

STEDSANALYSE - MARMORVEIEN

PLANINITIATIV // 17.11.2023

VIGSNÆS+
KOSBERG++
ARKITEKTER

TANDBERG EIENDOM AS

INNHOOLD

OM STEDSANALYSEN	3
1.1	
FASTSETTING AV PLAN- OG ANALYSEOMRÅDE	4
1.2	
EKSISTERENDE REGULERING	5
1.3	
HISTORISK UTVIKLING	6
1.3	
HISTORISK UTVIKLING II	8
1.4.1	
NATUR - ARTER OG NATURTYPER	9
1.4.2	
NATUR - NATURFARE	10
1.5	
LANDSKAP	11
1.7.1	
MOBILITET	13
KOLLEKTIVT, SYKLENDE OG GÅENDE	13
1.7.2	
MOBILITET - VEISYSTEM / ADKOMSTVEI	14
1.9.1	
FOLKEHELSE - REKREASJON OG ANDRE TILBUD	16
1.9.2	
FOLKEHELSE - STØY	17
1.9.3	
FOLKEHELSE - SOLFORHOLD	18
1.10	
ANBEFALINGSKART	19

OM STEDSANALYSEN

Stedsanalysen belyser strukturerende elementer som vi anser som viktige for planforslagets utforming. Dette er gjort gjennom observasjoner lokalt på stedet og gjennom innhenting av kartdata fra offentlige registre. Stedsanalysen sammenstiller også hovedpunkter fra redegjørelsene gjort i forbindelse med foregående reguleringsprosess for planområdet.

TEMAER:

- 3.1 FASTSETTING AV ANALYSE- OG PLANOMRÅDE
- 3.2 KOMPARATIV PLANANALYSE
- 3.3 HISTORISK UTVIKLING
- 3.4 NATUR
- 3.5 LANDSKAP
- 3.6 KLIMAGASSUTSLIPP
- 3.7 MOBILITET OG MÅLPUNKTER
- 3.8 SOSIOKULTURELLE FORHOLD OG FOLKEHELSE
- 3.9 LOKALKLIMA
- 3.10 ANBEFALNINGSKART

1.1

FASTSETTING AV PLAN- OG ANALYSEOMRÅDE

Planområdet er del av gnr.35 bnr.127 og ligger vest for tettbebyggelsen på Tofte. Området utgjør i alt ca. 98 dekar. 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 friområde. Analyseområdet inkluderer dette området da det er ønskelig å legge til rette for en sammenheng mellom de to planområdene.



Ortofoto - Planområde og analyseområde

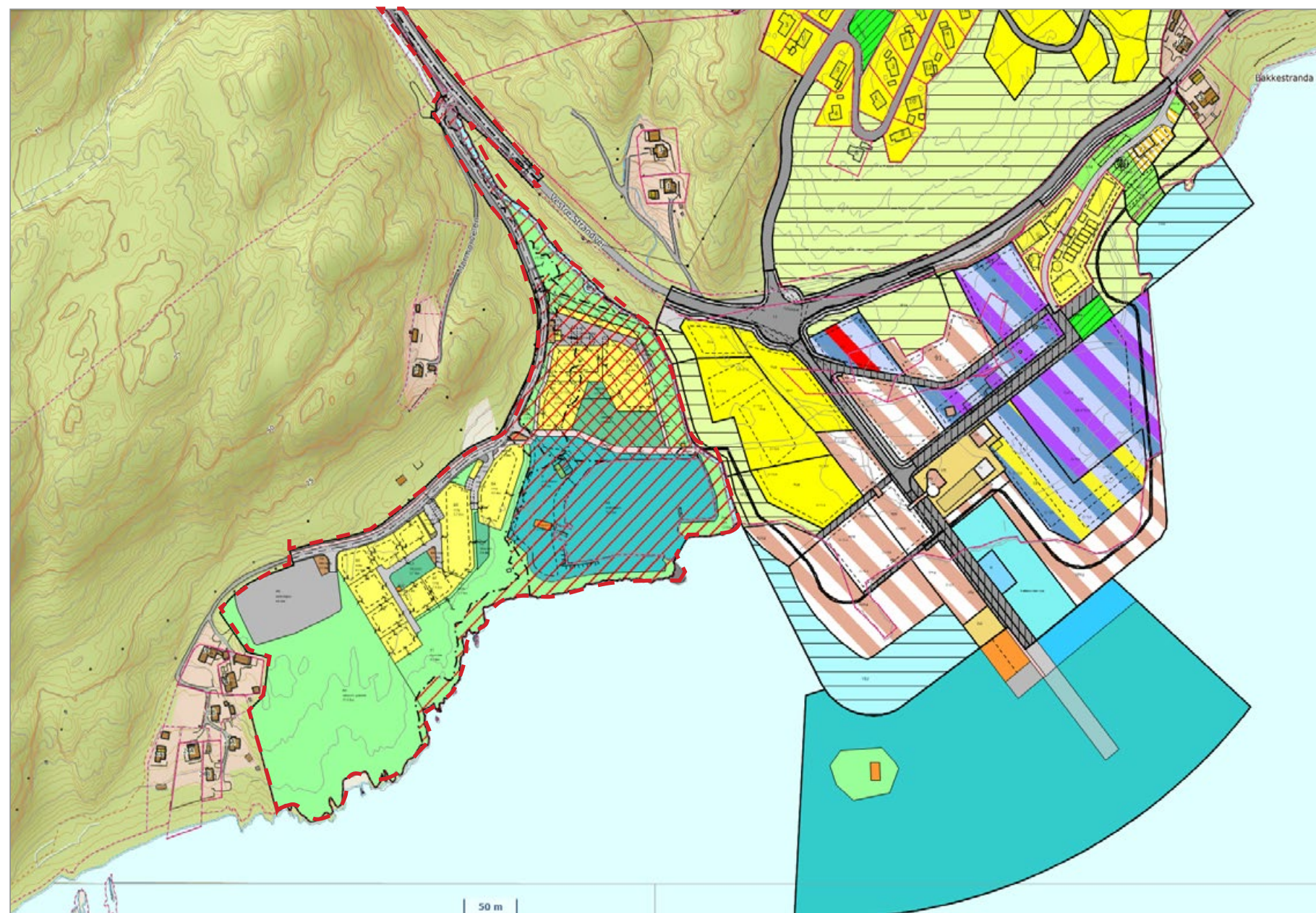
1.2

EKSISTERENDE REGULERING

Planområdet dekkes i dag av reguleringsplan «2012/2597 Detaljregulering– Marmorveien». Området er regulert til boligområde med tilhørende anlegg, samferdselsanlegg og grønnstrukturer. I vest er den eksisterende utfartsparkeringen videreført og bebyggelsen langs Marmorveien danner en relativt lukket struktur med eneboliger og et felles uterom i midten.

Områdene i øst langs Sagenebekken er regulert med parkering og flomvoll. Byggelinjene legger opp til en bebyggelsesstruktur som omkranser et uteoppholdsareal som går over til småbåthavna. Kyststiforbindelsen til Tofte Strand er regulert som gatetun.

Gjeldende regulering på tilgrensende planområde Tofte Strand legger opp til en utvikling med områder for bolig, næring, forretning og kombinerte forhold. Kyststien er regulert langs 'sentrums bebyggelsen' langs havna. Det er regulert ny småbåthavn med molo som på sikt er skissert til å tilby 460 båtplasser. Planområdet avgrenses mot Sagenebekken, hvor det er regulert friområder i hensynsonen langs elvebredden.



Gjeldende regulering – Marmorveien og Tofte Strand

1.3

HISTORISK UTVIKLING

(1) Orthofoto fra 1956 viser hvordan planområdet tidligere var del av Cellulosefabrikken til Anthon B. Nielsen på Sagene. Dette var en av to fabrikker som utgjorde viktige hjørnesteinsbedrifter på Tofte frem til nedleggelse i 2008. Store deler av planområdet er benyttet til opplagsplass og transportering av tømmer. I vest ser vi Djervbanen som en velholdt fotballbane. (2)

Neste orthofoto tilgjengelig er fra 2003 – på dette ser vi at fabrikkvirksomheten er blitt begrenset til det tilgrensende planområdet Tofte Strand(4). Den tidligere opplagsplassen for tømmer, er nå blitt opplagsplass for fritidsbåter(5) og djervbanen er forfalt til en grusplass(6). På området mellom opplagsplassen og grusplassen ser vi at det er mindre vegetasjon(7) – dette grunnet at området er blitt brukt som barkefylling for fabrikken.

Ortofoto fra 2012 viser en tilsvarende arealbruk som i 2003, men det er ikke aktiv produksjon på fabrikken på dette tidspunktet.

