

Planinitiativ for forslag til detaljregulering for gnr. 336/bnr. 48, 122, 553, 679, 868, m.fl., Østre Strandvei 36-40, Tofte

For at en bestilling av et oppstartsmøte skal kunne resultere i et møte, må informasjon om planinitiativet i henhold til denne malen sendes inn til kommunen.

Planinitiativet skal utarbeides av fagkyndig plankonsulent. Vi viser for øvrig til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. som trådte i kraft 01.01.2018.

Planinitiativet skal benyttes til en intern gjennomgang i kommunen. Deretter vil kommunen kalle inn forslagsstiller til et oppstartsmøte.

I oppstartsmøtet kan kommunen gi råd som avviker fra forslagsstillers vurderinger. Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt politisk vurdering, jf. pbl. § 12-8. Det samme gjelder for planinitiativ som ikke er i henhold til overordnet plan.

Planinitiativ og oppstartsmøte danner grunnlag for om kommunedirektøren kan anbefale varsling av igangsetting for det ønskede planarbeidet. Vi gjør oppmerksom på at **forslagsstiller ikke kan foreta varsling og kunngjøring før kommunen har tatt stilling til planinitiativet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.** Dette følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-8.



Innhold

1. Kort presentasjon av planinitiativet.....	5
1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet.....	5
1.2 Planområdet.....	5
1.3 Tilgrensende områder.....	7
1.4 Bebyggelse og utnyttelse	8
1.5 Økonomi.....	15
2. Varsling og planavgrensning	15
2.1 Foreslått plangrense	15
2.2 Hvem skal varsles	16
2.3 Medvirkning.....	17
3. Gjeldende planstatus	17
3.1 Kommuneplanens arealdel	17
3.2 Kommunedelplan	18
3.3 Områdeplan	18
3.4 Reguleringsplan	18
3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet	19
3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer	20
4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning	22
5. Vedlegg	22

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver

Firma: Kirkeng Eiendom

Kontaktperson: Hege Rasmussen

Adresse: Nedre Storgate 35, 3015 Drammen. Postboks 413, 3002 Drammen

Telefon: +47 970 54 423

E-post: hege@kirkeng.no

Fagkyndig plankonsulent

Firma: LOF Arkitekter AS

Kontaktperson: Ingvild Schjelderup Stokke

Adresse: Rosenborggata 19C, 0356 Oslo

Telefon: +47 415 70 660

E-post: iss@lof.no

Faktura adresse:

EHF: NO 956 510 651

Oppstartsmøte

Følgende personer / foretak ønsker å delta i møtet:

Navn	Telefon	E-post
Hege Rasmussen / Kirkeng Eiendom	97 05 44 23	hege@kirkeng.no
Lars Erik Kirkeng / Kirkeng Eiendom	95 14 55 42	lars.erik@kirkeng.no
Vibeke Schønborg / LOF Arkitekter AS	90 99 90 17	vs@lof.no
Ingvild Stokke / LOF Arkitekter AS	41 57 06 60	iss@lof.no

Spesielle tema som ønskes drøftet i møtet:

- *Planprosess*
- *Støy*
- *Byggetrinn og midlertidige løsninger for varelevering og renovasjon*
- *Makeskifte av tomtegrunn for å få en naturlig og sammenhengende form på bygningen mot Østre Strandvei*
- *Krav til utredninger*

Gebyr

Foreløpig beregnet gebyr for planinitiativ utgjør 5M, kr: 16 500,-

Foreløpig beregnet gebyr for detaljregulering utgjør 72 M (grunnareal) + 48 M (bruksareal),
kr: 396 000,-

Minstegebyret (M) for 2023 er fastsatt til 3 300 kr. Beregning fremgår av kapittel 2.2.

1. Kort presentasjon av planinitiativet

1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet

Bakgrunnen for planinitiativet er et ønske om å oppføre boliger og en ny, større Kiwi-butikk på Tofte, som vil erstatte dagens butikk.

Hensikten med planforslaget er å videreutvikle og styrke Tofte som lokalsenter ved å legge til rette for oppføring av to nye bygningsvolumer på 3-6 etasjer med dagligvarebutikk, kundeparkering og 3 boenheter i første etasje og rundt 36 leiligheter i de øvrige etasjene. Det legges opp til at den nye dagligvarebutikken kan oppføres mens den eksisterende dagligvarebutikken innenfor planområdet er i drift.

1.2 Planområdet

1.2.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger på Tofte, nord-øst i beltet med tettstedets sentrumsbebyggelse langs Østre Strandvei. Planområdet avgrenses av Østre Strandvei i nord-vest og småhusbebyggelse og Tofte Båthavn mot fjorden i øst. I nord grenser planområdet mot en dagligvarebutikk og i sør grenser planområdet mot en boligblokk på 3-4 etasjer.

Foreslått varslet planområde utgjør ca. 5,7 daa.



Dagens situasjon

1.2.2 Dagens arealbruk

I dag står det to bygninger på 1-2 etasjer innenfor planområdet. Den ene bygningen er tatt i bruk til dagligvarebutikk (Kiwi) mens den andre bygningen består av næringsarealer (begravelsesbyrå, elektriker og apotek). Areal for næring innenfor planområdet er i dag ca. 1 600 m². Resterende arealer er asfaltert og brukes til overflateparkering og varelevering. Den eksisterende Kiwi-butikken er i full drift, men har for små arealer, trang kundeparkering med for få p-plasser og ugunstig varelevering i underetasjen. Atkomstsituasjonen til eiendommene er uoversiktlig, med hele 4 avkjørsler.

1.2.3 Særlige forhold ved planområdet

Mellom den eksisterende dagligvaren innenfor planområdet (Kiwi) og den eksisterende dagligvaren nord for planområdet (Extra) går en del av Kyststi Tofte.

Planområdet ligger under marin grense. På NGUs kart «Marin grense og mulighet for marin leire» (MML) er deler av planområdet vist som område med stor mulighet for å treffe marin leire.

Det er tidligere registrert to SEFRAK-bygninger innenfor foreslått planområde. Disse bygningene er revet.

1.2.3 Eiendoms- og eierforhold

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
336/122	Østre Strandvei 36, 3482 Tofte	Østre Strandvei 36 AS
336/868	Østre Strandvei 38, 3482 Tofte	Kirkeng Eiendom AS
336/48	Østre Strandvei 40, 3482 Tofte	Kirkeng Eiendom AS
336/553	Eiendommen har ikke adresse	Kirkeng Eiendom AS
336/679	Eiendommen har ikke adresse	Kirkeng Eiendom AS
336/4	Eiendommen har ikke adresse	Asker kommune
336/112	Østre Strandvei 48, 3482 Tofte	Coop Vestviken SA
359/1	Eiendommen har ikke adresse	<i>Eiendommen er ikke tinglyst</i>
336/137	Østre Strandvei 26 A-E, 3482 Tofte	Sameie med 16 boligseksjoner: Mona E Jørgensen Holtnæs, Karianne Karlsen Bjørgen, Ove Raymond Haugerud, Karin Hjelm-Wammer, Marit Granum Albrigtsen, Wenche Bjerkelund, Torill Norma Larsen, Atle Flom, Bjørg Synnøve Flom, Berit Schmidt, Karin Uggerud, Gunnar Moen, Beate Dalen Mathisen, Randi Nilsen, Ini Vera Mørch, Thore Mørch, Helen Marie Follestad, Åge Sigbjørn Follestad, Nina Pettersen, Tom Pettersen

Det påpekes at eiendommene med gnr./bnr. 336/137 og 336/112 er inkludert i foreslått varslet avgrensning av planområdet for å ha mulighet til å optimalisere adkomster fra Østre Strandvei dersom dette blir nødvendig.

