

Planinitiativ for forslag til omregulering for gnr.355/bnr.127 Tofte + «Maudheim» / Marmorveien, 3482 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 varslings- og igangsetting for det ønskede planarbeidet. Vi gjør oppmerksom på at **forslagsstiller ikke kan foreta varslings- 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	4
1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet	4
1.2 Planområdet	5
1.3 Tilgrensende områder	6
1.4 Bebyggelse og utnyttelse	7
1.5 Økonomi	19
2. Varsling og planavgrensning	20
2.1 Foreslått plangrense	20
2.2 Hvem skal varsles	20
2.3 Medvirkning	20
3. Gjeldende planstatus	21
3.1 Kommuneplanens arealdel	21
3.2 Kommunedelplan	21
3.3 Områdeplan	23
3.4 Reguleringsplan	24
3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet	26
3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer	27
4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning	27
5. Vedlegg	28

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver/grunneier:

Firma: Tandberg Eiendom AS
Kontaktperson: Espen Tandberg
Adresse: Smuget 1, Postboks 550, 1373 Asker
Telefon: 90139578
E-post: espen@tandbergeiendom.no

Fagkyndig plankonsulent:

Firma: Vignæs + Kosberg ++ Arkitekter
Kontaktperson: Ane Groven
Adresse: Henrik Ibsens gate 100, 0255 Oslo
Telefon: 95739575
E-post: ane@vi-ko.no

Faktura adresse:

Postboks 550, 1373 Asker

Oppstartsmøte

Følgende personer / foretak ønsker å delta i møtet:

Navn	Telefon	E-post
Espen Tandberg	901 39 578	espen@tandbergeiendom.no
Håkon Vignæs	909 84 217	hv@vi-ko.no
Sebastian J. Øvrebø	977 09 983	seb@vi-ko.no
Ane Groven	957 39 573	ane@vi-ko.no

Spesielle tema om ønskes drøftet i møtet:

- Naturmiljø og flom
- Vann og avløp
- Adkomst, innfartsbehov ift. tjenesteyting og parkering
- Samkjøring av adkomst og landskapsutforming med tilgrensende planområde 'Tofte Strand'
- Planprosess og medvirkning frem mot 1.gangsbehandling

Gebyr

Foreløpig beregnet gebyr utgjør kr: 729 300,-

Beregning fremgår av kapittel 1.5.

Kommunens gebyrregulativ ligger på kommunens nettsider (www.asker.kommune.no).

1. Kort presentasjon av planinitiativet

1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet

Området langs Marmorveien består i dag av et variert kystmiljø av med skog og svaberg, småbåthavn, opplagsplass og rester etter industri. Både natur- og kulturlandskapet er uvurderlige ressurser for regionen. Området inngår i dag som prioritert vekstområde i Asker Kommunes arealplan. Eiendommen er regulert til boligformål med tilhørende funksjoner, friområde, småbåthavn, gatetun og vegformål. Denne omreguleringen har til hensikt å fremme en stedsutvikling med boliger og næring som tar mest mulig hensyn til eksisterende naturkvaliteter og områdets historie.

Målet er å transformere området rundt Marmorveien til et helhetlig miljø som tilbyr rike natur- og kulturopplevelser, næringsmuligheter og boliger, i samsvar med overordnede mål og strategier i kommuneplanen.

Maudheim og havnefronten – Utvikling i tråd med lokale kvaliteter og regional historie

I 2011 ble det kjent at Tandberg Eiendom AS ville hente Roald Amundsens polarskute «Maud» fra Nordvestpassasjen hjem til Asker. Vraket ble slept over Atlanterhavet sommeren 2018, og ligger i dag i Sagenehavna i påvente av en mer permanent løsning. Som del av omreguleringen ønskes museumsanlegget 'Maudheim' etablert i planområdet i forbindelse med eksisterende småbåthavn. Anlegget vil inneholde museums, undervisnings- og verkstedstilbud som knytter seg opp mot eksisterende kyststinnettverk og småbåtturisme. Anlegget har som ambisjon å skape grobunn for formidling av lokal kystkultur, tradisjonsbåren kunnskap og nasjonal maritim historie. I tilknytning til 'Maudheim' vil det opparbeides besøksrelatert næring med maritim handel og servering langs kaikanten. Gode offentlige rom hvor besøkende vil kunne glede seg over kulturhistorien og maritimt liv i et vakkert kultur- og naturlandskap.

Kyststien – Tilgjengeliggjøring av landskapet

Planområdet byr på en rik opplevelse av kyst, natur og kultur. Kyststi-leden som i dag strekker seg over planområdet ønskes videreutviklet som en gave til hele regionen. Det vil i størst mulig grad legges til rette for tilgjengelig ferdsel gjennom et forsiktig og estetisk dempet grep. Stien omdirigeres langs randsonen mellom skog og svaberg og det ønskes etablert utkikkspunkter orientert rundt kulturminner for å forsterke opplevelsen av området og stedets særegenhet.

Pollen og Rabbene – Nøysomt byggeri

Ved å tilpasse ny bebyggelse til eksisterende landskap ønsker vi å ivareta naturmangfold, sikre naturkvaliteter og sørge for god overvannshåndtering. Bebyggelsen vil i størst mulig grad tilpasses dagens terreng og vegetasjon, og ønskes utformet med et stedstilpasset uttrykk og en avgrensning som tillater stor grad av fri ferdsel. Hvor naturen tidligere har blitt nedprioritert til fordel for industri, båttopplag og avfall, vil opprydning og revegetasjon bidra til å øke naturverdiene i området.

1.2 Planområdet

1.2.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet er del av gnr.35 bnr.127 i Asker Kommune og utgjør i alt ca. 98 dekar. Området ligger vest for tettbebyggelsen på Tofte. Områdets avgrensning er definert av Marmorveien og tilgrensende friluftsområder i nord, sjøen i sør, og boligtomtene ved Preisserstranda i vest. Øst for planområdet defineres avgrensningen mot Sagenebekken og Tofte Strand, hvor det foreligger godkjent reguleringsplan for boliger, næring og friområder. Her er første byggetrinn allerede i gang og er estimert ferdigstilt i løpet av november 2023.



Figur 1: Planavgrensning – Ortofoto: dagens situasjon

1.2.2 Dagens arealbruk

Med unntak av mindre bebyggelse ved småbåthavna er området i dag ubebygd. En del av området er vinteropplagsplass for båter og utfartsparkering for friområdene videre vestover. Store deler av planområdet består av naturmiljø med skog, svaberg og strand langs kysten i sør.

1.2.3 Særlige forhold ved planområdet

Sagenebekken og nærheten til kysten utgjør flomrisiko, og hensyn til dette må tas i plangrepet. 100-metersbeltet for kystnær bebyggelse strekker seg over planområdet. Det er registrert flere dyr- og plantearter med forvaltningsinteresse i planområdet. Plangrepet ønsker å hensynta disse naturaktørene i størst mulig grad, gjennom blant annet nennsom plassering av ny bebyggelse og bevaring og forsterkning av eksisterende grøntstrukturer.

Se forøvrig punkt [1.4.7 Landskap](#), [1.4.8 Samfunnssikkerhet](#) og [1.4.11 Miljø](#).

1.2.4 Eiendoms- og eierforhold

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
355/127	Marmorveien	Tandberg Eiendom Avdeling Tofte AS
335/65	Marmorveien 26A	Børre Pauck Vilde Christensen Pauck Vetle Christensen Pauck

Hoveddelen av planområdet eies av Tandberg Eiendom Avdeling Tofte AS. Deler av Marmorveien 26 A ønskes inkludert slik at foreslått kysttitrasé kan fortsette til Preisserstranda i vest.

1.3 Tilgrensende områder

Planområdet er del av gnr.35 bnr.127 og ligger vest for tettbebyggelsen på Tofte.

Avstand til Sætre er 22 km og til bysentrene Oslo og Drammen henholdsvis 60 og 50 km.

Gangavstand til Tofte sentrum (barneskole) er i underkant av 2,3 km og til ungdomsskole er det ca. 3,2 km. I dag foreligger det tilbud om rutebuss 500 meter nord-øst for planområdet, langs fylkesvei 281.

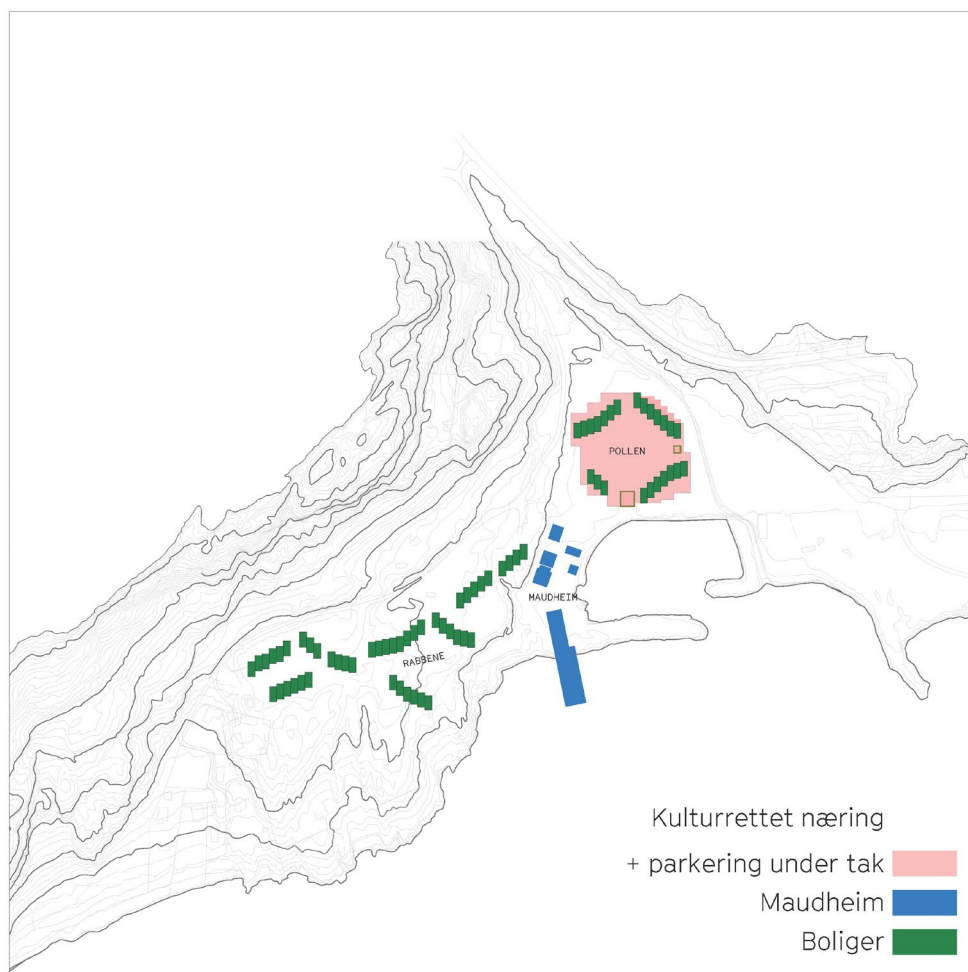
Planområde er i vest direkte koblet opp mot store natur og rekreasjonsområder. Like øst for planområdet ligger reguleringsområdet Tofte Strand, hvor det foreligger godkjent reguleringsplan for boliger, næring og friområder. Her er første byggetrinn allerede i gang og er estimert ferdigstilt i løpet av november 2023. Tofte Strand og Marmorveien utgjør til sammen et større felt innen de prioriterte vekstområdene i Tofte, og det vil derfor være naturlig å se på hvordan disse to områdene vil virke sammen i planprosessen. I dette planinitiativet er det lagt spesielt fokus på å legge til rette for en god sammenkobling for gående og syklende mellom de to feltene og videre mot rekreasjonsområdene i vest. Det er lagt vekt på å lage et sammenhengende romforløp fra øst til vest gjennom Tofte Strand og Marmorveien.

