

SKISSEPROSJEKT - MARMORVEIEN

PLANINITIATIV // 17.11.2023

VIGSNÆS+
KOSBERG++
ARKITEKTER

TANDBERG EIENDOM AS



MARMORVEIEN

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 stedet

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 verkstedtilbud som knytter seg opp mot eksisterende kyststinettverk 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, båtopleg og avfall, vil opprydning og revegetasjon bidra til å øke naturverdiene i området.

INNHOOLD

1. OPPSUMMERT STEDSANALYSE	4
1.1 FASTSETTING AV PLAN- OG ANALYSEOMRÅDE	5
1.2 EKSISTERENDE REGULERING	6
1.3.1 HISTORISK UTVIKLING	7
1.3.2 HISTORISK UTVIKLING	8
1.4.1 NATUR - ARTER OG NATURTYPER	9
1.4.2 NATUR - NATURFARE	10
1.10 ANBEFALINGSKART	11
2. PLANSTRATEGI	12
2.1 KYSSTIEN SOM STRUKTURERENDE ELEMENT	13
2.2 BEVARING AV UBERØRT NATUR	14
2.3 TILGJENGELIGE STIER	15
2.4 NATUR, LEK + OPPHOLD	16
2.5 RABBENE - NENNSOM UTBYGGING	17
2.6 POLLEN - TYDELIG HAVNEFRONT	18
2.7 PROGRAM, BEBYGGELSE OG PARKERING	19
2.8 ADKOMSTVEI	20
ALTERNATIVER OG PROBLEMSTILLINGER	20
3. SKISSEPROSJEKT	22
3.1 ILLUSTRASJONSPLAN	23
3.2 AREALER	24
3.3 ILLUSTRASJONER	25
3.4 SOLSTUDIER	36
3.5 KYSTSTI + UTMHUS	38
3.6 MAUDHEIM	46
3.7 POLLEN	49
3.8 RABBENE	57

1. OPPSUMMERT STEDSANALYSE

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.

Under følger noen hovedpunkter fra analysen.
Se eget vedlegg for komplett stedsanalyse.

HOVEDPUNKTER:

1.1 FASTSETTING AV ANALYSE- OG PLANOMRÅDE

1.2 EKSISTERENDE REGULERING

1.3 HISTORISK UTVIKLING

1.4.1 NATUR - ARTER OG NATURTYPER

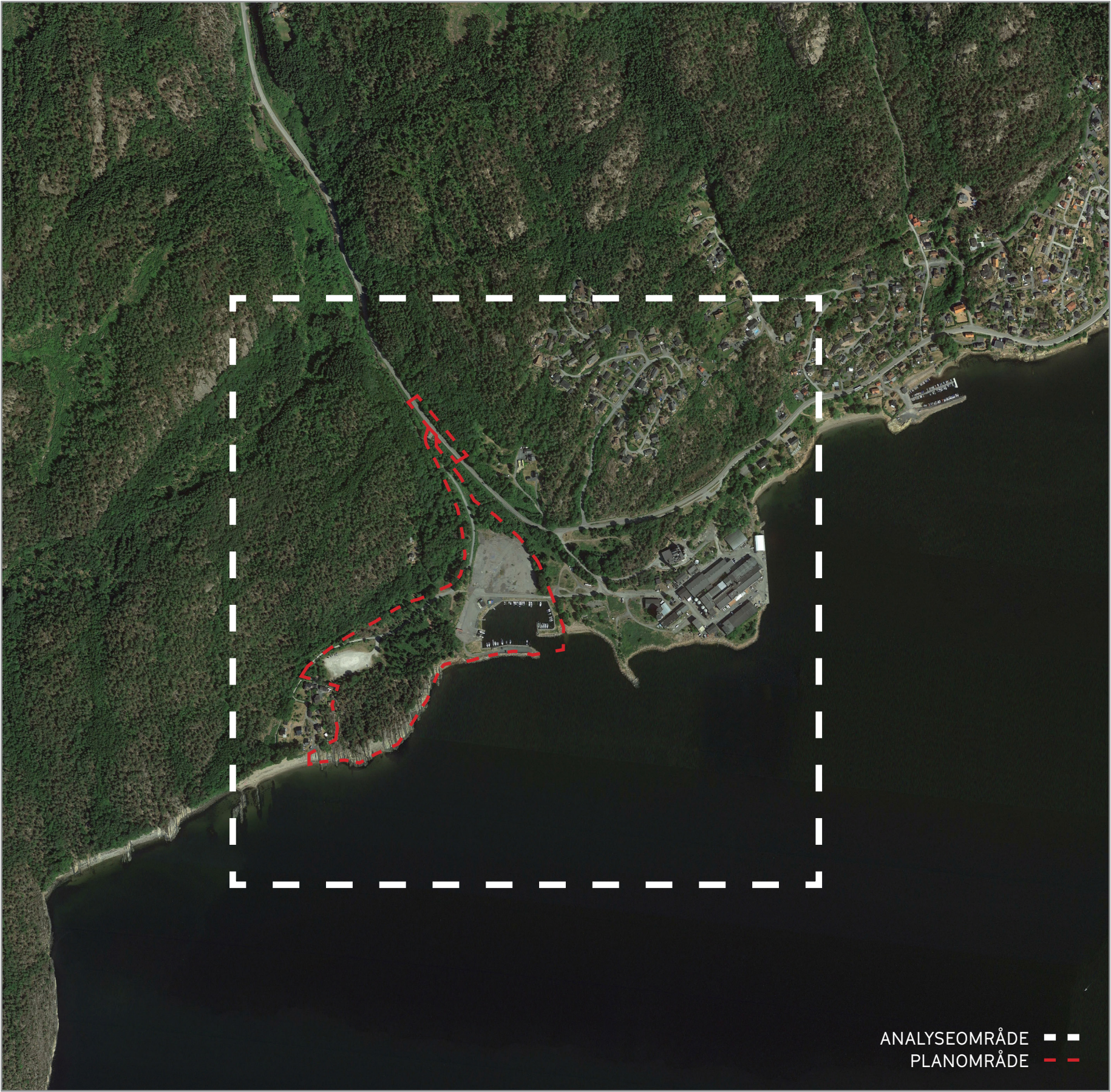
1.4.2 NATUR - NATURFARE

1.10 ANBEFALNINGSKART

1.1 FASTSETTING AV PLAN- OG ANALYSEOMRÅDE

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.

Analyseområdet inkluderer dette området da det er ønskelig å legge til rette for en sammenheng mellom de to planområdene.

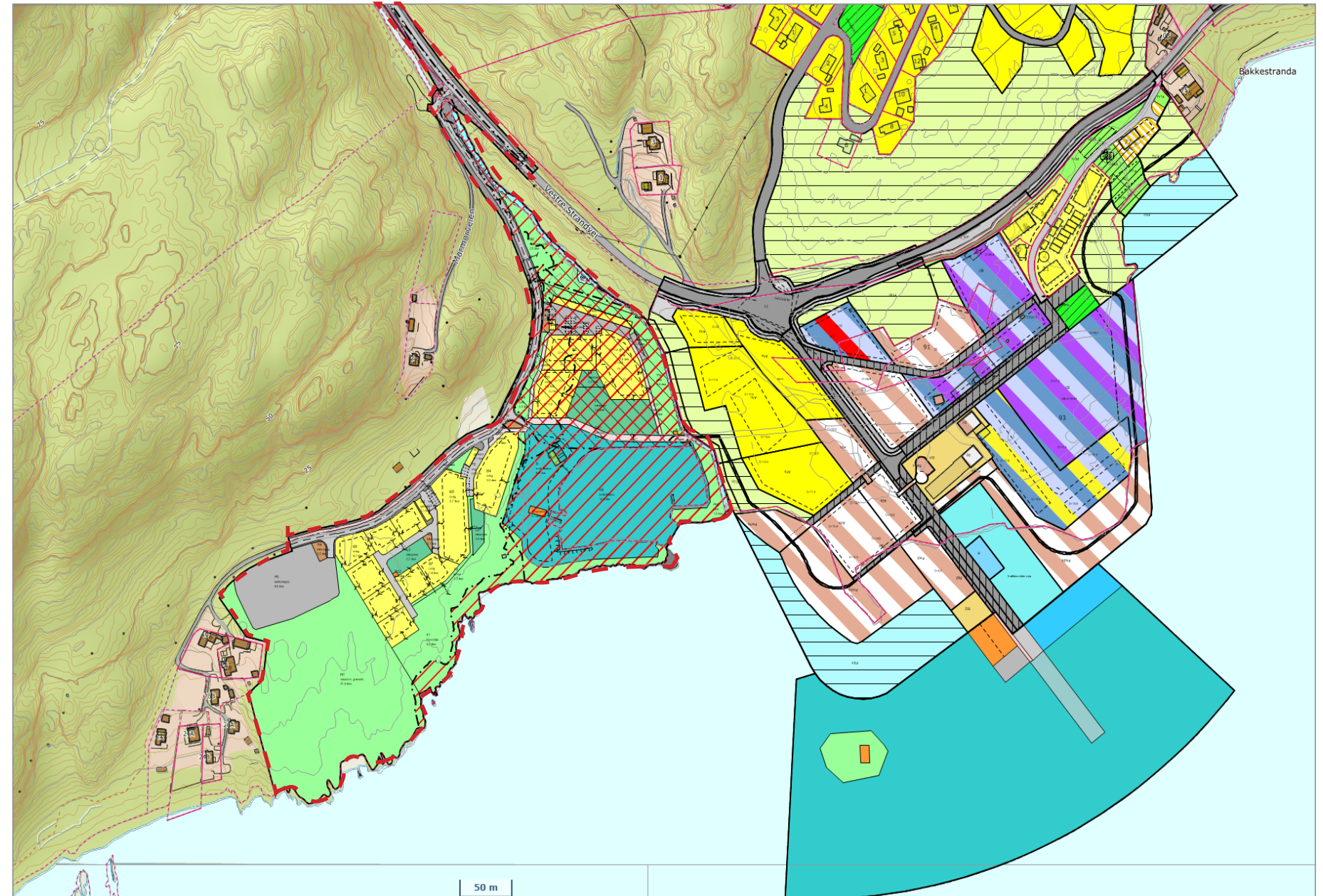


1.2 EKSISTERENDE REGULERING

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 utfartparkeringen 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 bebyggelsestruktur 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 hensynssonen langs elvebredden.



Gjeldende regulering – Marmorveien og Tofte Strand

1.3.1 HISTORISK UTVIKLING

(1) Ortofoto 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 ortofoto 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

1.3.2 HISTORISK UTVIKLING



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 voller seg opp mot kysten. På bildene fremkommer også strukturene som tidligere ble brukt til industriell virksomhet på tomte.

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 tømming 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

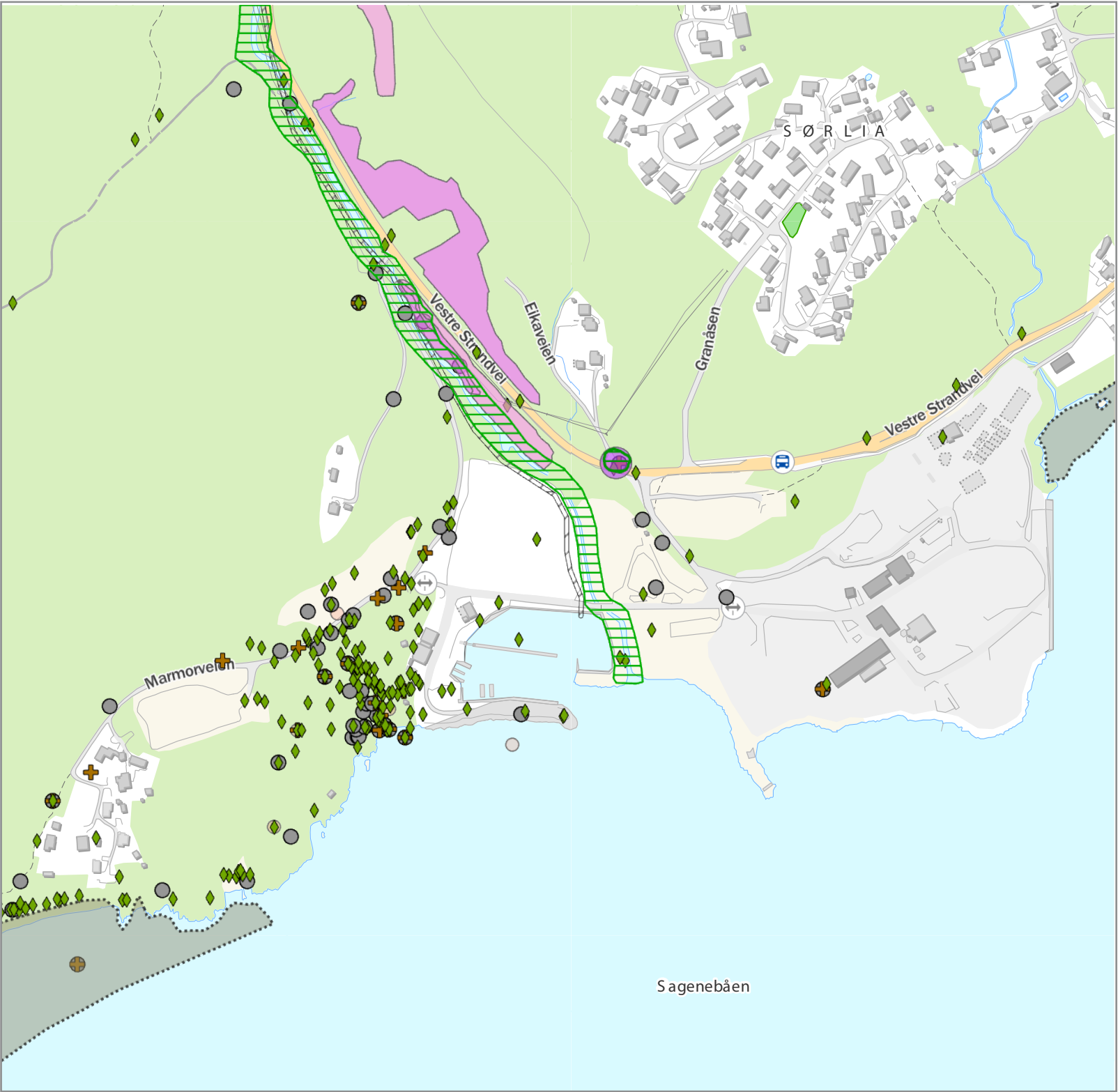
Alm

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.

- Viktige naturtyper
- Truet og nærtruet art
- ◆ Fremmed art

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 sjekklister 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. 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

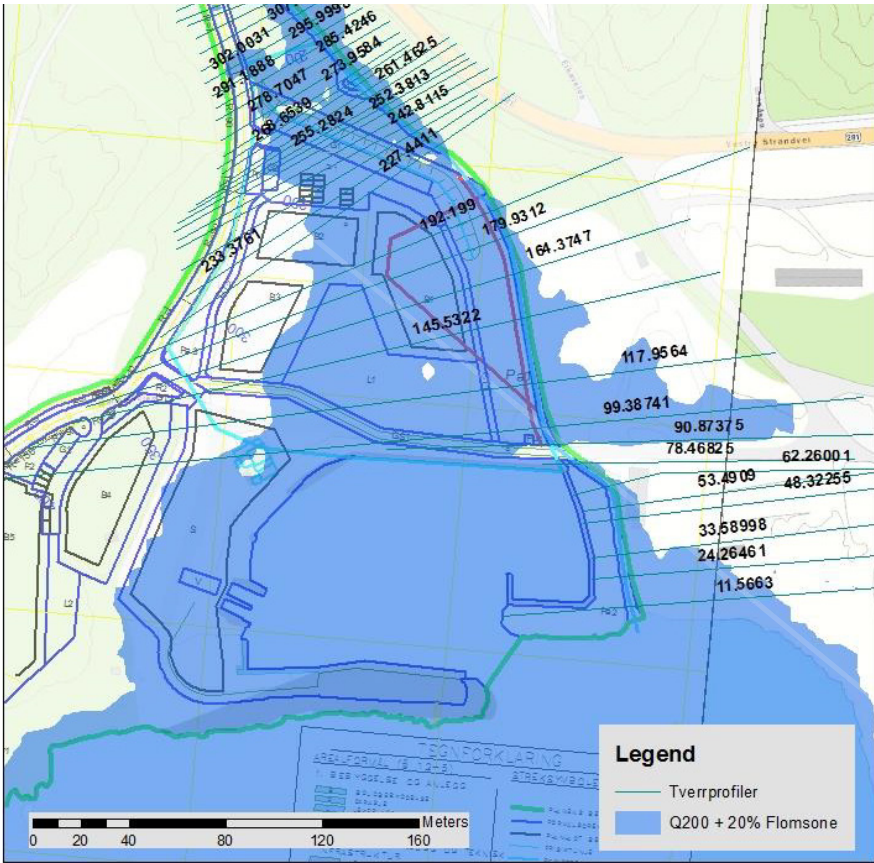
Basert på historisk kartlegging, flyfoto og grunnlagskart fra NGU er det funnet at den østre delen av området er godt forbelastet av tømmer og andre masser, og at dette er positivt i forhold til faren for setninger på ledningstraseer og infrastruktur. Det indikerer også at dagens situasjon har en tilfredsstillende 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

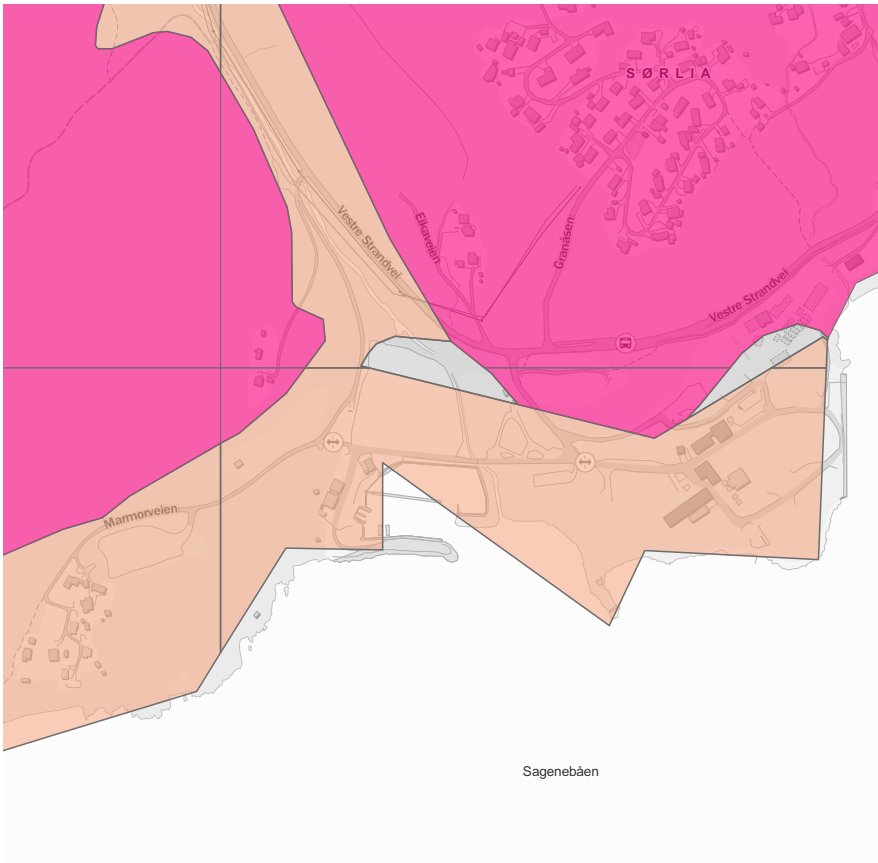
Tilstøtende planområde på Tofte Strand er markert med «ikke akseptabel forurensning og behov for tiltak.» Planområdet bør gjennomgå nærmere undersøkelser i forhold til forurenset grunn.

