



Kommuneplan 2022-2046

Arealdelens planbeskrivelse

Høringsutkast



Figur 1 Illustrasjonsbilde, Unsplash

Innholdsfortegnelse

Sammendrag.....	5
1. Innledning	17
2. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.....	18
2.1. Det offentlige kartgrunnlaget (DOK).....	18
2.2. Gode og effektive planprosesser.....	18
2.3. Planlegging for bærekraftig areal- og transportutvikling	18
2.4. Attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder.....	19
2.5. Regionale mål.....	20
2.6. Folloregionen	23
2.7. Kommunens verdier gir føringer for arealplanleggingen	23
2.8. Utvikling og utfordringer.....	24
2.9. Variasjon i boligtypologi.....	25
3. Forventet befolkningsvekst	26
4. Sentrumsutvikling	27
4.1. Hovedsentrum Tangen	27
4.2. Sentrumsutvikling – lokalsentrum Fagerstrand	29
4.3. Grendene	31
4.4. Ytre og indre vekstgrense for hovedsenter og lokalsenter	31
5. Bærekraftig transport	33
5.1. Kollektivtriangelet	34
5.2. Grønne opplevelser.....	35
6. Næringsliv	36
6.1. Samarbeid om sentrumsutviklingen.....	37
6.2. Fremtidens handel og øvrig næringsliv.....	38
6.3. ABC-prinsippet – rett virksomhet på rett sted.....	39
7. Boligpolitikk og boligsosiale hensyn.....	40
7.1. Hvor bestemmes boligpolitikken?	40
7.2. Viktige forhold i boligpolitikk.....	41
7.3. Boligsosiale hensyn i boligpolitikken.....	41
7.4. Arealnøytralitet i forhold til boligpolitikk.....	42
7.5. Boligmarkedets tre boligsektorer	43
7.6. Mulige boligpolitiske grep	44
8. Aldersvennlig stedsutvikling og universell utforming	45

9.	Kommunen som samfunnsbygger	46
9.1.	Sambruk	47
10.	Kulturminner	48
11.	Sentrale tema i rullering av kommuneplanens arealdel 2022-2048	48
12.	Strandsonen	49
12.1.	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen	49
12.2.	Byggeforbud i strandsonen	50
12.3.	Naturmiljø, kulturmiljø og landskap	51
12.4.	Friluft	51
13.	Hyttekonvertering	52
13.1.	Bakgrunn og fakta	52
13.2.	Spesielle forhold knyttet til hyttekonvertering	55
13.3.	Innbyggerinvolvering i utarbeidelse av kommuneplanens arealdel, tema hyttekonvertering	57
13.4.	Utfordringer og muligheter	57
13.5.	Oppsummering av mulighet for hyttekonvertering	59
14.	Nye bestemmelser	59
15.	Arealnøytralitet	61
15.1.	Ytterligere presiseringer	62
15.2.	Måling av arealnøytralitet	63
15.3.	Arealregnskap	63
15.4.	Neste kommuneplanrullering	66
16.	Klima og miljø	67
16.1.	Klimatilpassing	67
16.2.	Klimagassutslipp	69
16.3.	Naturmiljø	69
16.4.	Vassdrag og våtmarksområder – miljøstand og utfordringer	70
16.5.	Styrking av blågrønne strukturer	71
16.6.	Grønne lunger og 100-meterskoger	71
16.7.	Landbruksarealer	73
16.8.	Landbrukets næringsmessige betydning	74
16.9.	Landbrukets betydning for kulturlandskapet	74
16.10.	Miljø og klima i landbruket	74
16.11.	Landbrukets samfunnsverdi	75
16.12.	Landbruksformål i kommuneplanen	76
16.13.	Strategier for landskapet på Nesodden	76

17. Massehåndtering	77
17.1. Bakgrunn.....	77
17.2. Hovedutfordringer	79
17.3. Lowerk.....	79

Sammendrag



Figur 2 Illustrasjonsbilde, Unsplash

Kommuneplanens hovedformål er å utvikle Nesodden på en miljøvennlig og fremtidsrettet måte til beste for innbyggerne. Kommuneplanens samfunnsdel angir retning for kommunens planlegging, utvikling og aktivitet fremover mens kommuneplanens arealdel legger juridiske føringer for hvordan dette skal gjøres i praksis gjennom kommunens arealpolitikk. Også for kommuneplanens arealdel legges FNs bærekraftsmål til grunn.

Kommuneplanens arealdel skal i henhold til kommuneloven rulleres i hver kommunestyreperiode, det vil si hvert fjerde år. Førrige kommuneplanens arealdel ble vedtatt av kommunestyret i mars 2019 og stadfestet i Kommunal- og moderniseringsdepartementet i juni 2020 (sak 19/3603-19). Planen innebar blant annet et vekstfordelingsprinsipp for boliger med 45 prosent vekst på Tangen og 35 prosent vekst på Fagerstrand. Vekstfordelingsprinsippet videreføres i denne rulleringen av kommuneplanens arealdel. Vekstsentrene, Tangen hovedsentrum og Fagerstrand lokalsentrum, skal utvikles etter prinsippet «innenfra og ut». De resterende 20 prosent av veksten fordeles på grendene som vedlikeholdsvekst for å opprettholde gode og stabile bomiljø.

Næringsutvikling er et viktig satsingsområde for kommunen slik at det legges til rette for at innbyggere kan bo og jobbe i samme kommune. Mye av næringsutviklingen legges til sentrumsplanene for Tangen og Fagerstrand, der arealformålene er satt fleksible i kommuneplanen slik at det kan bli en god blanding av bolig, næring og offentlig

tjenesteyting. For å skape gode bomiljø er det viktig at grøntområder bevares og hundremetersskoger ivaretas i vekstområdene, hvordan dette gjøres er et hovedtema i sentrumsplanene.

Nye temaer i kommuneplanens arealdel

Ved forrige rullering av kommuneplanens arealdel ble det gjort strategiske grep som blant annet å tilbakeføre store arealer fra bebyggelse til landbruk-, natur- og friluftsliv (LNF). Det er ikke lagt opp til store arealendringer ved denne rulleringen, det vil kun være mindre justeringer av arealformålene. I denne rulleringen er det spesielt sett på disse temaene:

- Strandsonen
- Hyttekonvertering
- Nye bestemmelser til gamle planer
- Arealnøytralitet
- Boligpolitikk og boligsosiale hensyn
- Næringsliv
- Vern av hule eiker - Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven §3.3 hule eiker. Med hule eiker menes eiketrær som har en diameter på minst 63 cm, tilsvarende omkrets på 200 cm, samt eiketrær som er synlig hule og med en diameter på minst 30 cm, tilsvarende omkrets på minst 95 cm. Diameter og omkrets måles i brysthøyde (1,3 m) over bakken. Synlig hule defineres til å være eiketrær med et indre hulrom som er større enn åpningen og der åpningen er større enn 5 cm.
- Gjennomgang og presisering av kommuneplanens bestemmelser
- Gjennomgang av hensynssoner i kommuneplanen
- Massehåndtering

Det er i løpet av siste kommunestyreperiode utarbeidet flere underliggende planer. Av spesiell betydning for rulleringen av kommuneplanens arealdel nevnes [strategi for aldersvennlig stedsutvikling og universell utforming](#), [kommunedelplan for kulturminner og bevaring](#), [strategi for sykkel og gange](#), [parkeringsstrategi](#) og [parkeringsnorm](#), samt at [temaplan for klima og miljø](#) er rullert.

Bærekraftig og klimavennlig utvikling

FNs bærekraftsmål ligger til grunn for samfunns- og tjenesteutvikling i kommunen slik denne er beskrevet i [kommuneplanens samfunnsdel 2021-2046](#) (vedtatt januar 2022). Det planlegges for et allsidig samfunn hvor innbyggerne kan *leve hele livet*, i tråd med Stortingsmelding 15 2017–2018, på fullverdig vis i alle livets faser. Kommunen tar globale miljø- og klimautfordringer på alvor og vil i all planlegging være offensiv for å redusere miljøbelastninger og globalt fotavtrykk. Det skal tilrettelegges for nye framtidsrettede arbeidsplasser og levemåter, kommunen er åpen for nye ideer og teknologiske løsninger som styrker tjenestetilbud og stedsutvikling i kommunen.

Klimaendringene setter nye og ukjente premisser for stedsutvikling. Stedsutviklingen må være motstandsdyktig og tåle endringer i klima. Klimaet blir varmere og våtere og stedsutviklingen må ta hensyn til dette, for å begrense skadelige konsekvenser samt gjøre

mest mulig av endringene til også å kunne være en ressurs som bidrar til positiv utvikling.

Arealpolitikken er kommunens viktigste virkemiddel for å sikre en bærekraftig og klimavennlig utvikling. Hvordan lokalisering og utforming av boliger, næringsvirksomhet og infrastruktur løses er avgjørende for å begrense energiforbruket og redusere utslipp av klimagasser.

Prinsippene fra kommuneplanens arealdel 2022-2046 viderefører strategien med de to sentra, et i nord og et i sør, samt opprettholdelse av grendene gjennom vedlikeholdsvekst. Prinsippet ble nedfelt i kartet i kommuneplan 2018-2042, og dette videreføres i kommuneplanens arealdel 2022-2046. For å få gode og fremtidsrettede sentrum legger kommunen vekt på en grundig og bred planlegging av de to sentrumsområdene. For Tangen sentrum ble det i 2020 gjennomført parallelloppdrag som ga et bredt grunnlag for videre områdeplanlegging. For Fagerstrand sentrum ble det i 2021 gjennomført en europeisk arkitektkonkurranse som ga 21 spennende utviklingsforslag og et vinnerforslag utarbeidet av et lokalt Nesodden arkitektfirma! Sanden + Hodnekvams vinnerbidrag *Living city, living sea* er et spennende og godt innspill til videre utvikling av Fagerstrand.

God steds- og sentrumsutvikling

Utvikling av et sted skal forsterke forbindelsene mennesker imellom, mellom mennesket og naturen, mennesket og historien, og mennesket og stedet. Økologiske hensyn og helhetlig stedsutvikling kan bidra til sosial utjevning, gode levekår og bærekraftige steder som utarbeides med arkitektur som verktøy. En god stedsutvikling har stedstilpasset form, relevante mobilitetsforbindelser, god arkitektur med varige materialer og gode romlige sammenhenger mellom bygningene.



Figur 3 Illustrasjonsbilde, Unsplash

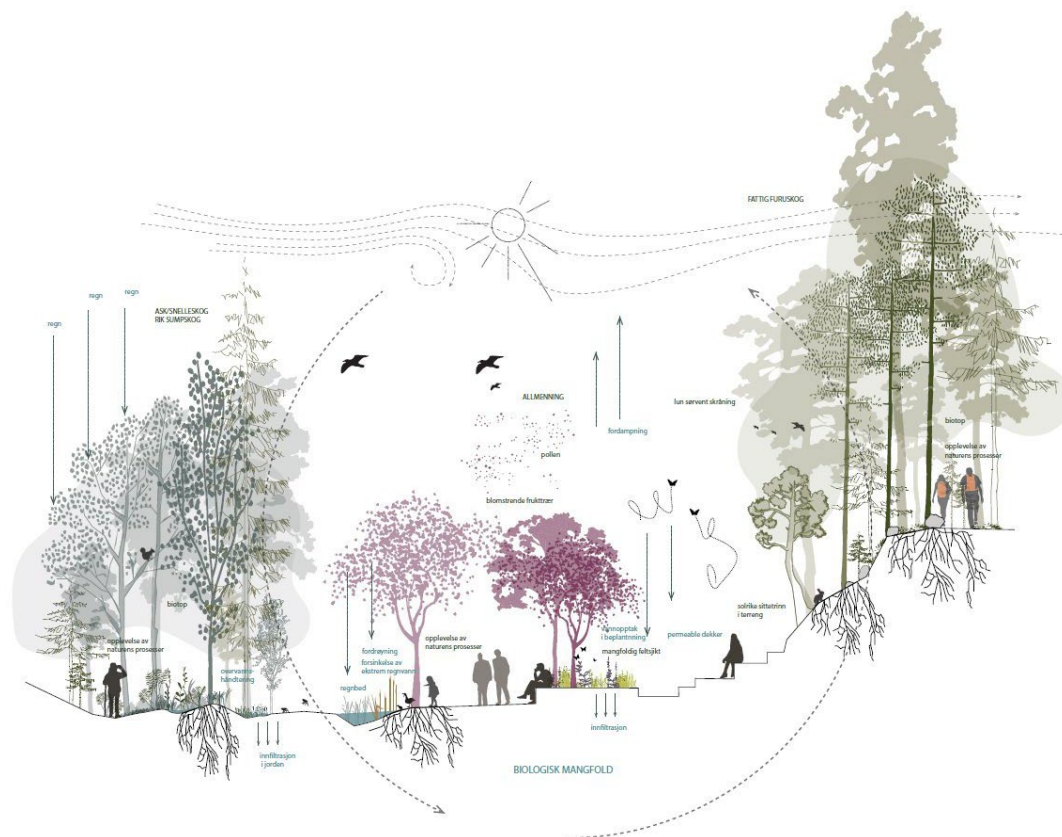
En av de viktigste intensjonene med kommuneplanen for 2022-2046 er å legge til rette for at flere skal kunne bo i eller nær et sentrum for å få nærhet til tjenestetilbud, redusere behovet for biltrafikk og begrense naturinngrep. 80 prosent av den fremtidige veksten skal fordeles mellom hovedsentrum Tangen og lokalsentrum Fagerstrand, dette er også et grep for å sikre at så mange som mulig får en enklere hverdag i bosituasjoner tilpasset kommunens demografiske utvikling. Ved å fremme en konsentrert vekst vil flere få tilgjengelig tilgang på kommunale tjenester, kollektivtransport, møteplasser samt butikker og kafeer. Kommuneplanen sikrer samtidig at det skal gjennomføres en helhetlig planlegging av Tangen sentrum og Fagerstrand lokalsentrum, slik at dette blir attraktive boområder med et velfungerende næringsliv. Kommuneplanens arealdel legger til rette for at det tenkes nytt om hvordan naturen kan inviteres inn i sentrumsutviklingen for å binde sammen menneskene og livene deres.

Forberedelse til videre arbeid med sentrumsutvikling

Nesodden kommune er en kommune med klimaambisjoner, og har en ambisiøs plan om å kutte klimagassutslipp med 65 prosent innen 2030, sammenlignet med tall fra 2017. Dette forplikter kommunen både som myndighet og som virksomhet. Stedsutviklingen skal derfor være klimavennlig. Som prinsipper for stedsutviklingen skal også grøntområder og grønne forbindelser bevares, og nye skapes, for å ta vare på det biologiske mangfoldet. Tap av biologisk mangfold er utpekt som et av vår tids største globale miljøproblemer, ved siden av klimaendringer. Plan for klima og miljø (KOM) er en tverrgående plan for Nesodden kommune og legger føringer for alle kommunens planer som berører klima- og biologisk mangfold.

Stedsutviklingen skal bidra til et helhetlig og inkluderende lokalsamfunn. Sosial utjevning og fokus på lik tilgang til fellesområder er et viktig mål. Tilgjengelighet til grøntstruktur og gode forbindelser i nærmiljøet er viktige elementer. Størst omtanke skal gis til arealer som deles av alle, med romlige kvaliteter som menneskene kan utforske i samspill med naturen.

Stedsutviklingen skal i størst mulig grad følge landskapets former og styrke sameksistensen mellom mennesker og natur. Grønne korridorer som styrker forbindelsen mellom marka og fjorden bedrer tilgangen til disse rekreasjonsområdene. Utviklingen skal gi plass til et rikt dyre- og planteliv med stedegne arter, hensynta fugleliv og tiltrekke seg pollinerende insekter. Både på Tangen og på Fagerstrand er dette sentralt i den videre utviklingen.

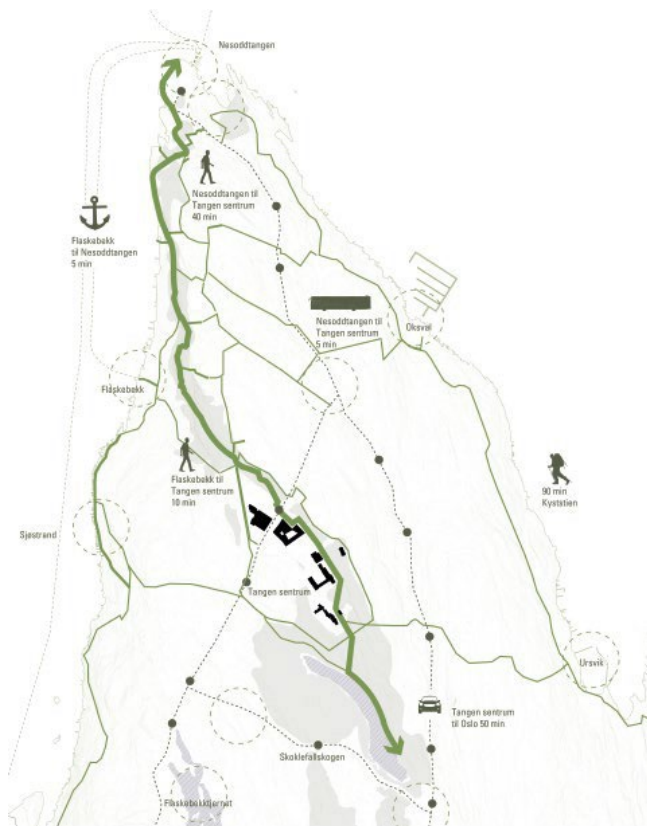


Figur 4 Den pollinerende allmenningen, Atsite

Det skal tilrettelegges for at 45% av fremtidig boligvekst legges i hovedsentrum Tangen. Fortetting omfatter i tillegg til boliger, næringsvirksomhet og offentlig tjenesteyting. Tangen sentrum er hele kommunens hovedsentrum og skal styrkes som kommunens administrative, kulturelle, handels- og servicemessige tyngdepunkt.

I 2020 ble det gjennomførte et parallelloppdrag for utviklingen av Tangen sentrum. På bakgrunn av parallelloppdraget for Tangen er det vedtatt noen retningslinjer for sentrumsutviklingen, ett av disse er «den pollinerende allmenningen». Dette er et mobilitetsdrag gjennom sentrum og med fokus på å integrere pollinatorvennlige vekster i dette draget. «Den pollinerende allmenningen» inngår i et lengere drag som slynger seg gjennom sentrumsstrukturen fra torget utenfor Tangen Senter sørover mot Skoklefallskogen og nordover forbi vanntårnet og videre gjennom skogen og til Nesoddtangen brygge. Hele draget har fått navnet Tangenstien, stien skal styrke forbindelsen mellom skogen, sentrum og kystlinjen på nordre Nesodden.