1.4 Bebyggelse og utnyttelse

1.4.1 Arealbruk

Området foreslås regulert til følgende formål:

Arealformål	Sosikode	Offentlig/felles/annen eierform (privat)
Boligbebyggelse/fritidsbebyggelse	1111	Offentlig/felles/privat
Bolig/forretning	1801	Offentlig/felles/privat
Museum	1167	Offentlig/Privat
Småbåthavn	6230	Offentlig/Privat
Naturområde grønnstruktur	3020	Offentlig
Veg	2010	Offentlig
Gatetun	2014	Offentlig/Privat



Figur 2: Diagram Plangrep – Programdisponering: bolig, kultur/museum og næring.

1.4.2 Utnyttelse og høyder

Grad av utnyttning er skissert ca. 14,9 % BYA inkludert Maudheim. Ser man isolert på % BYA knyttet til boligareal inkl. utvendige boder alene vil dette utgjøre 7.7 % BYA. I de ulike boligfeltene vil byggehøyde variere, fra 2-5 etasjer. For den mest konsentrerte bebyggelsen av planen i tilknytning til småbåthavnen, «Felt Pollen», er det skissert opparbeidede felles utearealer og parkering/garasje.

Felt Pollen:

24 stk. moduler med mulig 24-48 boenheter (vist som 42 boenheter i underlag)

BYA: Nærings- og parkeringssokkel: ca. 8100 m². Bebyggelser over sokkel: ca. 2300 m²

BRA Bolig: ca. 4600 m²

BRA Næring/kombinert: ca. 6700 m²

Næringsetasje + moduler har maks byggehøyde gesims 17 meter og mønehøyde 19.5 meter over gjennomsnitt planert terreng. Dette tilsvarer nærings- og parkeringssokkel og fire etasjer bolig.

Felt Rabbene:

48 stk. moduler med mulig 48-96 boenheter (vist som 76 boenheter i underlaget)

BYA: ca. 4800 m²

BRA Bolig: ca. 8500 m²

Moduler har maks byggehøyde gesims 10.5 meter og mønehøyde 13.5 meter målt fra inngangsplanet.

Dette tilsvarer tre etasjer bolig + loft.

Sammenlagt BRA bolig for Pollen og Rabbene ca. 13100m². BRA for gjeldende regulering er oppgitt å være ca. 12.000m². Tar man utgangspunkt i byggegrenser, maks BRA og maks byggehøyde vil BRA gjeldende regulering kunne bli inntil 13400m².

1.4.3 Trafikk

Det ønskes en tydelig prioritering av naturmiljø og myke trafikanter i prosjektet. Biltrafikk og parkering legges i randsonen nord på planområde og i tilknytning til Marmorveien for å tilgjengeliggjøre mest mulig kyst og skog for fri ferdsel langs kysten.

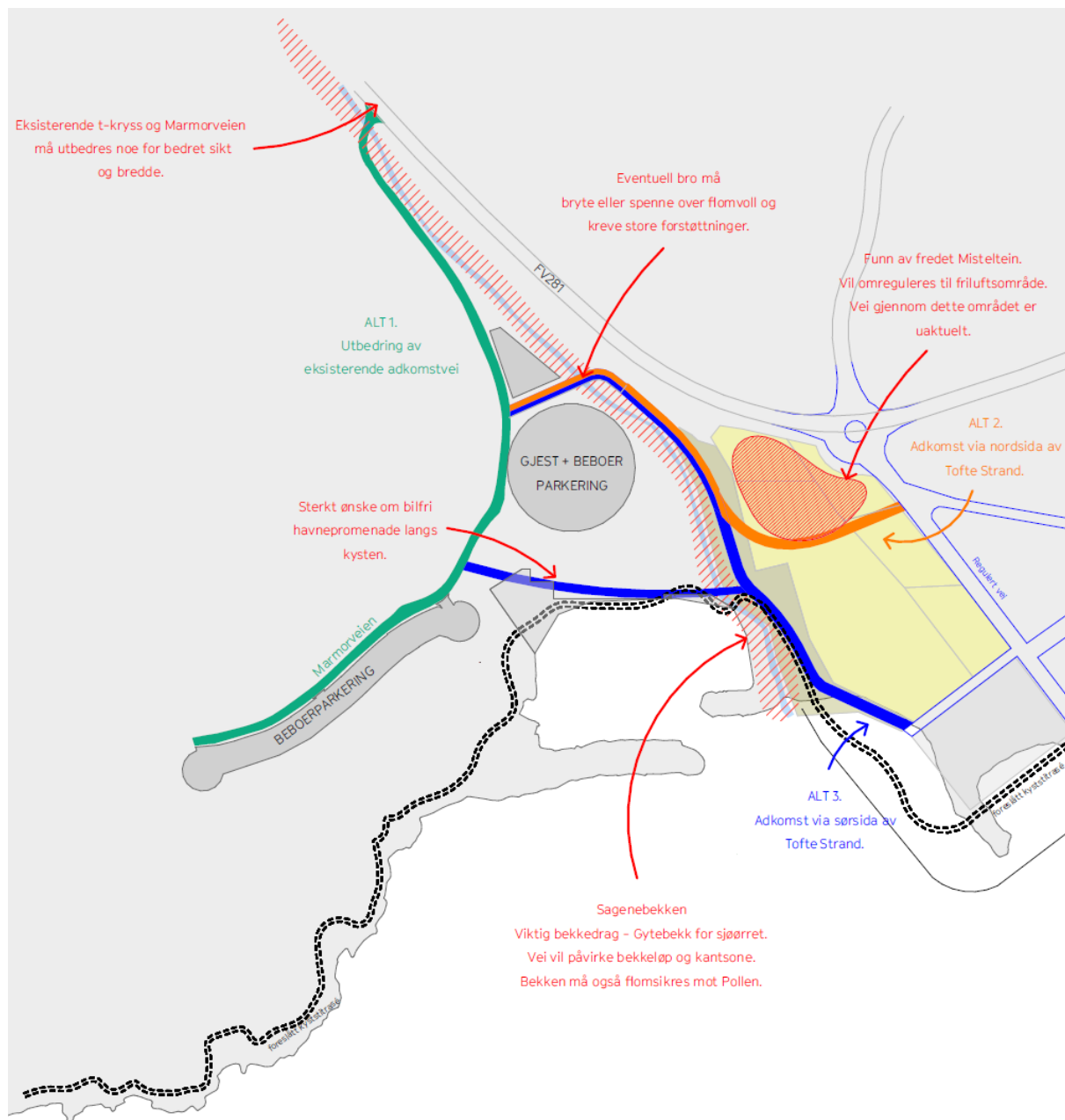
Dagens kyststtrasé, som følger bilveien Marmorveien, forbinder i dag planområdet til store naturområder i vest og Tofte Strand og nærmeste bussholdeplass i øst. Denne planlegges videreutviklet med en ny led som går via havna, langs kysten sør i planområdet. Kyststien er i plangrepet brukt som et sentralt organiserende element som kobler bebyggelsen internt og planområdet som helhet til nabo-området Tofte Strand og regionen for øvrig. Videreutviklingen av kyststien er ment å gi gående og syklende trygge, bilfrie veivalg i naturskjønne omgivelser.

Kollektivtrafikk i området består av bussforbindelser langs Fylkesvei 281. Aktuelle bussholdeplasser er like øst for oppkjøringen til Granåsen. Gang- og sykkelvei opparbeides fra planområdet via Tofte Strand til Sagene busstopp, hvor den knyttes på eksisterende gang- og sykkelnettverk. Gangavstand til barne- og ungdomsskole er herfra 2,3 og 3,2 km.

Det er gjort innledende trafikkanalyser i samråd med Norconsult (vedlegg 5). Norconsult er klare på at selv med en stor vekst i biltrafikk til Marmorveien (antatt ca. 700 ÅDT etter utbygging), kan trafikken stige med ytterligere over 600% (som de mener er svært usannsynlig) før det vil bli noe problem med kø ved eksisterende avkjøring til Marmorveien. Hovedadkomst til Marmorveien er foreslått gjennom en utbedring av eksisterende adkomstvei for å begrense ytterligere arealbeslag til bilbruk. Mer om dette under 1.4.4 Adkomst og parkering.

1.4.4 Adkomst og parkering

Adkomst med bil til planområdet skjer i dag fra nord fra Marmorveien via Fv. 281. Det er i samråd med Norconsult gjort en innledende trafikkanalyse med fokus på fremtidig adkomstvei. Gjenbruk av eksisterende adkomstvei og nye traséer via tilgrensende planområde Tofte Strand har blitt vurdert og følgende alternativer belyst:



Figur 3: Diagram Plangrep – Adkomstvei – alternativer og problemstillinger.

Alternativ 1 - Utbedring av eksisterende adkomstvei

Utbedring av eksisterende adkomstvei vil kreve en mindre utbedring av T-krysset for å forbedre sikt og veibredde. Marmorveien må også utbedres med noe større veibredde. Det har også blitt diskutert å senke fartsgrensen nord for avkjørselen, noe som også vil redusere støy for boliger på langs fylkesveien. Norconsult har utbedret rapport for dette alternativet.

