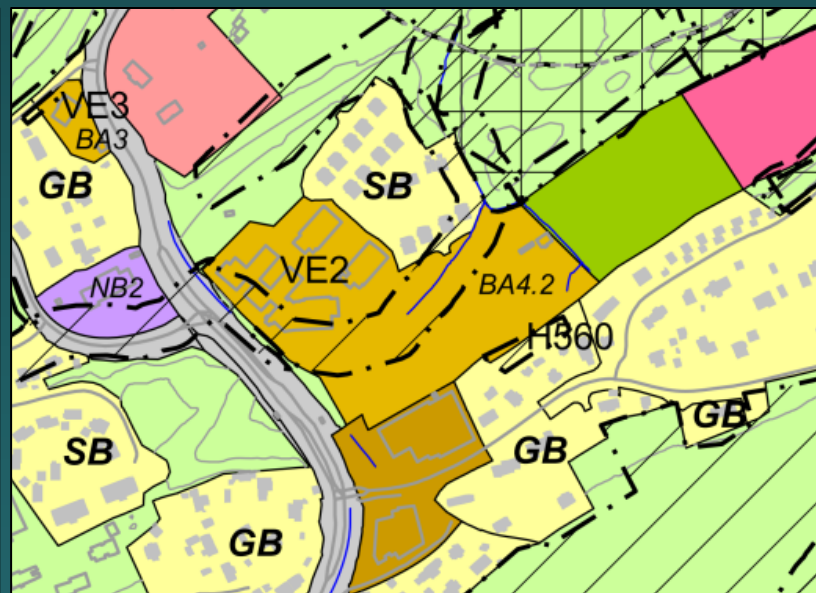
4. Større og/eller prinsipielle endringer av arealdelen

Kat. 4 Større og/eller prinsipielle endringer av arealdelen (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)		
Vettre hotell (54/344 m.fl)	Formål endres fra sentrumsformål til bebyggelse og anlegg	Innsigelse Viken+Statsf.
Slemmestadvn. 145 (28/11)	Formål endres fra bolig til bebyggelse og anlegg	Innsigelse Viken+Statsf

Vettre hotell og Slemmestadveien 145, Vettre:



Forslag til kommuneplan 8.2.2022



Revidert forslag til ny kommuneplan



4. Større og/eller prinsipielle endringer av arealdelen

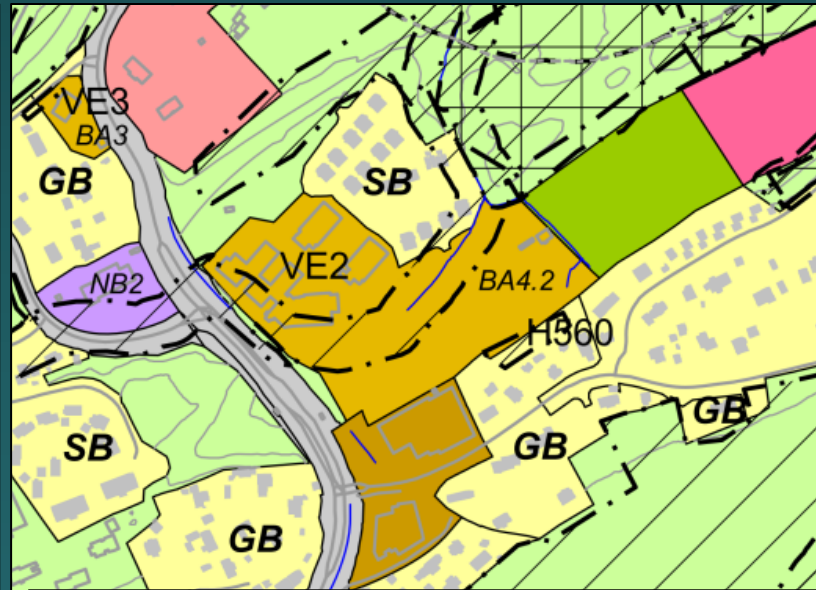
Kat. 4 Større og/eller prinsipielle endringer av arealdelen (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Vettre hotell (54/344 m.fl)	Formål endres fra sentrumsformål til bebyggelse og anlegg	Innsigelse Viken+Statsf.
Slemmestadvn. 145 (28/11)	Formål endres fra bolig til bebyggelse og anlegg	Innsigelse Viken+Statsf

Vettre hotell og Slemmestadveien 145, Vettre:



Forslag til kommuneplan 8.2.2022



15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4

Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse. REKKEFØLGEKRAV



4. Større og/eller prinsipielle endringer av arealdelen

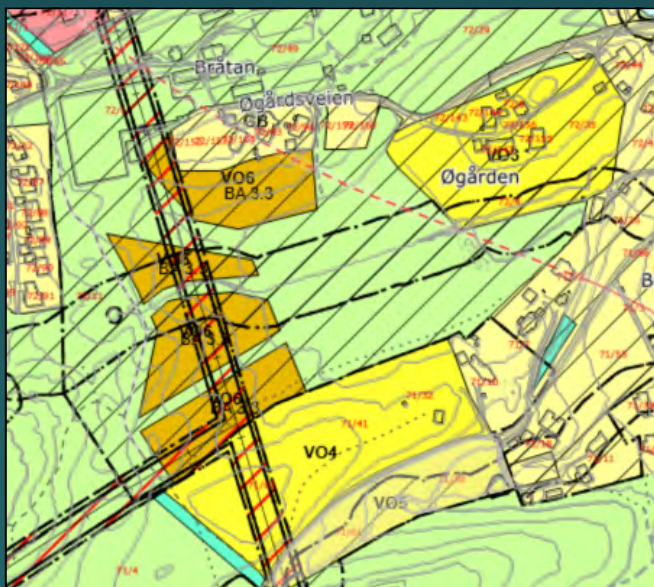
Kat. 4 Større og/eller prinsipielle endringer av arealdelen (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Søndre Gisle (72/8)

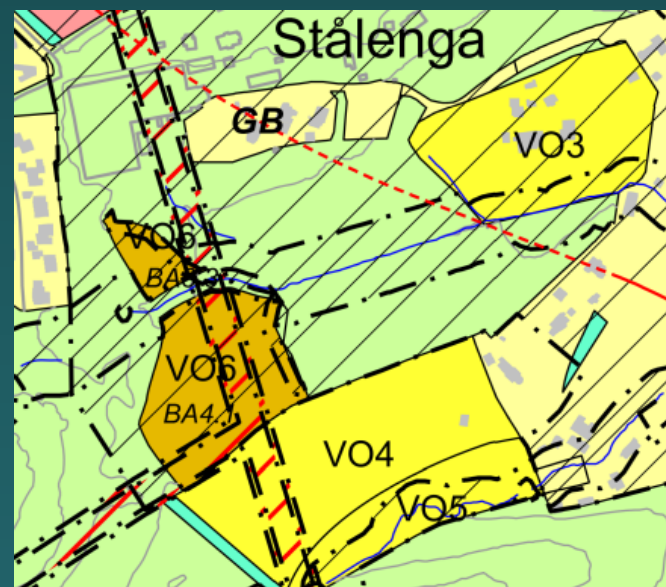
Feltet forskyves for å unngå tap av dyrkbar jord

Innsigelse Viken+Statsf

Søndre Gisle, Vollen:



Forslag til kommuneplan 8.2.2022



Revidert forslag til ny kommuneplan

15.1.4 Byggeformål BA4

Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3, felt VO6)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

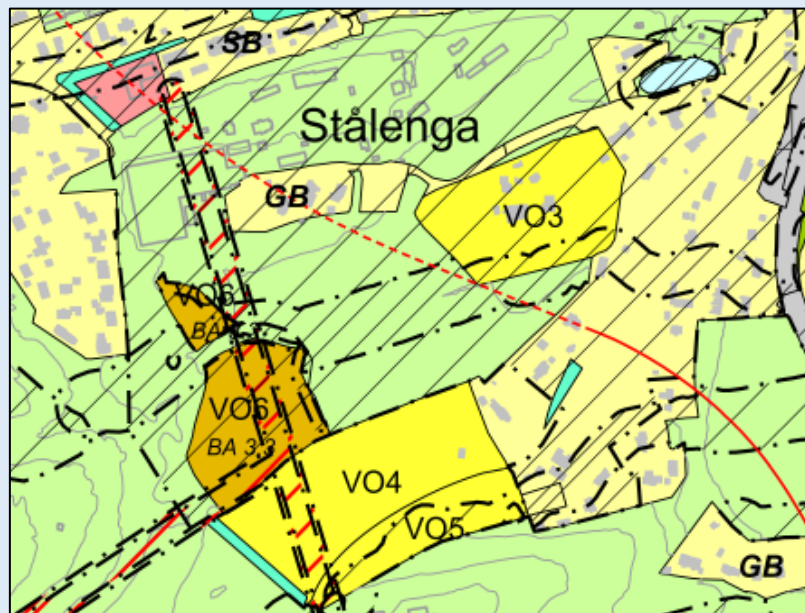


Uavklarte innsigelser per 17. februar

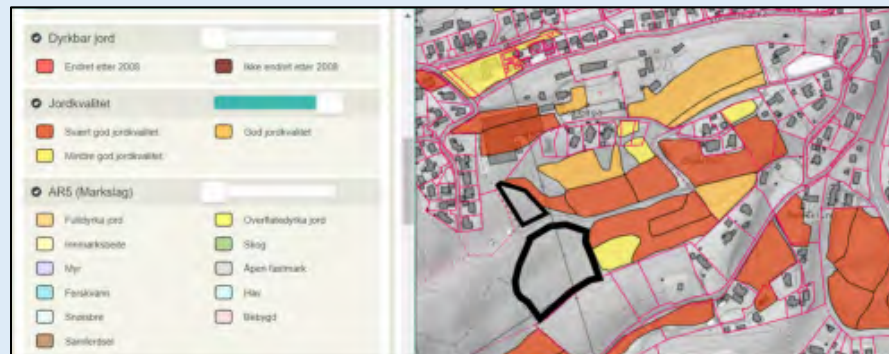
Innsigelser avklart

Fra LNF til sosiale boformer, boliger for familier med demente familiemedlemmer, Gisle gård, Vollen