Den pollinerende allmenningen vil inngå som en viktig del av det offentlige arealet og skal ha en samlende funksjon som knytter forskjellige aktiviteter og funksjoner sammen. Det er stor variasjon og naturmangfold i tiliggende skog og boligområder. Biologisk mangfold og eksisterende grøntarealer skal ivaretas og styrkes, og stedegne arter og typologi trekkes inn i allmenningen.



Figur 5 Tangenstien, BOGL

Kommunens lokalsentrum i sør, Fagerstrand, skal samtidig vokse og styrkes som lokalsentrum. Fagerstrand vil få en tydeligere og mer fortettet struktur for å tilrettelegge for et samlet og funksjonelt lokalsentrum. Fagerstrand lokalsentrum skal dekke mye av behovet for handel og service for befolkningen i den sørlige delen av Nesodden og kan muligens også være et attraktivt tilbud for nordre del av Frogn.

På Fagerstrand er det behov for et helhetlig konsept for utvikling og sammenkobling av de to store utviklingsområdene; sentrum og sjøsiden. For å opprettholde Fagerstrands spesielle naturkvaliteter er det viktig å få etablert et godt og velfungerende sentrum. Som på Tangen, er det også her lagt til grunn at det skal etableres et grøntdrag gjennom sentrum for å binde sammen skogen og sjøen. Grøntdraget strekker seg fra marka ved Bakkeløkka ungdomsskole, via sentrum og Lilleruddammen, og ned til sjøsiden.

For å ivareta en bred og innovativ planlegging av Fagerstrand sentrum vedtok kommunestyret i økonomi og handlingsplan for 2021 at kommunen skulle forsøke å få antatt Fagerstrand som lokasjon til verdens største arkitektkonkurranse, European, med mål om å utforske ulike grep for sentrumsutvikling og transformasjonsgrep for sentrumsutviklingen. Det lyktes å få Fagerstrand inntatt i konkurransen som ble avviklet vår/ høst 2021 og vinnerne av konkurransen var det lokale arkitektkontoret Sanden + Hodnekvam med prosjektet *Living city, living sea*. Vinnerforslaget tar for seg Fagerstrands fortid som et viktig industriknutepunkt langs Oslofjorden, og hvordan man kan fortette i lokalsamfunn som har en landlig, rural identitet. Vinnerforslagets foreslåtte bygningstypologier fortetter stedet og forholder seg samtidig til skala og fordeling av den eksisterende strukturen på stedet. Forslaget tar også inn i seg historiske spor i det

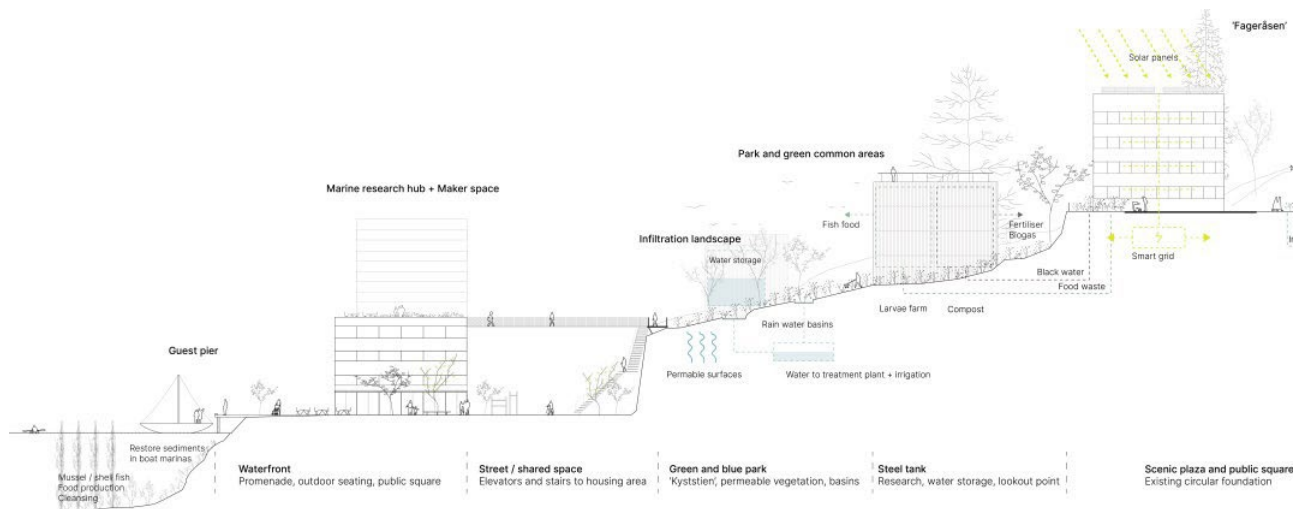
tidligere oljetankanlegget. Det foreslås frittstående leilighetsbygg som gir lys, luft og sjøutsikt, og som har en kollektiv form kombinert med kvalitetene i en enebolig. Vinnerforslaget legger til rette for at det etableres innovative og maritimbasert nærings- og forskningsmiljøer, med en kombinasjon av publikumsrettet virksomhet og varierte arbeidsplasser.

Forbindelsen mellom fjorden og sentrum er løst på en elegant måte; landskapet brukes for å gjøre helningen mindre bratt og foreslår en grønn mobilitetsforbindelse som setter naturen i sentrum.



Figur 6 Grøntdrag Fagerstrand, Sanden + Hodnekvam

Living city, living sea lykkes med å gripe fatt i en rekke større regionale spørsmål og lokale utfordringer på en djerv og overbevisende måte; vinnerforslaget kombinerer programmer for småskalaproduksjon som drar nytte av eksisterende infrastruktur med tiltak for å bevare livet i havet, og ser på utbyggingens rolle i en regional kontekst – samtidig som det bevarer en fleksibel sentrumsstruktur som utvider lokal identitet og utvikler Fagerstrand som et samlet sted med egenart.



Figur 7 Utdrag av landskapssnitt, Sanden + Hodnekvam

Prosjektet ivaretar og bygger opp under identiteten som Fagerstrand har og samtidig setter lys på de mulighetene som ligger på dette fine stedet. Plasseringen ved fjorden, med et stort område som skal transformeres gir muligheter for å legge til rette for et fremtidsrettet tettsted med innovasjon, arbeidsplasser og livskvalitet.

Stedsutvikling og infrastruktur

Kommunen skal gjennomgående fremme folkehelse ved lokal utvikling og planlegging. Gode sosiale og miljømessige forhold som bidrar til utjevning av sosiale forskjeller, fremmer trivsel og reduserer mulige negative helsefaktorer er lagt til grunn for stedsutviklingen. Det skal utvikles og foredles levedyktige sentre som dekker befolkningens behov for handel og service og dermed reduserer behovet for bruk av bil. Med Nesoddens geografi og eksisterende bosettingsmønster er det nødvendig å etablere ulike former for sentre. For å kunne utvikle sterke sentre skal kommunen satse på verdiskapning, næringsvirksomhet og sysselsetting. Kommunen skal sikre sosial rettferdighet gjennom et mangfold av boligtyper og gode bomiljø tilgjengelig for alle befolkningsgrupper.

Overordnede føringer legger klare begrensninger for utbyggingsmønsteret. Kommuneplanen tilrettelegger for en lokal tilpasning av disse føringene med en tydeligere senterstruktur basert på et sentrumshierarki knyttet opp mot Oslo som hovedstad og de større knutepunktene i Folloregionen. Målene om en bærekraftig arealplanlegging med Nesoddens geografiske utstrekning løses ved å tilrettelegge for et sentrum i hver ende av kommunen. Tette og gode sentrum er en forutsetning for videre utvikling. Ved å konsentrere veksten og bygge konsentrert styrkes grunnlaget for kollektivtransport, samt sykkel og gange. Dette vil begrense behovet for bil, og klimagassutslippene reduseres. For å fremme denne utviklingen vil de langsiktige vekstgrensene rundt Tangen og Fagerstrand som ble etablert ved forrige rullering i tråd med overordnede føringer, følge med også i denne rulleringen. Vekstgrensene som er lagt rundt Tangen og Fagerstrand skal sikre at 80% av boligveksten skjer i disse områdene, og at det planlegges «innenfra og ut» for å få god sammenheng i kommunens to sentra.

Avgrensingene i kartene nedenfor viser den langsiktige vekstgrensene slik de ble stadfestet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet i 2020.



Figur 8 Kart over langsiktig vekstgrense, grønn grense, for Tangen og Fagerstrand, Nesodden kommune

Grendene i Nesodden skal opprettholde sin vitalitet, dette skjer ved vedlikeholdsvekst, det vil si 20% av kommunens totale vekst. Vedlikeholdsveksten skal som begrepet indikerer sørge for vedlikehold / opprettholdelse av grendestrukturen i kommunen. Veksten her skal i utgangspunktet skje innenfor områder som allerede er regulert eller avsatt til boligbebyggelse, slik at ikke andre arealer omreguleres for å imøtekomme behov for boligutbygging. Dette er sammenfallende med føringer gitt i «Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus». Mye av næringsutviklingen legges til sentrumsplanene for Tangen og Fagerstrand, der arealformålene er satt fleksible i kommuneplanen slik at det kan bli en god blanding av bolig, næring og offentlig tjenesteyting, men det vil også være behov for noe mer plasskrevende næringer enn det sentrumsområdene legger til rette for. Mer plasskrevende næring kan med fordel legges knyttet opp mot grendestrukturen og skape arbeidsplasser lokalt.

Bærekraftig transport

Kollektivtriangelene mellom Nesoddtangen, Oslo og Bærum og mellom Fagerstrand, Ås og Ski knytter kommunen både til hovedstaden og til resten av Folloregionen. Langs dette kollektivtriangelet ligger grendene som små perler. Fra Nesoddtangen går det rutebåt mot Oslo og Lysaker, når Fagerstrand sentrum er godt etablert er målet båtforbindelse også hit. Klimavennlig kollektivtransport er en forutsetning og en viktig bidragsyter for at kommunen skal nå sine ambisiøse klimamål.

Utviklingen går raskt på dette området og kommunen vil stadig søke mer klimanøytrale transportløsninger.

Nesodden kommune har et lavt klimagassutslipp per innbygger. Dette skyldes blant annet at kommunen ikke har tungindustri, og at kommunen har en svært høy andel kollektivreisende. Transportsektoren (sjøfart etterfulgt av veitrafikk) står for mesteparten

av de direkte, geografiske utslippene på Nesodden.

Nesodden er blant de kommunene med høyest kollektivandel i Norge. I 2016 lå kollektivandelen på 48 prosent for arbeidsreiser. En stor andel av befolkningen bruker Nesoddbåten med tilknyttet bussforbindelser, som tar kortere tid enn den lange omveien med bilveiene til Oslo. Av daglige reiser utenom arbeidsreiser, skjer 15 prosent kollektivt på Nesodden. 35 prosent av reiser etter arbeidstid skjer ved å gange eller sykkel på Nesodden. Både kollektivandelen og andelen som går/sykler ligger dermed 5 prosent høyere enn gjennomsnittet i Follo.

Kommunen fortsetter å styrke arbeidet med en bærekraftig form for mobilitet ved å styrke miljøvennlige transport-akser mellom de to sentrene og videre til hovedstaden i nord og til regionbyene i Folloregionen i sør. Fergene som trafikkerer sambandet Nesoddtangen - Aker brygge ble ombygget til elektrisk drift i løpet av 2020. Det førte til en markant nedgang i de direkte, geografiske klimagassutslippene for 2020

Næringsutvikling

Nesodden kommune skal satse på et nært samarbeid med utbyggere og næringsliv for å bidra til at sentrum også i fremtiden blir et sted hvor det er attraktivt å bosette seg og etablere bedrifter. Et aktivt næringsliv er en forutsetning for arbeidsplasser i egen kommune og for å tiltrekke seg besøkende innen eksempelvis handel, kulturnæring og turisme.

Lokalisering av ulike næringstyper skal baseres på prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Dette kalles «ABC-prinsippet», og deler inn områder i A, B og C lokaliteter etter grad av egnethet til ulike typer næring.

Det er viktig å bevare areal sonet til næring. Ved forrige rullering av kommuneplanen ble næringsarealene betydelig økt, spesielt fordi det ble lagt inn kombinert formål innenfor vekstgrensene. Ved denne rulleringen av kommuneplanen er næringsarealene fra forrige kommuneplan beholdt.

Hovedsentrum Tangen og lokalsentrum Fagerstrand er sonet til sentrumsformål, dette innebærer at arealer i stor grad kan benyttes til næringsformål som forretning og kontor. Innenfor langsiktig vekstgrense ligger arealformålet kombinert bebyggelse og anlegg, dette åpner også opp for at det kan etableres næring. I næringsutviklingen på Nesodden vil planleggingen av sentrumsområdene stå sentralt.

Sambruk og inkluderende arkitektur

Etablering av offentlige anlegg som barnehage, park og skole skal gi gjensidig nytteverdi. For å best mulig utnytte arealene ønsker kommunen å legge opp til bygninger med flere funksjoner. Stor grad av sambruk gir mange tilgang til de samme arealene og bidrar til at flere får nytte av de samme kvalitetene. Barnehager kan for eksempel være lekeplass utenfor barnehagens åpningstid, og skolens kantine kan være kafé eller møtelokale på kveldstid og i helger.

Ved å legge til rette for at bygg skal være arealeffektive og fleksible, kan de brukes mye og til forskjellige formål. Et slikt sambruk er klima- og miljøvennlig, siden man reduserer behovet for å bygge flere nye bygg på ulike arealer.



Figur 9 Illustrasjon av Tangen, Spol architects, Atsite, Kreutz & Co, Rambøll

På Tangen er det behov for å oppgradere barneskolen og det er vedtatt i kommunestyret på Nesodden at Nesoddtangen barneskole skal rehabiliteres (sak 044/21). I tillegg skal det bygges en ny flerbrukshall. Det er avsatt en kostnadsramme på rundt 300 millioner til utbedring av skoleanlegget i sentrum (KST sak 110/21).

Sambruk, med fokus på at alle skal kunne delta i lokalmiljøet omfattes av begrepet «inkluderende arkitektur». Inkluderende arkitektur omfatter også behovet for universell utforming som hensyntar ulike menneskers funksjonsevne og er en videreutvikling av dette tema. Dette vil være et kommunalt fokusområde i sentrumsutviklingene.

Boligpolitikk og boligsosiale hensyn

Kommunen har ansvar for å sikre at boligutviklingen bidrar til sosialt bærekraftige bomiljøer. Det finnes flere virkemidler som kan tas i bruk for å bidra til dette. Dersom kommunen ikke er en aktiv aktør i boligutviklingen, kan konsekvensen gi store forskjeller mellom bomiljøer i kommunen. En annen konsekvens kan være at unødvendig mange blir vanskeligstilte på boligmarkedet på grunn av for liten tilgang på rimelige boliger. Strategi for aldersvennlig stedsutvikling og universell utforming er et verktøy i stedsutvikling som ivaretar ulike grupper. Kjernen i aldersvennlig stedsutvikling og universell utforming er nærmiljøet, og for å styrke kvaliteten på folks nærmiljø er vurdering av varierte boformer, fellesskap og sambruksløsninger sentrale strategier. Det er her viktig at kommunen har en tydelig strategi for boligutvikling blant annet gjennom strategisk arbeid med arealplaner, bruk av tilvisningsrett og samarbeid med private utbyggere. Boligsosiale hensyn bør vurderes trukket inn i reguleringsplaner der dette er hensiktsmessig og i den grad det er juridisk mulig.

Grønne verdier

I takt med fortetting må grøntområder, hundremetersskoger, kulturlandskap og kulturminner vernes om. Naturområder må sikres, grønne korridorer med stier som gir tilgjengelighet internt og til marka må opprettholdes og nyetableres der slike forbindelser mangler.

Grønne arealer er viktige for lek, rekreasjon og folkehelse. Grøntområder bidrar til overvannshåndtering, flomdemping, ren luft og andre forhold knyttet til økosystemet. Kommuneplanen sikrer naturområder og legger til rette for at grøntkorridorer etableres i takt med fortettingen. Eksempelvis legger stedsutviklingen på Tangen og på Fagerstrand opp til sammenhengende grøntstruktur som bindeledd mellom sjøen og marka.



Figur 10 Atsite

1. Innledning



Figur 11 Illustrasjonsbilde, Unsplash

I henhold til plan- og bygningsloven skal kommunen utarbeide en arealplan for hele kommunen. Kommuneplanens arealdel skal vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Arealplanen skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen, bestemme rammer og betingelser for hvilke tiltak og arealbruk som tillates innenfor rulleringsperioden på fire år, og gi langsiktige retningslinjer for hele kommuneplanperioden. Planen skal også angi hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene.

Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, samt redegjøre for viktige mål og strategier kommunen vil følge i perioden.

Planen er langsiktig, med en planhorisont på 24 år.

Kommuneplanen bygger på vedtatt planstrategi og planprogram. Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse. Plankart og planbestemmelser er juridisk bindende.

Kommuneplanens arealdel definerer områder hvor det kreves reguleringsplaner, felles planlegging før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Slik felles planlegging kan være områderegulering som sikrer helhetlig utvikling av hele det aktuelle området. Kravet til felles planlegging sikrer at ulike forslagsstillere innenfor området må samarbeide om en helhetlig sammenheng for alle delarealer i planen. Det legger også et særskilt ansvar på kommunen for å avklare planmessige forhold knyttet til helheten. I alt foreslås krav om felles planlegging for syv områder på Tangen og seks på Fagerstrand. Sonene vises som hensynssone H810 i arealplankartet.

2. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

Regjeringen legger fram nasjonale forventninger til fylkeskommunene og kommunene. I de nasjonale forventningene for 2019-2023 framgår det blant annet at FNs 17 bærekraftsmål skal være det politiske hovedsporet for å møte utfordringene Norge står overfor. Utfordringene med å skape et bærekraftig velferdssamfunn, et økologisk bærekraftig samfunn, et sosialt bærekraftig samfunn og et trygt samfunn for alle nevnes særlig. Et av de overordnede målene er å redusere utslippet av klimagasser. Samordning av transportplanleggingen og by- og arealplanleggingen nevnes som et viktig middel for å oppnå dette. FNs bærekraftsmål ligger til grunn i rulleringen av kommuneplanen for Nesodden.

I kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt i januar 2022, er det gjort en evaluering av FNs 17 bærekraftsmål som er mest relevante for Nesodden kommune, og som kommunen i størst grad kan påvirke. Bærekraftsmålene er igjen operasjonalisert i hovedmål og delmål med oppfølgende strategier i samfunnsdelen.

2.1. Det offentlige kartgrunnlaget (DOK)

I tillegg til kommunens arealplan som viser kommunens kart over arealbruk finnes det ytterligere stedfestet informasjon og båndlegging av områder og hensyn som er gitt på statlig og regionalt nivå. Det offentlige kartgrunnlaget (DOK) er offentlige geografiske data som er tilrettelagt for kommunenes plan- og byggesaksarbeid, definert i plan- og bygningsloven (pbl) § 2-1 med tilhørende kart- og planforskrift. Formålet med det offentlige kartgrunnlaget er å sikre en kunnskapsbasert og effektiv planlegging og saksbehandling.

2.2. Gode og effektive planprosesser

Reguleringsplaner bør være i samsvar med arealbruken fastsatt i kommuneplanens arealdel.

Forutsetningene for planarbeidet må avklares reelt og tidlig i planprosessen. Kommunen tilbyr alle forslagsstillere forhåndskonferanse for avklaringer før oppstart av planarbeid. Reguleringsplanen skal følge opp føringer lagt i kommuneplanen.

2.3. Planlegging for bærekraftig areal- og transportutvikling

Arealplanlegging er blant annet et virkemiddel for å begrense energiforbruk og klimagassutslipp. Alle beslutninger om lokalisering og utforming av næringsvirksomhet, boliger, infrastruktur og tjenester påvirker energiforbruk og utslipp. For å møte overgangen til lavutslippssamfunnet må kommunen legge stor vekt på effektiv arealbruk og på samordning av arealbruk og transportsystem.

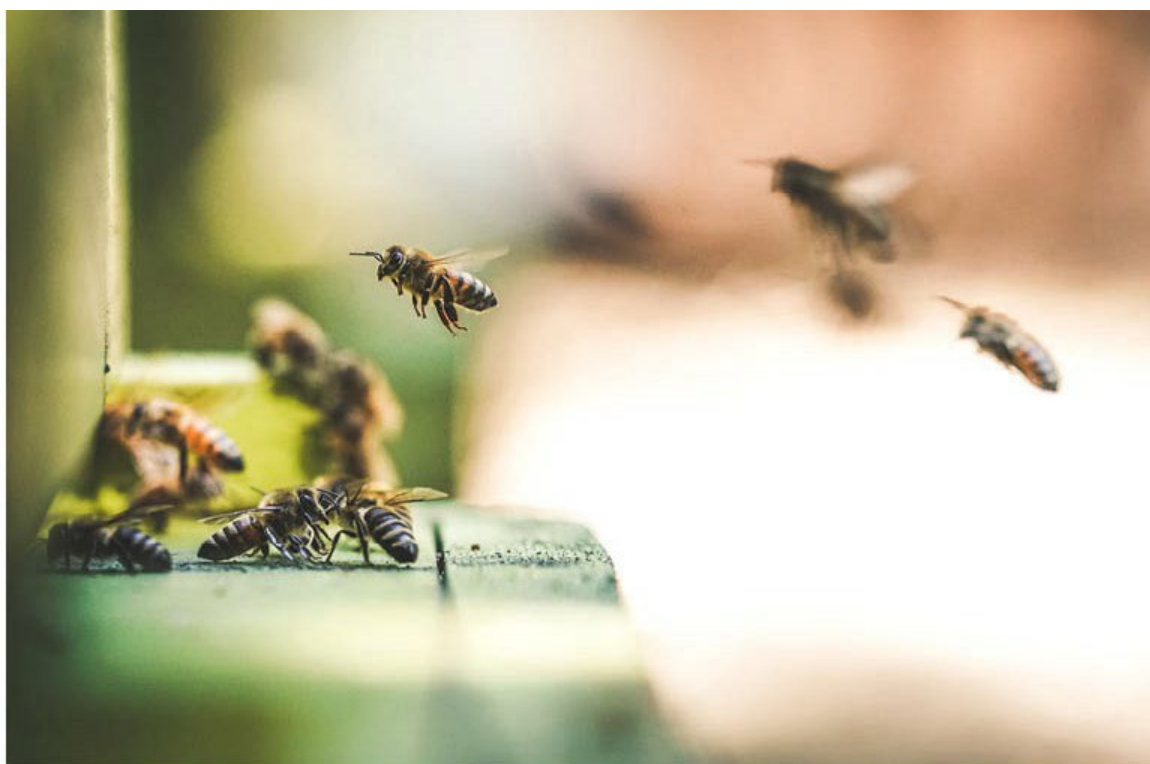
Arealendringer er den største trusselen mot naturmangfold både globalt, nasjonalt og lokalt. Natur som våtmarker, myrer, elvebredder og skog har i verdi som del av det biologiske mangfoldet og kan også dempe effekten av klimaendringer. Disse arealene er viktige å ivareta i arealplanleggingen. Helhetlig planlegging er svært viktig for å sikre naturmangfoldet.

Kommunen skal i fremtiden konsentrere veksten rundt Tangen og Fagerstrand sentrum, slik at spredning av bebyggelsen unngås. Slik reduseres arealforbruk, transportbehov og klimagassutslipp, samtidig som grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gange styrkes. Konsentrert vekst vil også ivareta 100-meterskoger, områder med viktig natur og Nesoddmarka for fremtiden. Naturområder må sikres og grønne korridorer med stier som gir tilgjengelighet internt i området og til marka må opparbeides i takt med fortettingen. Attraktive byrom og møteplasser, høye kvalitetskrav til utforming og materialvalg samt god arkitektur er viktig for trivelige og effektive sentrum. Sentrum skal med dette stimulere til aktivitet og bevegelse i hverdagen.

2.4. Attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder

Befolkningsveksten i Norge skyldes hovedsakelig en kombinasjon av innvandring og høyere levealder. Veksten er størst i byer og tettsteder. Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes på tvers av kommunegrenser, i samarbeid mellom kommune, fylkeskommune og staten. I 2014 vedtok regjeringen planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Disse legges til grunn i all planlegging og bidrar til fremtidsrettet

by- og tettstedsutvikling. Regjeringen ønsker et moderne og fremtidsrettet transportsystem som gjør trafikkavviklingen raskere, sikrere og mer miljøvennlig. I by- og tettstedsområder er det særlig behov for investeringer i kollektivtransport samt strukturer som tilrettelegger for sykkel og gange.



Figur 12 Illustrasjonsbilde, Unsplash

For å redusere omfanget av spredt bebyggelse, transportbehov og klimagassutslipp, skal Nesodden konsentrere veksten rundt hovedsentrum Tangen og lokalsentrum

Fagerstrand. Det skal være levende sentrum, med et variert tilbud av boliger, handel, tjenester og kultur som bidrar til stedets attraktivitet og konkurransekraft, samt reduserer behovet for bruken av bil som fremkomstmiddel

2.5. Regionale mål

Statsforvalterens forventninger til kommunal planlegging for 2022

Med det årlige forventningsbrevet til kommunene presiserer Statsforvalteren hvilke viktige prioriteringer regjeringen forventer at blir hensyntatt i kommunal planlegging.

Det beskrives i vedlegg om forventninger til kommunal arealplanlegging at regjeringen trekker frem FNs 17 bærekraftsmål i arbeidet med kommunal og regional planlegging, men de følgende fire utfordringene:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

Det legges her vekt på kommunens rolle i å realisere en bærekraftig samfunns- og arealutvikling, som omfatter dimensjonene miljø, sosiale forhold og økonomi. Som del av den mest befolkningstette regionen i landet møter Oslo og mange av kommunene i Viken et stort arealpress samtidig som det i en del kommuner også er utfordringer med sosiale forhold i befolkningen.

Det er et mål at Norge skal bli et lavutslippssamfunn, men i tillegg til å kutte utslippene, må vi også forberede oss på, og tilpasse oss klimaendringene. Miljø og naturmangfold må ivaretas, naturressurser sikres og det må sørges for en utvikling som er sosialt og økonomisk bærekraftig.

Det forventes av kommunen sørger for juridisk gyldige bestemmelser og plankart, bruker plan- og bygningsloven riktig. Arealplanene må innrettes på en slik måte at den har juridisk hjemmel for sine bestemmelser og føringer.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP)

Det er utarbeidet en regional plan for Osloregionen, som inkluderer hovedstaden Oslo og kommunene i det som tidligere var i fylket Akershus, nå del av den større fylkeskommunen Viken.

Hele Osloregionen er generelt et felles arbeids- og boligmarked, og folketallet i hele regionen vokser. Flere innbyggere betyr økt behov for boliger, arbeidsplasser og transportløsninger over kommunegrensene. Den regionale planen for areal og transport er et overordnet styringsdokument for regionen som legger til rette for samarbeid over kommunegrenser.

Den regionale planen legger opp til at hver kommune utpeker ett eller to prioriterte

tettsteder eller regionale byer innenfor hver kommune. Kommunene forplikter seg gjennom egne kommuneplaner til at hovedandelen av befolkningsveksten skal legges til disse prioriterte tettstedene. Den regionale planen forplikter også for offentlige investeringer, slik at det er for eksempel til prioriterte tettsteder og regionale byer bygges ut infrastruktur for kollektiv transport.

Viktige strategier i RP-ATP:

- Konsentrasjon av bolig- og arbeidsplassvekst til prioriterte vekstområder
- Vekst bør gå foran vern av jordbruksområder og regional grønnstruktur i prioriterte vekstområder
- Klar begrensning av vekst utenfor de prioriterte vekstområdene
- Vern av grønnstruktur og jordbruksområder bør prioriteres utenfor vekstområdene
- Konsentrasjon av vekst gir grunnlag for levende byer – som må utvikles med
- flerfunksjonalitet, høy kvalitet, høy arealutnyttelse, gode bomiljøer og gangavstand mellom viktige funksjoner
- Lokalisering av næring og handel må bygge opp under sentrum
- Kollektivtrafikk, sykkel og gange må i økende grad prioriteres

Ifølge Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal et helhetlig, langsiktig og bærekraftig perspektiv legges til grunn for planleggingen. Det skal legges vekt på å oppnå gode regionale løsninger med velfungerende transportsystem, utbyggingsmønstre og senterstruktur på tvers av kommune- og fylkesgrenser. Det er viktig at potensialet for fortetting og transformasjon utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk, for å fremme byer og tettsteder med korte avstander. Retningslinjene legger til grunn at fylkeskommuner og kommuner aktivt skal tilrettelegge for økt kollektivtransport, sykkel og gange, slik at det på sikt fører til redusert bruk av bil og skadelige miljøutslipp.



Figur 13 Kart over RT-ATP

RP-ATP legger opp til en sterkere konsentrasjon av bolig- og arbeidsplassveksten til prioriterte vekstområder (80 – 90 prosent) og en tilsvarende begrensnings utenfor disse områdene. På Nesodden er Nesoddtangen utpekt som prioritert vekstområde i opprinnelig plan. Kommunen har i ettertid fått til vedtak i kommuneplan for 2018-2042 om to vekstområder i kommunen, Tangen og Fagerstrand, som til sammen skal ta 80% av kommunens vekst.

2.6. Folloregionen

Nesoddens lokalisering på en halvøy i Oslofjorden gir en motsigelsesfylt situasjon: Nesodden er både geografisk sentralt beliggende i regionen samtidig som stedet er avgrenset av sjø på tre sider. I nord ligger Tangen nær hovedstaden og mot sør ligger Fagerstrand og Follo. Nesodden er del av Folloregionen og Fagerstrand er det sentrum i Nesodden som ligger tettast på andre Follokommuner. Fagerstrand planlegges med god tilknytning til Ås og Ski, regionbyer som er i sterk vekst, og med god forbindelse til Follobanen. Universitetet i Ås, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU), har studier og forskning som møter de store globale spørsmålene om miljø, bærekraftig utvikling, bedre folke- og dyrehelse, klimautfordringer, fornybare energikilder, matproduksjon og areal- og ressursforvaltning. Ved utviklingen av Fagerstrand styrkes samarbeid med dette fagmiljøet.

Det er viktig med organisering samarbeid i regionen, og Folloregionen interkommunalt politisk råd er et politisk samarbeidsorgan for kommunene Enebakk, Frogn, Nesodden, Nordre Follo, Vestby og Ås. Ny samarbeidsavtale ble vedtatt i representantskapet i 2021. I samarbeidsavtalens formålsparagraf slås det fast at regionrådets arbeid skal ta utgangspunkt i en felles strategi: Folloregionen er et politisk samarbeidsorgan for de deltakende kommunene som skal bidra til å styrke og synliggjøre Follo som en bærekraftig og attraktiv region i hovedstadsområdet og med nærhet til Oslo. Folloregionen skal bidra til å utvikle regionen til beste for innbyggerne og for de samarbeidende kommunene i henhold til enhver tid gjeldende strategidokument. Folloregionen skal arbeide for utvikling av regionen gjennom forpliktende samarbeid og ivareta interessene til regionen overfor fylket, staten og andre organer på regionalt og nasjonalt nivå.

De vedtatte strategiske innsatsområdene for Folloregionen er omstilling til lavutslippssamfunnet, næringsutvikling, samferdsel, turisme og reiseliv. Disse samsvarer godt med samfunnsdel og arealdel i Nesoddens kommuneplan.

2.7. Kommunens verdier gir føringer for arealplanleggingen

Kommunens visjon «Sammen skaper vi det gode livet» skal kjennetegnes ved verdiene:

- Bærekraftig
- Fremtidsrettet
- Likeverdige
- Åpen



Figur 14 Illustrasjonsbilde, Unsplash

Verdiene som kjennetegner visjonen, legger viktige føringer for arealplanleggingen. Nesodden skal utvikles til et bærekraftig samfunn som satser på verdiskapning, næringsvirksomhet og sysselsetting, legger gode vilkår for folkehelse, har gode boliger og gode bomiljø for alle mennesker. Dette skal oppnås med fokus på vekst i sentrumsområdene, og utvikling av bærekraftige og trivselskapende elementer her. Naturområder skal sikres og grønne korridorer må opparbeides i takt med fortetting og transformasjon. Kommunen skal sørge for innovasjon og skape grobunn for kulturell utvikling og næringsutvikling. Inkluderende arkitektur bidrar til at samfunnsaktører som næringsdrivende og kunstnere samarbeider om utvikling av gode steder. Energieffektivitet og miljøfaktorer skal være ufravikelige krav i all planlegging.

Kommunen har hatt betydelig utbygging gjennom flere år, men har i større grad enn mange andre vekstkommuner bevart viktige natur- og kulturmiljøer. Forventes ytterligere vekst krever tydelige grenser for utvikling og fortetting. Slik fremheves og bevares Nesoddens spesielle kvaliteter og identitet. Forventet vekst krever en større planleggingsinnsats og styringsvilje. Nesoddens utvikling styres gjennom kommuneplanens arealdel med juridisk bindende, strategiske og langsiktige beslutninger.

2.8. **Utvikling og utfordringer**

Nesodden har utviklet seg fra et jordbruksamfunn med frittliggende gårdsbruk til etter hvert også å bli et attraktivt sted for sommerhus og fritidsboliger, og videre til en kommune med spredt bebyggelse preget av eneboliger og rekkehus. Hovedveien har utviklet seg der topografien gjorde det farbart, bebyggelsen vokste opp langs hovedveiene, og handels- og servicefunksjoner etablerte seg i veikryssene. Slik utviklet Nesodden gjennom årene en

grendestruktur med fragmentert karakter. Blandingen av kulturlandskap, gårds- og fritidsbebyggelse samt handels- og servicefunksjoner er med grendestrukturen spredt over hele Nesodden.

Nesodden bærer i så måte lite preg av overordnet planlegging, men er mer et resultat av uorganisert utvikling som i sum bidrar til høyt forbruk av arealer og medfører stort behov for bilkjøring. Videreføring av denne typen spredt bebyggelse bidrar ikke til å løse målsettingene om et mer klimanøytralt samfunn.

Kommuneplanen 2018-2042 løste utfordringen ved å satse på Nesoddens to største tettsteder slik at veksten konsentres kontrollert både sør og nord i kommunen.

2.9. Variasjon i boligtypologi

Ifølge Statistisk sentralbyrå er det eneboliger som er de mest vanlige boligene i de fleste norske kommuner. Tradisjonelt i det norske boligmarkedet er det en polarisering mellom leiligheter i sentrum og eneboliger utenfor sentrum. Kommunen har lokalkunnskap til å vurdere hvor det er behov for variasjon og nye boligtyper, og Nesodden kommune vil bryte med et slikt mønster og tilrettelegge for et mangfold av boligtyper også innenfor de langsiktige vekstgrensene.

Et bærekraftig samfunn tilbyr ulike boligtyper i nabolag som prioriterer gående, syklende og trillende. Et virkemiddel for livskraftig sentrum er å tilby boliger som ivaretar varierte behov ut fra alder, livsfase, livsstil og økonomi. Variert bebyggelse uten behov for bil reduserer også miljøbelastning og bidrar til økt livskvalitet. For å oppnå god bokvalitet er det også viktig at boligtyper sees i sammenheng med beliggenhet, funksjon og sosialt miljø. Når potensielle områder skal vurderes for fortetting, transformasjon eller utbygging må derfor områdets koblinger til omkringliggende miljø være en viktig vurderingsfaktor. For å møte den kommende eldrebølgen fokuseres det på etablering av alternative boformer som for eksempel fellesskapsboliger nært eksisterende servicetilbud.

Det er behov for et større mangfold av boligtyper på Nesodden for å øke tilbudet til kommunens innbyggere. Det er få leiligheter, og de få prosjektene som er realisert har vist seg å være populære. Det er behov for større variasjon, både for å møte befolkningens ønsker, men også for å sikre at innbyggere kan ha en boligkarriere innenfor samme område, hvis de ønsker det. Kommunen skal skape gode bomiljøer som inkluderer alle.

Kommunen har samtidig hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet, og sikre sosial rettferdighet gjennom et mangfold av boligtyper og gode bomiljø tilgjengelig for alle befolkningsgrupper. I henhold til lov om folkehelsearbeid skal kommunen blant annet bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevne sosiale forskjeller. Kommunen skal legge til rette for at bostedet er godt, og tilby både eksisterende og nye

beboere de samme mulighetene for livsutfoldelse.