Alternativ 2 – Adkomst via nordsida av Tofte Strand

Mulighetene for adkomst via ny rundkjøring/eksisterende kryss og videre på nordsida av Tofte Strand viser seg begrenset da veibanen vil måtte krysse område hvor det er gjort funn av fredet Misteltein. Grunnet terrengfallet i dette området vil det også kreves større arealinngrep/støttemurer m.v. for å tilrettelegge for bilvei.

Alternativ 3 – Adkomst via sørsida av Tofte Strand

Adkomst via sørsida av Tofte Strand via ny rundkjøring/eksisterende kryss kan gjennomføres via påkobling på regulert veibane. Dette alternativet vil føre til at friluftsområdet langs Sagenebekken blir beslaglagt til veiformål, noe som igjen kan påvirke kantsonen og naturmiljøet langs bekkedraget. Sagenebekken ansees som et viktig naturmiljø, og etablering av vei i dette området kan føre til at naturmiljøet forringes.

Både alternativ 2 og 3 vil kreve større terrenginngrep og arealbeslag i form av forstøtningsmurer og ny overgang over Sagenebekken nord for Pollen. Denne overgangen vil også kreve overgang over fremtidig flomvoll, noe som kan bli teknisk krevende å gjennomføre. Alternativ 1 – Utbedring av eksisterende adkomstvei er derfor valgt som forutsetning for videre prosjektering.

For å oppnå en tilfredsstillende sammenkobling mellom Marmorveien og Tofte Strand legges det opp til en prioritering av forbindelsene for gående og syklende mellom de to planområdene. Dette vil kreve mindre inngrep i eksisterende landskap. Grepet vil sikre gode og trygge traseer for disse myke trafikanter og virke som en videreutvikling av det regionale kyststinettnetverket som i dag strekker seg fra Filtvet i øst til Østnestangen i vest.

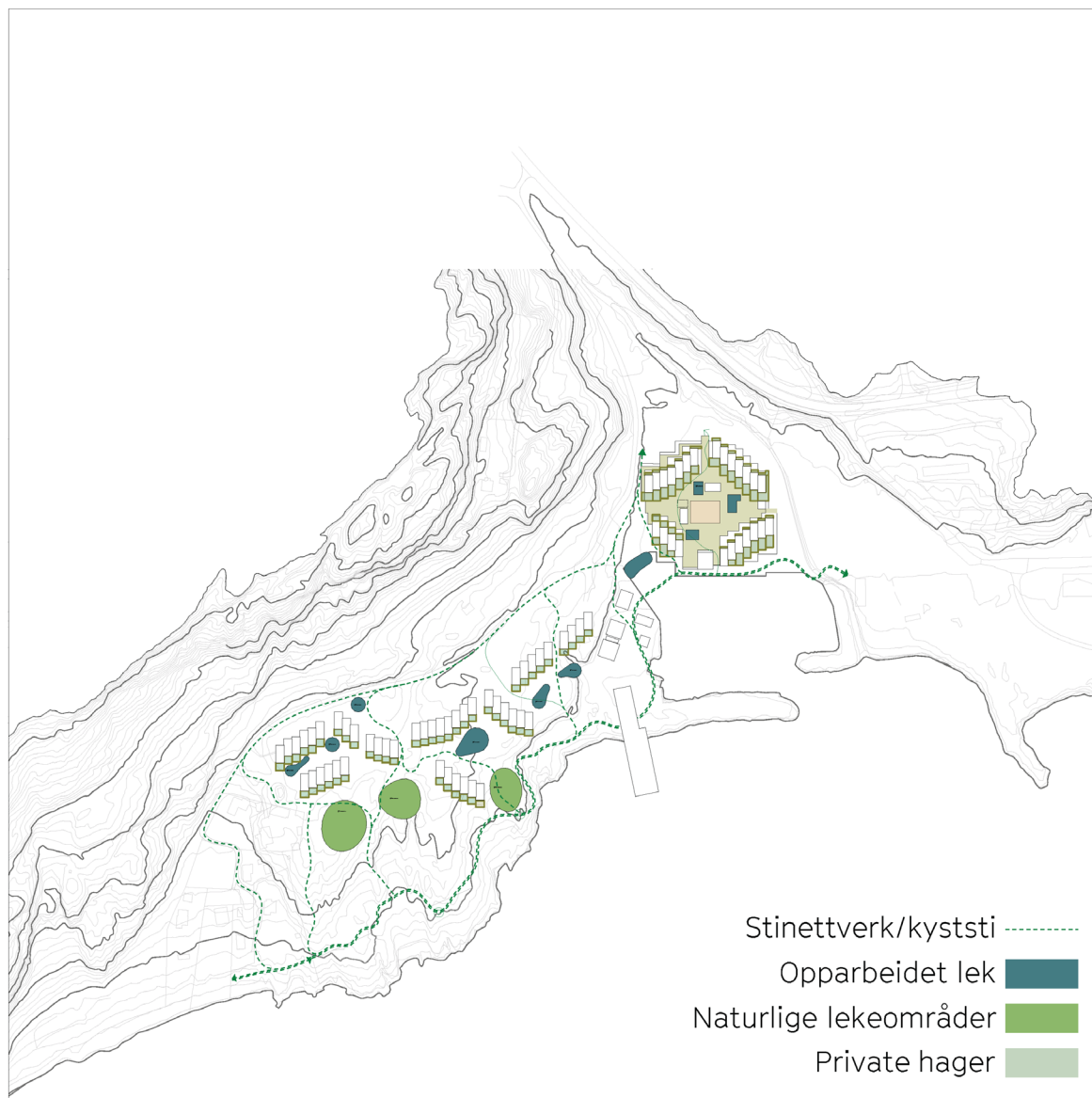
Plangrepet legger opp til sentraliserte parkeringsløsninger for å begrense belastningen og arealbeslaget fra biltrafikk. Dagens utfartsparkering for turgåere vest i planområdet er foreslått flyttet østover til der båtopplaget er i dag. Dette vil samle parkering for utfart med parkering for foreslått næring til et sted og begrense biltrafikken på planområdet ellers. Dagens utfartsparkering er foreslått omdisponert til boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer. Målet med dette er å kunne legge en større andel av bebyggelsen helt nord i planområdet, noe som videre vil større andel uberørte området langs kysten til fri ferdsel og rekreasjon.

Parkering til boligene i vest i planområdet er foreslått som et åpent anlegg som kobler seg på Marmorveien og som danner en buffer mellom bilveien i nord og boligbebyggelsen i sør. Fra denne vil gangveier lede frem til boligene. Sykkelparkering løses i tilknytning til boligene.

Parkeringsløsninger i gjeldende detaljregulering er basert på normen i kommuneplan for tidligere Hurum, men er i planinitiativet justert i samsvar med ny kommuneplan for Asker kommune. Det er lagt opp til 1,2 biloppstillingsplass per enhet i tillegg til minst tre sykkeloppstillingsplasser. Det er også lagt til rette for parkering i tilknytning til utfart, utstillingsbygget for Maud og næringsvirksomhet. I vedlagt skisseprosjekt er det lagt opp til totalt 267 parkeringsplasser for biler, hvorav 142 er avsatt til boligparkering. For sykler er det lagt opp til totalt 352 plasser, hvor 288 av disse er knyttet til boligene. Nøyaktig fordeling av gjesteparkering og boligparkering vil settes senere i planprosessen.

1.4.5 Lekearealer

Lekearealer er foreslått opparbeidet i tilknytning til boligbebyggelsen i planområdet i tråd med gjeldende kommuneplan. Det er en overordnet ambisjon at lekeplassene skal utformes i samspill med de eksisterende naturkvalitetene i planområdet, og skogsområder omkring boligene ønskes tilrettelagt for et nettverk av naturlekeplasser. Nærlekeplasser er skissert som samlingspunkter i direkte tilknytning til boligbebyggelsen, mens strøkslekeplasser etableres i forbindelse med skogsområder og strender innenfor planområdet.