SKREDFARE

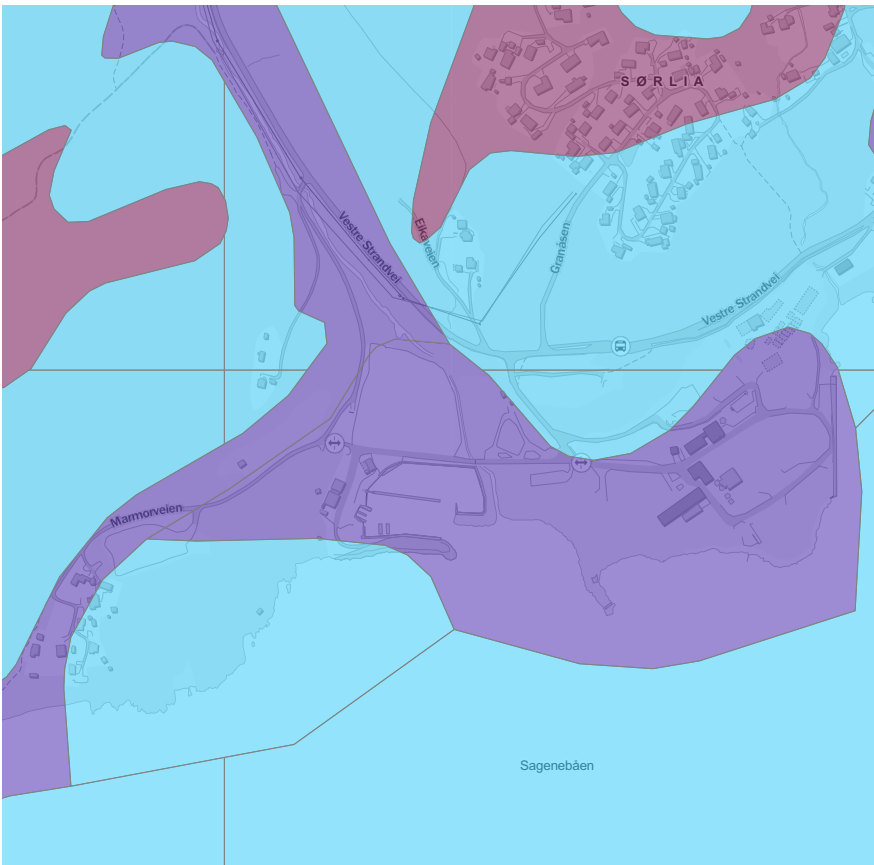
Deler av planområdet er markert med risiko for isnedfall.



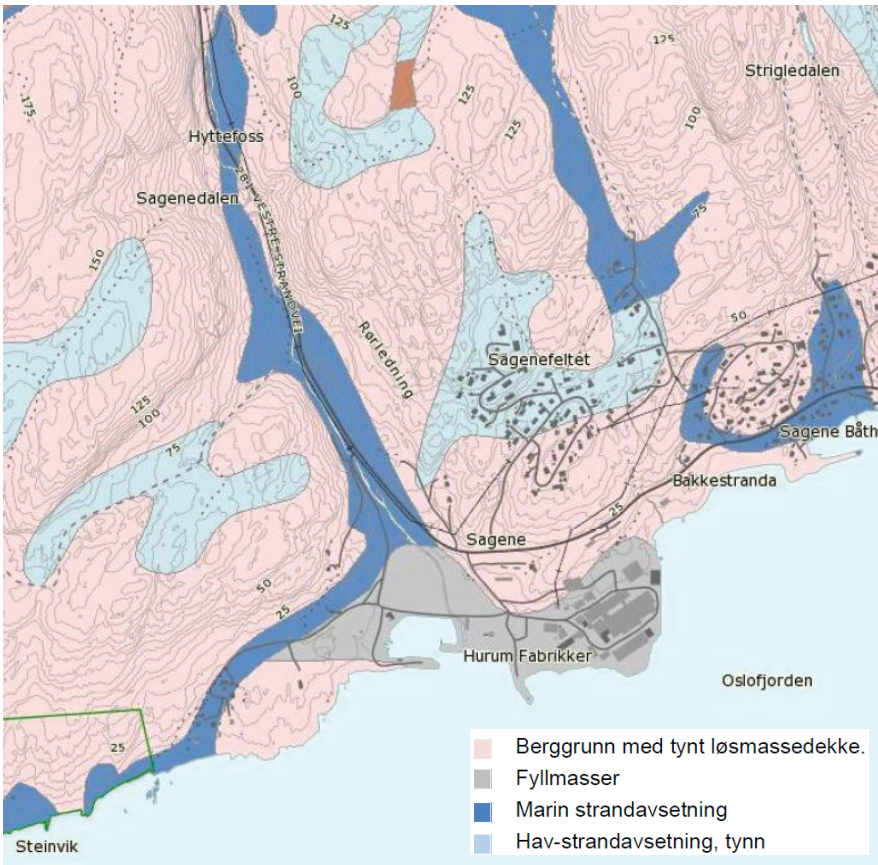
Flom og vannlinjeberegning basert på gjeldende regulering - SWECO 2015



Radon - Geodata 2023



Marin Leire - Geodata 2023



Grunnforhold - NGI 2015

1.10 ANBEFALINGSKART

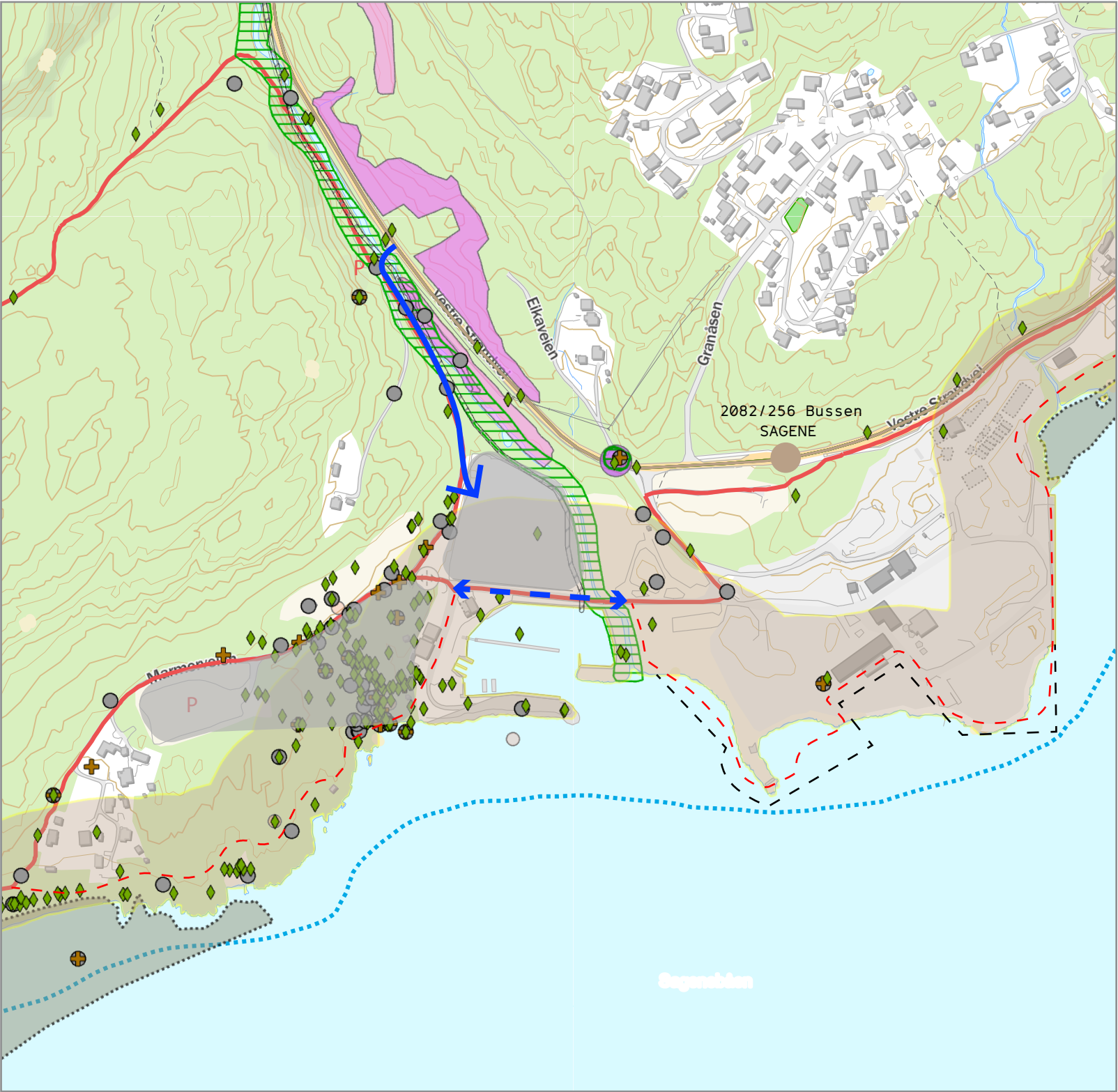
Anbefalingskartet er vår sammenstilling av kartlag fra stedsanalysen som vi anser som spesielt viktige strukturerende elementer for planforslagets utforming. Grunnforhold, artsregistreringer og viktige koblinger som turstier, adkomstvei og kollektivtransport anser vi som spesielt viktige i denne plansaken.

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.

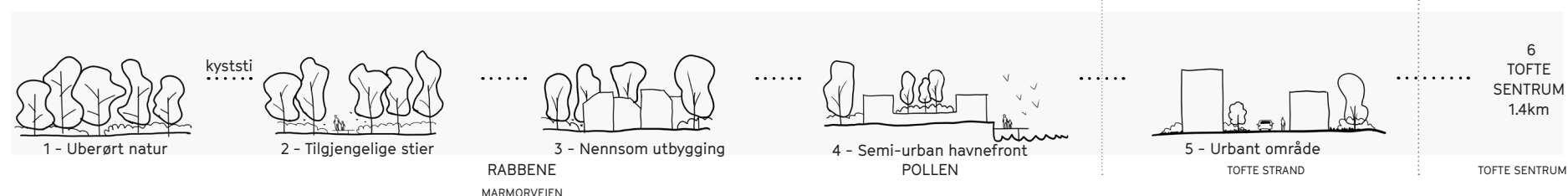
Ny bebyggelse bør i hovedsak plasseres i områdene markert i grått. Disse er allerede påvirket av menneskelig aktivitet. Slik kan også den store andelen fremmede arter i dette området taes hånd om. Det må stedvis taes hensyn til rødlistede arter.

- ↔ 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



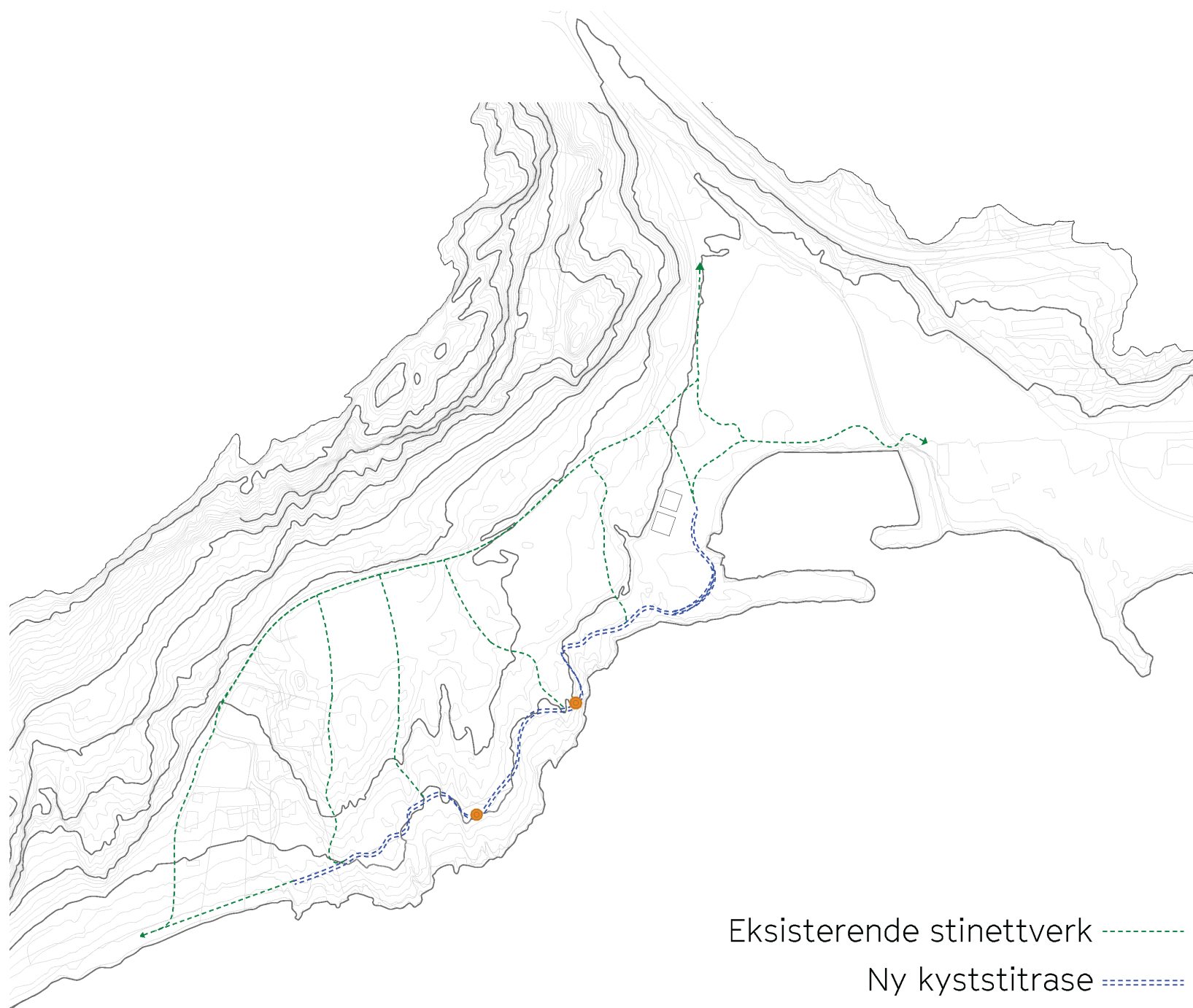
1:5000

2. PLANSTRATEGI



2.1 KYSTSTIEN SOM STRUKTURERENDE ELEMENT

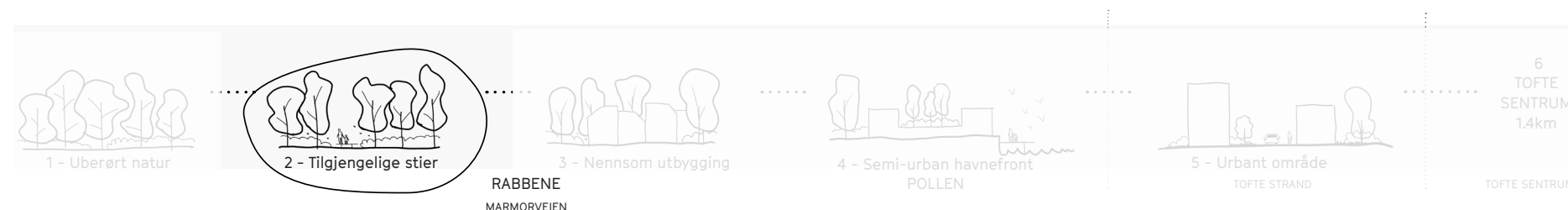
Kyststien er i plangrepet brukt som et sentralt organiserende element som kobler bebyggelsen internt og planområdet som helhet til nabo-området Tofte Strand og regionen for øvrig. Plangrepet har som mål å danne en overgang fra den semi-urbane karakteren til Tofte Strand i øst, til friområdene og strendene i vest.

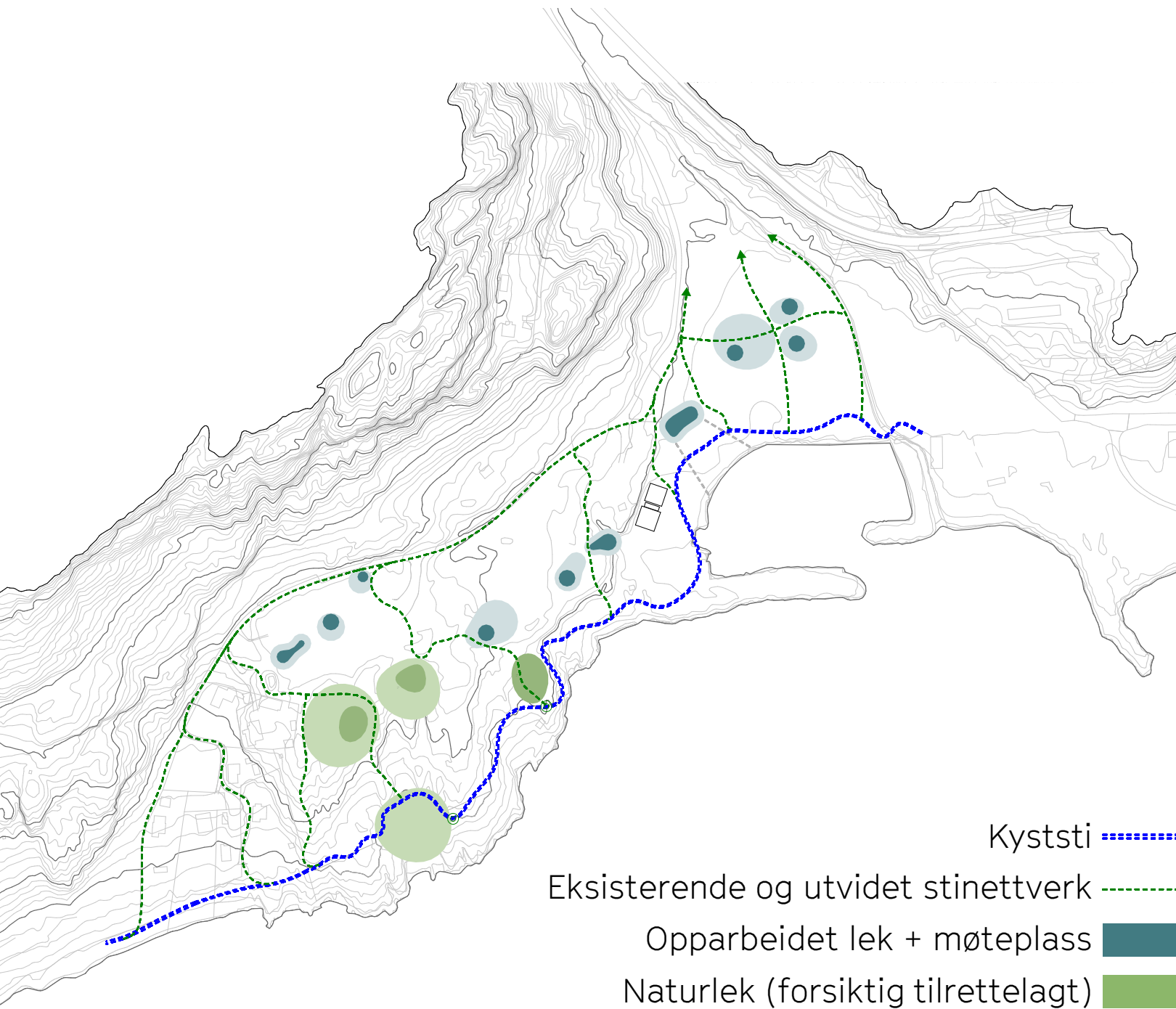


2.3 TILGJENGELIGE STIER

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.