3. Forventet befolkningsvekst

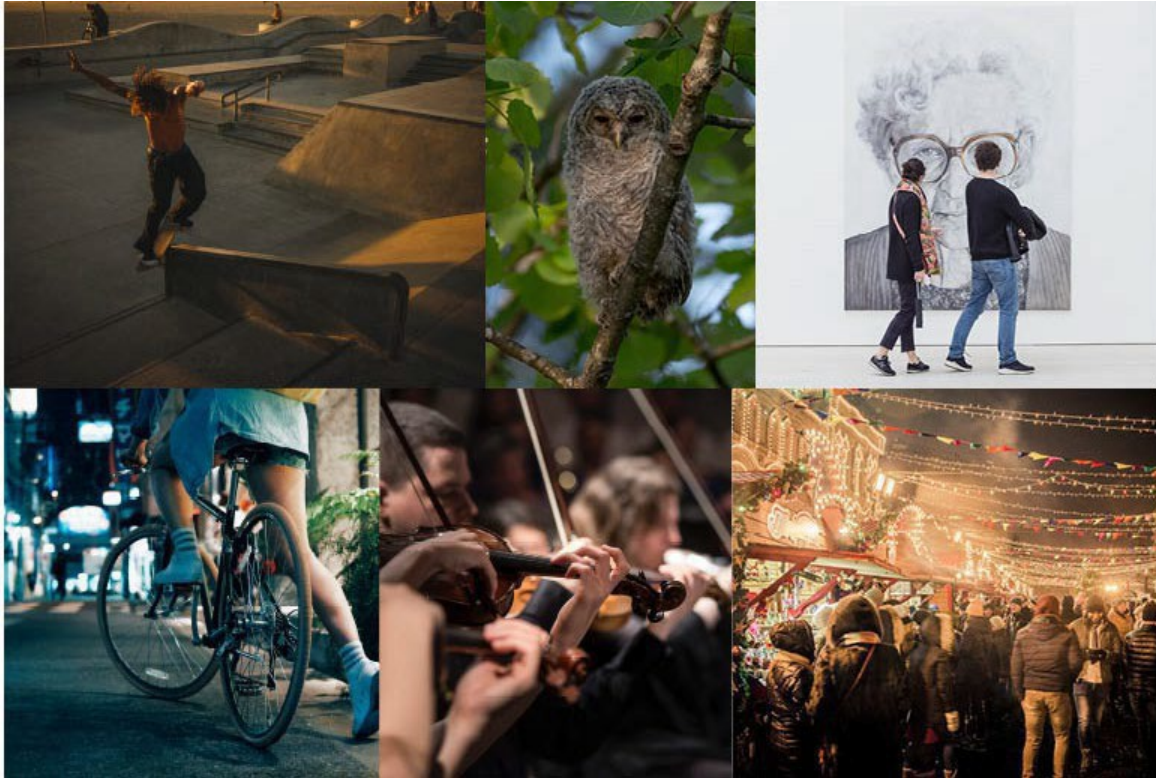
Nesoddens karakter og identitet er forbundet med kommunenes historie som landbruksbygd og hytteområde. I motsetning til andre kommuner nær Oslo som utviklet seg og vokste til sentre rundt jernbanen, var befolkningsveksten på Nesodden lenge mer begrenset. Fordi befolkningsveksten lenge var lav. Veksten på Nesodden har vært betydelig de senere år og utbygging har i stor grad skjedd ved spredt feltutbygging med rekkehusområder og en stor andel eneboliger. For liten grad av helhetlig planlegging har resultert i at kommunen har utviklet boligområder som er bilbasert. Disse bidrar til økte klimagassutslipp og fremmer ikke folkehelse.



Figur 15 Illustrasjonsbilde, Unsplash

Utviklingen må endres fra tilrettelegging for transportgenererende boligområder til mer konsentrert vekst rundt kollektivknutepunkt og sentrum. En konsentrering og forsterking av eksisterende sentrum er et grunnlag for lokalt handels- og servicetilbud, bedre kollektivtilbud samt for møtesteder i lokalmiljøet. Ved å organisere bebyggelsen slik at det dannes gateløp, plasser og offentlige rom, blir det mer attraktivt å bevege seg til fots og på sykkel. Konsentrert arealbruk reduserer avstander og daglige gjøremål kan løses uten bilbruk.

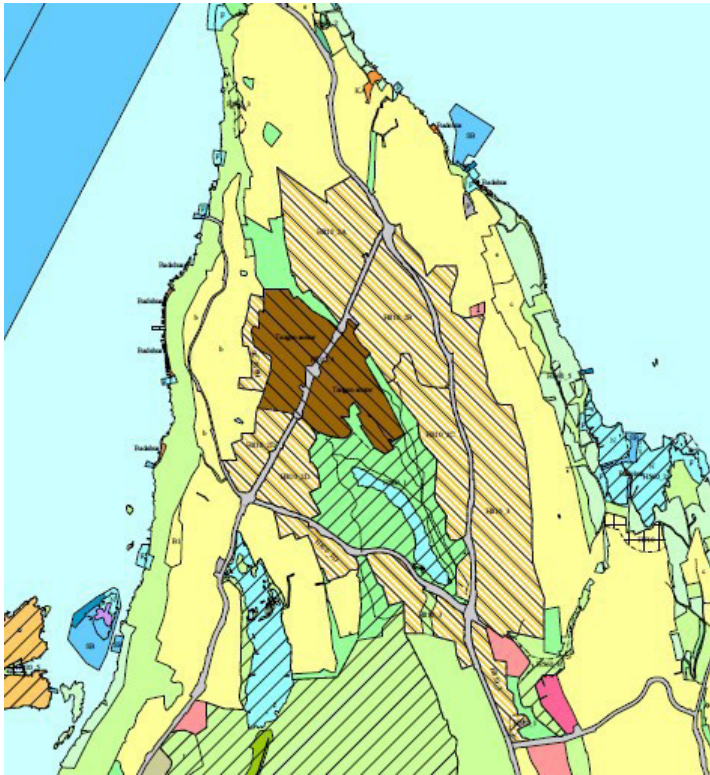
4. Sentrumsutvikling



Figur 16 Illustrasjonsbilde, Unsplash

4.1. Hovedsentrum Tangen

Eksisterende sentrumsområde har potensial for videre utvikling og utbygging. Tangen er i dag kommunens største tettsted, med kommunesenter, kjøpesenter, barnehage, barne- og ungdomsskole og bibliotek. Tangen sentrum skal styrkes som kommunens administrative, kulturelle, handels- og servicemessige tyngdepunkt. Kjøpesenteret på vestsiden av fylkesveien og flerbrukshuset Tangenten på østsiden av fylkesveien er allerede viktige møteplasser for befolkningen på nordre Nesodden. Sentrumstilbudet utvides tett knyttet opp om de eksisterende tilbudene.



Figur 17 Tangen med sentrumsformål – brun markering, Nesodden kommune

Parallelloppdraget på Tangen

Våren 2020 gjennomførte kommunen et parallelloppdrag, der ulike tverrfaglige team ble invitert til å komme med hvert sitt forslag for få frem gode ideer og vise utviklingsgrep for hvordan blant annet naturen kan spille en viktig rolle i Tangen sentrum. Det ble arrangert flere digitale 'livesesjoner' underveis i prosessen, både med befolkningen og i fokusgrupper i løpet av april 2020. Teamene presenterte sine tanker, skisser og ideer, og la opp til diskusjoner og spørsmål fra innbyggere. Den 15.juni 2020 inviterte Nesodden kommune til fysisk gjennomføring av avslutningsseminaret der arkitektteamene presenterte sine endelige bidrag. Etter avslutningsseminaret ble forslagene trykket på aluminiumsplater til en utendørs utstilling som sto over sommeren 2020. I etterkant av parallelloppdraget har formannskapet (styringsgruppen for arbeidet med områdeutvikling i Tangen sentrum), vedtatt elleve retningslinjer for områdeplan for Tangen sentrum:

KST-109/20 VEDTAK: Retningslinjer for utvikling av Tangen sentrum

Retningslinjer for områdeplan for Tangen sentrum:

1. En pollinerende allmenning skal være utgangspunktet for stedsutviklingen i Tangen sentrum.
2. Prinsipper om sambruk og flerbruk av funksjoner skal legges til grunn for utviklingen.
3. Ny bebyggelse skal tilpasses stedets skala. Omtanke skal legges i overgangen til omkringliggende natur og bebyggelse.
4. Det skal tilrettelegges for gode bomiljøer, som inkluderer alternative boformer og sosial boligbygging.

5. Kongleveien skal utformes som gate på myke trafikanters premisser. Flerfunksjonelle bygg med bolig, næring og tjenesteyting skal bygges langs gaten.
6. Kongleveien og Vestveien skal utformes for å fremme helse- og miljøvennlig mobilitet.
7. Flateparkeringen utenfor Tangenten erstattes av bolig/næring/ tjenesteyting. Det skal undersøkes om det kan etableres parkeringskjeller og/ eller mobilitetshus med korttidsparkering.

Retningslinjer for prosessen for områdeplan Tangen sentrum:

1. Det skal lages en fleksibel og realistisk gjennomføringsstrategi.
2. Områdeplanen skal tilrettelegge for at Tangenstien, fra Tangen sentrum til Nesoddtangen brygge, senere kan reguleres som en egen plan.
3. Kommunen skal se på muligheten for å etablere midlertidige prosjekter som
4. aktivitetspunkter gjennom sentrumsområdet for å teste ut ulike grep, og for å skape
5. opplevd fremdrift og kontinuitet for innbyggerne. Dette kan også være aktuelt som
6. forprosjekt for å finne riktig plassering av funksjoner i sentrum.
7. Planen skal inneholde en plan for trafiksikkerhet, et avklart og trygt trafikalt mønster for alle trafikanter, en god trafikkavvikling, universell utforming, og ha fokus på myke trafikanter.

På samme måte som Skoklefallstien i dag varsomt finner veien mellom store trær og terreng, skal også resten av Tangenstien utformes med hensyn til landskapet. For å løfte frem lokale kunstnere i kunstnerkommunen Nesodden kan det legges til rette for kunstinstallasjoner av midlertidig og permanent karakter på strekningen mellom Vanntårnet og Tangen brygge. Det skal være ulike aktivitetsområder på veien og muligheter for rasteplasser underveis. Det skal tilrettelegges for tiltak som gjør at stien er tilgjengelig for alle, med skånsomme naturingrep.

Å legge til rette for at flere går til og fra Tangen brygge kan være et viktig folkehelseiltak. I dag er gangveien til og fra brygga på Nesoddtangen langs den trafikkerte bilveien, der det er få opplevelsesmessige kvaliteter. Langs Tangenstien vil man heller kunne oppleve natur, utsikt til sjøen og eventuelle aktiviteter og kulturelle innslag på veien. Tangenstien inngår som del av planavgrensningen for områdeplan Tangen

4.2. Sentrumsutvikling – lokalsentrum Fagerstrand

Fagerstrand er i dag et etablert tettsted med over 3000 innbyggere, og kommunens lokalsenter i sør. I dag består Fagerstrand av boligområder og ulike servicetilbud (legesenter, nærbutikker, kirke, skoler, barnehager, skatehall, treningssenter, kafe og pub) spredt over et ganske stort område. Det har vært lite overordnet og samlende arealplanlegging, dette har resultert i betydelig behov for bilbruk. Samtidig er ikke service- og tjenestetilbudet tilstrekkelig på Fagerstrand og medfører kjøring både til Tangen og handelslekkasje til

Folloregionen.

I tråd med gjeldende kommuneplan skal Fagerstrand utvikles til et tettsted med et tydelig lokalsentrum og være et attraktivt sted å bo med gode møteplasser. Lokalsenteret skal dekke behovet for handel og service for befolkningen i den sørlige delen av Nesodden.



Figur 18 Fagerstrand med sentrumsformål – brun markering, Nesodden kommune

For å belyse mulighetene som ligger i vekstområdet på Fagerstrand deltok området som lokasjon i European, verdens største arkitektur- og planleggingskonkurranse for unge arkitekter, landskapsarkitekter og planleggere. Konkurransen avholdes annethvert år i ulike europeiske byer. Hensikten med deltagelsen var å utforske mulighetene i kommuneplanen, til å knytte Fagerstrand sentrum og Fagerstrand sjøsiden sammen via grønne forbindelser. Vinnerne av konkurransen var det lokale arkitektkontoret Sanden + Hodnekvam med prosjektet *Living city, living sea*.



Figur 19 Living city, living sea, Sanden+Hodnekvam

Konkurranseforslagene ble trykket på aluminiumsplater til en utendørs utstilling som sto ved hundeparken ved Skogheimkrysset fra desember 2021 til sommeren 2022. Som en oppfølging av kommunens deltagelse i European har formannskapet (styringsgruppen for arbeidet med områdeutvikling i Fagerstrand sentrum) og kommunestyret vedtatt femten retningslinjer for arbeid med en kommunedelplan for områdene innenfor den langsiktige vekstgrensen på Fagerstrand.

KST- 030/22 VEDTAK: Retningslinjer for fremtidig utvikling av sentrumsområdene på Fagerstrand

Det startes opp arbeid med en kommunedelplan for arealet innenfor vekstområdet på Fagerstrand. Følgende retningslinjer legges til grunn for kommunedelplanen.

Planlegging

- Kommunen skal utarbeides en kommunedelplan for Fagerstrand sentrum og sjøsiden. Ulike grunneiere bidrar inn i planarbeidet hvor det er hensiktsmessig.
- Det kan startes opp arbeid med områderegulering og detaljregulering av området innenfor vekstgrensen for Fagerstrand parallelt med utarbeidelse av kommunedelplanen. Private reguleringsinitiativ må forholde seg til planarbeidet og politiske vedtak underveis.
- KST- 044/21 VEDTAK: 2. Planlegging og regulering av barneskole (ny eller rehabilitert) på Fagerstrand for prosjektstart tidligst mulig og senest i 2025 innenfor en ramme på 250 millioner kroner. Plassering avklares i 2022. Plassering avklares i egen sak som kommer til politisk behandling i juni 2022.
- Utforming av Skogheimkrysset skal avklares i Kommunedelplanen. Det må etableres en ny og bedre kryssing for myke trafikanter over Drøbakveien i Skogheimkrysset,

krysningen skal være en del av den grønne draget.

Grøntstruktur og offentlig tilgjengelige arealer

- Et sammenhengende grøntdrag skal være bindeleddet fra Fagerstrand sentrum til sjøsiden. Grøntdraget skal ha høy herlighetsverdi og kvalitet som skal invitere til aktivitet og lek. Grøntdraget skal være tilgjengelig for gående og syklende, med universell utforming. Det grønne draget planlegges slik at det kan senere forlenges til Myklerud /Munkerud området.
- Arealnøytralitet som prinsipp skal legges til grunn for fremtidig planlegging av Fagerstrand. Det betyr at uberørte områder eller arealer med høye naturverdier ikke skal nedbygges.
- Fagerstrand skal utvikles videre med byggeri og infrastruktur som hensyntar klimaendringer. Klimahensyn skal tas i overvannshåndtering, flomdemping, hensynet til ren luft og økologisk balanse.
- Kommunedelplanen skal vise plassering og kvalitet offentlige rom, akser og forbindelser med snitt og illustrasjoner.
- Det skal avsettes areal til en fjordsti som knyttes til kyststien langs Sjøsidens.

Stedsutvikling, kvalitet og identitet

- Kommunedelplanen skal vise prinsipper for utnyttelse og byggehøyder for sentrum og sjøsiden og skal vises i snitt og illustrasjoner.
- Kommunedelplanen skal vise hvordan ulike bygningstypologier og mulige boformer kan sørge for et fremtidig variert tilbud av ulike boligtyper og tjenester.
- Prinsipper om sambruk og flerbruk av funksjoner skal legges til grunn for utviklingen.
- Det skal vurderes om det er mulig å bevare og transformere eksisterende bebyggelse langs sjøsiden. Prinsippet skal være at kun bygninger og installasjoner i svært dårlig stand skal rives. Spor etter industrivirksomheten skal flettes sammen med ny bebyggelse.
- Sjøsidens skal utvikles til å være et aktivt næringsareal som skal bidra til aktivitet og arbeidsplasser. Mulighetsrommet som Fagerstrands plassering i Oslofjorden gir, skal utnyttes til næring. Det skal avsettes arealer spesifikt til maritim næring, med fokus på utdanning, utvikling og innovasjon langs sjøkanten. Slik næring skal ikke hindre ferdsel for allmennheten.
- Kommunedelplanen skal støtte opp under en ambisjon om å skape foregangsprosjekt innen bærekraft og klima- og miljøvennlige bygg og planlegging, og med høyt fokus på estetikk og livskvalitet.

Midlertidighet

- Muligheten for å etablere midlertidige prosjekter i Fagerstrand sentrum og ved Sjøsidens skal undersøkes. De midlertidige prosjektene skal være aktivitetspunkter som kan brukes som forprosjekter for å finne riktig plassering av funksjoner i sentrum og for å

skape opplevd fremdrift og kontinuitet for innbyggerne.

Fremtidig utvikling på Fagerstrand er en stor mulighet og samtidig et stort ansvar for Nesodden kommune. Erfaringene fra tidligere planarbeid og deltagelsen i European viser at det er behov for at utvikling av sentrumsområdene på Fagerstrand sees samlet. En overordnet plan, som en kommunedelplan vil være, skal sette rammer og premisser som gjør at det blir et felles rammeverk for alle underliggende planer, en bruksanvisning for videre utvikling på Fagerstrand. Denne skal sikre at de fine kvalitetene, identiteten og sporene av Fagerstrands historie blir med inn i fremtiden.

4.3. Grendene

Nesoddens identitet er historisk knyttet til landlige omgivelser og nærhet til sjøen på tre sider. Gjennom tiden har det utviklet seg grender, hvorav hver og en er unik. Skolene, idrettslagene og velforeninger har vært vesentlige elementer i opprettholdelsen av denne strukturen. Disse er utgangspunkt for lokal tilhørighet. Grendene i Nesodden er:

- Berger
- Torvet
- Jaer
- Fjellstrand
- Alværn
- Bjørnemyr

Grendesentrene skal inneholde nærtilbud av tjenester, butikker og møteplasser for daglige behov. Med et hovedsentrum nord i kommunen og et lokalsentrum sør i kommunen suppleres tilbudet av handel og tjenester til grendene.

4.4. Ytre og indre vekstgrense for hovedsenter og lokalsenter

I henhold til føringer i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus etablerte

kommunen, ved forrige rullering av kommuneplanens arealdel, en langsiktig avgrensning for vekstområdene rundt kommunens to sentra. Å etablere en slik vekstgrense rundt Fagerstrand sentrum var i utgangspunktet i strid med regional plan og ble dermed omfattet av innsigelser fra fylkeskommune og statsforvalter. Fagerstrand fikk først formell status som vekstområde og lokalsentrum ved Kommunal- og moderniseringsdepartementets stadfestelse i juni 2020.