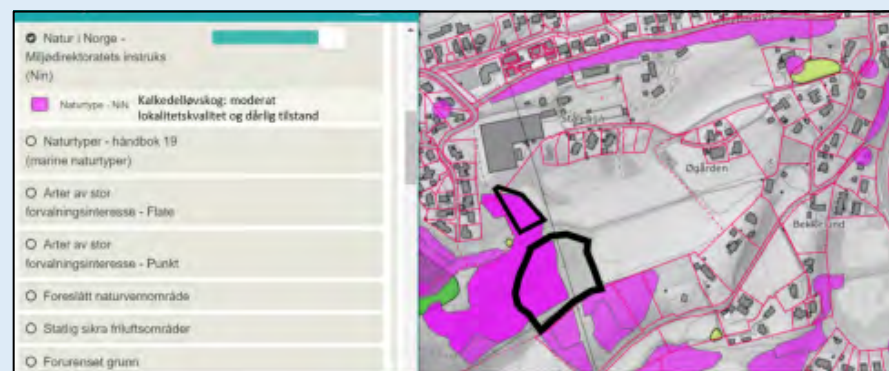
Revidert forslag til ny kommuneplan



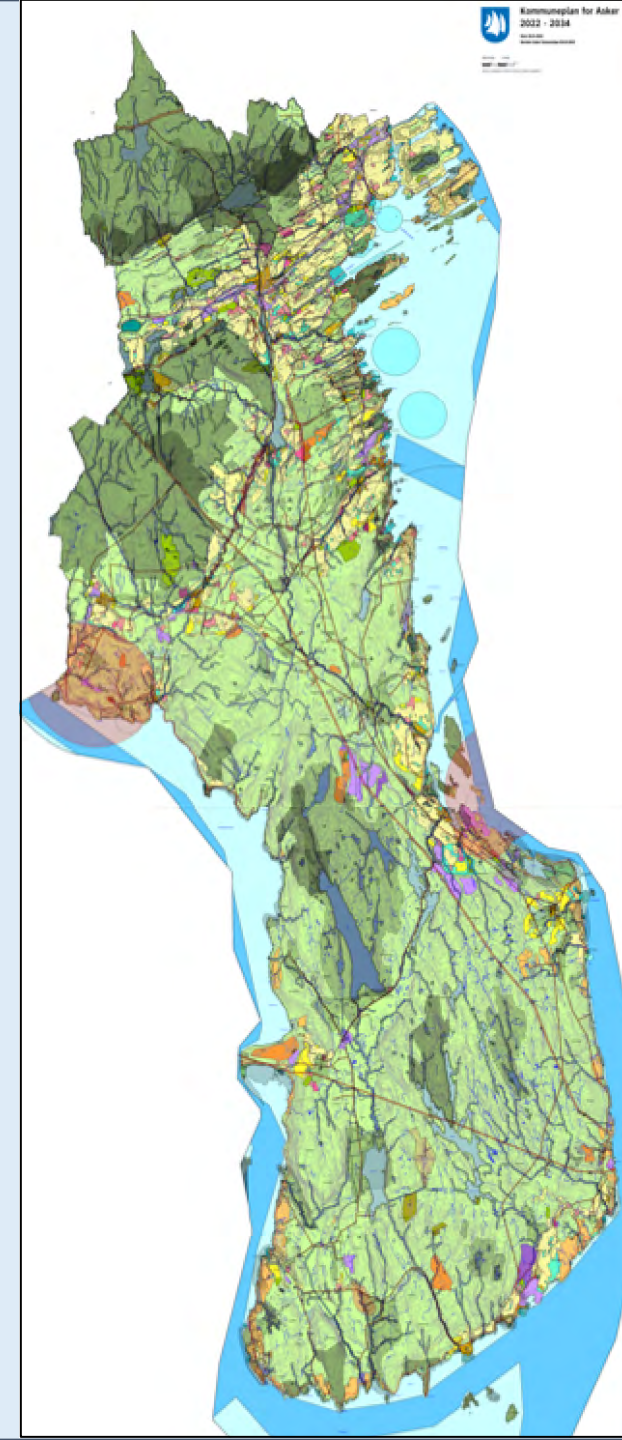
Arealformål BA3.3 Sosiale boformer:
I område BA.3.3 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.



Ikke i direkte konflikt med dyrkbart jord (10 m buffer)



Konflikt med kalkedelløvsskog moderat lokalitetskvalitet og dårlig tilstand

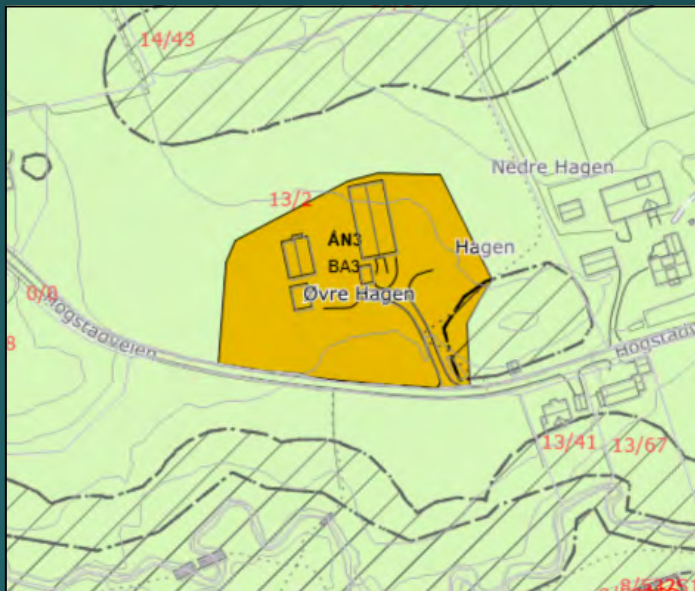


4. Større og/eller prinsipielle endringer av arealdelen

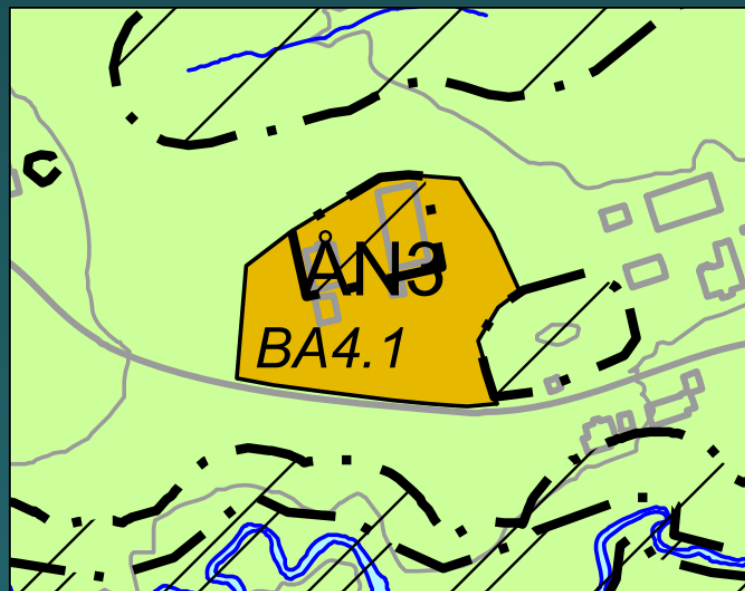
Kat. 4 Større og/eller prinsipielle endringer av arealdelen (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Øvre Hagen (13/2)	Hensynssone kulturmiljø legges over feltet	Innsigelse Statsforvalter
-------------------	--	---------------------------

Øvre Hagen. Asker sentrum:



Forslag til kommuneplan 8.2.2022



Revidert forslag til ny kommuneplan

15.1.4 Byggeformål BA4

Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3, felt VO6)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

