

# Innspill til høring av kommuneplanens areal 2022-2046

Nesodden MDG takker for muligheten til å komme med innspill til kommuneplanens arealdel. Våre innspillene er delt inn i:

## Innhold

|   |    |
|---|----|
| 1. Innspill til plankartet.....                                     | 1  |
| a. Våre kommentarer til endringer foreslått i høringsutkastet ..... | 1  |
| b. Våre forslag til endringer .....                                 | 2  |
| 2. Innspill til planbestemmelser.....                               | 7  |
| 3. Innspill til planbeskrivelsen.....                               | 23 |

## 1. Innspill til plankartet

### a. Våre kommentarer til endringer foreslått i høringsutkastet

<https://apps.geocortex.com/webviewer/?app=dde94e10d4de41bb9cef88511d07acd8>

Administrasjonens forslag til plankart har få endringer. Disse kan oppsummeres som arealbruksendringene som er nevnt i planbeskrivelsen (kløftaveien og barnehage Jaer). Det er lagt inn nye naturmangfoldlokaliteter H560. Forøvrig er det lagt inn store hensynssoner H570 kulturmiljø med tilhørende bestemmelse.

| Forslag til endring fra administrasjonen | Begrunnelse og diskusjon   |
|--|--|
| Hensynssone H570 naturmiljø              | Vi er positive til å etablere hensynssone for å bevare Nesoddens naturmangfold.  |
| Hensynssone H570 kulturmiljø             | Vi er positive til å bevare Nesoddens særpreg ved bruk av hensynssone.   |
| Alternativ 1 A 1/451                     | Vi støtter at planresten fra den gamle Hellvik syd planen oppheves og settes til LNF.  |
| Alternativ 2 A Flytte barnehage          | Vi støtter at barnehagen flyttes til østsiden når det ikke blir undergang, men ser ikke behov for å endre formål for 11/89 til barnehage. 13/102 er allerede avsatt til barnehage. Iht. planen for formålsbygg, er det ingen planer for to barnehager på Jaer. |

|  |  |
|--|--|
| <p>Alternativ 3 A. Vi foreslår med presisering:</p> <p>Området Gaupa, gnr/bnr 25/1, endres fra LNF til LNF med spredt næring for å bygge tretopphytter, og får bokstaven v med tilhørende områdebetegnelse/retningslinje:</p> <p>v: Området Gaupa, gnr/bnr. 25/1. Det tillates tiltak for bygging og drift av tretopphytter. Andre tiltak enn dem som er direkte knyttet til dette, tillates ikke.</p> | <p>Vi støtter næringsaktivitet i LNF basert på opplevelse og som ikke går ut over naturverdiene.</p> <p>Ettersom innspillet fra eierne spesielt gjelder tretopphytter som næring, må endringen knyttes til det.</p> <p>Det foreligger ingen vurderinger eller begrunnelser for at andre typer næring kan være aktuelle, og endringen i plankartet bør derfor knyttes til denne typen næring i planbestemmelsene.</p> |
| <p>Alternativ 4 A gnr/bnr 22/11 sones fra bolig til næring.</p>  | <p>Vi støtter ikke at området omsones til næring og ønsker i stedet alternativ 4C LNF. Området er tidligere omsonet fra LNF til bolig men er uregulert. Det er likevel tatt i bruk til lagring av masser. Vi mener dette området bør tilbakeføres til LNF og bli et naturområde igjen.</p>   |
| <p>Alternativ 5A</p>   | <p>Vi støtter at det skal være mulig å drive næringsvirksomhet med utgangspunkt i bolig- og næringseiendommer spredt i områder som nå har formålet LNF ved at formålet endres til LNF med spredt bebyggelse. En forutsetning er at virksomhetene ikke bidrar til press om ytterligere arealendring eller går ut over natur, landskaps- eller kulturverdier.</p>  |

## b. Våre forslag til endringer

Overordnet: Vi støtter forslaget om at arealnøytralitet tar som utgangspunkt situasjonen i 2022. Nesodden har en boligreserve på ca. 3000 boliger (2020). Dette er hele utbyggingen i planperioden! Om vi skal kunne utvikle Tangen og Fagerstrand sentrum og beholde arealnøytralitet (vedtak 006/21) er det viktig å fortsette arbeidet med å gjøre om fremtidige byggeområder til LNF, ev. grønnstruktur, i denne planrulleringen, slik vi foreslår her.

Spesifikt foreslår vi følgende endringer i plankartet:

| Forslag til endring  | Merknad/Begrunnelse og diskusjon  |
|--|---|
| 1) Rosa område 1/55 avsatt til tjenesteyting gjøres om til LNF                                     | Vi mener eiendommen 1/55 som eies av kommunen i Bergerskogen bør sones tilbake til LNF på grunn av viktige naturverdier.  |
| 2) Gult område 1/23 avsatt til boligbygging gjøres om til LNF                                      | <p>1/23 er området der Skjønnehaug planlegges. Selv om området i seg selv ikke innehar viktige naturverdier er det viktig å ikke fragmentere Bergerskogen med bit for bit nedbygging. Utbygging her vil påvirke og bidra til å forringe verdiene i Bergerskogen.</p> <p>Dette området egner seg for tilbakeføring til natur og naturrestaurering. Nesodden har mange andre områder som er bebygget og som kan fortettes. Dette området er også utenfor sentrumsområdene som skal fortettes/utvikles. Utviklingen på Berger den siste tiden er mer omfattende enn den "vedlikeholdsveksten" som er vedtatt for områder utenfor sentrumsområdene.</p> |
| Kyststien tegnes inn i plankart med rød linje, framtidige traseer nærmere kysten med stiplet linje | <p>Det mangler flere lenker på kyststien på Nesodden og flere steder er kyststien en veg i skogen langt fra strandsonen. Det er mulig å legge kyststien i strandsonen, men man har valgt å "spare" private eiendommer fra dette.</p> <p>Vi ønsker at Nesodden kommune skal være like offensiv på å tilrettelegge for allmennheten som andre kommuner.</p> <p>Kyststien kan brukes som et virkemiddel for hindre privatisering av strandsonen</p> <p>Det er viktig å starte arbeidet med å markere hvor kyststien kan utvikles og trekkes nærmere kysten. Se for eksempel Askers kommuneplan.</p>  |