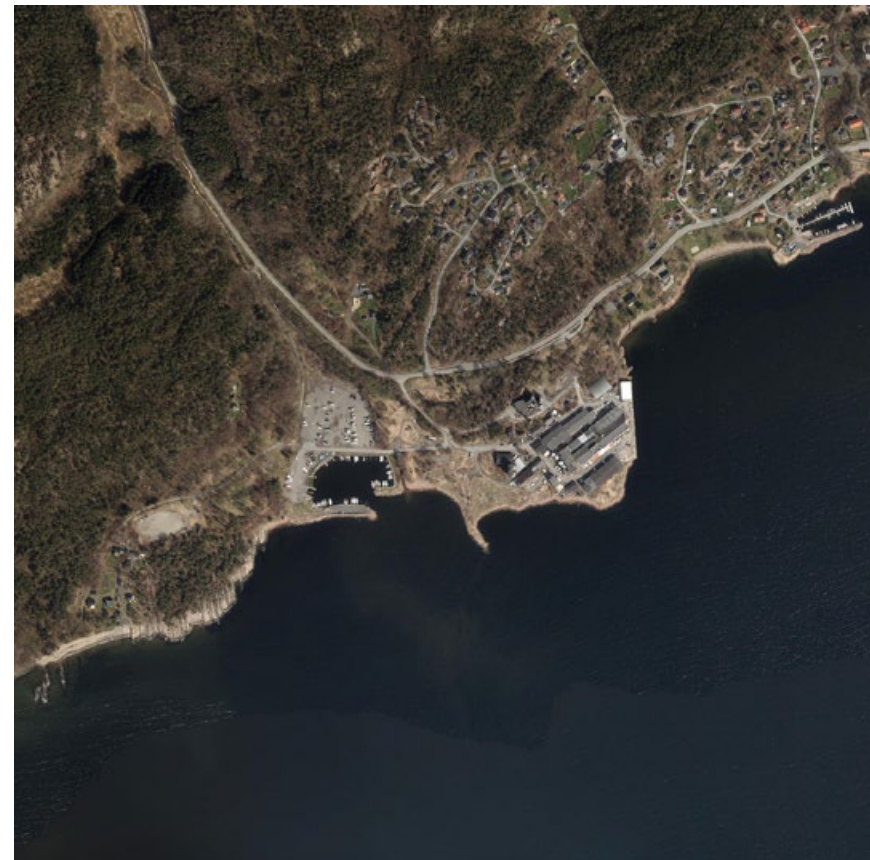
På Ortofoto fra 2022 ser vi at store deler av fabrikken er revet (8), med unntak av den eldste fabrikkbebyggelsen. Dette for å gi plass til boligutvikling i tråd med foreliggende regulering. Den tidligere Djervbanen benyttes her som parkeringsplass (9) for turgåere og badere som skal videre vest forbi planområdet. Barkfyllingen mellom tidligere Djervbanen og opplagsplassen er grodd igjen(10). På dette bildet kan vi også se den taket på strukturen som i dag huser polarskuta Maud i småbåthavna(11).



1956



2003



2012



2022

1881.no



1964



1967



1981



1989

Hurum Bibliotek/NGI

Bildeserien viser utviklingen av opplagsplassen og barkfyllingen i perioden 1964 til 1989. Fyllingen sees på sitt største i 1981 hvor den strekker seg hel opp til Djervbanen. I 1989 ser vi at gjengroing er påbegynt og hvordan fyllingen volder seg opp mot kysten. På bildene fremkommer også strukturene som tidligere ble brukt til industriell virksomhet på tomta.

1.3

HISTORISK UTVIKLING II

DAGENS SITUASJON

Med unntak av mindre bebyggelse ved småbåthavna er området i dag ubebygd. En del av området er vinteropplagsplass for båter og parkering for friområdene videre vestover. Store deler av planområdet består av naturmiljø med skog, svaberg og strand langs kysten i sør-vest. Med tanke på den planlagte utviklingen østover mot Tofte Sentrum vil planområdet med tiden bli en overgang mellom byrom og natur, og området vil kunne utvikle seg som en viktig destinasjon for besøkende og turgåere.

Man kan i dag finne flere rester etter industrien innenfor planområdet. Ingen av disse inngår i noen offisiell verneplan, men kan likevel ansees som viktige rester fra Toftes historie.

▲ SEFRAK-bygg som ikke er omfattet av Kulturminneloven
▲ Ruin eller fjernet objekt



1:5000
Riksantikvaren

1.4.1

NATUR - ARTER OG NATURTYPER

Under følger noen hovedpunkter fra Naturmangfoldsanalysen utført av Asplan Viak i forbindelse med gjeldende detaljregulering:

Utredningsområdets naturverdi er vurdert mht. (i) naturtypelokaliteter ii) rødlistefunn. Det er ikke indikasjoner at området har andre spesielle verdier som funksjonsområde for forvaltningsmessig viktige viltarter, spesielle landskapsøkologiske funksjoner eller lignende. (Asplan Viak 2015)

Det er gjort en rekke funn av en rekke fremmede og uønskede arter. Disse funnene er primært gjort på barkfyllingene, og anses å ha kommet inn med frømateriale fra tømning av bark. I området er det tidligere gjort en rekke funn av rødlistearter. Rødlistede arter som vokser på barkfyllingen anses være innført, og er dermed uten forvaltningsmessig betydning.

Det er gjort funn av rødlistearter andre steder på planområdet, som blant annet:

Lodnebjørnebær

(Arten er ikke naturlig forekommende i området men innført, og skal med andre ord tillegges mindre forvaltningsmessig vekt enn de naturlig forekommende individene.)

Villeple

Fagerrogn

Ask

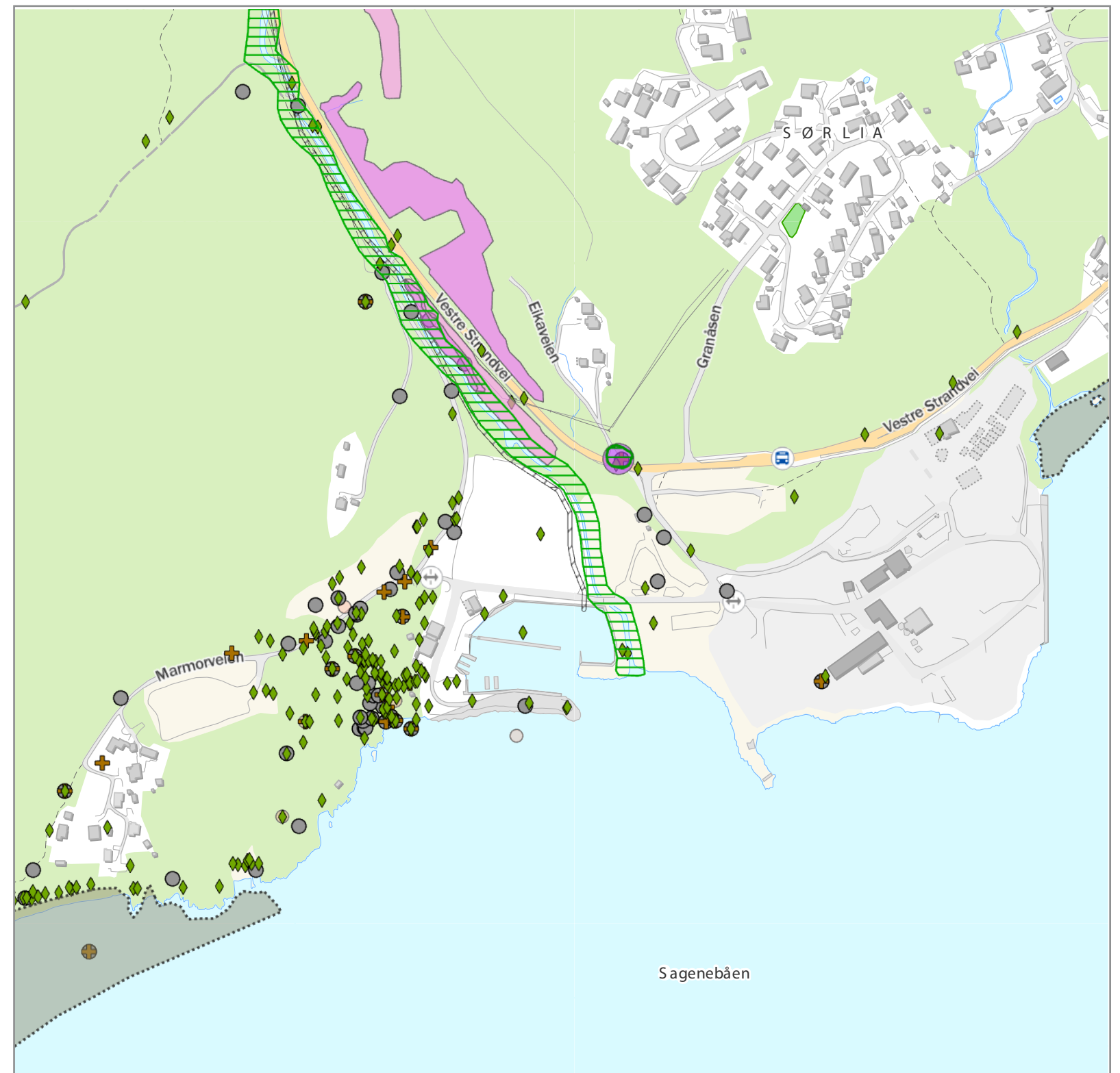
Alm

Sagenebekken utgjør et viktig bekkedrag, da det blant annet er gytebekk for sjørret.

