180i
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 17.06.98 i medhold av plan- og bygningslovens §27-2.

Asker kommune, teknisk sjef, 24. juni 1998
Bjørn Orhagen (sign.)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR LIAHAGEN, GNR. 92 BNR. 2 M FL., ASKER KOMMUNE

Plan datert 23.01.97 sist revidert 02.04.98
Reguleringsbestemmelse §3.8 endret ved delegert vedtak 16/674, datert 07.07.2016.

§ 1. Planens hensikt

Liahagen ligger i utkant av kommunens utbyggingsområder i overgangen til landbruksarealene og utgjør en del av Svinesjøens naturlige omramning.
Reguleringsplanen har til hensikt å legge til rette for en moderat utbygging av industriområdet og en moderat utbygging og tiltetting i boligområdene langs Liahagen og Rønningen slik at det grønne preget opprettholdes.
Gang- og sykkelveien er viktig av hensyn til trafikksikkerheten og turveien gjennom området skal sikre en grønn korridor mellom Vardåsen og Vestmarka.

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder	-	*boligformål frittliggende boliger*
	-	*industri*
Landbruksområder	-	*landbruksområde, kårbolig*
	-	*landbruksområde*
Trafikkområder	-	*offentlige kjøreveier*
Friområder	-	*turvei*
	-	*lekeareal/balløkke*
Fareområder	-	*høyspentanlegg*
Spesialområder	-	*bevaring - verneverdig bebyggelse*
	-	*kommunalteknisk anlegg*
	-	*trafo*
Fellesområder	-	*felles adkomst*
	-	*felles gangsti*
	-	*felles leke-/oppholdsområde*

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 3. Områder for boligformål frittliggende boliger

3. 1 Områdene kan bebygges med frittliggende boliger med én hovedbruksenhet, samt hybel/ leil. på maks. 60 m^2 bruksareal, BRA.
Parseller med nettoareal på minimum 1 da kan bebygges med frittliggende boliger med én hovedbruksenhet samt en hybellgenerasjonstilbygg på maks 80 m^2 bruksareal, BRA.
Parsellene 23, 32, 42, 45 og 46 kan bebygges med frittliggende boliger med én bruksenhet.

3.2 Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 15 % av tomtens nettoareal.
Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m^2 regnes ikke med i tillatt bebygd areal.
For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m^2. medregnes det overskytende areal i tillatt bebygd areal.

3.3 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.

3.4 Bebyggelsen skal ha saltak.
Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.
Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.
1 ark eller takoppløft pr. takflate kan tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde.

3.5 Bebyggelsens plassering og møneretning skal være som vist på planen, og tilpasset eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

3.6 For område BI er planen fremstilt som en forenklet flateregulering, der endelig utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av bebyggelsesplan som skal være godkjent av bygningsrådet før området tillates dett eller bebygd.
Innenfor bebyggelsesplanen skal det sikres et friområde på minimum 3 da inkludert en balløkke.

3.7 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder. eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.

3.8 Boligområdet innenfor gbnr. 92/156 skal planlegges og bygges ut samlet for å sikre tilfredsstillende støyskjerming. Opprettelse av nye grunneiendommer kan gjennomføres når området er ferdigstilt.

§ 4. Område for industri

4.1 For industri området er planen fremstilt som en forenklet flateregulering, der endelig utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av bebyggelsesplan som skal være godkjent av bygningsrådet og Statens vegvesen, Akershus, før området tillates delt eller bebygd.

4.2 Før byggetillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og Statens vegvesen Akershus, og utarbeidet i henhold til kommunenes retningslinjer. Regulert isolasjonsbelte, med støyvoll, mot E18 skal inngå i utomhusplanen. Anlegget skal være ferdig opparbeidet og beplantet før brukstillatelse gis.

4.3 Området kan bebygges med bygg for industri og tilhørende anlegg. Bygningsrådet kan tillate innredet bolig som har direkte tilknytning til virksomheten, som f eks vaktmesterbolig.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 50 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

4.4 I området tillates ikke anlegg som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for tilgrensende områder ved lukt, røyk eller støy.

4.5 Bebyggelsen skal ha skråtak. Takvinkelen skal være mellom 20 og 30 grader. Gesimshøyder skal ikke overstige kotehøyder særskilt anvist på reguleringsplanen.

4.6 Utvendige materialer og farger skal være tilpasset de naturlige omgivelsene i samsvar med planens intensjon.

4.7 Ved utforming og plassering av bebyggelsen skal det legges vekt på dens funksjon som støyskjerm mot E18 for bakenforliggende boligbebyggelse.

4.8 Utvendig lagring tillates ikke uten bygningsrådets tillatelse. Eventuelt utvendig lagring skal være skjermet og vist på utomhusplan.

4.9 Minst 25% av biloppstillingsplasser skal være under tak.

4.10 Ved utbygging skal min. 30 % av tomtens nettoareal, eksl. isolasjonsbelter, holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m^2 og med bredde over 4 m, medregnes.
Dette arealet skal opparbeides til park/grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.

§ 5. Landbruksområde

5.1 Boligen på område L1 er kårbolig til Engelsrud gård. Området skal nyttes til landbruk, kårbolig, som særskilt angitt på plankartet.

5.2 Område L2 skal nyttes til landbruk som særskilt angitt på plankartet.

5.3 Innen områdene L1 og L2 kan det bare tillates drevet virksomhet som har tilknytning til landbruket. Områdene tillates ikke delt fra Engelsrud gård.

5.4 Regulering til landbruksformål og landbruksformål kårbolig, opphever ikke jordlovens §§ 9 og 12.

§ 6. Offentlig kjørevei

6.1 Regulert annet veiareal skal beplantes som del av veianlegget. Annet veiareal ved krysset Drammensveien/Liahagen skal beplantes med busker og enkelte høystammede trær, (utsikten for ovenfor liggende bebyggelse skal ikke stenges).

6.2 Plan for beplantningen skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidingen av veianlegget tar til.

6.3 Regulert gangvei mellom veien 002 og 003 kan godkjennes benyttet til midlertidig atkomst vestfra til parsellene 27, 28 og 30 inntil vei 003 er anlagt.

6.4 Forstøtningsmuren langs gnr 92 bnr 53 skal utformes med henblikk på tilpasning til den bevaringsverdige bebyggelsens karakter.

§ 7. Friområde

7.1 Område FR skal nyttes til friområde.

7.2 Områdene T1 - T3 skal nyttes til friområde, turvei, som særskilt angitt på plankartet.

7.3 I områdene er det ikke tiltatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon som hhv friområde og turvei.

7.4 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel. herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.
Tiltak for tilrettelegging i samsvar med områdets formål skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8. Fareområde for høyspentanlegg

8.1 I det regulerte fareområdet er det ikke anledning til å føre opp bygninger av noen art eller på annen måte opparbeide arealer for idrett, lek o.l.

§ 9. Spesialområder bevaring - verneverdig bebyggelse

9.1 De verneverdige bygninger er særskitt avmerket på plankartet. Bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.

9.2 Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø.

9.3 Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan bygningsrådet tillate oppført supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering.

9.4 Eksisterende terreng og vegetasjon av betydning for miljøet skal søkes bevart.

9.5 Før bygningsrådet gir tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene.

§10. Spesialområde, kommunalteknisk anlegg

10.1 Området skal benyttes til kommunalteknisk anlegg, trykkvannsbasseng.

§ 11. Spesialområde, trafo

11.1 Området skal benyttes til trafokiosk.

§ 12. Felles atkomst

12.1 Områdene skal nyttes til felles atkomst for de eiendommene, som er særskilt angitt med atkomstpil på plankartet.

12.2 Felles atkomst med areal A.f., avsatt til avfallsbeholdere, skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

12.3 Atkomsten skal ferdigstilles samtidig med tilknyttet bebyggelse.

§ 13. Felles gangstier

13.1 Gangstier skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

§ 14. Felles leke-/loppholdsområde

14.1

Fellesområde	Fl	skal nyttes til felles lekeareal for	parsellene	2 - 8
”	F2	”	”	22 – 29
”	F3	”	”	43 – 46
”	F4	”	”	60 – 70

14.2 Områdene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

14.3 Innen områdene kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdets regulerte formål.

§ 15. Fellesbestemmelser

15.1 Innenfor planområdet kan bygging og deling ikke finne sted før regulert gang- og sykkelvei langs Liahagen mellom Gml. Drammensvei og Drammensveien er opparbeidet i hht planen.
Innen industriområder kan bygging og deling ikke finne sted før regulert gang- og sykkelvei langs Gml. Drammensvei er opparbeidet i hht gjeldende planer.

15.2 Før byggeområdene for bolig tillates bebygd, må det dokumenteres at gjeldende grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt.
Eventuelt nødvendig skjermingstiltak skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.

15.3 Eventuelle forstøtningsmuren skal utføres i stedegen naturstein.

15.4 På areal A.f, avsatt til avfallsbeholdere, skal skjermingstiltak byggemeldes samtidig med tilhørende bebyggelse. Det skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis og ferdigstilt før brukstillatelse gis.

15.5 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.

15.6 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.
Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

15.7 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.

15.8 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.
Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Asker 02.04.1998

Bjørn Orhagen (sign.)
Teknisk sjef

Per Christian Hauge (sign.)
Bygnings- og reguleringssjef

Asker kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

GENERELLE BESTEMMELSER 4
1. Forholdet til vedtatte arealplaner 4
2. Krav om reguleringsplan 4
3. Rekkefølgekrav 6
4. Utbyggingsavtaler 8
5. Definisjoner 8
6. Samfunnssikkerhet 8
7. Teknisk infrastruktur 9
8. Vei, transport og parkering 9
9. Miljøkvalitet og forurensning 10
10. Natur, landskap og grønnstruktur 13
11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø 16

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 17
12. Fellesbestemmelser til arealformål 17
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse 20
14. Bestemmelser til småhusområder 22
15. Bebyggelse og anlegg 27
16. Bestemmelser til andre byggeområder 29
17. Grønnstruktur 32
18. Landbruks-, natur og friluftsformål (LNFR) 33
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 36

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER 37
20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø 37
21. Hensynssoner fare og sikring 38
22. Hensynsone infrastruktur 40
23. Båndleggingssoner 40
24. Bestemmelsesområder 41

Tillegg til bestemmelsene:

1. Retningslinjer
2. Parkeringsnorm
3. Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler
4. Definisjoner
5. A-lista til Hurum (kulturminner)

Innledning

Planbeskrivelsen gir en nærmere begrunnelse for utformingen av og sammenhengen mellom de juridiske dokumentene arealplankart og kommuneplanbestemmelser, herunder også tilleggene definisjoner, parkeringsnorm og forutsigbarhetsvedtak. Planbeskrivelsen, plankart, planbestemmelser, retningslinjer og definisjoner må leses og forstås i sammenheng.

Planbestemmelsene er inndelt i tre hovedkapitler; generelle bestemmelser, bestemmelser til arealformål og bestemmelser til hensynssoner. Det er retningslinjer tilknyttet den enkelte bestemmelse, retningslinjen er nummerert med bokstaven R og tilsvarende nummer som bestemmelsen den tilhører, slik at retningslinjen til bestemmelse «1.1» er «R1.1». Bestemmelsene er delt inn i kapitler, hver bestemmelse står i en boks/ramme, og under denne er eventuelle opplysninger til bestemmelsen eller henvisninger skrevet i *kursiv.*

Digital versjon av kommuneplanens arealplankart med kommunens DOK-data (Det offentlige kartgrunnlaget, fra GeoNorge, med aktsomhetskart) fremgår av kommunens kartløsning, som er tilgjengelig på kommunens nettside www.asker.kommune.no.

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

- Kommunedelplan for Båtstø, 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, dette gjelder ikke kommunedelplan for ny Røykenvei, strekningen Gjellum – Kloppedalen (atkomstveien til Heggedal).

Arealformål i kommuneplan skal ved motstrid gjelde foran kommunedelplan, dette gjelder ikke avsatt veiformål i kommunedelplan for E18 og E134.

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

Reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel, gjelder såfremt det ikke er motstrid med kommuneplanbestemmelser som i sin ordlyd overstyrer reguleringsplan. Det fremgår av den enkelte bestemmelse om den overstyrer reguleringsplan. Der reguleringsplan ikke har bestemmelse om forhold som fremgår i kommuneplan, er kommuneplanens bestemmelser utfyllende.

Arealformål grønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNFR) i kommuneplanens arealplankart overstyrer byggeformål i reguleringsplaners arealplankart. Ved motstrid mellom andre arealformål gjelder reguleringsplanens arealformål.

Kommuneplanens bestemmelser i kapittel 20-23 for hensynssoner og båndleggingssoner, jf. kommuneplanens arealplankart, overstyrer gjeldende reguleringsplaner.

Avsatt veiformål med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan for E134 går foran kommuneplan ved motstrid.

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

a. Reguleringsplan for Vardåsen alpinanlegg, plan 23C, vedtatt 22.6.1989
b. Reguleringsplaner for Hogstad golfbane, plan 38F, vedtatt 9.9.1992, og 38G, vedtatt 29.4.1993, med bestemmelser.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-5 nr.1.

2. Krav om reguleringsplan

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

I områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom og etablering av ny hovedbruksenhet, før området inngår i reguleringsplan.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr.1.

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:

a. Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker, med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m.
b. Tiltak unntatt søknadsplikt

c. Tiltak i/på eksisterende bygg, herunder også tilbygg.
d. Private/offentlig godkjente renseløsninger
e. 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 sjø[3], skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø[3], skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse (felt KBF) er tiltak som fremgår av bestemmelse 16.1 Fritidsbebyggelse og 16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (felt KBF), unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr.1.

1. *Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne*
2. *Se bestemmelse 11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturminne.*
3. *100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområde #6 på kommuneplanens arealplankart.*

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 eller arealoverføring i regulert boligområde

Det tillates ikke opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring 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.

Krav om regulering i første ledd gjelder ikke for opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i samsvar med tomtegrense (eksisterende eller ny/framtidig) angitt på reguleringsplankart hvor det fremgår av tegnforklaringen at angitt linje er tomtegrense.

2.4 Krav om ny reguleringsplan for endring av virksomhet (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Såfremt forholdene nedenfor ikke er ivaretatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører:

a. Økt biltrafikk som utløser krav til utbedring av teknisk infrastruktur i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.
b. Støy over anbefalte støygrenser i tabell 2 i den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442

Denne bestemmelsen gjelder ikke jernbanevirksomhet. Bestemmelsen gjelder heller ikke ved midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende tekniskinfrastruktur/veianlegg.

Opplysning: Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne (pbl. § 11-9, nr. 1)

Riving av kulturminne som er regulert til bevaring, krever ny reguleringsplan som tillater riving.

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

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

For området på Øvre Hallenskog vist med bestemmelsesområde #3 på kommuneplanens arealplankart, tillates ikke opprettelse av ny grunneiendom eller ny hovedbruksenhet før det foreligger en samlet plan som ivaretar rekkefølgebestemmelser knyttet til etablering av ny hovedatkomstvei, jf. reguleringsplan for Øvre Hallenskog – atkomstvei, vedtatt 06.05.2020, samt en helhetlig løsning for grønnstruktur og infrastruktur.

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

For Dikemark sentrumsområde, vist med sentrumsformål på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet en samlet områdeplan eller detaljreguleringsplan.

For det øvrige sykehusområdet på Dikemark, vist med bestemmelsesområde #2 på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet ny plan, enten som kommunedelplan eller områderegulering.

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

Bruksendring av eksisterende fritidsboliger til boliger tillates ikke før ny reguleringsplan er vedtatt.

Det skal utarbeides ny samlet reguleringsplan for hele Brønnøya, nye enkeltreguleringer tillates ikke. Naturverdiene i området skal ivaretas i ny reguleringsplan. I ny reguleringsplan kan det åpnes for at enkelte eiendommer avsettes til fleksibel arealbruk.

3. Rekkefølgekrav

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

Utbygging av boliger og arbeidsplasser er avhengig av tilfredsstillende kapasitet på relevant sosial- og teknisk infrastruktur. Skolekapasitet, vann- og avløpssituasjon og transportkapasitet er ulik i ulike deler av kommunen. Det stilles derfor rekkefølgekrav til slik infrastruktur.

3.1.1 Sosial infrastruktur:

a. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Billingstad, Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Drengsrud, Rønningen, Blakstad, Arnestad, Heggedal, Slemmestad, Frydenlund og Sætre, før nødvendig barneskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
b. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i ungdomsskolekretsene Solvang og Røyken, før nødvendig ungdomsskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
c. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slependen, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
d. Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

a. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse på Storsand kan ikke finne sted før tilfredsstillende vannforsyning og spillvannsløsning er etablert, eller sikret etablert.
b. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Spikkestad kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er etablert.
c. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Sætre kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er dokumentert, og ev. sikret etablert.

3.1.3 Transportkapasitet:

a. Nord for nullvekstlinjen[1] kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
c. 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.
d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 4 Rekkefølgekrav.
e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

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.
b. Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).
c. Før utbygging av området SL10 finner sted skal:
    1. Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
    2. Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet.
d. Ved regulering av felt F i Røyken næringspark skal det fastsettes tiltak som sikrer trafikkapasitet og trafikksikkerhet i krysset e134/Smemyrveien. Slike tiltak skal være etablert før det gis igangsettingstillatelser i Felt F.

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

Innenfor Slemmestad, vist med bestemmelsesområde #4 på kommuneplanens arealplankart, gjelder følgende utbyggingsrekkefølge av feltene:

a. Utbyggingsfase 1 er felt SL1, SL2, SL3, SL4, SL5, SL6, SL7 og SL8
b. Utbyggingsfase 2 er felt SL11, SL12 og SL13
c. Utbyggingsfase 3 er felt SL9

Opplysning:

1. *Nord for nullvekstlinjen er vist med bestemmelsesområde #8 og sør for nullvekstlinjen er vist med #9 på kommuneplanens arealplankart.*

4. Utbyggingsavtaler

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

Det kan inngås utbyggingsavtale i tråd med forutsigbarhetsvedtaket, jf. tillegg 3.

5. Definisjoner

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

Flere av begrepene brukt i kommuneplanbestemmelsene og tillegg er definert i definisjonslisten i tillegg 4 som er en presisering av kommunens praksis og hvordan disse begrepene skal forstås i kommuneplanens bestemmelser og tilleggsdokumenter.

6. Samfunnssikkerhet

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

6.1.1 Flom, snø-, stein-, jord- og flomskred

Bebyggelse skal sikres mot naturskade. Potensielle fareområder fremgår av aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak som ligger innenfor eller berører aktsomhetssoner, jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

6.1.2 Områdeskred

For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense[1] skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.

Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl. § 20 -1 hvor det er vurdert å være fare for områdeskred skal sikkerhet mot områdeskred dokumenteres ivaretatt av fagkyndig, og avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen og/eller byggesaken.

For at sikkerhet mot kvikkleireskred skal være ivaretatt i henhold til TEK17 må fareevalueringen være gjort i henhold til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred: vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper.

Opplysning: Se byggteknisk forskrift (TEK 17, kapittel 7) og Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner 2/2011 og veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019 eller senere revisjoner av disse.

1. *I «Under marin grense» inngår marin strandavsetning, hav- og fjordavsetninger, og kan inneholde kvikkleire soner jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning.*

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

Naturlige flomveier skal ivaretas. Flomveier, drenslinjer, flomsoner, erosjon og stormflo fremgår av aktsomhetskart i kommunes kartløsning og skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms. Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

Opplysning: Se bestemmelse 10.6, 2. avsnitt, om lukkede bekker.

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

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordrøyningsareal skal avsettes i plankart[1].

Opplysning:
1. Se veileder fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar.

7. Teknisk infrastruktur

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

Infrastruktur for vann og avløp skal prosjekteres og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm. Der VA-rammeplan ikke inngår i vedtatt reguleringsplan, skal slik plan legges ved byggesøknad.

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

Plan- og bygningslovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd, og § 27-2 andre til fjerde ledd om vannforsyning og avløp gjelder også for fritidsbebyggelse jf. pbl. § 30-6.

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

Infrastruktur for renovasjon skal planlegges og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende Renovasjonstekniske norm.

7.4 Kabler og ledningsanlegg (jf. pbl. § 11-9, nr.3)

Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær[1] bevares.

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

8. Vei, transport og parkering

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

Kommunale og private veier, adkomster og veibelysning skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

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

Kommuneplanens parkeringsnorm fremgår av tillegg 2. Parkeringsnormen skal legges til grunn for alt planarbeid og byggesaksbehandling. Parkeringsnormen gjelder der vedtatte arealplaner henviser til parkeringsnorm, samt der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan.

8.3 Ny Røykenvei (pbl. §§ 1-6 og 11-9, nr.3)

Ny Røykenvei er vist med samferdelslinje, bestemmelsesområde # 5, på arealplankartet. Før det gis tillatelse til tiltak som berører samferdselslinjen må det foreligge positiv uttalelse fra Viken Fylkeskommune.

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

a. Nybygg større enn samlet 1000 m² BRA
b. Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m² BRA, eller 300m² drifts-/ lagerbygg innen landbruk.
c. Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

9.1.2 Energiplan

Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m² BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen bør være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig. Som maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer.

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

Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

Ved regulering og søknad om tiltak skal til enhver tid gjeldende:

a. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 følges.
b. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 følges. Herunder skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet. Videre skal grenseverdiene og kvalitetskriteriene i T-1442 legges til grunn.

9.3.2 Støysonekart

Kommunens støysonekart for vei og jernbane er grunnlag for vurdering av ny bebyggelse og behov for støyfaglig utredning. Se kommunens kartløsning.

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål[1] kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.[2]
b. Alle boenheter (*primære og sekundære*) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
d. Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål[1] 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. For sekundær boenhet stilles samme støykrav som for tilhørende hovedbruksenhet.
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.

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

Dersom støynivået ved skjerming reduseres til et nivå under grenseverdiene for rød støysone gjelder bestemmelser for gul støysone med vilkår som angitt bestemmelse 9.3.4.

9.3.5.1 Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål[1] eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål[1] innenfor rød støysonen kan ikke gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

9.3.5.3 Avviksområder for støy

Innenfor avvikssone for støy, vist med bestemmelsesområde #1 på kommuneplanens arealplankart, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår:

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.[2]

b. Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
d. Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift

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

9.3.6 Støyfaglig utredning

Støyfaglig utredning skal dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til en hver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, og at grenseverdier i T-1442, tabell 2 tilfredsstilles.

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging, gjøres juridisk bindende også for bygge- og anleggsfasen for søknadspliktige 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.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, kontor og overnattingssted).*
2. *Se bestemmelse 12.3.1.d om krav til støynivå på uteoppholdsareal.*

10. Natur, landskap og grønnstruktur

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 utvinning av mineralske ressurser.

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.

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

10.2 Sikring av gangadkomster til grøntområder (pbl. §11-9, nr. 6)

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangadkomster, stier og smett til grønnstruktur og friluftsområder sikres/gjennomføres.

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

Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper med bruksbredde på mer enn 2 meter og som medfører vesentlig terrengbearbeiding eller fjerning av vegetasjon ut over normal skjøtsel, tillates kun i henhold til reguleringsplan.

Opplysning: Se R 10.3, og bestemmelser om opparbeidelse av sti og turvei innenfor områder avsatt til grønnstruktur og blågrønnstruktur, kap. 17.

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

I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring fra LNF eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan. Matjordplan skal dokumentere at:

a. Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.
b. Uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere håndteres slik at spredning av uønskede arter unngås.
c. All matjord skal flyttes før igangsetting av annet arbeid. Matjord skal ikke lagres, men tilføres direkte nytt areal.

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.
Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

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

Ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivaretatt.

Dersom vurderingen av naturmangfold viser mangelfull kunnskap, ved søknad om tiltak i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan vedtatt før 01.01.2010, skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfold inkl. naturtypekartlegging. Naturtypekartlegging skal utføres av fagkyndig biolog. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artskart.

10.6 Vassdrag[1] (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Det skal tas hensyn til vassdrag i alle arealtiltak som berører vassdraget. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes, og miljøtilstanden for vannforekomsten skal ikke påvirkes negativt.

Det tillates ikke å lukke bekker/vassdrag. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal det begrunnes.

Ved tiltak nær vassdrag skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning i anleggsperioden eller senere. Det skal legges vekt på å unngå avrenning av partikler.

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

Der det langs vassdrag[1] ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål[2] og blågrønnstruktur.

Der det er fastsatt byggegrense langs vassdrag i vedtatt reguleringsplan gjelder denne. Der det ikke er fastsatt byggegrense mot vassdrag i gjeldende reguleringsplaner tilsvarer byggegrensen avgrensingen av hensynssone Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1.

Tiltak etter pbl. § 1-6 er ikke tillatt nærmere vassdrag enn byggegrensene angitt ovenfor, følgende tiltak er likevel tillatt nærmere enn angitt byggegrense, forutsatt at tiltakene ikke er i konflikt med verdifulle arts- og naturforekomster, og er i tråd med kommuneplanens øvrige bestemmelser:

a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
b. Vedlike hold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
c. Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
d. Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget1, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene[1] opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål[2] og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke medfører forringelser av naturkvalitetene (biotopendring). Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Ved brøyting skal det vises hensyn til vegetasjonsbeltet langs vassdrag, snølagring tillates ikke innenfor vegetasjonsbeltet.

Opplysning: Se bestemmelse 6.2 om flomveier, og vannressursloven § 11 (kantvegetasjon).

1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*
2. *Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr.1.*

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 HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
b. Påfylling av stedegen sandtype[2] på eksisterende offentlig sandstrand.
c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
e. Gjenoppføring/reparasjon 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 8m^2 for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
   1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakkering av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
   2) det kan dokumenters 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 trær[1] skal bevares.

Opplysning:
1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.
2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

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:

a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje.
b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
c. 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.
d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
e. Sprengningsarbeider tillates ikke
f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
g. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
h. Utriggere tillates ikke.
i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

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

a. Det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet/ødelagt og fungerte etter sin hensikt.
b. Tiltaket medfører ikke utvidelse av opprinnelig godkjent brygge
c. 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 sandtype[1], hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

Opplysning: Etablering av bøyer er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.
1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

Ved nye tiltak og ved regulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer, herunder historiske hageanlegg, tufter og andre spor etter eldre bosetning, dyrkingsspor, stier, maritime kulturminner, industrielle kulturminner, tradisjonslokaliteter, tradisjonelle industrimiljøer og anlegg, inkl. Is dammene, bergverk/gruvevirksomhet etc. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Også parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder, volum og formspråk. Nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi.

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi skal bevares, i tråd med tidligere vedtatte kulturminneplaner:

a. Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016
b. Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017
c. Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

a. Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
b. Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
c. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

11.1.3 Bygninger og anlegg fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi

Ved søknad som innebærer fjerning, skjemming, riving eller ombygging av kulturminner, bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også tradisjonslokaliteter og alle andre typer kulturminner fra nyere tid, som ikke er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner.

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

På eksisterende tomter avsatt til boligbebyggelse hvor det er tillatt med sekundær boenhet, kan den sekundære boenheten etableres i eksisterende frittliggende bygning som er registrert som kulturminne, under følgende forutsetninger:

a. Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
b. Bygningen beholder sin verneverdi
c. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
d. Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

Endring av boenhet som nevnt over utløser ikke krav til opparbeidelse av vei for ny boenhet ihht. vei- og gatenormal.

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne[2]

Ved søknad om riving av et kulturminne eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering av verneverdien av kulturminnet i seg selv, av kulturminnets rolle i det fysiske miljø det befinner seg i, og av konsekvenser for kulturmiljøet.

Søknad om riving av kulturminner med høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse.

11.1.6 Solcelleanlegg på kulturminner og i kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6
Etablering av solcelleanlegg på bygninger med formell vernestatus, fredet, eller vernet etter pbl., eller på bygninger innenfor kulturmiljø fastsatt i plan, er ikke tillatt uten samtykke fra kommunen(kulturminneforvalter). Tillatelse kan kun gis dersom anlegget ikke forringer kulturminneverdien av bygningen eller kulturmiljøet.

Opplysning: Se tillegg 5, A-liste fra Hurum kommune.

1. *Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne.*

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

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

For områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt småbåthavn med krav om reguleringsplan tillates ikke fjerning av trær eller annen verdifull vegetasjon, utover normal skjøtsel, før området inngår i en reguleringsplan og status til terreng og vegetasjon er fastsatt. Dette gjelder ikke tiltak som er unntatt plankravet jf. bestemmelse 2.2

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, massemottak eller råstoffutvinning i kommuneplan eller reguleringsplan.

12.2.2 Andel grøntareal
Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal[1] på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Opplysning: 1. se definisjon av Grøntareal i tillegg 4 definisjoner.

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

Minste uteoppholdsarealet (MUA) inndeles i tre kategorier: MUA privat, MUA felles og MUA lekeareal. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, gjelder følgende for uteoppholdsareal:

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

a. Uteoppholdsarealet skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Areal avsatt til ferdsel (sykling, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet (MUA).
b. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Ved planlegging av nye boligområder og opprettelse av ny grunneiendom skal 25 % av uteoppholdsarealet ikke være brattere enn 1:16.
c. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. bestemmelse 12.2.1.
d. Alle uteoppholdsareal som inngår i MUA, skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
e. Ved regulering skal minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.
f. Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
g. For øvrig gjelder særskilte krav til minste uteoppholdsareal i henhold til tabellen i retningslinje R 12.3.

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

a. Lekearealer skal gi muligheter for ulike typer lek til alle årstider. De skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.
b. Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal framgå av illustrasjonsplan og utomhusplanen.
c. Utomhusplan med beskrivelse skal redegjøre for lokalisering av ulike funksjoner i forhold til hverandre, sol, støy, forurensning og vind. Eventuelle fysiske skiller mellom ulike bruksformål må framgå.
d. Innenfor lekearealer skal det redegjøres for bevaring og integrering av eksisterende terreng og vegetasjon.

12.4 Byggegrense mot vei (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

I områder avsatt til byggeformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

a. Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
b. Mot Semsveien, Rustadveien, Vollenveien, Heggedalsveien, Kirkeveien, Gamle Drammensvei, Blakstadmarka, Langenga, Bleikerveien sør for kryss Røykenveien og mot Drammensveien vest for Slottsberget, Liahagen, Dikemarkveien, er byggegrense 20 meter.
c. Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
d. Mot kommunale og private veier følger byggegrense av kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Avstanden skal måles fra midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt.

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

Såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan, er byggegrensen for gang og sykkelvei:

a. 15 meter i LNFR-områder
b. 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

12.5 Avkjørsel til eiendommer (pbl. § 11-10, nr. 4)

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet. I LNFR-områder kan flere avkjørsler per eiendom tillates med tillatelse fra veieier, jf. bestemmelse 18.1.2

Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei.

Der slik felles boligvei betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene veiarealet skal betjene.

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

Der mobiltetspunkt ikke er angitt i reguleringsplan, kan mobilitetspunkt etableres i områder avsatt til sentrumsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, så fremt:

a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
d. Det er tilgang til parkering for henting og levering
e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

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

Der ikke annet følger av reguleringsplan, kan returpunkt, pakkeautomater etc. plasseres i områder avsatt til byggeformål så fremt:

a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
d. Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

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

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende nettstasjoner, gjelder følgende:

a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål[1], samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

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

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Ved søknad om oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg, skal det utarbeides terrengsnitt som viser eksisterende og ferdigplanert terreng med oppriss av tiltaket og bebyggelse på naboeiendommer. Eiendomsgrenser og byggegrenser skal fremgå av illustrasjonen.

12.10 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune.

Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner i henhold til bestemmelser for skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder[1], 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.*

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

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

Opplysning: Se tillegg 4, definisjon av sosiale boformer, og R13.2.

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

Sekundær boenhet[1] tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.*

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

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

a. De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.
b. Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
c. Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom[1]

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom[1], forutsatt at:

a. Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
b. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m2 BYA og BRA.
c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
d. Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

1. Det er begrensninger for tiltak utenfor byggegrense mot vei, se 13.4.1 og 13.5

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

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m^2 BYA og BRA.
b. Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
e. For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

13.5.2 Avfallshus

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet,
b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

14. Bestemmelser til småhusområder

14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*[1] (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

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 byggegroper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

a. For tomter med terrengfall mindre enn1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
b. 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.
c. Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
d. 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.
e. Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder

1. *100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.*

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

a. Eneboliger skal ha minimum 200m^2 uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m^2 skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
b. Tomannsboliger skal ha minimum 150 m^2 uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m^2 skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
c. Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m^2 uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

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

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med to boenheter[1]. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær[2] boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:
a. 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensing oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:
a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:
a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser[4] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser[4] høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:
a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA.

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering
Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.*
3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*

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

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse
Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur[4]. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter[1]
I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær[2] boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.4.3 Utnyttelse
I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum(én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.[3]
Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø[4](felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær[2] boenhet tillates på tomter over 1200m².

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
b. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 6 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.4 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser[3] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m^2

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.5.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.[4]

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*
4. *Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.*
5. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt*

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

15.1 Bebyggelse og anlegg (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.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

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]

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.

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

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

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.
Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.
Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.
Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

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]

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*
2. *Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c*

16. Bestemmelser til andre byggeområder

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

16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

a. Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakkering av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
c. Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
d. Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
e. Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
f. Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

1. *100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.*

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

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
c. Det er opparbeidet trygg skolevei[3] med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.[2]

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper, før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*
2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

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

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøksgater[1] ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

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

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

1. *Se tillegg 4, definisjon av strøksgate.*

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

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.[1]

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer 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. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 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.

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

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)
Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)
Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

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

16.7.2 Vardåsen
Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:
a. Området reguleres
b. Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
c. Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
d. Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

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

17. Grønnstruktur

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

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

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

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsformål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk[1] (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse[2], gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401"Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann[3]

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjørvann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

1. *LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.*
2. *LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.*
3. *Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)*

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk[1] (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b.c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m2 BYA.
c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm[2].
g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. *LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.*
2. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*

18.3 LNFR-spredt bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredt bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b.c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse
1. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter
Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m2 BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal
1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering
Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder
1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep
Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak
Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.
1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:
1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

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

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

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

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

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

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

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

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

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

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynsone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

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

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø – Naturverdier H560_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;
https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.
1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*

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

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær[1] skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:
a. Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
b. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
c. Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
d. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

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

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.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene[1]:

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

a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
b. Fisking, pilking etc.
c. Vasking av gjenstander
d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
e. Etterlate seg søppel/avfall
f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
g. 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-spredt bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørvann med tilhørende nedslagsfelt.

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

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

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

21.5.1 Faresone H370_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

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

21.6.1 Bjønndalen, H350_1 – 3

a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak.
Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådde i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1,** jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark – Dikemark #2,** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog – Ovre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan – Slemmestad kdpl #4,** jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei – Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte – 100m belte #6,** jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder – Pri vekstomr #7,** jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord – Nullvekst nord #8,** jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd – Nullvekst sør #9,** jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10,** jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.

Asker kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 13. juni 2023
Oppdatert etter formannskapets vedtak 4. juni 2024

Boligbyggeprogram med boligkart

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Felt	Plansone	Grunnkrets	Lokal-område	Areal (m2)	Navn	Typologi	Boligtall	Boligtall pr lokalområde	Årstall antatt ferdigstillelse	Kommentarer
DI1	Dikemark	Dikemark	Dikemark	163 700	Sykehusområdet	Blokk	250		2027	
DI2	Dikemark	Dikemark	Dikemark	27 277	Sentrumsområdet	Blokk	90		2030	
DI3	Dikemark	Dikemark	Dikemark	8 223	Butikken	Blokk	70		2032	
DI4	Dikemark	Dikemark	Dikemark	33 886	Heggedalsveien	Blokk	325		2043	
DI5	Dikemark	Dikemark	Dikemark	10 527	Lomannstangen	Blokk, KSHB	50		2030	
DI6	Dikemark	Dikemark	Dikemark	3 654	Dyringveien N	KSHB	10		2040	
DI7	Dikemark	Dikemark	Dikemark	11 051	Dyringveien S	KSHB	20		2042	
DI8	Dikemark	Sebjørnsrud	Dikemark	9 041	Solbergfjellet	Enebolig	5			Fortetting
VA1	Vardåsen	Måsan	Dikemark	22 221	Liahagen vest	KSHB	65		2030	
VA2	Vardåsen	Måsan	Dikemark	20 434	Liahagen øst	Enebolig	6			Fortetting
VA3	Vardåsen	Måsan	Dikemark	16 303	Trollstua	Blokk, KSHB	60		2032	
VA4	Vardåsen	Kongsskogen	Dikemark	31 675	Nedre Drengsrudvann	Blokk	150		2035	
VA5	Vardåsen	Slottsberget	Dikemark	22 432	Øvre Åsen	KSHB	40		2033	
VA6	Vardåsen	Slottsberget	Dikemark	15 855	Vardåsen sykehus	Blokk	30		2027	
VA7	Vardåsen	Slottsberget	Dikemark	7 469	Slottsberget	KSHB	30		2035	
SUM:			**Dikemark**					**1 201**		
GJ1	Gjellum	Gjellum	Heggedal	4 533	Vinterveien	KSHB	10		2024	
HE2	Sentrale Heggedal	Heggedal sentrum	Heggedal	9 058	Sentrumsgården	Blokk	30		2024	
HE3	Sentrale Heggedal	Heggedal sentrum	Heggedal	2 902	Heggedalsbakeren	Blokk	20		2028	
HE4	Sentrale Heggedal	Heggedal sentrum	Heggedal	9 562	Fabrikktomta	Blokk	88		2026	
HE5	Sentrale Heggedal	Heggedal sentrum	Heggedal	15 906	Ullvaren	Blokk	35		2028	
HE6	Sentrale Heggedal	Heggedal sentrum	Heggedal	1 082	Vikingjordet	Blokk, KSHB	45		2032	
HE7	Sentrale Heggedal	Heggedal sentrum	Heggedal	27 362	Åmotåsen N	Blokk, KSHB	159		2023	
HE8	Sentrale Heggedal	Heggedal sentrum	Heggedal	8 078	Åmotåsen S	KSHB	20		2030	
HE9	Sentrale Heggedal	Kistefoss	Heggedal	11 695	Kloppedalen	Blokk	70		2032	
HE10	Sentrale Heggedal	Heggedal sentrum	Heggedal	19 785	Kloppedalen N	Blokk/sykehjem	130		2026	
HV1	Heggedal Vest	Sætre	Heggedal	2 754	Sætrelia	KSHB	20		2025	
HV2	Heggedal Vest	Sætre	Heggedal	11 064	Sætre	KSHB	30		2040	
HV4	Heggedal Vest	Underland	Heggedal	10 236	Underlandsveien 6-8	Blokk	70		2028	
HV5	Heggedal Vest	Underland	Heggedal	8 782	Underland	Enebolig	9		2035	
HV6	Heggedal Vest	Hallenskog	Heggedal	8 001	Nedre Hallenskog N	Enebolig	5			Fortetting
HV7	Heggedal Vest	Hallenskog	Heggedal	7 582	Nedre Hallenskog S	Enebolig	5			Fortetting
SUM:			**Heggedal**					**746**		
BI1	Billingstad	Nordengen	Holmen	6 830	Billingstad nærsenter	Blokk	20		2027	
BI2	Billingstad	Nordengen	Holmen	3 066	Billingstadveien 1	Blokk	15		2027	
BI3	Billingstad	Nordengen	Holmen	1 592	Billingstad landhandel	Blokk	20		2028	
BI6	Billingstad	Nordengen	Holmen	1 544	Åstadveien 10-12	KSHB	12		2029	
BS1	Billingstadsletta	Lunde	Holmen	3 745	Budstikka	Blokk	32		2025	
BS2	Billingstadsletta	Vestre Nes	Holmen	22 837	Billingstadsletta sør I	Blokk, KSHB	260		2032-2040	
BS3	Billingstadsletta	Vestre Nes	Holmen	10 933	Billingstadsletta sør II	Blokk, KSHB	100		2030	
BS4	Billingstadsletta	Vestre Nes	Holmen	6 445	Bjørklundsveien	KSHB	19		2025	
BS5	Billingstadsletta	Askenga	Holmen	18 959	Olav Brunborgsvei N	Blokk	225		2028	
BS6	Billingstadsletta	Askenga	Holmen	10 891	Olav Brunborgsvei S	KSHB	45		2026	
BS7	Billingstadsletta	Askenga	Holmen	8 524	Bergerveien 5	Blokk	60		2035	
BS8	Billingstadsletta	Askenga	Holmen	28 289	V. Billingstad, Sandekra	Blokk	200		2025	
BS9	Billingstadsletta	Askenga	Holmen	77 441	V. Billingstad (JM)	Blokk	300		2026	
BS10	Billingstadsletta	Askenga	Holmen	12 902	V. Billingstad (Ferd)	Blokk	412		2030	
BS11	Billingstadsletta	Askenga	Holmen	1 809	Åstadlia 2-4	KSHB	5		2026	
BS12	Billingstadsletta	Askenga	Holmen	1 664	Åstadlia 11-15	KSHB	5		2024	
HA1	Hvalstad	Nedre Solstad	Holmen	17 814	Solstadhøyden	Blokk	100		2028	
HA2	Hvalstad	Nedre Solstad	Holmen	9 573	Hvalstad stasjon	Blokk	76		2025	
HA3	Hvalstad	Torstad	Holmen	9 372	Ravnsborgveien	KSHB	19		2023	
HM1	Holmen	Holmen	Holmen	25 927	Nesbru	Blokk	300		2040-2050	
HM2	Holmen	Holmen	Holmen	6 872	Holmengata vest	Blokk	20		2035	
HM3	Holmen	Holmen	Holmen	12 259	Holmensenteret I	Blokk	170		2035-2040	
HM4	Holmen	Holmen	Holmen	7 918	Fekjan 71	Blokk, KSHB	50		2050	
HM5	Holmen	Holmen	Holmen	6 454	Holmen slipp	Blokk	50		2037	
HM6	Holmen	Holmen	Holmen	14 245	Holmenskjæret	Blokk	30		2038	
HM7	Holmen	Holmen	Holmen	31 098	Holmensenteret II	Blokk	30		2035-2040	
LØ1	Landøya	Øvre Nes	Holmen	15 516	Elveveien (Plantasjen)	Blokk	70		2045	
LØ2	Landøya	Landøya	Holmen	7 245	Landøyveien 5	Blokk	59		2027	
LØ3	Landøya	Landøya	Holmen	10 060	Galeasen	Enebolig	6		2025	
VK1	Vakås	Brusetsvingen	Holmen	3 932	Brusettunet	KSHB	11		2024	
VK2	Vakås	Bjørndalen	Holmen	9 066	Vakåsveien 10-16	KSHB	25		2028	
VK3	Vakås	Brusetsvingen	Holmen	4 842	Nye Vakåsvei 46-48	KSHB	27		2024	
NE1	Nesøya Sør	Vendla	Nesøya	5 990	Vendelåsen	Enebolig	6		2026	
SUM:			**Holmen**					**2 779**		
HY1	Hyggen	Hyggen	Røyken	7 038	Hyggen nærsenter	Blokk	10		2028	
HY2	Hyggen	Hyggen	Røyken	7 455	Hyggen sentrum	KSHB	15		2035	
HY3	Hyggen	Hyggen	Røyken	5 000	Hyggen sentrum	KSHB	20		2035	
HY4	Hyggen	Hyggen	Røyken	3 500	Bakkekroken	Enebolig	4			Fortetting
MI1	Midtbygda	Gleinåsen/Katrineåsen	Røyken	23 500	Gleinåsen vest	KSHB, eneb.	85		2027	
MI2	Midtbygda	Gleinåsen/Katrineåsen	Røyken	7 890	Grettebråtan I	Enebolig	8			Fortetting
MI3	Midtbygda	Gleinåsen/Katrineåsen	Røyken	11 638	Grettebråtan II	Enebolig	12			Fortetting
MI4	Midtbygda	Gleinåsen/Katrineåsen	Røyken	24 243	Hotellveien	Blokk	45		2045	
MI5	Midtbygda	Gleinåsen/Katrineåsen	Røyken	5 748	Jon Leiras vei	KSHB	10			
RØ1	Røyken	Heggum	Røyken	55 676	Jaksland I	KSHB, enebolig	180		2027	
RØ2	Røyken	Wang	Røyken	17 793	Røyken stasjon	Blokk	100		2029	
RØ3	Røyken	Wang	Røyken	26 427	Røyken sentrum vest	Blokk	80		2035	
RØ4	Røyken	Heggum	Røyken	18 244	Røyken sentrum øst	Blokk	60		2038	
RØ5	Røyken	Heggum	Røyken	13 787	Bråset nord	Blokk, KSHB	60		2028	
RØ6	Røyken	Heggum	Røyken	14 540	Heggum nord	Blokk, KSHB	80		2035	

RØ7	Røyken	Heggum	Røyken	11 791	Heggum sør	Blokk, KSHB	60		2040	
RØ8	Røyken	Heggum	Røyken	4 443	Heggum vest	KSHB	20		2038	
RØ9	Røyken	Heggum	Røyken	6 872	Jaksland II	Enebolig	6		2027	
RØ10	Røyken	Wang	Røyken	16 932	Vangsåsen	Enebolig	12			Fortetting
RØ11	Røyken	Heggum	Røyken	2 000	Heggum	Enebolig	2			Fortetting
RØ12	Røyken	Gleinåsen/Katrineåsen	Røyken	36 000	Liverud	KSHB	100		2040	
SUM:			**Røyken**					**969**		
BL1	Blakstad	Blakstad sykehus	Sentrum	112 524	Blakstad sykehus N	Blokk, KSHB	400		2030	
BL2	Blakstad	Blakstad sykehus	Sentrum	7 423	Blakstad sykehus S	KSHB	15		2030	
BN1	Bondi	Bondibroen	Sentrum	12 646	Bondilia	Blokk	128		2027	
BN2	Bondi	Bondibroen	Sentrum	8 624	Damveien	Blokk, KSHB	50		2035	
BN3	Bondi	Bondibroen	Sentrum	19 039	Foliefabrikken	Blokk	40		2040	
BN4	Bondi	Bondibroen	Sentrum	3 227	Elveskogen	KSHB	20		2030	
BO1	Vestre Borgen	Drengsrudveien	Sentrum	18 920	Drengsrudjordet	KSHB	70		2035	
BO2	Vestre Borgen	Askerlia	Sentrum	13 963	Kjonebråten	KSHB	71		2023	
BO3	Østre Borgen	Askerlia	Sentrum	3 710	Askerlia I	Blokk, KSHB	96		2045	
BO4	Østre Borgen	Askerlia	Sentrum	5 608	Askerlia II					
BO5	Østre Borgen	Ove Jensens vei	Sentrum	4 818	Askerlia III					
BÅ1	Båstad	Haga	Sentrum	1 796	Markestad	Blokk	12		2024	
BÅ2	Båstad	Båstad	Sentrum	7 464	Teigen	Enebolig	5		2025	
BÅ3	Båstad	Båstad	Sentrum	17 481	Øvre Båstad	Blokk, KSHB	60		2028	
GD1	Gamle Drammensvei	Finsrud	Sentrum	9 446	Finnsrud	Enebolig	10			Fortetting
GD2	Gamle Drammensvei	Finsrud	Sentrum	2 929	Skansen	Enebolig	5			Fortetting
GU1	Gullhella	Gullhella	Sentrum	4 824	Ungdomsboliger	Blokk	30		2025	
GU2	Gullhella	Kodalen	Sentrum	37 049	Kodalen	Blokk	150		2045	
HØ1	Høn	Asker terrasse	Sentrum	7 798	Landås L1	Enebolig	14		2023	
HØ3	Høn	Asker terrasse	Sentrum	7 796	Landås L3	Blokk	480		2024-2030	
HØ4	Høn	Hønskollen	Sentrum	13 014	Landås L4					
HØ5	Høn	Asker terrasse	Sentrum	7 441	Landås L5					
HØ6	Høn	Hønskollen	Sentrum	9 004	Landås L6					
HØ7	Høn	Høn	Sentrum	2 894	Høn gårdstun	Blokk, KSHB	20		2025	
HØ10	Høn	Høn	Sentrum	5 970	Høn nærsenter	Blokk	25		2027	
HØ11	Høn	Trollhaugen	Sentrum	3 936	Høn nærsenter	Blokk	25		2027	
HØ8	Høn	Høn	Sentrum	18 988	Høn H8	Blokk	600		2027-2035	
HØ9	Høn	Høn	Sentrum	11 123	Høn H5					
HØ12	Høn	Trollhaugen	Sentrum	13 841	Høn H7					
HØ13	Høn	Trollhaugen	Sentrum	9 542	Høn H6					
HØ14	Høn	Trollhaugen	Sentrum	2 773	Høn F4					
HØ15	Høn	Trollhaugen	Sentrum	2 387	Høn F3					
HØ16	Høn	Trollhaugen	Sentrum	10 944	Høn F1	Blokk	100		2032	
HØ17	Høn	Trollhaugen	Sentrum	1 994	Høn F2	Blokk	100		2032	
HØ18	Høn	Trollhaugen	Sentrum	4 366	Fusdalskogen	Blokk	74		2025	
HØ19	Høn	Asker terrasse	Sentrum	4 911	Porten	Blokk	63		2024	
HØ20	Høn	Hønskollen	Sentrum	3 728	Hønsveien 86-88	Blokk	10		2025	
SM1	Semsveien	Berg	Sentrum	11 261	Solliveien	Enebolig	14		2024	
SN1	Sentrum	Asker stasjon	Sentrum	150 458	Strøket	Blokk	25		2033	
SN2	Sentrum	Alfheim	Sentrum	30 037	Erteløkka	Blokk	30		2026	
SN3	Sentrum	Alfheim	Sentrum	8 588	Alfheim øst	Blokk	21		2028	
SN4	Sentrum	Alfheim	Sentrum	13 514	Alfheim/Grinde	Blokk	10		2035	
SN7	Sentrum	Asker stasjon	Sentrum	3 252	Elveroa	Blokk	25		2039	
SN8	Sentrum	Asker stasjon	Sentrum	17 208	Elvely	Blokk	200		2024-2028	
SN9	Sentrum	Asker stasjon	Sentrum	5 956	Askerholmen	Blokk	45		2025	
SN10	Sentrum	Asker stasjon	Sentrum	68 044	Føyka/Askerparken	Blokk	400		2034	
SN13	Sentrum	Bondi	Sentrum	36 048	Fusdal	Blokk, KSHB	240		2045	
SN14	Sentrum	Bondi	Sentrum	22 092	Nordre Bondi	Blokk	250		2035	
SN15	Sentrum	Bondibråten	Sentrum	3 989	Leangveien 58	Blokk	18		2023	
VE1	Vettre	Krillås	Sentrum	30 283	Langenga	Blokk	225		2023-2025	
VE2	Vettre	Løkenes	Sentrum	32 771	Vettre hotell	Blokk, KSHB	120		2028	
VE3	Vettre	Krillås	Sentrum	1 976	Hvile	Blokk	10		2025	
ÅN1	Ånnerud	Hogstad	Sentrum	6 415	Dæli	KSHB	25		2041	
ÅN2	Ånnerud	Hogstad	Sentrum	4 643	Ånnerudbakken	Enebolig	7		2026	
ÅN3	Ånnerud	Hogstad	Sentrum	27 469	Øvre Hagen	KSBH/fellestj.	20		2035	
SUM:			**Sentrum**					**4 358**		
BØ1	Bødalen	Østskogen	Slemmestad	3 641	Morberg II	KSHB	12		2027	
BØ2	Bødalen	Østskogen	Slemmestad	23 089	Engebråten II	KSHB	30		2028	
BØ3	Bødalen	Østskogen	Slemmestad	49 054	Engebråten I	Enebolig	47		2023	
BØ4	Bødalen	Auke	Slemmestad	10 816	Auke	Enebolig	10			Fortetting
NÆ1	Nærsnes	Nærsnes-Nordre	Slemmestad	116 000	Morbergtoppen	KSHB/Enebolig	170		2035	
NÆ2	Nærsnes	Nærsnes-Søndre	Slemmestad	5 934	Nærsnes nærsenter	Blokk	12		2032	
NÆ3	Nærsnes	Nærsnes-Søndre	Slemmestad	4 022	Sokkefaret	KSHB	15		2030	
NÆ4	Nærsnes	Nærsnes-Søndre	Slemmestad	5 200	Sokkefaret	Enebolig	4			Fortetting
SL1	Slemmestad Nord	Slemmestad	Slemmestad	13 498	Vaterland	Blokk	400		2025	
SL2	Slemmestad Nord	Slemmestad	Slemmestad	9 543	Norcemkaia	Blokk	100		2027	
SL3	Slemmestad Sør	Ødegården	Slemmestad	17 659	Vaterland sør	Blokk, KSHB	30		2026	
SL4	Slemmestad Nord	Slemmestad	Slemmestad	60 007	Fabrikktomta	Blokk	600		2035-2040	
SL5	Slemmestad Nord	Slemmestad	Slemmestad	7 792	Tåje 1	Blokk, KSHB	65		2036	
SL6	Slemmestad Nord	Slemmestad	Slemmestad	3 365	Tåje 2	Blokk, KSHB	35		2037	
SL7	Slemmestad Nord	Slemmestad	Slemmestad	2 115	Tåje tårnhus	Blokk	75		2045	
SL8	Slemmestad Nord	Slemmestad	Slemmestad	11 505	Tåje 3	Blokk	125		2039	
SL9	Slemmestad Nord	Bødalen-Nilsemarka	Slemmestad	12 890	Nilsemarka øst	KSHB	30		2045	
SL10	Slemmestad Nord	Bødalen-Nilsemarka	Slemmestad	63 615	Rustadveien	KSHB	250		2040	
SL11	Slemmestad Nord	Dambo	Slemmestad	23 614	Maskinpakktomta	KSHB	60		2049	
SL12	Slemmestad Sør	Ødegården	Slemmestad	8 096	Menytomta	Blokk	80		2035	
SL13	Slemmestad Sør	Ødegården	Slemmestad	6 579	Odalsveien	Blokk, KSHB	22		2026	
SL14	Slemmestad Sør	Ødegården	Slemmestad	3 965	Evjetun	Blokk, fellestj.	100		2030	

SUM:			**Slemmestad**					**2 272**		
SP1	Spikkestad Nord	Askestad-Kjos	Spikkestad	18 978	Spikkestad sentrum NV	Blokk	125		2029	
SP2	Spikkestad Nord	Askestad-Kjos	Spikkestad	9 280	Spikkestad sentrum N	Blokk	100		2030	
SP3	Spikkestad Nord	Askestad-Kjos	Spikkestad	13 649	Spikkestad kjøpesenter	Blokk	150		2035	
SP4	Spikkestad Nord	Myhre	Spikkestad	22 521	Spikkestad sentrum V	Blokk	200		2040	
SP5	Spikkestad Nord	Spikkestad	Spikkestad	20 816	Spikkestad sentrum	Blokk	200		2032	
SP6	Spikkestad Nord	Spikkestad	Spikkestad	27 471	Spikkestad sentrum Ø	Blokk	150		2045	
SP7	Spikkestad Sør	Bråten	Spikkestad	16 526	Spikkestad sentrum S	Blokk	120		2050	
SP8	Spikkestad Nord	Askestad-Kjos	Spikkestad	12 092	Ulverud	KSHB	25		2032	
SP9	Spikkestad Nord	Askestad-Kjos	Spikkestad	20 124	Oddevall nord	Blokk	150		2040	
SP10	Spikkestad Nord	Spikkestad	Spikkestad	21 745	Oddevall	Blokk	250		2028	
SP11	Spikkestad Nord	Myhre	Spikkestad	4 733	Bølstad	Enebolig	5			Fortetting
SUM:			**Spikkestad**					**1 475**		
KL2	Klokkarstua	Klokkarstua	Sætre	23 531	Hovtun II	Enebolig	22		2025	
KL3	Klokkarstua	Verket	Sætre	2 633	Verket	KSHB	8		2030	
ST1	Storsand	Storsand	Sætre	77 249	Grønsand nord	Blokk, enebolig	80		2030	
ST2	Storsand	Storsand	Sætre	78 121	Lagåsen	KSHB	200		2040	
ST3	Storsand	Storsand	Sætre	152 370	Storsand øvre	KSHB, enebolig	130		2030-2045	
ST4	Storsand	Storsand	Sætre	39 186	Storsand nedre	KSHB, enebolig	25		2028	
ST5	Storsand	Storsand	Sætre	123 630	Grønsand sør	Blokk, KSHB, eneb	120		2030-2045	
ST6	Storsand	Storsand	Sætre	197 429	Vannsbrekka	Blokk, KSHB	300		2040-2050	
ST7	Storsand	Storsand	Sætre	49 804	Storsand nærsenter	Blokk	100		2040	
ST9	Storsand	Kongsdelene	Sætre	4 118	Hammerborg terrasse	KSHB	8		2027	
ST10	Storsand	Storsand	Sætre	23 450	Del av felt B4	Enebolig	24		2035	
ST11	Storsand	Storsand	Sætre	53 550	Del av felt B4	Enebolig	50		2035	
ST12	Storsand	Verpen	Sætre	6 500	Sandspollen	Enebolig	7		2028	
ST13	Storsand	Storsand	Sætre	93 503	Høybråten	KSHB, enebolig	80		2035	
SÆ1	Sætre Nord	Sætre Nord	Sætre	80 433	Sætre sentrum	Blokk	100		2035	
SÆ2	Sætre Syd	Sætre Syd	Sætre	25 348	Øra	Blokk	90		2026	
SÆ3	Sætre Nord	Sætre Nord	Sætre	4 743	Skatvet terrasse	KSHB	24		2027	
SÆ4	Sætre Nord	Sætre Nord	Sætre	4 592	Mellomdammen	KSHB	20		2027	
SÆ5	Sætre Syd	Sætre Syd	Sætre	3 884	Langsethveien	Blokk	20		2025	
SÆ7	Sætre Syd	Sætre Syd	Sætre	6 459	Øvre Ekhagen	Blokk	20		2026	
SÆ8	Sætre Syd	Sætre Syd	Sætre	33 660	Sætrebakken	Blokk, KSHB	56		2027	
SÆ9	Sætre Syd	Sætre Syd	Sætre	98 106	Sætre sør	Enebolig	100		2030-2040	
ÅR1	Åros	Høvik	Sætre	5 503	Høvikskogen	KSHB	6		2025	
ÅR2	Åros	Høvik	Sætre	3 554	Båtstø havn	KSHB	10		2040	
ÅR3	Åros	Åros	Sætre	8 284	Båtstø	Enebolig	9			Fortetting
ÅR4	Åros	Åros	Sætre	15 916	Båtstø	Enebolig	16			Fortetting
ÅR5	Åros	Frydenlund	Sætre	29 046	Frydenlund Ø	Enebolig	29		2025-2030	
ÅR6	Åros	Åros	Sætre	15 938	Frydenlund	Enebolig	16			Fortetting
ÅR7	Åros	Frydenlund	Sætre	3 148	Store Åros Ø	KSHB	8		2024	
ÅR8	Åros	Frydenlund	Sætre	9 037	Store Åros V	KSHB	15		2025	
ÅR9	Åros	Frydenlund	Sætre	41 721	Store Åros	Blokk	100		2030	
ÅR10	Åros	Åros	Sætre	7 798	Åros nærsenter N	Blokk	10		2035	
ÅR11	Åros	Åros	Sætre	7 756	Åros nærsenter S	Blokk	10		2030	
ÅR12	Åros	Åros	Sætre	110 041	Kjelleråsen	Enebolig	100			Fortetting
ÅR13	Åros	Åros	Sætre	9 235	Kirkeberget	Enebolig	9			Fortetting
ÅR14	Åros	Åros	Sætre	94 488	Bestonåsen	KSHB, enebolig	60		2025-2030	
ÅR15	Åros	Høvik	Sætre	15 314	Båtstø midtre	KSHB, enebolig	12		2026	
ÅR16	Åros	Frydenlund	Sætre	6 052	Store Åros	KSHB	15		2030	
SUM:			**Sætre**					**2 009**		
FI1	Filtvet	Filtvet	Tofte	2 173	Helsehus I	KSHB	10		2026	
FI2	Filtvet	Filtvet	Tofte	11 288	Helsehus II	Blokk	30		2027	
FI3	Filtvet	Filtvet	Tofte	12 115	Filtvet nærsenter	KSHB	15		2030	
F14	Filtvet	Filtvet	Tofte	30 157	Røttervoldvn.	Enebolig	20		2035	
F15	Filtvet	Filtvet	Tofte	7 625	Røstadhøgda	Enebolig	7			Fortetting
F16	Filtvet	Filtvet	Tofte	15 185	Helsehuset	KSHB	40		2030	
HB1	Holmsbu	Holmsbu	Tofte	35 921	Jørnsåsen nord	KSHB, eneb.	90		2026	
HB2	Holmsbu	Holmsbu	Tofte	82 104	Jørnsåsen sør	KSHB, eneb.	100		2025	
HB3	Holmsbu	Kana	Tofte	15 831	Kana	Enebolig	15			Fortetting
HB4	Holmsbu	Kana	Tofte	17 600	Haukåsen	Enebolig	12			Fortetting
TO1	Tofte	Tofte øst	Tofte	2 752	Bispeveien	Enebolig	6			Fortetting
TO2	Tofte	Tofte øst	Tofte	12 877	Bispen	KSBH	21			Fortetting
TO3	Tofte	Tofte vest	Tofte	13 836	Tofte sentrum	Blokk	200		2028-2035	
TO4	Tofte	Sagene	Tofte	6 197	Sagene Ø	Blokk	60		2023	
TO5	Tofte	Sagene	Tofte	45 733	Sagene	Blokk	250		2027-2040	
TO6	Tofte	Sagene	Tofte	43 038	Marmorveien	KSHB	100		2028-2040	
TO7	Tofte	Sagene	Tofte	47 930	Sørlia	Enebolig	30			Fortetting
SUM:			**Tofte**					**1 006**		
BJ1	Bjerkås	Sjøstrand	Vollen	73 701	Elnes	Blokk, KSHB	250		2027-2030	
BJ2	Bjerkås	Bjerkås	Vollen	12 429	Edelvold	KSHB	20		2031	
BJ3	Bjerkås	Bjerkås	Vollen	10 187	Markveien nord	Enebolig	10		2044	
BJ4	Bjerkås	Bjerkås	Vollen	9 306	Markveien sør	KSHB	20		2044	
BJ5	Bjerkås	Bjerkås	Vollen	16 741	Dalveien	KSHB	25		2030	
BJ6	Bjerkås	Sjøstrand	Vollen	15 080	Bjerkåsholmen	Blokk	90		2045	
VO2	Vollen	Linlandet	Vollen	4 892	Strandengveien	KSHB	15		2028	
VO3	Vollen	Arnestad	Vollen	19 476	Øgården	KSHB	36		2042	
VO4	Vollen	Arnestad	Vollen	24 973	Linlandet nord	KSHB	30		2034	
VO5	Vollen	Arnestad	Vollen	9 751	Linlandet sør	Enebolig	10		2035	
SUM:			**Vollen**					**506**		
TOTALT:				**5 020 209**			**17 321**	**17 321**	**2023-2050**	

Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Tillegg til arealplan - Boligkart

Vedtatt 13.06.2023

Oppdatert 05.12.2024

MÅLESTOKK: 1:25000

Kartet er utarbeidet av Asker kommune, Analyse og gjendata

Tegnforklaring

- GB — Generelle boligområder
- SB — Boligområder med spesielle kvaliteter
- GBS — Generelle boligområder innenfor 100 m-belte langs sjø
- Prioriterte rekkefølgekrav
- Byggegrense mot sjø
- 100 m-grense mot sjø
- VS1 — Hyttt boligfelt med helhetsgrense
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- Regulertplaner vedtatt etter 1.1.2005 (ingen boligbelegger)

Omfatter eksisterende boligområder regulert før 1.1.2005

Kjelleråsmarka

Oslofjorden

Drammensfjorden

Bunnefjorden

Vestfjorden

Holmsbufjorden

Breiangen

Langesund

Egenerklæring

Rønningen 38, 1385 ASKER

02 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rønningen 38	Rønningen 38	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2005

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg bodde i eiendommen fra den ble kjøpt og frem til 2021. Etter den tid har eiendommen stått ubebodd.