|   |  |
|---|--|
| <p>Deler av gnr/brn 1/477 gjøres om til LNF og skraveres som hensynssone, eller gjøres subsidiært kun om til LNF.</p> | <p>I bestemmelser for bebyggelsesplan for Bergerhøgda omtales spesialområder med innmålte røyser og eiketrær som skal bevares. Eiketrærne skal iht. reguleringsplanen særskilt vernes. Fellesområdet merket FL1 skal etter reguleringsplanen bevares som urørt mark. Dette området bør gjøres om til LNF og skraveres som hensynssone slik at arealplanen samsvarer med reguleringsplanen for området. Dessverre er flere av de innmålte eikene hugget til tross for restriksjonene i reguleringsplanen, uvisst med hvilken begrunnelse. Det er derfor ønskelig å endre arealplanen slik at den samsvarer med reguleringsplanens bestemmelser i størst mulig grad. Her er det også viktig at det fredede kulturminnet (gravrøys?) blir ivaretatt skikkelig og merket.</p>  |
| <p>Gnr/brn. 14/132 får endret formålet fra framtidig boligutvikling til LNF.</p>                                      | <p>«Bomansvik Nord»<br/>Kommunens saksbehandlere og fagansvarlige for reguleringsarbeidet i Bomansvik har gjennom årene pekt på en rekke planmessige forhold som tilsier at området bør reguleres til LNF eller grønnstruktur. Gjentatte ganger. Vi gjentar ikke alle her, men peker på at landskapet er verdifullt med høyeste verdi i kommunens landskapsanalyse «Grønn plakat» og svært eksponert mot sjøen og de nedre delene av Bomansvik, ligger så langt og bratt fra hovedvei og buss at boliger her blir bilbasert.</p> <p>Forslaget til detaljregulering for Bomansvik Nord viser at det bratte og kuperte landskapet er vanskelig å bebygge uten betydelige landskapsinngrep i form av sprenging og utfylling. Landskapet <u>i seg selv</u> har ikke store nok plane flater til rekkehus, kjedete eneboliger og liknende flermannsboliger. Solforholdene er dårlige fordi landskapet faller bratt mot nord og øst. Selv etter enkelte forbedringer i forslaget til reguleringsplan er det fortsatt høye bygninger og store volumer som ikke svarer på områdeplanens bestemmelser om tilpassing til landskap og eksisterende bebyggelse.</p> <p>De foreslåtte boligene <u>er heller ikke</u> av den typen som skal prioriteres ifølge kommuneplanens samfunnsdel, nemlig små og rimelige boliger. I forslaget er hver bolig på 3 etasjer, eller 2 etasjer og underetasje, og</p> |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>mulighet for opphold på taket. Dette er store boliger.</p> <p>Lenger sør i byggeområdet BB1 på Bomansvik, i feltet BB1-4, har utbyggeren Bokvalitet AS lagt ut til salg 20 rekkehusboliger, bruksareal 180-190 kvm, prisklasse 9 millioner. Og de skal også bygge ut felt BB1-3 som er regulert for tilsvarende antall boenheter.</p> <p>Kommunen kan ikke ødelegge og bygge ned verdifullt landskap for å få enda 20 boliger av denne typen! Og planen kan ikke endres til flere og mindre boliger – de blir bilbaserte, og da vil trafikkvurderingene som ligger til grunn i områdeplanen sprenges fullstendig.</p> <p>Boligfeltene på BB1 har høy utnyttelsesgrad. Det lages lekeplasser og det blir ballplass, men det er svært lite igjen av naturlig terreng og vegetasjon. Ingen vil få mer glede av å endre formål på Bomansvik Nord til LNF/grønnstruktur enn de nye beboerne der! Ikke minst barna som, uten å krysse trafikkerte veier, vil få et fantastisk spennende skogsterreng for utfoldelser og lek, og at på til <b>to merkede</b> kulturminner som kan vekke interesse og nysgjerrighet for fortidens mennesker og samfunn.</p> |
| <p>De østlige delene av areal regulert til Bjørnemyr skole innlemmes i Nesoddmarka (LNF-område/hensynssone).</p>                              | <p>Området består av eldre barskog kartlagt som biologisk verdifull naturtypelokalitet</p>   |
| <p>Viktige naturtypelokaliteter i kystsonen ved Fagerstrand og omkring Lilleruddammen sones til grønnstruktur og sikres ved hensynssoner.</p> |  |