Eiendommene med hjemmelshaver Østre Strandvei 36 AS og Kirkeng Eiendom AS vil bli slått sammen til en eiendom under et samlet selskap. Det er ønskelig med et makeskifte av del av eiendom med gnr./bnr. 359/1 for å få en naturlig og sammenhengende form på eiendomsgrense og nytt bygningsvolum mot Østre Strandvei, i møtet mellom eiendommene med gnr./bnr. 336/122 og 336/868. Det ønskede makeskiftet er på rundt 4 m².

1.3 Tilgrensende områder

Planområdet ligger langs Østre Strandvei (Fv 281) og er en del av sentrumsbebyggelsen på Tofte. Fv 281 (Vestre- og Østre Strandvei) danner en akse gjennom Tofte som binder småhusbebyggelsen i vest og industriområdet i øst til sentrum. Fylkesveien er hovedforbindelsen i området og kopler planområdet til andre sentrumsfunksjoner (som Tofte bibliotek og samfunnshus), Tofte skole og Doktorgården barnehage i sør-vest. Det er 450 meter fra planområdet til Tofte skole i vest og 750 meter til Tofte ungdomsskole i nord. Dagligvarebutikken innenfor planområdet utgjør en av to dagligvareforretninger på Tofte.

Mot øst har planområdet utsikt over Oslofjorden og ligger rett ved Tofte båthavn.



1.4 Bebyggelse og utnyttelse

1.4.1 Arealbruk

Området foreslås regulert til følgende formål:

<i>Arealformål</i>	<i>Sosikode</i>	<i>Offentlig/felles/annen eierform (privat)</i>
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig, forretning, tjenesteyting, kontor)	1800	Privat
Kjøreveg	2011	Privat (avkjørsel + adkomstveg)
Fortau	2012	Offentlig
Gatetun	2014	Privat
Annen veggrunn – grøntareal	2019	Offentlig
Parkering	2080	Privat

1.4.2 Utnyttelse og høyder

Byggehøyder:

Det foreslås en ny bebyggelse fordelt på to volumer som bindes sammen av et torg/gatetun på bakkeplan. Dagligvarebutikken og kundeparkeringen er plassert i første etasje. For å utnytte terrengfallet på eiendommen er 1. etasje plassert ned i terrenget. Dette reduserer den totale høydevirkningen fra Østre Strandvei.

For bygningsvolumet sør i planområdet foreslås det en ny dagligvarebutikk i første etasje med boliger fordelt på fire oppbrutte volumer på 2-3 etasjer over butikken. Mot Østre Strandvei foreslås det å etablere skrått tak. Den opplevde gesimsen mot gata foreslås som ca. 9,8 m og 6,8 m fra ferdig planert terreng.

På den nordlige delen av planområdet foreslås det et nytt boligbygg på 5-6 etasjer med kundeparkering til dagligvarebutikken i første etasje. På grunn av bygningens avstand til Østre Strandvei og landskapsformasjonen i området er det vurdert at den nordlige delen av planområdet tåler høyere byggehøyder. Det foreslås en bebyggelse med en gesims på ca. 19,5 m og 16 m fra ferdig planert terreng. Fortauet i Østre Strandvei vil ligge ca. 1,5 m høyere enn kundeparkeringen og det foreslåtte bygget, og bygningens opplevde høyden fra fortau vil være lavere.

Det er lagt vekt på tilpasning til omkringliggende bebyggelse og omgivelser. Boligbebyggelsen er foreslått brutt opp i mindre volumer som bygger videre på skalaen og typologien i nærmiljøet, samt for å etablere siktlinjer mot fjorden. Det foreslås volum med skrå takflater og variasjon i fargebruk som danner et visuelt samspill med eksisterende omkringliggende bebyggelse. Byggehøydene som foreslås tar hensyn til silhuetten av landskapet bak.

Utnyttelsesgrad:

I skisseprosjektet som ligger til grunn for planinitiativet er det foreløpig beregnet 39 boenheter og ca. 1 250 m² BRA næring. Beregnet % BYA for illustrasjonsprosjektet er ca. 65 %.



1.4.3 Trafikk

Planforslaget innebærer ikke vesentlige endringer i forhold til dagens trafikksituasjon, annet enn en kraftig opprydding av avkjørselssituasjonen til eiendommene. Adkomst planlegges fra eksisterende avkjørsel mellom eksisterende Kiwi og Extra. Antall adkomster fra Østre Strandvei skal reduseres fra fire til en. Planforslaget innebærer ikke en økning av det samlede næringsarealet på eiendommene, og det antas derfor at trafikk til dagligvarebutikken vil bli omtrent som dagens situasjon. Etablering av ca. 39 nye boenheter vil kunne medføre noe trafikkøkning.

Skolevei:

Tofte skole ligger 450 m (ca. 6 minutters gange) sør-vest for planområdet. Det er etablert fortau hele veien fra planområdet til skolen. Utenfor samfunnshuset er det etablert en opphøyd fotgjengerovergang som skolebarn kan bruke for å krysse fylkesveien.

Tofte ungdomsskole, stadion og flerbrukshall ligger 750 m (ca. 10 minutters gange) nord for planområdet. Korteste vei til ungdomsskolen er å følge Ringstubben og deretter Skoledalen. Ringstubben er en smal samlevei uten fortau, mens Skoledalen er en større vei med fortau. Østre

Strandvei er en alternativ rute til Ringstubben med etablert fortau.

1.4.4 Adkomst og parkering

Adkomst:

I dag er det fire adkomster fra Østre Strandvei til næringsbebyggelsen innenfor planområdet, samt en adkomst til boligbebyggelsen i sør. I planforslaget ryddes det opp i avkjørselssituasjonen og antall adkomster til eiendommene foreslås redusert til én, ved dagens avkjørsel i nord mellom eksisterende Kiwi og Extra. Østre Strandvei er en fylkesvei.

Parkering:

Det planlegges etablert parkeringskjeller for boliger med adkomst fra nord. Kundeparkering for dagligvarebutikken planlegges som overflateparkering og under tak i åpen 1. etg under foreslått bygningsvolum i nord.

Krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel i kommuneplanens arealdel skal legges til grunn for planforslaget. Det er foreløpig lagt opp til ca. 50 bilparkeringsplasser og ca. 70 sykkelparkeringsplasser for boliger. For dagligvarebutikken er det lagt opp til ca. 32 parkeringsplasser for bil og ca. 14 parkeringsplasser for sykkel.

Varelevering:

Varelevering foreslås med samme adkomst mot Østre Strandvei, men skal ellers skilles fra boliger på en velfungerende og rasjonell måte. Det planlegges for varelevering som vist på illustrasjonen.