Informasjon om selger

Selger

Søbak, Gustav Sigmund

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vanninntregning fra tak og i vegg kjellerrom

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2010

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montering av ny dør til terrasse.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Saltgjennomslag/fukt i yttervegger.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

div. mangler utbedret etter el-kontoll 2024.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2005

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Komplett utskifting av alt elektrisk.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alpha Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2005

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Komplett utskifting av alt av vann og avløp, samt tilknytting til offentlig anlegg.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tanga Rør AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Div. sprekker.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Div. mugg, sopp og råte.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Eiendommen fremstår som et rivningsobjekt

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Gustav Sigmund Søbak	**2026-10-02**

Identification

Gustav Sigmund Søbak

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Asker kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 13. juni 2023
Oppdatert etter formannskapets vedtak 4. juni 2024

Boligbyggeprogram med boligkart

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Felt	Plansone	Grunnkrets	Lokal-område	Areal (m2)	Navn	Typologi	Boligtall	Boligtall pr lokalområde	Årstall antatt ferdigstillelse	Kommentarer
DI1	Dikemark	Dikemark	Dikemark	163 700	Sykehusområdet	Blokk	250		2027	
DI2	Dikemark	Dikemark	Dikemark	27 277	Sentrumsområdet	Blokk	90		2030	
DI3	Dikemark	Dikemark	Dikemark	8 223	Butikken	Blokk	70		2032	
DI4	Dikemark	Dikemark	Dikemark	33 886	Heggedalsveien	Blokk	325		2043	
DI5	Dikemark	Dikemark	Dikemark	10 527	Lomannstangen	Blokk, KSHB	50		2030	
DI6	Dikemark	Dikemark	Dikemark	3 654	Dyringveien N	KSHB	10		2040	
DI7	Dikemark	Dikemark	Dikemark	11 051	Dyringveien S	KSHB	20		2042	
DI8	Dikemark	Sebjørnsrud	Dikemark	9 041	Solbergfjellet	Enebolig	5			Fortetting
VA1	Vardåsen	Måsan	Dikemark	22 221	Liahagen vest	KSHB	65		2030	
VA2	Vardåsen	Måsan	Dikemark	20 434	Liahagen øst	Enebolig	6			Fortetting
VA3	Vardåsen	Måsan	Dikemark	16 303	Trollstua	Blokk, KSHB	60		2032	
VA4	Vardåsen	Kongsskogen	Dikemark	31 675	Nedre Drengsrudvann	Blokk	150		2035	
VA5	Vardåsen	Slottsberget	Dikemark	22 432	Øvre Åsen	KSHB	40		2033	
VA6	Vardåsen	Slottsberget	Dikemark	15 855	Vardåsen sykehus	Blokk	30		2027	
VA7	Vardåsen	Slottsberget	Dikemark	7 469	Slottsberget	KSHB	30		2035	
SUM:			**Dikemark**					**1 201**		
GJ1	Gjellum	Gjellum	Heggedal	4 533	Vinterveien	KSHB	10		2024	
HE2	Sentrale Heggedal	Heggedal sentrum	Heggedal	9 058	Sentrumsgården	Blokk	30		2024	
HE3	Sentrale Heggedal	Heggedal sentrum	Heggedal	2 902	Heggedalsbakeren	Blokk	20		2028	
HE4	Sentrale Heggedal	Heggedal sentrum	Heggedal	9 562	Fabrikktomta	Blokk	88		2026	
HE5	Sentrale Heggedal	Heggedal sentrum	Heggedal	15 906	Ullvaren	Blokk	35		2028	
HE6	Sentrale Heggedal	Heggedal sentrum	Heggedal	1 082	Vikingjordet	Blokk, KSHB	45		2032	
HE7	Sentrale Heggedal	Heggedal sentrum	Heggedal	27 362	Åmotåsen N	Blokk, KSHB	159		2023	
HE8	Sentrale Heggedal	Heggedal sentrum	Heggedal	8 078	Åmotåsen S	KSHB	20		2030	
HE9	Sentrale Heggedal	Kistefoss	Heggedal	11 695	Kloppedalen	Blokk	70		2032	
HE10	Sentrale Heggedal	Heggedal sentrum	Heggedal	19 785	Kloppedalen N	Blokk/sykehjem	130		2026	
HV1	Heggedal Vest	Sætre	Heggedal	2 754	Sætrelia	KSHB	20		2025	
HV2	Heggedal Vest	Sætre	Heggedal	11 064	Sætre	KSHB	30		2040	
HV4	Heggedal Vest	Underland	Heggedal	10 236	Underlandsveien 6-8	Blokk	70		2028	
HV5	Heggedal Vest	Underland	Heggedal	8 782	Underland	Enebolig	9		2035	
HV6	Heggedal Vest	Hallenskog	Heggedal	8 001	Nedre Hallenskog N	Enebolig	5			Fortetting
HV7	Heggedal Vest	Hallenskog	Heggedal	7 582	Nedre Hallenskog S	Enebolig	5			Fortetting
SUM:			**Heggedal**					**746**		
BI1	Billingstad	Nordengen	Holmen	6 830	Billingstad nærsenter	Blokk	20		2027	
BI2	Billingstad	Nordengen	Holmen	3 066	Billingstadveien 1	Blokk	15		2027	
BI3	Billingstad	Nordengen	Holmen	1 592	Billingstad landhandel	Blokk	20		2028	
BI6	Billingstad	Nordengen	Holmen	1 544	Åstadveien 10-12	KSHB	12		2029	
BS1	Billingstadsletta	Lunde	Holmen	3 745	Budstikka	Blokk	32		2025	
BS2	Billingstadsletta	Vestre Nes	Holmen	22 837	Billingstadsletta sør I	Blokk, KSHB	260		2032-2040	
BS3	Billingstadsletta	Vestre Nes	Holmen	10 933	Billingstadsletta sør II	Blokk, KSHB	100		2030	
BS4	Billingstadsletta	Vestre Nes	Holmen	6 445	Bjørklundsveien	KSHB	19		2025	
BS5	Billingstadsletta	Askenga	Holmen	18 959	Olav Brunborgsvei N	Blokk	225		2028	
BS6	Billingstadsletta	Askenga	Holmen	10 891	Olav Brunborgsvei S	KSHB	45		2026	
BS7	Billingstadsletta	Askenga	Holmen	8 524	Bergerveien 5	Blokk	60		2035	
BS8	Billingstadsletta	Askenga	Holmen	28 289	V. Billingstad, Sandekra	Blokk	200		2025	
BS9	Billingstadsletta	Askenga	Holmen	77 441	V. Billingstad (JM)	Blokk	300		2026	
BS10	Billingstadsletta	Askenga	Holmen	12 902	V. Billingstad (Ferd)	Blokk	412		2030	
BS11	Billingstadsletta	Askenga	Holmen	1 809	Åstadlia 2-4	KSHB	5		2026	
BS12	Billingstadsletta	Askenga	Holmen	1 664	Åstadlia 11-15	KSHB	5		2024	
HA1	Hvalstad	Nedre Solstad	Holmen	17 814	Solstadhøyden	Blokk	100		2028	
HA2	Hvalstad	Nedre Solstad	Holmen	9 573	Hvalstad stasjon	Blokk	76		2025	
HA3	Hvalstad	Torstad	Holmen	9 372	Ravnsborgveien	KSHB	19		2023	
HM1	Holmen	Holmen	Holmen	25 927	Nesbru	Blokk	300		2040-2050	
HM2	Holmen	Holmen	Holmen	6 872	Holmengata vest	Blokk	20		2035	
HM3	Holmen	Holmen	Holmen	12 259	Holmensenteret I	Blokk	170		2035-2040	
HM4	Holmen	Holmen	Holmen	7 918	Fekjan 71	Blokk, KSHB	50		2050	
HM5	Holmen	Holmen	Holmen	6 454	Holmen slipp	Blokk	50		2037	
HM6	Holmen	Holmen	Holmen	14 245	Holmenskjæret	Blokk	30		2038	
HM7	Holmen	Holmen	Holmen	31 098	Holmensenteret II	Blokk	30		2035-2040	
LØ1	Landøya	Øvre Nes	Holmen	15 516	Elveveien (Plantasjen)	Blokk	70		2045	
LØ2	Landøya	Landøya	Holmen	7 245	Landøyveien 5	Blokk	59		2027	
LØ3	Landøya	Landøya	Holmen	10 060	Galeasen	Enebolig	6		2025	
VK1	Vakås	Brusetsvingen	Holmen	3 932	Brusettunet	KSHB	11		2024	
VK2	Vakås	Bjørndalen	Holmen	9 066	Vakåsveien 10-16	KSHB	25		2028	
VK3	Vakås	Brusetsvingen	Holmen	4 842	Nye Vakåsvei 46-48	KSHB	27		2024	
NE1	Nesøya Sør	Vendla	Nesøya	5 990	Vendelåsen	Enebolig	6		2026	
SUM:			**Holmen**					**2 779**		
HY1	Hyggen	Hyggen	Røyken	7 038	Hyggen nærsenter	Blokk	10		2028	
HY2	Hyggen	Hyggen	Røyken	7 455	Hyggen sentrum	KSHB	15		2035	
HY3	Hyggen	Hyggen	Røyken	5 000	Hyggen sentrum	KSHB	20		2035	
HY4	Hyggen	Hyggen	Røyken	3 500	Bakkekroken	Enebolig	4			Fortetting
MI1	Midtbygda	Gleinåsen/Katrineåsen	Røyken	23 500	Gleinåsen vest	KSHB, eneb.	85		2027	
MI2	Midtbygda	Gleinåsen/Katrineåsen	Røyken	7 890	Grettebråtan I	Enebolig	8			Fortetting
MI3	Midtbygda	Gleinåsen/Katrineåsen	Røyken	11 638	Grettebråtan II	Enebolig	12			Fortetting
MI4	Midtbygda	Gleinåsen/Katrineåsen	Røyken	24 243	Hotellveien	Blokk	45		2045	
MI5	Midtbygda	Gleinåsen/Katrineåsen	Røyken	5 748	Jon Leiras vei	KSHB	10			
RØ1	Røyken	Heggum	Røyken	55 676	Jaksland I	KSHB, enebolig	180		2027	
RØ2	Røyken	Wang	Røyken	17 793	Røyken stasjon	Blokk	100		2029	
RØ3	Røyken	Wang	Røyken	26 427	Røyken sentrum vest	Blokk	80		2035	
RØ4	Røyken	Heggum	Røyken	18 244	Røyken sentrum øst	Blokk	60		2038	
RØ5	Røyken	Heggum	Røyken	13 787	Bråset nord	Blokk, KSHB	60		2028	
RØ6	Røyken	Heggum	Røyken	14 540	Heggum nord	Blokk, KSHB	80		2035	

RØ7	Røyken	Heggum	Røyken	11 791	Heggum sør	Blokk, KSHB	60		2040	
RØ8	Røyken	Heggum	Røyken	4 443	Heggum vest	KSHB	20		2038	
RØ9	Røyken	Heggum	Røyken	6 872	Jaksland II	Enebolig	6		2027	
RØ10	Røyken	Wang	Røyken	16 932	Vangsåsen	Enebolig	12			Fortetting
RØ11	Røyken	Heggum	Røyken	2 000	Heggum	Enebolig	2			Fortetting
RØ12	Røyken	Gleinåsen/Katrineåsen	Røyken	36 000	Liverud	KSHB	100		2040	
SUM:			**Røyken**					**969**		
BL1	Blakstad	Blakstad sykehus	Sentrum	112 524	Blakstad sykehus N	Blokk, KSHB	400		2030	
BL2	Blakstad	Blakstad sykehus	Sentrum	7 423	Blakstad sykehus S	KSHB	15		2030	
BN1	Bondi	Bondibroen	Sentrum	12 646	Bondilia	Blokk	128		2027	
BN2	Bondi	Bondibroen	Sentrum	8 624	Damveien	Blokk, KSHB	50		2035	
BN3	Bondi	Bondibroen	Sentrum	19 039	Foliefabrikken	Blokk	40		2040	
BN4	Bondi	Bondibroen	Sentrum	3 227	Elveskogen	KSHB	20		2030	
BO1	Vestre Borgen	Drengsrudveien	Sentrum	18 920	Drengsrudjordet	KSHB	70		2035	
BO2	Vestre Borgen	Askerlia	Sentrum	13 963	Kjonebråten	KSHB	71		2023	
BO3	Østre Borgen	Askerlia	Sentrum	3 710	Askerlia I	Blokk, KSHB	96		2045	
BO4	Østre Borgen	Askerlia	Sentrum	5 608	Askerlia II					
BO5	Østre Borgen	Ove Jensens vei	Sentrum	4 818	Askerlia III					
BÅ1	Båstad	Haga	Sentrum	1 796	Markestad	Blokk	12		2024	
BÅ2	Båstad	Båstad	Sentrum	7 464	Teigen	Enebolig	5		2025	
BÅ3	Båstad	Båstad	Sentrum	17 481	Øvre Båstad	Blokk, KSHB	60		2028	
GD1	Gamle Drammensvei	Finsrud	Sentrum	9 446	Finnsrud	Enebolig	10			Fortetting
GD2	Gamle Drammensvei	Finsrud	Sentrum	2 929	Skansen	Enebolig	5			Fortetting
GU1	Gullhella	Gullhella	Sentrum	4 824	Ungdomsboliger	Blokk	30		2025	
GU2	Gullhella	Kodalen	Sentrum	37 049	Kodalen	Blokk	150		2045	
HØ1	Høn	Asker terrasse	Sentrum	7 798	Landås L1	Enebolig	14		2023	
HØ3	Høn	Asker terrasse	Sentrum	7 796	Landås L3	Blokk	480		2024-2030	
HØ4	Høn	Hønskollen	Sentrum	13 014	Landås L4					
HØ5	Høn	Asker terrasse	Sentrum	7 441	Landås L5					
HØ6	Høn	Hønskollen	Sentrum	9 004	Landås L6					
HØ7	Høn	Høn	Sentrum	2 894	Høn gårdstun	Blokk, KSHB	20		2025	
HØ10	Høn	Høn	Sentrum	5 970	Høn nærsenter	Blokk	25		2027	
HØ11	Høn	Trollhaugen	Sentrum	3 936	Høn nærsenter	Blokk	25		2027	
HØ8	Høn	Høn	Sentrum	18 988	Høn H8	Blokk	600		2027-2035	
HØ9	Høn	Høn	Sentrum	11 123	Høn H5					
HØ12	Høn	Trollhaugen	Sentrum	13 841	Høn H7					
HØ13	Høn	Trollhaugen	Sentrum	9 542	Høn H6					
HØ14	Høn	Trollhaugen	Sentrum	2 773	Høn F4					
HØ15	Høn	Trollhaugen	Sentrum	2 387	Høn F3					
HØ16	Høn	Trollhaugen	Sentrum	10 944	Høn F1	Blokk	100		2032	
HØ17	Høn	Trollhaugen	Sentrum	1 994	Høn F2	Blokk	100		2032	
HØ18	Høn	Trollhaugen	Sentrum	4 366	Fusdalskogen	Blokk	74		2025	
HØ19	Høn	Asker terrasse	Sentrum	4 911	Porten	Blokk	63		2024	
HØ20	Høn	Hønskollen	Sentrum	3 728	Hønsveien 86-88	Blokk	10		2025	
SM1	Semsveien	Berg	Sentrum	11 261	Solliveien	Enebolig	14		2024	
SN1	Sentrum	Asker stasjon	Sentrum	150 458	Strøket	Blokk	25		2033	
SN2	Sentrum	Alfheim	Sentrum	30 037	Erteløkka	Blokk	30		2026	
SN3	Sentrum	Alfheim	Sentrum	8 588	Alfheim øst	Blokk	21		2028	
SN4	Sentrum	Alfheim	Sentrum	13 514	Alfheim/Grinde	Blokk	10		2035	
SN7	Sentrum	Asker stasjon	Sentrum	3 252	Elveroa	Blokk	25		2039	
SN8	Sentrum	Asker stasjon	Sentrum	17 208	Elvely	Blokk	200		2024-2028	
SN9	Sentrum	Asker stasjon	Sentrum	5 956	Askerholmen	Blokk	45		2025	
SN10	Sentrum	Asker stasjon	Sentrum	68 044	Føyka/Askerparken	Blokk	400		2034	
SN13	Sentrum	Bondi	Sentrum	36 048	Fusdal	Blokk, KSHB	240		2045	
SN14	Sentrum	Bondi	Sentrum	22 092	Nordre Bondi	Blokk	250		2035	
SN15	Sentrum	Bondibråten	Sentrum	3 989	Leangveien 58	Blokk	18		2023	
VE1	Vettre	Krillås	Sentrum	30 283	Langenga	Blokk	225		2023-2025	
VE2	Vettre	Løkenes	Sentrum	32 771	Vettre hotell	Blokk, KSHB	120		2028	
VE3	Vettre	Krillås	Sentrum	1 976	Hvile	Blokk	10		2025	
ÅN1	Ånnerud	Hogstad	Sentrum	6 415	Dæli	KSHB	25		2041	
ÅN2	Ånnerud	Hogstad	Sentrum	4 643	Ånnerudbakken	Enebolig	7		2026	
ÅN3	Ånnerud	Hogstad	Sentrum	27 469	Øvre Hagen	KSBH/fellestj.	20		2035	
SUM:			**Sentrum**					**4 358**		
BØ1	Bødalen	Østskogen	Slemmestad	3 641	Morberg II	KSHB	12		2027	
BØ2	Bødalen	Østskogen	Slemmestad	23 089	Engebråten II	KSHB	30		2028	
BØ3	Bødalen	Østskogen	Slemmestad	49 054	Engebråten I	Enebolig	47		2023	
BØ4	Bødalen	Auke	Slemmestad	10 816	Auke	Enebolig	10			Fortetting
NÆ1	Nærsnes	Nærsnes-Nordre	Slemmestad	116 000	Morbergtoppen	KSHB/Enebolig	170		2035	
NÆ2	Nærsnes	Nærsnes-Søndre	Slemmestad	5 934	Nærsnes nærsenter	Blokk	12		2032	
NÆ3	Nærsnes	Nærsnes-Søndre	Slemmestad	4 022	Sokkefaret	KSHB	15		2030	
NÆ4	Nærsnes	Nærsnes-Søndre	Slemmestad	5 200	Sokkefaret	Enebolig	4			Fortetting
SL1	Slemmestad Nord	Slemmestad	Slemmestad	13 498	Vaterland	Blokk	400		2025	
SL2	Slemmestad Nord	Slemmestad	Slemmestad	9 543	Norcemkaia	Blokk	100		2027	
SL3	Slemmestad Sør	Ødegården	Slemmestad	17 659	Vaterland sør	Blokk, KSHB	30		2026	
SL4	Slemmestad Nord	Slemmestad	Slemmestad	60 007	Fabrikktomta	Blokk	600		2035-2040	
SL5	Slemmestad Nord	Slemmestad	Slemmestad	7 792	Tåje 1	Blokk, KSHB	65		2036	
SL6	Slemmestad Nord	Slemmestad	Slemmestad	3 365	Tåje 2	Blokk, KSHB	35		2037	
SL7	Slemmestad Nord	Slemmestad	Slemmestad	2 115	Tåje tårnhus	Blokk	75		2045	
SL8	Slemmestad Nord	Slemmestad	Slemmestad	11 505	Tåje 3	Blokk	125		2039	
SL9	Slemmestad Nord	Bødalen-Nilsemarka	Slemmestad	12 890	Nilsemarka øst	KSHB	30		2045	
SL10	Slemmestad Nord	Bødalen-Nilsemarka	Slemmestad	63 615	Rustadveien	KSHB	250		2040	
SL11	Slemmestad Nord	Dambo	Slemmestad	23 614	Maskinpakktomta	KSHB	60		2049	
SL12	Slemmestad Sør	Ødegården	Slemmestad	8 096	Menytomta	Blokk	80		2035	
SL13	Slemmestad Sør	Ødegården	Slemmestad	6 579	Odalsveien	Blokk, KSHB	22		2026	
SL14	Slemmestad Sør	Ødegården	Slemmestad	3 965	Evjetun	Blokk, fellestj.	100		2030	

SUM:			**Slemmestad**					**2 272**		
SP1	Spikkestad Nord	Askestad-Kjos	Spikkestad	18 978	Spikkestad sentrum NV	Blokk	125		2029	
SP2	Spikkestad Nord	Askestad-Kjos	Spikkestad	9 280	Spikkestad sentrum N	Blokk	100		2030	
SP3	Spikkestad Nord	Askestad-Kjos	Spikkestad	13 649	Spikkestad kjøpesenter	Blokk	150		2035	
SP4	Spikkestad Nord	Myhre	Spikkestad	22 521	Spikkestad sentrum V	Blokk	200		2040	
SP5	Spikkestad Nord	Spikkestad	Spikkestad	20 816	Spikkestad sentrum	Blokk	200		2032	
SP6	Spikkestad Nord	Spikkestad	Spikkestad	27 471	Spikkestad sentrum Ø	Blokk	150		2045	
SP7	Spikkestad Sør	Bråten	Spikkestad	16 526	Spikkestad sentrum S	Blokk	120		2050	
SP8	Spikkestad Nord	Askestad-Kjos	Spikkestad	12 092	Ulverud	KSHB	25		2032	
SP9	Spikkestad Nord	Askestad-Kjos	Spikkestad	20 124	Oddevall nord	Blokk	150		2040	
SP10	Spikkestad Nord	Spikkestad	Spikkestad	21 745	Oddevall	Blokk	250		2028	
SP11	Spikkestad Nord	Myhre	Spikkestad	4 733	Bølstad	Enebolig	5			Fortetting
SUM:			**Spikkestad**					**1 475**		
KL2	Klokkarstua	Klokkarstua	Sætre	23 531	Hovtun II	Enebolig	22		2025	
KL3	Klokkarstua	Verket	Sætre	2 633	Verket	KSHB	8		2030	
ST1	Storsand	Storsand	Sætre	77 249	Grønsand nord	Blokk, enebolig	80		2030	
ST2	Storsand	Storsand	Sætre	78 121	Lagåsen	KSHB	200		2040	
ST3	Storsand	Storsand	Sætre	152 370	Storsand øvre	KSHB, enebolig	130		2030-2045	
ST4	Storsand	Storsand	Sætre	39 186	Storsand nedre	KSHB, enebolig	25		2028	
ST5	Storsand	Storsand	Sætre	123 630	Grønsand sør	Blokk, KSHB, eneb	120		2030-2045	
ST6	Storsand	Storsand	Sætre	197 429	Vannsbrekka	Blokk, KSHB	300		2040-2050	
ST7	Storsand	Storsand	Sætre	49 804	Storsand nærsenter	Blokk	100		2040	
ST9	Storsand	Kongsdelene	Sætre	4 118	Hammerborg terrasse	KSHB	8		2027	
ST10	Storsand	Storsand	Sætre	23 450	Del av felt B4	Enebolig	24		2035	
ST11	Storsand	Storsand	Sætre	53 550	Del av felt B4	Enebolig	50		2035	
ST12	Storsand	Verpen	Sætre	6 500	Sandspollen	Enebolig	7		2028	
ST13	Storsand	Storsand	Sætre	93 503	Høybråten	KSHB, enebolig	80		2035	
SÆ1	Sætre Nord	Sætre Nord	Sætre	80 433	Sætre sentrum	Blokk	100		2035	
SÆ2	Sætre Syd	Sætre Syd	Sætre	25 348	Øra	Blokk	90		2026	
SÆ3	Sætre Nord	Sætre Nord	Sætre	4 743	Skatvet terrasse	KSHB	24		2027	
SÆ4	Sætre Nord	Sætre Nord	Sætre	4 592	Mellomdammen	KSHB	20		2027	
SÆ5	Sætre Syd	Sætre Syd	Sætre	3 884	Langsethveien	Blokk	20		2025	
SÆ7	Sætre Syd	Sætre Syd	Sætre	6 459	Øvre Ekhagen	Blokk	20		2026	
SÆ8	Sætre Syd	Sætre Syd	Sætre	33 660	Sætrebakken	Blokk, KSHB	56		2027	
SÆ9	Sætre Syd	Sætre Syd	Sætre	98 106	Sætre sør	Enebolig	100		2030-2040	
ÅR1	Åros	Høvik	Sætre	5 503	Høvikskogen	KSHB	6		2025	
ÅR2	Åros	Høvik	Sætre	3 554	Båtstø havn	KSHB	10		2040	
ÅR3	Åros	Åros	Sætre	8 284	Båtstø	Enebolig	9			Fortetting
ÅR4	Åros	Åros	Sætre	15 916	Båtstø	Enebolig	16			Fortetting
ÅR5	Åros	Frydenlund	Sætre	29 046	Frydenlund Ø	Enebolig	29		2025-2030	
ÅR6	Åros	Åros	Sætre	15 938	Frydenlund	Enebolig	16			Fortetting
ÅR7	Åros	Frydenlund	Sætre	3 148	Store Åros Ø	KSHB	8		2024	
ÅR8	Åros	Frydenlund	Sætre	9 037	Store Åros V	KSHB	15		2025	
ÅR9	Åros	Frydenlund	Sætre	41 721	Store Åros	Blokk	100		2030	
ÅR10	Åros	Åros	Sætre	7 798	Åros nærsenter N	Blokk	10		2035	
ÅR11	Åros	Åros	Sætre	7 756	Åros nærsenter S	Blokk	10		2030	
ÅR12	Åros	Åros	Sætre	110 041	Kjelleråsen	Enebolig	100			Fortetting
ÅR13	Åros	Åros	Sætre	9 235	Kirkeberget	Enebolig	9			Fortetting
ÅR14	Åros	Åros	Sætre	94 488	Bestonåsen	KSHB, enebolig	60		2025-2030	
ÅR15	Åros	Høvik	Sætre	15 314	Båtstø midtre	KSHB, enebolig	12		2026	
ÅR16	Åros	Frydenlund	Sætre	6 052	Store Åros	KSHB	15		2030	
SUM:			**Sætre**					**2 009**		
FI1	Filtvet	Filtvet	Tofte	2 173	Helsehus I	KSHB	10		2026	
FI2	Filtvet	Filtvet	Tofte	11 288	Helsehus II	Blokk	30		2027	
FI3	Filtvet	Filtvet	Tofte	12 115	Filtvet nærsenter	KSHB	15		2030	
F14	Filtvet	Filtvet	Tofte	30 157	Røttervoldvn.	Enebolig	20		2035	
F15	Filtvet	Filtvet	Tofte	7 625	Røstadhøgda	Enebolig	7			Fortetting
F16	Filtvet	Filtvet	Tofte	15 185	Helsehuset	KSHB	40		2030	
HB1	Holmsbu	Holmsbu	Tofte	35 921	Jørnsåsen nord	KSHB, eneb.	90		2026	
HB2	Holmsbu	Holmsbu	Tofte	82 104	Jørnsåsen sør	KSHB, eneb.	100		2025	
HB3	Holmsbu	Kana	Tofte	15 831	Kana	Enebolig	15			Fortetting
HB4	Holmsbu	Kana	Tofte	17 600	Haukåsen	Enebolig	12			Fortetting
TO1	Tofte	Tofte øst	Tofte	2 752	Bispeveien	Enebolig	6			Fortetting
TO2	Tofte	Tofte øst	Tofte	12 877	Bispen	KSBH	21			Fortetting
TO3	Tofte	Tofte vest	Tofte	13 836	Tofte sentrum	Blokk	200		2028-2035	
TO4	Tofte	Sagene	Tofte	6 197	Sagene Ø	Blokk	60		2023	
TO5	Tofte	Sagene	Tofte	45 733	Sagene	Blokk	250		2027-2040	
TO6	Tofte	Sagene	Tofte	43 038	Marmorveien	KSHB	100		2028-2040	
TO7	Tofte	Sagene	Tofte	47 930	Sørlia	Enebolig	30			Fortetting
SUM:			**Tofte**					**1 006**		
BJ1	Bjerkås	Sjøstrand	Vollen	73 701	Elnes	Blokk, KSHB	250		2027-2030	
BJ2	Bjerkås	Bjerkås	Vollen	12 429	Edelvold	KSHB	20		2031	
BJ3	Bjerkås	Bjerkås	Vollen	10 187	Markveien nord	Enebolig	10		2044	
BJ4	Bjerkås	Bjerkås	Vollen	9 306	Markveien sør	KSHB	20		2044	
BJ5	Bjerkås	Bjerkås	Vollen	16 741	Dalveien	KSHB	25		2030	
BJ6	Bjerkås	Sjøstrand	Vollen	15 080	Bjerkåsholmen	Blokk	90		2045	
VO2	Vollen	Linlandet	Vollen	4 892	Strandengveien	KSHB	15		2028	
VO3	Vollen	Arnestad	Vollen	19 476	Øgården	KSHB	36		2042	
VO4	Vollen	Arnestad	Vollen	24 973	Linlandet nord	KSHB	30		2034	
VO5	Vollen	Arnestad	Vollen	9 751	Linlandet sør	Enebolig	10		2035	
SUM:			**Vollen**					**506**		
TOTALT:				**5 020 209**			**17 321**	**17 321**	**2023-2050**	

Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Tillegg til arealplan - Boligkart

Vedtatt 13.06.2023

Oppdatert 05.12.2024

MÅLESTOKK: 1:25000

Kartet er utarbeidet av Asker kommune, Analyse og gjendata

Tegnforklaring

- GB — Generelle boligområder
- SB — Boligområder med spesielle kvaliteter
- GBS — Generelle boligområder innenfor 100 m-belte langs sjø
- Prioriterte rekkefølgekrav
- Byggegrense mot sjø
- 100 m-grense mot sjø
- VS1 — Hyttt boligfelt med helhetsgrense
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- Regulertplaner vedtatt etter 1.1.2005 (ingen boligbelegger)

Omfatter eksisterende boligområder regulert før 1.1.2005

Kjelleråsmarka

Oslofjorden

Drammensfjorden

Bunnefjorden

Vestfjorden

Holmsbufjorden

Breiangen

Langesund

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 92/142
Adresse: Rønningen 38
Dato: 29.09.2026
Målestokk: 1:1000

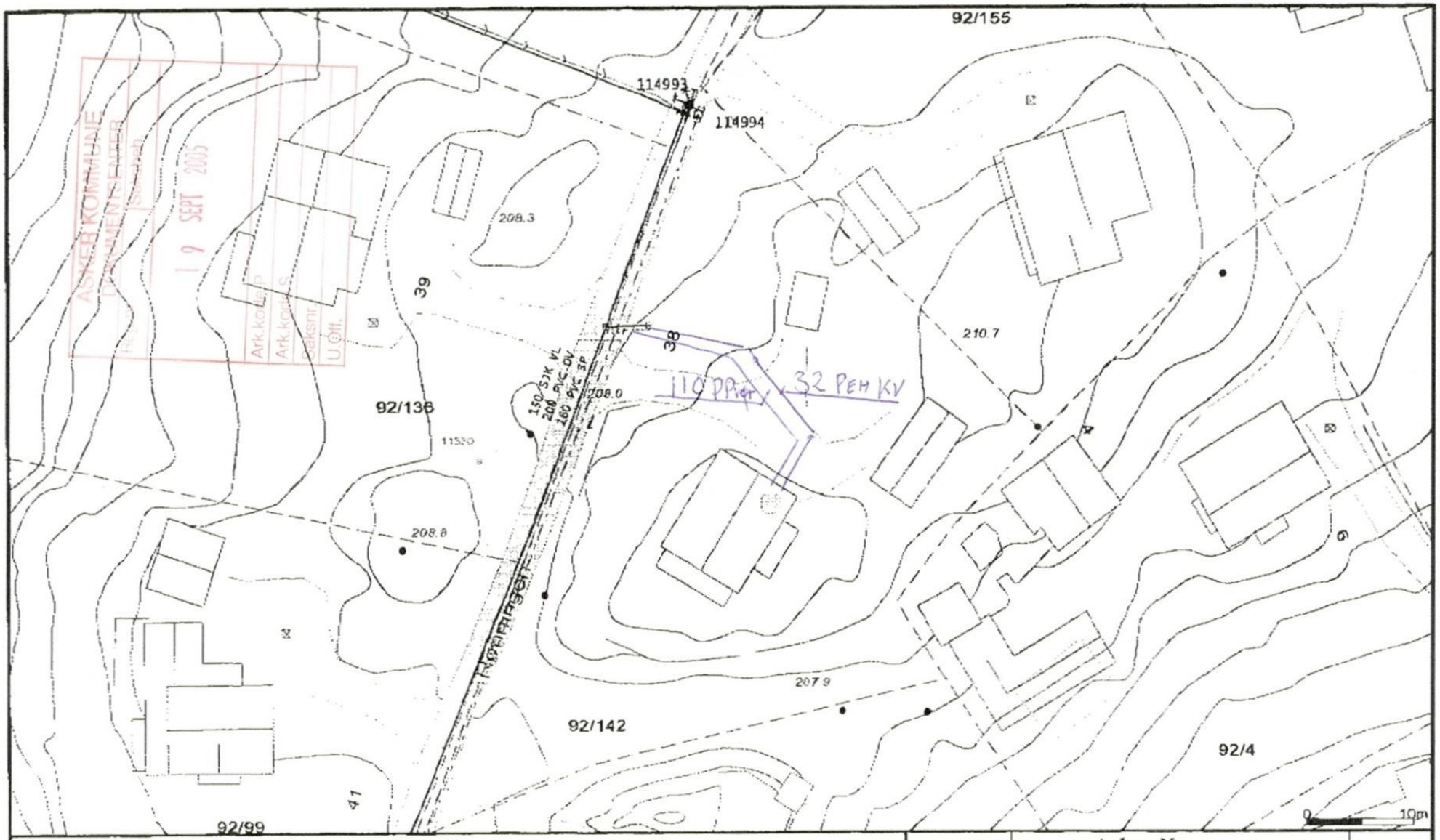
N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



ASKER KOMMUNE
Kommunalteknisk avdeling

Peliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende

23.09-05 S. Sjødal

Asker Kommune
Kommunalteknisk avdeling

N

Dato: 2005.09.07
Sign: SSC

Målestokk
1:500

ASKER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Mottatt
19 SEPT 2005
Ark.kode
Ark.kode S.
Saksnr
U.off.

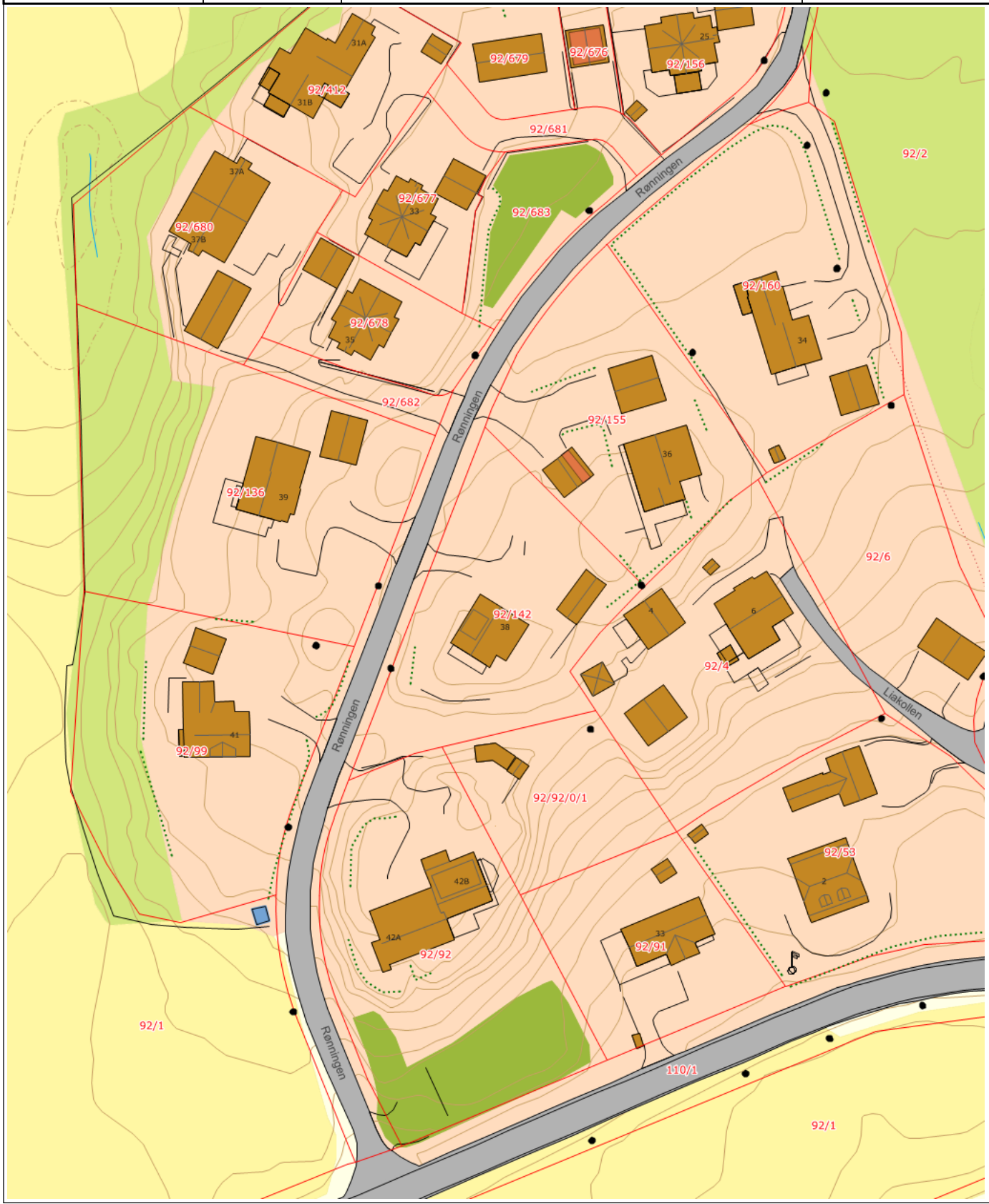
09/07/2005 11:41 KOMMUNALTEKNISK → 67973045 NE1020 001

Asker kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 142	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rønningen 38 1385 ASKER			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Privatveg gatenavn.	Husnummer med bokstav	Husnummer
Mast	Hekk	Flaggstang
Teiggrense god nøyaktighet (21 cm eller bedre)	Loddrett mur	Annet gjerde
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Sti
Vegdekkekant	Kjørebanekant	Vegkant annen avgrensning
Vegkant annen avgrensning	Godkjente byggetiltak	Takoverbygg
Udefinerte bygg	AnnenBygning	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Veg
Elv og bekk	Kanal og grøft	Forsenkningskurve
Høydekurve	Lekeplass	Sport- og idrettsplass
Bebygd område	Dyrka mark	Skog
Annet	Eiendom	Matrikkelnummer
MatrikkelnummermedSnr		

Asker kommune

Ledningskart

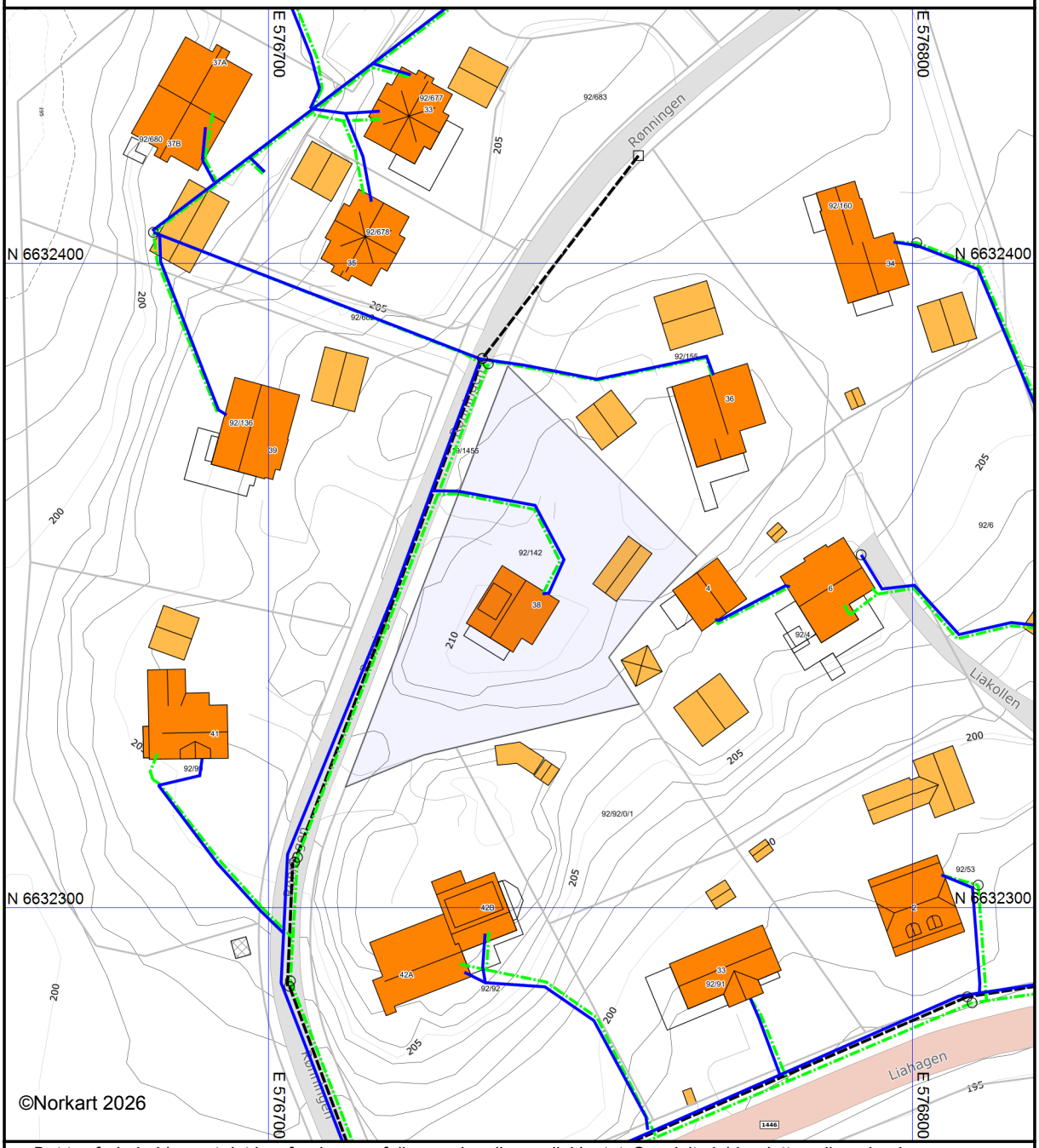
Eiendom: 92/142
Adresse: Rønningen 38
Dato: 29.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 92, Bruksnr 142	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Rønningen 38, gatenr 1455 1385 Asker	**Grunnkrets:**	1003	Heia
		Valgkrets:	5	Borgen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070102	Vardåsen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt 7	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	16.10.1950	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 671,3 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/92/142	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/92/142	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Reseksjonering	Forretning:	11.11.2015	Avgiver	3203/92/92	-848,3
	Matrikkelført:	11.11.2015	Berørt	3203/92/4	0,0
			Berørt	3203/92/53	0,0
			Berørt	3203/92/91	0,0
			Berørt	3203/92/142	0,0
			Mottaker	3203/92/92/0/1	848,3
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	13.08.2015	Avgiver	3203/92/155	-129,2
	Matrikkelført:	20.11.2015	Berørt	3203/92/142	0,0
			Berørt	3203/92/160	0,0
			Mottaker	3203/119/1455	129,2
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	13.08.2015	Avgiver	3203/92/142	-282,8
	Matrikkelført:	20.11.2015	Berørt	3203/92/92	0,0
			Berørt	3203/92/155	0,0
			Mottaker	3203/119/1455	282,7
Skylddeling	Forretning:	16.10.1950	Avgiver	3203/92/2	-1 955,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/92/142	1 955,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rønningen 38	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149911138			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	149911073			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Nabolagsprofil

Rønningen 38 - Nabolaget Engelsrud - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Engelsrud Linje 71, 280	4 min 0.3 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	8 min 4.5 km
Asker stasjon Buss, flytog, tog	8 min 4.5 km
Vollen Linje B20, B22	19 min 11 km
Slemmestad brygge Linje B20, B22	24 min 14.3 km

Skoler

Vardåsen skole (1-7 kl.) 288 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Drengsrud skole (1-7 kl.) 337 elever, 19 klasser	4 min 2.6 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 21 klasser	6 min 3.8 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 301 elever, 19 klasser	9 min 4.7 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 456 elever, 30 klasser	12 min 6 km
Asker videregående skole 486 elever	10 min 5 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	12 min 5.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

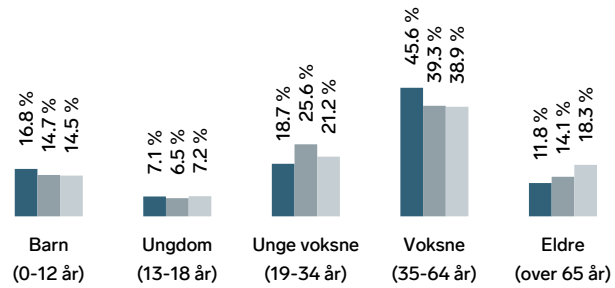
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Engelsrud	1 322	525
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vardåsen barnehage (1-5 år) 65 barn	13 min 1.1 km
Engelsrud barnehage (1-5 år) 24 barn	13 min 1.2 km
Nedre Stabæk barnehage (1-5 år) 52 barn	16 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Vardåsen Post i butikk	13 min 1.1 km
Kiwi Lierskogen PostNord	4 min 2.6 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

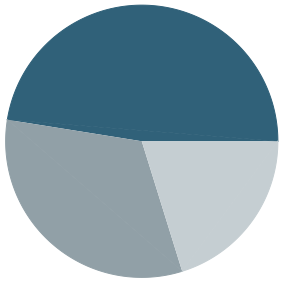
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 89/100

Sport

Vardåsen skole Ballspill	11 min 0.9 km	
Engelsrud ballbinge Ballspill	13 min 1.2 km	
Actic Liertoppen	5 min	
EVO Asker Sentrum	9 min	

Boligmasse



- 47% enebolig
- 32% rekkehus
- 20% annet

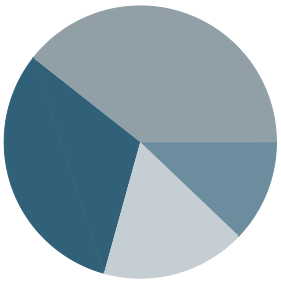
«Nærhet til både storby (Oslo) og natur. Badevann og skogsterreng rett ved. Et herlig sted å bo!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

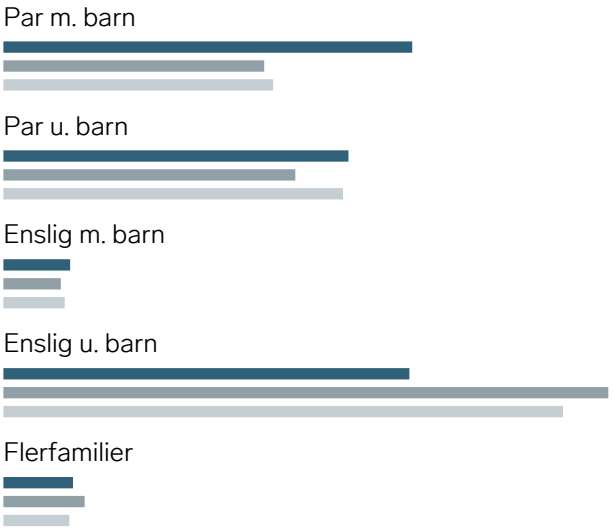
Liertoppen Kjøpesenter	5 min
Apotek 1 Liertoppen	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Familiesammensetning

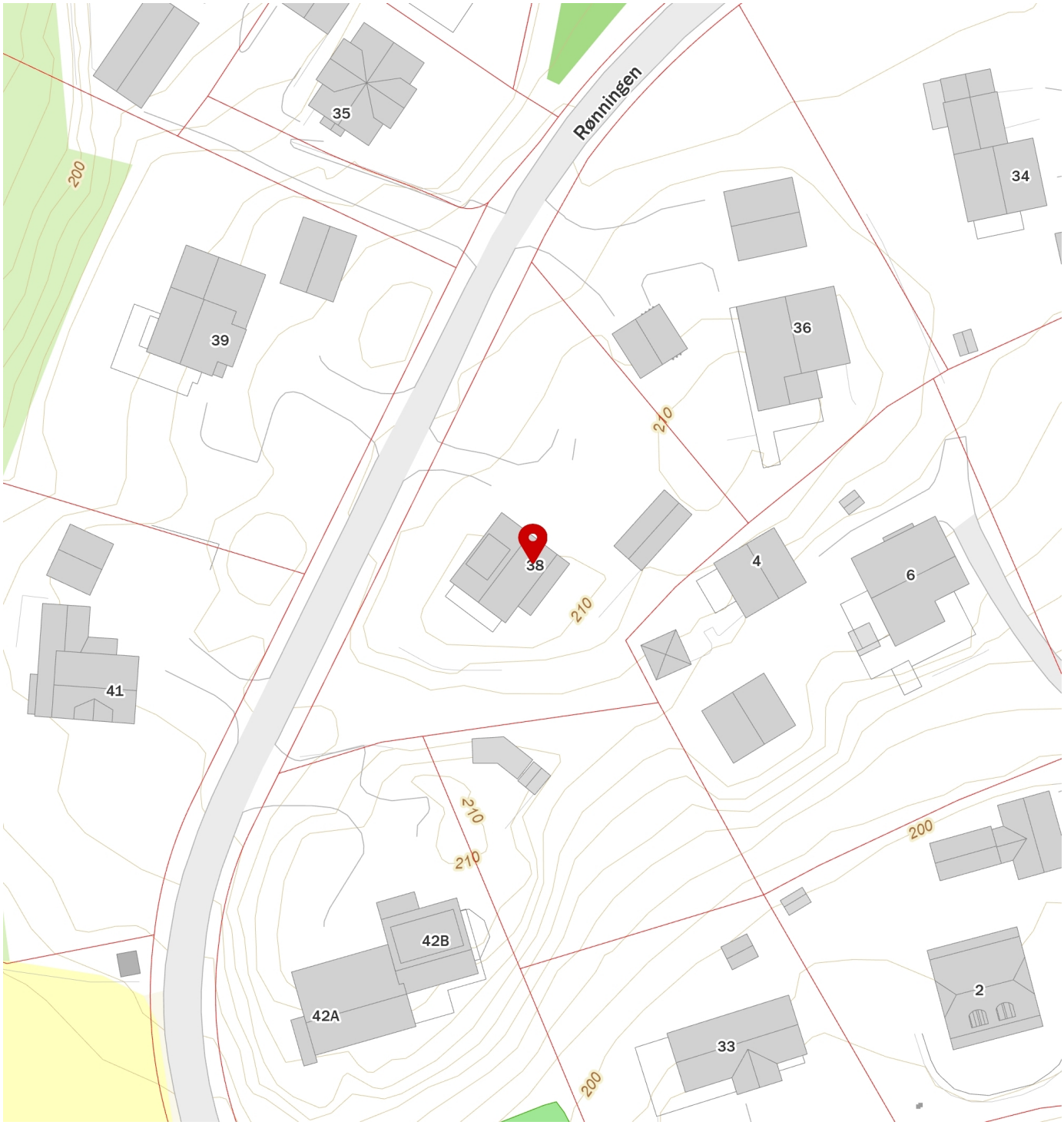


Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

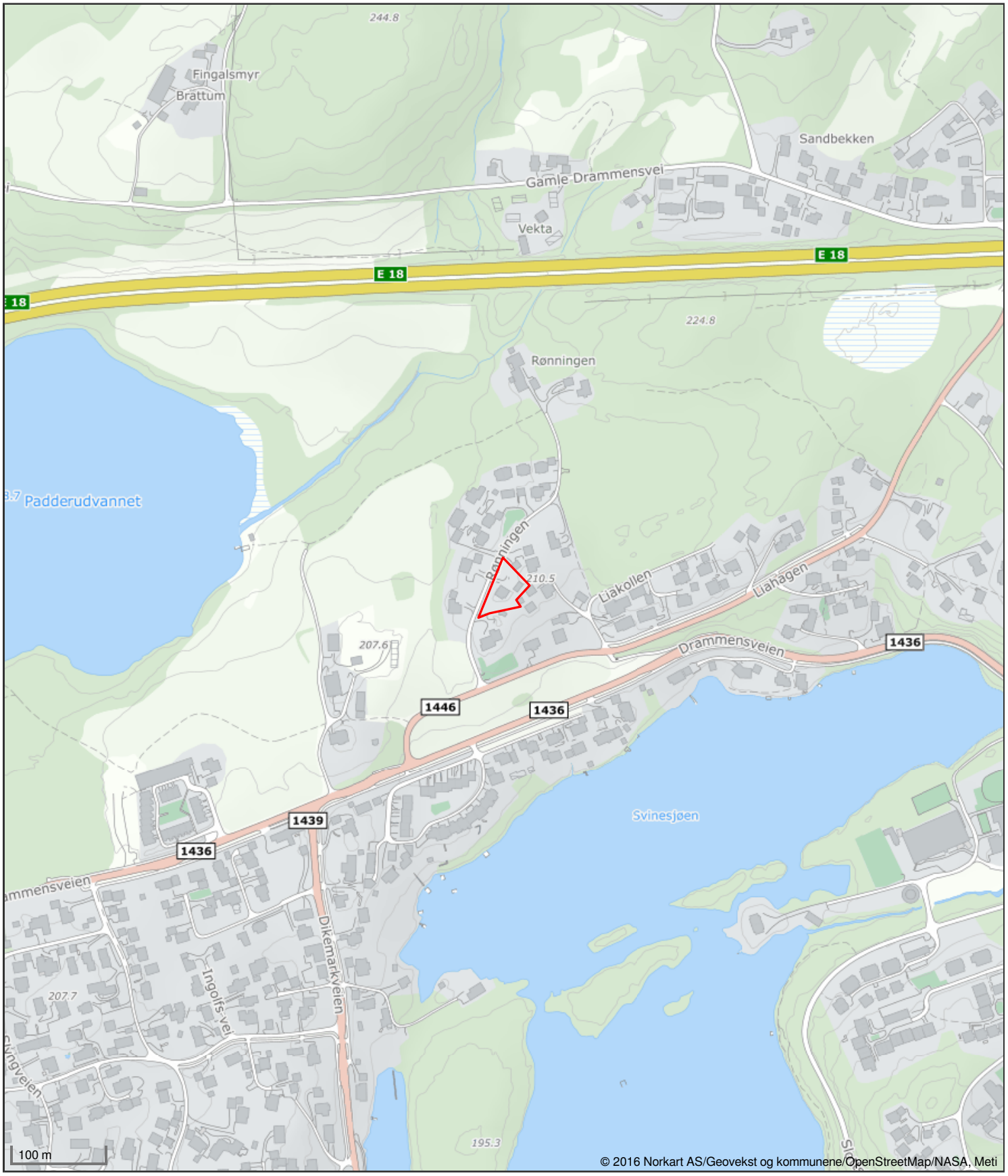




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Utskriftsdato: 29.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 92/142//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Asker kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 13. juni 2023
Oppdatert etter formannskapets vedtak 4. juni 2024

Planbeskrivelse

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold

1 Innledning 2
1.1 Hensikten med arealdelen 2
1.2 Kommuneplanens hoveddokumenter 3
1.3 Beskrivelse av Asker kommune 4
2 Befolknings- og boligutvikling 2019-2023 4
3 Forholdet til vedtatte arealplaner 6
3.1. Forholdet til vedtatte kommunedelplaner 6
3.2. Forholdet til vedtatte reguleringsplaner 6
4 Plankrav 8
4.1 Krav om ny reguleringsplan i regulerte områder 8
4.2 Krav om en samlet reguleringsplan for enkelte områder 8
4.3 Unntak fra plankrav 9
5 Rekkefølgebestemmelser 9
5.1 Sosial infrastruktur. 9
5.2 Vann- og avløpskapasitet 9
5.3 Transportkapasitet 10
5.4 Trafikksikkerhet 10
6 Utbyggingsavtaler 11
7 Samfunnssikkerhet 11
8 Klima og miljø 12
8.1 Framtidsrettede bygg og anlegg 12
8.2 Masseforvaltning 12
8.3 Grønn mobilitet 12
8.4 Naturen som karbonlager 13
9 Prinsipper for arealbruk i Asker kommune 13
9.1 Prinsipper for utvikling 13
9.2 Prinsipper for vern og grønn arealbruk 20
10 Samferdsel 28
11 Vann, avløp og kabel 30

1 Innledning

1.1 Hensikten med arealdelen

Kommunen skal ha en samlet arealplan for hele kommunen som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 11-1[1]. Asker kommune er en ny kommune bestående av de tidligere kommunene Hurum, Røyken og Asker. Disse kommunene har hatt ulike kommuneplaner og ulik arealstrategi. Det er derfor nødvendig å harmonisere kommuneplanene fra de tidligere kommunene og få felles mål og strategier og en felles planstrategi for hele kommunen.

Kommuneplanen i Asker består av to hoveddeler: Kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel. FNs bærekraftmål er innarbeidet i kommuneplanens samfunnsdel og konkretisert i åtte satsingsområder med mål og strategier.

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

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

Arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel bygger på følgende forutsetninger:

- Utviklingen av Asker skal baseres på prinsippene for samordnet areal- og transportplanlegging, med vekt på en knutepunktutvikling rundt eksisterende kollektive transporttilbud. I den nordre del av kommunen gjelder prinsippet om nullvekst i personbiltrafikken. I den sørlige del av kommunen er kollektivtilbudet ikke tilstrekkelig utbygd til å innføre et slikt prinsipp om nullvekst.
- Utviklingen av Asker skal baseres på den eksisterende senterstrukturen; kommunesenter Asker sentrum, kommunens 9 lokalsentre; Tofte, Sætre, Spikkestad, Røyken, Slemmestad, Heggedal, Vollen, Dikemark og Holmen, og kommunens 26 nærsentre. Det legges vesentlig vekt på etablering av gode, vekstkraftige og inkluderende lokalsamfunn som sikrer likeverdige service- og tjenestetilbud, muliggjør allsidig samfunnsdeltakelse og tilrettelegger for sosial og geografisk tilhørighet i alle deler av kommunen.
- Utviklingen av Asker skal sikre et bredt bolig- og arbeidsplasstilbud, basert på kommunens behov og fortrinn.
- Utviklingen av Asker skal tilpasses kommunens kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur, med et særlig fokus på skolekapasitet, vann og avløp, og transportkapasitet.
- Utviklingen av Asker skal sikre kommunens grønne profil og historiske forankring, gjennom ivaretakelse av det ikke bygde og det bebygde landskapet, med sine naturkvaliteter, marka, strandsonen, sjø og vassdrag, landbruks-, villa- og tettstedsstrukturer og kulturmiljøer.

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

- Utviklingen av Asker skal skje med minst mulig risiko for uforutsette hendelser og fare.

1.2 Kommuneplanens hoveddokumenter

Kommuneplanen i Asker består av to hoveddeler, kommuneplanens samfunnsdel vedtatt 9. juni 2020 og kommuneplanens arealdel vedtatt 13. juni 2023. Samfunnsdelen og arealdelen må leses og forstås i sammenheng. Samfunnsdelen gir mål og strategier for utvikling og bevaring av Askersamfunnet. Arealdelen fastsetter arealbruken i kommunen, og består av følgende hoveddokumenter:

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

Bestemmelser og plankart er juridisk bindende. Planbeskrivelsen er nærmere forklaring på de juridiske dokumentene. Planbestemmelsene er absolutt juridisk bindende, mens retningslinjene er å forstå som politiske føringer for framtidig planlegging og offentlig forvaltning.

Til arealdelen følger følgende temakart:

- Areal og transport
- Prioriterte kollektivakser
- Gangavstand til buss

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

- Aktsomhetskart (skred, ras, flom og grunnforhold)
- Naturtyper
- Kulturminner og kulturmiljøer
- Støy
- Arealressurser, dyrket mark (AR5/matjord)

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

Til kommuneplanens arealdel følger også ulike dokumenter og utredninger:

- Alle innspill til varsel om oppstart, sortert på lokalområder, og generelle innspill
- Oppsummering av innspill, med kommunedirektørens kommentar
- Alle høringsuttalelser innkommet ved offentlig ettersyn
- Oppsummering av alle høringsuttalelser, med kommunedirektørens kommentar
- Konsekvensutredning med risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)
- Boligbyggeprogram med kart over boligfelt og småhuskategorier
- Transportutvikling mot 2040
- Oppfølging av regionale planer
- Gravplasser
- Råstoff- og masseforvaltning

- Marka

Det henvises også til digitale kartløsninger som viser:

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

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

1.3 Beskrivelse av Asker kommune

Med nærmere 98.000 innbyggere er Asker Norges 8. største kommune. Asker er imidlertid ingen by, men en rekke tettsteder med Asker sentrum som kommunesenter og med de ni lokalsentrene Tofte, Sætre, Spikkestad, Røyken, Slemmestad, Heggedal, Holmen, Vollen og Dikemark. I tillegg er det 26 mindre nærsentre spredt rundt i kommunen.

Med plasseringen mellom Oslofjorden og Drammensfjorden har Asker en 200 km lang og variert kystlinje. Landskapet er preget av småkupert åslandskap, et omfattende artsmangfold, edelløvskog, produktiv barskog og rik matjord med hovedsakelig kornproduksjon og noe hagebruk. Askerlandskapet inviterer til et rikt friluftsliv.

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

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

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

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

2 Befolknings- og boligutvikling 2019-2023

I kommuneplanens samfunnsdel er det satt et måltall for befolkningsvekst på 1,1 %, og et måltall for boligbygging på 500-550 nye boliger per år. Dette er tilsvarende den befolkningsvekst og den boligproduksjon man i gjennomsnitt har hatt i Asker de siste 15 år. Det har imidlertid skjedd et taktskifte i boligbyggingen de siste to årene som antas å vedvare i noen år. Tabellen under viser at befolkningsveksten har vært høy de siste to årene. Dersom denne veksten varer, vil kommunen passere 100 000 innbyggere innen 2025.

Tabell1 Folketallsutviklingen i Asker og nabokommunene siste årene

	Folketall 1.1.2023	Tilvekst 2019	Tilvekst 2020	Tilvekst 2021	Tilvekst 2022
Asker	97 784	0,8 %	0,5 %	1,2 %	**1,8 %**
Bærum	129 874	0,7 %	0,4 %	0,6 %	**0,7 %**
Drammen	103 291	0,8 %	0,5 %	0,4 %	**1,0 %**
Oslo	709 037	1,8 %	0,5 %	0,4 %	**1,3 %**
Viken	1 288 388		0,9 %	1,3 %	**1,8 %**
Norge	5 475 240	0,7 %	0,4 %	0,6 %	**0,9 %**

Befolkningsveksten henger sammen med boligproduksjonen. Tabellen under viser at boligproduksjonen i nye Asker har steget vesentlig fra et gjennomsnitt på under 500 per år før 2020, til over 600 etter 2020. Med det betydelige boligpotensialet som nå er ferdig regulert, og under utbyggingen, er det tilrettelagt for en stabil høy boligproduksjon i Asker ut kommuneplanperioden.

Tabell 2 Boligutviklingen i Asker og nabokommunene siste årene

	2019	2020	2021	2022
Asker				
Fullførte boliger	445	629	638	**833**
Igangsatte boliger	622	1193	491	**912**
Bærum				
Fullførte boliger	411	833	601	**300**
Igangsatte boliger	714	335	198	**634**
Drammen				
Fullførte boliger	470	235	337	**347**
Igangsatte boliger	388	507	374	**589**
Oslo				
Fullførte boliger	4850	2964	2620	**1959**
Igangsatte boliger	2657	2791	2900	**1725**

Veksten medfører at kommunen vil opprettholde en relativt ung befolkning i årene framover. Samtidig innebærer veksten en større belastning på teknisk og sosial infrastruktur som samferdsel, vann og avløp, skoler og barnehager. Lokalisering av nye boliger og arbeidsplasser blir viktig for å redusere presset på infrastrukturen. Forventet befolknings- og boligutvikling kan føre til uønsket press på grønnstruktur og villalandskap. Det er derfor viktig med en god balanse mellom vekst og vern.

3 Forholdet til vedtatte arealplaner

3.1. Forholdet til vedtatte kommunedelplaner

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

3.2. Forholdet til vedtatte reguleringsplaner

Vedtatte reguleringsplaner skal i all hovedsak gjelde, noe kommuneplanen ivaretar. Reguleringsplanene er utarbeidet med lokal detaljkunnskap og bred demokratisk medvirkning. Mange av reguleringsplanene har styrt utviklingen lokalt over lang tid, med forutsigbare og generelt aksepterte rammer.

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

3.2.1 Risiko, sikkerhet og vern

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

3.2.2 Bolig

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

I mange reguleringsplaner og i de tidligere kommuneplanene er det ulike bestemmelser knyttet til blant annet utnyttelse, byggehøyder og vilkår til teknisk infrastruktur. Dette er harmonisert i kommuneplanen slik at bestemmelsene knyttet til boligfortetting i større grad er like i hele kommunen.

Villalandskapet preger landskapsbildet i Asker. 84% av kommunens 38 000 boliger er eneboliger og rekkehus. Dette er attraktive boligområder, med frodige hager og stabile bomiljøer. Villalandskapet er utsatt for et utbyggingspress, med både fortetting og transformasjon.

I kommuneplanen er områder som er regulert til boligbygging før 1.1.2005 delt inn i tre småhuskategorier; spesielle boligområder, generelle boligområder og generelle boligområder i 100-metersbeltet langs sjø. Det legges ulike rammer for nybygging i de ulike kategoriene, nettopp for å sikre en god tilpasning til eksisterende bygningsmiljø. Det er viktig å understreke at kategoriene ikke åpner for fortetting ut over det som ligger i

gjeldende reguleringsplaner. Det vises også til kapittel 9.1.3.3 om boligarkitektur og tilpasning.

Tabell 3 Forholdet til vedtatte arealplaner for småhusområder, vedtatt før 1.1.2005

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

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

4 Plankrav

Gjennom plan og bygningsloven kan det stilles krav om reguleringsplan (områderegulering og/eller detaljregulering)[2] i områder avsatt til byggeformål (bolig, næring o.s.v.), samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur samt småbåthavn. Det kan blant annet ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. §20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom og etablering av ny hovedbruksenhet, før området inngår i reguleringsplan. Kommuneplanen stiller et generelt plankrav for å sikre likeverdige rammer og vilkår for kommunal styring i hele kommunen. Reguleringsplan må da være vedtatt før det kan gjennomføres nærmere angitte bygge- og anleggsarbeider i områder i arealdelen der plankravet gjelder.

Sivilombud og Statsforvalter har imidlertid de senere år stilt seg kritiske til eldre reguleringsplaner, idet man mener at « *Verken planens ordlyd, symboler, tegnforklaringer, forarbeider eller sammenhengen med øvrige bestemmelser taler klart nok i retning av juridisk bindende rammer til å oppfylle legalitetsprinsippets krav om tilstrekkelig klar hjemmel for inngrep i borgernes eierrådighet.* » På bakgrunn av denne utviklingen innføres det plankrav også i regulerte områder. I regulerte områder vil krav om ny plan, eller endring av gjeldende plan inntre ved fradeling av grunneiendom, og ved etablering av mer enn 3 hovedenheter i strid med gjeldende plan.

Det er imidlertid slik at mange boligområder i kommunen er uregulerte, og et plankrav kan være et urimelig krav for oppføring av ny bolig i et ellers nesten ferdig utbygget område. Retningslinjer til bestemmelsene åpner derfor for at det på eksisterende ubebygde tomter innenfor områder avsatt til nåværende boligbebyggelse, kan dispenseres fra krav om reguleringsplan. Som vilkår for dispensasjonsvedtaket skal man sikre de hensyn som en reguleringsplan har til hensikt å ivareta (infrastruktur, rammer for ny bebyggelse, hensyn til fare, vern m.v.). I utgangspunktet er det kommuneplanens bestemmelser for generelle boligområder som legges til grunn for utforming av bebyggelse i slike områder, dette gjelder også for tiltak som er unntatt fra plankravet. Det må i hver enkelt byggesak gjøres vurdering av tilpasning til nabolaget.

4.1 Krav om ny reguleringsplan i regulerte områder

Ved etablering av tiltak i regulerte områder som ligger utenfor de regulerte rammer, kreves det ny plan ved:

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

4.2 Krav om en samlet reguleringsplan for enkelte områder

- Øvre Hallenskog, for å sikre opparbeidelse av tilfredsstillende adkomst.
- Dikemark, for å sikre en helhetlig utvikling av området.

[2] kommuneplanens_arealdel.pdf (regjeringen.no)

4.3 Unntak fra plankrav

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

- Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker. Dette gjelder imidlertid ikke opprettelse av ny grunneiendom.
- Tiltak på eksisterende bebyggelse
- Tiltak unntatt søknadsplikt.
- Private / offentlig godkjente renseløsninger.
- Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.
- Enkelte tiltak som fremgår av bestemmelser til fritidsbebyggelse.
- Enkelte mindre tiltak innenfor områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag.

For eksisterende fritidsbebyggelse som ligger mellom 100-metersbeltet og byggegrense langs sjø tillates kun mindre tilbygg for å koble fritidsbebyggelse til godkjent vann- og avløpsløsning.

5 Rekkefølgebestemmelser

I kommuneplanen er det avsatt store arealer til utbygging. Det ligger blant annet inne arealer til over 17 000 nye boliger, et boligpotensiale som dekker boligbehovet i Asker de neste 30 år, langt utover kommuneplanperioden. For å sikre at utviklingen skjer på de riktige steder til rett tid, legges det inn rekkefølgebestemmelser. De sentrale rekkefølgebestemmelsene er tilfredsstillende skolekapasitet, vann- og avløpsløsning og transportkapasitet. Det er også fastsatt rekkefølgebestemmelser til trafikksikkerhet.

5.1 Sosial infrastruktur.

Innenfor definerte skolekretser tillates ikke utbygging av nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert, noe som betyr at skoletomt og finansiering er avklart. Skolekapasiteten er i dag begrenset, primært nord i kommunen, blant annet i Holmen-området, Drengsrud og Heggedal, samt i Sætre. Skolekapasiteten vil være tilfredsstillende når ny Hvalstad skole står ferdig i 2025, ny sentrumsskole i 2028, og ny Sætre skole i 2027.
Det er også behov for økt barnehagekapasitet, spesielt nord i kommunen, og det er avsatt en rekke barnehagetomter. Behovet for sykehjem og omsorgsboliger vil være betydelig i årene som kommer. Det er tilrettelagt for nye sykehjem i Heggedal og på Vettre.

5.2 Vann- og avløpskapasitet

Vann- og avløpssituasjonen i kommunen er varierende. På Storsand tillates det ikke utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse før tilfredsstillende vanntilførsel er sikret, sannsynligvis i 2027.

I lokalområdene Spikkestad og Sætre tillates det ikke utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse før tilfredsstillende spillvannsløsning er sikret. Løsningen for Spikkestad, knyttet til nytt fellesanlegg med Drammen og Lier, antas å være operativt i 2026. Åros renseanlegg som i dag betjener Åros-/Sætre området, skal knyttes til VEAS med sjøledning, et tiltak som også antas ferdigstilt i 2026.

5.3 Transportkapasitet

Asker kommune er en spredtbygd kommune, og to-tredjedeler av alle arbeids- og fritidsreiser skjer med privatbil. Veldig mye av denne transporten skjer internt i Asker og belaster fylkesveiene Slemmestadveien, Røykenveien og Drammensveien. Særlig er trafikken i og rundt Asker sentrum krevende i rushtid. Gjennomføringen av ny E18. og forlengelsen av E134 mot Frogn i øst og Lier i vest, vil også ha en positiv effekt på det lokale trafikkbildet.

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

Nord for nullvekstlinjen forutsettes det at videre bolig- og næringsplassvekst ikke forårsaker vekst i personbiltrafikken. Sør for nullvekstlinjen stilles det ikke tilsvarende karv. Dette innebærer at trafikkavviklingen i nord primært må baseres på tog, buss og båt. Tog og båt berøres ikke av trafikken i veisystemet, men bussene står i den samme køen som bilene. Dagens trafikksituasjon er til hinder for et attraktivt busstilbud i rushtid, spesielt inn mot Asker sentrum fra sør. Det er derfor ved utbygging av ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA (brutto gulvareal) og nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter dokumenteres at utbyggingen ikke medfører redusert bussframkommelighet langs fylkesveiene inn mot E18/Bærums kommunegrense.