|  |  |
|--|--|
| <p>Området på kollen mellom Heia barnehage og butikkssenteret ved Skoklefallkrysset sones til grøntområde</p>  | <p>Øst for Heia barnehage (sør for fylkesvei 106 og Skoklefallskogen) er det i dag en ca. 150 meter bred grøntkorridor og spredningsvei for arter, som forbinder Nesoddmarka med Skoklefallskogen.</p> <p>I kommuneplanen er dette avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsområde, noe som i betydelig grad vil vanskeliggjøre spredning av arter mellom Nesoddmarka og Skoklefallskogen, og gjøre Skoklefallskogen til en isolert grønn "øy" omgitt av bebygde arealer som er lite egnet for å ivareta biologisk mangfold. Det vil sannsynligvis på sikt øke sannsynlighet for utdøing av arter som lever i Skoklefallskogen i dag.</p> |
| <p>Tre særlig viktige gruntvannsområder bør i større grad ha som formål grønnstruktur natur. Dette er: gruntvannsområdene rundt Steilene, de gruntvannsområdene nord og øst for Nesoddtangen som ikke omfattes av farleden og gruntvannsområdene nord for Hellviktangen.</p> |  |
| <p>H550 bevaring kulturlandskap eikeskogen på Rør:<br/>Endre formål fra LNF til grønnstruktur</p>  | <p>Siden eikeskogen på Rør er unik i nasjonal sammenheng, og et av de mest verdifulle naturområdene på hele Nesoddhavøya, er dette det viktigste området å verne etter naturmangfoldloven på Nesodden. Som et første steg anbefaler vi at området gis formål grønnstruktur for bedre å sikre natur- og kulturlandskapskvalitetene i området.</p>   |
| <p>Ytre vekstgrense på Skoklefallsletta flyttes nordover til parkeringen ved Steinerskolen. Området sones om til grønnstruktur</p>   | <p>Området er blitt det viktigste på Nesodden for uorganisert fritidsaktiviteter, i stor grad basert på friluftarealene i dette området. Dette er viktig å bevare. Det er for øvrig i stor grad dyrkbar mark, som iht. nasjonale retningslinjer ikke bør nedbygges.</p>  |

|   |                           |
|---|---------------------------|
| <p>Forslag til større endringer i øvre del av Bomansvik knyttet til flytting av barnehage ved Jaer. Forslagene innebærer både endring i kart og krav lagt under §30, Bestemmelser for bestemte områder.</p> |                           |
| <p><b>Forslag</b></p>   | <p><b>Begrunnelse</b></p> |

|   |  |  |
|---|--|--|
| 1 | Barnehagen flyttes fra vestsiden av Fylkesvei 156 til gnr/bnr. 13/102 østsiden av fylkesveien. | Administrasjonen foreslår å legge barnehagen på gnr/bnr. 11/89, men der blir barnehagen liggende nær den svært trafikkerte fylkesvei 156 i vest, Glenneveien med økende trafikk i sør og forretninger/bolig i 3 etasjer i øst. Arealene samlet bør vurderes på nytt med henblikk på den beste plassering av ulike formål, når barnehagen flyttes.  |
| 2 | Gnr/bnr. 13/22 får endret formålet fra framtidig boligutvikling til LNF.                       | <p>På eiendommen er et stort område nå belagt med hensynssone H560_15 Rud/Loftu: «Hensynssonen skal ivareta det regionalt viktige biologiske mangfoldet i området. Det er flere viktige naturtyper innenfor avgrensningen. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.»</p> <p>Eiendommen ligger vanskelig til rent trafikalt. Statens vegvesen krever stenging av Loftuveien mot Fylkesvei 157 ved utbygging, og det innebærer opparbeidelse av ny vei fra Loftuveien til Glenneveien, dette ligger som rekkefølgekrav for eiendommene i områdeplanen for Bomansvik.</p> <p>I 2019 behandlet Teknikk-, miljø- og planutvalget søknad om oppstart av detaljregulering for naboeiendommen gnr/bnr. 11/5 (felt BB3 i områdeplanen).</p> <p>I vedtaket innskrenkes antall boliger her til 16, og utbyggingen skal skje som økologisk landsby. Dersom gnr/bnr. 13/22 ikke bygges ut, vil det ikke være nødvendig å opparbeide veien lenger enn fra Glenneveien til gnr/bnr .11/5.</p> |

## 2. Innspill til planbestemmelser.

Lenke til bestemmelsene som er på høring:

<https://plnstoragejbyz5.blob.core.windows.net/nesodden3023/KP2021/Dokumenter/2.%20Nye%20bestemmelser%20med%20endringer%2C%2003.05.2022%20Forslag.pdf?sv=2020-08-04&se=2022-06->

## Forholdet til andre planer, plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

### § 1 Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl. § 1-5 og pbl. § 11-9 nr. 5)

| Forslag til endring | Begrunnelse og diskusjon  |
|---------------------|---|
|                     | Vi synes det er greit med presisering/innstramming av gamle bestemmelser.<br>Ved fortettingsprosjekter må det utarbeides nye reguleringsplaner. |

### § 2 Rækkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 nr. 4)

| Forslag til endring | Begrunnelse og diskusjon   |
|---------------------|--|
| Ingen               | Bestemmelsen gjentar lovkravet om infrastruktur i pbl § 29 for å skape forutsigbarhet. |

### § 3 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9)

| Forslag til endring | Begrunnelse og diskusjon  |
|---------------------|---|
| Ingen               | Noen av unntakene kan strykes da de allerede er unntatt. (Pipe og fasadeendring). |

### § 4 Utredningskrav (pbl. § 11-9 nr. 8)

| Forslag til endring | Begrunnelse og diskusjon |
|---------------------|--------------------------|
|---------------------|--------------------------|

