

# Skjøtselsplan for spesialområde naturvern på Konglungen i Asker kommune.

Kjell Magne Olsen



## Ekstrakt

Stiftelsen Biofokus har på oppdrag fra Asker kommune laget en skjøtelsesplan for et område regulert til spesialområde naturvern og spesialområde naturvern/fri-luftsliv på Konglungen i Asker. Skjøtelsesplanen viser at de største utfordringene ligger i å bekjempe fremmede arter Mange av artene og vegetasjonstypene som finnes i området er internasjonalt sjeldne og vil stå i fare for å forsvinne hvis de ikke får en tilrettelagt skjøtsel/beskyttelse.

## Nøkkelord

Asker  
Konglungen  
Skjøtsel  
Rødlistearter  
Vegetasjonstyper  
Fremmede arter  
Kalktørrenger  
Kalkskog

## Omslag

FORSIDEBILDER  
Øvre (eikeblader):  
Kjell Magne Olsen  
Midtre: Kjell Magne Olsen  
Nedre: Kjell Magne Olsen

LAYOUT  
Blindheim Grafisk

**ISSN:** 1504-6370

**ISBN:** 978-82-8209-018-6

# Biofokus-rapport 2007-12

## Tittel

Skjøtelsesplan for spesialområde naturvern på Konglungen i Asker kommune.

## Forfatter

Kjell Magne Olsen

## Dato

05.12.2007

## Antall sider

31 sider inkl. vedlegg

## Publiseringstype

Digitalt dokument (Pdf). Som digitalt dokument inneholder denne rapporten "levende" linker.

## Oppdragsgiver

Asker kommune

## Tilgjengelighet

Dokumentet er offentlig tilgjengelig.

Andre BioFokus rapporter kan lastes ned fra:  
<http://biolitt.biofokus.no/rapporter/Litteratur.htm>

**BioFokus:** Gaustadalléen 21, 0349 OSLO  
Telefon 2295 8598

E-post: [post@biofokus.no](mailto:post@biofokus.no) Web: [www.biofokus.no](http://www.biofokus.no)

## Forord

Stiftelsen Biofokus har på oppdrag fra Asker kommune laget en skjøtelsesplan for et område regulert til spesialområde naturvern og spesialområde naturvern/friluftsliv på Konglungen i Asker. Camilla Mohr har vært vår kontaktperson hos oppdragsgiver. Kjell Magne Olsen har vært prosjektansvarlig og ansvarlig for utarbeiding av rapport. Feltarbeidet i regi av BioFokus har vært gjennomført av Kjell Magne Olsen. Vi vil med dette takke for samarbeidet med Asker kommune og opplysninger gitt i forbindelse med utarbeiding av skjøtelsesplanen.

Oslo, 05.12.2007

Kjell Magne Olsen



Fra strandsonen

# Innhold

|          |                                             |           |
|----------|---------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INNLEDNING</b>                           | <b>5</b>  |
| 1.1      | OPPDRAK OG UNDERSØKELSESONOMRÅDE            | 5         |
| 1.2      | BAKGRUNN                                    | 5         |
| <b>2</b> | <b>PLANFORMÅL / REGULERINGSBESTEMMELSER</b> | <b>6</b>  |
| 2.1      | REGULERINGSPLANEN                           | 6         |
| 2.2      | ANDRE KARTLAGTE OMRÅDER                     | 7         |
| 2.2.1    | Naturtyper                                  | 7         |
| 2.2.2    | Verneområder                                | 8         |
| 2.2.3    | Foreslåtte verneområder                     | 8         |
| 2.2.4    | Statlig sikra friluftslivsområder           | 8         |
| <b>3</b> | <b>KUNNSKAPSGRUNNLAG</b>                    | <b>9</b>  |
| 3.1      | GEOLOGI                                     | 9         |
| 3.2      | VEGETASJON/FLORA                            | 9         |
| 3.3      | FAUNA                                       | 10        |
| 3.4      | KULTURPÅVIRKNING                            | 11        |
| 3.5      | TRUSLER FOR VERNEVERDIENE                   | 11        |
| 3.6      | DAGENS BRUK                                 | 12        |
| 3.7      | EIENDOMSFORHOLD                             | 12        |
| 3.8      | VIKTIGE KILDER                              | 12        |
| <b>4</b> | <b>SKJØTSELSOMRÅDET</b>                     | <b>13</b> |
| 4.1      | PRIORITERINGER                              | 14        |
| 4.1.1    | Fremmede arter                              | 14        |
| 4.1.2    | Hageavfall og søppel                        | 15        |
| 4.1.3    | Brygger og adkomstveier                     | 15        |
| 4.1.4    | Annet                                       | 16        |
| 4.2      | NOEN KONKRETE TILTAK                        | 17        |
| <b>5</b> | <b>OPPSYN / OVERVÅKNING</b>                 | <b>20</b> |
| <b>6</b> | <b>REFERANSER</b>                           | <b>20</b> |
| <b>7</b> | <b>VEDLEGG</b>                              | <b>21</b> |

# 1 Innledning

## 1.1 Oppdrag og undersøkelsesområde

BioFokus har på oppdrag fra Asker kommune utarbeidet en skjøtelsplan for et område regulert til friluftsliv og naturvern langs sørsiden av Konglungen i Asker. Undersøkelsen i forbindelse med skjøtelsplanen viser at de største utfordringene ligger i å bekjempe fremmede arter og i å kombinere grunnieres tilrettelegginger og utnytting av strandsonen med et tilstrekkelig vern av områdets naturkvaliteter. Det antas at området i liten grad benyttes til friluftsliv av andre enn grunneierne. Mange av artene og vegetasjonstypene som finnes i området er internasjonalt sjeldne, og vil stå i fare for å forsvinne hvis de ikke får en tilrettelagt skjøtsel/beskyttelse.



Oversikt over strandsonen, til venstre mot vest, til høyre mot øst.

## 1.2 Bakgrunn

Området er regulert som spesialområde naturvern (SV1a; øvre/indre del) og spesialområde naturvern/friluftsområde (SV1b; nedre/ytte del). Ifølge reguleringsbestemmelsene (vedtatt av Asker kommunestyre 13. mars 2007) skal det utarbeides skjøtelsplan for området. I reguleringsplanen sier paragrafene 17.4 og 18.2 at det skal utarbeides skjøtelsplaner for hhv. områdene SV1a og SV1b.

Denne rapporten søker å kartlegge hva som må gjøres for å ta vare på de biologiske verdiene som er tilknyttet området.



Veltet furu nesten helt vest i området

## 2 Planformål/reguleringsbestemmelser

### 2.1 Reguleringsplanen

Etter reguleringsplanens paragraf 2 skal området Konglungen reguleres til en lag rekke formål, deriblant friområder og spesialområder naturvern, delvis i kombinasjon med friluftsliv. For de delene av reguleringsområdet som er undersøkt i forbindelse med denne skjøtelsesplanen er følgende deler av reguleringsplanen verdt å merke seg.

- § 1[a]. Hensikten med planen er [bl.a.] å bevare Konglungens historiske, natur- og kulturkvaliteter.
- § 1[b]. Planområdet er delt i tre kategorier, [bl.a.] Sone II med naturpreget karakter, som omfatter parsellene 1-15 [inneholdende skjøtelsesplanområdet], 20-35, 45, 81, 82, 82b, 85-86 og 115.
- § 2. Området reguleres til [bl.a.] Spesialområder - naturvern. [Inkludert i skjøtelsesplanområdet ligger også et område som er regulert til Spesialområde - bevaring av kalkovn.]



Bilder fra kalkovnen, til venstre på toppen, til høyre ved stranden.

- § 3.4. For tiltak innenfor planområdet stilles særlige krav til tilpasning til topografi, vegetasjon, og kulturminner, jf. §§ 4.5, 4.6 og 4.7. Før forhåndskonferanse eller søknad om tiltak skal eksisterende trær på tomten være innmålt og kartfestet. Ved prosjektering skal det legges vekt på bevaring av vegetasjonen.
- § 3.5. Det skal legges vekt på bevaring av naturtomter. Det tillates ikke støttemurer med den hensikt å gjøre skrånende tomter flate. Der det allikevel er behov for støttemurer, skal de utformes i naturstein. Dimensjoner og steinsort skal tilpasses det lokale miljøet.
- § 3.6. Innenfor avmerkede vernesoner er inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og deponering av masse eller større mengder hageavfall, ikke tillatt.
- § 3.7. Innenfor planområdet er det ikke tillatt å felle furu- eller eiketrær med større omkrets enn 80 cm, målt 1 m over eksisterende terreng, uten tillatelse fra bygningsrådet. Det skal legges vekt på å bevare vegetasjon som er en viktig del av silhuettvirkningen. Dersom terreng og/eller trær som er forutsatt bevart, skades eller fjernes ulovlig, kan bygningsrådet gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller gjenplantning av stedegen vegetasjon.
- § 3.10. Strandsonen. Innenfor avmerket strandsonen skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og deponering av hageavfall eller lagring av masse tillates ikke. I strandsonen tillates ikke oppført bygning eller bygningsmessige konstruksjoner, forstøtningsmurer, gjerder, nye terrasser, større gressplener, parkeringsareal el. Eksisterende bebyggelse i strandsonen tillates ikke til- eller påbygget. Strandsonens regulerende formål tilsidesetter ikke friluftslovens bestemmelser for de sjønære områdene.
- § 3.11. Brygger. Boligtomt med egen strandlinje kan bare anlegge én brygge. Areal på fast brygge for slike strandtomter skal ikke overstige 10 m<sup>2</sup>. Areal på fast, felles brygge innenfor SV1 og fast, felles brygge for parsell 110 og 111 skal ikke overstige 15 m<sup>2</sup>. Bryggene skal i hovedsak bygges av naturstein eller tre. Der forholdene gjør det mulig,

med unntak av SV1 og mot leden i Konglungsundet, kan det monteres en flytebrygge i tillegg til den faste bryggen. Flytebryggen kan ikke gå lenger ut enn til en sjødybde på 1,5 m i forhold til middelvannstand og ha en maks bredde på 2m. Avstanden fra den ytterste del av den faste bryggen til den ytterste del av flytebryggen skal ikke overstige 15m. Ved plassering av ny brygge skal det legges vekt på å unngå behov for mudring. Brygger skal være godkjent av bygningsrådet.