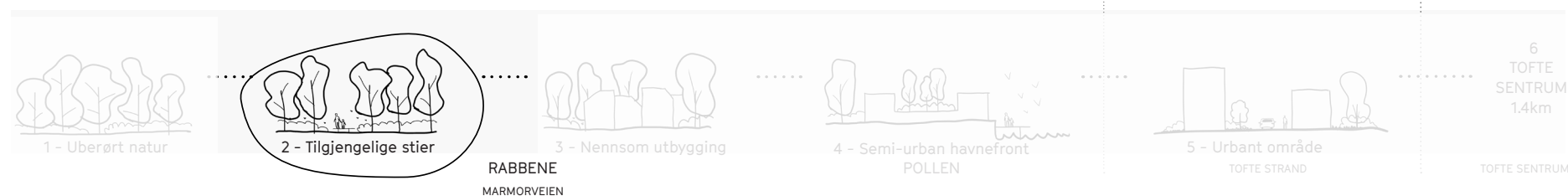
Kyststien vil danne hovedgangforbindelsen mellom Tofte Strand og Marmorveien, og knytte planområdet videre mot friluftsområder i sør-vest. Kyststien skal være tilgjengelig for alle, og vi legger stor vekt på å gjøre den universelt utformet. Valget av materialer og trase er basert på denne forutsetningen. Vi ønsker at stien føyer seg inn i det eksisterende kultur- og naturlandskapet i området, og kyststien ønskes utført i materialer som reflekterer stedets eksisterende palett og historie.

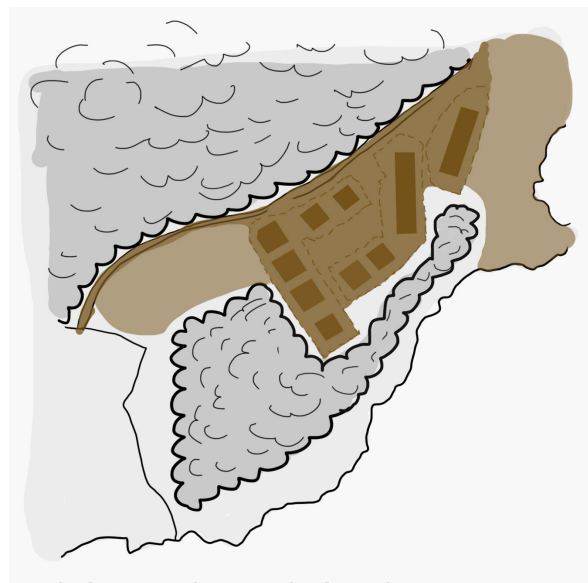




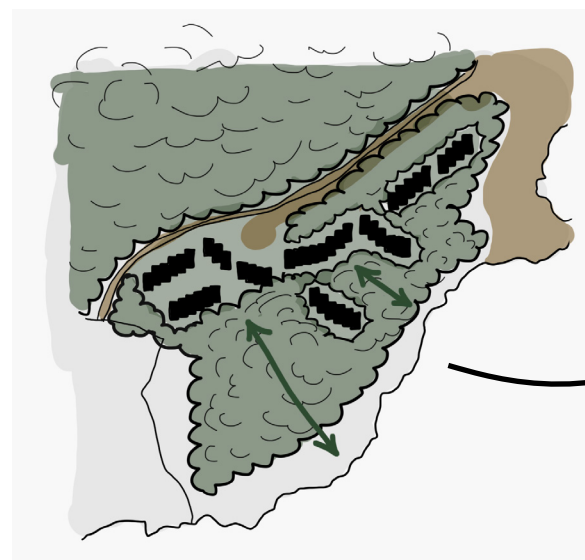
2.4 NATUR, LEK + OPPHOLD

Lekeplasser og opparbeidede uteoppholdsarealer ligger som perler på snor langs stinettverket. Opparbeidede lekeplasser, møteplasser og utemøbler langs kyststien ønskes utformet som 'fremtidsruiner' som spiller videre på historien og estetikken funnet i industrirestene på planområdet.



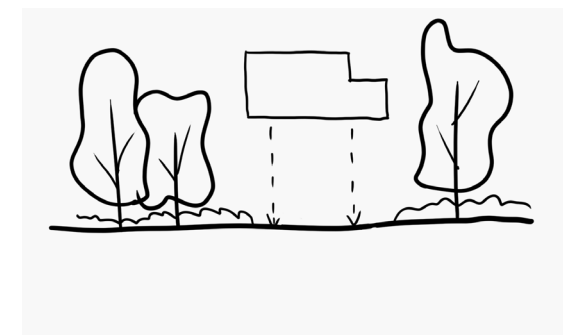


1. Eksisterende regulering danner en relativt lukket struktur. I mellom husene er det lagt opp til et relativt kultivert areal med vei og lekeplass. Boligområdene spiser seg ned mot kysten og dagens utfartsparkering er videreført i vest.

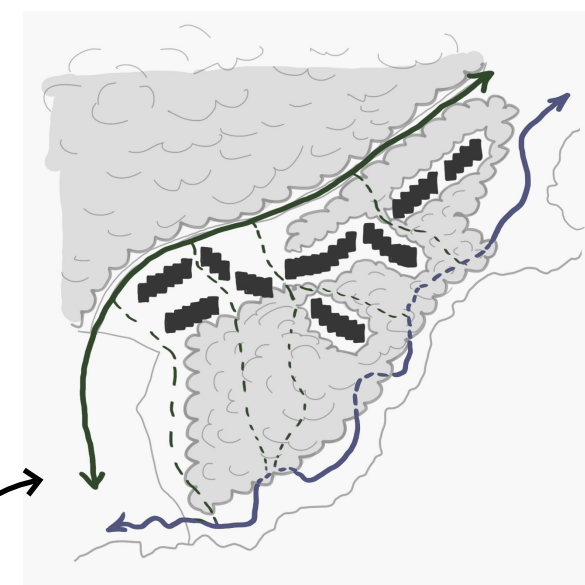


2. I foreslått plangrep er infrastruktur og bebyggelse i hovedsak lagt langs Marmorveien. Dagens utfartsparkering omdisponeres til boligfelt for å begrense fotavtrykket langs kysten.

Areal mellom byggene revegeteres som del av de omkringliggende naturområdene og et større areal frigjøres til offentlig tilgjengelige rekreasjonsområder.



4. Bebyggelsen integreres i landskapet. Løsmasser og fremmede arter i fylling fjernes.



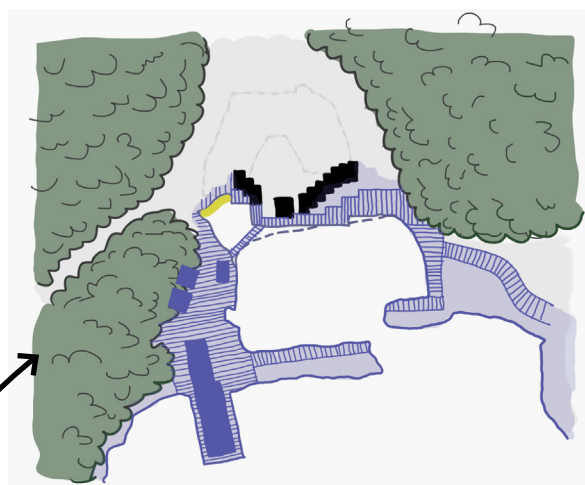
5. Stinettverk kobles på kyststinettverket og tillater fri og tilgjengelig ferdsel mellom husene.

2.5 RABBENE - NENNSOM UTBYGGING

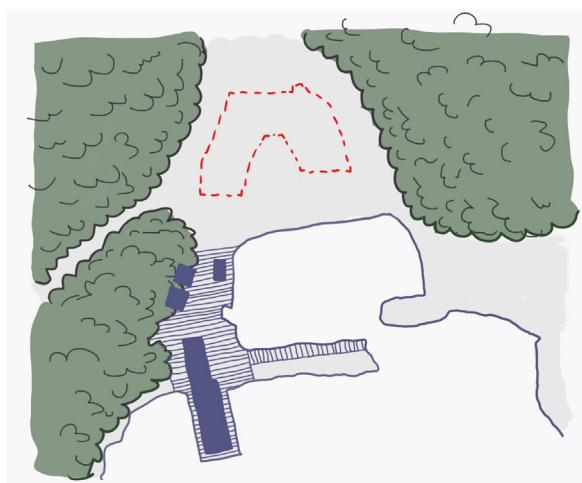
Ny bebyggelse plasseres i all hovedsak på områder som allerede er påvirket av menneskelig aktivitet. Pollen er tidligere brukt som tømmeropplag og har de siste tiåra blitt brukt som opplagsplass for småbåter. Bebyggelsen og foreslått parkering på Rabbene er plassert på barkefyllingen etter cellulosefabrikken 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 fremmede arter og eventuell forurensset grunn i barkefylling vil kunne tas bort og dermed forbedre vekstforholdene for lokalt planteliv.

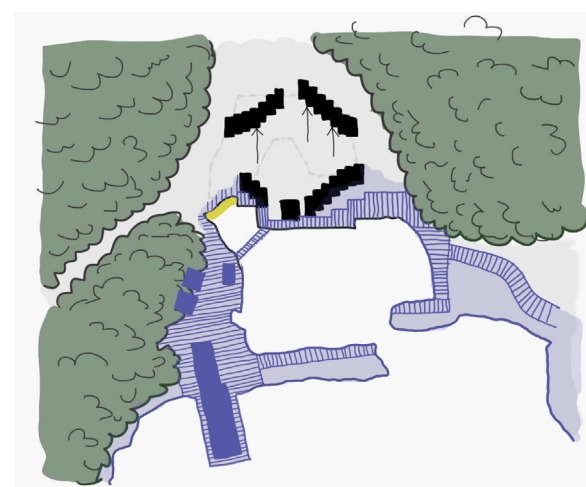




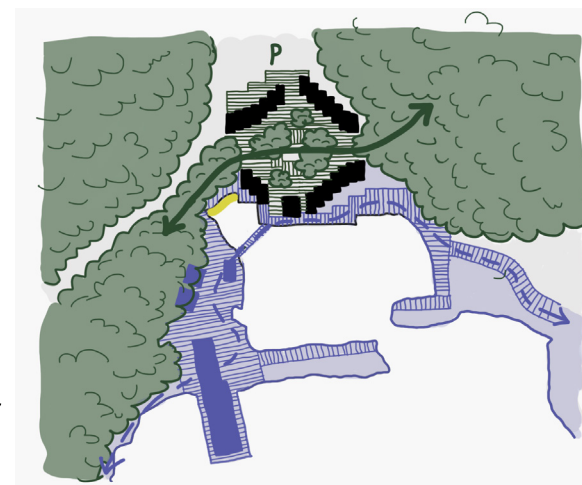
2. Bebyggelse rykkes frem til havnefronten. Det etableres en tydelig havnefront med næring og promenade langs kaia.



1. Maudhuset plasseres sør for Pollen mot havet. Maudheim danner en destinasjon i tilknytning til havna.

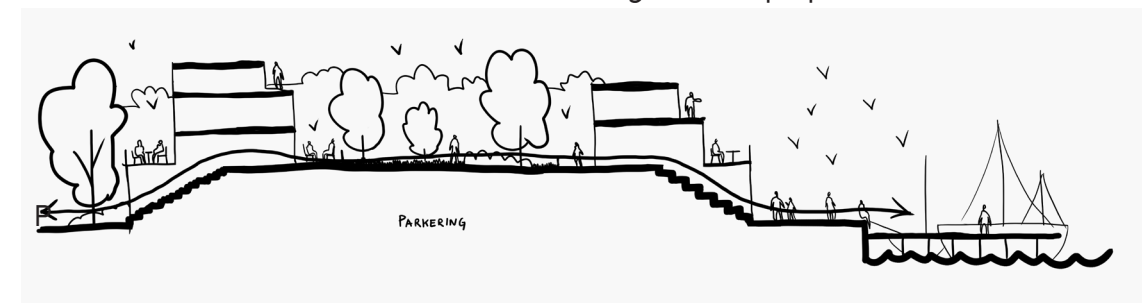


3. Bebyggelse bak rammer inn et større uterom og danner støyskjerm mot riksveien.



4. Uterommet revegeteres og grøntdragene knyttes sammen på tvers av planområdene. Adkomstparkering legges i bakkant og under bebyggelsen i tilknytning til adkomstvei.

5. Snittet viser grepet som helhet med romforløpet fra adkomstparkeringen, over grøntdraget mellom boligbebyggelsen og ned til havnepromenaden. Intensjonen er å danne et helhetlig område med høy kvalitet på utomhus på tross av tilførsel av næringsarealer på planområdet.



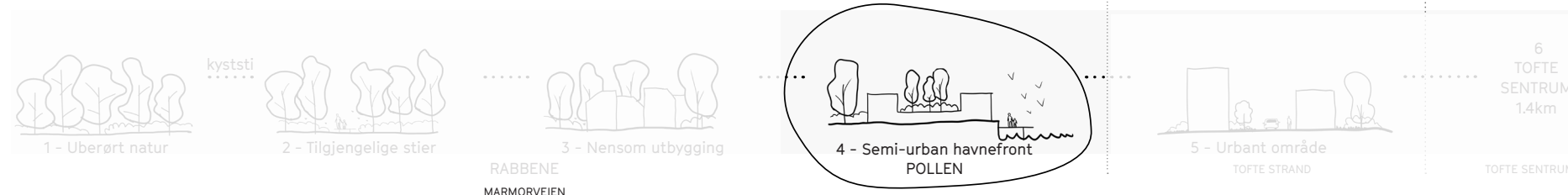
2.6 POLLEN - TYDELIG HAVNEFRONT

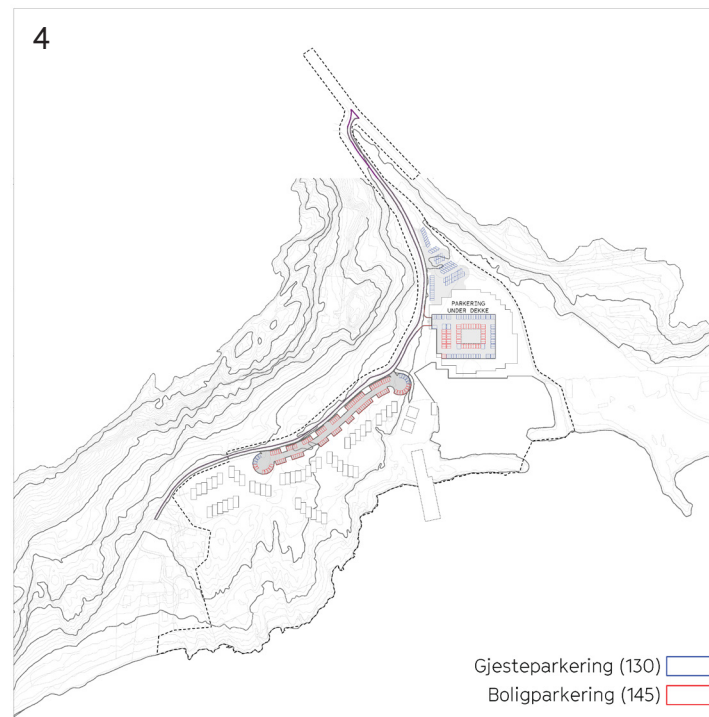
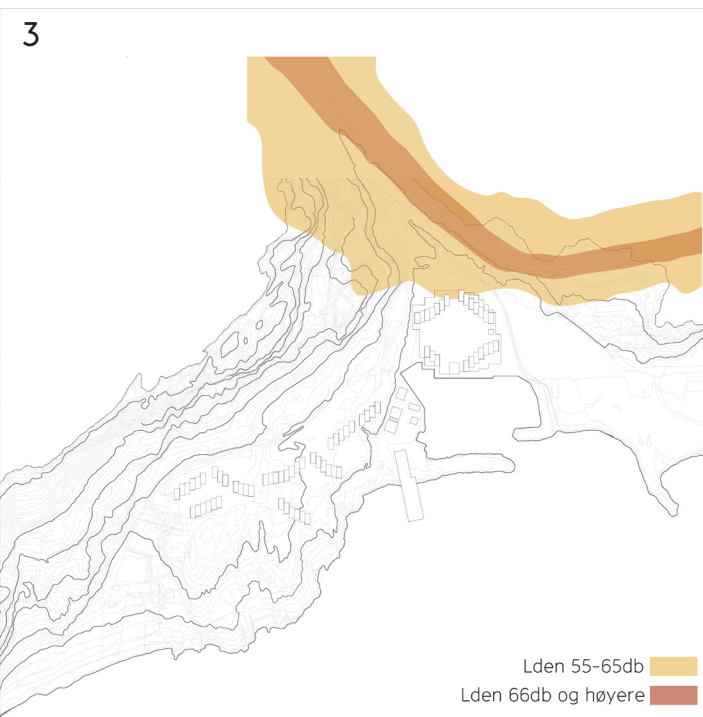
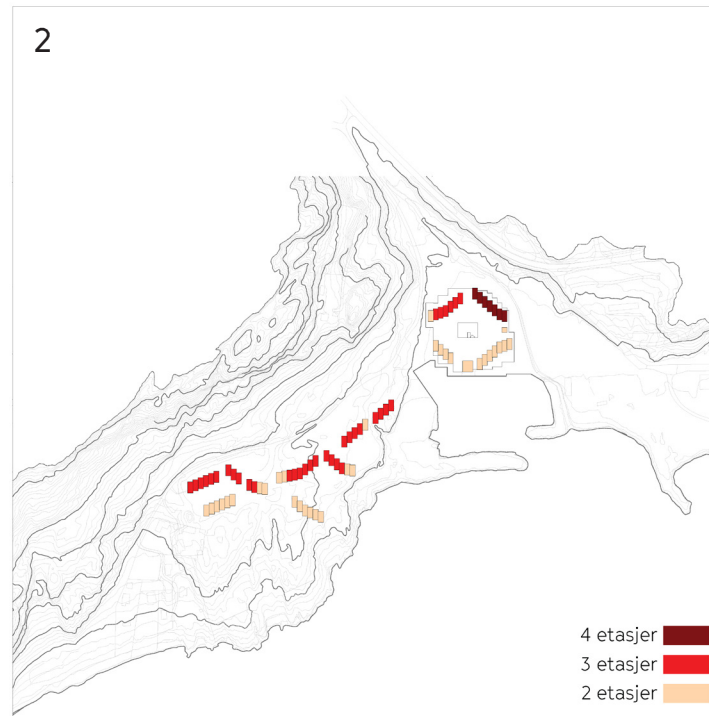
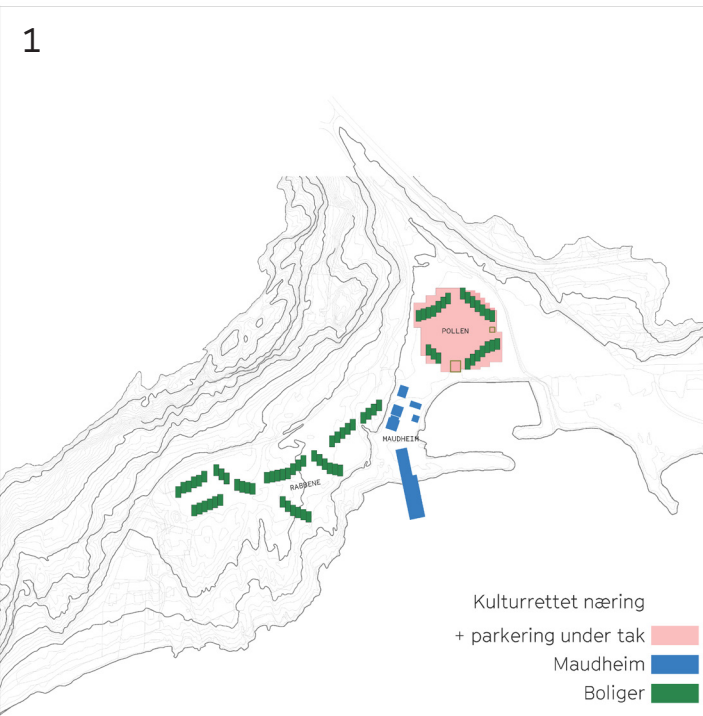
Roald Amundsens polaskute Maud får eget utstillingsbygg, Maudheim, som strekker seg mot havet. Bygget skaper en utvidelse av terrenget og et nytt utkikspunkt langs kyststien.