Illustrasjon av grunnplan dagligvare med overflateparkering og sporingskurver for varelevering

1.4.5 Lekearealer

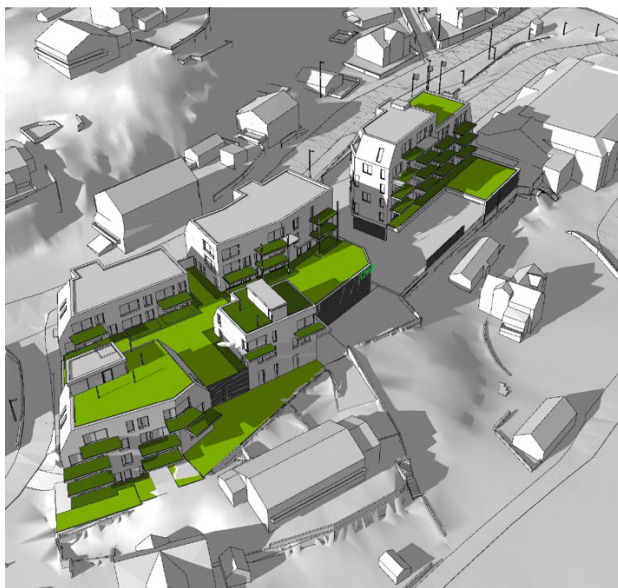
Lekearealer er tenkt etablert i tilknytning til felles uteoppholdsarealer. Det skal etableres minimum 15 m² nærlekeplass per boenhet.

1.4.6 Uteoppholdsarealer

Føringene i kommuneplanens arealdel skal legges til grunn for utforming og dimensjonering av uteoppholdsarealer i planforslaget. Utearealer vil skjermes for støy og ha gode solforhold. Utsikt mot Oslofjorden vil være en stor kvalitet for uteoppholdsarealene.

Private uteoppholdsarealer skal etableres som balkonger og markterrasser orientert mot fjorden og stille side i sør-øst. De private utearealene skal være på minimum 12 m². Felles uteoppholdsarealer er tenkt etablert på lokk over dagligvarebutikken på bygningsvolumet i sør og på lokk over deler av parkeringsarealet på bygningsvolumet i nord, samt på takterrasser. På nåværende tidspunkt er det beregnet et samlet felles uteoppholdsareal og lekeareal på ca. 1 100 m² i prosjektet.

Uteoppholdsarealer som medregnes i MUA skal ha støynivå under grenseverdi for gul støysone. Deler av arealet avsatt til felles lek og opphold er utsatt for støy. Det planlegges etablert skjermingstiltak, i form av en støyskjerm, med en høyde på 1,2 m.



Privat uteareal	717 m2
Felles uteareal	585 m2
Felles lekeareal	515 m2
Solbelyst felles uteareal og nærlekeplass	542 m2

Illustrasjon av MUA. Skygger er vist 21. mars kl. 15:00.

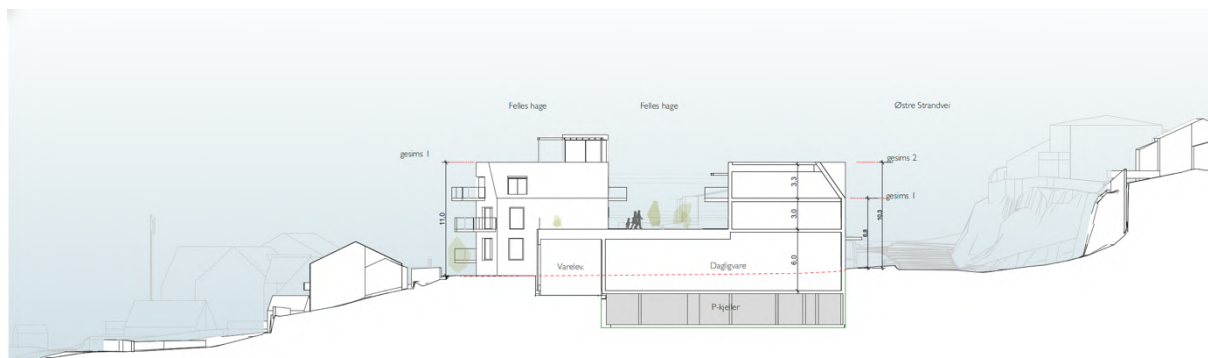
1.4.7 Landskap

Prosjektet vil være synlig fra fjorden i øst. I vest stiger terrenget kraftig med en bratt bergvegg. Det er lagt vekt på at fjernvirkningen av planforslaget ikke vil påvirke landskapssilhuetten på Tofte. Byggehøydene som foreslås tar hensyn til silhuetten av landskapet bak.

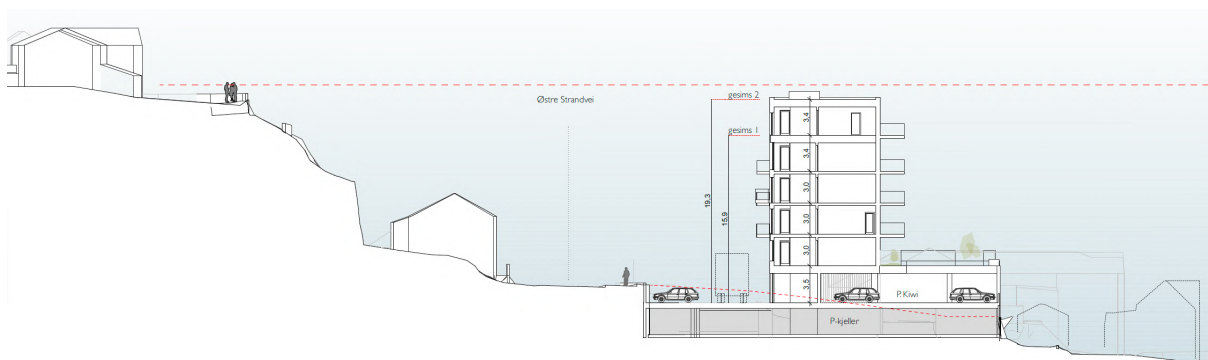
Det planlegges å legge dagligvarebutikken ned i terrenget for å utnytte terrengfallet mot øst på eiendommen. Dette gir en nivåforskjell mellom Østre Strandvei og dagligvarebutikken, torget/gatetunet og kundeparkeringsplassene. Det planlegges en trapp/amfi som adkomst til torget/gatetunet og dagligvarebutikken fra Østre Strandvei. Trappen/amfiet planlegges med sittemuligheter og vil fungere som en sosial møteplass med utsikt mot fjorden. Nivåforskjellen vil bidra til å definere adkomsten og kundeparkeringsplassen. Det skal sikres en takhøyde i

dagligvarebutikken på minimum 4,5 m og at butikkens fasade i 1. etasje mot Østre Strandvei fremstår utadvendt, selv om forretningen ligger på et lavere nivå enn gaten.

Resterende terrengforskjell tas opp av parkeringskjelleren som blir delvis eksponert mot øst.



Snitt gjennom byggetrinn 1.



Snitt gjennom byggetrinn 2.



Fasade mot øst.

