

# Forslag til områdereguleringsplan for Tofte sentrum nord/ Tofte industriområde



**Forslagsstiller:** Asker kommune og Statkraft Tofte AS

**Oppdragsgiver:** Statkraft Tofte AS

Dato: 31.mars 2023



## Innledning

Statkraft ønsker å utvikle industriområdet på Tofte til en moderne industripark. Utviklingen skal bidra med løsninger som reduserer klimautslipp og letter overgangen til et sirkulært og bærekraftig samfunn. Statkraft ønsker at utviklingen inkluderer bred involvering av lokale aktører. Dette er en målsetning som deles med Asker kommune og som oppleves har bred støtte i lokalsamfunnet.

Statkraft har som ambisjon å støtte opp under FNs bærekraftsmål gjennom grønn industribygging, etablering av lokale arbeidsplasser og partnerskap for å styrke gjennomføringsevnen. For å oppnå dette er Statkraft avhengig av kunnskapsdeling og utvikling gjennom samarbeid med industri, lokale aktører, oppstartsbedrifter, utdanningsinstitusjoner og kommunen. Ambisjonen er at man sammen også kan involvere studenter, lærlinger og forskere for dermed å utvikle attraktive og interessante arbeidsplasser.

Statkraft skal oppleves som en god nabo ved å forvalte mulighetene som følger av Toftes unike posisjon ved Oslofjorden. Samarbeid er sentralt for å lykkes med visjonen for utviklingen av Tofte. Dette kan involvere større bedrifter og lokale aktører som organisasjoner, lokalt næringsliv og kommunen.

Nærings- og industriparken på Tofte vil være et område i endring over de neste 10-30 årene. Det er viktig med en reguleringsplan som tillater å utnytte området så godt og fleksibelt som mulig i de ulike utviklingsfasene.

Den sydlige delen av Statkrafts eiendom tangerer dagens Tofte sentrum og utviklingen av dette området vil kunne få betydning for den videre utvikling av Tofte som sted. Asker kommune ønsker en fremtidig arealbruk som sikrer en helhetlig utvikling av Tofte også utenfor Statkraft Toftes tomt, og det er derfor gjennomført en mulighetsstudie som definerer rammene for videre sentrumsutvikling og utvidelse av småbåthavn i den sydlige delen av planområdet. Disse arealene vil også være områder i endring over en lengre tidsperiode.

Denne planbeskrivelsen gir en redegjørelse for rammer for planleggingen, dagens situasjon i og rundt planområdet samt presenterer planforslaget. Konsekvensutredninger og andre vurderte virkninger av planforslaget fremkommer i eget dokument, samlingsrapport *V32 Konsekvensutredning og virkninger av planen*. Alle konsekvensutredninger samt risiko- og sårbarhetsanalysen har også egne fagrapporter som finnes som vedlegg til planforslaget.

# Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>SAKSOPPLYSNINGER</b>	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<b>Bakgrunn for saken</b>	<b>5</b>
<b>1.2</b>	<b>Planstatus og rammer</b>	<b>8</b>
1.2.1	Nasjonale og regionale rammer og føringer	8
1.2.2	Regionale rammer og føringer	11
1.2.3	Kommuneplan	12
1.2.4	Kommunedelplan	14
1.2.5	Reguleringsmessig status	14
1.2.6	Tilgrensende planer	15
1.2.7	Pågående planarbeid	15
1.2.8	Andre føringer og retningslinjer	16
<b>1.3</b>	<b>Beskrivelse av planområdet</b>	<b>16</b>
1.3.1	Eierforhold	16
1.3.2	Avgrensning, tilstøtende arealer (arealbruk, off. og privat service, off. kommunikasjon)	16
1.3.3	Eksisterende bebyggelse	17
1.3.4	Kulturminner	18
1.3.5	Naturmangfold	20
1.3.6	Trafikkforhold	22
1.3.7	Farled	23
1.3.8	Miljøforhold (støy, forurensning, klima m.m.)	23
1.3.9	Forhold knyttet til fare og sikkerhet	24
<b>1.4</b>	<b>Beskrivelse av planforslaget</b>	<b>25</b>
1.4.1	Utbyggingsvolumer i planområdet som helhet	26
1.4.2	Delområde 1 – Industriområdet	28
1.4.3	Delområde 2 – Utviklingsområdet	32
1.4.4	Delområde 3 – Småbåthavn	36
1.4.5	Delområde Skjæra	37
1.4.6	Forhold som sikres i plankart og bestemmelser	39
1.4.7	Planfaglige vurderinger og hvordan de følges opp i bestemmelser	47
1.4.8	Forholdet til naturmangfoldloven §§ 8-12	49
1.4.9	Forholdet til vannforskriften	50
<b>2</b>	<b>ANALYSER OG UTREDNINGER</b>	<b>51</b>
<b>2.1</b>	<b>Mulighetsstudie for Tofte nord</b>	<b>51</b>
<b>2.2</b>	<b>Mulighetsstudie for mololøsning</b>	<b>51</b>
<b>2.3</b>	<b>Hensynssoner brann- og eksplosjonsfare</b>	<b>53</b>
<b>2.4</b>	<b>Øvrige utredninger som foreligger til planforslaget</b>	<b>54</b>
<b>3</b>	<b>MEDVIRKNING</b>	<b>56</b>
<b>3.1</b>	<b>Kunngjøring og varsling</b>	<b>56</b>
<b>3.2</b>	<b>Tidligere politiske vedtak</b>	<b>56</b>
<b>3.3</b>	<b>Forhåndsuttalelser</b>	<b>56</b>
3.3.1	Liste over innkomne forhåndsuttalelser	56
<b>4</b>	<b>DOKUMENTASJONSKRAV</b>	<b>58</b>

## **1 Saksopplysninger**

### **1.1 Bakgrunn for saken**

Tofte industriområde er en gammel industritomt som har huset mange industribedrifter. I lengre tid har det vært cellulosefabrikk på området. Statkraft AS kjøpte i 2015 industritomten Tofte, med gårds- og bruksnummer 336/1, i Asker kommune, og tomten eies og forvaltes av et heleid datterselskap; Statkraft Tofte AS. Industritomten ble anskaffet med tanke på fremtidig utnyttelse til produksjon av bioolje. Statkraft AS (51%) og Södra (49%) opprettet i februar 2015 selskapet Silva Green Fuel AS, med hensikt å finne en teknologi for lønnsom industriell produksjon av avansert bioolje basert på skogsråvare.

Statkraft Tofte har i dag innhenting, lagring og kutting av tømmer til energiflis for salg. Tømmer kommer via båt og tømmerbil og lastes over til anlegget hvor det lagres og kuttes. Flis eksporteres i hovedsak med båt til Danmark som bruker produktet i kraftvarmeverk.

Statkraft Tofte jobber for å etablere en bærekraftig forsyning av trevirke til et fremtidig fullskala-anlegg. Det innebærer en samtidig salgsaktivitet av energiflis frem til et biooljeanlegg etableres. Trevirket er av en kvalitet som regnes som restmateriale fra skogbruksnæringen og sertifiseres under internasjonale bærekraftsordninger.

#### **Avansert bioolje**

Silva Green Fuel har bygget et demonstrasjonsanlegg for avansert bioolje i en av de eksisterende industrihallene på Tofte. Demoanlegget er i drift og har søkt og fått midlertidig utslippstillatelse for virksomheten.

Demonstrasjonsanlegget vil ikke være en kommersiell enhet, men bli brukt til testing av prosess og forskjellig råmateriale. Hensikten er å få verifisert at teknologien fungerer i kontinuerlig drift. Hvis testkjøringene lykkes, vil dette bety et teknologisk gjennombrudd for avansert bioolje på verdensbasis. Kommunen har gitt dispensasjon fra gjeldene plankrav for bygging av demonstrasjonsanlegget.

Beslutningen om å bygge et fullskala-anlegg vil bli tatt på bakgrunn av resultatene fra testperioden. Testanlegget produserer nå olje av god kvalitet og Silva Green Fuel er klare til å starte arbeidet med konseptuelt design av fullskalaanlegget. Videreføring av testprogrammet, konseptdesign og markeds- og kommersielle vurderinger danner grunnlaget for investeringsbeslutningen og dette arbeidet utføres parallelt med behandling av dette planforslaget.

Basert på råstoff fra skogbruksnæringen i regionen vil et fullskala-anlegg med to produksjonslinjer produsere om lag 4 000 fat bioolje per dag (636 000 liter). Dette tilsvarer ca. 210 millioner liter produsert bioolje per år og gir en CO<sup>2</sup>-reduksjon på ca. 500 000 tonn per år. Forbruket av tømmervirke (skogsråvare) vil være om lag 600 000 fm<sup>3</sup> (fast kubikkmeter) per år. Biooljen skipes ut til raffinering ved eksternt raffineri. Etter raffinering vil oljen kunne erstatte fossilt drivstoff for kjøretøy og dermed bidra til vesentlige klimakutt.

## **Grønn nærings- og industripark**

Tofte har en lang historie som knutepunkt for treforedlingsindustri i Norge. Biooljeproduksjon basert på tremateriale vil være en fremtidsrettet fortsettelse tuftet på området historie og unike egenskaper. Produksjon av bioolje vil bidra til lokal og nasjonal verdiskaping. Nybrottsarbeidet innen innovasjon og teknologiutvikling vil samtidig gjøre området attraktivt for andre nyskapende aktører, og det er et ønske om tett samarbeid med forskningsmiljøer og utdanningsinstitusjoner.

Industritomten innehar bygningsmasse bestående av kontorbygg, verksted og haller, til sammen ca. 460-480 dekar. For å bidra til fortsatt aktivitet og virksomhet på Tofte, er bygningene i stor grad utleid til ulike næringsvirksomheter. Det er i dag ca. 60 firmaer med i overkant av 120 arbeidsplasser på området.

Statkraft Tofte søker å videreføre utleie til eksisterende virksomheter. Samtidig settes det av arealer for etablering av supplerende industri- og næringsvirksomhet, forskning og kunnskapsutvikling. Det vil søkes samarbeidseffekter der aktørene kan spille hverandre gode og tiltrekke seg dyktige arbeidstakere. Målet er å få til en knoppskyting og synergier rundt biooljefabrikken i form av en grønn nærings- og industripark. Det kan bidra til å dreie samfunn og næringsliv i en mer grønn og bærekraftig retning og revitalisere Tofte som sted og lokalsamfunn.

## **Tettstedsutvikling**

Delområdet sør for industriområdet vurderes som godt egnet for fremtidig utbygging og fortetting i forlengelse av Tofte sentrum. Området har en særdeles fin beliggenhet som gir et stort potensial for tettstedsutvikling og sjøbaserte opplevelser og servicevirksomheter. Muligheter og faser er omtalt i fagrapport V22 Mulighetsstudie Tofte nord.

## **Småbåthavn**

Det skal reguleres for en fremtidig utvidelse av småbåthavna. Asker kommune har fått utredet muligheten for å etablere en ny molo, samt vurdert dempings-effekten ved bruk av ulike molotyper. Flytemolo er vurdert som uegnet. Det er vurdert 5 ulike steinmoloer. Mulighetsstudien omtales i kap. 2.2, og i fagrapport V28 samt at molo er omtalt og vurdert i fagrapport V23 Konsekvenser for sjøtrafikk og farled.

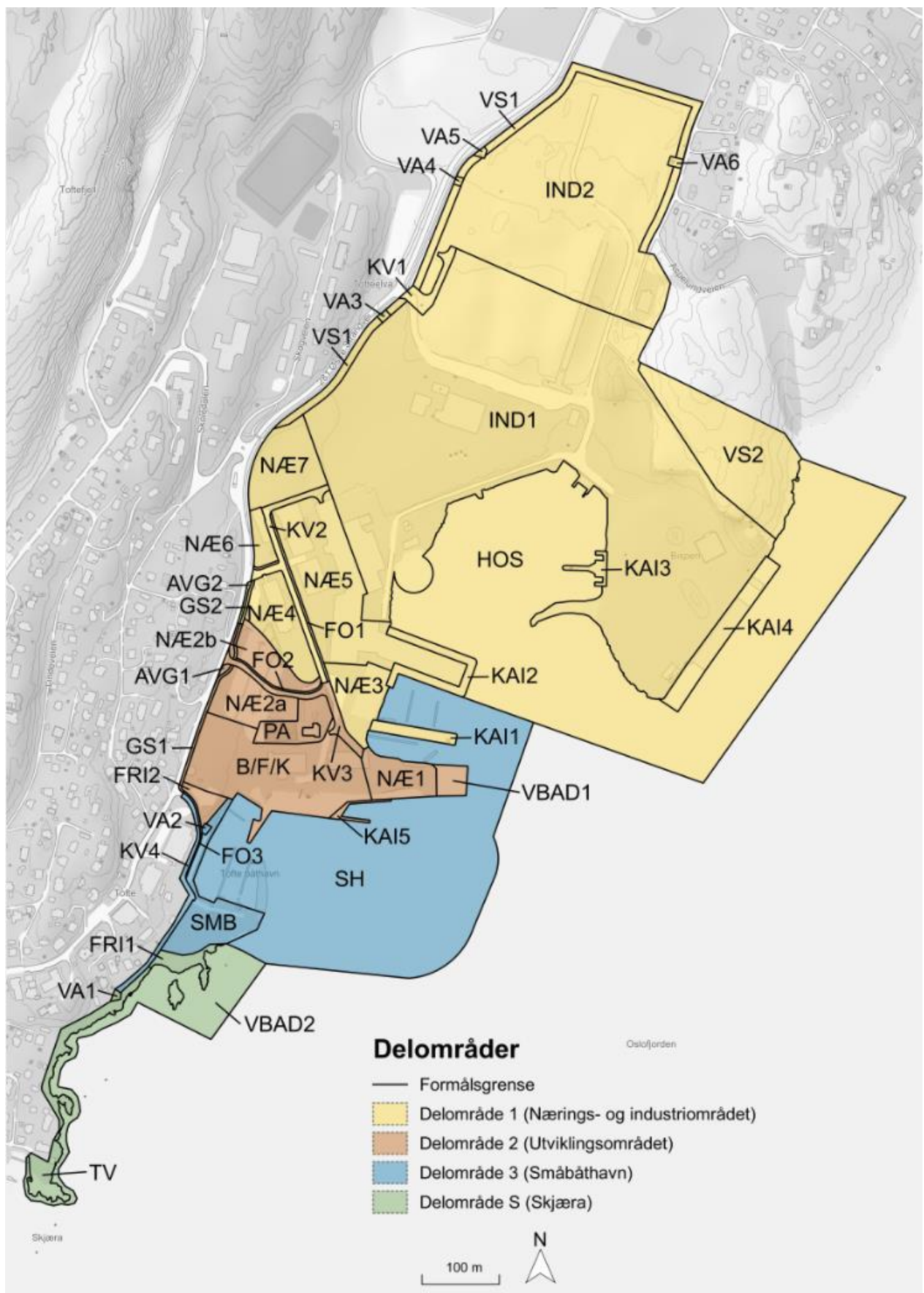
## **Overordnet mål og formål med planarbeidet**

Det overordnede målet for Statkraft er å utvikle avansert bærekraftig bioolje. Sluttproduktet bidrar direkte til utslippskutt i transportsektoren, og vil bidra positivt til Norges oppfølging av FNs klimamål.

Formålet med planarbeidet er å regulere den eksisterende industritomten for etablering av industrivirksomhet som letter overgangen til et sirkulært og bærekraftig samfunn. Gjenbruk av eksisterende industriarealer fremmer bærekraft ved å redusere nedbygging av natur og jordbruksarealer andre steder. Det søkes utarbeidet en reguleringsplan som sikrer en robust ramme for utvikling av det planlagte biooljeanlegget, samtidig som det tilrettelegges for utvikling av næringseiendommen, stedsutvikling, utvidelse av småbåthavn og nærfriluftsliv i den sørlige delen av planområdet mot Tofte sentrum. Asker kommune er i tillegg opptatt av arbeidsplassutvikling sør i kommunen og å tilrettelegge med



reguleringsplaner som kan bidra til dette.



Figur 1: Oversikt over delområder og felt i planforslaget.

Planområdet er inndelt i tre delområder (Figur 1) samt har i tillegg utvidelse mot Skjæra. Hoveddelen av delområde 2 og sjøområdene i delområde 3 har plankrav (krav om detaljregulering), ref. bestemmelse pkt. 5.1.

## **1.2 Planstatus og rammer**

### **1.2.1 Nasjonale og regionale rammer og føringer**

I det videre presenteres relevante rammer og føringer. Listen er ikke uttømmende.

#### **Relevant lovverk**

Forurensningsloven, ikraftsatt 01.10.1983, sist endret 01.01.2018

Loven har som formål å verne det ytre miljøet mot forurensning og å redusere eksisterende forurensning, samt å redusere mengden av avfall og å fremme en bedre behandling av avfall. Forurensningslovens § 7 sier at ingen må ha, gjøre eller sette i verk noe som kan medføre fare for forurensning uten at det er lovlig etter §§ 8 eller 9, eller tillatt etter vedtak i samsvar med § 11. Demoanlegget har egen utslippstillatelse. Statkraft Tofte AS har utslippstillatelse for produksjon av flis fra trevirke. Det vil søkes om utslippstillatelse for ny virksomhet.

Kulturminneloven, ikraftsatt 15.02.1979, sist endret 20.12.2018

Lovens formål er at kulturminner og kulturmiljøer med deres egenart og variasjon skal vernes både som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning. Lovens § 3 angir forbud mot å gjøre inngrep i automatisk fredete kulturminner, definert i § 4. §§ 8 og 9 angir muligheten for å gi tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner og krav knyttet til undersøkelsesplikt ved planlegging av tiltak.

Havne- og farvannsloven, ikraftsatt 01.01.2020

Loven skal legge til rette for god fremkommelighet, trygg ferdsel og forsvarlig bruk og forvaltning av farvannet i samsvar med allmenne hensyn og hensynet til fiskeriene og andre næringer. Loven skal videre legge til rette for effektiv og sikker havnevirksomhet som ledd i sjøtransport og kombinerte transportert samt for effektiv og konkurransedyktig sjøtransport av personer og gods innenfor nasjonale og internasjonale transportnettverk.

Både utvidelse av eksisterende kaianlegg ved industriområdet og eventuell utvidelse av småbåthavna omfattes av lovens bestemmelser.

Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven), kunngjort 19.06.2009

Loven fastsetter krav og mål for ivaretagelse av naturtyper og arter. Loven omhandler prinsipper for offentlig beslutningstaking som skal legges til grunn for all arealplanlegging. Beslutninger skal bygge på kunnskap om naturmangfold (kunnskapsgrunnlaget). Planforslaget vil bli vurdert i henhold til lovens krav.

Øvrige lover som kan være relevante for planarbeidet

Det er også annet lovverk som vil kunne være relevant for planarbeidet, blant annet Vegloven.



## **Relevante forskrifter**

### Forskrift om begrensning av forurensing (Forurensingsforskriften) Ikraftsatt 24.06.2004

Forskriften gir detaljerte regler om forurensing. Blant annet forurenset grunn og sedimenter, støy, luftkvalitet og forurensing til sjø og vassdrag. Forskriftens bestemmelser er relevante for flere av tiltakene i reguleringsplanen og vil følges opp på riktig nivå der det er relevant.

### Forskrift om konsekvensutredninger, ikraftsatt 01.07.2017

Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres. Forskriften angir kriterier for når det skal stilles krav til konsekvensutredning i planarbeidet og definerer innholdet i denne.

### Forskrift om tiltak for å forebygge og begrense konsekvensene av storulykker i virksomheter der farlige kjemikalier forekommer (storulykkeforskriften), ikraftsatt 01.07.2016 og 01.06.2017

Formålet med forskriften er å forebygge storulykker der farlige kjemikalier inngår, samt begrense konsekvensene slike ulykker kan få for mennesker, miljø og materielle verdier. Deler av anlegget kan omfattes av forskriftens bestemmelser. Forholdet til 3. person, skoler, barnehager mv. vil vurderes gjennom ROS-analysen (kap. **Error! Reference source not found.**).

### Forskrift om rammer for vannforvaltningen (Vannforskriften)

Formålet med denne forskriften er å gi rammer for fastsettelse av miljømål som skal sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannforekomstene. I planarbeidet vil eventuelle utslipp til sjø og påvirkning av vannforekomstene bli vurdert.

### Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag

Forskriften gir regler for krav og prosesser knyttet til tiltak i vassdrag. Dersom det gjennom videre planarbeid konkluderes med åpning av lukkede vassdrag kan forskriftens krav komme til anvendelse.

### Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift TEK17)

TEK 17 gir regler for både planlegging og prosjektering av bebyggelse. Det er for denne planprosessen del mest relevant trekke frem forskriftens kapittel 7-2, da denne har førsteleddsbestemmelser knyttet til storulykkevirksomhet. Forskriften begrenser anledningen til å etablere storulykkevirksomhet i fareområder for flom.

Den 1. september 2022 ble *endringer i byggteknisk forskrift (TEK17) §§ 7-3 og 7-4 - Krav til sikkerhet mot skred og flodbølge som følge av fjellskred*<sup>1</sup> gjort gjeldende. Endringene omhandler blant annet at storulykkevirksomheter, det vil si virksomheter som håndterer farlige kjemikalier, ikke skal være underlagt totalforbud mot plassering i skredutsatte områder etter TEK17 § 7-3 første ledd, da storulykkevirksomheter er underlagt annet regelverk som skal ivareta hensynet til sikkerhet. Dette åpner for at sikkerhetsklasse og sannsynlighet må vurderes for byggverk innenfor storulykkeanlegget.

---

<sup>1</sup> [Forslag til endringer i byggteknisk forskrift \(TEK17\) §§ 7-3 og 7-4 - Krav til sikkerhet mot skred og flodbølge som følge av fjellskred - Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\)](#)

Et tilsvarende forslag som omhandler TEK17 § 7-2 var på høring frem til 13. januar 2023.<sup>2</sup> Mest relevant for anlegget på Tofte i denne høringen er at det foreslås at storulykkevirksomheter, det vil si virksomheter som håndterer farlige kjemikalier, ikke skal være underlagt totalforbud mot plassering i flomutsatte områder etter TEK17 § 7-2 første ledd. Det foreslås også å avgrense forbudet i § 7-2 første ledd til bygninger som er avgjørende for nasjonal eller regional beredskap, og å åpne for at kravet også kan oppfylles med sikringstiltak.

### **Relevante retningslinjer**

#### Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520/2012

Hensikten med anbefalingene i denne retningslinjen er å sikre og legge til rette for en langsiktig arealplanlegging som forebygger og reduserer lokale luftforurensningsproblemer.

Retningslinjen skal bidra til å ivareta hensynet til menneskers helse og trivsel gjennom:

- å gi anbefalinger for når og hvordan lokal luftforurensning skal tas hensyn til ved planlegging av virksomhet eller bebyggelse
- å gi anbefalinger med hensyn til områdets egnethet for ulike arealbruk ut fra luftforurensningsforhold, samt vurdere behovet for avbøtende tiltak

Retningslinjen anbefaler at det etableres luftforurensningssoner for å sikre at områder med luftforurensning synliggjøres.

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

Målet med retningslinjen er å fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling ved planlegging av arealbruk og transportsystem. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, samt fremme helse, miljø og sikkerhet.

#### RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Retningslinjen stiller krav om at barn og unges interesser skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen etter plan- og bygningsloven. Det stilles krav til fysisk utforming slik at barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Barn og unge blir ivaretatt i planprosessen gjennom varslinger og offentlig ettersyn, og i konsekvensutredningen hvor konsekvenser for friluftsinnteresser og rekreasjon blir utredet.

#### Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T1442/2021

T-1442 skal legges til grunn av kommunene, regionale myndigheter og berørte statlige etater ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene anbefaler at anleggseierne beregner støysoner rundt viktige støykilder, en rød og en gul sone. Støygrenser for de aktuelle sonene er angitt i retningslinjene. Som en del av planarbeidet skal det gjøres en støyfaglig vurdering og det vil bli utarbeidet støysonekart.

#### Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-

---

<sup>2</sup> [Forslag til endringer i byggt teknisk forskrift \(TEK17\) § 7-2 og § 7-4 - Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\)](#)

metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen.

#### Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, 2019–2023

Dokumentet samler mål, oppgaver og interesser som regjeringen forventer at fylkeskommunene og kommunene legger særlig vekt på i planleggingen i årene som kommer. Forventningsdokumentet er retningsgivende for regional og kommunal planlegging. Fylkeskommunene og kommunene har ansvar for å finne helhetlige løsninger, der lokale forhold og lokalpolitiske interesser og hensyn ivaretas, sammen med nasjonale og viktige regionale interesser.

#### **1.2.2 Regionale rammer og føringer**

##### Regional transportplan for Buskerud 2018-2035, vedtatt 15.02.2018

Planen gir blant annet strategier og retningslinjer for handel og service. Sentrumsområder skal defineres i plankartet til kommuneplanens arealdel. Det er også etablert prinsipper for lokalisering av detaljhandel og volumvarer. Arbeidsplasser og næring skal lokaliseres etter ABC-prinsippet. Virksomheter med mange arbeidsplasser og mye besøk skal lokaliseres sentralt. Virksomhet med færre arbeidsplasser, mindre besøk og/eller støy- og støvulemper lokaliseres mindre sentralt. Planen har dessuten retningslinjer knyttet til bruk av dyrka mark, gang- og sykkel, kollektivtransport og parkering.

##### Regional plan for verdiskaping og næringsutvikling i Buskerud, vedtatt 10.12.2014.

Regional plan for verdiskaping og næringsutvikling gjelder for hele fylket og på tvers av næring. Regional plan skal legges til grunn for regionale statlige organers virksomhet, for regional og kommunal virksomhet, virkemiddelapparat, høgskole, næringsforeninger og andre som organiserer næringslivet.

Kap. 7.3 i planen dreier seg om å styrke nye muligheter for utnyttelse av naturressurser. Viken har betydelige ressurser blant annet knyttet til tømmer, med innovasjonsmuligheter som kan styrke samfunnets natur- og miljømessige bærekraft. Å fremme innovasjon knyttet til bærekraftig bruk og utnyttelse av Vikens naturressurser kan gi nye muligheter for både bedriftsutvikling, økt verdiskaping og utvikling av nye innovasjonsmiljøer.

##### Regional plan for lokalisering av tømmerhavn i Drammens- /Oslofjorden (Planprogram)

Dagens plassering av tømmerhavn på Lierstranda avvikles som følge av Lier kommunes ønske om transformasjon av området. Skognæringen vil fortsatt ha behov for havn for utskipning av tømmer. Det regionale planarbeidet er igangsatt for å videreføre havnefunksjonen. En langsiktig løsning for råvareforsyning er en viktig forutsetning for å investere.

Fylkesutvalget sluttbehandlet planprogrammet i fylkesutvalget sitt møte 13. mars 2019, og behandles videre av Viken fylkeskommune fra 2020. Som det står i planprogrammet, skal havna være en «del av råvarehåndteringen til en mulig ny tømmerforbrukende bedrift på Tofte – (Silva Green Fuel).»

##### Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027

Miljømålene i forvaltningsplanen skal legges til grunn for kommunal, regional og statlig planlegging og virksomhet i vannregionen. Planen gir føringer til

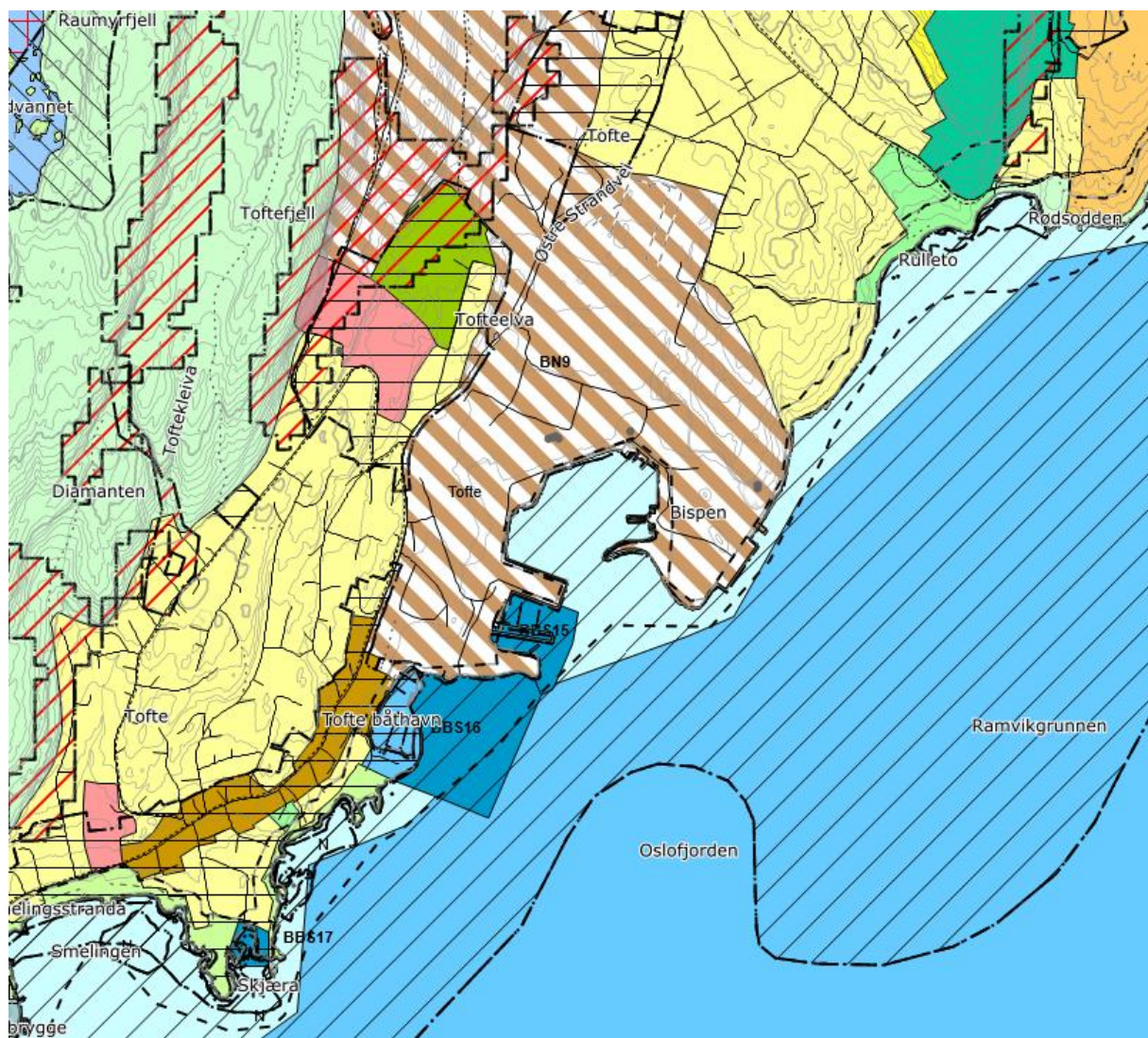
kommunene i vannregionen, og skal bidra til å samordne og styre arealbruken på tvers av kommune- og fylkesgrensene. Dersom miljømålene fravikes, gir dette grunnlag for å fremme innsigelse etter plan- og bygningsloven.

### Forslag til helhetlig plan for Oslofjorden

Stortinget har enstemmig vedtatt at regjeringen skal legge fram en helhetlig plan for Oslofjorden med mål om å fremme et aktivt friluftsliv og å oppnå en god miljøtilstand i fjorden. Planen omfatter sjø og kystområdene fra svenskegrensen til fylkesgrensen mot Agder og skal samordne, supplere og forsterke det positive som allerede gjøres for Oslofjordens miljø og friluftslivsmuligheter. Den er en del av oppfølgingen av FNs bærekraftsmål med vekt på mål 6 og 14.

### **1.2.3 Kommuneplan**

I kommuneplanens arealdel for Hurum kommune (2018-2030) er det meste av foreslått planområde avsatt til næring og industriformål med krav til utarbeidelse av reguleringsplan (Figur 2). Arealer i sjøen er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag, samt til farled. Sør for næringsområdet er områder på land avsatt og regulert til friområde og småbåthavn. Kommuneplanen inneholder flere bestemmelser som kan være relevante for plansaken.



Figur 2: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel (2018-2030), tidl. Hurum kommune.

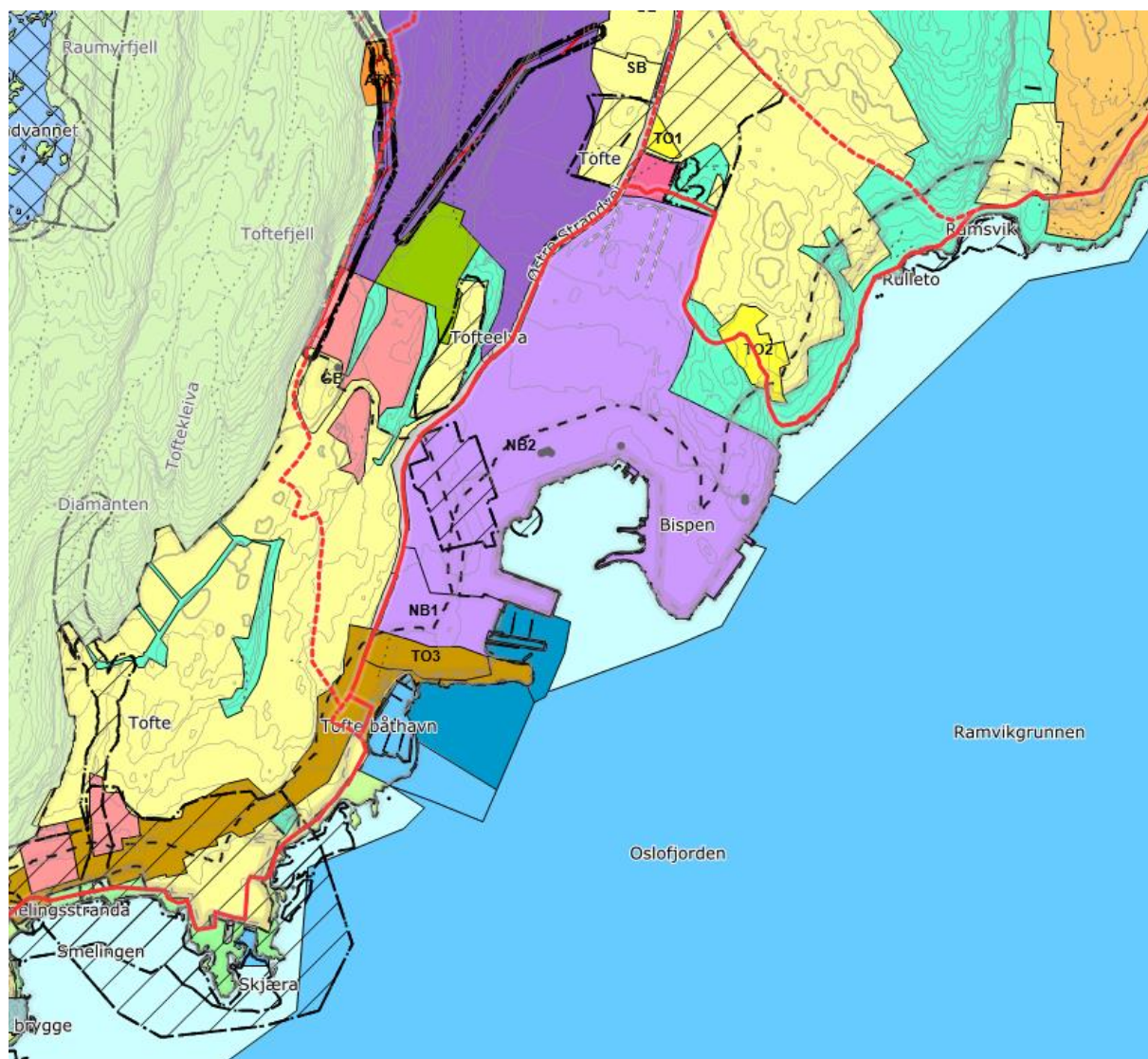


### Kommuneplan for Asker 2020-2032 – Samfunnsdelen

Tofte er i kommuneplanens samfunnsdel pekt ut som ett av ni lokalsentre i Asker kommune, og et prioritert vekstområde for kommunen. Vekstområdene sin utstrekning er definert av akseptert gangavstand til et senter, i dette tilfelle Tofte sentrum. Samfunnsdelen har vurdert at det er samfunnsøkonomisk forsvarlig å legge til rette for utbygging i vekstområder til Tofte, og planforslaget bygger opp under en ønsket utvikling i kommunen. Det betyr at Tofte skal opprettholdes, styrkes og planlegges for å kunne fungere som et tettsted på sørspissen av kommunen. Asker kommune er opptatt av å sikre arbeidsplasser og industri som kan være med å styrke Tofte som tettsted.

### Forslag til kommuneplan for Asker 2022 – 2034 – Arealdelen

I forslag til kommuneplanens arealdel for Asker kommune (2022-2034) er det hovedtyngden av planområdet avsatt til næringsvirksomhet. Arealer i sjøen er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag, samt til farled. Sør for næringsområdet er områder på land avsatt til sentrumsformål LNFR-områder og småbåthavn. Forslaget til kommuneplan stiller krav om reguleringsplan.



Figur 3: Utsnitt fra forslag til ny kommuneplanens arealdel (2022-2034), Asker kommune.

Planprosessen er pågående. Arbeidet startet opp i mai 2020, og var til 1. gangs behandling i februar 2022. Høringsperioden er nå avsluttet, og Asker kommune antyder at 2. gangs behandling og vedtak vil finne sted i løpet av 2023.

#### 1.2.4 Kommunedelplan

##### Kommunedelplan for klima, energi og miljø 2018-2030

Planen inneholder mål, delmål og tiltak/virkemidler for arbeidet med å:

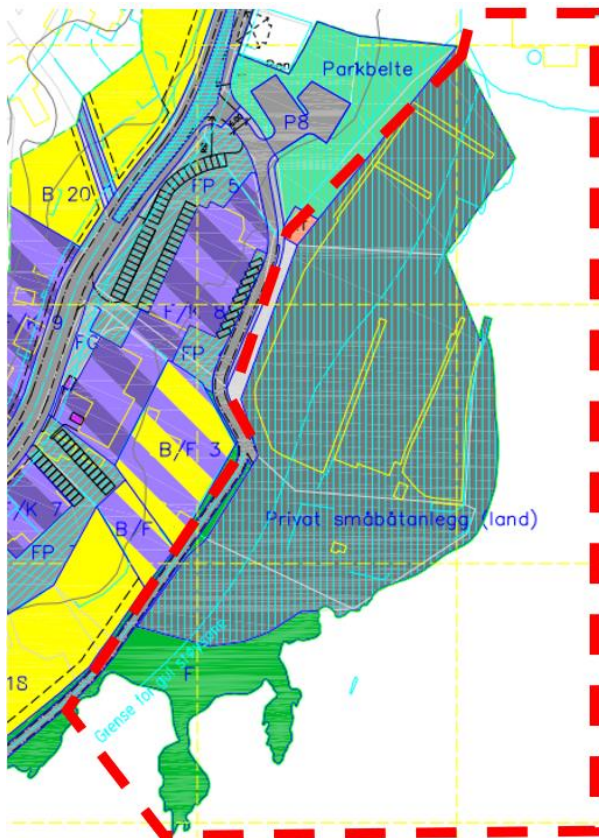
- Redusere direkte og indirekte utslipp av klimagasser
- Redusere energibruken og ta i bruk miljøvennlig energi
- Redusere øvrig miljøbelastning, herunder forsøpling og mikroplast

Planen har økt fokus på:

Anleggsvirksomhet og massetransport, indirekte utslipp fra kommunens egen virksomhet (forbruk og anskaffelser), indirekte utslipp fra innbyggere og næringsliv (klimavennlig adferd og forbruk), barn og unge (kompetanse og realfagssatsingen), næringsutvikling, landbruk og ytre miljø.

Prioriterte tiltak er blant annet å redusere bilbruk, fossilfrie bygge- og anleggsprosjekter, iverksette tiltak mot marin forsøpling, redusere klimagassutslipp fra Askersamfunnet med 55 % innen 2030, forebygge risiko for akutt forurensing, god økologisk og kjemisk tilstand i alle vannforekomster og opprydning av grunnforurensing.

#### 1.2.5 Reguleringsmessig status



##### Reguleringsplan for Tofte Cellulosefabrikk plan-ID 5050, vedtatt 30.10.1979

Planen ble opphevet i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel i september 2018.

##### Reguleringsplan for Tofte sentrum, vedtatt 17.04.2007.

Foreslått planområde omfatter arealer regulert til småbåthavn og friområde.