I tilknytning til Maudheim og som forlengelse av planlagt sentrumsbebyggelse på Tofte Strand etableres det et havnemiljø med promenade, kulturtilbud og maritim næring.

Adkomstparkering legges under og i tilknytning til denne bebyggelsen. Med adkomstvei fra nord, vil dette i svært stor grad begrense biltrafikken ellers på planområdet, slik at myke trafikanter og blågrønne-strukturer kan prioriteres.

Ved å trekke formålsgrensa for bebyggelse sørover mot havna etableres en tydelig havnefront. Grøntdraget trekkes i bakkant av bebyggelsen og danner et definert uterom i tilknytning til boligene.





2.7 PROGRAM, BEBYGGELSE OG PARKERING

1. PROGRAMFORDELING

Næring og annet besøksrettet program på Pollen danner en bystruktur i forlengelse av det tilgrensende planområde Tofte Strand i øst. Antydnet plassering av Maudheim gir rom for formidling av kystkultur langs bryggene. I vest danner uteoppholdsarelene mellom boligene på Rabbene en forbindelse mellom eksisterende grøntstrukturer.

2. HØYDER

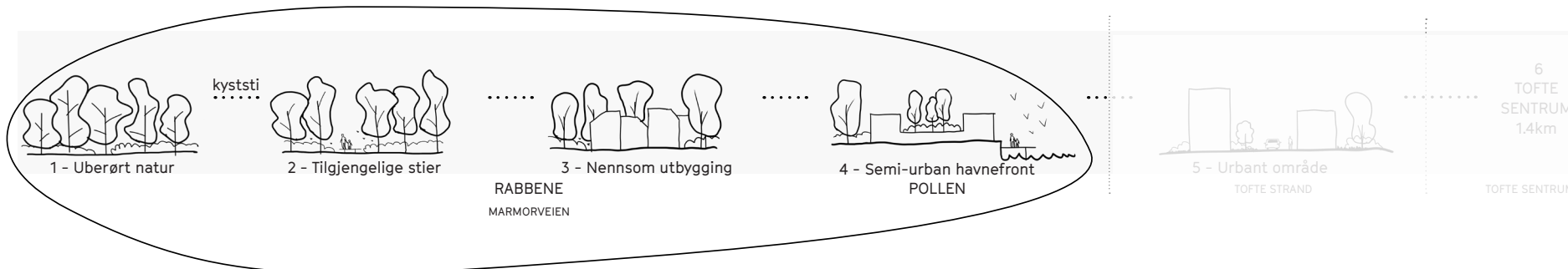
Boligbebyggelsens høyder er gjort med hensyn til siktlinjer, støy og solforhold på tvers av planområdet. Variasjonen i høyder muliggjør også en fleksibilitet i boligtyper.

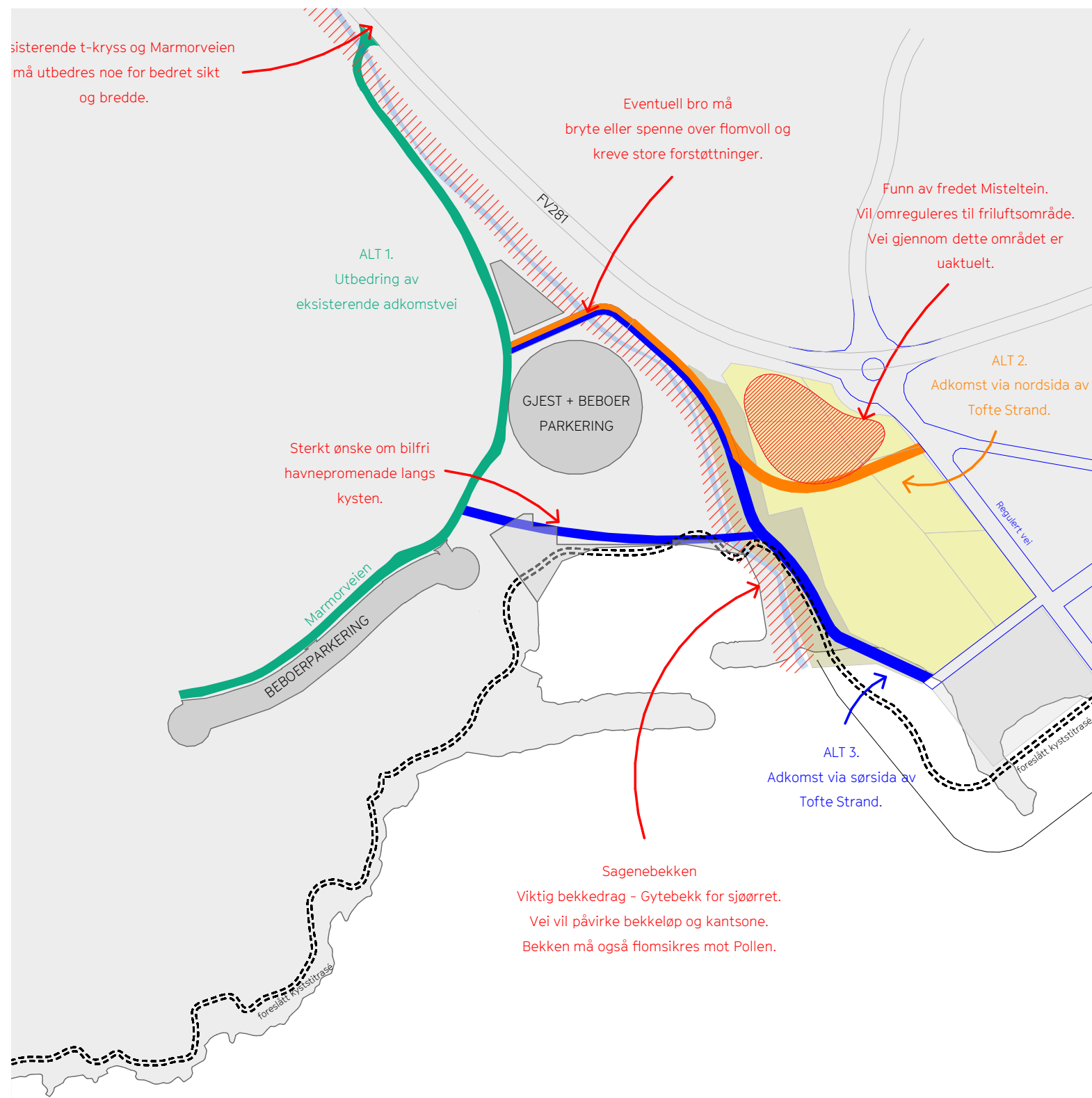
3. STØY

Høyere bebyggelse i nord på Pollen skåner uterommene fra støy fra riksveien.

4. PARKERING

For å begrense trafikken gjennom planområdet legges adkomstparkering for turgåere og besøkende under og nord for bebyggelsen på Pollen. Parkering til boliger på Pollen legges også i underetasjen. Boligparkering for Rabbene legges i egen parkeringssone sør for Marmorveien.





2.8 ADKOMSTVEI ALTERNATIVER OG PROBLEMSTILLINGER

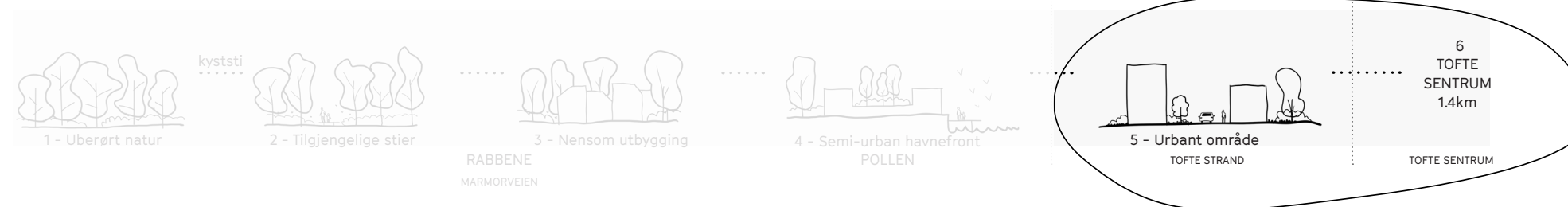
I dialog med prosjekterende for Tofte Strand og veikonsulenter i Norconsult har følgende problemstillinger blitt belyst knyttet til fremtidig ankomstvei til Marmorveien.

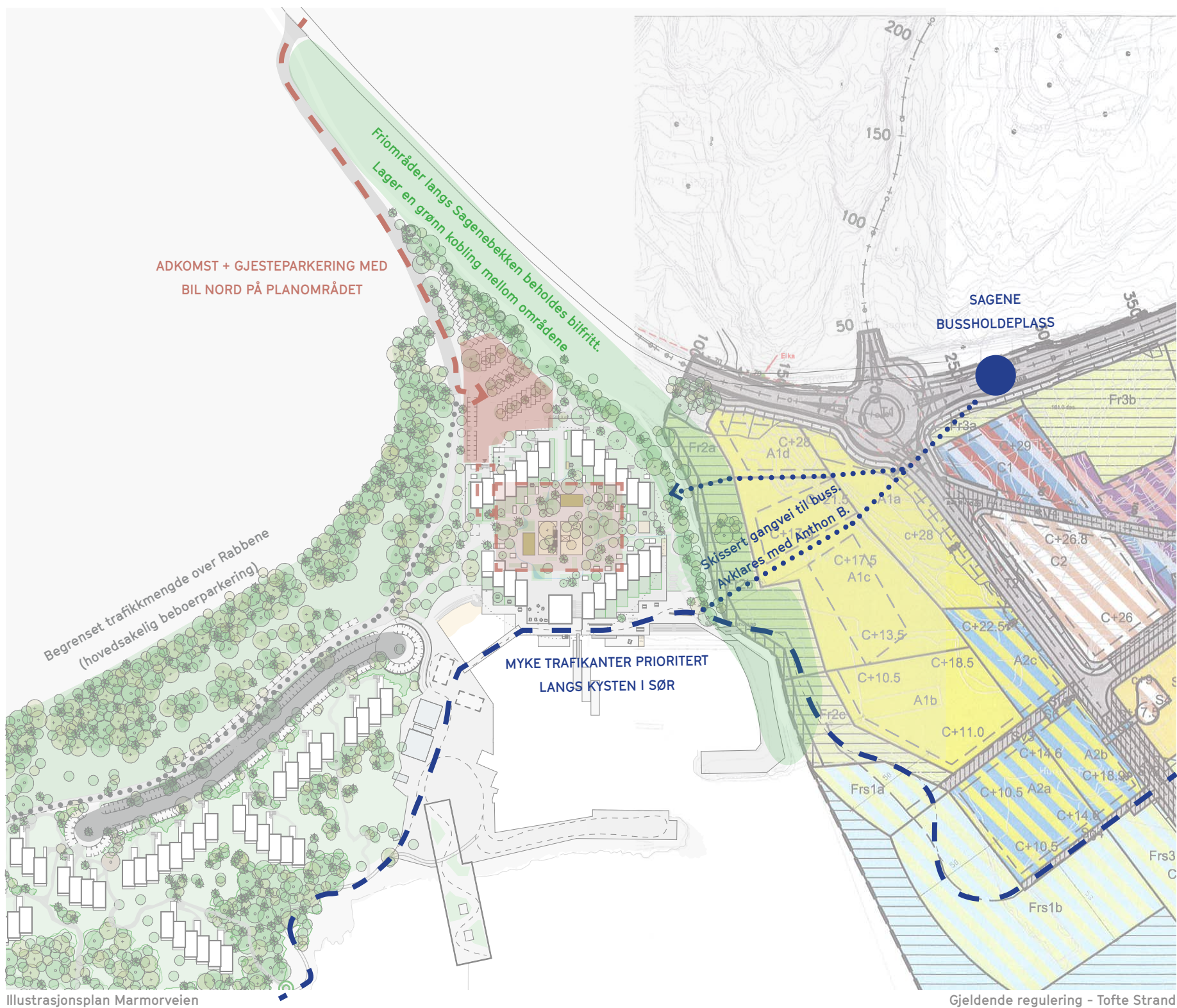
Alternativ 1 - Utbedring av eksisterende adkomstvei
Utbedring av eksisterende adkomstvei vil kreve en mindre utbedring av T-krysset for å forbedre sikt og veibredde. Marmorveien må også utbedres med noe større veibredde. Det har også blitt diskutert å senke fartsgrensen nord for avkjørselen, noe som også vil redusere støy for boliger på Pollen. Norconsult har utbedret rapport for dette alternativet.

Alternativ 2 - Adkomst via nordsia av Tofte Strand
Mulighetene for adkomst via nordsia 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 forstøttningsmurer 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.





ADKOMSTVEI

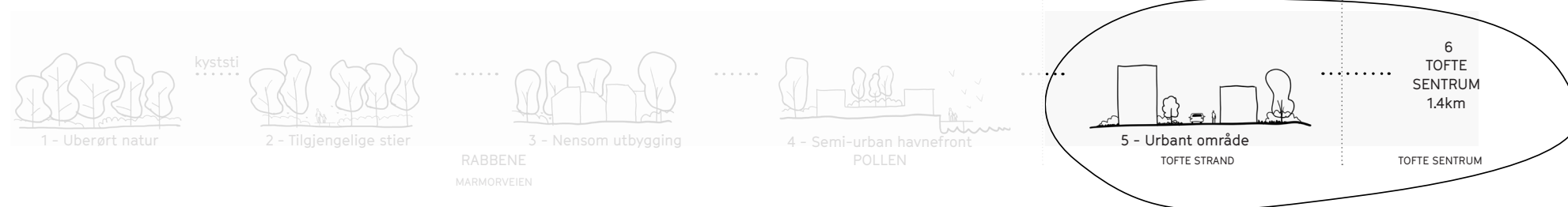
BILER - Fortsatt bruk av T-kryss:

Norconsult er klare på at selv med en stor vekst i trafikk til Marmorveien (antatt ca 700 ÅDT etter utbygging), kan beregningsmessig stige med ytterligere over 600% (som de mener er svært usannsynlig) før det vil bli noe problem med kø ved krysset. Ikke 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 er ok.

De mener at en fartsreduksjon på fylkesveien på dette strekket er fornuftig med hensyn til avkjøring, nærhet til boliger, lyd etc.

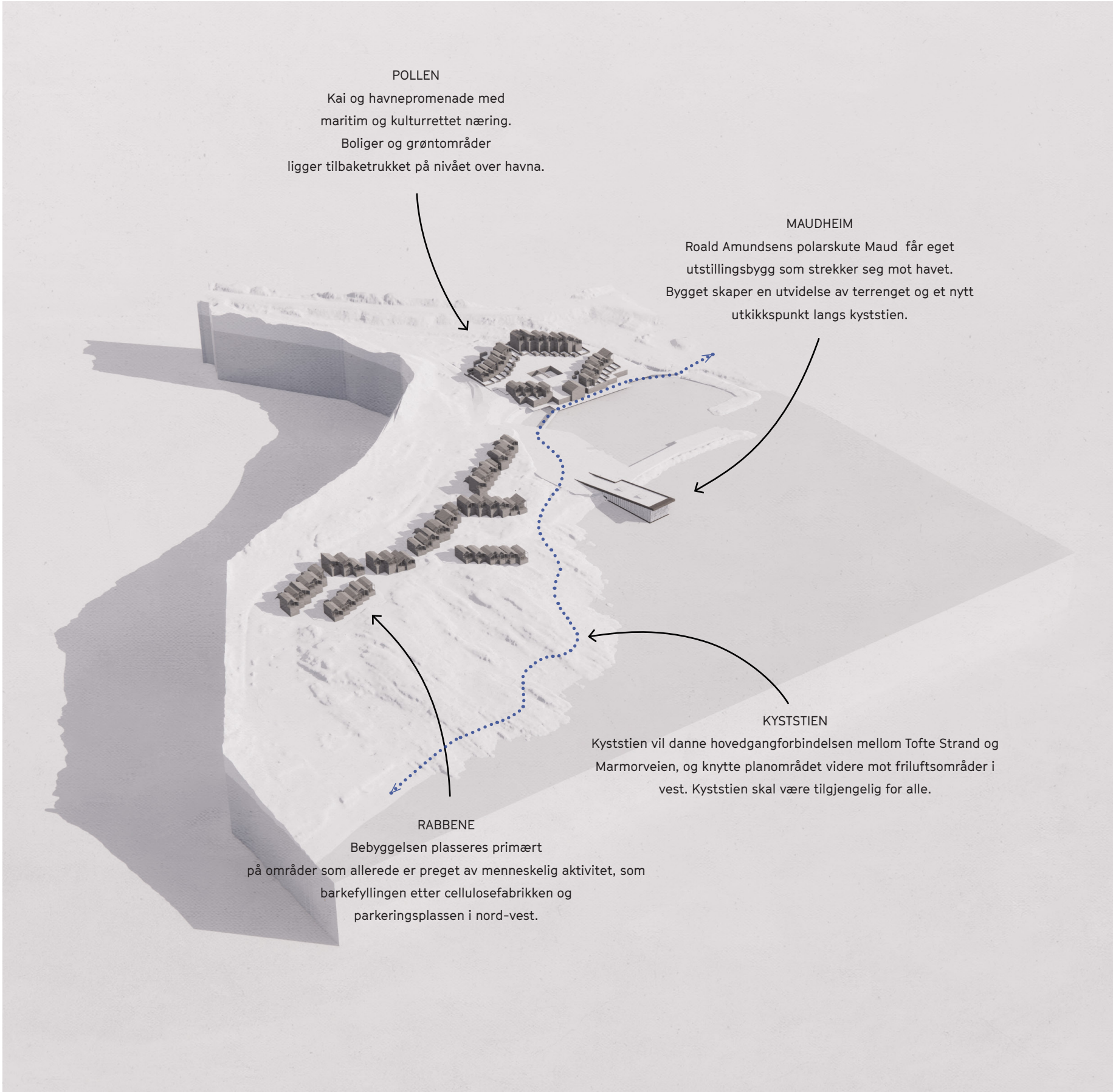
Fra arkitekts perspektiv virker fortsatt bruk av gjeldende regulert adkomst fornuftig. Vi mener også at det er fint å ankomme området ganske direkte her fra nord, i stedet for å krysse øvre bebyggelsen på Hurum brygge, antagelig i en sløyfe på deres område. Gang/sykkelvei/kyststi er mye viktigere å koble direkte sammen inn i forkant av Pollen.

De andre alternativene 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 denne løsningen, selv om det lar seg gjøre trafikalt.



3. SKISSEPROSJEKT





3.2 AREALER

Grad av utnytting 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.