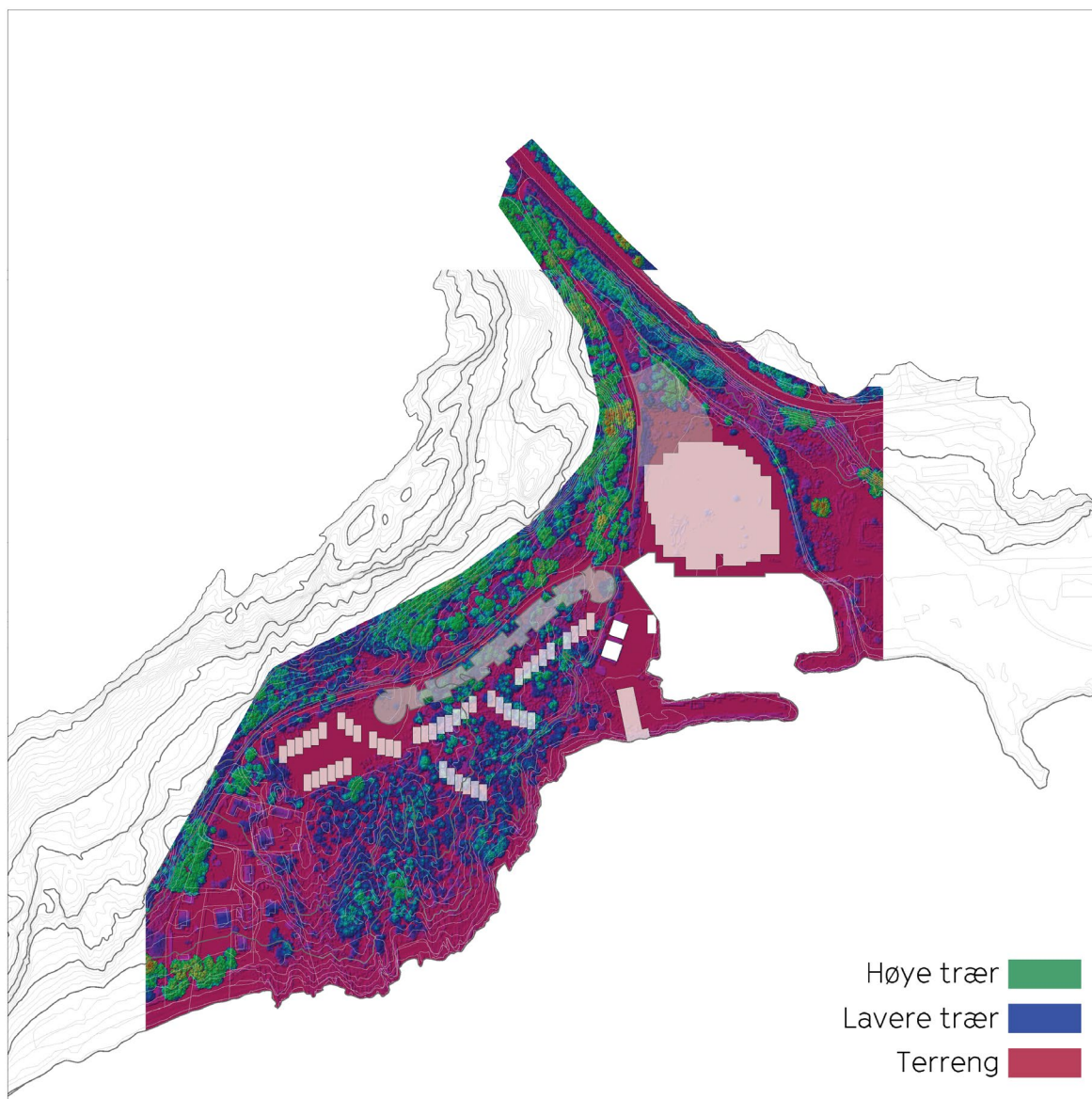


Figur 4: Diagram Plangrep – Uteoppholdsarealer, lek og stinettverk

1.4.6 Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer vil bli opparbeidet i tilknytning til boligbebyggelsen i planområdet i tråd med gjeldende kommuneplan. Det vil i plangrepet bli både private og felles uteoppholdsarealer. Dette vil i hovedsak bestå av skånsom og nøktern kultivering og tilgjengeliggjøring av eksisterende naturområder innenfor planområdet. Naturområdene på planområdet anses som svært egnet for både opphold, ferdsel og lek uten større landskapsinngrep. Boligområder og tilknyttede felles uteoppholdsarealer er disponert på en slik måte at en stor andel av naturområdene rundt boligområdene ikke har fall som er større en 1:16. Eksisterende fall i terreng overstiger sjeldent 1:3.

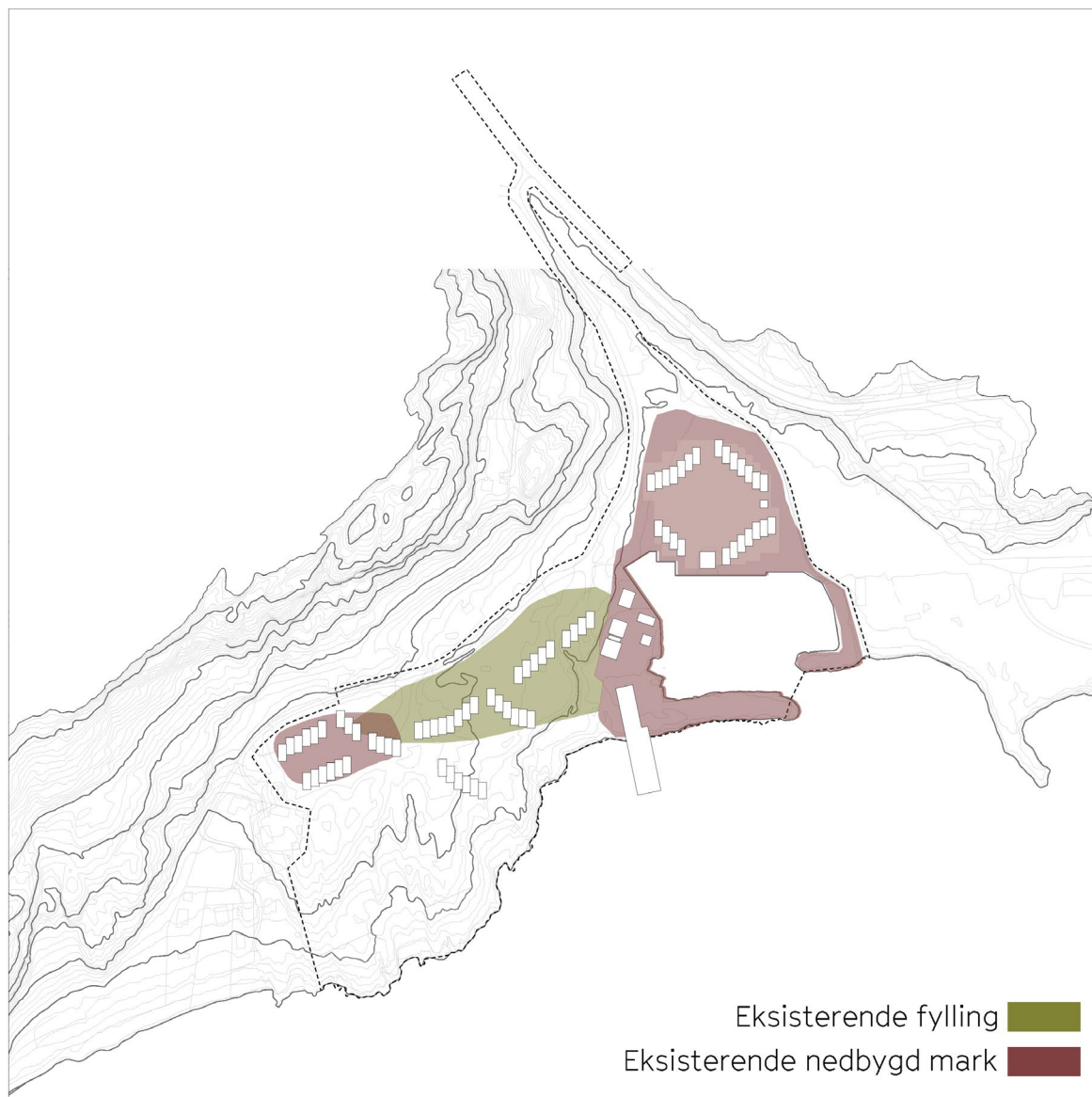
1.4.7 Landskap



Figur 5: Diagram Plangrep – Plassering for ny bebyggelse i forhold til eksisterende vegetasjon og terreng.

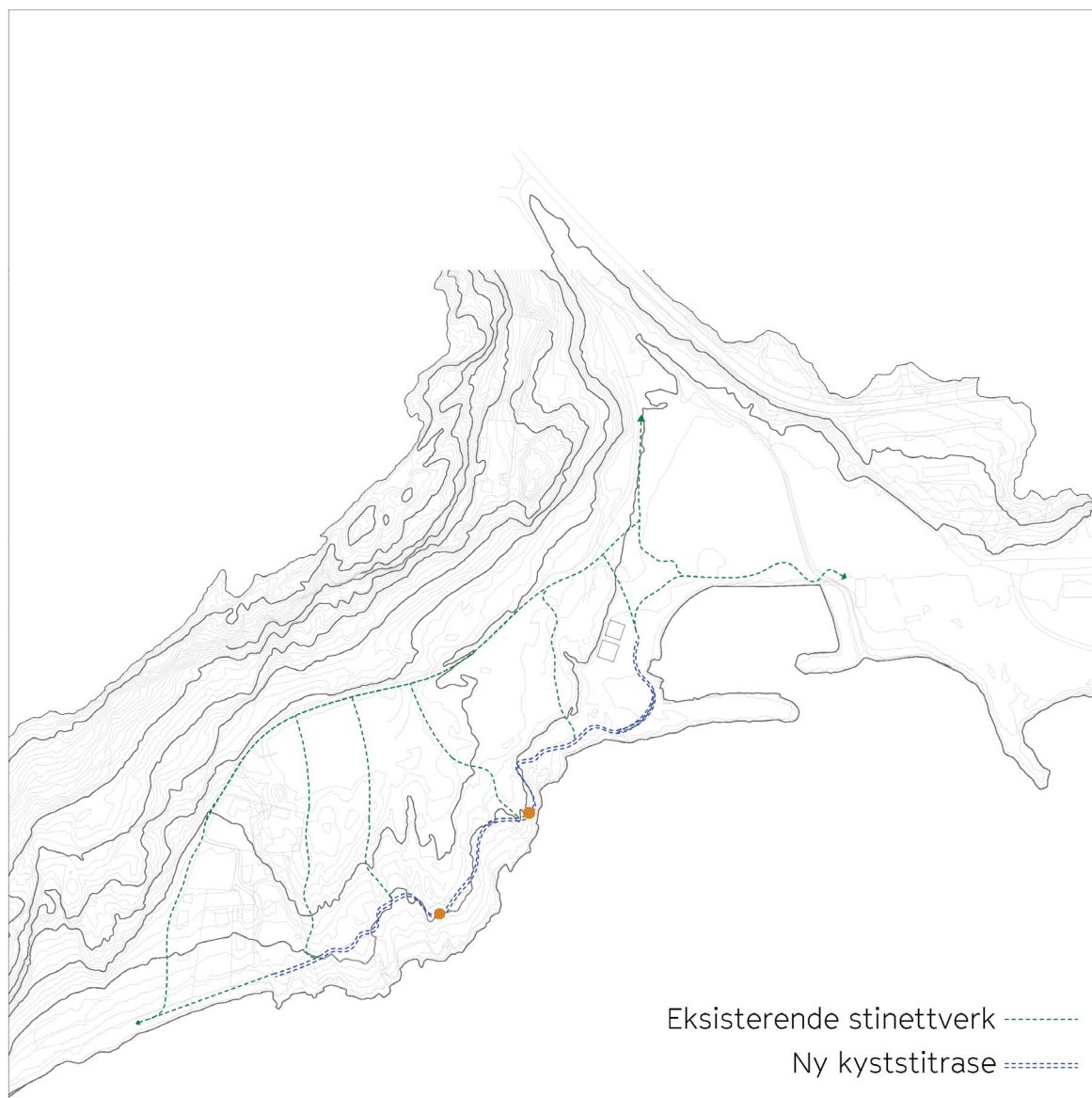
Planområdet er i dag en sammensetning av kystmiljø med svaberg og skog, relativt nylig etablert barkfylling med spredt vegetasjon, grusbane for ballspill og småbåthavn med tilhørende opplagsplass. Det eksisterende naturlandskapet i tilknytning til kysten gir planområdet en særegen karakter, som plangrepet ønsker å forsterke. Den overordnede tilnærmingen er å tilpasse seg og forsterke de eksisterende kvalitetene i landskapet gjennom nennsom plassering og stedstilpasset utforming av ny bebyggelse. Der naturmiljøet har vært nedprioritert for industri, båtopleg og avfall vil opprydning for

fremtidig bebyggelse kunne være med på å heve naturverdiene gjennom revegetasjon. Plassering og tilpasning av program til eksisterende landskap ønsker i stor grad å sikre uberørt natur, naturmangfold og god overvannshåndtering.