*Figur 4: Utsnitt fra reguleringsplan for Tofte sentrum. Planforslaget omfatter arealer innenfor stiplede linje.*

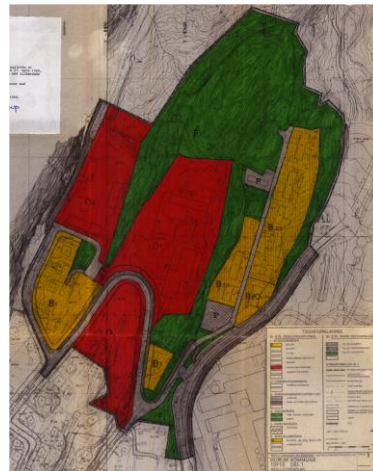


## 1.2.6 Tilgrensende planer



Reguleringsplan for Tofte gård (28.05.1985)

Planen [20] regulerer oppfyllingsområde (rødt), spesialområde med antikvarisk verdi (blått) og boliger med tilhørende adkomst og lekeområde.



Reguleringsplan for Tofte del 1 (27.03.1990)

Planen [21] omfatter deler av fylkesvei 281, samt arealer regulert til bolig, offentlige bygninger og grøntarealer.

*Figur 5: Bildet viser reguleringsplaner i tilgrensende områder.*

## 1.2.7 Pågående planarbeid

### Planinitiativ for forslag til detaljregulering for 36/1 Tofte brannstasjon/Bispegata



*Figur 6: Stiplet linje viser foreløpig plangrense for Tofte brannstasjon.*

Asker kommune har startet opp planarbeid med detaljregulering for gnr/bnr. 36/1 og 359/1 på Tofte i Asker kommune. Planområdet ligger tilgrensende industriområdet i nord. Planforslaget var oppe til 1. gangs behandling i juni 2021, og frist for uttalelse var 25.09.2021.

## Regulering av boliger på Bispen – PlanID 06285025

Det har blitt igangsatt en reguleringsprosess knyttet til regulering av boliger og grøntarealer på Bispen som grenser til foreslått planområde i nordøst.

### **1.2.8 Andre føringer og retningslinjer**

«Sammen om Tofte» var et stedsutviklingsprosjekt politisk vedtatt i 2012. Prosjektet skulle bidra til at det som skjer lokalt settes inn i en større sammenheng. Rapporten samlet materiell fra gjennomført mulighetsstudie, kommunens prioriterte satsingsområder, utført arbeid i 2011 og handlingsplan for videre arbeid fra 2012. Handlingsplanen inneholder tiltak knyttet til fritidsaktiviteter, parker, møteplasser, kyststi, gata, estetisk veileder og grøntplan og mobilitet.

## **1.3 Beskrivelse av planområdet**

### **1.3.1 Eierforhold**

Innenfor planområdet vist på side 1, er det følgende berørte eiendommer:

Tabell 1: Eiendommer som berøres av varslet planområde.

Gårdsnummer	Bruksnummer	Hjemmelshaver
336	1 og 512	Statkraft Tofte AS
336	56, 528, 529 og 530	Private
336	210, 211 og 220	Tofte småbåthavn
336	807	Asker kommune
Del av 336	6, 4 og 784	Asker kommune
Del av 336	112 og 783	Coop Vestviken SA
Del av 336	424 og 268	Private
Del av 359	1	Asker kommune

### **1.3.2 Avgrensning, tilstøtende arealer (arealbruk, off. og privat service, off. kommunikasjon)**

Varslet planområde omfatter Statskrafts eiendom øst for fylkesvei 281. Planområdet omfatter også Tofte småbåthavn (gnr/nr.336/210,211 og 220), samt deler av friområdet sør for småbåthavna (gnr./bnr. 336/87 og del av 336/4).

Småbåthavna har ca. 140 båt plasser, samt noe opplag på land. Adkomsten til havna skjer fra fylkesvei 281 ved Coop Extra, og bilparkeringen er lokalisert rett vest for havna. Arealer i sjø, utenfor tiltaksområdet, ble inkludert i varslet planavgrensning for eventuell regulering av småbåthavn og havneområder i sjø.

Industriområdet har tre adkomster fra fylkesvei 281. To av adkomstene ligger i tilknytning til parkeringsplass og administrasjonsbygg i sør. Den tredje adkomsten ligger midt på planområdet og benyttes primært til transport til og fra industrianlegget.

På vestsiden av fylkesveien ligger det noen boliger og en del næringsbebyggelse. I tillegg ligger Tofte ungdomsskole og Bjerkelunden stadion her. Mot syd ligger Tofte sentrum og i nord er det boligbebyggelse.

### 1.3.3 Eksisterende bebyggelse

Bygningsmassen sør på planområdet omfatter kontorbygg, verksted og haller. Det er også arealer for næring/industri, flishugging og båttopplag/verksted (Figur 7). I dag leier Statkraft ut lokaler til ca. 60 bedrifter med overkant av 120 arbeidsplasser, i tillegg til Silva Green Fuel.

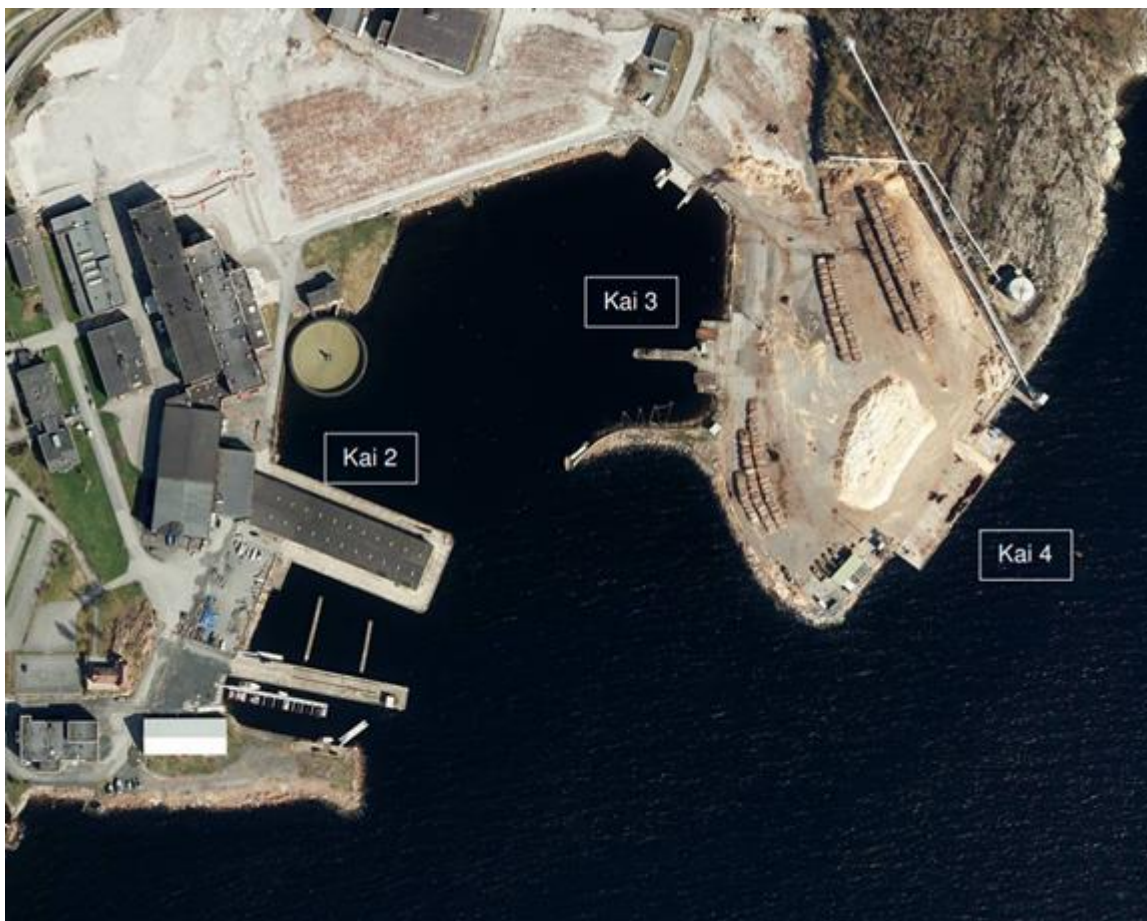


Figur 7: Flyfoto, dagens situasjon ved Tofte industriområde.





Figur 8: Dagens småbåthavn ved Tofte (Kilde: Grundvik Marina).



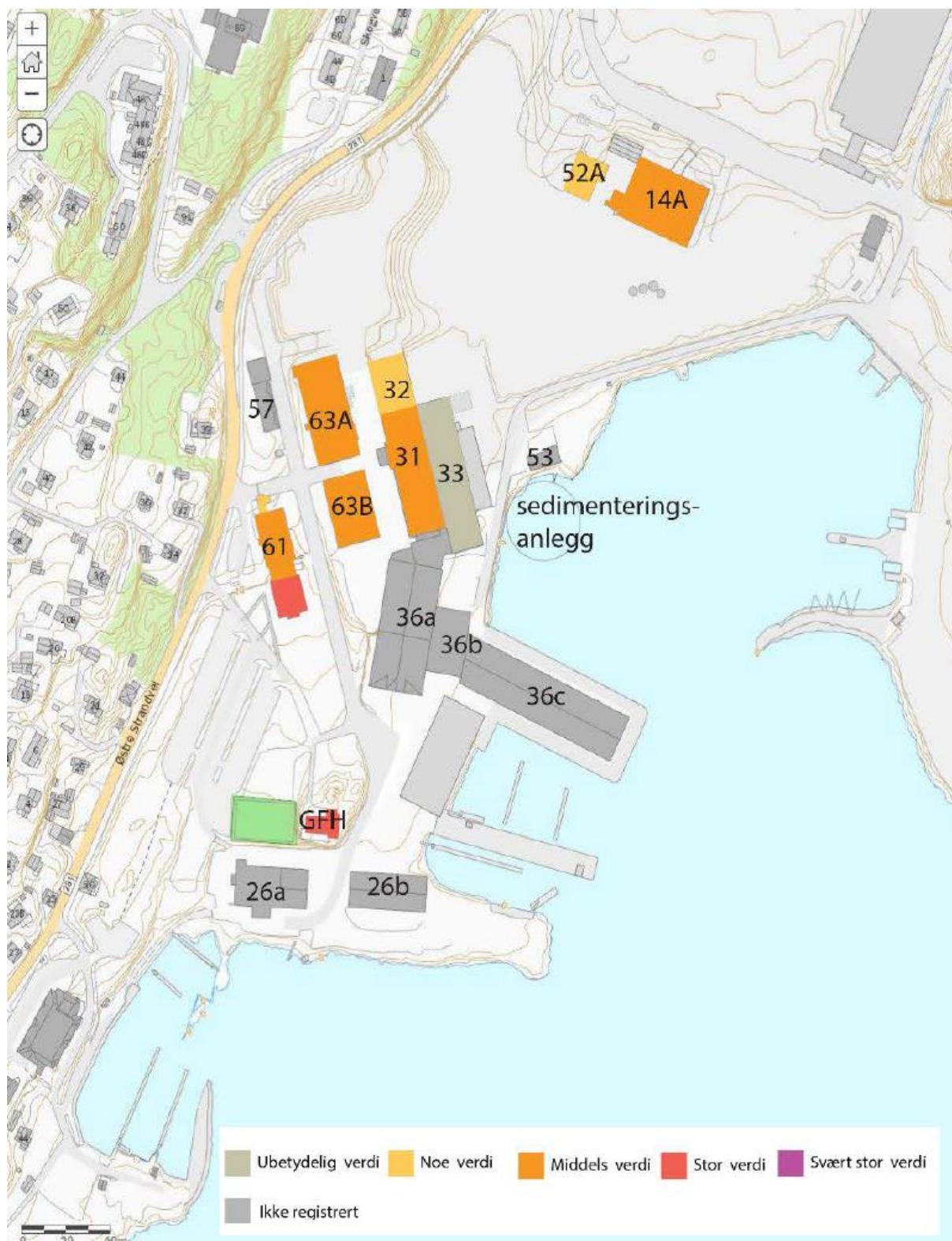
Figur 9: Oversikt over dagens kaier og kainavn (Kilde: Statkraft Tofte).

Over vises dagens situasjon for småbåthavn i foto mot nord, samt oversiktsbilde av Statkraft Toftes kaier. Kai 4 i øst foreslås forlenget og omtales flere steder i denne planbeskrivelsen.

#### 1.3.4 Kulturminner

Det er i forbindelse med Mulighetsstudien for Tofte sentrum utført en kulturminneutredning. Utredningen, fagrapport V19, foreligger som eget notat, elementer fra den er tatt inn i denne beskrivelsen.

I forbindelse med Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Hurum kommune, utarbeidet NIKU en rapport hvor Tofte fabrikk (kulturmiljø 19) er satt til å ha høy kulturhistorisk verdi.



Figur 10: Kulturhistoriske verdier ved Tofte cellulosefabrikk.

Av byggene har «Gamle Folkets hus» (GFH) størst verneverdi. Bygget er oppført i 1906 og ligger syd for administrasjonsbygget. For arbeiderklassekulturen ble

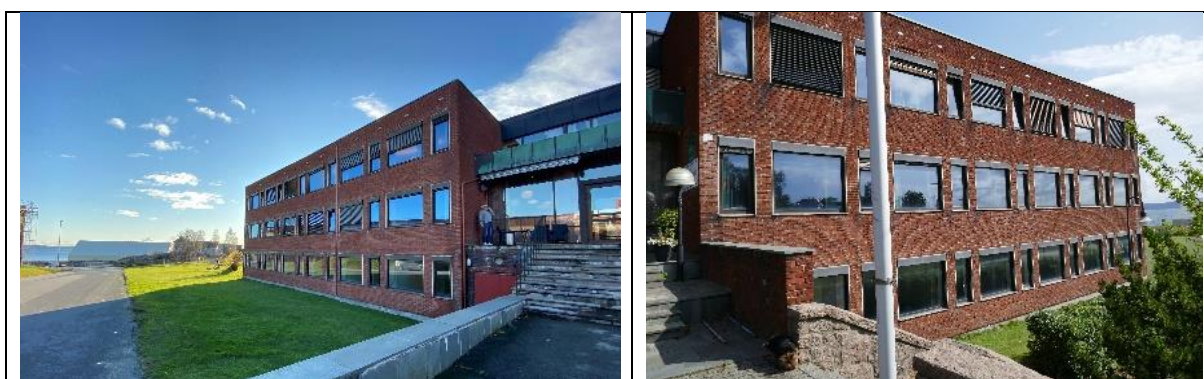


Gamle Folkets hus et svært viktig forsamlingslokale. Her fantes også bibliotek og lesesal. Huset ble brukt til juletreffester, mannskorøvelser, amatørteater og andre arrangementer. Middelskolen på Tofte holdt til her i mange år. Den første filmfremvisningen i Hurum skjedde her i 1915. Blant berømthetene som har vært innom er Rudolf Nilsen og Selma Lagerlöf (Kulturminnesøk).



Figur 11: Gamle Folkets hus.

Søndre del av bygg 61, administrasjonsbygget er også vurdert å ha stor verdi. Bygningen er oppført i tegl og bygd i to etapper, trolig i 1953 og 1979 (Figur 12). Bygningen fra 1953 representerer 2. utbyggingsperiode av fabrikken. Kvalitetene i eksteriør og interiør gir denne delen av bygget stor kulturhistorisk verdi.



Figur 12: Søndre del av administrasjonsbygget.

Flere av de øvrige byggene tilknyttet industriområdet har også kulturhistorisk verdi. Med unntak av små arealer i planområdets randsone har hele området vært nedbygget og funnpotensiale for nye kulturminner vurderes derfor som lite.

### 1.3.5 Naturmangfold

#### Terrestriske naturverdier

Det meste av området er preget av tidligere industrivirksomhet og det er få registrerte naturverdier innenfor området. Lengst mot nord, utenfor det tidligere industriområdet er de truede artene vårvikke, lodnebjørnebær og bakkeløk registrert. I planområdets østlige del, samt rett nord for planavgrensningen, i området der det planlegges brannstasjon er det flere hule eiker. Fem av disse ligger innenfor, eller delvis innenfor, planområdet. I tillegg er det registrert trær med misteltein (fredet art) flere steder i og rundt planområdet. Det er svartelistearter flere steder.



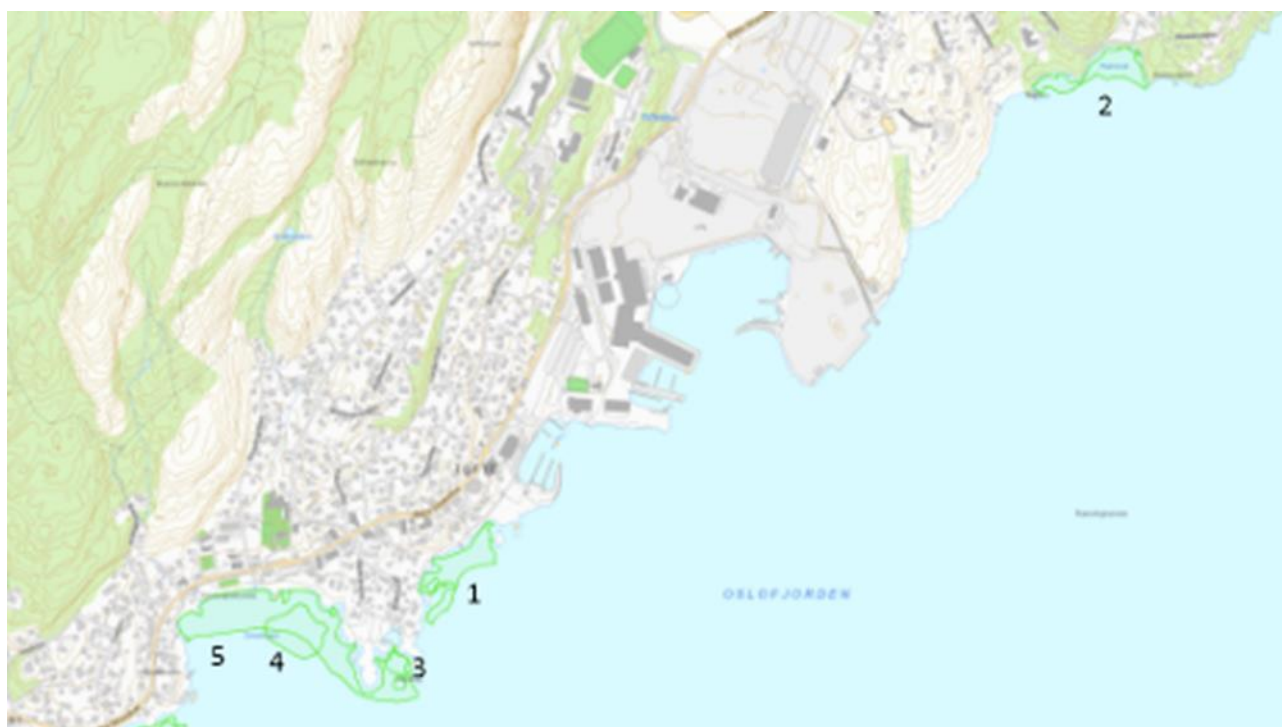
### Marine naturverdier

Det er flere registreringer gjort i naturbase i området rundt Statkraft Toftes anlegg (Figur 13). Registreringene ble 24.09.2021 verifisert ved hjelp av filming med undervannsdrone.

Resultater fra undersøkelsen viser at for undersøkelsesområde 1 er ålegrasengen større enn det som er registrert i Naturbase. Ved kai 4 ble det gjennomført naturkartlegging innenfor tiltaksområdet og nærmeste influensområde. Kartleggingen av naturverdier viste at det langs transektet ble registrert ulike arter sjøfjær (vanlig sjøfjær og piperenser) på 40 meters dyp opp til ca. 20 meters dyp. Ingen av artene eller naturtypene som ble observert er uvanlige i norske farvann.

Resultatene fra kartleggingen av undersøkelsesområde 2 verifiserer at bløtbunnsområdet som er registrert i naturbase er på disse områdene. På dypere områder ble det også registrert bløtbunn, men med andre arter.

For Skjæra (undersøkelsesområde 3) er det registrert bløtbunnsområde før vi treffer ålegraseng, men det er også områder med hardbunn og tang mellom bløtbunnsområdene. Bløtbunnsområdet er derfor ikke like sammenhengende som det som er registrert i naturbase.



Figur 13: Oversikt over registrerte lokaliteter (1-5) fra Naturbase.

