



Siv.ing. Stener Sørensen AS
Postboks 2125 Strømsø

3003 DRAMMEN

Deres ref.:

Vår ref.:
ALYNGSTA
S23/1917

Arkivnr.:
GBNR 329/15
L26324/23

Dato:
25.10.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S23/1917

Referat fra oppstartsmøte - endring av detaljregulering for Schjøttelvik

Asker kommune mottok planinitiativ for endring av reguleringsplan for Schjøttelvik 18.06.2023. Oppstartsmøte ble avholdt 17.10.2023.

Fremmøtte: Forslagsstiller
Oppdragsgiver
Saksbehandler
Andre

Bjørnar Rusten-Rutledal, Stener Sørensen AS
Tor Arne Pedersen, Odelsbygg 3 Schjøttelvik AS
Andreas Kvam Lyngstad, arealplanlegger
Thomas Andersen, arealplanlegger

I forkant av oppstartsmøtet, og med bakgrunn i det innsendte planinitiativet, er det avholdt et internt samrådsmøte i kommunen, der aktuelle planfaglige temaer og kommunens rammer/føringer for planarbeidet ble gjennomgått. Denne interne gjennomgangen danner grunnlag for tilbakemeldinger til forslagsstiller gitt i oppstartsmøtet og referert nedenfor.

Planstatus

- Kommuneplan
Planområdet er avsatt til formål fritidsbolig i kommuneplanens arealdel, samt noe LNF-areal. Ønsket utnyttning er i tråd med KPA.
- Reguleringsplan
Planområdet omfattes av reguleringsplan for Schjøttelvik, vedtatt 20.11.2018. Gjeldende plan har ikke innarbeidet nødvendige tiltak for sikring mot kvikkleireskred, og det er derfor satt i gang endringsprosess.

Plantype

Endring av reguleringsplan, ikke etter forenklet prosess.

Planavgrensning

Planavgrensningen for endringen følger avgrensningen av gjeldende plan. Det må vurderes behov for utvidelse av planområdet for å sikre alle nødvendige arealer for erosjonssikring og skredsikring.

Krav til innsendt materiale

Innsendt materiale skal være i henhold til planpakken. Planen skal leveres i digital form, jf. kart- og planforskriften § 7 første ledd.

Aktuelle planfaglige tema – foreløpig vurdering

Punktene nedenfor viser temaer som skal utredes og som skal utgjøre grunnlagsmateriale for reguleringsendringen. I løpet av utredningsfasen/ planprosessen kan det dukke opp nye problemstillinger som gjør det nødvendig med ytterligere dokumentasjon. Samfunnsutvikling - Plan vil derfor gjøre oppmerksom på at listen nedenfor ikke må betraktes som endelig.

- **Helhetsforankring**

I tråd med overordnet plan. Endringsforslaget går ikke utover hovedtrekkene i planen, og utfordrer ikke overordnet plan på noe tema. Det er positivt ift. overordnede føringer å få avklart skredfare som tema og sikret nødvendige tiltak i reguleringsplan.

- **Behov for konsekvensutredning og utbyggingsavtale**

Det må vurderes behov for konsekvensutredning, eventuelt en kort redegjørelse for hvorfor plansaken ikke kommer inn under bestemmelsene for konsekvensutredning.

Det bes om at vurderingen synliggjøres i planbeskrivelsen, og kompletteres ved å kvittere ut «Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven».

- **Rekkefølgekrav**

Rekkefølgekrav må brukes aktivt for å sikre at nødvendig geoteknisk prosjektering utføres til rett tid, og at gjennomføringen er trygg gjennom alle faser av utbyggingen.

- **Forslag til bestemmelser**

Byggesak har flere innspill til foreslåtte bestemmelser, i hovedsak på tydelighet og nyanser. Det må gjøres en grundig jobb med bestemmelsene for å sikre at det hele veien er tydelige hjemler, og at det ikke er noe motstrid mellom bestemmelsene.

Det er særlig viktig at alle nødvendige tiltak for å sikre utbyggingen mot fare for skred er tatt inn i bestemmelsene.

- **Flom, grunnforhold og rasfare**

Det er behov for noe supplerende utredning/redegjørelse for å kunne være sikre på at utbyggingen kan gjennomføres som ønsket. Det kan ikke gjenstå noe usikkerhet/uavklart ift. områdestabilitet etter vedtatt plan. I geoteknisk notat fremgår det at man også etter tiltakene som foreslås må ivareta områdestabilitet i videre geoteknisk prosjektering – både ved utbygging av hver enkelt hyttetomt, ved graving av grøft til VA, EL, fiber m.m., og alle andre tiltak. Områdestabilitet skal avklares senest på detaljreguleringsnivå – tiltak som er nødvendig for å sikre områdestabiliteten må derfor legges frem og sikres i planen.

- **Teknisk infrastruktur**

Det legges til vanntårn i nordre del av planområdet, samt at renseanlegg endrer benvnelse til vann- og avløpsanlegg. Området kobles ikke til offentlig vann- og avløp, men det etableres minirensanlegg og vanntårn. Dette vil bedre

forholdene for flere eksisterende fritidsboliger i nærområdet, i tillegg til de nye i denne planen. Planforslaget må inneholde en VA-rammeplan som skal godkjennes av Asker kommune før planen tas til 1. gangs behandling.

Hytterrenovasjon i området er et problem. Dagens miljøpunkt er under press, og er etablert på et areal som mangler langsiktig avtale med grunneier. Det er ikke plass til utvidelse av kapasitet eller tillegg av nye fraksjoner på stedet. Det må settes i gang en prosess for å finne nytt egnet areal for miljøstasjon, ca. 100 m² flatt areal, inkl. snuplass for kranbil/renovasjonsbil (klasse lastebil).



