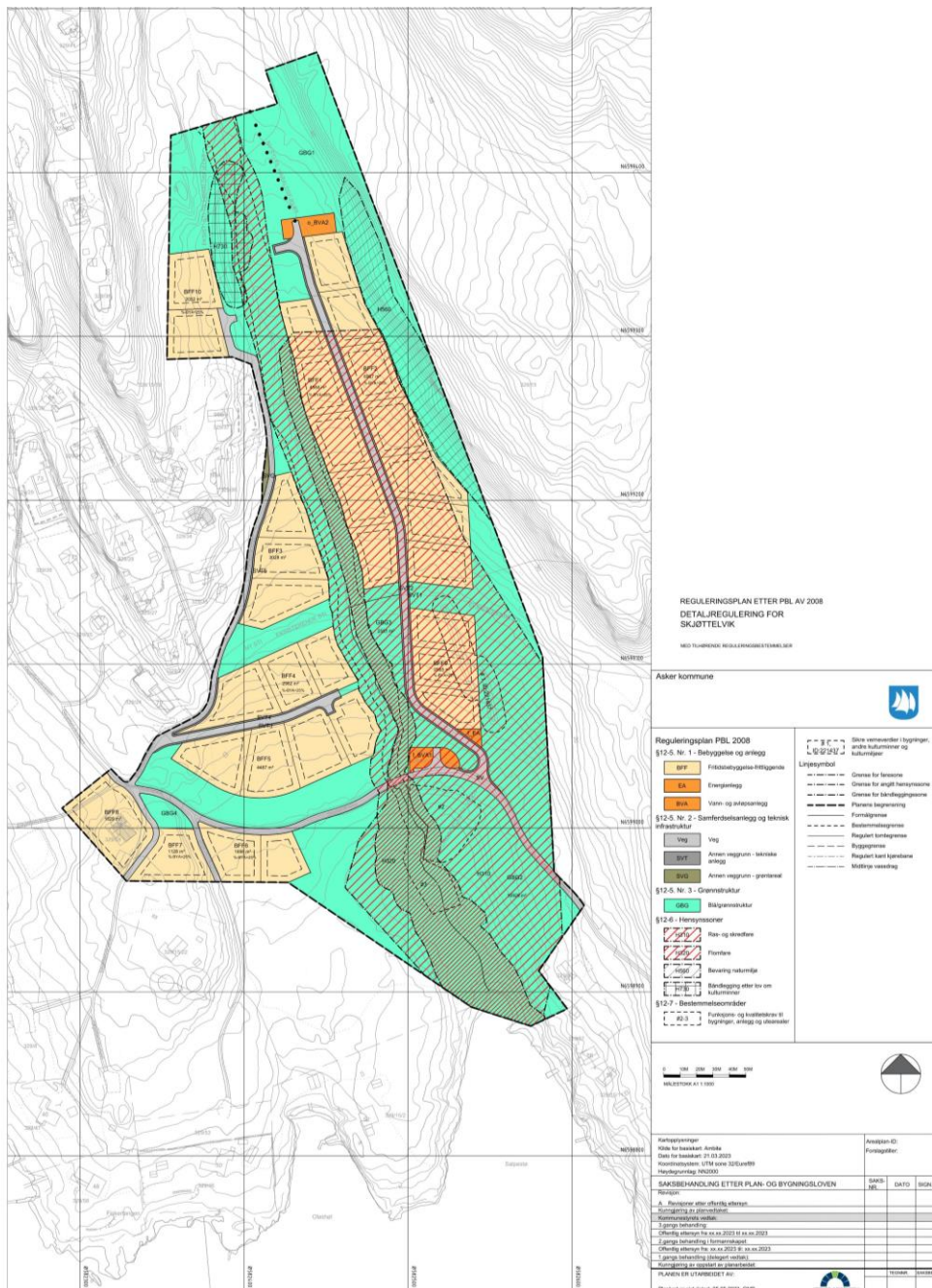


# Søknad om endring av detaljregulering for Schjøttelvik – planID06286089





<b>Prosjektnummer</b>	15051
<b>Versjon</b>	1
<b>Dato</b>	
<b>Utført av</b>	Bjørnar Rusten-Rutledal
<b>Kontrollert av</b>	
<b>Beskrivelse</b>	Beskrivelse/søknadsbrev til søknad om endring av reguleringsplan for Schjøttelsvik i Asker kommune.



## Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn .....	4
1.1. Organisering.....	4
1.2. Gjeldende regulering .....	5
1.3. Bakgrunnen for endringen.....	6
2. Beskrivelse av endringsforslaget.....	8
2.1. Endringer i plankartet.....	8
2.2. Endringer i bestemmelser .....	10
3. Virkninger.....	10
4. Konklusjon.....	11
5. Vedlegg.....	11



# 1. Bakgrunn

## 1.1. Organisering

Fagkyndig	Firma Kontaktperson E-post Telefon	Stener Sørensen AS Bjørnar Rusten-Rutledal <a href="mailto:bjornar@ssas.no">bjornar@ssas.no</a> 40822892
Forslagsstiller	Firma Kontaktperson E-post Telefon	Odelsbygg 3 Schjøttelvik AS Tor Arne Pedersen <a href="mailto:tap@vivanorth.com">tap@vivanorth.com</a> 48895692







Gjeldende regulering er vedtatt 20.11.2018, og en justering av planavgrensning er vedtatt 16.06.2021.

I tillegg er det regulert inn et område for vann- og avløpsanlegg, samt et areal for trafostasjon. Omkringliggende områder er regulert til blågrønnstruktur. Det er også avsatt hensynssone for flomfare rundt bekken sentralt i planområdet og en hensynssone for bevaring av naturmiljø øst i området. I nordvest er det båndlagt et område etter kulturminneloven. Tomtene i BFF9 er også delvis omfattet av et bestemmelsesområde for å sikre verneverdier i kulturminner og kulturmiljøer.

#### 1.2.1. Fritidsbolig

Planen regulerer 33 fritidsboligtomter med tilhørende adkomstveier. Fritidsboligtomtene har en utnyttelsesgrad på maks 25% BYA, inntil 190 m<sup>2</sup>. Maks mønehøyde for saltak er 7 m og maks gesims for pulttak er 4,5 og 5 m.

Terrenginngrep skal begrenses, men det tillates noe murer, fyllinger og skjæringer i henhold til hvor bratt tomten er. Det er krav til minst 100 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal på hver tomt, hvorav 50 % kan være terrasse på terreng.

#### 1.2.2. Naturverdier og kulturmiljø

Det er avsatt en hensynssone for bevaring av naturmiljø øst i området. Dette omfatter et område med rødlistet kalklindeskog med A-verdi. Det er ikke tillatt med inngrep i dette området, med unntak av tynning av granskog i nedre del. I området GBG3 skal eksisterende edelløvskog med B-verdi også ivaretas i størst mulig grad.

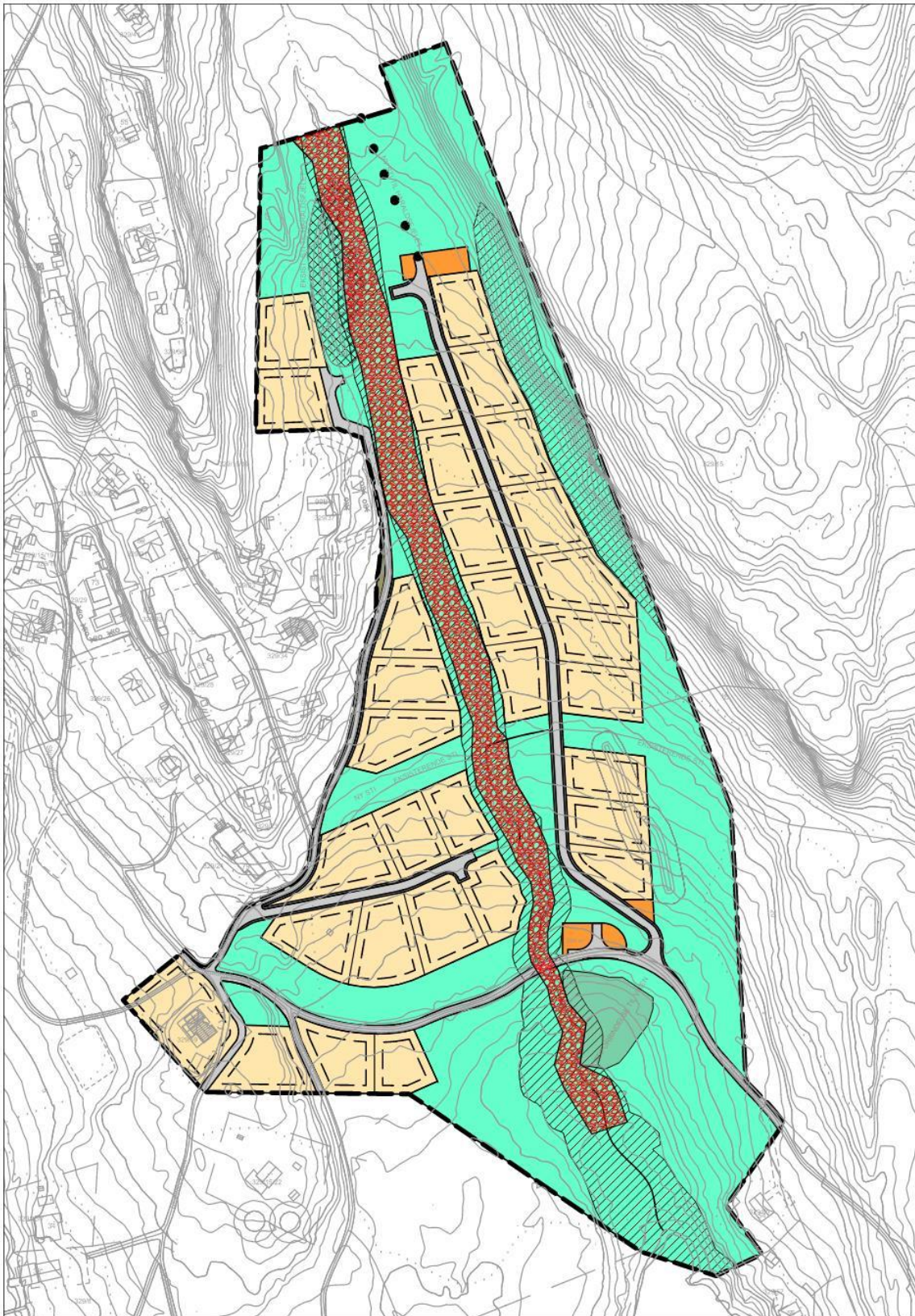
Det er også avsatt en hensynssone for båndlegging etter kulturminneloven. I dette området ligger et automatisk fredet kulturminne. Det er ikke tillatt med inngrep i grunnen eller andre tiltak uten tillatelse fra kulturminnemyndigheten i kommunen.