Det foreslås følgende avbøtende tiltak som kan bidra positivt for å ivareta biologisk mangfold ved utbygging av planområdet.

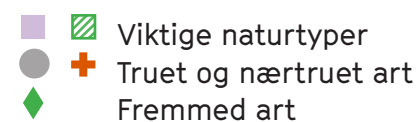
- Unngå bygging av opparbeidet sti i nærheten av forekomsten av lodnebjørnebær.

- La furuskogen stå urørt av hogst. (Asplan Viak 2015)



1:5000

Geodata. Miljødirektoratet.



1.4.2

NATUR - NATURFARE

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 dagens opplagsplass 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. 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

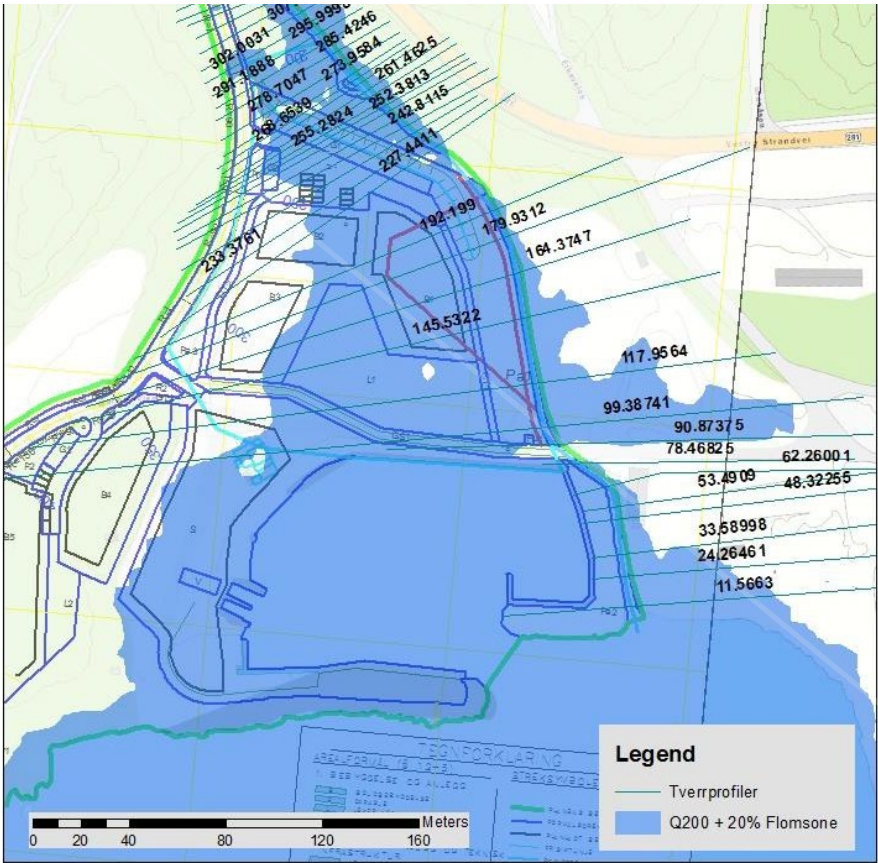
Basert på historisk kartlegging, flyfoto og grunnlagskart fra NGU er det funnet at den østre delen av området er godt forbelastet av tømmer og andre masser, og at dette er positivt i forhold til faren for setninger på ledningstraseer og infrastruktur. Det indikerer også at dagens situasjon har en tilfredsstillende 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 fundamenterer hus på barken, men masseutskifte med sprengt stein eller annen drenerende friksjonsjord til berg. (NGI)

FORURENSET GRUNN

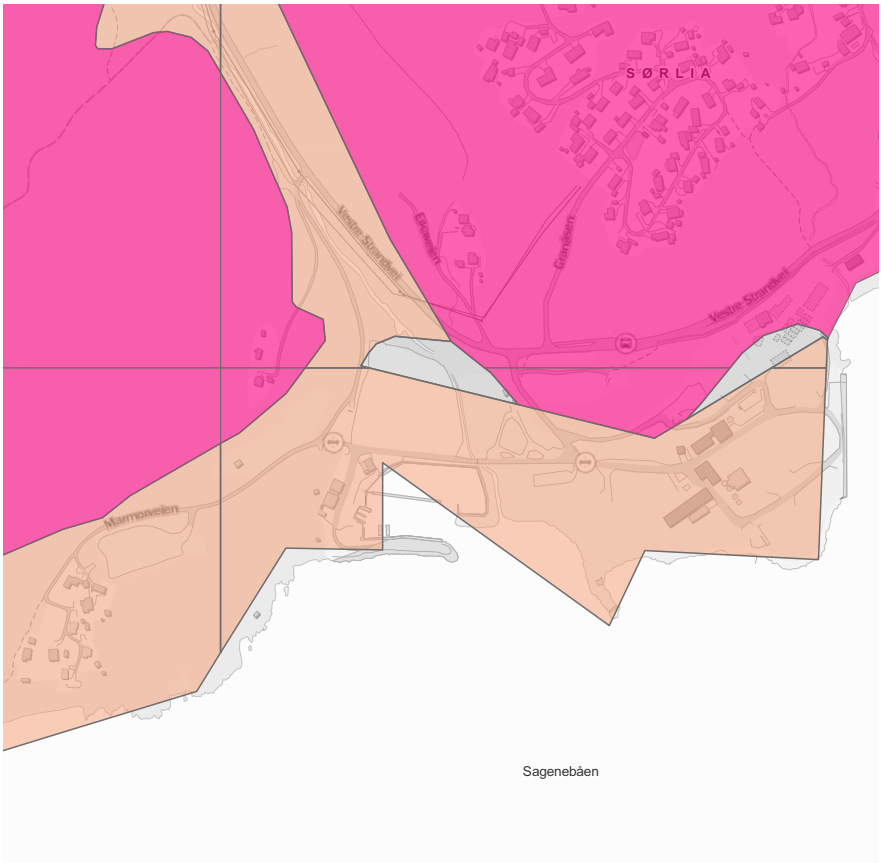
Tilstøtende planområde på Tofte Strand er markert med «ikke akseptabel forurensning og behov for tiltak.» Planområdet bør gjennomgå nærmere undersøkelser i forhold til forurenset grunn.

SKREDFARE

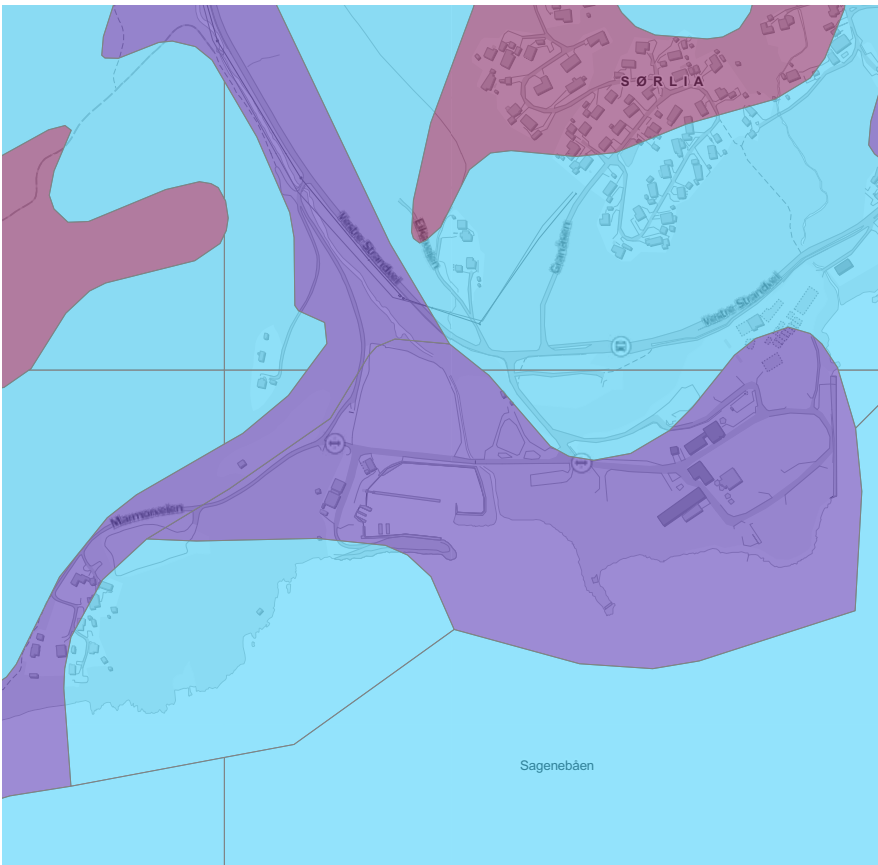
Deler av planområdet er markert med risiko for isnedfall.