- § 3.15. Innenfor soner avmerket som terreng og vegetasjon bevares, skal det være stedegen vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad sikres av hensyn til områdets natur- og landskapsmessige kvaliteter. I avmerket sone mellom boligparsellene i sør og Konglungveien/Ovnsbråten skal vegetasjonen bevares/reetableres som en skjerm for boligparsellene og for å bevare det grønne preget langs veien. Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogsbestand. Undervegetasjonen skal bevares slik at det oppnås en god sjiktning. Der det er foretatt hogst, skal det tilrettelegges for reetablering av stedegen vegetasjon.
- § 14.1. Innenfor området er det rester etter en kalkovn. Det skal ikke foretas inngrep i terreng eller vegetasjon i området uten godkjennelse av ansvarlig kulturminnemyndighet.
- § 14.2. Området [Spesialområde - kalkovn] kan forvaltes i henhold til en skjøtelses- og formidlingsplan som er godkjent av ansvarlig kulturminnemyndighet.
- § 17. Spesialområde naturvern (SV1a):
- § 17.1. Hensikten med områdene SV1a, SV2 – SV6 er å sikre eksisterende naturmiljøer med sårbare og rødlistede arter samt områdenes landskapsmessige verdier.
- § 17.2. Terrenginngrep og større inngrep i vegetasjonen er ikke tillatt, herunder lagring, tilrigging og deponering av masse eller større mengder hageavfall. Innenfor område SV5 er det tillatt å forbedre Konglungveien. Det skal utarbeides en utomhusplan for arealet. Før denne behandles, skal det innhentes uttalelse fra miljøvernmyndighetene, jf. reguleringsbestemmelsenes § 10.3.
- § 17.3. Anlegg av båtfester innenfor områdene SV2, SV4 og SV6 tillates ikke.
- § 17.4. Før fradeling av tomter og før rammetillatelse gis for nye boliger på parsell 1-15 og 20-35, skal det utarbeides en skjøtelsesplan for den delen av eiendommen som inngår i område SV1. Planen skal godkjennes av kommunens friluftsförvaltning. Området skal forvaltes i henhold til den vedtatte skjøtelsesplanen.
- § 17.5. Områdene SV2 – SV3 skal bevares slik de ligger i dag. Det kan ikke foretas hogst i områdene. Eventuell skjøtsel skal skje i samarbeid med kommunens friluftsförvaltning.
- § 18. Spesialområde – naturvern/friluftsområde (SV1b):
- § 18.1. Hensikten med området er å sikre eksisterende naturmiljøer med sårbare og rødlistede arter, områdenes landskapsmessige verdier og legge til rette for en allmenn ferdsel inn i området. I område SV1b defineres en ferdselstrasé i samarbeid med grunneierne i området. Traséen anlegges slik at de særlige naturkvalitetene tas hensyn til i størst mulig grad. Ferdselen inn i område SV1b skal etableres gjennom en port i gjerdet mot vest. Ferdselen skal skje på en slik måte at de private bryggeområdene ikke blir unødig forstyrret. Reguleringsplanen åpner ikke for allmennhetens rett til varig opphold i spesialområdet.
- § 18.2. Før fradeling av tomter og før rammetillatelse gis for nye boliger på parsell 1-15 og 20-35, skal det utarbeides en skjøtelsesplan for den delen av eiendommen som inngår i område SV1b. Skjøtelsesplanen skal avklare ferdsel og skjøtting av vegetasjonen i området. Skjøtelsesplanen skal oversendes til fylkesmannens miljøvernavdeling til uttalelse før den godkjennes av Asker kommune. Området skal forvaltes i henhold til den vedtatte skjøtelsesplanen.

Hele reguleringsplanen for Konglungen ligger som vedlegg 1.

## **2.2 Andre kartlagte områder**

### **2.2.1 Naturtyper**

Innenfor skjøtelsesplanområdet er det ifølge DNs Naturbase kartlagt to viktige naturtyper.

Lokalitet (nr. 59 i kommunens database) 'Ovnsbråten øst', i kategorien 'Rikt strandberg' og med verdi 'Lokalt viktig', er på 18 dekar omtrent midt i området.

Lokalitetsbeskrivelsen sier "Et område med kalkfurskogspreget, sannsynligvis tynnet. Det lysåpne miljøet har

bidratt til artsrike og vakre blomsterenger". Ingen ytterligere dokumentasjon er tilgjengelig fra DNS Naturbase. Ifølge Stabbetorp m.fl. (2000) dreier dette seg om en kalktørreng øst for Ovnsbråten, med bl.a. rødlistearten dragehode (VU). Arten ble ikke gjenfunnet, men heller ikke spesielt ettersøkt, under feltarbeidet til denne skjøtselsplanen.

Lokalitet (nr. 67) 'Ovnsbråten', i kategorien 'Andre viktige forekomster' og med verdi 'Lokalt viktig', er på 3 dekar helt vest i området, delvis overlappende med spesialområdet for bevaring av kalkovn. Lokalitetsbeskrivelsen sier "En liten forekomst av steinstrand, forholdsvis eksponert mot bølger og vind. Med bestander av ormehode og strandrug". Noen flere arter er notert fra dette området under feltarbeidet til denne skjøtselsplanen (se kapittel 3.2)

### 2.2.2 Verneområder

I nærheten av det undersøkte området ligger også et par verneområder, og det er grunn til å tro at mange av kvalitetene som ligger til grunn for vern i disse to områdene også er til stede i området det her lages skjøtselsplan for.

#### **Spirodden naturreservat ved Konglungen**

Formålet med fredningen er å verne en viktig lokalitet for forståelse av Oslofeltets fossilførende bergarter med verneverdig kalkfuruskog.

Beskrivelse: Spirodden har en usedvanlig lang og uforstyrret lagrekke fra nedre silur. Området har en svært artsrik og velutviklet kalkfuruskog som er av nasjonal verneinteresse.

Størrelse: 44 dekar

UTM: 32VNM8382533568

#### **Konglungen naturminne**

Formålet med fredningen er å verne en viktig lokalitet for forståelse av Oslofeltets fossilførende bergarter. Beskrivelse: Sammenhengende profil som viser øvre del av ordovicium og overgang til nedre del av silur.

Området har stor forskningsverdi.

Størrelse: 3,1 dekar

UTM: 32VNM8490134521

### 2.2.3 Foreslåtte verneområder

Området faller akkurat utenfor et større område som er foreslått vernet som landskapsvernområde (Løkeneshalvøya), hvis formål er å "bevare det vakre og egenartede natur- og kulturlandskapet på Løkeneshalvøya som en helhet, med særpreg fra tidligere tiders jordbrukslandskap, og med de biologiske, geologiske og kulturhistoriske elementer som bidrar til å gi området dets verdifulle karakter". Flere av disse elementene er også opplagt til stede i skjøtselsplanområdet.

### 2.2.4 Statlig sikra friluftslivsområder

Inn mot området på vestsiden ligger et statlig sikra friluftslivsområde (også kalt 'Ovnsbråten'). Området er sikra på grunnlag av "bading og strandbaserte aktiviteter, båtutfart i saltvann, fiske i saltvann".

## 3 Kunnskapsgrunnlag

### 3.1 Geologi

Berggrunnen på Løkeneshalvøya/Konglungen er sedimenter fra kambrosilurtiden og består for en stor del av skifer med varierende innslag av kalkstein, sandstein og siltstein (Naterstad m.fl. 1990). Mesteparten av skjøtelsplanområdet har ganske grunne løsmasser bestående av erosjonspartikler fra berggrunnen, delvis er det noe tykkere jordsmonn i vest og i øvre deler, delvis er det partier med nakent fjell.

### 3.2 Vegetasjon/flora

Typisk for Løkeneshalvøya/Konglungen er at åsene er dominert av kalkfuruskog mens åssidene er dominert av varmekjær lauvskog, vesentlig forskjellige utforminger av alm-lindeskog. Det er god tilgang på gamle trær og død ved. Inne i kalkfuruskogen er det små lommer med edellauvtrær som ask, lind og hassel. På berglendte steder med lite jordsmonn finnes det kalktørrberg og kalktørrenger med en svært rik og interessant flora. Langs sjøkanten er det enkelte små arealer med strandvegetasjon. Løkeneshalvøya generelt har en meget rik og interessant vegetasjon, men i skjøtelsplanområdet er det ikke registrert rødlistearter av verken karplanter, moser, lav eller sopp i databasene til Botanisk museum i Oslo. Et funn av en rødlistet sopp, flasset røysopp *Lycoperdon mammiforme* (EN), kan stamme fra området, men lokaliseringen er for unøyaktig til at det kan fastslås. Under feltarbeidet til denne skjøtelsplanen ble imidlertid de rødlistede karplantene hjorterot (NT), stjernetistel (NT) og smaltimotei (EN) registrert (se liste nedenfor).