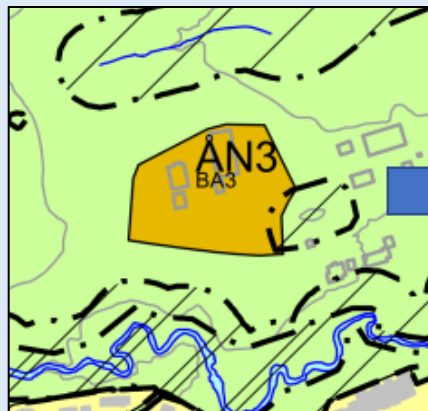


Uavklarte innsigelser per 17. februar

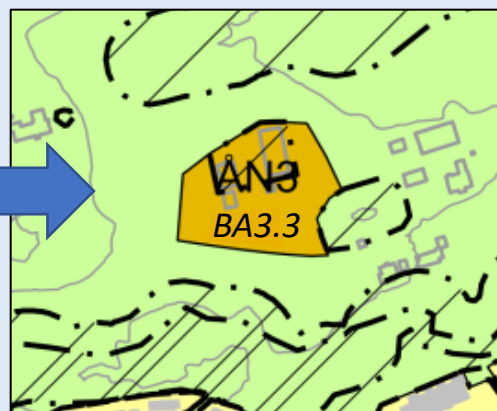
Innsigelser avklart

Fra LNF til sosiale boliger Øvre Hagen, sentrale Asker

Forslag til ny kommuneplan



Revidert forslag til ny kommuneplan

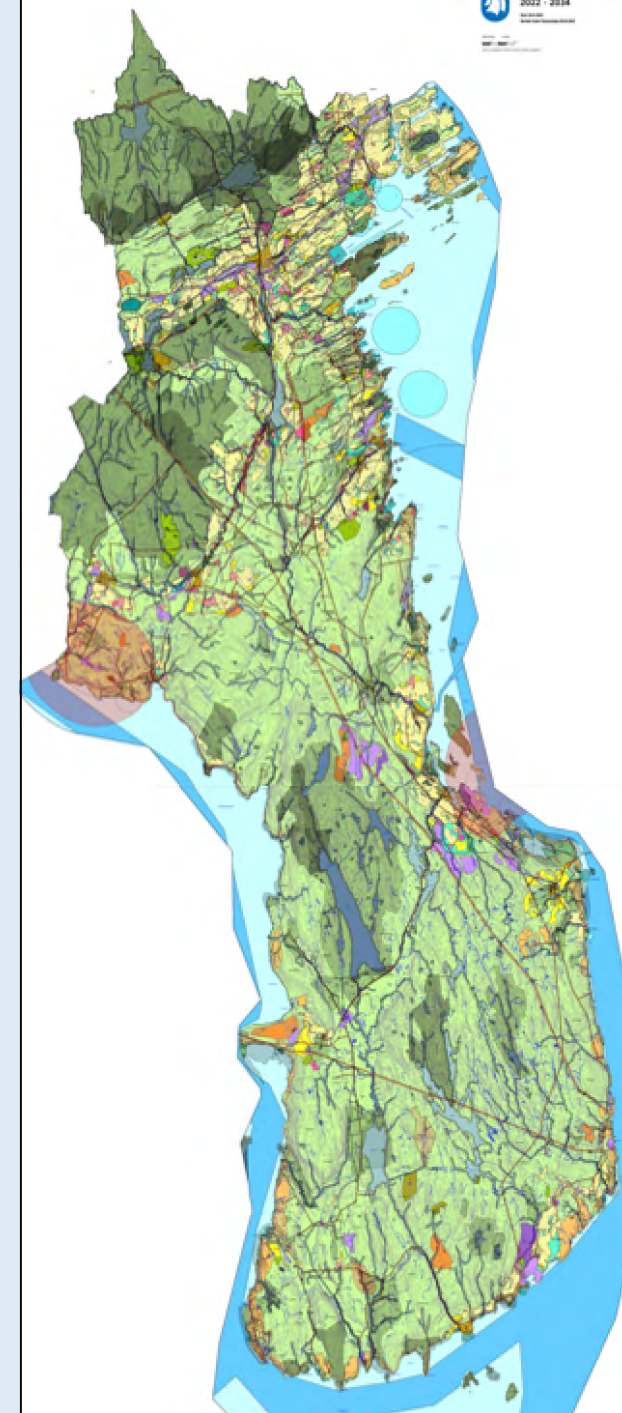


Arealformål BA3.3 Sosiale boformer:
I område BA.3.3 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Hensynssone H570: Bevaring av kulturmiljø
Hensynssone H560: Bevaring av naturmiljø



Bofellesskap/seniorboliger, bevaring av et kulturmiljø



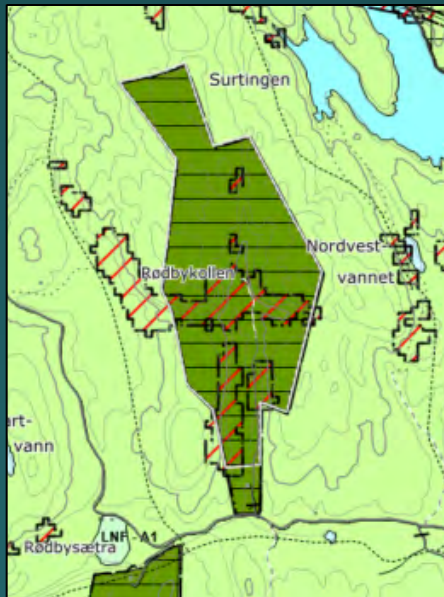
Endringsforslag arealplankartet

4. Større og/eller prinsipielle endringer av arealdelen

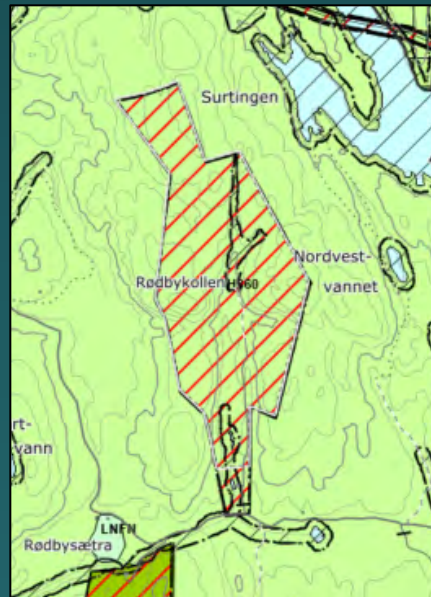
Kat. 4 Større og/eller prinsipielle endringer av arealdelen (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Avgrunnsdalen (315/10)	LNF område endres til idrettsanlegg/skytebane	Heimevernet
------------------------	---	-------------

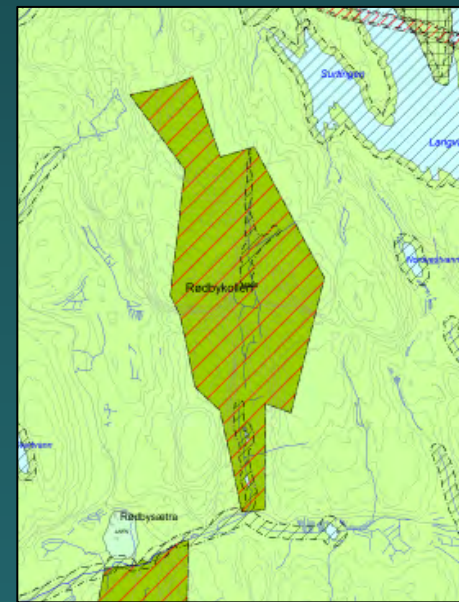
Skyteanlegg, Avgrunnsdalen:



Dagens kommuneplan



Forslag til kommuneplan 8.2.2022



Revidert forslag til ny kommuneplan

16.7	Idrettsanlegg
17.7.1	Avgrunnsdalen
	Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.



4. Større og/eller prinsipielle endringer av arealdelen

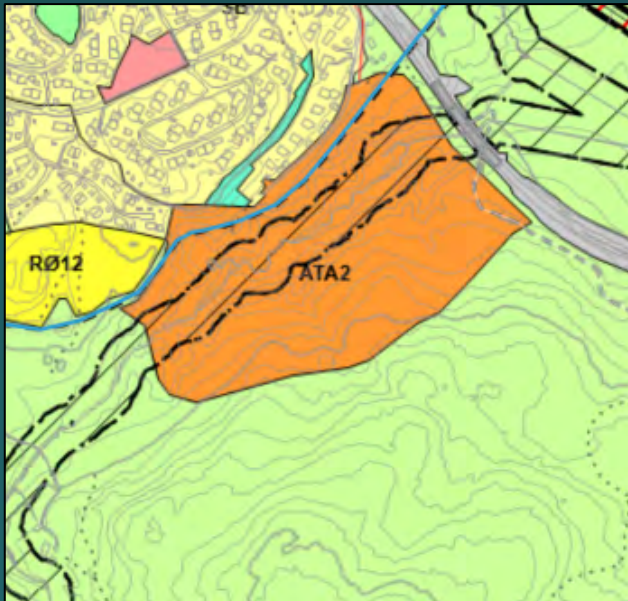
Kat. 4 Større og/eller prinsipielle endringer av arealdelen (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Bjørnstad deponi (222/2)

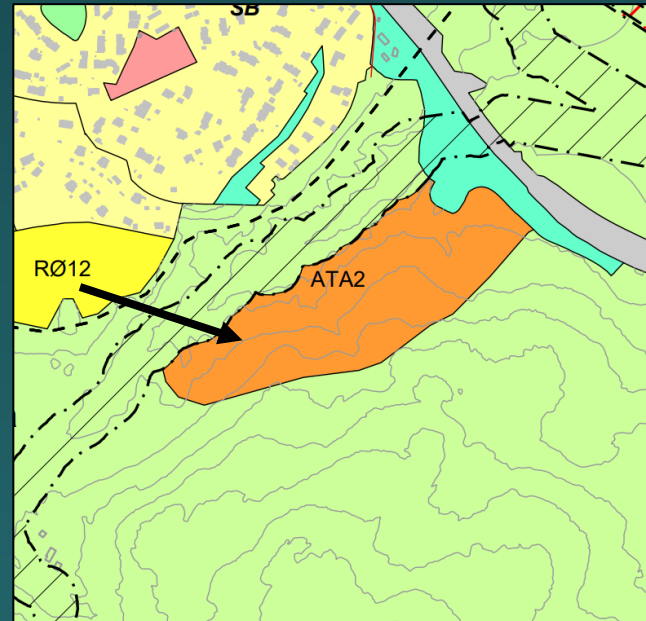
Deponiet reduseres, redusert område endres til LNF

Innsigelse Statsf./Vegv.