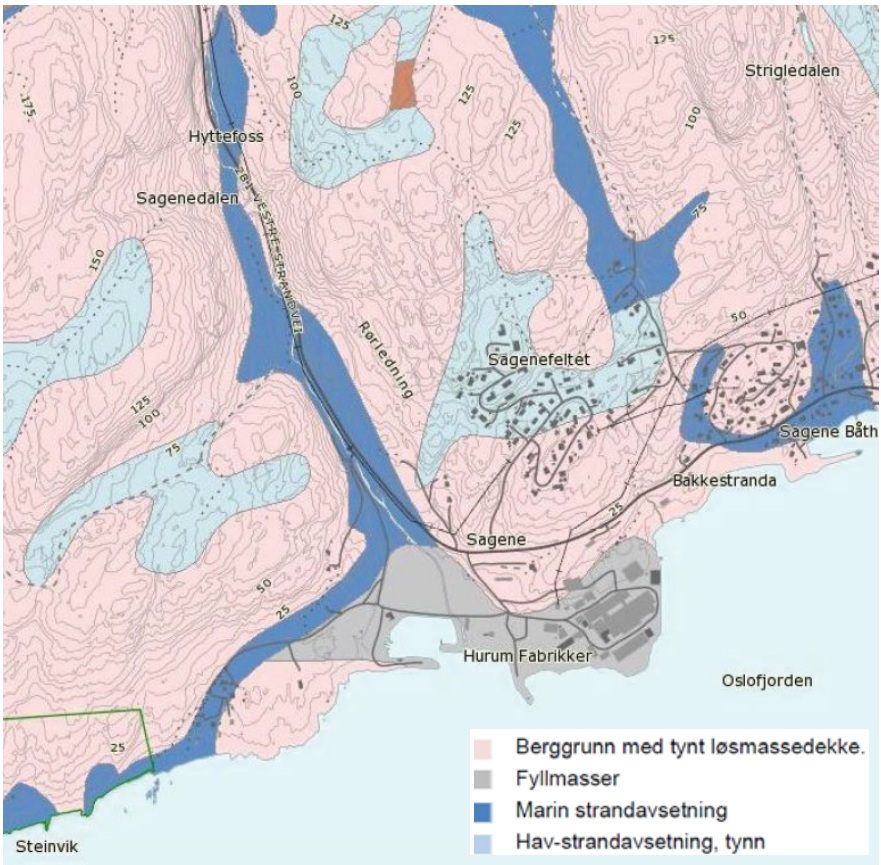
Flom og vannlinjeberegning basert på gjeldende regulering - SWECO 2015



Radon - Geodata 2023



Marin Leire - Geodata 2023



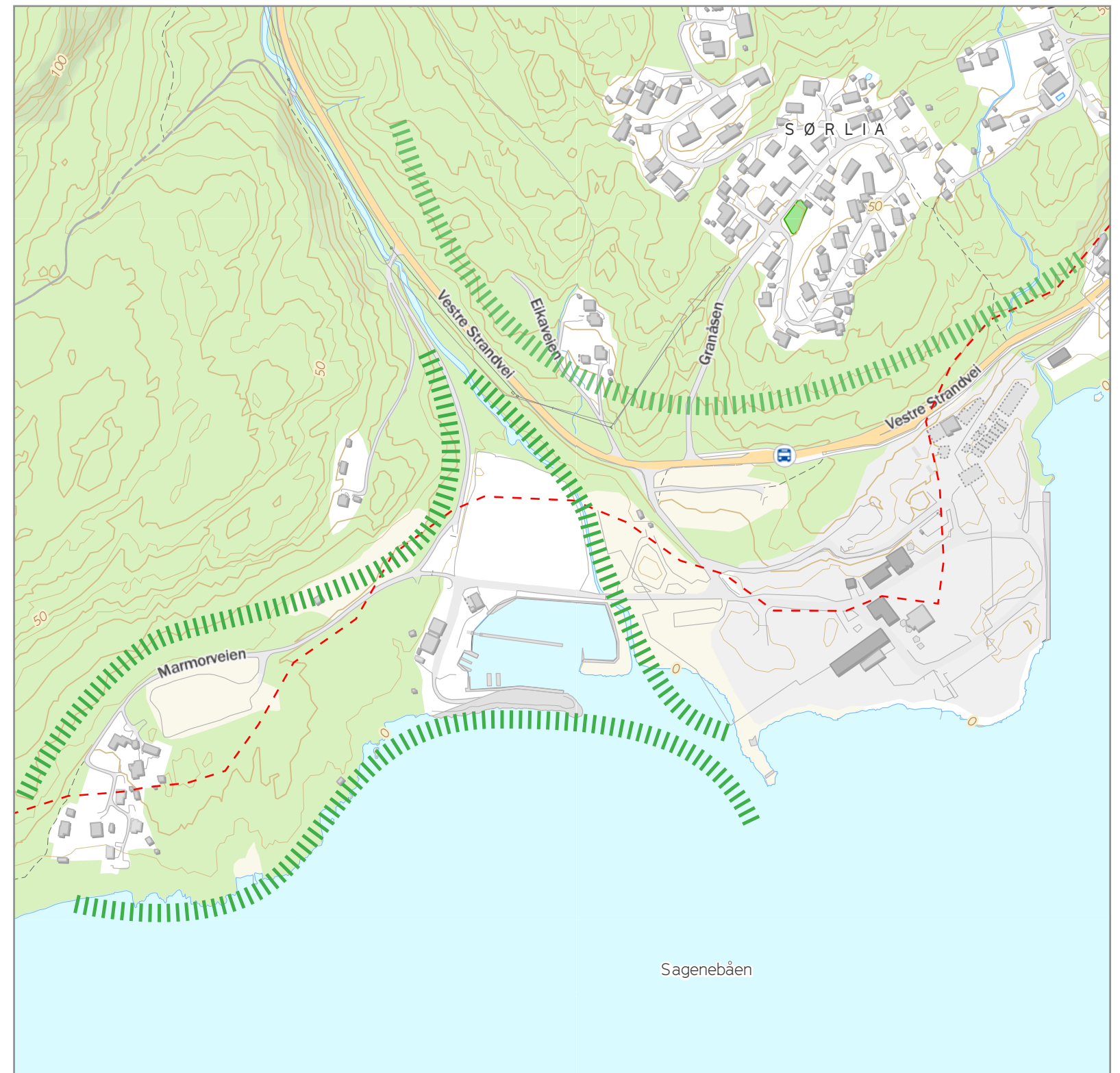
Grunnforhold - NGI 2015

1.5

LANDSKAP

Planområdet er i dag en sammensetning av kystmiljø med svaberg og skog, nylig etablert barkfylling med spredt vegetasjon, grusbane for ballspill og parkering og småbåthavn med tilhørende opplagsplass.

Planområdet defineres av skråningene nord for Marmorveien og Sagene Bekken med tilhørende kantvegetasjon i øst. Småbåthavna og svabergene mot havet i sør er også svært definerende for landskapsrommet. Planområdet har en tydelig todeling øst/vest hvor områdene i øst er preget av tidligere industrivirksomhet, nåværende småbåthavn og opplag. Østover vil også planområdet gradvis påvirkes av utbyggingen av Hurum brygge og den bymessige karakteren som er planlagt rundt de tidligere fabrikkbyggene. Mot vest endres planområdet gradvis fra tidligere industri/fremtidig bolig/næringsområder mot uberørt natur. Stedvis kan man se spor etter tidligere industri på tomte i form av rester etter betongstrukturer m.v.



1:5000

Geodata. Miljødirektoratet.