1.4.8 Samfunnssikkerhet

Deler av planområdet er vist på NGUs kar «Marin grense og mulighet for marin leire» (MML) som områder med stor mulighet for å treffe marin leire. Områdestabilitet vil bli utredet i henhold til NVEs veileder 1/2019 som del av planarbeidet.

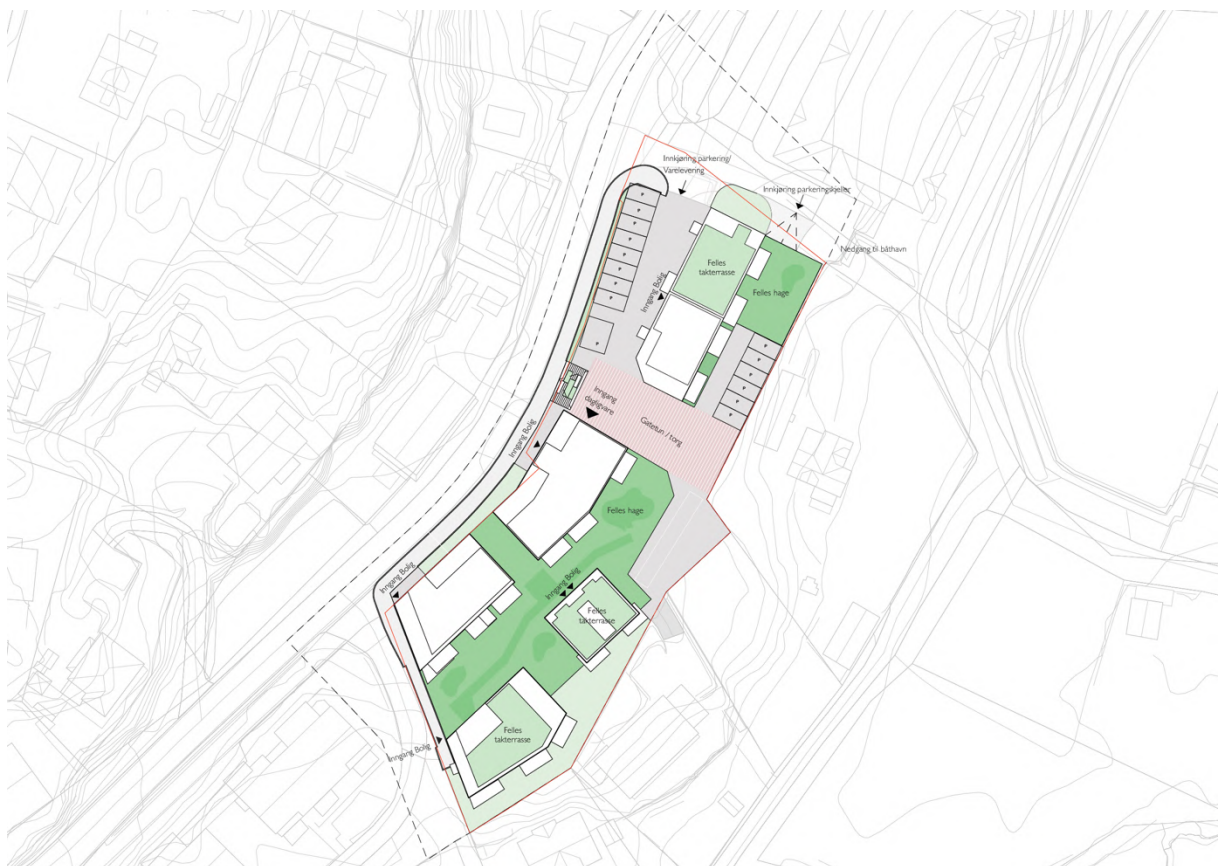
Planområdet ligger utenfor kartlagt område for 1000 års stormflo, 2090 havnivå. Det anses derfor som svært lite sannsynlig at planområdet vil bli rammet av flom fra fjorden.

1.4.9 Illustrasjon

Foreslått ny bebyggelse er inndelt i 2 felt, som bindes sammen av et torg/gatetun på bakkeplan. Torget/gatetunet skaper en visuell forbindelse mellom Østre Strandvei og fjorden, og kan bli en naturlig møteplass for Toftes innbyggere og besøkende, i tillegg til besøkende til dagligvarebutikken.

I den sørlige delen av planområdet foreslås det en ny dagligvarebutikk i første etasje med boliger fordelt på fire mindre volumer i 2-3 etasjer og felles uteoppholdsareal over dagligvarebutikken. Dette bygningsvolumet er foreslått plassert med tilnærmet lik avstand til vei som eksisterende bebyggelse og byggegrense i eksisterende reguleringsplan. Det foreslås en ny bebyggelse som rammer inn Østre Strandvei med en utadvendt fasade i første etasje med urbane kvaliteter som styrker lokalsenterets strøgsgate.

I den nordlige delen av planområdet foreslås det et nytt boligbygg på 5-6 etasjer, med en åpen første etasje som vil brukes til kundeparkering for dagligvarebutikken.

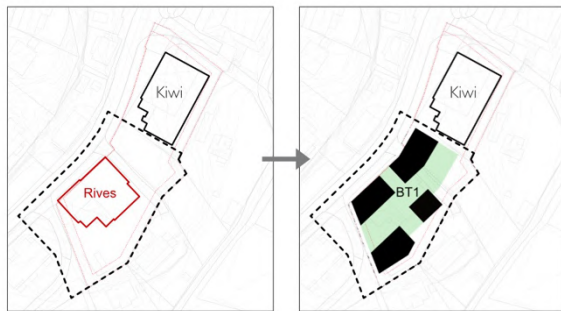


Illustrasjonsplan, forslag til framtidig situasjon

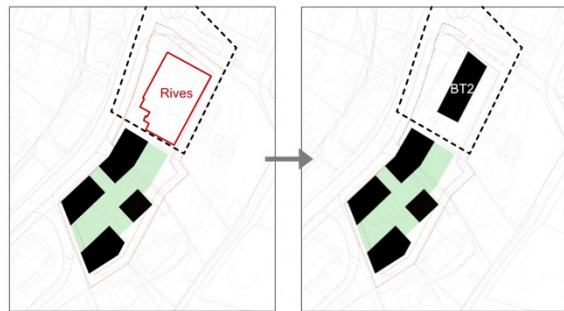
1.4.10 Utviklingsfaser

Utbyggingen må foregå trinnvis. Hensikten med dette er at eksisterende dagligvarebutikk skal kunne være i drift helt til den nye dagligvarebutikken kan tas i bruk. Av hensyn til logistikk, drift og kundeparkering for dagligvarebutikken skal byggetrinnene følge tett i tid.

Byggetrinn 1:



Byggetrinn 2:



Byggetrinn 1 består av riving av eksisterende bebyggelse innenfor eiendom gnr./bnr. 336/122 og oppføring av ny dagligvarebutikk samt rundt 23 boenheter på den sørlige delen av planområdet. Midlertidig adkomst til parkeringskjeller foreslås etablert fra sør-vest, via eksisterende adkomst på eiendom gnr./bnr 336/137. Midlertidig løsning for varelevering til dagligvarebutikken foreslås direkte fra Østre Strandvei i den videre byggeperioden, før adkomst via byggetrinn 2 kan tas i bruk.