Det er også merket et bestemmelsesområde i kartet. I dette området kan kulturminnet fjernes uten vilkår om ytterligere arkeologiske undersøkelser.

Det er krav om at eksisterende stier og forbindelser skal ivaretas i størst mulig grad. Stier skal være tilgjengelige for allmennheten.

#### 1.3. Bakgrunnen for endringen

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for etablering av vei, vann og avløpsanlegg i området, ble det fremmet krav fra Asker kommune som medførte behov for ytterligere utredninger. En geoteknisk undersøkelse ble utført i 2021 og påviste kvikkleire i nærheten av bekken nord for Skjøttelvikveien. I rapporten ble det anbefalt erosjonssikring langs bekken, herunder en motfylling sør for Skjøttelvikveien, for å ivareta områdestabiliteten.



Figur 2: Figuren viser veiledende utstrekning av erosjonssikringstiltak og motfylling langs bekken. (Terraplan, 2021)

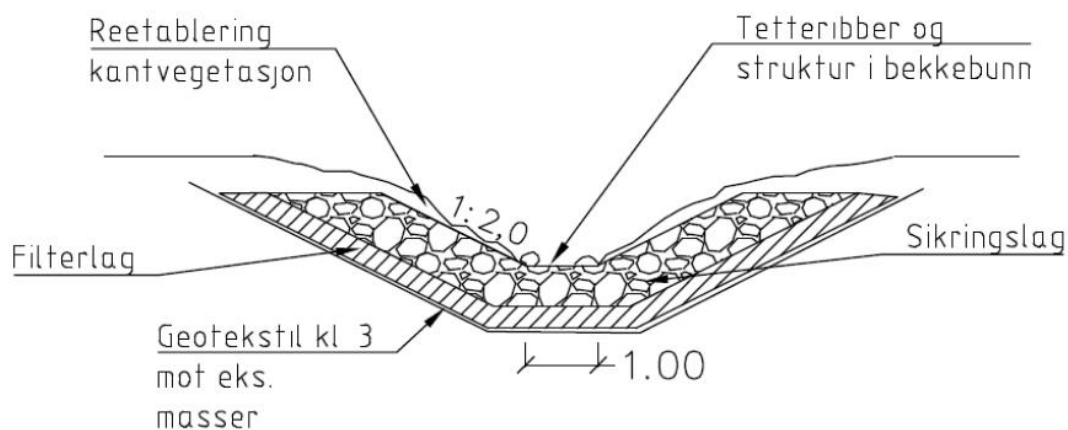


Statsforvalteren og NVE ble spurt om uttalelser til rammesøknaden på grunnlag av resultatet av disse undersøkelsene. Med bakgrunn i behovet for gjennomføring av store sikringstiltak som vil berøre mange andre interesser, anbefalte Statsforvalteren kommunen å gjennomføre en ny reguleringsplanprosess, alternativt endring av eksisterende plan. Kommunen ba med bakgrunn i dette, forslagsstiller trekke rammesøknaden og sette i gang en plansak i stedet.