- 100-metersbeltet
- ||||| Definerende landskapsformer
- Friområder og rekreasjonsarealer
- Bebygde arealer



FOTO FRA PLANOMRÅDET

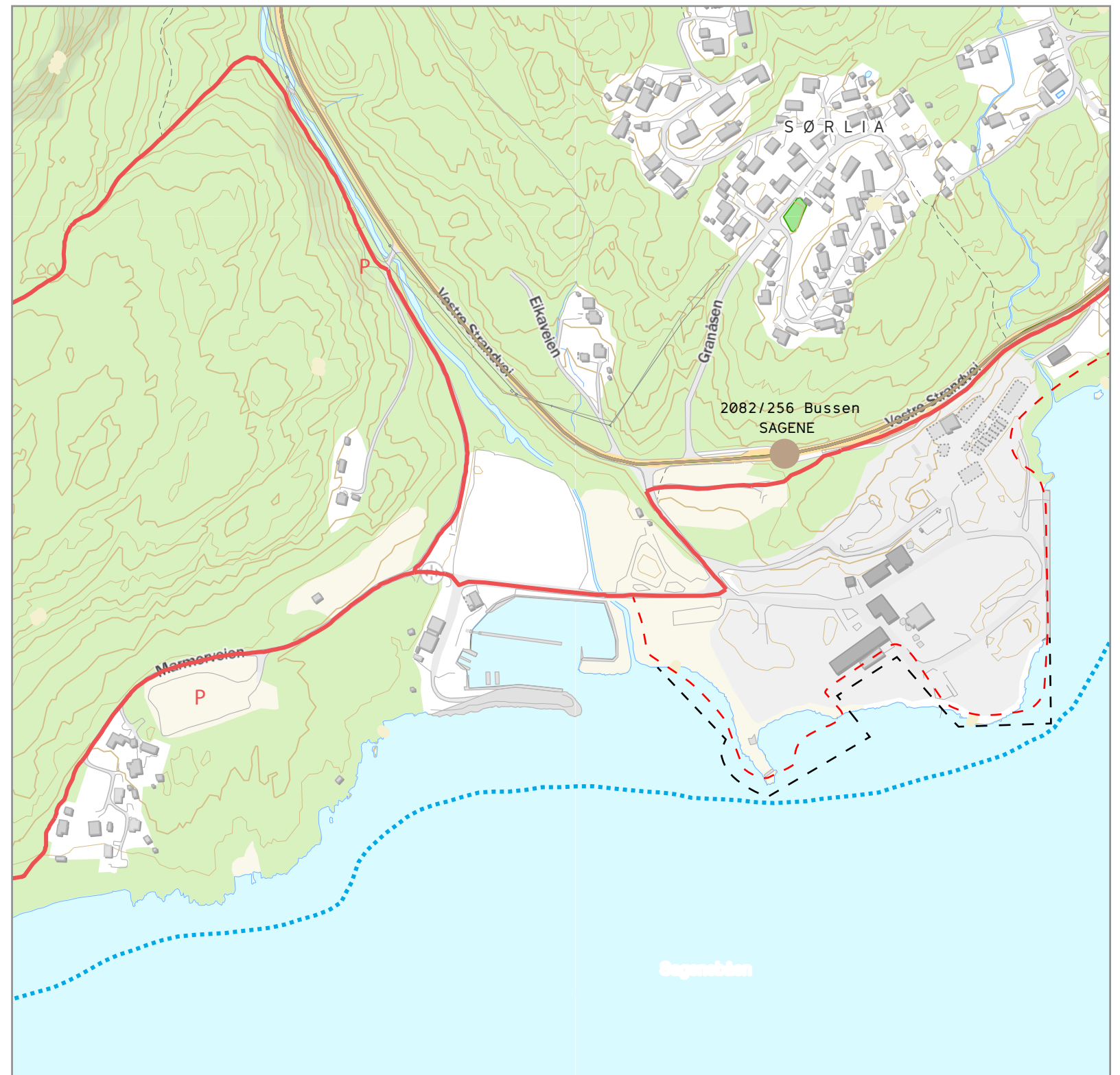
1.7.1

MOBILITET KOLLEKTIVT, SYKLENDE OG GÅENDE

Kollektivtrafikk i området består av bussforbindelser langs Fylkesvei 281. Aktuelle bussholdeplasser er like øst for oppkjøringen til Sørليا. Gang- og sykkelvei stopper i dag også her. Gangavstand til barne- og ungdomsskole er 2,3 og 3,2 km.

Kyststien som strekker seg på tvers av planområdet danner en viktig kobling mellom Tofte Sentrum og planområdet. Dette stinettverket strekker seg fra Filtvet i Øst til Østnestangen i Vest og er en viktig forbindelse og turrute for hele regionen.

Lokalt strekker strekker stien seg i dag på oversiden av tilstøtende planområde Hurum Brygge, over Sagenebekken og småbåthavna før den går via Marmorveien til Pressierstranda i vest. For Hurum Brygge er stien planlagt omdirigert langs kysten, og første byggetrinn av dette er allerede gjennomført. I tillegg til å være et viktig bindeledd til regionen for øvrig, er kyststien en viktig forbindelse for knytte de to planområdene sammen.



- Bussholdeplass
- Busslinje
- Kyststien
- - Påbegynt ny kyststi trase over Hurum Brygge
- P Utfartsparkering

1:5000
Geodata. Miljødirektoratet.

1.7.2

MOBILITET - VEISYSTEM / ADKOMSTVEI

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.

I dialog med prosjekterende for Tofte Strand og veikonsulenter i Norconsult har følgende problemstillinger blitt belyst knyttet til fremtidig ankomstvei til Marmorveien:

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 Pollen. Norconsult har utbedret rapport for dette alternativet.

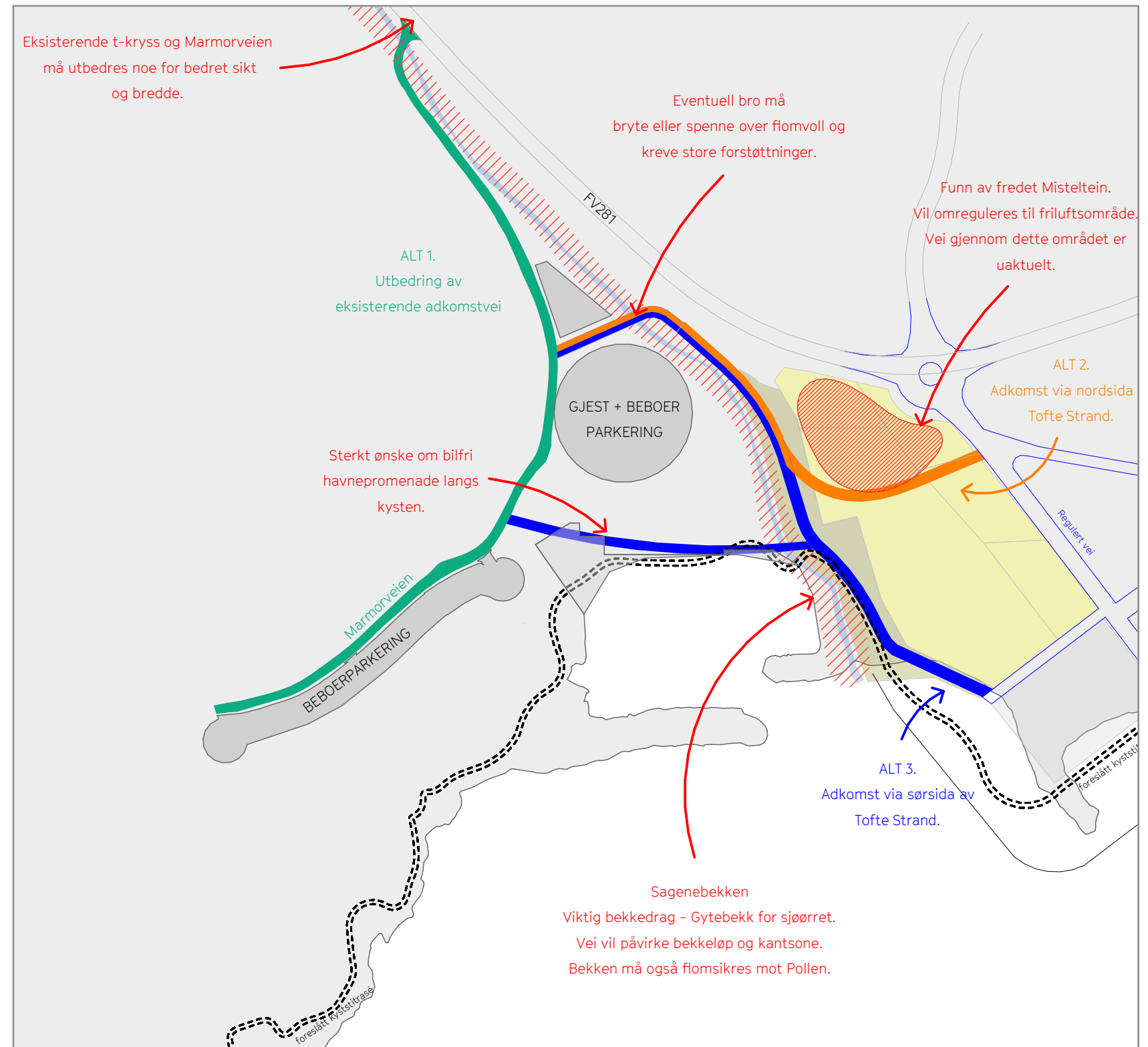
Alternativ 2 - Adkomst via nordsida av Tofte Strand

Mulighetene for adkomst via nordsida av Tofte Strand viser seg begrenset da veibanen muligens vil måtte krysse område hvor det er gjort funn av fredet Misteltein.