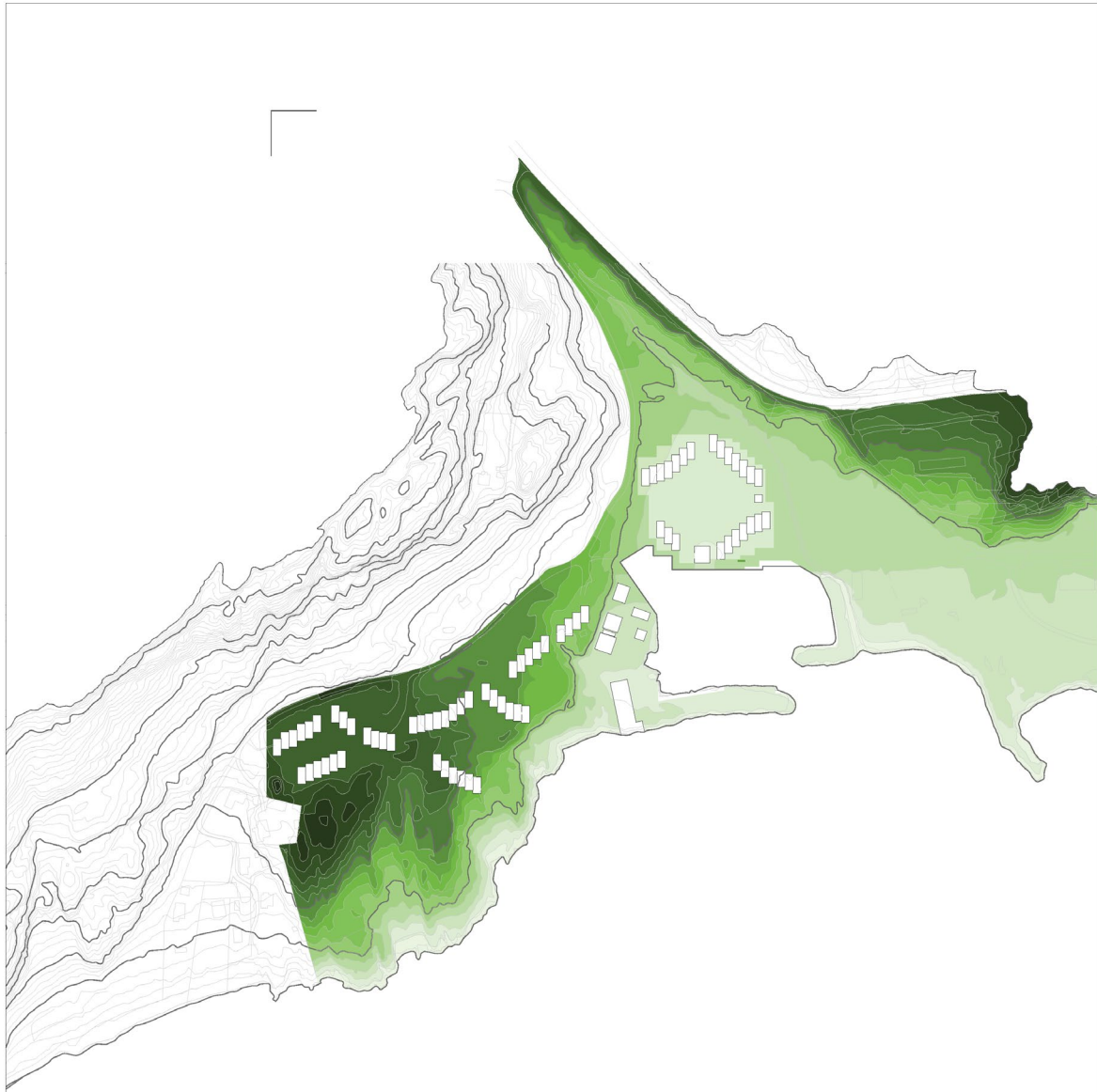
Figur 6: Diagram Plangrep – Plassering for ny bebyggelse i forhold til eksisterende nedbygd mark.

Ny bebyggelse plasseres i all hovedsak på områder som allerede er påvirket av menneskelig aktivitet. Pollen er tidligere brukt som tømmeropplag og har de siste tiåra blitt brukt som vinteropplagsplass for småbåter. Bebyggelsen og foreslått parkering på Rabbene er plassert på barkefyllingen etter cellulosefabrikken og på grusplassen, tidligere Djervbanen, i vest. Videre tar foreslått plassering for ny bebyggelse i stor grad hensyn til eksisterende terrengvariasjoner og vegetasjon. En slik nennsom plassering vil redusere behovet for masseuttak og skåne uberørt natur. I allerede nedbygde områder skisseres tiltak for revegetasjon for å skape sammenhengende landskapsrom og forbedre vilkårene for eksisterende naturmiljøer i og rundt planområdet. Ny bebyggelse vil også gi mulighet for at eventuell forurenset grunn og fremmede arter på barkefyllingen vil kunne tas bort og dermed forbedre vekstforholdet for lokalt planteliv.



Figur 7: Diagram Plangrep – Foreslått utvidelse av kyststi.

For å tilgjengeliggjøre naturlandskapet og kysten i planområdet ønskes eksisterende kyststi videreutviklet med en ny led langs randsonen mellom skogen og svabergene sør i planområdet. Kyststien ønsket utført med et forsiktig og estetisk dempet grep som tar hensyn til tilgjengeligheten for alle besøkende. Stien følger høydedraget i landskapet og snor seg rundt trær, forserer små raviner og gir en rik opplevelse av naturlandskapet. I tillegg ønskes det etablert utkikkspunkter langs stien som er orientert rundt industriruiner for å forsterke opplevelsen av området og stedets særegenhet. Besøkende vil kunne glede seg over vakre utsikter og oppleve historiske elementer i en naturskjønn og tilgjengelig setting.



Figur 8: Diagram Plangrep – Plassering for ny bebyggelse i forhold til eksisterende terreng

Som en videreføring av kulturlandskapet etablert av tidligere treforedlingsindustri og eksisterende småbåthavn, vil området rundt småbåthavna videreutvikles som et havnemiljø med en lett industriell karakter. Det er et ønske om å etablere en klar havnefront med gjestehavn for småbåter og bebyggelse med offentlig program for handel og kulturformidling. I sammenheng med den foreslåtte plasseringen av museumsanlegget 'Maudheim', omdirigeringen av kyststien og rehabilitering og bevaring av naturlandskapet vil dette kunne bidra til å etablere planområdet som en særegen destinasjon.

Se *Vedlegg 4 - Skisseprosjekt* for de ulike utbyggingsfeltene og illustrasjoner for hvordan dette konkret er løst.

1.4.8 Samfunnssikkerhet

Det vil i det videre planarbeidet utføres ROS-analyse iht. PBL §4.3, DSBs veileder om Samfunnssikkerhet i Arealplanlegging og Asker Kommunes sjekkliste for aktuelle temaer som må utredes i ROS-analysen. Det er i forbindelse med forrige reguleringsprosess blitt utført flom og vannlinjeberegning (SWECO, Rapport nr. 14078001-1, 2015), vurdering av grunnforhold og vurdering av områdestabilitet (NGI 2015).

FLOM

Det foreligger flomrisiko for dammen i Sagenebekken. Deler av Felt Pollen faller innenfor faresonen og det vil under planprosessen bli redegjort for nødvendige flomtiltak. Tidligere redegjørelser for planområdet har vist at terrenget bør heves i dette byggeområdet og at det bør etableres flomvoll for å oppnå ønsket beskyttelse mot flom. Dette er hensyntatt i plangrepet. I tillegg bør det gjennomføres stabiliseringstiltak som følge av belastningen fra boligene og vollen nord i feltet.

RADON

NVEs aktsomhetskart for radon viser at området faller under kategorien «moderat til lav».

GRUNNFORHOLD

Basert på historisk kartlegging, flyfoto og grunnlagskart fra NGU er det funnet at den østre delen av området er godt forbelastet av tømmer og andre masser, og at dette er positivt i forhold til faren for setninger på ledningstraseer og infrastruktur. Det indikerer også at dagens situasjon har en tilfredsstillende stabilitet, men båttopplaget bør undersøkes geoteknisk for å finne dybde til berg og avdekke om det er underliggende bløte masser i grunnen. Grunnlaget kan tolkes til at det trolig ikke er store mektigheter med barkfylling i det vestre området. Grovt anslått maksimaltykkelse ser ut til å være inntil 5 m. (...) Det anbefales ikke å fundamentere hus på barken, men masseutskifte med sprengtstein eller annen drenerende friksjonsjord til berg. (Marmorveien. Grunnundersøkelser for reguleringsplan datert 3.02.15 (Dok.nr. 20140320-01-R). NGI 2015)

Forurensset grunn

Tilstøtende planområde på Tofte Strand er markert med «ikke akseptabel forurensning og behov for tiltak.» Planområdet bør gjennomgå nærmere undersøkelser i forhold til forurensset grunn.

SKREDFARE

Det er risiko for isnedfall på deler av planområdet.

1.4.9 Illustrasjon



Figur 9: Planområdet, forslag til framtidig situasjon

Illustrasjonskartet viser plangrepet i sin helhet. Felt Pollen etableres på nåværende opplagsplass. Her etableres en base med næring og parkering som åpner seg for adkomst i nord og mot havna i sør. Langs denne fronten etableres en havnepromenade med utadrettet næring langs kyststien. Det legges også opp til opparbeidelse av tilgjengelig badeplass i tilknytning til promenaden. Landskapet trekkes over basen som en fortsettelse av de omkringliggende grøntdragene og gir grønne uteoppholdsarealer til boligbebyggelsen. Utstillingsanlegget Maudheim etableres vest for havna, hvor selve Maudbygget strekker seg ut mot fjorden.

Djervbanen/grusplassen og den tidligere barkefyllingen utgjør feltet Rabbene. Sentraliserte parkeringsarealer danner en buffer mellom Marmorveien og byggene, og hindrer unødige arealbeslag. Bebyggelsen er plassert men hensyn til forhold til eksisterende vegetasjon og terreng og knyttes sammen med et nettverk av stier og naturlekeplasser.

Ny kyststi ligger langs randsonen mellom skog og svaberg og knytter Gompa Badeplass, Mittelstranda og Preisserstranda i vest til Maudbygget, Pollen og Tofte Strand i øst.

1.4.10 Utviklingsfaser

Det er ønskelig med rammesøknad og oppstart av byggearbeid så tidlig som mulig etter vedtatt reguleringsplan. Estimert tidspunkt for innsendelse av rammesøknad er Q2 2025. Prosjektet er avhengig av at løsning med vann og avløp er avklart og tilrettelagt før oppstart av byggearbeider. Rekkefølge og tidsperspektiv henger sammen med dette, samt andre økonomiske og strategiske valg.