## 2. Beskrivelse av endringsforslaget

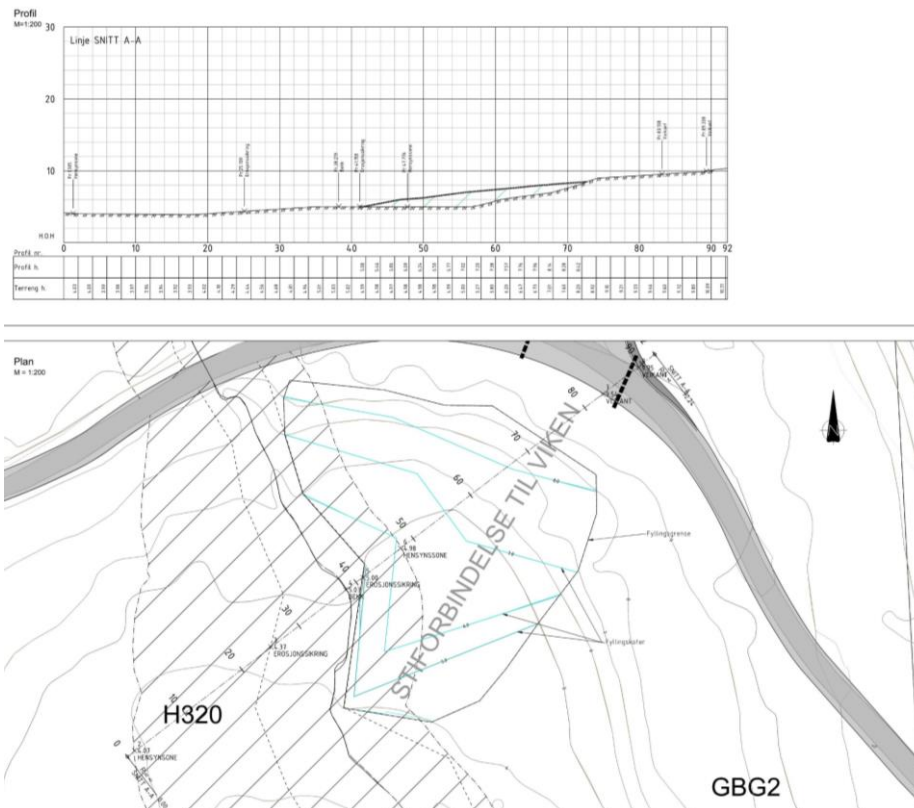
### 2.1. Endringer i plankartet

Endringen skal i hovedsak åpne for å gjennomføre sikringstiltak langs bekken, samt etablering av høydebasseng til vannforsyningen i området. Sikringstiltakene omfatter etablering av ordna steinlag, som beskrevet i rapport fra Skred AS, datert 18.01.2023 (se figur 3), samt etablering av motfylling (se figur 4).



Figur 3: Tverrsnitt erosjonssikring av bekk. (Skred AS, 2023)





Figur 4: Tegningene viser hvordan motfylling kan gjennomføres (Stener Sørensen AS, 2023).

Arealet som trengs for å gjennomføre sikringstiltakene, er omfattet av bestemmelsesområde #2 (motfylling) og #3 (erosjonssikring i bekken). Innenfor dette er det tillatt med erosjonssikringstiltak i henhold til geoteknisk rapport, datert 03.12.2021 og notat om dimensjonering av sikringstiltak, datert 18.01.2023.

Videre foreslås det å trekke formålsgrensene på fritidsboligtomtene nærmest bekken lenger unna slik at de ikke berøres av hensynssonen for flom. Byggegrenser justeres tilsvarende. Denne justeringen medfører behov for noen små endringer i arronderingen av tomtene, slik at de tomtene som blir mest berørt, fortsatt får en hensiktsmessig størrelse. I tillegg til dette, deles felt BFF10 i to slik at det blir to tomter her i stedet for en stor. Det medfører at veien må forlenges noe for å sikre adkomst til begge tomtene. Det er hovedsakelig areal regulert til fritidsbolig som benyttes for etablering av vei. Videre fjernes også to tomter i området BFF6.

I tillegg til dette blir det regulert et område for vann- og avløpsanlegg til høydebassenget som skal plasseres i toppen av planområdet og et areal for trafostasjon sør for området BFF9.