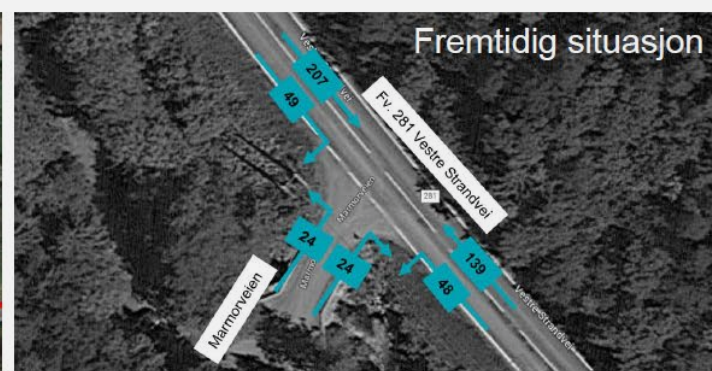
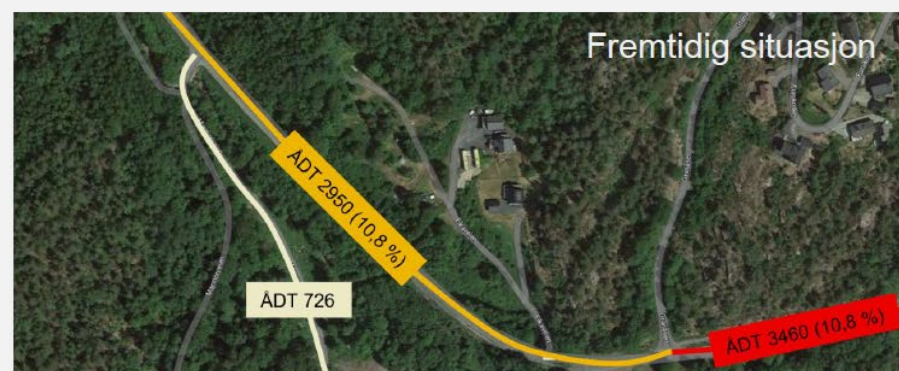
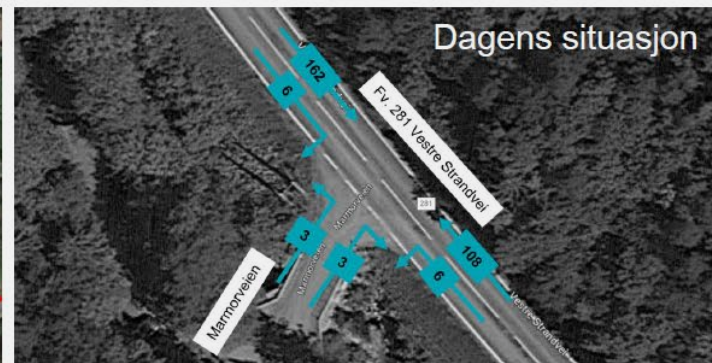
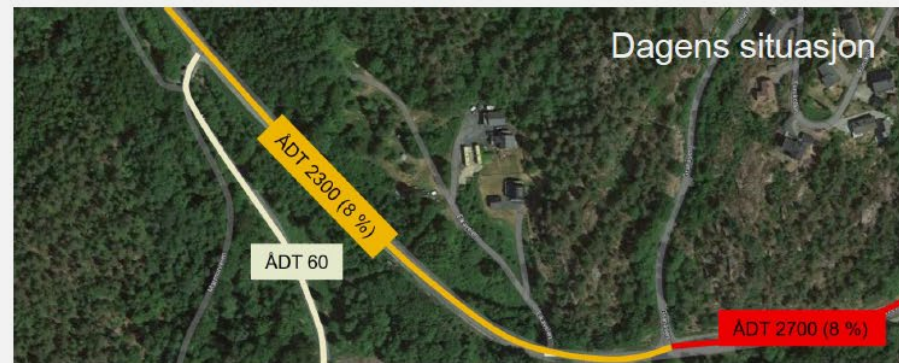
Alternativ 3 - Adkomst via sørsida av Tofte Strand

Adkomst via sørsida av Tofte Strand 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 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. Disse alternativene vil også kreve en parallell utvikling av Tofte Strand og Marmorveien. Alternativ 1 - Utbedring av eksisterende adkomstvei er derfor valgt som forutsetning for videre prosjektering.



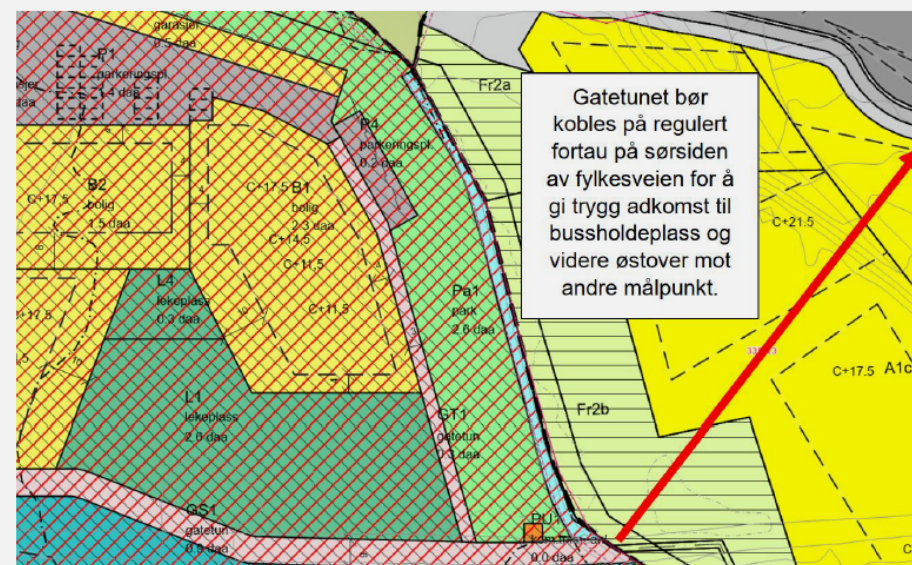
Fremtidig situasjon- trafikkdata



Fremtidig situasjon – trygghet og trafikksikkerhet

Anbefalinger

- Fysiske tiltak på Marmorveien
 - Veibredde økes
 - Belysning etableres
 - Asfaltering vurderes
 - Utbedring av sikt i krysset
 - Areal for gående og syklende bør vurderes, men en bedre plassering er omtrent som vist i bildet.
- Reduksjon av hastighet på Fv 281 til 60 km/t



OPPSUMMERING AV NORCONSULTS TRAFIKKANALYSE

T-kryss:

Rapport utarbeidet av Norconsult viser at selv med en stor vekst i trafikk til Marmorveien (antatt ca 700 ÅDT etter utbygging), kan beregningsmessig stige med ytterligere 600% (som de mener er svært usannsynlig) før det vil bli noe problem med kø ved krysset. Det vil ikke være behov for avkjøringsfelt. Kun mindre forbedringer av sikt, kanskje kurvatur i krysset, og en liten breddeutvidelse av Marmorveien, fram til Pollen er nødvendig for å legge tilrette for toveistrafikk. I tillegg til skisserte parkeringsområder, er langsgående kantparkering langs Marmorveien ok. De mener at en fartsreduksjon på fylkesveien på dette strekket er fornuftig med hensyn til avkjøring, nærhet til boliger, lyd etc.

VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTERS KOMMENTAR

Adkomsten (i gjeldende regulert) virker fornuftig, og særlig nå når det er analysert OK trafikalt. Vi mener også at det er fint å ankomme området ganske direkte fra nord, i stedet for å krysse øvre bebyggelse på Hurum brygge, antagelig i en sløyfe på deres område. Gang/sykkelvei/kyststi er mye viktigere å koble direkte sammen inn i forkant av Pollen.