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

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

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

5.4 Trafikksikkerhet

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

6 Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale er en avtale mellom kommunen og utbygger/grunneier som inngås for å sikre gjennomføring av kommunedelplan eller reguleringsplan. Kommunestyret i Asker vedtok 8.12.2020 et forutsigbarhetsvedtak som fastsetter når kommunen kan inngå utbyggingsavtale og hva avtalen kan inneholde.

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

Forutsigbarhetsvedtaket ligger som vedlegg til kommuneplanen.

7 Samfunnssikkerhet

Gjennom arealplanlegging skal kommunen sikre vern av liv og materielle verdier. Sikkerhet mot naturpåkjenninger skal vurderes og ivaretas i alle plan- og byggesaksprosesser. Kommuneplanens arealdel er bindende for nye tiltak, og potensiell fare skal avmerkes med hensynssoner og fareområder i plankartet.

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

Kommuneplanen angir fareområder for høyspentlinjer og sikkerhetssone rundt storulykkevirksomheter, ved Orica i Hyggen og Chemring, Orica og Dynea på Sætre.

I tillegg er det lagt inn faresoner for flomfare og kvikkleireskred der dette foreløpig er kartlagt. Det er knyttet bestemmelser til disse fareområdene.

I tillegg til de fastsatte fareområdene i arealdelen utarbeides det kontinuerlige kart over aktsomhetsområdene knyttet til grunnforhold, erosjon, skred og flom.

Aktsomhetsområder for kvikkleire er alle områder under marin grense med mulighet for marin leire. 73 % av Asker kommunes areal ligger under marin grense. Det er ikke skredfare alle steder hvor det er påvises kvikkleire. Kvikkleire er i utgangspunktet fast og stabil så lenge den ligger uforstyrret i grunnen, men ved overbelastning vil det være fare for kvikkleireskred. Fortsatt kartlegging av løsmasser og grunnforhold er viktig for å kunne identifisere faresoner.

Aktsomhetssonene må sjekkes ut i alle plan- og byggesaker for å sikre at hensynet til de ulike farene utredes tilstrekkelig.

Ved regulering av områder som berører aktsomhetssoner er det krav om nødvendige utredninger for å sikre at tilpasninger og avbøtende tiltak ivaretas. Det samme kravet stilles ved søknad om tiltak innenfor aktsomhetssonene, hvis det ikke kan dokumenteres at nødvendige utredninger er gjennomført tidligere.

8 Klima og miljø

Temaplanen *Handling mot klimaendringene* ble vedtatt i juni 2021. Denne planen berører alle virksomheter i kommunen, så vel som næringsliv og innbyggere. Temaplanen har seks innsatsområder hvor følgende tre er spesielt relevante for kommuneplanens arealdel: framtidsrettede bygg og anlegg, grønn mobilitet og naturen som karbonlager.

8.1 Framtidsrettede bygg og anlegg

Kommuneplanens arealdelen har bestemmelser som sikrer at bygge- og anleggstiltak får et redusert klimafotavtrykk.

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

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

Kommuneplanen har også en bestemmelse om miljøoppfølging for å sikre at viktige miljøhensyn og –ambisjoner følges opp i alle faser av utbyggingsprosjektene.

8.2 Masseforvaltning

Med bygge- og anleggsaktiviteten i kommunen øker mengden overskuddsmasse, og det er behov for arealer til mellomlager, behandling og deponi av massene. Kommuneplanens bestemmelser sikrer at massene håndteres forsvarlig og at de gjenbrukes der det er mulig. Det gjelder særlig rene, naturlige masser, men også ulike typer forurensede masser som ved riktig håndtering kan gjenbrukes i større grad enn i dag. Manglende kontroll og lite tilgang til godkjente arealer for deponering og mellomlagring av masser kan blant annet føre til uforutsigbar, ulovlig eller forurensende håndtering av overskuddsmasser. Dette er ivaretatt i kommuneplanen ved å avsette arealer, både sør og nord i kommunen, til mellomlagring, behandling og deponering av masser. Det avsettes nye arealer for håndtering av masser i Ugledalen i Hyggen, på Bjørnstad i Midtbygda og på Yggeset. For Verket-halvøya skal det gjennomføres et mulighetsstudie før man kan ta stilling til bruken av dette området. Nødvendige tiltak i forhold til støy, forurensning og trafikksikkerhet må avklares ved regulering.

8.3 Grønn mobilitet

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

Grønn mobilitet er miljøvennlige måter å reise på. Det skal være enkelt og trygt å komme seg rundt ved å gå, sykle eller reise kollektivt. Kommuneplanen sikrer at utbygging fortrinnsvis skjer i nærheten av eksisterende nær- og lokalsentre, slik at det er kortest mulig avstand til møteplasser, skole, fritidsaktiviteter, arbeidsplasser, detaljhandel og

service. I tillegg skal kollektivtilbudet nord for nullvekstlinjen utnyttes best mulig for å redusere bruk av privatbil. Innenfor sentrumsområder, prioriterte vekstområder og områder definert som gangavstand til buss har kommuneplanen bestemmelser som blant annet tillater høyere utnyttelse og lavere parkeringsdekning for å bygge opp under prinsippet om grønn mobilitet.

Kommuneplanen stiller krav til utarbeidelse av transportutredning og mobilitetsplan ved planlegging og utbygging av boligfelt med mer enn 10 boliger og næringsvirksomheter med mer enn 1000 m^2 BRA nord for nullvekstlinjen. Transportutredningen kartlegger transportbehovet og mobilitetsplanen skal beskrive hvordan dette kan løses på en bærekraftig måte. I transportutredningen inngår både arbeidsreiser og tjenestereiser. Mobilitetsplanen kan baseres på tiltak som fremmer grønn mobilitet, som for eksempel bildeling, parkeringsløsninger, tiltak for sykkel og mikromobilitet, samt leveransepunkter for pakker, matvarer m.m. Mobilitetsplanen kan også omhandle tiltak som offentlige myndigheter og kollektivselskaper kan iverksette. Parkeringsnormen er mer restriktiv nord for nullvekstlinjen. I lokal- og nærsentrene er det prioritert parkering for besøkende og handlende, og en restriktiv parkeringsnorm for beboere og arbeidstakere.

8.4 Naturen som karbonlager

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

9 Prinsipper for arealbruk i Asker kommune

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

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

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

9.1 Prinsipper for utvikling

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

9.1.1 Sentrumsformål

Senterstrukturen i Asker er bygget opp med lokalsentre og nærsentre. Lokalsentrene skal dekke et større geografisk område, med et mangfoldig handels- og servicetilbud, publikumsrettede virksomheter, møteplasser og kulturarenaer, arbeidsplasser knyttet til både næringsliv og offentlige virksomheter. Nærsentrene skal dekke innbyggernes daglige

behov for varer og tjenester, i form av bl.a. dagligvarer, blomsterbutikk, frisør, tannlege/lege, og gjerne en kafé der naboer kan møtes. Det er også ønskelig å legge leiligheter til sentrene. Denne blandete arealbruken i sentrene sikres i kommuneplanen gjennom arealformålet sentrumsformål.

Det er ønskelig med en tettere, mer urban utnyttelse og utadvendte fasader i første etasje. Det legges vesentlig vekt på gode aldersvennlige og helsefremmende møteplasser, inne og ute. Kommunale formålsbygg (innbyggertorg, skole, barnehage, sykehjem, kulturhus mv.), kan med fordel lokaliseres til senterstrukturen. Kollektivtransportsystemet skal så langt det er mulig knyttes opp mot senterstrukturen. Samtidig er det viktig å utvikle hvert tettsted på egne premisser basert på naturgitte forhold, kulturhistorie, bebyggelsesstruktur, lokale behov og ønsker.

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

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

Det er utarbeidet et eget program for stedsutvikling i Asker 2021 – 2024[3] som angir hvilke prioriteringer kommunen skal gjøre i stedsutviklingen. Dette programmet revideres i løpet av planperioden og skal gjenspeile politiske prioriteringer og bruk av administrative ressurser. Det er ikke økonomisk mulig å utvikle alle deler av kommunen samtidig. Utviklingen av de ulike tettstedene må derfor skje i en prioritert rekkefølge. Det er særlig investeringer i vann/avløp, skole/barnehage, og til dels samferdsel som styrer prioriteringene.

Det er også avsatt arealer for bebyggelse og anlegg i tilknytning til enkelte sentrumsområder. Dette er områder hvor det er ønskelig å legge til rette for bolig og næring, men det tillates ikke virksomheter og handel som kan virke konkurrerende på senterutviklingen.

9.1.2 Prioriterte vekstområder

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

[3] Politiske møter og dokumenter | Asker kommune

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

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

Enkelte større utbyggingsområder ligger utenfor prioriterte vekstområder, blant annet Storsand og Vettre/Blakstad. Dette er i hovedsak basert på føringer fra tidligere kommuneplaner. På Vettre/Blakstad henger det sammen med nedleggelsen av Vettre hotell og Blakstad sykehus, med en omfattende bygningsmasse som må gis ny bruk.

9.1.3 Bolig

9.1.3.1 Boligmengde og boligtypefordeling

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

- 60 % blokkleiligheter (i større boligfelt ønskes en variasjon i boligstørrelse, blant annet at min. 20 % av leilighetene i feltet skal være under 50 m2)
- 20% konsentrert småhusbebyggelse/rekkehus
- 20 % eneboliger

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

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

9.1.3.2 Geografisk fordeling

Kommuneplanen tilrettelegger for en differensiert boligbygging basert på geografisk sentralitet og samferdselsløsninger. Med utgangspunkt i kommunens senterstruktur og transportstruktur, er de prioriterte vekstområdene definert. Det legges opp til at bolig- og arbeidsplassutviklingen fortrinnsvis legges til de prioriterte vekstområdene. Dette innebærer bl.a. at nye boligfelt i større grad er lokalisert til de prioriterte vekstområdene.

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

Kommuneplanen åpner for bygging av mer enn 17.000 nye boliger i Asker. 75 % av disse er lokalisert innenfor de prioriterte vekstområdene. Nord for nullvekstlinjen er 82 % av boligpotensialet lokalisert innenfor de prioriterte vekstområdene, mens kun 34 % av boligpotensialet er lokalisert innenfor de prioriterte vekstområdene sør for nullvekstlinjen. Sør i kommunen opprettholdes muligheten for noe spredt boligbygging i LNF-områder, slik det har vært i de tidligere kommunene.

I 100 metersbeltet langs sjøen er det særlige bestemmelser som skal begrense utbyggingen i strandsonen, sikre landskapstilpasning og redusert fjernvirkning, samtidig som også hensynet til allmenn ferdsel ivaretas.

9.1.3.3 Boligarkitektur og tilpasning

I kommuneplanen er boligområder regulert før 2005 inndelt i tre kategorier og avmerket med feltnavn som angir kategorien til tilhører. Områdekategoriene og boligfeltene er vist på boligkartet som følger kommuneplanen. De tre kategoriene er:

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

Det er ulike bestemmelser knyttet til de tre kategoriene, som nevnt i kapittel 3.2.2.

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

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

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

9.1.3.4 Boligkvalitet

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

Blågrønnfaktor er innført som begrep i kommuneplanen, og innarbeidelse i reguleringsplan vil sikre vegetasjon i utbyggingsprosjekter og gir bedre miljøkvaliteter.

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

9.1.3.5 Tomteutnyttelse for småhusbebyggelse

Der ikke annet framgår av reguleringsplan, settes det i retningslinjene en nedre grense for tomtestørrelse, 700 m^2 for eneboligtomter, og 1200 m^2 for tomter til tomannsboliger. Tillatt utnyttelse for småhusbebyggelsen varierer i ulike deler i kommunen, jfr. de tre boligkategoriene. I områder med lavere tillatt utnyttelse, som for eksempler i 100 metersbelte mot sjø, er det viktig å dempe bebyggelsens størrelse i forhold til de øvrige hensyn som skal tas i strandsonen. Følgende utbyggingsrammer legges til grunn i områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005:

- Spesielle boligområder (SB): maks BYA 20 % av netto tomt, inkl. garasje og parkeringsplasser
- Generelle boligområder (GB): maks BYA 25 % av netto tomt, inkl. garasje og parkeringsplasser
- Generelle boligområder innenfor 100 metersbeltet mot sjø (GBS): maks BYA 20 % av netto tomt, inkl. garasje og parkeringsplasser

Det forutsettes at ny bebyggelse skal plasseres slik på tomt at eksisterende terreng og vegetasjon bevares. For å sikre dette innføres en bestemmelse om forbud mot terreng-inngrep på 50 % av tomten, såfremt annet ikke er regulert. Det er de færreste reguleringsplaner som har bestemmelser om terrenginngrep, og kravet vil dermed være aktuelt ved de fleste terrenginngrep. I tillegg er det bestemmelser som begrenser høyden på støttemurer, skjæringer og fyllinger innenfor arealet. Kravet medfører at byggegrop, adkomst, støttemurer og bygningsmasse må holdes innenfor 50% av tomtens areal, resten skal være uten terrenginngrep.

For enkelte reguleringsplaner i Hurum ble det under kommuneplanbehandlingen i 2015 gjort vedtak om økt tillatt utnyttelse (BYA). For planene dette gjelder ble utnyttelsen

innarbeidet i reguleringsbestemmelsene til den enkelte plan, og denne utnyttelsesgraden vil fortsatt gjelde.

Det tillates en sekundær bolig per hovedbruksenhet innenfor regulerte områder. Arealdelen foreslår at sekundærboligen skal være maksimalt 60 kvm BRA og integrert i hovedbruksenheten. Den skal i tillegg ha tilgang på et eget uteoppholdsareal (30 kvm) og den bør ha en egen biloppstillingsplass. For frittliggende uthus registrert som kulturminne, uavhengig av størrelse, er det tillatt å bruksendre hele uthuset så sant det ikke endrer byggets eksteriør og hensynet til kulturverdier ivaretas.

9.1.3.6 Fritidsbolig

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

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

For hytter som ligger i regulerte hyttefelt med egne bestemmelser om størrelse og utnyttelse skal reguleringsplanene fremdeles gjelde. For uregulerte fritidsboliger i LNF eller byggeområde for fritidsbebyggelse, utenfor 100 metersbeltet, er det tillatt med en total BYA på 125 m^2. I arealer avsatt til fritidsbebyggelse kan det gjennom regulering åpnes for annen utnyttelse enn kommuneplanens bestemmelser.

For hytter som ligger nærmere sjøen enn forbudsgrense mot sjø er det byggeforbud, som også inkluderer forbud mot å rive og bygge nytt i samme størrelse og utforming. I kommuneplanen er det imidlertid gitt rom for tilbygg på inntil 8 m^2 dersom fritidsboliger kobler seg til godkjent vann og avløp. Tilbygget skal henvende seg bort fra sjøen, og ikke medføre at deler av bebyggelse ligger nærmere strandlinjen enn opprinnelig bygg. For tilbygg til uregulerte hytter som ligger mellom byggegrense mot sjø og 100 metersbelte, er det tillatt med tilbygg på inntil 15 m^2 dersom bebyggelsen kobler seg til godkjent vann- og avløpsledning. Begge bestemmelsene forutsetter at total bygningsmasse ikke overstiger 125 m^2.

9.1.4 Næring

9.1.4.1 Antall arbeidsplasser og næringsbransjer

Kommunen har i dag 37.000 arbeidsplasser hvilket utgjør en egendekning på 76 %. Kommuneplanen skal tilrettelegge for at denne egendekningen opprettholdes og økes, noe som tilsier minimum 600 nye arbeidsplasser hvert år. Kunnskapsgrunnlaget til temaplan for næring peker på at veksten i arbeidsplasser vil komme innen kontor, industri, offentlig virksomhet, varehandel, bygg og anlegg. Det er samtidig et sterkt behov for å etablere nye arbeidsplasser sør i kommunen, av hensyn til lokalmiljø og stedsutvikling, og av hensyn til transportsituasjonen med etablering av kortreiste arbeidsplasser og motstrøms pendling.

9.1.4.2 Prinsipper for næringslokalisering

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

- A-områder (feltnavn NA1 og 2 og arealformål sentrum og bebyggelse og anlegg) er områder som er godt tilgjengelig med kollektiv, sykkel og til fots for mange. Bedrifter som skal lokaliseres i A-områder er kontorbedrifter som har mange ansatte og/eller besøkende, samt besøksintensive tjenester som detaljhandel.
- B-områder (feltnavn NB1 og 2) er områder som ligger i eller i tilknytning til tettsteder og har godt tilgang til hovedveinettet. Typiske bedrifter som skal lokaliseres på B-områder er transportbedrifter, lagerhaller, bygg- og anleggs-virksomheter.
- C-områder (feltnavn NC og arealformål annen type bebyggelse og anlegg) er områder som ligger i så stor avstand fra tettstedene at det kan etableres industrivirksomheter som er støy- og støvproduserende.

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

Det er i kommuneplanens arealdel lagt vekt på å styrke landbruket og rammene for landbruksnæringen. Veilederen «Gården som ressurs»[4] er lagt til grunn for behandling av plan- og byggesaker for å sikre gode rammevilkår for landbruksnæringen.

9.1.5 Offentlige bygg og anlegg

9.1.5.1 Skole og barnehage

Kommuneplanen sikrer areal til nye barnehager og skoler, i tråd med behovet som fremkommer av temaplan for barnehage- og skolekapasitet 2021-2033. Enkelte mindre tomter til barnehager er tatt ut av arealplanen ved denne revisjonen, men dette er i tråd med føringer i temaplanen. Det planlegges nye barneskoler på Sætre (ferdigstillelse 2027) og Høn (ferdigstillelse 2028). Utvidelse av Billingstad barneskole (ferdigstillelse 2025), Hvalstad barneskole (ferdigstillelse 2025/26) og Solvang ungdomsskole (ferdigstillelse 2028) legges også til grunn for kommuneplanen, og areal er avsatt i arealdelen.

9.1.5.2 Sosiale møteplasser, kultur- og idrettsarenaer

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

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

[4] Garden som ressurs - regjeringen.no

aktivitet. Det er en visjon at ingen i kommunen skal ha mer enn 250 meter til grønnstruktur, idrettsanlegg, nærmiljøanlegg eller lignende.

Det er enkelte befolkningstette områder som peker seg ut som områder med særlige behov for helsefremmende aktivitetsarenaer. I kommuneplanen er det sikret arealer til framtidig idrettsanlegg ved Gullhella stasjon i tilknytning til Vardåsen skisenter, i tilknytning til Sætre ungdomsskole og Torvbråten skole. I tillegg er mulighet for forlengelse av kyststien vist. Alt dette i henhold til temaplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv.

9.1.5.3 Velferdsinstitusjoner

Kommuneplanen har tilstrekkelig arealer for å sikre behovet for velferdsinstitusjoner i planperioden. Blant annet er det satt av areal til velferdsformål på Klokkarstua, i Røyken, i Kloppedalen i Heggedal, på Vettre og ved Solgården. Helsehuset på Borgen står klart i løpet av 2023, og nye sykehjem/omsorgsboliger er under planlegging i Heggedal og på Vettre.

9.1.5.4 Gravplasser

Det følger en egen utreding av behov for gravplasser i Asker kommune fram til 2060. Befolkningsøkning og dødelighet beregnet helt til 2060 er usikre og må justeres i hver kommuneplanperiode.

Ved pågående revisjon av kommuneplanens arealdel 2023-2035 er det medtatt ny gravplass ved Åstad gård på 8 dekar og ny gravplass på Mobergtoppen i Slemmestad på 39 dekar. Resterende gravplasser forblir uendret i kommuneplanens arealdel ved denne revisjonen. Arbeidet fortsetter med å utrede mulighet for utvidelse av Asker kirkegård mot nord.

Gravplassloven sier at gravreserven i kommunen skal være minimum 3 %. Gravreserven totalt for Asker kommune var 12 % i 2020. Det er beregnet at den vil være større enn 3 % fram til år 2045. Fram mot år 2060 vil gravreserven bli negativ, dvs. mangel på gravplasser. Behovet for nye gravplasser er størst i den nordre delen av kommunen.

9.2 Prinsipper for vern og grønn arealbruk

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

9.2.1 Blågrønnstruktur

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

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

9.2.2 Friområder

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

9.2.3 LNF-områder

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

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

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

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

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

I LNF-områdene er det ikke tillatt med oppretting av nye eiendommer, og det er byggeforbud på ubebygde eiendommer. På eiendommer hvor det allerede står godkjente

boliger eller fritidsboliger er det blant annet fastsatt maksimal tillatt utnyttelse, og krav til tilkobling til godkjent VA-løsning før nye tiltak kan godkjennes.

Det er enkelte temaer som utmerker seg som utfordrende knyttet til landbruk. Dette gjelder sesongboliger, hestehold, entreprenørvirksomhet og massehåndtering / terrengoppfylling. I LNF-områdene gjelder også eget lovverk for landbruket. Som veileder til hva som kan tillates kan «Garden som ressurs»[5] legges til grunn ved saksbehandling.

9.2.4 Kulturminner

9.2.4.1 Generelle bestemmelser for verneverdige bygninger og anlegg

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

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

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

9.2.4.2 Generelle bestemmelser for hensynssone bevaring kulturmiljø H570

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

Det er foreslått noen nye hensynssoner i Asker nord:

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

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

Innenfor hensynssonene er det rom for endringer og utvikling, men nye tiltak skal ta hensyn og tilpasses kulturminnene, kulturmiljøene og kulturlandskapene. Hensikten med hensynssonene er å ivareta helheter og sammenhenger i landskapet, samt sikre at hensynet til kulturminnene, miljøene og landskapet blir førende for en videre utvikling og endring innenfor disse områdene. Hensynssone H570_1 er angitt for bevaring kulturmiljø, med egne bestemmelser, med unntak av Semsvannet og Engene. Hensynssone H570_2 er

[5] Garden som ressurs - regjeringen.no

angitt for Semsvannet KULA-område (Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse) med egne retningslinjer. Hensynssone H570_3 er angitt for området ved Engene med egne bestemmelser. Området som er under fredning på Engene er båndlagt med hensynssone H730.

9.2.4.3 Båndlagt etter lov om kulturminner H730

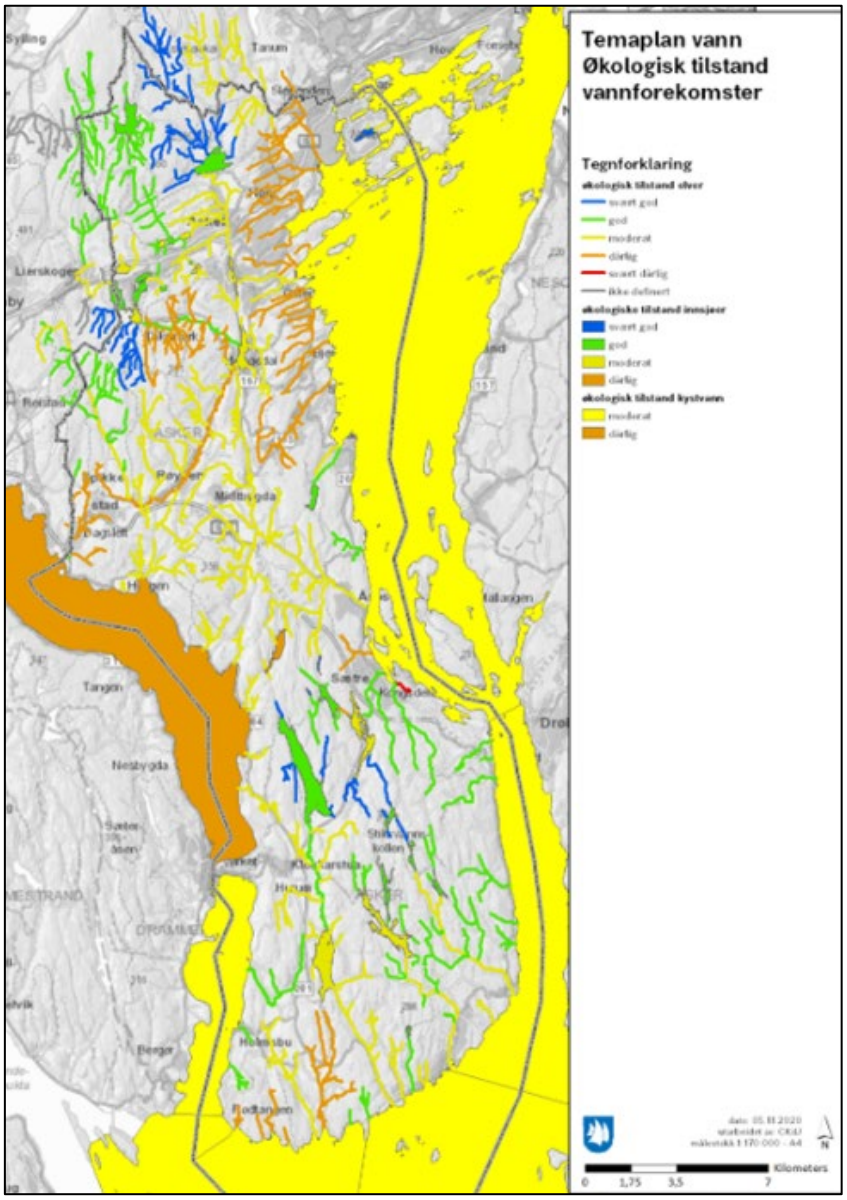
Kulturminner som er omfattet av Lov om kulturminner[7], de som er vedtaksfredet og automatisk fredet, framgår av temakart «kulturminner» i kommunens kartløsning. De utgjør i overkant av 1200 lokaliteter for hele kommunen. Det er bare Engene som er vist som båndlagt med hensynssone H730 i arealdelen, med tilhørende bestemmelse.

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

9.2.5 Vannmiljø

Arbeidet med vannmiljø og oppfølging av EUs vannrammedirektiv er i Norge implementert gjennom vannforskriften. Ifølge vannforskriften skal alle vannforekomster oppnå minst «god økologisk og kjemisk tilstand». Regional vannforvaltningsplan 2022 – 2027 sier følgende: «Rent vann er grunnlaget for alt liv. God vannforvaltning av alle vannforekomster er derfor viktig, både for å sikre et rikt og naturlig artsmangfold, men også for drikkevannskvalitet, badevannskvalitet, folkehelse, friluftsliv, sunn matproduksjon og fremtidig samfunnsutvikling.»

Status per januar 2023 er at 54 % av vannforekomstene i Asker har moderat, dårlig eller svært dårlig økologisk tilstand. Dette er en tilbakegang siden oktober 2020, da 52 % av vannforekomstene hadde for dårlig økologisk tilstand. Oslofjorden har moderat økologisk miljøtilstand, mens Drammensfjorden har dårlig økologisk miljøtilstand. Se temakart økologisk tilstand vannforekomsten:



Hovedutfordringer for den økologiske tilstanden (og livet i vann) i Asker er menneskelig påvirkning knyttet til arealbruksendringer, urbane områder og infrastruktur. I tillegg bidrar tilførsler av næringssalter, partikler, organisk materiale og miljøgifter. Disse påvirkningene har negative konsekvenser for vannmiljøet og artsmangfoldet i vannforekomstene. Det vises til temaplan for vann og vannmiljø, vedtatt 8. mars 2022.

9.2.5.1 Drikkevann

Kommuneplanen har avmerket drikkevannskildene med arealformål på vannflatene, og nedslagsfeltet er definert med sikringssone nedslagsfelt for drikkevann (H110). Drikkevannskilde med nedbørsfelt er å anse som en del av hele vannforsyningssystemet. I Asker kommune har vi fem drikkevannskilder som krever beskyttelse både som kilde og nedbørsfelt, alle kildene ligger sør i kommunen og disse er Sandungen (i tidligere Hurum kommune), Bjørvann, Setervann, Striglevann og Husebyvannet.

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

Vannverkseier har et ansvar for å planlegge og gjennomføre nødvendige tiltak for å beskytte nedbørsfeltet og vannkilden. Det er derfor lagt inn bestemmelser til kommuneplanen som sikrer at vannverkseier kontaktes før det gis tillatelse til tiltak innenfor sikringssonen. Mattilsynet skal orienteres om søknader som berører hensynssonen. I henhold til drikkevannsforskriften har kommunen et stort ansvar å ta drikkevannshensyn når den utarbeider arealdelen av kommuneplanen og reguleringsplaner, samt når den gir tillatelser etter relevant regelverk. Kommunen skal i samarbeid med vannverkseieren vurdere behovet for restriksjoner for å beskytte vannkilder og nedbørsfelt. Dette gjelder også i forbindelse med planarbeid etter plan- og bygningsloven.

9.2.5.2 Natur i og langs vannforekomster

Asker kommune har mange verdifulle naturarealer, og for enkelte områder med særlig høy naturverdi og/eller karbonlagringsevne er det viktig å sikre rett skjøtsel, framtidig vern eller naturrestaurering. Mange sårbare naturtyper er knyttet til vann. Eksempler er ålegrasenger, bløtbunnsområder, tareskoger, bekkedrag, våte skogsområder, kalksjøer, dammer og våtmark. Fysiske inngrep og forringelse av vannkvaliteten har ført til at ulike naturtyper og habitater forsvinner. En konsekvens av dette er at mange arter knyttet til disse naturtyper går tilbake eller forsvinner helt.

9.2.5.3 Blågrønne strukturer i kommuneplanen

Langs alle vannforekomster vil det naturlig vokse en form for kantvegetasjon. For å gi gode leveområder for planter og dyr er det mest ideelle at kantvegetasjonen er tett og med flere sjikt. Kantvegetasjonen er beskyttet gjennom vannressurslovens § 11. I kommuneplanens arealdel er det lagt inn en hensynssone naturmiljø langs alle vassdrag for å sikre kantvegetasjon langs vassdragene. Vassdrag inkluderer alle elver, bekker, tørrbekker og dammer. Hensynssonen er 20 meter i byggesonen og 30 meter i LNF-områder. Det er ikke tillatt å fjerne vegetasjon nærmere enn hhv. 10 og 20 meter til vannkant. En velutviklet kantvegetasjon langs vassdraget vil også beskytte elveskråningene mot erosjon og bidra til å redusere vannhastigheten under flom og redusere potensialet for erosjon.

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

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

9.2.5.4 Strandsonen

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt 28.05.2021, tydeliggjør nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Kommuneplanen følger opp de statlige planretningslinjene. For å imøtekomme planretningslinjen er det definert en byggegrense mot sjøen langs hele den 200 km lange kystlinjen. Byggegrensen følger i all hovedsak regulert byggegrense i regulerte områder. I uregulerte områder følger byggegrensen tidligere kommuneplaners byggegrense i avsatte byggeområder, der det ligger eksisterende bebyggelse. For øvrig følger byggegrensen 100-metersgrense langs sjøen. I uregulerte områder er det generelt innført begrensninger i forhold til byggetiltak i 100-metersbeltet. Kommuneplanens bestemmelser for 100-metersbeltet ivaretar hensynet til landskapet, fjernvirkning, eksisterende terreng, samt allmennhetens ferdsel og bruk. Som de statlige planretningslinjene angir er det ikke tillatt ny hyttebygging i strandsonen. Kyststien er markert i plankartet med en administrativ linje, men bestemmelsene til planen sikrer ikke opparbeidelse. Kyststien må i det videre sikres gjennom avtaler eller reguleringsplan og ekspropriasjon.

9.2.5.5 Byggegrenser i strandsonen

Plan og bygningsloven § 1-8 setter et generelt forbud mot tiltak etter lovens § 1-6 første ledd i 100-metersbeltet lang sjø. Det fremgår av bestemmelsens tredje ledd at forbudet bortfaller det det er satt annen byggegrense i reguleringsplan eller kommuneplan. Ved fastsettelse av slik byggegrense må kommunen foreta en konkret vurdering av hvor langt det alminnelige byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen skal fravikes.

Forhenværende kommuneplaner for tidligere Asker kommune, Hurum kommune og Røyken kommune, angir alle en byggegrense mot sjø. I de tre tidligere kommunene følger denne grensen 100 metersbeltet i LNF-områder.

- I tidligere Asker og Hurum ligger byggegrensen i byggeområdene ca. 25 meter fra sjø, med unntak av sentrumsområder. Byggegrensen er i all hovedsak i samsvar med reguleringsplan.
- I tidligere Røyken ligger byggegrensen i byggeområdene 100 meter fra sjø (med unntak av Båtstø-området og Slemmestad, der byggegrensen er fastsatt i vedtatte kommunedelplaner). I tettstedene Nærsnes, Åros og Hyggen ligger byggegrensen 100 meter fra sjø og vesentlige deler av disse tettstedene ligger dermed utenfor byggegrense mot sjø. Alle de tre tettstedene er regulert med byggegrenser som følger bebyggelsen ned mot sjøen. Det er i disse tettstedene til sammen under 10 ubebygde regulerte boligtomter som ligger mellom 25 meter og 100 meter fra sjø.

I ny kommuneplan er det lagt vekt på å koordinere og likestille strandsonebestemmelsene i kommunen.

- I LNF-områder er byggegrensen 100 meter fra sjø.
- I regulert område følger byggegrensen reguleringsplan, også i tidligere Røyken. Dette medfører at mellom 5 og 10 regulerte boligtomter gjøres bebyggbare i 100 meters beltet, og et titalls hytter kan bruksendres til bolig.
- I uregulerte byggeområder (og regulerte byggeområder med usikker byggegrense) med eksisterende bebyggelse følger byggegrensen dagens kommuneplaner i Asker og Hurum.

- I tidligere Røyken er uregulerte byggeområder vist med byggegrense 100 meter for ubebygde områder, mens man i bebygde områder trekker byggegrensen ned mot 25 meter fra sjø og omslutter eksisterende bebyggelse.

I uregulerte områder stilles det plankrav før etablering av ny tomt eller hovedbruksenhet. Her vil hensynet til strandsonen kunne avklares ved regulering.
I regulerte områder medfører endret byggegrense i ny kommuneplan at 4-5 regulerte tomter i strandsonen (i Nærsnes og Åros) kan bebygges, og et tyve-talls hytter i strandsonen (i Åros) kan bruksendres til bolig.

9.2.5.6 Sjøområder

Kommuneplanen følger opp «Helhetlig plan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv» (publisert mars 2021) slik at fjorden skal oppnå god miljøtilstand, at viktige naturverdier skal restaureres, at et aktivt friluftsliv skal fremmes og at naturmangfoldet i fjorden skal ivaretas. Regjeringen har gitt kommunene et medansvar for at Oslofjorden skal bli ren, rik og tilgjengelig for alle. Sjøområder med viktige naturtyper og naturverdier er sikret med hensynssone natur. Kommuneplanen tillater sjøidretter og friluftsaktiviteter i sjø, blant annet med arealformål friluftsområder i sjø utenfor friområder langs kysten og arenaer for ikke-motoriserte vannidretter flere steder. Viktige låssettingsplasser for fiske er avsatt med eget arealformål. Kommuneplanens retningslinjer viderefører prinsippet om å samle enkeltbrygger i fellesanlegg fra de tidligere kommuneplanene. Oppføring av brygger krever regulering. Farleder i Oslo- og Drammensfjorden ligger avmerket i arealdelen for å sikre fremkommelighet og unngå tiltak som hindrer båttrafikken. I farleden er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør eller kommer i konflikt med bruken som farled. Vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk er unntatt byggeforbud.

9.2.6 Mineraler og råstoffressurser

Det er viktig å verne om byggeråstoff og mineraler i Asker. I kommunen er det områder med drivverdige mineralforekomster. Det ble i tidligere Hurum og Røyken kommuner gjort vurdering av kvalitet og arealer av Norges geologiske undersøkelser (NGU). Flere av disse arealene med drivverdige mineralforekomster er avmerket i kommuneplanens arealdel og det drives råstoffutvinning i disse, for eksempel Ovnerud, Follestad, Verket og Husebykollen. Uttaket av pukk og grus på Verket har ifølge NGU regional betydning. Områder med viktige mineraler og råstoffressurser kan ikke benyttes til annet formål, for eksempel massedeponi, hvis dette er til hinder for uttak av råstoffene.

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

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

9.2.7 Naturmangfold

I kommuneplankartet er alle områder som er vernet etter naturmangfoldloven avsatt med båndleggingssoner. Områder med registreringer av arter og naturtyper med betydning for naturmangfold framgår av Miljødirektoratets hovedkarttjeneste Naturbase[10] som er Klima – og miljødepartements artsdatabank.

I kommuneplankartet er ikke alle registrerte hensynssoner for bevaring av naturmangfold medtatt. For en oppdatert informasjon vises det til Miljødirektoratets Naturbase som ajourføres løpende. Noen kjente naturtyper med svært høy kvalitet fra Naturbase er importert inn i plankartet og vises som hensynssone med tilhørende bestemmelser, herunder naturtyper på sjø og på land og nye registrerte Natur i Norge lokaliteter (NIN).

Det er ikke gjort en grundig naturtypekartlegging i hele kommunen, og det kan forekomme viktige naturområder som ikke har fått hensynssone i kommuneplankartet. For å sikre at naturtyper blir kjent og at det ikke tillates tiltak som kan skade disse, er det i kommuneplanens bestemmelser krav om naturtypekartlegging i alle nye reguleringsplaner og i byggesaker i uregulerte områder og områder omfattet av regulering eldre enn fra 2010. Naturmangfoldloven[11] ble vedtatt i 2009. Før 2009 var det ikke samme strenge krav om vurdering av hensynet til naturmangfold.

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

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

Det vises for øvrig til «Temaplan for naturmangfold».

10 Samferdsel

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

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

Planlagt utbygging av E134 og E18 er lagt inn i Nasjonal Transportplan[12]. Det er få midler utover dette som kan bidra til å bygge nye veier og bedre kapasiteten på for eksempel

Røyken- og Slemmestadveien. På kort og mellomlang sikt bør det gjennomføres tiltak som utnytter veinettet mer effektivt, og dermed reduserer kø i rushtiden. Teknologi og hjemmekontorløsninger endre Askerbøringens bevegelsesmønster i fremtiden sammenlignet med tidligere.

Fremtidig trasé for ny Røykenvei er opprettholdt innenfor tidligere Asker kommunes grense fordi denne er vedtatt som kommunedelplan. Innenfor tidligere Røyken er det båndlagte arealet til fremtidig trasé tatt ut, og erstattet med en juridisk linje som definerer traséen, da kommunen ikke har anledning til å båndlegge et område mer enn fire år uten godkjenning fra Samferdsels-departementet.

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

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

Sykkelandelen i Asker kommune har i lang tid stått for 3-4 % av det samlede transportarbeidet. Et stort antall av transportbehovet til innbyggerne er korte turer. Disse småturene har potensial til å bli tatt med sykkel. Ny teknologi, satsing på sykkel og fremvekst av el-sykkel, antas å gi en samlet økt sykkelandel. Det tilrettelegges også for mikromobilitet (el-sparkesykler) i Asker.

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

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

11 Vann, avløp og kabel

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

Kommunen har tilgang på nok og godt drikkevann fra Glitrevannverket, Asker og Bærum vannverk, fra kommunens eget vannverk ved Sandungen (Hurum) og fra to private anlegg på Tofte. Store befolkningsområder som Sætre, Heggedal og Slemmestad har utfordringer i forhold til leveringssikkerhet, og det jobbes kontinuerlig for å bedre denne. Det meste av avløpet fra kommunen håndteres på en god måte av renseanlegget på VEAS. Kommunens egne renseanlegg i Åros, på Lahell og Rulleto på Tofte har imidlertid dårlig kapasitet, utfordringer med å tilfredsstille rensekravene og er en begrensning for videre utvikling og utbygging i disse områdene. Temaplan for vann og vannmiljø redegjør for hvordan vi skal løse disse utfordringene og prioritere tiltakene i tid. Det er besluttet at renseanlegget på Lahell skal knyttes til det store anlegget som planlegges for nedre Buskerud, i samarbeid med Drammen og Lier. Åros renseanlegg skal knyttes til VEAS via en sjøledning.

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

I arbeidet med private avløpsløsninger er det identifisert ca. 4200 boliger eller hytter som ikke er tilknyttet det kommunale avløpsnettet. De fleste av disse boligene og hyttene har også privat vannforsyning og noen sliter med dårlig vannkvalitet. I planperioden legger kommunen ikke opp til en separat utbygging av det kommunale vannforsyningssystemet for å forsyne disse områdene, men der boliger og hytter med private avløpsløsninger tilknyttes det kommunale avløpsnettet, bør det samtidig legges til rette for tilknytning til kommunal vannforsyning. Tilknytning til kommunal vannforsyning kan enten skje gjennom bygging av kommunalt eller privat ledningsnett.

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

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

Asker kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 13. juni 2023
Oppdatert etter formannskapets vedtak 4. juni 2024

Planbeskrivelse

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold

1 Innledning 2
1.1 Hensikten med arealdelen 2
1.2 Kommuneplanens hoveddokumenter 3
1.3 Beskrivelse av Asker kommune 4
2 Befolknings- og boligutvikling 2019-2023 4
3 Forholdet til vedtatte arealplaner 6
3.1. Forholdet til vedtatte kommunedelplaner 6
3.2. Forholdet til vedtatte reguleringsplaner 6
4 Plankrav 8
4.1 Krav om ny reguleringsplan i regulerte områder 8
4.2 Krav om en samlet reguleringsplan for enkelte områder 8
4.3 Unntak fra plankrav 9
5 Rekkefølgebestemmelser 9
5.1 Sosial infrastruktur. 9
5.2 Vann- og avløpskapasitet 9
5.3 Transportkapasitet 10
5.4 Trafikksikkerhet 10
6 Utbyggingsavtaler 11
7 Samfunnssikkerhet 11
8 Klima og miljø 12
8.1 Framtidsrettede bygg og anlegg 12
8.2 Masseforvaltning 12
8.3 Grønn mobilitet 12
8.4 Naturen som karbonlager 13
9 Prinsipper for arealbruk i Asker kommune 13
9.1 Prinsipper for utvikling 13
9.2 Prinsipper for vern og grønn arealbruk 20
10 Samferdsel 28
11 Vann, avløp og kabel 30

1 Innledning

1.1 Hensikten med arealdelen

Kommunen skal ha en samlet arealplan for hele kommunen som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 11-1[1]. Asker kommune er en ny kommune bestående av de tidligere kommunene Hurum, Røyken og Asker. Disse kommunene har hatt ulike kommuneplaner og ulik arealstrategi. Det er derfor nødvendig å harmonisere kommuneplanene fra de tidligere kommunene og få felles mål og strategier og en felles planstrategi for hele kommunen.

Kommuneplanen i Asker består av to hoveddeler: Kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel. FNs bærekraftmål er innarbeidet i kommuneplanens samfunnsdel og konkretisert i åtte satsingsområder med mål og strategier.

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

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

Arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel bygger på følgende forutsetninger:

- Utviklingen av Asker skal baseres på prinsippene for samordnet areal- og transportplanlegging, med vekt på en knutepunktutvikling rundt eksisterende kollektive transporttilbud. I den nordre del av kommunen gjelder prinsippet om nullvekst i personbiltrafikken. I den sørlige del av kommunen er kollektivtilbudet ikke tilstrekkelig utbygd til å innføre et slikt prinsipp om nullvekst.
- Utviklingen av Asker skal baseres på den eksisterende senterstrukturen; kommunesenter Asker sentrum, kommunens 9 lokalsentre; Tofte, Sætre, Spikkestad, Røyken, Slemmestad, Heggedal, Vollen, Dikemark og Holmen, og kommunens 26 nærsentre. Det legges vesentlig vekt på etablering av gode, vekstkraftige og inkluderende lokalsamfunn som sikrer likeverdige service- og tjenestetilbud, muliggjør allsidig samfunnsdeltakelse og tilrettelegger for sosial og geografisk tilhørighet i alle deler av kommunen.
- Utviklingen av Asker skal sikre et bredt bolig- og arbeidsplasstilbud, basert på kommunens behov og fortrinn.
- Utviklingen av Asker skal tilpasses kommunens kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur, med et særlig fokus på skolekapasitet, vann og avløp, og transportkapasitet.
- Utviklingen av Asker skal sikre kommunens grønne profil og historiske forankring, gjennom ivaretakelse av det ikke bygde og det bebygde landskapet, med sine naturkvaliteter, marka, strandsonen, sjø og vassdrag, landbruks-, villa- og tettstedsstrukturer og kulturmiljøer.

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

- Utviklingen av Asker skal skje med minst mulig risiko for uforutsette hendelser og fare.

1.2 Kommuneplanens hoveddokumenter

Kommuneplanen i Asker består av to hoveddeler, kommuneplanens samfunnsdel vedtatt 9. juni 2020 og kommuneplanens arealdel vedtatt 13. juni 2023. Samfunnsdelen og arealdelen må leses og forstås i sammenheng. Samfunnsdelen gir mål og strategier for utvikling og bevaring av Askersamfunnet. Arealdelen fastsetter arealbruken i kommunen, og består av følgende hoveddokumenter:

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

Bestemmelser og plankart er juridisk bindende. Planbeskrivelsen er nærmere forklaring på de juridiske dokumentene. Planbestemmelsene er absolutt juridisk bindende, mens retningslinjene er å forstå som politiske føringer for framtidig planlegging og offentlig forvaltning.

Til arealdelen følger følgende temakart:

- Areal og transport
- Prioriterte kollektivakser
- Gangavstand til buss

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

- Aktsomhetskart (skred, ras, flom og grunnforhold)
- Naturtyper
- Kulturminner og kulturmiljøer
- Støy
- Arealressurser, dyrket mark (AR5/matjord)

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

Til kommuneplanens arealdel følger også ulike dokumenter og utredninger:

- Alle innspill til varsel om oppstart, sortert på lokalområder, og generelle innspill
- Oppsummering av innspill, med kommunedirektørens kommentar
- Alle høringsuttalelser innkommet ved offentlig ettersyn
- Oppsummering av alle høringsuttalelser, med kommunedirektørens kommentar
- Konsekvensutredning med risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)
- Boligbyggeprogram med kart over boligfelt og småhuskategorier
- Transportutvikling mot 2040
- Oppfølging av regionale planer
- Gravplasser
- Råstoff- og masseforvaltning

- Marka

Det henvises også til digitale kartløsninger som viser:

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

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

1.3 Beskrivelse av Asker kommune

Med nærmere 98.000 innbyggere er Asker Norges 8. største kommune. Asker er imidlertid ingen by, men en rekke tettsteder med Asker sentrum som kommunesenter og med de ni lokalsentrene Tofte, Sætre, Spikkestad, Røyken, Slemmestad, Heggedal, Holmen, Vollen og Dikemark. I tillegg er det 26 mindre nærsentre spredt rundt i kommunen.

Med plasseringen mellom Oslofjorden og Drammensfjorden har Asker en 200 km lang og variert kystlinje. Landskapet er preget av småkupert åslandskap, et omfattende artsmangfold, edelløvskog, produktiv barskog og rik matjord med hovedsakelig kornproduksjon og noe hagebruk. Askerlandskapet inviterer til et rikt friluftsliv.

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

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

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

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

2 Befolknings- og boligutvikling 2019-2023

I kommuneplanens samfunnsdel er det satt et måltall for befolkningsvekst på 1,1 %, og et måltall for boligbygging på 500-550 nye boliger per år. Dette er tilsvarende den befolkningsvekst og den boligproduksjon man i gjennomsnitt har hatt i Asker de siste 15 år. Det har imidlertid skjedd et taktskifte i boligbyggingen de siste to årene som antas å vedvare i noen år. Tabellen under viser at befolkningsveksten har vært høy de siste to årene. Dersom denne veksten varer, vil kommunen passere 100 000 innbyggere innen 2025.

Tabell1 Folketallsutviklingen i Asker og nabokommunene siste årene

	Folketall 1.1.2023	Tilvekst 2019	Tilvekst 2020	Tilvekst 2021	Tilvekst 2022
Asker	97 784	0,8 %	0,5 %	1,2 %	**1,8 %**
Bærum	129 874	0,7 %	0,4 %	0,6 %	**0,7 %**
Drammen	103 291	0,8 %	0,5 %	0,4 %	**1,0 %**
Oslo	709 037	1,8 %	0,5 %	0,4 %	**1,3 %**
Viken	1 288 388		0,9 %	1,3 %	**1,8 %**
Norge	5 475 240	0,7 %	0,4 %	0,6 %	**0,9 %**

Befolkningsveksten henger sammen med boligproduksjonen. Tabellen under viser at boligproduksjonen i nye Asker har steget vesentlig fra et gjennomsnitt på under 500 per år før 2020, til over 600 etter 2020. Med det betydelige boligpotensialet som nå er ferdig regulert, og under utbyggingen, er det tilrettelagt for en stabil høy boligproduksjon i Asker ut kommuneplanperioden.

Tabell 2 Boligutviklingen i Asker og nabokommunene siste årene

	2019	2020	2021	2022
Asker				
Fullførte boliger	445	629	638	**833**
Igangsatte boliger	622	1193	491	**912**
Bærum				
Fullførte boliger	411	833	601	**300**
Igangsatte boliger	714	335	198	**634**
Drammen				
Fullførte boliger	470	235	337	**347**
Igangsatte boliger	388	507	374	**589**
Oslo				
Fullførte boliger	4850	2964	2620	**1959**
Igangsatte boliger	2657	2791	2900	**1725**

Veksten medfører at kommunen vil opprettholde en relativt ung befolkning i årene framover. Samtidig innebærer veksten en større belastning på teknisk og sosial infrastruktur som samferdsel, vann og avløp, skoler og barnehager. Lokalisering av nye boliger og arbeidsplasser blir viktig for å redusere presset på infrastrukturen. Forventet befolknings- og boligutvikling kan føre til uønsket press på grønnstruktur og villalandskap. Det er derfor viktig med en god balanse mellom vekst og vern.

3 Forholdet til vedtatte arealplaner

3.1. Forholdet til vedtatte kommunedelplaner

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

3.2. Forholdet til vedtatte reguleringsplaner

Vedtatte reguleringsplaner skal i all hovedsak gjelde, noe kommuneplanen ivaretar. Reguleringsplanene er utarbeidet med lokal detaljkunnskap og bred demokratisk medvirkning. Mange av reguleringsplanene har styrt utviklingen lokalt over lang tid, med forutsigbare og generelt aksepterte rammer.

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

3.2.1 Risiko, sikkerhet og vern

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

3.2.2 Bolig

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

I mange reguleringsplaner og i de tidligere kommuneplanene er det ulike bestemmelser knyttet til blant annet utnyttelse, byggehøyder og vilkår til teknisk infrastruktur. Dette er harmonisert i kommuneplanen slik at bestemmelsene knyttet til boligfortetting i større grad er like i hele kommunen.

Villalandskapet preger landskapsbildet i Asker. 84% av kommunens 38 000 boliger er eneboliger og rekkehus. Dette er attraktive boligområder, med frodige hager og stabile bomiljøer. Villalandskapet er utsatt for et utbyggingspress, med både fortetting og transformasjon.

I kommuneplanen er områder som er regulert til boligbygging før 1.1.2005 delt inn i tre småhuskategorier; spesielle boligområder, generelle boligområder og generelle boligområder i 100-metersbeltet langs sjø. Det legges ulike rammer for nybygging i de ulike kategoriene, nettopp for å sikre en god tilpasning til eksisterende bygningsmiljø. Det er viktig å understreke at kategoriene ikke åpner for fortetting ut over det som ligger i

gjeldende reguleringsplaner. Det vises også til kapittel 9.1.3.3 om boligarkitektur og tilpasning.

Tabell 3 Forholdet til vedtatte arealplaner for småhusområder, vedtatt før 1.1.2005

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

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

4 Plankrav

Gjennom plan og bygningsloven kan det stilles krav om reguleringsplan (områderegulering og/eller detaljregulering)[2] i områder avsatt til byggeformål (bolig, næring o.s.v.), samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur samt småbåthavn. Det kan blant annet ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. §20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom og etablering av ny hovedbruksenhet, før området inngår i reguleringsplan. Kommuneplanen stiller et generelt plankrav for å sikre likeverdige rammer og vilkår for kommunal styring i hele kommunen. Reguleringsplan må da være vedtatt før det kan gjennomføres nærmere angitte bygge- og anleggsarbeider i områder i arealdelen der plankravet gjelder.

Sivilombud og Statsforvalter har imidlertid de senere år stilt seg kritiske til eldre reguleringsplaner, idet man mener at « *Verken planens ordlyd, symboler, tegnforklaringer, forarbeider eller sammenhengen med øvrige bestemmelser taler klart nok i retning av juridisk bindende rammer til å oppfylle legalitetsprinsippets krav om tilstrekkelig klar hjemmel for inngrep i borgernes eierrådighet.* » På bakgrunn av denne utviklingen innføres det plankrav også i regulerte områder. I regulerte områder vil krav om ny plan, eller endring av gjeldende plan inntre ved fradeling av grunneiendom, og ved etablering av mer enn 3 hovedenheter i strid med gjeldende plan.

Det er imidlertid slik at mange boligområder i kommunen er uregulerte, og et plankrav kan være et urimelig krav for oppføring av ny bolig i et ellers nesten ferdig utbygget område. Retningslinjer til bestemmelsene åpner derfor for at det på eksisterende ubebygde tomter innenfor områder avsatt til nåværende boligbebyggelse, kan dispenseres fra krav om reguleringsplan. Som vilkår for dispensasjonsvedtaket skal man sikre de hensyn som en reguleringsplan har til hensikt å ivareta (infrastruktur, rammer for ny bebyggelse, hensyn til fare, vern m.v.). I utgangspunktet er det kommuneplanens bestemmelser for generelle boligområder som legges til grunn for utforming av bebyggelse i slike områder, dette gjelder også for tiltak som er unntatt fra plankravet. Det må i hver enkelt byggesak gjøres vurdering av tilpasning til nabolaget.

4.1 Krav om ny reguleringsplan i regulerte områder

Ved etablering av tiltak i regulerte områder som ligger utenfor de regulerte rammer, kreves det ny plan ved:

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

4.2 Krav om en samlet reguleringsplan for enkelte områder

- Øvre Hallenskog, for å sikre opparbeidelse av tilfredsstillende adkomst.
- Dikemark, for å sikre en helhetlig utvikling av området.

[2] kommuneplanens_arealdel.pdf (regjeringen.no)

4.3 Unntak fra plankrav

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

- Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker. Dette gjelder imidlertid ikke opprettelse av ny grunneiendom.
- Tiltak på eksisterende bebyggelse
- Tiltak unntatt søknadsplikt.
- Private / offentlig godkjente renseløsninger.
- Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.
- Enkelte tiltak som fremgår av bestemmelser til fritidsbebyggelse.
- Enkelte mindre tiltak innenfor områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag.

For eksisterende fritidsbebyggelse som ligger mellom 100-metersbeltet og byggegrense langs sjø tillates kun mindre tilbygg for å koble fritidsbebyggelse til godkjent vann- og avløpsløsning.

5 Rekkefølgebestemmelser

I kommuneplanen er det avsatt store arealer til utbygging. Det ligger blant annet inne arealer til over 17 000 nye boliger, et boligpotensiale som dekker boligbehovet i Asker de neste 30 år, langt utover kommuneplanperioden. For å sikre at utviklingen skjer på de riktige steder til rett tid, legges det inn rekkefølgebestemmelser. De sentrale rekkefølgebestemmelsene er tilfredsstillende skolekapasitet, vann- og avløpsløsning og transportkapasitet. Det er også fastsatt rekkefølgebestemmelser til trafikksikkerhet.

5.1 Sosial infrastruktur.

Innenfor definerte skolekretser tillates ikke utbygging av nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert, noe som betyr at skoletomt og finansiering er avklart. Skolekapasiteten er i dag begrenset, primært nord i kommunen, blant annet i Holmen-området, Drengsrud og Heggedal, samt i Sætre. Skolekapasiteten vil være tilfredsstillende når ny Hvalstad skole står ferdig i 2025, ny sentrumsskole i 2028, og ny Sætre skole i 2027.
Det er også behov for økt barnehagekapasitet, spesielt nord i kommunen, og det er avsatt en rekke barnehagetomter. Behovet for sykehjem og omsorgsboliger vil være betydelig i årene som kommer. Det er tilrettelagt for nye sykehjem i Heggedal og på Vettre.

5.2 Vann- og avløpskapasitet

Vann- og avløpssituasjonen i kommunen er varierende. På Storsand tillates det ikke utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse før tilfredsstillende vanntilførsel er sikret, sannsynligvis i 2027.

I lokalområdene Spikkestad og Sætre tillates det ikke utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse før tilfredsstillende spillvannsløsning er sikret. Løsningen for Spikkestad, knyttet til nytt fellesanlegg med Drammen og Lier, antas å være operativt i 2026. Åros renseanlegg som i dag betjener Åros-/Sætre området, skal knyttes til VEAS med sjøledning, et tiltak som også antas ferdigstilt i 2026.

5.3 Transportkapasitet

Asker kommune er en spredtbygd kommune, og to-tredjedeler av alle arbeids- og fritidsreiser skjer med privatbil. Veldig mye av denne transporten skjer internt i Asker og belaster fylkesveiene Slemmestadveien, Røykenveien og Drammensveien. Særlig er trafikken i og rundt Asker sentrum krevende i rushtid. Gjennomføringen av ny E18. og forlengelsen av E134 mot Frogn i øst og Lier i vest, vil også ha en positiv effekt på det lokale trafikkbildet.

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

Nord for nullvekstlinjen forutsettes det at videre bolig- og næringsplassvekst ikke forårsaker vekst i personbiltrafikken. Sør for nullvekstlinjen stilles det ikke tilsvarende karv. Dette innebærer at trafikkavviklingen i nord primært må baseres på tog, buss og båt. Tog og båt berøres ikke av trafikken i veisystemet, men bussene står i den samme køen som bilene. Dagens trafikksituasjon er til hinder for et attraktivt busstilbud i rushtid, spesielt inn mot Asker sentrum fra sør. Det er derfor ved utbygging av ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA (brutto gulvareal) og nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter dokumenteres at utbyggingen ikke medfører redusert bussframkommelighet langs fylkesveiene inn mot E18/Bærums kommunegrense.

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

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

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

5.4 Trafikksikkerhet

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

6 Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale er en avtale mellom kommunen og utbygger/grunneier som inngås for å sikre gjennomføring av kommunedelplan eller reguleringsplan. Kommunestyret i Asker vedtok 8.12.2020 et forutsigbarhetsvedtak som fastsetter når kommunen kan inngå utbyggingsavtale og hva avtalen kan inneholde.

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

Forutsigbarhetsvedtaket ligger som vedlegg til kommuneplanen.

7 Samfunnssikkerhet

Gjennom arealplanlegging skal kommunen sikre vern av liv og materielle verdier. Sikkerhet mot naturpåkjenninger skal vurderes og ivaretas i alle plan- og byggesaksprosesser. Kommuneplanens arealdel er bindende for nye tiltak, og potensiell fare skal avmerkes med hensynssoner og fareområder i plankartet.

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

Kommuneplanen angir fareområder for høyspentlinjer og sikkerhetssone rundt storulykkevirksomheter, ved Orica i Hyggen og Chemring, Orica og Dynea på Sætre.

I tillegg er det lagt inn faresoner for flomfare og kvikkleireskred der dette foreløpig er kartlagt. Det er knyttet bestemmelser til disse fareområdene.

I tillegg til de fastsatte fareområdene i arealdelen utarbeides det kontinuerlige kart over aktsomhetsområdene knyttet til grunnforhold, erosjon, skred og flom.

Aktsomhetsområder for kvikkleire er alle områder under marin grense med mulighet for marin leire. 73 % av Asker kommunes areal ligger under marin grense. Det er ikke skredfare alle steder hvor det er påvises kvikkleire. Kvikkleire er i utgangspunktet fast og stabil så lenge den ligger uforstyrret i grunnen, men ved overbelastning vil det være fare for kvikkleireskred. Fortsatt kartlegging av løsmasser og grunnforhold er viktig for å kunne identifisere faresoner.

Aktsomhetssonene må sjekkes ut i alle plan- og byggesaker for å sikre at hensynet til de ulike farene utredes tilstrekkelig.

Ved regulering av områder som berører aktsomhetssoner er det krav om nødvendige utredninger for å sikre at tilpasninger og avbøtende tiltak ivaretas. Det samme kravet stilles ved søknad om tiltak innenfor aktsomhetssonene, hvis det ikke kan dokumenteres at nødvendige utredninger er gjennomført tidligere.

8 Klima og miljø

Temaplanen *Handling mot klimaendringene* ble vedtatt i juni 2021. Denne planen berører alle virksomheter i kommunen, så vel som næringsliv og innbyggere. Temaplanen har seks innsatsområder hvor følgende tre er spesielt relevante for kommuneplanens arealdel: framtidsrettede bygg og anlegg, grønn mobilitet og naturen som karbonlager.

8.1 Framtidsrettede bygg og anlegg

Kommuneplanens arealdelen har bestemmelser som sikrer at bygge- og anleggstiltak får et redusert klimafotavtrykk.

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

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

Kommuneplanen har også en bestemmelse om miljøoppfølging for å sikre at viktige miljøhensyn og –ambisjoner følges opp i alle faser av utbyggingsprosjektene.

8.2 Masseforvaltning

Med bygge- og anleggsaktiviteten i kommunen øker mengden overskuddsmasse, og det er behov for arealer til mellomlager, behandling og deponi av massene. Kommuneplanens bestemmelser sikrer at massene håndteres forsvarlig og at de gjenbrukes der det er mulig. Det gjelder særlig rene, naturlige masser, men også ulike typer forurensede masser som ved riktig håndtering kan gjenbrukes i større grad enn i dag. Manglende kontroll og lite tilgang til godkjente arealer for deponering og mellomlagring av masser kan blant annet føre til uforutsigbar, ulovlig eller forurensende håndtering av overskuddsmasser. Dette er ivaretatt i kommuneplanen ved å avsette arealer, både sør og nord i kommunen, til mellomlagring, behandling og deponering av masser. Det avsettes nye arealer for håndtering av masser i Ugledalen i Hyggen, på Bjørnstad i Midtbygda og på Yggeset. For Verket-halvøya skal det gjennomføres et mulighetsstudie før man kan ta stilling til bruken av dette området. Nødvendige tiltak i forhold til støy, forurensning og trafikksikkerhet må avklares ved regulering.

8.3 Grønn mobilitet

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

Grønn mobilitet er miljøvennlige måter å reise på. Det skal være enkelt og trygt å komme seg rundt ved å gå, sykle eller reise kollektivt. Kommuneplanen sikrer at utbygging fortrinnsvis skjer i nærheten av eksisterende nær- og lokalsentre, slik at det er kortest mulig avstand til møteplasser, skole, fritidsaktiviteter, arbeidsplasser, detaljhandel og

service. I tillegg skal kollektivtilbudet nord for nullvekstlinjen utnyttes best mulig for å redusere bruk av privatbil. Innenfor sentrumsområder, prioriterte vekstområder og områder definert som gangavstand til buss har kommuneplanen bestemmelser som blant annet tillater høyere utnyttelse og lavere parkeringsdekning for å bygge opp under prinsippet om grønn mobilitet.

Kommuneplanen stiller krav til utarbeidelse av transportutredning og mobilitetsplan ved planlegging og utbygging av boligfelt med mer enn 10 boliger og næringsvirksomheter med mer enn 1000 m^2 BRA nord for nullvekstlinjen. Transportutredningen kartlegger transportbehovet og mobilitetsplanen skal beskrive hvordan dette kan løses på en bærekraftig måte. I transportutredningen inngår både arbeidsreiser og tjenestereiser. Mobilitetsplanen kan baseres på tiltak som fremmer grønn mobilitet, som for eksempel bildeling, parkeringsløsninger, tiltak for sykkel og mikromobilitet, samt leveransepunkter for pakker, matvarer m.m. Mobilitetsplanen kan også omhandle tiltak som offentlige myndigheter og kollektivselskaper kan iverksette. Parkeringsnormen er mer restriktiv nord for nullvekstlinjen. I lokal- og nærsentrene er det prioritert parkering for besøkende og handlende, og en restriktiv parkeringsnorm for beboere og arbeidstakere.

8.4 Naturen som karbonlager

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

9 Prinsipper for arealbruk i Asker kommune

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

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

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

9.1 Prinsipper for utvikling

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

9.1.1 Sentrumsformål

Senterstrukturen i Asker er bygget opp med lokalsentre og nærsentre. Lokalsentrene skal dekke et større geografisk område, med et mangfoldig handels- og servicetilbud, publikumsrettede virksomheter, møteplasser og kulturarenaer, arbeidsplasser knyttet til både næringsliv og offentlige virksomheter. Nærsentrene skal dekke innbyggernes daglige

behov for varer og tjenester, i form av bl.a. dagligvarer, blomsterbutikk, frisør, tannlege/lege, og gjerne en kafé der naboer kan møtes. Det er også ønskelig å legge leiligheter til sentrene. Denne blandete arealbruken i sentrene sikres i kommuneplanen gjennom arealformålet sentrumsformål.

Det er ønskelig med en tettere, mer urban utnyttelse og utadvendte fasader i første etasje. Det legges vesentlig vekt på gode aldersvennlige og helsefremmende møteplasser, inne og ute. Kommunale formålsbygg (innbyggertorg, skole, barnehage, sykehjem, kulturhus mv.), kan med fordel lokaliseres til senterstrukturen. Kollektivtransportsystemet skal så langt det er mulig knyttes opp mot senterstrukturen. Samtidig er det viktig å utvikle hvert tettsted på egne premisser basert på naturgitte forhold, kulturhistorie, bebyggelsesstruktur, lokale behov og ønsker.

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

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

Det er utarbeidet et eget program for stedsutvikling i Asker 2021 – 2024[3] som angir hvilke prioriteringer kommunen skal gjøre i stedsutviklingen. Dette programmet revideres i løpet av planperioden og skal gjenspeile politiske prioriteringer og bruk av administrative ressurser. Det er ikke økonomisk mulig å utvikle alle deler av kommunen samtidig. Utviklingen av de ulike tettstedene må derfor skje i en prioritert rekkefølge. Det er særlig investeringer i vann/avløp, skole/barnehage, og til dels samferdsel som styrer prioriteringene.

Det er også avsatt arealer for bebyggelse og anlegg i tilknytning til enkelte sentrumsområder. Dette er områder hvor det er ønskelig å legge til rette for bolig og næring, men det tillates ikke virksomheter og handel som kan virke konkurrerende på senterutviklingen.

9.1.2 Prioriterte vekstområder

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

[3] Politiske møter og dokumenter | Asker kommune

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

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

Enkelte større utbyggingsområder ligger utenfor prioriterte vekstområder, blant annet Storsand og Vettre/Blakstad. Dette er i hovedsak basert på føringer fra tidligere kommuneplaner. På Vettre/Blakstad henger det sammen med nedleggelsen av Vettre hotell og Blakstad sykehus, med en omfattende bygningsmasse som må gis ny bruk.

9.1.3 Bolig

9.1.3.1 Boligmengde og boligtypefordeling

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

- 60 % blokkleiligheter (i større boligfelt ønskes en variasjon i boligstørrelse, blant annet at min. 20 % av leilighetene i feltet skal være under 50 m2)
- 20% konsentrert småhusbebyggelse/rekkehus
- 20 % eneboliger

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

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

9.1.3.2 Geografisk fordeling

Kommuneplanen tilrettelegger for en differensiert boligbygging basert på geografisk sentralitet og samferdselsløsninger. Med utgangspunkt i kommunens senterstruktur og transportstruktur, er de prioriterte vekstområdene definert. Det legges opp til at bolig- og arbeidsplassutviklingen fortrinnsvis legges til de prioriterte vekstområdene. Dette innebærer bl.a. at nye boligfelt i større grad er lokalisert til de prioriterte vekstområdene.

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

Kommuneplanen åpner for bygging av mer enn 17.000 nye boliger i Asker. 75 % av disse er lokalisert innenfor de prioriterte vekstområdene. Nord for nullvekstlinjen er 82 % av boligpotensialet lokalisert innenfor de prioriterte vekstområdene, mens kun 34 % av boligpotensialet er lokalisert innenfor de prioriterte vekstområdene sør for nullvekstlinjen. Sør i kommunen opprettholdes muligheten for noe spredt boligbygging i LNF-områder, slik det har vært i de tidligere kommunene.

I 100 metersbeltet langs sjøen er det særlige bestemmelser som skal begrense utbyggingen i strandsonen, sikre landskapstilpasning og redusert fjernvirkning, samtidig som også hensynet til allmenn ferdsel ivaretas.