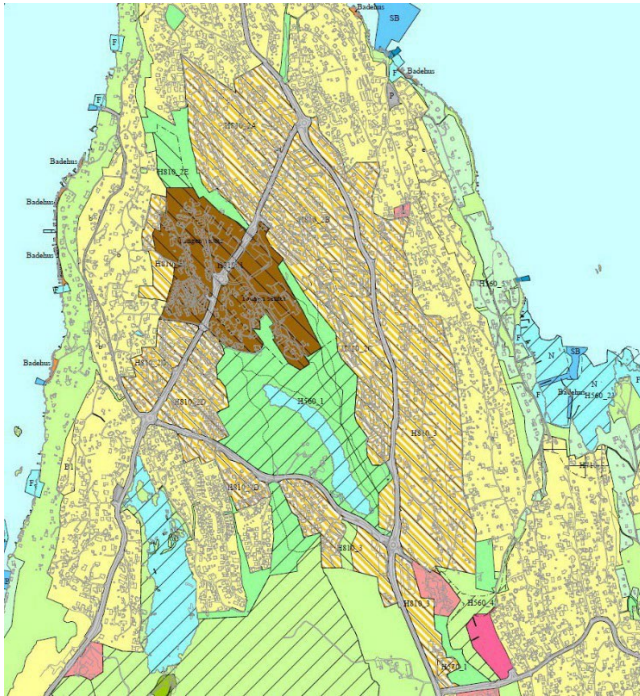
Vekstgrensene er videreført i denne rulleringen av kommuneplanens arealdel. Avgrensningene fremgår av plankartet og er definert på grunnlag av ønsket utvikling. Prinsipper om gangavstand mellom viktige funksjoner er lagt til grunn for fastsettingen. I tillegg har tilgang til naturområder, herunder grønnstruktur, 100-meterskoger og Nesoddmarka, samt sjøen vært premissgivende for fastsettelsen av grensen. Det er valgt å legge en indre og en ytre vekstgrense for å ha kontroll på rekkefølgen av veksten slik at veksten skjer «innenfra og ut». Ytre vekstgrense har et langsiktig perspektiv, dette betyr at området mellom ytre og indre vekstgrense først utvikles når 40 prosent av sentrumskjernen, innenfor indre vekstgrense, er ferdig regulert. I henhold til overordnede føringer prioritertes utbyggingshensyn sterkere enn vern av jordbruksområder og regional grønnstruktur innenfor vekstgrensene. Dersom utbygging skal gå foran vern, forutsettes det likevel at:

- Potensialet for fortetting og transformasjon er utnyttet
- Nye arealer som ønskes tatt i bruk til byggeområder har høy utnyttelse
- En utvidelse av byggesonen er nødvendig ut fra mål for bolig- og arbeidsplassvekst i prioriterte vekstområder

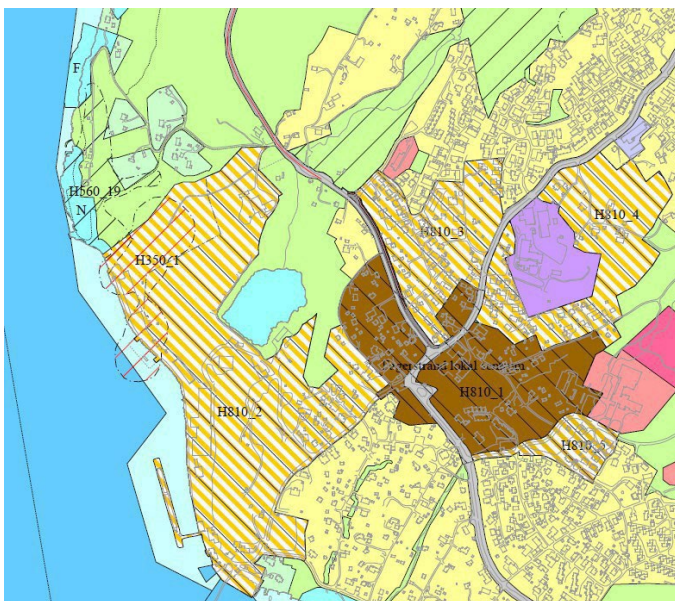
Ønsket vekst innenfor vekstområdene på Nesodden vil ikke medføre nedbygging av jordbruksareal eller grønnstruktur i denne kommuneplanperioden.

Arealene innenfor ytre vekstgrense skal ha områdeutnyttelse på 60 prosent, mens arealene innenfor den indre vekstgrensen skal ha en områdeutnyttelse på 80 prosent. Vekstgrensene er satt ut ifra fire kriterier:

1. Gang- og sykkelavstand til sentrum.
2. Arealer som kommunen anser at kan utvikles frem til 2046, med den forventede veksten på 100 boliger per år.
3. Planer som er vedtatt eller under arbeid.
4. En utvikling som ikke berører Nesoddmarka



Figur 20 Langsiktig vekstgrense på Nesoddtangen. Arealet er 1,6 km², Nesodden kommune



Figur 21 Langsiktig vekstgrense på Fagerstrand. Arealet er 0,6 km², Nesodden kommune

5. Bærekraftig transport

Gjennom Stortingets vedtak av klimaforliket og gjeldende Nasjonal transportplan (NTP) er det besluttet en nasjonal målsetning om at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Dette ligger til grunn for utviklingsområder og fortetting i arealdelen.

Nesodden har en svært høy andel kollektivreisende for arbeidsreiser inn mot Oslo. For arbeidsreiser sørover mot Folloregionen og internt i kommunen er det privatbilbruk som

dominerer. Transportsektoren står for mesteparten av de direkte, geografiske klimagassutslippene i Nesodden (basert på data fra Miljødirektoratet for 2020). Sjøfart står for det største utslippet, etterfulgt av veitrafikk. Transportvalg har sammenhengen med kollektivtilbudet og tilgangen på parkeringsplasser. Dersom dette forholdet ikke er godt balansert, bidrar dette til uønsket bilbruk. Utfordringene knyttet til dette vurderes i kommunens vedtatte parkeringsstrategi. Vedtatt reguleringsplan for innfartsparkering på Håkonskastet er et av flere tiltak som bidrar til økt bruk av kollektivtilbudet og mindre bilbruk i Tangen sentrum og mot Tangen brygge. Sykkelparkeringer under tak legges inn som krav i alle nye reguleringsplaner og er et tiltak for å gjøre det mer attraktivt å sykle.



Figur 22 Illustrasjonsbilde, Unsplash

5.1. Kollektivtriangelet

Et kollektivtriangel mellom Nesoddtangen, Fagerstrand og Ås/ Ski, utenfor kommunen, knytter Nesodden kommune til hovedstaden i nord og til Folloregionen i sør. I henhold til Ruter skal kollektivtilbudet styrkes lokalt gjennom å sikre gode forbindelser til kollektivknutepunkt i regionbyene. Overgangen til et mer fleksibelt rutetilbud med bussmating til stasjonene for skinnegående transport, gir gode resultater. For Follo er det Nesodden som har den største økningen i antall påstigninger, økningen er på 9,4 prosent. Nesodden kommune ser frem til en styrket, satsning på kollektivtilbudet på Nesodden. Dagens kollektivtilbud er ikke tilfredsstillende for å redusere personbiltrafikken på Nesodden. Tiltak som avgiftsparkering og bygging av gang- og sykkelveier er ikke alene nok

til å redusere biltrafikken og dermed klimagassutslipp.

Det er en forutsetning at kollektivtilbudet styrkes og suppleres med tilbud som er uavhengig av rutebåtene. Nesodden har en høy årsdøgntrafikk (ÅDT). Hver husstand på Nesodden har i gjennomsnitt seks bilturer hver dag gjennom hele året. Mye av ÅDT skjer om ettermiddagen, i forbindelse med kjøring til forskjellige aktiviteter.

5.2. Grønne opplevelser

Marka og sjøen utgjør en stor del av Nesoddens identitet. 85 prosent av Nesoddens befolkning bor under 500 meter fra en bussholdeplass, og nær sagt alle bussholdeplassene ligger i nærheten av en form for opplevelse, det være seg i marka, ved sjøen, ved et idrettsanlegg, biblioteket eller en kulturarena. Langs kollektivtriangelets bussholdeplasser kan det etableres forgreninger som stier og snarveier, skispor, gangveier og sykkelveier. Disse vil gjøre veien kortere til marka og til sjøen, til skateparker, fotballbaner, benker og kafeer.



Figur 23 Illustrasjonsbilde, Unsplash

Kommunen jobber med å tilrettelegge for myke trafikanter etter vedtatt strategi for sykkel- og gange. Tiltakene innebærer blant annet videreutvikling av gang- og sykkelveier, snarveier og sykkelparkeringer. Det er et behov for flere benke- og hvileplasser langs fylkesveiene og brede nok gang- og sykkelveier som tillater vedlikehold, måking og strøing. Det er også behov for å igangsette flere muligheter for samkjøring til aktiviteter, for eksempel aktiviteter ved Berger idrettsområde og aktiviteter for eldre i Tangen sentrum.

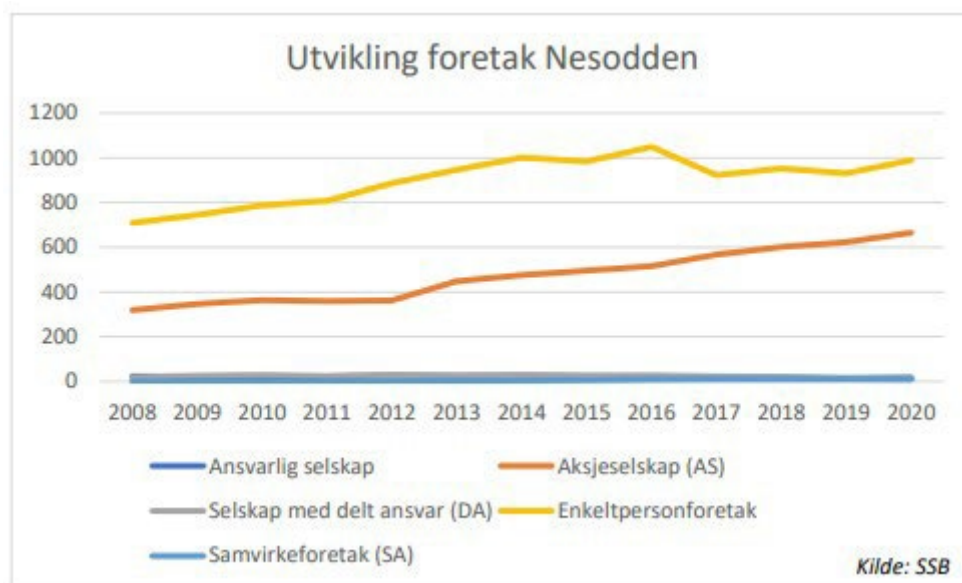
6. Næringsliv

For Nesodden kommune er det viktig med en bærekraftig utvikling av næringslivet. I [strategisk næringsplan](#) er følgende satsingsområder trukket frem som spesielt aktuelle for Nesodden basert på beliggenhet, kompetanse og tilbud:

- Reiseliv og opplevelsesnæring
- Helse- og rehabilitering
- Kystnæring
- Kompetanse- og kulturbasert næring

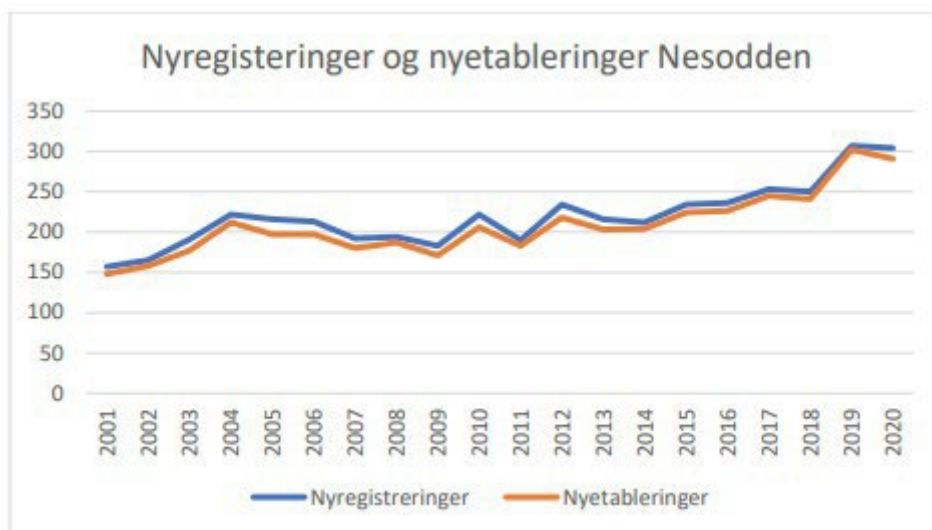
De utvalgte områdene er ikke utfyllende. Ikke alt av eksisterende næringsliv faller inn under disse områdene. Det betyr ikke at andre næringsområder ikke vektlegges.

Nesodden kommune har hatt en sterk vekst i antall registrerte foretak i kommunen fra 2008-2020 (utviklingen viser ikke unntatt offentlig forvaltning og primærnæringene). Fra totalt 1070 i 2008 til 1696 i 2020. Det er enkeltpersonforetak og aksjeselskap som dominerer. Det er enkeltpersonforetak som er den største selskapsformen både i 2008 og 2020. Dette er en kontrast til andre kommuner der utviklingen har gått fra enkeltpersonforetak til aksjeselskap. Aksjeselskap har imidlertid relativt sett hatt sterkere vekst. Enkeltpersonforetak hadde en topp i 2016 og sammenlignet med 2020 er det en nedgang på 60 foretak. Det er også en svak økning i samvirkeforetak.



Figur 24 Foretak i Nesodden, SSB

Det har også vært en økning i antall nyregistreringer og nyetableringer i kommunen, med en topp i 2019, og deretter en svak nedgang i 2020.



Figur 25 Nyetableringer i Nesodden, SSB

Foreningen Norsk sentrumsutvikling, som arbeider for statlige og kommunale myndigheter, anbefaler kommuner å satse på samarbeidsdrevet innovasjon med utbyggere og næringsliv. Stedsutviklingen må samordnes med aktører i næringslivet for å sikre at sentrum i fremtiden blir et levende sted som er attraktivt å besøke, bosette seg i og etablere bedrift i.

Netthandelen har økt med 74 prosent i Norge de siste fire årene. Overordnede analyser viser at det kan forventes at antallet arbeidsplasser i handelsnæringen blir redusert med ca. 40 000 på landsbasis innen 2030. Dette krever en ny form for tilrettelegging av stedsutviklingen med et fremtidsrettet næringsliv..

6.2. Samarbeid om sentrumsutviklingen

Kommunen vil legge opp til et forpliktende samarbeid mellom kommunen og næringslivet og stimulere til samarbeid mellom ulike næringslivsaktører for å utvikle et vitalisert sentrum. Områdeplan for Tangen og videre planarbeid for Fagerstrand vil være viktig i denne sammenhengen, planene vil derfor utvikles i samarbeid og medvirkning med næringsrådet og næringslivet på Nesodden. Det skal tilrettelegges for samarbeid der eiendoms- og virksomhetseiere aktivt velger å gå sammen om felles innsats og felles bidrag for å opprettholde, utvikle og markedsføre bo- og næringsområder. Formålet er å stabilisere og øke aktiviteten samlet og for hver enkelt virksomhet. Langsiktig og forpliktende samarbeid mellom berørte aktører gir bedre tiltak og løsninger enn summen av enkelttiltak.

Vitalisering av sentrum er ikke bare et tiltak for handelsstanden som er lokalisert der, men et tiltak som styrker bærekraft for alle Nesoddens næringsdrivende. Utviklingen må baseres på fakta og kunnskap – både om forhold som fører til forvitring og om relevante tiltak for å gjøre sentrum attraktivt og økonomisk bærekraftig.

Et samarbeid av denne typen vil forbedre ressursutnyttelsen og øke forutsigbarheten for de involverte. Samarbeidet bygger på erkjennelsen av at næringsdrivende på en rekke områder kan få til langt bedre tiltak og løsninger sammen enn de kan hver for seg. Gevinsten kan være økte inntekter for butikker og næringsdrivende, flere ansatte innen næringsområdet, økte eiendomsverdier, større engasjement og medvirkning fra offentlige myndigheter, folkevalgte og publikum, samt økt eierskap og ansvar i fellesområder.

Foreningen Norsk sentrumsutvikling peker på viktige punkter ved et samarbeid:

- Grunneiernes interesser/roller
- Næringslivets interesser/roller
- Kommunens- og offentlige myndigheters oppgave, roller/interesser
- Hvilken løsning som antas vil kunne oppnå støtte og bli vedtatt
- Demokratiske prosesser
- Obligatorisk vitaliseringsplan
- Samarbeid med kommunen

6.3. Fremtidens handel og øvrig næringsliv

Handels- og samhandlingsformer er i stadig utvikling og endring med internasjonale selskap for netthandel som en stadig større aktør. Fremtidens handel består av færre fysiske butikker og de fysiske butikkene som blir igjen vil endre sin form og sin rolle. Trolig vil butikkene ha mer preg av *show-room* hvor virksomheten skaper relasjoner med kunden og kunden bestiller varen digitalt når de kommer hjem. Behovet for arealer i butikken til lager reduseres. På Nesodden skal sentrum inspirere, motivere og åpne for nye virksomheter og markeder. Attraktive samfunn oppstår der det er tilrettelagt for at ulike mennesker har naturlige møteplasser og kan delta i felles aktiviteter som til sammen bidrar til levedyktig næringsliv. Dette gir en enklere hverdag for innbyggerne. Det gir gode byrom for aktivitet, møter og opphold.

Gåavstand gir bedre helse, færre biler og mindre forurensning. Grønne lunger gir bedre luftkvalitet og muligheter for rekreasjon. Gatestrukturen må formgis slik at sentrum fungerer. Forholdet mellom trafikkarealer og oppholdsarealer må avklares i den enkelte reguleringsplan slik at innbyggere, butikkeiere og cafeiere kan bruke arealene på best mulig måte. Første etasje i sentrumsbebyggelsen skal avsettes til næring og offentlig/privat tjenesteyting.