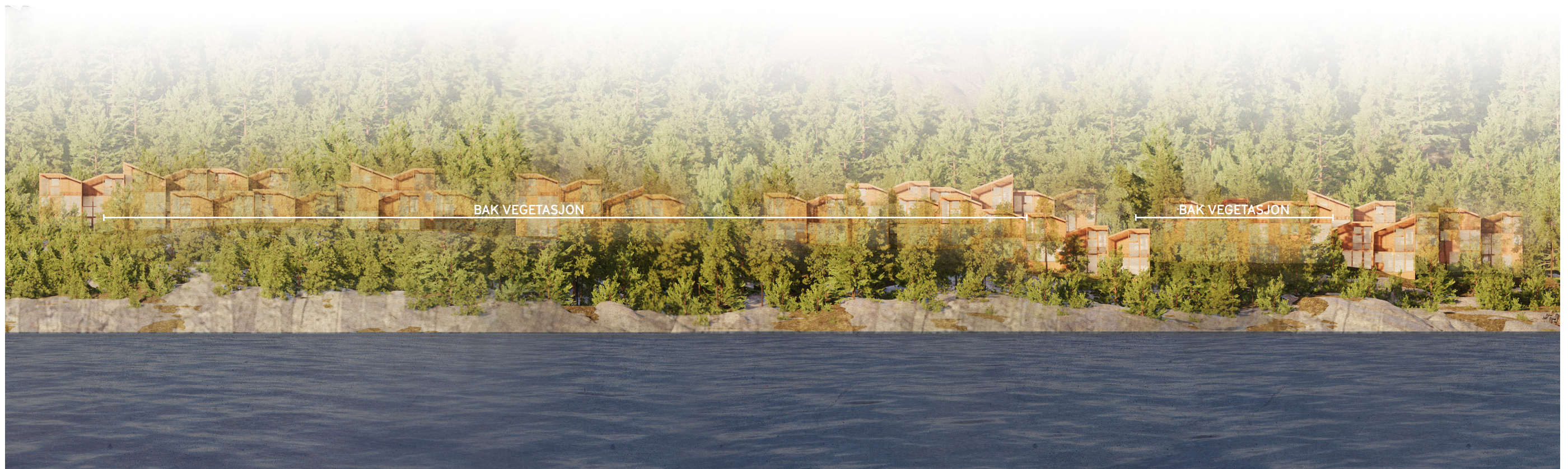
Felt Rabbene:
48 stk. moduler med mulig 48-96 boenheter (vist som 76 boenheter i underlaget)
BYA: ca. 4800 m2
BRA Bolig: ca. 8500 m2
Moduler har maks byggehøyde gesims 10.5 meter og mønehøyde 13.5 meter målt fra inngangsplanet. Dette tilsvarer tre etasjer bolig + loft.

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.

NØKKELTALL	
PLANOMRÅDE	
BTA-BOLIG	16.350
BTA-NÆRING	4.800
CA. BTA MAUDBYGGET	2.050
BTA ANNET (P-kjeller++)	5.700
BTA-TOTAL	28.900

PARKERING	
P-PLASSER GJEST	144
P-PLASSER BOLIG	130
P-TOTAL	274

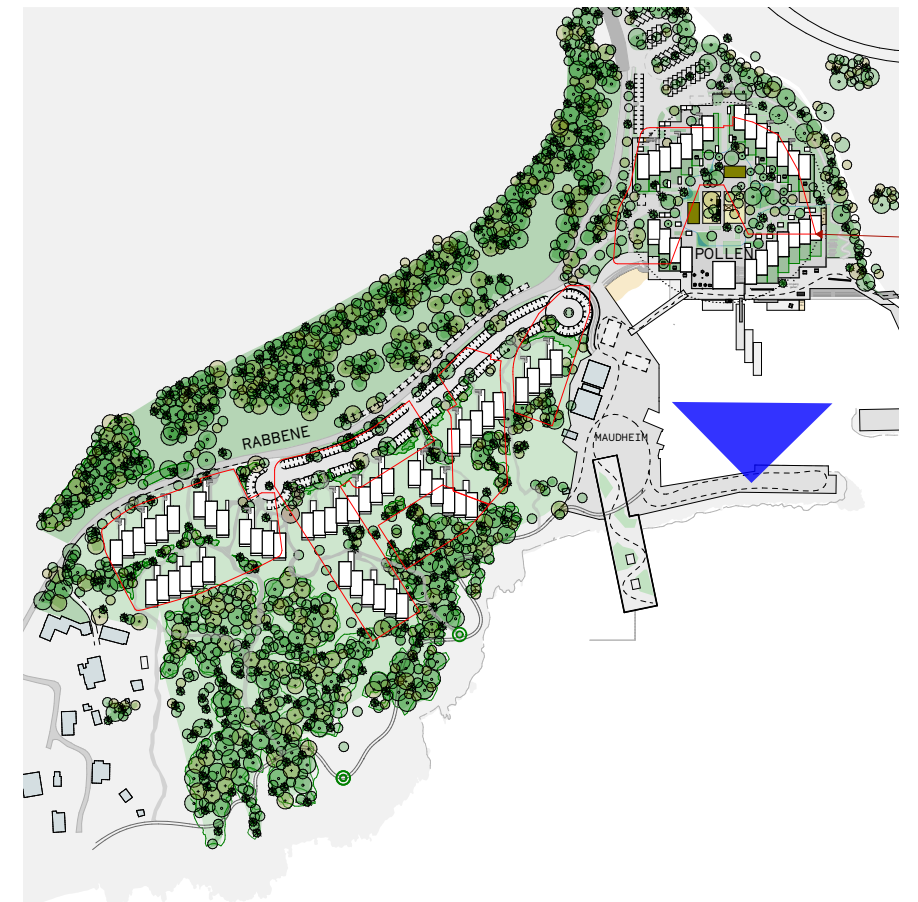
3.3 ILLUSTRASJONER



OPPRISS RABBENE FJERNVIRKNING – Bebyggelsen føyer seg inn i eksisterende landskapsformer og vegetasjon.



OPPRISS POLLEN FJERNVIRKNING – Bebyggelsen danner en inviterende havnefront.



Illustrasjon - Ankomst til Pollen via sjøveien. På Kaia er det maritim- og kulturrettet næring. Boligene ligger tilbaketrukket på nivået over.



Illustrasjon - Ankomst til Pollen via sjøveien. På Kaia er det maritim- og kulturrettet næring. Boligene ligger tilbaketrukket på nivået over.



Illustrasjon - Revegetering av Pollen skaper et grøntdrag som forbinder Tofte Strand i øst med Rabbene i Vest.

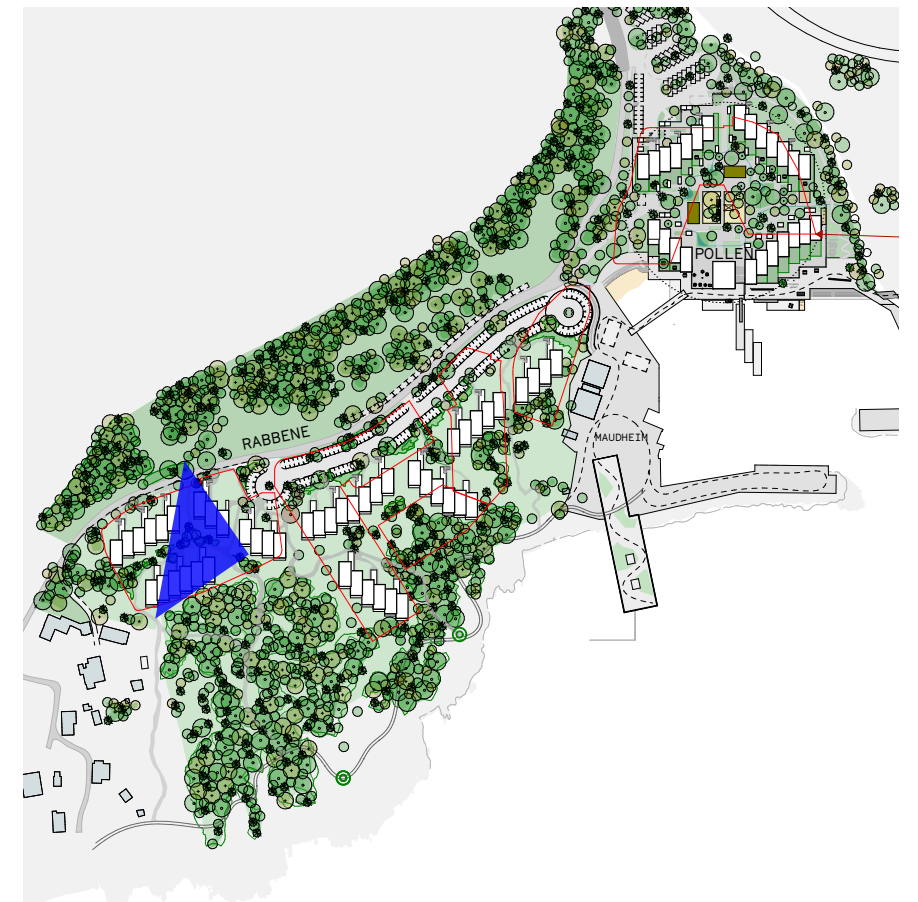


Illustrasjon - Bebyggelsen på Rabbene er størst mulig grad plassert i forhold til eksisterende terreng og vegetasjon
Plasseringen åpner for fri ferdsel gjennom skogen.





Rabbene - boligene tilpasser seg eksisterende terreng og vegetasjon.





Ankomst til Rabbene langs Marmorveien. Variasjon av rekkehus og leiligheter.



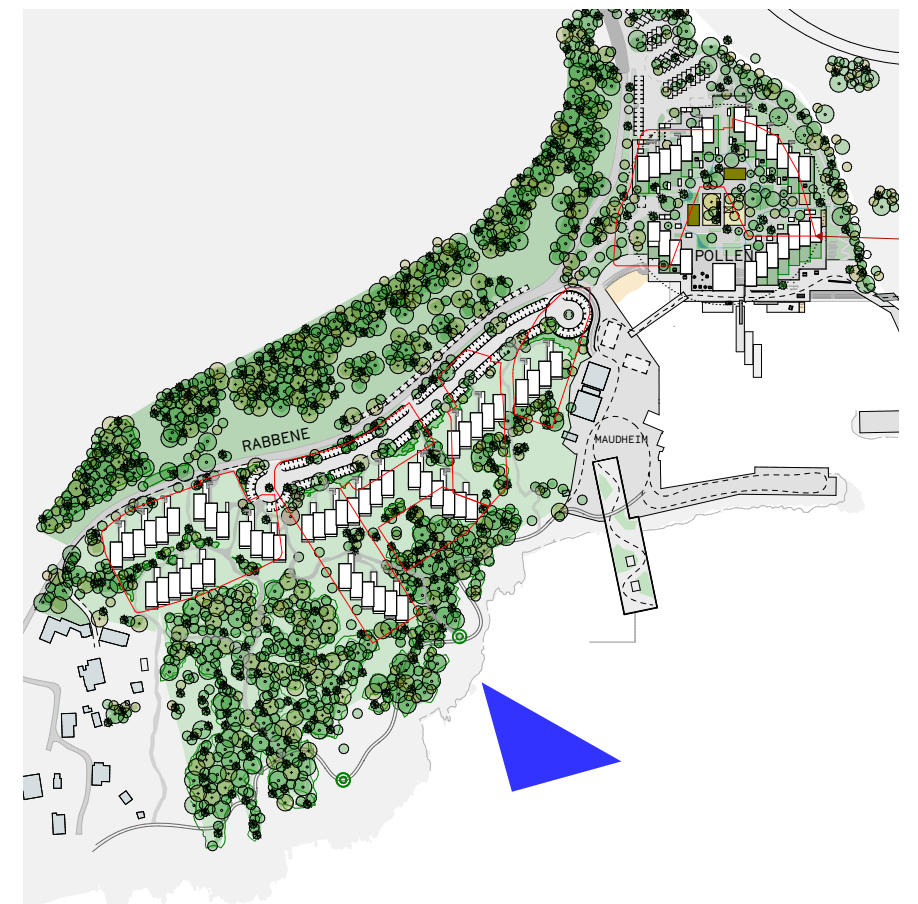


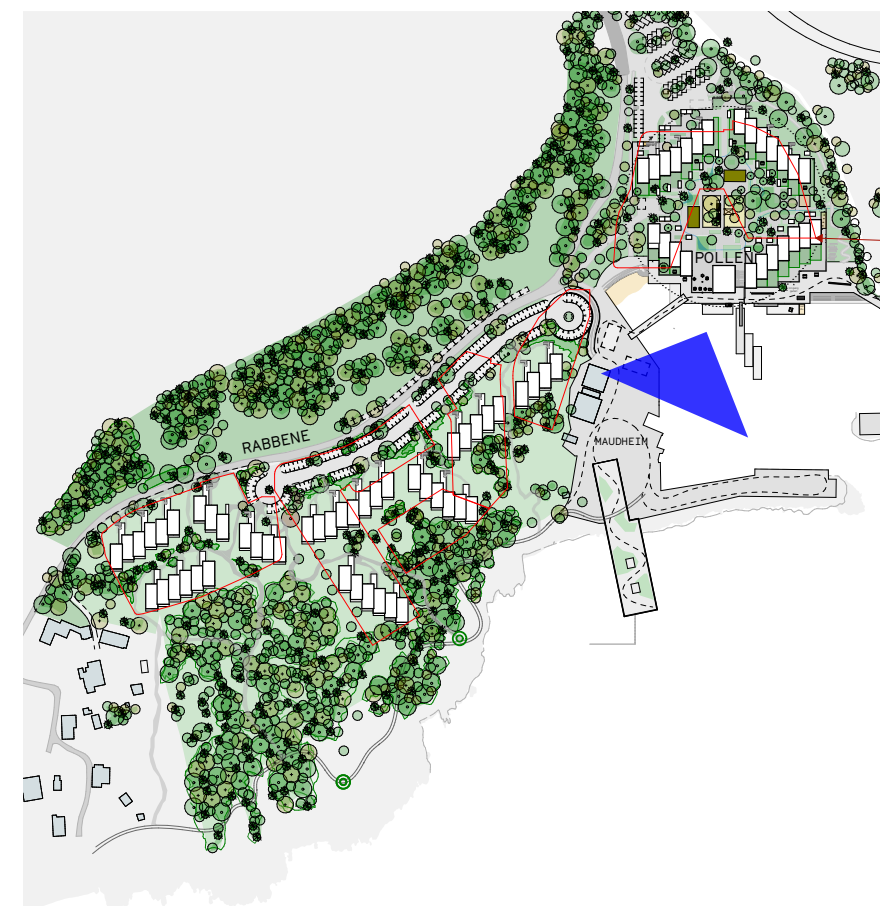
Ankomst til Rabbene langs Marmorveien. Variasjon av rekkehus og leiligheter.





Maudheim sett fra fjorden





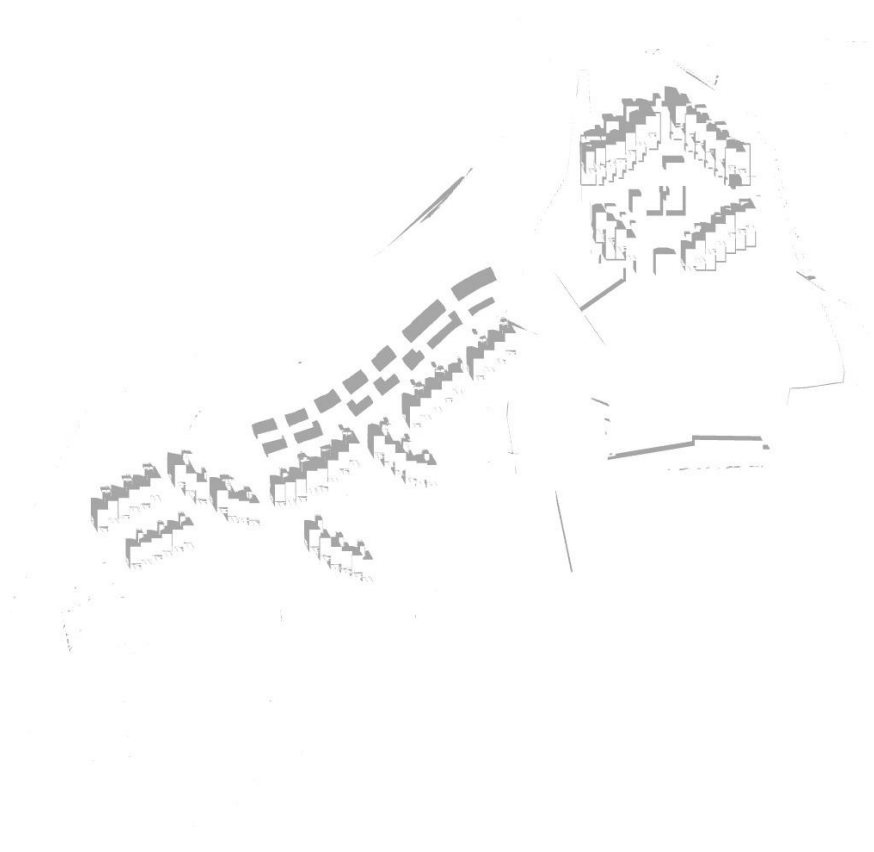
Taket på Maudheim danner et utvidet landskapsrom som strekker seg mot fjorden. Følger man stien til topps vil man få en flott utsikt over sjøen.



Adkomst Pollen via Marmorveien. Adkomstparkeringen begrenser trafikkbelastningen på resten av planområdet.



SOMMERSOLVERV
21. juni kl. 09.00



SOMMERSOLVERV
21. juni kl. 12.00



SOMMERSOLVERV
21. juni kl. 15.00



SOMMERSOLVERV
21. juni kl. 18.00



SOMMERSOLVERV
21. juni kl. 21.00

SOLSTUDIE - SOMMERSOLVERV

3.4 SOLSTUDIER

3 SKISSEPROSJEKT
36|66



VÅRJEVNDØGN
20. mars kl. 09.00



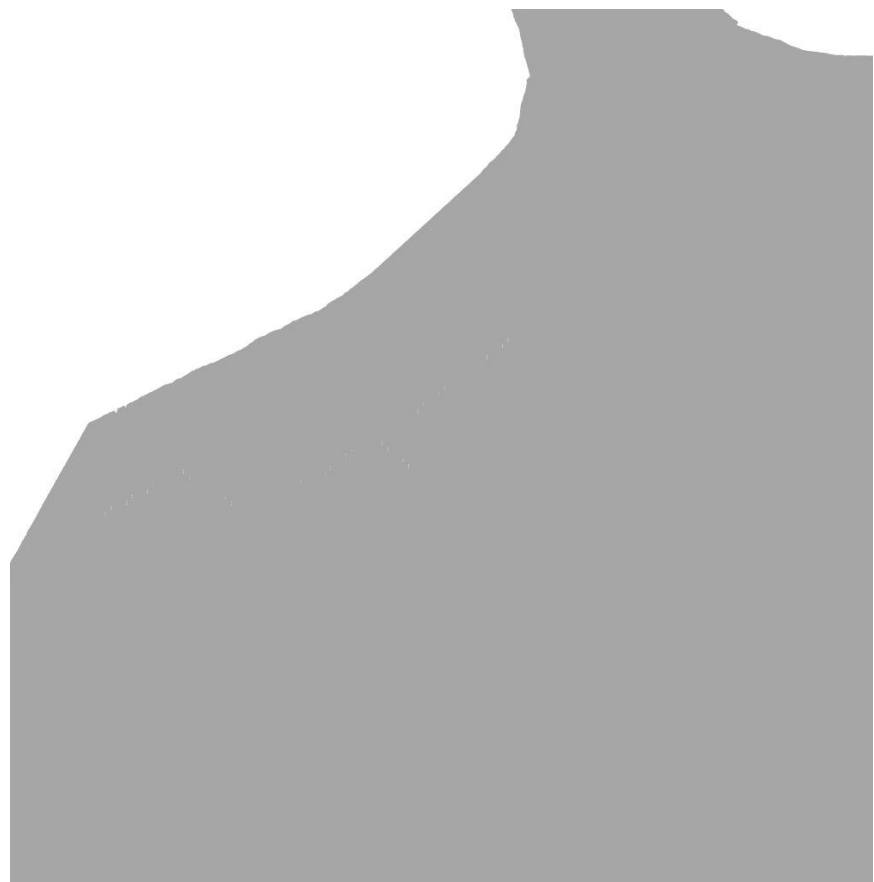
VÅRJEVNDØGN
20. mars kl. 12.00



VÅRJEVNDØGN
20. mars kl. 15.00



Vårjevndøgn
20. mars kl. 18.00



Vårjevndøgn
20. mars kl. 21.00

SOLSTUDIE - VÅRJEVNDØGN

3.5 KYSTSTI + UTOMHUS



FOTO FRA LANDSKAPSELEMENTER I PLANOMRÅDET



KYSTSTI + UTOMHUS - KRAV TIL UTFORMING OG MATERIALPALETT

Kyststien skal være tilgjengelig for alle, og vi legger stor vekt på å gjøre den universelt utformet. Valget av materialer og trase er basert på denne forutsetningen. Vi ønsker også at stien føyer seg inn i det eksisterende kultur- og naturlandskapet i området, og kyststien ønskes utført i materialer som reflekterer stedets eksisterende palett og historie.