9.1.3.3 Boligarkitektur og tilpasning

I kommuneplanen er boligområder regulert før 2005 inndelt i tre kategorier og avmerket med feltnavn som angir kategorien til tilhører. Områdekategoriene og boligfeltene er vist på boligkartet som følger kommuneplanen. De tre kategoriene er:

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

Det er ulike bestemmelser knyttet til de tre kategoriene, som nevnt i kapittel 3.2.2.

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

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

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

9.1.3.4 Boligkvalitet

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

Blågrønnfaktor er innført som begrep i kommuneplanen, og innarbeidelse i reguleringsplan vil sikre vegetasjon i utbyggingsprosjekter og gir bedre miljøkvaliteter.

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

9.1.3.5 Tomteutnyttelse for småhusbebyggelse

Der ikke annet framgår av reguleringsplan, settes det i retningslinjene en nedre grense for tomtestørrelse, 700 m^2 for eneboligtomter, og 1200 m^2 for tomter til tomannsboliger. Tillatt utnyttelse for småhusbebyggelsen varierer i ulike deler i kommunen, jfr. de tre boligkategoriene. I områder med lavere tillatt utnyttelse, som for eksempler i 100 metersbelte mot sjø, er det viktig å dempe bebyggelsens størrelse i forhold til de øvrige hensyn som skal tas i strandsonen. Følgende utbyggingsrammer legges til grunn i områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005:

- Spesielle boligområder (SB): maks BYA 20 % av netto tomt, inkl. garasje og parkeringsplasser
- Generelle boligområder (GB): maks BYA 25 % av netto tomt, inkl. garasje og parkeringsplasser
- Generelle boligområder innenfor 100 metersbeltet mot sjø (GBS): maks BYA 20 % av netto tomt, inkl. garasje og parkeringsplasser

Det forutsettes at ny bebyggelse skal plasseres slik på tomt at eksisterende terreng og vegetasjon bevares. For å sikre dette innføres en bestemmelse om forbud mot terreng-inngrep på 50 % av tomten, såfremt annet ikke er regulert. Det er de færreste reguleringsplaner som har bestemmelser om terrenginngrep, og kravet vil dermed være aktuelt ved de fleste terrenginngrep. I tillegg er det bestemmelser som begrenser høyden på støttemurer, skjæringer og fyllinger innenfor arealet. Kravet medfører at byggegrop, adkomst, støttemurer og bygningsmasse må holdes innenfor 50% av tomtens areal, resten skal være uten terrenginngrep.

For enkelte reguleringsplaner i Hurum ble det under kommuneplanbehandlingen i 2015 gjort vedtak om økt tillatt utnyttelse (BYA). For planene dette gjelder ble utnyttelsen

innarbeidet i reguleringsbestemmelsene til den enkelte plan, og denne utnyttelsesgraden vil fortsatt gjelde.

Det tillates en sekundær bolig per hovedbruksenhet innenfor regulerte områder. Arealdelen foreslår at sekundærboligen skal være maksimalt 60 kvm BRA og integrert i hovedbruksenheten. Den skal i tillegg ha tilgang på et eget uteoppholdsareal (30 kvm) og den bør ha en egen biloppstillingsplass. For frittliggende uthus registrert som kulturminne, uavhengig av størrelse, er det tillatt å bruksendre hele uthuset så sant det ikke endrer byggets eksteriør og hensynet til kulturverdier ivaretas.

9.1.3.6 Fritidsbolig

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

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

For hytter som ligger i regulerte hyttefelt med egne bestemmelser om størrelse og utnyttelse skal reguleringsplanene fremdeles gjelde. For uregulerte fritidsboliger i LNF eller byggeområde for fritidsbebyggelse, utenfor 100 metersbeltet, er det tillatt med en total BYA på 125 m^2. I arealer avsatt til fritidsbebyggelse kan det gjennom regulering åpnes for annen utnyttelse enn kommuneplanens bestemmelser.

For hytter som ligger nærmere sjøen enn forbudsgrense mot sjø er det byggeforbud, som også inkluderer forbud mot å rive og bygge nytt i samme størrelse og utforming. I kommuneplanen er det imidlertid gitt rom for tilbygg på inntil 8 m^2 dersom fritidsboliger kobler seg til godkjent vann og avløp. Tilbygget skal henvende seg bort fra sjøen, og ikke medføre at deler av bebyggelse ligger nærmere strandlinjen enn opprinnelig bygg. For tilbygg til uregulerte hytter som ligger mellom byggegrense mot sjø og 100 metersbelte, er det tillatt med tilbygg på inntil 15 m^2 dersom bebyggelsen kobler seg til godkjent vann- og avløpsledning. Begge bestemmelsene forutsetter at total bygningsmasse ikke overstiger 125 m^2.

9.1.4 Næring

9.1.4.1 Antall arbeidsplasser og næringsbransjer

Kommunen har i dag 37.000 arbeidsplasser hvilket utgjør en egendekning på 76 %. Kommuneplanen skal tilrettelegge for at denne egendekningen opprettholdes og økes, noe som tilsier minimum 600 nye arbeidsplasser hvert år. Kunnskapsgrunnlaget til temaplan for næring peker på at veksten i arbeidsplasser vil komme innen kontor, industri, offentlig virksomhet, varehandel, bygg og anlegg. Det er samtidig et sterkt behov for å etablere nye arbeidsplasser sør i kommunen, av hensyn til lokalmiljø og stedsutvikling, og av hensyn til transportsituasjonen med etablering av kortreiste arbeidsplasser og motstrøms pendling.

9.1.4.2 Prinsipper for næringslokalisering

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

- A-områder (feltnavn NA1 og 2 og arealformål sentrum og bebyggelse og anlegg) er områder som er godt tilgjengelig med kollektiv, sykkel og til fots for mange. Bedrifter som skal lokaliseres i A-områder er kontorbedrifter som har mange ansatte og/eller besøkende, samt besøksintensive tjenester som detaljhandel.
- B-områder (feltnavn NB1 og 2) er områder som ligger i eller i tilknytning til tettsteder og har godt tilgang til hovedveinettet. Typiske bedrifter som skal lokaliseres på B-områder er transportbedrifter, lagerhaller, bygg- og anleggs-virksomheter.
- C-områder (feltnavn NC og arealformål annen type bebyggelse og anlegg) er områder som ligger i så stor avstand fra tettstedene at det kan etableres industrivirksomheter som er støy- og støvproduserende.

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

Det er i kommuneplanens arealdel lagt vekt på å styrke landbruket og rammene for landbruksnæringen. Veilederen «Gården som ressurs»[4] er lagt til grunn for behandling av plan- og byggesaker for å sikre gode rammevilkår for landbruksnæringen.

9.1.5 Offentlige bygg og anlegg

9.1.5.1 Skole og barnehage

Kommuneplanen sikrer areal til nye barnehager og skoler, i tråd med behovet som fremkommer av temaplan for barnehage- og skolekapasitet 2021-2033. Enkelte mindre tomter til barnehager er tatt ut av arealplanen ved denne revisjonen, men dette er i tråd med føringer i temaplanen. Det planlegges nye barneskoler på Sætre (ferdigstillelse 2027) og Høn (ferdigstillelse 2028). Utvidelse av Billingstad barneskole (ferdigstillelse 2025), Hvalstad barneskole (ferdigstillelse 2025/26) og Solvang ungdomsskole (ferdigstillelse 2028) legges også til grunn for kommuneplanen, og areal er avsatt i arealdelen.

9.1.5.2 Sosiale møteplasser, kultur- og idrettsarenaer

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

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

[4] Garden som ressurs - regjeringen.no

aktivitet. Det er en visjon at ingen i kommunen skal ha mer enn 250 meter til grønnstruktur, idrettsanlegg, nærmiljøanlegg eller lignende.

Det er enkelte befolkningstette områder som peker seg ut som områder med særlige behov for helsefremmende aktivitetsarenaer. I kommuneplanen er det sikret arealer til framtidig idrettsanlegg ved Gullhella stasjon i tilknytning til Vardåsen skisenter, i tilknytning til Sætre ungdomsskole og Torvbråten skole. I tillegg er mulighet for forlengelse av kyststien vist. Alt dette i henhold til temaplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv.

9.1.5.3 Velferdsinstitusjoner

Kommuneplanen har tilstrekkelig arealer for å sikre behovet for velferdsinstitusjoner i planperioden. Blant annet er det satt av areal til velferdsformål på Klokkarstua, i Røyken, i Kloppedalen i Heggedal, på Vettre og ved Solgården. Helsehuset på Borgen står klart i løpet av 2023, og nye sykehjem/omsorgsboliger er under planlegging i Heggedal og på Vettre.

9.1.5.4 Gravplasser

Det følger en egen utreding av behov for gravplasser i Asker kommune fram til 2060. Befolkningsøkning og dødelighet beregnet helt til 2060 er usikre og må justeres i hver kommuneplanperiode.

Ved pågående revisjon av kommuneplanens arealdel 2023-2035 er det medtatt ny gravplass ved Åstad gård på 8 dekar og ny gravplass på Mobergtoppen i Slemmestad på 39 dekar. Resterende gravplasser forblir uendret i kommuneplanens arealdel ved denne revisjonen. Arbeidet fortsetter med å utrede mulighet for utvidelse av Asker kirkegård mot nord.

Gravplassloven sier at gravreserven i kommunen skal være minimum 3 %. Gravreserven totalt for Asker kommune var 12 % i 2020. Det er beregnet at den vil være større enn 3 % fram til år 2045. Fram mot år 2060 vil gravreserven bli negativ, dvs. mangel på gravplasser. Behovet for nye gravplasser er størst i den nordre delen av kommunen.

9.2 Prinsipper for vern og grønn arealbruk

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

9.2.1 Blågrønnstruktur

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

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

9.2.2 Friområder

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

9.2.3 LNF-områder

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

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

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

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

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

I LNF-områdene er det ikke tillatt med oppretting av nye eiendommer, og det er byggeforbud på ubebygde eiendommer. På eiendommer hvor det allerede står godkjente

boliger eller fritidsboliger er det blant annet fastsatt maksimal tillatt utnyttelse, og krav til tilkobling til godkjent VA-løsning før nye tiltak kan godkjennes.

Det er enkelte temaer som utmerker seg som utfordrende knyttet til landbruk. Dette gjelder sesongboliger, hestehold, entreprenørvirksomhet og massehåndtering / terrengoppfylling. I LNF-områdene gjelder også eget lovverk for landbruket. Som veileder til hva som kan tillates kan «Garden som ressurs»[5] legges til grunn ved saksbehandling.

9.2.4 Kulturminner

9.2.4.1 Generelle bestemmelser for verneverdige bygninger og anlegg

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

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

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

9.2.4.2 Generelle bestemmelser for hensynssone bevaring kulturmiljø H570

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

Det er foreslått noen nye hensynssoner i Asker nord:

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

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

Innenfor hensynssonene er det rom for endringer og utvikling, men nye tiltak skal ta hensyn og tilpasses kulturminnene, kulturmiljøene og kulturlandskapene. Hensikten med hensynssonene er å ivareta helheter og sammenhenger i landskapet, samt sikre at hensynet til kulturminnene, miljøene og landskapet blir førende for en videre utvikling og endring innenfor disse områdene. Hensynssone H570_1 er angitt for bevaring kulturmiljø, med egne bestemmelser, med unntak av Semsvannet og Engene. Hensynssone H570_2 er

[5] Garden som ressurs - regjeringen.no

angitt for Semsvannet KULA-område (Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse) med egne retningslinjer. Hensynssone H570_3 er angitt for området ved Engene med egne bestemmelser. Området som er under fredning på Engene er båndlagt med hensynssone H730.

9.2.4.3 Båndlagt etter lov om kulturminner H730

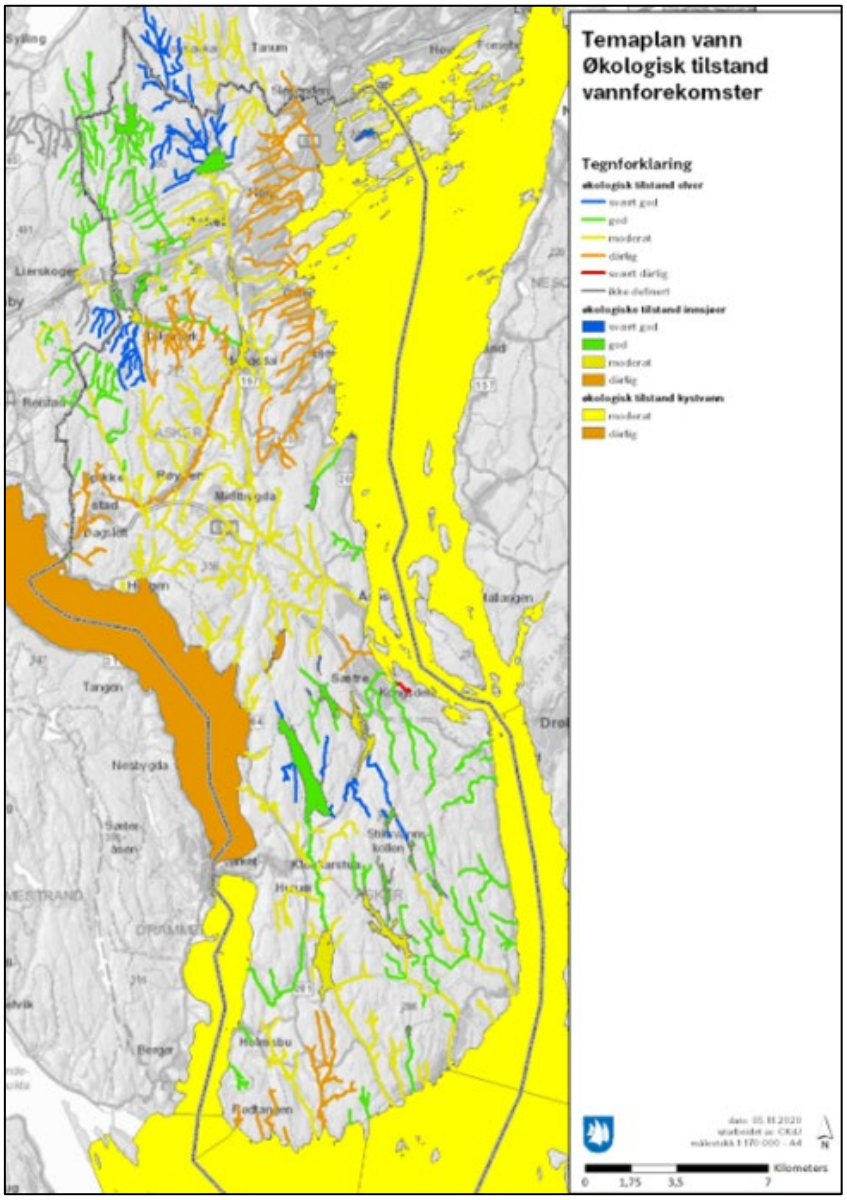
Kulturminner som er omfattet av Lov om kulturminner[7], de som er vedtaksfredet og automatisk fredet, framgår av temakart «kulturminner» i kommunens kartløsning. De utgjør i overkant av 1200 lokaliteter for hele kommunen. Det er bare Engene som er vist som båndlagt med hensynssone H730 i arealdelen, med tilhørende bestemmelse.

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

9.2.5 Vannmiljø

Arbeidet med vannmiljø og oppfølging av EUs vannrammedirektiv er i Norge implementert gjennom vannforskriften. Ifølge vannforskriften skal alle vannforekomster oppnå minst «god økologisk og kjemisk tilstand». Regional vannforvaltningsplan 2022 – 2027 sier følgende: «Rent vann er grunnlaget for alt liv. God vannforvaltning av alle vannforekomster er derfor viktig, både for å sikre et rikt og naturlig artsmangfold, men også for drikkevannskvalitet, badevannskvalitet, folkehelse, friluftsliv, sunn matproduksjon og fremtidig samfunnsutvikling.»

Status per januar 2023 er at 54 % av vannforekomstene i Asker har moderat, dårlig eller svært dårlig økologisk tilstand. Dette er en tilbakegang siden oktober 2020, da 52 % av vannforekomstene hadde for dårlig økologisk tilstand. Oslofjorden har moderat økologisk miljøtilstand, mens Drammensfjorden har dårlig økologisk miljøtilstand. Se temakart økologisk tilstand vannforekomsten:



Hovedutfordringer for den økologiske tilstanden (og livet i vann) i Asker er menneskelig påvirkning knyttet til arealbruksendringer, urbane områder og infrastruktur. I tillegg bidrar tilførsler av næringssalter, partikler, organisk materiale og miljøgifter. Disse påvirkningene har negative konsekvenser for vannmiljøet og artsmangfoldet i vannforekomstene. Det vises til temaplan for vann og vannmiljø, vedtatt 8. mars 2022.

9.2.5.1 Drikkevann

Kommuneplanen har avmerket drikkevannskildene med arealformål på vannflatene, og nedslagsfeltet er definert med sikringssone nedslagsfelt for drikkevann (H110). Drikkevannskilde med nedbørsfelt er å anse som en del av hele vannforsyningssystemet. I Asker kommune har vi fem drikkevannskilder som krever beskyttelse både som kilde og nedbørsfelt, alle kildene ligger sør i kommunen og disse er Sandungen (i tidligere Hurum kommune), Bjørvann, Setervann, Striglevann og Husebyvannet.

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

Vannverkseier har et ansvar for å planlegge og gjennomføre nødvendige tiltak for å beskytte nedbørsfeltet og vannkilden. Det er derfor lagt inn bestemmelser til kommuneplanen som sikrer at vannverkseier kontaktes før det gis tillatelse til tiltak innenfor sikringssonen. Mattilsynet skal orienteres om søknader som berører hensynssonen. I henhold til drikkevannsforskriften har kommunen et stort ansvar å ta drikkevannshensyn når den utarbeider arealdelen av kommuneplanen og reguleringsplaner, samt når den gir tillatelser etter relevant regelverk. Kommunen skal i samarbeid med vannverkseieren vurdere behovet for restriksjoner for å beskytte vannkilder og nedbørsfelt. Dette gjelder også i forbindelse med planarbeid etter plan- og bygningsloven.

9.2.5.2 Natur i og langs vannforekomster

Asker kommune har mange verdifulle naturarealer, og for enkelte områder med særlig høy naturverdi og/eller karbonlagringsevne er det viktig å sikre rett skjøtsel, framtidig vern eller naturrestaurering. Mange sårbare naturtyper er knyttet til vann. Eksempler er ålegrasenger, bløtbunnsområder, tareskoger, bekkedrag, våte skogsområder, kalksjøer, dammer og våtmark. Fysiske inngrep og forringelse av vannkvaliteten har ført til at ulike naturtyper og habitater forsvinner. En konsekvens av dette er at mange arter knyttet til disse naturtyper går tilbake eller forsvinner helt.

9.2.5.3 Blågrønne strukturer i kommuneplanen

Langs alle vannforekomster vil det naturlig vokse en form for kantvegetasjon. For å gi gode leveområder for planter og dyr er det mest ideelle at kantvegetasjonen er tett og med flere sjikt. Kantvegetasjonen er beskyttet gjennom vannressurslovens § 11. I kommuneplanens arealdel er det lagt inn en hensynssone naturmiljø langs alle vassdrag for å sikre kantvegetasjon langs vassdragene. Vassdrag inkluderer alle elver, bekker, tørrbekker og dammer. Hensynssonen er 20 meter i byggesonen og 30 meter i LNF-områder. Det er ikke tillatt å fjerne vegetasjon nærmere enn hhv. 10 og 20 meter til vannkant. En velutviklet kantvegetasjon langs vassdraget vil også beskytte elveskråningene mot erosjon og bidra til å redusere vannhastigheten under flom og redusere potensialet for erosjon.

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

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

9.2.5.4 Strandsonen

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt 28.05.2021, tydeliggjør nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Kommuneplanen følger opp de statlige planretningslinjene. For å imøtekomme planretningslinjen er det definert en byggegrense mot sjøen langs hele den 200 km lange kystlinjen. Byggegrensen følger i all hovedsak regulert byggegrense i regulerte områder. I uregulerte områder følger byggegrensen tidligere kommuneplaners byggegrense i avsatte byggeområder, der det ligger eksisterende bebyggelse. For øvrig følger byggegrensen 100-metersgrense langs sjøen. I uregulerte områder er det generelt innført begrensninger i forhold til byggetiltak i 100-metersbeltet. Kommuneplanens bestemmelser for 100-metersbeltet ivaretar hensynet til landskapet, fjernvirkning, eksisterende terreng, samt allmennhetens ferdsel og bruk. Som de statlige planretningslinjene angir er det ikke tillatt ny hyttebygging i strandsonen. Kyststien er markert i plankartet med en administrativ linje, men bestemmelsene til planen sikrer ikke opparbeidelse. Kyststien må i det videre sikres gjennom avtaler eller reguleringsplan og ekspropriasjon.

9.2.5.5 Byggegrenser i strandsonen

Plan og bygningsloven § 1-8 setter et generelt forbud mot tiltak etter lovens § 1-6 første ledd i 100-metersbeltet lang sjø. Det fremgår av bestemmelsens tredje ledd at forbudet bortfaller det det er satt annen byggegrense i reguleringsplan eller kommuneplan. Ved fastsettelse av slik byggegrense må kommunen foreta en konkret vurdering av hvor langt det alminnelige byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen skal fravikes.

Forhenværende kommuneplaner for tidligere Asker kommune, Hurum kommune og Røyken kommune, angir alle en byggegrense mot sjø. I de tre tidligere kommunene følger denne grensen 100 metersbeltet i LNF-områder.

- I tidligere Asker og Hurum ligger byggegrensen i byggeområdene ca. 25 meter fra sjø, med unntak av sentrumsområder. Byggegrensen er i all hovedsak i samsvar med reguleringsplan.
- I tidligere Røyken ligger byggegrensen i byggeområdene 100 meter fra sjø (med unntak av Båtstø-området og Slemmestad, der byggegrensen er fastsatt i vedtatte kommunedelplaner). I tettstedene Nærsnes, Åros og Hyggen ligger byggegrensen 100 meter fra sjø og vesentlige deler av disse tettstedene ligger dermed utenfor byggegrense mot sjø. Alle de tre tettstedene er regulert med byggegrenser som følger bebyggelsen ned mot sjøen. Det er i disse tettstedene til sammen under 10 ubebygde regulerte boligtomter som ligger mellom 25 meter og 100 meter fra sjø.

I ny kommuneplan er det lagt vekt på å koordinere og likestille strandsonebestemmelsene i kommunen.

- I LNF-områder er byggegrensen 100 meter fra sjø.
- I regulert område følger byggegrensen reguleringsplan, også i tidligere Røyken. Dette medfører at mellom 5 og 10 regulerte boligtomter gjøres bebyggbare i 100 meters beltet, og et titalls hytter kan bruksendres til bolig.
- I uregulerte byggeområder (og regulerte byggeområder med usikker byggegrense) med eksisterende bebyggelse følger byggegrensen dagens kommuneplaner i Asker og Hurum.

- I tidligere Røyken er uregulerte byggeområder vist med byggegrense 100 meter for ubebygde områder, mens man i bebygde områder trekker byggegrensen ned mot 25 meter fra sjø og omslutter eksisterende bebyggelse.

I uregulerte områder stilles det plankrav før etablering av ny tomt eller hovedbruksenhet. Her vil hensynet til strandsonen kunne avklares ved regulering.
I regulerte områder medfører endret byggegrense i ny kommuneplan at 4-5 regulerte tomter i strandsonen (i Nærsnes og Åros) kan bebygges, og et tyve-talls hytter i strandsonen (i Åros) kan bruksendres til bolig.

9.2.5.6 Sjøområder

Kommuneplanen følger opp «Helhetlig plan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv» (publisert mars 2021) slik at fjorden skal oppnå god miljøtilstand, at viktige naturverdier skal restaureres, at et aktivt friluftsliv skal fremmes og at naturmangfoldet i fjorden skal ivaretas. Regjeringen har gitt kommunene et medansvar for at Oslofjorden skal bli ren, rik og tilgjengelig for alle. Sjøområder med viktige naturtyper og naturverdier er sikret med hensynssone natur. Kommuneplanen tillater sjøidretter og friluftsaktiviteter i sjø, blant annet med arealformål friluftsområder i sjø utenfor friområder langs kysten og arenaer for ikke-motoriserte vannidretter flere steder. Viktige låssettingsplasser for fiske er avsatt med eget arealformål. Kommuneplanens retningslinjer viderefører prinsippet om å samle enkeltbrygger i fellesanlegg fra de tidligere kommuneplanene. Oppføring av brygger krever regulering. Farleder i Oslo- og Drammensfjorden ligger avmerket i arealdelen for å sikre fremkommelighet og unngå tiltak som hindrer båttrafikken. I farleden er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør eller kommer i konflikt med bruken som farled. Vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk er unntatt byggeforbud.

9.2.6 Mineraler og råstoffressurser

Det er viktig å verne om byggeråstoff og mineraler i Asker. I kommunen er det områder med drivverdige mineralforekomster. Det ble i tidligere Hurum og Røyken kommuner gjort vurdering av kvalitet og arealer av Norges geologiske undersøkelser (NGU). Flere av disse arealene med drivverdige mineralforekomster er avmerket i kommuneplanens arealdel og det drives råstoffutvinning i disse, for eksempel Ovnerud, Follestad, Verket og Husebykollen. Uttaket av pukk og grus på Verket har ifølge NGU regional betydning. Områder med viktige mineraler og råstoffressurser kan ikke benyttes til annet formål, for eksempel massedeponi, hvis dette er til hinder for uttak av råstoffene.

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

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

9.2.7 Naturmangfold

I kommuneplankartet er alle områder som er vernet etter naturmangfoldloven avsatt med båndleggingssoner. Områder med registreringer av arter og naturtyper med betydning for naturmangfold framgår av Miljødirektoratets hovedkarttjeneste Naturbase[10] som er Klima – og miljødepartements artsdatabank.

I kommuneplankartet er ikke alle registrerte hensynssoner for bevaring av naturmangfold medtatt. For en oppdatert informasjon vises det til Miljødirektoratets Naturbase som ajourføres løpende. Noen kjente naturtyper med svært høy kvalitet fra Naturbase er importert inn i plankartet og vises som hensynssone med tilhørende bestemmelser, herunder naturtyper på sjø og på land og nye registrerte Natur i Norge lokaliteter (NIN).

Det er ikke gjort en grundig naturtypekartlegging i hele kommunen, og det kan forekomme viktige naturområder som ikke har fått hensynssone i kommuneplankartet. For å sikre at naturtyper blir kjent og at det ikke tillates tiltak som kan skade disse, er det i kommuneplanens bestemmelser krav om naturtypekartlegging i alle nye reguleringsplaner og i byggesaker i uregulerte områder og områder omfattet av regulering eldre enn fra 2010. Naturmangfoldloven[11] ble vedtatt i 2009. Før 2009 var det ikke samme strenge krav om vurdering av hensynet til naturmangfold.

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

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

Det vises for øvrig til «Temaplan for naturmangfold».

10 Samferdsel

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

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

Planlagt utbygging av E134 og E18 er lagt inn i Nasjonal Transportplan[12]. Det er få midler utover dette som kan bidra til å bygge nye veier og bedre kapasiteten på for eksempel

Røyken- og Slemmestadveien. På kort og mellomlang sikt bør det gjennomføres tiltak som utnytter veinettet mer effektivt, og dermed reduserer kø i rushtiden. Teknologi og hjemmekontorløsninger endre Askerbøringens bevegelsesmønster i fremtiden sammenlignet med tidligere.

Fremtidig trasé for ny Røykenvei er opprettholdt innenfor tidligere Asker kommunes grense fordi denne er vedtatt som kommunedelplan. Innenfor tidligere Røyken er det båndlagte arealet til fremtidig trasé tatt ut, og erstattet med en juridisk linje som definerer traséen, da kommunen ikke har anledning til å båndlegge et område mer enn fire år uten godkjenning fra Samferdsels-departementet.

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

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

Sykkelandelen i Asker kommune har i lang tid stått for 3-4 % av det samlede transportarbeidet. Et stort antall av transportbehovet til innbyggerne er korte turer. Disse småturene har potensial til å bli tatt med sykkel. Ny teknologi, satsing på sykkel og fremvekst av el-sykkel, antas å gi en samlet økt sykkelandel. Det tilrettelegges også for mikromobilitet (el-sparkesykler) i Asker.

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

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

11 Vann, avløp og kabel

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

Kommunen har tilgang på nok og godt drikkevann fra Glitrevannverket, Asker og Bærum vannverk, fra kommunens eget vannverk ved Sandungen (Hurum) og fra to private anlegg på Tofte. Store befolkningsområder som Sætre, Heggedal og Slemmestad har utfordringer i forhold til leveringssikkerhet, og det jobbes kontinuerlig for å bedre denne. Det meste av avløpet fra kommunen håndteres på en god måte av renseanlegget på VEAS. Kommunens egne renseanlegg i Åros, på Lahell og Rulleto på Tofte har imidlertid dårlig kapasitet, utfordringer med å tilfredsstille rensekravene og er en begrensning for videre utvikling og utbygging i disse områdene. Temaplan for vann og vannmiljø redegjør for hvordan vi skal løse disse utfordringene og prioritere tiltakene i tid. Det er besluttet at renseanlegget på Lahell skal knyttes til det store anlegget som planlegges for nedre Buskerud, i samarbeid med Drammen og Lier. Åros renseanlegg skal knyttes til VEAS via en sjøledning.

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

I arbeidet med private avløpsløsninger er det identifisert ca. 4200 boliger eller hytter som ikke er tilknyttet det kommunale avløpsnettet. De fleste av disse boligene og hyttene har også privat vannforsyning og noen sliter med dårlig vannkvalitet. I planperioden legger kommunen ikke opp til en separat utbygging av det kommunale vannforsyningssystemet for å forsyne disse områdene, men der boliger og hytter med private avløpsløsninger tilknyttes det kommunale avløpsnettet, bør det samtidig legges til rette for tilknytning til kommunal vannforsyning. Tilknytning til kommunal vannforsyning kan enten skje gjennom bygging av kommunalt eller privat ledningsnett.

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

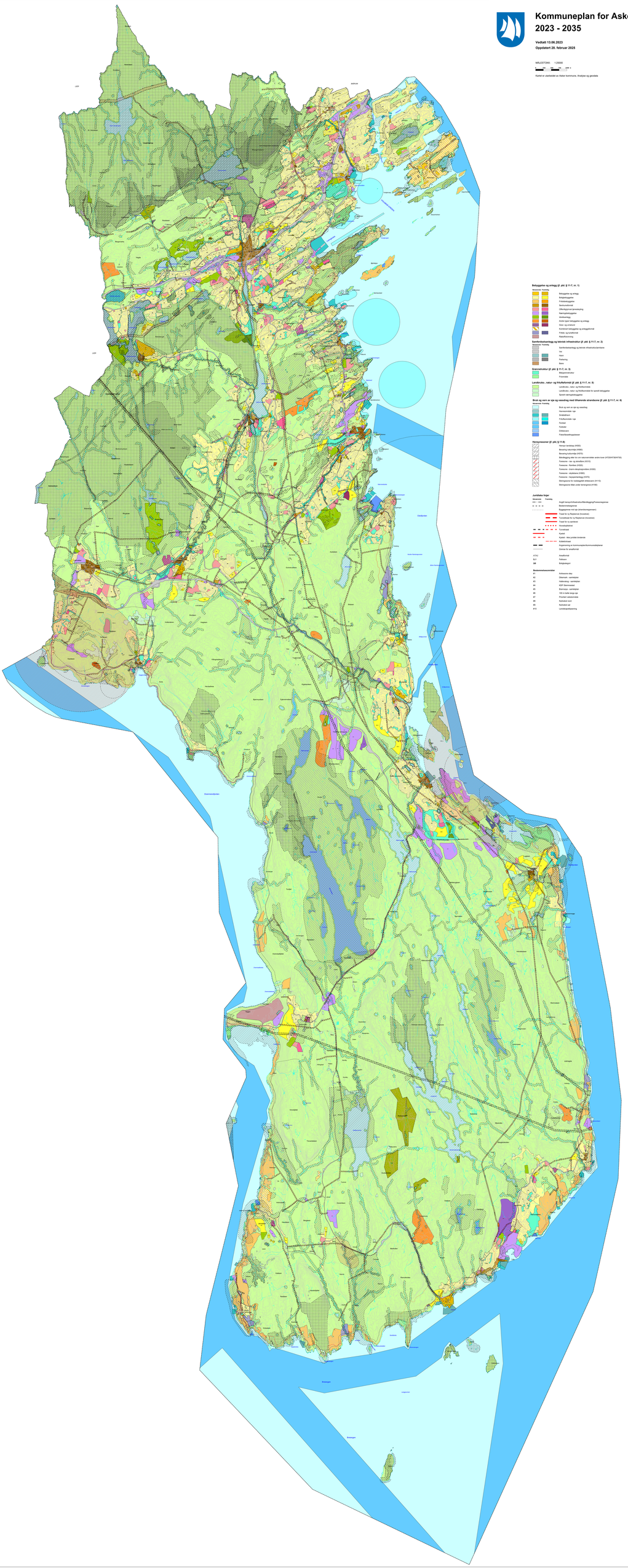
Arealdelen har områder avsatt til kombinert bolig og fritidsbebyggelse, hvor det på gitte vilkår kan tillates bruksendring til bolig. Ett av vilkårene er at boligen kobler seg til godkjent VA-anlegg.

Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Vedtatt 13.06.2023
Oppdatert 28. februar 2025

MÅLESTOKK: 1:25000

Kartet er utarbeidet av Asker kommune. Analyse og produks

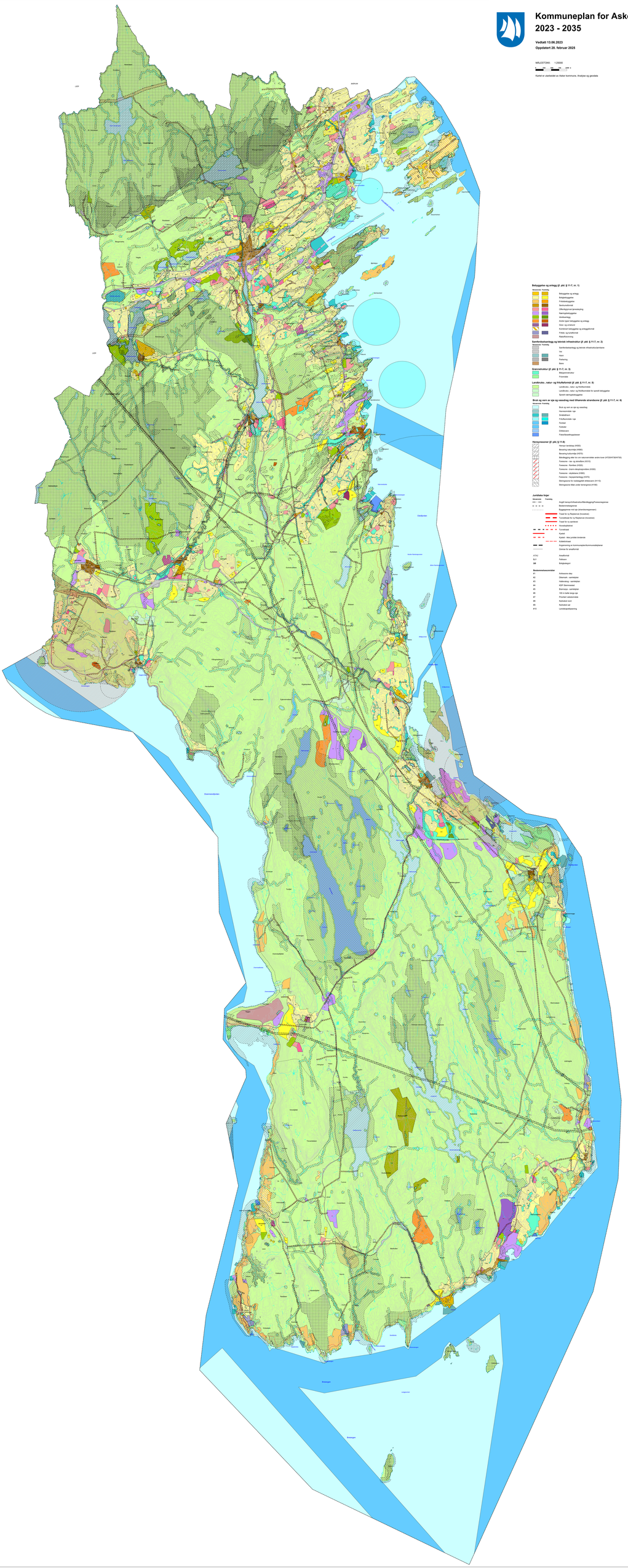


Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Vedtatt 13.06.2023
Oppdatert 28. februar 2025

MÅLESTOKK: 1:25000

Kartet er utarbeidet av Asker kommune. Analyse og produks



Asker kommune
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 29.09.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	142	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rønningen 38, 1385 ASKER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 671 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 671 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220180I
Navn	Liahagen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/93/180I_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 671 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Asker kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3203 - Asker kommune	**92**	**142**	**0**	**0**	Rønningen 38, 1385 ASKER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 (13.6.2023)	1671.32m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 (13.6.2023)	1671.32m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3203 0220180I	Liahagen (17.6.1998)	Frittliggende småhusbebyggelse	1671.25m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

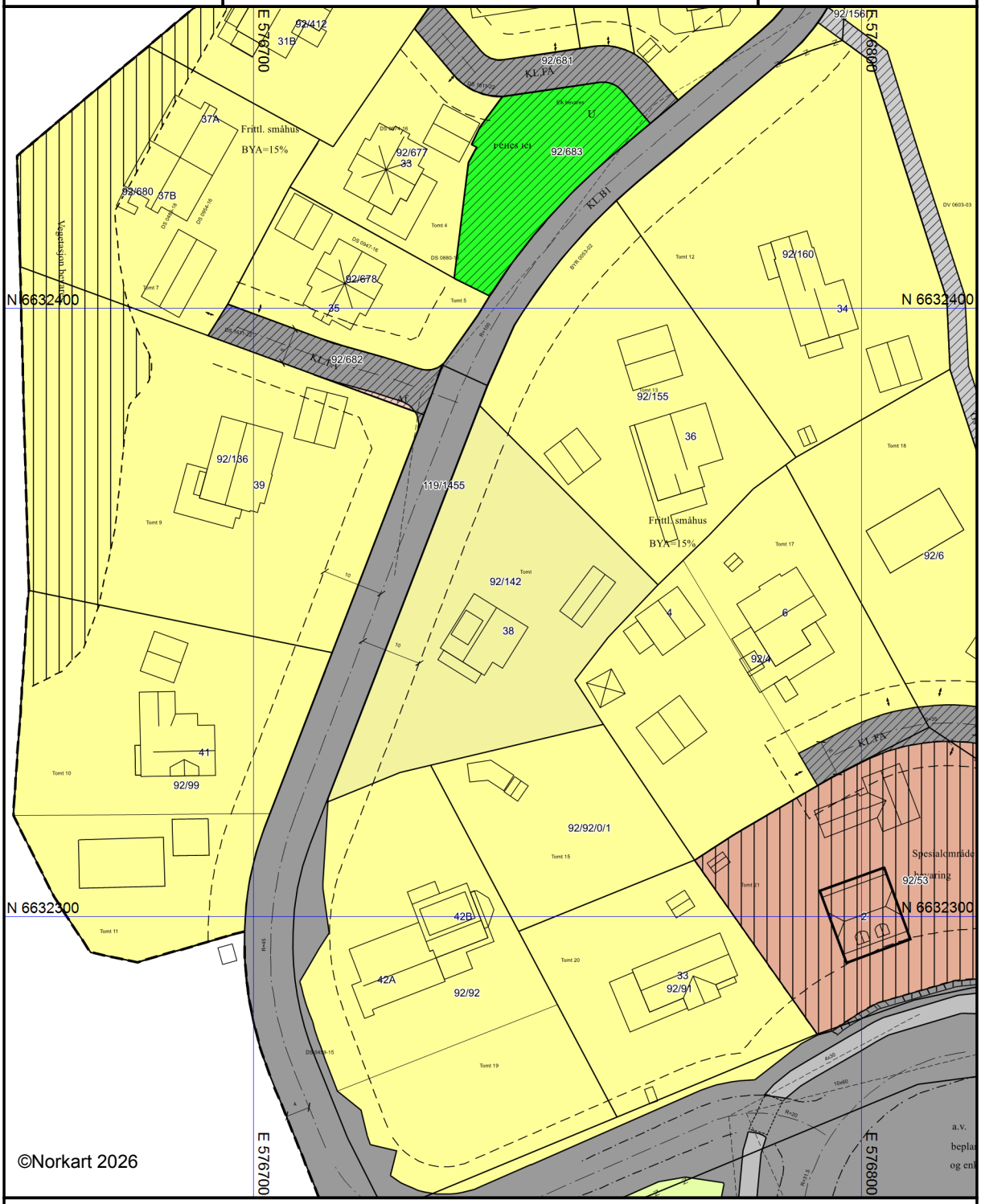
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 92/142
Adresse: Rønningen 38
Dato: 29.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Annet byggeområde
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Asker kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 13. juni 2023
oppdatert 30. april 2024

Tillegg 1 til bestemmelsene

Retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

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

Del 2. Retningslinjer til Kommuneplanbestemmelsene 7

GENERELLE BESTEMMELSER 7
R 1. Forholdet til vedtatte arealplaner 7
R 2. Krav om reguleringsplan 8
R 3. Rekkefølgekrav 9
R 4. Utbyggingsavtaler 11
R 5. Definisjoner 11
R 6. Samfunnssikkerhet 11
R 7. Teknisk infrastruktur 12
R 8. Vei, transport og parkering 13
R 9. Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur 16
R 10. Natur, landskap og grønnstruktur 19
R 11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø 21

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 24
R 12. Fellesbestemmelser til arealformål 25
R 13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse 29
R 14. Bestemmelser til småhusområder 31
R 15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1 34
R 16. Bestemmelser til andre byggeområder 34
R 17. Grønnstruktur 34
R 18. Landbruks-, natur og friluftsformål 34
R 19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 36

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER 37
R 20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø 37
R 21. Hensynssoner fare og sikring 38

Tillegg 1 til bestemmelsene - Retningslinjer

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

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

Generelt

Kommuneplanens samfunnsdel fastsetter en senterstruktur for Asker kommune, bestående av 36 definerte sentre; kommunesenteret Asker sentrum, ni lokalsentre og 26 nærsentre.

Senterstrukturen legges til grunn for utviklingen av kommunen. Sentrene er servicesenter, møteplass og trafikknutepunkt for sitt lokalsamfunn. Det legges vesentlig vekt på etablering av gode, vekstkraftige og inkluderende lokalsamfunn som sikrer likeverdige service- og tjenestetilbud, muliggjør allsidig samfunnsdeltakelse og tilrettelegger for sosial og geografisk tilhørighet i alle deler av kommunen.

Av hensyn til «bylivet» kan det være hensiktsmessig å konsentrere handel, service, serveringssteder og møteplasser i tettstedet, innenfor korte gangavstander. Det bør vurderes etablert et sentralt torg, og/eller typiske «strøksgater».

Senterstrukturen inngår i det kollektive transportsystemet (tog, buss, båt), og trafikknutepunkter lokaliseres til senterstrukturen.

Handel, service, offentlige og private tjenester lokaliseres til senterstrukturen, innenfor definert sentrumsformål. Arealintensive arbeidsplasser, boligområder med høyere arealutnyttelse, kultur- og idrettsarenaer etableres fortrinnsvis i tilknytning til senterstrukturen.

Arealplanen foreslår å etablere innvendige og utvendige møteplasser i alle sentra, i offentlig og/eller privat regi. Torg og plasser, innbyggertorg og serveringssteder, er eksempler på møteplasser. Møteplassene bør være universelt tilgjengelig for alle deler av befolkningen, og tilrettelegges for både formelle og uformelle sosiale sammenkomster. Ved etablering av utvendige møteplasser bør klima, støy, omgivelseskvaliteter og sentralitet vektlegges.

Viktige møteplasser etableres også utenfor senterstrukturen. Arealplanen tilrettelegger for nye store naturbaserte idrettsparker, herunder Torvbråten, og Vardåsen. Den detaljerte arealbruken for områdene skal fastsettes gjennom mulighetsstudier, regulering osv.

Asker sentrum/sentrale Asker

Asker sentrum er kommunesenter, og videreutvikles som kommunens største tettsted og knutepunkt. Det legges særlig vekt på å utvikle Asker sentrum/sentrale Asker som en betydelig regional næringsklynge.

Selve sentrum (definert med sentrumsformål) utvikles med høy arealutnyttelse, urbane kvaliteter og gatearkitektur, med utadvendte fasader i 1. etasje. Ny bebyggelse tilpasses strøkets bebyggelsesskala, arkitektur og materialbruk. Etablering av arbeidsplasser innen handel, service, tjenester og kultur gis et særlig fokus.

Det sentrale Asker tilrettelegges for arbeidsintensive næringsområder og boligområder med et allsidig boligtilbud, der dette ikke kommer i konflikt med blå/grønne strukturer, kulturminneområder og småhusområder med særlige kvaliteter.

Asker stasjon videreutvikles som knutepunkt og kollektivterminal, lett tilgjengelig for gående, syklende, buss og bil. Parkeringsnormer prioriteter kunder og brukere av service- og kulturtilbud. Det innføres en lavere parkeringsnorm for sentrumsboliger, arbeidsplasser i sentrum og pendlere.

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

Lokalsentre

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

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

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

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

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

Nærsentre

De 26 definerte nærsentrene er vist med sentrumsformål på kommuneplankartet. Nærsentrene dekker befolkningens daglige behov for service som bl.a. dagligvarer, småbutikker og kaféer, samt tjenester som lege, tannlege, frisør etc. Det tilrettelegges for noe arbeidsplasser i og rundt nærsentrene. Kommunale formålsbygg vil forsterke nærsentrene som vitale tettsteder og møteplasser, og styrker nærsentrenes betydning for lokal tilhørighet.

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

Prioriterte vekstområder

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

Retningsgivende føringer for avstand til knutepunktene:

a. Asker sentrum. cirka 2 km gangavstand til Asker stasjon.
b. Heggedal: cirka 1 km gangavstand til Heggedal stasjon.
c. Dikemark: cirka 0,5 km gangavstand fra høyfrekvent bussholdeplass.
d. Holmen-Slependen: cirka 0,5 km gangavstand fra høyfrekvent bussholdeplass.
e. Lokale togstasjoner: cirka 1 km gangavstand fra Billingstad, Hvalstad, Vakås, Høn, Bondivann og Gullhella stasjoner.

f. Slemmestad, Røyken, Spikkestad, Sætre og Tofte: cirka 1 km gangavstand til sentrumsområdet.
g. Åros og Sagene: konkrete utviklingsprosjekt med cirka 0,5 km gangavstand til sentrum
Avvik fra dette kan gjøres, tilpasset de stedlige forhold.

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

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

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

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

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

Prioriterte vekstområder er vist med bestemmelsesområde #7 på kommuneplankartet. Arealutvikling nord for «nullvekstlinjen» baseres på løsninger som åpner for høy andel kollektivandel, sykkel og gange.

Småhusstrukturen

Villalandskapet i Asker er attraktivt som boligområde, som grønnstruktur og som kulturlandskap. Villalandskapet er gjenstand for en gradvis forsterket «eplehagefortetting» og til dels transformasjon. Dette skjer ofte uten en mer helhetlig avklaring av konsekvenser i forhold til bebyggelsesstruktur, grønnstruktur og kulturmiljø. Det er nødvendig å styre fortettingen av villalandskapet sterkere i forhold til tilpasning til eksisterende bebyggelsesstruktur, grønnstruktur og arkitektur. Gjeldende reguleringsplaner skal fortsatt danne grunnlaget for all fortetting, det åpnes imidlertid for noe arkitektonisk frihet i enkelte områder, benevnt generelle boligområder.

Innenfor regulerte områder er derfor villalandskapet inndelt i tre kategorier:

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

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

Boligbyggeprogrammet

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

Boligtypefordeling

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

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

Del 2. Retningslinjer til Kommuneplanbestemmelsene

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

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

R 1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Vedtatte kommunedelplaner gjelder fortsatt 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.

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

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

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

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

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

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

Følgende er reguleringsplaner for E134 som omfattes av bestemmelsens 4. ledd:

- Reguleringsplan for Rv 23 sør, vedtatt 1992
- Reguleringsplan for Rv 23 nord, vedtatt 1992
- Reguleringsplan for Oslofjordforbindelsen, del 2, vedtatt 1995
- Reguleringsplan for Rv 23 Linnes - Dagslett, vedtatt 2013
- Reguleringsplan for Rv 23 Bjørnstad - Dagslett, vedtatt 2015
- Detaljreguleringsplan for Oslofjordforbindelsen, byggetrinn 2 - vertikalnivå 1, vedtatt 2015
- Detaljreguleringsplan for Oslofjordforbindelsen, byggetrinn 2 - vertikalnivå 2, vedtatt 2017

R 2. Krav om reguleringsplan

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

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

- I områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjø må tiltak være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.
- I områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø må tiltak være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø.
- Ny bebyggelse må tilpasses eksisterende nabobebyggelse i området.

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

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

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

R 2.3.1 krav om reguleringsplan ved utbygging i strid med gjeldende regulering

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

R 2.3.2 krav om ny reguleringsplan ved opprettelse av ny grunneiendom i regulert område

Ved ny regulering og endring av gjeldende plan skal tomtegrenser angis som bindende tomtegrenser i plankartet. Der det i forbindelse med opprettelse av ny grunneiendom i et regulert område, med plan vedtatt før 1.1.2005, må vedtas ny reguleringsplan, skal rammer for ny bebyggelse tilsvare boligkategorien for området Boligkategorien fremgår av kommuneplanens arealplankart, GB, SB, eller GBS, og er bestemt ut fra boligområdets utforming og kvaliteter. For reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2005, gjelder denne reguleringsplanen i sin helhet.

En tomtegrense regnes som juridisk avklart etter bestemmelsen når den er i tråd med planbestemmelser som i sin ordlyd tillater opprettelse av ny grunneiendom, og/eller eksisterende/framtidig tomtegrense framgår entydig av tegnforklaring til vedtatt reguleringsplan/utomhusplan. Når ny tomtegrense ansees som juridisk avklart i reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2009 er det ikke krav om ny reguleringsplan eller endring av reguleringsplan etter 2.3.2.

R 2.4 Krav om ny reguleringsplan for virksomhet som medfører økt trafikk og/eller støy (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

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

R 2.6 Krav om samlet plan (pbl. § 11-9, nr. 1)

R 2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

R 2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

Det stilles krav om en helhetlig reguleringsplan for sykehusområdet på Dikemark forut for en videre utvikling av området. Dette for å sikre en helhetlig struktur på arealbruk, bebyggelse, parkarealer, grøntanlegg, veier, stier og annen infrastruktur, samt nødvendige rekkefølgebestemmelser. Kommunen kan tillate bruksendringer av eksisterende bebyggelse på Dikemark, forutsatt at tiltaket ikke innebærer større bygningstekniske tiltak. Slik bruksendring og omdisponering skal sendes Viken fylkeskommune til uttalelse.

R 3. Rekkefølgekrav

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

Forholdet til gjeldende regulering:

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

Dokumentasjonskrav til sosial og teknisk infrastruktur:

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

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

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

R 3.1.1 Sosial infrastruktur

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

R 3.1.3 Transportkapasitet:

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

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

Tabelloversikt – Aktuelle tiltak

	Rekkefølgekrav					
Lokalområde	**Framkommelig-het i veinettet og vei (V)**	**Buss (B)**	**Tog (T)**	**Båt (BÅ)**	**Sykkel (S)**	**Gange (G)**
Holmen	A1, A2	B3, B4				
Asker sentrum						
Asker sentrum (2km)	A1, A2	B2, B7	T2		S3	G1
Utenfor Asker sentrum (2km)	A1, A2	B2, B10			S3	G1
«Bybåndet» mellom Holmen og Bærum grense	A1, A2, V1, V7, V8	B3, B4			S3	G1
Banestasjoner nord for Asker sentrum	A1		T2		S3	G1
Dikemark	A1, A2	B2				
Vollen	A1, A2	B1, B2, B3, B4, B10		BÅ2, BÅ3, BÅ4, BÅ5	S3	G1
Heggedal	A1, A2	B2, B10	T1		S3	G1
Slemmestad	A1, A2, V2, V3	B1, B5, B6, B8, B9, B10		BÅ1, BÅ2, BÅ3, BÅ4, BÅ5	S3	G1
Spikkestad	A1, V6		T1		S3	G1
Røyken	A1, V5		T1		S3	G1

Tegnforklaring til tabell:

A1. Nullvekst i personbiltrafikken
A2. Trafikkdempende tiltak i rush.
B1. Kryssutbedring ved Blakstad bussterminal
B2. Bussprioritering i rush til/fra Asker sentrum
B3. Bussprioritering på Fekjan i rush
B4. Tilfartskontroll i kollektivfeltet på Holmen
B5. Kollektivfelt forbi Rortunet og Vaterland
B6. Byttepunkt/ bussterminal ved Rortunet inkl. busskur
B7. Kollektivfelt i relevante flaskehalser inn mot Asker kollektivterminal.
B8. Matebusser mellom boligområder og busstopp langs Slemmestadveien
B9. Opparbeide Rustadveien til busstandard
B10. Lysregulert strekning(er) som gir buss prioritert til å kjøre i motsatt kjørefelt
V1. Kryssutbedring i Billingstadsletta/ Nesøyveien
V2. Pendlerparkering ved Rortunet
V3. Pendlerparkering i Slemmestad sentrum
V5. Pendlerparkering i Røyken sentrum
V6. Pendlerparkering i Spikkestad sentrum
V7. Vedtatt reguleringsplan for ny E18.
V8. Vedtatt reguleringsplan for veianlegget, tilpasset ny E18.
T1. Bedre frekvens på Spikkestadbanen
T2. Tilbud om delingsmobilitet ved stasjonen
S3. Trafikksikre sykkelanlegg til skole, sentre, kollektivtransport, samt parkeringsanlegg
G1. Trafikksikre og universelt tilgjengelige ganganlegg til skole, sentre, kollektivtransport
BÅ1. Bedre båtfrekvens
BÅ2. Nødvendig infrastruktur på land inkl. bryggeanlegg og venterom
BÅ3. Parkeringsanlegg til sykler, sparkesykler, ny mobilitet
BÅ4. Matebusser til båtanløp
BÅ5. Tilbud om delingsmobilitet

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

R 4. Utbyggingsavtaler

R 4.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)
Forutsigbarhetsvedtaket for utbyggingsavtaler ble vedtatt av kommunestyret 8.12.2020. Dette ligger som tillegg 3 til kommuneplanens bestemmelser, i tråd med vedtaket.

R 5. Definisjoner

R 5.1 Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5)
Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommuneplanen. De baserer seg på statlige føringer, herunder byggteknisk forskrift og departementets veileder, «Grad av utnytting». Hensikten med definisjonene er å sikre en klar og tydelig begrepsbruk både for forvaltningen og for andre som har behov for å forstå og bruke bestemmelsene. Definisjonene legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan samt bygge- og delesaker.

R 6. Samfunnssikkerhet

R 6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)
Kommunen plikter å treffe forholdsregler mot naturskade, jf. Lov om sikring mot naturskader. I alle plan- og byggesaker som ligger innenfor eller berører aktsomhetssoner kan kommunen kreve dokumentasjon på at tiltaket er sikret mot naturskade. Se kommunal og moderniseringsdepartementets rundskriv H-518 samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling. Sikkerhet mot naturfare dokumenteres av fagkyndig ved utarbeidelse av reguleringsplan. Der det ikke er gjort i forbindelse med reguleringsplan, gjøres det ved byggesøknad. Naturfare må avklares på siste plannivå, og kan ikke utsettes til byggesak (jf. i Kommunal og moderniseringsdepartementets (KMD) rundskriv H 5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling). Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 hvor det er vurdert å være fare for områdeskred må avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen og/eller byggesaken. I arealplansaker og byggesaker må skredfaren være avklart i henhold til «Prosedyre for utredning av områdeskredfare», kap 3 i veileder 1/2019. I byggesaker hvor fare ikke er utredet på tidligere plannivå, må utredning i henhold til hele prosedyren gjennomføres ved byggesak. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, må det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nær vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak etter fagkyndig vurdering (flomkartlegging). For vurdering om sikkerhet mot flom er tilstrekkelig ivaretatt i henhold til kravene i plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift skal evaluering være gjort i henhold til NVEs veileder 3/2022 Sikkerhet mot flom: utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak. For tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 nær vassdrag beregnes en sikkerhetssone mot flom med 200 års gjentaksintervall med klimapåslag tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter. Der ikke annet fremgår av aktsomhetskartet, defineres «nær vassdrag» som: • 20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²) • 100 meter fra elver Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

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

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

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

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

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

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

R 7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Energibrønn (jf. pbl. § 11-9, nr. 3)
Ved etablering av energibrønn må hensyn til tuneller og annen infrastruktur under bakken avklares og ivaretas.

R 8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

Veier gjennom prioriterte vekstområder

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

Miljøgateprinsipper og redusert hastighet for biltrafikk vurderes.

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

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

Areal for gange og sykling

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

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

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

Nullvekstlinjen

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

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

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

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

Transportutredning

Bolig- og næringsvekst nord for nullvekstlinjen bør ikke generere økt vekst i personbiltrafikken. Ved regulering nord for nullvekstlinjen som tilrettelegger for ny næringsbebyggelse over 1000 m^2 BRA, nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, eller andre trafikkgenererende virksomheter (formålsbygg, idrettsanlegg etc.), utarbeides en transportutredning som dokumenterer de trafikale konsekvenser av reguleringen.

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

Transportutredning og mobilitetsplan inngår i alle reguleringsplaner nord for nullvekstlinjen[2] for å sikre nullvekst i personbiltrafikken ved regulering av:
a. Ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA,
b. Nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter
c. Annen virksomhet som generer trafikk på fylkesveiene.

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

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

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

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

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

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

Kollektivtraséer (pbl. § 11-9, nr. 3)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved regulering bør følgende redegjøres for:

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

Energi

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

a. Hvor stort behov for energi kan bli, og hvordan dette skal dekkes
b. Tiltak for å redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi og utveksling/sambruk av energi i området
c. Potensialet for bruk av
   1. Solenergi (byggets orientering, utforming, takvinkler, sol/skyggeforhold etc.)
   2. Geoenergi eller energi fra sjøvarme
d. Vurdering av nullutslippsløsninger for energi (for eksempel plusshus)
e. Tilrettelegging for framtidig tilkobling til fjernvarme eller annen bærekraftig energikilde, jf. pbl. § 27-5
f. Utredning av viktige rammebetingelser. Eksempelvis fysiske konsekvenser i forhold til infrastruktur og arealbehov for eventuelle energisentraler og brønnparker

Klimagassutslipp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Belysningsplan skal redegjøre for tiltak som begrenser lysforurensning.

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

Gul sone er en vurderingssone hvor nye boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager i utgangspunktet ikke bør etableres. Vurdering av om slik arealbruk kan tillates gjøres på bakgrunn av støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteoppholdsareal. Grenseverdier i tabell 2 i T-1442 må tilfredsstilles.

Der støyfagligutredning ikke følger reguleringsplaner, gjøres dette til byggesøknad.

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

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

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

R 10. Natur, landskap og grønnstruktur

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

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

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

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

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

Det åpnes for å kunne regulere snødeponi innenfor områdene ATA1, ATA1.1, ATA2 og NB2. Områder som brukes til masseforvaltning eller deponi er trolig godt egnet til snødeponi, da det oftest er etablert tiltak for å håndtere avrenning, og støy og trafikkforhold er avklart. Slike områder kan derfor også være egnet som deponi for forurenset snø.

Snødeponi forutsetter tillatelse fra forurensningsmyndigheten (statsforvalteren) og at reguleringsplan åpner for tillater slik bruk av området. Ved opprettelse av snødeponi må det vurderes avbøtende tiltak i forhold til støy, forurensing, håndtering av smeltevann etc. det må også vurderes om snødeponi vil medføre en øking i støy eller trafikk som krever ny reguleringsplan etter bestemmelse 2.4

Bestemmelsen legger ikke begrensninger på bruk av arealer avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, i tråd med Garden som resurs, jf. bestemmelsene kap 17.

R 10.2 Sikring av gangadkomster til grøntområder (pbl. §11-9, nr. 6)

Det fremgår av planbeskrivelsen at det er en visjon at ingen bolig i kommunen skal ha mer enn 250 meter til grønnstruktur, idrettsanlegg, nærmiljøanlegg eller lignende.

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

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

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

Matjord skal som utgangspunkt ikke omdisponeres/flyttes. Ved omdisponering må det kartlegges om matjorden kan flyttes til andre landbruksarealer. Det må utarbeides en plan som beskriver flytting av jorden til et annet areal i kommunen hvor den skal benyttes som jordforbedring av eksisterende dyrket mark eller som matjordlag på et nydyrkingsareal. En forutsetning for at jorda kan flyttes er

dokumentasjon på at jorda ikke inneholder uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere. Myrenes egenskaper som karbonlagre er viktig, og drenering og fjerning av myrer bør derfor unngås.

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

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

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

Mindre god jordkvalitet: Jordbruksareal med store begrensninger, enten i form av jordegenskaper som i stor grad påvirker valg av vekster og agronomisk praksis, eller grunnet bratt terreng (over 33 prosent helling). En stor del av arealene i denne klassen brukes som beite, noe de ofte er svært godt egnet til.

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

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

Buffersone mot landbruksareal

Ved regulering av utbyggingsformål som grenser til matjord eller dyrket mark, bør det reguleres inn buffersone mellom bebyggelse og vei, og landbruksarealet. Buffersonen kan reguleres som byggegrense, grøntareal, grønnstruktur etc., og bør være minst 15 meter, men må vurderes ut fra det konkrete områdets beliggenhet, og typen landbruksareal. Skillet mellom arealene bør hindre ferdsel og tydeliggjøres med gjerde, hekk eller vegetasjonsbelte.

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

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

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

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

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

Reguleringsplan bør:

- ha en uavhengig naturfaglig utredning om biologisk mangfold, herunder viktige naturtyper, arter og økologiske funksjonsområder, og en oppdatering av eksisterende registreringer.
- kartlegge vegetasjonen
- kartlegge fremmede arter og framlegge en plan for bekjempelse og hvordan spredning ut av planområdet unngås.
- beskrive hvilke naturverdier som skal bevares og hvordan dette skal skje.
- sikre at naturtyper og arters økologiske funksjonsområder og betingelser ivaretas og ikke forringes eller fragmenteres
- føre arealregnskap

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

Naturmangfoldvurderingene må bygge på oppdatert kunnskap, sikre at forholdet til naturmangfold blir tilstrekkelig opplyst og at hensynet til naturmangfold blir integrert og avveid i en helhetlig vurdering som leder fram mot en avgjørelse. Kunnskapsgrunnlaget må innhentes fra de til enhver tid oppdaterte kartdatabaser (naturbase og artsdatabanken). Hensynsoner bevaring av naturmiljø i kommuneplankartet er ikke dekkende.

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

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

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

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

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

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

R 10.6.2 Vegetasjonsbelte

Med skånsom skjøtsel menes nødvendig pleie av kantvegetasjon. Hva som anses som nødvendig avhenger av arealformål, grunn- og terrengforhold, og arts- og naturmangfold.

I LNF-områder vil hogst innenfor kantsonen som gjøres i tråd med PEFC skogstandard være å regne som skånsom skjøtsel. Tilsvarende vil skjøtsel som er del av tiltak i vassdraget/kantsonen hvor vassdragsmyndigheten (Statsforvalter eller fylkeskommunen) har innvilget dispensasjon fra vannressursloven, i de fleste tilfeller kunne regnes som skånsom skjøtsel. Langs vei, herunder også gang og sykkelvei, vil fjerning av vegetasjon for å ivareta trafikksikkerhet være å regne som skånsom skjøtsel etter bestemmelsen.

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

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

Nærmere sjø en fastsatt byggegrense er det byggeforbud som gjelder alle tiltak etter plan- og bygningsloven, med de unntak som framkommer av bestemmelsen. Forbudet gjelder også for landbruksveier, landbruksbygninger, masseuttak inkludert masseuttak knyttet til landbruket, og utfylling inkludert utfylling knyttet til landbruket.

Bestemmelsenes 10.7 b omfatter eksisterende sandstrender som er i offentlig eie, som benyttes av allmenheten, og som har en vedlikeholdshistorikk med periodevis etterfylling av sand. Ny sand skal legges på land, sanden skal komme fra kjente og kvalitetssikrede kilder, og omfanget av etterfylling skal begrenses til det som anses nødvendig for vedlikehold av stranden. Det skal avklares om tiltaket berøres av Forurensningsloven.

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

Kyststi

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

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

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

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

100-metersbeltet langs sjø

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

I 100-metersbeltet langs sjøen gjelder statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen for ivaretakelse av natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen unødvendig bygging langs sjøen, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8. De statlige planretningslinjene legges til grunn i alle plan og byggesaker.

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

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

R 11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

Generelt

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

I tillegg er villalandskapet inndelt i kategorier, der kategorien spesielle småhusområder, er områder med en tydelig karakter som søkes ivaretatt, både gjennom å bevare eksisterende bygg og anlegg, og ved at nye bygg og anlegg tilpasses og underordne seg det eksisterende fysiske miljøet.

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

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

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

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

R 11.1.2 Ved tiltak på bebyggelse og anlegg med høy verneverdi gjelder følgende:

- Tilbygg/påbygg underordnes og tilpasses det verneverdige enkeltbygget/anlegget m h t volum, form, fasadeutforming og materialbruk.
- Tilbyggets/påbyggets vegger bør ha overflate av høvlet trepanel med malt – ikke beiset – overflate.

- Vinduer plasseres, dimensjoneres og detaljeres med særlig tanke på samspill med de vernede bygningene. Store sammenhengende vindusflater kan bare unntaksvis tillates.
- Tilbyggets/påbyggets tak bør med hensyn til fallretning, helling og hovedformer ta utgangspunkt i nabobebyggelsen når denne er av eldre dato. Taktekningsmateriale bør så langt mulig tilpasses det stedegne.
- Til søknad om byggetillatelse bør eksisterende bebyggelse og vegetasjon være innmålt og vist på kart. For bevaringsverdig bebyggelse bør det foreligge fasadeoppriss og/eller fotomontasje. Vegetasjon som skal bevares og planlagt ny vegetasjon bør fremgå av situasjonsplanen.

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

R 11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet
Bestemmelsen har til hensikt å underbygge verdien av å ivareta og istandsette bygg som er registrert som kulturminne. Når det kreves at hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet, er det et kvalitetskrav at hele bygningen skal være egnet til bruk for varig opphold og hele bygget må settes i stand. Når det gjelder størrelsen for sekundær boenhet følger denne av bestemmelse 13.3, og er begrenset til 60m2. ved etablering av mer enn 2 boenheter i slikt bygg må dette avklares gjennom regulering.

R 11.1.5 Søknader om hovedombygging/rivning av verneverdig bebyggelse kan i særlige tilfeller godkjennes av kommunen på følgende vilkår:
Søknad om rammetillatelse for ny bygning må foreligge eller være godkjent av kommunen. Ved påstand om dårlig teknisk stand som bakgrunn for rivesøknad må søker legge fram fagmessig holdbar dokumentasjon. I særlige tilfeller kan kommunen godkjenne andre løsninger enn nybygg som erstatning for det miljømessige /estetiske tapet som oppstår om bygningen rives, for eksempel ved gjerder, beplanting og lignende.

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

R 11.1.6 Solcelleanlegg på kulturminner og i kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6
Oppføring av solcellepanel er som oftest ikke søknadspliktig etter plan og bygningsloven. Solcellepanel vil i de fleste tilfeller utgjøre en mindre fasadeendring, som i utgangspunktet er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5, 1. ledd bokstav f. Unntaket fra søknadsplikt forutsetter at fasadeendringen ikke medfører endring i byggverkets karakter.