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Tillegg:</b><br/> <b>c) Reguleringsplaner skal redegjøre for:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>tiltakets utforming og forhold til eksisterende terreng og omgivelser</i></li> <li>● <i>redegjøre for ny bebyggelse og anlegg sett fra nærliggende boligområder, friluftsområder, turveger og utsiktsplasser, ved modell, fotomontasje el.</i></li> <li>● <i>vise planlagt bebyggelse med maks tillatt utnyttelsesgrad og høyde, egnete snitt sammen med tilliggende bebyggelse og anlegg</i></li> <li>● <i>Vise virkning for sol, skygge for aktuelle årstider</i></li> </ul> | <p>Bestemmelse b) gjentar lovteksten.</p> <p>Vi mener at utredning av planens virkninger ved høring og medvirkning overfor innbyggerne, kun kan formidles ved å vise planens tiltak fullt utbygd. Dette følger av kommunes reguleringsplanveileder og de faset andre kommuners bestemmelser.</p> <p>Vi ønsker tillegget fra Oppegård som angir at tiltaket skal visualiseres, som settes inn som bokstav c)</p> |
|--|---|

### § 5 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr.2 og § 17-2)

| Forslag til endring  | Begrunnelse og diskusjon  |
|--|---|
| <p>Tilføye nytt kulepunkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Boligsosiale tiltak</li> </ul> <p>Tilføye i eksisterende kulepunkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Grønnstruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker, plasser <b>og dyrkede arealer</b>, turveger og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv</li> <li>· Organisatoriske tiltak som etablering av velforeninger, <b>delingsløsninger</b>, drift og vedlikehold av private anlegg etc.</li> </ul> | <p>Det er bra med liste som gir forutsigbarhet for utbyggere. Lister en del tema som kommunen uansett har styringsrett på som myndighet og som gjør listen unødvendig lang eller som kan virke undergravende på krav i forskrift/lov og styringsrett. (antall enheter, størrelser, radon mv.)</p> <p>Vi ønsker at boligsosiale tiltak tas inn i listen for å gi tydelig forventning fra kommunen til boligbyggere at de må forholde seg til hele boligmarkedet på Nesodden.</p> <p>Dette er ikke nevnt og kunne være naturlig å flagge at det er viktig for kommunen å komme i dialog med utbygger om behovet for å bygge boliger til alle grupper.</p> |

### Tilgjengelighet for alle

### § 6 Universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5)

| Forslag til endring | Begrunnelse og diskusjon   |
|---------------------|--|
| Ingen               | Hører det hjemme i bestemmelsen å si at vi har en strategi og retningslinje? |

## § 7 Bestemmelser om barns interesser (pbl. § 11-9 nr. 5)

| Forslag til endring  | Begrunnelse og diskusjon   |
|--|--|
| <p>§ 7 Bestemmelser om barns interesser (pbl. § 11-9 nr. 5)<br/>Ved omdisponering av arealer som er egnet til, i bruk som eller avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal, fri-, leke-, eller uteområde til boliger, skoler og barnehager, skal det gjøres en vurdering av leke- og uteoppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet.</p> | <p>Viktig at det stilles krav generelt om at utomhusplan skal opparbeides slik som innsendt med reguleringsplan eller byggesak.</p> <p>Fordel å sette det i kommuneplanen slik at det alltid tas inn i reguleringsbestemmelser som rekkefølgekrav. jmf pbl § 18-2</p> <p>Bestemmelsen bør i større grad følge opp Rikspolitiske retningslinjer for barn- og unge i plansaker:</p> <p>„b.<br/>I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- er store nok og egner seg for lek og opphold</li><li>- gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider</li><li>- kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.</li></ul> <p>c.<br/>Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager.</p> <p>d.<br/>Ved omdisponering av arealer som i planer er <u>avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.“</u></p> |

## § 8 Kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

| <b>Forslag til endring</b>                            | <b>Begrunnelse og diskusjon</b>                               |
|---|---|
| Privat areal på balkonger og tak regnes ikke som MUA. | Nabokommunene tillater ikke MUA på tak og balkonger/terasser. |

### **Teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet**

#### **§ 9 Krav til tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3)**

| <b>Forslag til endring</b>   | <b>Begrunnelse og diskusjon</b>  |
|--|--|
| Tillegg under Vei:<br>Veganlegg skal utføres slik at de gir estetisk funksjon og bevarer naturmangfoldet. Ved rehabilitering av veikanter, legging av kabler og andre gravearbeider skal overflatesjikt tas vare på og legges tilbake slik at naturlig vegetasjon reetableres. | Vegkanter og sidearealer til veg utgjør svært store arealer og er viktige for artsmangfoldet. Når veger etableres eller vedlikeholde blandes jord og steinmasser slik at det kommer inn ugress og fremmede arter eller at det tar svært lang tid før naturlige vegkanter er tilbake. Dette åpner for uønskede arter og er dårlig for pollinerende insekter. Dette kan unngås ved å sideflytte toppskikt og legge dette tilbake som frø- og rotbank slik at stedegen vegetasjon kommer raskt tilbake. |

#### **§ 10 Byggegrense fra vei (pbl. § 11-9 nr. 5)**

| <b>Forslag til endring</b> | <b>Begrunnelse og diskusjon</b>   |
|----------------------------|---|
| Ingen                      | Byggegrensene følger av Fylkeskommunens regelverk og myndighet etter veglova. |

#### **§ 11 Støy (pbl. § 11-9 nr. 6)**

| <b>Forslag til endring</b> | <b>Begrunnelse og diskusjon</b>  |
|----------------------------|--|
| Ingen                      | Viktig at kommunen følger opp at støyforskriften oppfylles når det åpnes for boliger i rød støysone. |