Handel, kulturarenaer og andre aktivitetstilbud er drivkraften i sentrumsutvikling. I et sentrum har bygninger og anlegg flere roller, kommunen må legge til rette for sambruk. Eksempelvis kan skolens sløydhall brukes av innbyggerne på kveldstid og en svømmehall kan være åpen fra morgen til kveld benyttes av ulike brukergrupper til ulike tider. En mathall kan brukes som markedshaller for lokale bønder, foodtrucks, matfestivaler osv.

For å lykkes med målene i strategisk næringsplan er det viktig at det legges vekt på tilrettelegging for næringsutvikling i kommunen, slik at det fortsatt skaffes tilgang på lokale arbeidsplasser til en økende befolkning. God tilrettelegging for et variert og bærekraftig næringsliv begrenser behovet for arbeidspendling, og bidrar til å redusere personbiltrafikken og er dermed et viktig klimatiltak. Arbeidsplasser og næringsliv er også viktige elementer i et levende og bærekraftig lokalsamfunn.

Fagerstrand som området har her et stort potensial for næringsutvikling de neste årene, og kan bli et enda mer attraktivt sted både for å bo og arbeide. Her er det flere områder som kan egne seg til næringsutvikling i henhold til ABC prinsippet.

6.4. ABC-prinsippet – rett virksomhet på rett sted

Funksjonsbredde er viktigere enn størrelse, sentrum må ivareta funksjonsbredde tilpasset hovedsentrum, lokalsentrum og grender. Sentrum som har kapasitet til å ta imot masse mennesker, men som også fungerer uten store folkemengder.

Kommunens næringsvirksomhet må planlegges i forhold til ABC-prinsippet om rett virksomhet på rett sted. En slik modell minimerer trafikkbelastning, samtidig som arealkrevende næring med industri- og transporttunge virksomheter opprettholder sin tilgjengelighet.

A-lokalitet er sentrumsområde med høy intensitet av ansatte og besøkende og hvor tilgang til lokalitetene med bil er sekundær. A-lokasjon er arbeidsplassintensive virksomheter med god lokal tilgjengelighet, streng parkeringsnorm samt lokasjoner med høy boligdekning og god tilgjengelighet for gående og syklende.

B-lokalitet har høy intensitet av besøkende og ansatte, godt tilgjengelig med offentlig transport og nødvendig tilgang med bil. Eksempler på slik lokalitet kan være større institusjonsbygg eller plasskrevende varehandel.

C-lokalitet har optimal tilgjengelighet med bil og ingen krav til offentlig transport. Dette er arealkrevende virksomhet med få ansatte pr. areal.

Handel og næringsliv er i rask endring, ikke minst har to år med pandemi og dermed endrede forutsetninger, påvirket befolkningens atferd og preferanser. En av utfordringene i arealplanleggingen innebærer å forutse hvilke virksomhetstyper som kan ønske å etablere seg i kommunen, eller hvilke markedskrefter som kan påvirke eksisterende bedrifter. Ikke minst er det utfordrende å legge til rette for en sentrumsutvikling som møter innbyggernes fremtidige preferanser for handel, tjenestetilbud og opplevelser.

7. Boligpolitikk og boligsosiale hensyn

Boligpolitikk omfatter politikken for all bosetting i kommunen, hvor det skal bygges boliger, hva slags boliger som skal tillates, hvilke krav som skal stilles i forhold til kommunens sosiale infrastruktur og hvordan boligpolitikken tilrettelegger for ulike innbyggenes behov.

Å legge til rette for ulike behov kalles sosial boligpolitikk. Sosial boligpolitikk er altså noe annet enn boligsosiale tiltak. En sosial boligpolitikk sørger for at kommunen har en variert boligmasse med boliger i ulike størrelser og ulike prisnivåer. Boligsosiale tiltak er et annet kommunalt felt som omfatter individrettede tiltak for å hjelpe vanskeligstilte med å få bolig. Boligsosiale tiltak er behovsprøvde virkemidler, som bostøtte, startlån, sosialstønad, m.m., og er ikke en del av de forholdene Plan- og bygningsloven kan regulere. Kommunens boligsosiale politikk er vedtatt i temaplanen «Boligsosial handlingsplan».

Den del av boligpolitikken som styres gjennom kommuneplanens arealdel er avsetting til boligformål på ønskede steder og i det volum kommunen har behov for, samt å ta stilling til hva slags type boliger kommunen trenger og hvor de ulike boligtypene skal lokaliseres.

7.1. Hvor bestemmes boligpolitikken?

Hovedinnretningen i kommunens boligpolitikk er vedtatt av kommunestyret i kommuneplanens samfunnsdel. Kommuneplanens samfunnsdel vurderer alle sider ved boligpolitikken, kommuneplanens arealdel følger opp den delen av boligpolitikken som kan reguleres av plan- og bygningsloven. Kommuneplanens samfunnsdel er ikke juridisk bindende, men angir kommunestyrets politiske intensjoner. Planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel er ikke et juridisk dokument, men er kommunestyrets vedtatte intensjoner for arealpolitikken og stedsutviklingen på Nesodden. De juridisk bindende delene av kommuneplanen er plankartet og planbestemmelsene. Det er derfor viktig at plankart og planbestemmelser er klare og tydelige på de krav kommunen må stille for å oppnå ønsket boligpolitikk.

Hvor stor boligreserve kommunen skal ha og hvor denne skal ligge er en sentral del av plankartet. Forholdet til teknisk og sosial infrastruktur er vesentlige sider av vurderingene som å gjøres.

Når arealformålene er bestemt gjennom kommuneplankartet, er neste nivå reguleringsplan. I reguleringsplaner legges mer detaljerte føringer for hvordan boligpolitikken fra kommuneplanens samfunnsdel videreføres. I reguleringsplaner kan kommunen eksempelvis stille krav til fremtidig bruk og det kan inngås privatrettslige avtaler med utbygger selv om leiligheter skal selges på det åpne markedet. Slike avtaler stiller store krav til juridisk vurdering og kvalitetssikring av reguleringsbestemmelsene.

I den grad det er juridisk åpning for det vil kommunen i hver enkelt reguleringsplan vurdere om det er hensiktsmessig å innrette hele eller deler av planen mot alternative boligmodeller.

7.2. Viktige forhold i boligpolitikk

Et variert tilbud av boligtyper er viktig for at kommunen skal ha en sosial boligpolitikk. Dette betyr både ulike boligtyper i varierende størrelser (leiligheter, rekkehus, flermannsboliger og eneboliger) og en hensiktsmessig kombinasjon av disse tilpasset ulike steder. Ulike boligtyper og -størrelser gir boliger med ulik kostnad. Dette er viktig for å få et sammensatt bomiljø med variert botilbud og inkluderende sosiale fellesskap. Disponering av boligmassen kan i noen grad reguleres gjennom juridisk bindende reguleringsplaner. Kommunen kan i noen grad stille krav til fremtidig bruk gjennom reguleringsplan, dette stiller store krav til juridisk vurdering og kvalitetssikring av reguleringsbestemmelsene.

En del av hensikten ved alternative boligmodeller er å tilby rimeligere boliger eller avtaleregulerte boliger som bidrar til at flere kommer inn på boligmarkedet. Alternative boligmodeller tilbyr også forskjellige fellesskapsløsninger som appellerer til ulike grupper.

For å sikre kvalitet i utforming av boligområder og for å sørge for et godt samspill mellom stedsutvikling og de enkelte boliger på stedet har Nesodden kommune vedtatt en egen temaplan, [strategi for aldersvennlig stedsutvikling og universell utforming](#), nærmere beskrevet i kap. 8.

7.3. Boligosiale hensyn i boligpolitikken

Sosial boligbygging kan ta mange former. Begrepet sosial boligbygging omfatter boliger for de som kommunen har et lovpålagt ansvar for å sørge for at har bolig, men det innebærer også å legge til rette for alternative boformer og eierformer (den tredje boligsektor) slik at boligmarkedet er tilpasset innbyggere med ulik økonomi. Den tredje boligsektor går ut på at det offentlige gjør grep for å sikre at flere grupper kommer inn på boligmarkedet.

For å tilrettelegge for ulike gruppers tilgang til boligmarkedet på Nesodden er det en forutsetning at det kan tilbys ulike typer boliger i ulike prisklasser. På Nesodden er det i dag hovedsakelig store boliger som dermed også blir relativt dyre, og det er mangel på mindre boenheter for å dekke behovet til innbyggere som ønsker en rimeligere bolig eller som ønsker en lettstelt leilighet. En del av de som ikke i dag ikke kan kjøpe bolig på Nesodden har god betalingsevne, men kommer likevel ikke inn på boligmarkedet på grunn av krav til egenkapital. For denne gruppen kan alternative eierformer være en god inngang til boligmarkedet. For andre grupper er det behov for svært rimelige boliger, dette vil i praksis si små boliger. For at små boliger likevel skal ha en god bokvalitet kan deleordninger av ulike fellesrom være et virkemiddel.

I forbindelse med sentrumsplanene på Tangen og Fagerstrand undersøker kommunen om, og evt. hvordan, det kan tilrettelegges for kollektive, alternative boformprosjekter som f.eks. modellen *gaining by sharing* for boliger på kommunens eiendommer. Det sees da på eksempler fra andre kommuner, f.eks. Vindmøllebakken i Stavanger. Slike modeller har fokus

på deling, fellesskapsløsninger, medvirkning og mangfoldig beboersammensetning. Kommunen kan ta noe av initiativet gjennom reguleringsplaner, men også ved å ha en aktiv dialog med leverandører i boligmarkedet. Modeller hvor fremtidige boligkjøpere og leietakere medvirker og skaper prosjektet underveis er også interessante.

For at boligpolitikken skal ha en sosial profil må det være mulig for den enkelte innbygger å finne frem til et bærekraftig boforhold. Et bærekraftig boforhold defineres av en akseptabel boutgiftsandel i forhold til beboers disponible økonomi. Det må også tilrettelegges for at den enkelte innbygger kan skape sin egen boligkarriere ved at det finnes boliger med akseptable priser for førstegangsetablerere og at det finnes boligtyper innenfor et bredt prisspekter slik at innbyggeren kan bytte til en annen boligtype ved en endret livssituasjon. For å oppnå et bærekraftig boforhold kan det også være behov for mobilitet mellom de ulike boligsektorene.

Kommunen har også et ansvar for at det tilbys hensiktsmessige boliger til de som av ulike grunner har helseutfordringer. Derfor har kommunen de senere årene bygget flere omsorgsboliger med bemanning og må hele tiden vurdere behovet for denne type bemannede boliger. Denne boligtypen kan inngå både i sentrumsformål og kombinert formål. Vurderinger rundt behovet er gjort i temaplanen «Behovsplan for formålsbygg».

7.4. Arealnøytralitet i forhold til boligpolitikk

Arealinngrep og nedbygging eller oppsplitting av arters leveområder er den største trusselen mot biologisk mangfold. Inngrepene omfatter ulike former for bygg og anlegg som hus, veger, vassdragsreguleringer, kraftlinjer, masseuttak m.m.

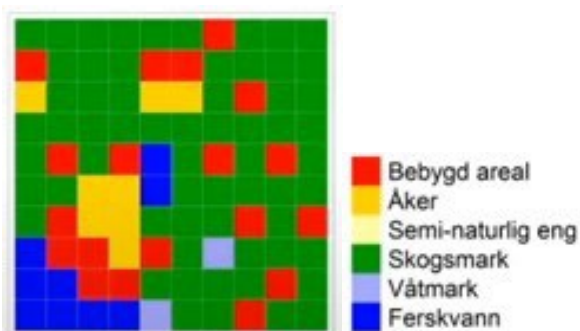
Prinsipp om arealnøytralitet skal bidra til å stanse forbruket av urørt natur. Prinsippet om arealnøytralitet går ut på at kommunen skal fortette og gjenbruke arealer som allerede er bebygget, herunder vei, infrastruktur og områder avsatt til bolig og anlegg. Temaet arealnøytralitet er ytterligere utdypet i kapittel 15.

Dette må også ses i sammenheng med boligpolitikk. Ved konsentrert boligbygging, vil flere sammenhengende naturområder og deres økologiske funksjon ivaretas. Ved spredt boligbygging og tilhørende infrastruktur, vil det være større sannsynlighet for større oppstyking av sammenhengende naturområder, noe som forringer deres økologiske funksjoner og reduserer levevilkår for arter som er avhengige av større, ubrutte naturområder.

Arealbruk kan skjematisk fremstilles i kart f.eks. som slik:



Figur 26 Konsentrert boligbygging



Figur 27 Spredt boligbygging

7.5. Boligmarkedets tre boligsektorer

Boligmarkedet kan deles opp i tre boligsektorer. Disse er:

- Første boligsektor: eiet bolig
- Annen boligsektor: leiet bolig (utleier kan være både private og stat/ kommune)
- Tredje boligsektor: et boligmarked på siden av de to andre

Første og andre boligsektor er velkjente i Norge. Det norske boligmarkedet har en relativt liten andel leide boliger sammenliknet med andre land, norsk politikk har over tid vært innrettet mot at innbyggerne selv skal eie sin egen bolig. Disse to boligsektorene passer imidlertid ikke for alle innbyggere og det har derfor de siste år, vokst frem en tredje boligsektor. Den tredje boligsektor omfatter forskjellige ordninger som eksempelvis har til hensikt å redusere inngangssummen i boligmarkedet eller redusere boligprisen ved ulike fellsskaps- og deleløsninger slik at den enkelte boligen kan gjøres mindre og dermed bli billigere å anskaffe.

Tredje boligsektor omfatter eksempelvis ulike kombinasjoner av «leie til eie», alternativ utforming av boligprosjekter, boliger med fleksible løsninger.

7.6. Mulige boligpolitiske grep

Som nevnt tidligere i kapittelet er det juridiske begrensninger for hva som kan styres gjennom kommuneplanen og reguleringsplaner. Svært mange av løsningene det er behov for om Nesodden skal å oppnå en sosial boligpolitikk er avhengig av den enkelte utbygger, enten dette gjelder store områder eller enkeltbygninger.

Virkemidler kommunen kan anvende får å oppnå boligpolitiske målsettinger gjennom arealplaner er å legge inn krav i reguleringsbestemmelser. Som tidligere nevnt er det sterke juridiske begrensninger i hvilke føringer som kan legges på en utbygger. Under er listet opp noen eksempler det er anledning til å legge inn i reguleringsbestemmelsene for den enkelte plan:

- Private utleieboliger med tilvisningsavtale; I et utleieprosjekt med tilvisningsavtale får kommunen tilvisningsrett til alle boligene i prosjektet, men bare en andel av utleieboligene, (inntil 40 %) er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet til enhver tid. De øvrige boligene i prosjektet kan leies ut på det åpne boligmarkedet med minimum fem års leiekontrakter. Tilvisningsavtaler anbefales når beboerne er økonomisk vanskeligstilt, men ikke trenger spesielle oppfølgingstjenester fra kommunen.
- Private utleieboliger med tildelingsavtale: Tildelingsavtaler brukes i prosjekt der alle utleieboliger er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet. I de tilfeller hvor kommunen ikke benytter seg av sin tildelingsrett, er eier ansvarlig for at boligen brukes i tråd med disse føringene. Dette innebærer at boligen kun kan leies ut til vanskeligstilte, også i de tilfeller hvor kommunen ikke benytter seg av sin tildelingsrett. Tildelingsavtaler anbefales når beboerne trenger oppfølgingstjenester fra kommunen.
- Borettslagsmodellen med valgfrihet eie eller leie.

Kommunen skal se nærmere på hvilke andre muligheter som dagens plan- og bygningslovgiving gir for å hjemle ønsket boligpolitikk. Alternativer som at kommunen selv regulerer og selger, bygger boliger i kommunal regi eller selger eiendommer med vilkår om at visse typer sosial boligbygging inkluderes i prosjektet, kan være en mulighet, men binder opp mye kapital og det er dermed sterkt begrenset i hvor stor grad kommunen kan gå inn i dette. Nesodden kommune opprettet i 2018 eiendomsselskapet Tangenten AS. Eiendomsselskapet kan være en aktør i sosial boligbygging uten at dette belaster kommuneøkonomien direkte. Behovene for en større variasjon i botilbud og boligmarked enn det Nesodden har i dag, er imidlertid større enn hva kommunen eller kommunens eiendomsselskap kan løse. En god sisal profil på fremtidig boligbygging på Nesodden vil være avhengig av frivillighet og innovasjon fra private utbyggere.

8. Aldersvennlig stedsutvikling og universell utforming

Nesodden kommune søker å oppfylle nasjonale mål i «Norge universelt utformet i 2025», og å føre en inkluderende og bærekraftig arealpolitikk. Universell utforming omfatter både produkter, byggverk og uteområder. Disse skal utformes slik at alle mennesker, så langt det er mulig, skal være likestilt i bruken av dem. Universell utforming er nødvendig for noen, og bra for alle.

Strategi for aldersvennlig stedsutvikling og universell utforming ble vedtatt i 2021. I strategien legges de syv prinsippene for universell utforming til grunn:

1. Like muligheter for bruk.
Utformingen skal være brukbar og tilgjengelig for personer med ulike ferdigheter.
2. Fleksibel i bruk.
Utformingen skal tjene et vidt spekter av individuelle preferanser og ferdigheter.
3. Enkel og intuitiv i bruk.
Utformingen skal være lett å forstå uten hensyn til brukernes erfaring, kunnskap, språkferdigheter eller konsentrasjonsnivå.
4. Forståelig informasjon.
Utformingen skal kommunisere nødvendig informasjon til brukerens på en effektiv måte, uavhengig av forhold knyttet til omgivelsene eller brukerens sensoriske ferdigheter.
5. Toleranse for feil.
Utformingen skal minimalisere farer og skader som kan gi ugunstige konsekvenser, eller minimalisere utilsiktede handlinger.
6. Lav fysisk anstrengelse.
Utformingen skal kunne brukes effektivt og bekvemt med et minimum av besvær.
7. Størrelse og plass for tilgang og bruk.
Hensiktsmessig størrelse og plass skal muliggjøre tilgang, rekkevidde, betjening og bruk, uavhengig av brukernes kroppsstørrelse, kroppsstilling eller mobilitet.

Målet med strategien er å sikre at universell utforming utredes i alle private og offentlige planer. Dette omfatter samfunnsplaner, arealplaner, sektorplaner, temaplaner osv. Målet er å motvirke forskjellsbehandling av individer. Universell utforming skal integreres i løsningene alle bruker og ikke framstå som tilretteleggingstiltak. Universell utforming skal vektlegges på lik linje med andre momenter i planleggingsfasen som for eksempel estetikk, økonomi og kultur. Kommunen vil, i henhold til Plan- og bygningsloven, stille krav om utredning av hvordan universelle utforming er ivaretatt i alle typer planer og prosjekter. Forslagsstillere må redegjøre for hvordan de syv prinsippene for universell utforming skal imøtekommes for alle de fem hovedgruppene av mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Til tross for visse ulikheter mellom aldersvennlig stedsutvikling og universell utforming er dette likevel prinsipper som går «hånd i hånd». Strategi for aldersvennlig stedsutvikling og universell utforming har som intensjon å tilrettelegge en stedsutvikling for 8-åringer og 80-åringer. 8-åringer har ikke et fullt utviklet sanseapparat og motoriske ferdigheter. De har heller ikke evnen til å bedømme trafikkarer eller andre farer på en realistisk måte. De kan derfor ha problemer med å ta seg frem i omgivelsene, og de bør ikke utsettes for luftforurensning og støy. 80-åringer kan ha redusert syn, redusert hørsel, redusert bevegelse og/eller begynnende forvirring. Eldre vil også lettere oppleve omgivelser som utrygge. Når vi både tar med oss en stedsutvikling tilpasset 8-åringer og 80-åringer, og at stedene blir tilgjengelig for et mangfold av befolkningen, uansett funksjonsevne, vil man med dette kunne oppnå en inkluderende stedsutvikling og arkitektur.

Fokuset på inkluderende arkitektur vil være sentralt når kommunen skal legge til rette for offentlige bygninger i sentrum (skoler, omsorgsboliger, med mer). Inkluderende arkitektur er en videreutvikling av universell utforming og bidrar til at universell utforming integreres i formgivningen, ikke bare i tekniske installasjoner. I nye bygg og anlegg er universell utforming et krav, mens det på eldre bygninger settes inn tiltak som gjør det mer tilgjengelig i forbindelse med oppgradering av eldre bygningsmasse.

Kommunen ønsker bred medvirkning og forslagsstillere oppfordres til å dokumentere hvordan medvirkning fra ulike grupper med spesielle tilretteleggingsbehov, herunder mennesker med nedsatt funksjonsevne og barn og unge, er ivaretatt gjennom planprosessen og i det ferdige anlegget. Aldersvennlig stedsutvikling og universell utforming handler om å skape gode forutsetninger for å leve gode liv i ulike faser, også for mennesker med redusert funksjonsevne.

Klarspråk er en annen del av kommunal planlegging som er viktig av flere årsaker. For det første er det viktig for kommunen at vår dialog med innbyggerne blir forstått riktig. For det andre vil en enkel, åpen og klarspråklig kommunikasjon gjøre informasjon om planlegging tilgjengelig for flere grupper av samfunnet. Med en universelt utformet formidling vil både barn og unge, eldre og personer med nedsatt hørsel, syn, og andre sansetap kunne involvere seg mer i den kommunale styringen og stedsutviklingen.

9. Kommunen som samfunnsbygger

Kommunen har som oppgave å skape steder som bidrar til at folk møtes, har tilgang til nødvendige tjenester og gjøre det attraktivt for næringslivet å etablere seg. Samtidig skal kommunen utvikle tverrkulturelle og aldersblandede sentre tilrettelagt for ulike gruppers behov. Kommunen skal bidra til at fortetting og transformasjon preges av god kvalitet.

Arkitektur angår alle og er et fysisk felleseie. Arkitektur og landskapsarkitektur skal i større

grad bidra til at det bygges klimaeffektivt og bærekraftig, slik at det økologiske fotavtrykket reduseres. Alle bygde strukturer og overflater virker inn på mikroklima og lokale forhold. Hvordan bygninger samvirker med omgivelsene og skaper offentlige rom og plasser er like viktig som den enkelte bygnings utforming. For å dekke ulike behov skal det stimuleres til et mangfold av boligtyper, varierte næringslokaler og flerbruksbygg i hovedsentrum Tangen og lokalsentrum Fagerstrand.

Kommunen er premissgiver for at omgivelser utvikles med kvalitet. Kommunen har stor påvirkning på stedsutviklingen ved å være part i hele planprosessen og byggefasen frem til ferdigattest for det enkelte bygg. Kvalitet er lønnsomt i et langsiktig perspektiv, bygg og anlegg skal vare lenge.

9.1. Sambruk

En god fortetting vil være avgjørende for at verdifulle friområder og kulturlandskap på Nesodden skal kunne bevares. Et sentralt prinsipp for parallelloppdraget som ble gjennomført på Tangen var å undersøke hvordan skolene kan dra nytte av å være i sentrum og omvendt. Her kommer visjonen om sambruk inn og det er særlig skolens spesialrom som kan være spesielt godt egnet for å bidra til aktivitet utover skoletiden. Nesodden kommune vil jobbe for at sambruk skal være et fokusområde i sentrumsutviklingen, med allmenningen som bindeledd.

Kommunen ønsker at de offentlige byggene i sentrum skal bidra til sentrumslivet både i- og etter skoletiden. Stor grad av sambruk gir mange tilgang til de samme arealene og bidrar til at flere får nytte av de samme kvalitetene. Hvordan kan sambruk skapes mellom skole, idrett og andre sentrumsfunksjoner? En løsere, mer fragmentert bebyggelsesstruktur for skolens bygg kan fungere i samspill med andre funksjoner i sentrum. Kan en slik bebyggelsesstruktur bidra til mer bevegelse og flyt i sentrum, og gjøre det enklere og mer naturlig for befolkningen som helhet å bruke skolens lokaler til ulike tider?

Kommunehuset Tangenten er i dag et vellykket eksempel på inkluderende arkitektur som fungerer som kommunehus, bibliotek, helsestasjon og skole. Samlokalisering og sambruk gir synergier kommunen trenger. Høy brukerfrekvens og stor grad av sambruk er klimavennlig og bidrar til å nå mål om reduserte klimagassutslipp.

Kommunen vil skape de gode sentrene der innbyggerne finner ønskede tilbud lett tilgjengelig. Møtesteder er viktig og kan være alt fra kafeer, benker og lekeapparater til plasser avsatt til for eksempel ballspill om sommeren og skirenn om vinteren. Gode offentlige rom bidrar til levende sentre med funksjonsmangfold og folk. Godt besøk av folk bidrar til økt omsetning i sentrum generelt. Kulturtilbud til ulike tider på døgnet bidrar til økt folkeliv. Sentrum skal utvikles og utvides til et attraktivt sted for alle kommunens innbyggere.

10. Kulturminner

Nesodden har et mangfold av både eldre og yngre kulturminner. Av eldre kulturminner nevnes gravrøyser, veifar, spor etter gamle gårder og dyrkning. Kulturminnene er spredt geografisk over hele kommunen. Det er gjort funn fra steinalderen på Svestad, Sjøstrand og Skoklefall. Området som strekker seg nord for Nesodden Kirke og til grensen mot Frogn, øst for RV 156, har stort potensialet for funn av steinalderlokalteter fra Nøstvetperioden. I kystsonen finnes viktige kulturmiljøer med tilknytning til fiske, handel, sjøfart og industri med blant annet isproduksjon, lagring, distribusjon og bunkring av olje, og villa- og fritidsbebyggelse. Tidsmessig spenner fornminner fra de eldste som tilhører steinalderen, jernalder og middelalderen til kulturminner fra vår tid.

Kulturlandskapet på Nesodden er karakterisert ved et åpent jordbrukslandskap, eikeskoger, åkerholmer og dammer som hovedsakelig ligger mellom bebyggelsen og nesoddmarka. Et stort område mellom Kirkeveien og Fjordvangen, er kartlagt som et nasjonalt viktig kulturlandskap. Dette fordi det her er mange kulturminner, store naturverdier og det er et åpent og estetisk jordbrukslandskap. Dette har derfor fått en egen hensynssone i arealkartet.

I april 2022 ble kommunedelplan for kulturminner og bevaring vedtatt i kommunestyret. Plan for kulturminner og bevaring gir oversikt over eksisterende registreringer av kulturminner og bevaringsverdige bygg samt nye registreringer av enkeltobjekter og helhetlige bevaringsverdige miljøer. Kommunedelplanen gir retningslinjer for behandling av kulturminner i Nesodden kommune. Bestemmelser og hensynssoner i kommunedelplan for kulturminner og bevaring er innarbeidet i kommuneplanens arealdel.

11. Sentrale tema i rullering av kommuneplanens arealdel 2022-2048

Ved oppstart av denne rulleringen av kommuneplanen bestemte styringsgruppen (formannskapet) at hovedtrekkene fra forrige rullering skulle beholdes og at denne rulleringen skulle konsentreres om spesielle temaer. Temaene styringsgruppen valgte ut for grundig undersøkelse av muligheter og utfordringer samt konsekvenser av disse er:

- Strandsonen
- Nye bestemmelser til gamle reguleringsplaner
- Hyttekonvertering
- Arealnøytralitet

12. Strandsonen

Nesodden har ca. 3.740 dekar strandsonereale. Av dette er store deler påvirket av bygninger, vei eller dyrket mark ifølge SSB sin oversikt. Dette utfordrer allemannsretten, kyststi og generell tilgang til fjorden. Strandsonen er viktig for mange innbyggere, og tilrettelegging for enkel tilgang til denne. Kommunen ønsker å legge til rette for best mulig tilgang til sjøen gjennom oppgradering og forlengelse av kyststien på begge sider av nesodlandet.

Strandsonen er av nasjonal betydning og representerer vesentlige deler av Nesodden kommunes identitet og kulturhistorie. Fra 1870-årene fikk Nesodden dampskipsanløp, som gjorde det mulig å frakte feriegjester til sommerparadisene. Langs kysten ble det bygget store landsteder i sveitser- og dragestil for velstående grosserer fra hovedstaden. Middelklassen bygget senere sommerhus i jugendstil med enklere standard og størrelse, de fleste av disse ble plassert vekk fra sjøen. Da befolkningen fikk rett til ferie på 1920-tallet ble også arbeiderklassen tallrikt representert blant sommergjestene på Nesodden i hytter og feriehjem. Strandlinjen ble attraktiv og fikk større verdi for fastboende og bønder på Nesodden. Mange av disse sommerstedene er viktige kulturminner og har symbolverdi for Nesoddens utvikling og velstand.

Arealplanlegging i strandsonen er ofte krevende, fordi både miljø- og brukerinteressene er store. Strandsonen må forvaltes forsvarlig, både av miljøhensyn og som rekreasjon for innbyggerne. Strandsonen er under konstant press fra nye arealkrevende næringer, hytte- og boligbygging, samt ønsker om hyttekonvertering. Til sammen gir dette et press for å utvikle kystsonen med risiko for uønsket nedbygging av kystlandskapet. Klimaendringene forventes å medføre havnivåstigning og økt hyppighet av flom og stormflo som spesielt vil ramme strandsonen. Dette må tas med i vurdering av fremtidig bruk.

Den norske plan- og bygningsloven (pbl.) bestemmer hvordan hele landets arealer og tiltak skal brukes og reguleres. Loven fastslår i § 1-8 *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag* med særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. Kommunens oppgave er å forvalte interessene i tråd med gjeldende lover og styringsdokumenter, innenfor det politiske- og planfaglige handlingsrommet.

12.1. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen

I 2011 innført norske myndigheter «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» forkortet SPR. Innholdet i SPR ble revidert og nye retningslinjer ble vedtatt 28.05.2021. Før SPR ble innført i 2011 var regionen underlagt de overordnede «Rikspolitisk retningslinje for planlegging i kyst og sjøområder i Oslofjordregionen» fra 1993. De statlige retningslinjene angir en differensiert og restriktiv linje med særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne

interesser i strandsonen.

Formålet med retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk og sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. Strandsoneforvaltningen skal bidra til en bærekraftig utvikling i tråd med FNs bærekraftsmål. Landet er delt i tre geografiske soner med ulike føringer tilpasset utbyggingspress og behovet for vern av de interessene som skal ivaretas i strandsonen, jf. pbl. § 1-8 første ledd. Soneinndelingen er likevel generell og tar dermed ikke fullt ut hensyn til lokale forskjeller i utbyggingspress og verneverdier i den enkelte kommune. Et viktig prinsipp er at avklaring av arealbruk i strandsonen skal skje gjennom planleggingsprosesser, og ikke gjennom dispensasjoner. Prinsippene for bruk avklares først og fremst gjennom kommuneplanens samfunns- og arealdel. Kommunen skal legge de statlige retningslinjene til grunn i planarbeidet og vurdere strandsonen i et helhetlig og langsiktig perspektiv. Arealbruken skal vurderes konkret mot de interesser som gjør seg gjeldende i ulike deler av strandsonen.

Nesodden kommune er en av kystkommunene i Oslofjordregionen, sone 1, der retningslinjene er strengest. Retningslinjene er strengest i sone 1 fordi det er stort utbyggingspress, høye verneverdier og høyt antall innbyggere i forhold til arealet på strandsonen.

Definisjonen på strandsonen er 100-metersbeltet langs sjøen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, jf. pbl. § 1-8 annet ledd. Retningslinjene gjelder for landarealene i strandsonen, men arealplanleggingen bør skje helhetlig slik at det blir god sammenheng mellom arealbruken i strandsonen, i sjøen og på landområdene bak 100-metersbeltet.

12.2. Byggeforbud i strandsonen

Byggeforbudet i pbl. § 1-8 gjelder de tiltak som fremgår av pbl. § 1-6, med unntak av fasadeendringer. Dette innebærer at det i 100-metersbeltet langs sjøen ikke er tillatt å iverksette oppføring, riving, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, terrenginngrep eller opprettelse og endring av eiendom. Byggeforbudet gjelder også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.

I kommuneplanens arealdel kan kommunen gi bestemmelser som tillater visse tiltak i 100-metersbeltet, jf. pbl. § 11-11 nr. 4 for nødvendige bygninger, mindre anlegg og båttopplag i 100-metersbeltet langs sjøen relatert til landbruk, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs, jf. pbl. § 11-7 nr. 5 og 6.

I 100-metersbeltet langs sjøen skal det samtidig tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8 første ledd. Strandsonen utgjør en viktig del av grønnstrukturen i kommunen og er leveområde for stedbundet

plante- og dyreliv. Strandsonen er svært viktig for friluftsliv, rekreasjon og landskapsopplevelser. Den er rik på kulturminner og er viktig for steders særpreg og identitet.

Byggeforsbudet i 100-metersbeltet langs sjøen gjelder også for eldre planer uten fastsatt byggegrense. Dersom kommunen gjennom en vedtatt plan har åpnet for utbygging nærmere enn 100 meter fra sjøen og fastsatt byggegrense i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan gjelder denne foran lovens generelle byggeforsbud.

Nesodden kommune har seks reguleringsplaner der byggegrense mot sjø er vist i plankart, og for enkelte av disse er byggegrensen også beskrevet i bestemmelsene. Kommunen har fire reguleringsplaner der byggegrense mot sjø er beskrevet i reguleringsbestemmelsene, men ikke vist i kartet, og en reguleringsplan der byggegrense mot sjø er beskrevet å være lik 100-meters grensen. I 21 av kommunens reguleringsplaner som grenser mot sjø er byggegrense mot sjøen verken vist i kart eller er omtalt i bestemmelsene.

12.3. Naturmiljø, kulturmiljø og landskap

Planlegging i strandsonen skal ta hensyn til naturmangfold. Karakteristiske hovedtrekk i landskap bør opprettholdes. Verdifulle forekomster av naturtyper og arter må i størst mulig grad tas vare på. Det skal legges vekt på å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturmiljø og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området. Klimaendringer forventes å medføre havnivåstigning og økt hyppighet av flom og stormflo. Dette rammer strandsonen spesielt og gjør det enda viktigere å planlegge på en balansert og langsiktig måte.

Landskapet langs kysten er viktig som grunnlag for opplevelser og kilde til identitet og livskvalitet for innbyggerne. Ved planlegging må det tas hensyn til å bevare landskapskvaliteter og det bygde miljø må tilpasses omgivelsene. Eventuelle nye tiltak, også tiltak for å forbedre tilgjengeligheten for allmennheten, må tilpasses og ta hensyn til landskap, kulturminner og naturmangfold.

12.4. Friluft

Grunnlaget for allmenn rekreasjon i strandsonen skal trygges og utvikles videre. Mulighetene for allment friluftsliv, basert på båtferdsel, ferdsel til fots og på sykkel, strandopphold og bading, bør trygges og forbedres. Det bør legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden samt mulighetene for å ferdes og å oppholde seg langs sjøen. Disse hensynene skal vektlegges sterkt når kommunen vurderer å godkjenne videre utvikling av eksisterende bolig- og fritidseiendommer.

I kommuneplanens arealdel skal kommunen legge til rette for etablering og vedlikehold av

nødvendige navigasjonsinnretninger, slik som fyrlykter, lanterner, overretter, staker med videre, som ivaretar sikkerhet og fremkommelighet for sjøtrafikken. Etter særskilt vurdering kan kommunen også tillate mindre bygg som tilrettelegging for allmennhetens bruk. Nyere eksempler er etablering av badstuer i strandkanten.



Figur 18 Illustrasjonsbilde, Unsplash

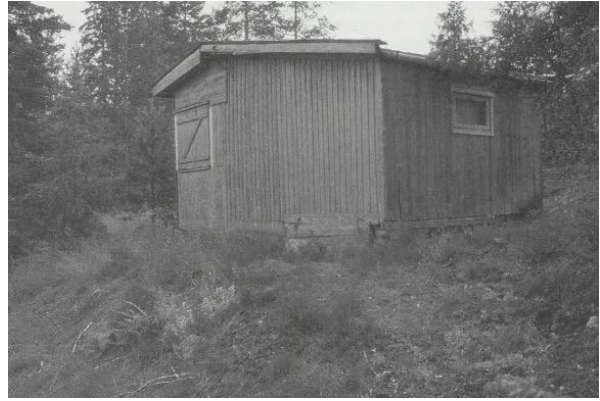
13. Hyttekonvertering

13.1. Bakgrunn og fakta

Nesodden ble tidlig et populært sted å ha sommerstedet sitt. «Pappa-båtene» gikk ut og inn med fedre som var «gressenkemenn» i Oslo, mens kone og barn tilbrakte hele sommeren på Nesodden. De første årene etter at dampskipsanløpene ble anlagt i 1870 ble det hovedsakelig oppført store sommerhus for velstående Kristianiafamilier. Senere har også andre lag av befolkningen bygget hytter på Nesodden. Det er bygget både mellomstore og små hytter, noen er godt utstyrt mens andre er svært enkle. Spennet i temaet “hyttekonvertering” er derfor stort.