Bjørnstad deponi, Midtbygda:



Forslag til kommuneplan 8.2.2022



Revidert forslag til ny kommuneplan



4. Større og/eller prinsipielle endringer av arealdelen

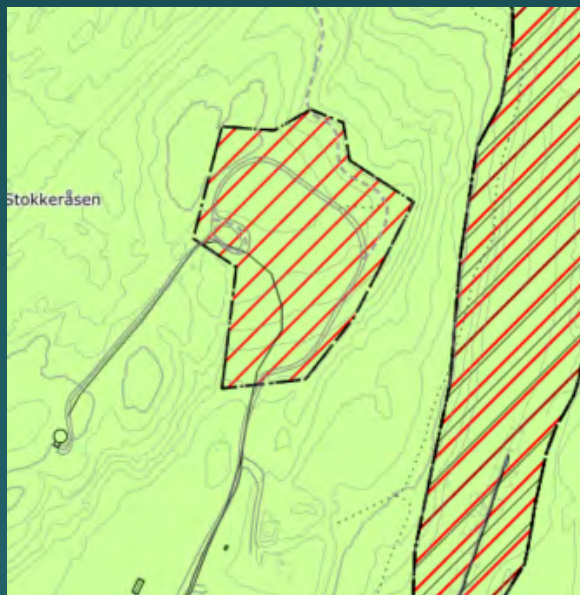
Kat. 4 Større og/eller prinsipielle endringer av arealdelen (henvisning til aktuelle gårds- og bruksnr.)

Stokkeråsen (236/2)

Det foreslås et snødeponi, formål andre typer beb./anlegg

Høringsuttalelse

Stokkeråsen snødeponi, Heggedal:



Dagens kommuneplan



Revidert forslag til ny kommuneplan



Endringsforslag boligkartet

Endring av småhusområder kategori GB til områder kategori SB ³⁾ (se boligkartet)

³⁾ GB: generelle boligområder, SB: boligområder med spesielle kvaliteter

Området Rosenkrantzvei/Gråtenveien/Jon Smørsvei på Søndre Nesøya
Område Området Sundveien/Sundfare/Sundlia/Brobakken/Myrveien/Halsåsen på Nordre Nesøya
Område Billingstadveien/Nordengkollen på Øvre Billingstad
Område Husarveien/Grenaderveien/Åstadveien på Øvre Billingstad
Område Hvidstenveien/Inga F.Gjerdrums vei på Nedre Billingstad
Område østre del av Grønsundåsen på Mellom Nes
Område del av Nesåsen på Mellom Nes
Område østre del Landøyveien på Landøya
Område Holmquistveien/Dalslia/Langkroken på Holmen
Område Holmengata/Fjellstadveien på Holmen
Område øvre del Torstadåsen
Område Hvalstadjordet og Ravensborgveien på Hvalstad
Område Solstadveien/Solstadlia på Hvalstad
Område Jacob Neumannsvei/Hulda Garborgs vei/Vakåsveien på Vakås
Område Ånnerudjordet på Ånnerud
Område Borgetoppen på Borgen
Område Borgen skog (Jerpefare/Trostelia/Tiurfaret/Finkefare/Oreleiken/Dueåsen/Snehvitsvei/Rødhettesvei)
Område Kongsskogen på Måsan
Område Hestejordet/Engelsrud terrasse på Engelsrud
Område Grobråtenveien («Skrangla») på Engelsrud
Område Skjellestadjordet i Heggedal
Område Trollstein på Gjellum
Område Røyskattlia/Dyrefaret i Bødalen
Område Østskogen (Morbeveien/Eikeliveien/Fjellveien/Løvliveien/Terrasseveien m.fl.) i Bødalen
Område Skoleveien/Gartnerveien på Nærsnes
Område Krystallveien/Tettskauen på Nærsnes
Område Bjørkeliveien/Narumsvei på Spikkestad
Område Torsrudveien på Spikkestad
Område Bjønndalslia/Brøholtlia/Øvreskogen på Spikkestad
Område Fuglebakk på Tofte
Område Tyristubben/Granåsen på Sagene
Område Hovstien på Kokkarstua

32 endringer av arealkategorier



Bestemmelser

 Kommuneplanens arealdel
2023 - 2035


Tillegg 1 til bestemmelsene, datert 24.02.2023

Retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Bestemmelser/retningslinjer/parkeringsnorm/definisjoner:

Bestemmelse:	Detaljer om endring:	Bakgrunn for endring:
1.1	Ordlyden bearbejdet så det ikke er tvil om tydeligheten av kommunedelplan for ny E18 og ny E134.	Admin.
1.2	Byttet ut annet arealformål i 2. ledd med byggeformål.	Admin.
2.2.1	Unntak for mindre arbeider som krever søknad med ansvarsrett.	Admin.
2.4	Endringer etter høringsuttalelse/Innsigelse fra Bane Nor og statens vegvesen. Nytt punkt c.	Inns.
2.6.4	Slettet. Punktet var uten nødvendig innhold etter vedtaket ved 1.gangsbehandling	Admin.
3.1.3	Lagt inn fylkesvei 201 (Fekjan), høringsuttalelse Ruter	Høringsut.
3.1.4	Endring om trygg skolevei etter møte med Viken	Inns.
6.1	Lagt til siste setning om at grunnundersøkelser avklares på siste plannivå. (Etter møte med kommunegeolog)	Admin.
8.1	Endret så det er tydelig at dette gjelder kommunale og private veier, jf. høringsuttalelse fra Viken.	Høringsut.
8.3	Nytt punkt om ny Røykenvei, jf. Innsigelse Statens vegvesen.	Inns.
9.3.1	Endret etter møte med miljørettet helsevern.	Admin.
9.3.4.2	Ny boenhet i gul sone	Høringsut.
9.3.7	Endres - miljørettet helsevern.	Admin.
10.1	Nytt avsnitt 2 om snødeponi.	Admin.
10.2	Fiere endringer etter møte med byggesak. Bestemmelsen er delt og flyttet til arealformål generelt og til småhusbestemmelsene. Bestemmelse 10.9 endres til 10.2	Admin.
10.3	Endret bredde, og lagt til "vesentlig"	Høringsut.
10.4	Ny siste setning med unntak for Baneformål.	Høringsut.
10.6	Må legges inn bestemmelse om bevaring av kantvegetasjon, jf. TAM saksfremlegg s.17 om høringsuttalelse fra statsforvalter.	Høringsut.
10.7	Må bearbejdes, jf. høringsuttalelse fra Statsforvalter Og høringsuttalelse fra kystverket.	Høringsut.
10.8	Div. endringer	Høringsut.
10.9	Flyttes til 10.2	Admin.
11.1	Endret, høringsuttalelse fra Viken og statsforvalter.	Høringsut.
12.1	Tatt ut terreng, etter møte med byggesak.	Admin.
12.2	Lagt inn terrengbestemmelse	Admin.
12.4	Ny siste setning etter høringsuttalelse fra Viken	Høringsut.
12.7	Vi fjerner begrepet «strømboks», etter høringsuttalelse fra Eivla. Lagt inn pakkautomat.	Høringsut.
13.1	Bearbejdet ordlyd etter innsigelse fra Viken	Inns.
13.5.1	Fjerner henvisning til standard.	Høringsut.
13.5.2	Økt BYA fra 2,5 til 3 m2	Høringsut.
14.1	Noen små endringer	Admin.
14.2	Lagt inn del av terrengbestemmelse.	Admin.
14.3	Innledning endret etter møte med byggesak	Admin.
14.3.3.b	Økt gesimshøyde til 7m.	Admin.
14.3.4	Endret etter innspill fra byggesak.	Admin.
14.3.5	Endret etter møte med byggesak.	Admin.
14.4	Innledning endret etter møte med byggesak	Admin.
14.4.2	Endret i forhold til områder med skravur.	Høringsut.
14.5.2	Økt BYA fra 2,5 til 3m2	Høringsut.
14.4.5	Endret etter møte med byggesak.	Admin.
14.4.7	Nytt punkt om tak, etterspurt både av høringsuttalelse og fra byggesak	Admin.

14.5	Innledning endret etter møte med byggesak	Admin.
14.5.4	Liten endring etter møte med byggesak	Admin.
14.5.5	Endring etter møte med byggesak	Admin.
15.1	Fjernet «felt»	Admin.
15.1.4	Føyka, lagt inn krav om 50% grønt.	Admin.
16.1.3	Endret ordlyd etter møte med byggesak	Admin.
16.2	Endret etter møte med Viken	Inns.
16.4	Fjernet «felt»	Admin.
16.4.4	Endret ordlyd (veiserviceanlegg og snødeponi)	Admin.
16.4.6	Nytt punkt etter høringsuttalelse fra Orca	Høringsut.
16.5	Fjernet «felt»	Admin.
16.5.6	Fjernet punkt om fengsel.	Admin.
16.6	Fjernet «felt»	Admin.
18.1.2	Endret ordlyd etter møte med byggesak	Admin.
18.1.4	Nytt punkt om avkjørsel, høringsuttalelse fra Statens vegvesen.	Høringsut.
18.2.3	Nytt punkt om sikringsgjerde (engene)	Høringsut.
19.2	Lagt inn siste avsnitt.	Admin.
19.4	Drillekavann	Innsigelse.
20.2.1	Rettet fell	Admin.
20.3.1	Endret	Admin.
20.3.2	Flyttes til retningslinje, jf. Uttalelsen fra Viken fylkeskommune.	Høringsut.
20.3.3	Rette siste setning slik at det er tydelig at kommunen innhenter uttalelsen.	Admin.
20.3.4	Ny hensynssone historisk veifar.	Høringsut.
21.6.1	Endrer ordlyden slik at det er tydelig at de må gi positiv uttalelse.	Admin.
21.2	Lagt inn eget punkt om Jernbanetunnel, og skrevet om bestemmelsen.	Innsigelse.
24.1	Slettet bestemmelsesområde nr. 5 om samlet plan for Brønnøya (henger igjen etter vedtaket av 08.02.22) Nytt bestemmelsesområde 5, ny Røykenvei.	Admin.