For oppføring av slikt anlegg på bygg nevnt i bestemmelse 11.1.6. stilles det likevel krav om samtykke fra kommunen av hensynet til estetiske kvaliteter og kulturminneverdier ved slike bygg og områder. Søknad om samtykke til oppføring av solcellepanel sendes til kommunens byggesaksavdeling som tar stilling til tiltakets virkning (som kulturminneforvalter). Dersom byggesaksavdelingen finner at tiltaket ikke medfører en endring av byggets karakter, vil det ikke bli stilt krav om byggesøknad for tiltaket.

Samtykke fra kommunen til oppføring av solcellepanel krever at anlegget ikke forringer byggets kvaliteter eller har negativ innvirkning på omkringliggende område og bebyggelse. I vurderingen legges vekt på blant annet; tilpasning til byggestil, synlighet og plassering, mønster og størrelse på panelene, kontrast og fargetilpasning.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

R 12 Fellesbestemmelser til arealformål

Stedsanalyse (pbl. § 11-9, nr. 7)

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

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

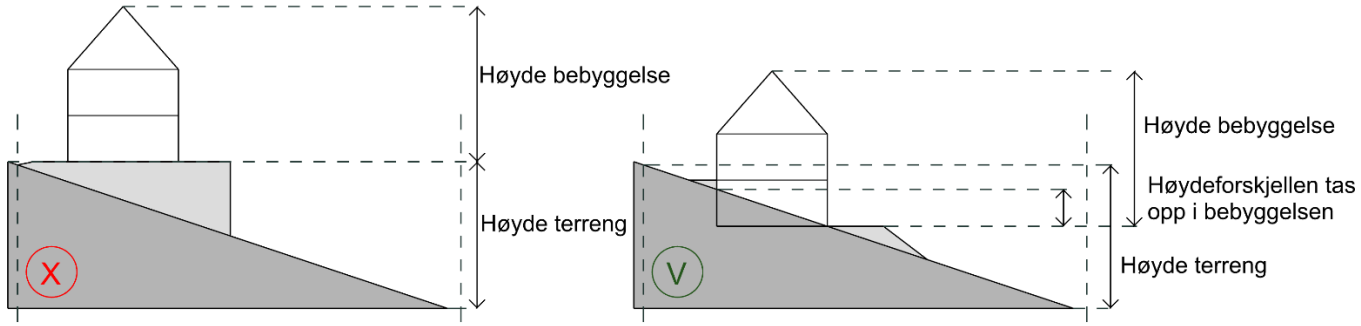
R 12.1 Bevaring av vegetasjon og terreng før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4 og 6)

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

R 12.2 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 tomtens naturlige topografi legger til rette for.

R 12.2.2 Andel grøntareal:

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

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

Med «bestemt i reguleringsplan» menes andre bestemmelser om MUA, eller at MUA eller bebyggelse er angitt på illustrasjonsplan/plankart, eller at det er gjort vurdering av sol/skygge forhold i planleggingen som er lagt til grunn for plassering av bebyggelse.

Kravene i 12.3.1 e og f omfatter både eiendom der tiltak skal utføres, og naboeiendommer som berøres av tiltaket. Kravene slår inn ved oppføring av ny bebyggelse.

Nærlekeplass

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

Strøkslekeplass

Strøkslekeplasser bør inneholde en mindre ballbane, en ballvegg, harde flater for sykling, kul/kant, en liten akebakke og sitteplass med bord og benker. Aktiviteter og utforming av lekeplassen tilrettelegges for større barn i skolealder. Ved regulering må det vurderes om planlagt strøkslekeplass bli å anse som et nærmiljøanlegg, det må da reguleres til arealformålet nærmiljøanlegg (Idrett).

Aktivitetsareal

Aktivitetsarealer: bør ha ballbane, sykkelløype, areal for skilek, akebakke, klatrevegg/apparat, sitteplasser med bord og benker, skatelandskap. Den bør inngå som en del av grønnstrukturen. Aktivitetsarealer kan samlokaliseres med skoler, idrettsanlegg, friområder eller lignende. Aktiviteter og utforming av aktivitetsareal skal tilrettelegges for barn i alle aldre. Ved regulering bør aktivitetsareal reguleres som arealformål nærmiljøanlegg (Idrett)

Særskilte krav til minste uteoppholdsareal

De 3 typene MUA er ikke overlappende:	MUA privat, kvm per boenhet	MUA fellesareal, kvm per boenhet	MUA lekeareal, *kvm per boenhet		
			Nærleke-plass	Strøksleke-plass	Aktivitets-areal
Generelt	Privat uteoppholds-areal i direkte tilknytning til boligen.	Felles uteoppholds-areal skal være egnet til opphold og aktivitet for beboere.	Nærleke-plass skal ha sentral beliggenhet og maksimal gang-avstand på 50 meter fra hver boenhet i boliggate/-gruppe lekeplassen skal betjene.	Strøksleke-plass skal ha sentral beliggenhet og maksimal gangavstand på 200 meter fra hver boenhet i boliggate/-gruppe lekeplassen skal betjene.	Aktivitets-areal skal ha sentral beliggenhet og maksimal gangavstand på 400 meter fra hver bolig i en boliggate/-gruppe lekeplassen skal betjene.
Sentrumsformål					
Blokker	12 m^2 Kan være balkong, terrasse etc.	15 m^2 MUA felles i sentrumsområder kan omfatte offentlig arealer,	15 m^2 *		

		med unntak av ferdselsårer (fortau, gangsykkelveier og kjøreearealer).			
Sosiale boformer		20 m² Arealet skal ha direkte adkomst fra innendørs fellesareal.	15 m²*		
Konsentrert småhusbebyggelse og blokk					
Innenfor prioritert vekstområder, med unntak av sentrumsformål					
Blokker	12 m² Kan være balkong, terrasse etc.	25 m²	25 m² *		
			min. 250 m²	Min. 1000 m² ved mer enn 50 boenheter	Min. 2000 m² ved mer enn 150 boenheter
Konsentrert småhus-bebyggelse	125m² Minimum 65 m² skal være sammen-hengende areal	25 m²	25 m² *		
			min. 250 m²	min. 250 m²	min. 250 m²
Sosiale boformer		25 m² Arealet skal ha direkte adkomst fra innendørs fellesareal.	25 m² *		
			min. 250 m²	min. 250 m²	min. 250 m²
Utenfor prioritert vekstområde					
Blokker	12 m² Kan være balkong, terrasse etc.	55 m²	25 m² *		
			min. 250 m²	min. 250 m²	min. 250 m²
Konsentrert småhus-bebyggelse	150m² Minimum 75 m² skal være sammenhengende areal	55 m²	25 m² *		
			min. 250 m²	min. 250 m²	min. 250 m²
Frittliggende småhusbebyggelse					
Der annet ikke er bestemt i gjeldende plan gjelder følgende:					
	Takterrasser kan medregnes i uteoppholds-areal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholds-areal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20 cm mellom terrenget og terrassen.		Krav til nærleke-plass gjelder ved plan-legging av 4 eller flere boenheter.	Krav til strøksleke-plass gjelder ved planlegging av 20 eller flere boenheter.	Krav til aktivitets-areal gjelder ved planlegging av 50 eller flere boenheter.

Enebolig	200 m^2 Minimum 75 m^2 skal være sammen-hengende areal og med minste bredde på 4 meter.		25 m^2 * min. 250 m^2 ved færre enn 10 boenheter	Min. 1000 m^2	Min. 2000 m^2
Tomannsbolig	150 m^2 per hovedbruksenhet Minimum 75 m^2 skal være sammen-hengende areal og med minste bredde på 3 meter.		25 m^2 * min. 250 m^2 ved færre enn 10 boenheter	Min. 1000 m^2	Min. 2000 m^2
Sekundær boenhet	12 m^2 Sammen-hengende og i direkte tilknytning til boenheten.				

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bebyggelse og anlegg skal:

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

Ved tiltak som ikke medfører økt BYA eller BRA eller endring av fasade, er det tilstrekkelig å oppgi i byggesøknaden at det ikke gjøres endringer i fasaden.

R 13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

Rammer for fradeling av boligtomt

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

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

Fradelt tomt bør ha et minimum nettoareal på:

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

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

R 13.1 Feltutbygging

Utbygging av boligfelt med fire eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder, og på arealer avsatt til «framtidig boligbebyggelse» på kommuneplanens arealplankart. Boligfeltene som er avsatt til «framtidig boligbebyggelse» fordeler seg på følgende arealformål: *sentrumsformål, bebyggelse og anlegg, og boligformål*. Alle boligfeltene inngår i boligbyggeprogrammet, og har sin egen feltbetegnelse som framgår av kartvedlegg til boligbyggeprogrammet, tillegg 5. Navnet på feltene er knyttet til geografisk beliggenhet, f.eks. «SL» for Slemmestad, og er nummererte. Enkelte av disse feltene ligger utenfor prioriterte vekstområder, men er likevel vurdert som egnet for feltutbygging. Utbygging av områdene kan først skje etter at de inngår i reguleringsplan.

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

Ved samlet utbygging over fire boenheter skal følgende vurderes: Reservert parkering og fasiliteter til helse og omsorgstjenester, sosiale fellesarealer med fasiliteter for mattilberedning, felles måltider og felles aktiviteter, uteområder tilpasset beboere i alle aldre, samt tilstrekkelig besøksparkering.

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

For bofellesskap med åtte eller flere boenheter tillates boliger på minimum 23 m² under forutsetning av at det avsettes et innendørs fellesareal med en gulvflate som utgjør minimum 10 % av summen av arealet til samtlige boenheter, men likevel ikke mindre enn 5 m² fellesareal per boenhet.

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

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

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

Lokalisering av sosiale boformer er må sees i sammenheng med til aktuell beboergruppe. Boliger rettet mot eldre bør fortrinnsvis ligge sentralt, i forhold til daglig service og aktivitet. Boliger rettet mot

særskilte yrkesgrupper (f.eks. sesongarbeidere) lokaliseres i nærheten av arbeidsplass. Fritidsboliger kan også utformes som sosiale boformer.

Boenhet

Kommuneplanen tillater inntil to boenheter per boligeiendom i småhusområdene, i form av enebolig med sekundær boenhet eller én tomannsbolig. For å ivareta forutsigbare og gode bomiljøer, samt planlegge sosial- og tekniskinfrastruktur i etablerte boligområder må antallet boenheter tilpasses områdets kapasitet.

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

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

Nasjonalt regelverk (plan- og bygningsloven, byggesaksforskriften og byggeteknisk forskrift), angir når oppdeling av eksiterende boenhet til flere boenheter er søknadspliktig eller når andre krav (bl.a. brannsikkerhet, støy og innendørs lysforhold) gjør seg gjeldende, og definisjonen av boenhet i kommuneplanen har ingen betydning i forhold til dette. Det innebærer at opprettelse av en boenhet etter kommuneplanen ikke alltid er søknadspliktig eller krever tekniske utbedringer etter nasjonalt regelverk. Definisjonen av boenhet angir kun når begrensning på antall boenheter per eiendom etter kommuneplanens bestemmelser gjelder, og når krav til bokvalitet i form av minste uteoppholdsareal og biloppstillingsplass må oppfylles.

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

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

Med integrert i hovedbruksenheten/eneboligen menes at den sekundære boenheten må etableres innenfor «hovedbruksenhetens vegger» og hovedbruksenhet med sekundær boenhet må visuelt fremstå som innenfor eneboligens volum. Er for eksempel en sekundær boenhet forbundet med hovedhuset med et mellombygg, overbygd gangareal eller levegg så vil ikke sekundær boenhet nødvendigvis fremstå som hverken integrert eller innlemmet i boligen.
I nye reguleringsplaner skal det utredes og bestemmes hvorvidt det tillates sekundære boenheter, basert på trafikk, parkering o.a.

Mikrohus

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

Mikrohus kan oppføres på terreng i byggeområder avsatt til boligbebyggelse, småhusområder, bebyggelse og anlegg, samt fritidsbebyggelse. Mikrohus kan også oppføres i LNFR-områder, dersom mikrohuset oppføres innenfor rammene av «gården som ressurs.» Mikrohus må forholde seg til de samme planbestemmelser som enebolig, sekundærboenhet/anneks eller fritidsbebyggelse selv om det har mindre størrelse enn det som er vanlig for disse.

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

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

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

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

Hensikten med bestemmelsen er å åpne for at frittliggende garasjer, uthus eller lignende bygg, og avfallshus kan plasseres utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og felles atkomst/felles boligvei uten at dette krever søknad om dispensasjon. begrenset til enten en garasje eller ett uthus, avfallshus tillates i tillegg. Tiltaket må være i tråd med kommuneplanens øvrige bestemmelser, herunder vei og gatenormalen.

R 14.Bestemmelser til småhusområder

R 14.1.1 Boligområder (pbl. § 11- 9, nr. 5)

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

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

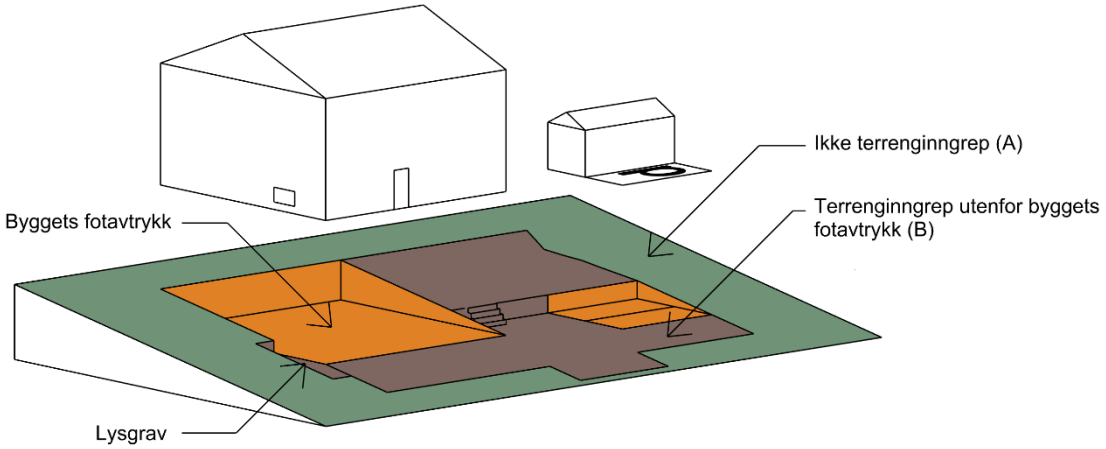
Kommuneplanen overstyrer reguleringsplaner vedtatt før 01.01.2005 i forhold til arkitektur, det vil si byggehøyder og takform etc.. Hensikten bak disse bestemmelsene er å sikre god tilpasning til eksisterende bebyggelse og landskap. Av denne grunn er også småhusområdene inndelt i de 3 kategoriene, hvor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

R 14.1.2 Terrengendringer utenfor byggets fotavtrykk (pbl. § 11- 9, nr. 5)

Såfremt annet ikke er angitt i reguleringsplan, skal bygg plasseres og tilpasses terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1, det innebærer at bygg skal plasseres slik at høydeforskjell på tomten tas opp i bebyggelsen, bygninger skal tilpasses landskapet, ikke omvendt.

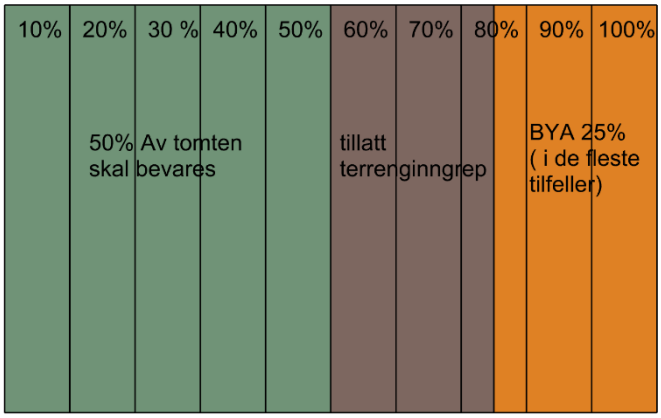
Nødvendigheten av terrenginngrep i forbindelse med plassering av tiltaket på tomten bør vurderes og begrenses. Terrenginngrep bør være moderate både når det gjelder plassering av ny bebyggelse, etablering av uteoppholdsareal, biloppstillingsplass og atkomst. Nytt terreng tilsluttes eksisterende terreng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

50% av tomtens areal skal være fri for terrenginngrep:



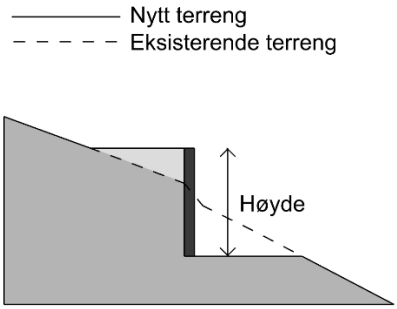
Det grønne arealet (A) skal være fritt for terrenginngrep. Det brune arealet (B) og det oransje arealene (byggenes fotavtrykk) utgjør til sammen den delen av tomten hvor det tillates terrenginngrep.

Hensikten med bestemmelsen er å ivareta den viktige grønnstrukturen, herunder også eksisterende trær og vegetasjon, i småhusområdene. Bestemmelsen er ikke til hinder for at topplaget av jorden kan bearbeides i forbindelse med f.eks. anleggelse av plen, blomsterbed, kjøkkenhage og lignende. Videre vil graving i forbindelse med planting av busker og trær, eller ned-graving av stolper for gjerde eller port være tillatt på hele tomtens areal. Tilsvarende gjelder også for andre hageanlegg som åpen trapp, mindre stier, platting, sten heller eller andre mindre tiltak på terreng som ikke krever terrenginngrep tillates innenfor 50% av netto tomteareal.

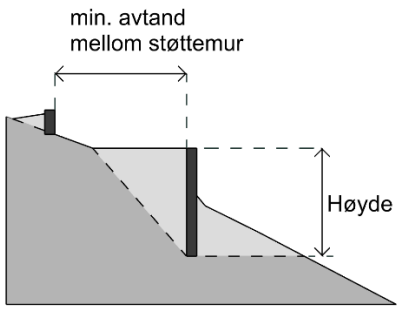


Høyden på terrenginngrepene som tillates utenfor byggets fotavtrykk avhenger av terrengfallet på tomten. Man tar utgangspunkt i gjennomsnittlig fall på tomten, men der det er store variasjoner kan man ta utgangspunkt i det aktuelle området på tomten hvor terrenginngrep skal utføres.

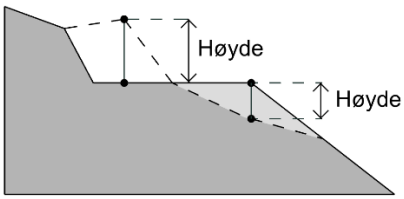
Høyden av terrengendringer og støttemurer måles som vist på figuren nedenfor:



Figur 1a. Høyde på støttemur med fylling og skjæring



Figur 1b. Høyde på støttemur med fyllinger



Figur 1c. Høyde på skjæring og fylling måles fra høyeste punkt og lavetse punkt loddrett

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

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

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

R 14.3.5 Garasje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R 16. Bestemmelser til andre byggeområder

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

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

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

Bruksendring fra fritidsbolig til bolig er spesielt aktuelt i disse fire konkrete områdene, Brønnøya, Storsand, Holmsbu og Torgrimsåsen hvor det allerede er boligbebyggelse. Der ny bruk vil være i strid med regulert arealformål, kreves ny reguleringsplan eller endring av gjeldende plan.

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

Sentrumsformål rundt kollektivknutepunktene skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Prinsippet om økt fortetting nært knutepunktene/jernbane stasjonen gir ikke bestemte føringer om verken volum eller høyder for bebyggelsen som planlegges. Hva slags type sentrumsformål som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Det er av mange årsaker nødvendig å tilrettelegge for at sentrumsbebyggelsen gis lengst mulig levetid, og at bygningsmassen i størst mulig grad kan gjenbrukes. Første-etasje i sentrumsbebyggelsen har stor betydning for sentrumsbilde, og det er ønskelig med utadrettede virksomheter, butikker og serveringssteder langs fortau og gater. Samtidig er dette virksomheter som byttes ut, avhengig av konjunkturer og eierbeslutninger.

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

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

Formålet næringsbebyggelse benyttes der det, utenfor senterstrukturen/sentrumsformål, åpnes for næringsvirksomhet. Næringsformålene er inndelt i underformål, i den hensikt å sikre at ulike kategorier næring lokaliseres på hensiktsmessig sted, Jf. kommuneplanens samfunnsdel og prinsippet om «rett virksomhet på rett sted». Formålet er derfor inndelt i seks underformål, som angir ulike type næringsvirksomhet som er aktuelle. Kombinasjon av disse typene næringsvirksomhet må vurderes særskilt og avklares i reguleringsprosess.

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

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

R 17. Grønnstruktur

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

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

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

Friområder er kommunale eiendommer, tilrettelagt for naturopplevelser og friluftsliv.

R 18. Landbruks-, natur og friluftsformål

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

Landbruks-, natur- og friluftformål (LNFR-områder) er områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift, og for bruk av området til friluftsliv, inklusive universelt tilrettelagte tiltak for allmennheten.

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

Gjenoppbygging av boligbebyggelse
Gjenoppbygging av tidligere boligbebyggelse etter større skade, brann eller godkjent rivetillatelse, kan vurderes under forutsetning av at plassering, BYA og høyder opprettholdes. Endret plassering kan vurderes dersom dette bedrer hensynet til strandsone/landskap.

Jordloven
Jordlovens §§ 8 – 12 om vern av dyrka og dyrkbar mark gjelder i byggeområder, mv fram til reguleringsplan er vedtatt, og § 8 gjelder fram til byggetillatelse er gitt.
Snødeponi:
Der det er hensiktsmessig og egnet vil man kunne regulere snødeponi innenfor LNFR, såfremt dette ikke påvirker dyrkbar mark, vassdrag eller ellers har negativ innvirkning på natur og kulturmiljø. Trafikkforhold må også vurderes.

LNFR-områdene i kommunen er inndelt i to kategorier/arealformål:

- **LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk** (fullt navn er LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.) Formålet er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
- **LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse.** Formålet er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet. Det er egne bestemmelser for spredt boligbebyggelse, spredt fritidsbebyggelse og spredt næringsbebyggelse.

Det er arealformålet som styrer hvilke bestemmelser som er gjeldende på en tomt. Det er flere bebygde eiendommer i kommunen som kan fremstå som spredt bebyggelse, men som har arealformålet LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk SOSI-kode 51000, og det er da bestemmelsene i punkt 18.1 og 18.2 som setter rammer for bruk og tiltak på eiendommen. Utvidelse av eksisterende boligbebyggelse på tomter under 2000m^2 med SOSI-kode 5100 skal følge bestemmelsene for spredt boligbebyggelse.

LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse åpner ikke for ytterligere utbygging, Kun utvidelse av eksisterende bebyggelse.

R 18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann

Bestemmelsen omfatter landbrukstiltak som:

- Drenering/grøfting
- Skogsbilveier
- Vedlikehold (tilføring av nye masser) av skogsbilveier
- Nydyrking
- Planering/oppfylling
- Lukking av grøfter/vassdrag
- Maskinell hogst
- Sprøyting
- Bruk av kunstgjødsel/gjødsling

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

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

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

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

Ved regulering av småbåthavner bør:

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

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

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

For større tettstednære småbåthavner bør det i detaljreguleringsplan også:

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

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

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

Slependrenna
bruk av bøyer med moringer tilknyttet regattabanen i Slependrenna skal begrenses mest mulig i områder med ålegras.

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

Det er 5 drikkevannskilder i Asker kommune, med 3 vannverkseiere:

1. Sandungen – vannverkseier er Asker kommune
2. Bjørvann (krisevann) – vannverkseier er Asker kommune
3. Setervannet – vannverkseier er Glitrevannverket
4. Striglevann- vannverkseier er Tofte og Filtvet vannverk.
5. Husebyvannet - vannverkseier er Tofte og Filtvet vannverk.

BESTEMMELSE TIL HENSYNSSONER

R 20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

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

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

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

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

Kunnskapsgrunnlaget må innhentes fra de til enhver tid oppdaterte kartdatabaser (naturbase og artsdatabanken), hensynsoner bevaring av naturmiljø i kommuneplankartet er ikke dekkende.

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

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

Bevaring kulturmiljø - Semsvannet landskapsvernområde/ Semsvannet (KULA (Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse)) H570_2
Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Semsvannet landskapsvernområde/Semsvannet (KULA (Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse)) H570_2 er følgende særlig viktig:

a. For å ivareta landskapets karakter er det nødvendig med fortsatt jordbruksdrift og allsidig beiting for å begrense gjengroing.
b. Elementer som underbygger det historiske landskapets karakter bør ivaretas. Herunder bl.a. automatisk fredete kulturminner fra flere tidsperioder, askekaller, styvingstrær, alleer, trerekker, åkerholmer, gamle veifar, rester etter kalkovner samt kulturminner i skog og vassdrag.
c. Bebyggelsen og strukturen i gamle gårdstun og plasser bør bevares.

Ny bebyggelse skal forholde seg til eksisterende skala og struktur.

R 21. Hensynssoner fare og sikring

R 21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a)
Vannkilde med nedbørsfelt er å anse som endel av vannforsyningssystemet, og i Asker kommune er det fem drikkevannskilder (Sandungen, Bjørvann, Setervann, Striglevann og Husebyvannet) som krever sikring både i kilde og nedbørsfelt. Se for øvrig klausuleringsbestemmelser til den enkelte drikkevannskilden på kommunens nettsider, og forskrift om vannforsyning og drikkevann (drikkevannsforskriften).

R 21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler),H370(pbl. § 11-8, bokstav a)
Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen. Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner. Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak.

R 21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11 – 8, bokstav a)
Hensynssonene er knyttet til eksisterende næringsvirksomheter med risiko for storulykker. Innenfor faresone rundt Bjønndalen tillates ikke nye boliger eller fritidsboliger. Utbedring på eksisterende fritidsboliger kan godkjennes da dette anses å utgjøre en uvesentlig risiko. Innenfor faresone rundt Engene tillates ikke ny næringsbebyggelse utover felt NA2 (dagens Sætre barneskole), da dette utgjør for stor økning i risiko. Det tillates utbygging av boliger på feltene SÆ5, SÆ7 og ST9, samt normal fortetting i eksisterende boligområder. Det tillates næring på dagens skoletomt når skolen er flyttet.

Asker kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 13. juni 2023
oppdatert 30. april 2024

Tillegg 1 til bestemmelsene

Retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

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

Del 2. Retningslinjer til Kommuneplanbestemmelsene 7

GENERELLE BESTEMMELSER 7
R 1. Forholdet til vedtatte arealplaner 7
R 2. Krav om reguleringsplan 8
R 3. Rekkefølgekrav 9
R 4. Utbyggingsavtaler 11
R 5. Definisjoner 11
R 6. Samfunnssikkerhet 11
R 7. Teknisk infrastruktur 12
R 8. Vei, transport og parkering 13
R 9. Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur 16
R 10. Natur, landskap og grønnstruktur 19
R 11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø 21

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 24
R 12. Fellesbestemmelser til arealformål 25
R 13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse 29
R 14. Bestemmelser til småhusområder 31
R 15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1 34
R 16. Bestemmelser til andre byggeområder 34
R 17. Grønnstruktur 34
R 18. Landbruks-, natur og friluftsformål 34
R 19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 36

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER 37
R 20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø 37
R 21. Hensynssoner fare og sikring 38

Tillegg 1 til bestemmelsene - Retningslinjer

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

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

Generelt

Kommuneplanens samfunnsdel fastsetter en senterstruktur for Asker kommune, bestående av 36 definerte sentre; kommunesenteret Asker sentrum, ni lokalsentre og 26 nærsentre.

Senterstrukturen legges til grunn for utviklingen av kommunen. Sentrene er servicesenter, møteplass og trafikknutepunkt for sitt lokalsamfunn. Det legges vesentlig vekt på etablering av gode, vekstkraftige og inkluderende lokalsamfunn som sikrer likeverdige service- og tjenestetilbud, muliggjør allsidig samfunnsdeltakelse og tilrettelegger for sosial og geografisk tilhørighet i alle deler av kommunen.

Av hensyn til «bylivet» kan det være hensiktsmessig å konsentrere handel, service, serveringssteder og møteplasser i tettstedet, innenfor korte gangavstander. Det bør vurderes etablert et sentralt torg, og/eller typiske «strøksgater».

Senterstrukturen inngår i det kollektive transportsystemet (tog, buss, båt), og trafikknutepunkter lokaliseres til senterstrukturen.

Handel, service, offentlige og private tjenester lokaliseres til senterstrukturen, innenfor definert sentrumsformål. Arealintensive arbeidsplasser, boligområder med høyere arealutnyttelse, kultur- og idrettsarenaer etableres fortrinnsvis i tilknytning til senterstrukturen.

Arealplanen foreslår å etablere innvendige og utvendige møteplasser i alle sentra, i offentlig og/eller privat regi. Torg og plasser, innbyggertorg og serveringssteder, er eksempler på møteplasser. Møteplassene bør være universelt tilgjengelig for alle deler av befolkningen, og tilrettelegges for både formelle og uformelle sosiale sammenkomster. Ved etablering av utvendige møteplasser bør klima, støy, omgivelseskvaliteter og sentralitet vektlegges.

Viktige møteplasser etableres også utenfor senterstrukturen. Arealplanen tilrettelegger for nye store naturbaserte idrettsparker, herunder Torvbråten, og Vardåsen. Den detaljerte arealbruken for områdene skal fastsettes gjennom mulighetsstudier, regulering osv.

Asker sentrum/sentrale Asker

Asker sentrum er kommunesenter, og videreutvikles som kommunens største tettsted og knutepunkt. Det legges særlig vekt på å utvikle Asker sentrum/sentrale Asker som en betydelig regional næringsklynge.

Selve sentrum (definert med sentrumsformål) utvikles med høy arealutnyttelse, urbane kvaliteter og gatearkitektur, med utadvendte fasader i 1. etasje. Ny bebyggelse tilpasses strøkets bebyggelsesskala, arkitektur og materialbruk. Etablering av arbeidsplasser innen handel, service, tjenester og kultur gis et særlig fokus.

Det sentrale Asker tilrettelegges for arbeidsintensive næringsområder og boligområder med et allsidig boligtilbud, der dette ikke kommer i konflikt med blå/grønne strukturer, kulturminneområder og småhusområder med særlige kvaliteter.

Asker stasjon videreutvikles som knutepunkt og kollektivterminal, lett tilgjengelig for gående, syklende, buss og bil. Parkeringsnormer prioriteter kunder og brukere av service- og kulturtilbud. Det innføres en lavere parkeringsnorm for sentrumsboliger, arbeidsplasser i sentrum og pendlere.

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

Lokalsentre

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

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

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

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

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

Nærsentre

De 26 definerte nærsentrene er vist med sentrumsformål på kommuneplankartet. Nærsentrene dekker befolkningens daglige behov for service som bl.a. dagligvarer, småbutikker og kaféer, samt tjenester som lege, tannlege, frisør etc. Det tilrettelegges for noe arbeidsplasser i og rundt nærsentrene. Kommunale formålsbygg vil forsterke nærsentrene som vitale tettsteder og møteplasser, og styrker nærsentrenes betydning for lokal tilhørighet.

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

Prioriterte vekstområder

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

Retningsgivende føringer for avstand til knutepunktene:

a. Asker sentrum. cirka 2 km gangavstand til Asker stasjon.
b. Heggedal: cirka 1 km gangavstand til Heggedal stasjon.
c. Dikemark: cirka 0,5 km gangavstand fra høyfrekvent bussholdeplass.
d. Holmen-Slependen: cirka 0,5 km gangavstand fra høyfrekvent bussholdeplass.
e. Lokale togstasjoner: cirka 1 km gangavstand fra Billingstad, Hvalstad, Vakås, Høn, Bondivann og Gullhella stasjoner.

f. Slemmestad, Røyken, Spikkestad, Sætre og Tofte: cirka 1 km gangavstand til sentrumsområdet.
g. Åros og Sagene: konkrete utviklingsprosjekt med cirka 0,5 km gangavstand til sentrum
Avvik fra dette kan gjøres, tilpasset de stedlige forhold.

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

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

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

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

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

Prioriterte vekstområder er vist med bestemmelsesområde #7 på kommuneplankartet. Arealutvikling nord for «nullvekstlinjen» baseres på løsninger som åpner for høy andel kollektivandel, sykkel og gange.

Småhusstrukturen

Villalandskapet i Asker er attraktivt som boligområde, som grønnstruktur og som kulturlandskap. Villalandskapet er gjenstand for en gradvis forsterket «eplehagefortetting» og til dels transformasjon. Dette skjer ofte uten en mer helhetlig avklaring av konsekvenser i forhold til bebyggelsesstruktur, grønnstruktur og kulturmiljø. Det er nødvendig å styre fortettingen av villalandskapet sterkere i forhold til tilpasning til eksisterende bebyggelsesstruktur, grønnstruktur og arkitektur. Gjeldende reguleringsplaner skal fortsatt danne grunnlaget for all fortetting, det åpnes imidlertid for noe arkitektonisk frihet i enkelte områder, benevnt generelle boligområder.

Innenfor regulerte områder er derfor villalandskapet inndelt i tre kategorier:

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

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

Boligbyggeprogrammet

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

Boligtypefordeling

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

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

Del 2. Retningslinjer til Kommuneplanbestemmelsene

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

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

R 1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Vedtatte kommunedelplaner gjelder fortsatt 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.

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

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

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

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

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

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

Følgende er reguleringsplaner for E134 som omfattes av bestemmelsens 4. ledd:

- Reguleringsplan for Rv 23 sør, vedtatt 1992
- Reguleringsplan for Rv 23 nord, vedtatt 1992
- Reguleringsplan for Oslofjordforbindelsen, del 2, vedtatt 1995
- Reguleringsplan for Rv 23 Linnes - Dagslett, vedtatt 2013
- Reguleringsplan for Rv 23 Bjørnstad - Dagslett, vedtatt 2015
- Detaljreguleringsplan for Oslofjordforbindelsen, byggetrinn 2 - vertikalnivå 1, vedtatt 2015
- Detaljreguleringsplan for Oslofjordforbindelsen, byggetrinn 2 - vertikalnivå 2, vedtatt 2017

R 2. Krav om reguleringsplan

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

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

- I områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjø må tiltak være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.
- I områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø må tiltak være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø.
- Ny bebyggelse må tilpasses eksisterende nabobebyggelse i området.

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

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

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

R 2.3.1 krav om reguleringsplan ved utbygging i strid med gjeldende regulering

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

R 2.3.2 krav om ny reguleringsplan ved opprettelse av ny grunneiendom i regulert område

Ved ny regulering og endring av gjeldende plan skal tomtegrenser angis som bindende tomtegrenser i plankartet. Der det i forbindelse med opprettelse av ny grunneiendom i et regulert område, med plan vedtatt før 1.1.2005, må vedtas ny reguleringsplan, skal rammer for ny bebyggelse tilsvare boligkategorien for området Boligkategorien fremgår av kommuneplanens arealplankart, GB, SB, eller GBS, og er bestemt ut fra boligområdets utforming og kvaliteter. For reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2005, gjelder denne reguleringsplanen i sin helhet.

En tomtegrense regnes som juridisk avklart etter bestemmelsen når den er i tråd med planbestemmelser som i sin ordlyd tillater opprettelse av ny grunneiendom, og/eller eksisterende/framtidig tomtegrense framgår entydig av tegnforklaring til vedtatt reguleringsplan/utomhusplan. Når ny tomtegrense ansees som juridisk avklart i reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2009 er det ikke krav om ny reguleringsplan eller endring av reguleringsplan etter 2.3.2.

R 2.4 Krav om ny reguleringsplan for virksomhet som medfører økt trafikk og/eller støy (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

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

R 2.6 Krav om samlet plan (pbl. § 11-9, nr. 1)

R 2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

R 2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

Det stilles krav om en helhetlig reguleringsplan for sykehusområdet på Dikemark forut for en videre utvikling av området. Dette for å sikre en helhetlig struktur på arealbruk, bebyggelse, parkarealer, grøntanlegg, veier, stier og annen infrastruktur, samt nødvendige rekkefølgebestemmelser. Kommunen kan tillate bruksendringer av eksisterende bebyggelse på Dikemark, forutsatt at tiltaket ikke innebærer større bygningstekniske tiltak. Slik bruksendring og omdisponering skal sendes Viken fylkeskommune til uttalelse.

R 3. Rekkefølgekrav

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

Forholdet til gjeldende regulering:

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

Dokumentasjonskrav til sosial og teknisk infrastruktur:

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

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

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

R 3.1.1 Sosial infrastruktur

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

R 3.1.3 Transportkapasitet:

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

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

Tabelloversikt – Aktuelle tiltak

	Rekkefølgekrav					
Lokalområde	**Framkommelig-het i veinettet og vei (V)**	**Buss (B)**	**Tog (T)**	**Båt (BÅ)**	**Sykkel (S)**	**Gange (G)**
Holmen	A1, A2	B3, B4				
Asker sentrum						
Asker sentrum (2km)	A1, A2	B2, B7	T2		S3	G1
Utenfor Asker sentrum (2km)	A1, A2	B2, B10			S3	G1
«Bybåndet» mellom Holmen og Bærum grense	A1, A2, V1, V7, V8	B3, B4			S3	G1
Banestasjoner nord for Asker sentrum	A1		T2		S3	G1
Dikemark	A1, A2	B2				
Vollen	A1, A2	B1, B2, B3, B4, B10		BÅ2, BÅ3, BÅ4, BÅ5	S3	G1
Heggedal	A1, A2	B2, B10	T1		S3	G1
Slemmestad	A1, A2, V2, V3	B1, B5, B6, B8, B9, B10		BÅ1, BÅ2, BÅ3, BÅ4, BÅ5	S3	G1
Spikkestad	A1, V6		T1		S3	G1
Røyken	A1, V5		T1		S3	G1

Tegnforklaring til tabell:

A1. Nullvekst i personbiltrafikken
A2. Trafikkdempende tiltak i rush.
B1. Kryssutbedring ved Blakstad bussterminal
B2. Bussprioritering i rush til/fra Asker sentrum
B3. Bussprioritering på Fekjan i rush
B4. Tilfartskontroll i kollektivfeltet på Holmen
B5. Kollektivfelt forbi Rortunet og Vaterland
B6. Byttepunkt/ bussterminal ved Rortunet inkl. busskur
B7. Kollektivfelt i relevante flaskehalser inn mot Asker kollektivterminal.
B8. Matebusser mellom boligområder og busstopp langs Slemmestadveien
B9. Opparbeide Rustadveien til busstandard
B10. Lysregulert strekning(er) som gir buss prioritert til å kjøre i motsatt kjørefelt
V1. Kryssutbedring i Billingstadsletta/ Nesøyveien
V2. Pendlerparkering ved Rortunet
V3. Pendlerparkering i Slemmestad sentrum
V5. Pendlerparkering i Røyken sentrum
V6. Pendlerparkering i Spikkestad sentrum
V7. Vedtatt reguleringsplan for ny E18.
V8. Vedtatt reguleringsplan for veianlegget, tilpasset ny E18.
T1. Bedre frekvens på Spikkestadbanen
T2. Tilbud om delingsmobilitet ved stasjonen
S3. Trafikksikre sykkelanlegg til skole, sentre, kollektivtransport, samt parkeringsanlegg
G1. Trafikksikre og universelt tilgjengelige ganganlegg til skole, sentre, kollektivtransport
BÅ1. Bedre båtfrekvens
BÅ2. Nødvendig infrastruktur på land inkl. bryggeanlegg og venterom
BÅ3. Parkeringsanlegg til sykler, sparkesykler, ny mobilitet
BÅ4. Matebusser til båtanløp
BÅ5. Tilbud om delingsmobilitet

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

R 4. Utbyggingsavtaler

R 4.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)
Forutsigbarhetsvedtaket for utbyggingsavtaler ble vedtatt av kommunestyret 8.12.2020. Dette ligger som tillegg 3 til kommuneplanens bestemmelser, i tråd med vedtaket.

R 5. Definisjoner

R 5.1 Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5)
Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommuneplanen. De baserer seg på statlige føringer, herunder byggteknisk forskrift og departementets veileder, «Grad av utnytting». Hensikten med definisjonene er å sikre en klar og tydelig begrepsbruk både for forvaltningen og for andre som har behov for å forstå og bruke bestemmelsene. Definisjonene legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan samt bygge- og delesaker.

R 6. Samfunnssikkerhet

R 6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)
Kommunen plikter å treffe forholdsregler mot naturskade, jf. Lov om sikring mot naturskader. I alle plan- og byggesaker som ligger innenfor eller berører aktsomhetssoner kan kommunen kreve dokumentasjon på at tiltaket er sikret mot naturskade. Se kommunal og moderniseringsdepartementets rundskriv H-518 samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling. Sikkerhet mot naturfare dokumenteres av fagkyndig ved utarbeidelse av reguleringsplan. Der det ikke er gjort i forbindelse med reguleringsplan, gjøres det ved byggesøknad. Naturfare må avklares på siste plannivå, og kan ikke utsettes til byggesak (jf. i Kommunal og moderniseringsdepartementets (KMD) rundskriv H 5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling). Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 hvor det er vurdert å være fare for områdeskred må avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen og/eller byggesaken. I arealplansaker og byggesaker må skredfaren være avklart i henhold til «Prosedyre for utredning av områdeskredfare», kap 3 i veileder 1/2019. I byggesaker hvor fare ikke er utredet på tidligere plannivå, må utredning i henhold til hele prosedyren gjennomføres ved byggesak. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, må det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nær vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak etter fagkyndig vurdering (flomkartlegging). For vurdering om sikkerhet mot flom er tilstrekkelig ivaretatt i henhold til kravene i plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift skal evaluering være gjort i henhold til NVEs veileder 3/2022 Sikkerhet mot flom: utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak. For tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 nær vassdrag beregnes en sikkerhetssone mot flom med 200 års gjentaksintervall med klimapåslag tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter. Der ikke annet fremgår av aktsomhetskartet, defineres «nær vassdrag» som: • 20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²) • 100 meter fra elver Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

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

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

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

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

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

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

R 7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Energibrønn (jf. pbl. § 11-9, nr. 3)
Ved etablering av energibrønn må hensyn til tuneller og annen infrastruktur under bakken avklares og ivaretas.

R 8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

Veier gjennom prioriterte vekstområder

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

Miljøgateprinsipper og redusert hastighet for biltrafikk vurderes.

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

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

Areal for gange og sykling

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

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

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

Nullvekstlinjen

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

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

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

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

Transportutredning

Bolig- og næringsvekst nord for nullvekstlinjen bør ikke generere økt vekst i personbiltrafikken. Ved regulering nord for nullvekstlinjen som tilrettelegger for ny næringsbebyggelse over 1000 m^2 BRA, nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, eller andre trafikkgenererende virksomheter (formålsbygg, idrettsanlegg etc.), utarbeides en transportutredning som dokumenterer de trafikale konsekvenser av reguleringen.

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

Transportutredning og mobilitetsplan inngår i alle reguleringsplaner nord for nullvekstlinjen[2] for å sikre nullvekst i personbiltrafikken ved regulering av:
a. Ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA,
b. Nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter
c. Annen virksomhet som generer trafikk på fylkesveiene.

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

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

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

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

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

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

Kollektivtraséer (pbl. § 11-9, nr. 3)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved regulering bør følgende redegjøres for:

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

Energi

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

a. Hvor stort behov for energi kan bli, og hvordan dette skal dekkes
b. Tiltak for å redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi og utveksling/sambruk av energi i området
c. Potensialet for bruk av
   1. Solenergi (byggets orientering, utforming, takvinkler, sol/skyggeforhold etc.)
   2. Geoenergi eller energi fra sjøvarme
d. Vurdering av nullutslippsløsninger for energi (for eksempel plusshus)
e. Tilrettelegging for framtidig tilkobling til fjernvarme eller annen bærekraftig energikilde, jf. pbl. § 27-5
f. Utredning av viktige rammebetingelser. Eksempelvis fysiske konsekvenser i forhold til infrastruktur og arealbehov for eventuelle energisentraler og brønnparker

Klimagassutslipp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Belysningsplan skal redegjøre for tiltak som begrenser lysforurensning.

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

Gul sone er en vurderingssone hvor nye boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager i utgangspunktet ikke bør etableres. Vurdering av om slik arealbruk kan tillates gjøres på bakgrunn av støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteoppholdsareal. Grenseverdier i tabell 2 i T-1442 må tilfredsstilles.

Der støyfagligutredning ikke følger reguleringsplaner, gjøres dette til byggesøknad.

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

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

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

R 10. Natur, landskap og grønnstruktur

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

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

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

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

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

Det åpnes for å kunne regulere snødeponi innenfor områdene ATA1, ATA1.1, ATA2 og NB2. Områder som brukes til masseforvaltning eller deponi er trolig godt egnet til snødeponi, da det oftest er etablert tiltak for å håndtere avrenning, og støy og trafikkforhold er avklart. Slike områder kan derfor også være egnet som deponi for forurenset snø.

Snødeponi forutsetter tillatelse fra forurensningsmyndigheten (statsforvalteren) og at reguleringsplan åpner for tillater slik bruk av området. Ved opprettelse av snødeponi må det vurderes avbøtende tiltak i forhold til støy, forurensing, håndtering av smeltevann etc. det må også vurderes om snødeponi vil medføre en øking i støy eller trafikk som krever ny reguleringsplan etter bestemmelse 2.4

Bestemmelsen legger ikke begrensninger på bruk av arealer avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, i tråd med Garden som resurs, jf. bestemmelsene kap 17.

R 10.2 Sikring av gangadkomster til grøntområder (pbl. §11-9, nr. 6)

Det fremgår av planbeskrivelsen at det er en visjon at ingen bolig i kommunen skal ha mer enn 250 meter til grønnstruktur, idrettsanlegg, nærmiljøanlegg eller lignende.

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

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

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

Matjord skal som utgangspunkt ikke omdisponeres/flyttes. Ved omdisponering må det kartlegges om matjorden kan flyttes til andre landbruksarealer. Det må utarbeides en plan som beskriver flytting av jorden til et annet areal i kommunen hvor den skal benyttes som jordforbedring av eksisterende dyrket mark eller som matjordlag på et nydyrkingsareal. En forutsetning for at jorda kan flyttes er

dokumentasjon på at jorda ikke inneholder uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere. Myrenes egenskaper som karbonlagre er viktig, og drenering og fjerning av myrer bør derfor unngås.

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

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

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

Mindre god jordkvalitet: Jordbruksareal med store begrensninger, enten i form av jordegenskaper som i stor grad påvirker valg av vekster og agronomisk praksis, eller grunnet bratt terreng (over 33 prosent helling). En stor del av arealene i denne klassen brukes som beite, noe de ofte er svært godt egnet til.

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

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

Buffersone mot landbruksareal

Ved regulering av utbyggingsformål som grenser til matjord eller dyrket mark, bør det reguleres inn buffersone mellom bebyggelse og vei, og landbruksarealet. Buffersonen kan reguleres som byggegrense, grøntareal, grønnstruktur etc., og bør være minst 15 meter, men må vurderes ut fra det konkrete områdets beliggenhet, og typen landbruksareal. Skillet mellom arealene bør hindre ferdsel og tydeliggjøres med gjerde, hekk eller vegetasjonsbelte.

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

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

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

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

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

Reguleringsplan bør:

- ha en uavhengig naturfaglig utredning om biologisk mangfold, herunder viktige naturtyper, arter og økologiske funksjonsområder, og en oppdatering av eksisterende registreringer.
- kartlegge vegetasjonen
- kartlegge fremmede arter og framlegge en plan for bekjempelse og hvordan spredning ut av planområdet unngås.
- beskrive hvilke naturverdier som skal bevares og hvordan dette skal skje.
- sikre at naturtyper og arters økologiske funksjonsområder og betingelser ivaretas og ikke forringes eller fragmenteres
- føre arealregnskap

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

Naturmangfoldvurderingene må bygge på oppdatert kunnskap, sikre at forholdet til naturmangfold blir tilstrekkelig opplyst og at hensynet til naturmangfold blir integrert og avveid i en helhetlig vurdering som leder fram mot en avgjørelse. Kunnskapsgrunnlaget må innhentes fra de til enhver tid oppdaterte kartdatabaser (naturbase og artsdatabanken). Hensynsoner bevaring av naturmiljø i kommuneplankartet er ikke dekkende.

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

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

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

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

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

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

R 10.6.2 Vegetasjonsbelte

Med skånsom skjøtsel menes nødvendig pleie av kantvegetasjon. Hva som anses som nødvendig avhenger av arealformål, grunn- og terrengforhold, og arts- og naturmangfold.

I LNF-områder vil hogst innenfor kantsonen som gjøres i tråd med PEFC skogstandard være å regne som skånsom skjøtsel. Tilsvarende vil skjøtsel som er del av tiltak i vassdraget/kantsonen hvor vassdragsmyndigheten (Statsforvalter eller fylkeskommunen) har innvilget dispensasjon fra vannressursloven, i de fleste tilfeller kunne regnes som skånsom skjøtsel. Langs vei, herunder også gang og sykkelvei, vil fjerning av vegetasjon for å ivareta trafikksikkerhet være å regne som skånsom skjøtsel etter bestemmelsen.

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

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

Nærmere sjø en fastsatt byggegrense er det byggeforbud som gjelder alle tiltak etter plan- og bygningsloven, med de unntak som framkommer av bestemmelsen. Forbudet gjelder også for landbruksveier, landbruksbygninger, masseuttak inkludert masseuttak knyttet til landbruket, og utfylling inkludert utfylling knyttet til landbruket.

Bestemmelsenes 10.7 b omfatter eksisterende sandstrender som er i offentlig eie, som benyttes av allmenheten, og som har en vedlikeholdshistorikk med periodevis etterfylling av sand. Ny sand skal legges på land, sanden skal komme fra kjente og kvalitetssikrede kilder, og omfanget av etterfylling skal begrenses til det som anses nødvendig for vedlikehold av stranden. Det skal avklares om tiltaket berøres av Forurensningsloven.

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

Kyststi

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

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

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

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

100-metersbeltet langs sjø

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

I 100-metersbeltet langs sjøen gjelder statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen for ivaretakelse av natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen unødvendig bygging langs sjøen, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8. De statlige planretningslinjene legges til grunn i alle plan og byggesaker.

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

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

R 11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

Generelt

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

I tillegg er villalandskapet inndelt i kategorier, der kategorien spesielle småhusområder, er områder med en tydelig karakter som søkes ivaretatt, både gjennom å bevare eksisterende bygg og anlegg, og ved at nye bygg og anlegg tilpasses og underordne seg det eksisterende fysiske miljøet.

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

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

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

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

R 11.1.2 Ved tiltak på bebyggelse og anlegg med høy verneverdi gjelder følgende:

- Tilbygg/påbygg underordnes og tilpasses det verneverdige enkeltbygget/anlegget m h t volum, form, fasadeutforming og materialbruk.
- Tilbyggets/påbyggets vegger bør ha overflate av høvlet trepanel med malt – ikke beiset – overflate.

- Vinduer plasseres, dimensjoneres og detaljeres med særlig tanke på samspill med de vernede bygningene. Store sammenhengende vindusflater kan bare unntaksvis tillates.
- Tilbyggets/påbyggets tak bør med hensyn til fallretning, helling og hovedformer ta utgangspunkt i nabobebyggelsen når denne er av eldre dato. Taktekningsmateriale bør så langt mulig tilpasses det stedegne.
- Til søknad om byggetillatelse bør eksisterende bebyggelse og vegetasjon være innmålt og vist på kart. For bevaringsverdig bebyggelse bør det foreligge fasadeoppriss og/eller fotomontasje. Vegetasjon som skal bevares og planlagt ny vegetasjon bør fremgå av situasjonsplanen.

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

R 11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet
Bestemmelsen har til hensikt å underbygge verdien av å ivareta og istandsette bygg som er registrert som kulturminne. Når det kreves at hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet, er det et kvalitetskrav at hele bygningen skal være egnet til bruk for varig opphold og hele bygget må settes i stand. Når det gjelder størrelsen for sekundær boenhet følger denne av bestemmelse 13.3, og er begrenset til 60m2. ved etablering av mer enn 2 boenheter i slikt bygg må dette avklares gjennom regulering.

R 11.1.5 Søknader om hovedombygging/rivning av verneverdig bebyggelse kan i særlige tilfeller godkjennes av kommunen på følgende vilkår:
Søknad om rammetillatelse for ny bygning må foreligge eller være godkjent av kommunen. Ved påstand om dårlig teknisk stand som bakgrunn for rivesøknad må søker legge fram fagmessig holdbar dokumentasjon. I særlige tilfeller kan kommunen godkjenne andre løsninger enn nybygg som erstatning for det miljømessige /estetiske tapet som oppstår om bygningen rives, for eksempel ved gjerder, beplanting og lignende.

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

R 11.1.6 Solcelleanlegg på kulturminner og i kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6
Oppføring av solcellepanel er som oftest ikke søknadspliktig etter plan og bygningsloven. Solcellepanel vil i de fleste tilfeller utgjøre en mindre fasadeendring, som i utgangspunktet er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5, 1. ledd bokstav f. Unntaket fra søknadsplikt forutsetter at fasadeendringen ikke medfører endring i byggverkets karakter.

For oppføring av slikt anlegg på bygg nevnt i bestemmelse 11.1.6. stilles det likevel krav om samtykke fra kommunen av hensynet til estetiske kvaliteter og kulturminneverdier ved slike bygg og områder. Søknad om samtykke til oppføring av solcellepanel sendes til kommunens byggesaksavdeling som tar stilling til tiltakets virkning (som kulturminneforvalter). Dersom byggesaksavdelingen finner at tiltaket ikke medfører en endring av byggets karakter, vil det ikke bli stilt krav om byggesøknad for tiltaket.

Samtykke fra kommunen til oppføring av solcellepanel krever at anlegget ikke forringer byggets kvaliteter eller har negativ innvirkning på omkringliggende område og bebyggelse. I vurderingen legges vekt på blant annet; tilpasning til byggestil, synlighet og plassering, mønster og størrelse på panelene, kontrast og fargetilpasning.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

R 12 Fellesbestemmelser til arealformål

Stedsanalyse (pbl. § 11-9, nr. 7)

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

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

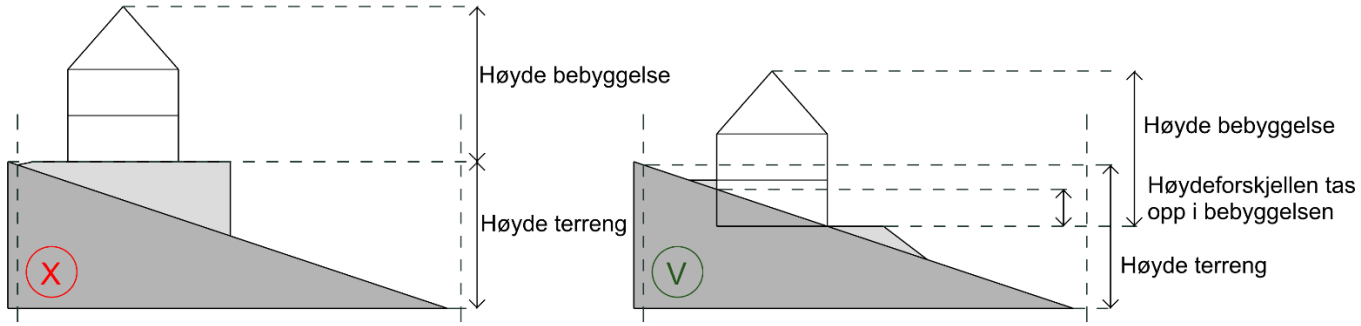
R 12.1 Bevaring av vegetasjon og terreng før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4 og 6)

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

R 12.2 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 tomtens naturlige topografi legger til rette for.

R 12.2.2 Andel grøntareal:

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

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

Med «bestemt i reguleringsplan» menes andre bestemmelser om MUA, eller at MUA eller bebyggelse er angitt på illustrasjonsplan/plankart, eller at det er gjort vurdering av sol/skygge forhold i planleggingen som er lagt til grunn for plassering av bebyggelse.

Kravene i 12.3.1 e og f omfatter både eiendom der tiltak skal utføres, og naboeiendommer som berøres av tiltaket. Kravene slår inn ved oppføring av ny bebyggelse.

Nærlekeplass

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

Strøkslekeplass

Strøkslekeplasser bør inneholde en mindre ballbane, en ballvegg, harde flater for sykling, kul/kant, en liten akebakke og sitteplass med bord og benker. Aktiviteter og utforming av lekeplassen tilrettelegges for større barn i skolealder. Ved regulering må det vurderes om planlagt strøkslekeplass bli å anse som et nærmiljøanlegg, det må da reguleres til arealformålet nærmiljøanlegg (Idrett).

Aktivitetsareal

Aktivitetsarealer: bør ha ballbane, sykkelløype, areal for skilek, akebakke, klatrevegg/apparat, sitteplasser med bord og benker, skatelandskap. Den bør inngå som en del av grønnstrukturen. Aktivitetsarealer kan samlokaliseres med skoler, idrettsanlegg, friområder eller lignende. Aktiviteter og utforming av aktivitetsareal skal tilrettelegges for barn i alle aldre. Ved regulering bør aktivitetsareal reguleres som arealformål nærmiljøanlegg (Idrett)

Særskilte krav til minste uteoppholdsareal

De 3 typene MUA er ikke overlappende:	MUA privat, kvm per boenhet	MUA fellesareal, kvm per boenhet	MUA lekeareal, *kvm per boenhet		
			Nærleke-plass	Strøksleke-plass	Aktivitets-areal
Generelt	Privat uteoppholds-areal i direkte tilknytning til boligen.	Felles uteoppholds-areal skal være egnet til opphold og aktivitet for beboere.	Nærleke-plass skal ha sentral beliggenhet og maksimal gang-avstand på 50 meter fra hver boenhet i boliggate/-gruppe lekeplassen skal betjene.	Strøksleke-plass skal ha sentral beliggenhet og maksimal gangavstand på 200 meter fra hver boenhet i boliggate/-gruppe lekeplassen skal betjene.	Aktivitets-areal skal ha sentral beliggenhet og maksimal gangavstand på 400 meter fra hver bolig i en boliggate/-gruppe lekeplassen skal betjene.
Sentrumsformål					
Blokker	12 m^2 Kan være balkong, terrasse etc.	15 m^2 MUA felles i sentrumsområder kan omfatte offentlig arealer,	15 m^2 *		

		med unntak av ferdselsårer (fortau, gangsykkelveier og kjøreearealer).			
Sosiale boformer		20 m² Arealet skal ha direkte adkomst fra innendørs fellesareal.	15 m²*		
Konsentrert småhusbebyggelse og blokk					
Innenfor prioritert vekstområder, med unntak av sentrumsformål					
Blokker	12 m² Kan være balkong, terrasse etc.	25 m²	25 m² *		
			min. 250 m²	Min. 1000 m² ved mer enn 50 boenheter	Min. 2000 m² ved mer enn 150 boenheter
Konsentrert småhus-bebyggelse	125m² Minimum 65 m² skal være sammen-hengende areal	25 m²	25 m² *		
			min. 250 m²	min. 250 m²	min. 250 m²
Sosiale boformer		25 m² Arealet skal ha direkte adkomst fra innendørs fellesareal.	25 m² *		
			min. 250 m²	min. 250 m²	min. 250 m²
Utenfor prioritert vekstområde					
Blokker	12 m² Kan være balkong, terrasse etc.	55 m²	25 m² *		
			min. 250 m²	min. 250 m²	min. 250 m²
Konsentrert småhus-bebyggelse	150m² Minimum 75 m² skal være sammenhengende areal	55 m²	25 m² *		
			min. 250 m²	min. 250 m²	min. 250 m²
Frittliggende småhusbebyggelse					
Der annet ikke er bestemt i gjeldende plan gjelder følgende:					
	Takterrasser kan medregnes i uteoppholds-areal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholds-areal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20 cm mellom terrenget og terrassen.		Krav til nærleke-plass gjelder ved plan-legging av 4 eller flere boenheter.	Krav til strøksleke-plass gjelder ved planlegging av 20 eller flere boenheter.	Krav til aktivitets-areal gjelder ved planlegging av 50 eller flere boenheter.

Enebolig	200 m^2 Minimum 75 m^2 skal være sammen-hengende areal og med minste bredde på 4 meter.		25 m^2 * min. 250 m^2 ved færre enn 10 boenheter	Min. 1000 m^2	Min. 2000 m^2
Tomannsbolig	150 m^2 per hovedbruksenhet Minimum 75 m^2 skal være sammen-hengende areal og med minste bredde på 3 meter.		25 m^2 * min. 250 m^2 ved færre enn 10 boenheter	Min. 1000 m^2	Min. 2000 m^2
Sekundær boenhet	12 m^2 Sammen-hengende og i direkte tilknytning til boenheten.				

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bebyggelse og anlegg skal:

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

Ved tiltak som ikke medfører økt BYA eller BRA eller endring av fasade, er det tilstrekkelig å oppgi i byggesøknaden at det ikke gjøres endringer i fasaden.

R 13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

Rammer for fradeling av boligtomt

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

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

Fradelt tomt bør ha et minimum nettoareal på:

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

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

R 13.1 Feltutbygging

Utbygging av boligfelt med fire eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder, og på arealer avsatt til «framtidig boligbebyggelse» på kommuneplanens arealplankart. Boligfeltene som er avsatt til «framtidig boligbebyggelse» fordeler seg på følgende arealformål: *sentrumsformål, bebyggelse og anlegg, og boligformål*. Alle boligfeltene inngår i boligbyggeprogrammet, og har sin egen feltbetegnelse som framgår av kartvedlegg til boligbyggeprogrammet, tillegg 5. Navnet på feltene er knyttet til geografisk beliggenhet, f.eks. «SL» for Slemmestad, og er nummererte. Enkelte av disse feltene ligger utenfor prioriterte vekstområder, men er likevel vurdert som egnet for feltutbygging. Utbygging av områdene kan først skje etter at de inngår i reguleringsplan.

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

Ved samlet utbygging over fire boenheter skal følgende vurderes: Reservert parkering og fasiliteter til helse og omsorgstjenester, sosiale fellesarealer med fasiliteter for mattilberedning, felles måltider og felles aktiviteter, uteområder tilpasset beboere i alle aldre, samt tilstrekkelig besøksparkering.

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

For bofellesskap med åtte eller flere boenheter tillates boliger på minimum 23 m² under forutsetning av at det avsettes et innendørs fellesareal med en gulvflate som utgjør minimum 10 % av summen av arealet til samtlige boenheter, men likevel ikke mindre enn 5 m² fellesareal per boenhet.

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

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

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

Lokalisering av sosiale boformer er må sees i sammenheng med til aktuell beboergruppe. Boliger rettet mot eldre bør fortrinnsvis ligge sentralt, i forhold til daglig service og aktivitet. Boliger rettet mot

særskilte yrkesgrupper (f.eks. sesongarbeidere) lokaliseres i nærheten av arbeidsplass. Fritidsboliger kan også utformes som sosiale boformer.

Boenhet

Kommuneplanen tillater inntil to boenheter per boligeiendom i småhusområdene, i form av enebolig med sekundær boenhet eller én tomannsbolig. For å ivareta forutsigbare og gode bomiljøer, samt planlegge sosial- og tekniskinfrastruktur i etablerte boligområder må antallet boenheter tilpasses områdets kapasitet.

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

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

Nasjonalt regelverk (plan- og bygningsloven, byggesaksforskriften og byggeteknisk forskrift), angir når oppdeling av eksiterende boenhet til flere boenheter er søknadspliktig eller når andre krav (bl.a. brannsikkerhet, støy og innendørs lysforhold) gjør seg gjeldende, og definisjonen av boenhet i kommuneplanen har ingen betydning i forhold til dette. Det innebærer at opprettelse av en boenhet etter kommuneplanen ikke alltid er søknadspliktig eller krever tekniske utbedringer etter nasjonalt regelverk. Definisjonen av boenhet angir kun når begrensning på antall boenheter per eiendom etter kommuneplanens bestemmelser gjelder, og når krav til bokvalitet i form av minste uteoppholdsareal og biloppstillingsplass må oppfylles.

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

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

Med integrert i hovedbruksenheten/eneboligen menes at den sekundære boenheten må etableres innenfor «hovedbruksenhetens vegger» og hovedbruksenhet med sekundær boenhet må visuelt fremstå som innenfor eneboligens volum. Er for eksempel en sekundær boenhet forbundet med hovedhuset med et mellombygg, overbygd gangareal eller levegg så vil ikke sekundær boenhet nødvendigvis fremstå som hverken integrert eller innlemmet i boligen.
I nye reguleringsplaner skal det utredes og bestemmes hvorvidt det tillates sekundære boenheter, basert på trafikk, parkering o.a.

Mikrohus

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

Mikrohus kan oppføres på terreng i byggeområder avsatt til boligbebyggelse, småhusområder, bebyggelse og anlegg, samt fritidsbebyggelse. Mikrohus kan også oppføres i LNFR-områder, dersom mikrohuset oppføres innenfor rammene av «gården som ressurs.» Mikrohus må forholde seg til de samme planbestemmelser som enebolig, sekundærboenhet/anneks eller fritidsbebyggelse selv om det har mindre størrelse enn det som er vanlig for disse.

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

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

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

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

Hensikten med bestemmelsen er å åpne for at frittliggende garasjer, uthus eller lignende bygg, og avfallshus kan plasseres utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og felles atkomst/felles boligvei uten at dette krever søknad om dispensasjon. begrenset til enten en garasje eller ett uthus, avfallshus tillates i tillegg. Tiltaket må være i tråd med kommuneplanens øvrige bestemmelser, herunder vei og gatenormalen.

R 14.Bestemmelser til småhusområder

R 14.1.1 Boligområder (pbl. § 11- 9, nr. 5)

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

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

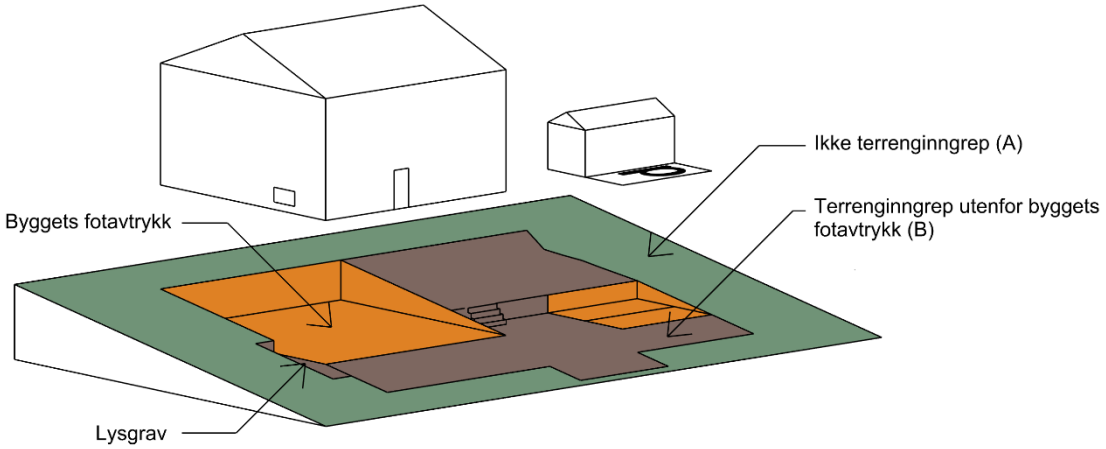
Kommuneplanen overstyrer reguleringsplaner vedtatt før 01.01.2005 i forhold til arkitektur, det vil si byggehøyder og takform etc.. Hensikten bak disse bestemmelsene er å sikre god tilpasning til eksisterende bebyggelse og landskap. Av denne grunn er også småhusområdene inndelt i de 3 kategoriene, hvor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

R 14.1.2 Terrengendringer utenfor byggets fotavtrykk (pbl. § 11- 9, nr. 5)

Såfremt annet ikke er angitt i reguleringsplan, skal bygg plasseres og tilpasses terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1, det innebærer at bygg skal plasseres slik at høydeforskjell på tomten tas opp i bebyggelsen, bygninger skal tilpasses landskapet, ikke omvendt.