1.4.11 Miljø

Prosjektet vil etterstrebe høye miljøambisjoner både i form av materialbruk, tekniske løsninger og stedstilpassede inngrep. I tillegg ønsker prosjektet å legge til rette for eierskap til nærmiljøet for beboere og besøkende gjennom bevaring, tilgjengeliggjøring og formidling. Målet er å knytte besøkende og beboere til stedet, som igjen kan føre til større interesse og økt omsorg for området. Vakre uterom og hensyn til eksisterende natur på tomten er en del av stedets viktige identitet og planlagt bebyggelse etterstreber å forsterke opplevelsen av disse kvalitetene.

Videre er arealinnspillet i tråd med kommuneplanens strategi for transportstruktur og vekstområder. Den skissert utviklingen ligger i nærhet av etablerte senterstrukturer og i prioriterte vekstområder. Dette gir korte avstander og reduserer behov for bilbruk. Videre i planarbeidet ønskes det lagt til rette for bilbruk på en bevist og hensiktsmessig måte med god tilrettelegging for el-bil og mulighet for kollektivbil.

1.4.12 Annet

1.5 Økonomi

Forslagsstillere bak planinitiativet er Tandberg Eiendom AS. Selskapet er basert i Asker og jobber kontinuerlig med stedsutvikling innen bolig/næring/kultur i egen kommune. Utbygging ved Marmorveien, Tofte vil bli realisert av forslagsstiller.

Gebyr for behandling av planforslaget er foreløpig beregnet til 729 300,-

Utrekning:

I gebyrregulativet for 2023 er M(minstegebyr) satt til kr 3300,-.

Følgende gebyrer er medtatt i utregningen av plansaken:

2.2.2 Gebyr for forberedende behandling

Planinitiativ Administrativt: 5M

2.3.1 Gebyr for grunnareal

Areal for planområdet er ca. 100 000m²

Over 50 000 m² = 132M

2.3.1 Gebyr for bruksareal

Bruksareal er ca. 22 650

20 001 m² - 30 000 m² = 84M

TOTAL

132+84+5=221M

221x3300=729 300

2.3 Gebyrsatser for planer

2.3.1 Gebyrsatser for grunnareal

Grunnareal	Gebyr
Inntil 2000	24 M
2001 m ² - 5000 m ²	54 M
5001 m ² - 10 000m ²	72 M
10 001 m ² - 20 000m ²	90 M
20 001 m ² - 30 000 m ²	108 M
30 001 m ² - 50 000 m ²	119 M
Over 50 000 m ²	132 M

2.3.2 Gebyrsatser for bruksareal

Bebyggelse	Gebyr
Inntil 999 m ² tom 1000m ²	18 M
1001 m ² - 3000 m ²	30 M
3001 m ² - 5000m ²	48 M
5001m ² - 10 000m ²	60 M
10 001 m ² - 20 000 m ²	72 M

20 001m ² - 30 000 m ²	84 M
30 001m ² - 50 000 m ²	90 M
Over 50 000 m ²	96 M
Gebyrsatser for formål uten bruksareal	15M i tillegg

2. Varsling og planavgrensning

2.1 Foreslått plangrense

Forslaget til planavgrensning omfatter i hovedsak området som dekkes av gjeldende regulering (2012/2597 Detaljregulering– Marmorveien). Planområdet foreslås i tillegg utvidet noe mot vest for å forlenge foreslått kyststi frem til Preisserstranda.

Gang og sykkelvei til Sagene Busstopp vil etableres i samspill med planprosessen på tilgrensende planområdet Tofte Strand.

2.2 Hvem skal varsles

Naboer vil varsles i henhold til naboliste. Offentlig høringsinstanser og andre interesseorganisasjoner vil varsles i henhold til kommunens varslingsliste.

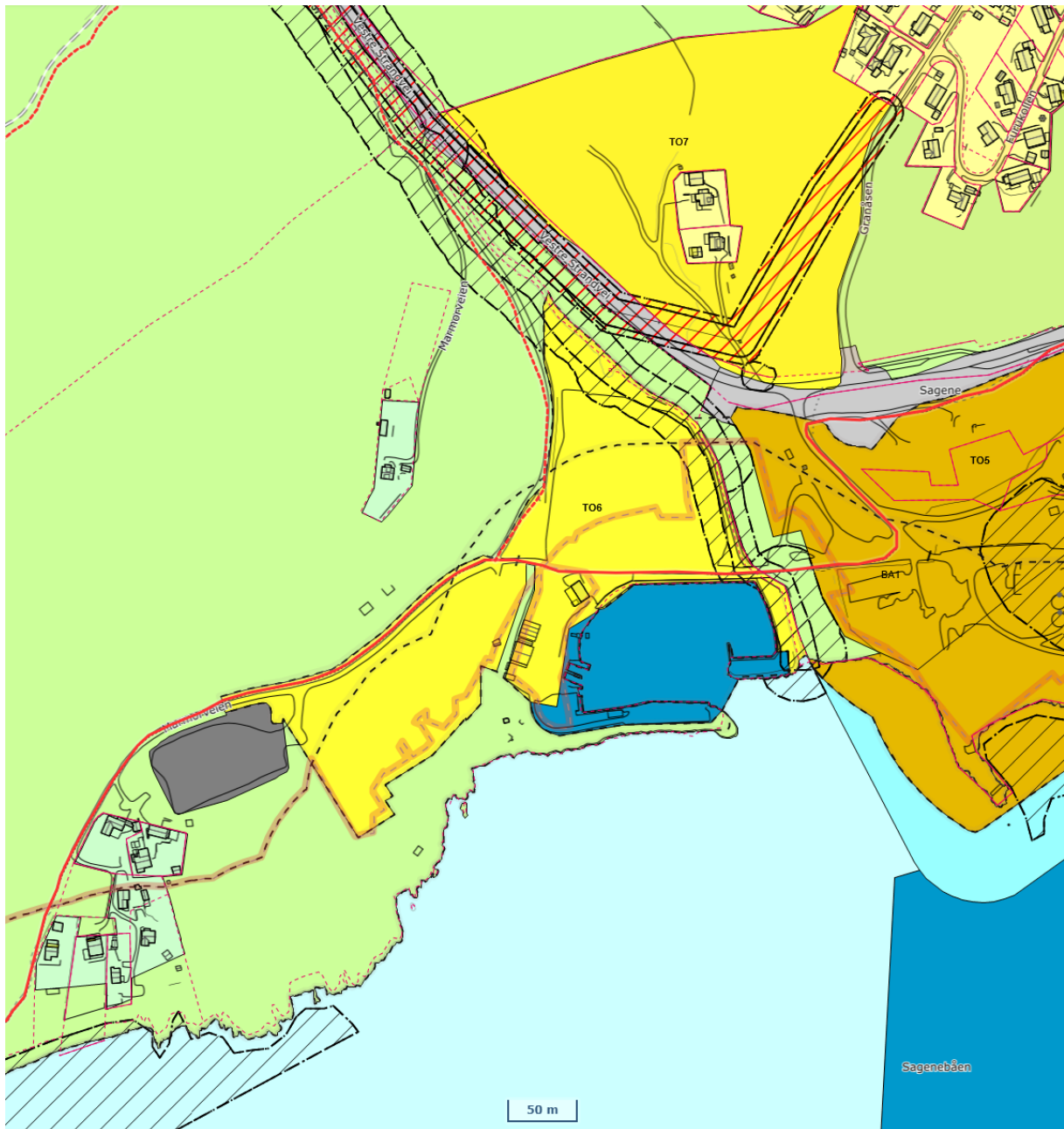
2.3 Medvirkning

Medvirkning vil være aktuelt i planområdets nabolag. Beboere i Marmorveien og Grånåsen bør inkluderes i medvirkningsprosessen. I tillegg kan det være fordelaktig med medvirkning for beboere i Tofte og lokale aktører som Hurum Historielag da området inngår i et større turnettverk, hvor det ligger stort potensiale for formidling av lokal og regional historie. Tiltak som informasjonsmøter og medvirkningsworkshops for å kartlegge tilknytning til planområdet ønskes også diskutert med kommunen i oppstartsmøtet.

Samarbeid med Anthon B. Nilsen Eiendom, som eier tilgrensende planområde 'Tofte Strand', er allerede igangsatt for å tilrettelegge for samordning av teknisk infrastruktur, adkomstveier, stinettverk og landskapsrom.

3. Gjeldende planstatus

3.1 Kommuneplanens arealdel



Figur 10: Kommuneplan (vedtatt 13.06.2023) kilde: kart.asker.kommune.no

Formålsområder/arealbruk

I gjeldende kommuneplan (Kommuneplan for Asker Kommune 2023-2035) er planområdet regulert tilsvarende som gjeldende reguleringsplan, og arealbruk er avsatt til fremtidig boligbebyggelse (felt TO6), parkering, LNFR og småbåthavn. I tidligere kommuneplanen for Hurum 2018-2030 var planområdet avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål: bolig/kontor/forretning. Planforslaget forholder seg i hovedsak til gjeldende formål og avgrensinger, men har i tillegg som formål å legge til nye arealer for næring og kulturformidling/museum i tråd med tidligere kommuneplan for Hurum.

Parkeringsområdet/Djervbanen ønskes innlemmet i felt TO6 og omdisponert til boligformål slik at ny bebyggelse hovedsakelig blir plassert på allerede nedbygd mark og med god avstand fra kystlinja. Planområdet er innenfor prioritert vekstområde. Videre er det ønskelig med en omregulering av østre del av planområdet (Felt Pollen) for å legge til rette for næringsarealer, parkering og etableringen av lagringsbygg og tilhørende infrastruktur for oppbevaringen og fremvisningen av Polarskuta Maud. Se for [øvrig 1.4.9 Illustrasjon – forslag til fremtidig situasjon](#).

Rekkefølgekrav

Det foreligger ingen stedsspesifikke rekkefølgekrav i gjeldende bestemmelser i kommuneplanen, men det er i møte med Asker Kommune og Tofte og Filtvet Vannverk SA blitt belyst flere problemstillinger knyttet til vann og avløp både for utviklingen av Marmorveien og Tofte Strand. En god felles løsning på disse utfordringene er avgjørende for utviklingen av begge planområdene.