Retningslinjer:

Generelt	Lagt inn avsnitt om idrettsanlegg.	Admin.
R 1.1	Tilleggsopplysning om Kommunedelplan for ny Røykenvei. Nærmere forklaringen av hensikt bak bestemmelsen, jf. Møte med byggesak.	Admin.
R 2	Fell henvisning under krav til reguleringsplan, rette fra 15.5 til 14.1	Admin.
R.2.6	Slettet retningslinjen til krav om samlet plan for Brønnøya.	Admin.
R 10.2	Endringer, som følge av endret bestemmelse	Admin.
R 10.9	Rettet til 10.8	Admin.
R 12.2	Endret som følge av endret terrengbestemmelse.	Admin.
R 12.9	Tillegg i retningslinjen etter møte med byggesak.	Admin.
R 13.1	div. Endringer.	Admin.
R 14.2	Endret som følge av endret terrengbestemmelse	Admin.
R 19.3	Retningslinje om friluftsområde i sjo med føringer som forutsetter at bruk av bøyer med moringer tilknyttet regattabanen i Slependrenna sjak begrenses mest mulig i områder med ålegras.	Høringsut.
R 19.4	Drillekavann	Høringsut.
R.21.2	Rettet fell nummerering til 21.6	Admin.

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel
2023 - 2035



Tillegg 1 til bestemmelsene, datert 24.02.2023.

Retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



1. Inkurier og tydeliggjøring av innhold 38

Endring av enkelte ord, utdypinger, slettinger, skrivefeil etc.

2. Mindre justeringer/endringer 23

Tillegg i eksisterende bestemmelser, omskriving av ordlyd som i liten grad endrer innholdet i bestemmelsen.

3. Endring av innhold 19

Endringer som medfører at innholdet i bestemmelsen er endret, unntak, nye avsnitt etc.

4. Større endringer og nye bestemmelser 6

Vesentlig endring fra tidligere forslag, eller helt ny bestemmelse/retningslinje.

1. Inkurrier og tydeliggjøring av innhold

- Høringsuttalelser
- Interne tilbakemeldinger (landbruk, miljø og samferdsel, byggesak, plan, VOV)
- Åpenbare skrivefeil, presiseringer

Eksempler:

1.1 Forholdet til eldre kommunedelplan

8.1 og 12.4 Privat og kommunal vei, dvs. ikke fylkesvei. (Viken fylkeskommune)

20.3.2 Flyttet til retningslinje (høringsuttalelse Viken fylkeskommune)

13.1 Feltutbygging- endret ordlyd (Viken Fylkeskommune)

2.2 Unntak fra plankrav (byggesak og høringsuttalelser)

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel
2023 - 2035



Retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Bestemmelse 1.1

Forholdet til vedtatte kommunedelplaner

Bestemmelsen er kort, og ordlyden er klar, likevel har vi har fått en del spørsmål som viser at vi tydeliggjøre innholdet på en bedre måte.

Vi kan ikke se at det er behov for å legge til noe i ordlyden, annet enn å legge nylig vedtatt kommunedelplan, så endringene gjøres i dette tilfellet i retningslinjen.

Vedtatt 08.02.22

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

- Kommunedelplan for Båttstø, vedtatt 14.09.2017
- Kommunedelplan for E18, vedtatt 08.11.2016
- Kommunedelplan for Holmen-Slependen, vedtatt 29.01.2013
- Kommunedelplan for ny Røykenvei, vedtatt 03.01.1998

Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan.
Arealformål i kommuneplan skal ved motstrid gjelde foran kommunedelplan.

Nytt forslag

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

- Kommunedelplan for Båttstø, vedtatt 14.09.2017
- Kommunedelplan for E18, vedtatt 08.11.2016
- Kommunedelplan for E134 strekningen Dagslett - E18 Lier, vedtatt 18.10.2022
- Kommunedelplan for Holmen-Slependen, vedtatt 29.01.2013
- Kommunedelplan for ny Røykenvei, vedtatt 03.01.1998

Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan.
Arealformål i kommuneplan skal ved motstrid gjelde foran kommunedelplan.

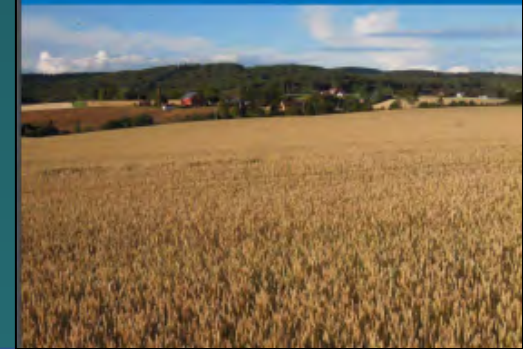
Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel
2023 - 2035



Retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel
2023 - 2035



Tillegg 1 til bestemmelsene, datert 24.02.2023



Retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Vedtatt 08.02.22

Retningslinje R 1.1

Vi forklarer nå også:

At det er få områder som blir overstyrt av arealformål i kommuneplan, dette gjelder blant annet næringsformål, som er mer spesifisert i kommuneplan enn i kommunedelplanene.

Nærmere om forholdet mellom arealformål og bestemmelse ved motstrid mellom kommuneplan og kommunedelplan.

Informasjon om kommunedelplan for Ny Røykenvei

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.

Nytt forslag

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

Vedtatte kommunedelplaner gjelder fortsatt og disse er innarbeidet i arealplankartet. Det er i kommunedelplan for ny E18 omfatter arealbruk utenfor veiformålet. I disse arealene er det i ny kommuneplan gjort noen presiseringer av arealbruken, blant annet for bruk av næringsområder.

Der kommuneplanen angir annet arealformål enn kommunedelplanen, er det kommuneplanens arealformål som gjelder. Dersom kommunedelplanen har bestemmelser til arealformålet som fremgår av kommuneplankartet, vil disse i utgangspunktet gjelde. Dersom kommunedelplanen ikke har bestemmelser til arealformålet, vil det reguleres av bestemmelsene i kommuneplanen.

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.

Kommunedelplan for ny Røykenvei, vedtatt 03.01.1998, ble kun vedtatt i Gamle Asker kommune, og vist med hensynssone i tidligere Røyken kommune. Veitraseen vises i kommuneplanen med samferdelslinje, jf. bestemmelse 8.3.

Bestemmelse 13.1 Feltutbygging

Viken fylkeskommune var ikke fornøyd med ordlyden, og fremmet innsigelse til bestemmelsen.

Vedtatt 08.02.22

13.1 Feltutbygging

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates utenfor prioriterte vekstområder kun på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart.

De anførte at bestemmelsen oppfordret til utbygging utenfor prioriterte vekstområder.

Nytt forslag

13.1 Feltutbygging

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder¹, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse fremgår av boligbyggeprogrammet, og er gitt feltnavn, Se også retningslinje R.13.1

1. *Prioriterte vekstområder er vist med bestemmelsesområde #7 på kommuneplanens arealplankart.*

Med en mindre endring av ordlyden, kunne de trekke innsigelsen.



Tillegg 1 til bestemmelsene, datert 24.02.2023.



Retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav

Tidligere ordlyd rammet mindre tiltak som krever ansvarlig søker, som f.eks. Rehabilitering av pipe eller påbygg.

Etter workshop med byggesaksbehandlere og jurister kom vi frem til at vi også unntar tiltak på/i eksisterende bygg fra plankravet.

Vedtatt 08.02.22

2.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl. §11-10, nr. 1)

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

I områder avsatt til byggeformål er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser:

- Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker, med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m.
- Tiltak unntatt søknadsplikt
- Private / offentlig godkjente renseløsninger
- Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.^{1,2}

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

Nytt forslag

2.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl. §11-10, nr. 1)

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

I områder avsatt til byggeformål er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser:

- Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker, med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m.
- Tiltak unntatt søknadsplikt
- Tiltak i/på eksisterende bygg
- Private/offentlig godkjente renseløsninger
- Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.^{1,2}

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel
2023 - 2035



Tillegg 1 til bestemmelsene, datert 24.02.2023.

Retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel
2023 - 2035



Tillegg 1 til bestemmelsene, datert 24.02.2023.

Retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



2. Mindre justeringer/endringer

- Høringsuttalelser og innsigelser
- Interne tilbakemeldinger (landbruk, miljø og samferdsel, byggesak, plan, VOV)
- Åpenbare skrivefeil, presiseringer

Eksempler:

2.4 /10.4 Unntak for baneformål (Bane Nor)

3.1.4 Trygg skolevei (Viken fylkeskommune)

9.3.4 Ny boenhet i gul støysone (Høringsuttalelse)

10.7 Byggegrense mot sjø (Høringsuttalelse fra statsforvalter)

Bestemmelse 3.1.4

Rekkefølgekrav Trafikksikkerhet (trygg skolevei)

Vedtatt 08.02.22

Viken Fylkeskommune var ikke fornøyd med ordlyden i denne bestemmelsen, de ønsket tydeligere krav til tiltak.

Etter forhandlingsmøte ble vi enige om følgende ordlyd:

3.1.4 Trafikksikkerhet

- a. Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det være etablert trygg skolevei.³

Nytt forslag

3.1.4 Trafikksikkerhet

- a. Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført.

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel
2023 - 2035



Tillegg 1 til bestemmelsene, datert 24.02.2023.

Retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel
2023 - 2035



Bestemmelse 9.3.4.2 Ny boenhet i gul sone

- Høringsuttalelse påpekte at hvis vi tillater bygging av ny boenhet i gul sone, bør vi også tillate opprettelse av ny boenhet i eksisterende bygg hvis de samme tekniske kravene oppfylles.
- Dette er logisk, og bestemmelsen foreslås endret

Vedtatt 08.02.22

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål¹ innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

- a. Tiltaket fører ikke til flere boenheter
- b. Nye soverom skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
- c. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

Nytt forslag

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål¹ innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

- a. Tiltaket fører ikke til ny boenhet, med mindre vilkår i §9.3.4.1 -ny bebyggelse- er oppfylt.
- b. Nye soverom skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
- c. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift.

Tillegg 1 til bestemmelsene, datert 24.02.2023

Retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Bestemmelse 10.7

Byggegrense mot sjø

Vedtatt 08.02.22

Tidligere
forbudsgrense mot sjø
heter nå byggegrense
mot sjø.