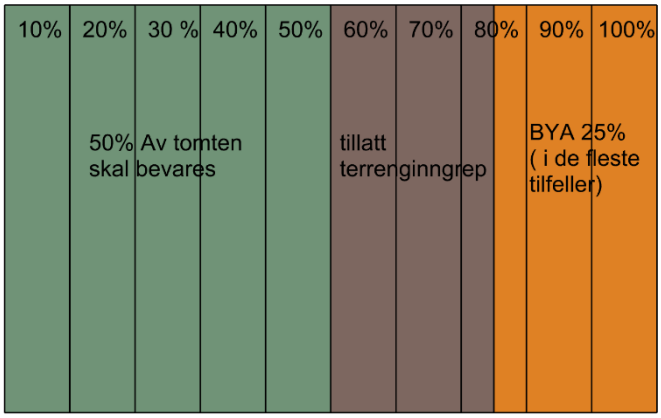
Nødvendigheten av terrenginngrep i forbindelse med plassering av tiltaket på tomten bør vurderes og begrenses. Terrenginngrep bør være moderate både når det gjelder plassering av ny bebyggelse, etablering av uteoppholdsareal, biloppstillingsplass og atkomst. Nytt terreng tilsluttes eksisterende terreng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

50% av tomtens areal skal være fri for terrenginngrep:



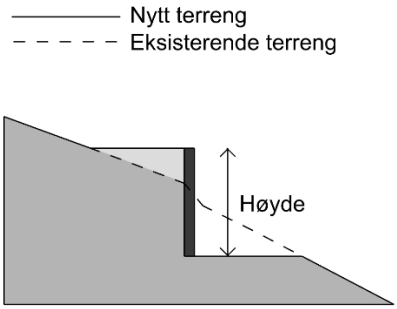
Det grønne arealet (A) skal være fritt for terrenginngrep. Det brune arealet (B) og det oransje arealene (byggenes fotavtrykk) utgjør til sammen den delen av tomten hvor det tillates terrenginngrep.

Hensikten med bestemmelsen er å ivareta den viktige grønnstrukturen, herunder også eksisterende trær og vegetasjon, i småhusområdene. Bestemmelsen er ikke til hinder for at topplaget av jorden kan bearbeides i forbindelse med f.eks. anleggelse av plen, blomsterbed, kjøkkenhage og lignende. Videre vil graving i forbindelse med planting av busker og trær, eller ned-graving av stolper for gjerde eller port være tillatt på hele tomtens areal. Tilsvarende gjelder også for andre hageanlegg som åpen trapp, mindre stier, platting, sten heller eller andre mindre tiltak på terreng som ikke krever terrenginngrep tillates innenfor 50% av netto tomteareal.

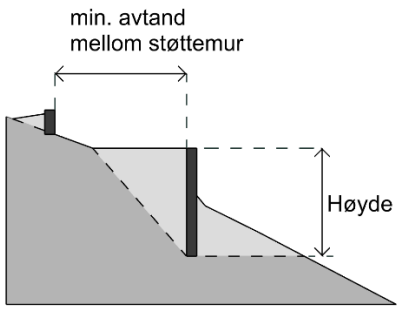


Høyden på terrenginngrepene som tillates utenfor byggets fotavtrykk avhenger av terrengfallet på tomten. Man tar utgangspunkt i gjennomsnittlig fall på tomten, men der det er store variasjoner kan man ta utgangspunkt i det aktuelle området på tomten hvor terrenginngrep skal utføres.

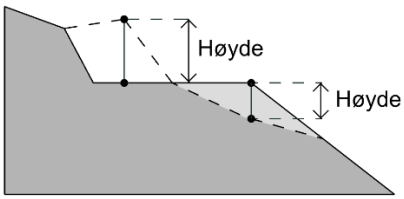
Høyden av terrengendringer og støttemurer måles som vist på figuren nedenfor:



Figur 1a. Høyde på støttemur med fylling og skjæring



Figur 1b. Høyde på støttemur med fyllinger



Figur 1c. Høyde på skjæring og fylling måles fra høyeste punkt og lavetse punkt loddrett

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

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

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

R 14.3.5 Garasje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R 16. Bestemmelser til andre byggeområder

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

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

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

Bruksendring fra fritidsbolig til bolig er spesielt aktuelt i disse fire konkrete områdene, Brønnøya, Storsand, Holmsbu og Torgrimsåsen hvor det allerede er boligbebyggelse. Der ny bruk vil være i strid med regulert arealformål, kreves ny reguleringsplan eller endring av gjeldende plan.

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

Sentrumsformål rundt kollektivknutepunktene skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Prinsippet om økt fortetting nært knutepunktene/jernbane stasjonen gir ikke bestemte føringer om verken volum eller høyder for bebyggelsen som planlegges. Hva slags type sentrumsformål som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Det er av mange årsaker nødvendig å tilrettelegge for at sentrumsbebyggelsen gis lengst mulig levetid, og at bygningsmassen i størst mulig grad kan gjenbrukes. Første-etasje i sentrumsbebyggelsen har stor betydning for sentrumsbilde, og det er ønskelig med utadrettede virksomheter, butikker og serveringssteder langs fortau og gater. Samtidig er dette virksomheter som byttes ut, avhengig av konjunkturer og eierbeslutninger.

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

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

Formålet næringsbebyggelse benyttes der det, utenfor senterstrukturen/sentrumsformål, åpnes for næringsvirksomhet. Næringsformålene er inndelt i underformål, i den hensikt å sikre at ulike kategorier næring lokaliseres på hensiktsmessig sted, Jf. kommuneplanens samfunnsdel og prinsippet om «rett virksomhet på rett sted». Formålet er derfor inndelt i seks underformål, som angir ulike type næringsvirksomhet som er aktuelle. Kombinasjon av disse typene næringsvirksomhet må vurderes særskilt og avklares i reguleringsprosess.

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

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

R 17. Grønnstruktur

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

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

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

Friområder er kommunale eiendommer, tilrettelagt for naturopplevelser og friluftsliv.

R 18. Landbruks-, natur og friluftsformål

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

Landbruks-, natur- og friluftformål (LNFR-områder) er områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift, og for bruk av området til friluftsliv, inklusive universelt tilrettelagte tiltak for allmennheten.

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

Gjenoppbygging av boligbebyggelse
Gjenoppbygging av tidligere boligbebyggelse etter større skade, brann eller godkjent rivetillatelse, kan vurderes under forutsetning av at plassering, BYA og høyder opprettholdes. Endret plassering kan vurderes dersom dette bedrer hensynet til strandsone/landskap.

Jordloven
Jordlovens §§ 8 – 12 om vern av dyrka og dyrkbar mark gjelder i byggeområder, mv fram til reguleringsplan er vedtatt, og § 8 gjelder fram til byggetillatelse er gitt.
Snødeponi:
Der det er hensiktsmessig og egnet vil man kunne regulere snødeponi innenfor LNFR, såfremt dette ikke påvirker dyrkbar mark, vassdrag eller ellers har negativ innvirkning på natur og kulturmiljø. Trafikkforhold må også vurderes.

LNFR-områdene i kommunen er inndelt i to kategorier/arealformål:

- **LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk** (fullt navn er LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.) Formålet er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
- **LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse.** Formålet er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet. Det er egne bestemmelser for spredt boligbebyggelse, spredt fritidsbebyggelse og spredt næringsbebyggelse.

Det er arealformålet som styrer hvilke bestemmelser som er gjeldende på en tomt. Det er flere bebygde eiendommer i kommunen som kan fremstå som spredt bebyggelse, men som har arealformålet LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk SOSI-kode 51000, og det er da bestemmelsene i punkt 18.1 og 18.2 som setter rammer for bruk og tiltak på eiendommen. Utvidelse av eksisterende boligbebyggelse på tomter under 2000m^2 med SOSI-kode 5100 skal følge bestemmelsene for spredt boligbebyggelse.

LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse åpner ikke for ytterligere utbygging, Kun utvidelse av eksisterende bebyggelse.

R 18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann

Bestemmelsen omfatter landbrukstiltak som:

- Drenering/grøfting
- Skogsbilveier
- Vedlikehold (tilføring av nye masser) av skogsbilveier
- Nydyrking
- Planering/oppfylling
- Lukking av grøfter/vassdrag
- Maskinell hogst
- Sprøyting
- Bruk av kunstgjødsel/gjødsling

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

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

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

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

Ved regulering av småbåthavner bør:

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

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

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

For større tettstednære småbåthavner bør det i detaljreguleringsplan også:

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

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

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

Slependrenna
bruk av bøyer med moringer tilknyttet regattabanen i Slependrenna skal begrenses mest mulig i områder med ålegras.

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

Det er 5 drikkevannskilder i Asker kommune, med 3 vannverkseiere:

1. Sandungen – vannverkseier er Asker kommune
2. Bjørvann (krisevann) – vannverkseier er Asker kommune
3. Setervannet – vannverkseier er Glitrevannverket
4. Striglevann- vannverkseier er Tofte og Filtvet vannverk.
5. Husebyvannet - vannverkseier er Tofte og Filtvet vannverk.

BESTEMMELSE TIL HENSYNSSONER

R 20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

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

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

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

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

Kunnskapsgrunnlaget må innhentes fra de til enhver tid oppdaterte kartdatabaser (naturbase og artsdatabanken), hensynsoner bevaring av naturmiljø i kommuneplankartet er ikke dekkende.

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

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

Bevaring kulturmiljø - Semsvannet landskapsvernområde/ Semsvannet (KULA (Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse)) H570_2
Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Semsvannet landskapsvernområde/Semsvannet (KULA (Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse)) H570_2 er følgende særlig viktig:

a. For å ivareta landskapets karakter er det nødvendig med fortsatt jordbruksdrift og allsidig beiting for å begrense gjengroing.
b. Elementer som underbygger det historiske landskapets karakter bør ivaretas. Herunder bl.a. automatisk fredete kulturminner fra flere tidsperioder, askekaller, styvingstrær, alleer, trerekker, åkerholmer, gamle veifar, rester etter kalkovner samt kulturminner i skog og vassdrag.
c. Bebyggelsen og strukturen i gamle gårdstun og plasser bør bevares.

Ny bebyggelse skal forholde seg til eksisterende skala og struktur.

R 21. Hensynssoner fare og sikring

R 21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a)
Vannkilde med nedbørsfelt er å anse som endel av vannforsyningssystemet, og i Asker kommune er det fem drikkevannskilder (Sandungen, Bjørvann, Setervann, Striglevann og Husebyvannet) som krever sikring både i kilde og nedbørsfelt. Se for øvrig klausuleringsbestemmelser til den enkelte drikkevannskilden på kommunens nettsider, og forskrift om vannforsyning og drikkevann (drikkevannsforskriften).

R 21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler),H370(pbl. § 11-8, bokstav a)
Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen. Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner. Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak.

R 21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11 – 8, bokstav a)
Hensynssonene er knyttet til eksisterende næringsvirksomheter med risiko for storulykker. Innenfor faresone rundt Bjønndalen tillates ikke nye boliger eller fritidsboliger. Utbedring på eksisterende fritidsboliger kan godkjennes da dette anses å utgjøre en uvesentlig risiko. Innenfor faresone rundt Engene tillates ikke ny næringsbebyggelse utover felt NA2 (dagens Sætre barneskole), da dette utgjør for stor økning i risiko. Det tillates utbygging av boliger på feltene SÆ5, SÆ7 og ST9, samt normal fortetting i eksisterende boligområder. Det tillates næring på dagens skoletomt når skolen er flyttet.

Asker kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 13. juni 2023
oppdatert 30. april 2024

Tillegg 2 til bestemmelsene

Parkeringsnorm

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Tillegg 2 til bestemmelsene- Parkeringsnorm

8.1 Parkeringsnorm (pbl. § 11-9, nr. 5)				
Enhet: per 100 m² BRA. Unntak er markert *(U)*	Jf. kommuneplanens arealplankart og definisjoner i tillegg 4			
Biloppstillings-plass skal være minimum 18 m².				
	Sentrumsformål	**Prioritert vekstområde**	**Kollektivnære områder**	**Kommunen for øvrig**
Nord for nullvekstlinjen[1]				
Frittliggende småhus-bebyggelse *Pr. boenhet (U)*	Avsatt areal til minimum 2 garasjeplasser for bil pr. hovedbruksenhet. Det bør settes av 1 biloppstillingsplass for sekundær boenhet.			
Konsentrert småhus-bebyggelse *Pr. boenhet (U)*	1,2 - 2,2 biloppstillingsplass og min. 3 sykkeloppstillingsplass 10 % av p-plassene til bil skal være gjesteparkering og min. 1 p-plass skal være HC –parkering. Gjeste- og HC-parkering skal være fellesareal.			
Blokker Bestemmelser i punkt 4 gjelder.	Maks 1,0 biloppstillings-plass	1 - 1,2 biloppstillings-plass	1 - 1,5 biloppstillings-plass	1 - 2 biloppstillings-plass
	Min. 3 sykkeloppstillings-plasser	Min. 3 sykkeloppstillings-plasser	Min. 3 sykkeloppstillings-plasser	Min. 3 sykkeloppstillings-plasser
Kontor Bestemmelser i punkt 2 gjelder.	maks 0,5 biloppstillings-plass	maks 1 biloppstillings-plass	maks 1 biloppstillings-plass	maks 1 biloppstillings-plass
	Min. 2 sykkeloppstillings-plasser	Min. 1 sykkeloppstillings-plass	Min.1 sykkeloppstillings-plass	Min.1 sykkeloppstillings-plass
Forretning Bestemmelser i punkt 1 gjelder.	Maks 3 biloppstillings-plasser	Maks 2 biloppstillingsplasser	Maks 1,5 biloppstillings-plasser	Maks 1,5 biloppstillings-plasser
	Min. 1,2 sykkeloppstillings-plass	Min. 2 sykkeloppstillings-plass	Min. 2 sykkeloppstillings-plass	Min. 2 sykkeloppstillings-plass
Fritids-bebyggelse *Pr. boenhet (U)*	Min. 1 biloppstillingsplass			
Sør for nullvekstlinjen[1]				
Frittliggende småhus-bebyggelse *Pr. boenhet (U)*	Avsatt areal til minimum 2 garasjeplasser for bil pr. hovedbruksenhet. Det bør settes av 1 biloppstillingsplass for sekundær boenhet.			
Konsentrert småhus-bebyggelse *Pr. boenhet (U)*	1,2 - 2,2 biloppstillingsplass og min. 2 sykkeloppstillingsplass 10 % av p-plassene til bil skal være gjesteparkering og min. 1 p-plass skal være HC –parkering. Gjeste- og HC-parkering skal være fellesareal.			
Blokker	Maks 1,5 biloppstillings-plass	2 biloppstillings-plasser	2 biloppstillings-plasser	1 - 2,2 biloppstillings-plass

Bestemmelser i punkt 4 gjelder.	Min. 3 sykkeloppstillings-plass	Min. 3 sykkeloppstillings-plass	Min. 2 sykkeloppstillings-plass	Min. 2 sykkeloppstillings-plass
Kontor Bestemmelser i punkt 2 gjelder.	Maks 2 biloppstillings-plasser	Maks 2 biloppstillings-plasser	Maks 2 biloppstillings-plasser	Maks 2 biloppstillings-plasser
	Min. 1 sykkeloppstillings-plass	Min. 1 sykkeloppstillings-plass	Min. 1 sykkeloppstillings-plass	Min. 1 sykkeloppstillings-plass
Forretning Bestemmelser i punkt 1 gjelder.	Maks 3 biloppstillings-plasser	Maks 3 biloppstillings-plasser	Maks 3 biloppstillings-plasser	Maks 2 biloppstillings-plasser
	Min. 1 sykkeloppstillings-plass	Min. 1 sykkeloppstillings-plass	Min. 1 sykkeloppstillings-plass	Min. 0,5 sykkeloppstillings-plass
Fritids-bebyggelse Pr. boenhet (U)	*Min. 1 biloppstillingsplass*			
Anbefalte parkeringsnormer for andre virksomheter				
	Biloppstillingsplasser		Sykkel-/mopedoppstillingsplasser	
Plasskrevende varehandel Bestemmelser i punkt 1 gjelder.	0,5 - 1,5		Min. 1	
Industri og lager Bestemmelser i punkt 2 gjelder.	0,3 - 1		Min. 0,5	
Institusjoner, kirker etc. Bestemmelser i punkt 3 gjelder.	0,2 - 1		vurderes særskilt	
Skole Bestemmelser i punkt 3 gjelder.	0,2 - 1		vurderes særskilt	
Barnehage Bestemmelser i punkt 3 gjelder.	0,5 - 2		vurderes særskilt	
Idrett og kultur Bestemmelser i punkt 3 gjelder.	vurderes særskilt		vurderes særskilt	

Parkeringskravet bestemmes vanligvis gjennom reguleringsplan og skal i de fleste tilfeller ligge innenfor gitte intervaller. God kollektivtilgjengelighet og tettere bebyggelse tilsier en lav norm for bil. Dårlig kollektivtilbud tilsier en høyere norm for bil.

BRA – beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsareal.

Generelt

Kommuneplanens parkeringsnorm gjelder der vedtatte arealplaner henviser til parkeringsnorm, samt der ikke annet er bestemt i den enkelte plan

Ved samlet utbygging over fire boenheter skal det vurderes etablering av reservert parkering til helse og omsorgstjenester

1. Forretning og service, sentrumsformål og plasskrevende varehandel[2]

a. Det skal tilrettelegges for sambruk av bilparkeringsplasser, basert på mobilitetsplan for aktuelt område.
b. Nye parkeringsplasser skal fortrinnsvis etableres under bakken.
c. Minst 5 %, og minimum 1 plass, av parkeringsplassene skal etableres som HC- plasser, og kommer i tillegg til normkravet.
d. Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og 10 % skal være tilpasset MC, lastesykkel, sykkelvogner etc.
e. Ved alle utbyggingsprosjekter med felles parkeringsanlegg, skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for el-billading på alle p-plassene.

2. Kontor og næringsformål

a. Nye parkeringsplasser skal fortrinnsvis etableres under bakken.
b. Minst 5 %, og minimum 1 plass, av parkeringsplassene skal etableres som HC- plasser, og kommer i tillegg til normkravet.
c. Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og 10 % skal være tilpasset MC, lastesykkel, sykkelvogner etc.
d. Alle utbyggingsprosjekter med felles parkeringsanlegg, skal sikre tilstrekkelig strømtilførsel for etablering av el-billading på alle parkeringsplassene.

3. Skole/ undervisning, barnehage, idrett, kultur og kombinerte formål

a. Det skal tilrettelegges for sambruk av bilparkeringsplasser basert på mobilitetsplan for aktuelt område.
b. Minst 5 %, og minimum 1 plass, av parkeringsplassene skal etableres som HC- plasser, og kommer i tillegg til normkravet.
c. Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og 10 % skal være tilpasset MC, lastesykkel, sykkelvogner etc.
d. Ved alle utbyggingsprosjekter med felles parkeringsanlegg, skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for el-billading på alle p-plassene for ansatte.

4. Blokker

a. Innenfor prioritert vekstområde (jf. Temakart areal og transport) skal bildeling vurderes, basert på mobilitetsplan for området. I prosjekter større enn 50 enheter skal bildeling etableres.
b. Minst 20 % av boenhetene skal frikobles fra parkeringsplass, for å sikre at leilighet og parkeringsplass kan selges separat (jf. Boligsosial strategi). Alle P-plasser skal disponeres av beboere i sameiet.
c. Nye parkeringsplasser skal fortrinnsvis etableres under bakken. Ved alle utbyggingsprosjekter med felles parkeringsanlegg, skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for el-billading på alle p-plassene.
d. Gjesteparkering er inkludert i normtallene. Gjesteparkering skal etableres som fellesareal.
e. Minst 5 %, og minimum 1 plass, av parkeringsplassene skal etableres som HC- plasser, og kommer i tillegg til normkravet. HC-plasser skal etableres som fellesareal.
f. Parkeringsplass for kommunale hjemmetjenester etc. skal sikres som del av gjesteparkeringen.
g. Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og 10 % skal være tilpasset ulike typer som MC, lastesykkel og sykkelvogner etc.
h. Det skal utarbeides mobilitetsplan for etablering eller bruksendring av boligformål på mer enn 1000 m² BRA.

Opplysning: Henvisning til de enkelte bestemmelsespunktene fremgår av parkeringsnorm-tabellen ovenfor.

1. *Nord for nullvekstlinjen er vist med bestemmelsesområde #8 og sør for nullvekstlinjen er vist med #9 på kommuneplanens arealplankart.*
2. *Se vedlegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel.*

Asker kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 13. juni 2023
oppdatert 30. april 2024

Tillegg 2 til bestemmelsene

Parkeringsnorm

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Tillegg 2 til bestemmelsene- Parkeringsnorm

8.1 Parkeringsnorm (pbl. § 11-9, nr. 5)				
Enhet: per 100 m² BRA. Unntak er markert *(U)*	Jf. kommuneplanens arealplankart og definisjoner i tillegg 4			
Biloppstillings-plass skal være minimum 18 m².				
	Sentrumsformål	**Prioritert vekstområde**	**Kollektivnære områder**	**Kommunen for øvrig**
Nord for nullvekstlinjen[1]				
Frittliggende småhus-bebyggelse *Pr. boenhet (U)*	Avsatt areal til minimum 2 garasjeplasser for bil pr. hovedbruksenhet. Det bør settes av 1 biloppstillingsplass for sekundær boenhet.			
Konsentrert småhus-bebyggelse *Pr. boenhet (U)*	1,2 - 2,2 biloppstillingsplass og min. 3 sykkeloppstillingsplass 10 % av p-plassene til bil skal være gjesteparkering og min. 1 p-plass skal være HC –parkering. Gjeste- og HC-parkering skal være fellesareal.			
Blokker Bestemmelser i punkt 4 gjelder.	Maks 1,0 biloppstillings-plass	1 - 1,2 biloppstillings-plass	1 - 1,5 biloppstillings-plass	1 - 2 biloppstillings-plass
	Min. 3 sykkeloppstillings-plasser	Min. 3 sykkeloppstillings-plasser	Min. 3 sykkeloppstillings-plasser	Min. 3 sykkeloppstillings-plasser
Kontor Bestemmelser i punkt 2 gjelder.	maks 0,5 biloppstillings-plass	maks 1 biloppstillings-plass	maks 1 biloppstillings-plass	maks 1 biloppstillings-plass
	Min. 2 sykkeloppstillings-plasser	Min. 1 sykkeloppstillings-plass	Min.1 sykkeloppstillings-plass	Min.1 sykkeloppstillings-plass
Forretning Bestemmelser i punkt 1 gjelder.	Maks 3 biloppstillings-plasser	Maks 2 biloppstillingsplasser	Maks 1,5 biloppstillings-plasser	Maks 1,5 biloppstillings-plasser
	Min. 1,2 sykkeloppstillings-plass	Min. 2 sykkeloppstillings-plass	Min. 2 sykkeloppstillings-plass	Min. 2 sykkeloppstillings-plass
Fritids-bebyggelse *Pr. boenhet (U)*	Min. 1 biloppstillingsplass			
Sør for nullvekstlinjen[1]				
Frittliggende småhus-bebyggelse *Pr. boenhet (U)*	Avsatt areal til minimum 2 garasjeplasser for bil pr. hovedbruksenhet. Det bør settes av 1 biloppstillingsplass for sekundær boenhet.			
Konsentrert småhus-bebyggelse *Pr. boenhet (U)*	1,2 - 2,2 biloppstillingsplass og min. 2 sykkeloppstillingsplass 10 % av p-plassene til bil skal være gjesteparkering og min. 1 p-plass skal være HC –parkering. Gjeste- og HC-parkering skal være fellesareal.			
Blokker	Maks 1,5 biloppstillings-plass	2 biloppstillings-plasser	2 biloppstillings-plasser	1 - 2,2 biloppstillings-plass

Bestemmelser i punkt 4 gjelder.	Min. 3 sykkeloppstillings-plass	Min. 3 sykkeloppstillings-plass	Min. 2 sykkeloppstillings-plass	Min. 2 sykkeloppstillings-plass
Kontor Bestemmelser i punkt 2 gjelder.	Maks 2 biloppstillings-plasser	Maks 2 biloppstillings-plasser	Maks 2 biloppstillings-plasser	Maks 2 biloppstillings-plasser
	Min. 1 sykkeloppstillings-plass	Min. 1 sykkeloppstillings-plass	Min. 1 sykkeloppstillings-plass	Min. 1 sykkeloppstillings-plass
Forretning Bestemmelser i punkt 1 gjelder.	Maks 3 biloppstillings-plasser	Maks 3 biloppstillings-plasser	Maks 3 biloppstillings-plasser	Maks 2 biloppstillings-plasser
	Min. 1 sykkeloppstillings-plass	Min. 1 sykkeloppstillings-plass	Min. 1 sykkeloppstillings-plass	Min. 0,5 sykkeloppstillings-plass
Fritids-bebyggelse Pr. boenhet (U)	*Min. 1 biloppstillingsplass*			
Anbefalte parkeringsnormer for andre virksomheter				
	Biloppstillingsplasser		Sykkel-/mopedoppstillingsplasser	
Plasskrevende varehandel Bestemmelser i punkt 1 gjelder.	0,5 - 1,5		Min. 1	
Industri og lager Bestemmelser i punkt 2 gjelder.	0,3 - 1		Min. 0,5	
Institusjoner, kirker etc. Bestemmelser i punkt 3 gjelder.	0,2 - 1		vurderes særskilt	
Skole Bestemmelser i punkt 3 gjelder.	0,2 - 1		vurderes særskilt	
Barnehage Bestemmelser i punkt 3 gjelder.	0,5 - 2		vurderes særskilt	
Idrett og kultur Bestemmelser i punkt 3 gjelder.	vurderes særskilt		vurderes særskilt	

Parkeringskravet bestemmes vanligvis gjennom reguleringsplan og skal i de fleste tilfeller ligge innenfor gitte intervaller. God kollektivtilgjengelighet og tettere bebyggelse tilsier en lav norm for bil. Dårlig kollektivtilbud tilsier en høyere norm for bil.

BRA – beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsareal.

Generelt

Kommuneplanens parkeringsnorm gjelder der vedtatte arealplaner henviser til parkeringsnorm, samt der ikke annet er bestemt i den enkelte plan

Ved samlet utbygging over fire boenheter skal det vurderes etablering av reservert parkering til helse og omsorgstjenester

1. Forretning og service, sentrumsformål og plasskrevende varehandel[2]

a. Det skal tilrettelegges for sambruk av bilparkeringsplasser, basert på mobilitetsplan for aktuelt område.
b. Nye parkeringsplasser skal fortrinnsvis etableres under bakken.
c. Minst 5 %, og minimum 1 plass, av parkeringsplassene skal etableres som HC- plasser, og kommer i tillegg til normkravet.
d. Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og 10 % skal være tilpasset MC, lastesykkel, sykkelvogner etc.
e. Ved alle utbyggingsprosjekter med felles parkeringsanlegg, skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for el-billading på alle p-plassene.

2. Kontor og næringsformål

a. Nye parkeringsplasser skal fortrinnsvis etableres under bakken.
b. Minst 5 %, og minimum 1 plass, av parkeringsplassene skal etableres som HC- plasser, og kommer i tillegg til normkravet.
c. Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og 10 % skal være tilpasset MC, lastesykkel, sykkelvogner etc.
d. Alle utbyggingsprosjekter med felles parkeringsanlegg, skal sikre tilstrekkelig strømtilførsel for etablering av el-billading på alle parkeringsplassene.

3. Skole/ undervisning, barnehage, idrett, kultur og kombinerte formål

a. Det skal tilrettelegges for sambruk av bilparkeringsplasser basert på mobilitetsplan for aktuelt område.
b. Minst 5 %, og minimum 1 plass, av parkeringsplassene skal etableres som HC- plasser, og kommer i tillegg til normkravet.
c. Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og 10 % skal være tilpasset MC, lastesykkel, sykkelvogner etc.
d. Ved alle utbyggingsprosjekter med felles parkeringsanlegg, skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for el-billading på alle p-plassene for ansatte.

4. Blokker

a. Innenfor prioritert vekstområde (jf. Temakart areal og transport) skal bildeling vurderes, basert på mobilitetsplan for området. I prosjekter større enn 50 enheter skal bildeling etableres.
b. Minst 20 % av boenhetene skal frikobles fra parkeringsplass, for å sikre at leilighet og parkeringsplass kan selges separat (jf. Boligsosial strategi). Alle P-plasser skal disponeres av beboere i sameiet.
c. Nye parkeringsplasser skal fortrinnsvis etableres under bakken. Ved alle utbyggingsprosjekter med felles parkeringsanlegg, skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for el-billading på alle p-plassene.
d. Gjesteparkering er inkludert i normtallene. Gjesteparkering skal etableres som fellesareal.
e. Minst 5 %, og minimum 1 plass, av parkeringsplassene skal etableres som HC- plasser, og kommer i tillegg til normkravet. HC-plasser skal etableres som fellesareal.
f. Parkeringsplass for kommunale hjemmetjenester etc. skal sikres som del av gjesteparkeringen.
g. Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og 10 % skal være tilpasset ulike typer som MC, lastesykkel og sykkelvogner etc.
h. Det skal utarbeides mobilitetsplan for etablering eller bruksendring av boligformål på mer enn 1000 m² BRA.

Opplysning: Henvisning til de enkelte bestemmelsespunktene fremgår av parkeringsnorm-tabellen ovenfor.

1. *Nord for nullvekstlinjen er vist med bestemmelsesområde #8 og sør for nullvekstlinjen er vist med #9 på kommuneplanens arealplankart.*
2. *Se vedlegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel.*

Asker kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 8. desember 2020
datert 20. januar 2022

Tillegg 3 til bestemmelsene

Forutsigbarhetsvedtak for bruk av utbyggingsavtaler

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Asker kommune

FORUTSIGBARHETSVEDTAK FOR BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER

1. *Når avtale kan inngås*

Utbyggingsavtaler kan inngås i Asker kommune når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er tilstede.

2. *Geografisk avgrensning*

Forutsigbarhetsvedtaket gjelder for hele kommunen.

Utbyggingsavtaler forutsettes inngått ved større utbygginger innenfor de prioriterte vekstområdene fastsatt i kommuneplanens samfunnsdel, eller der det foreligger andre særlige grunner for at utbyggingsavtale bør inngås, jf. pkt. 3.

Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl. § 17-2, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.

3. *Avgrensning etter type tiltak*

Asker kommune kan inngå utbyggingsavtale der utbygging i henhold til vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser forutsetter bygging eller oppgradering av offentlige anlegg. Med offentlige anlegg menes teknisk og blågrønn infrastruktur som er vist som offentlig regulerte formål i arealplan og/eller som følger av bestemmelser til planen.

4. *Avtalens innhold*

Innholdet i en utbyggingsavtale kan omfatte alle typer tiltak som loven gir adgang til, jf. pbl. § 17-3;

a) *Krav i plan*, jf. pbl. § 17-3 første ledd
   En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan. Avtalen kan således inneholde utfyllende presiseringer og suppleringer av forhold som er innenfor rammen av det planvedtaket omfatter.

b) *Boligpolitiske tiltak*, jf. pbl. § 17-3 andre ledd
   Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er

hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

c) *Nødvendige tiltak for gjennomføring av plan*, jf. pbl. § 17-3 tredje ledd

Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

5. *Hovedprinsipp for kostnadsfordeling*

Som hovedregel skal utbyggerne innenfor et utbyggingsområde selv bære alle kostnader med tilrettelegging av teknisk og blågrønn infrastruktur som er nødvendig for det enkelte prosjekt/tiltak.

6. *Vilkår knyttet til klima og miljø*

I forbindelse med feltutbygging vil det kunne inntas klausuler knyttet til ivaretakelse av klima og miljø.

Eksempler på slike klausuler kan være:

- Bilpoolordning
- Grønn mobilitet
- Energikilder og –systemer
- Forbildeprosjekt knyttet til klima/miljø
- Ivaretakelse av stedegne arter og vegetasjon
- Fossilfrie anleggsplasser

Asker kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 8. desember 2020
datert 20. januar 2022

Tillegg 3 til bestemmelsene

Forutsigbarhetsvedtak for bruk av utbyggingsavtaler

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Asker kommune

FORUTSIGBARHETSVEDTAK FOR BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER

1. *Når avtale kan inngås*

Utbyggingsavtaler kan inngås i Asker kommune når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er tilstede.

2. *Geografisk avgrensning*

Forutsigbarhetsvedtaket gjelder for hele kommunen.

Utbyggingsavtaler forutsettes inngått ved større utbygginger innenfor de prioriterte vekstområdene fastsatt i kommuneplanens samfunnsdel, eller der det foreligger andre særlige grunner for at utbyggingsavtale bør inngås, jf. pkt. 3.

Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl. § 17-2, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.

3. *Avgrensning etter type tiltak*

Asker kommune kan inngå utbyggingsavtale der utbygging i henhold til vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser forutsetter bygging eller oppgradering av offentlige anlegg. Med offentlige anlegg menes teknisk og blågrønn infrastruktur som er vist som offentlig regulerte formål i arealplan og/eller som følger av bestemmelser til planen.

4. *Avtalens innhold*

Innholdet i en utbyggingsavtale kan omfatte alle typer tiltak som loven gir adgang til, jf. pbl. § 17-3;

a) *Krav i plan*, jf. pbl. § 17-3 første ledd
   En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan. Avtalen kan således inneholde utfyllende presiseringer og suppleringer av forhold som er innenfor rammen av det planvedtaket omfatter.

b) *Boligpolitiske tiltak*, jf. pbl. § 17-3 andre ledd
   Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er

hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

c) *Nødvendige tiltak for gjennomføring av plan*, jf. pbl. § 17-3 tredje ledd

Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

5. *Hovedprinsipp for kostnadsfordeling*

Som hovedregel skal utbyggerne innenfor et utbyggingsområde selv bære alle kostnader med tilrettelegging av teknisk og blågrønn infrastruktur som er nødvendig for det enkelte prosjekt/tiltak.

6. *Vilkår knyttet til klima og miljø*

I forbindelse med feltutbygging vil det kunne inntas klausuler knyttet til ivaretakelse av klima og miljø.

Eksempler på slike klausuler kan være:

- Bilpoolordning
- Grønn mobilitet
- Energikilder og –systemer
- Forbildeprosjekt knyttet til klima/miljø
- Ivaretakelse av stedegne arter og vegetasjon
- Fossilfrie anleggsplasser

Asker kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 13. juni 2023
oppdatert 30. april 2024

Tillegg 4 til bestemmelsene

Definisjoner

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Tillegg 4 til bestemmelsene - Definisjoner

Aktivitetsareal
Aktivitetsarealer er ofte samlokalisert med skoler, idrettsanlegg, friområder eller lignende og er del av grønnstrukturen. Aktivitetsarealene tilrettelegges for en eller flere typer aktiviteter, til bruk for barn og unge i alle aldre.

Aktsomhetskart
Aktsomhetskart er temakart som viser områder der det er potensiell fare for eksempelvis flom og skred. Disse vises som kartlag i kommunens kartløsning.

Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål
Bolig, skole, barnehage, helseinstitusjon, fritidsbolig, kirke og andre bygg med religiøs karakter, kulturbygg og andre bygninger med tilsvarende bruksformål. Lydkravene i byggeteknisk forskrift gjelder imidlertid også for andre typer bygninger med støyfølsomt bruk som kontorer og overnattingssteder.

Bebyggelsesstruktur
Med bebyggelsesstruktur menes i denne plan måten bygningen er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, sett i forhold til bebyggelsen i nærområdet, veier, grøntdrag, landskap og terreng. Der hvor hoveddelen av bebyggelsen har lik plassering og gruppering i forhold til disse elementer, betegner og utgjør dette bebyggelsesstrukturen i området.

Bildeling
Med bildeling menes i denne plan en ordning der beboere eier, disponerer og/eller drifter én eller flere biler i fellesskap og hvor bilen har fast oppstillingsplass.

Blågrønn faktor
Blågrønn faktor er et verktøy for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer i byggesaker. Dette bidrar til uterom som er tilrettelagt for vannhåndtering, vegetasjon og biodiversitet. Norsk standard NS 3845 er kalkulasjonsmetode for å beregne aktuelt blågrønn faktor nivå.

Boenhet
Med boenhet menes i denne plan en bruksenhet som har alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, samt egen inngang. En boenhet må kunne fungere som en selvstendig bolig uavhengig av andre boenheter. *Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg. Definisjonen tar utgangspunkt i definisjonen av begrepet boenhet i teknisk forskrift (TEK 17), men med presisering i forhold til adkomst, noe TEK 17 er taus om. En boenhet kan ha intern forbindelse til andre boenheter eller være fullstendig adskilt. Når et areal blir å regne som en boenhet etter denne definisjonen, må kommuneplanens krav til boenheter oppfylles.* *Hensikten med de kravene som stilles til boenheter i kommuneplanens bestemmelser er å sikre at disse boenhetene har tilfredsstillende bokvalitet, herunder oppfyller kravene til støyforhold og uteoppholdsareal. Antall parkeringsplasser til sekundær boenhet bør følge parkeringsnormen.* *I nye reguleringsplaner skal det utredes og bestemmes hvorvidt det tillates sekundære boenheter, basert på trafikk, parkering o.a.*

Byggeformål

Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr.1 «bebyggelse og anlegg», med underformål; boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

«Byggeformål» benyttes i kommuneplanbestemmelsene (med tillegg) som en samlebetegnelse for samtlige underformål nevnt ovenfor, men de ulike delfelt og delområder i arealplankartet omfattes normalt av et begrenset antall underformål. Arealbruken fremgår av plankartet og bestemmelsene til de konkrete underformålene.

Feltutbygging

Med feltutbygging menes etablering av 4 eller flere hovedbruksenheter på areal avsatt til fremtidig boligfelt med feltbetegnelse på arealplankartet. Felt for fremtidig boligbebyggelse er inntatt i boligbyggerprogrammet. Ved feltutbygging kan det åpnes for frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse eller blokkbebyggelse i henhold til boligbyggeprogrammet. Endelig antall boliger, boligtypologi og boligtypefordeling fastsettes i reguleringsplan og byggesak.

Ferdig planert terreng

Ved byggesøknad innsendes terrengsnitt som angir hva eksisterende terrenglinje er, og hva den vil være etter at tiltaket er ferdig, også kalt ferdig planert terreng.

Fasade-, møne- og gesimshøyde måles ofte fra gjennomsnittlig planert terreng. Hvordan dette gjennomsnittet regnes ut fremgår av Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder for Grad av utnytting.

Forskjellen mellom det eksisterende terrenget og det ferdig planert terrenget utgjør terrengendringen ved tiltaket. Kommuneplanbestemmelsene punkt 10.2 har bestemmelser om hvor stor terrengendring som er tillat.

Fortetting i boligområder

Med fortetting menes i denne plan etablering av inntil 3 nye hovedbruksenheter som frittliggende småhusbebyggelse, og/eller opprettelse av nye boligeiendommer for frittliggende småhusbebyggelse i nåværende boligområder, utover det gjeldende reguleringsplan angir.

Frittliggende småhusbebyggelse

Frittliggende småhusbebyggelser er eneboliger, enebolig med sekundær boenhet og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minst 8 m.
Reguleringsplanene, og kommuneplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

- **Frittliggende bebyggelse:**
  Enebolig, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delt tomannsbolig med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012.
- **Åpen bebyggelse:**
  Se frittliggende småhusbebyggelse.
- **Enebolig:**
  Frittliggende bygning som er beregnet på én hovedbruksenhet.
- **Enebolig med integrert sekundær boenhet**
  Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre sekundær boenhet med alle nødvendige romfunksjoner. Integrert sekundær boenhet skal visuelt fremstå som del av boligen (hovedbruksenheten (én bygning).

- **Våningshus:**
  Se enebolig med integrert sekundær boenhet, så fremt reguleringsplanen ikke spesifiserer antall boenheter i bestemmelsene til den enkelte plan.
- **Tomannsbolig:**
  Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 2 husstander, med to boenheter der begge er større enn større enn 60 m^2 BRA.

Gesimshøyde

Byggeteknisk forskrift (TEK17) § 6-2, gir følgende definisjon:
«(1) Gesimshøyden er høyden til skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten. Hvor taket er forsynt med et tak oppbygg eller parapet som stikker mer enn 0,3 m opp over takflaten, regnes høyden til toppen av takoppbygget eller parapetet. Gesimshøyden måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.»

For nærmere forklaring av beregningen vises det til Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder for Grad av utnytting.

Grønn mobilitet

Grønn mobilitet innebærer å prioritere areal- og mobilitetsløsninger med lavest klimagassutslipp, og legge til rette for miljøvennlige reisevaner. Det er utarbeidet en veileder for «Grønn mobilitet» på oppdrag fra FutureBuilt / Framtidens bygg til bruk som verktøy i arealplanlegging.

Grøntareal

Med Grøntareal menes i bestemmelse 12.2 arealer på bakkenivå som er dekket av plen, bedd, bekk/tørrbekk, dam, vegetasjon og skog. Harde flater utenom naturlig fjell kan ikke medregnes i grøntarealer.

Hjertesoner

En hjertesone er en sone rundt en skole hvor det er fokus på trafikksikkerhet og hvor det legges opp til at foresatte ikke kjører. Skolebarna må gå det siste stykket, i hjertesonen fram til skolen. Hjertesonen er et geografisk avgrenset område.

Hovedbruksenhet

Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhusbebyggelse.

Kollektivnære områder

Med kollektivnære områder menes i denne plan:

1. Prioriterte vekstområder jf. avgrensning i arealplankartet
2. Områder med tilfredsstillende gangavstand til prioriterte bussholdeplasser jf. temakart gangavstand til buss.

Nærmere vurdering av gangtraseens egnethet (topografi og barrierer) må gjøres i hvert enkelt tilfelle. Ved dårlig egnethet kan området avgrenset i temakart gangavstand til buss innskrenkes.

Konsentrert småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse er småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng målbare plan, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplan eller kommuneplan).

- **Rekkehus:**
  Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg mellom to hovedbruksenheter) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang direkte fra terreng/gateplan.
- **Kjedehus:**

Med kjedehus menes bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg. Mellombygget skal kun inneholde tilleggsdel som bod, garasje eller lignende.

- **Terrassert bebyggelse:**
  Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.
- **Tre-/firemannsbolig:**
  Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 3-4 husstander, med 3-4 tilnærmet like store og likeverdige boenheter (sammenbygget over terreng men ikke sammenbygget med mellombygg, boder, garasjer e.l.)
- **Lavblokk:**
  Med lavblokk menes bolig med fire eller flere boenheter i inntil fire etasjer, hvorav maks 3 etasjer er over terreng, og inntrukket toppetasje.

Kårbolig

Bolig som er nødvendig av hensyn til driften av gården. Boligen kan være en enebolig, leilighet, del av tomannsbolig eller sekundærenhet til hovedbruksenheten.

Kårbolig er tradisjonelt bygget som våningshus nr. 2 på en gård, til bruk for kårfolket (tidligere eiere av gården). Kårboligen må muliggjøre at flere generasjoner kan delta i driften av gården for at den inngår i LNF-formålet, jf. Veileder H-2401 Garden som ressurs.

Låssettingsplass

En låssettingsplass er definert som en plass nær strandlinjen hvor topografiske og hydrografiske forhold er slik at et notsteng kan låssettes der, dvs fisken kan oppbevares i noten/ innhengningen til den er klar for omsetning. En låssettingsplass karakteriseres av at den er godt skjermet for vær og vind, ikke har for mye strøm og har tilstrekkelig dybde, oksygen og saltholdighet.

Matjord

Med matjord menes dyrkbar og dyrka jord.

Dyrka jord er:
Fulldyrka jord: Jordbruksareal som er dyrket til vanlig pløyedybde, og kan benyttes til åkervekster eller til eng, og som kan fornyes ved pløying.
Overflatedyrka jord: Jordbruksareal som for det meste er ryddet og jevnet i overflaten, slik at maskinell høsting er mulig.
Innmarksbeite: Jordbruksareal som kan benyttes som beite, men som ikke kan høstes maskinelt. Minst 50 prosent av arealet skal være dekt av godkjente grasarter eller beitetålende urter.

Dyrkbar jord er:
Areal som ikke er fulldyrka, men som kan fulldyrkes til lettbrukt eller mindre lettbrukt fulldyrka jord, og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. For eksempel kan skog eller annen jorddekt fastmark regnes som dyrkbar jord.

Se også retningslinje R 10.4 om jordkvalitet.

Minste uteoppholdsareal (MUA)

Uteoppholdsareal er de delene av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering. Hensikten med å avsette et krav til minste uteoppholdsareal i arealplaner er å sikre tilstrekkelige og brukbare arealer til uteopphold med god kvalitet, som kan benyttes i de ulike årstidene, og av ulike aldersgrupper.

Uteoppholdsareal kan være:
Privat uteoppholdsareal, det vil si tilhøre eller være til bruk for kun en bolig.
Felles uteoppholdsareal, det vil si tilhøre eller være til bruk for flere boliger.
I sentrumsområder kan uteoppholdsarealet også være offentlige arealer.

Lekeareal, areal som er opparbeidet for lek og aktivitet, herunder; nærlekeplass, strøksleksplass eller aktivitetsareal.

Miljøoppfølgingsplan (MOP)

En miljøoppfølgingsplan (MOP) tar utgangspunkt i miljøprogrammet og er et prosjektstyringsverktøy for å sikre konkret gjennomføring, oppfølging og dokumentasjon av miljøtiltak som skal skje i ulike faser ved gjennomføring av prosjektet. Miljøoppfølgingsplanen definerer tiltak og plasserer ansvar for oppfølging, den utarbeides/oppdateres for hver prosjektfase. MOP skal utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring.

Miljøprogram

Et miljøprogram er et måldokument som definerer overordnede miljømål og ambisjoner, og gjelder for hele område der prosjektet planlegges. Miljøprogrammet utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring.
I Miljøprogrammet redegjøres det for overordnede miljømål med hensyn til transport/grønn mobilitet, utslipp av klimagasser, energibruk, utslipp (vann, grunn og luft), støy, støv, vibrasjoner, naturmiljø, materialvalg, avfallsminimering og håndtering i tillegg til massehåndtering. Programmet beskriver hvordan miljøstyring ivaretas i alle prosjektets faser. Miljøprogrammet må sees i sammenheng med øvrige utredninger som gjøres i plansaken og kan henvise til disse.

Miljøtilstand

En samlebetegnelse på miljøforholdene i vann. Miljøtilstanden til vannet vurderes gjennom en klassifisering ved å hente inn data om den enkelte vannforekomst. Vannet blir så vurdert til å være i en økologisk tilstand og en kjemisk tilstand. Miljøtilstanden indikerer hvor avvikende dagens tilstand i vannforekomsten er fra naturtilstanden (slik vannforekomsten var uten menneskelig påvirkning).

Mobilitetsplan

En mobilitetsplan beskriver tiltak for å motvirke vekst i personbiltrafikken. Mobilitetsplanen tilpasses det aktuelle plannivået og tilgjengelig kunnskap om utbyggingen. Det er i retningslinjene til kommuneplanens bestemmelser beskrevet konkrete tiltak som kan inngå i en mobilitetsplan for ulike lokalområder i Asker.

Mobilitetspunkt

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

Mønehøyde

Byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-2, gir følgende definisjon:
«(2) Mønehøyden er høyden til skjæringen mellom to skrå takflater. Mønehøyden måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.»
For nærmere forklaring av beregningen vises det til Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder for *Grad av utnytting*.

Nullvekstlinjen

Det er fastsatt en nullvekstlinje på arealplankartet. Nord for nullvekstlinjen forutsettes at boligutbygging og næringslivsutvikling ikke skal genere vekst i personbiltrafikken. Dette avklares gjennom utarbeidelse av transportutredning og mobilitetsplan. Denne målsettingen gjelder ikke sør for nullvekstlinjen. Nord

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

Nærlekeplass

Med nærlekeplass menes uteoppholdsareal med lekeareal som er tilpasset de mindre barna og ligger i nær tilknytning til boliger. Nærlekeplassen har sitteplasser, som benker og bord, og lekeapparater som egner seg til de minste barna, som sklie, sandkasse og huskestativ.

Opparbeidet og sikret opparbeidet

Med opparbeidet menes i kommuneplan at kravet er gjennomført i samsvar med reguleringsplan og kommunens krav for øvrig. Med sikret opparbeidet menes i kommuneplan at de nødvendige tekniske, juridiske og økonomiske forutsetninger for gjennomføring av kravet foreligger. Dette innebærer at tekniske planer skal være godkjent, eiendomsforhold, tinglyste rettigheter etc. skal være avklart, og nødvendig finansiering skal være på plass.

Plasskrevende varehandel

Med plasskrevende varehandel menes i denne plan varebransjer med få kunder per kvm forretningsareal og som selger bl.a. motorkjøretøyer, større byggevarer, varer fra hagesentre og planteskoler og landbruksmaskiner. Det vises her til definisjonen som benyttes av statlige og regionale myndigheter.

Rom med støyfølsom bruk

Rom som brukes til varig opphold som for eksempel stue, soverom eller rom til annen støyfølsom bruk som undervisningsrom og lignende. Kjøkken vil normalt ikke regnes som rom til støyfølsomt bruk. Dette ut fra en vurdering av det på kjøkken kan aksepteres noe høyere støynivåer utenfor fasade enn for stue, soverom og andre oppholdsrom. Kjøkken er imidlertid regnet som rom til varig opphold etter teknisk forskrift, og krav til innendørs støynivå fra utendørs kilder er derfor de samme på kjøkken som for andre oppholdsrom.

Sekundær boenhet

Med sekundær boenhet menes i denne plan boenhet på inntil 60 m^2 i én bygning beregnet for 2 boenheter.

Småhus

Småhus er fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal etter *Grad av utnytting*, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplanen eller kommuneplanen).

Se også **frittliggende småhusbebyggelse** og **konsentrert småhusbebyggelse**.

Sosiale boformer

Med sosiale boformer menes boliger som har rom for en større grad av deling og nabofellesskap enn i vanlige boliger. Sosiale boformer har typisk store fellesarealer, gode møteplasser og ulike praktiske funksjoner som verksted, treningsrom og felles kjøkken. Se vedlegg til arealdelen om sosiale boformer som går nærmere inn på kommunens arbeid med denne boligtypen og gir noen konkrete eksempler.

Stedegen sandtype

Med stedegen sandtype menes type sand som man naturlig ville kunne finne i området.

Dette må ikke forveksles med sand som tidligere er tilført området. At det tidligere er fylt på med f. eks skjellsand, medfører ikke at man kan fylle på med skjellsand på ny. Det må gjøres en vurdering av hva som er den naturlige sandtypen for det aktuelle området.

Stedsanalyse

Stedsanalysen redegjør for stedets viktige landskapstrekk, naturelementer, dyreliv og grønnstruktur, historikk, kulturminneverdier/kulturlandskap, arealbruk, handel, service, næringsliv, kulturvirksomheter, skole, barnehager, velferdsinstitusjoner, eiendomsstruktur, bebyggelsesstruktur/arkitektur, transportstruktur og ferdselsmønstre for ulike trafikantgrupper, og hvilke konsekvenser regulerte tiltak har, herunder fjernvirkning og nærvirkning.

Stille områder

Områder som etter kommunens vurdering er viktige for rekreasjon, natur- og friluftsinteresser og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

Strøksgate

Strøksgata er en sentral gate i et lokalsenter eller nærsenter med en variasjon av utadvendte butikker og serveringssteder, attraktivt utformet med møteplasser og oppholdssoner, og godt tilrettelagt for alle grupper myke trafikanter.

Strøkslekeplass

Strøkslekeplassen er et større lekeareal, som egner seg til lek og aktiviteter for barn i skolealder. Strøkslekeplassen inneholder gjerne en mindre ballbane, ballvegg, og sitteplasser.

Transportutredning

En transportutredning beskriver dagens transporttilbud, inkludert parkeringsplasser, kjøregodtgjørelser, kollektivtilbud og anlegg for syklister og fotgjengere, utredningen estimerer økt trafikk innenfor de ulike trafikantgrupper som følge av ny plan/nytt tiltak, og den beskriver hvordan generert trafikk fra planområdet/prosjektet påvirker veinettet.

Trygg skolevei

Trygg skolevei er vinterbrøytet og belyst gang-/sykkelvei, kjørevei med fortau eller kjørevei uten fortau med maksimal ÅDT (årsdøgntrafikk) 175 til barne- og ungdomsskole.

Takterrasse

Med takterrasse menes i denne plan terrasse på flatt tak (inntil 4 graders helning)

Utbyggingsavtale

Plan og bygningsloven kapittel 17 omhandler utbyggingsavtaler, § 17-1 gir følgende definisjon:

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan. Utbyggingsavtalen er en frivillig avtale. Innholdet i en utbyggingsavtale i Asker er fastsatt i forutsigbarhetsvedtaket, jf. tillegg 3 til bestemmelsene.

Vassdrag

Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand, herunder elv, bekk, foss, dam, innsjø og tjern.

Veiserviceanlegg

Veiserviceanlegg tilrettelegger for bruk av hovedveinettet ved å tilby drivstoff, lademuligheter, rastemuligheter, toalettfasiliteter etc. for trafikanter, herunder for motorsykler, personbiler, varebiler og lastebiler. Større veiserviceanlegg kan tilrettelegges som døgnhvileplass.

Verdifulle trær

Med verdifullt tre menes i denne plan et tre som:

- bemerker seg i art, karakter og størrelse (mer enn 90 cm stammeomkrets målt 1,0 meter over bakken) og/eller;
- eksponerer seg og er verdifullt i det landskapet det står i (solitært, blomstrende o.l.).

Et tre som er sykt, skadet eller til fare for omgivelsene omfattes ikke av definisjonen, med unntak av hule eiker og andre trær som er vernet av annet lovverk.

Asker kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 13. juni 2023
oppdatert 30. april 2024

Tillegg 4 til bestemmelsene

Definisjoner

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Tillegg 4 til bestemmelsene - Definisjoner

Aktivitetsareal
Aktivitetsarealer er ofte samlokalisert med skoler, idrettsanlegg, friområder eller lignende og er del av grønnstrukturen. Aktivitetsarealene tilrettelegges for en eller flere typer aktiviteter, til bruk for barn og unge i alle aldre.

Aktsomhetskart
Aktsomhetskart er temakart som viser områder der det er potensiell fare for eksempelvis flom og skred. Disse vises som kartlag i kommunens kartløsning.

Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål
Bolig, skole, barnehage, helseinstitusjon, fritidsbolig, kirke og andre bygg med religiøs karakter, kulturbygg og andre bygninger med tilsvarende bruksformål. Lydkravene i byggeteknisk forskrift gjelder imidlertid også for andre typer bygninger med støyfølsomt bruk som kontorer og overnattingssteder.

Bebyggelsesstruktur
Med bebyggelsesstruktur menes i denne plan måten bygningen er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, sett i forhold til bebyggelsen i nærområdet, veier, grøntdrag, landskap og terreng. Der hvor hoveddelen av bebyggelsen har lik plassering og gruppering i forhold til disse elementer, betegner og utgjør dette bebyggelsesstrukturen i området.

Bildeling
Med bildeling menes i denne plan en ordning der beboere eier, disponerer og/eller drifter én eller flere biler i fellesskap og hvor bilen har fast oppstillingsplass.

Blågrønn faktor
Blågrønn faktor er et verktøy for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer i byggesaker. Dette bidrar til uterom som er tilrettelagt for vannhåndtering, vegetasjon og biodiversitet. Norsk standard NS 3845 er kalkulasjonsmetode for å beregne aktuelt blågrønn faktor nivå.

Boenhet
Med boenhet menes i denne plan en bruksenhet som har alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, samt egen inngang. En boenhet må kunne fungere som en selvstendig bolig uavhengig av andre boenheter. *Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg. Definisjonen tar utgangspunkt i definisjonen av begrepet boenhet i teknisk forskrift (TEK 17), men med presisering i forhold til adkomst, noe TEK 17 er taus om. En boenhet kan ha intern forbindelse til andre boenheter eller være fullstendig adskilt. Når et areal blir å regne som en boenhet etter denne definisjonen, må kommuneplanens krav til boenheter oppfylles.* *Hensikten med de kravene som stilles til boenheter i kommuneplanens bestemmelser er å sikre at disse boenhetene har tilfredsstillende bokvalitet, herunder oppfyller kravene til støyforhold og uteoppholdsareal. Antall parkeringsplasser til sekundær boenhet bør følge parkeringsnormen.* *I nye reguleringsplaner skal det utredes og bestemmes hvorvidt det tillates sekundære boenheter, basert på trafikk, parkering o.a.*

Byggeformål

Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr.1 «bebyggelse og anlegg», med underformål; boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

«Byggeformål» benyttes i kommuneplanbestemmelsene (med tillegg) som en samlebetegnelse for samtlige underformål nevnt ovenfor, men de ulike delfelt og delområder i arealplankartet omfattes normalt av et begrenset antall underformål. Arealbruken fremgår av plankartet og bestemmelsene til de konkrete underformålene.

Feltutbygging

Med feltutbygging menes etablering av 4 eller flere hovedbruksenheter på areal avsatt til fremtidig boligfelt med feltbetegnelse på arealplankartet. Felt for fremtidig boligbebyggelse er inntatt i boligbyggerprogrammet. Ved feltutbygging kan det åpnes for frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse eller blokkbebyggelse i henhold til boligbyggeprogrammet. Endelig antall boliger, boligtypologi og boligtypefordeling fastsettes i reguleringsplan og byggesak.

Ferdig planert terreng

Ved byggesøknad innsendes terrengsnitt som angir hva eksisterende terrenglinje er, og hva den vil være etter at tiltaket er ferdig, også kalt ferdig planert terreng.

Fasade-, møne- og gesimshøyde måles ofte fra gjennomsnittlig planert terreng. Hvordan dette gjennomsnittet regnes ut fremgår av Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder for Grad av utnytting.

Forskjellen mellom det eksisterende terrenget og det ferdig planert terrenget utgjør terrengendringen ved tiltaket. Kommuneplanbestemmelsene punkt 10.2 har bestemmelser om hvor stor terrengendring som er tillat.

Fortetting i boligområder

Med fortetting menes i denne plan etablering av inntil 3 nye hovedbruksenheter som frittliggende småhusbebyggelse, og/eller opprettelse av nye boligeiendommer for frittliggende småhusbebyggelse i nåværende boligområder, utover det gjeldende reguleringsplan angir.

Frittliggende småhusbebyggelse

Frittliggende småhusbebyggelser er eneboliger, enebolig med sekundær boenhet og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minst 8 m.
Reguleringsplanene, og kommuneplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

- **Frittliggende bebyggelse:**
  Enebolig, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delt tomannsbolig med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012.
- **Åpen bebyggelse:**
  Se frittliggende småhusbebyggelse.
- **Enebolig:**
  Frittliggende bygning som er beregnet på én hovedbruksenhet.
- **Enebolig med integrert sekundær boenhet**
  Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre sekundær boenhet med alle nødvendige romfunksjoner. Integrert sekundær boenhet skal visuelt fremstå som del av boligen (hovedbruksenheten (én bygning).

- **Våningshus:**
  Se enebolig med integrert sekundær boenhet, så fremt reguleringsplanen ikke spesifiserer antall boenheter i bestemmelsene til den enkelte plan.
- **Tomannsbolig:**
  Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 2 husstander, med to boenheter der begge er større enn større enn 60 m^2 BRA.

Gesimshøyde

Byggeteknisk forskrift (TEK17) § 6-2, gir følgende definisjon:
«(1) Gesimshøyden er høyden til skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten. Hvor taket er forsynt med et tak oppbygg eller parapet som stikker mer enn 0,3 m opp over takflaten, regnes høyden til toppen av takoppbygget eller parapetet. Gesimshøyden måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.»

For nærmere forklaring av beregningen vises det til Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder for Grad av utnytting.

Grønn mobilitet

Grønn mobilitet innebærer å prioritere areal- og mobilitetsløsninger med lavest klimagassutslipp, og legge til rette for miljøvennlige reisevaner. Det er utarbeidet en veileder for «Grønn mobilitet» på oppdrag fra FutureBuilt / Framtidens bygg til bruk som verktøy i arealplanlegging.

Grøntareal

Med Grøntareal menes i bestemmelse 12.2 arealer på bakkenivå som er dekket av plen, bedd, bekk/tørrbekk, dam, vegetasjon og skog. Harde flater utenom naturlig fjell kan ikke medregnes i grøntarealer.

Hjertesoner

En hjertesone er en sone rundt en skole hvor det er fokus på trafikksikkerhet og hvor det legges opp til at foresatte ikke kjører. Skolebarna må gå det siste stykket, i hjertesonen fram til skolen. Hjertesonen er et geografisk avgrenset område.

Hovedbruksenhet

Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhusbebyggelse.

Kollektivnære områder

Med kollektivnære områder menes i denne plan:

1. Prioriterte vekstområder jf. avgrensning i arealplankartet
2. Områder med tilfredsstillende gangavstand til prioriterte bussholdeplasser jf. temakart gangavstand til buss.

Nærmere vurdering av gangtraseens egnethet (topografi og barrierer) må gjøres i hvert enkelt tilfelle. Ved dårlig egnethet kan området avgrenset i temakart gangavstand til buss innskrenkes.

Konsentrert småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse er småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng målbare plan, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplan eller kommuneplan).

- **Rekkehus:**
  Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg mellom to hovedbruksenheter) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang direkte fra terreng/gateplan.
- **Kjedehus:**

Med kjedehus menes bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg. Mellombygget skal kun inneholde tilleggsdel som bod, garasje eller lignende.

- **Terrassert bebyggelse:**
  Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.
- **Tre-/firemannsbolig:**
  Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 3-4 husstander, med 3-4 tilnærmet like store og likeverdige boenheter (sammenbygget over terreng men ikke sammenbygget med mellombygg, boder, garasjer e.l.)
- **Lavblokk:**
  Med lavblokk menes bolig med fire eller flere boenheter i inntil fire etasjer, hvorav maks 3 etasjer er over terreng, og inntrukket toppetasje.

Kårbolig

Bolig som er nødvendig av hensyn til driften av gården. Boligen kan være en enebolig, leilighet, del av tomannsbolig eller sekundærenhet til hovedbruksenheten.

Kårbolig er tradisjonelt bygget som våningshus nr. 2 på en gård, til bruk for kårfolket (tidligere eiere av gården). Kårboligen må muliggjøre at flere generasjoner kan delta i driften av gården for at den inngår i LNF-formålet, jf. Veileder H-2401 Garden som ressurs.

Låssettingsplass

En låssettingsplass er definert som en plass nær strandlinjen hvor topografiske og hydrografiske forhold er slik at et notsteng kan låssettes der, dvs fisken kan oppbevares i noten/ innhengningen til den er klar for omsetning. En låssettingsplass karakteriseres av at den er godt skjermet for vær og vind, ikke har for mye strøm og har tilstrekkelig dybde, oksygen og saltholdighet.

Matjord

Med matjord menes dyrkbar og dyrka jord.

Dyrka jord er:
Fulldyrka jord: Jordbruksareal som er dyrket til vanlig pløyedybde, og kan benyttes til åkervekster eller til eng, og som kan fornyes ved pløying.
Overflatedyrka jord: Jordbruksareal som for det meste er ryddet og jevnet i overflaten, slik at maskinell høsting er mulig.
Innmarksbeite: Jordbruksareal som kan benyttes som beite, men som ikke kan høstes maskinelt. Minst 50 prosent av arealet skal være dekt av godkjente grasarter eller beitetålende urter.

Dyrkbar jord er:
Areal som ikke er fulldyrka, men som kan fulldyrkes til lettbrukt eller mindre lettbrukt fulldyrka jord, og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. For eksempel kan skog eller annen jorddekt fastmark regnes som dyrkbar jord.

Se også retningslinje R 10.4 om jordkvalitet.

Minste uteoppholdsareal (MUA)

Uteoppholdsareal er de delene av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering. Hensikten med å avsette et krav til minste uteoppholdsareal i arealplaner er å sikre tilstrekkelige og brukbare arealer til uteopphold med god kvalitet, som kan benyttes i de ulike årstidene, og av ulike aldersgrupper.

Uteoppholdsareal kan være:
Privat uteoppholdsareal, det vil si tilhøre eller være til bruk for kun en bolig.
Felles uteoppholdsareal, det vil si tilhøre eller være til bruk for flere boliger.
I sentrumsområder kan uteoppholdsarealet også være offentlige arealer.

Lekeareal, areal som er opparbeidet for lek og aktivitet, herunder; nærlekeplass, strøksleksplass eller aktivitetsareal.

Miljøoppfølgingsplan (MOP)

En miljøoppfølgingsplan (MOP) tar utgangspunkt i miljøprogrammet og er et prosjektstyringsverktøy for å sikre konkret gjennomføring, oppfølging og dokumentasjon av miljøtiltak som skal skje i ulike faser ved gjennomføring av prosjektet. Miljøoppfølgingsplanen definerer tiltak og plasserer ansvar for oppfølging, den utarbeides/oppdateres for hver prosjektfase. MOP skal utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring.

Miljøprogram

Et miljøprogram er et måldokument som definerer overordnede miljømål og ambisjoner, og gjelder for hele område der prosjektet planlegges. Miljøprogrammet utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring.
I Miljøprogrammet redegjøres det for overordnede miljømål med hensyn til transport/grønn mobilitet, utslipp av klimagasser, energibruk, utslipp (vann, grunn og luft), støy, støv, vibrasjoner, naturmiljø, materialvalg, avfallsminimering og håndtering i tillegg til massehåndtering. Programmet beskriver hvordan miljøstyring ivaretas i alle prosjektets faser. Miljøprogrammet må sees i sammenheng med øvrige utredninger som gjøres i plansaken og kan henvise til disse.

Miljøtilstand

En samlebetegnelse på miljøforholdene i vann. Miljøtilstanden til vannet vurderes gjennom en klassifisering ved å hente inn data om den enkelte vannforekomst. Vannet blir så vurdert til å være i en økologisk tilstand og en kjemisk tilstand. Miljøtilstanden indikerer hvor avvikende dagens tilstand i vannforekomsten er fra naturtilstanden (slik vannforekomsten var uten menneskelig påvirkning).

Mobilitetsplan

En mobilitetsplan beskriver tiltak for å motvirke vekst i personbiltrafikken. Mobilitetsplanen tilpasses det aktuelle plannivået og tilgjengelig kunnskap om utbyggingen. Det er i retningslinjene til kommuneplanens bestemmelser beskrevet konkrete tiltak som kan inngå i en mobilitetsplan for ulike lokalområder i Asker.

Mobilitetspunkt

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

Mønehøyde

Byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-2, gir følgende definisjon:
«(2) Mønehøyden er høyden til skjæringen mellom to skrå takflater. Mønehøyden måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.»
For nærmere forklaring av beregningen vises det til Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder for *Grad av utnytting*.

Nullvekstlinjen

Det er fastsatt en nullvekstlinje på arealplankartet. Nord for nullvekstlinjen forutsettes at boligutbygging og næringslivsutvikling ikke skal genere vekst i personbiltrafikken. Dette avklares gjennom utarbeidelse av transportutredning og mobilitetsplan. Denne målsettingen gjelder ikke sør for nullvekstlinjen. Nord

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

Nærlekeplass

Med nærlekeplass menes uteoppholdsareal med lekeareal som er tilpasset de mindre barna og ligger i nær tilknytning til boliger. Nærlekeplassen har sitteplasser, som benker og bord, og lekeapparater som egner seg til de minste barna, som sklie, sandkasse og huskestativ.

Opparbeidet og sikret opparbeidet

Med opparbeidet menes i kommuneplan at kravet er gjennomført i samsvar med reguleringsplan og kommunens krav for øvrig. Med sikret opparbeidet menes i kommuneplan at de nødvendige tekniske, juridiske og økonomiske forutsetninger for gjennomføring av kravet foreligger. Dette innebærer at tekniske planer skal være godkjent, eiendomsforhold, tinglyste rettigheter etc. skal være avklart, og nødvendig finansiering skal være på plass.

Plasskrevende varehandel

Med plasskrevende varehandel menes i denne plan varebransjer med få kunder per kvm forretningsareal og som selger bl.a. motorkjøretøyer, større byggevarer, varer fra hagesentre og planteskoler og landbruksmaskiner. Det vises her til definisjonen som benyttes av statlige og regionale myndigheter.

Rom med støyfølsom bruk

Rom som brukes til varig opphold som for eksempel stue, soverom eller rom til annen støyfølsom bruk som undervisningsrom og lignende. Kjøkken vil normalt ikke regnes som rom til støyfølsomt bruk. Dette ut fra en vurdering av det på kjøkken kan aksepteres noe høyere støynivåer utenfor fasade enn for stue, soverom og andre oppholdsrom. Kjøkken er imidlertid regnet som rom til varig opphold etter teknisk forskrift, og krav til innendørs støynivå fra utendørs kilder er derfor de samme på kjøkken som for andre oppholdsrom.

