



Korpåsen Boligsameie
Korpåsen 109B

1386 ASKER

Deres ref.:

Vår ref.:

GERIKSE1
S16/8925

Arkivnr:

D37
L26168/18

Dato:

04.04.2018

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S16/8925

Delegasjonssak: 18/571

61/693 mfl. Skjøtselsplan for regulerte grøntområder Nordre Gullhella-godkjenning

Vi viser til søknad om godkjenning av skjøtselsplan for flere regulerte grøntområder i e- post 15.11.2017, befaring 14.02.2018 og forslag til skjøtselsplan sist revidert 04.04.2018.

Følgende vedtak er fattet på delegert myndighet fra bygningsrådet:

Skjøtselsplan datert 4. april 2018 for flere regulerte grøntområder Nordre Gullhella angitt som; «Overordnet skjøtselsplan for Nordre Gullhella», godkjennes. Skjøtselsplanen er en nærmere utfylling av reguleringsplanene for de aktuelle områdene. Skjøtsel av vegetasjonen i henhold til denne skjøtselsplanen, er å forstå som plan- og bygningssjefens forhåndsgodkjennelse.

Dersom skjøtselsplanen senere ønskes endret, må endringene godkjennes av kommunen.

Igangsetting av skjøtsel før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden

De fire sameiene: Korpefaret boligsameie, Korpeplassen boligsameie, Korpåsen boligsameie og Norddalplassen boligsameie har fått utarbeidet et felles forslag til skjøtselsplan for sine regulerte grøntarealer; gbnr: 61/693 m flere.

Ved utbyggingen av området ble mye av det opprinnelige terrenget med eksisterende vegetasjon endret/fjernet. Etter utbyggingen har skjøtselen stort

sett vært sporadisk og dugnadsbasert. Skjøtsel har blitt forsømt. Sameiene ønsker nå å ta tak for å opprettholde attraktive uteområder som ivaretar nærmiljøets behov på en god måte. En av målsettingene med skjøtelsplanen er å få en forutsigbar skjøtsel, og at sameiene da skal slippe å innhente tillatelse fra kommunen hver gang de ønsker gjennomføre skjøtselstiltak.

Naturmangfoldloven

Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter

Plan- og bygningsavdelingen har vurdert at det ikke er behov for å innhente uttalelse fra andre instanser i forbindelse med skjøtelsplanen.

Nabovarsel/merknad

Plan- og bygningsavdelingen har vurdert at det ikke er nødvendig med nabovarsling i forbindelse med skjøtelsplanen.

Rådmannens vurdering

De aktuelle grøntområdene omfatter gbnr: 61/693 med flere. Skjøtelsplanen viser på side 4 et kart som angir de aktuelle grøntområdene med områdeinndeling av skjøtelssoner. Temaplanen beskriver på en god og systematisk måte følgende tema for hver skjøtelszone;

- Mål for skjøtsel- hensikten med området/formålet med vegetasjonen i området
- Dagens situasjon (2017)- beskrivelse av eksisterende vegetasjon/naturtype/vegetasjonssammensetting
- Krav fra reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan
- Tiltak
- Fremmede arter
- Areal

Rådmannen vurderer at skjøtelsplanen på et tilstrekkelig detaljert nivå ivaretar kravene i reguleringsbestemmelsene som gjelder vegetasjon i grøntområdene. Skjøtelsplanen utfyller på denne måten de respektive reguleringsplanene med tilhørende bestemmelser. Ved å følge skjøtelsplanen ved skjøtsel av vegetasjonen, behøves ikke ytterligere forhåndsgodkjenning fra plan- og bygningsavdelingen.

De aktuelle grøntområdene har ulike reguleringsformål og inngår i følgende planer med tilhørende reguleringsbestemmelser:

Reguleringsplan for Nordre Gullhella, vedtatt 02.12.1998

Utdrag fra tilhørende reguleringsbestemmelser:

- §1 Planens hensikt
2. ledd: *«å legge til rette for at det gjennom senere detaljering på bebyggelsesplannivå etableres en bebyggelsesstruktur og -utforming som tar nødvendige hensyn til eksisterende bebyggelse, samt lokal topografi og vegetasjon. «*
- § 5 Friområde
«§ 5.2: Innen områdene kan bygningsrådet godkjenne inngrep i terreng og vegetasjon, samt oppføring av anlegg og innretninger, med tilknytning til områdenes regulerte formål. Andre inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt. «
- § 8 Fellesbestemmelser

«§ 8.6: Før byggetillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.»

Bebyggelsesplan for Nordre Gullhella, vedtatt 07.03.2000

- Deler av grøntområdene er skravert. Tegnforklaringen angir skraveringen som: *«Soner i utbyggingsområder for bevaring av eksisterende markdekke samt selektiv bevaring av busker og solitære trær. «*

Reguleringsplan for Nordre Gullhella, område B3, bnr 61, bnr 694, vedtatt 10.11.2009

Utdrag fra tilhørende reguleringsbestemmelser:

§3. Fellesbestemmelser

§ 3.1. Rekkefølgekrav. 4. Ledd. *«- Friområde skal tilbakeføres til grøntareal. Ny vegetasjon og beplantning skal tilpasses omkringliggende skogsflora og bidra til å understreke lokale betingelser, egenart og mangfold. Området skal være ferdig opparbeidet ved ferdigstillingen av boligene i byggeområde B3, eller i løpet av første vårsesong etter innflytting hvis innflytting skjer i vinterhalvåret. «*

§ 5 Friområde/skiløype

§ 5.1 *«Området er en del av de overordnede, allment tilgjengelige grøntdragene på Nordre Gullhella. Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som skiløype/grøntareal. Det kan anlegges en asfaltert gangsti, som vist på plankartet fra avkjørselen ned til garasjekjelleren. Andre inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.*

Friområde skal beplantes med frodig vegetasjon og skal ha et grønt preg.

«

Det foreligger antakeligvis flere vedtatte utomhusplaner for områdene. Vi har kun klart å finne én utomhusplan i det digitale arkivet. I denne er eksisterende vegetasjon kun «skjematisk» inntegnet.

Store deler av grøntområdene er bevokst med skog. Det foreligger ikke naturtypekartlegging for områdene.

Skjøtselsplanen er vurdert i forhold til de miljørettslige prinsippene som fremgår av naturmangfoldlovens §§ 8-12. Skjøtselsplanen vurderes ikke å ha negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Vurdert ut fra eksisterende og tilgjengelig kunnskap om de aktuelle eiendommene, er det ikke grunn til å tro at skjøtselsplanen vil medføre alvorlig eller irreversibel skade på landskap, økosystemer, naturtyper, arter. Skjøtselsplanen oppfyller naturmangfoldlovens krav.

Godkjent skjøtselsplan er ikke til hinder for evt. senere ønsker om å etablere tiltak som f.eks. lekeapparat og tursti/skiløype i tråd med reguleringen innenfor grøntområdene.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 18/571. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Det er ikke gebyr for denne sakstypen.

Med vennlig hilsen

Erling Guderud
Seksjonsleder plan

Gro Eriksen
Landskapsarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

Overordnet skjøtselsplan for Nordre Gullhella, datert 04.04.2018.

Brev til:

Christine Ønvik Amundsen, Korpåsen 39 C, 1386 ASKER

Kopi til:

Korpåsen Boligsameie, Korpåsen 109B, 1386 ASKER