MATERIALPALETT:

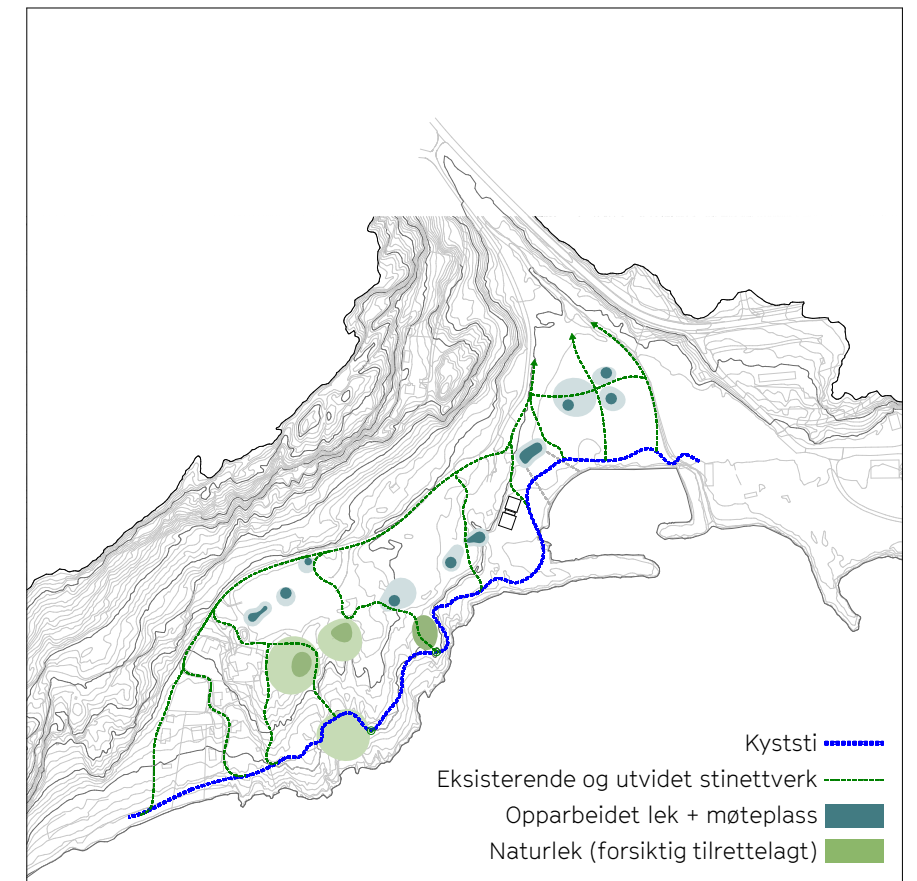
Dekke: Tre, bundet grus og stein. Barkdekke under lekeplasser. Skilt, lysarmatur, håndløpere og annet beslag: Galvanisert stål Benker og annet møblement: Heltre i grove dimensjoner

FORUTSETTINGER FOR MATERIALPALETT OG TRASÉ:

Forutsetninger for palett og nytt for trasévalg er skissert etter normer i *Statens Veivesens Håndbok V129 Universell utforming av veger og gaters* krav og anbefalinger for utforming av Turveier - Gangveger utenfor sentrumsområder:

Dekke: Fast dekke - stein, fastgrus eller lignende
Ledelinjer: Naturlige ledelinjer i form av langs ytterkant av vei/sti.
Skilt: I kryss og
Belysning: Min. 50 Lux
Skilt og møblement bør ha tilstrekkelig kontrast til omkringliggende landskap.

Dimensjoneringsgrunnlag:
Stigning: 1:12 (for kortere stigning inntil 3 meter 1:12)
Repos 150cmx150cm: Om mulig
Nivåsprang: Nøyaktig 2cm
Tverrfall: Max 2%
Bredde: Min. 1.8m (1.4 meter for kortere strekninger)



KYSTSTI + UTOMHUS - LEK OG OPPHOLDSINSTALLASJONER

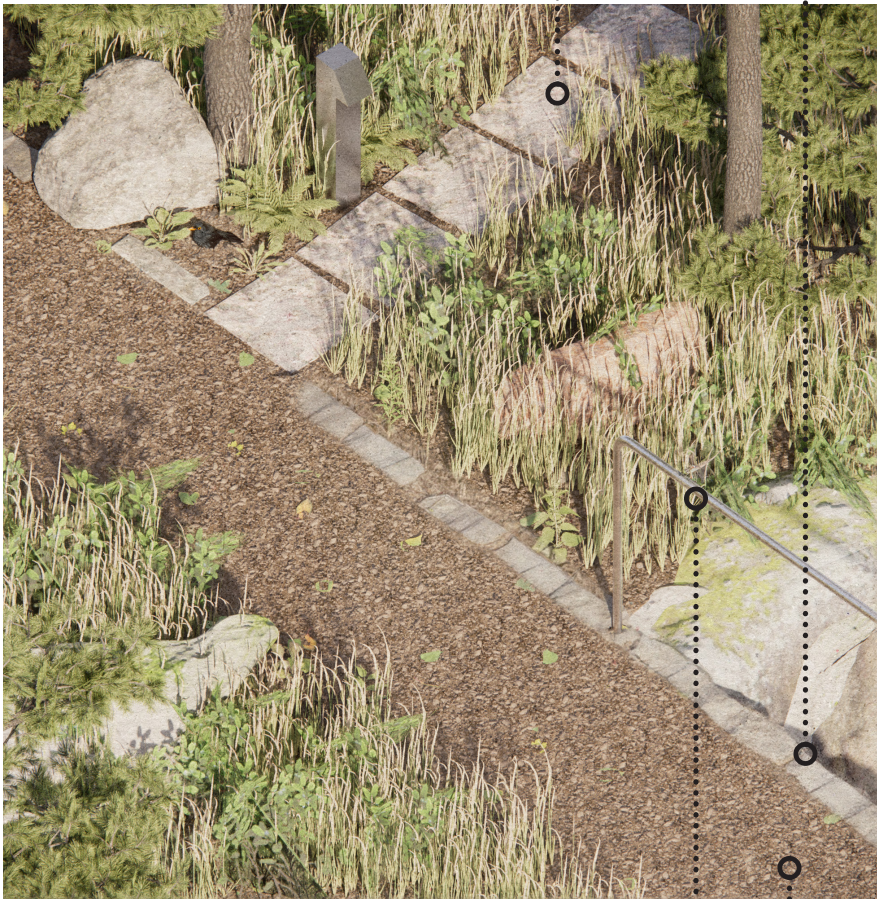
Opparbeidede lekeplasser og annet utemøblement langs kyststien ønskes utformet som fremtidsruiner som spiller videre på historien og estetikken funnet i industrirestene innenfor planområdet. Lekeplassene skal invitere til barns åpne fantasifulle lek og den iboende mystikken som ligger i ruinene, skogen og havet. Naturmaterialer ønskes brukt både til dekke og konstruksjon.



Illustrasjoner - Industrirester og skisser til lekeplasser, oppholdsarealer og tuftegyms. Installasjonene er åpne og inviterer til ulikt bruk av ulike brukergrupper.

KANTSTEIN OG STØTTEMURER
Naturstein

GANGVEI TIL BOLIG
Steinheller
Markerer overgang fra
offentlig til privat sti



STIER
POLLEN + RABBENE

GELENDER
Galvanisert stål
Spiller videre på lokal
industrihistorie

GANGVEI
Bundet grus

LYSPULLERT
Galvanisert stål.
Spiller videre på lokal
industrihistorie



PASSER OG GANGVEIER
POLLEN

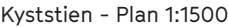
GANGVEI
Betongheller/naturstein + Tre
Ulik grad av perforering.
Håndterer overvann og
graderer overgang fra sti til
vegetasjon.

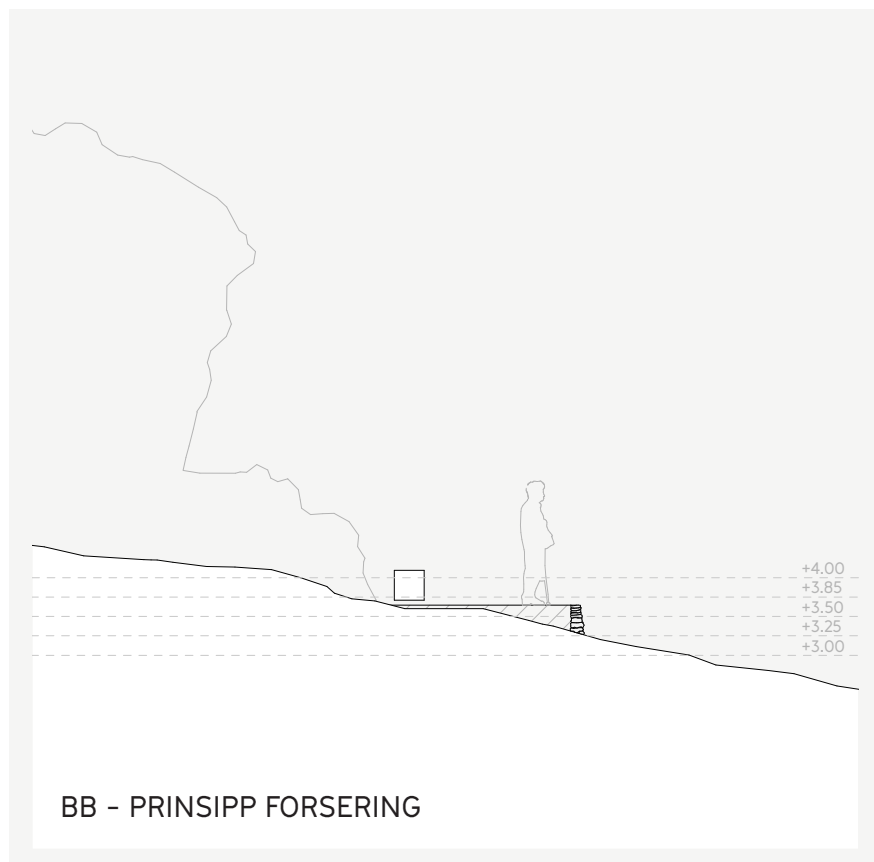
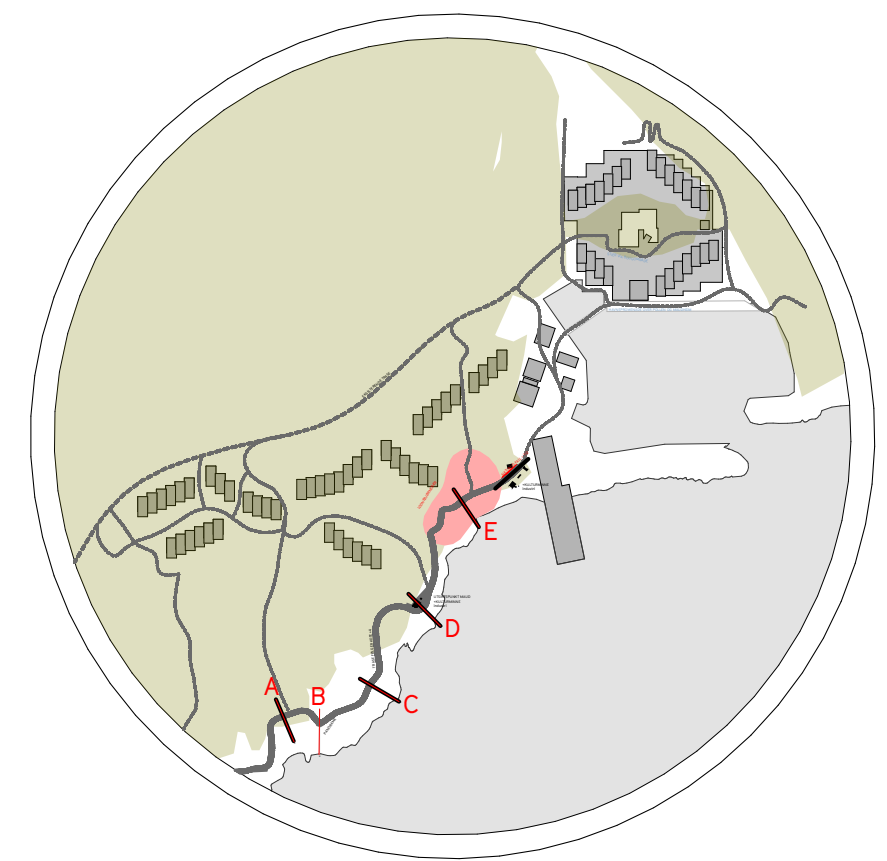
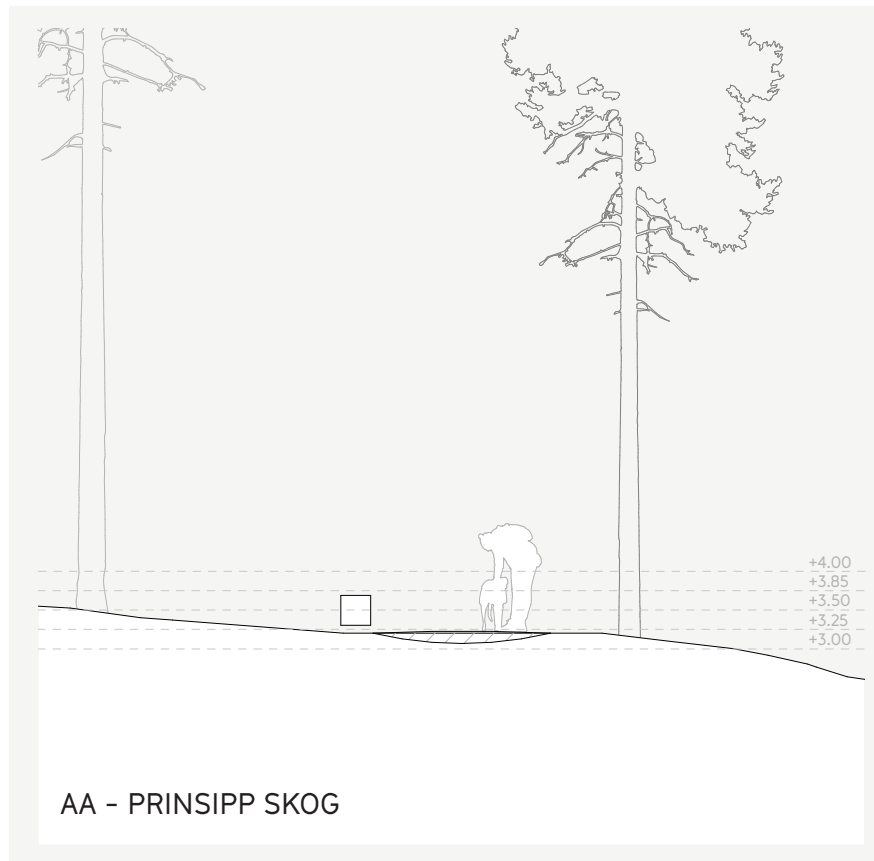
BENKER
Tre i grove dimensjoner
Spiller videre på lokal
industrihistorie

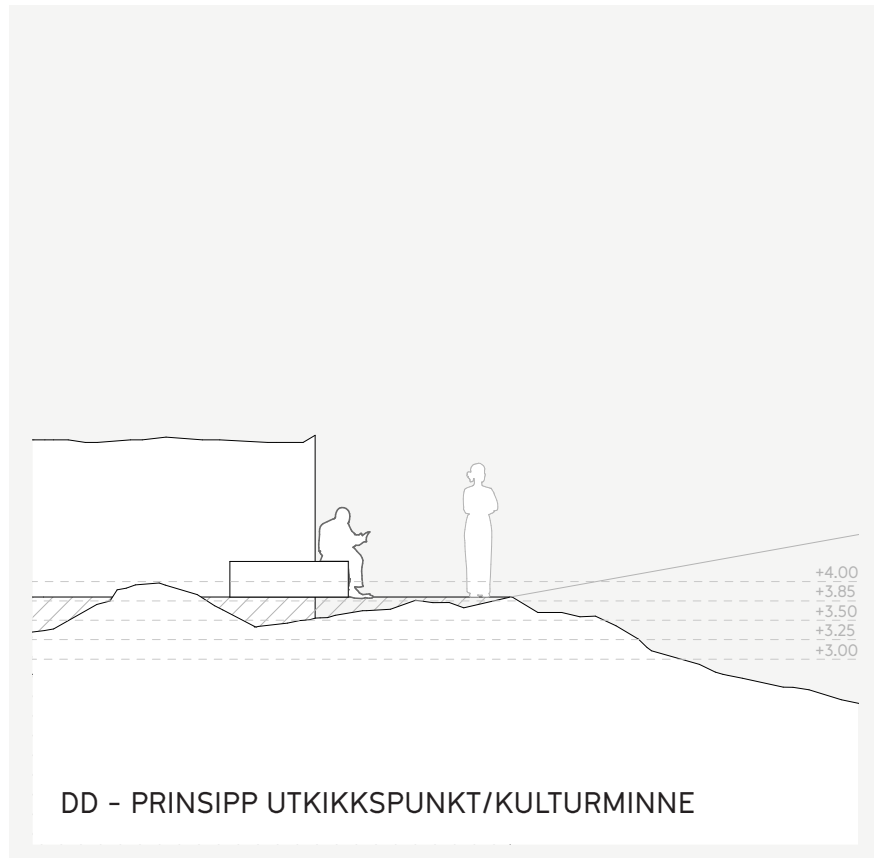
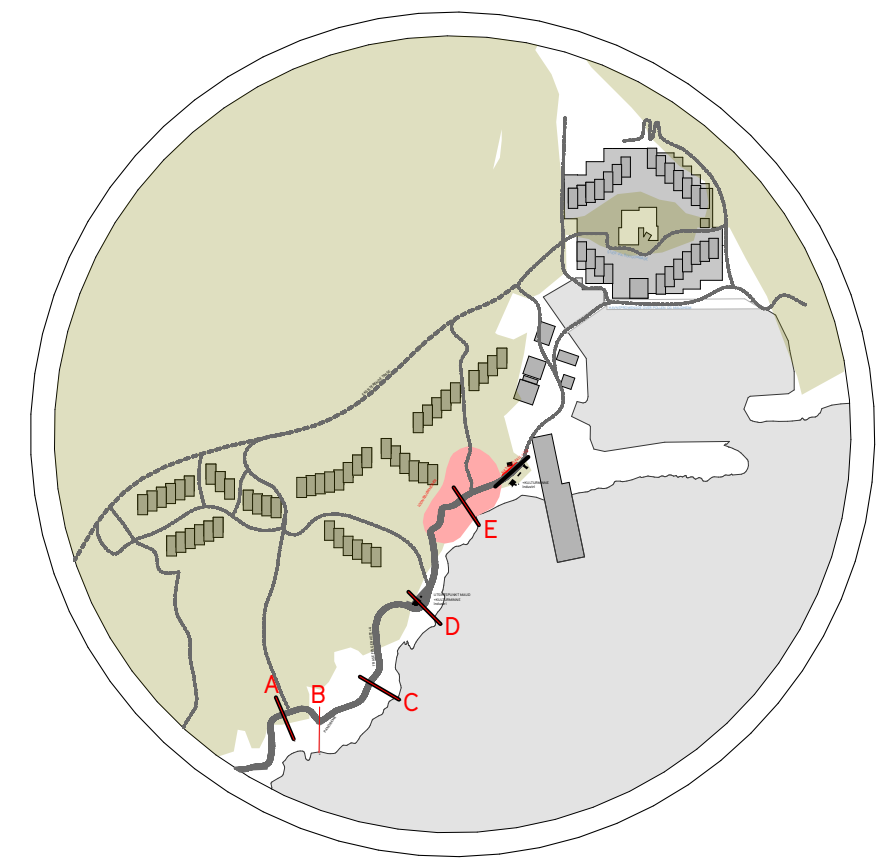
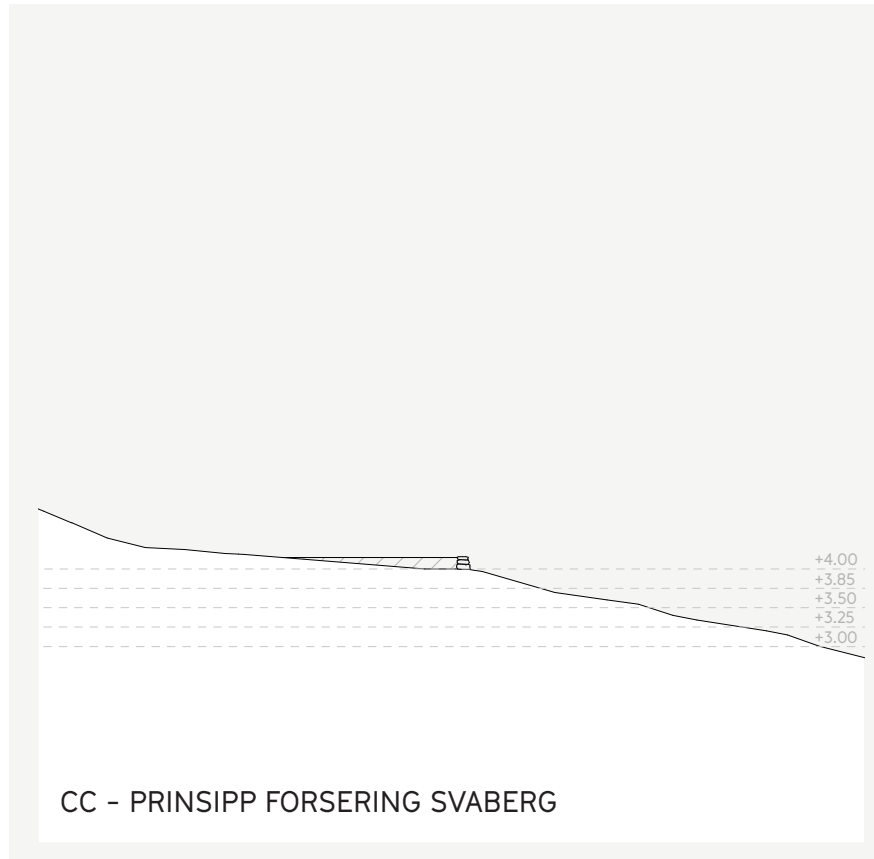