Ålegrasenger vokser på grunne bløtbunnsområder, på 1-2 meters dypde. I tillegg til å være verdifulle for fisk, sjøplanter og alger, er de havets «blå skoger» og binder CO<sup>2</sup>. Opptak og lagring av karbon kalles «blått karbon». Mangrove, marskland og ålegrasender står for 70 % av karbonlagringen i havet, selv om det utgjør mindre enn 0,5 % av verdenshavenes overflate (kilde: Mats Gunnar Waldby, NIVA).

Utenfor Tofte er det registrert gytefelt for torsk og lokale fiskeplasser som

benytter aktive og passive redskaper.

### 1.3.6 Trafikkforhold

Det er i dag to kjøreadkomster til Tofte industriområde avgrenset med port, og en adkomst til parkeringsområdet markert på Figur 14. Det er avkjøring til småbåthavna ved Coop Extra. I tillegg foregår en del transport av tømmer sjøveien. Tømmer på bil som skal til industriområdet benytter port 2.

Alle adkomstene er utformet som T-kryss. Det er et oppmerket gangfelt over port 2, og ved port 1 er det oppmerket vikelinje. Adkomstene port 1 og 2 har stor bredde grunnet de store kjøretøyene som benytter dem.



Figur 14: Adkomster til Tofte industriområde, parkering, Skogveien bussholdeplass og undergang under fv.281 (Kartgrunnlag: finn.no, illustrasjon: Norconsult AS).

Det er sammenhengende gang- og sykkelvei langs østsiden av fv. 281 Østre Strandvei til/fra Tofte båthavn. Gang- og sykkelveien krysser alle de tre kjøreadkomstene til industriområdet. Ved port 2 i nord, er det oppmerket gangfelt, men ikke skiltet. Det er ingen skilting eller oppmerking over port 1 og adkomst 3.

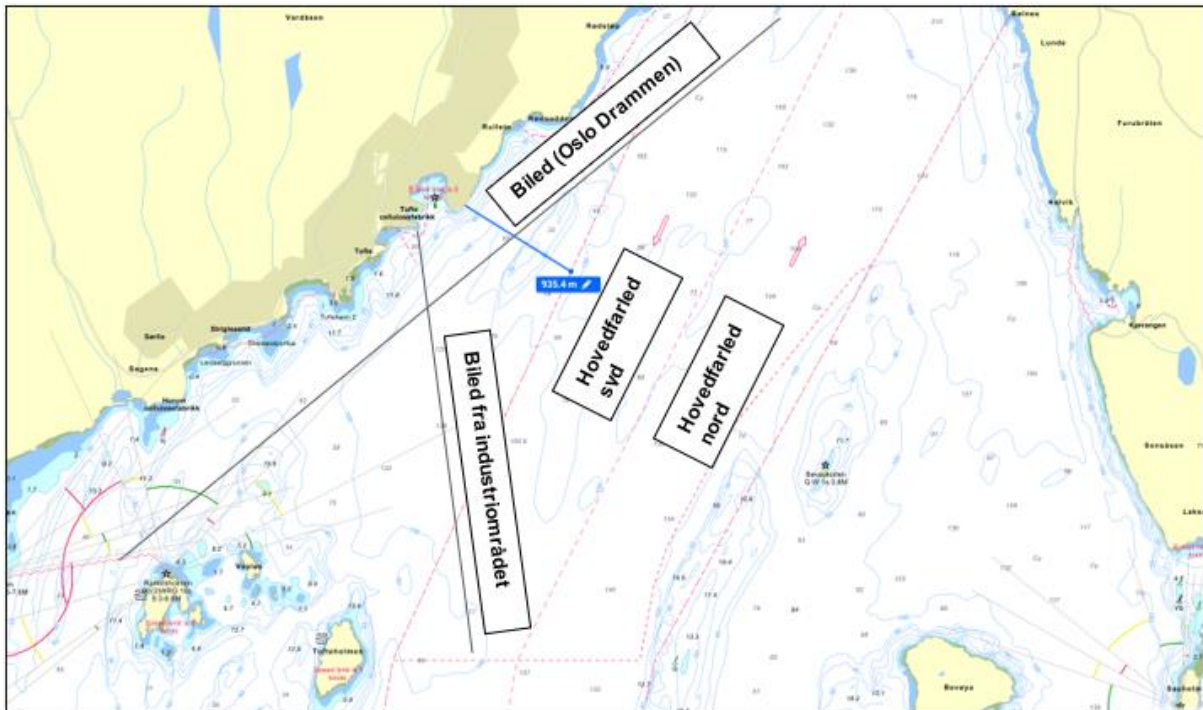
Det er en undergang for kryssing av fylkesveien, ca. 250 meter sydvest for port 2, nær krysset fv. 281 x Skoledalen. Plasseringen er markert på Figur 14. Bussholdeplassen Skogveien ligger rett ved administrasjonsbygget.

Årsdøgnetrafikken (ÅDT) på fylkesveien forbi planområdet er totalt 2650, med en tungbilandel på 7% og som inkluderer tømmertransport. Tallet gjelder for 2019. Tømmertransporten skal unngå perioder hvor barn og unge ferdes til skole og barnehage. Det er også en anbefaling om at tømmerleveranser og annen tungtransport skal ankomme og forlate Tofte gjennom Tofte sentrum og ikke fra nord gjennom Filtvet.

Trafikk er detaljert vurdert i fagrapport V9.

### 1.3.7 Farled

Sjøtrafikk er omtalt i fagrappport V23. Hovedfarleder og bileder er vist på Figur 15. I perioden desember 2019 til desember 2020 er det registrert 12 423 passeringer i hele Oslofjorden utenfor det aktuelle området.



Figur 15: Farleder og avstander utenfor industriområdet.

### 1.3.8 Miljøforhold (støy, forurensning, klima m.m.)

#### Støy

Støyfølsomme bebyggelser i nærheten av området består av boliger, fritidsboliger, samt en skole nord og vest for området.

Flishuggingen ble høsten 2018 flyttet inn i ny maskinhall, noe som vesentlig reduserte ulemper for naboer i form av støy og støv.

Industriområdet benyttes i dag til bearbeiding av trevirke. Det foreligger ny utslippstillatelse for produksjon av flis fra trevirke for Statkraft Tofte, ref. 2019/23184 datert 18.11.2020. I tillatelsen angis grenseverdier for støy som bedriften skal overholde.

Støy fra dagens anlegg står beskrevet i støyrapport «AKU-04: Statkraft Tofte - Støy fra lossing av tømmer fra båt ved kai» utarbeidet av Brekke & Strand datert 14. februar 2020. Ved videreføring av dagens bruk forventes det ikke store endringer av støynivået.

Demonstrasjonsanlegget har egen utslippstillatelse.

#### Forurensning

Ved nedleggelsen av cellulosefabrikken til Södra Cell ble det gjennomført miljøtekniske grunnundersøkelser i området (NGI, 2016). På grunnlag av undersøkelsene ble det gjennomført en sanering hvor forurensede masser over tilstandsklasse 3 ble fjernet. Dvs. at det er gjenværende forurensede masser opp

til tilstandsklasse 3 på stedet. Det kan ikke utelukkes at det kan være punkter med høyere forurensingsgrad liggende igjen på tomte.

I Miljødirektoratets grunnforurensingsdatabase er det registrert tre forurensede områder på eiendommen. Områdene er karakterisert med «Påvirkningsgrad 2 – Akseptabel forurensing med dagens areal- og resipientbruk» (Grunnforurensingsdatabasen, 2020).

Undersøkelser har vist at avrenningsvann fra tømmervanning i liten grad påvirker grunnvannet. Ved store vannmengder kan fosfor være en potensiell forurensningskilde.

Kystområdet utenfor Tofte ligger i vannområde Indre Oslofjord vest i Viken fylke. Både vannforekomst Hurum og Breiangen-øst har moderat økologisk tilstand. Hurum har god kjemisk tilstand, mens Breiangen-øst har dårlig kjemisk tilstand. Det er forventet at strømmetningen fører med seg eventuelt utslipp fra område 1 inn til vannforekomst Breiangen-øst.

Det ble gjort undersøkelser av vannkvalitet, bløtbunnsamfunn og miljøgifter i sediment i havneområdet, bl.a. i 2008-2012. Miljøundersøkelsene fra tidligere tilsier at overflatesedimentene er sterkt forurenset. Nye supplerende miljøtekniske grunnundersøkelser utført høsten 2021 viser at det er forurenset grunn opp til tilstandsklasse 3 i sedimentene. Det er antatt at det kan være punkter med høyere forurensingsgrad liggende igjen. Ved en eventuell forlengelse av kai eller andre tiltak i sjø bør påvirkningen på ytre miljø vurderes og det informeres om at tiltak i sjø normalt sett er søknadspliktig.

Ved småbåthavnen i område 3 har det vært aktivitet over lengre tid og det er å forvente at det er forhøyede konsentrasjoner av miljøgifter i sedimentet.

Berggrunnen innenfor området er beskrevet som drammensgranitt og granittisk gneis. Disse bergartene er normalt sett ikke syredannende.

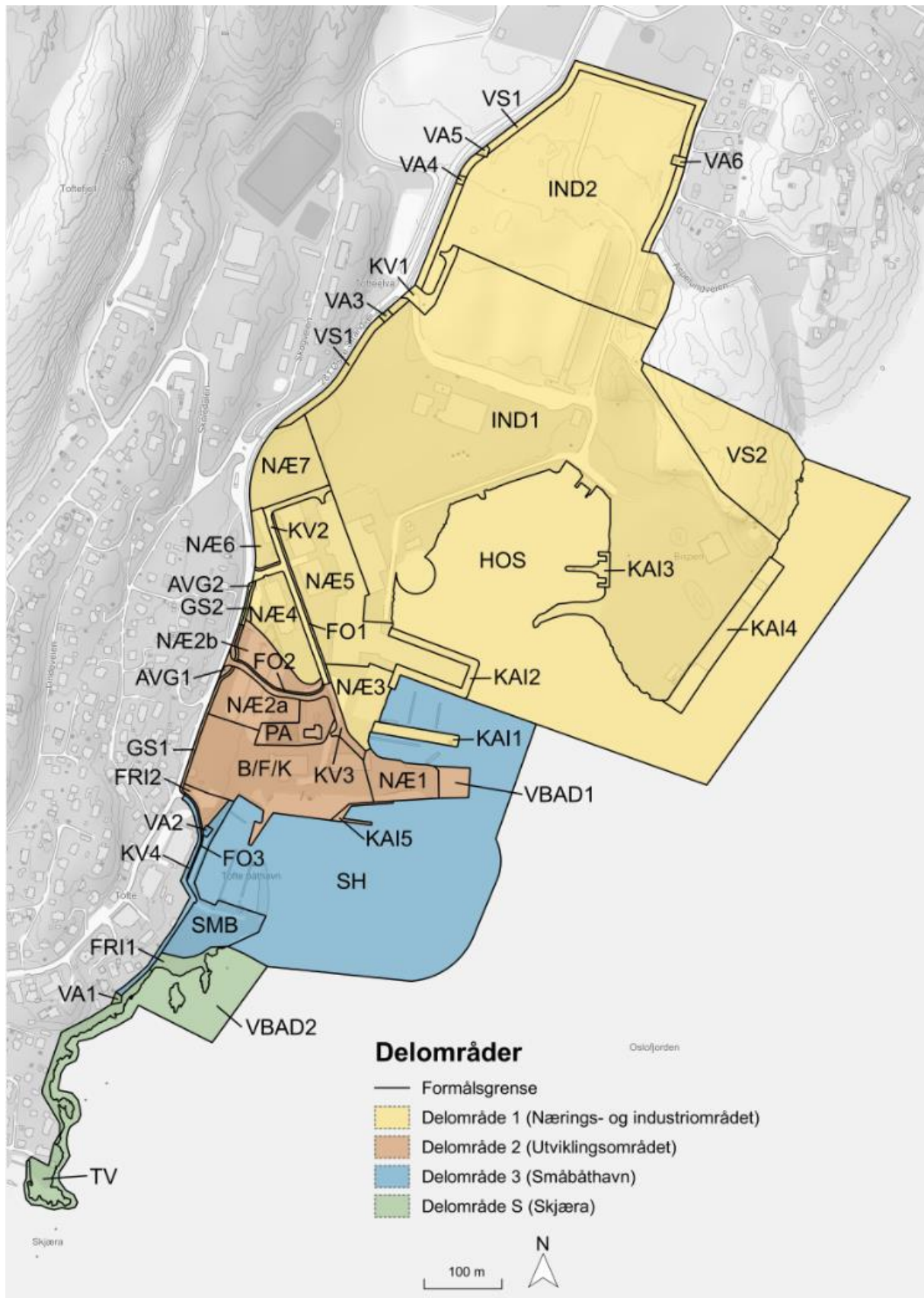
Vurdering av forurensning på påvirkning på marint miljø er detaljert vurdert i fagrapport V13.

### **1.3.9 Forhold knyttet til fare og sikkerhet**

I henhold til § 4-3 i plan- og bygningsloven er det utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (se sammendrag i vedlegg 32 og hele ROS-analysen i vedlegg V8). Det er påvist noe naturfare i området; stormflo, flom og grunnforhold. Dette er nærmere omtalt og vurdert i reguleringsplanens ROS-analyse (V8), flomvurdering (V25) og områdestabilitetsvurdering (V18). Brann- og eksplosjonsfare fra industrivirksomhet er utredet i fagrapport V27.



## 1.4 Beskrivelse av planforslaget



Figur 16: Oversiktskart med inndeling av planområdet. 1: Nærings- og industriområde inkludert administrasjonsbygg. 2: Fremtidige byutviklingsarealer. 3: Småbåthavn. S: Skjæra.

### 1.4.1 Utbyggingsvolumer i planområdet som helhet Utnyttelsesgrad

Gjennom planprosessen er det vurdert hvordan utbyggingsvolumer i planområdet skal reguleres. Det er gjort beregninger av både BRA, % BRA og % BYA. Etter avtale med Asker kommune er det besluttet at % BYA er den mest hensiktsmessige angivelsen for tillatt utnyttelsesgrad, sammen med regulerte maksimale kotehøyder. Samtidig har man benyttet de tallene man har for forventet bruk og utnyttelse av området per februar 2023 som grunnlag for blant annet trafikkanalyse og VA-rammeplan. Der har man sett på både forventet bruksareal (BRA) og forventet antall ansatte for å gjøre gode analyser av behov og kapasitet.

For å finne en hensiktsmessig % BYA for hvert enkelt formålsfelt, har man tatt utgangspunkt i hvilke konkrete planer for utbygging som er lagt til grunn for beregningene, samt sett på forventet behov for biloppstillingsplasser og krav til sykkelparkeringsplasser for de ulike feltene. Foreslått utnyttelsesgrad vises i Tabell 2 under og varierer fra 40 % til 80 %, noe som anses som en hensiktsmessig blanding i et sentralt utviklingsområde som skal romme både industri, handel, kontorer, båthavn og boliger på sikt.

Tabell 2: Oversikt over foreslått maksimal utnyttelsesgrad for delfelt i planområdet.

Delfelt	% BYA
IND 1	75
IND2	60
NÆ1	50
NÆ2	70
NÆ3	40
NÆ4	80
NÆ5	80
NÆ6	60
NÆ7	45
B/F/K	60
SMB	70

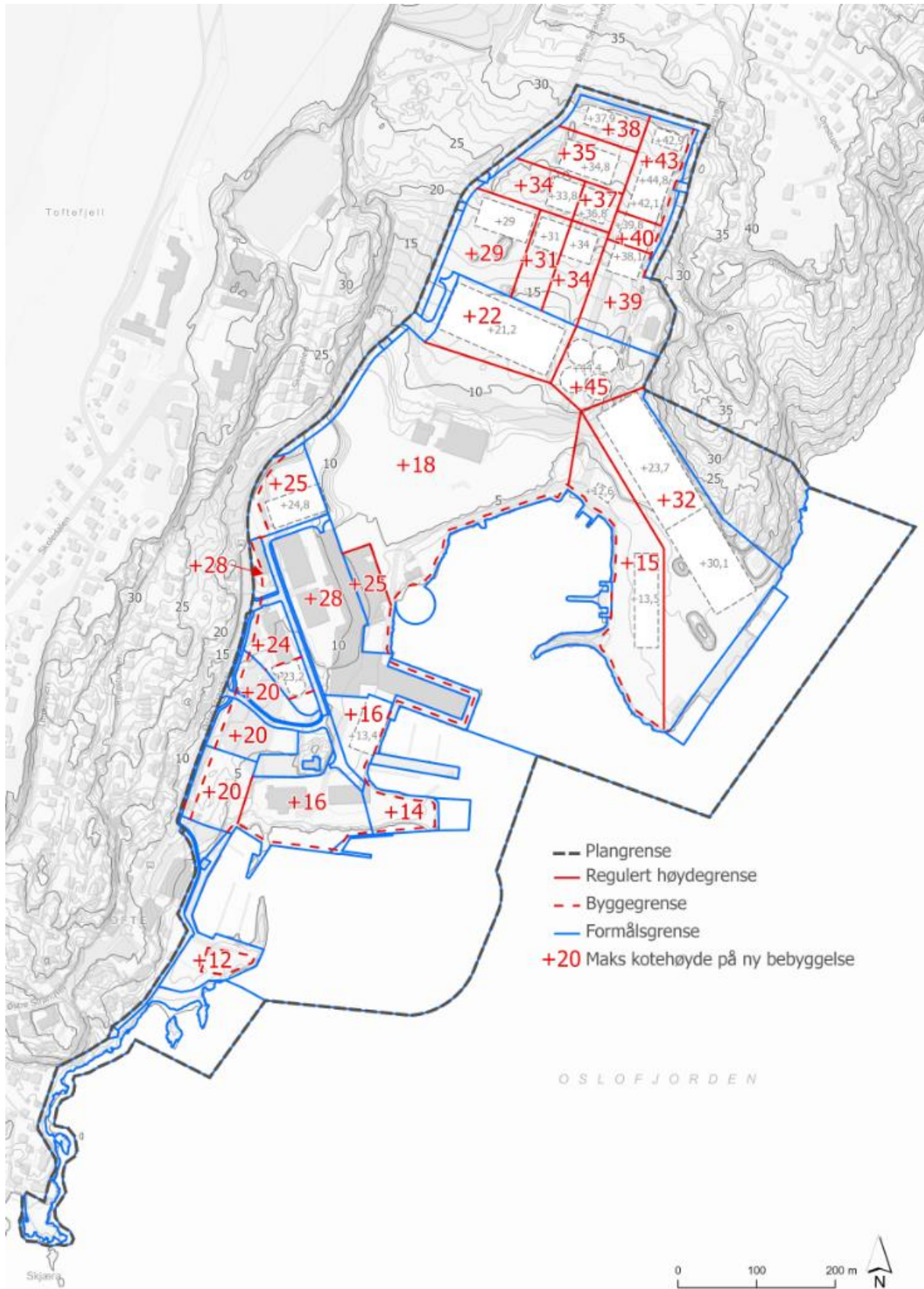
I den videre presentasjonen av de ulike delområdene under henvises det i stor grad til forventet utbygging som BRA, da dette gir et godt bilde på hva som skal realiseres. Oversikt over forventet BRA for de ulike delfelt finnes i Tabell 3 i kap. 1.4.6.4 under.

#### Høyder

For å bevare viktige siktlinjer er det regulert inn frisiktsoner i plankartet, og det er jobbet mye med hvordan utbyggingen ikke skal hindre sjøutsyn fra fylkesveien 281 ved Tofte gård, som ligger rett nord for planområdet. Tofte gård ligger på kote +35. Det er derfor regulert inn maksimale kotehøyder som sikrer at sjøen kan ses fra veien opp mot Tofte gård. I planområdets nordlige del er det laget høydesoner som går på tvers av formålsgrenser, men som former bebyggelsen slik at den trappes ned mot sjøen og opp mot Bispen. Disse sonene vises med rødt i Figur 17 under. For de øvrige feltene er maksimal kotehøyde satt for hvert enkelt utbyggingsformål. Disse vises med blått i figuren. Kotehøydene tegnet inn på de enkelte bygninger i figuren gjenspeiler volumene



som er modellert og benyttet i vedlegg V16 Visualisering av nær- og fjernvirkning.



Figur 17: Oversikt over planforslagets maksimalt tillatte kotehøyder for bebyggelsen.

### 1.4.2 Delområde 1 – Industriområdet

Delområde 1 er selve industriområdet der det legges til rette for trinnvis etablering av en grønn nærings- og industripark. Kjernen i parken vil være biooljefabrikken.