Bilder fra kalkfuruskogen i området. Til venstre vest i området, til høyre i østre deler.

Umiddelbart iøynefallende er at skjøtelsplanområdet er sterkt befengt med flere arter innførte hagemispler, bl.a. dielsmispl. Det finnes også en lang rekke andre fremmede arter spredt rundt i området, bl.a. platanlønn, hagesmørbukk, edelgran (minst to arter), akeleie, gravbergknapp, syrin, dagfiol, alpegullregn, kanadagullris, stikkelsbær, rukkerose, småtorskemunn, gravmyrt, humle, taggsalat, filterve og en ubestemt nellik. Mange av de fremmede artene er åpenbart i stand til å reproducere seg i området, og vil på sikt utgjøre en enda større trussel mot det opprinnelige biologiske mangfoldet enn de gjør i dag (hvilken ikke er helt ubetydelig). Også flere andre arter som er opplistet i Direktoratet for Naturforvaltning sin svarteliste (Gederaas m.fl. 2007, <http://www.artsdatabanken.no/Article.aspx?m=171&amid=2585>) er registrert i området, noen som enkeltindivider og noen som mindre bestander. Se også kapittel 3.3.1.

I tillegg til de fremmede artene nevnt over, er følgende karplanter notert fra området (i alfabetisk rekkefølge etter Lid og Lid (2005)):

Agnbøk, ask, bakkefiol, bakketimian, berberis, bergmynte, blodstorkenebb, blåklokke, blåveis, dunkjempe, dvergmispel, eik, einer, einstape, fagerknoppurt, filtkongslys, flekkgriseøyre, fredlaus, furu, geitved, gran, gulmaure, hassel, hjorterot, hårsvæve, kantkonvall, kattedot, kirsebær, knegras, knollmjørdurt, kransmynte, krossved, kvitbergknapp, kvitmaure, lakrismjelt, leddved, liljekonvall, lind, linnea, lundgrønaks, låglandsbjørk, *Malus* sp., markmalurt, melbær, nikkevintergrøn, olavsskjegg, ormehode, osp, prestekrage, raudhyll, reinfann, rogn, rognasal, *Rosa* spp., rundskolm, sandkveke, selje, skogvikke, smaltimotei, spisslønn, stjernetistel, strandrug, strandsteinkløver, strandvortemelk, svarterteknapp, teiebær, villin, villrips, åkermåne

Fra strandområdet ved kalkovnen (i den tidligere registrerte naturtypen): bl.a. sandkveke, strandvortemelk, strandsteinkløver, rukkerose.

Det er hovedsakelig furu som opptrer som store trær/skog. Ellers finnes større, spredte trær av eik, ask, spisslønn og gran. De øvrige treslagene opptrer kun som ungtrær/busker.

### 3.3 Fauna

Det foreligger sparsomt med tilgjengelig informasjon om faunaen i området, og det er heller ikke gjort omfattende studier av denne i forbindelse med denne skjøtelsesplanen. Påfallende er imidlertid det relativt store antallet vinbergsnegl *Helix pomatia* som finnes i området. Dette er en innført art og hører ikke hjemme i området. Gnagespor etter larver av rødlistearten liten lakrismjeltsekkemøll *Coleophora colutella* (EN) på lakrismjeltblader ble funnet et par steder omtrent midt i området.



Vinbergsnegl og gnagespor etter larver av liten lakrismjeltsekkemøll.

Stabbetorp m.fl. (2000) antar at naturtypeområdet 'Ovnsbråten øst' kan ha potensial som viktig insektlokalitet. Tilfeldige innsamlinger under feltarbeidet til denne skjøtelsesplanen viser at bl.a. to uvanlige gresshopper benytter området; sabelgresshoppe *Leptophyes punctatissima* og slåttegresshoppe *Corthippus biguttulus* (<http://www.nhm.uio.no/norort/index.html>).



Sabelgresshoppe hunn og hann.

### 3.4 Kulturpåvirkning

Bortsett fra kalkovnen vest i området, ble det ikke kartlagt elementer som man vanligvis forbinder med kulturpåvirkning i området, men det er all grunn til å tro at hele området har vært utnyttet i en eller annen form i tidligere tider, enten til beite, slått, veduttak eller annet. Også i dag forekommer (ved)hugst i liten skala i området, men delvis ser dette ut til å ikke følges opp.



Oppsamling av små kvist-/vedhauger forekommer i vestre deler av området.

### 3.5 Trusler for verneverdiene

Den største trusselen knyttet til naturverdiene i området er det store antallet fremmede arter. Disse har til sammen beslaglagt store arealer, og flere av dem er i spredning. Om dette ikke omgående tas tak i, vil etter hvert flere av de opprinnelige og relativt sjeldne artene i området kunne utkonkurreres (se reguleringsplanens § 3.15, første del, og § 17.1). I denne sammenheng er det også viktig at ikke grunneiere/hageeiere i området deponerer hageavfall i kanten av området (se reguleringsplanens § 3.6, delvis også 3.10, og 17.2). Dette foregår i noen grad i dag, og flere fremmede arter ble funnet i tilknytning til eller i nærheten av slike avfallsplasser.

Det er også tendenser til at hus- og/eller hytteeiere langs området fjerner vegetasjon for å få bedre utsikt til sjøen (se reguleringsplanens § 3.7).

Søppel og henlagte båter og bryggedeler utgjør ikke noen direkte risiko for det biologiske mangfoldet i det omfanget det foreligger i dag, men en ytterligere

oppopping er ikke ønskelig. Flere fremmedelementer som i dag ligger mer eller mindre henslengt kan med fordel fjernes fra området.

I strandsonen er det også tegn til relativt nylige inngrep i forbindelse med uteplasser og bygninger i tilknytning til noen av båt plassene (se reguleringsplanens § 3.10 og 3.11).

### **3.6 Dagens bruk**

Det antas at området i dag er i relativt liten bruk til allmenn ferdsel. Størsteparten av aktiviteten i området er knyttet til brygger og uteplasser som er anlagt i tilknytning til disse. I noen grad benyttes også strendene, men ingen av disse er sandstrender, og bruken blir dermed begrenset.

### **3.7 Eiendomsforhold**

Dette er ikke utredet i forbindelse med skjøtselsplanen, men av plankartet fremgår at omtrent elleve parseller inkluderes i området.

### **3.8 Viktige kilder**

For å utarbeide denne skjøtselsplanen og denne oversikten har forskjellige typer kilder vært benyttet. Tilgjengelig litteratur har vært brukt, og i hvert fall noe av dette står listet opp i litteraturoversikten bakerst. Andre viktige kilder har vært:

- Eget feltarbeide utført 01.10.2007.
- Databasene tilknyttet Botanisk museum ved naturhistorisk museum på Tøyen i Oslo (en liste finnes nederst på denne siden <http://www.nhm.uio.no/rlp/>).
- Oversikt over registrerte naturtyper og andre båndlagte områder i DNS NATURBASE ([www.naturbase.no](http://www.naturbase.no))

## 4 Skjøtselsområdet

Det sees ingen grunn til å dele inn området i særskilte skjøtselssoner, slik det er vanlig å gjøre i andre skjøtselsplaner. Hele området er såpass begrenset og ensartet at det kan skjøttes under ett. Skjøtselsplanen tar således heller ikke hensyn til eiendomsforhold i området, men er kun basert på de kjente naturverdiene. Foreslått skjøtsel er fundert på dagens kunnskap og dagens påvirkningsfaktorer, og vil således i et lenger tidsperspektiv trolig endre seg.



Figur 1: Kart over skjøtselsområdet på Konglungen (grønn strek). Naturtypeområder (rød strek) og enkelte elementer er også inntegnet, se kapittel 4.2.

## 4.1 Prioriteringer

### 4.1.1 Fremmede arter

Desidert viktigste punkt i skjøtelsesplanen er å få redusert, og helst eliminert, det store innslaget av fremmede arter i området. I første rekke må det fokuseres på artene listet opp i kapittel 3.2. Både urter, busker og små trær må enten rives eller graves opp og fjernes fra området for destruering (det er viktig at de ikke deponeres et annet sted og kan spre seg derfra). Eventuelle større trær kan med fordel ringbarkes, slik at røttene dør uten å sende opp nye skudd, før de hugges og graves opp. Arbeidet må følges opp årlig over flere år, de første årene sannsynligvis flere ganger gjennom vekstsesongen. Intensiteten i oppfølgingen må siden vurderes fortløpende, avhengig av suksessen man har med å fjerne de enkelte artene.

Som nevnt tidligere så inneholder området flere arter som står på DNS svarteliste. De fleste av disse har ikke vært risikovurdert, og følgelig er det vanskelig å si noe om hvilke arter som potensielt kan bli et problem i fremtiden. Som et prinsipp burde en derfor forsøke å fjerne alle fremmede arter som dukker opp under skjøtelsesarbeidet i området. Dette også fordi bekjempelsesarbeidet er mye enklere når en tar tak i det i en tidlig fase.