Byggetrinn 2 består av riving av bebyggelse innenfor eiendom med gnr./bnr. 336/48 og oppføring av nytt bygg med rundt 16 boenheter på den nordlige delen av planområdet.

1.4.11 Miljø

En utvikling innenfor det foreslåtte planområdet vil bidra til at flere kan bo sentralt på Tofte, i direkte tilknytning til sentrumsfunksjoner og kollektivtilbud. Planforslaget vil også bidra til et forbedret dagligvaretilbud i Tofte sentrum.

Med uteoppholdsarealer på grønne tak vil forslaget være en forbedring av dagens situasjon med harde flater med tanke på overvannshåndtering.

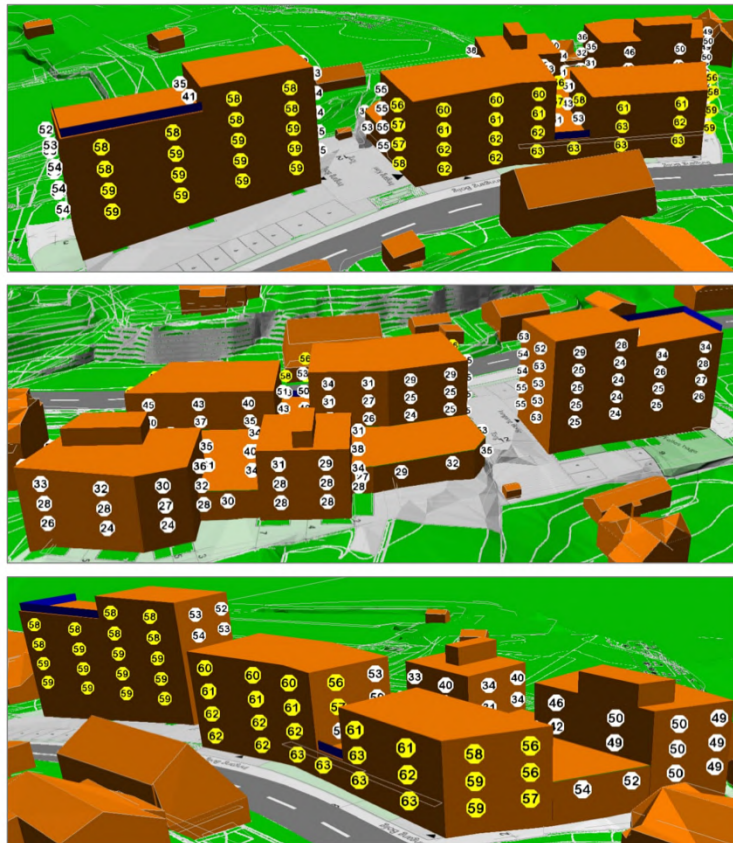
Som del av planarbeidet skal det redegjøres for hvordan utbyggingen kan sikres lavt energiforbruk og klimagassutslipp. Det skal vurderes bruk av tre i deler av bygningenes konstruksjon og fasade, vurderes om miljøsertifisering (som f.eks. svanemerke) kan være aktuelt og vurderes bruk av bærekraftige energikilder som jordvarme og/eller solceller.

1.4.12 Annet

Støy:

Planområdet er utsatt for trafikkstøy fra Østre Strandvei. Det er foretatt en foreløpig vurdering av trafikkstøy av Akustikk-konsult AS (se vedlegg). Notatet viser at ingen boenheter har fasader med grenseverdier i rød støyzone, men at fasader mot Østre Strandvei får støynivå med grenseverdier i gul støyzone. Alle foreslåtte boenheter får likevel tilgang til fasade mot stille side.

Det er vanskelig å oppnå luftevindu mot stille side for minimum 3 soverom i hver boenhet. Et alternativ som ivaretar dette kravet, vil føre til dårlige boligløsninger og skape en lukket og innadvent fasade mot Østre Strandvei. Dette vil være uheldig for utviklingen av Tofte sentrum. Det foreslås å fastsette krav om at 50 % av alle rom for støyfølsom bruk i hver boenhet, inkludert minst ett soverom, skal ha luftevindu mot stille side. Alle boenheter vil tilfredsstille dette kravet.



Utklipp av figur 7 i foreløpig vurdering av trafikkstøy til regulering, datert 19.10.2023. Utklippet viser lydnivå L_{den} på fasader.

1.5 Økonomi

Det er forslagsstiller selv som skal realisere prosjektet.

Foreløpig beregnet gebyr for planinitiativ utgjør 5M, kr: 16 500,-

Foreløpig beregnet gebyr for detaljregulering utgjør 72 M (grunnareal mellom 5001 m² og 10 000 m²) + 48 M (bruksareal mellom 3001 m² og 5000 m²), kr: 396 000,-

Minstegebyret (M) for 2023 er fastsatt til 3 300 kr.

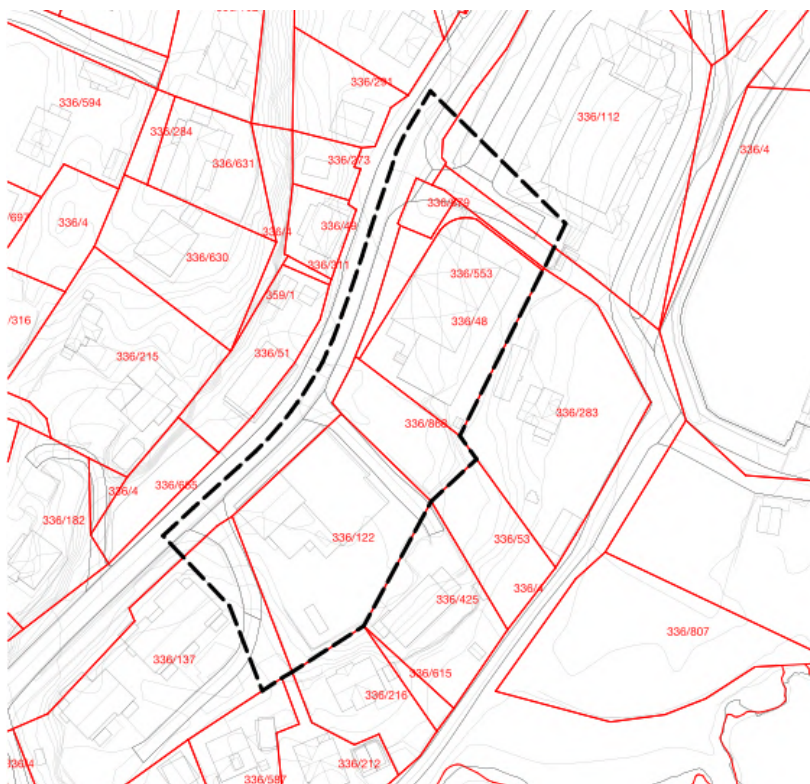
2. Varsling og planavgrensning

2.1 Foreslått plangrense

Foreslått varslet plangrense følger eiendommenes grense mot øst.