Byggegrensens
plassering er uendret,
men bestemmelsene
er mer detaljerte og
skjerpende, også i
forhold til offentlige
tiltak.

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

Forbudsgrense mot sjø er vist på kommuneplanens arealplankart. Nærmere sjø enn angitt forbudsgrense tillates ikke bebyggelse og tiltak etter pbl. § 1-6, eller fjerning av trær eller annen verdifull vegetasjon utover normal skjøtsel. Vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk er unntatt byggeforbudet.

Det kan gis unntak fra byggeforbudet for følgende:

- Tilrettelegging av allmenne friområder/parker eller andre områder herunder kyststi, turstier, sanitæranlegg og parkering til allmenn ferdsel og bruk.
- Offentlige veier, kommunaltekniske anlegg og offentlig godkjente avklokkeringsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- Tilrettelegging av allmenne friområder/parker eller andre områder herunder kyststi, turstier, sanitæranlegg og parkering til allmenn ferdsel og bruk.
- Offentlige veier, kommunaltekniske anlegg og offentlig godkjente avklokkeringsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- Riving av bygninger og anlegg som ikke har verneverdi.
- Tilbygg på inntil 8 m² der dette er nødvendig for å sikre avklokking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse. Tilbygg skal plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø. Tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.



Tillegg 1 til bestemmelsene, datert 24.02.2023.



Retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Bestemmelse 10.7

Byggegrense mot sjø

Nytt forslag

Kommunen har anledning til å sette annen byggegrense mot sjø enn forbudsgrensen som fremgår av pbl § 1-8.

I Asker kommune settes byggegrense med noen unntak. Unntakene er tiltak som vi har tidligere praksis for å dispensere for.

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

Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje på kommuneplanens arealplankart. Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn:

- a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og parkering til allmenn ferdsel og bruk.
- b. Påfylling av stedegen sandtype på eksisterende sandstrand.
- c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- e. Gjenoppføring/repasasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.
- g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
 - 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
 - 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
 - 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
 - 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillat å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær¹ skal bevares.

Opplysning:

1. se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.



Tillegg 1 til bestemmelsene, datert 24.02.2023.



Retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



3. Endring av innhold

Eksempler:

- 18.1.4 Nytt punkt om avkjørsel (Statens vegvesen)
- 11.1 Kulturmiljø (høringsuttalelse Viken og Statsforvalter)
- 8.3 Ny Røykenvei - juridisk linje der det ikke er vedtatt kommunedelplan (Statens vegvesen)
- **3.1.3 Rekkefølgekrav Vetre og Blakstad sykehus (Viken fylkeskommune)**
- **21.1 Nedslagsfelt drikkevann (innsigelse fra Mattilsynet)**
- **15.1 BA områder**
- **16.5 ATA områder**

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel
2023 - 2035



Tillegg 1 til bestemmelsene, datert 24.02.2023.

Retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Bestemmelse 3.1.3

Nytt rekkefølgekrav Transportkapasitet

Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettre hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig- /nærings- /tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.

Bestemmelser

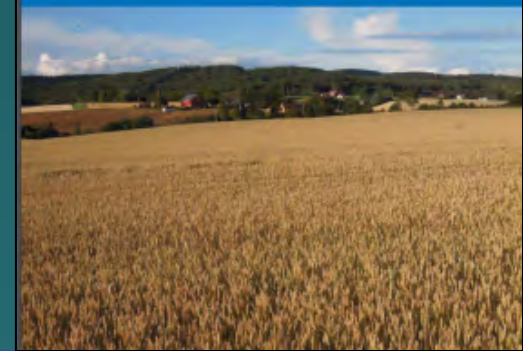
Kommuneplanens arealdel
2023 - 2035



til bestemmelsene, datert 24.02.2023.

Retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel
2023 - 2035

Bestemmelse 21.1 Sikringssone nedslagsfelt drikkevann

Vedtatt 08.02.22

Mattilsynet fremmet innsigelse til bestemmelsen 21.1, den anførte at den ikke i tilstrekkelig grad sikret drikkevannskildene i kommunen. De ønsket et byggeforbud, og forbud mot ferdsel og en del aktiviteter.

Ny bestemmelse om sikring av drikkevann foreslås. Det innføres blant annet forbud mot ferdsel på og rundt drikkevannskildene med bakgrunn i forurensningsrisiko.

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

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssone H110, skal Mattilsynet og vannverkseier godkjenne tiltaket.

Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke.

Nytt forslag

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannskildene¹:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

- All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- Fisking, pilking etc.
- Vasking av gjenstander
- Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- Etterlate seg søppel/avfall
- Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden.

Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredd bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Opplysning:

1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.



Tillegg 1 til bestemmelsene, datert 24.02.2023

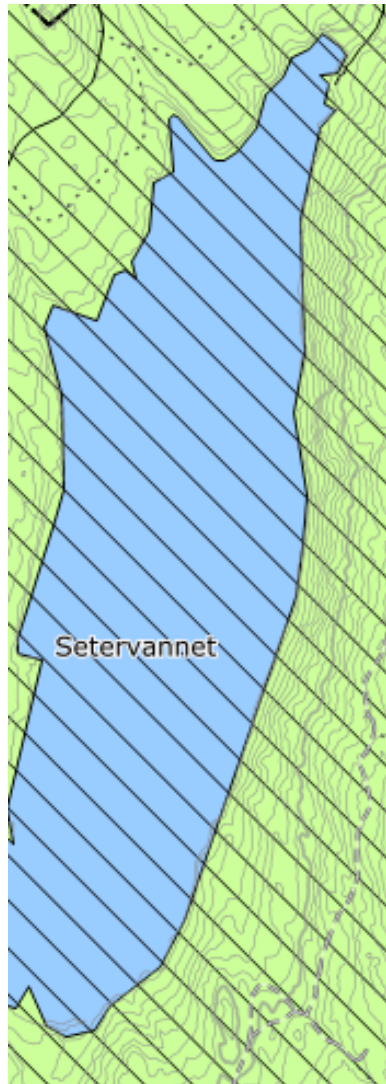


Retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Nye bestemmelser til arealformål:



Vern av sjø og vassdrag, underformål Drikkevann

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:
Setervannet, Bjørvann, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann i med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

LNF-områder

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Hogst er ikke tillatt innenfor sikringssone H110 uten tillatelse fra kommunen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk.

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel
2023 - 2035



Retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Bestemmelse 15.1

Bebyggelse og anlegg

Bestemmelsen som vedtatt
08.02.22:

Vi har også kuttet ut bruk av
begrepet «felt» da dette
viste seg å være forvirrende
ifht. felt etter
boligbyggerprogrammet.

Her måtte det inn endring
ifht. Føyka.

Underformålene til BA3 var
ikke helt logiske i forhold til
type bruk.

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

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Felt BA1

I felt BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.2 Felt BA2

I felt BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.¹

15.1.3 Felt BA3

I felt BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Felt BA3.1 (Føyka)

Bestemmelser innarbeides etter høring av alternativer, jfr. tillegg 1 til arealplankartet.

15.1.5 Felt BA3.2 (Blakstad sykehus og Tronstad)

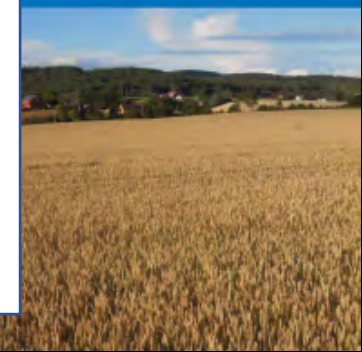
I felt BA3.2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

15.1.6 Felt BA3.3 Sosiale boformer

I felt BA3.3 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.



sene, daterert 24.02.2023.



Bestemmelse 15.1

Bebyggelse og anlegg

Vi har stokket om på bestemmelsen, det er nå 4 typer BA kategorier, det som skiller dem er:

Nytt forslag

BA1: Eksisterende detaljhandel

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

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

BA2: Plasskrevende varehandel

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1. Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt 1,2 og 4) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

BA3: Ingen handel

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.¹

BA4: Offentlig eller privat tjenesteyting

15.1.3 Byggeformål BA3

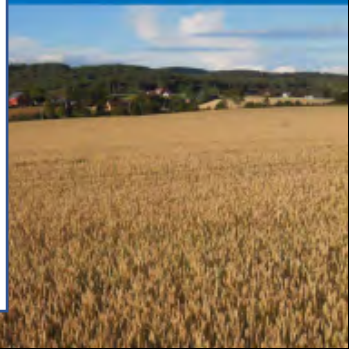
Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4

Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med



sene, datert 24.02.2023



Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel
2023 - 2035

Bestemmelse 15.1

Bebyggelse og anlegg

Det er angitt noen underformål knyttet til bestemte BA- arealer:

Nytt forslag

Bestemmelsen
15.1.1.1
omhandler Føyka
og stiller krav til
åpne arealer.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1. Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt 1,2 og 4) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

Nytt forslag

Bestemmelsen
15.1.4.2
omhandler Blakstad
sykehus og Vettre
har i tillegg
rekkefølgekrav i
fht.trafikk. jf. kap 3.

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3, felt VO6)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.²

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

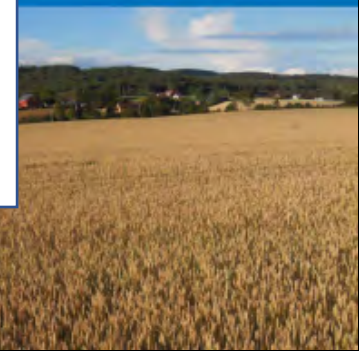
Innenfor BA3.2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.



senere, datert 24.02.2023

Retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel
2023 - 2035

Bestemmelse 16.5

Andre typer bebyggelse og anlegg (ATA)

Forskjellen på ATA1 og ATA2 er at man i ATA1 også tillater uttak av masser.