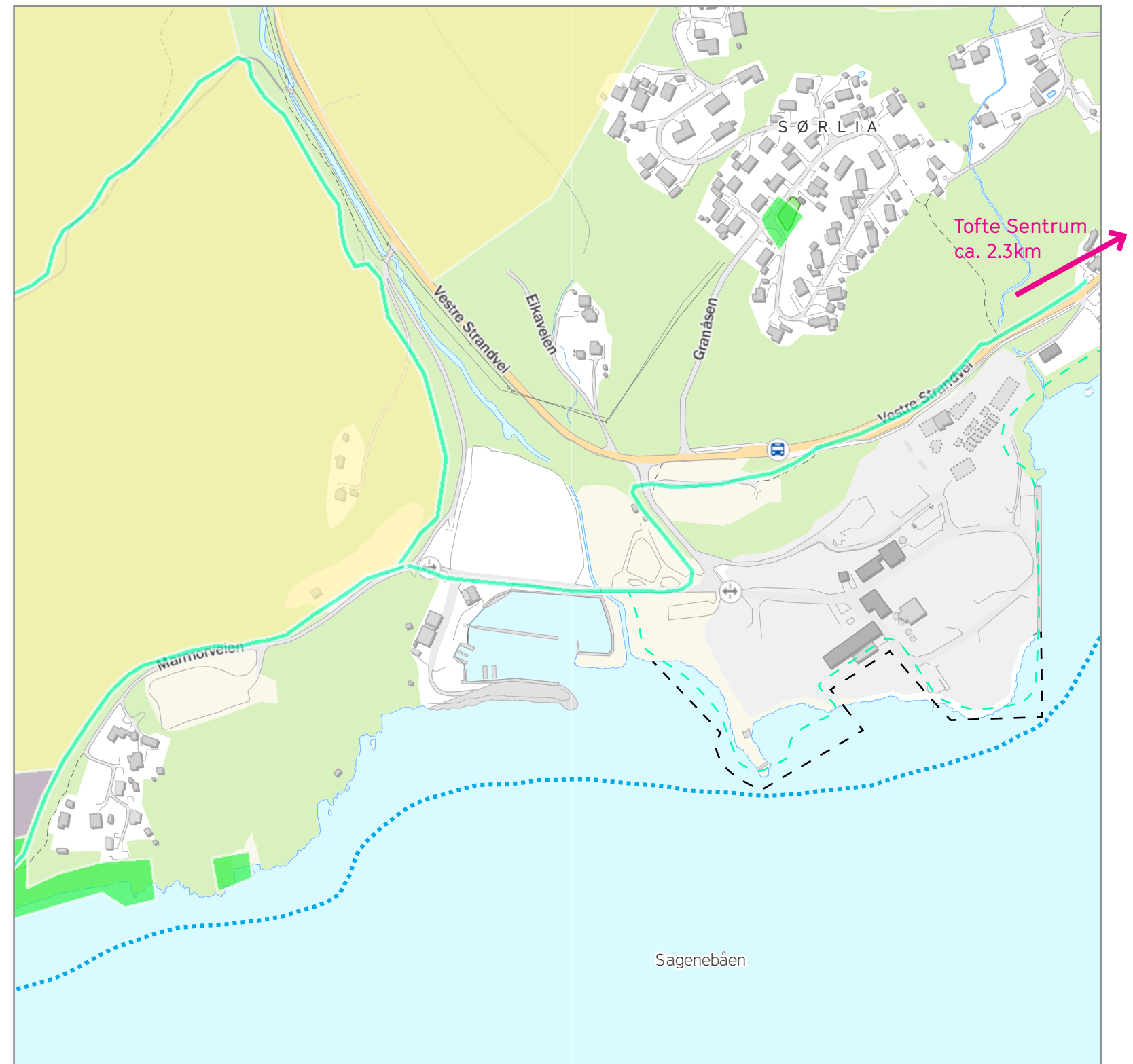
Alternativ 2 og 3 har tilsynelatende for mange skjær i sjøen til at det skal være hensiktsmessig å forfølge disse sporene, blant annet: Høydeforskjell, misteltein, ganske langt veistrekk på naboeiendom for å komme inn på baksiden av Pollen, elvesoneproblematikk, behov for bro høyere enn flomvoll, uavklart framdrift og foreløpig ingen bebyggelsesplan hos Anthon B, antagelig høye kostnader. Uten å ha gått detaljert inn i saken mener også Norconsult at det virker ufornuftig pga de overordnede utfordringene å velge disse alternativene.

1.9.1

FOLKEHELSE - REKREASJON OG ANDRE TILBUD

Planområdet er en ressurs for rekreasjon og friluftsliv for regionen. I dag hovedsakelig i form av å være en led langs kyststien og et utfartssted for turgåere, badere og småbåter.

For tilgang til skole, næring og andre tilbud er gangavstand til Tofte sentrum (barneskole) i underkant av 2,3 km og til ungdomsskole er det ca. 3,2 km. Avstand til Sætre er 22 km og til bysentrene Oslo og Drammen henholdsvis 60 og 50 km.



- Turområder registrert hos miljødirektoratet
- Badeplass
- Andre grøntområder
- Kyststi

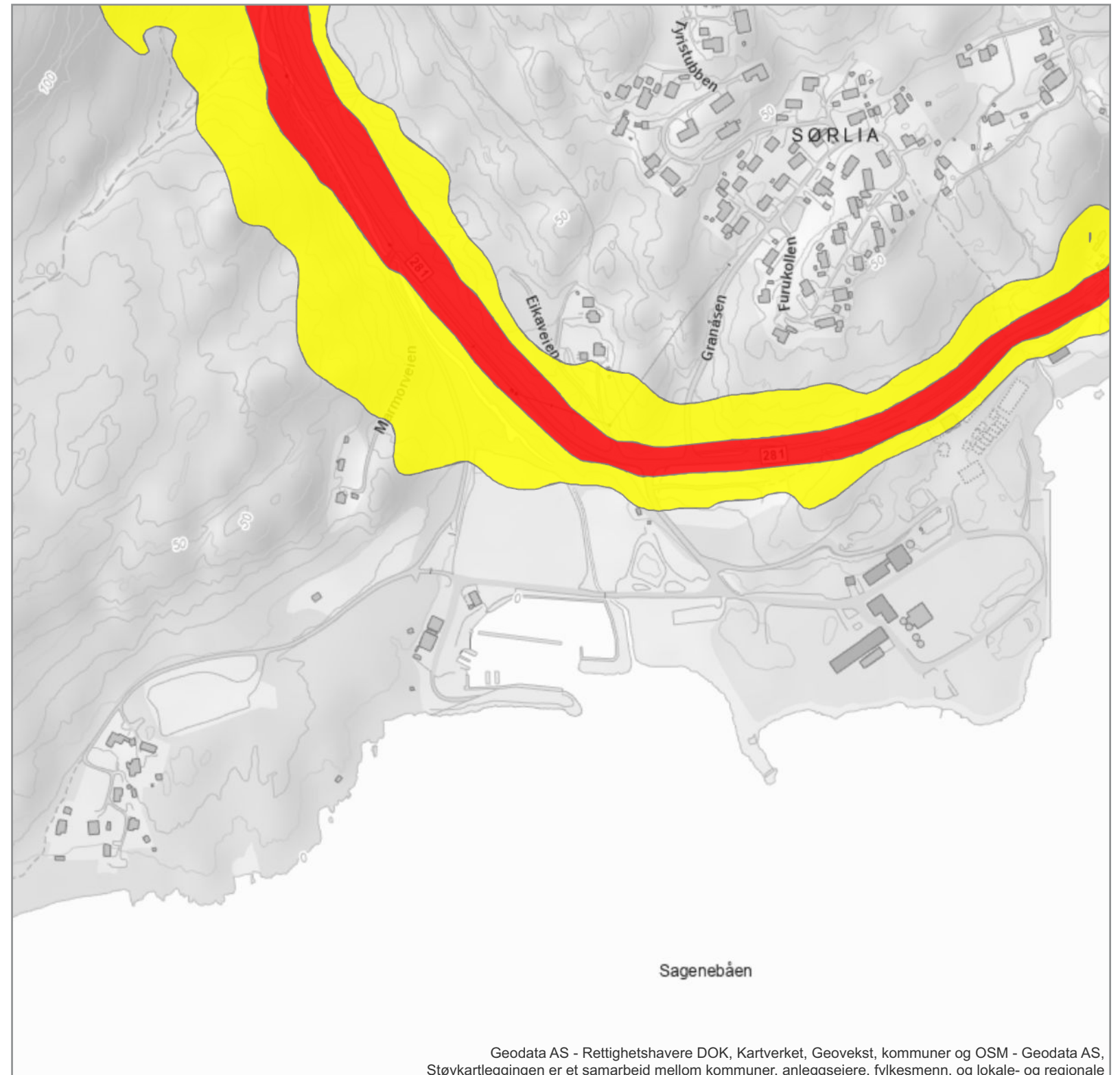
1:5000
Geodata. Miljødirektoratet.