For noen av de fremmede artene som finnes i området har Artsdatabanken laget egne faktaark (og nye produseres stadig, så listen vil etter hvert bli lengre). Her finnes også bilder av artene:

platanlønn: <http://www2.artsdatabanken.no/faktaark/Faktaark45.pdf>

rukke: <http://www2.artsdatabanken.no/faktaark/Faktaark46.pdf>

raudhyll: <http://www2.artsdatabanken.no/faktaark/Faktaark48.pdf>

For de andre artene kan man finne bilder på internett, bl.a. følgende steder:  
dielsmispele:

<http://www.biopix.dk/Photo.asp?Language=no&PhotoId=25962&Photo=Cotoneaster-dielsianus>

hagesmørbrakk:

<http://naturkontakten.no/cpg1410/displayimage.php?album=lastup&cat=-6&pos=17>

edelgran (minst to arter):

[Se bilde under.](#)

akeleie:

[http://www.nhm.uio.no/botanisk/nbf/plantefoto/Aquilegia\\_vulgaris.htm](http://www.nhm.uio.no/botanisk/nbf/plantefoto/Aquilegia_vulgaris.htm)

gravbergknapp:

[http://www.nhm.uio.no/botanisk/nbf/plantefoto/Sedum\\_spurium.htm](http://www.nhm.uio.no/botanisk/nbf/plantefoto/Sedum_spurium.htm)

syren:

<http://www.sabima.no/sider/tekst.asp?side=381>

dagfiol:

[http://www.nhm.uio.no/botanisk/nbf/plantefoto/Hesperis\\_matronalis.htm](http://www.nhm.uio.no/botanisk/nbf/plantefoto/Hesperis_matronalis.htm)

alpegullregn:

<http://www.sabima.no/sider/tekst.asp?side=382>

kanadagullris:

[http://www.nhm.uio.no/botanisk/nbf/plantefoto/Solidago\\_canadensis.htm](http://www.nhm.uio.no/botanisk/nbf/plantefoto/Solidago_canadensis.htm)

stikkelsbær:

[Tør være kjent.](#)

småtorskemunn:

[http://www.nhm.uio.no/botanisk/nbf/plantefoto/Chaenorhinum\\_minus.htm](http://www.nhm.uio.no/botanisk/nbf/plantefoto/Chaenorhinum_minus.htm)

gravmyrt:

[http://www.rolv.no/bilder/galleri/medplant/vinc\\_min.htm](http://www.rolv.no/bilder/galleri/medplant/vinc_min.htm)

humle:

[http://www.nhm.uio.no/botanisk/nbf/plantefoto/Humulus\\_lupulus.htm](http://www.nhm.uio.no/botanisk/nbf/plantefoto/Humulus_lupulus.htm)

taggsalat:

[http://www.nhm.uio.no/botanisk/nbf/plantefoto/Lactuca\\_serriola.htm](http://www.nhm.uio.no/botanisk/nbf/plantefoto/Lactuca_serriola.htm)

filtarve:

<http://museumsnett.no/naturmuseum/fyr/ost/planter/filtarve.html>

ubestemt nellik:

Se bilde i kapittel 3.2, under punkt 6).

agnbøk:

Se bilde under.



Mispler, edelgran og agnbøk utgjør noen av de fremmede artene som sprer seg i området.

#### 4.1.2 Hageavfall og søppel

Deponier av hageavfall må fjernes, og fremmede arter i tilknytning til disse elimineres i henhold til kapittel 4.1.1. Nye deponier må ikke opprettes, heller ikke i umiddelbar nærhet til området. Søppel som er oppsamlet i området, først og fremst langs strandlinjen, men også spredt ellers i området, må fjernes. Nye søppeldeponier får ikke opprettes.

#### 4.1.3 Brygger og adkomstveier

Omfanget av brygger og installasjoner i tilknytning til disse, samt adkomstveier, må dokumenteres etter dagens tilstand, både med bilder og beskrivelser. Deretter må man i forbindelse med skjøtelsesarbeid i området påse at bestemmelsene i reguleringsplanen ikke brytes.

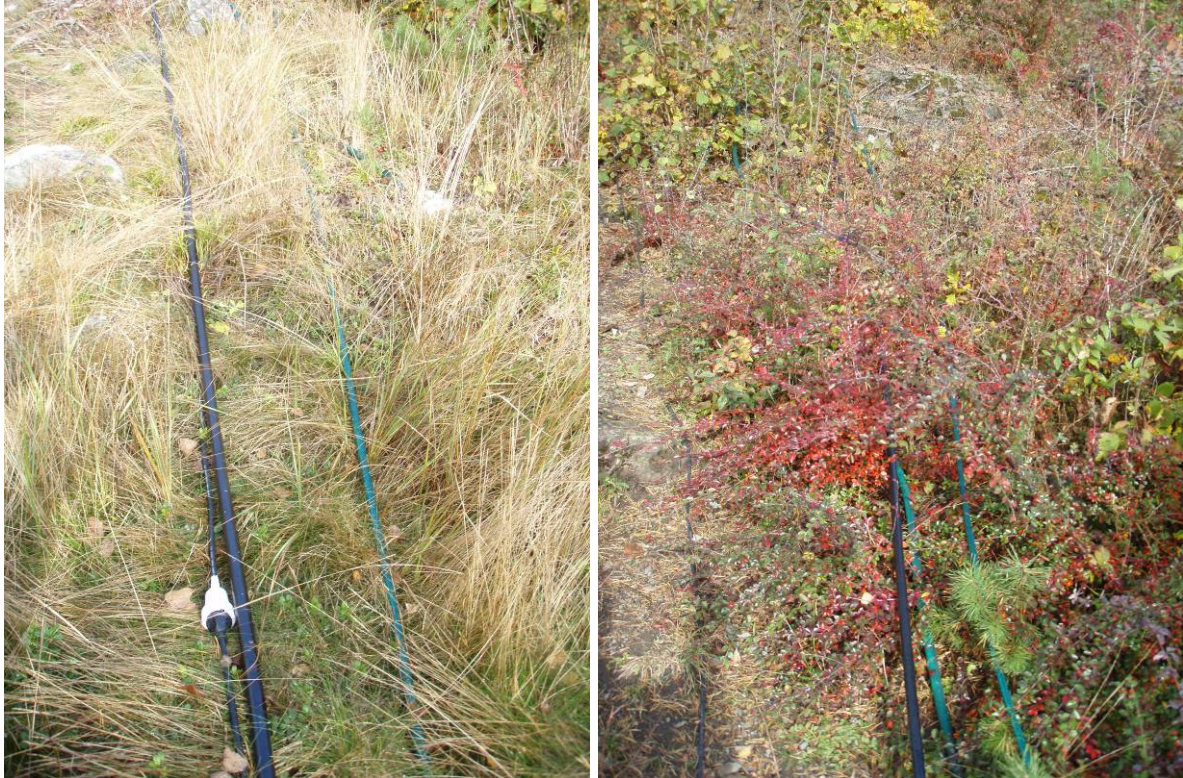


Tre av bryggeanleggene i området.

#### 4.1.4 Annet

##### 1) Vann- og strømledninger.

Fra huset på parsell 7 (gn/bnr 56/119) ligger et antall vannrør/slanger og en strømledning åpent i dagen ned til bryggen. Disse er skjemmende, og må enten fjernes eller skjules.



Vannslanger og strømledning ved parsell 7. I dette området er det også store mengder mispler.

##### 2) Vedhauger/-stabler.

I vestre deler av området, særlig på eller nær parsell 6, ligger en del ved oppstabet i hauger eller reis (se bilder i kapittel 3.4). Ved fra trær som naturlig hører hjemme i området bør ikke sankes (men se pkt. 3), og kvister, greiner og stammer som faller ned skal bli liggende i terrenget, eventuelt etter en hensiktsmessig forflytning.

##### 3) Rydding i kalktørrengene/kalkfurskogen.

Deler av tørrengene er i ferd med å gro igjen av busker og kratt, og noe av dette bør ryddes (i tillegg til å fjerne fremmede arter) for å få mer solåpne områder. Ideelt sett bør også deler av tørrengene slås utpå ettersommeren. Alle de rødlistede artene som er registrert i området er mer eller mindre knyttet til disse engene. I kalkfurskogen bør det i utgangspunktet ikke gjøres noen inngrep (bortsett fra å fjerne fremmede arter), og storparten av denne bør få stå urørt i de neste 20 år, før man gjør en ny vurdering av behov for skjøtsel. I et begrenset område i øst, hvor det allerede er foretatt noe tynning og veduttak, kan man fortsette å holde det åpent ved å fjerne oppslag av yngre trær.

I områdene hvor grunneiere har ryddet skog for å få bedre utsikt er det nå til dels stort oppslag av busker og kratt (se f.eks. bilde knyttet til pkt. 7 i kapittel 4.2), og det vil her på sikt bli tettere vegetasjon enn det var før ryddingen. I disse områdene bør man la enkelttrær få vokse seg store og holde resten nede, i et forsøk på å reetablere en skog i samsvar med arealene rundt.

##### 4) Kanalisering av ferdsel.

I den grad ferdsel på sikt vil utgjøre et problem med hensyn til slitasje og forstyrrelser, delvis også med hensyn til forsøpling, så bør denne kanaliseres ved hjelp av karter, skilter og eventuelt tilrettelagte stier.

5) Merker i terrenget.

Flere steder i (østlige deler) av området er det avsatt merker med grønn maling på trær, steiner eller merkepinner. Dette er et forslag til sti for allmen ferdsel gjennom området, fremlagt av grunneierne i området og i henhold til reguleringsbestemmelsene. Det ble ikke brukt tid på å kontrollere hvorvidt valget av trasé er gunstig i forhold til biologisk mangfold, da det på undersøkelsestidspunktet var uklart hva merkene skulle brukes til.



Grønne merker på trær, steiner og pinner øst i området.

## 4.2 Noen konkrete tiltak

På kartet i Figur 1 er forsøkt tegnet inn enkelte av de elementene som krever tiltak (nummerert fra 1-9).

- 1) Den innførte arten rukkerose (rynkerose) som står på sand-/grusstranden innenfor naturtypeområdet. Denne bør ryddes bort, og eventuelle andre rukkeroser, både innenfor (se pkt. 5) og utenfor skjøtelsplanområdet, bør også fjernes, slik at ikke flere får etablere seg i området. Arten har potensial til å legge under seg større arealer og skygge ut opprinnelig flora.
- 2) En henlagt jolle ligger inne i skogen, uten tegn til at denne lenger er i bruk (se foto). Denne bør fjernes.



Henlagt båt ved punkt 2 på kartet.

- 3) Henlagt søppel, antakelig etter opprydding på stranden, er samlet sammen vest for vestligste brygge (se foto over). Denne, og andre fremmedelementer langs stranden, bør fjernes.



- 4) Ytterligere en gammel jolle ligger henlagt et stykke opp i skråningen (se foto under), uten tegn til fortsatt bruk. Jollen bør fjernes.
- 5) Ytterligere en rukkerose som bør fjernes (synlig på foto under), se også pkt. 1.
- 6) Denne plassen, sammen med en plass i tilknytning til det vestligste huset nord for skjøtelsområdet, inneholder de største konsentrasjonene av hageavfall. I dette området ble det observert veletablerte bestander av bl.a. kanadagullris, gravmyrt og humle. Fremmede arter utgjør et mye større og generelt problem for skjøtelsområdet, og en stor innsats bør settes inn på å radere flest mulig av disse.



Oppe i skråningen, bak en furu, ligger en båt som ikke lenger er i bruk (pkt. 4 på kartet). Nelliktypen på det andre bildet finnes ved punktene 8 og 9.

- 7) I utkanten av tomten ved den lille gule hytta står flere busker av alpegullregn. I tillegg til at dette er en fremmed art, så er den også giftig, og kan utgjøre en risiko for barn som ferdes i området.



Busken omtrent midt i bildet er en alpegullregn. Denne står sammen med flere mindre busker i området ved pkt. 7 på kartet. Området som omtales i pkt. 6 ligger like utenfor venstre billedkant.

- 8) En populasjon av en ubestemt nellik er i ferd med å bre seg over tørrbergene i området (se foto over). Flere introduserte nellikarter har potensial til å overta store arealer og utkonkurrere opprinnelig flora, og denne bør man forsøke å fjerne.
- 9) Den samme nelliken som i pkt. 8

## 5 Oppsyn/overvåkning

Et synlig oppsyn og tydelige bestemmelser for hvilke regler som gjelder i området er helt nødvendig.

Informasjonsskilter må vurderes oppsatt på strategiske steder, godt synlig og lett lesbart. Dette kan være skilt med generelle oversikter over verdiene i området, eventuelt mer spesifikke skilt med beskrivelse av enkelte sårbare områder. I tillegg bør egne skilt med informasjon om regler for bålbrekking, telting, toalettløsninger og søppelhåndtering opp på strategiske steder.



Helt øst i området. Bak huset ved brygga står en del av nelliken omtalt i teksten.

## 6 Referanser

- Gederaas L., Salvesen I. og Viken Å. (red.) 2007. Norsk svarteliste 2007 - 2007 Norwegian Black List. Økologiske risikovurderinger av fremmede arter. - Artsdatabanken, Norway. (151 s.)
- Lid J. og Lid D.T. 2005. Norsk flora. - Det Norske Samlaget. Oslo. (1230 s.)
- Naterstad J., Bockelie T., Graversen O., Hjelmeland H., Larsen B.T. og Nilsen O. 1990. Asker 1814 I, berggrunnskart M 1:50000. - Norges geologiske undersøkelse.
- Stabbetorp O.E., Svalastod D. og Erikstad L. 2000. Kartlegging av naturverdier på Løkeneshalvøya i Asker kommune. - NINA Oppdragsmelding 642. (29 s.)

## 7 Vedlegg

### REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KONGLUNGEN, DATERT 14.02.2007.

#### PLAN DATERT 14.02.2007

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 13.03.2007 i medhold av plan- og bygningslovens §27-2 og 28-1.

#### § 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

- å gi føringer for en skånsom, småskala tiltetting innenfor kommuneplanens byggeområder og samtidig bevare Konglungens særpreg
- å gi føringer for bruk av omkringliggende sjø- og strandområder og
- å bevare Konglungens historiske, natur- og kulturkvaliteter.

Planområdet deles i 3 kategorier;

- Konglungøya, parsell 87-114
- Sone I med sterkere grad av kultivering, som omfatter parsell 19 og 36-44, 46-80, 83-84 (øvrige kjerneområder på fastlandet)
- Sone II med naturpreget karakter, som omfatter parsellene 1–15, 20–35, 45, 81, 82, 82b, 85-86 og 115

#### § 2. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Området reguleres til:

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggeområder     | - boliger - frittliggende boliger<br>- boliger - konsentrert boliger<br>- offentlige bygninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Landbruksområder | - våningshus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Trafikkområder   | - offentlig kjørevei<br>- offentlig sti<br>- trafikkområde i sjø - båtled                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Friområder       | - friområde<br>- friområde, turvei<br>- friområde i sjøen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Spesialområder   | - bevaring - Gamle Konglungvei, Konglungveien på Konglungøya og Ovnsbråten<br>- bevaring - verneverdig bebyggelse og anlegg<br>- bevaring – kalkovn<br>- bevaring – veifar og steinbrudd<br>- bevaring - automatisk fredet kulturminne - gravhaug<br>- naturvern<br>- spesialområde – flerbruksområde i sjøen for ferdsel, fiske, havbruk, friluftsliv, og tilfjøtt til tiliggende eiendommer |
| Fellesområder    | - naturvern/friluftsområde<br>- felles adkomst<br>- privat parkering<br>- felles gangsti<br>- felles leke-/ oppholdsområde<br>- felles strandparsell                                                                                                                                                                                                                                          |

- felles naturområde
- areal for felles avfallsbeholdere

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

### **§ 3 Fellesbestemmelser**

- 3.1 Før delings- eller rammetillatelse gis, skal det dokumenteres at barnehagekapasiteten er tilfredsstillende.
- 3.2 Før fradeling av tomter og før igangsettingstillatelse gis for nye boliger skal Konglungveien med fortau, fra krysset med Gamle Konglungvei i vest og frem til avkjørsel til aktuell parsell, være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen etter planer godkjent av kommunen.
- 3.3 Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel, skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles før permanent eller midlertidig brukstillatelse gis. Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljø og fargesetting i området.
- 3.4 For tiltak innenfor planområdet stilles særlige krav til tilpasning til topografi, vegetasjon, og kulturminner, jfr §§ 4.5, 4.6 og 4.7. Før forhåndskonferanse eller søknad om tiltak skal eksisterende trær på tomten være innmålt og kartfestet. Ved prosjektering skal det legges vekt på bevaring av vegetasjonen.
- 3.5 Det skal legges vekt på bevaring av naturtomter. Det tillates ikke støttemurer med den hensikt å gjøre skrånende tomter flate. Der det allikevel er behov for støttemurer, skal de utformes i naturstein. Dimensjoner og steinsort skal tilpasses det lokale miljøet.
- 3.6 Innenfor avmerkede vernesoner er inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og deponering av masse eller større mengder hageavfall, ikke tillatt.
- 3.7 Innenfor planområdet er det ikke tillatt å felle furu- eller eiketrær med større omkrets enn 80 cm, målt 1 m over eksisterende terreng, uten tillatelse fra bygningsrådet. Det skal legges vekt på å bevare vegetasjon som er en viktig del av silhuettvirkningen. Dersom terreng og/eller trær som er forutsatt bevart, skades eller fjernes ulovlig, kan bygningsrådet gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller gjenplantning av stedegen vegetasjon.
- 3.8 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler, men på Konglungøya tillates ingen nye garasjevolum større enn en garasjeplass pr hovedbruksenhet. Garasje skal i takform, farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.
- 3.9 Fasader og takflater skal ha materialbruk og fargesetting tilpasset det nære naboskapet. I sone I og på Konglungøya kan det benyttes hvit på veggfasader. I sone II skal det benyttes dempede naturfarger på veggfasader.
- 3.10 Strandsonen

Innenfor avmerket strandsone skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Inn-  
grep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og deponering av hageavfall  
eller lagring av masse tillates ikke.

I strandsonen tillates ikke oppført bygning eller bygningsmessige konstruksjoner, for-  
støtningsmurer, gjerder, nye terrasser, større gressplener, parkeringsareal el.

Eksisterende bebyggelse i strandsonen tillates ikke til- eller påbygget.