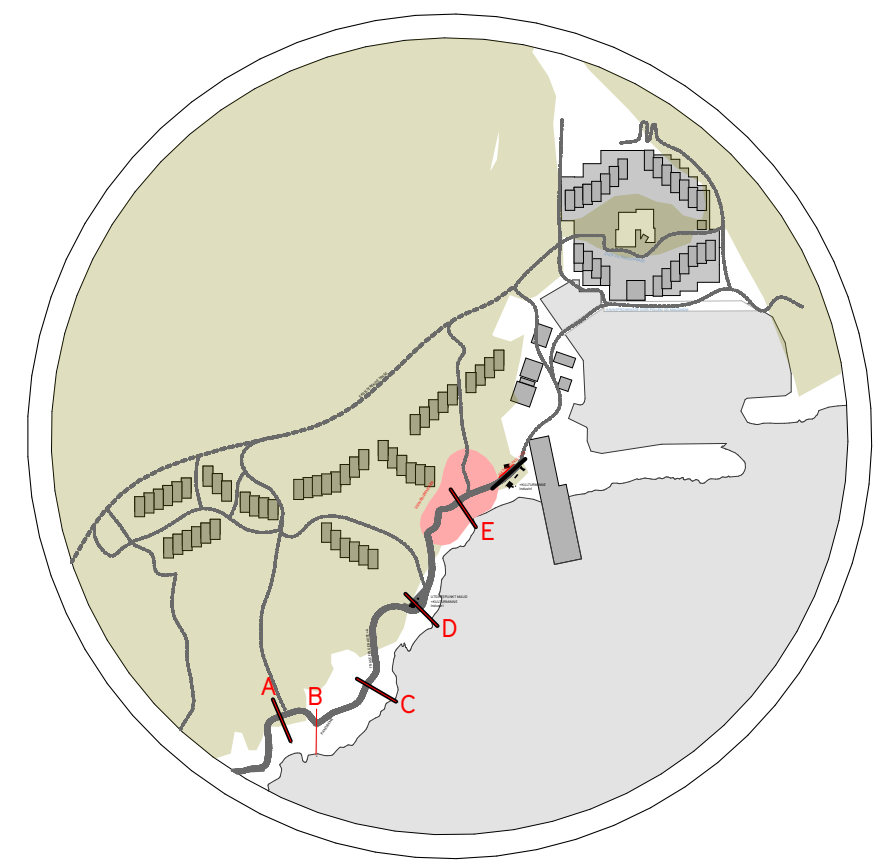
HAVNEPROMENADE
POLLEN + MAUDHEIM

BRYGGE
Tre

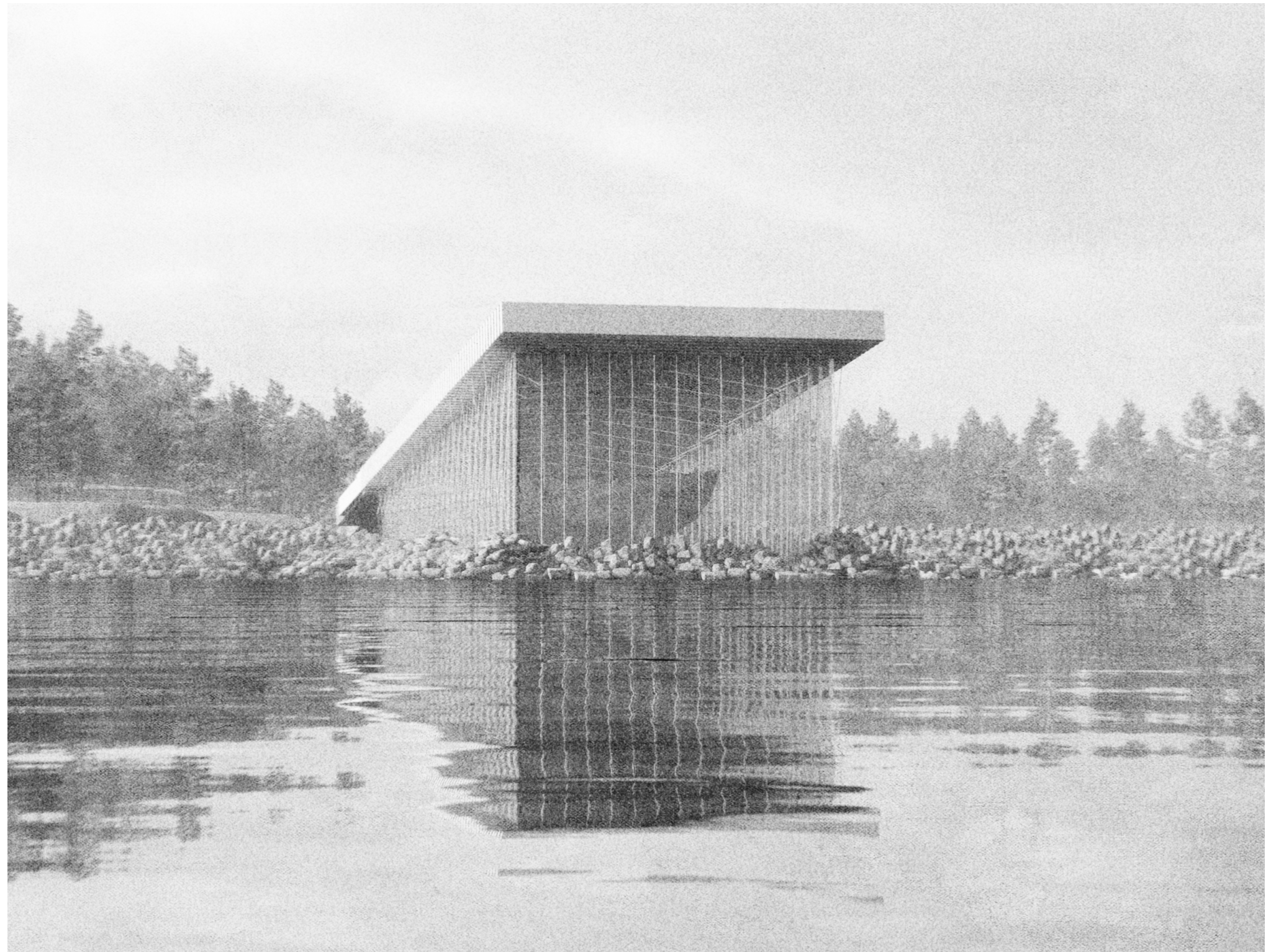


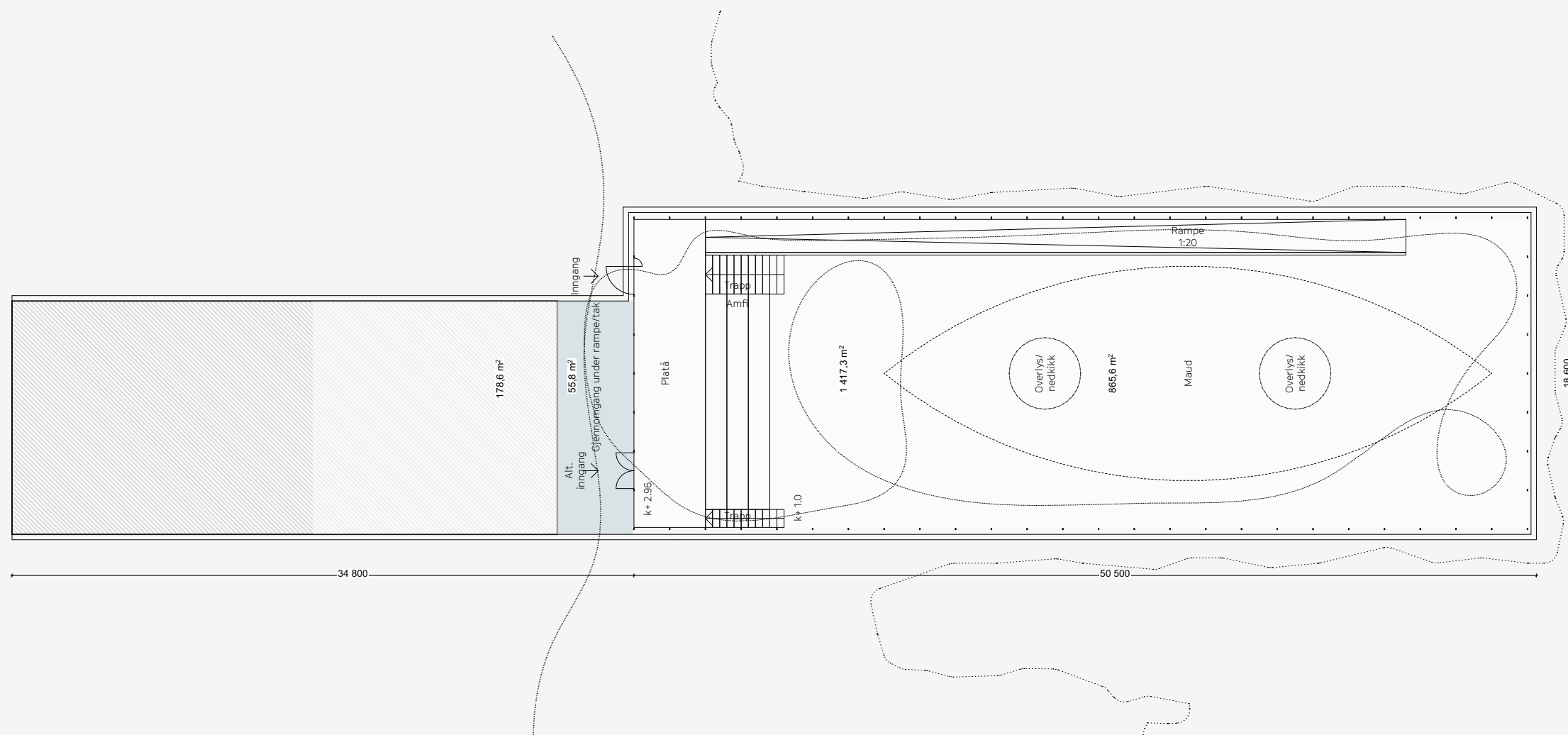




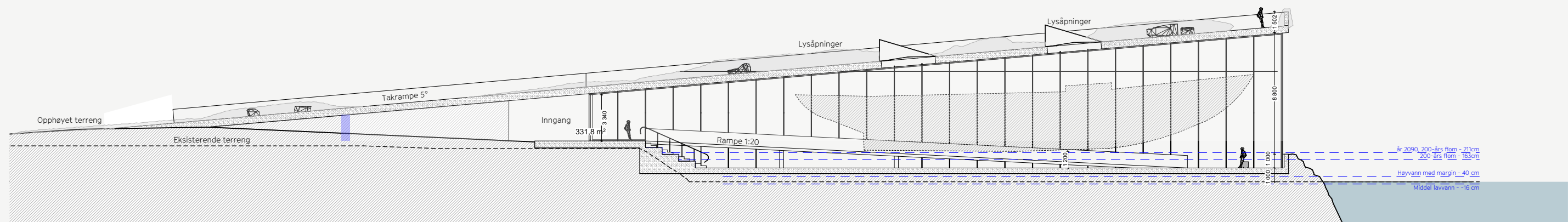


3.6 MAUDHEIM MUSEUMSANLEGG





Maudheim Plan 1:200



Maudheim Snitt 1:200

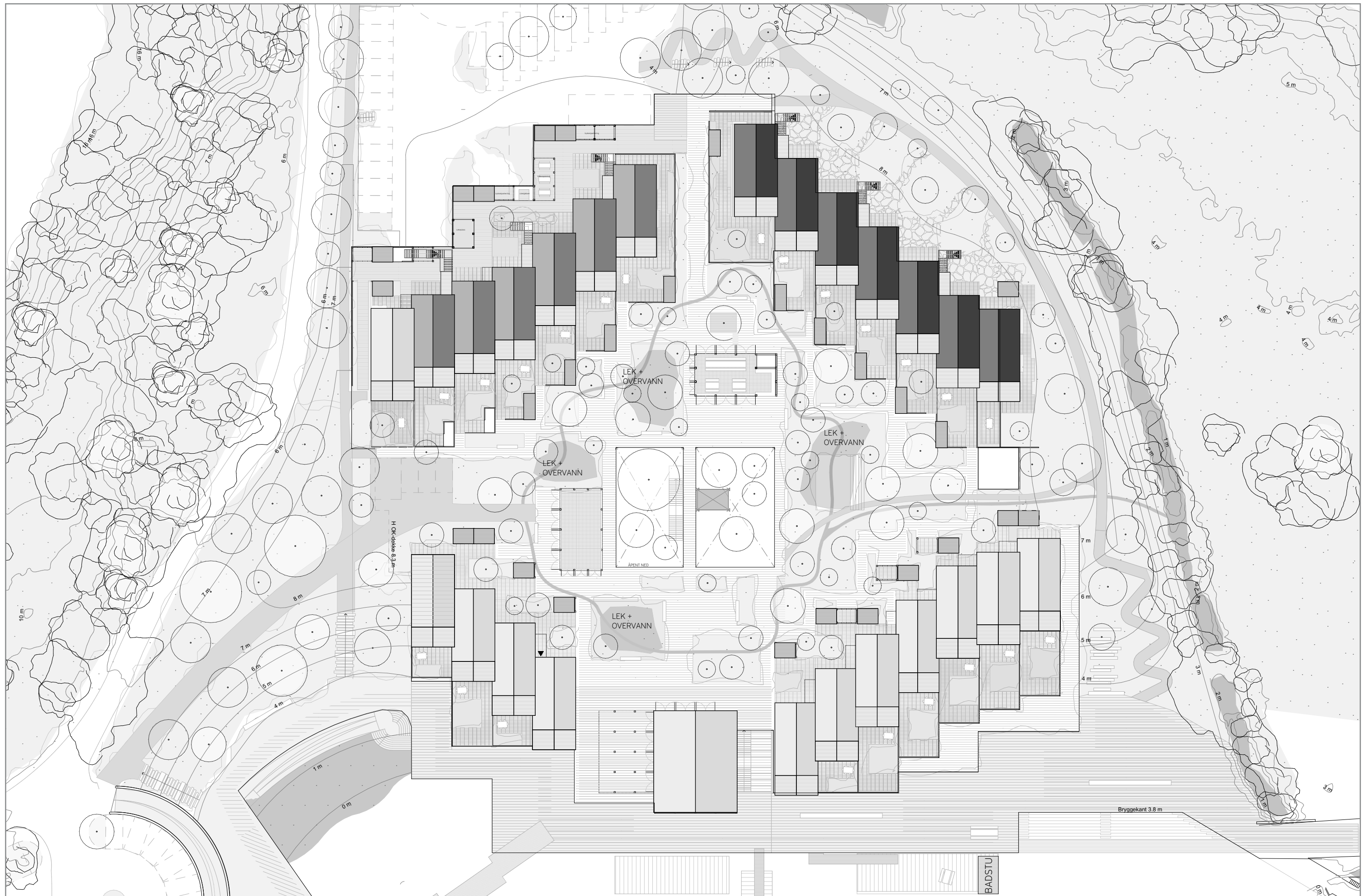
3.7 POLLEN

BOLIG + NÆRING

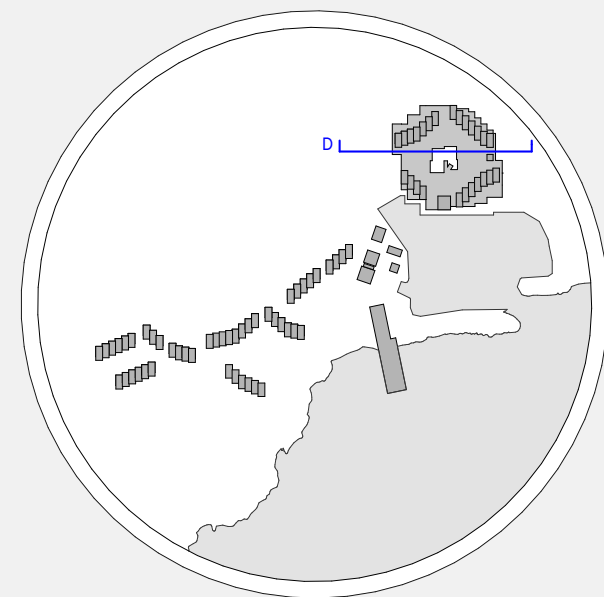




Pollen Situasjonsplan 1:1000



Pollen Situasjonsplan 1:500



Skog

Vei

innkjøring
parkering

Bebyggelse

Voll og
gangsti

Sagenebekk

Tofte Strand

boliger+hager+park

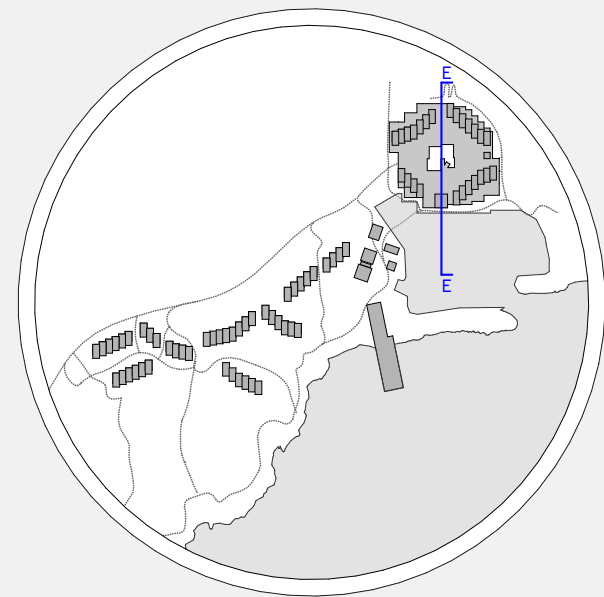
boliger+hager

Parkering/næring

atrium

Galleri

D-D Pollen Situasjonssnitt 1:500



Parkering

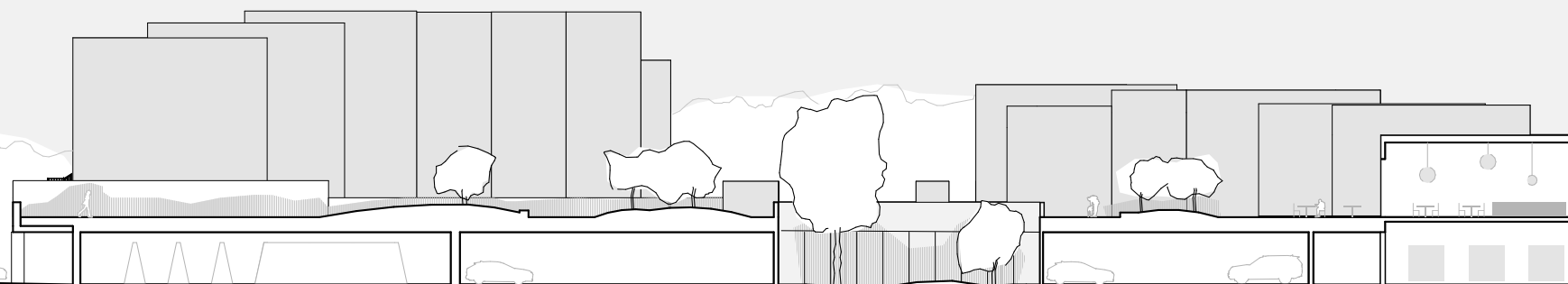
Boliger, hager og felles uteopphold

Atrium

Boliger og torg

Galleri
og næring

Havnepromenade og gjestehavn



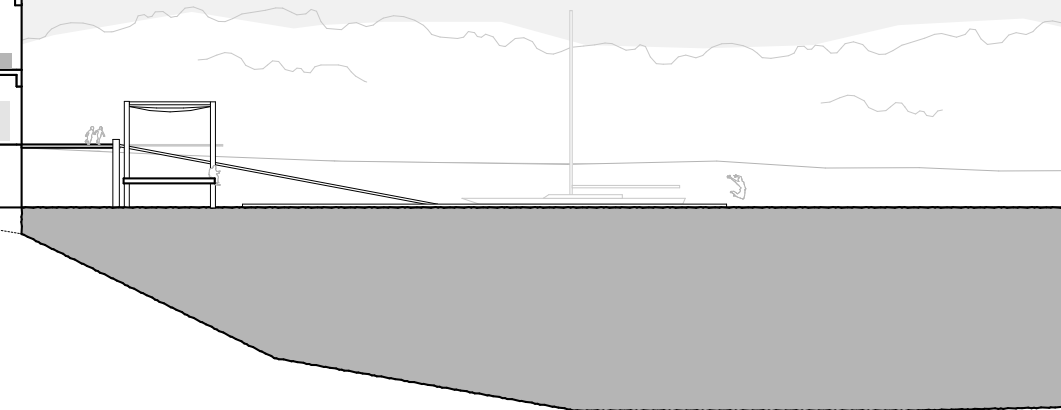
Næring

Parkering

Atrium

Parkering

Næring



E-E Pollen Situasjonssnitt 1:500



EK +
OVERVANN

Orangeri

BADSTU