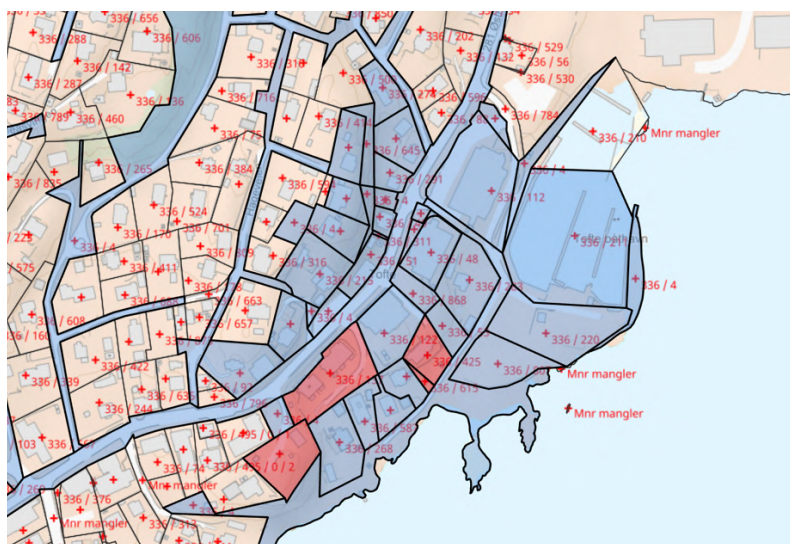
Plangrensen mot nord/nordøst og sørvest er utvidet utover forslagsstilleres eiendommer for å sikre tilstrekkelig areal for etablering av optimale adkomster til planområdet og nabobebyggelsen. Det antas at planavgrensningen vil bli nedjustert senere i planprosessen, ettersom adkomstløsninger blir utredet.

Mot Østre Strandvei følger foreslått plangrense midtlinje veg. Det vil bli undersøkt om det er nødvendig å regulere areal i veg/gang- og sykkelvei som del av planarbeidet.



2.2 Hvem skal varsles

Grunneiere, naboer, gjenboere, Statens vegvesen, Viken fylkeskommune, Statsforvalteren i Oslo og Viken samt andre aktører markert med «*skal alltid varsles*» på Asker kommunes varslingsliste skal varsles. Lokale interesseorganisasjoner som Tofte båtforening og Tofte vel vil også bli varslet. Planarbeidet skal annonseres i henhold til krav i plan- og bygningsloven.



Kartet viser hvilke naboer og gjenboere som foreslås varslet.

2.3 Medvirkning

Eksisterende Kiwi innenfor planområdet er et møtested på Tofte og informasjon om planprosessen og oppstart av planarbeidet vil gjøres tilgjengelig og synlig her. Det planlegges også å lage en fysisk modell som vil gjøre det enklere å kommunisere prosjektet til publikum.

Det planlegges for en tett dialog med nærmeste naboer i øst, og da særlig nabo på eiendom med gnr/bnr 336/425 som vil få en endret atkomstsituasjon og derfor blir direkte berørt av planforslaget. Kontakt er etablert.

Det vil være behov for å avklare forhold knyttet til fylkesveien og det vil derfor være nødvendig med samarbeid/dialog med Viken fylkeskommune.

Etter varsel om oppstart vil vi hensynta innkomne uttalelser fra berørte parter i den grad det er hensiktsmessig.

3. Gjeldende planstatus

3.1 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til sentrumsformål. I områder avsatt til sentrumsformål tillates blant annet handel, service, servering, kontor og bolig. Planområdet omfattes ikke av hensynssoner, men ligger innenfor bestemmelsesområde #6 (100 m belte) og #7 (prioriterte vekstområder).

Tofte ligger sør for nullvekstlinjen og er definert som et lokalsenter. I henhold til retningslinjene forutsettes lokalsentre utviklet som servicesentre og viktige møteplasser i sine lokalområder. Innenfor de definerte sentrumsområdene legges det vekt på stedsutvikling med urbane kvaliteter og gatearkitektur, samt utadvendte fasader i 1. etasje langs strøgsgater.

Det er ikke rekkefølgekrav knyttet til området.

Nedenfor trekkes noen føringer frem. Disse anses å være særlig relevante for planforslaget:

Første etasjer i sentrumsformål:

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøgsgater ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt (punkt 16.3).

Uteoppholdsareal (MUA) og nærlekeplass:

I kommuneplanens arealdel stilles det krav til 12 m² MUA privat, 15 m² MUA fellesareal og 15 m² nærlekeplass for blokker i sentrumsformål (R 12.3).

Parkeringsnorm:

Makskrav til biloppstillingsplasser i områder avsatt til sentrumsformål sør for nullvekstlinjen er 1,5 for blokkbebyggelse og 3 for forretning for sentrumsformål sør for nullvekstlinjen. Minimumskrav til sykkelparkeringsplasser er 3 for blokkbebyggelse og 1 for forretning i samme området. Antallet beregnes per 100 m² BRA.

Støy:

Kommuneplanens arealdel åpner for at støyfølsomt bruksformål kan oppføres i L_{den} 65 dB fra vei under følgende vilkår:

- a. MUA skal ikke ha støynivå overgrenseverdier i T-1442 tabell 2
- b. Alle boenheter skal ha en stille side
- c. Minimum 50% av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side
- d. Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side
- e. Vinduer i soverom mot støy og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behov for kjøling må vurderes
- f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivarettatt iht. lydklasser

Kommentar: Asker kommune har valgt å legge seg på en strengere linje enn anbefalingene fra T-1442, og krever at minst 3 soverom i hver boenhet skal ha luftevindu mot stille side. 3 soverom mot stille side vil sannsynligvis innebære alle boenhetenes soverom i planforslaget.

Det er vanskelig å oppnå luftevindu mot stille side for minimum 3 soverom i hver boenhet, uten at dette gir dårlige romplanmessige løsninger. Dette vil også skape en lukket og innadvendt fasade mot strøgsgaten Østre Strandvei, noe som vil være en uheldig utvikling av Tofte sentrum. Det foreslås derfor et lempet krav om at 50 % av alle rom for støyfølsom bruk i hver boenhet, inkludert minst ett soverom, skal ha luftevindu mot stille side. Dette vil avvike fra kommuneplanens arealdel. Støy er også kommentert under punkt 1.4.12 Annet.

Renovasjon:

I henhold til gjeldende renovasjonstekniske norm skal det benyttes nedgravd container i boområder med 20 – 300 boliger.

Kommentar: Foreløpig foreslås det en midlertidig løsning med dunker før byggetrinn 2 er ferdigstilt. Den foreslåtte midlertidige løsningen vil gjelde rundt 23 boenheter i byggetrinn 1 i et kortere tidsrom.

Planinitiativet samsvarer i hovedsak med arealbruk og bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Vi mener forslaget vil bidra til å utvikle lokalsenteret Tofte med servicetilbud og møteplasser med urbane kvaliteter langs strøgsgaten Østre Strandvei, i tråd med ambisjonene i kommuneplanens arealdel.

3.2 Kommunedelplan

Planområdet omfattes ikke av en kommunedelplan.