Strandsonens regulerte formål tilsidesetter ikke friluftslovens bestemmelser for de  
sjønære områdene.

### 3.11 Brygger

Boligtomt med egen strandlinje kan bare anlegge en brygge. Areal på fast brygge for  
slike strandtomter skal ikke overstige 10 m<sup>2</sup>. Areal på fast, felles brygge innenfor SV1  
og fast, felles brygge for parsell 110 og 111 skal ikke overstige 15 m<sup>2</sup>. Bryggene skal  
i hovedsak bygges av naturstein eller tre.

Der forholdene gjør det mulig, med unntak av SV1 og mot leden i Konglungsundet,  
kan det monteres en flytebrygge i tillegg til den faste bryggen. Flytebryggen kan ikke  
gå lenger ut enn til en sjødybde på 1,5 m i forhold til middelvannstand og ha en maks  
bredde på 2m. Avstanden fra den ytterste del av den faste bryggen til den ytterste del  
av flytebryggen skal ikke overstige 15m.

Ved plassering av ny brygge skal det legges vekt på å unngå behov for mudring.  
Brygger skal være godkjent av bygningsrådet.

### 3.12 Reguleringen til landbruk opphever ikke jordlovens §§ 9 og 12.

### 3.13 Jordkabler skal føres frem samtidig som vei/- fortau langs Konglungveien opparbeides.

### 3.14 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisisiktløst og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vei/s plan. Frisiktsone skal opparbeides samtidig med veianlegget.

### 3.15 Innenfor soner avmerket som terreng og vegetasjon bevares, skal det være stedegen vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad sikres av hensyn til områdets natur- og landskapsmessige kvaliteter. I avmerket sone mellom boligparsellene i sør og Konglungveien/Ovnsbråten skal vegetasjonen bevares/reetableres som en skjerm for boligparsellene og for å bevare det grønne preget langs veien.

Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogsbestand. Un-  
dervegetasjonen skal bevares slik at det oppnås en god sjiktning. Der det er foretatt hogst,  
skal det tilrettelegges for reetablering av stedegen vegetasjon.

## § 4 Område for boliger - frittliggende boliger

### 4.1 Områdene kan bebygges med frittliggende eneboliger med en hovedbruksenhet pr eiendom, samt sekundærløst på maks. 80 m<sup>2</sup> bruksareal, BRA.

På parsell 15 tillates det oppført til sammen en ny hovedbruksenhet med frittliggende se-  
kundærløst i tillegg til eksisterende bebyggelse som ikke forutsettes revet.

På parsell 81 tillates det oppført til sammen to frittliggende hovedbruksenheter. Den nye  
boenheten kan fradeles på egen boligparsell med bakgrunn i en detaljert utomhusplan god-

kjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Utomhusplanen skal bl.a. vise fellesareal og felles adkomst.

På parsell 82b tillates det oppført til sammen tre boenheter.

På parsell 86 tillates det to boenheter i eksisterende bygning.

På Konglungøya skal ingen nye bygninger ha større grunnflate enn 150 m<sup>2</sup>.

Innenfor sone I skal ingen nye bygninger ha større grunnflate enn 200 m<sup>2</sup>.

Innenfor sone II skal ingen nye bygninger ha større grunnflate enn 275 m<sup>2</sup>.

Jfr § 1.

For parseller som er bebygget, reguleres nåværende grunnflate, dersom denne overstiger ovennevnte.

Maks. tillatt bebygd areal, BYA er som følgende;

BYA = 5 % av tomtens nettoareal; parsell 85

BYA = 6 % av tomtens nettoareal; parsell 86

BYA = 9 % av tomtens nettoareal; parsell 100 og 104

BYA = 10 % av tomtens nettoareal; parsell 15, 90, 91 og 109

BYA = 12 % av tomtens nettoareal; parsell 14, 81, 46, 83, 92, 102, 105 og 106

BYA = 16 % av tomtens nettoareal; parsell 1 – 13, 19, 41, 45, 49, 82, og 115

På parsell 45 tillates det oppført en bygning med maks grunnflate 100 m<sup>2</sup>.

For øvrige parseller er maks tillatt bebygd areal, BYA = 20 % av tomtens nettoareal.

Strandparseller og adkomst til disse regnes ikke med i tomtens nettoareal.

I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler og reguleringsbestemmelsenes § 3.9 medtas med 18 m<sup>2</sup> pr plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA.

- 4.2 Regulert gangvei med adkomst over bnr 113 til parsell 30 og felles sti, skal ikke kreves anlagt før bebyggelse på bnr 113 søkes endret til helårsbolig.
- 4.3 For parseller som er bebygget, reguleres nåværende gesimshøyder og takvinkler. Gesimshøyden for ny bebyggelse i hellende terreng må ikke på noe punkt overstige 3,5 m på husets overside og 6,0 m på husets nedside, regnet fra ferdig planert terreng. Der hensynet til lokal tilpasning tilsier det, kan det gjøres avvik fra gesimshøydebestemmelsene. Gesimshøyden for ny bebyggelse på flate tomter må ikke på noe punkt overstige 4,5 m, regnet fra ferdigplanert terreng. For sidebygning må gesimshøyden ikke på noe punkt overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng. For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt overstige 2,8 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
- 4.4 På parsell 44 kan det vurderes høyere gesimshøyde dersom bebygd areal begrenses og trekkes lenger bort fra sjøen.
- 4.5 På parsell 45 kan det tillates oppført en ny hovedbruksenhet med grunnflate 100 m<sup>2</sup> og en enkeltgarasje innenfor avmerket byggegrense. Eksisterende husmannsstue får da status som frittliggende sekundærleilighet. Eksisterende uthus kan bevares i sin nåværende form, men ikke erstattes. Gesimshøyden for ny bolig må ikke på noe punkt overstige 4,5 m, regnet fra ferdig planert terreng. Ved evt. søknad om nybygg eller opparbeidelse av området, skal det foreligge detaljert utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Eksisterende trær med større omkrets enn 80 cm målt 1 m over terreng, skal være innmålt og kartfestet på utomhusplanen. Ved prosjektering skal det legges vekt på bevaring av landskap, terreng, vegetasjonen og kulturmiljø. Eiendommen skal fremstå

som naturtomt. Før bygningsrådet behandler saker etter plan- og bygningslovens §§ 84, 86a og 93, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnevernmyndighetene og miljøvernmyndighetene.

- 4.6 På parsell 115 kan det tillates oppført en frittliggende bolig med en hovedbruksenhet, samt sekundærleilighet på maks 80 m<sup>2</sup> bruksareal, BRA innenfor avmerket byggegrense. Garasje skal oppføres som en del av hovedvolumet. Ved evt. søknad om nybygg eller opparbeidelse av området, skal det foreligge detaljert utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Eksisterende trær med større omkrets enn 80 cm målt 1 m over terreng, skal være innmålt og kartfestet på utomhusplanen. Ved prosjektering skal det legges vekt på bevaring av landskap, terreng og vegetasjonen. Eiendommen skal fremstå som naturtomt. Før bygningsrådet behandler saker etter plan- og bygningslovens §§ 84, 86a og 93, skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannens miljøvernmyndigheter.
- 4.7 På parsell 110 skal garasje plasseres sør for nordre byggegrense.
- 4.8 Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 23 og 40 grader. Det skal legges vekt på tilpasning til tradisjonelle takformer. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel og takform avhengig av topografi og annen eksisterende bebyggelse. Det tillates kun 1 ark eller takoppløft pr takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde. Dette kan ha høyere gesimshøyde enn det som fremgår av § 4.4. Arkens møne, eller oppløftets øverste kant, skal ligge min. 0,5 m lavere enn mønet på hovedtak. Alle tak skal kles med rødlig teglstein, eventuelt betongstein.
- 4.9 Ved søknad/melding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplasser, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, jfr. § 3.4 over.
- 4.10 Der situasjonen etter bygningsrådets skjønn tilsier det, kan bygningsrådet i tillegg kreve utomhusplan og/eller dokumentasjon av tiltakets fjernvirkning, herunder oppriss av fasaderekke, samt redegjørelse for tiltakets estetiske og/eller arkitektoniske forutsetninger og eventuelle sikringstiltak i byggeperioden.

## **§ 5 Konsentrert boligbebyggelse**

- 5.1 Område B1, Sundbakken, reguleres med nåværende grunnflate, gesimshøyder og takvinkler. I tillegg kan det tillates oppført et felles garasjeanlegg under bakken som vist på plankartet, dersom store trær på eiendommen kan bevares. Store trær skal bevares, jfr § 3.4, og sikres i anleggsperioden. Murer skal utformes i naturstein. Dimensjoner og steinsort skal tilpasses det lokale miljøet. Rekkverk på parkeringsanlegget skal begrenses.

## **§ 6 Område for offentlige bygninger**

- 6.1 Område OM skal nyttes til museumsformål, som særskilt angitt på plankartet. Ved avkjørselen fra Konglungveien kan det tillates etablert én parkeringsplass for ansatte samt én HC-plass etter godkjent utomhusplan.
- 6.2 Bebyggelsen reguleres med eksisterende grunnflate, gesimshøyder og takvinkler. I tillegg kan det tillates oppført en bygning til bolig for ansatt/atelier med maks grunnflate 60 m<sup>2</sup> som vist på plankartet. Den nye bygningen skal ikke benyttes som kafé eller selskapslokale. Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 3,5 m

regnet fra eksisterende terreng. Den nye bygningen skal tilpasses kulturmiljøet og skjerme nabobebyggelsen mot aktivitet i museumsområdet.