Planen legger til rette for videreutvikling av eksisterende bygningsmasse og det vil over tid etableres bygg til lett industri, lager og annen næringsvirksomhet. Det ventes at utviklingen av delområde 1 kan komme til å strekke seg over mange år.

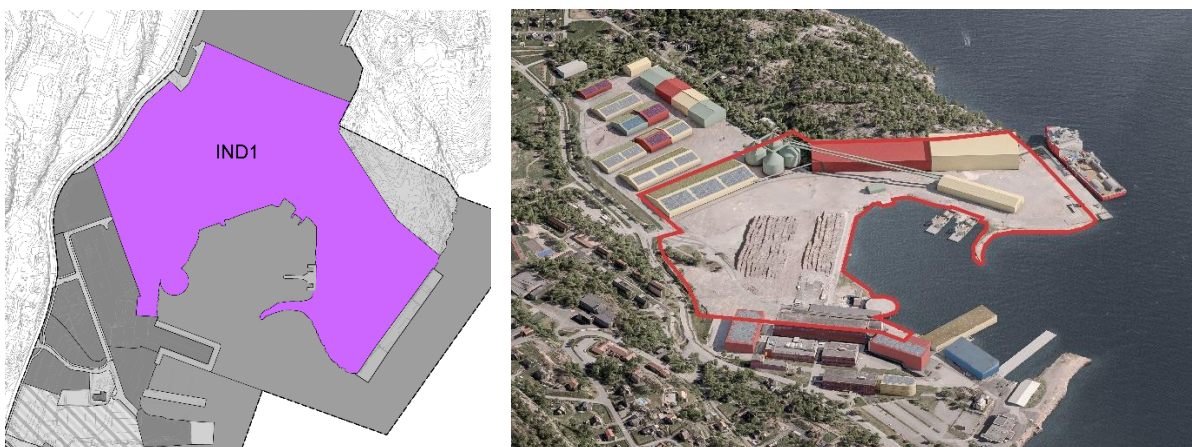
I det følgende beskrives utviklingen av industriområdet felt for felt. Utnyttelse og høyder omtales i kapittel 1.4.1.

#### Industridelen av delområde 1

Det største elementet som vil etableres på området er biooljefabrikken med tilhørende flishuggerhall, råvarelager, vannrensing, øvrig lager, kjøreadkomster og havnefunksjoner innenfor felt IND1 (Figur 18).

Biooljeanlegget er i illustrasjonen under vist plassert på sikker byggegrunn (utenfor fareområder), i henhold til angitt bestemmelsesområde for dette i plankartet. TEK17 begrenser ikke storulykkevirksomhet i faresoner for skred, men det er likevel, etter ønske fra kommunen, valgt å styre planforslaget slik at biooljeanlegg blir liggende utenfor faresoner, gjennom bestemmelsesområdet #3. En slik føring for plassering av biooljeanlegget medfører at det er behov for å bruke arealet der to eiketrær er, definert som utvalgt naturtype, til industriformål. Det er ikke realistisk å skulle etablere biooljeanlegg på fast grunn (bestemmelsesområde #3 i plankartet) uten å berøre trærne, gjenstående areal tilgjengelig blir svært lite. Disse eikene foreslås dermed ikke regulert med hensynssone bevaring.

Det planlegges at biooljeanlegget etableres i en tidlig fase av områdets utvikling, og dette sikrer god tilgang på rigg- og anleggsområder for bygging av fabrikanlegget. Det sikres også et visst handlingsrom for optimalisering av anleggets utforming underveis i prosjekterings- og byggefasen, uten at dette får konsekvenser for tilgrensende bebyggelse som ennå ikke er reist.



Figur 18: Felt IND1 åpner for industri som bioolje og/eller annen type industri som kan tilpasses til området og rammene for planen.

For et fullskala biooljeanlegg er det sannsynligvis behov for at store og resterende deler av IND1 benyttes til tømmerlagring, slik det er vist i figur over

samt i landskapsplanen V29. Planforslaget åpner likevel for utbygging i øvrige deler av IND1 dersom behov for mengde lagret tømmer endres. Reguleringsplanen åpner også for annen type industrivirksomhet på feltet.

Reguleringsplanen åpner for at deler av bergknausen 'Bispen' på om lag 30 000 m<sup>3</sup> fast berg innenfor felt IND1 kan tas ned. Dette arealet vil være nødvendig for å kunne etablere biooljeanlegg på sikker byggegrunn. Massene kan foredles og nyttiggjøres lokalt, for opparbeidelse av planområdet. Det vil opparbeides en vegetasjonsskjerm langs delområdet vest- og nordgrense (VS1 og VS2). Vegetasjonsskjermen skal danne en grønn, visuell buffer mellom industrianlegget og omkringliggende bebyggelse. Under grunnen på VS2 tillates etablering av bergrom for teknisk infrastruktur.

Kai 4 på felt KAI4 foreslås utvidet til ca. 200 meters lengde for å kunne håndtere to båter samtidig.

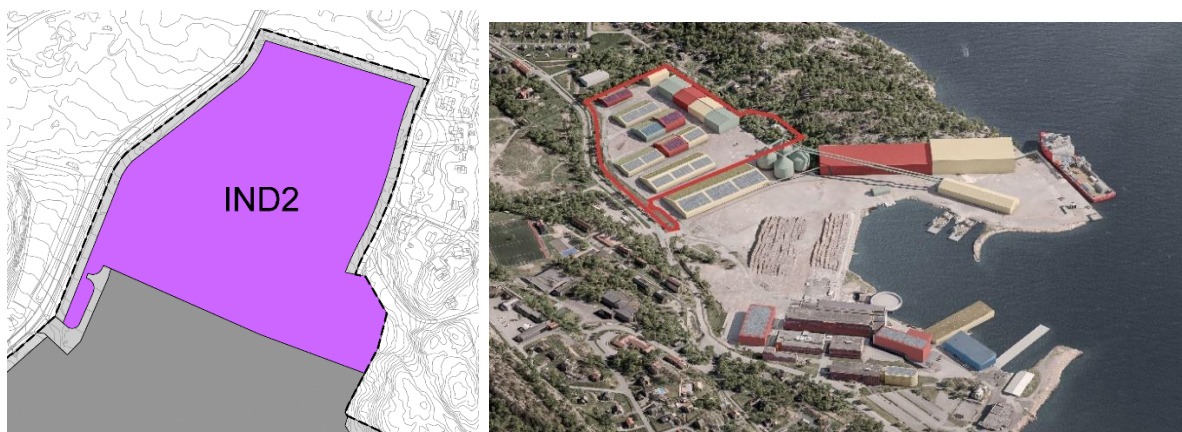
Toftbekken ligger i kulvert gjennom feltet IND1. Denne er sikret med en hensynssone som strekker seg 15 meter til hver side for midten av kulverten, 30 meter totalt. Hensynssonen er lagt her for en fremtidig mulighet til å åpne bekken. Det er ikke gjort teknisk prosjektering av et åpent bekkeløp, og det må gjøres stabilitetsvurderinger og vurdering av erosjonsfare dersom det skal vurderes om bekken skal gjenåpnes. Hensynssonen åpner for vedlikehold av eksisterende infrastruktur innenfor sonen, samt etablering av ny infrastruktur over og under bakken for hensiktsmessig drift av industrivirksomheten, men hensynssonen tillater ikke ny bebyggelse. Et bekkeløp vil også kunne omlegges til et annet løp dersom fremtidig planlegging skulle tilsi det.

I tilknytning til kai vil det bli behov for å etablere transformator/strømforsyning for å sørge for tilgang til landstrøm. Plasseringen av denne vil gjøres der det er mest optimalt.

Lengst nord i industriområdet, i felt IND2, legges det til rette for etablering av annen type industri, lager og næring, som for eksempel garasje- og verkstedanlegg for å ivareta redskaps- og maskinpark som trengs for forvaltning, drift og vedlikehold av næringsparken, samt annen type lettere industri til små- og mellomstore bedrifter, som er i henhold til planens formål.

På feltet legges det til rette for etablering av nærings- og industrivirksomhet som kan bidra til å sikre sirkulære kjeder, for eksempel knyttet til foredling av biobaserte materialer, eller på annen måte bidrar til det grønne skiftet. Området og bygningene kan ved behov disponeres til å ivareta funksjoner for biooljefabrikken, eller næringsparken for øvrig.





Figur 19: Innenfor felt IND2 legges det til rette for næring og lett industri.

I felt IND2 legges det opp til at byggene etableres med en variasjon i høyder, slik at bebyggelsen trappes nedover. Høydekravene vil også ivareta sikt fra fylkesveien ved Tofte gård mot sjøen. Mot øst tåler området høyere bygg, da disse ligger skjermet fra bebyggelsen på Bispen.

Bestemmelsene tillater også at deler av IND1 og IND2 kan benyttes til solcelleanlegg for energiproduksjon til egne og andre aktiviteter.

#### Næringsdelen av delområde 1

Blant tiltakene som planlegges realisert er også ny bygning innenfor felt NÆ3 (Figur 20).



Figur 20: På felt NÆ3 legges det til rette for ny multifunksjonell industrihall.

På NÆ3 legges det til rette for en multifunksjonell industrihall for virksomhet som for eksempel driver med båtlagring, verksted og butikk med båtrelaterte varer. Det vil være plass til en industrihall med en foreløpig foreslått grunnflate på 30 x 70 m.

I felt NÆ7 (Figur 21) åpner planen for en forlengelse av næringsvirksomheten lenger sør, med samme byggehøyder som feltet NÆ5.



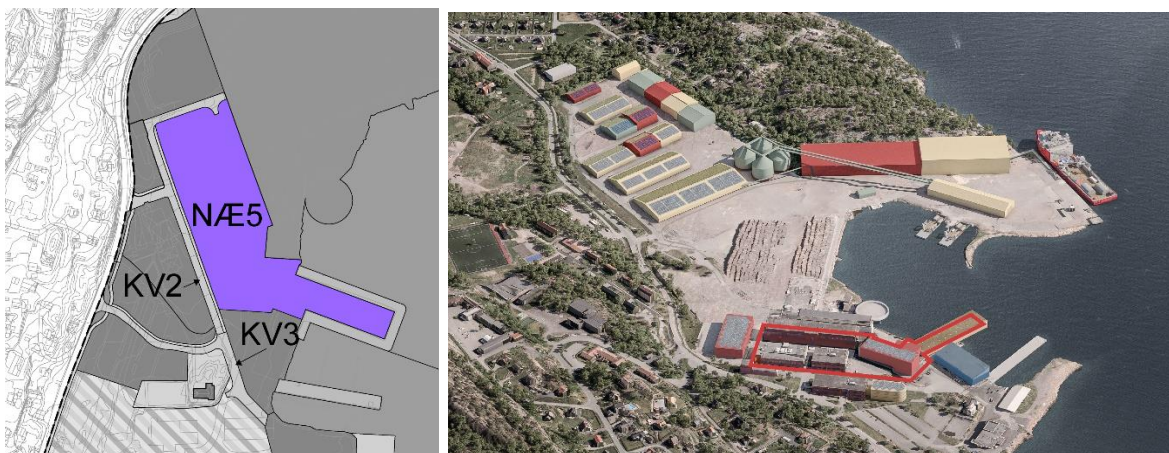
Figur 21: På felt NÆ7 kan det etableres et kunnskaps- og forskningscenter.

Et bygg her kan designes for å kunne fungere som et kunnskaps- og forskningscenter for bio-, energi-, miljø- og sirkulærøkonomisk relatert næringsaktivitet. Forventet utbygging her vil ha et bruksareal på omtrent 10 000 m<sup>2</sup> BRA. Aktuelle romfunksjoner i bygget er kontorer, møte- og konferanserom, bevertning og garderober. Det tillates etablert takterrasse på egnede deler av taket. Øvrige takflater foreslås kledd med solcellepanel. Bygget vil følge den øvrige utbyggingen av området.

Siktlinje fra fylkesvei mot sjøen, i forlengelse av veien KV2 og KV3, må ivaretas innenfor feltet.

I felt NÆ5 vil deler av eksisterende bygningsmasse transformeres og moderniseres. Blant annet kan tidligere verkstedbygg ominnredes til ny bruk. Innholdet kan variere og tilpasses ulike behov og muligheter som relaterer seg til øvrige industri-, nærings- og forskningsaktiviteter.

Innenfor feltet er byggene 63A og 63B (i henhold til kulturminnerapport, omtalt i kapittel 1.3.4 over og kapittel 3.1 i V32 Konsekvensutredning og virkninger av planen) regulert til bevaring med bestemmelser om bevaring av fasade og begrensninger i justering av estetisk uttrykk. Bevaringen gjelder eksteriør, det er åpent for å bygge om interiør for ny og fremtidsrettet bruk.



Figur 22: Felt NÆ5, mulig videreutvikling av bebyggelse på industritomta. Påbygg i høyden på kai 2.

Det vil også på sikt være aktuelt med renovering av eksisterende industribygning på kai 2, samt å forhøye denne bygningen med en etasje, stedvis to (Figur 22). Bygget vil fungere som en skjerm mellom stedsutviklingen i Tofte sentrum og

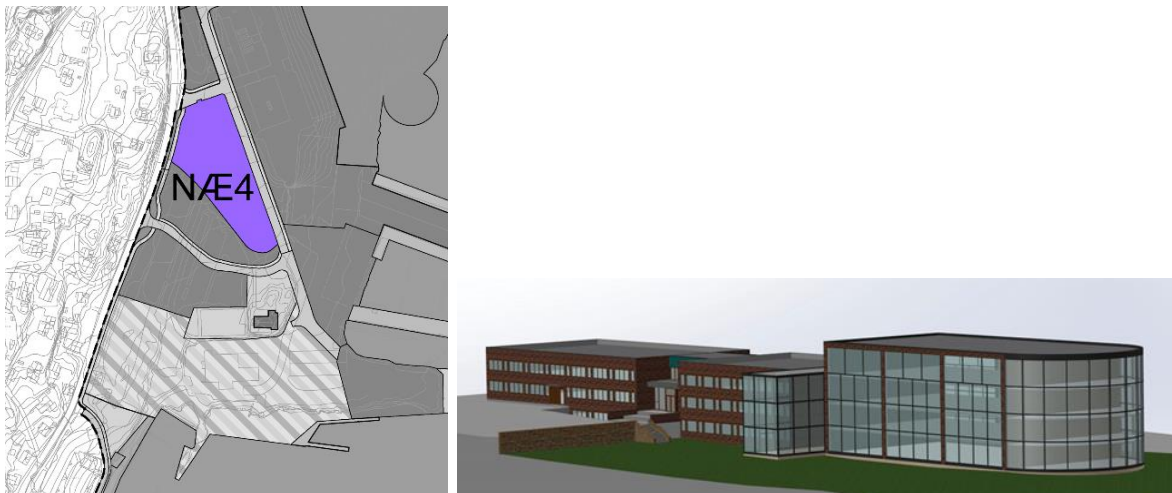


industriaktiviteten i område IND1.

I den nye toppetasjen kan det for eksempel innredes kontorer for industrivirksomhetens og næringsparkens administrasjon. Utbyggingen av feltet vil kunne være opp mot størrelsesorden 20 000 m<sup>2</sup> BRA, i tillegg til eksisterende bebyggelse som reguleres til bevaring.

Det legges til rette for, i feltet NÆ4, at dagens administrasjonsbygg kan forlenges ca. 50 meter sørover der søndre ende for eksempel utformes med en halv sylindrisk form og vil fungere som et fondmotiv. Til sammen vil dette representere om lag 4 000 m<sup>2</sup> nye BRA. En kombinasjon av tegl, glass og tre foreslås brukt som materialer, samt mulighet for solceller på takflater. Administrasjonsbygget er også foreslått til bevaring av eksteriør, i henhold til anbefalinger i kulturminneregistrering.

Et sentralt premiss for bebyggelsen som skal bevares innenfor næringsområdet er at utvidelser og ny bebyggelse harmoniseres mot eksisterende bygningsmasses vernekvaliteter. Bestemmelsenes pkt. 12 og 13 dreier seg om hvilke hensyn som må tas for å ivareta kulturminneverdiene.

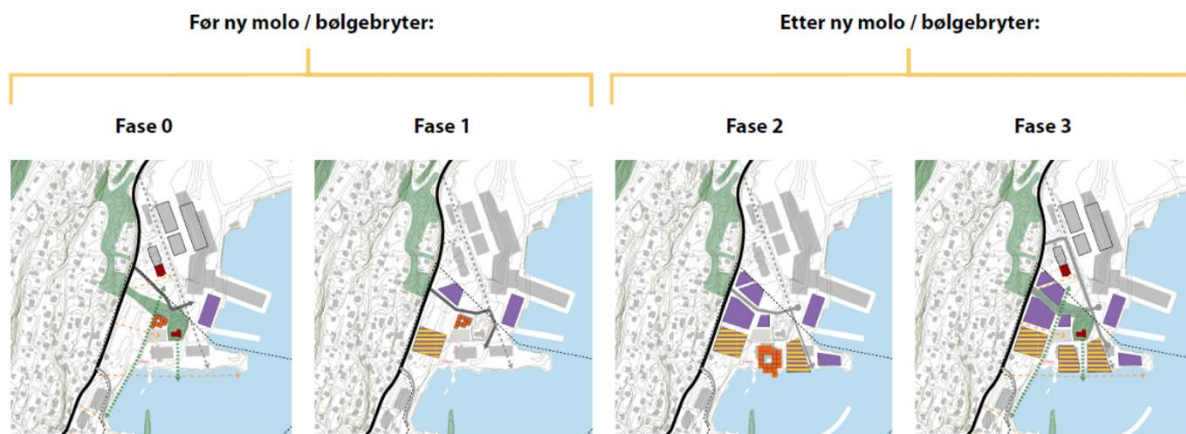


Figur 23: På NÆ4 tillates tilbygg til administrasjonsbygget.

### 1.4.3 Delområde 2 – Utviklingsområdet

For den sørlige delen av planområdet er det utført en Mulighetsstudie i samarbeid med Asker kommune. Gjennom Mulighetsstudien er ulike konsepter for utvikling av området vurdert, der det legges opp til en trinnvis utvikling med muligheter for kombinasjonsbygg i fremtiden. Utviklingen av dette området er sett i sammenheng med ønsket om sentrumsutvikling i Tofte inkludert utvidelse av eksisterende småbåthavn (1.4.4) og etablering av kyststi sørover i retning Skjæra (kap. 1.4.5). Sentrumsutviklingen er også omtalt i kap.3.4 i V32 Konsekvensutredning og virkninger av planen.





Figur 24: Trinnvis utvikling av arealene nord for småbåthavna. Næring = lilla, næring/bolig = gulbrunt.

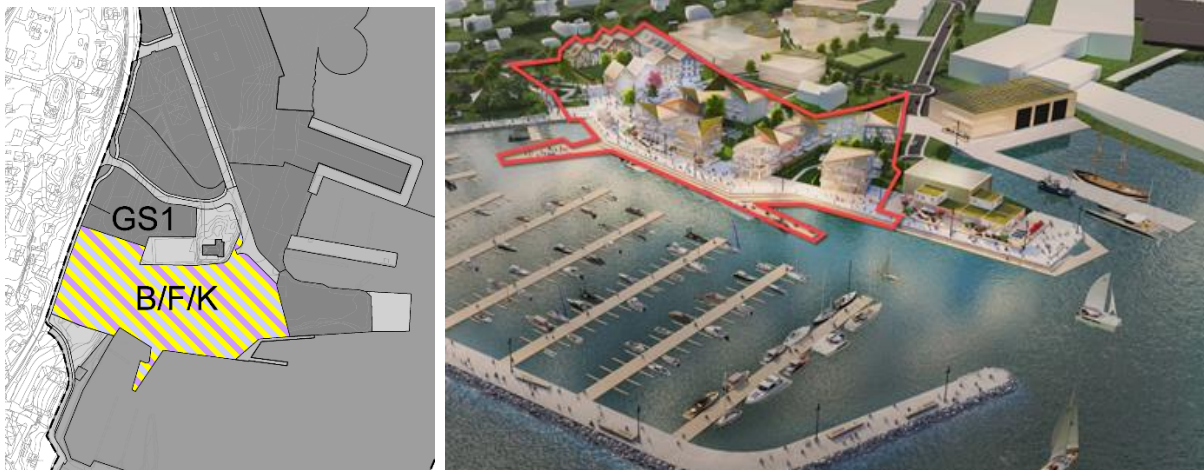
Det er lagt en lang tidshorisont til grunn for utviklingen av delområde 2. 30 år vil ikke være unaturlig og fremdriften vil blant annet være prisgitt større investeringer. Fasene gjør det mulig å komme i gang med mindre tiltak og samtidig opprettholde stor fleksibilitet for fremtiden og nye behov som måtte oppstå. Som Figur 24 og Figur 25 viser, er etablering av ny molo/bølgebryter vesentlig for å utvikle sjøfonten i delområde 2.