#### **§ 12 Overvann (pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8)**

| <b>Forslag til endring</b> | <b>Begrunnelse og diskusjon</b> |
|----------------------------|---------------------------------|
|----------------------------|---------------------------------|

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Legge til følgende (fra Nordre Follo KPA):</b><br/> § 4.4 Blågrønn faktor<br/> For håndtering av overvann skal blågrønn faktor (BGF) anvendes som metode. Som utgangspunkt for planarbeid settes BGF til minimum 0,8. Endelig faktor vil bli bestemt ved utarbeidelse av reguleringsplaner.</p> | <p>Vi ønsker et mer konkret krav til håndtering av overvann</p> <p>Per nå vil bevaring av større eksisterende grøntarealer innenfor et planområde gi en høy blågrønn faktor uten særlige tiltak. Om man skal oppnå „arealnøytralitet“/bevaring av biologisk mangfold må man se på blågrønn faktor <u>innenfor byggeområdet</u>.</p> |
|---|---|

### § 13 Sikring mot naturskader (pbl. § 11 - 9 nr. 8)

| Forslag til endring | Begrunnelse og diskusjon   |
|---------------------|--|
| Ingen               | Dette styres av NVE og annet regelverk. En utfordring på nesodden er løse steinblokker og fare for mindre ras i mange veier. |

### § 14 Elektromagnetisk stråling (pbl. § 11-9 nr. 8)

| Forslag til endring | Begrunnelse og diskusjon |
|---------------------|--------------------------|
| Ingen               | Nasjonalt regelverk      |

### § 15 Transport og trafikk(pbl.§11-9nr.8)

| Forslag til endring  | Begrunnelse og diskusjon  |
|--|---|
| <p>Nytt avnitt 2:<br/> “Det nasjonale <u>arealdataverktøyet</u> (ADV) skal brukes for å vurdere hvordan biltrafikk knyttet til større reguleringsforslag kan minimeres. Reguleringsforslag for større boligprosjekter skal ikke være bilbaserte.”</p> <p>Alle reguleringsforslag som inneholder tiltak som kan medføre økning i biltrafikk skal suppleres med en trafikkprognose og en vurdering av kapasitet og trafikksikkerhet for atkomsten til tiltaket inklusive berørte veikryss.</p> | <p>ADV-verktøyet er i 2022 under uttesting i en rekke kommuner og vil raskt kunne brukes også av en kommune som Nesodden. Verktøyet gjør det mulig å se sammenheng mellom arealbruksendringer og mobilitet.</p> <p>Det er også viktig at det framheves at nye, større boligprosjekter ikke skal være bilbaserte. Det følger i stor grad av KPAs forfettingsstrategi allerede, men eksempelet med Strandlia 2, der utbygger ikke var blitt konfrontert med forventning fra kommunen om f.eks. å planlegge for felles parkering (noe som ifølge SVVs tiltakskatalog er ett av de mest effektive biltrafikkreduserende tiltakene kommuner rår over), viser behovet for å uttrykke en tydelig forventning i den retning. Det er mulig at felles parkering bør nevnes i selve bestemmelsen også, for større planforslag.</p> |

### § 16 Masseforvaltning (pbl. § 11-9 nr. 6)

| Forslag til endring   | Begrunnelse og diskusjon  |
|---|---|
| Ingen<br>Tilføye at det ikke skal øke høyde eller gis terrengtilpassning som følge av masseutvidelse. | <b>Bra punkt.</b><br><br>I større prosjekter er det mulighet for å fordele massene men i små prosjekter skal hensynet til terrengtilpassning gå foran slik at de kan bli behov for å transportere bort noe masse.<br><br>Første setning kan gi uheldige virkninger på grunn av masseutvidelse. Faste masser utvides 1 ½ gang ved sprengning slik at terrenget blir høyere.<br><br>Ble brukt av utbygger i "Vesleskauen" som begrunnelse for at de kom så høyt opp med ferdig planert terreng. |

### Handel

### § 17 Areal for handel (pbl. § 11-10 nr. 3)

| Forslag til endring | Begrunnelse og diskusjon  |
|---------------------|---|
| Ingen               | Bra punkt men forutsetter at kommunen er nøyaktig med næringsformålene. |

### § 18 Klima- og energihensyn (pbl. §11-9 nr. 6 og 8)

| Forslag til endring | Begrunnelse og diskusjon |
|---------------------|--------------------------|
|---------------------|--------------------------|

|  |   |
|--|---|
| <p>Legge til:</p> <p>Solcellepaneler i plan med tak på bolighus er ikke søknadspliktige.</p> <p>Legg til under "Klimagassberegning":<br/>         "Klimagassberegningene skal oppgi utslipp og ev. opptak av klimagasser, uttrykt i tonn CO2- ekvivalenter som en følge av tiltaket eller reguleringsplanen. Beregningene skal deles opp i anleggsfasen (inkl. arealbruksendringer) og, for ny bebyggelse, bruksfasen. Beregningene skal inkludere en forklaring av metode. Denne skal stå i forhold til tiltakets eller reguleringsplanens omfang."</p> | <p>Dette bør nok matches med unntak for hensynssoner kulturminnemiljø og i strandsonen.</p> |
|--|---|