3.3 Områdeplan

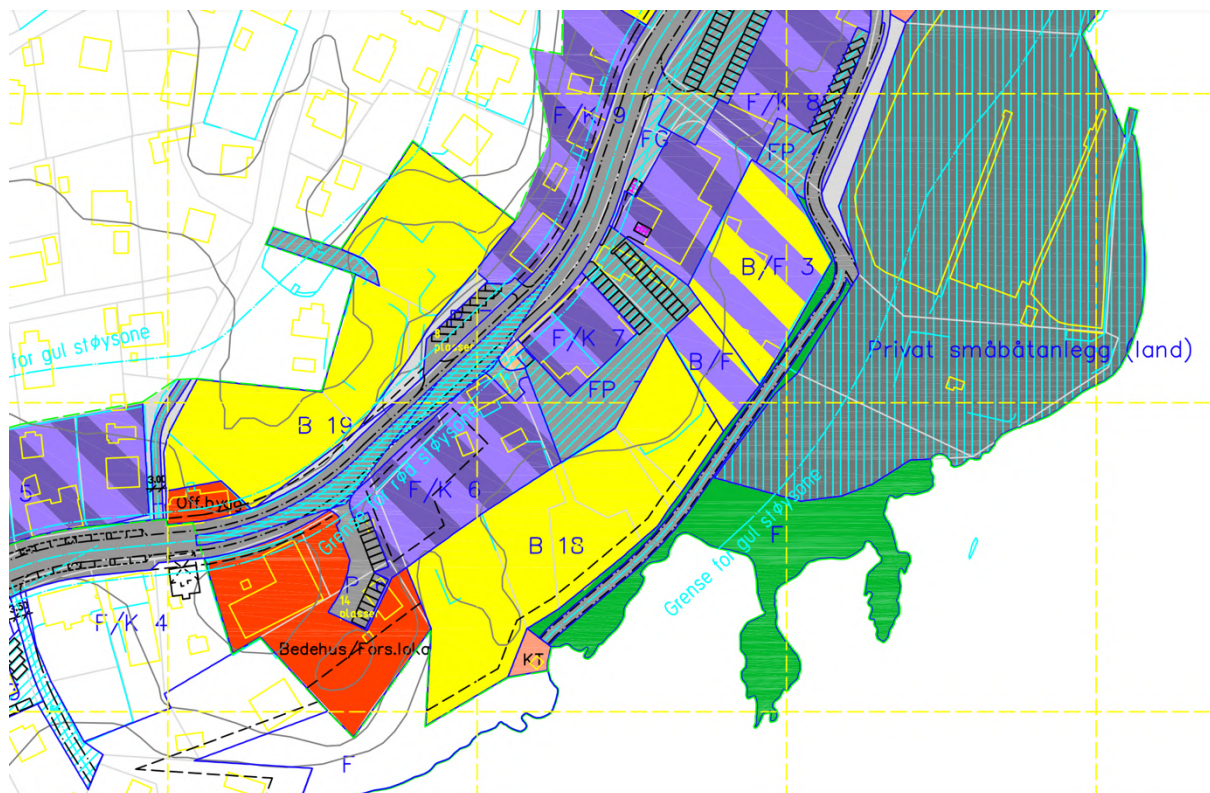
Planområdet omfattes ikke av en områdeplan.

3.4 Reguleringsplan

Planområdet omfattes av reguleringsplan for Tofte sentrum, vedtatt 17.04.2007. Planområdet er regulert til kombinert formål forretning/kontor, felles parkering og felles gangareal. I henhold til reguleringsplanen kan boligformål tillates i underetasjer og etasjer over gateplan hvis dette ikke er til hinder for bruken av bygningene til forretning/kontor.

Tillatt gesims- og mønehøyde er henholdsvis 8,5 og 11 m. Mot Østre Strandvei skal byggehøydene målt fra gateplan ikke overstige 7 m for gesimshøyde og 9,5 m for mønehøyde.

Det er angitt en byggegrense mot vei på plankartet i ca. 8 m avstand fra senterlinje veg, og denne byggegrensen forutsettes videreført i planforslaget.



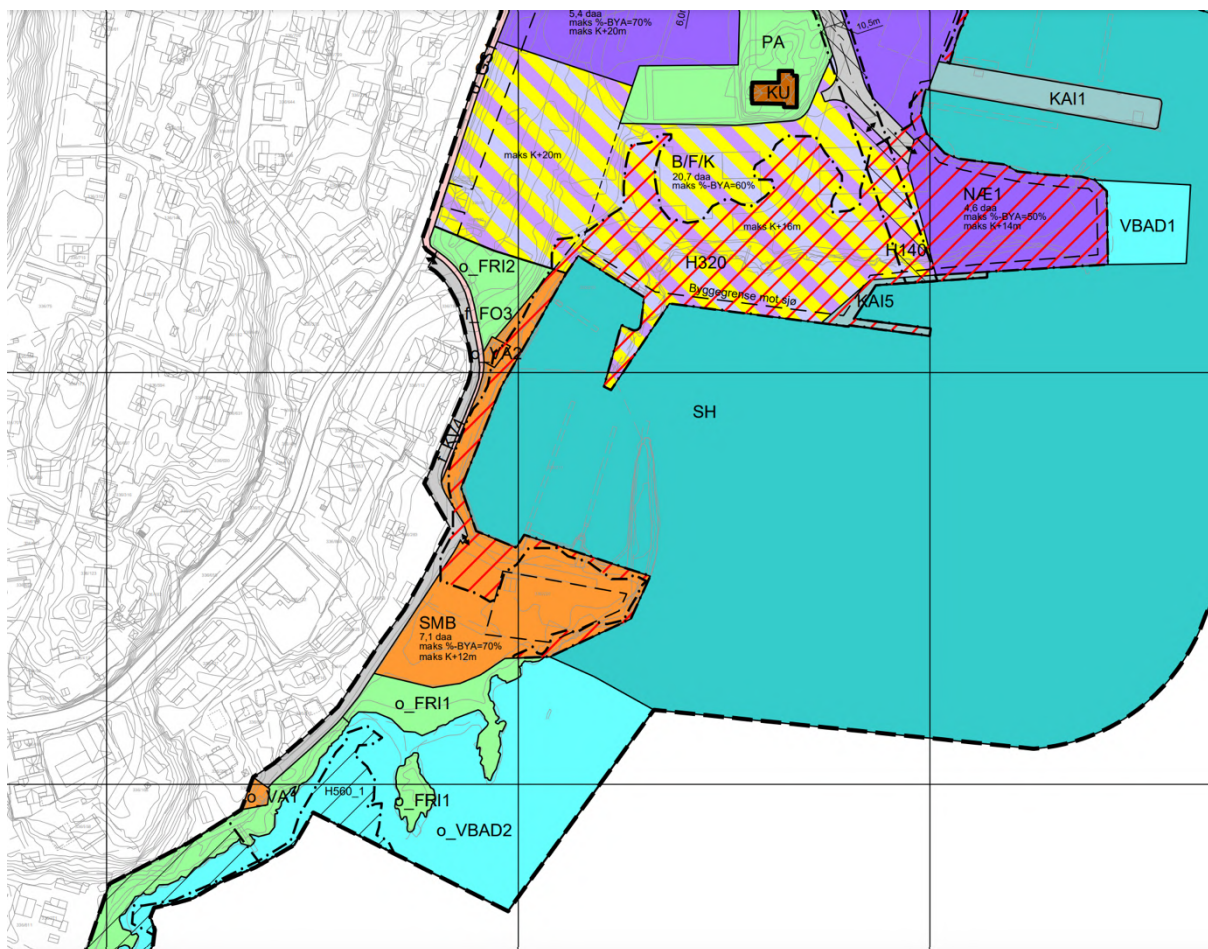
Utklipp av plankart Tofte sentrum – øst, datert 27.09.2006.