Figur 25: Illustrasjon av mulig ny molo.

For felt B/F/K legges det til rette for en kombinasjon av forretninger, bevertning mm. i førsteetasje, og leiligheter i etasjene over. B/F/K kan romme ca. 180 boliger og om lag 5000 m<sup>2</sup> BRA utadrettet virksomhet. Det er et behov for møteplasser i Tofte og det er forslag om et torg i feltet, samt kaianlegg langs sjøfronten. Det er vurdert at etablering av molo med bølgebrytende funksjon er en viktig premisse for utviklingen av de sjønære tomtene på B/F/K og NÆ1.

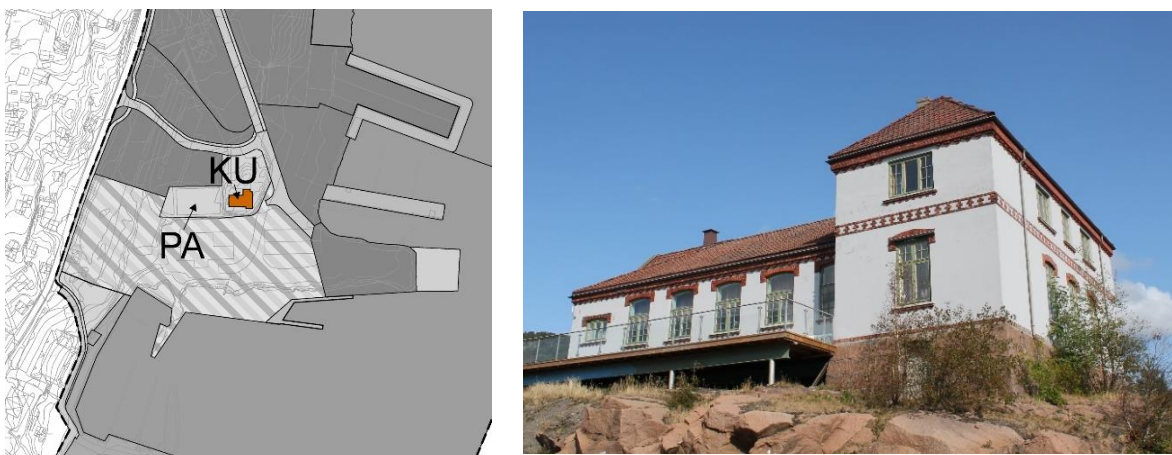
Det er krav om detaljreguleringsplan for feltet B/F/K samt adkomstveier inn til dette området. I detaljreguleringen vil detaljer knyttet til formål, plassering, høyder, trafikkkløsnings, tomteutnyttelse med mer fastsettes.



Figur 26: Nord for småbåthavna legges det til rette for kombinert arealbruk på felt B/F/K.

Gang-/sykkelvei langs Østre Strandvei, mellom adkomst til småbåthavn og ny innkjøring til delområde 2, er regulert inn som GS1, og tas hensyn til ved videreutvikling av delområde 2. Denne strekningen av fylkesveien vil oppleves som en gate mer enn en vei når utbyggingen i delområde 2 realiseres. Det blir derfor viktig at utforming av gang-/sykkelveien tilpasser seg den utviklingen som skal skje på feltet B/F/K og at det vil legges til rette for muligheter for sentrumsfunksjoner mot fylkesvei samt andre funksjoner som bidrar til at Tofte sentrum starter omtrent her. Gang-/sykkelveien skal også detaljreguleres før realisering, og det er rekkefølgekrav om at den skal være opparbeidet før det igangsettes anleggsarbeider på feltet B/F/K.

Gamle Folkets hus er regulert som kulturinstitusjon (KU) for bevaring av kulturmiljø (Figur 27). Bygningen tillates også brukt som forsamlingshus, bevertning og lignende. Bestemmelsenes pkt. 13 dreier seg om hvilke hensyn som må tas for å ivareta Gamle Folkets hus. Gamle Folkets hus ligger på en høyde.



Figur 27: Gamle Folkets hus ligger som eget felt med formål kulturinstitusjon (KU).

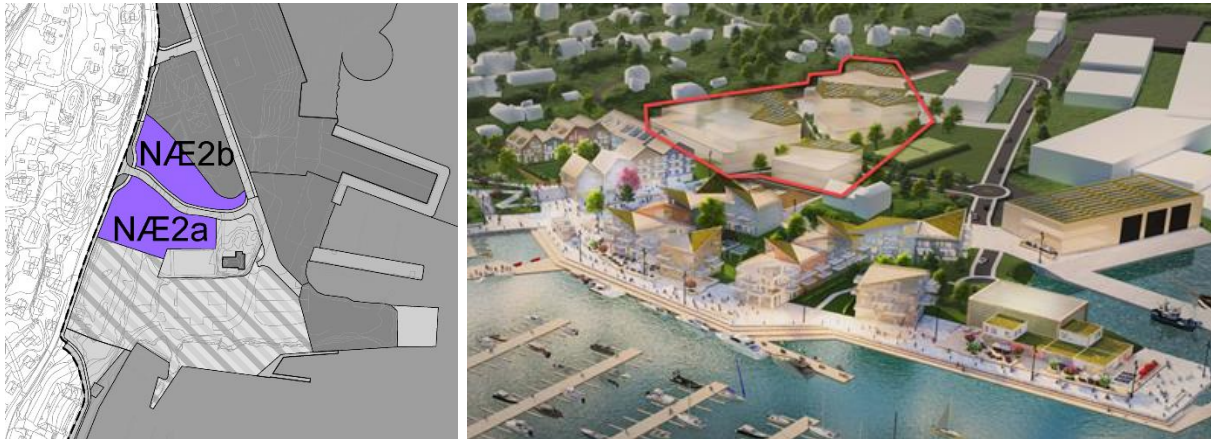
Bygningen er omsluttet av park (benevnelse PA). Friområder og parker skal være offentlig tilgjengelige.

Det legges til rette for at det kan skje vedlikehold av Gamle Folkets hus, forskjønning av uteområdet samt noe utvikling av parkområdet for allmenntilgjengelige formål som etablering av lekeområde, tuftepark o.l. uten at det kreves

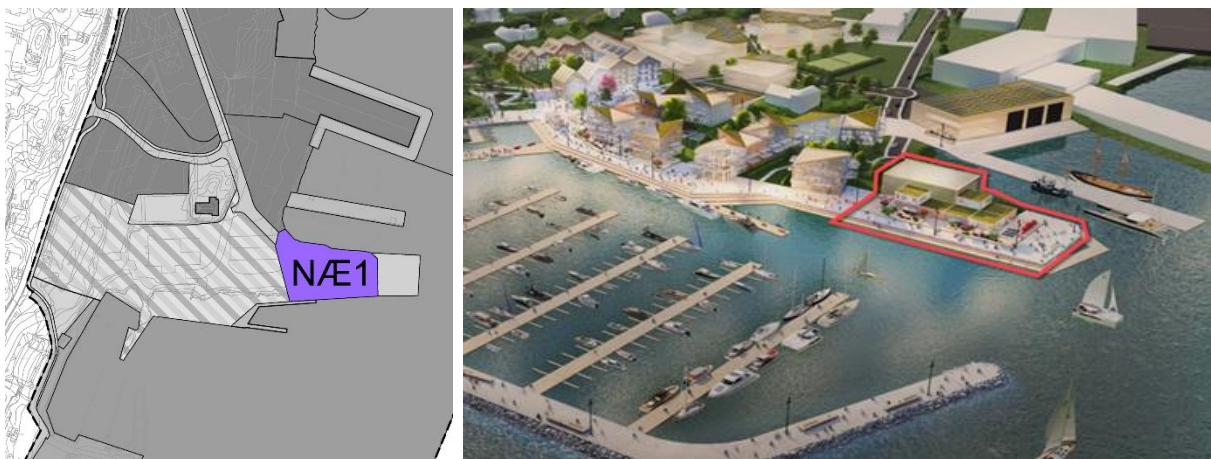


detaljregulering for dette.

Mellom parken og Østre Strandvei er det regulert et næringsareal (NÆ2a og b) Figur 28. Arealet brukes i dag til parkering, men kan i fremtiden benyttes til næringsbebyggelse som kontorer o.l. Det er krav om detaljregulering for feltene NÆ2a og b.



Figur 28: På NÆ2 tillates det næringsbebyggelse.



Figur 29: På NÆ1 tillates det næringsvirksomhet i kombinasjon med ulike typer aktiviteter.

Innenfor NÆ1 legges det i mulighetsstudien opp til etablering av et mulig fremtidig aktivitetshus. Aktuelt innhold og bruksområder kan være kultur, kunnskap og aktivitet, der ungdom er en viktig målgruppe. Samspill mellom næringsliv, kulturliv, frivillighet og aktivitet skal være sentralt. Bestemmelsene åpner opp for midlertidig aktivitet/bebyggelse på feltet i påvente av den øvrige utviklingen i delområde 2. Den langsiktige bruken av feltet skal være i henhold til planforslagets føringer.

Utenfor NÆ1 kan det legges til rette for badeanlegg på VBAD1 dersom vær og vindforhold gjør dette mulig. VBAD1 har krav om detaljregulering for videre avklaringer av funksjon og utrykk.

Det legges til rette for fremtidig anløp av hurtigbåt ved NÆ1. Den fremtidige hurtigbåt kan være elektrisk og det legges opp til løsninger for dekning av fremtidig energibehov i takt med utviklingen i området.





Figur 30: Illustrasjon av Folkets plass, ny bebyggelse og sjøfronten i fase 3 (Norconsult).

Se ellers kap. 3.4 i V32 Konsekvensutredning og virkninger av planen om mulige utviklingsfaser for delområde 2 og innholdet i dem. Intensjonene i mulighetsstudien bør legges til grunn for detaljreguleringen som på sikt igangsettes for hoveddelen av delområde 2.

#### 1.4.4 Delområde 3 – Småbåthavn



Figur 31: Illustrasjon/fremtidsbilde av mulig utvikling i fase 3 med ny småbåthavn (Norconsult).

Asker kommune har i samarbeid med Tofte båtforening sett på muligheten for en utvidelse av småbåthavna, se også kap. 2.2. Det er sett på løsning for ny molo samt vurdert dempingeffekt ved bruk av ulike molotyper.





Figur 32: På SMB legges det til rette for klubbhus / servicebygg. Figur til høyre viser bilde av Fase 1 fra Mulighetsstudien.

Den fremtidige småbåthavna vil kunne romme opptil 500 båtplasser. Jmfør bestemmelse 5.1 er det krav om detaljreguleringsplan for de delene av ny småbåthavn som etableres i sjø (felt SH).

For de arealene som er på land (felt SMB) kreves det ikke detaljreguleringsplan. Her kan det etableres klubbhus/servicebygg på inntil 500 m<sup>2</sup> BRA innenfor angitt byggegrense. Bygget skal ikke være til hinder for mulig fremtidig etablering av molo og småbåthavn på felt SH.

#### 1.4.5 Delområde Skjæra

Med bakgrunn i ønsket om å vurdere trasé for kyststi mellom Tofte småbåthavn og Skjæra, ble det varslet en utvidelse av planområdet mot sør 19.01.2021.



Figur 33: Illustrasjon av mulig utvikling av kyststi (Norconsult).

I Mulighetsstudien for Tofte nord er det skissert ulike måter å utforme kyststien på. Ved småbåthavna vil det være naturlig å tenke seg at ferdselen langs sjøen er en del av et helhetlig bryggeanlegg med båtliv, aktivitet, sport, service og servering. Sør for havna er det trolig mer aktuelt med gruset gangvei, innslag av godt plasserte benker med utsikt. Små badeviker med badepirer kan ryddes og fremheves. Man kan bygge opp gangveier slik som eksisterende, og der det er svaberg kan gangveien løftes opp. Det kan legges til rette for grillplasser og steder der man har kontakt med sjøen i form av ro og rekreasjon.

For turveien er det i bestemmelse 9.1 et krav om at den skal tilrettelegges med universell utforming. Selv om strandlinjen i størst mulig grad skal holdes urørt, kan det tillates tiltak for tilrettelegging for bading og friluftsliv.

Type tilrettelegging må blant annet ta hensyn til at det er et viktig bløtbunnsområde i strandsonen, ref. Figur 13.

## **1.4.6 Forhold som sikres i plankart og bestemmelser**

### **1.4.6.1 Arealbruk**

Foreslått fremtidig arealbruk er beskrevet i foregående kapitler 1.4.2 til 1.4.5. Arealbruken fremgår av arealformål plankart med tegnforklaring, se også figur 36.

### **1.4.6.2 Adkomst og trafikk løsninger**

Dagens to adkomster til industriområdet (port 1 og port 2) opprettholdes. Arealet KV1 omfatter eksisterende hovedadkomst til industriområdet fra Østre Strandvei (port 2). KV1 vil fungere som adkomst til industriområdene i delområde 1 (industriområdet). KV2 vil være den primære adkomsten til næringsområdet i delområde 1. KV3 er en flyttet adkomst, det vil si at dagens såkalte adkomst 3 sør for administrasjonsbygget stenges, og en ny adkomst, KV3, vil være den primære adkomsten til delområde 2, utviklingsområdet mellom industriområdet og småbåthavna. Ny adkomst, slik KV3 viser, er i henhold til mulighetsstudiens illustrasjoner, og opparbeidelsen vil skje på noe sikt innenfor felt NÆ2 (mellom NÆ2a og NÆ2b). En slik endring vil følge lover og krav for sikkerhet for biltrafikk, gående og syklende. Småbåthavna har nedkjøring fra Østre Strandvei, ved Coop Extra, på KV4.

### **1.4.6.3 Parkering**

Parkeringsnorm, som foreslått i høringsversjon av ny kommuneplan for Asker kommune, ligger til grunn for parkeringskrav i områdereguleringen. Det er makskrav knyttet til de ulike typer bebyggelse, samt minimumskrav til sykkelparkeringsplasser. For parkering til småbåthavn er krav i gamle Hurum kommune lagt til grunn.

For alle nybygg tillates etablering av parkeringskjellere.

For delområde 3 vil dagens parkering benyttes. Det kan bli behov for å finne alternativ parkeringsmulighet lengre unna ved utvidelse av småbåthavna.

Ettersom parkering utenfor bebyggelse medregnes i utnyttelsesgraden %-BYA, vil det være enkelte delfelt som får mulighet til å etablere et begrenset antall parkeringsplasser tilknyttet eksisterende og ny bebyggelse der parkeringskjeller ikke er gjennomførbart. Parkeringsnormen angir et maksimalt antall parkeringsplasser som knytter seg til hvor mye bruksareal (BRA) som etableres. Som et resultat av dette vil det f.eks. i felt hvor det oppføres bygninger for plasskrevende industri ligge et potensielt overskudd av tillatte parkeringsplasser som kan dekke opp for eventuelt underskudd i andre formålsfelt.

Det stilles krav om detaljert utomhusplan for ny bebyggelse (jf. reguleringsbestemmelser pkt. 5.3.5) der biloppstillingsplasser på terreng skal markeres.

### **1.4.6.4 Forventet bebyggelse**

Plankartet og bestemmelsene angir type bebyggelse og fastsetter utnyttelse og høyder. Krav til uteoppholdsareal er fastsatt for felt B/F/K.

Det er gjort flere beregninger for grad av utnyttelse i området basert på de

kjente behov som foreligger per februar 2023. Avdeling for vann- og avløp i Asker kommune har vært tydelige på at det er BRA som er foretrukket beregningsmetode for utnyttelse fordi dette gjør det enklere å beregne blant annet behov for kapasitet på VA-anlegg. Det var også ønskelig at teoretiske plan skal medregnes i utnyttelsesgraden for å ta høyde for eventuelle fremtidige ombygginger.

For å imøtekomme disse ønskene, er det gjort flere beregninger av hvor mye BRA det er nødvendig å åpne for på de feltene som ikke har krav til senere detaljregulering. Ettersom mye av planlagt bygningsmasse er store industrihaller med god takhøyde, vil det være mulighet for svært mange og store teoretiske plan. Beregningsreglene i byggteknisk forskrift (TEK) må legges til grunn når disse teoretiske planene skal beregnes, men disse er ikke tilpasset industriformål. Reglene stiller krav om at nytt teoretisk plan skal regnes for hver 3. meter, som igjen gir mange teoretiske etasjer med store flater som i realiteten ikke vil bygges ut.

Utnyttelsesgraden som er angitt på plankart og bestemmelser er derfor vist som %-BYA som sammen med en regulert maksimal kotehøyde vil begrense hvor store volumer som kan bygges innenfor de ulike områdene. I %-BYA skal alt bebygget areal regnes inn, inkludert parkeringsplasser og nødvendig manøvreringsareal.

For beregninger i ulike fagrapporter er BRA-tall i tabellen under lagt til grunn. Dette gjenspeiler realistiske arealer som skal bebygges og benyttes basert på de kjente behov som foreligger nå.

Tabell 3: Oversikt over forventet faktisk utbygging i felt uten krav til detaljregulering.

Feltnavn	Eksisterende bygg m <sup>2</sup>	Flate ny bebyggelse m <sup>2</sup>	Angitt etasje for bygg	Brutto BRA felt m <sup>2</sup>
<b>IND1</b>	0,00	30 000,00		
		10 000,00		
	0,00	60 000,00		
		100 000,00	1,25	<b>125 000,00</b>
<b>IND2</b>	0,00	11 150,00		
	0,00	4 500,00		
	0,00	5 260,00		
	0,00	9 080,00		
		29 990,00	1,75	<b>52 482,50</b>
<b>NÆ1</b>	0,00	1 125,00	2	<b>2 250,00</b>
<b>NÆ3</b>	0,00	2 100,00	1	<b>2 100,00</b>
<b>NÆ4</b>	3 500,00	1 000,00	4	<b>7 500,00</b>
<b>NÆ5</b>	13 000,00	5 000,00	4	<b>33 000,00</b>
<b>NÆ6</b>	500,00	500,00	2	<b>1 500,00</b>
<b>NÆ7</b>	0,00	2 500,00	4	<b>10 000,00</b>
<b>SMB</b>		250,00	2	<b>500,00</b>



#### **1.4.6.5 Estetikk**

I bestemmelse 6.6 om estetikk sikres det at bebyggelsen skal ha en harmonisk og god utforming med hensyn til plassering, materialbruk og fargesetting. Man vil her se på fargepaletten i eksisterende bygningsmasse for industriområdet samt forslag til fargepalett for delområde 2 i tråd med illustrasjoner i Mulighetsstudien.

Det legges opp til at tak kan ha en kombinasjon av forskjellige løsninger der noen kan være med sedum for fordrøyning av vann og visuell karakter og at det anlegges solceller for energiformål.

#### **1.4.6.6 Grønnstruktur**

Det er et ønske om en stor andel grønnstruktur i hele planområdet med tanke på klimatilpasning og overvannshåndtering. Eksempler på dette er grøntdrag, vegetasjonsskjermer, grønne tak, regnbed, nye trær osv. Dette vil gjøre planområdet mer robust med tanke på f.eks. ekstremnedbør, samtidig som det legger til rette for økt biodiversitet. I reguleringsbestemmelsene 5.3.3, 5.3.4, 5.3.5, 6.7 og 6.11 fremgår krav knyttet til utomhusområder og overvannshåndtering.

#### **1.4.6.7 Bestemmelsesområder**

Det er lagt inn bestemmelsesområder i plankartet som sikrer verneverdige fasader (#1), mulighet til å anlegge stabiliseringstiltak (#2), plassering av storulykkekomponenter (#3), samt sikring av vegetasjon langs regulert vegetasjonsskjerm (#4). Føringerne som gis for de ulike bestemmelsesområdene er samlet i kapittel 12 i reguleringsbestemmelsene.

#1 har som formål å sikre byggenes verneverdige fasader mot vest, i tråd med funn fra kulturminneregistreringen. #2 angir område der det kan gjennomføres sikringstiltak for områdestabilitet før igangsettelse av utbyggingsarbeider innenfor faresone for skred. #2 er område angitt i områdestabilitetsrapport V18 som et mulig område for sikringstiltak. Sikringstiltak kan også gjennomføres på annen måte. Dersom annen geoteknisk type sikring prosjekteres, godkjennes og gjennomføres bortfaller #2. #3 angir område der det tillates å plassere storulykkekomponenter innenfor IND1. #4 angir område der eksisterende vegetasjon skal sikres og bevares som ekstra buffer mot bebyggelse i øst.