### § 19 Naturmangfold (pbl. § 11-9 nr. 6)

| Forslag til endring   | Begrunnelse og diskusjon                                     |
|---|--|
| <p><b>Endre fra referanse kun til hule eiker, til</b><br/>           "Nye tiltak etter pbl §1-6 skal plasseres slik at store trær bevares. Med store trær menes trær med stammeomkrets over 100 cm målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av treets krone og rotsystem. Store trær skal aktivt skjermes mot skader fra maskiner o.l. når anleggsarbeidet kan utgjøre fare for slik skade. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke. I reguleringsplaner og byggesøknader skal trær vises på utomhusplan eller situasjonsplan."</p> <p><b>Subsidiært endre avsnittet foreslått om hule eiker, til:</b><br/>           "Trær omfattet av «Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven», skal bevares."</p> | <p>Teksten er tatt fra forslag til Ås 'KPA nå på høring.</p> |

## § 20 Vann og vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 6)

| Forslag til endring | Begrunnelse og diskusjon |
|---------------------|--------------------------|
| Ingen               | God bestemmelse          |

## § 21 Bestemmelser om byggeforbud langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 5)

| Forslag til endring | Begrunnelse og diskusjon |
|---------------------|--------------------------|
| Ingen               | Bra bestemmelse          |

## § 22 Vegetasjon (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

| Forslag til endring   | Begrunnelse og diskusjon |
|---|--------------------------|
| Retningslinjen til §22 om verdifulle trær burde stå her under bestemmelser. |                          |

## § 23 Turveier og stier (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

| Forslag til endring   | Begrunnelse og diskusjon  |
|---|---|
| Vurdere å gi bestemmelse til foreslått markering av kyssti i plankart   | Vi ønsker å være mer ambisiøse. Foreslår endring av plankart slik at trase for kyststi markeres i KP kartet og at det tas inn framtidig forbedret trase og manglende trase. Siste setning kan åpne for stenging av kyststi selv om forrige setning sier den skal opprettholdes og ivaretas. |
| Kartlegging av adkomstveier til naturområdene og kartleggingene av natur og friluftsliv skal være en del av beslutningsgrunnlaget i alle reguleringsplaner. Hvis reguleringen/tiltaket berører adkomstveier til friluftsområder (stier, turveier, skiløyper), skal det dokumenteres at adkomsten fortsatt blir tilfredsstillende ivaretatt. | Dette for å presisere konsekvensene av bestemmelsen.  |

#### § 24 Landskap (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

| Forslag til endring | Begrunnelse og diskusjon   |
|---------------------|--|
| Ingen               | Denne overlapper litt med § 27. Det kunne klargjøres at det gjelder også i byggesaker. |

#### § 25 Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

| Forslag til endring   | Begrunnelse og diskusjon  |
|---|---|
| Flathogst og vesentlig endring av vegetasjon og terreng i områder avsatt til framtidig bebyggelse (boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, forretning, tjenesteyting, næringsbebyggelse, idrettsanlegg eller andre typer bebyggelse) skal ikke gjennomføres uten at reguleringsplan er vedtatt. | Dette for å unngå repetisjon av Bergerskogen-saken.   |
| Utbyggingen av sentrumsområdene skal planlegges slik at alle boliger har maksimalt 500 meter avstand til grøntområde.   | Vi støtter forslaget om at «Sammenhengende grøntdrag, grøntområder, 100-metersskoger og grønne lunger skal ivaretas og styrkes» og «Overordnet grønnstruktur skal bevares». Nasjonale retningslinjer for kommunale grønnstrukturplaner fastslår at det bør være mindre enn 500 meter fra bolig til nærmeste grøntområde eller turveinett. Dette kan med fordel uttrykkes eksplisitt |

#### § 26 Friluftsliv (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

| Forslag til endring | Begrunnelse og diskusjon |
|---------------------|--------------------------|
| Ingen               | Bra bestemmelse          |

#### Estetikk og kulturminner

#### § 27 Estetikk (pbl. § 11-9 nr. 6)

| Forslag til endring   | Begrunnelse og diskusjon  |
|---|---|
| <p><i>Reguleringsplaner skal</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>redegjøre for tiltakets utforming og forhold til eksisterende terreng og omgivelser</i></li> <li>• <i>redegjøre for ny bebyggelse og anlegg sett fra nærliggende boligområder, friluftsområder, turveger og utsiktsplasser, ved modell, fotomontasje el.</i></li> <li>• <i>vise planlagt bebyggelse med maks tillatt utnyttelsesgrad og høyde, egnete snitt sammen med tilliggende bebyggelse og anlegg</i></li> </ul> | <p>Forslaget er for åpent og vagt og bør være mer konkret, særlig på terrengutforming slik som eksempel fra Oppegård her (rødt)</p> <p>Forslaget er nevnt også over, under § 4 Utretningskrav</p> |

### § 28 Kulturmiljø og kulturlandskap (pbl. § 11-9 nr. 7)

| Forslag til endring | Begrunnelse og diskusjon      |
|---------------------|-------------------------------|
| Ingen               | Ser ut som en bra bestemmelse |

### Bestemmelser til arealformål

#### NY FELLES BESTEMMELSE TIL BOLIGBEBYGGELSE

| Forslag til endring  | Begrunnelse og diskusjon   |
|--|--|
| <p>Sosiale boformer (pbl. § 11- 9, nr. 5)</p> <p>Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.</p> | <p>Boligsosial plan sier (side 9): «Nåværende boligsosiale handlingsplan 2013-2030 er besluttet rullert. Planen avgrenses nå slik at det boligsosiale aspektet som gjelder fremskaffelse av boliger til det generelle markedet, mellommarkedet og kommunale boliger for vanskeligstilte (se figur 1) – nå omhandles i kommuneplanens arealdel.».</p> <p>Dette er litt vanskelig tilgjengelig i det nye forslaget til arealplan, ved at det ikke omtales i nye bestemmelser, men kun omhandles i planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel, i kapittel 7 (som for øvrig er godt).</p> <p>For å forankre det boligsosiale i bestemmelsene, har vi her foreslått en forkortet versjon av bestemmelsen som nå er på høring i ny KPA for Asker. Denne matches av (hentet fra <u>Kommuneplanens</u></p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p><b>arealdel   Asker kommune)</b></p> <p>1) Definisjon av sosiale boformer:</p> <p><b>Sosiale boformer</b><br/>Med sosiale boformer menes boliger som har rom for en større grad av deling og nabofellesskap enn i vanlige boliger. Sosiale boformer har typisk store fellesarealer, gode møteplasser og ulike praktiske funksjoner som verksted, treningsrom og felles kjøkken. Se vedlegg til arealdelen om sosiale boformer som går nærmere inn på kommunens arbeid med denne boligtypen og gir noen konkrete eksempler.</p> <p>2) Retningslinjer</p> <p><b>R 13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11- 9, nr. 5)</b><br/>For bofellesskap med åtte eller flere boenheter tillates boliger på minimum 23 m<sup>2</sup> under forutsetning av at det avsettes et innendørs fellesareal med en gulvflate som utgjør minimum 10 % av summen av arealet til samtlige boenheter, men likevel ikke mindre enn 5 m<sup>2</sup> fellesareal per boenhet.</p> <p>Fellesarealer i sosiale boformer bør være av høy kvalitet og inneholde:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>kvaliteter som tilfredsstiller behovene til et fellesskap av naboer</li> <li>minimum ett stort, felles oppholdsrom med kjøkkenfasiliteter</li> <li>minimum 1 felles gjesterom per 10 boenheter</li> <li>arealer tilpasset barn som fungerer som innendørs lekeareal</li> <li>arealer der det er mulig å skjerme seg fra støy</li> </ol> <p>Felles innvendig oppholdsareal bør ligge på bakkeplan og ha direkte adgang til felles uteoppholdsareal.<br/>Alle boenheter bør ha enkel tilgang til fellesarealene.</p> <p>Lokalisering av sosiale boformer er må sees i sammenheng med til aktuell beboergruppe. Boliger rettet mot eldre bør fortrinnsvis ligge sentralt, i forhold til daglig service og aktivitet. Boliger rettet mot særskilte yrkesgrupper (f.eks. sesongarbeidere) lokaliseres i nærheten av arbeidsplass. Fritidsboliger kan også utformes som sosiale boformer.</p> |
|--|---|

## § 29 Sentrumsformål (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

| Forslag til endring | Begrunnelse og diskusjon |
|---------------------|--------------------------|
| Ingen               | Ser greit ut             |

## § 30 Bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

| Forslag til endring   | Begrunnelse og diskusjon   |
|---|--|
| <p>Endre fra <i>“Ved regulering av boliger skal det gjøres en vurdering av behov for variasjon i boligtyper, boligstørrelse, eierform og pris. Utbyggingsavtaler skal, i nødvendig utstrekning, benyttes for å sikre denne variasjonen”</i> til følgende formulering hentet fra Nordre Follo KPA:</p> <p>§ 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger</p> <p>a) Ved regulering av boligområder skal det stilles krav om bebyggelse med varierte boligtyper og størrelser.</p> <p>b) Ved utbygging av blokker med mer enn 30 boenheter skal det bygges felles lokaler som kan benyttes til ulike typer aktiviteter som et supplement til boenhetene.</p> <p><b>Utbyggingsavtaler skal benyttes for å sikre hensynene i denne bestemmelsen.</b></p> | <p>Gjøre tydelig at vi ønsker en annen retning på boligporteføljen i denne perioden.</p> |

### § 31 Bestemmelser for fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 35)

| Forslag til endring | Begrunnelse og diskusjon  |
|---------------------|---|
| Uklarhet            | Her er det ikke samsvar med § 3 andre del nr 3 (som tillater oppføring av 15 kvm i uregulert byggeområde(som inkluderer fritidsbebyggelse)) |

### § 32 Bestemmelser for næringsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5)

| Forslag til endring | Begrunnelse og diskusjon |
|---------------------|--------------------------|
| Ingen               |                          |

### § 33 Landbruks-, natur og friluftsområder (pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

| Forslag til endring  | Begrunnelse og diskusjon   |
|--|--|
| Tillegg:<br>Kommunen som grunneier skal ikke drive flatehogst med skogsmaskiner i kommuneskogen. | Bra bestemmelse men trenger omtale av flatehogst:<br>Nittedal kommune har nylig vedtatt forbud på flatehogst av kommunal skog. Vi ber om at Nesodden kommune som skogeier også følger dette eksempelet gjennom egne bestemmelser i kommuneplanen. For Nesoddens befolkning har kommuneskogen langt større verdi som område for rekreasjon og friluftsliv (og dermed også folkehelse), læring og opplevelser (og dermed også oppvekst), enn som inntektskilde ved industriell produksjon av tømmer og tremasse. |

### § 34 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner (pbl. § 11-11 nr.3)

| Forslag til endring | Begrunnelse og diskusjon |
|---------------------|--------------------------|
| Ingen               | OK                       |

### § 35 Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

| Forslag til endring | Begrunnelse og diskusjon |
|---------------------|--------------------------|
| Ingen               | OK                       |