3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet

Områdeplan for Tofte sentrum nord / Tofte industriområde:

Nordøst for planområdet pågår det planarbeid med områdeplan for Tofte sentrum nord/Tofte industriområde. Planforslaget ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn av Formannskapet i møte 28.03.2023.

Områdeplanforslaget legger blant annet opp til en utvidelse av Tofte småbåthavn og nærfriluftsliv. Den fremtidige småbåthavna vil kunne romme opptil 500 båtplasser. Innenfor friområdet i sørøst kan det opparbeides kyststi mellom Tofte småbåthavn og Skjæra. Planforslaget legger også opp til et utviklingsområde for bolig/forretning/kontor med byggehøyder opp til k+16 m nord for småbåthavna.



Utklipp av plankart Områdeplan for Tofte sentrum nord / Tofte industriområde datert 31.03.2023.

Annet:

Vi er ikke kjent med at det foregår andre planarbeid eller andre tiltak i nærheten av planområdet som kan ha relevans for planforslaget.

3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

Nasjonale føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:

Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planlegging skal bidra til bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Kommentar: Forslaget legger opp til en fortetting i Tofte sentrum, på et areal som er bebygget i dag. Planforslaget vil tilføre flere boliger og et forbedret dagligvaretilbud på et etablert tettsted og vil bidra til å styrke Tofte sentrum.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning:

Det er viktig å planlegge for løsninger som både reduserer klimagassutslippene og reduserer risiko og sårbarhet som følge av klimaendringene. Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer og forsvarlig overvannshåndtering. Gjennom risiko- og sårbarhetsanalyser tidlig i planprosessen skal det vurderes om klimaendringer gir et endret risiko- og sårbarhetsbilde.

Kommentar: I forbindelse med plansaken vil grep for å redusere klimagassutslipp og klimatilpasning bli vurdert. Planforslaget vil tilrettelegge for å redusere direkte klimagassutslipp, samt redusere risiko og sårbarhet som følge av klimaendringene.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging, 20.09.1995:

Retningslinjen skal bidra til å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i planleggingen. Retningslinjene skal sikre medvirkning fra barn og unge i planprosesser og gode oppvekstforhold i nærmiljøet. I nabolaget skal det avsettes tilstrekkelig store og egnede arealer for utfoldelse slik at barn kan skape sitt eget lekemiljø. Arealer og anlegg som brukes av barn skal blant annet sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Kommentar: I planarbeidet vil barn- og unges interesser bli ivaretatt ved å sikre gode leke- og uteoppholdsarealer og forbindelser til skole og idrettsanlegg.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442:

Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn ved all planlegging etter plan- og bygningsloven. Retningslinjen gir føringer for hvordan arealplanlegging skal brukes til å forebygge og begrense ulemper fra støy.

Kommentar: Retningslinjen T-1442 legges til grunn for planleggingen. Ulemper for støyutsatte boenheter skal begrenses ved avbøtende tiltak.

Universell utforming i planlegging etter plan- og bygningsloven:

Universell utforming er en langsiktig nasjonal strategi for å bidra til et inkluderende samfunn med tilgjengelighet for alle. I den fysiske planleggingen skal blant annet bygg og uteområder utformes slik at alle kan bruke dem, uten behov for spesiell tilpasning for bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.

Kommentar: Planforslaget vil ivareta kravet til universell utforming.

Regionale planer:

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus:

Planen redegjør for viktige regionale utviklingstrekk og utfordringer, og vurderer langsiktige utviklingsmuligheter. Utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Transportsystemet skal på en rasjonell måte knytte den flerkjernete regionen sammen, til resten av landet og utlandet. Transportsystemet skal være effektivt, miljøvennlig og tilgjengelighet for alle og med lavest mulig behov for biltransport.

Kommentar: Forslaget legger opp til en fortetting i Tofte sentrum, på et areal som er bebygget i dag. Planforslaget vil tilføre flere boliger og et forbedret dagligvaretilbud på et etablert tettsted og vil bidra til å styrke Tofte sentrum.

4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning

Planinitiativet faller ikke inn under forskriftens § 6 for planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredning og ha planprogram, ettersom det ikke omfatter noen av tiltakene som omtales i forskriftens vedlegg I.

KU-forskriftens § 8 angir at tiltak i forskriftens vedlegg II skal vurderes nærmere og konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter § 10. I forskriftens vedlegg II er næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b (infrastrukturprosjekter), bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål omtalt i punkt 11 j).

Forslaget legger opp til næringsbebyggelse med en ny og utvidet dagligvarebutikk og kundeparkering som erstatning for eksisterende butikk og kundeparkering. Det foreslås å sikre maksimum tillatt m² BRA for ny dagligvarebutikk/næringsbebyggelse. På nåværende tidspunkt antas det en økning av areal til dagligvarebutikk innenfor planområdet på rundt 550 m² BRA, men det samlede næringsarealet innenfor planområdet vil ikke utgjøre en økning i forhold til dagens situasjon med næringsarealer til begravelsesbyrå, elektriker og apotek i tillegg til dagligvarebutikken. Areal for næring innenfor planområdet er i dag ca. 1 600 m².

En beskrivelse av planen, med tiltakets størrelse, planområde og utforming er presentert i dette dokumentet. Foreslått planområde er allerede bebygget i dag og de fleste overflater er asfaltert. Det er derfor ingen naturressurser, herunder arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser, som antas å bli vesentlig berørt eller som krever særlig hensyn innenfor planområdet. Det vurderes at planforslaget ikke vil få virkninger for registrerte verdifulle landskap eller kulturminner/kulturmiljøer utenfor planområdet. Foreslått tiltak er ikke av en karakter som vil føre til vesentlig forurensning eller klimagassutslipp. Det forventes ikke at planforslaget innehar risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer som følge av naturfarer som ras, skred eller flom. Områdestabilitet og overvannsflom vil bli utredet som normalt, som en del av planarbeidet.

Det vurderes at planforslaget med utvidelsen av areal til dagligvarebutikk ikke er av en størrelse eller karakter som vil få vesentlige virkninger etter forskriften § 10. Det samlede næringsarealet i planforslaget vil ikke være en økning sammenliknet med dagens situasjon. Planinitiativet faller ikke inn under pbl. § 4-1 eller virkeområde for forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Planforslaget utløser ikke krav til planprogram eller konsekvensutredning.

5. Vedlegg

1. Forslag til planavgrensning, målestokk 1:1000
2. Illustrasjonsvedlegg
3. Foreløpig vurdering av trafikkstøy til regulering, datert 19.10.2023