Utover dette vil planinitiativet følge gjeldende generelle rekkefølgebestemmelser når det kommer til trafiksikkerhet. Plangrepet legger opp til boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter, og det vil gjennomføres en trafiksikkerhetsvurdering for skolevei og nødvendige sikkerhetstiltak vil bli gjennomført. Det er i prosjektet lagt stor vekt på prioritering av myke trafikanter og det vil etableres sikker gang og sykkelforbindelse til nærmeste senter.

Hensynsoner

Hensynssone 560: Bevaring naturmiljø - Sagenebekken:

Hensynssonen for Sagenebekken inngår i planområdet. Naturmiljøet langs Sagenebekken er i stor grad hensyntatt i planinitiativet og grøntområdet langs bekken ønskes bevart som en grønn lunge mellom Marmorveien og det tilgrensende planområdet Tofte Strand. Etablering av flomvoll vil kunne gå noe utover nåværende kantvegetasjon langs bekken, men dette vil kompenseres med tilrettelegging for gode vekst forhold for ny vegetasjon langs bekken.

Forbudsgrense mot sjø:

Store deler av planområde inngår i 100-metersbeltet og har derfor særlige bestemmelser når det kommer til plassering av bebyggelse, landskapstilpasning, fjernvirkning og hensyn til allmenn ferdsel. Det foreligger byggegrenser og arealbestemmelser i eksisterende kommuneplan og reguleringsplan.

Planinitiativet ønsker å utvide byggegrensen på dagens opplagsplass for småbåter for å etablere en tydelig havnefront med rom for offentlig tilgjengelig og universelt utformet havnepromenade, badeplass, maritim næring og utstillingsbygg. Grepet vil gi økt tilgang for allmennheten til strandsonen i planområdet.

Arealene som ønskes innlemmet i byggegrensen er i dag et havneområde som allerede er sterkt preget av menneskelig aktivitet. Grepet legger opp til en utvikling i tråd med Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen hvor det anbefales en mindre restriktiv holdning for slike områder og hvor det oppfordres til utvikling til fordel for allmennhetens interesser.

Måten plangrepet konkret løser dette er belyst i skisseprosjektet.

Bestemmelser

Følgende bestemmelser ansees som spesielt aktuelle for denne plansaken

- 1.0 Generelle bestemmelser (med tilhørende rekkefølgekrav)
- 2.0 Bestemmelser for bebyggelse og anlegg
 - 2.1 – Framtidig boligbebyggelse
 - 2.2 – Framtidig fritidsbebyggelse
 - 2.6 – Områder avsatt til næringsbebyggelse
- 3.0 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - 3.3 – Teknisk infrastruktur
- 4.0 Grøntstruktur
 - 4.1 – Turdrag, friområder, mv
 - 4.2 – Kombinerte grøntstrukturformål
- 5.0 Landbruk-, natur og fritidsformål
 - 5.1 – LNF-områder
 - 5.3 – LNF-områder med tillatt spredt bebyggelse
 - 5.4 – LNF med eksisterende bebygde bolig- og ervervstomter.
- 6.0 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
- 7.0 Hensynssoner
 - 7.3 – Kulturmiljø (K)
 - 7.4 – Naturmiljø (N)
 - 7.6 – Fare (R)

Plangrepet hensyntar kommuneplanens bestemmelser.

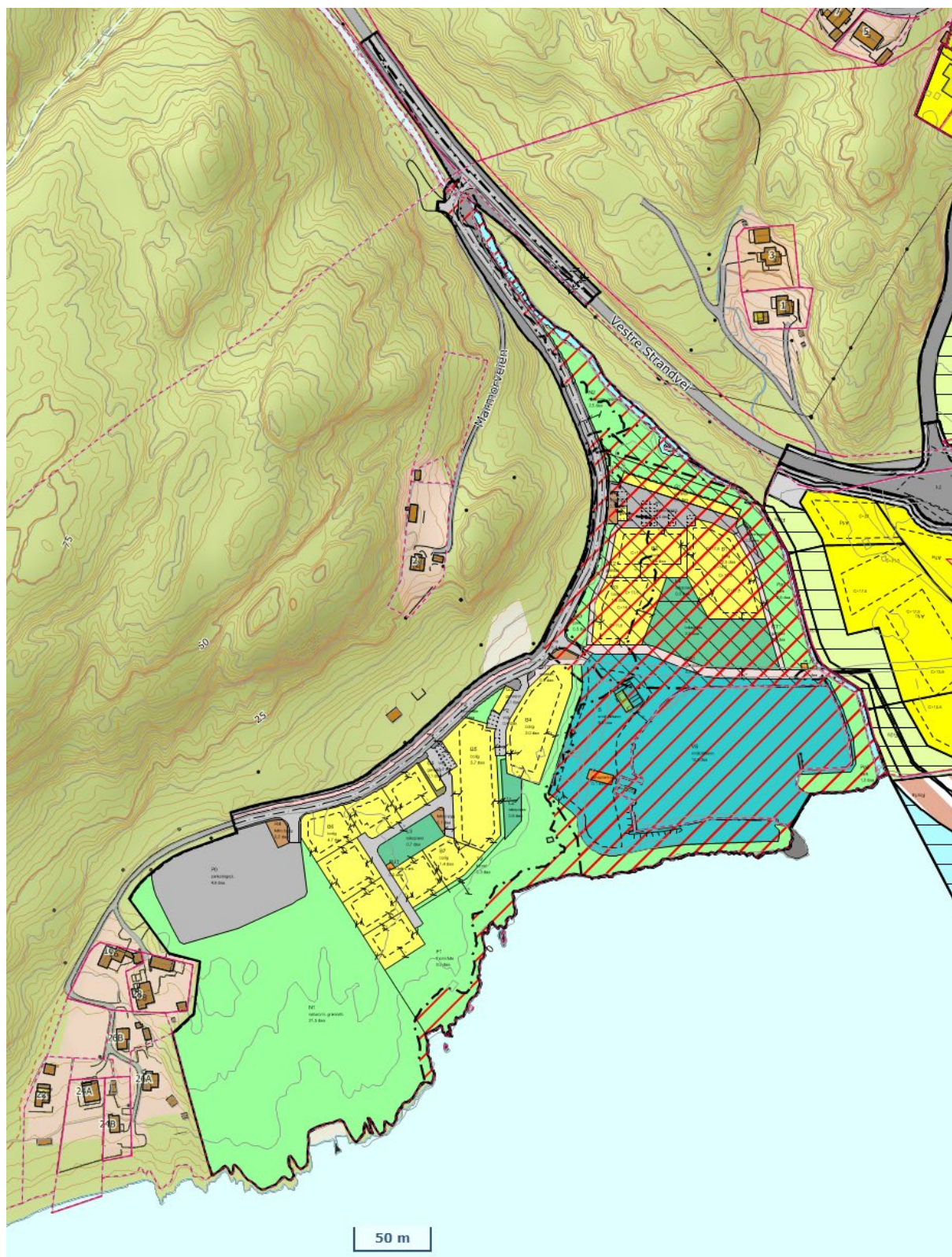
3.2 Kommunedelplan

Planområdet ligger ikke innenfor en kommunedelplan.

3.3 Områdeplan

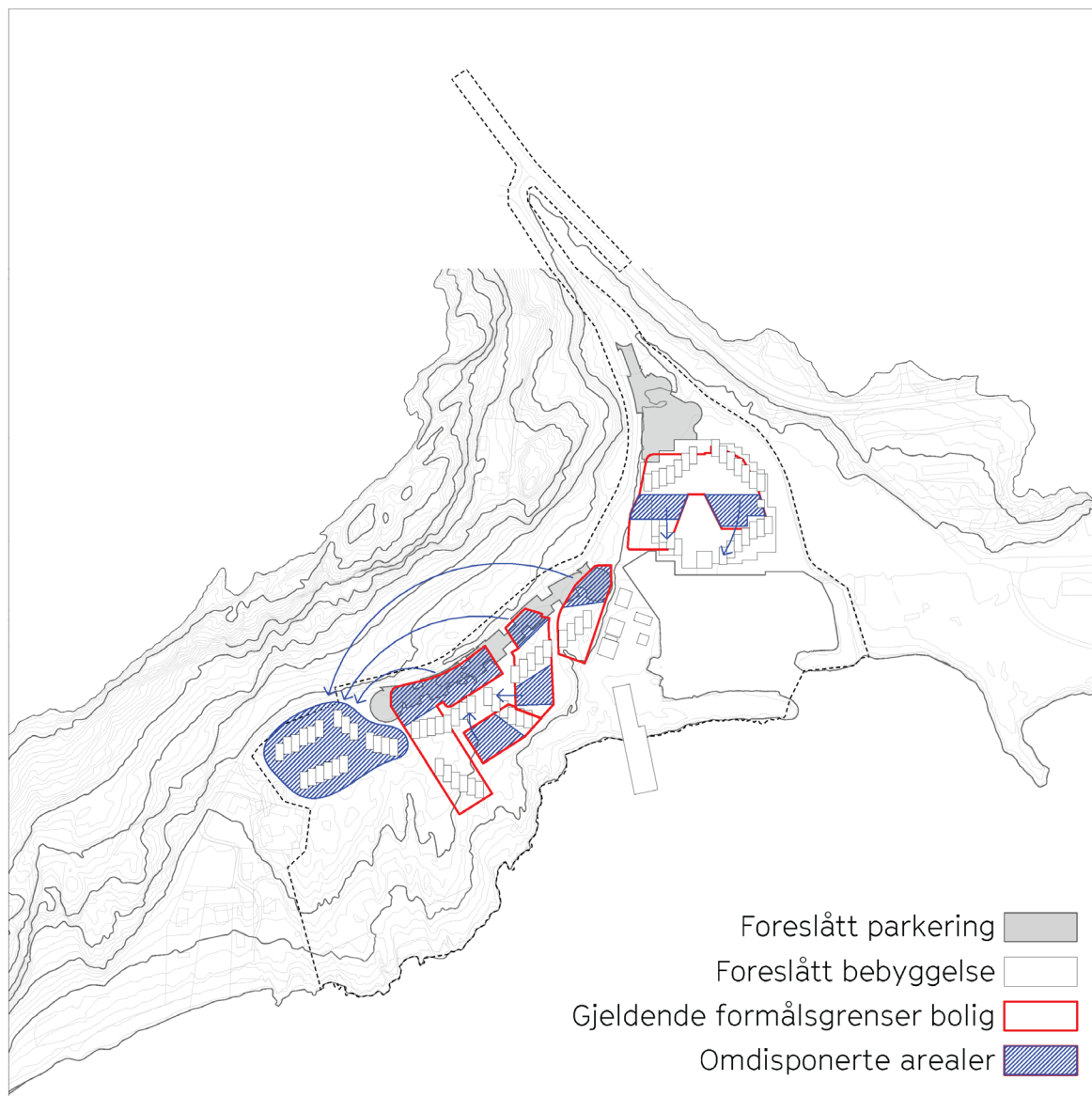
Planområdet ligger ikke innenfor en områdeplan.