Det er lagt inn flere underformål i nytt forslag, og åpnet for snødeponi

Fengselstomt utgår, tilbakeført til LNF

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

16.5.1 Felt ATA1

Innenfor felt ATA1 kan det tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.2 Felt ATA1.1

Innenfor felt ATA1.1 kan det tillates uttak og mottak av masser, deponi, arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser, samt idrett.

16.5.3 Felt ATA2

Innenfor felt ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.4 Felt ATA3

Felt ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.5 Felt ATA4

Felt ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

16.5.6 Felt ATA5

Felt ATA5 er avsatt til areal for fengsel.

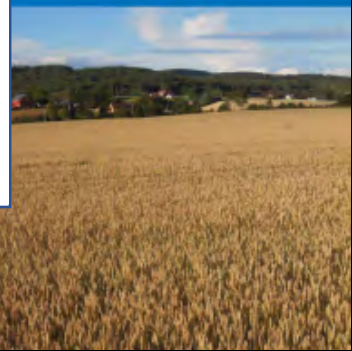


Asker kommune, datert 24.02.2023



Retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel
2023 - 2035

Bestemmelse 16.5

Andre typer bebyggelse og anlegg (ATA)

Inntatt mulighet for
snødeponi

Nytt arealformål for
Verket

Tillegg om idrettsformål

Tilrettelagt for etablering
av snødeponi

Inntatt mulighet for
snødeponi

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

16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Innenfor ATA1 kan det etableres snødeponi, under forutsetning av at området er regulert. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke være til hinder for senere uttak av råstoff innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.1 Verket

Bruk av området i tråd med 16.1.1 kan kun skje etter ny regulering, og all massetransport til og fra området i henhold til ny regulering skal skje sjøveis via ny havn i Dramstadbukta. Ny havn kan ikke tas i bruk før eksisterende havn i Vollebukta er avviklet som havn. Det tillates ikke mudring i Vollebukta etter at ny havn er tatt i bruk. Dersom etablering av ny havn medfører inngrep i naturområde og kyststi, skal disse reetableres før ny havn tas i bruk. Bruk av området etter 16.5.1 skal ikke være til hinder for senere uttak av råstoff innenfor området.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.1.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.3 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Innenfor ATA2 kan det etableres snødeponi, under forutsetning av at område er regulert. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

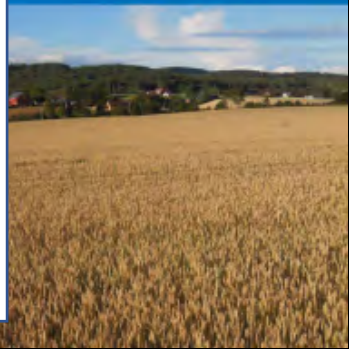


senere, datert 24.02.2023



Retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



4. Større endringer og nye bestemmelser

- | | |
|----------------|--|
| 10.1 | Snødeponi |
| 9.3.7 | Støy i bygge- og anleggsfasen |
| 12.2 og 14.1.2 | Terrenginngrep – bestemmelsen er delt og flyttet |
| 2.4 | Plankrav i regulerte områder |

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel
2023 - 2035



Tillegg 1 til bestemmelsene, datert 24.02.2023.

Retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel
2023 - 2035

Bestemmelse 10.1

Snødeponi

Det er behov for areal til å deponere snø flere steder i kommunen, dette er nå åpnet for på ATA- og noen næringsområder.

Snødeponier representerer en kilde til bl.a. forurensning, og det er behov for bedre styring av slike.

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

Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser tillates kun i område ATA1 og ATA2 og området skal inngå i godkjent reguleringsplan. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig råstoffutvinning.

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

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig råstoffutvinning.

Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser tillates ellers kun i område ATA1 og ATA2 såfremt området inngår i godkjent reguleringsplan.

10.1.2 Snødeponi for forurenset snø.

Deponering av forurenset snø kan kun skje i områdene ATA1, ATA1.1, ATA2 og NB2, under forutsetning at områdene er regulerte, at snødeponiet omsøkes og er i tråd med forurensningsloven. Der det ikke er tatt høyde for snødeponi i gjeldende regulering, skal behovet for ny reguleringsplan vurderes.¹

Opplysning: 1. Se også bestemmelse 2.4 om krav om ny reguleringsplan.

Snødeponi må reguleres, og det må gis tillatelse fra statsforvalter (forurensningsmyndighet)

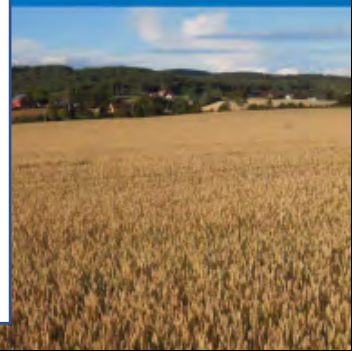


Revisjon: datert 24.02.2023



Retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Bestemmelse 9.3.7

Støy i anleggsfasen

Vedtatt 08.02.22

Bestemmelsen om støy i bygge og anleggsfasen skjerpes, støyretningslinjen gjøres juridisk bindende, og det kreves plan for håndtering av støy i bygge og anleggsfasen dersom det kan forventes at støygrensene overskrides.

Dette anses svært viktig da anleggsaktivitet stadig oftere vil skje i tett bebygde områder.

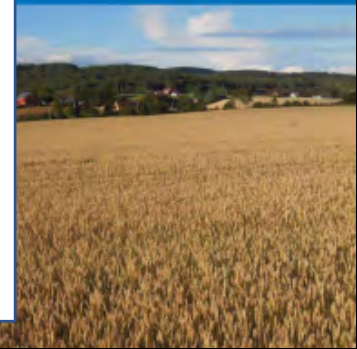
9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

Ved behov skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen, planen skal sendes inn samtidig med søknad om igangsettingstillatelse.

Nytt forslag

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

Retningslinje T-1442, eller den til enhver tid gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging, gjøres juridisk bindende også for bygge- og anleggsfasen for søknadspårliggende tiltak jf. pbl. § 20-1. Der det kan forventes overskridelse av støygrensene ved bygge- og anleggsarbeid skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Arbeid som overskrider støygrensene i tabell 4 i T-1442 skal ikke skje om natten. Planen skal sendes inn samtidig med søknad om rammetillatelse og oppdateres for hver igangsettingstillatelse.



Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel
2023 - 2035

Bestemmelse 12:

Terrenginngrep og plassering av bygg

Bestemmelsene om tilpasning til terreng er endret. I tidligere forslag gjaldt samme bestemmelse samtlige arealformål. Det er imidlertid behov for noe nyansering.

To av de tre hovedreglene i bestemmelsen gjelder fortsatt for de fleste arealformål, men den siste er flyttet til småhusbestemmelsene.

Det understrekes at man kan fravike terrengbestemmelsene ved regulering, bestemmelsene er utfyllende og bestemmelser i reguleringsplan vil gå foran ved motstrid.

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

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, skal høydeforskjellen på tomten tas opp i bebyggelsen.

Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke uten at dette følger av reguleringsplan.

Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå. Følgende unntak tillates utenfor byggverkets fotavtrykk i områder avsatt til byggeformål¹, samt spredt LNF boligbebyggelse og næringsbebyggelse:

- På flate og svakt skrånende tomter skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer maksimalt være 0,5 meter, og total høyden på terrengendringer på tomten skal ikke overskride 1 meter.
- For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter, og total høyde på terrengendringer på tomten skal ikke overskride 2 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
- For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter, og summen av høyden på terrengendringer skal ikke overskride 3 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.

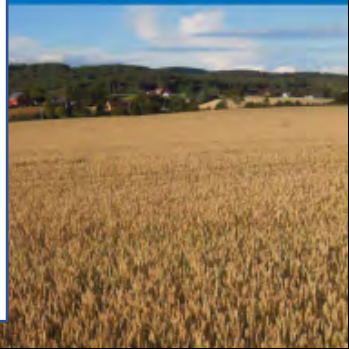
Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med total høyde på mer enn:

- 0,5 meter nærmere enn 2 meter fra nabogrense.
- 1,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.



Revisjon, daterert 24.02.2023



Bestemmelse 12.2

Terrenginngrep

Hovedreglene er
fortsatt de samme

Det legges inn
som en generell
bestemmelse som
gjelder samtlige
arealformål,
unntatt arealer
regulert
massedeponi,
veianlegg etc.

Vedtatt 08.02.22

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

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, skal høydeforskjellen på tomten tas opp i bebyggelsen.

Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke uten at dette følger av reguleringsplan.

12.2 Terrenginngrep, plassering og grøntareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, skal høydeforskjellen på tomten tas opp i bebyggelsen. Tiltak skal tilpasses terreng og landskap, ikke omvendt.

Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke utenfor byggverkets fotavtrykk, med mindre det følger av reguleringsplan. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med rene masser.

Bestemmelsen gjelder ikke for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealformålet ATA1-2, eller områder avsatt til massedeponi, masseinntak eller råstoffutvinning i kommuneplan eller reguleringsplan.