#### 2.1.1. Arealregnskap

Totalt vil 0,8 daa omdisponeres fra blågrønnstruktur til kjøreveg og vann- og avløpsanlegg. 3,9 daa omdisponeres fra fritidsbolig til blågrønnstruktur. Totalt vil arealet til blågrønnstruktur øke med 2,9 daa.



## 2.2. Endringer i bestemmelser

Bestemmelsene endres for å tillate gjennomføring av erosjonssikringstiltak i områdene markert #2 og #3 i plankartet (§9, punkt g). Bestemmelsen foreslås å sikre reetablering av kantvegetasjon og stier som berøres av tiltaket. Det foreslås rekkefølgebestemmelse (§ 14, punkt i) om at dette skal være gjennomført før igangsettingstillatelse på hyttebebyggelse i planområdet.

Bestemmelsene endres med hensyn til at det nå foreslås to områder for vann- og avløpsanlegg (BVA 1 og 2) i stedet for ett. De samme bestemmelsene foreslås for begge områdene.

Bestemmelsene som fastsatte byggegrense mot bekk til 10,5 m foreslås endret til 4 m fra tomte-/formålsgrense, som andre byggegrenser. Garasjer, uthus og annekstillates ikke nærmere bekk enn byggegrensen.

## 3. Virkninger

For å gjennomføre erosjonssikring av bekken, må kantvegetasjon tas bort. Det er ikke registrert viktige naturtyper eller arter i dette området utover verdien som kantsone til vassdraget. Bestemmelsene sikrer at sikringstiltaket skal overdekkes med stedlige masser og kantvegetasjon skal i størst mulig grad reetableres til en så naturlig tilstand som mulig. Erosjonstiltakene vil minimere risiko for skader på bebyggelse og anlegg som følge av skred og flom, enn i gjeldende plan.

Edelløvslogen med B-verdi i felt G3 skal søkes bevart, men sikringstiltakene vil sannsynligvis påvirke vegetasjonen tettest på bekken. Bestemmelsene sikrer at området istandsettes og revegeteres med stedegen vegetasjon etter at tiltaket er ferdigstilt.

Sikringstiltaket vil også berøre automatisk fredet hulvei nordvest i området. Både sikringssonen og selve lokaliteten blir berørt.

Antall tomter redusert fra 33 i gjeldende plan til 31. I tillegg til dette vil bebyggelsen trekkes lenger unna bekken enn i gjeldende plan. Til sammen vil arealet for grønnstruktur økes i forhold til gjeldende plan. Dette gir også mer rom for kantvegetasjon til å etablere og utvikle seg langs bekken, samt gi høyere sikkerhet mot flom for bebyggelsen.



## 4. Konklusjon

Endringsforslaget sikrer at utbygging i henhold til reguleringsplanen blir mulig. Uten tiltak vil området potensielt være utsatt for skredhendelser, også selv om det ikke bygges ut nye veier og hytter. Sikringstiltakene innebærer inngrep i naturverdier i kantvegetasjon og edelløvsskog med B-verdi, men forslag til bestemmelser sikrer at konsekvensene for naturmiljø begrenses i størst mulig grad. Motfylling vil etableres i en terrengforsenkning og tilsås med stedegen vegetasjon slik at inngrepet vil fremstå som en naturlig del av terrenget. Også inngrepet i bekken vil tilplantes slik at det fremstår mest mulig naturlig.

Regulering av høydebasseng er også nødvendig for utbyggingen i henhold til reguleringsplanen, og berører ingen viktige hensyn. Justeringer i formålsgrenser mot grønnstruktur og tomtestørrelser for fritidsboligtomter gir en økning i areal for grønnstruktur i forhold til gjeldende plan.

Forslagsstiller mener endringsforslaget ikke går utover hoveddrammene i planen og er nødvendig for gjennomføringen av planen for øvrig. Tiltaket vil også være nødvendig av hensyn til sikkerhet mot skred for eksisterende bebyggelse og anlegg i området. Hensynet til viktige natur- og friluftsområder er ivaretatt i tilstrekkelig grad. Forslagsstiller mener kravene i pbl. § 12-14 om forenklet prosess for endring av reguleringsplan er tilstede og håper kommunen deler dette synspunktet.

## 5. Vedlegg

1. Forslag til nytt plankart
2. Forslag til nye bestemmelser
3. Forslag til nye bestemmelser (med endringer markert)

Følgende rapporter er vedlagt endringssøknaden:

1. Geoteknisk notat, datert 03.12.2021 – Terraplan
2. Dimensjonering erosjonssikring Skjøttelvik, datert 18.01.2023 – Skred AS