#### **1.4.6.8 Rekkefølgekrav**

Bestemmelsenes kapittel 4 inneholder rekkefølgebestemmelser om hva som skal dokumenteres og/eller sikres i forbindelse med ramme- og igangsettingstillatelse. Det dreier seg blant annet om grunnforhold, overvannshåndtering, massedisponering, krav til opparbeiding av teknisk infrastruktur og ulike tekniske planer. Kravene i rekkefølgebestemmelsene er, som navnet tilsier, knyttet opp til når utbygger skal ha fått godkjent ulike planer, tiltak osv.

#### **1.4.6.9 Hensynssoner**

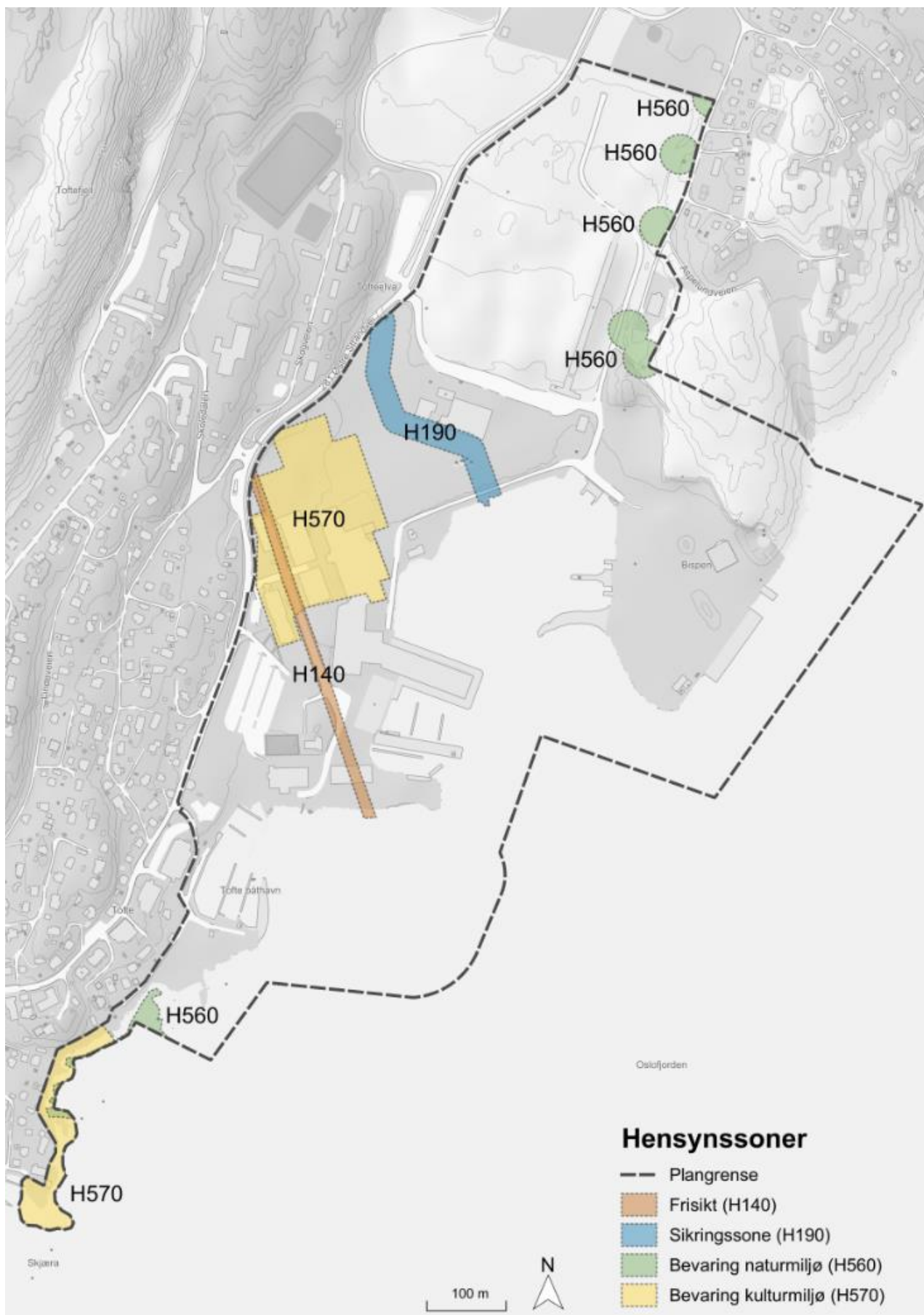
Det er regulert ulike typer hensynssoner: frisikt, ras- og skredfare, flomfare, brann- og eksplosjonsfare samt sikringssone over og rundt eksisterende kulvert for Toftebekken med tilhørende bestemmelser og soner for bevaring av kulturmiljø og naturmiljø.

Sone for frisikt (brunt areal i Figur 35) omfatter areal hvor det legges restriksjoner på etablering av bebyggelse, vegetasjon eller installasjoner som hindrer sikt til Oslofjorden innenfor hensynssonen. Sikringssonen langs eksisterende kulvert for Toftebekken (blått areal i Figur 35) har bestemmelser som skal sikre kulvertens integritet, mulighet for en fremtidig åpning av Toftebekken og fremtidig vedlikehold av infrastruktur i sonen. Det er for øvrig byggeforbud innenfor sikringssonen. Sone for bevaring av naturmiljø (grønt areal i Figur 35) angir områder der det skal tas særlig hensyn til eksisterende natur, mens soner for bevaring av kulturmiljø (gult areal i Figur 35) legger føringer for ivaretagelse av kulturell arv i planområdet.

Soner for ras- og skredfare (grønt areal i Figur 36) angir areal for potensielt løseområder for skred. Ved etablering av stabilitetsforbedrende tiltak, jf. det som er omtalt i Områdestabilitetsrapport V18, er beregningsmessig sikkerhet tilfredsstillende også for tiltakskategori K4 (jf. tabell 3.2 i NVE-veileder 1/2019), dvs. tiltak med større personopphold og/eller viktige samfunnsstrukturer inkl. nærings- og industribygg i sonen Tofte. For tiltakskategori K2 er beregningsmessig sikkerhet tilfredsstillende uten tiltak. Det betyr at det for eksempel kan lagres tømmer i faresonen Tofte uten å gjennomføre ytterligere sikringstiltak, men det kan ikke bebygges i faresonen uten sikringstiltak. Deler av området er pelet i forbindelse med tidligere bebyggelse. I faresonen Tofte nord er det ikke krav om stabilitetsforbedrende tiltak. Dokumentasjon er omtalt i V18 Områdestabilitet.

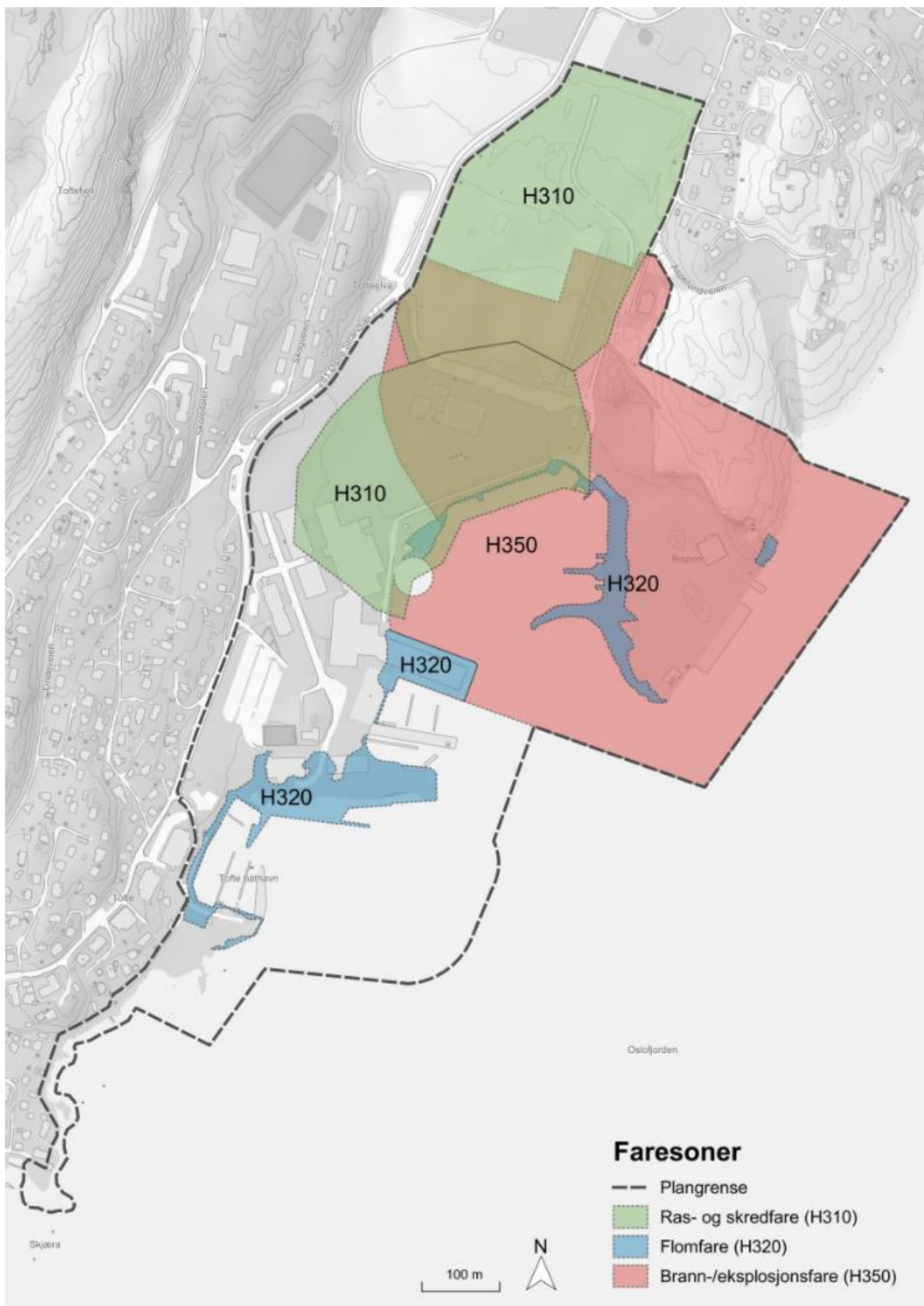
Sone for flomfare (blått areal i Figur 36) angir areal hvor det er knyttet bestemmelser til terreng høyde og plassering eller skjerming av bebyggelse for å ivareta sikkerhet og avverge fare.

Sone for brann-/eksplosjonsfare (rødt areal i Figur 36) angir areal hvor det er knyttet bestemmelser til anlegg som omfattes av storulykkeforskriften. Det er gjort vurderinger av utstrekningen av faresoner/sikringssoner for storulykkeanlegg. Dette er omtalt i mer detalj i kapittel 2.3 her. Bestemmelser knyttet til faresonen pkt. 11.3 begrenser at den ikke kan strekke seg ut over viste hensynssone i plankartet, og at beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak må følge til byggesaken. Dette dreier seg om farereduserende tiltak som ivaretas i forbindelse med søknad om tiltak. Det bemerkes at eksplosjonsfaren knyttet til biooljen er meget lav. Etter at biooljen er produsert, vil den bli transportert med båt til raffineri.



Figur 35: Hensynssoner som reguleres i plankartet.





Figur 36: Hensynssoner med fare som reguleres i plankartet.





## **1.4.7 Planfaglige vurderinger og hvordan de følges opp i bestemmelser**

### **1.4.7.1 Delområde 1**

#### Høyder i delområde 1

Det er gjort vurderinger av høyder i industriområdet i nord (IND2) gjennom en enkel volumstudie. Viktige hensyn som ligger til grunn for høydebegrensninger i planforslaget er sikten fra fylkesveien ved Tofte gård, hensyn til bebyggelsen nordøst for planområdet og visuell kontakt med sjøen når man kommer nordfra på fv. 281.

Biooljeområdet, det vil si IND1, har høyder som er vurdert som nødvendige for god funksjonalitet for den industrien som det planlegges for.

Næringsarealene i vest har høydebegrensninger som er tilpasset dagens bebyggelse, men som gir mulighet for noe økte volumer. Det kan være aktører som leier seg inn her som trenger en viss høyde under tak. Det forventes at vesentlige deler av bebyggelsen i NÆ3 og NÆ5 som hovedregel ikke vil utnytte volumene til etasjedeling, men trenger deler av høydene til sin primære bruk.

Plankartet viser maks kotehøyde.

Det har vært viktig for Asker kommune i prosessen med utarbeiding av planforslag at det både er robust nok til å skulle være relevant over en lang tidshorison, fleksibelt med hensyn til etablering av ny og fremtidsrettet industri for å skape nye arbeidsplasser på Tofte samt at planforslaget gir rammer som gir forutsigbarhet for naboer og samfunnet rundt. Spesielt har høyder, skala på utbygging og det visuelle blitt jobbet med.

#### Plassering av biooljeanlegget med hensyn til flom og skred

I henhold til gjeldende TEK17 (per februar 2023) har bare *kapittel 7-2 Sikkerhet mot flom og stormflo* førsteleddsbestemmelser som begrenser virksomheter som omfattes av storulykkeforskriften (virksomheter med anlegg der det framstilles, brukes, håndteres eller lagres farlige stoffer) til å plasseres innenfor fareområder. Det foreligger imidlertid et høringsforslag om å ta ut storulykkevirksomhet fra kapittel 7-2, slik det i september 2022 ble gjort for *kapittel 7-3 Sikkerhet mot skred*.

Det er i flomberegning for Tofteelva, se vedlegg V25, konkludert med at omløpstunnel og kulvert vil ha kapasitet til både en 200-års flom og en 1000-årsflom. Det er dermed ikke fareområde flom gjennom planområdet. Det er gjort beregninger av stormflo og bølgepåvirkning, og det er lagt inn fareområder for dette. Ulike sikkerhetsklasser for bebyggelsen gir ulike føringer for etablering av bygg mht. høyde og avstand fra sjøen. Dette er ytterligere omtalt i fagrapport V25 Flomvurdering og i reguleringsbestemmelsene pkt. 11.1 samt ivaretas gjennom reguleringsbestemmelser pkt. 11.1.

#### Interne veier

Det er i planforslaget vist adkomst til de ulike utbyggingsområdene, og lagt inn lite interne veier for fleksibilitet i utnyttelse av arealene. Planbestemmelsene pkt. 7.2 åpner for at det kan etableres interne veier og gang- og sykkelveier innenfor utbyggingsområdene. For delområde 1 vil industridelen ha sin hovedadkomst via port 2. Til nordområdet IND2 forventes at det etableres en intern vei langs vestsiden av ny bebyggelse, slik det er vist i illustrasjonsplanene.



Næringsbebyggelsen vil ha sin hovedadkomst via KV2 (port 1) og adkomst 3 (senere erstattet av ny adkomst KV3 lenger sør som vist i plankart), ved dagens administrasjonsbygg.

#### 1.4.7.2 Delområde 2

Hoveddelen av planfaglige vurderinger og føringer for delområde 2 følger det som er gjort i mulighetsstudien (se i kapittel 2.1 samt vedlegg V22).

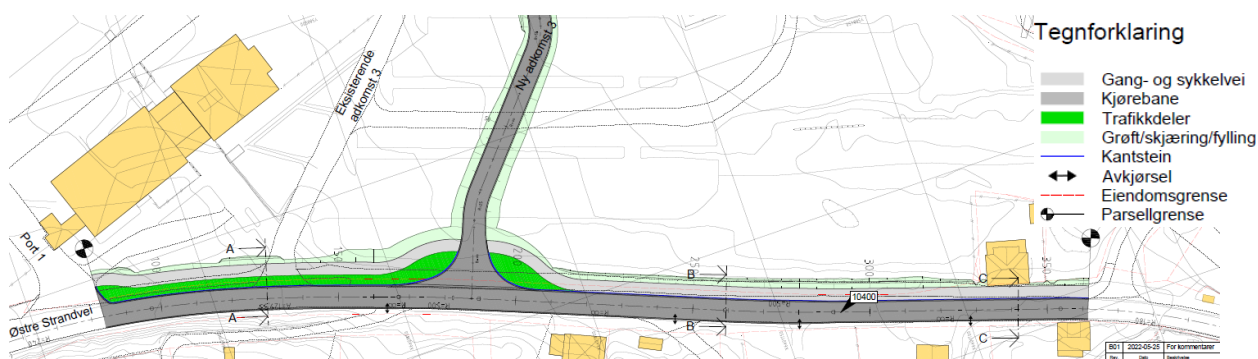
Hoveddelen av delområde 2 er også underlagt krav om senere detaljregulering jf. bestemmelsene pkt. 5.1, der det må gjennomføres supplerende vurderinger av utforming og løsninger, samt hvilke virkninger det konkrete tiltaket vil ha.

NÆ1 er et felt som er vist i mulighetsstudien, men som ikke er gitt plankrav. På NÆ1 står i dag et industribygg («saltlageret») i dårlig forfatning. Det er fra Statkraft Toftes side ønskelig å kunne etablere midlertidig virksomhet på NÆ1 dersom saltlageret fjernes. Eventuelt permanent virksomhet, i tråd med planforslaget, kan også søkes om. Viktige føringer for NÆ1 er da at feltgrense mot vest opprettholdes slik den er foreslått, slik at siktlinjen (sikret gjennom hensynssone H140 og bestemmelse 11.4) ivaretas helt ut til sjøen.

#### Adkomst 3

Delområde 2 vil ha sin hovedadkomst via KV3, en forskjøvet løsning av det som i dag kalles adkomst 3. Løsningen som vist i plankartet er gjenstand for plankrav og skal detaljreguleres i forbindelse med detaljregulering for B/F/K, jf. bestemmelse pkt. 5.1.

I trafikkberegningene som er gjennomført for planforslaget (se kapittel 3.1 her samt vedlegg V9) tilsier trafikkmengder som skal til og fra delområde 2 at det blir krav om venstresvingefelt på fv. 281/tiltak i krysset. Gjennom vinteren 2022 har det vært dialog med veimyndighet, Viken fylkeskommune. Fylkeskommunen beskriver i kommentarer til møtereferat fra møte mellom fylkeskommune, Asker kommune, Statkraft og rådgiver den 14. mars 2022 (kommentarer sendt på epost til deltakerne 19. april 2022) at det ikke vil stilles krav om venstresvingefelt på fv. 281. Fylkeskommunen skriver videre at det heller ikke er behov for å søke om fravik for dette. Fylkeskommunen har stilt krav om tekniske tegninger/plan for adkomstløsning, dette er oversendt 21. juni 2022. Fylkeskommunen har i svar datert 1. juli 2022 skrevet at de ikke har merknader til tegningene. Teknisk plan for gang- og sykkelvei langs fv. 281 vil utarbeides våren 2023 og sendes Viken fylkeskommune.



Figur 38: Illustrasjon viser prinsipp for ny adkomst til delområde 2 og plassering av gang- og sykkelvei langs fv. 281.

### **1.4.7.3 Delområde 3**

I delområde 3 åpnes det for etablering av nytt servicebygg for småbåthavn på felt SMB gjennom en rammesøknad. Asker kommune har hatt dialog med Tofte båtforening om dette. Hjemmel for etablering av dette er i bestemmelsene pkt. 7.6.

Det stilles noen rekkefølgekrav knyttet til virksomhet innenfor delområdet, jf. bestemmelser pkt. 4.2.1, samt at en utbygging av større småbåthavn må detaljreguleres.

Innenfor feltet SMB tillates noe parkering for dagens båthavn, samt noe bobilparkering sommerstid og båttopplag vinterstid i henhold til bestemmelse 7.6.

For etablering av tømmeanlegg for septik for bobil og båter må dette reguleres som del av en detaljregulering for utvidelse av småbåthavn. Dette begrunnes med kapasitetsutfordringer på eksisterende teknisk infrastruktur og behov for å vurdere flere forhold rundt disse arealene i delområde 3 i sammenheng. Dette er ivare tatt i bestemmelse 4.2.1.