Nytt forslag

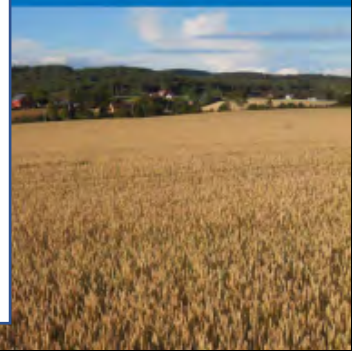


sene, datert 24.02.2023.



slinjer

ens arealdel 2023 - 2035

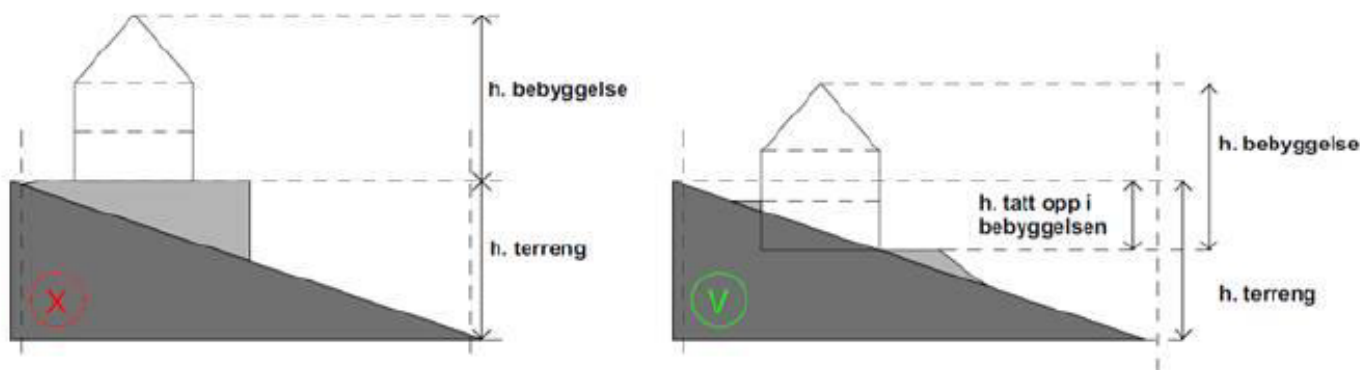


Forbedret retningslinje til bestemmelsen:

R 12.2 Terrenginngrep, plassering og grøntareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

R 12.2.1 Terrenginngrep og plassering:

Hensikten med bestemmelsen er at bebyggelse skal være godt tilpasset til terreng og landskap. Det fremgår av bestemmelsen at høydeforskjell på tomten skal tas opp i bebyggelsen.



Figuren viser to bygg der den til venstre ikke oppfyller bestemmelsens krav, bygget til høyre har tatt opp nivåforskjellen på tomten.

Bestemmelsen innebærer at man tillater store terrengendringer innenfor byggets fotavtrykk, men søker å unngå store terrengendringer utenfor byggets fotavtrykk.

Dersom man skal kunne gjøre store terrengendringer utenfor byggets fotavtrykk må dette være i tråd med gjeldende reguleringsplan. Der reguleringsplan ikke har bestemmelser om terreng eller på annen måte angir hvilke terrengendringer som kan utføres, kan det eventuelt gjøres en mindre endring av plan for å åpne for ønskede terrenginngrep.

Bestemmelsen er ikke til hinder for terrenginngrep som ikke medfører at man får høyere utnyttelse, annen plassering, eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomstens naturlige topografi legger til rette for.

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel
2023 - 2035



Tillegg 1 til bestemmelsene, datert 24.02.2023

Retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Bestemmelse 14.1.2

Terrengendringer i småhusområder

I tillegg til terrengbestemmelsen i 12.2 er det inntatt en bestemmelse til småhusområdene om at det kun kan gjøres terrenginngrep på 50% av tomtens areal, inklusive bygg og byggegrop, og rammer for størrelsen på inngrepene som kan gjøres innenfor dette arealet.

Bakgrunn for bestemmelsen er bl.a. å ivareta grønnstrukturer, terreng og vegetasjon i eksisterende småhusområder. Bestemmelsen går ikke foran reguleringsplan ved motstrid.

Bestemmelsens rammer gjøres også gjeldende for spredt bolig og fritidsbebyggelse i LNF, kombinert bolig og fritidsformål, og fritidsbebyggelse

Nytt forslag

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

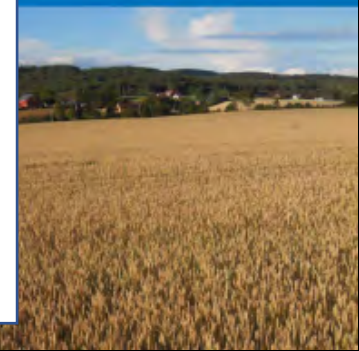
Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggegrop og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

- For tomter med terrengfall mindre enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
- For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
- Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
- Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafikksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
- Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

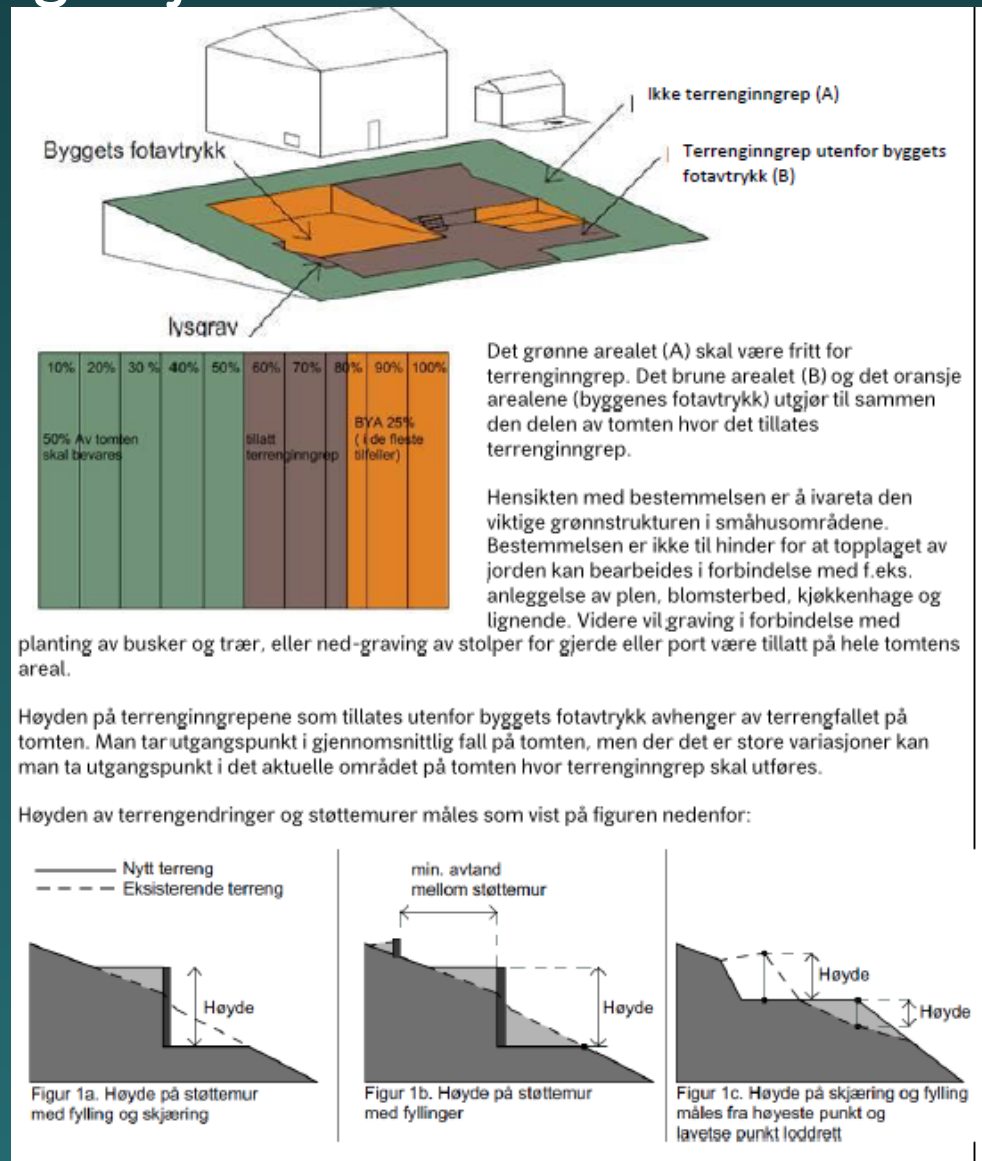
Se også eget notat om terrengendringer, A vedlegg 12.



Revisjon: datert 24.02.2023



Forbedret retningslinje til bestemmelsen:



Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel
2023 - 2035



Tillegg 1 til bestemmelsene, datert 24.02.2023

Retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Bestemmelse 2.4

Plankrav i regulert boligområde

Vedtatt 08.02.22

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

Ved samlet utbygging med 4 eller flere hovedbruksenheter i strid med gjeldene regulering skal det utarbeides ny reguleringsplan.

Nytt forslag

2.3 Krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder (pbl. § 11-9, nr. 1)

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

Ved samlet utbygging med 4 eller flere hovedbruksenheter i strid med gjeldene regulering skal det utarbeides ny reguleringsplan.

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom i regulert bolig område

Det tillates ikke opprettelse av ny grunneiendom i områder regulert før 01.01.2005, uten ny reguleringsplan eller endring av gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder også for planer vedtatt etter 1.1.2005 dersom nye tomtegrenser ikke er juridisk avklart i reguleringsplan.

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel
2023 - 2035



Retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Planprosessen

Arbeidet med kommuneplanens arealdel følger plan- og bygningslovens prosesskrav. Det legges opp til slik prosess videre:

14.03.2023 **Arealdelen legges fram for ny 1. gangsbehandling i f.skap**

Offentlig ettersyn 24.3 – 28.4

06.06.2023 **2. gangsbehandling i f.skap**

13.06.2023 **Endelig behandling i kommunestyret**

Kommunestyret vedtar hele planen, med unntak av de områder det event. fortsatt er hefter innsigelse til

Dersom det fortsatt er innsigelser til kommuneplanens arealdel:

Høst 2023 **Event. mekling hos Stasforvalter om innsigelsene**

2024 **Event. endelig vedtak i kommunal og distriktsdept.**