- 6.3 Det skal ikke etableres nye brygger innenfor området.

## **§ 7 Landbruksområder**

- 7.1 Områdene LB1 og LB2 skal nyttes til landbruk i tilknytning til de øvrige arealer av gbnr 56/3 som ligger utenfor planområdet.
- 7.2 Innen området kan det bare tillates drevet virksomhet, som har tilknytning til landbruket. Det tillates ikke ytterligere bebyggelse eller terrenginngrep i de regulerte områdene.

## **§ 8 Offentlig kjørevei**

- 8.1 Av hensyn til naturverninteresser, skal de deler av veianlegget som kan medføre inngrep i Myradammen/Spiradammens bredder, utføres på en årstid fastsatt av miljøvernmyndighetene. Under Konglungveiens anleggsperiode skal Spiradammen og dammens bredder sikres mot unødige inngrep. Vekstjordlaget skal skaves av og lagres for seg uten komprimering. Etter at anleggsarbeidene er gjennomført, legges vekstjorda tilbake i det samme området som øverste jordlag, for å sikre reetablering av stedegen vegetasjon fra frø i jordlaget.

- 8.2 Det skal utarbeides utomhusplan med planteplan for berørte arealer utenfor selve veibanen. Før utomhusplanen/byggeplanen behandles, skal det innhentes uttalelse fra miljøvernmyndighetene. Planen skal være godkjent av bygningsrådet før igangsettingstillatelse gis.

Det skal sikres gjenvekst av naturvegetasjonen langs nordsiden av Konglungveien ved Myradammen/Spiradammen. Eksisterende hekk langs parsellene 42 – 44 samt 80 skal reetableres som del av veianlegget.

- 8.3 Beplantningen skal være etablert før veianlegget kan godkjennes ferdigstilt.

## **§ 9 Trafikkområde i sjø, skipsled**

- 9.1 Områdene TS kan nyttes som led for småbåter. Plassering av fortøyningsinnretninger og oppankring innenfor områdene er ikke tillatt.

## **§ 10 Friområde**

- 10.1 Område FR1 skal nyttes til friområde, som særskilt angitt på plankartet.
- 10.2 Innenfor området kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdets regulerte formål, inkludert de på planen angitte parkeringsplasser. Før oppføring av anlegg skal det foreligge utomhusplan for de berørte arealer, utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer. Før utomhusplanen behandles, skal tiltaket godkjennes av Direktoratet for naturforvaltning. Utomhusplanen skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelse kan skje.
- 10.3 Inngrep i terreng og vegetasjon som ikke er i tråd med godkjent utomhusplan, herunder lagring, tilrigging og deponering av masse eller hageavfall, er ikke tillatt.
- 10.4 Eksisterende vegetasjon i området skal bevares av hensyn til områdets natur- og landskapsmessige kvaliteter og som klimaskjerm. Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogsbestand. Undervegetasjonen skal bevares slik at det

oppnås en god sjiktning. All skjøtsel av vegetasjon skal skje i samarbeid med kommunenes friluftsförvaltning.

- 10.5 Regulert vei med snuplass til friområdet skal ferdigstilles samtidig med parkeringsplassene. Vei og snuplassen skal være gruset.
- 10.6 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som friområde.
- 10.7 I regulerte friområder er ferdsel med hest ikke tillatt.

## **§ 11 Friområde i sjøen**

- 11.1 Båttfikk er ikke tillatt i badesesongen.
- 11.2 Innenfor området kan bygningsrådet godkjenne oppført en badebrygge på inntil 10 m<sup>2</sup>.

## **§ 12 Spesialområde for bevaring – Gamle Konglungvei, Konglungveien på Konglungøya og Ovnstråten**

- 12.1 Eksisterende veistandard skal beholdes med eksisterende geometri, veibredde og grøfter. Vei Ovnstråten skal være gruset.
- 12.2 Ved alle terrenginngrep, herunder eventuelt nye avkjørsler, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene.

## **§ 13 Spesialområde for bevaring - verneverdig bebyggelse og anlegg**

- 13.1 Områdene skal nyttes til de bruksformål som reguleringsplanen for øvrig anviser.
- 13.2 Eksisterende terreng og vegetasjon av betydning for miljøet, som askekaller, tuntrær, hageanlegg (pydager og frukthager), støttemurer, gjerder, porter, strandområder, brygge- og badeanlegg, naturmiljø i strandsonen m.m. skal søkes bevart.
- 13.3 Før bygningsrådet behandler saker etter plan- og bygningslovens §§ 84, 86a og 93 og fradeling av tomt til slike formål, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnevernmyndighetene.
- 13.4 På Konglungøya skal bolighus primært ha hvit farge og uthus rød, evt hvit farge. Dersom det kan dokumenteres annen farge fra før 1920, kan fargen godkjennes tilbakeført.
- 13.5 De verneverdige bygninger og anlegg er særskilt avmerket på plankartet. Bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder. De verneverdige bygninger og anlegg (bl.a. hageanlegg, veianlegg, brygger etc.) deles inn i to kategorier, jfr. plankartet:

Kategori 1: Bygninger og anlegg som ikke tillates ombygd eller påbygd, ei heller eksteriørmessige forandringer inkludert farge, utover tilbakeføring av bygning/anlegg til opprinnelig utseende (dvs. slik bygning/anlegg så ut før år 1920).

Kategori 2: Bygninger og anlegg som kan tillates ombygd under forutsetning av at eksteriøret holdes mest mulig uendret eller i forhold til opprinnelig utseende. Eventuelle forandringer skal underordne seg bygningens eller anleggets hovedform,

dimensjoner, materialbruk og farge og tilpasses detaljene i vindus- og dørutforming, takutstikk, panelprofiler, belistning, malingstype med mer.

Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, basert på betingelsene i ovenfor beskrevne kategori 2.

- 13.6 Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan bygningsrådet innenfor ellers gitte betingelser tillate oppført supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering.

#### **§ 14 Spesialområde, bevaring, kalkovn**

- 14.1 Innenfor området er det rester etter en kalkovn. Det skal ikke foretas inngrep i terreng eller vegetasjon i området uten godkjenning av ansvarlig kulturminnemyndighet.
- 14.2 Området kan forvaltes i henhold til en skjøtsels- og formidlingsplan som er godkjent av ansvarlig kulturminnemyndighet.

#### **§ 15 Spesialområde, bevaring, veifar og steinbrudd**

- 15.1 Innenfor området er det rester etter en veifar og steinbrudd. Det skal ikke foretas inngrep i terreng eller vegetasjon uten godkjenning av ansvarlig kulturminnemyndighet.

#### **§ 16 Spesialområde for bevaring – automatisk fredet kulturminne**

- 16.1 Innenfor området er det registrert en gravhaug fra vikingtid. Kulturminnet er automatisk fredet etter kulturminneloven §§ 4 og 6.
- 16.2 Vegetasjon og terreng innenfor området skal bevares, men kan skjøttes ved normal hagebruk. Inngrep eller bygging i marka er ikke tillatt uten godkjenning fra ansvarlig kulturminnemyndighet.
- 16.3 Området forvaltes i henhold til en skjøtsels- og formidlingsplan som er godkjent av ansvarlig vernemyndighet for kulturminner.

#### **§ 17 Spesialområde naturvern**

- 17.1 Hensikten med områdene SV1a, SV2 – SV6 er å sikre eksisterende naturmiljøer med sårbare og rødlistede arter samt områdenes landskapsmessige verdier.
- 17.2 Terrenginngrep og større inngrep i vegetasjonen er ikke tillatt, herunder lagring, tilrigging og deponering av masse eller større mengder hageavfall.  
Innenfor område SV5 er det tillatt å forbedre Konglungveien. Det skal utarbeides en utomhusplan for arealet. Før denne behandles, skal det innhentes uttalelse fra miljøvernmyndighetene, jfr reguleringsbestemmelsenes § 10.3.
- 17.3 Anlegg av båtfester innenfor områdene SV2, SV4 og SV6 tillates ikke.
- 17.4 Før fradeling av tomter og før rammetillatelse gis for nye boliger på parsell 1-15 og 20-35, skal det utarbeides en skjøtselsplan for den delen av eiendommen som inngår i område SV1. Planen skal godkjennes av kommunens friluftsförvaltning. Området skal forvaltes i henhold til den vedtatte skjøtselsplanen.

- 17.5 Områdene SV2 – SV3 skal bevares slik de ligger i dag. Det kan ikke foretas hogst i områdene. Eventuell skjøtsel skal skje i samarbeid med kommunens friluftsförvaltning.

## **§ 18 Spesialområde – naturvern/friluftsområde (SV1b)**

- 18.1 Hensikten med området er å sikre eksisterende naturmiljøer med sårbare og rødlistede arter, områdenes landskapsmessige verdier og legge til rette for en allmenn ferdsel inn i området.

I område SV1b defineres en ferdselstrasé i samarbeid med grunneierne i området. Traséen anlegges slik at de særlige naturkvalitetene tas hensyn til i størst mulig grad. Ferdselen inn i område SV1b skal etableres gjennom en port i gjerdet mot vest.