Eksempel fra Eggedal

På grunn av standarden på Schjøttelvikveien må nytt miljøpunkt lokaliseres nærmere Myhreuveien. Dette må gjøres i samarbeid med hyttevelet i Schjøttelvikveien, og er noe som må løses uavhengig av planprosessen – det er behov for en ny og bedre renovasjonsløsning tilknyttet Schjøttelvika.

- **Naturmangfold**

Det må i planbeskrivelsen redegjøres for hvordan biologisk mangfold blir berørt. Særlig forholdet til registrert naturtypelokalitet på østsiden, og konsekvensen av fjerning av kantvegetasjon må kommenteres. Det kan se ut som at området er flatehogd, og at det er gått tett på kalklindeskogen (naturtypen) på østsiden – ønsker bekreftelse på at man har holdt seg unna dette arealet.

- **Kulturminner**

Kulturminne i sør – her er det gitt dispensasjon for utgraving. Kulturminne i nord – er i gjeldende plan forutsatt ikke berørt, men blir nå berørt på grunn av erosjonssikring. Viken Fylkeskommune må ta stilling til dette, som kulturminnefaglig myndighet.

- **Risiko- og sårbarhetsvurdering**

Det må gjennomføres en begrenset ROS-analyse som vurderer de forholdene som endres i reguleringsplanen, i lys av oppdatert kunnskapsgrunnlag. Analysen må gjøres i henhold til DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (2017).

Analysér og utredninger

Dersom det i forbindelse med planforslaget er utarbeidet analyser, utredninger og/eller rapporter, gjøres en kort oppsummering av konklusjonene/anbefalingene.

Kommunen ser behov for følgende utredninger:

Behov	Type analyse	Merknad
	Stedsanalyser	
	Landskapsanalyse	
	Trafikkanalyse	
	Veiprosjekt	
	Utredning av miljøforhold/forurensning/støy	
	Registrering av naturmangfold	
	Flomrapport	
X	Grunnforhold	Supplerende vurderinger, se merknad over.
	Arkeologisk registrering	
	Klimavurderinger	

Kvalitet - plangrunnlag

Utredninger vil bli kvalitetssjekket av kommunens medarbeidere og det kan bli aktuelt å kreve ytterligere utredninger, dersom det i løpet av planprosessen viser seg å være behov for det. Tekst og illustrasjoner skal ha en form som er lett å lese og forstå.

Kartgrunnlag

Digitale kartdata kan bestilles på SOSI eller DXF-format fra kart- og byggesaksbutikken til Asker kommune.

Varsling

Utfylt varslingsliste (oversikt over høringsinsanser) vedlegges dette referatet. Forslagsstiller må vurdere om ytterligere instanser må varsles. Liste over berørte naboer til og grunneiere innenfor planområdet fås hos Innbyggjerservice.

I henhold til plan- og bygningsloven skal oppstart av planarbeidet kunngjøres i minst en avis som er alminnelig lest på stedet (for eksempel Asker og Bærum Budstikke eller Aftenposten) og gjennom elektroniske medier. Kommunen tilbyr i denne sammenheng å legge ut forslagsstillers annonse på kommunens internettsider. Forslagsstiller må i så fall oversende pdf-fil av annonsen, gjerne som skannet avisannonse, til saksbehandler.

Gebyr

Grunnareal + bebyggelsens bruksareal

Gebyret beregnes etter planforslagets grunnareal og bebyggelsens bruksareal. Det beregnes bl.a. tillegg for politisk avklaring før planbehandling, fastsetting av planprogram og endring av planforslaget. For detaljer vises det til [gjeldende gebyrregulativ](#) på vår hjemmeside.

2.2 Gebyrsatser for planer

2.2.1 Gebyrsatser for grunnareal	
Inntil 2 000 m ²	24 M
2 001 m ² -5 000 m ²	54 M
5 001 m ² - 10 000 m ²	72 M
10 001 m ² - 20 000 m ²	90 M
20 001 m ² - 30 000 m ²	108 M
30 001 m ² - 50 000 m ²	119 M
Over 50 000 m ²	132 M
2.2.2 Gebyrsatser for bruksareal	
Bebyggelse	Gebyr
Inntil 999 m ² tom 1 000 m ²	18 M
1 001 m ² – 3 000 m ²	30 M
3 001 m ² – 5 000 m ²	48 M
5 001 m ² – 10 000 m ²	60 M
10 001 m ² – 20 000 m ²	72 M
20 001 m ² – 30 000 m ²	84 M
30 001 m ² – 50 000 m ²	90 M
Over 50 000 m ²	96 M
Gebyrsatser for formål uten bruksareal	15 M i tillegg

Minstegebyret (M) er for 2023 fastsatt til kr. 3300.

Saksbehandler

Kommunens saksbehandler for plansaken er Andreas Kvam Lyngstad, tlf. 66768068, epost andreas.kvam.lyngstad@asker.kommune.no

For øvrig vises det til Asker kommunens hjemmeside, der du finner informasjon om [hvordan foregår planarbeid](#) og kommunens [planpakke](#).

Med vennlig hilsen

Jørgen Tysseland
Avdelingsleder reguleringsplan

Andreas Kvam Lyngstad
Planlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent

Siv.ing. Stener Sørensen AS, Postboks 2125 Strømsø, 3003 DRAMMEN

Vedlegg:

1 Oversikt over høringsinstanser