Sekundær boenhet

Med sekundær boenhet menes i denne plan boenhet på inntil 60 m^2 i én bygning beregnet for 2 boenheter.

Småhus

Småhus er fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal etter *Grad av utnytting*, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplanen eller kommuneplanen).

Se også **frittliggende småhusbebyggelse** og **konsentrert småhusbebyggelse**.

Sosiale boformer

Med sosiale boformer menes boliger som har rom for en større grad av deling og nabofellesskap enn i vanlige boliger. Sosiale boformer har typisk store fellesarealer, gode møteplasser og ulike praktiske funksjoner som verksted, treningsrom og felles kjøkken. Se vedlegg til arealdelen om sosiale boformer som går nærmere inn på kommunens arbeid med denne boligtypen og gir noen konkrete eksempler.

Stedegen sandtype

Med stedegen sandtype menes type sand som man naturlig ville kunne finne i området.

Dette må ikke forveksles med sand som tidligere er tilført området. At det tidligere er fylt på med f. eks skjellsand, medfører ikke at man kan fylle på med skjellsand på ny. Det må gjøres en vurdering av hva som er den naturlige sandtypen for det aktuelle området.

Stedsanalyse

Stedsanalysen redegjør for stedets viktige landskapstrekk, naturelementer, dyreliv og grønnstruktur, historikk, kulturminneverdier/kulturlandskap, arealbruk, handel, service, næringsliv, kulturvirksomheter, skole, barnehager, velferdsinstitusjoner, eiendomsstruktur, bebyggelsesstruktur/arkitektur, transportstruktur og ferdselsmønstre for ulike trafikantgrupper, og hvilke konsekvenser regulerte tiltak har, herunder fjernvirkning og nærvirkning.

Stille områder

Områder som etter kommunens vurdering er viktige for rekreasjon, natur- og friluftsinteresser og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

Strøksgate

Strøksgata er en sentral gate i et lokalsenter eller nærsenter med en variasjon av utadvendte butikker og serveringssteder, attraktivt utformet med møteplasser og oppholdssoner, og godt tilrettelagt for alle grupper myke trafikanter.

Strøkslekeplass

Strøkslekeplassen er et større lekeareal, som egner seg til lek og aktiviteter for barn i skolealder. Strøkslekeplassen inneholder gjerne en mindre ballbane, ballvegg, og sitteplasser.

Transportutredning

En transportutredning beskriver dagens transporttilbud, inkludert parkeringsplasser, kjøregodtgjørelser, kollektivtilbud og anlegg for syklister og fotgjengere, utredningen estimerer økt trafikk innenfor de ulike trafikantgrupper som følge av ny plan/nytt tiltak, og den beskriver hvordan generert trafikk fra planområdet/prosjektet påvirker veinettet.

Trygg skolevei

Trygg skolevei er vinterbrøytet og belyst gang-/sykkelvei, kjørevei med fortau eller kjørevei uten fortau med maksimal ÅDT (årsdøgntrafikk) 175 til barne- og ungdomsskole.

Takterrasse

Med takterrasse menes i denne plan terrasse på flatt tak (inntil 4 graders helning)

Utbyggingsavtale

Plan og bygningsloven kapittel 17 omhandler utbyggingsavtaler, § 17-1 gir følgende definisjon:

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan. Utbyggingsavtalen er en frivillig avtale. Innholdet i en utbyggingsavtale i Asker er fastsatt i forutsigbarhetsvedtaket, jf. tillegg 3 til bestemmelsene.

Vassdrag

Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand, herunder elv, bekk, foss, dam, innsjø og tjern.

Veiserviceanlegg

Veiserviceanlegg tilrettelegger for bruk av hovedveinettet ved å tilby drivstoff, lademuligheter, rastemuligheter, toalettfasiliteter etc. for trafikanter, herunder for motorsykler, personbiler, varebiler og lastebiler. Større veiserviceanlegg kan tilrettelegges som døgnhvileplass.

Verdifulle trær

Med verdifullt tre menes i denne plan et tre som:

- bemerker seg i art, karakter og størrelse (mer enn 90 cm stammeomkrets målt 1,0 meter over bakken) og/eller;
- eksponerer seg og er verdifullt i det landskapet det står i (solitært, blomstrende o.l.).

Et tre som er sykt, skadet eller til fare for omgivelsene omfattes ikke av definisjonen, med unntak av hule eiker og andre trær som er vernet av annet lovverk.

Asker kommune

Vedtatt av Hurum kommunestyre 9. april 2019
datert 20. januar 2022

Tillegg 5 til bestemmelsene

A-lista i Hurum

Verneverdi for vurderte bygninger i Hurum

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk											
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Aas Gardsvei 2	Holm Gård	23	2		140450472	0628-107-055	Bolighus	164		L	L	H	H	H	H	H	H	H	**S(F)**	H
Aas Gardsvei 2	Holm Gård	23	2		140450472	0628-107-056	Gjestehus	180		L	L	L	H	H	M	M	H	H	**S**	H
Aas Gardsvei 2	Holm Gård	23	2		140450472	0628-107-057	Bolighus, "Bryggerhuset"	184		L	L	L	H	M	M	H	H	H	**S**	H
Aas Gardsvei 2	Holm Gård	23	2		140450502	0628-107-058	Driftsbygning	191	Ca. 1908	L	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Aas Gardsvei 27	Aas	25	1		140450448	0628-107-052	Bryggerhus	180	1800	L	L	L	H	H	M	M	H	H	**H**	H
Aas Gardsvei 27	Aas	25	1		140450456	0628-107-053	Melkekjeller	180	1800	L	L	L	H	H	H	H	H	-	**H**	H
Aas Gardsvei 27	Aas	25	1		140450464	0628-107-054	Stabbur	170	1700	L	L	L	H	H	H	H	H	H	**H**	H
Aasskogstien 52	Aasstøa Søndre	25	4		140450510	0628-107-059	Bolighus	180	1800	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Aasskogstien 52	Aasstøa Søndre	25	4		194614470	0628-107-060	Uthus	190	Ca. 1900	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Bakkeløkka 12 A	Solheim	9	123		140446572	0628-101-004	Bolighus	174	1782	L	H	H	H	L	L	H	H	H	**H**	H
Bakkeløkka 12 B	Solbakken (Solheim Østre del)	9	131		194556942	0628-101-004	Bolighus	174	1782	L	H	H	H	L	L	H	H	H	**H**	H
Bakkeløkka 14	Bakkegården	9	416		140446874	0628-101-036	Bolighus	174	Ca. 1780	H	H	S	H	H	M	H	H	H	**S**	H
Bakkeløkka 16	Sannhøi	9	119		140446564	0628-101-003	Bolighus	174	1782	L	H	H	H	L	L	H	H	H	**H**	H
Bakkeløkka 18		9	118		194557124	0628-101-003	Bolighus	174	1782	L	H	H	H	L	L	H	H	H	**H**	H
Bakkeløkka 20 A	Fredly	9	121		140446556	0628-101-002	Bolighus	174	1782	L	H	H	H	H	M	H	H	H	**H**	H
Bakkeløkka 20 B	Godthåp	9	122		194557078	0628-101-002	Bolighus	174	1782	L	H	H	H	H	M	H	H	H	**H**	H
Bakkeløkka 22	Strømstad	9	125		140446548	0628-101-001	Bolighus	174	1782	L	H	H	H	H	M	H	H	H	**H**	H
Bakkeløkka 22	Strømstad	9	125		140446610	0628-101-010	Uthus	180?		L	L	M	H	H	H	M	M	M	**H**	H
Bakkeløkka 6A	Farmen	9	128		140446580	0628-101-005	Bolighus	174	1782	L	H	S/H	H	H	M	H	H	H	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk											
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Bakkeløkka 6B	Nordli	9	132		194556829	0628-101-005	Bolighus	174	1782	L	H	H	H	H	M	H	H	H	**H**	H
Bispeveien 8	(Kjemikergården)	36	769		140455458	0628-203-011	Bolighus	191	Ca. 1910	L	L	H	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Bjørnstadveien 34	Tronborg, tidligere Fjellstuen	45	19		140457442	0628-205-098	Bolighus	191	1922	H	L	H	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Bjørnstadveien 58	Hyggen, Huseby	43	4		140458295	0628-207-025	Våningshus	180		L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Brevikveien 1		28	362		194599390		bolighus												**H**	
Bryggeveien 1	Centrum	28	90		140451754	0628-108-026	Bolighus	181		L	L	L	H	H	H	L	H	H	**H**	H
Bryggeveien 1 b		28	90		194541147		Garasje/uthus/anneks												**H**	
Bryggeveien 3		28	358		140451711	0628-108-023	Uthus	180		L	L	L	H	H	H	L	H	M	**H**	H
Bryggeveien 8	Christianehavn	28	132		140451738	0628-108-024	Bolighus	192	1800	L	L	L	H	H	M	M	H	H	**H**	H
Bråtabakken 1	Dalbu	56	37		140462241	0628-303-176	Bryggerhus	184	1875	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Bråtabakken 1	Dalbu	56	37		140462268	0628-303-177	Driftsbygning	191		L	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Bråtabakken 2	Parsell 5 Østli, Petterstua	56	32		140462276	0628-303-178	Bolighus	184	1875	L	L	H	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Bråtabakken 2	Østli, Petterstua	56	32		140462284	0628-303-179	Uthus	191	Ca. 1900?	L	L	L	H	H	H	L	H	L	**H**	H
Bråtakroken 20	Haug	9	425		140448494	0628-102-154	Bolighus	191	Ca. 1922	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Bråtakroken 20	Haug	9	425		194613725		bolig		Ca. 1922	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	
Bråtakroken 20	Haug	9	425		194613733		Uthus			L	L	L	H	H	H	L	H	L	**H**	
Bugtegaten 1	Fredly	24	38		140450618	0628-107-070	Bolighus	180		L	L	L	H	M	M	H	H	H	**H**	H
Bugtegaten 1	Fredly	24	38		140450626	0628-107-071	Uthus	180		L	L	L	H	M	H	H	H	M	**H**	H
Bugtegaten 12		23	46		140451452	0628-107-150	Bolighus	180		L	L	L	H	M	M	L	H	M	**H**	H
Bugtegaten 14		23	82		194554400		Uthus			L	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk										
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Bugtegaten 22		24	69		194554389		Uthus			L	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	
Bugtegaten 22		24	69		140450553	0628-107-065	Bolighus	180		L	L	L	H	H	L	M	H	H	**H**	H
Bugtegaten 24		23	65		140450790	0628-107-089	Uthus	184		L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Bugtegaten 24		23	65		140450782	0628-107-088	Bolighus	183		L	L	L	H	M	H	M	H	H	**H**	H
Bugtegaten 3		24	60		140450642	0628-107-073	Uthus (Flaveråsen)	170		L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Bugtegaten 41	Solbråten	23	126		194599978	0628-107-069	Bolighus	180	1866	L	L	L	H	H	H	H	H	H	**H**	H
Bugtegaten 8		23	77		140450804	0628-107-090	Bolighus	180		L	L	L	H	M	M	M	H	H	**H**	H
Børsandveien 13	Børsand	50	5		140459550	0628-301-142	Stabbur	191	1915-1920	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Børsandveien 13	Børsand	50	5		140459593	0628-301-146	Skjul	191	1915-1920	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Børsandveien 13	Børsand	50	5		140459615	0628-301-149	Potetkjeller	191	1915-1920	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Børsandveien 3	Sundby skole	51	11		140458880	0628-301-066	Skolebygning	191	1922	L	H	H	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Børsandveien 3	Sundby skole	51	11		140458872	0628-301-065	Skolebygning	183	1864	L	H	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Børsandveien 3	Sundby skole	51	11		140458899	0628-301-067	Uthus	191	ca. 1922	L	L	H	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Børsandveien 7 A	Sundby	51	1		140458910	0628-301-070	Driftsbygning	191		L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Børsandveien 7 A	Sundby	51	1		140458929	0628-301-072	Garasje	191	ca. 1920	L	L	L	H	M	H	H	H	M	**H**	H
Børsandveien 7 A	Sundby	51	1		140458937	0628-301-073	Stabbur	191	ca. 1915	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Børsandveien 7 A	Sundby	51	1		140458953	0628-301-076	Smie			L	L	H	H	M	M	H	H	M	**H**	H
Båtstøveien 6	Bekkeli	39	10		140457485	0628-205-102	Bolighus	191	Ca. 1918	L	L	L	H	H	H	L	H	M	**H**	H
Dramstadveien 60	Bjørkholt	9	30		140448605	0628-102-172	Krutthus	184?		L	L	H	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Ekelund 1	Villa Ekelund	23	5		140450693	0628-107-079	Uthus	190		L	L	L	H	M	M/H	M	M	M	**H**	H
Ekelund 1	Villa Ekelund	23	5		140450723	0628-107-083	Garasje	191		L	L	L	H	L	H	M	H	L	**H**	H
Ekelund 1	Villa Ekelund	23	5		140450685	0628-107-078	Bolighus	184		H	L	L	H	H	H/M	H	H	M	**H**	H
Eklund	Fjellheim	23	6		140450707	0628-107-081	Bolighus	184	1880	L	L	L	H	H	H/M	L	H	M	**H**	H
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	31		140460737	0628-303-021	Formannshus												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140460907	0628-303-039	Omlastningshus												**FP**	

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk											
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140460915	0628-303-040	Transfomator												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140460923	0628-303-041	Kontorbygning/Laboratorium												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140460931	0628-303-042	Kontorbygning/Laboratorium												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140460958	0628-303-043	Laboratorium (søndre del)												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140460966	0628-303-044	Spisebrakke												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140460974	0628-303-045	Badehus												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140460982	0628-303-046	Brannstasjon												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140460990	0628-303-047	Maskinhus												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140461008	0628-303-048	Fyrhus												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140461016	0628-303-049	Fabrikkbygning												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140461067	0628-303-055	Lagerskur												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140461075	0628-303-057	Lagerskur												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140461105	0628-303-060	Lager nr 2												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140461113	0628-303-061	Lager nr 1												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	30		140461164	0628-303-065	Sikrillen												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140461229	0628-303-071	Geomitten/spisesal												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140461237	0628-303-072	Lagerhus												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	30		140461466	0628-303-097	Saltmølle												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	31		194614357	0628-303-022	Fluktbunker												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	31		194614365	0628-303-037	Trafokiosk												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		300412829		Lager												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	31		300686542		Laboratoriet												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		300686550		Trafostasjon												**FP**	
Engeneveien 1	Engene gamle dynamittfabrikk	55	38		194615264		Portnerbolig												**FP**	
Engeneveien 1	Engene, Holmen	55	35		140461504	0628-303-102	Lysthus	191	1913	H	L	H	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Engeneveien 1	Engene, Holmen	55	35		140461490	0628-303-101	Villa	191	1913	H	H	H	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Engeneveien 1	Engene, Holmen	55	35		140461512	0628-303-103	Stabbur	191	1913	M	L	M	H	M	H	H	H	L	**H**	H
Engeneveien 1	Engene, Holmen	55	35		140461520	0628-303-104	Garasje	191	1913	L	L	M	H	H	H	H	M	L	**H**	H
Engeneveien 1	Engene, Holmen	55	37		140461601	0628-303-111	Lagerhus	190	1900-1940	L	L	H	H	L	H	H	H	L	**H**	H
Engeneveien 1	Engene, Nedre Holmen	55	3		140461563	0628-303-108	Hønsehus	192		L	L	L	H	H	H	M	M	L	**H**	H
Engeneveien 1	Engene, Nedre Holmen	55	35		140461555	0628-303-107	Uthus	191	1900	L	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk											
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Engeneveien 1, Bråtansko	Bråtanskogen	55	33		140461865	0628-303-140	Hytte	191	1903	M	H	H	L	H	H	H	H	M	**H**	H
Engeneveien 3	Engene gamle dynamittfabrikk	55	36		140460699	0628-303-017	Uthus												**FP**	
Engeneveien 3	Engene, Nedre Holmen	55	35		140461547	0628-303-106	Bolighus	184	Ca. 1900	L	L	M	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Engeneveien 5	Engene	55	35		140461539	0628-303-105	Bolighus		Før 1876	L	L	M	H	H	M	M	H	M	**H**	H
Engeneveien 9	Engene gamle dynamittfabrikk	55	36		140460680	0628-303-016	Admini (bestyrerbolig)												**FP**	
Engeneveien 9	Engene gamle dynamittfabrikk	55	36		140460710	0628-303-019	Driftsbygning.												**FP**	
Filtvet brygge	Filtvet brygge, venteværelse, Filtvet Damp-	45	18		140456640	0628-205-022	Filtvet Brygge, venteværels	191	Ca. 1920	L	H	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Filtvetveien 12	Filtvet Gård	39	1		140457000	0628-205-056	Våningshus	184		L	L	L	H	H	M	L	H	M	**H**	H
Filtvetveien 12	Filtvet Gård	39	1		140457019	0628-205-057	Driftsbygning	184		L	L	L	H	H	M	M	H	M	**H**	H
Filtvetveien 12	Filtvet Gård	39	1		140457035	0628-205-059	Stabbur	183		L	L	L	H	H	H	H	H	H	**H**	H
Filtvetveien 12		39	129		140457744	0628-205-127	Fjøs	191	Ca. 1909	L	L	H	H	H	H	H	M	M	**H**	H
Filtvetveien 2	Filtvet skole	39	62		140456578	0628-205-015	Skole/barnehage	183	1869	L	H	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Filtvetveien 2	Filtvet skole	39	62		140456586	0628-205-016	Skole/barnehage	191	1902	L	H	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Filtvetveien 20	Bjerklund	39	2		140456977	0628-205-053	Våningshus	184	Ca. 1880	L	L	L	H	H	H	L	H	M	**H**	H
Filtvetveien 20	Bjerklund	39	2		140456985	0628-205-054	Uthus/bryggerhus	184	Ca. 1880	L	L	L	H	H	H	H/S	M	M	**H**	H
Filtvetveien 20	Bjerklund	39	2		140456993	0628-205-055	Stabbur	184	Ca. 1880	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Filtvetveien 3	Filtvet kirkested	39	4		194568746		Kirke og gravplass												**S**	
Filtvetveien 71	Morning Light II	44	6		140457817	0628-205-135	Bolighus	191?	1922	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Fjordveien 32	Solborg	9	88		140446823	0628-101-031	Bolighus	191		L	L	L	H	H	H	L	H	M	**H**	M
Fjordveien 32	Solborg	9	88		140447072	0628-101-055	Uthus	191?	Ca. 1903	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Fjordveien 56	Sundstedet	9	138		140446645	0628-101-013	Bolighus	181		L	H	H	H	H	M	H	H	H	**H**	H
Fjordveien 85	Sundheim	9	81		140446602	0628-101-009	Bolighus	191		L	L	M	H	H	M	L	H	M	**H**	H
Folkestadveien 1	Varden forsamlingshus	32	5	5	140449067	0628-104-032	Forsamlingshus	191	1907	L	H	H	H	H	M	M	H	M	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk											
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Folkestadveien 2	Folkestad	32	5		140449016	0628-104-026	Bolighus	183	1867	L	H	H	H	M	L	M	H	M	**H**	H
Folkestadveien 2	Folkestad	32	5		140449024	0628-104-027	Skole	191	1914	L	H	H	H	M	M	M	H	M	**H**	H
Fransåsveien 8	Bergtun	57	79		140464082	0628-305-106	Bolighus	192		L	L	L	H	H	H	M	H	-	**H**	H
Furuholmen, Verpen	Kongsdelenr 7, Furuholmshytta	56	3		140460176	0628-302-012	Fiskebu												**H**	H
Færgestadveien 13	Fergestad	54	7		140458422	0628-301-011	Bolighus	170?		L	L	H	H	M	H	H	H	H	**H**	H
Færgestadveien 13	Fergestad, Nedre Færgestad	54	7		140458430	0628-301-012	Uthus	192?	1930	L	L	L	H	H	H	L	H	L	**H**	H
Færgestadveien 15	Slottet, Nesset	54	3		140458384	0628-301-002	Båthus	180?		L	L	H	H	M	L	H	H	L	**H**	H
Færgestadveien 15	Slottet, Nesset	54	3		140458392	0628-301-003	Bolighus	173		L	H	S	H	H	H	H	H	H	**S**	H
Færgestadveien 15	Slottet, Nesset	54	3		140458406	0628-301-004	Uthus			L	L	H	H	H	H	M	M	M	**H**	H
Færgestadveien 22	Øvre Færgestad	54	8		140458511	0628-301-020	Bolighus	191	1900	L	L	L	H	H	H	L	H	M	**H**	H
Færgestadveien 22	Øvre Færgestad	54	8		140458538	0628-301-021	Uthus	191	1900	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Færgestadveien 28	Solvik	54	14		140458473	0628-301-017	Uthus	191?		L	L	H	H	H	H	M	M	M	**H**	H
Færgestadveien 7	Slottet	54	1		140458589	0628-301-028	Stabbur	182?	1850	L	L	L	H	H	H	H	M	H	**H**	H
Færgestadveien 9 B	Slottet	54	1		140458554	0628-301-025	Våningshus	182	1850	L	L	L	H	H	M	L	H	H	**H**	H
Gamle Kirkevei 10	Soltun	9	206		140448354	0628-102-138	Bolighus			L	L	H	H	M	L	M	H	H	**H**	H
Gamle Kirkevei 18	Hasselbakken II	9	253		140448400	0628-102-143	Bolighus	191	1918	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Gamlebrygga 11	Helgaro	53	19		140460052	0628-301-198	Bolighus	191?		L	L	L	H	H	H	L	H	M	**H**	H
Grimsrudveien 15	Selvikstranda	8	13		140447420	0628-102-029	Våningshus	170		L	L	L	H	H	H-	H	H	H	**H**	H
Grimsrudveien 15	Selvikstranda	8	13		140447439	0628-102-030	Uthus	193		L	L	L	H	M	H	L	H	L	**H**	H
Grimsrudveien 15	Selvikstranda	8	13		140447447	0628-102-031	Sjøbu	170		L	L	L	H	H	H	H	H	H	**S**	H
Grimsrudveien 2	Småskjær	8	118		140447404	0628-102-027	Våningshus	180		L	L	L	H	H	H	L	H	H	**H**	H
Grimsrudveien 2	Småskjær	8	118		140447412	0628-102-028	Driftsbygning	192		L	L	L	H	H	H	L	H	L	**H**	H
Grimsrudveien 55	Lille Bukten	8	16		140447161	0628-102-001	Våningshus	191	1905	L	L	L	H	H	M	L	H	M	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk											
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Grimsrudveien 57	Lille Bukten	8	16		140447188	0628-102-002	Vedskjul	191	Ca. 1900	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Grimsrudveien 57	Lille Bukten	8	16		140447196	0628-102-003	Driftsbygning	192		L	L	L	H	H	M	M	H	L	**H**	H
Grimsrudveien 57	Lille Bukten	8	16		140447218	0628-102-005	Sommerhus	191	1914	L	L	H	H	L	H	H	H	M	**H**	H
Grimsrudveien 57	Lille Bukten	8	16		140447234	0628-102-007	Do	190?	1900	L	L	L	H	H	H	M	M	L	**H**	H
Grimsrudveien 57	Lille Bukten	8	16		140447226	0628-102-006	Uthus	190	Ca. 1900	L	L	L	H	H	H	H	M	M	**H**	H
Grytnes, Midtskogen, Sto	Grytnes	53	7		140460028	0628-301-194	Skogsarbeiderhytte												**H**	H
Grønsandveien 15	Vestre Grønsand	55	11		140458651	0628-301-038	Bolighus	181?		L	L	H	H	H	L	H	H	H	**H**	H
Grønsandveien 2	Ødegården	53	12		140458708	0628-301-043	Stabbur	183	1860	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Haugenbakken 1	(Helgaro?) LNR 7042 Grytneshaugen	53	519		140461954	0628-303-149	Bolighus	191	Ca. 1900	L	L	L	H	H	M	L	H	M/L	**H**	H
Haugenbakken 8		53	557		140461970	0628-303-151	Uthus	184		L	L	L	H	H	H	M	L	M	**H**	H
Holmsbubakken 21		23	78		140450839	0628-107-093	Bedehus	184	1893	L	H	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Holtnesveien 16		28	54		21931640		Fritidsbolig			L	L	L	M	H	H	M	H	L	**H**	
Holtnesveien 2		28	69		194540256		Fritidsbolig												**H**	
Holtnesveien 23	Holtnes (Holtnes gård)	28	1		140451789	0628-108-035	Bolighus	170		L	L	L	H	H	M	M	H	H	**H**	H
Holtnesveien 23	Holtnes (Holtnes gård)	28	1		140451797	0628-108-036	Matkjeller	180		L	L	L	H	H	M	H	H	H	**H**	H
Holtnesveien 4		28	59		194540213		Fritidsbolig												**H**	
Holtvetveien 1	Holtvet søndre	19	2		140449415	0628-105-004	Stabbur	180		L	L	L	M	H	H	M	H	H	**H**	H
Inglingstadveien 1	Inglingstad	7	1		140447617	0628-102-050	Stabbur	184	1880	L	L	L	H	H	M	L	H	M	**H**	H
Inglingstadveien 1	Inglingstad	7	1		140447625	0628-102-051	Våningshus	182	1843	L	L	L	H	H	M	M	H	H	**H**	H
Inglingstadveien 1	Inglingstad	7	1		140447633	0628-102-052	Driftsbygning	172		L	L	H	H	H	H	H	H	H	**H**	H
Inglingstadveien 1	Inglingstad	7	1		140447641	0628-102-053	Vognskjul	184	1890	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Isveien 13	Tahiti, Hagadammen	57	94		140464384	0628-305-134	Sommerbolig	192	Ca. 1935	L	L	L	H	H	M	M	H	L	**H**	H
Isveien 30	Bjørkeli (LNR. 5796)	57	57		140463175	0628-305-003	Bolighus	191 (?)		L	L	L	H	H	M	L	H	L	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk											
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Isveien 34	Støa	57	58		140463159	0628-305-001	Bolighus	181		L	L	L	H	H	L	H	H	H	**H**	H
Jahrenbakkene 5	Jahren mellom	26	9		140450200	0628-107-027	Våningshus												**F**	
Killingstad	Killingstad	10	5		140447005	0628-101-048	Hovedbygning	173		L	L	H	M	M	H	H	M	H	**H**	H
Kirkeveien 1	Holmsbu kirkested	23	9		194551665		Kirke og gravplass												**S**	
Kirkeveien 1	Holmsbu kirkested, kapell	23	9		194551657		kapell												**H**	
Knivsvikveien 28 a	Knivsvik Nordre	10	60		140449504	0628-105-013	Våningshus	170		L	L	H	H	M	M	M	H	H	**H**	H
Kongsdelveien 10 (12*se	"Under Kollen"	55	46		140461695	0628-303-119	Uthus	191		L	L	M	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Kongsdelveien 10	Under kollen. Maskinistboligen	55	46		140461679	0628-303-117	Bolighus	191	1900	L	L	H	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Kongsdelveien 11	Nordre Bacula	55	43		300683505	0628-303-122	Utedo			L	L	H	H	L	H	H	H	L	**H**	H
Kongsdelveien 11	Nordre Bacula	55	43		140461717	0628-303-121	Bolighus	191	1916	M	L	H	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Kongsdelveien 13	Nordre Bacula	55	47		140461725	0628-303-123	Bolighus	191	1916	M	L	H	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Kongsdelveien 13	Nordre Bacula	55	47		194612265	0628-303-124	Utedo			L	L	L	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Kongsdelveien 14	Under kollen. Byggmesterboligen	55	28		140461709	0628-303-120	Bolighus	191	1914	H	L	H	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Kongsdelveien 15	Søndre Engene	55	47		140461741	0628-303-126	Uthus			L	L	M	H	H	H	H	M	L	**H**	H
Kongsdelveien 15	Søndre Engene	55	47		140461733	0628-303-125	Bolighus	184?	1878	L	L	H	H	H	H	H	M	M	**H**	H
Kongsdelveien 17		55	47		140461776	0628-303-128	Uthus			L	L	M	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Kongsdelveien 17		55	47		140461768	0628-303-127	Bolighus			L	L	H	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Kongsdelveien 18	Kongsdelene Gård	56	1		140460613	0628-303-010	Stabbur	191	Ca. 1900	L	L	L	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Kongsdelveien 18	Kongsdelene Gård	56	1		140461784	0628-303-129	Driftsbygning	192	1930 og 1940	L	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Kongsdelveien 20	Kongsdelene Gård	56	1		140460605	0628-303-009	Bryggerhus	180		L	L	L	H	M	H	M	H	M	**H**	H
Kongsdelveien 22	Parsell 22, Kirkeåsen	56	17		140461814	0628-303-132	Uthus	191	1916	L	L	H	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Kongsdelveien 22	Parsell 22, Nordre Kirkeåsen	56	17		140461792	0628-303-130	Bolighus	191	1916	H	L	H	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Kongsdelveien 24	Parsell 23, Midtre Kirkeåsen	56	18		140461806	0628-303-131	Bolighus	191	1916	H	L	H	H	H	H	H	H	L	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk										
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Kongsdelveien 26	Parsell 24, Kirkeåsen	56	19		140461822	0628-303-133	Bolighus	191	1916	H	L	H	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Kongsdelveien 26	Parsell 24, Søndre Kirkeåsen	56	19		140461830	0628-303.134	Uthus	191	1916	L	L	H	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Kongsdelveien 28	Kongsdelene kirkested	56	7		194585969		Kirke og gravplass												**S**	
Kvingebakken 11	Bakken	24	19		140450081	0628-107-016	Uthus	180		L	L	L	H	H	H	H	H	H	**H**	H
Kvingebakken 15	Holm	24	4		140450146	0628-107-021	Bolighus	170		L	H	H	H	H	L	M	H	H	**H**	H
Kvingebakken 24		24	85		140450103	0628-107-017	Bolighus	170		L	L	L	H	H	H	H	H	H	**H**	H
Kvingebakken 24		24	85		140450111	0628-107-018	Uthus	180		L	L	L	H	H	H	L	H	M	**H**	H
Kvingebakken 26	Støen 88	24	101		140450138	0628-107-020	Bolighus	182		L	H	H	H	H	H	M	H	H	**H**	H
Kvingebakken 28	Holm	24	4		140450154	0628-107-022	Sjøbod	180		L	H	H	H	H	H	H	H	H	**S**	H
Lodsstien 1	Luna	28	100		140451568	0628-108-007	Bolighus	183	1865	L	L	L	H	H	M	L	H	M	**H**	H
Marmorveien 22	Stenvik Vestre	35	76		194614233	0628-201-024	Utedo	191	Ca. 1917	L	L	L	H	L	H	H	M	L	**H**	H
Marmorveien 22	Stenvik Vestre	35	76		140452211	0628-201-023	Skjul	191	Ca. 1917	L	L	L	H	H	H	M	M	L	**H**	H
Mellomdammen 1		57	56		140463353	0628-305-022	Bolighus			M	L	L	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Mellomdammen 25	Bryn	57	17		140463868	0628-305-085	Uthus	191	Ca. 1910	L	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Mellomdammen 3	Framnes	57	5		140463337	0628-305-020	Bolighus	191	1907	L	L	L	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Mellomdammen 31	Vestlien	57	18		194612028		Grisehus	191		L	L	L	H	M	H	H	H	L	**H**	
Mellomdammen 31	Vestlien	57	18		140463914	0628-305-090	Uthus	191	1910-1912	L	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Mellomdammen 34	Grønnsletten/Grønnsletta	57	123		140464538	0628-305-151	Uthus		?	L	L	L	H	H	H	L	H	L	**H**	H
Mellomdammen 34	Grønnsletten/Grønnsletta	57	123		140463213	0628-305-007	Bolighus	184		L	L	L	H	H	M	L	H	M	**H**	H
Mellomdammen 7	Løvhaug	57	7		194612362	0628-305-079	Uthus	191		L	L	L	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Moloveien 1	Ekern Vestre	44	1		140457140	0628-205-069	Våningshus	184	1890-1900	L	L	L	H	H	M	M	H	M	**H**	H
Moloveien 1	Ekern Vestre	44	1		140457132	0628-205-068	Stabbur	183	1866	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Moloveien 13	Elverhøi	39	9		140457493	0628-205-103	Bolighus	191	Ca. 1916	M	L	H	H	H	H	H	H	M	**S**	H
Moloveien 13	Elverhøi	39	9		140457507	0628-205-104	Uthus	191	1916	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**S**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk											
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Moloveien 15	Solfjell	39	25		140457876	0628-205-140	Hytte	191	Ca. 1922	L	L	L	H/M	H	H	M	H	L	**H**	H
Moloveien 19	Fagernes	39	29		140457868	0628-205-139	Bryggerhus	184	Ca. 1895	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Myhreneveien 26-28	Myhrene	33	5		140449180	0628-104-047	Bryggerhus	184		L	L	L	H	M	M	M	H	M	**H**	H
Myhreneveien 26-28	Myhrene (Myhrene Gård)	33	5		140449342	0628-104-064	Stabbur	184 (?)		L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Mølleveien 6		12	47		140447943	0628-102-089	Skole/barnehage	191	1913	L	H	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Mølleveien 8	Klokkerjorden	12	7		140447951	0628-102-090	Gammel skole	183	1857	L	H	H	H	H	H-	H	H	M	**H**	H
Måkeveien 5	Løvstad	36	819		194609337	0628-202-141	Grisehus ifølge NIKU	191	1906-1907	L	L	L	H	M	M	H	H	L	**H**	H
Måkeveien 5	Løvstad	36	819		140453889	0628-202-140	Vedskjul	191	1906-1907	L	L	L	H	H	H	L	H	L	**H**	H
Nebbaveien 1	Kvingehuset	28	363		140451533	0628-108-004	Bolighus	182	Ca. 1834	L	L	L	H	H	M	M	H	H	**H**	H
Nebbaveien 10	Erhil	28	212		140451819	0628-108-038	Bolighus	183	1870	L	L	L	H	H	H	L	H	M	**H**	H
Nebbaveien 3	Aspely	28	13		194541198		Bedehus			M	H	H	H	H	H	H	H	M	**S**	
Nebbaveien 48		28	50		194545827		fritidsbolig												**H**	
Nebbaveien 50		28	24		8082839		bolighus												**S**	
Nebbaveien 50		28	24		300686177		uthus												**S**	
Nebbaveien 50		28	24		300686181		uthus												**H**	
Nebbaveien 50		28	24		300686184		uthus												**H**	
Nebbaveien 56 (Nebba, B	Nebba	28	214		140451843	0628-108-050	Bolighus (Rødtangen fyrsta	171		L	H	H	H	H	L	H	H	H	**S**	H
Nebbaveien 6		28	32, 37		194546076		Feriehjem, finnmarkslaget												**S**	
Nebbaveien 8	Franklin	28	16,27		140451932	0628-108-059	Bolighus	180		L	L	L	H	H	L	L	H	M	**H**	H
Nebbaveien 8		28	16, 27		194620268		uthus												**H**	
Nedre Gunnaråsen 12	Berg	1	51		140462411	0628-304-012	Bolighus	192	1926	L	L	L	M	H	H	M/L	H	L	**H**	H
Nedre Gunnaråsen 40	Damsgård	1	40		140462683	0628-304-039	Bolighus	191		L	L	L	H	H	M	M	H	L	**H**	H
Nedre Gunnaråsen 40	Damsgård	1	40		140462691	0628-304-040	Driftsbygning	191		L	L	L	H	M	H	H	H	L	**H**	H
Nedre Gunnaråsen 42	Damsgård	1	40		140462675	0628-304-038	Bolighus	191		L	L	L	H	H	M	L	H	L	**H**	H
Nedre Jahrenvei 15 A	Solås	23	86		140449997	0628-107-006	Bolighus	182	ca. 1850	L	L	M	L	M	H	H	H	H	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk										
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Nedre Jahrenvei 31	Villa Holme	23	120		8081514		Bolighus	194		S	L	H	L	L	S	H	H	L	**S**	
Nedredammen 4	Vang	57	28		140464430	0628-305-142	Bolighus	191		L	L	L	H	H	M	M	H	L	**H**	H
Nordre Sætrevei 16	Latås	57	89		140464465	0628-305-145	Uthus	192		M	L	L	H	L	H	H	H	L	**H**	H
Nordre Sætrevei 16	Latås	57	89		140464457	0628-305-144	Fritidsbolig	192	1938	H	L	H	H	H	H	H	H	L	**S**	H
Nordre Sætrevei 3	Kveldsro, Hurumveien	57	61		140463760	0628-305-074	Uthus	191		L	L	L	H	H	H	L	H	L	**H**	H
Nordre Sætrevei 3	Kveldsro, Hurumveien	57	61		140463752	0628-305-073	Bolighus	191 (?)		L	L	L	H	H	H	L	H	L	**H**	H
Nordstrandveien 11	Ekern Østre, "Fjell"	45	6		140456691	0628-205-027	Bolighus/Tidligere butikk	180		L	H	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Nordstrandveien 11	Ekern Østre, "Fjell"	45	6		140456683	0628-205-026	Lager	184?		L	L	H	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Nordstrandveien 11	Ekern Østre, "Fjell"	45	167		140457469	0628-205-100	Uthus	184?		L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Nordstrandveien 13	Maren Andrea	45	107		140456756	0628-205-032	Bolighus	181?		L	L	H	H	H	H	H	H	H	**S**	H
Nordstrandveien 14	Brattbo	45	30		140457248	0628-205-078	Bolighus	184	Ca. 1890	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Nordstrandveien 14	Brattbo	45	30		140457256	0628-205-079	Uthus	192	Ca. 1934	L	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Nordstrandveien 18	Torp	45	35		194597452		Uthus			L	L	L	H	H	H	H	H	L	**H**	
Nordstrandveien 21	Solbakken (Elisabeth stua)	45	121		140456659	0628-205-023	Bolighus	182?		L	L	H	H	H	M	H	H	H	**H**	H
Nordstrandveien 26	Fridheim	45	8		140456918	0628-205-047	Våningshus	184	Ca. 1890	L	L	L	H	H	H	H	M	M	**H**	H
Nordstrandveien 26	Fridheim	45	8		140456926	0628-205-048	Sidebygning	184	Ca. 1890	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Nordstrandveien 27	Fjell-ly	45	137		140456632	0628-205-021	Sidebygning	184	1890	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Nordstrandveien 29	Filtvetstranden 22	45	1		140456896	0628-205-046	Uthus	184	1882	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Nordstrandveien 29	Filtvetstranden 22	45	134		140456888	0628-205-045	Bolighus	183	1856	L	L	L	H	H	M	M	H	M	**H**	H
Nordstrandveien 3	Ekern Østre	45	192		140457213	0628-205-076	Uthus	180?		L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Nordstrandveien 3	Ekern Østre (Abrahamsengården)	45	192		140457221	0628-205-077	Bolighus	184?	1886	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Nordstrandveien 32	Thorstrand	45	23		140456748	0628-205-031	Driftsbygning, bryggerhus	182		M	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Nordstrandveien 43	Tertitten	45	65		140457310	0628-205-085	Hytte, gamlestua	180		L	L	L	H	M	H	M	M	H	**H**	H
Nordstrandveien 46	Reia	45	16		140457329	0628-205-086	Hytte	191	Ca. 1915	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Nordstrandveien 46	Reia	45	16		194603371	0628-205-087	Uthus	191	1915	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk											
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Nordstrandveien 58	Nordstrand	46	9		140458082	0628-207-004	Bolighus	173?		L	L	L	H	H	M	H	H	H	**H**	H
Nordstrandveien 8	Utsikten	45	128		140457086	0628-205-063	Uthus	191?		L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Prestegårdsalleen 1	Hurum Kirke	9	424	1	194601395	0628-102-196	Kirke, kapell	110		H	H	H	H	H	H	H	H	H	**F**	H
Prestegårdsalleen 1	Hurum kirkested, kapell	9	424		194601409		Kapell												**H**	
Prestegårdsalleen 3	Hurum Prestegård	9	374		140448222	0628-102-125	Forpakterbolig	191	1918	L	L	L	H	H	M	L	H	M	**H**	H
Prestegårdsalleen 4	Hovtun	9	557		140448559	0628-102-162	Hovtun	191		L	H	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Prestegårdsalleen 6 B	Hurum Prestegård	9	373		140448265	0628-102-129	tidl. prestebolig	184	1885	M	H	H	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Prestegårdsalleen 6 B	Hurum Prestegård	9	373		140448257	0628-102-128	Stabbur	184	1883	L	L	L	H	H	H	M	M	M	**H**	H
Presteveien 1	Sunneløkka	28	4		140451878	0628-108-053	Bolighus	183	1856	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Presteveien 1		28	4		194541279		Fritidsbolig												**H**	
Presteveien 3	Holtnes	28	5		140451967	0628-108-063	Bolighus	180	1900	H	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Presteveien 5 a		28	220		194541325		bolighus			L	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	
Presteveien 5 b		28	220		140451886		bolighus			L	L	L	H	H	H	L	H	L	**H**	
Presteveien 9		28	109		194541341		Fritidsbolig												**H**	
Ramsvikveien 16	Furulund	36	760		140455474	0628-203-014	Uthus	191	1902	L	L	L	H	H	H	M	M	L	**H**	H
Ramsvikveien 16		36	760		140455466	0628-203-013	Bolighus	191	1902	L	L	L	H	H	H	L	H	H	**H**	H
Ramsvikveien 4A	Trons vei 3	36	728		140455628	0628-203-029	Uthus	191	1911	L	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Ramsvikveien 6	Trons vei 5	36	719		140455601	0628-203-027	Uthus	191	1914	L	L	L	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Rasmusbakken 3		28	17		194540175		Fritidsbolig												**H**	
Rasmusbakken 3		28	17		194540183		bryggerhus												**H**	
Rasmusbakken 9		28	51, 53		194540124		Fritidsbolig												**H**	
Rødtangen	Holtnæs	28	6		140451614	0628-108-013	Bu - badehus		1900	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Røedsjordet 2	Vingården	37	12		194571305		Annen industribygning			L	H	H	M	L	M	H	H	L	**H**	
Røedsjordet 6, Filtvet Ves	Rød Østre	37	1		140455903	0628-204-021	Stabbur	184	1889	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Røedsjordet 6, Filtvet Ves	Rød Østre	37	1		140455911	0628-204-022	Driftsbygning	191	1900	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Røedsjordet 6, Filtvet Ves	Rød Østre	37	1		140455938	0628-204-023	Bryggerhus/Vognskjul	191	1900	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Røedsjordet 6, Filtvet Ves	Rød Østre	37	1		140455954	0628-204-025	Grisehus/Vin	191	1905	L	L	H	H	H	H	H	H	L	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk											
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Røykåsveien 10	Nordli	57	23		140463329	0628-305-019	Bolighus	191	1909	L	L	L	H	H	M	L	H	L	**H**	H
Sandspollen 11	Slottet	54	1		140458619	0628-301-034	Fiskerhytte	184?		L	L	H	H	-	M	H	H	M	**H**	H
Selvigodden 7	Bråten	8	12		140447463	0628-102-033	Uthus	191		L	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Selvigodden 7	Bråten	8	12		140447471	0628-102-034	Stabbur	192		L	L	L	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Selvigveien 2	Selvik søndre	8	1		140447498	0628-102-036	Stabbur	174		L	L	L	H	H	H	M	H	H	**H**	H
Selvigveien 2	Selvik søndre	8	1		140447501	0628-102-037	Våningshus	161											**F**	
Selvigveien 4	Nordre Selvik	8	13		140447536	0628-102-040	drengestue	170		L	L	L	H	H	M	H	H	H	**H**	H
Selvigveien 4	Nordre Selvik	8	13		140447544	0628-102-041	stabbur	181		L	L	L	H	H	M	H	H	H	**H**	H
Selvigveien 4	Nordre Selvik	8	13		140447552	0628-102-045	grisehus	191		L	L	L	H	H	M	M	H	L	**H**	H
Selvigveien 4	Nordre Selvik	8	13		140447579	0628-102-044	vognskjul	192		L	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Selvigveien 4	Nordre Selvik	8	13		140447587	0628-102-045	smie	180		L	L	L	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Selvigveien 4	Nordre Selvik	8	13		140447528	0628-102-039	hovedbygning	181		H	L	L	H	H	L	H	H	H	**H**	H
Selvigveien 4	Nordre Selvik	8	13		140447560	1628-102-043	driftsbygning	192		H	L	L	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Sjødalsveien 10	Åsland (LNR. 4494)	57	29		140463434	0628-305-035	Uthus	191		L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Sjødalsveien 10	Åsland (LNR. 4494)	57	29		140463426	0628-305-034	Bolighus	191	1907	L	L	L	H	H	H	L	H	L	**H**	H
Sjødalsveien 4	Bjørklund	57	808		140463620	0628-305-057	Uthus	184	Ca. 1900	L	L	L	M	H	H	L	H	L	**H**	H
Skansen 10 (Nedre Gunna	Aasta	1	27		140462632	0628-304-034	Bolighus	191	1916	L	L	L	H	H	H	L	H	L	**H**	H
Skansen 25 (Nedre Gunna	Knausen	1	14		140462616	0628-304-032	Bolighus	191	1914	H	L	H	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Skansen 25 (Nedre Gunna	Knausen	1	14		140462624	0628-304-033	Sidebygning	191	1914	L	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Skjæraveien 4	Fjordgløtt	36	303		140453811	0628-202-133	Bolighus	192		L	L	L	M	H	H	M	H	L	**H**	H
Skogveien 1	Ramsli	36	1		140455091	0628-202-279	Kontorbygning			H	H	H	H	M	H	H	H	L	**S**	H
Skogveien 1	Ramsli, Murgårda, Hønehuset	36	853		140455326	0628-202-308	Leiegård		Ca. 1900	L	H	H	H	H	L	L	H	M	**S**	H
Skogveien 11	Ramsli, Murgårda	36	863		140455229	0628-202-393	Leiegård	191	Ca. 1900	L	H	H	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Skogveien 3	Ramsli, Murgårda	36	855		140455261	0628-202-300	Leiegård	191	Ca. 1900	L	H	H	H	H	H	H	H	M	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk											
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Skogveien 4	Ramsli, Murgårda	36	856		140455296	0628-202-305	Leiegård	184-191	Ca. 1890-1900	L	H	H	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Skogveien 5	Ramsli, Murgårda	36	857		140455253	0628-202-299	Leiegård	191	Ca. 1900	L	H	H	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Skogveien 6	Ramsli, Murgårda	36	858		140455288	0628-202-302	Leiegård	191	Ca. 1900	L	H	H	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Skogveien 7	Ramsli, Murgårda	36	859		140455245	0628-202-297	Leiegård	191	Ca. 1900	L	H	H	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Skoledalen 3	Smerlingmarken	36	4		140453331	0628-202-088	Tidligere skole	191	1912	L	H	H	H	H	M	H	H	L	**H**	H
Skoledalen 5	Smerlingmarken	36	4		140453307	0628-202-085	Skolebygning	191	1901	L	H	H	H	M	M	M	H	L	**H**	H
Skoledalen 9	Smerlingmarka	36	685		140453471	0628-202-102	Lærerbolig	191	1919	L	L	M	H	H	H	M	H	L	**H**	
Skolegaten 1		24	72		140451339	0628-107-140	Uthus	180		L	L	L	H	H	M	L	H	M	**H**	H
Skolegaten 1		24	72		140451320	0628-107-139	Bolighus	180		L	L	L	H	H	M	L	H	H	**H**	H
Skolegaten 7	Grendahus, Gammelskol'n	24	135		140450812	0628-107-091	Grendahus, skole	183	1865	L	H	H	H	M	H	M	H	H	**H**	H
Skolegaten 7		24	135		140450820	0628-107-092	Uthus	183	1865	L	L	L	H	H	H	L	M	H	**H**	H
Storengene 11	Bergsengene	22	13		140449008	0628-104-025	Driftsbygning	191	1908	L	L	L	H	H	H	L	H	L	**H**	H
Storgaten 1	Holm (Skolegaten 33)	24	68		140451207	0628-107-128	Bolighus	182	1839	L	L	L	H	H	M	M	H	H	**H**	H
Storgaten 13	Hovedgata 58	24	99		140451401	0628-107-146	Bryggerhus	190		L	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Storgaten 14		24	96		140451495	0628-107-154	Bolighus	180	1800	L	L	L	H	H	H	M	H	H	**H**	H
Storgaten 15	Hovedgata 59	24	105		140451304	0628-107-137	Bolighus	172	1750	L	L	L	H	M	M	L	H	H	**H**	H
Storgaten 17	"Schullerudgården" (Hovedgata 61)	24	98		194554435	0628-107-111	Bolighus	174	1790	L	M	H	H	H	M	H	H	H	**H**	H
Storgaten 19	Hovedgata 63/Gjestgiveriet	24	103		140450936	0628-107-101	Driftsbygning	191	1918	L	L	L	H	M	H	H	H	L	**H**	H
Storgaten 19	Hovedgata 63/Gjestgiveriet	24	103		140450901	0628-107-099	Gjestgiveri	172	1740	L	H	H	H	H	H	H	H	H	**S**	H
Storgaten 21	Hovedgata 64	24	116		140450944	0628-107-102	Bolighus	170	1760	L	L	L	H	H	M	M	H	H	**H**	H
Storgaten 23		24	114		140451444	0628-107-149	Bolighus	180		L	L	L	H	M	M	M	H	H	**H**	H
Storgaten 25	Privaten	24	130		140450871	0628-107-097	Pensj. tidl., nå restaurant, p	180		L	H	H	H	M	M	M	H	M	**H**	H
Storgaten 3	Holm	23	3		140450855	0628-107-095	Bolighus	170	1750	L	L	L	H	H	M	M	H	H	**H**	H
Storgaten 8	Holmsbo Bad	24	6		140450952	0628-107-104	Hotell	192	1926	M L	H	H	H	L	L	M	H	L	**H**	H
Storsandveien 103	Crista	50	14-15		194598114	0628-301-171	Bolighus	183		L	L	L	H	H	M	H	H	L	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk											
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Storsandveien 103		50	14-15		300686166		Skjul/do			L	L	L	H	H	H	H	H	L	**H**	
Storsandveien 117	Teigen	49	16		140459852	0628-301-175	Bolighus	180		L	L	L	H	H	H	H	H	H	**H**	H
Storsandveien 141	Solheim, Elgtorn	48	10		140459941	0628-301-184	Sommerbolig	192	1933	L	L	L	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Storsandveien 141	Solheim, Elgtorn	48	10		140459976	0628-301-186	Sommerbolig	192	1933	L	L	L	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Storsandveien 141	Solheim, Elgtorn	48	10		140459968	0628-301-185	Badehus	191		L	L	L	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Storsandveien 54	Birklund	53	100		140459224	0628-301-109	Bolighus	184	1898	L	L	L	M	H	H	M	M	M	**H**	H
Storsandveien 58 A	Veistein	53	57		140459267	0628-301-113	Bolighus	191	ca. 1900	L	H	H	H	M	M	M	H	M	**H**	H
Storsandveien 7 B	Ødegården	53	11		140460001	0628-301-193	Stabbur	181	1818	L	L	L	M	H	H	H	H	H	**H**	H
Storsandveien 72	Solhøi	53	46		140459321	0628-301-120	Sommerbolig	191	ca. 1900	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Storsandveien 91	Strandstua	53	67		140459755	0628-301-165	Sommerbolig	191	1921	L	L	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Stranda 13	Filtvet Feriekoloni	45	14		140456934	0628-205-049	Hovedbygning	183?	Ca. 1850	L	H	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Stranda 13	Filtvet Feriekoloni	45	14		140456942	0628-205-050	Bolighus	183	Ca. 1850	L	L	L	H	H	M	M	H	M	**H**	H
Stranda 13	Filtvet Feriekoloni	45	14		140456969	0628-205-052	Bolighus	181	Ca. 1800	L	L	H	H	L	M	M	H	M	**H**	H
Stranda 5	Ekern Østre, Filtvet fyrstasjon	45	2		140456675	0628-205-025	Fyrvokterbolig med fyrlykt												**F**	H
Stranda 5	Ekern Østre, Filtvet fyrstasjon	45	2		194597339	0628-205-144	Naust	184	1880										**F**	H
Stranda 5	Ekern Østre, Filtvet fyrstasjon	45	2		194597355	0628-205-143	Uthus												**F**	H
Stranda 5	Ekern Østre, Filtvet fyrstasjon	45	2		194597363	0628-205-142	Maskinhus?												**F**	H
Støaveien 2	Odden	24	115		140450367	0628-107-045	Bolighus	183	1852	L	H	H	H	M	L	M	H	M	**H**	H
Støaveien 2	Odden	24	115		140450375	0628-107-046	Bolighus, oppr. uthus/fiskel	183		L	H	H	H	M	H	M	H	M	**H**	H
Støaveien 3		24	84		140450332	0628-107-042	Uthus	183	1860-1870	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Støaveien 35	Jahren Øvre	27	40		140450065	0628-107-013	Bolighus	173	ca. 1770	L	L	L	H	H	H	M	H	H	**H**	H
Støaveien 4	Ankerplassen	24	50		140450359	0628-107-044	Bolighus	182	1847	L	L	L	H	H	H	M	H	H	**H**	H
Støaveien 41		27	38		140450057	0628-107-012	Bolighus	170		L	L	L	H	H	H	M	H	H	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk											
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Støaveien 5a	Mohnhuset	24	70		140450960	0628-107-105	Bolighus	182	1845	M	L	H	H	M	M	H	H	H	**H**	H
Sundbyveien 12, Rødby Sæ	Rødbysætra, Skaubo	16	5		140448087	0628-102-108		180		L	L	H	H	H	M	H	H	H	**H**	H
Sætrealleen 2	Sætre Østre, Sætregården	57	97		194614411	0628-305-148	Badehus	191		L	H	H	H	H	H	H	H	L	**S**	H
Sætrealleen 2	Sætre Østre, Sætregården	57	97		140464481	0628-305-147	Bryggerhus	192	1938/1941	M	L	M	H	M	H	H	H	L	**H**	H
Sætrealleen 2	Sætre Østre, Sætregården	57	97		140463272	0628-305-012	Bolighus		Ca. 1850?	M	H	H	H	H	H	H	H	H	**S**	H
Søndre Sætrevei 12	Høland	1	39		140463086	0628-304-082	Bolighus	191	Ca. 1916	M	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Søndre Sætrevei 12	Høland	1	39		140463094	0628-304-083	Uthus	191	Ca. 1916	L	L	L	H	H	H	M	M	L	**H**	H
Søndre Sætrevei 14 e	Ekhaugen	1	22		140463000	0628-304-072	Bolighus	191	Ca. 1900	M	L	L	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Søndre Sætrevei 16	Øvre Ekhaugen	1	228		194583540	0628-304-074	Bolighus	191		L	L	L	H	H	H	L	H	M/L	**H**	H
Søndre Sætrevei 18	Skoleløkka	53	10		140460583	0628-303-007	Grytnes gamle skole	183	1872	L	H	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Søndre Sætrevei 20	Skoleløkka	53	10		140462225	0628-303-174	Tidligere skole og barnehag	191	Ca. 1920	H	H	H	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Søndre Sætrevei 21	Petterstuen	56	14		140460567	0628-303-005	Bolighus	180	1870	L	M	H	H	M	L	M	H	H	**H**	H
Søndre Sætrevei 23	(Askheim) Bacula	56	15		140461857	0628-303-137	Bolighus	191	1916	L	L	H	H	M	L	H	H	L	**H**	H
Søndre Sætrevei 23	(Askheim) Bacula	56	15		194612281	0628-303-138	Utedo	191	1916	M	L	H	H	M	H	H	H	L	**H**	H
Søndre Sætrevei 25	Søndre Bacula	56	16		140461849	0628-303-135	Bolighus	191	1916	L	L	H	H	M	L	M	H	L	**H**	H
Søndre Sætrevei 25	Søndre Bacula	56	16		194612273	0628-303-136	Utedo	191	1916	M	L	H	H	M	H	H	H	L	**H**	H
Thomasløkken 16/42	Thomasløkken 42	24	67		140451177	0628-107-125	Uthus	191		L	L	L	H	H	H	M	M	L	**H**	H
Thomasløkken 24	Thomasløkka	24	54		140450995	0628-107-108	Bolighus	172		L	L	L	H	M	L	H	H	H	**H**	H
Thomasløkken 26/48	Tomasløkka 48	24	79		140451355	0628-107-142	Bolighus	182	1849	L	L	L	H	H	H	M	H	H	**H**	H
Thomasløkken 26/48	Tomasløkka 48	24	79		140451363	0628-107-143	Uthus (Vedskjul, utedo, 2 s.	182	1849	L	L	L	H	H	H	H	H	H	**H**	H
Tillaløkka 1	Atelieret	26	21		140450243	0628-107-033	Svendshaugen	192	1928	L	H	H	H	H	H	H	H	L	**S**	
Tillaløkka 1	Holmsbu billedgalleri, Parnassos	26	43		194555393		Museum, kunstgalleri	194											**F**	
Tillaløkka 1	Jahrstua	26	21		194614217	0628-107-038	Svendshaugen	192		L	L	L	H	M	M	M	H	H	**H**	H
Tillaløkka 1	Laboriatoriet	26	24		300686756	0628-107-039	Olafshaugen/Konjakkbråtan		CA 1800	L	L	H	H	M	H	H	H	H	**H**	
Tillaløkka 1	Vinjestua	26	24		300686124	0628-107-036	Olafshaugen/Konjakkbråtan			L	L	H	H	H	H	H	H	H	**H**	
Tillaløkka 3		26	58		140450278	0628-107-035		181				H	H	H	H	H	H	H	**H**	H
Tillaløkka 3		26	58		140450286	0628-107-036		173				H	H	H	H	H	H	H	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk										
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Tofte brygge	Striglesand	36	7		140452998	0628-202-056	Skipsekspedisjon og kontor	191		L	H	H	H	H	M	H	H	L	**H**	H
Tofte brygge	Striglesand	36	7		140453005	0628-202-057	Godslager for skipsfart iflg.	191		L	H	H	H	H	M	H	H	L	**H**	H
Toftebråten 1, Filtvet Ves	Rød Vestre	38	1		140456292	0628-204-060	Våningshus	184	1882	M	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Toftebråten 1, Filtvet Ves	Rød Vestre	38	1		140456306	0628-204-061	Drengestue	170		L	L	L	H	H	M	H	H	H	**H**	H
Toftebråten 1, Filtvet Ves	Rød Vestre	38	1		140456322	0628-204-063	Stabbur	192		M	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Toftebråten 1, Filtvet Ves	Rød Vestre	38	1		140456314	0628-204-062	Vognskjul			L	L	L	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Tofteveien 11	Rødby søndre	16	1		140448184	0628-102-122	Sidebygning	184		L	L	L	H	H	H	H	M	M	**H**	H
Tofteveien 11	Rødby søndre	16	1		140448192	0628-102-121	Driftsbygning	191		L	L	L	H	H	M	M	H	M	**H**	H
Tofteveien 11	Rødby søndre	16	1		140448206	0628-102-120	våningshus	183		L	L	L	H	M	L	M	H	M	**H**	H
Tofteveien 11	Rødby søndre	16	1		140448214	0628-102-123	Stabbur	180		L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Tolderstien 2	Holtnes	28	2		140451525	0628-108-002	Bolighus	183	1875	L	L	L	H	H	H	L	H	H	**H**	H
Tolderstien 5	Seilerhytta, Rødtangen	28	271		140451622	0628-108-014	Bolighus	182	1828	L	H	H	H	H	H	H	H	H	**S**	H
Tolderstien 5	Seilerhytta, Rødtangen	28	271		140451649	0628-108-016	Uthus	180	1900	L	L	L	H	H	M	L	H	M	**H**	H
Tolderstien 5		28	271		140451630	0628-108-015	Bryggerhus												**H**	H
Tronstadveien 1	Tronstad	35	73		140449695	0628-106-014	Driftsbygning	191	1905	L	L	M	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Tronstadveien 14	Solstrand	35	91		140449776	0628-106-023	Fritidsbolig			L	L	M	H	M	M	H	H	H	**H**	H
Tronstadveien 3	Tronstad Søndre	35	3		140449806	0628-106-026	Uthus	191	ca. 1900	L	L	L	L	H	H	H	H	L	**H**	H
Tronstadveien 3	Tronstad Søndre	35	3		140449849	0628-106-031	Driftsbygning	183	1850	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Tronstadveien 3	Tronstad Søndre	35	3		140449857	0628-106-032	Uthus	184		L	L	L	H	M	H	M	H	M	**H**	H
Tronstadveien 3	Tronstad Søndre	35	3		140449873	0628-106-034	Våningshus	183	1850	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Tronstadveien 3	Tronstad Søndre	35	3		140449881	0628-106-037	Uthus	x		L	L	L	H	H	H	H	M	M	**H**	H
Tronstadveien 3	Tronstad Søndre	35	3		140449903	0628-106-038	Uthus	180		L	L	L	H	M	M	L	H	M	**H**	H
Ugstadveien 7	Ugstad Øvre	5	1		140447676	0628-102-057	Bryggerhus	180		L	L	H	M	H	M	H	M	H	**H**	H
Utsikten 1	Bikuben	36	781		140455199	0628-202-290	Arbeiderbolig	184		L	H	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Ved Tolderstien 5	Holtnæs	28	6		140451665	0628-108-018	Redskapsbu	190	1900	L	L	L	H	M	H	H	H	M	**H**	H
Verpentangen 11	Tangen II, Blåhella	53	312		140460346	0628-302-039	Sommerbolig	191		L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk											
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Verpentangen 13	Tangen	53	16		140460087	0628-302-003	Bolighus	180		L	L	L	H	H	H	H	H	H	**H**	H
Verpentangen 13	Tangen, Blåhella, Tollbua	53	539		140460095	0628-302-004	Bryggerhus	180		L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Verpentangen 2	Verpenholmen	53	18		140460494	0628-302-065	Bolighus	182		L	L	L	H	H	M	H	H	H	**H**	H
Verpentangen 2	Verpenholmen	53	18		140460508	0628-302-066	Sjøbu	191		L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Verpentangen 2	Verpenholmen	53	18		140460516	0628-302-067	Skjul	191	Ca. 1915	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Verpentangen 2	Verpenholmen	53	18		300686160	0628-032-068	Garnbu			L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Verpentangen 2	Verpenholmen	53	18		300686547		Utedo			L	L	L	H	H	H	M/L	H	-	**H**	
Verpentangen 3	Åsland	53	460		140460125	0628-302-007	Bolighus	180		L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Verpentangen 3	Åsland	53	460		140460133	0628-302-008	Uthus	190		L	L	L	H	H	M	M	H	M	**H**	H
Verpentangen 4	Simonsenhytta	53	523		194614314	0628-302-030	Strandbod	191		L	L	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Verpentangen 7	Knappen, Knappehytta	53	138		140460338	0628-302-036	Sommerbolig	191		L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Verpentangen 7	Knappen, Knappehytta	53	138		194614330	0628-302-037	Skjul	191		L	L	L	H	H	M	M	H	M	**H**	H
Verpenveien 10	Arbeiderbolig, Boligane	53	472		140460230	0628-302-025	Bolighus	191	1916	L	L	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Verpenveien 12	Arbeiderbolig, Boligane	53	470		140460222	0628-302-024	Bolighus	191	1916	L	L	H	H	H	M	H	H	L	**H**	H
Verpenveien 14	Arbeiderbolig, Boligane	53	471		140460206	0628-302-022	Bolighus	191	1916	L	L	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Verpenveien 16	Arbeiderbolig, Boligane	53	464		140460192	0628-302-020	Bolighus	191	1916	L	L	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Verpenveien 28		53	522		300683534	0628-302-058	Lagerhall	192	1940-1945	L	L	H	M	H	M	H	H	L	**H**	H
Verpenveien 28 B	Nedre Verpen	53	520		140460370	0628-302-044	Bryggerhus	183	1874	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Verpenveien 28 B	Nedre Verpen	53	520		140460389	0628-302-045	Stabbur	191		L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Verpenveien 28 B	Nedre Verpen	53	520		140460397	0628-302-046	Driftsbygning	184	1874	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk											
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Verpenveien 28 B	Nedre Verpen	53	520		140460419	0628-302-050	Bedehus	192	1930	L	L	H	H	H	M	H	H	L	**H**	H
Verpenveien 8	Arbeiderbolig, Boligane	53	541		140460249	0628-302-026	Bolighus	191	1916	L	L	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Verpenveien 9	Oppistua Verpen	53	15		140460168	0628-302-010	Driftsbygning			L	L	L	M	M	H	H	H	H	**H**	H
Vestre Strandvei 1	Central, Tofte gjestgiveri	36	37		194566026	0628-202-094	Tofte gjestgiveri	191	1928	M	H	H	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Vestre Strandvei 2	Folkets Hus	36	269		140453390	0628-202-093	Folkets Hus	192	1930	H	H	H	H	H	H	H	H	L	**S**	H
Vestre Strandvei 22	Doktorgården - Smerlingmarken	36	4		140453226	0628-202-077	Kontor/Barnehage	191	Ca. 1920	L	H	H	M	H	M	M	H	L	**H**	H
Vestre Strandvei 5	Meierigården, Brannstasjonen	36	104		140453455	0628-202-100	Annen industribygning iflg	192	Ca. 1930	L	H	H	H	H	M	H	H	L	**H**	H
Vestre Strandvei 77	Lidarende/Casablanca	35	13		140452300	0628-201-033	Kontorbygning	191		L	H	H	H	M	M	H	H	L	**H**	H
Vestre Strandvei 77		35	13		140452084	0628-201-010	Skorstein			L	H	H	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Vestre Strandvei 77, Tofte Industrier		35	13		194610459		Terpentinhus			L	L	H	H	H	H	H	H	L	**H**	
Øraveien 11	Åsmundrud (Malerhjemmet)	57	3		140463299	0628-305-014		183	1870-1880	M	H	H	H	H	H	H	H	M	**S**	H
Østre Strandvei 41 (41-43), Tofte Industrier		36	1		140455369	0628-203-001	Bolighus, Bestyrergården	183	1850	H	H	H	H	H	H	H	H	M	**S**	H
Østre Strandvei 41-42, Tofte Industrier		36	1		140455407	0628-203-005	Stall, fjøs, Bestyrergården	180		L	L	M	H	H	M	M	H	M	**H**	H
Østre Strandvei 41-43, Tofte Industrier		36	1		140455415	0628-203-006	Redskapskjul, Bestyrergård	184		L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Østre Strandvei 41-43, Tofte Industrier		36	1		140455393	0628-203-004	Bur/garasje, Bestyrergårde	180		L	L	L	H	L	M	M	H	H	**H**	H
Østre Strandvei 8	Lauvli	36	271		140454842	0628-202-247	Sidebygning	191	1904	L	L	L	M	H	H	M	H	L	**H**	H
Østre Strandvei 96	Roa	38	23		140456217	0628-204-051	Bolighus	192	Ca. 1930	H	M	H	M	H	H	H	H	L	**H**	H
Åsheimveien 1 A	Ugstad Nedre	6	1		140447706	0628-102-061	Våningshus	170?		L	L	M	H	H	M	H	H	H	**H**	H
Åsheimveien 1 A	Ugstad Nedre	6	1		140447722	0628-102-063	Stabbur	180	1800	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Åsheimveien 10	Steinerskolen, Holtebræk	1	345		140448710	0628-103-001	Skolebygning	191	1913	L	H	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Åsheimveien 16	Sem	1	9		140448745	0628-103-004	Våningshus	182	Ca. 1840	L	L	L	H	M	M	M	H	H	**H**	H
Åsheimveien 16	Sem	1	9		140448753	0628-103-005	Driftsbygning	183	Ca. 1870	L	L	H	H	L	M	H	H	M	**H**	H
Åsheimveien 16	Sem	1	9		140448761	0628-103-006	Bryggerhus	191	1900	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Åsheimveien 16	Sem	1	9		140448788	0628-103-007	Stabbur	191	1918	L	L	L	H	H	M	L	H	M	**H**	H
Åsheimveien 16	Sem	1	9		140448796	0628-103-008	Vognskjul	184		L	L	L	H	H	H	L	H	M	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk										
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Åsheimveien 42		9	18	21	140448141	0628-102-115	Samfunnshus	191	1914	L	H	H	H	H	M	M	H	M	**H**	H
	Tåkeklokka på Rødtangen	28	8		300686156	0628-108-051	tåkeklokke			H	H	H	H	H	M	H	H	M	**S**	