Ferdselen skal skje på en slik måte at de private bryggeområdene ikke blir unødig forstyrret. Reguleringsplanen åpner ikke for allmennhetens rett til varig opphold i spesialområdet.

- 18.2 Før fradeling av tomter og før rammetillatelse gis for nye boliger på parsell 1-15 og 20-35, skal det utarbeides en skjøtelsesplan for den delen av eiendommen som inngår i område SV1b. Skjøtelsesplanen skal avklare ferdsel og skjøtting av vegetasjonen i området. Skjøtelsesplanen skal oversendes til fylkesmannens miljøvernavdeling til uttalelse før den godkjennes av Asker kommune. Området skal forvaltes i henhold til den vedtatte skjøtelsesplanen.

## **§ 19 Spesialområde – flerbruksområde i sjøen for ferdsel, fiske, havbruk, friluftsliv, og tilflott til tiliggende eiendommer**

- 19.1 Områdene kan benyttes til bading, til båtfeste og til brygge for ilandstigning på egen eiendom og på fellesarealene som særskilt anvist på plankartet.
- 19.2 Ved plassering av brygge skal det legges vekt på å unngå behov for mudring.
- 19.3 Brygger skal, etter søknad, være godkjent av bygningsrådet.

## **§ 20 Felles adkomst**

- 20.1 Områdene skal nyttes til felles adkomst og gangsti for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet.
- 20.2 Adkomstene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
- 20.3 Adkomsten skal ferdigstilles før deling av tilknyttete eiendommer kan finne sted.
- 20.4 Felles adkomst til parsell 1-3 og 20 skal være gruset.

## **§ 21 Privat parkering**

- 21.1 Område PP kan nyttes til privat parkeringsplass.
- 21.2 Innen området tillates ikke annen utleie- eller lagringsvirksomhet.

- 21.3 Eksisterende hekk langs Gamle Konglungvei skal bevares, eventuelt erstattes. Ved deling av gbnr 56/63 skal det etableres en hekk, tilsvarende den eksisterende, i isolasjonsbeltet angitt på plankartet. Formålet med hekken er å opprettholde miljøet langs Gamle Konglungvei og å skjerme boligtomtene mot parkeringsvirksomheten.
- 21.4 Ved eventuelt søknad om opparbeidelse av området skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

## **§ 22 Felles sti**

- 22.1 Fs1 skal brukes som felles sti for parsell 1-5 og 20-22.  
Fs2 skal brukes som felles sti for parsell 20-22.  
Fs3 skal brukes som felles sti for parsell 23-25.  
Fs4 skal brukes som felles sti for parsell 6-9 og 23-29b.  
Fs5 skal brukes som felles sti for parsell 8-13 og 26-35.  
Fs6 skal brukes som felles sti for parsell 101, 102 og 104.  
Fs7 skal brukes som felles sti for parsell 52-63.

## **§ 23 Felles leke-/oppholdsområde**

- 23.1 Område FL1 skal nyttes til felles lek og opphold for parsell 1-5 og 20-22. Området FL2 skal nyttes til felles lek og opphold for parsell 52-63.
- 23.2 Områdene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
- 23.3 Områdenes utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje. Områdene skal inneholde minst en godkjent sandkasse, lekeapparat og en sittebenk.

I område FL2 skal lekeutstyr ikke plasseres på kollen, som skal bevares mest mulig naturlig. Godkjent utomhusplan må foreligge før igangsettingstillatelse for nytt bolighus kan gis.

- 23.4 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som leke- og oppholdsareal. Lagring, tilrigging og deponering av masse eller hageavfall er ikke tillatt.
- 23.5 Felles leke-/oppholdsområde skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før permanent eller midlertidig brukstillatelse gis.

## **§ 24 Felles strandparsell**

- 24.1 Område FS1 og FS2 skal benyttes til felles strandparsell for parsellene særskilt angitt på plankartet. Brygger, båter og bøyer ved FS1 skal holdes innenfor området særskilt angitt på plankartet.
- 24.2 Det tillates vinteropplag kun for egne småbåter som kan ligge med kjølen opp.
- 24.3 Innenfor område FS1 kan bygningsrådet godkjenne oppført en felles sjøbod på inntil 10 m<sup>2</sup> tilpasset omgivelsene. Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 2,8 m. Før oppføring av anlegg skal det foreligge utomhusplan for de berørte arealer, utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer, med trær og rester etter skipsverft

innmålt på kartet. Utomhusplanen skal være godkjent av bygningsrådet, ansvarlig kulturminnemyndighet og miljøvernmyndighetene før opparbeidelse kan skje.

## **§ 25 Felles naturområder**

- 25.1 Hensikten med felles naturområdene FN1 – FN2 er å bevare områdenes karakter med kulturminner, samt ferdselsmuligheter for de tilhørende eiendommene og en grønn struktur. Hensikten med FN3 er å bevare et felles grøntområde ved stranden og skaffe atkomstmulighet til Konglungen naturminne utenom boligparsellene.
- 25.2 Område FN1 og FN2 skal nyttes til felles naturområde for parsell 30-35. Område FN3 skal nyttes til felles naturområde for parsell 101, 102 og 104.
- 25.3 Områdene skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
- 25.4 Registrert veifar på FN2 og steinbrudd/røys på FN1, særskilt avmerket på plankartet, skal bevares uendret, jfr reguleringsbestemmelsenes § 16. Før parsell 30-35 fradeles, skal det lages en enkel skjøtselsplan for FN1 og 2. Planen skal godkjennes av kulturminnemyndighetene.
- 25.5 Vegetasjonen kan godkjennes tynnet ut, etter godkjent skjøtselsplan, og gitt en mer parkmessig karakter av hensyn til lys og sol for tilliggende parseller. Det skal legges vekt på bevaring av naturlig skogbunn samt enkelttrær.
- 25.6 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.  
Deponering av masse eller hageavfall, lagring og tilrigging er ikke tillatt.

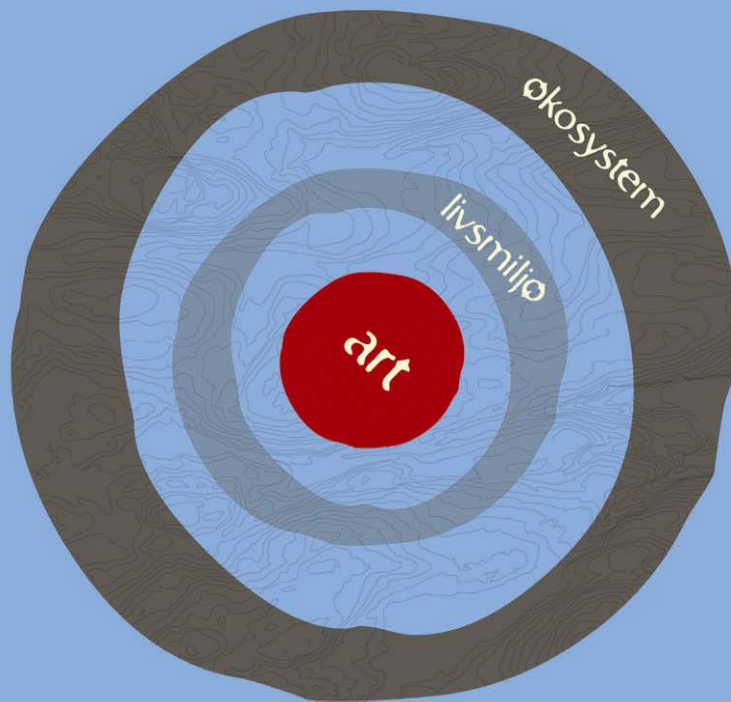
## **§ 26 Felles areal for avfallsbeholdere**

- 26.1 Områdene skal nyttes til felles areal for avfallsbeholdere for parsellene særskilt angitt på plankartet.
- 26.2 Arealet skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
- 26.3 Felles avfallsbeholdere skal samles i en egen bygningskonstruksjon. Utforming, skjerming, materialbruk og fargesetting skal harmonere med det nære naboskap.
- 26.4 Arealet skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før permanent eller midlertidig brukstillatelse gis.

Einar Gaustad  
Rådmann

Per Christian Hauge  
Fung. plan- og bygningssjef





**BioFokus** er en ideell stiftelse som skal tilrettelegge informasjon om biologisk mangfold for beslutningstakere, samt formidle kunnskap innen fagfeltet bevaringsbiologi. BioFokus ønsker å bidra til en kunnskapsbasert forvaltning av norsk natur.

En kunnskapsbasert forvaltning forutsetter god dokumentasjon av de arealene som skal forvaltes. BioFokus legger derfor stor vekt på feltarbeid for å sikre oppdaterte og relevante data om botanikk, zoologi, økologi, samt avgrensning og verdisetting av områder.

Høy kompetanse er en forutsetning for å kunne registrere og presentere biologisk mangfold-data på en god måte. BioFokus sine medarbeidere er derfor godt skolert innenfor en rekke artsgrupper og har en bred økologisk forståelse for de ulike naturtypene som de arbeider med, det være seg skog, kulturlandskap eller ferskvann. Digitale verktøy som databaser, GIS og bilde-behandling er viktige redskaper i vårt arbeid for å anskueliggjøre naturverdier på en best mulig måte.

Stiftelse utgir en digital rapportserie som heter BioFokus-rapport, <http://biolitt.biofokus.no/rapporter/Litteratur.htm>