1.9.2

FOLKEHELSE - STØY

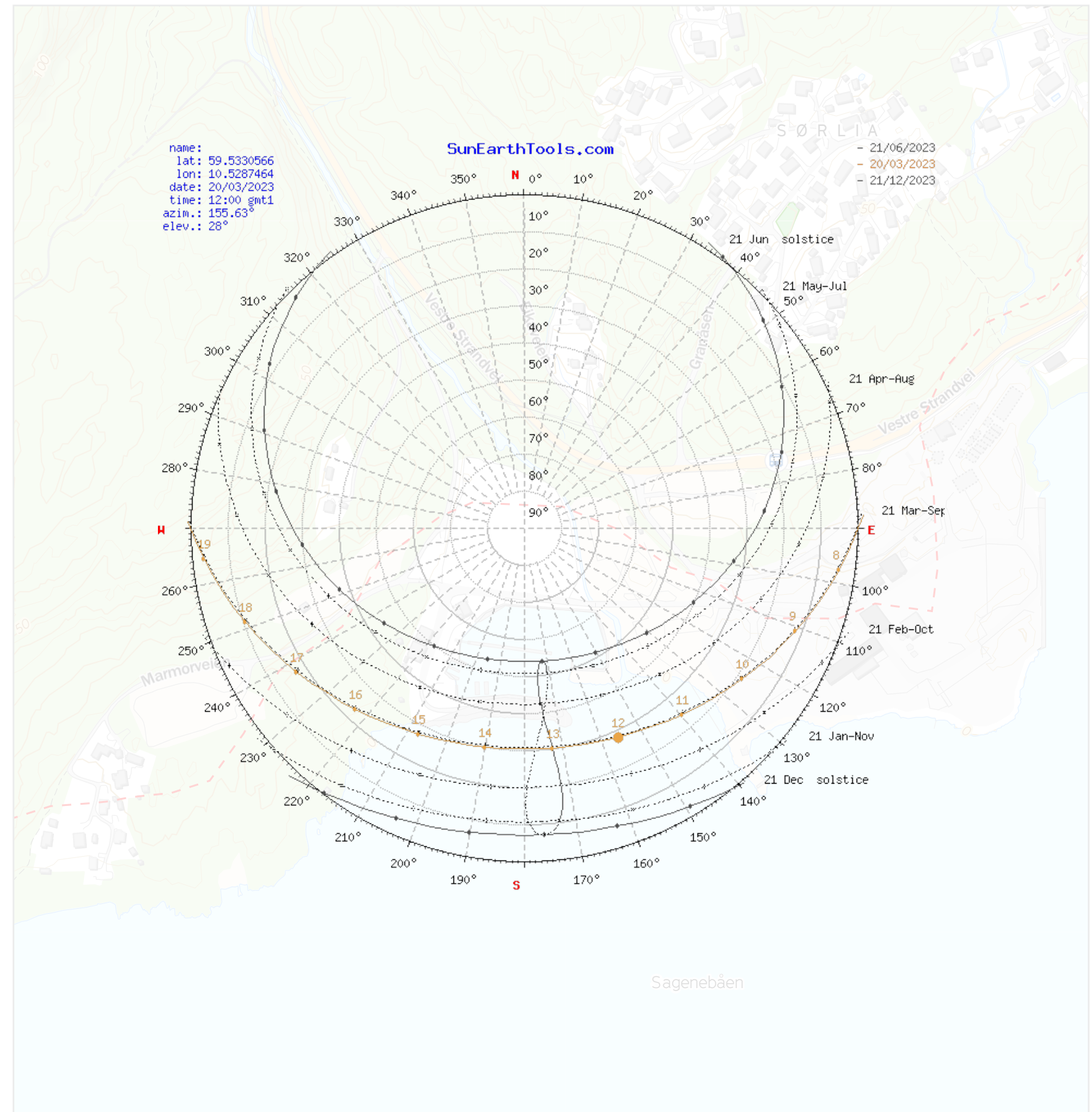
Fylkesveien genererer noe trafikkstøy nord i planområdet (Lden 55-65db). Dette kan reduseres i form av støyreducerende tiltak lokalt langs veien i form av redusert fartsgrense og støybarrierer. I tillegg til tiltak i form av utforming av bygningsvolumene i seg selv.

- 65-65dB
- 66 dB og høyere



1.9.3

FOLKEHELSE - SOLFORHOLD



Planområdet er sørvendt og har svært gode solforhold.

1.10

ANBEFALINGSKART

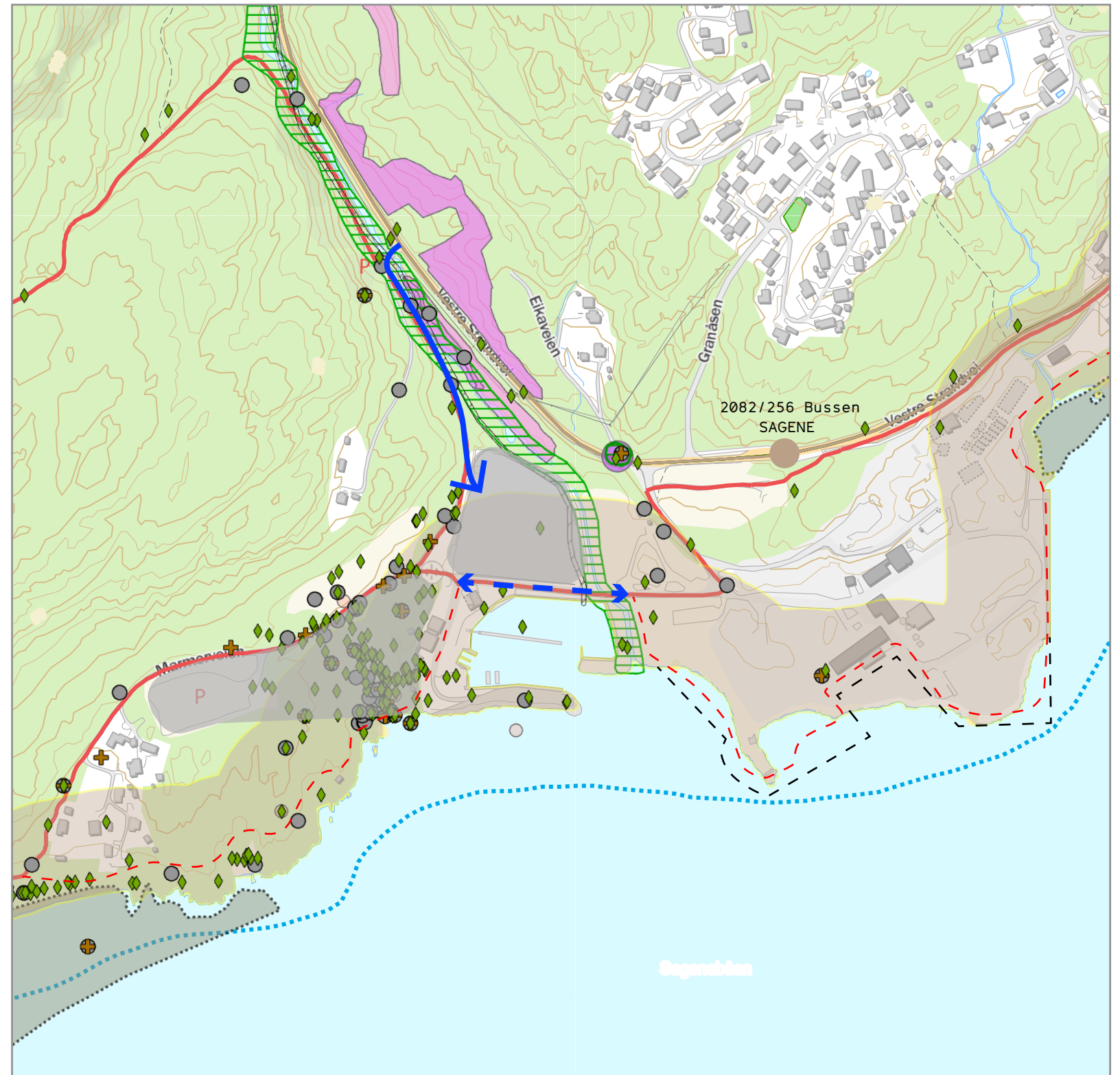
Anbefalingskartet er vår sammenstilling av kartlag fra stedsanalysen som vi anser som spesielt viktige strukturerende elementer for planforslagets utforming. Grunnforhold, artsregistreringer og viktige koblinger som turstier, adkomstvei og kollektivtransport anser vi som spesielt viktige i denne plansaken.

Ut ifra sammendraget mener vi at bekkeområdet bør bevares og forsterkes som en viktig grønn kobling nord/sør og en grønn lunge mellom de to planområdene. Kyststilen langs småbåthavna og over Sagenebekken blir en viktig trase for syklende og gående, da denne har potensiale til å koble Hurum Brygge og Marmorveien sammen til et helhetlig område. Denne kobler også turgåere til naturlandskapet i vest og gående og syklende til busstoppet og Tofte i øst.

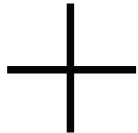
Fortsatt bruk av biladkomst fra nord vil også sørge for at denne øst/vestkoblingen holdes bilfri, noe som vi mener vil være en enorm kvalitet for hele området. Flytting av utfartsparkering til dagens arealer for båtopplag kan redusere biltrafikken innenfor planområdet og gi ytterligere rom for grønne arealer.

Ny bebyggelse bør i hovedsak plasseres i områdene markert i grått. Disse er allerede påvirket av menneskelig aktivitet. Slik kan også den store andelen fremmede arter i dette området taes hånd om. Det må stedvis taes hensyn til rødlistede arter.

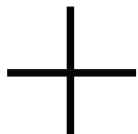
- ↔ Viktige koblinger
- Bussholdeplass
- Busslinje
- Kyststien
- - Påbegynt ny kyststi trase over Hurum Brygge
- P Utfartsparkering
- ⊕ Truet og nærtruet art
- ◆ Fremmed art
- ▨ Viktige naturtyper
- Rekreasjonsarealer
- Bebygde arealer



1:5000

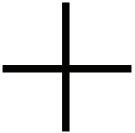


VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER



VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER

VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER



VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER

