



Naturvernforbundet i Hurum og Røyken

Tofte, 08.01.2024

Innspill til forslag til omregulering for gnr. 335/bnr. 127 Tofte – Marmorveien og «Maudheim»

Naturvernforbundet i Hurum og Røyken viser til planinitiativ og vedlegg for forslag til omregulering for gnr. 335/bnr. 127 Tofte - «Maudheim» og Marmorveien datert 22.12.2023. Vi gjør for øvrig kommunen oppmerksom på at sakspapirene har fått feil gårdsnummer (gnr. 355 er feil, det riktige er gnr. 335). Naturvernforbundet ønsker å gi et innspill til forslaget på et tidlig stadium i planprosessen, for å allerede nå påpeke enkelte ting som vi mener bør endres for at planen skal få mindre negative konsekvenser for naturmangfold og friluftsliv.

Sageneelva

Planforslaget ivaretar etter vårt skjønn ikke i tilstrekkelig grad hensynet til Sageneelva. I forslaget står det:

Sagenebekken utgjør et viktig bekkedrag, da det blant annet er gytebekk for sjøørret. Grøntdraget langs bekken ønskes bevart så langt det lar seg gjøre og forsterkes der dette er hensiktsmessig.

Av de vedlagte planskissene framgår det at bebyggelsen planlegges nærmere elva enn det som er tillatt etter kommuneplanens bestemmelse 10.6.1 om byggegrense mot vassdrag, som i dette tilfellet er 20 meter.

Naturvernforbundet mener at kommuneplanens byggegrense ikke bør fravikes i den nye reguleringsplanen, men at avstanden mellom elva og bebyggelsen snarere bør *økes* enn minskes. Kommuneplanens byggegrense er jo en minimumsbestemmelse. I dette tilfellet mener vi følgende forhold taler for ei breiere byggegrense:

- Sageneelva er det største vassdraget i denne delen av kommunen, og det eneste større åpne vassdraget (Tofteelva går i rør i sitt nedre løp).
- Sageneelva er gytebekk for sjøørret, og høye bygninger nær elva vil påvirke lys- og skyggeforhold i elva, som kan påvirke fiskens atferd.
- Økt nedbør som følge av klimaendringer i kommende tiår og hundreår vil føre til større flommer i elva, og det er i bebyggelsens egen interesse å ha et areal mellom seg og elva som kan fordrøye vannmassene ved flom.

Djervbanen som utfartsparkering

Det foreslås å bebygge Djervbanen som boligfelt. I nåværende reguleringsplan er banen regulert som parkeringsplass (P0). Naturvernforbundet mener nåværende regulering av banen som parkeringsplass bør opprettholdes av følgende grunner:

- Djervbanen er en av de mest brukte utfartsparkeringsplassene i Hurum for folk som går Kyststien og besøker Tyskerstranda om sommeren. Dersom banen omreguleres til boligfelt, vil det bli vanskelig for badende og turgåere å finne et sted å parkere i området. En foreslått ny parkeringsplass i nordenden av dagens båttopplagsområde vil ikke ha samme kapasitet, og vil dessuten ligge lengre unna stranda enn dagens parkeringsplass.
- I den nåværende reguleringsplanen ligger både Djervbanen og naturområde N1 som en buffersone mellom bebyggelsen i øst og området nærmere Tyskerstranda mot vest. Det er viktig å opprettholde denne buffersonen for å verne om roen og åpenheten i naturområdet ned mot Tyskerstranda. Dersom endringa av planforslaget gjennomføres vil det innebære at man får 3-etasjes bygninger bare 35 meter fra stedet der stien ned til Tyskerstranda begynner, mot en avstand på drøyt 180 meter i den nåværende reguleringsplanen. Forskjellen for de som bruker turområdet vil være svært påtakelig.

Byggegrense langs sjøen

Det meste av planområdet ligger i 100-metersbeltet i strandsonen. Naturvernforbundet mener at en ny reguleringsplan må ta bedre hensyn til de statlige retningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen enn det dagens reguleringsplan tillater. Eksempelvis foreslås det å be bygge et område så nær som 35 meter fra strandkanten i delområdet kalt «Rabbene».

Naturvernforbundet har forståelse for at det bør kunne bygges nær strandkanten i delområdet kalt «Pollen», som i dag er regulert som båthavn. I delområdet kalt «Rabbene» bør bebyggelsen imidlertid trekkes lengre unna sjøen, og begrenses til området nærmest Marmorveien.

Vi merker oss at tiltakshavers egen utredning om området fastslår at:

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

I planforslaget er det imidlertid ikke kun foreslått bebyggelse i områdene markert med grått. Den foreslåtte bebyggelsen nærmest sjøen ligger utafør det grå området. Naturvernforbundet ber om at to av områdene nærmest sjøen, til sammen ti foreslåtte bygninger, tas ut av planen (se vedlegg). Seks av disse er de sørligste bygningene i delområdet kalt «Rabbene», som ligger aller nærmest sjøen, og som også vil medføre inngrep i naturskogen, utafør den gamle barkfyllinga. Vi foreslår også at fire av bygningene nærmest sjøen på den gamle barkfyllinga tas ut av planen.

Bebyggelsens høyde og avstandsvirkning fra sjøen

I delområdet kalt «Rabbene» foreslås det moduler med maks byggehøyde gesims 10.5 meter og mønehøyde 13.5 meter målt fra inngangsplanet, tilsvarende tre etasjer bolig + loft. Illustrasjonene til planforslaget (punkt 3.3.) viser at en slik reguleringshøyde vil gjøre

bygningene svært synlige fra sjøen. I praksis vil en strekning på rundt 300 meter kyst, som nå framstår som ubebygde, framstå som bebygd med det nye planforslaget.

I tråd med de statlige retningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen mener Naturvernforbundet at reguleringshøydene bør senkes for å minske tiltakets landskapsvirkning. Etter vårt skjønn bør det ikke tillates bygninger høyere enn to etasjer.

Opparbeiding av turstier i naturområder

Naturvernforbundet er bekymra for det store omfanget av opparbeida turstier som det legges opp til i planforslaget. Vi er særlig kritiske til det som vi oppfatter som etablering av en «smal kjørevei» over svabergene i planområdetets søndre del.

Vi er positive til at enkelte turveier/stier i området opparbeides til en universell-utformingsstandard, men en slik standard bør ikke være målet overalt. Opparbeida stier med veidekke bør fortrinnsvis etableres i skogsterreng, og ikke endre landskapsbildet ved sjøen. De nakne svabergene er et særlig sårbart kystlandskap, hvor den visuelle virkninga av opparbeida vei utgjør et svært inngrep.

I stedet for å kun ha én kysttitrasé, slik planforslaget legger opp til, foreslår vi derfor i stedet to ulike traséer: En helt nærmest sjøen, som i størst mulig grad ikke er tilrettelagt, og en lengre inn i skogen, som er tilrettelagt. Den sistnevnte vil bli enklere å etablere dersom man gjør slik vi også foreslår, og tar byggefeltene nærmest sjøen ut av planen.

Restaurering av natur og bekjempelse av fremmede arter

Deler av planområdet omfatter ei gammel barkfylling fra Hurum fabrikkens tid, som både har ødelagt den opprinnelige naturen under fyllinga, og bidratt til innføring av fremmede arter. I planforslaget står det:

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 forurenset grunn i barkfylling vil kunne tas bort og dermed forbedre vekstforholdene for lokalt planteliv.

I tråd med den internasjonale naturavtalen, som Norge nå står tilslutta, og som Asker kommune har uttrykt støtte til, bør kommunen kreve at tiltakshaver skal restaurere et like stort areal natur som det som blir bebygd. Fjerning av den gamle barkfyllinga vil være et sentralt tiltak, og restaurering av elvebredden langs Sageneelva likeså. Kommunen bør still krav om at naturrestaurering skal utføres av kompetente fagfolk, og at målet må være å gjenetablere stedegen vegetasjon.

Tiltakets samla omfang og samfunnsnytte

I planforslaget står det at det endelige antallet boenheter i planområdet ikke er bestemt, men at det legges til grunn et omfang av 118 boenheter. Videre opplyses det (s. 26 i trafikkrapporten)

at 80 % av disse forventes å bli fritidsboliger, mens kun 20 % forventes å bli boliger. Det vil si at størstedelen av tiltaket er å betrakte som et gigantisk *hyttefelt*, og ikke et boligfelt. Samfunnsnyttene av tiltaket må vurderes deretter.

Naturvernforbundet har foreslått konkrete grep for å redusere de negative konsekvensene av tiltaket for naturmangfold og friluftsliv, deriblant å ikke bebygge Djervbanen, men fortsatt la den være regulert som parkeringsplass, senke høyeste tillatte reguleringshøyde, samt å ta to av byggefeltene nærmest sjøen i delområdet «Rabbene» ut av planen. Dette vil føre til at tiltaket får ca. 1/3 færre boenheter enn det som opprinnelig er foreslått, dvs. ca. 80 boenheter i stedet for ca. 120. Et gigantisk prosjekt i Tofte-sammenheng vil det fortsatt være.

Naturvernforbundet mener det må være fornuftig at det totale omfanget av prosjektet nedskaleres noe uansett om boenhetene skal brukes som boliger eller fritidsboliger, men den totale samfunnsnyttene ved å nedskalere prosjektet framstår særlig tydelig all den tid brorparten av boenhetene er tenkt som fritidsboliger. De statlige retningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen sier klart og tydelig at fritidsboliger er en særinteresse som skal vike for allmenninteressene i strandsonen, og slik bør det også være i dette tilfellet.

Konklusjon

Området mellom Sagenehavna og Tyskerstranda er blant de viktigste natur- og friluftsområdene i Hurum. Det er en inngangsportal til Kyststien og Sandbukta-Østnestangen naturreservat. Etter lang tids tilværelse som «brakkmark» etter Hurum fabrikk framstår området i dag i stor grad som urørt natur, og et ubebygde parti av kystlinja.

Med enkle grep kan det foreliggende planforslaget endres slik at konsekvensene for naturmangfold og friluftsliv i dette særs viktige området blir mindre negative. Naturvernforbundet foreslår:

- Å lage ei breiere hensynssone rundt Sageneelva
- Å beholde Djervbanen som utfartsparkeringsplass
- Å ta bebyggelsen aller nærmest sjøen i delområdet «Rabbene» ut av planen, men la tiltakshaver bygge så nærme sjøen som man ønsker i delområdet «Pollen»
- Å senke øverste tillatte reguleringshøyde i delområdet «Rabbene» fra tre til to etasjer
- Å etablere universelt utforma turstier i skogsterreng, men ikke over svaberg
- Å sette konkrete krav om restaurering av natur i planområdet

Med hilsen

Naturvernforbundet i Hurum og Røyken
Styret

VEDLEGG



Bygninger som foreslås tatt ut av planforslaget: 1) Djervbanen (parkeringsplass). 2) Bygninger nærmest sjøen sør for barkfylling. 3) Bygninger nærmest sjøen på barkfylling.