### § 36 Idrettsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 1)

| Forslag til endring | Begrunnelse og diskusjon |
|---------------------|--------------------------|
| Ingen               | OK                       |

### Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §11-8)

#### § 37 Hensynssoner (pbl. § 11-8)

| Forslag til endring  | Begrunnelse og diskusjon  |
|--|---|
| H570 Kulturmiljø<br>tilføyes at deling av eiendom ikke er tillat   | Veldig viktig og bra bestemmelse  |
| <b>H550 bevaring kulturlandskap</b><br><br>Tillegg (sporet)<br>Det skal legges særlig vekt på å ivareta kulturhistoriske og landskapsmessige verdier inklusive hensyn til naturkvalitetene i områdene, som ivaretagelse av løvskoger, gamle edelløvtrær, dammer, engmiljøer mm..<br>Ved regulering kreves en helhetliglandskapsanalyse for området | <b>De tre områdene som omfattes er også biologisk svært verdifulle områder. Det bør derfor fremgår av bestemmelsene at «H550 Bevaring av kulturlandskap» også omfatter spesielle hensyn til naturkvalitetene i områdene</b> |
|  |   |

### VEDLEGG II - Retningslinjer til bestemmelsene

#### Retningslinjer til § 6 om universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5).

| Forslag til endring | Begrunnelse og diskusjon |
|---------------------|--------------------------|
| Ingen               |                          |

#### Retningslinjer til § 7 om barns interesser (pbl. § 11-9 nr. 5)

| Forslag til endring | Begrunnelse og diskusjon |
|---------------------|--------------------------|
|---------------------|--------------------------|

|       |    |
|-------|----|
| Ingen | OK |
|-------|----|

**Retningslinjer til § 8 om kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig (pbl. § 11-9 nr. 5, 6)**

| Forslag til endring | Begrunnelse og diskusjon            |
|---------------------|-------------------------------------|
|                     | Virker litt løsrevet fra sammenheng |

**Retningslinjer til §12 om overvann(pbl.§11-9nr3,6og8)**

| Forslag til endring | Begrunnelse og diskusjon |
|---------------------|--------------------------|
|                     | OK                       |

**Retningslinjer til § 21 om byggeforbud langs vassdrag (pbl.§11-9nr.5)**

| Forslag til endring | Begrunnelse og diskusjon                                   |
|---------------------|--|
|                     | Virker litt løsrevet, må leses sammen med bestemmelse §21. |

**Retningslinjer til § 22 om vegetasjon (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)**

| Forslag til endring | Begrunnelse og diskusjon                            |
|---------------------|---|
| Ingen               | Bra ! Dette er også bestemmelse i §19 naturmangfold |

**Retningslinjer til § 28 om kulturmiljø og kulturlandskap (pbl. § 11 - 9 nr. 7)**

| Forslag til endring | Begrunnelse og diskusjon   |
|---------------------|--|
| Vurderes            | Menes det her retningslinjer for hensynssonene H550 Landskap og 570 kulturmiljø? Eller gjelder det alt i ordets forstand?(§37 nedenfor kan tyde på det siden den lister retningslinjer til hensynssoner) |

**Retningslinjer til § 35 om grønnstruktur (pbl.§11-9 nr. 6 og 8)**

| Forslag til endring | Begrunnelse og diskusjon  |
|---------------------|---|
|                     | Virker også litt løsrevet da vegetasjon omtales mange andre steder. |

**Retningslinjer til § 37 om hensynssoner (pbl. § 11-8)**

| <b>Forslag til endring</b> | <b>Begrunnelse og diskusjon</b>                           |
|----------------------------|---|
|                            | For naturmiljø er det ok, men hva med andre hensynssoner? |

### 3. Innspill til planbeskrivelsen

| Forslag til endring   | Begrunnelse og diskusjon  |
|---|---|
| <p>2.1 Det offentlige kartgrunnlaget</p> <p>Tillegg:</p> <p>Kommunen vil utarbeide et temakart som viser grønnstruktur/grønne traseer for hele Nesodden. Dette kartet vil blant annet inkludere resultatene fra kartlegging av verdifulle områder for friluftsliv og natur, og tas med som kunnskapsgrunnlag ved alle nyetableringer. Avgrensning mellom grøntområder og bebyggelse skal gå tydelig frem av kartet.</p> | <p>Skal Nesodden kunne beholde sitt grønne, vakre og landlige preg og overlevere til de neste generasjonene, må nedbyggingen av natur stoppe opp. Vi trenger derfor blant annet en bedre oversikt over eksisterende grønnstruktur i kommunen.</p>   |
| <p>2.2. Gode og effektive planprosesser</p> <p>Reguleringsplaner skal være i samsvar med arealbruken fastsatt i kommuneplanens arealdel. Det er spesielt viktig at arealbruk i strandsonen og LNF-områder skal skje gjennom planleggingsprosesser, og ikke gjennom dispensasjoner.</p>  | <p>Det er positivt at FNs bærekraftsmål legges til grunn for arbeidet med kommuneplanen. Vi slutter oss også til ambisjonen om en kunnskapsbasert planlegging og saksbehandling. Planbasert forvaltning gir forutsigbarhet for innbyggerne og trygghet for at tiltak er basert på kunnskap og helhetstenking. Det bør være en klar forventning at saksbehandlingen baseres på planer og regelverk, ikke på dispensasjoner. Dette er nevnt eksplisitt i kapitlet om strandsonen. Vi mener at det bør gjelde generelt, ikke minst for alle LNF-områder.</p> |