### **1.4.8 Forholdet til naturmangfoldloven §§ 8-12**

Området er tidligere kartlagt for naturtyper og spesielt godt for arter, og er i forbindelse med planarbeidet supplert med en oppdatert feltkartlegging av arter og naturtyper. Videre ble det gjennomført en kartlegging for naturtyper på vegne av Miljødirektoratet i området i 2021. Plan- og influensområde er relativt lite, oversiktlig og enkelt å kartlegge. Under befaringen var det imidlertid mye tømmer på anlegget, og det var umulig å kartlegge karplanter på store deler av området på grunn av dette. Likevel, på bakgrunn av mengden eksisterende data i planområdet, vurderes kunnskapsgrunnlaget ved Naturmangfoldloven (heretter nml) § 8 stort sett å være tilfredsstillende i forhold til tiltakets omfang.

Ved fagtema som er vanskelig å kartlegge -/og eller vurdere helt sikkert er føre-var-prinsippet etter nml § 9 lagt til grunn. Derfor har verdien blitt satt noe opp der det har vært usikkerhet rundt verdisetting, enten på grunn av manglende datagrunnlag og/eller metodisk rammeverk for en sikker kvantitativ verdisetting. Dette gjelder blant annet forekomsten med misteltein sør-øst i planområdet, der det er vanskelig å utelukke at det finnes forekomster av arten på andre trær i dette området.

Tiltaket innebærer inngrep i funksjonsområder for flere rødlistearter. De fleste artene vil antageligvis fremdeles kunne bestå inne på planområdet, og det må tas i betraktning at området allerede er betinget av stor menneskelig påvirkning. Påvirkningen på de hule eikene som det åpnes for å felle, samt trær med misteltein fører neppe til noen stor samlet belastning på disse naturverdiene lokalt eller regionalt, men må likevel ses på som et bidrag til bit-for-bit- nedbygging av slike forekomster ellers i kommunen og fylket forøvrig. Foruten dette vurderes ikke tiltaket å medføre noe vesentlig bidrag til en samlet belastning jf. nml § 10. Samtidig bør det nevnes at andre slike ballastområder i Norge typisk er under stort press fra utbygging og industri på grunn av beliggenhet og arealformålene slike områder typisk er regulert til.

Det tas utgangspunkt i at bestemmelsene i nml §§ 11 og 12 etterfølges i en eventuell anleggsfase.

#### **1.4.9 Forholdet til vannforskriften**

Vurdering av tiltaket i henhold til Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion og vannforskriften § 12:

I henhold til vannforskriften § 4 skal tilstanden i overflatevann beskyttes mot forringelse, forbedres, og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand.

Kystområdet utenfor Tofte ligger i vannområde Indre Oslofjord vest i Viken fylke. Område 1 ligger innenfor vannforekomst Hurum med vannforekomstID: 0101020500-C (Vann-nett, 2020). Denne vannforekomsten grenser til Breiangen-øst med vannforekomstID: 0101020300-2-C (Vann-nett, 2020) hvor delområde 2 og 3 ligger. Vannforekomstene har begge moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Hurum har lav presisjon på vurdering av tilstanden, mens Breiangen-øst har høy presisjon. Det er forventet at strømrretningen fører med seg eventuelt utslipp fra delområde 1 inn til vannforekomst Breiangen-øst.

Grunnundersøkelsene som er gjennomført i planområdet viser at gjenværende grunnforurensning på området er akseptabel med dagens arealbruk. Inne ved havnebassenget og i vika ved industriområdet er det registrert høye verdier av metaller og miljøgifter i flere sedimentprøver. Området inne i havnebassenget er påvirket av mange år med industri. Eventuelle tiltak i sjø krever tillatelse fra Statsforvalter.

Utslipp til sjø fra drift skal renses og slippes ut i henhold til konsesjon for dette. Det foreligger utslippstillatelse for gjeldende drift i demoanlegg, og ny tillatelse må søkes for fullskaladrift. Modelleringer viser at utslippsvannet innblandes raskt i vannmassene i utslippsområdet og det er vurdert at forventet utslipp vil ha liten effekt på vannforekomsten og naturverdiene.

Overflatevann ledes ut i sjø fra flere punkter. Betydningen for tilstanden i resipientene er vurdert til å være liten. Mengden avrenningsvann ved lagring av store mengder trevirke vil være begrenset, dette fordi trevirke tar til seg mye av nedbørsvannet og det lagres i trevirke før det senere fordampes.

Ved eventuelle kjemiske utslipp eller utslipp ved spesielle hendelser er det laget beredskapsplan for hvordan utslipp til sjø reduseres. Biooljeanlegget, med tilhørende rørledninger og lossepunkt, skal prosjekteres i henhold til gjeldende regelverk og anerkjente standarder, herunder utformet med nødvendige forebyggende sikkerhetstiltak og beredskap for å sikre akseptabel risiko knyttet til håndteringen.

Planforslaget vurderes dermed å ikke føre til ulempe for vannmiljøet i dette området som en helhet. Paragraf 12 skal vurderes når det skal fattes enkeltvedtak om ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst som kan medføre at miljømålene ikke nås eller at tilstanden forringes. Vurderingene over tilser at vannforskriftens § 12 ikke kommer til anvendelse her.



## **2 Analyser og utredninger**

### **2.1 Mulighetsstudie for Tofte nord**

På oppdrag fra Asker kommune og Statkraft Tofte har Norconsult utarbeidet en mulighetsstudie for Tofte sentrum nord. Mulighetsstudien ligger til grunn for områderegulering for Tofte sentrum nord og Tofte industriområde. Asker kommune har vært prosjektleder for mulighetsstudien som omfatter delområde 2 og 3. Asker kommune ønsker en fremtidig arealbruk som sikrer en helhetlig utvikling av Tofte også utenfor Statkraft Toftes tomt.

Viktige innspill til utforming av strategier for utviklingen på planområdet har vært:

- Tofte må knyttes mer til sjøen
- Det må tilrettelegges for flere offentlige møteplasser i sentrum
- Det må legges til rette for etablering av nye funksjoner og næringer som kan skape lokale arbeidsplasser.
- Det må legges til rette for leiligheter
- Småbåthavna må utvides og utvikles
- Området må innby til opphold og aktivitet
- Ungdom er en sårbar gruppe som trenger tilbud. Kan det løses her?
- Tofte skal utvikles på egne premisser, ikke kopiere andre.

I tråd med lokale behov og utviklingstakt vil Tofte bruke lang tid på å utvikle seg og noen av fremtidsbildene som vises i mulighetsstudien ligger langt frem i tid. Utviklingen er vist i fire ulike faser, der noe kan skje med en gang (fase 0) og noe er avhengige av større investeringer som f.eks. ny molo /bølgebryter for å komme på plass. Fasene gjør det mulig å komme i gang med mindre tiltak og samtidig opprettholde stor fleksibilitet for fremtiden og nye behov som måtte oppstå med tiden.

### **2.2 Mulighetsstudie for mololøsning**

Asker kommune har i samarbeid med Tofte båtforening sett på muligheten for en utvidelse av småbåthavna ved å etablere en ny molo samt å vurdere dempingeffekten ved bruk av ulike molotyper. I studien er det blitt sett på en løsning ved bruk av flytemolo, samt noen muligheter for bruk av utfyllt steinmolo.

Det er utført bølgeanalyser, en beskrivelse av de vurderte alternativene og noen grove kostnadsoverslag for de mest aktuelle alternativene.

Småbåthavna har som formål å tilby faste båtplasser. Flytemoloen vil kun redusere de korte bølgene og de lengre bølgene vil derimot kunne «gå» gjennom konstruksjonen. Bruk av flytemolo for beskyttelse mot bølger ved småbåthavna i Tofte anses derfor som uegnet, da sjansen for skader på fortøyde båter vil være høy.

Totalt har det blitt undersøkt fem ulike alternative utforminger på fast steinmolo. Alternativ 1-3 er alle basert på skisser vist i presentasjonen fra Grundvik Marina. Alle disse alternativene gir utfylling i områder med svært stort vanddyp, se alternativ 1 i Figur 39. Det er derfor også sett nærmere på to alternativer med litt mer begrensede utfyllinger, der man forsøker unngå utfylling i områder med for stort vanddyp, se alternativ 5 i Figur 40.

Alternativ 1-3 har en estimert entreprisekostnad i området 88 MNOK til 142 MNOK, mens alternativ 4 og 5 har en estimert entreprisekostnad på henholdsvis 21 MNOK og 31 MNOK.



Figur 39: Skisse av fast molo alternativ 1.



Figur 40: Skisse av fast molo alternativ 5.

Dersom det kan være aktuelt med en mindre utbygging med færre båt plasser, vil en løsning basert på alternativ 4 eller 5 gi lavere kostnader.

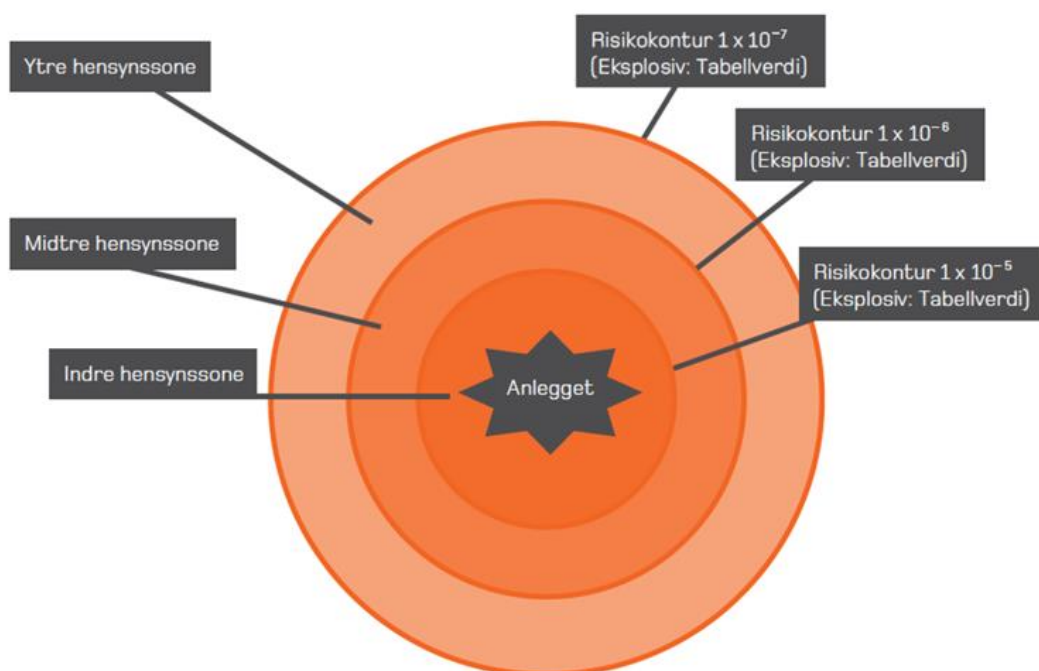
Oppgitte kostnadsestimat må anses som en absolutt «best case».

Som nevnt i kap. 3.1 i V32 Konsekvensutredning og virkninger av planen, er det gjennomført arkeologisk registrering under vann ved Tofte. Det ble ikke gjort funn.

### 2.3 Hensynssoner brann- og eksplosjonsfare

Det er gjort en vurdering av behov for sikkerhetssoner rundt storulykkedelen av anlegget for bioljeproduksjon som grunnlag for å fastsette hensynssone fare for brann og eksplosjon. Det er i plankartet vist hensynssone fare brann og eksplosjon for det som tilsvarer ytre hensynssone i henhold til DSBs veileder, og det er knyttet bestemmelse til denne om at det for fremtidig detaljert risikovurdering kan hensynssoner ikke gå utenfor angitt faresone på plankartet, da må det eventuelt iverksettes avbøtende tiltak. Vurderingen finnes i V32 Konsekvensutredning og virkninger av planen og i vedlegg V27 Bioljeproduksjon - vurdering av hensynssoner.

I henhold til forskrift om håndtering av farlig stoff samt DSBs temaveiledning om sikkerheten rundt anlegg som håndterer farlig stoff, skal det vurderes om det er behov for å fastsette arealmessige begrensninger rundt virksomheten. Formålet med slike arealmessige begrensninger er å ivareta sikkerhet for omgivelsene. Planleggingen av produksjonsanlegget er fortsatt i en tidlig fase, og anleggets design, layout og prosessstilstand er ennå ikke avklart. Ved behov for arealmessige begrensninger gjøres dette gjennom fastsetting av hensynssoner jf. plan- og bygningsloven.



Figur 41. Prinsipiell illustrasjon av hensynssonene rundt et anlegg som håndterer farlig stoff basert på DSBs akseptkriterier.

Hensynssoner kan baseres på beregninger av konsekvenser av en hendelse eller risiko som anlegget har på miljøet. Siden en detaljert anleggsbeskrivelse ikke foreligger, er det utført estimering av hensynssoner basert på erfaringer fra sammenlignbare tanklager og små LPG forbruksanlegg.

De innledende vurderingene for biooljetankfarmen og LPG-lagringen tilsier at det er plass til å plassere anleggsdelene innenfor industriområdet uten at dette medfører arealmessige begrensninger utenfor området/for tredjeperson, men at risikoreduserende tiltak kan være nødvendig for å redusere utstrekningen av hensynssonene. Det legges foreløpig til grunn at virksomheten blir omfattet av kravene til meldepliktige virksomheter i henhold til storulykkeforskriftens vedlegg 1 del 2 nr. 34 som følge av at mengden bioolje overskrider 2500 tonn. Det må dermed innhentes samtykke fra DSB til bygging og idriftsettelse av anlegget.

I forbindelse med samtykkesøknaden til DSB vil det blant annet bli gjennomført en kvantitativ risikovurdering (QRA) av anlegget som grunnlag for å vurdere behov for risikoreduserende tiltak i videre prosjektering, utførelse og drift av anlegget samt for å fastsette utstrekning på de arealmessige begrensningene/hensynssonene. Det vil altså være behov for en detaljert risikovurdering på senere fase av prosjektet.

#### **2.4 Øvrige utredninger som foreligger til planforslaget**

Planprogrammet for områderegulering av Tofte sentrum nord og Tofte industriområde ble fastsatt ved vedtak i utvalg for plan og byggesak i Asker kommune 11.11.2020.

I planprogrammet ble det vedtatt konsekvensutredning av følgende tema:

- Trafikk (tungtrafikk, parkering, gående og syklende)
- Vann og avløp
- Nærmiljø og friluftsliv
- Forurensning – herunder utslipp til luft, vann og grunn
- Naturmangfold jf. naturmangfoldloven
- Nær- og fjernvirkning – Landskapsbildet
- Lokale og regionale virkninger
- 

Det ble videre vedtatt at følgende tema skulle vurderes, men ikke konsekvensutredes:

- Geotekniske forhold (sikker byggegrunn, fundamentering og skred)
- Kulturverdier
- Bygge- og anleggsperioden
- Energibruk og kapasitet
- Sentrumsutviklingen i Tofte
- ROS-analyse
- 

Gjennom planprosessen har det blitt tydelig at de geotekniske forholdene i området og forholdene som knyttes til brann- og eksplosjonsfare i forbindelse med etableringen av et storulykkeanlegg som den planlagte biooljefabrikken er svært viktige. Disse er derfor løftet inn som tillegg til de temaene som er konsekvensutredet.

Det er utarbeidet fagrapporter for samtlige utredningstemaer, og disse følger planforslaget i sin helhet. V32 Konsekvensutredning og virkninger av planen



utgjør en sammenstilling av fagrapportenes konklusjoner og anbefalinger. Sammenstillingen beskriver også hvordan de ulike hensynene er ivaretatt i planforslaget gjennom plankart og bestemmelser.

### **3 Medvirkning**

#### **3.1 Kunngjøring og varsling**

Overordnede myndigheter, grunneiere og rettighetshavere ble varslet om igangsetting av planarbeidet ved brev av 29.06.2020. Igangsettingen ble da også kunngjort i Budstikka, i Røyken og Hurum avis og på Asker kommunes nettsider.

Med bakgrunn i ønsket om å vurdere trasé for kyststi mellom Tofte Småbåthavn og Skjæra, ble det varslet en utvidelse av planområdet mot sør 19.01.2021.

#### **3.2 Tidligere politiske vedtak**

Planprogrammet for områdeplanen ble fastsatt 1. desember 2020 av formannskapet i Asker kommune.

#### **3.3 Forhåndsuttalelser**

Høringsuttalelser til varsel om oppstart, samt utvidet planområde er samlet i vedlegg V4 og V6. Tilhørende oppsummering av uttalelsene og forslagsstillers kommentar fremgår av vedlegg V5 og V7.

##### **3.3.1 Liste over innkomne forhåndsuttalelser**

Til varsel om oppstart 29. juni 2020 kom det inn uttalelser fra følgende 23 instanser og personer:

*Fylkesmannen i Oslo og Viken  
Fiskeridirektoratet  
Viken Fylkeskommune  
NVE  
Kystverket  
DSB  
Mattilsynet  
Statens vegvesen (SVV)  
Fortidsminneforeningen  
Naturvernforbundet i Hurum og Røyken  
Asker Elveforum  
Hurum Historielag  
Tofte vel  
Toftes fremtid (TF)  
Tofte båtforening  
Ruter  
Grundvik Marina  
Kjersti Berg Hanssen & Magne Berg Hanssen  
Monica Noren  
Åge Sigbjørn Follestad  
Tuva og Steinar Østli Andreassen  
Gjermund Stuvøy  
Anne Sofie Riseng og Gunn-Torill Homme Mathisen*

Til varsel om utvidelse av planområdet den 19. januar 2021 kom det inn uttalelser fra følgende 12 instanser og personer:

*Kystverket*

*NVE  
Mattilsynet  
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap  
Viken fylkeskommune  
Naturvernforbundet i Hurum og Røyken  
Toftes framtid  
Ragnar Luther og Skjæra båtforening  
Steinar Østli Andreassen  
Åge Sigbjørn Follestad  
Marianne Larsen  
Yngve Røskestad*



## 4 Dokumentasjonskrav

Til saken vedlegges:

Vedlegg	Tittel	Siste revisjon	Henvising til fastsatt planprogram
V1	Plankart	21.02.2023	
V2	Planbestemmelser	22.02.2023	
V3	Planbeskrivelse	22.02.2023	
V4	Høringsuttalelser til varsel om oppstart (2020)	2020	
V5	Sammendrag av høringsuttalelsene med forslagsstillers kommentarer (2020)	05.07.2022	
V6	Høringsuttalelser til varsel om utvidet planområde (2021)	2021	
V7	Sammendrag av høringsuttalelsene med forslagsstillers kommentarer (2021)	05.07.2022	
V8	Risiko- og sårbarhetsanalyse	22.02.2023	Kap. 7.8
V9	Trafikkanalyse	03.02.2023	Kap. 6.3
V10	<i>Utgår, inngår som del av V9</i>		
V11	Vann- og avløp inkludert overvann, inkl. 2 vedlegg	03.02.2023	Kap. 6.4
V12	Støyutredning	29.06.2022	Kap. 6.6
V13	Forurenset grunn, utslipp i driftsfasen og tiltak i sjø	03.02.2023	Kap. 6.7
V14	Utslipp til luft	13.06.2022	Kap. 6.7
V15	Naturmangfold	21.02.2023	Kap. 6.8
V16	Visualisering av nær- og fjernvirkning	03.02.2023	Kap. 6.9
V17	Lokale og regionale virkninger	29.06.2022	Kap. 6.10
V18	Områdestabilitetsvurdering	22.02.2023	Kap. 7.1
V19	Kulturminneregistrering	12.04.2021	Kap. 7.2
V20	NMM arkeologisk rapport 2020256 og 2020327	23.12.2020	Kap. 7.2
V21	Energibruk og kapasitet	10.08.2022	Kap. 7.4
V22	Mulighetsstudie Tofte nord	26.03.2021	Kap. 7.5
V23	Konsekvenser for sjøtrafikk og farled	29.06.2022	Kap. 7.6
V24	Påvirkning på fiskeri	29.06.2022	Kap. 7.7
V25	Flomvurdering	30.06.2022	Kap. 7.8
V26	Transport gjennom eksisterende vannledningstunnel	23.02.2022	Kap. 6.3
V27	Biooljeproduksjon - vurdering av hensynssoner	03.02.2023	Kap. 7.8
V28	Mulighetsstudie mololøsning i småbåthavn	14.12.2020	Kap. 7.5
V29	Landskapsplaner	22.02.2023	Kap. 6.9
V30	SOSI Plankart	21.02.2023	
V31	Uavhengig kvalitetssikring – Områdestabilitet (NGI)	22.02.2023	Kap. 7.1
V32	Konsekvensutredning og virkninger av planen	22.02.2023	