Asker kommune

Vedtatt av Hurum kommunestyre 9. april 2019
datert 20. januar 2022

Tillegg 5 til bestemmelsene

A-lista i Hurum

Verneverdi for vurderte bygninger i Hurum

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk											
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Aas Gardsvei 2	Holm Gård	23	2		140450472	0628-107-055	Bolighus	164		L	L	H	H	H	H	H	H	H	**S(F)**	H
Aas Gardsvei 2	Holm Gård	23	2		140450472	0628-107-056	Gjestehus	180		L	L	L	H	H	M	M	H	H	**S**	H
Aas Gardsvei 2	Holm Gård	23	2		140450472	0628-107-057	Bolighus, "Bryggerhuset"	184		L	L	L	H	M	M	H	H	H	**S**	H
Aas Gardsvei 2	Holm Gård	23	2		140450502	0628-107-058	Driftsbygning	191	Ca. 1908	L	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Aas Gardsvei 27	Aas	25	1		140450448	0628-107-052	Bryggerhus	180	1800	L	L	L	H	H	M	M	H	H	**H**	H
Aas Gardsvei 27	Aas	25	1		140450456	0628-107-053	Melkekjeller	180	1800	L	L	L	H	H	H	H	H	-	**H**	H
Aas Gardsvei 27	Aas	25	1		140450464	0628-107-054	Stabbur	170	1700	L	L	L	H	H	H	H	H	H	**H**	H
Aasskogstien 52	Aasstøa Søndre	25	4		140450510	0628-107-059	Bolighus	180	1800	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Aasskogstien 52	Aasstøa Søndre	25	4		194614470	0628-107-060	Uthus	190	Ca. 1900	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Bakkeløkka 12 A	Solheim	9	123		140446572	0628-101-004	Bolighus	174	1782	L	H	H	H	L	L	H	H	H	**H**	H
Bakkeløkka 12 B	Solbakken (Solheim Østre del)	9	131		194556942	0628-101-004	Bolighus	174	1782	L	H	H	H	L	L	H	H	H	**H**	H
Bakkeløkka 14	Bakkegården	9	416		140446874	0628-101-036	Bolighus	174	Ca. 1780	H	H	S	H	H	M	H	H	H	**S**	H
Bakkeløkka 16	Sannhøi	9	119		140446564	0628-101-003	Bolighus	174	1782	L	H	H	H	L	L	H	H	H	**H**	H
Bakkeløkka 18		9	118		194557124	0628-101-003	Bolighus	174	1782	L	H	H	H	L	L	H	H	H	**H**	H
Bakkeløkka 20 A	Fredly	9	121		140446556	0628-101-002	Bolighus	174	1782	L	H	H	H	H	M	H	H	H	**H**	H
Bakkeløkka 20 B	Godthåp	9	122		194557078	0628-101-002	Bolighus	174	1782	L	H	H	H	H	M	H	H	H	**H**	H
Bakkeløkka 22	Strømstad	9	125		140446548	0628-101-001	Bolighus	174	1782	L	H	H	H	H	M	H	H	H	**H**	H
Bakkeløkka 22	Strømstad	9	125		140446610	0628-101-010	Uthus	180?		L	L	M	H	H	H	M	M	M	**H**	H
Bakkeløkka 6A	Farmen	9	128		140446580	0628-101-005	Bolighus	174	1782	L	H	S/H	H	H	M	H	H	H	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk											
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Bakkeløkka 6B	Nordli	9	132		194556829	0628-101-005	Bolighus	174	1782	L	H	H	H	H	M	H	H	H	**H**	H
Bispeveien 8	(Kjemikergården)	36	769		140455458	0628-203-011	Bolighus	191	Ca. 1910	L	L	H	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Bjørnstadveien 34	Tronborg, tidligere Fjellstuen	45	19		140457442	0628-205-098	Bolighus	191	1922	H	L	H	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Bjørnstadveien 58	Hyggen, Huseby	43	4		140458295	0628-207-025	Våningshus	180		L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Brevikveien 1		28	362		194599390		bolighus												**H**	
Bryggeveien 1	Centrum	28	90		140451754	0628-108-026	Bolighus	181		L	L	L	H	H	H	L	H	H	**H**	H
Bryggeveien 1 b		28	90		194541147		Garasje/uthus/anneks												**H**	
Bryggeveien 3		28	358		140451711	0628-108-023	Uthus	180		L	L	L	H	H	H	L	H	M	**H**	H
Bryggeveien 8	Christianehavn	28	132		140451738	0628-108-024	Bolighus	192	1800	L	L	L	H	H	M	M	H	H	**H**	H
Bråtabakken 1	Dalbu	56	37		140462241	0628-303-176	Bryggerhus	184	1875	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Bråtabakken 1	Dalbu	56	37		140462268	0628-303-177	Driftsbygning	191		L	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Bråtabakken 2	Parsell 5 Østli, Petterstua	56	32		140462276	0628-303-178	Bolighus	184	1875	L	L	H	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Bråtabakken 2	Østli, Petterstua	56	32		140462284	0628-303-179	Uthus	191	Ca. 1900?	L	L	L	H	H	H	L	H	L	**H**	H
Bråtakroken 20	Haug	9	425		140448494	0628-102-154	Bolighus	191	Ca. 1922	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Bråtakroken 20	Haug	9	425		194613725		bolig		Ca. 1922	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	
Bråtakroken 20	Haug	9	425		194613733		Uthus			L	L	L	H	H	H	L	H	L	**H**	
Bugtegaten 1	Fredly	24	38		140450618	0628-107-070	Bolighus	180		L	L	L	H	M	M	H	H	H	**H**	H
Bugtegaten 1	Fredly	24	38		140450626	0628-107-071	Uthus	180		L	L	L	H	M	H	H	H	M	**H**	H
Bugtegaten 12		23	46		140451452	0628-107-150	Bolighus	180		L	L	L	H	M	M	L	H	M	**H**	H
Bugtegaten 14		23	82		194554400		Uthus			L	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk										
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Bugtegaten 22		24	69		194554389		Uthus			L	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	
Bugtegaten 22		24	69		140450553	0628-107-065	Bolighus	180		L	L	L	H	H	L	M	H	H	**H**	H
Bugtegaten 24		23	65		140450790	0628-107-089	Uthus	184		L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Bugtegaten 24		23	65		140450782	0628-107-088	Bolighus	183		L	L	L	H	M	H	M	H	H	**H**	H
Bugtegaten 3		24	60		140450642	0628-107-073	Uthus (Flaveråsen)	170		L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Bugtegaten 41	Solbråten	23	126		194599978	0628-107-069	Bolighus	180	1866	L	L	L	H	H	H	H	H	H	**H**	H
Bugtegaten 8		23	77		140450804	0628-107-090	Bolighus	180		L	L	L	H	M	M	M	H	H	**H**	H
Børsandveien 13	Børsand	50	5		140459550	0628-301-142	Stabbur	191	1915-1920	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Børsandveien 13	Børsand	50	5		140459593	0628-301-146	Skjul	191	1915-1920	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Børsandveien 13	Børsand	50	5		140459615	0628-301-149	Potetkjeller	191	1915-1920	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Børsandveien 3	Sundby skole	51	11		140458880	0628-301-066	Skolebygning	191	1922	L	H	H	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Børsandveien 3	Sundby skole	51	11		140458872	0628-301-065	Skolebygning	183	1864	L	H	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Børsandveien 3	Sundby skole	51	11		140458899	0628-301-067	Uthus	191	ca. 1922	L	L	H	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Børsandveien 7 A	Sundby	51	1		140458910	0628-301-070	Driftsbygning	191		L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Børsandveien 7 A	Sundby	51	1		140458929	0628-301-072	Garasje	191	ca. 1920	L	L	L	H	M	H	H	H	M	**H**	H
Børsandveien 7 A	Sundby	51	1		140458937	0628-301-073	Stabbur	191	ca. 1915	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Børsandveien 7 A	Sundby	51	1		140458953	0628-301-076	Smie			L	L	H	H	M	M	H	H	M	**H**	H
Båtstøveien 6	Bekkeli	39	10		140457485	0628-205-102	Bolighus	191	Ca. 1918	L	L	L	H	H	H	L	H	M	**H**	H
Dramstadveien 60	Bjørkholt	9	30		140448605	0628-102-172	Krutthus	184?		L	L	H	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Ekelund 1	Villa Ekelund	23	5		140450693	0628-107-079	Uthus	190		L	L	L	H	M	M/H	M	M	M	**H**	H
Ekelund 1	Villa Ekelund	23	5		140450723	0628-107-083	Garasje	191		L	L	L	H	L	H	M	H	L	**H**	H
Ekelund 1	Villa Ekelund	23	5		140450685	0628-107-078	Bolighus	184		H	L	L	H	H	H/M	H	H	M	**H**	H
Eklund	Fjellheim	23	6		140450707	0628-107-081	Bolighus	184	1880	L	L	L	H	H	H/M	L	H	M	**H**	H
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	31		140460737	0628-303-021	Formannshus												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140460907	0628-303-039	Omlastningshus												**FP**	

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk											
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140460915	0628-303-040	Transfomator												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140460923	0628-303-041	Kontorbygning/Laboratorium												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140460931	0628-303-042	Kontorbygning/Laboratorium												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140460958	0628-303-043	Laboratorium (søndre del)												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140460966	0628-303-044	Spisebrakke												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140460974	0628-303-045	Badehus												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140460982	0628-303-046	Brannstasjon												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140460990	0628-303-047	Maskinhus												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140461008	0628-303-048	Fyrhus												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140461016	0628-303-049	Fabrikkbygning												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140461067	0628-303-055	Lagerskur												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140461075	0628-303-057	Lagerskur												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140461105	0628-303-060	Lager nr 2												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140461113	0628-303-061	Lager nr 1												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	30		140461164	0628-303-065	Sikrillen												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140461229	0628-303-071	Geomitten/spisesal												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		140461237	0628-303-072	Lagerhus												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	30		140461466	0628-303-097	Saltmølle												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	31		194614357	0628-303-022	Fluktbunker												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	31		194614365	0628-303-037	Trafokiosk												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		300412829		Lager												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	31		300686542		Laboratoriet												**FP**	
Engeneveien	Engene gamle dynamittfabrikk	55	37		300686550		Trafostasjon												**FP**	
Engeneveien 1	Engene gamle dynamittfabrikk	55	38		194615264		Portnerbolig												**FP**	
Engeneveien 1	Engene, Holmen	55	35		140461504	0628-303-102	Lysthus	191	1913	H	L	H	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Engeneveien 1	Engene, Holmen	55	35		140461490	0628-303-101	Villa	191	1913	H	H	H	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Engeneveien 1	Engene, Holmen	55	35		140461512	0628-303-103	Stabbur	191	1913	M	L	M	H	M	H	H	H	L	**H**	H
Engeneveien 1	Engene, Holmen	55	35		140461520	0628-303-104	Garasje	191	1913	L	L	M	H	H	H	H	M	L	**H**	H
Engeneveien 1	Engene, Holmen	55	37		140461601	0628-303-111	Lagerhus	190	1900-1940	L	L	H	H	L	H	H	H	L	**H**	H
Engeneveien 1	Engene, Nedre Holmen	55	3		140461563	0628-303-108	Hønsehus	192		L	L	L	H	H	H	M	M	L	**H**	H
Engeneveien 1	Engene, Nedre Holmen	55	35		140461555	0628-303-107	Uthus	191	1900	L	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk											
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Engeneveien 1, Bråtansko	Bråtanskogen	55	33		140461865	0628-303-140	Hytte	191	1903	M	H	H	L	H	H	H	H	M	**H**	H
Engeneveien 3	Engene gamle dynamittfabrikk	55	36		140460699	0628-303-017	Uthus												**FP**	
Engeneveien 3	Engene, Nedre Holmen	55	35		140461547	0628-303-106	Bolighus	184	Ca. 1900	L	L	M	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Engeneveien 5	Engene	55	35		140461539	0628-303-105	Bolighus		Før 1876	L	L	M	H	H	M	M	H	M	**H**	H
Engeneveien 9	Engene gamle dynamittfabrikk	55	36		140460680	0628-303-016	Admini (bestyrerbolig)												**FP**	
Engeneveien 9	Engene gamle dynamittfabrikk	55	36		140460710	0628-303-019	Driftsbygning.												**FP**	
Filtvet brygge	Filtvet brygge, venteværelse, Filtvet Damp-	45	18		140456640	0628-205-022	Filtvet Brygge, venteværels	191	Ca. 1920	L	H	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Filtvetveien 12	Filtvet Gård	39	1		140457000	0628-205-056	Våningshus	184		L	L	L	H	H	M	L	H	M	**H**	H
Filtvetveien 12	Filtvet Gård	39	1		140457019	0628-205-057	Driftsbygning	184		L	L	L	H	H	M	M	H	M	**H**	H
Filtvetveien 12	Filtvet Gård	39	1		140457035	0628-205-059	Stabbur	183		L	L	L	H	H	H	H	H	H	**H**	H
Filtvetveien 12		39	129		140457744	0628-205-127	Fjøs	191	Ca. 1909	L	L	H	H	H	H	H	M	M	**H**	H
Filtvetveien 2	Filtvet skole	39	62		140456578	0628-205-015	Skole/barnehage	183	1869	L	H	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Filtvetveien 2	Filtvet skole	39	62		140456586	0628-205-016	Skole/barnehage	191	1902	L	H	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Filtvetveien 20	Bjerklund	39	2		140456977	0628-205-053	Våningshus	184	Ca. 1880	L	L	L	H	H	H	L	H	M	**H**	H
Filtvetveien 20	Bjerklund	39	2		140456985	0628-205-054	Uthus/bryggerhus	184	Ca. 1880	L	L	L	H	H	H	H/S	M	M	**H**	H
Filtvetveien 20	Bjerklund	39	2		140456993	0628-205-055	Stabbur	184	Ca. 1880	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Filtvetveien 3	Filtvet kirkested	39	4		194568746		Kirke og gravplass												**S**	
Filtvetveien 71	Morning Light II	44	6		140457817	0628-205-135	Bolighus	191?	1922	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Fjordveien 32	Solborg	9	88		140446823	0628-101-031	Bolighus	191		L	L	L	H	H	H	L	H	M	**H**	M
Fjordveien 32	Solborg	9	88		140447072	0628-101-055	Uthus	191?	Ca. 1903	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Fjordveien 56	Sundstedet	9	138		140446645	0628-101-013	Bolighus	181		L	H	H	H	H	M	H	H	H	**H**	H
Fjordveien 85	Sundheim	9	81		140446602	0628-101-009	Bolighus	191		L	L	M	H	H	M	L	H	M	**H**	H
Folkestadveien 1	Varden forsamlingshus	32	5	5	140449067	0628-104-032	Forsamlingshus	191	1907	L	H	H	H	H	M	M	H	M	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk											
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Folkestadveien 2	Folkestad	32	5		140449016	0628-104-026	Bolighus	183	1867	L	H	H	H	M	L	M	H	M	**H**	H
Folkestadveien 2	Folkestad	32	5		140449024	0628-104-027	Skole	191	1914	L	H	H	H	M	M	M	H	M	**H**	H
Fransåsveien 8	Bergtun	57	79		140464082	0628-305-106	Bolighus	192		L	L	L	H	H	H	M	H	-	**H**	H
Furuholmen, Verpen	Kongsdelenr 7, Furuholmshytta	56	3		140460176	0628-302-012	Fiskebu												**H**	H
Færgestadveien 13	Fergestad	54	7		140458422	0628-301-011	Bolighus	170?		L	L	H	H	M	H	H	H	H	**H**	H
Færgestadveien 13	Fergestad, Nedre Færgestad	54	7		140458430	0628-301-012	Uthus	192?	1930	L	L	L	H	H	H	L	H	L	**H**	H
Færgestadveien 15	Slottet, Nesset	54	3		140458384	0628-301-002	Båthus	180?		L	L	H	H	M	L	H	H	L	**H**	H
Færgestadveien 15	Slottet, Nesset	54	3		140458392	0628-301-003	Bolighus	173		L	H	S	H	H	H	H	H	H	**S**	H
Færgestadveien 15	Slottet, Nesset	54	3		140458406	0628-301-004	Uthus			L	L	H	H	H	H	M	M	M	**H**	H
Færgestadveien 22	Øvre Færgestad	54	8		140458511	0628-301-020	Bolighus	191	1900	L	L	L	H	H	H	L	H	M	**H**	H
Færgestadveien 22	Øvre Færgestad	54	8		140458538	0628-301-021	Uthus	191	1900	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Færgestadveien 28	Solvik	54	14		140458473	0628-301-017	Uthus	191?		L	L	H	H	H	H	M	M	M	**H**	H
Færgestadveien 7	Slottet	54	1		140458589	0628-301-028	Stabbur	182?	1850	L	L	L	H	H	H	H	M	H	**H**	H
Færgestadveien 9 B	Slottet	54	1		140458554	0628-301-025	Våningshus	182	1850	L	L	L	H	H	M	L	H	H	**H**	H
Gamle Kirkevei 10	Soltun	9	206		140448354	0628-102-138	Bolighus			L	L	H	H	M	L	M	H	H	**H**	H
Gamle Kirkevei 18	Hasselbakken II	9	253		140448400	0628-102-143	Bolighus	191	1918	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Gamlebrygga 11	Helgaro	53	19		140460052	0628-301-198	Bolighus	191?		L	L	L	H	H	H	L	H	M	**H**	H
Grimsrudveien 15	Selvikstranda	8	13		140447420	0628-102-029	Våningshus	170		L	L	L	H	H	H-	H	H	H	**H**	H
Grimsrudveien 15	Selvikstranda	8	13		140447439	0628-102-030	Uthus	193		L	L	L	H	M	H	L	H	L	**H**	H
Grimsrudveien 15	Selvikstranda	8	13		140447447	0628-102-031	Sjøbu	170		L	L	L	H	H	H	H	H	H	**S**	H
Grimsrudveien 2	Småskjær	8	118		140447404	0628-102-027	Våningshus	180		L	L	L	H	H	H	L	H	H	**H**	H
Grimsrudveien 2	Småskjær	8	118		140447412	0628-102-028	Driftsbygning	192		L	L	L	H	H	H	L	H	L	**H**	H
Grimsrudveien 55	Lille Bukten	8	16		140447161	0628-102-001	Våningshus	191	1905	L	L	L	H	H	M	L	H	M	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk											
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Grimsrudveien 57	Lille Bukten	8	16		140447188	0628-102-002	Vedskjul	191	Ca. 1900	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Grimsrudveien 57	Lille Bukten	8	16		140447196	0628-102-003	Driftsbygning	192		L	L	L	H	H	M	M	H	L	**H**	H
Grimsrudveien 57	Lille Bukten	8	16		140447218	0628-102-005	Sommerhus	191	1914	L	L	H	H	L	H	H	H	M	**H**	H
Grimsrudveien 57	Lille Bukten	8	16		140447234	0628-102-007	Do	190?	1900	L	L	L	H	H	H	M	M	L	**H**	H
Grimsrudveien 57	Lille Bukten	8	16		140447226	0628-102-006	Uthus	190	Ca. 1900	L	L	L	H	H	H	H	M	M	**H**	H
Grytnes, Midtskogen, Sto	Grytnes	53	7		140460028	0628-301-194	Skogsarbeiderhytte												**H**	H
Grønsandveien 15	Vestre Grønsand	55	11		140458651	0628-301-038	Bolighus	181?		L	L	H	H	H	L	H	H	H	**H**	H
Grønsandveien 2	Ødegården	53	12		140458708	0628-301-043	Stabbur	183	1860	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Haugenbakken 1	(Helgaro?) LNR 7042 Grytneshaugen	53	519		140461954	0628-303-149	Bolighus	191	Ca. 1900	L	L	L	H	H	M	L	H	M/L	**H**	H
Haugenbakken 8		53	557		140461970	0628-303-151	Uthus	184		L	L	L	H	H	H	M	L	M	**H**	H
Holmsbubakken 21		23	78		140450839	0628-107-093	Bedehus	184	1893	L	H	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Holtnesveien 16		28	54		21931640		Fritidsbolig			L	L	L	M	H	H	M	H	L	**H**	
Holtnesveien 2		28	69		194540256		Fritidsbolig												**H**	
Holtnesveien 23	Holtnes (Holtnes gård)	28	1		140451789	0628-108-035	Bolighus	170		L	L	L	H	H	M	M	H	H	**H**	H
Holtnesveien 23	Holtnes (Holtnes gård)	28	1		140451797	0628-108-036	Matkjeller	180		L	L	L	H	H	M	H	H	H	**H**	H
Holtnesveien 4		28	59		194540213		Fritidsbolig												**H**	
Holtvetveien 1	Holtvet søndre	19	2		140449415	0628-105-004	Stabbur	180		L	L	L	M	H	H	M	H	H	**H**	H
Inglingstadveien 1	Inglingstad	7	1		140447617	0628-102-050	Stabbur	184	1880	L	L	L	H	H	M	L	H	M	**H**	H
Inglingstadveien 1	Inglingstad	7	1		140447625	0628-102-051	Våningshus	182	1843	L	L	L	H	H	M	M	H	H	**H**	H
Inglingstadveien 1	Inglingstad	7	1		140447633	0628-102-052	Driftsbygning	172		L	L	H	H	H	H	H	H	H	**H**	H
Inglingstadveien 1	Inglingstad	7	1		140447641	0628-102-053	Vognskjul	184	1890	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Isveien 13	Tahiti, Hagadammen	57	94		140464384	0628-305-134	Sommerbolig	192	Ca. 1935	L	L	L	H	H	M	M	H	L	**H**	H
Isveien 30	Bjørkeli (LNR. 5796)	57	57		140463175	0628-305-003	Bolighus	191 (?)		L	L	L	H	H	M	L	H	L	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk											
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Isveien 34	Støa	57	58		140463159	0628-305-001	Bolighus	181		L	L	L	H	H	L	H	H	H	**H**	H
Jahrenbakkene 5	Jahren mellom	26	9		140450200	0628-107-027	Våningshus												**F**	
Killingstad	Killingstad	10	5		140447005	0628-101-048	Hovedbygning	173		L	L	H	M	M	H	H	M	H	**H**	H
Kirkeveien 1	Holmsbu kirkested	23	9		194551665		Kirke og gravplass												**S**	
Kirkeveien 1	Holmsbu kirkested, kapell	23	9		194551657		kapell												**H**	
Knivsvikveien 28 a	Knivsvik Nordre	10	60		140449504	0628-105-013	Våningshus	170		L	L	H	H	M	M	M	H	H	**H**	H
Kongsdelveien 10 (12*se	"Under Kollen"	55	46		140461695	0628-303-119	Uthus	191		L	L	M	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Kongsdelveien 10	Under kollen. Maskinistboligen	55	46		140461679	0628-303-117	Bolighus	191	1900	L	L	H	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Kongsdelveien 11	Nordre Bacula	55	43		300683505	0628-303-122	Utedo			L	L	H	H	L	H	H	H	L	**H**	H
Kongsdelveien 11	Nordre Bacula	55	43		140461717	0628-303-121	Bolighus	191	1916	M	L	H	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Kongsdelveien 13	Nordre Bacula	55	47		140461725	0628-303-123	Bolighus	191	1916	M	L	H	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Kongsdelveien 13	Nordre Bacula	55	47		194612265	0628-303-124	Utedo			L	L	L	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Kongsdelveien 14	Under kollen. Byggmesterboligen	55	28		140461709	0628-303-120	Bolighus	191	1914	H	L	H	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Kongsdelveien 15	Søndre Engene	55	47		140461741	0628-303-126	Uthus			L	L	M	H	H	H	H	M	L	**H**	H
Kongsdelveien 15	Søndre Engene	55	47		140461733	0628-303-125	Bolighus	184?	1878	L	L	H	H	H	H	H	M	M	**H**	H
Kongsdelveien 17		55	47		140461776	0628-303-128	Uthus			L	L	M	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Kongsdelveien 17		55	47		140461768	0628-303-127	Bolighus			L	L	H	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Kongsdelveien 18	Kongsdelene Gård	56	1		140460613	0628-303-010	Stabbur	191	Ca. 1900	L	L	L	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Kongsdelveien 18	Kongsdelene Gård	56	1		140461784	0628-303-129	Driftsbygning	192	1930 og 1940	L	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Kongsdelveien 20	Kongsdelene Gård	56	1		140460605	0628-303-009	Bryggerhus	180		L	L	L	H	M	H	M	H	M	**H**	H
Kongsdelveien 22	Parsell 22, Kirkeåsen	56	17		140461814	0628-303-132	Uthus	191	1916	L	L	H	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Kongsdelveien 22	Parsell 22, Nordre Kirkeåsen	56	17		140461792	0628-303-130	Bolighus	191	1916	H	L	H	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Kongsdelveien 24	Parsell 23, Midtre Kirkeåsen	56	18		140461806	0628-303-131	Bolighus	191	1916	H	L	H	H	H	H	H	H	L	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk										
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Kongsdelveien 26	Parsell 24, Kirkeåsen	56	19		140461822	0628-303-133	Bolighus	191	1916	H	L	H	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Kongsdelveien 26	Parsell 24, Søndre Kirkeåsen	56	19		140461830	0628-303.134	Uthus	191	1916	L	L	H	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Kongsdelveien 28	Kongsdelene kirkested	56	7		194585969		Kirke og gravplass												**S**	
Kvingebakken 11	Bakken	24	19		140450081	0628-107-016	Uthus	180		L	L	L	H	H	H	H	H	H	**H**	H
Kvingebakken 15	Holm	24	4		140450146	0628-107-021	Bolighus	170		L	H	H	H	H	L	M	H	H	**H**	H
Kvingebakken 24		24	85		140450103	0628-107-017	Bolighus	170		L	L	L	H	H	H	H	H	H	**H**	H
Kvingebakken 24		24	85		140450111	0628-107-018	Uthus	180		L	L	L	H	H	H	L	H	M	**H**	H
Kvingebakken 26	Støen 88	24	101		140450138	0628-107-020	Bolighus	182		L	H	H	H	H	H	M	H	H	**H**	H
Kvingebakken 28	Holm	24	4		140450154	0628-107-022	Sjøbod	180		L	H	H	H	H	H	H	H	H	**S**	H
Lodsstien 1	Luna	28	100		140451568	0628-108-007	Bolighus	183	1865	L	L	L	H	H	M	L	H	M	**H**	H
Marmorveien 22	Stenvik Vestre	35	76		194614233	0628-201-024	Utedo	191	Ca. 1917	L	L	L	H	L	H	H	M	L	**H**	H
Marmorveien 22	Stenvik Vestre	35	76		140452211	0628-201-023	Skjul	191	Ca. 1917	L	L	L	H	H	H	M	M	L	**H**	H
Mellomdammen 1		57	56		140463353	0628-305-022	Bolighus			M	L	L	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Mellomdammen 25	Bryn	57	17		140463868	0628-305-085	Uthus	191	Ca. 1910	L	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Mellomdammen 3	Framnes	57	5		140463337	0628-305-020	Bolighus	191	1907	L	L	L	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Mellomdammen 31	Vestlien	57	18		194612028		Grisehus	191		L	L	L	H	M	H	H	H	L	**H**	
Mellomdammen 31	Vestlien	57	18		140463914	0628-305-090	Uthus	191	1910-1912	L	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Mellomdammen 34	Grønnsletten/Grønnsletta	57	123		140464538	0628-305-151	Uthus		?	L	L	L	H	H	H	L	H	L	**H**	H
Mellomdammen 34	Grønnsletten/Grønnsletta	57	123		140463213	0628-305-007	Bolighus	184		L	L	L	H	H	M	L	H	M	**H**	H
Mellomdammen 7	Løvhaug	57	7		194612362	0628-305-079	Uthus	191		L	L	L	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Moloveien 1	Ekern Vestre	44	1		140457140	0628-205-069	Våningshus	184	1890-1900	L	L	L	H	H	M	M	H	M	**H**	H
Moloveien 1	Ekern Vestre	44	1		140457132	0628-205-068	Stabbur	183	1866	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Moloveien 13	Elverhøi	39	9		140457493	0628-205-103	Bolighus	191	Ca. 1916	M	L	H	H	H	H	H	H	M	**S**	H
Moloveien 13	Elverhøi	39	9		140457507	0628-205-104	Uthus	191	1916	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**S**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk											
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Moloveien 15	Solfjell	39	25		140457876	0628-205-140	Hytte	191	Ca. 1922	L	L	L	H/M	H	H	M	H	L	**H**	H
Moloveien 19	Fagernes	39	29		140457868	0628-205-139	Bryggerhus	184	Ca. 1895	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Myhreneveien 26-28	Myhrene	33	5		140449180	0628-104-047	Bryggerhus	184		L	L	L	H	M	M	M	H	M	**H**	H
Myhreneveien 26-28	Myhrene (Myhrene Gård)	33	5		140449342	0628-104-064	Stabbur	184 (?)		L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Mølleveien 6		12	47		140447943	0628-102-089	Skole/barnehage	191	1913	L	H	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Mølleveien 8	Klokkerjorden	12	7		140447951	0628-102-090	Gammel skole	183	1857	L	H	H	H	H	H-	H	H	M	**H**	H
Måkeveien 5	Løvstad	36	819		194609337	0628-202-141	Grisehus ifølge NIKU	191	1906-1907	L	L	L	H	M	M	H	H	L	**H**	H
Måkeveien 5	Løvstad	36	819		140453889	0628-202-140	Vedskjul	191	1906-1907	L	L	L	H	H	H	L	H	L	**H**	H
Nebbaveien 1	Kvingehuset	28	363		140451533	0628-108-004	Bolighus	182	Ca. 1834	L	L	L	H	H	M	M	H	H	**H**	H
Nebbaveien 10	Erhil	28	212		140451819	0628-108-038	Bolighus	183	1870	L	L	L	H	H	H	L	H	M	**H**	H
Nebbaveien 3	Aspely	28	13		194541198		Bedehus			M	H	H	H	H	H	H	H	M	**S**	
Nebbaveien 48		28	50		194545827		fritidsbolig												**H**	
Nebbaveien 50		28	24		8082839		bolighus												**S**	
Nebbaveien 50		28	24		300686177		uthus												**S**	
Nebbaveien 50		28	24		300686181		uthus												**H**	
Nebbaveien 50		28	24		300686184		uthus												**H**	
Nebbaveien 56 (Nebba, B	Nebba	28	214		140451843	0628-108-050	Bolighus (Rødtangen fyrsta	171		L	H	H	H	H	L	H	H	H	**S**	H
Nebbaveien 6		28	32, 37		194546076		Feriehjem, finnmarkslaget												**S**	
Nebbaveien 8	Franklin	28	16,27		140451932	0628-108-059	Bolighus	180		L	L	L	H	H	L	L	H	M	**H**	H
Nebbaveien 8		28	16, 27		194620268		uthus												**H**	
Nedre Gunnaråsen 12	Berg	1	51		140462411	0628-304-012	Bolighus	192	1926	L	L	L	M	H	H	M/L	H	L	**H**	H
Nedre Gunnaråsen 40	Damsgård	1	40		140462683	0628-304-039	Bolighus	191		L	L	L	H	H	M	M	H	L	**H**	H
Nedre Gunnaråsen 40	Damsgård	1	40		140462691	0628-304-040	Driftsbygning	191		L	L	L	H	M	H	H	H	L	**H**	H
Nedre Gunnaråsen 42	Damsgård	1	40		140462675	0628-304-038	Bolighus	191		L	L	L	H	H	M	L	H	L	**H**	H
Nedre Jahrenvei 15 A	Solås	23	86		140449997	0628-107-006	Bolighus	182	ca. 1850	L	L	M	L	M	H	H	H	H	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk										
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Nedre Jahrenvei 31	Villa Holme	23	120		8081514		Bolighus	194		S	L	H	L	L	S	H	H	L	**S**	
Nedredammen 4	Vang	57	28		140464430	0628-305-142	Bolighus	191		L	L	L	H	H	M	M	H	L	**H**	H
Nordre Sætrevei 16	Latås	57	89		140464465	0628-305-145	Uthus	192		M	L	L	H	L	H	H	H	L	**H**	H
Nordre Sætrevei 16	Latås	57	89		140464457	0628-305-144	Fritidsbolig	192	1938	H	L	H	H	H	H	H	H	L	**S**	H
Nordre Sætrevei 3	Kveldsro, Hurumveien	57	61		140463760	0628-305-074	Uthus	191		L	L	L	H	H	H	L	H	L	**H**	H
Nordre Sætrevei 3	Kveldsro, Hurumveien	57	61		140463752	0628-305-073	Bolighus	191 (?)		L	L	L	H	H	H	L	H	L	**H**	H
Nordstrandveien 11	Ekern Østre, "Fjell"	45	6		140456691	0628-205-027	Bolighus/Tidligere butikk	180		L	H	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Nordstrandveien 11	Ekern Østre, "Fjell"	45	6		140456683	0628-205-026	Lager	184?		L	L	H	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Nordstrandveien 11	Ekern Østre, "Fjell"	45	167		140457469	0628-205-100	Uthus	184?		L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Nordstrandveien 13	Maren Andrea	45	107		140456756	0628-205-032	Bolighus	181?		L	L	H	H	H	H	H	H	H	**S**	H
Nordstrandveien 14	Brattbo	45	30		140457248	0628-205-078	Bolighus	184	Ca. 1890	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Nordstrandveien 14	Brattbo	45	30		140457256	0628-205-079	Uthus	192	Ca. 1934	L	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Nordstrandveien 18	Torp	45	35		194597452		Uthus			L	L	L	H	H	H	H	H	L	**H**	
Nordstrandveien 21	Solbakken (Elisabeth stua)	45	121		140456659	0628-205-023	Bolighus	182?		L	L	H	H	H	M	H	H	H	**H**	H
Nordstrandveien 26	Fridheim	45	8		140456918	0628-205-047	Våningshus	184	Ca. 1890	L	L	L	H	H	H	H	M	M	**H**	H
Nordstrandveien 26	Fridheim	45	8		140456926	0628-205-048	Sidebygning	184	Ca. 1890	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Nordstrandveien 27	Fjell-ly	45	137		140456632	0628-205-021	Sidebygning	184	1890	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Nordstrandveien 29	Filtvetstranden 22	45	1		140456896	0628-205-046	Uthus	184	1882	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Nordstrandveien 29	Filtvetstranden 22	45	134		140456888	0628-205-045	Bolighus	183	1856	L	L	L	H	H	M	M	H	M	**H**	H
Nordstrandveien 3	Ekern Østre	45	192		140457213	0628-205-076	Uthus	180?		L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Nordstrandveien 3	Ekern Østre (Abrahamsengården)	45	192		140457221	0628-205-077	Bolighus	184?	1886	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Nordstrandveien 32	Thorstrand	45	23		140456748	0628-205-031	Driftsbygning, bryggerhus	182		M	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Nordstrandveien 43	Tertitten	45	65		140457310	0628-205-085	Hytte, gamlestua	180		L	L	L	H	M	H	M	M	H	**H**	H
Nordstrandveien 46	Reia	45	16		140457329	0628-205-086	Hytte	191	Ca. 1915	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Nordstrandveien 46	Reia	45	16		194603371	0628-205-087	Uthus	191	1915	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk											
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Nordstrandveien 58	Nordstrand	46	9		140458082	0628-207-004	Bolighus	173?		L	L	L	H	H	M	H	H	H	**H**	H
Nordstrandveien 8	Utsikten	45	128		140457086	0628-205-063	Uthus	191?		L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Prestegårdsalleen 1	Hurum Kirke	9	424	1	194601395	0628-102-196	Kirke, kapell	110		H	H	H	H	H	H	H	H	H	**F**	H
Prestegårdsalleen 1	Hurum kirkested, kapell	9	424		194601409		Kapell												**H**	
Prestegårdsalleen 3	Hurum Prestegård	9	374		140448222	0628-102-125	Forpakterbolig	191	1918	L	L	L	H	H	M	L	H	M	**H**	H
Prestegårdsalleen 4	Hovtun	9	557		140448559	0628-102-162	Hovtun	191		L	H	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Prestegårdsalleen 6 B	Hurum Prestegård	9	373		140448265	0628-102-129	tidl. prestebolig	184	1885	M	H	H	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Prestegårdsalleen 6 B	Hurum Prestegård	9	373		140448257	0628-102-128	Stabbur	184	1883	L	L	L	H	H	H	M	M	M	**H**	H
Presteveien 1	Sunneløkka	28	4		140451878	0628-108-053	Bolighus	183	1856	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Presteveien 1		28	4		194541279		Fritidsbolig												**H**	
Presteveien 3	Holtnes	28	5		140451967	0628-108-063	Bolighus	180	1900	H	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Presteveien 5 a		28	220		194541325		bolighus			L	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	
Presteveien 5 b		28	220		140451886		bolighus			L	L	L	H	H	H	L	H	L	**H**	
Presteveien 9		28	109		194541341		Fritidsbolig												**H**	
Ramsvikveien 16	Furulund	36	760		140455474	0628-203-014	Uthus	191	1902	L	L	L	H	H	H	M	M	L	**H**	H
Ramsvikveien 16		36	760		140455466	0628-203-013	Bolighus	191	1902	L	L	L	H	H	H	L	H	H	**H**	H
Ramsvikveien 4A	Trons vei 3	36	728		140455628	0628-203-029	Uthus	191	1911	L	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Ramsvikveien 6	Trons vei 5	36	719		140455601	0628-203-027	Uthus	191	1914	L	L	L	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Rasmusbakken 3		28	17		194540175		Fritidsbolig												**H**	
Rasmusbakken 3		28	17		194540183		bryggerhus												**H**	
Rasmusbakken 9		28	51, 53		194540124		Fritidsbolig												**H**	
Rødtangen	Holtnæs	28	6		140451614	0628-108-013	Bu - badehus		1900	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Røedsjordet 2	Vingården	37	12		194571305		Annen industribygning			L	H	H	M	L	M	H	H	L	**H**	
Røedsjordet 6, Filtvet Ves	Rød Østre	37	1		140455903	0628-204-021	Stabbur	184	1889	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Røedsjordet 6, Filtvet Ves	Rød Østre	37	1		140455911	0628-204-022	Driftsbygning	191	1900	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Røedsjordet 6, Filtvet Ves	Rød Østre	37	1		140455938	0628-204-023	Bryggerhus/Vognskjul	191	1900	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Røedsjordet 6, Filtvet Ves	Rød Østre	37	1		140455954	0628-204-025	Grisehus/Vin	191	1905	L	L	H	H	H	H	H	H	L	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk											
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Røykåsveien 10	Nordli	57	23		140463329	0628-305-019	Bolighus	191	1909	L	L	L	H	H	M	L	H	L	**H**	H
Sandspollen 11	Slottet	54	1		140458619	0628-301-034	Fiskerhytte	184?		L	L	H	H	-	M	H	H	M	**H**	H
Selvigodden 7	Bråten	8	12		140447463	0628-102-033	Uthus	191		L	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Selvigodden 7	Bråten	8	12		140447471	0628-102-034	Stabbur	192		L	L	L	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Selvigveien 2	Selvik søndre	8	1		140447498	0628-102-036	Stabbur	174		L	L	L	H	H	H	M	H	H	**H**	H
Selvigveien 2	Selvik søndre	8	1		140447501	0628-102-037	Våningshus	161											**F**	
Selvigveien 4	Nordre Selvik	8	13		140447536	0628-102-040	drengestue	170		L	L	L	H	H	M	H	H	H	**H**	H
Selvigveien 4	Nordre Selvik	8	13		140447544	0628-102-041	stabbur	181		L	L	L	H	H	M	H	H	H	**H**	H
Selvigveien 4	Nordre Selvik	8	13		140447552	0628-102-045	grisehus	191		L	L	L	H	H	M	M	H	L	**H**	H
Selvigveien 4	Nordre Selvik	8	13		140447579	0628-102-044	vognskjul	192		L	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Selvigveien 4	Nordre Selvik	8	13		140447587	0628-102-045	smie	180		L	L	L	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Selvigveien 4	Nordre Selvik	8	13		140447528	0628-102-039	hovedbygning	181		H	L	L	H	H	L	H	H	H	**H**	H
Selvigveien 4	Nordre Selvik	8	13		140447560	1628-102-043	driftsbygning	192		H	L	L	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Sjødalsveien 10	Åsland (LNR. 4494)	57	29		140463434	0628-305-035	Uthus	191		L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Sjødalsveien 10	Åsland (LNR. 4494)	57	29		140463426	0628-305-034	Bolighus	191	1907	L	L	L	H	H	H	L	H	L	**H**	H
Sjødalsveien 4	Bjørklund	57	808		140463620	0628-305-057	Uthus	184	Ca. 1900	L	L	L	M	H	H	L	H	L	**H**	H
Skansen 10 (Nedre Gunna	Aasta	1	27		140462632	0628-304-034	Bolighus	191	1916	L	L	L	H	H	H	L	H	L	**H**	H
Skansen 25 (Nedre Gunna	Knausen	1	14		140462616	0628-304-032	Bolighus	191	1914	H	L	H	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Skansen 25 (Nedre Gunna	Knausen	1	14		140462624	0628-304-033	Sidebygning	191	1914	L	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Skjæraveien 4	Fjordgløtt	36	303		140453811	0628-202-133	Bolighus	192		L	L	L	M	H	H	M	H	L	**H**	H
Skogveien 1	Ramsli	36	1		140455091	0628-202-279	Kontorbygning			H	H	H	H	M	H	H	H	L	**S**	H
Skogveien 1	Ramsli, Murgårda, Hønehuset	36	853		140455326	0628-202-308	Leiegård		Ca. 1900	L	H	H	H	H	L	L	H	M	**S**	H
Skogveien 11	Ramsli, Murgårda	36	863		140455229	0628-202-393	Leiegård	191	Ca. 1900	L	H	H	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Skogveien 3	Ramsli, Murgårda	36	855		140455261	0628-202-300	Leiegård	191	Ca. 1900	L	H	H	H	H	H	H	H	M	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk											
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Skogveien 4	Ramsli, Murgårda	36	856		140455296	0628-202-305	Leiegård	184-191	Ca. 1890-1900	L	H	H	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Skogveien 5	Ramsli, Murgårda	36	857		140455253	0628-202-299	Leiegård	191	Ca. 1900	L	H	H	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Skogveien 6	Ramsli, Murgårda	36	858		140455288	0628-202-302	Leiegård	191	Ca. 1900	L	H	H	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Skogveien 7	Ramsli, Murgårda	36	859		140455245	0628-202-297	Leiegård	191	Ca. 1900	L	H	H	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Skoledalen 3	Smerlingmarken	36	4		140453331	0628-202-088	Tidligere skole	191	1912	L	H	H	H	H	M	H	H	L	**H**	H
Skoledalen 5	Smerlingmarken	36	4		140453307	0628-202-085	Skolebygning	191	1901	L	H	H	H	M	M	M	H	L	**H**	H
Skoledalen 9	Smerlingmarka	36	685		140453471	0628-202-102	Lærerbolig	191	1919	L	L	M	H	H	H	M	H	L	**H**	
Skolegaten 1		24	72		140451339	0628-107-140	Uthus	180		L	L	L	H	H	M	L	H	M	**H**	H
Skolegaten 1		24	72		140451320	0628-107-139	Bolighus	180		L	L	L	H	H	M	L	H	H	**H**	H
Skolegaten 7	Grendahus, Gammelskol'n	24	135		140450812	0628-107-091	Grendahus, skole	183	1865	L	H	H	H	M	H	M	H	H	**H**	H
Skolegaten 7		24	135		140450820	0628-107-092	Uthus	183	1865	L	L	L	H	H	H	L	M	H	**H**	H
Storengene 11	Bergsengene	22	13		140449008	0628-104-025	Driftsbygning	191	1908	L	L	L	H	H	H	L	H	L	**H**	H
Storgaten 1	Holm (Skolegaten 33)	24	68		140451207	0628-107-128	Bolighus	182	1839	L	L	L	H	H	M	M	H	H	**H**	H
Storgaten 13	Hovedgata 58	24	99		140451401	0628-107-146	Bryggerhus	190		L	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Storgaten 14		24	96		140451495	0628-107-154	Bolighus	180	1800	L	L	L	H	H	H	M	H	H	**H**	H
Storgaten 15	Hovedgata 59	24	105		140451304	0628-107-137	Bolighus	172	1750	L	L	L	H	M	M	L	H	H	**H**	H
Storgaten 17	"Schullerudgården" (Hovedgata 61)	24	98		194554435	0628-107-111	Bolighus	174	1790	L	M	H	H	H	M	H	H	H	**H**	H
Storgaten 19	Hovedgata 63/Gjestgiveriet	24	103		140450936	0628-107-101	Driftsbygning	191	1918	L	L	L	H	M	H	H	H	L	**H**	H
Storgaten 19	Hovedgata 63/Gjestgiveriet	24	103		140450901	0628-107-099	Gjestgiveri	172	1740	L	H	H	H	H	H	H	H	H	**S**	H
Storgaten 21	Hovedgata 64	24	116		140450944	0628-107-102	Bolighus	170	1760	L	L	L	H	H	M	M	H	H	**H**	H
Storgaten 23		24	114		140451444	0628-107-149	Bolighus	180		L	L	L	H	M	M	M	H	H	**H**	H
Storgaten 25	Privaten	24	130		140450871	0628-107-097	Pensj. tidl., nå restaurant, p	180		L	H	H	H	M	M	M	H	M	**H**	H
Storgaten 3	Holm	23	3		140450855	0628-107-095	Bolighus	170	1750	L	L	L	H	H	M	M	H	H	**H**	H
Storgaten 8	Holmsbo Bad	24	6		140450952	0628-107-104	Hotell	192	1926	M L	H	H	H	L	L	M	H	L	**H**	H
Storsandveien 103	Crista	50	14-15		194598114	0628-301-171	Bolighus	183		L	L	L	H	H	M	H	H	L	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk											
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Storsandveien 103		50	14-15		300686166		Skjul/do			L	L	L	H	H	H	H	H	L	**H**	
Storsandveien 117	Teigen	49	16		140459852	0628-301-175	Bolighus	180		L	L	L	H	H	H	H	H	H	**H**	H
Storsandveien 141	Solheim, Elgtorn	48	10		140459941	0628-301-184	Sommerbolig	192	1933	L	L	L	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Storsandveien 141	Solheim, Elgtorn	48	10		140459976	0628-301-186	Sommerbolig	192	1933	L	L	L	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Storsandveien 141	Solheim, Elgtorn	48	10		140459968	0628-301-185	Badehus	191		L	L	L	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Storsandveien 54	Birklund	53	100		140459224	0628-301-109	Bolighus	184	1898	L	L	L	M	H	H	M	M	M	**H**	H
Storsandveien 58 A	Veistein	53	57		140459267	0628-301-113	Bolighus	191	ca. 1900	L	H	H	H	M	M	M	H	M	**H**	H
Storsandveien 7 B	Ødegården	53	11		140460001	0628-301-193	Stabbur	181	1818	L	L	L	M	H	H	H	H	H	**H**	H
Storsandveien 72	Solhøi	53	46		140459321	0628-301-120	Sommerbolig	191	ca. 1900	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Storsandveien 91	Strandstua	53	67		140459755	0628-301-165	Sommerbolig	191	1921	L	L	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Stranda 13	Filtvet Feriekoloni	45	14		140456934	0628-205-049	Hovedbygning	183?	Ca. 1850	L	H	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Stranda 13	Filtvet Feriekoloni	45	14		140456942	0628-205-050	Bolighus	183	Ca. 1850	L	L	L	H	H	M	M	H	M	**H**	H
Stranda 13	Filtvet Feriekoloni	45	14		140456969	0628-205-052	Bolighus	181	Ca. 1800	L	L	H	H	L	M	M	H	M	**H**	H
Stranda 5	Ekern Østre, Filtvet fyrstasjon	45	2		140456675	0628-205-025	Fyrvokterbolig med fyrlykt												**F**	H
Stranda 5	Ekern Østre, Filtvet fyrstasjon	45	2		194597339	0628-205-144	Naust	184	1880										**F**	H
Stranda 5	Ekern Østre, Filtvet fyrstasjon	45	2		194597355	0628-205-143	Uthus												**F**	H
Stranda 5	Ekern Østre, Filtvet fyrstasjon	45	2		194597363	0628-205-142	Maskinhus?												**F**	H
Støaveien 2	Odden	24	115		140450367	0628-107-045	Bolighus	183	1852	L	H	H	H	M	L	M	H	M	**H**	H
Støaveien 2	Odden	24	115		140450375	0628-107-046	Bolighus, oppr. uthus/fiskel	183		L	H	H	H	M	H	M	H	M	**H**	H
Støaveien 3		24	84		140450332	0628-107-042	Uthus	183	1860-1870	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Støaveien 35	Jahren Øvre	27	40		140450065	0628-107-013	Bolighus	173	ca. 1770	L	L	L	H	H	H	M	H	H	**H**	H
Støaveien 4	Ankerplassen	24	50		140450359	0628-107-044	Bolighus	182	1847	L	L	L	H	H	H	M	H	H	**H**	H
Støaveien 41		27	38		140450057	0628-107-012	Bolighus	170		L	L	L	H	H	H	M	H	H	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk											
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Støaveien 5a	Mohnhuset	24	70		140450960	0628-107-105	Bolighus	182	1845	M	L	H	H	M	M	H	H	H	**H**	H
Sundbyveien 12, Rødby Sæ	Rødbysætra, Skaubo	16	5		140448087	0628-102-108		180		L	L	H	H	H	M	H	H	H	**H**	H
Sætrealleen 2	Sætre Østre, Sætregården	57	97		194614411	0628-305-148	Badehus	191		L	H	H	H	H	H	H	H	L	**S**	H
Sætrealleen 2	Sætre Østre, Sætregården	57	97		140464481	0628-305-147	Bryggerhus	192	1938/1941	M	L	M	H	M	H	H	H	L	**H**	H
Sætrealleen 2	Sætre Østre, Sætregården	57	97		140463272	0628-305-012	Bolighus		Ca. 1850?	M	H	H	H	H	H	H	H	H	**S**	H
Søndre Sætrevei 12	Høland	1	39		140463086	0628-304-082	Bolighus	191	Ca. 1916	M	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Søndre Sætrevei 12	Høland	1	39		140463094	0628-304-083	Uthus	191	Ca. 1916	L	L	L	H	H	H	M	M	L	**H**	H
Søndre Sætrevei 14 e	Ekhaugen	1	22		140463000	0628-304-072	Bolighus	191	Ca. 1900	M	L	L	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Søndre Sætrevei 16	Øvre Ekhaugen	1	228		194583540	0628-304-074	Bolighus	191		L	L	L	H	H	H	L	H	M/L	**H**	H
Søndre Sætrevei 18	Skoleløkka	53	10		140460583	0628-303-007	Grytnes gamle skole	183	1872	L	H	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Søndre Sætrevei 20	Skoleløkka	53	10		140462225	0628-303-174	Tidligere skole og barnehag	191	Ca. 1920	H	H	H	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Søndre Sætrevei 21	Petterstuen	56	14		140460567	0628-303-005	Bolighus	180	1870	L	M	H	H	M	L	M	H	H	**H**	H
Søndre Sætrevei 23	(Askheim) Bacula	56	15		140461857	0628-303-137	Bolighus	191	1916	L	L	H	H	M	L	H	H	L	**H**	H
Søndre Sætrevei 23	(Askheim) Bacula	56	15		194612281	0628-303-138	Utedo	191	1916	M	L	H	H	M	H	H	H	L	**H**	H
Søndre Sætrevei 25	Søndre Bacula	56	16		140461849	0628-303-135	Bolighus	191	1916	L	L	H	H	M	L	M	H	L	**H**	H
Søndre Sætrevei 25	Søndre Bacula	56	16		194612273	0628-303-136	Utedo	191	1916	M	L	H	H	M	H	H	H	L	**H**	H
Thomasløkken 16/42	Thomasløkken 42	24	67		140451177	0628-107-125	Uthus	191		L	L	L	H	H	H	M	M	L	**H**	H
Thomasløkken 24	Thomasløkka	24	54		140450995	0628-107-108	Bolighus	172		L	L	L	H	M	L	H	H	H	**H**	H
Thomasløkken 26/48	Tomasløkka 48	24	79		140451355	0628-107-142	Bolighus	182	1849	L	L	L	H	H	H	M	H	H	**H**	H
Thomasløkken 26/48	Tomasløkka 48	24	79		140451363	0628-107-143	Uthus (Vedskjul, utedo, 2 s.	182	1849	L	L	L	H	H	H	H	H	H	**H**	H
Tillaløkka 1	Atelieret	26	21		140450243	0628-107-033	Svendshaugen	192	1928	L	H	H	H	H	H	H	H	L	**S**	
Tillaløkka 1	Holmsbu billedgalleri, Parnassos	26	43		194555393		Museum, kunstgalleri	194											**F**	
Tillaløkka 1	Jahrstua	26	21		194614217	0628-107-038	Svendshaugen	192		L	L	L	H	M	M	M	H	H	**H**	H
Tillaløkka 1	Laboriatoriet	26	24		300686756	0628-107-039	Olafshaugen/Konjakkbråtan		CA 1800	L	L	H	H	M	H	H	H	H	**H**	
Tillaløkka 1	Vinjestua	26	24		300686124	0628-107-036	Olafshaugen/Konjakkbråtan			L	L	H	H	H	H	H	H	H	**H**	
Tillaløkka 3		26	58		140450278	0628-107-035		181				H	H	H	H	H	H	H	**H**	H
Tillaløkka 3		26	58		140450286	0628-107-036		173				H	H	H	H	H	H	H	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk										
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Tofte brygge	Striglesand	36	7		140452998	0628-202-056	Skipsekspedisjon og kontor	191		L	H	H	H	H	M	H	H	L	**H**	H
Tofte brygge	Striglesand	36	7		140453005	0628-202-057	Godslager for skipsfart iflg.	191		L	H	H	H	H	M	H	H	L	**H**	H
Toftebråten 1, Filtvet Ves	Rød Vestre	38	1		140456292	0628-204-060	Våningshus	184	1882	M	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Toftebråten 1, Filtvet Ves	Rød Vestre	38	1		140456306	0628-204-061	Drengestue	170		L	L	L	H	H	M	H	H	H	**H**	H
Toftebråten 1, Filtvet Ves	Rød Vestre	38	1		140456322	0628-204-063	Stabbur	192		M	L	L	H	H	H	M	H	L	**H**	H
Toftebråten 1, Filtvet Ves	Rød Vestre	38	1		140456314	0628-204-062	Vognskjul			L	L	L	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Tofteveien 11	Rødby søndre	16	1		140448184	0628-102-122	Sidebygning	184		L	L	L	H	H	H	H	M	M	**H**	H
Tofteveien 11	Rødby søndre	16	1		140448192	0628-102-121	Driftsbygning	191		L	L	L	H	H	M	M	H	M	**H**	H
Tofteveien 11	Rødby søndre	16	1		140448206	0628-102-120	våningshus	183		L	L	L	H	M	L	M	H	M	**H**	H
Tofteveien 11	Rødby søndre	16	1		140448214	0628-102-123	Stabbur	180		L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Tolderstien 2	Holtnes	28	2		140451525	0628-108-002	Bolighus	183	1875	L	L	L	H	H	H	L	H	H	**H**	H
Tolderstien 5	Seilerhytta, Rødtangen	28	271		140451622	0628-108-014	Bolighus	182	1828	L	H	H	H	H	H	H	H	H	**S**	H
Tolderstien 5	Seilerhytta, Rødtangen	28	271		140451649	0628-108-016	Uthus	180	1900	L	L	L	H	H	M	L	H	M	**H**	H
Tolderstien 5		28	271		140451630	0628-108-015	Bryggerhus												**H**	H
Tronstadveien 1	Tronstad	35	73		140449695	0628-106-014	Driftsbygning	191	1905	L	L	M	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Tronstadveien 14	Solstrand	35	91		140449776	0628-106-023	Fritidsbolig			L	L	M	H	M	M	H	H	H	**H**	H
Tronstadveien 3	Tronstad Søndre	35	3		140449806	0628-106-026	Uthus	191	ca. 1900	L	L	L	L	H	H	H	H	L	**H**	H
Tronstadveien 3	Tronstad Søndre	35	3		140449849	0628-106-031	Driftsbygning	183	1850	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Tronstadveien 3	Tronstad Søndre	35	3		140449857	0628-106-032	Uthus	184		L	L	L	H	M	H	M	H	M	**H**	H
Tronstadveien 3	Tronstad Søndre	35	3		140449873	0628-106-034	Våningshus	183	1850	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Tronstadveien 3	Tronstad Søndre	35	3		140449881	0628-106-037	Uthus	x		L	L	L	H	H	H	H	M	M	**H**	H
Tronstadveien 3	Tronstad Søndre	35	3		140449903	0628-106-038	Uthus	180		L	L	L	H	M	M	L	H	M	**H**	H
Ugstadveien 7	Ugstad Øvre	5	1		140447676	0628-102-057	Bryggerhus	180		L	L	H	M	H	M	H	M	H	**H**	H
Utsikten 1	Bikuben	36	781		140455199	0628-202-290	Arbeiderbolig	184		L	H	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Ved Tolderstien 5	Holtnæs	28	6		140451665	0628-108-018	Redskapsbu	190	1900	L	L	L	H	M	H	H	H	M	**H**	H
Verpentangen 11	Tangen II, Blåhella	53	312		140460346	0628-302-039	Sommerbolig	191		L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk											
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Verpentangen 13	Tangen	53	16		140460087	0628-302-003	Bolighus	180		L	L	L	H	H	H	H	H	H	**H**	H
Verpentangen 13	Tangen, Blåhella, Tollbua	53	539		140460095	0628-302-004	Bryggerhus	180		L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Verpentangen 2	Verpenholmen	53	18		140460494	0628-302-065	Bolighus	182		L	L	L	H	H	M	H	H	H	**H**	H
Verpentangen 2	Verpenholmen	53	18		140460508	0628-302-066	Sjøbu	191		L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Verpentangen 2	Verpenholmen	53	18		140460516	0628-302-067	Skjul	191	Ca. 1915	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Verpentangen 2	Verpenholmen	53	18		300686160	0628-032-068	Garnbu			L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Verpentangen 2	Verpenholmen	53	18		300686547		Utedo			L	L	L	H	H	H	M/L	H	-	**H**	
Verpentangen 3	Åsland	53	460		140460125	0628-302-007	Bolighus	180		L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Verpentangen 3	Åsland	53	460		140460133	0628-302-008	Uthus	190		L	L	L	H	H	M	M	H	M	**H**	H
Verpentangen 4	Simonsenhytta	53	523		194614314	0628-302-030	Strandbod	191		L	L	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Verpentangen 7	Knappen, Knappehytta	53	138		140460338	0628-302-036	Sommerbolig	191		L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Verpentangen 7	Knappen, Knappehytta	53	138		194614330	0628-302-037	Skjul	191		L	L	L	H	H	M	M	H	M	**H**	H
Verpenveien 10	Arbeiderbolig, Boligane	53	472		140460230	0628-302-025	Bolighus	191	1916	L	L	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Verpenveien 12	Arbeiderbolig, Boligane	53	470		140460222	0628-302-024	Bolighus	191	1916	L	L	H	H	H	M	H	H	L	**H**	H
Verpenveien 14	Arbeiderbolig, Boligane	53	471		140460206	0628-302-022	Bolighus	191	1916	L	L	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Verpenveien 16	Arbeiderbolig, Boligane	53	464		140460192	0628-302-020	Bolighus	191	1916	L	L	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Verpenveien 28		53	522		300683534	0628-302-058	Lagerhall	192	1940-1945	L	L	H	M	H	M	H	H	L	**H**	H
Verpenveien 28 B	Nedre Verpen	53	520		140460370	0628-302-044	Bryggerhus	183	1874	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Verpenveien 28 B	Nedre Verpen	53	520		140460389	0628-302-045	Stabbur	191		L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Verpenveien 28 B	Nedre Verpen	53	520		140460397	0628-302-046	Driftsbygning	184	1874	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk											
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Verpenveien 28 B	Nedre Verpen	53	520		140460419	0628-302-050	Bedehus	192	1930	L	L	H	H	H	M	H	H	L	**H**	H
Verpenveien 8	Arbeiderbolig, Boligane	53	541		140460249	0628-302-026	Bolighus	191	1916	L	L	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Verpenveien 9	Oppistua Verpen	53	15		140460168	0628-302-010	Driftsbygning			L	L	L	M	M	H	H	H	H	**H**	H
Vestre Strandvei 1	Central, Tofte gjestgiveri	36	37		194566026	0628-202-094	Tofte gjestgiveri	191	1928	M	H	H	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Vestre Strandvei 2	Folkets Hus	36	269		140453390	0628-202-093	Folkets Hus	192	1930	H	H	H	H	H	H	H	H	L	**S**	H
Vestre Strandvei 22	Doktorgården - Smerlingmarken	36	4		140453226	0628-202-077	Kontor/Barnehage	191	Ca. 1920	L	H	H	M	H	M	M	H	L	**H**	H
Vestre Strandvei 5	Meierigården, Brannstasjonen	36	104		140453455	0628-202-100	Annen industribygning iflg	192	Ca. 1930	L	H	H	H	H	M	H	H	L	**H**	H
Vestre Strandvei 77	Lidarende/Casablanca	35	13		140452300	0628-201-033	Kontorbygning	191		L	H	H	H	M	M	H	H	L	**H**	H
Vestre Strandvei 77		35	13		140452084	0628-201-010	Skorstein			L	H	H	H	H	H	H	H	L	**H**	H
Vestre Strandvei 77, Tofte Industrier		35	13		194610459		Terpentinhus			L	L	H	H	H	H	H	H	L	**H**	
Øraveien 11	Åsmundrud (Malerhjemmet)	57	3		140463299	0628-305-014		183	1870-1880	M	H	H	H	H	H	H	H	M	**S**	H
Østre Strandvei 41 (41-43), Tofte Industrier		36	1		140455369	0628-203-001	Bolighus, Bestyrergården	183	1850	H	H	H	H	H	H	H	H	M	**S**	H
Østre Strandvei 41-42, Tofte Industrier		36	1		140455407	0628-203-005	Stall, fjøs, Bestyrergården	180		L	L	M	H	H	M	M	H	M	**H**	H
Østre Strandvei 41-43, Tofte Industrier		36	1		140455415	0628-203-006	Redskapskjul, Bestyrergård	184		L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Østre Strandvei 41-43, Tofte Industrier		36	1		140455393	0628-203-004	Bur/garasje, Bestyrergårde	180		L	L	L	H	L	M	M	H	H	**H**	H
Østre Strandvei 8	Lauvli	36	271		140454842	0628-202-247	Sidebygning	191	1904	L	L	L	M	H	H	M	H	L	**H**	H
Østre Strandvei 96	Roa	38	23		140456217	0628-204-051	Bolighus	192	Ca. 1930	H	M	H	M	H	H	H	H	L	**H**	H
Åsheimveien 1 A	Ugstad Nedre	6	1		140447706	0628-102-061	Våningshus	170?		L	L	M	H	H	M	H	H	H	**H**	H
Åsheimveien 1 A	Ugstad Nedre	6	1		140447722	0628-102-063	Stabbur	180	1800	L	L	L	H	H	H	M	H	M	**H**	H
Åsheimveien 10	Steinerskolen, Holtebræk	1	345		140448710	0628-103-001	Skolebygning	191	1913	L	H	H	H	H	M	H	H	M	**H**	H
Åsheimveien 16	Sem	1	9		140448745	0628-103-004	Våningshus	182	Ca. 1840	L	L	L	H	M	M	M	H	H	**H**	H
Åsheimveien 16	Sem	1	9		140448753	0628-103-005	Driftsbygning	183	Ca. 1870	L	L	H	H	L	M	H	H	M	**H**	H
Åsheimveien 16	Sem	1	9		140448761	0628-103-006	Bryggerhus	191	1900	L	L	L	H	H	H	H	H	M	**H**	H
Åsheimveien 16	Sem	1	9		140448788	0628-103-007	Stabbur	191	1918	L	L	L	H	H	M	L	H	M	**H**	H
Åsheimveien 16	Sem	1	9		140448796	0628-103-008	Vognskjul	184		L	L	L	H	H	H	L	H	M	**H**	H

Liste som viser verneverdi for vurderte bygninger i Hurum. Vedtatt 9.4.2019

Hurum kommune - kommuneplanens arealdel, vedlegg 2: Verneverdige enkeltbygg og anlegg (jf pkt 1.10 i planbestemmelsene).								Alder Århundre (2 siffer) + kvartal (1 siffer)	Byggeår Årstall dersom kjent)	Bevaringskriterier F= Vedtaksfredet S = Svært høy verdi H = Høy verdi FP=Fredningssak pågår, gjelder Engene dynamittfabrikk										
Adresse	**Navn**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Bygningsnummer**	**SEFRAK-nummer**	**Funksjon**	**Alder**	**Byggeår**	**Kunstnerisk/arkitektonisk verdi**	**Identitetsverdi/symbolverdi**	**Historisk pedagogisk verdi**	**Miljøverdi/strøksverdi**	**Representativitet**	**Autentisitet**	**Sjeldenhetsverdi**	**Tilstand**	**Aldersverdi**	**Samlet verneverdi 2018**	**Samlet verneverdi 2004**
Åsheimveien 42		9	18	21	140448141	0628-102-115	Samfunnshus	191	1914	L	H	H	H	H	M	M	H	M	**H**	H
	Tåkeklokka på Rødtangen	28	8		300686156	0628-108-051	tåkeklokke			H	H	H	H	H	M	H	H	M	**S**	

Asker kommune

Tanga Rør AS
Pb 6420 Etterstad

0605 OSLO

Deres ref.:.	Vår ref.:	Arkivnr.:	Dato:
	SSJODAL S05/02564	M -GNR92/142 L028673/05	23.09.2005

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S05/02564.

DELEGASJONSSAK: 05/0976

GBNR 92/142 IGANGSETTINGSTILLATELSE TILKOBLING VANN OG KLOAKK RØNNINGEN 38 TILTAKSHAVER: GUSTAV SØBAK

Vi viser til Deres søknad om tillatelse til tiltak datert 26.07.2005.

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95b godkjennes søknaden med tegninger og beskrivelser. Tillatelsen omfatter også godkjenning av søknad om ansvarsrett for alle funksjoner og fagområder som det er søkt om, samt ansvarsoppgave/kontrollplaner for prosjektering og utførelse.

Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse må følgende myndighetskrav oppfylles:
- Vannmåler/reduksjonsventil monteres.
- Brannslange monteres.
- Koordinater på utvendige ledninger innsendes.
- Mål på utvendig stoppekran innsendes.

Arbeidet skal ferdigmeldes når anlegget er utført.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene være omsøkt og godkjent før videre gjennomføring.

Gebyr for behandling av utvendig installasjoner: kr. 2.880,-, må betales innen 6 uker.
Gebyr for godkjenning av ansvarsrett rørlegger: kr. 1.440,-, " " " " "
Gebyr for godkjenning av ansvarsrett entreprenør: kr. 1.440,-, " " " " "

Faktura sendes til tiltakshaver.

KOMMUNALTEKNISK AVDELING
Adresse
Fusdalbråten 4
Postboks 353
1372 Asker

Telefon
66 90 99 04
Telefax
66 90 13 58

Org.nr.
944 382 038 mva.
Bankgiro
6003 06 79000

Kontroll av utførelse:

Ansvarlige kontrollforetak skal sørge for at nødvendig kontroll blir gjennomført og dokumentert som angitt i kontrollplanen.
Avvik fra kontrollplanen skal registreres og meldes til Kommunalteknisk avdeling.
Når arbeidet er ferdig skal samordner eller den ansvarlige for kontrollen anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema. Kontrolldokumentasjon og bekreftelse fra kontrollansvarlig foretak i samsvar med kontrollplanen vedlegges.

Denne tillatelsen sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Med vennlig hilsen

S. Sjødal

Stein Sjødal
Saksbehandler

Vedlegg:
Godkjent søknad med kart og ansvarsrett/kontrollplaner.

Kopi til : Bygnings- og reguleringssjefen
Gustav Søbak, Rønningen 38, 1385 ASKER

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 07.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**92**	Bnr:	**142**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Rønningen 38, 1385 ASKER**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☐ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.