3.4 Reguleringsplan



Figur 11: Gjeldende detaljregulering for Marmorveien

Planområdet dekkes i dag av reguleringsplan «2012/2597 Detaljregulering– Marmorveien». Området er regulert til boligområde med tilhørende anlegg, samferdselsanlegg og grønnstrukturer. Dette planinitiativet har som formål å videreføre formålene fra gjeldende reguleringen, men med tilskudd av nye arealer for næring og kulturformidling/museum rundt småbåthavna.

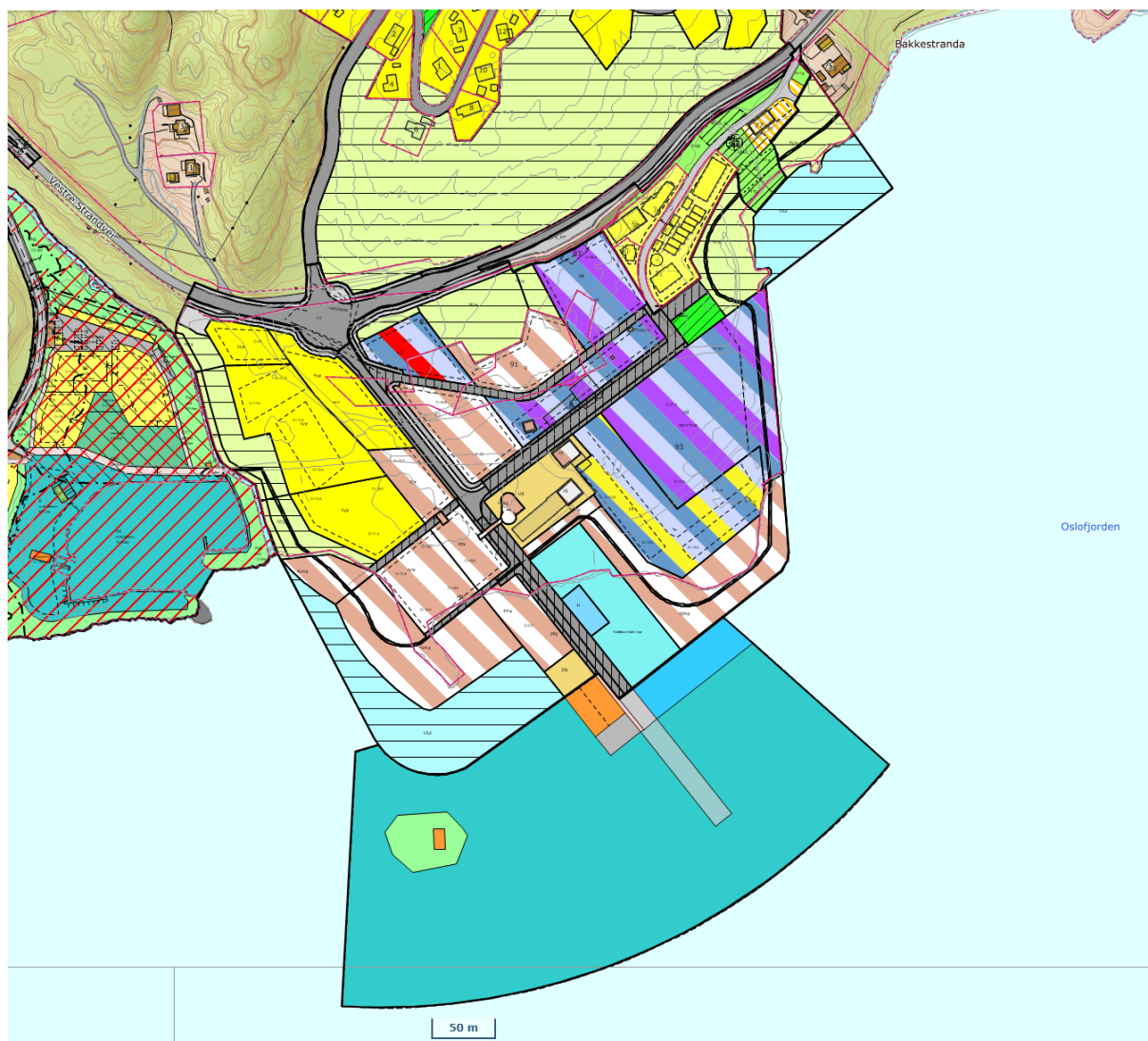


Figur 12: Plangrep Diagram – Eksisterende reguleringslinjer og nytt forslag til plassering av bebyggelse og parkering.

Foreslått plassering av ny bebyggelse forholder seg hovedsakelig til byggegrenser i gjeldende regulering, med unntak av området avsatt til parkering nord-vest i planområdet og formålsgrensen for bebyggelse på Pollen og Maudheim. Parkeringsområdet i nord-vest ønskes omdisponert til boligformål slik at ny bebyggelse hovedsakelig blir plassert på allerede nedbygd mark. På Pollen er det ønske om å etablere en tydelig havnefront med promenade, kulturtilbud og maritim næring. Formålsgrensen for bebyggelse ønskes derfor trukket sørover mot havna. Dette muliggjør også et større grøntområde på tvers av boligområdet. [Se for øvrig 1.4.9 Illustrasjon – forslag til fremtidig situasjon](#) og [Vedlegg 4 – Skisseprosjekt](#).

3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet

Reguleringsplan for Tofte Strand



Figur 13: Reguleringsplan for tilgrensende planområde Tofte Strand. Kilde: kart.asker.kommune.no (hentet 11/21/2023)

Utvikling av tilstøtende planområde 'Tofte Strand' er allerede i gang. Området skal utvikles med boliger, næring og friluftsområder. Samkjøring av teknisk infrastruktur, adkomstveier, innfartsparkering, grønt forbindelser og turstier er spesielt relevant i forhold til dette planinitiativet.

3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

Med utgangspunkt i forholdene i planinitiativet beskrevet over vil vi fremheve følgende statlige planretningslinjer/rikspolitiske retningslinjer og regionale planer som aktuelle for dette planområdet:

Statlige planretningslinjer/rikspolitiske retningslinjer:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Planområdet inngår i 100-metersbeltet og vil derfor kreve spesielt søkelys på strandsoneforvaltningen, i tråd med *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*. Kommunen har åpnet for utbygging og fastsatt byggegrense i eksisterende reguleringsplan innenfor 100-metersbeltet. Planinitiativet ønsker å utvide byggelinjene innenfor dagens opplagsplass for småbåter for å etablere en tydelig havnefront med rom for offentlig tilgjengelig og universelt utformet havnepromenade, badeplass maritim næring og museum. Grepet legger opp til økt tilgang for allmennheten til strandsonen i planområdet.

Arealene som ønskes innlemmet i byggegrensen er i dag et havneområde og er allerede sterkt preget av menneskelig aktivitet. Grepet legger opp til en utvikling i tråd med planretningslinjenes punkt 4.6 hvor det anbefales en mindre restriktiv holdning for slike områder og hvor det oppfordres til utvikling til fordel for allmennhetens interesser.

Følgende regionale planer er pekt ut som aktuelle for planområdet:

- Regional plan for verdiskapning og næringsutvikling i Buskerud
- Regional plan for areal- og transport i Buskerud 2018–2035
- Regional plan for kulturminnevern
- Kollektivtransportplan for Buskerud fylke
- Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksveinettet i Buskerud Del I og II

Planområdet ligger relativt tett på Tofte Sentrum og er en del av det prioriterte vekstområdet for Tofte. Planinitiativet legger opp til en utvikling i tråd med overordnede mål om å styrke knutepunkter og lage attraktive steder å bo. Plangrepet legger opp til et prosjekt som dyrker frem blå-grønne kvaliteter og fri ferdsel samtidig som det legges til rette for bolig- og næringsutvikling på planområdet.

Prosjektet gir mulighet for utvikling av et nettverk av næringsvirksomhet knyttet til Maudheim. Dette vil etablere flere lokale arbeidsplasser, som igjen kan begrense transportbehovet og minimere bilbasert bosetning. Planinitiativet har spesielt fokus på å legge til rette for gode transportårer og tilgang til grøntområder for gående og syklende. Det er kort vei til nærmeste kollektivholdeplass.

Prosjektet etterstreber en forankring i lokal og regional kulturhistorie gjennom etableringen av museumsanlegget Maudheim og bevaring av rester etter industri på planområdet.

Adkomst til planområdet er forutsatt via Riksvei 281. Riksvei 281 er klassifisert som en lokal transportvei og er en avkjørselsregulert hovedvei. Muligheter og problematikk i tilknytning til avkjørsel og fremtidig trafikkbelastning er belyst i vedlagt trafikkanalyse fra Norconsult.

4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning

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.

Planinitiativet er i samsvar med kommuneplanens samfunnsdel, hvor Sagene og Tofte er avmerket som prioritert vekstområdet, og følger i stor grad foreliggende reguleringsplan. Konsekvenser anses tilfredsstillende beskrevet i foreliggende planbeskrivelse. Dermed er det ikke nødvendig å utarbeide planprogram eller konsekvensutredning. Det er gjort konsekvensvurderinger i forbindelse med planbeskrivelse for foreliggende reguleringer. Her er det lagt vekt på vurdering av risiko for mulig flom i forbindelse med Sagenebekken. Videre er det gjort en vurdering i forhold til naturmiljø, geologi, skredfare og forurensning i grunnen og gjort støyanalyse. Til slutt er det gjennomført arkeologiske registreringer for den vestre delen, i tilknytning til siste kunngjøring om igangsetting. Disse utredningene ligger til grunn for dette planforslaget, men nye utredninger vil gjennomføres der dette er nødvendig.

Av tiltak som avviker fra gjeldende regulering og som muligens kunne utløse lovens krav om konsekvensutredning er tilførselen av museumsanlegget Maudheim. Men grunnet tiltakets skala anser vi ikke utvidelsen av moloen som vil bli nødvendig for dette tiltaket av en karakter som vil få vesentlige virkninger på området. Etter vår vurdering faller derfor ikke tiltaket under forskriftens §6 eller §8a.

5. Vedlegg

1. Forslag til planavgrensning, målestokk 1:1000
2. Illustrasjonsplan 1:2000
3. Stedsanalyse
4. Skisseprosjekt – plangrep og illustrasjoner
5. Trafikkanalyse