Pollen Planeksempel 1:200

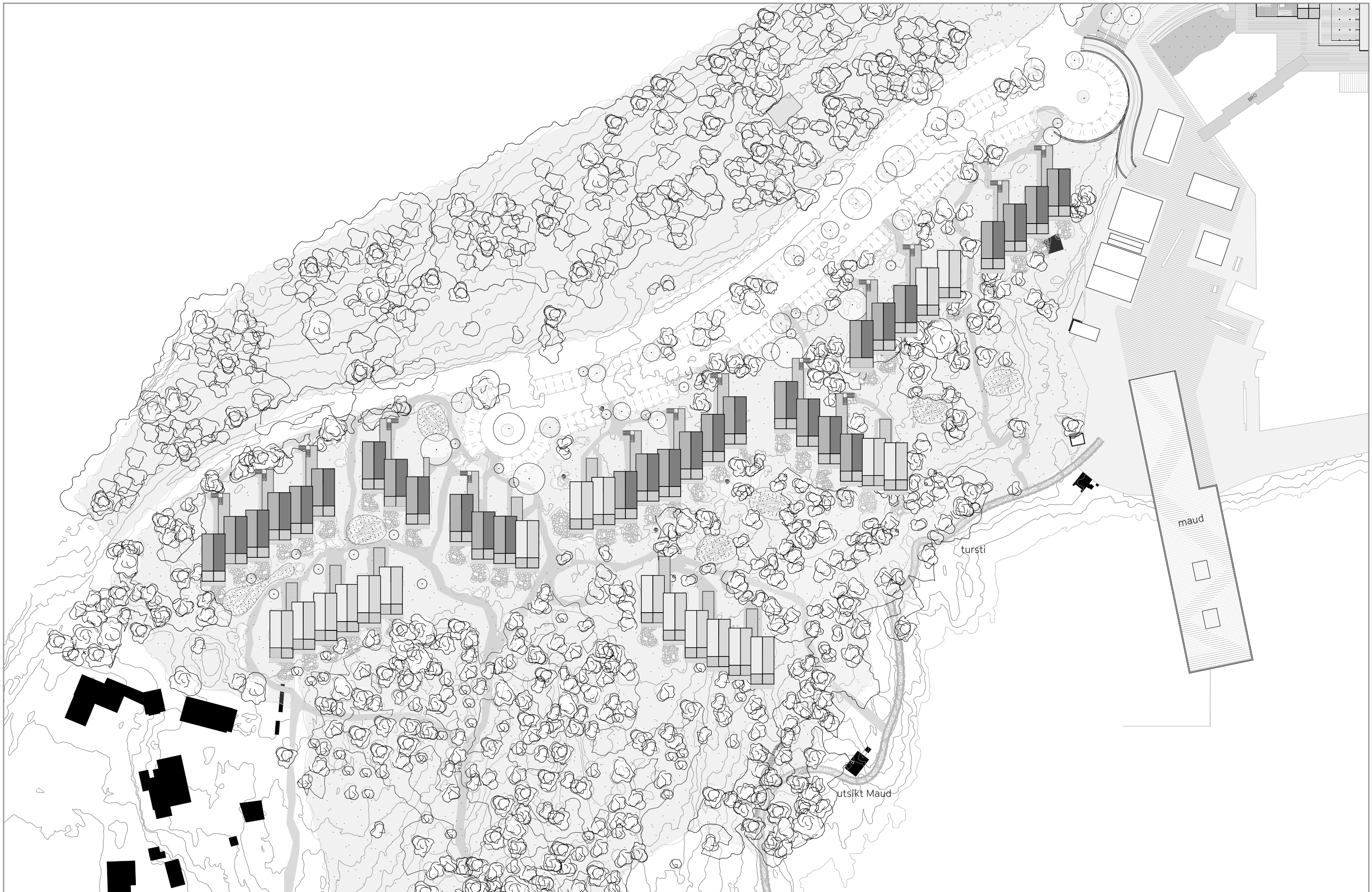


Pollen Planeksempel 1:200

3.8 RABBENE

BOLIGER OG FRIOMRÅDER

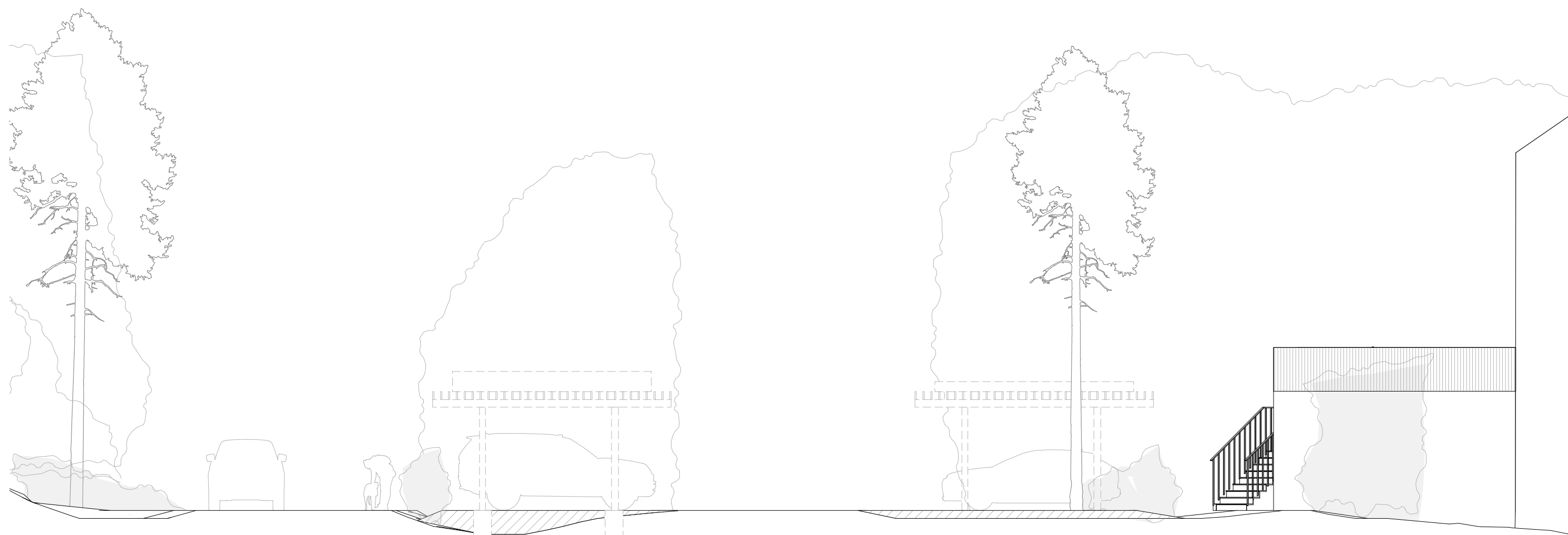
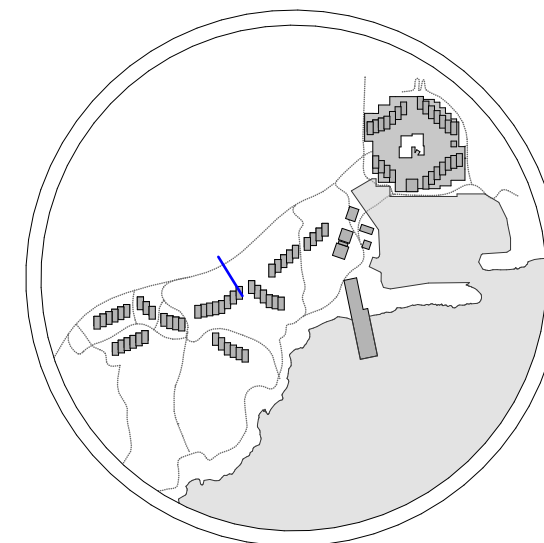




Rabbene Situasjonsplan 1:1000



Rabbene Situasjonssnitt 1:1000



SKOG

GRUSVEI - "SHARED SPACE"

PARKERING MED MULIGHET FOR CARPORTER MED SOLCELLER

STI

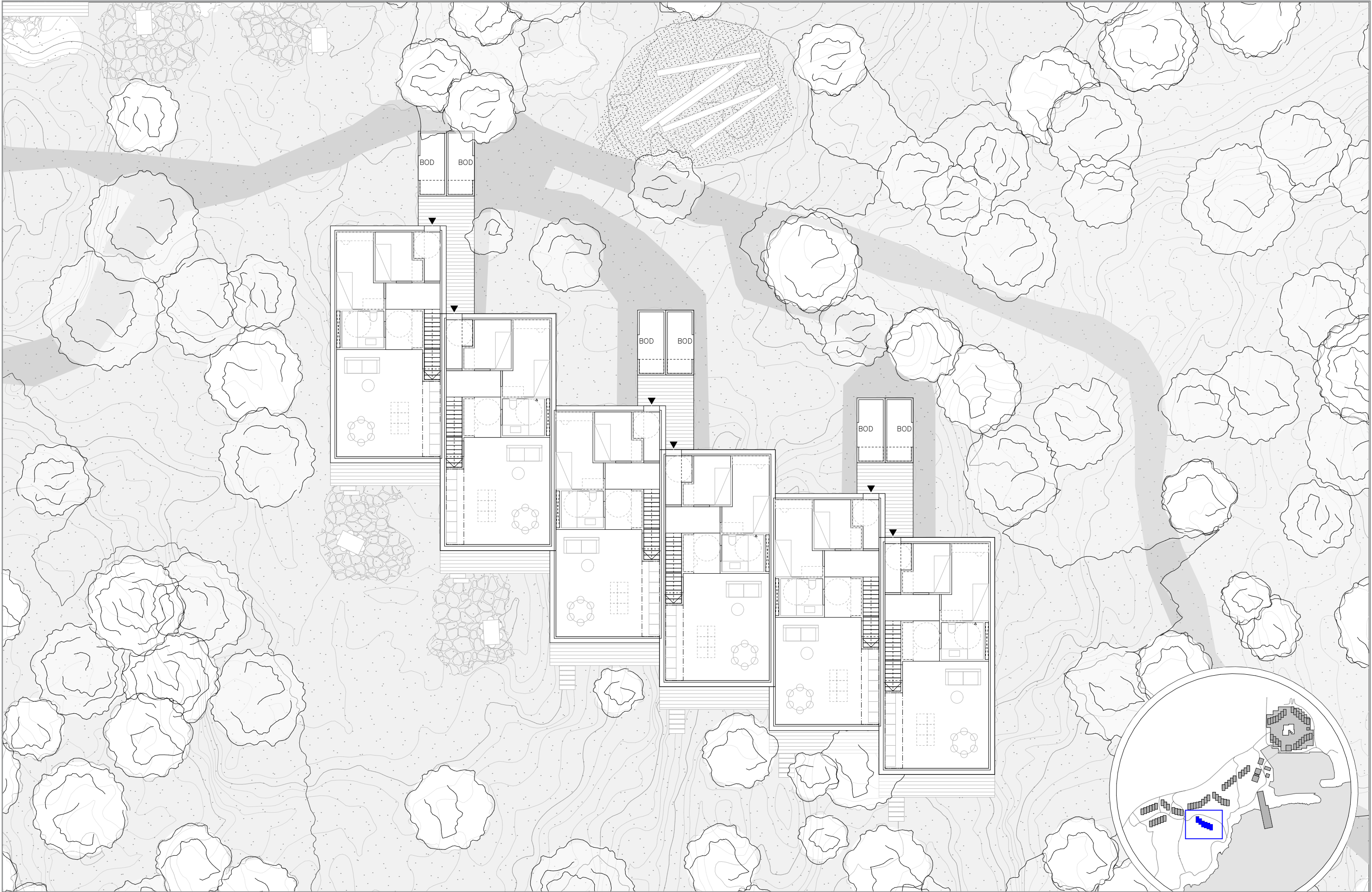
BODER OG OPPPGANG

BOLIGER

Rabbene snitt 1:100 - Gatesnitt



Rabbene Planeksempel 1:200



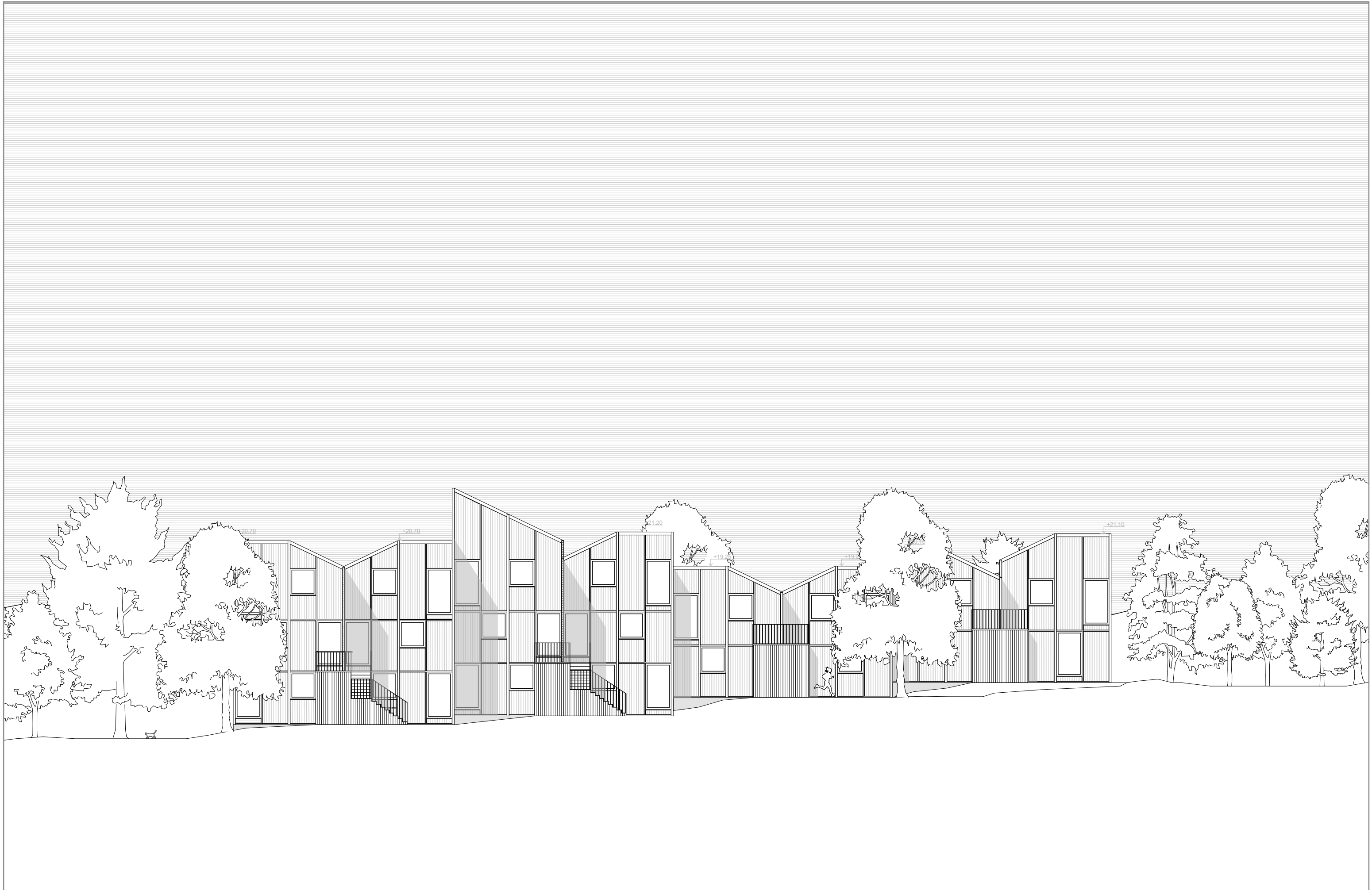
Rabbene Planeksempel 1:200



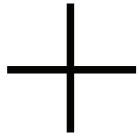
Rabbene Planeksempel 1:200



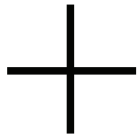
Rabbene Fasader Sør 1:200



Rabbene Fasader Nord 1:200

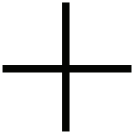


VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER



VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER

VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER



VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER