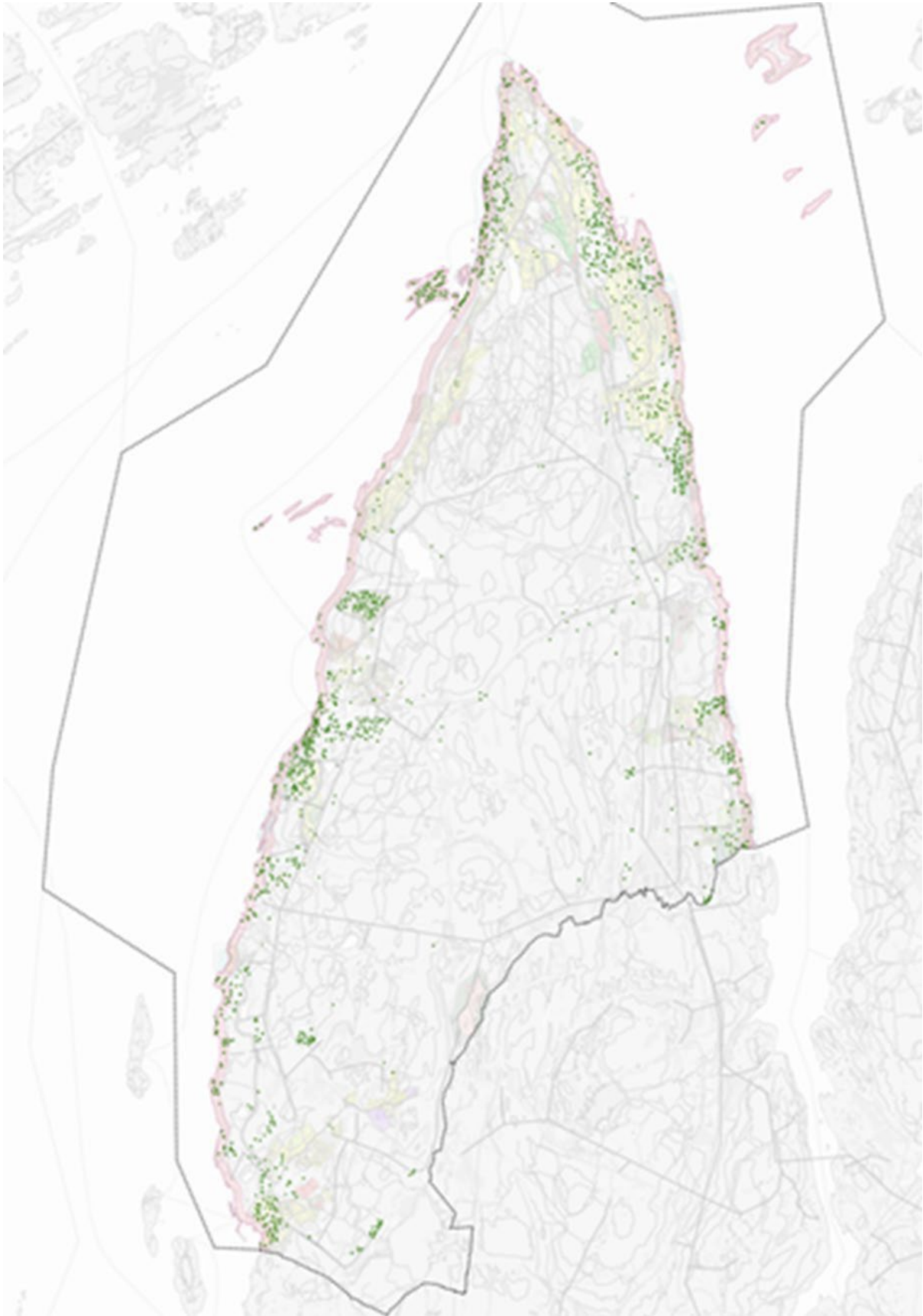


Figur 29 Foto fra Nesoddens Historie Bind II



Figur 30 Foto fra Nesoddens Historie Bind II

Alle bygninger som er registrert som "fritidsbolig" i matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister) er å regne som hytter, uavhengig av hvordan de ser ut og hvor stor del av året de blir bebodd. Til denne rulleringen av kommuneplanen er alle registrert fritidsboliger kategorisert etter reguleringsmessig status, dvs. ut fra hvor de er plassert på Nesoddlandet. Noen av hyttene ligger i regulerte områder med tilgang på teknisk infrastruktur, og andre ligger i uregulerte områder uten mulighet for tilknytning til teknisk infrastruktur. Mange av hyttene ligger i strandsonen (100-metersbeltet langs sjøen). Det er totalt 1480 hytter på Nesodden. Av disse er 449 i 100-metersbeltet langs sjøen og 1031 er utenfor 100-metersbeltet langs sjøen.



Figur 28 Oversikt over fritidsboliger på Nesodden. Alle hyttene er vist som en grønn prikk i kartet, Nesodden kommune

Kunnskapsgrunnlaget som er hentet ut av kartregistreringen har gjort det mulig å sette opp en systematisk oversikt over alle fritidsboliger på Nesodden. Oversikten under viser antall hytter i de ulike reguleringsmessige kategoriene:

- Område regulert til LNF-spredd: 251 hytter
- Område regulert til boligformål: 429 hytter
- Område avsatt til fritidsformål i kommuneplanen: 46 hytter
- Uregulert område avsatt til boligformål i kommuneplanen: 394 hytter
- Uregulert område avsatt til LNF-spredd i kommuneplanen: 199 hytter
- Uregulert område avsatt til LNF i kommuneplanen: 161

Definisjoner på ulike arealformål i kommuneplan og reguleringsplan

Betegnelsene er i utgangspunktet de samme for arealer i kommuneplanen og arealer i reguleringsplan, men det er likevel stor forskjell på arealenes status ut ifra om de kun er avsatt i kommuneplanens arealdel eller om de også er regulert i en reguleringsplan.

Områder avsatt i kommuneplanen er vurdert som samfunnsmessig ønskelig til det avsatte formålet, et regulert område er i tillegg undersøkt for en rekke forhold som må være avklart for at sikkerhet og funksjon er forsvarlig ivaretatt.

LNF: Landbruk, natur og friluft. I områder regulert til LNF åpnes det ikke for mer bebyggelse.

LNF-spredd: Landbruk-, natur- og friluft med tillatt spredd bebyggelse.

Fritidsformål: kun tillatt med fritidsboliger.

Boligformål: Arealet skal brukes til boligbebyggelse. Det kan likevel være eldre hytter som er registrert som fritidsboliger i området.

13.2. Spesielle forhold knyttet til hyttekonvertering

Ved søknadene om bruksendring fra fritidsboliger til helårsboliger fremkommer det at søkerne ofte ikke er klar over hvor omfattende det er å få tillatelse til bruksendring. Det er mange krav som må tilfredsstilles for å kunne få tillatelse til bruksendring.

En fritidsbolig som ønskes bruksendret til en helårsbolig må oppfylle kravene i TEK17, og da eksempelvis kravene til sikkerhet og isolering. Dette er en utfordring for mange av fritidsboligene.

Mengde og kvalitet på vann til fritidsboliger er også en utfordring. Avløp fra fritidsboliger er en annen stor utfordring. Videre er mange av fritidsboligene plassert spredd ut over store arealer og de er topografisk vanskelig tilgjengelige. Opparbeidelse av vei, adkomst og

parkering med snumuligheter på egen tomt er for mange av fritidsboligene derfor, av praktiske og/eller økonomiske grunner, ikke mulig å få til.

Beredskap er et viktig tema som er svært utfordrende å ivareta på en forsvarlig måte for en del av fritidsboligene dersom disse skulle kunne konverteres til helårsboliger. Der kommunen tillater bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig eller oppføring av nybygg bolig skal det være mulig for sykebil og brannbil å komme til og fra. Om kommunen tillater oppføring av nybygg bolig eller bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig har kommunen en plikt til å stille med brannvern og stille med en sykebil når det er påkrevd. Kommunen kan ikke påta et slikt ansvar ved å tillate helårsboliger der det ikke er mulig å følge opp på en forsvarlig måte.

Typiske utfordringer ved hyttekonvertering:

- Sikkerhet - bærende konstruksjoner, brannsikring
- Steinsprang - KU og ROS
- Energi - isolering
- Vann - mengde og kvalitet
- Avløp
- Vei - atkomst, parkering med snumuligheter på egen tomt
- Beredskap
- Terrenginngrep på egen tomt og utenfor egen tomt

Eksempler på krav som må oppfylles for å konvertere fra fritidsbolig til helårsbolig:

- Søknadsplikt etter Plan og bygningsloven § 20-1
- Krav til regulering, kommuneplanens arealdel § 3
- Forholdene til krav i TEK17

Eksempler på unntak/fravik som kan gjøres fra tekniske krav ved konvertering fra fritidsbolig til bolig:

- TEK17 § 14-1 femte ledd, bevaringsverdige byggverk der oppfyllelse av energikrav ikke er forenlig med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier gjelder kravene så langt de passer. Oppfyllelse av energikravene skal skje i så stor utstrekning som mulig innenfor hva som er tilrådelig med hensyn til å beholde historiske kvaliteter.
- Plan og bygningsloven § 31-2 fjerde ledd, om tiltak på eksisterende byggverk
«Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruks endringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i

tillatelsen.[...]»» Søknaden må inneholde en rapport som beskriver hvordan tiltaket samsvarer med TEK17 og hva avviket/ avvikene består i. Avvik må begrunnes i søknaden og det må redegjøres for kompenserende tiltak.

Det må gjøres en konkret vurdering i den enkelte sak. Det betyr at ev. unntak i en sak ikke nødvendigvis kan overføres til andre saker. Det presiseres at det ikke kan gjøres unntak fra krav til sikkerhet.

13.3. Innbyggerinvolvering i utarbeidelse av kommuneplanens arealdel, tema hyttekonvertering

I utarbeidelsesfasen for kommuneplanens arealdel ble det opprettet en egen fokusgruppe for temaet «mulig hyttekonvertering». Dette for å få muligheter og utfordringer knyttet til spørsmålet om hyttekonvertering bredest mulig belyst. Hensikten med fokusgruppemøtene er dels å få lokale innspill fra ulike verdvinklinger og dels å sikre at temaet blir allment forståelig og dekker bredden av temaets utfordringsbilde. Mulighet for at kommuneplanen kan legge til rette for at en del av fritidsboligene på Nesodden kan konverteres til helårsboliger ble diskutert.

Kommunen henvendte seg til fire organisasjoner på Nesodden som antas å ha en del ulike syn på temaet. Dette for å få en god bredde i diskusjonene, men samtidig holde gruppen nokså liten, slik at det ble rom for gode diskusjoner. Nesodden historielag, Nesodden velforbund, Forum for natur og friluftsliv samt Natur og ungdom ble invitert til å være med. Fokusgruppen har dermed bestått av en representant for hver av de fire organisasjonene samt to representanter fra kommuneadministrasjonen som har ledet og skrevet referat fra møtene. Det har vært avholdt to fokusgruppemøter under utarbeidelsen av forslag til kommuneplanens arealdel og det blir avholdt ett fokusgruppemøte i løpet av høringsfasen for planen. Referat for de to første møtene ligger vedlagt, referat fra møtet som holdes i høringsfasen vil håndteres som formelt innspill til planen.

Fokusgruppen har kommet med spørsmål og vinklinger som er en verdifull del av medvirkningsprosessen til kommuneplanens arealdel og har gitt viktige bidrag for å belyse temaet på en bred og god måte. Fokusgruppen har kun hatt prinsipielle diskusjoner om temaene. Fokusgruppene har ikke kommet med innspill til enkeltsaker/om enkelteiendommer.

13.4. Utfordringer og muligheter

Kommuneplanens arealdel går ikke inn i detaljer, men skal gi noen overordnede føringer for kommunens saksbehandling. Alle krav i plan- og bygningsloven må oppfylles og eventuelle dispensjoner tas det ikke stilling til på kommuneplannivå.

Det kan være positivt å tilrettelegge for hyttekonvertering, men bare der det er mulig å følge lovpålagte tekniske krav, herunder krav til sosial og teknisk infrastruktur. Det må dessuten tas hensyn til strandsonen samt naturområder generelt.

Det kan for øvrig ikke konverteres et stort antall hytter i områder som ikke er regulert til bolig, uten å bryte med vekstfordelingsprinsippet 80/20% i regional areal- og transportplan. Alle hytter som konverteres utenfor boligregulerte områder utenfor vekstgrenser beregnes med i vekstfordeling 80/20, uavhengig av om det bor folk i hytta eller ikke i dag.

Der området er regulert til boligformål bør det være mulig å konvertere fra fritidsbolig til bolig gjennom en byggesak dersom tiltakshaver kan dokumentere at kravene til vann, avløp og vei/ adkomst er tilfredsstillende ivarettatt, samt øvrige lovpålagte krav som stilles til en helårsbolig i plan- og bygningslovgivningen. I områder hvor det ikke er etablert vei, vann og avløp på tilfredsstillende måte kan en løsning være at eiere går sammen om bygging av vei og VA i andelslag, evt. via en utbygger.

En typisk utfordring ved hyttekonvertering er de terrenginngrep som følger av opparbeidelse til vei, vann og avløp på egen tomt og utenfor egen tomt. Topografien på Nesodden gjør at terrenginngrepene kan bli så store at det verken er praktisk eller økonomisk mulig å gjennomføre.

Det er mange private veier på Nesodden. Disse er det private veilag som har ansvar for at opparbeides og vedlikeholdes til tilfredsstillende standard. Med nye byggesøknader, og da både søknader om nybygg bolig og konvertering av fritidsbolig til helårsbolig, stilles det krav til adkomst og veistandard. Hvis eksisterende vei er i en forfatning som ikke ansees som tilfredsstillende, vil byggesaken medføre en veiopparbeidelsesplikt. Det kan ikke gis tillatelse til konvertering fra fritidsbolig til helårsbolig eller gis tillatelse til oppføring av nybygg bolig, uten at vei og adkomst er tilfredsstillende opparbeidet. Bruksendring fritidsbolig til helårsbolig utløser de samme kravene til infrastruktur som ved oppføring av nybygg bolig. Kommunen skal, ved byggesaksbehandlingen, stille krav om opparbeidelse/utbedring av vei. Mange eiendommer har imidlertid undertegnet på en villighetserklæring om økonomisk bidrag til opparbeidelse av vei-, vann- og/eller avløp til og langs eiendommen i anledning en bygge- eller delesak. Dette med hjemmel i plan- og bygningsloven § 18-1 eller den ulovfestede vilkårslæren.

13.5. Oppsummering av mulighet for hyttekonvertering

Arealformål Fordeling av fritidsboliger	Mulig å konvertere	Forutsetninger for konvertering
Areal regulert til boligformål 429 fritidsboliger, 36 av disse ligger i strandsonen	393 eiendommer	Mulig å bruke dersom bruksendring kan gjøres i tråd med gjeldende regulering samt krav i Plan og bygningssloven og Byggteknisk forskrift (TEK17).
Areal avsatt til boligformål i kommuneplanen 394 fritidsboliger, 38 av disse ligger i strandsonen	356 eiendommer	Kan være mulig å bruke dersom den enkelte tomt reguleres. Alternativt kan bruksendring gjøres gjennom søknad om dispensasjon fra kravet til regulering. En forutsetning for at dispensasjon kan innvilges er at vilkårene for dispensasjon i pbl. §19.2 er oppfylt. Dersom dispensasjon kan gis skal det settes vilkår om ROS-analyse som del av bruksendringssøknaden. Bygget må oppfylle krav i Plan og bygningssloven og TEK 17 for å kunne konverteres til helårsbolig.
Areal avsatt til fritidsformål i kommuneplanen, 46 fritidsboliger	----	Gjelder kun Ildjernet. Ikke tillatt å bruke.
Reguleringsplan LNF spredt 251 fritidsboliger	----	Reguleringsprosessen har allerede tatt stilling til at disse skal være fritidsboliger, det er dermed ikke tillatt å bruke fra fritidsbolig til helårsbolig.
Areal avsatt til LNF- spredt i kommuneplanen 199 fritidsboliger, 117 av disse ligger i strandsonen	-----	Området er uregulert, og det er dermed ikke vurdert om det kan tillates flere boliger i området enn de som eksisterer der i dag. Ikke tillatt å bruke uten at området som helhet reguleres.
Areal avsatt til LNF i kommuneplanen 161 fritidsboliger, 80 av disse ligger i strandsonen	----	Området er avsatt til areal som i utgangspunktet ikke skal være bebygget. Det er likevel en del eksisterende fritidsboliger i LNF-områder, disse er ikke tillatt å bruke fra fritidsbolig til helårsbolig.
Totalt antall fritidsboliger med mulighet for konvertering til helårsbolig	749 eiendommer	Forutsatt at ovenstående krav kan oppfylles.

Tabell 1 Arealformål og forutsetninger for konvertering

14. Nye bestemmelser

I Nesodden kommune er det mange eldre reguleringsplaner med uklare reguleringsbestemmelser. I denne rulleringen av kommuneplanens arealdel er det søkt å finne nye bestemmelser som klargjør typiske svakheter som er erfart i gamle planer. Fremfor å oppheve alle de eldre reguleringsplanene, og få store uregulerte arealer, vurderes det som mer formålstjenlig å lage nye bestemmelser i kommuneplanens arealdel som da vil gjelde

foran bestemmelsene i gamle reguleringsplaner etter prinsippet om at nyeste plan gjelder der det er motstrid mellom to planer. Konsekvensen av en eventuell oppheving av planene vil være store uregulerte områder i kommunen og omfattende mengder dispensasjonssøknader, som vil belaste innbyggerne unødvendig.

De nye bestemmelser skal komplettere eldre reguleringsplaner på Nesodden. Formålet med en slik komplettering er å unngå at kommunen må igangsette ny planprosess for å erstatte eldre reguleringsplaner når det skal innlemmes generelle bestemmelser som gjelder en større andel av reguleringsområdene i kommunen. Kommuneplan 2018-2046 innehar flere kompletterende bestemmelser til eldre reguleringsplaner, herunder bestemmelser om minste uteoppholdsareal, støy, overvannshåndtering, sikring mot naturskader, masseforvaltning, naturmangfold, vegetasjon, terrengendringer med videre. Kommunen har likevel ønsket å se om kommuneplanen kan komme med ytterligere bestemmelser som kan utfylle eldre reguleringsplaner.



Figur 31 Illustrasjonsbilde, Unsplash

Det ble nedsatt en fokusgruppe bestående av representanter fra innbyggerne, utbyggere, næringslivet og natur og friluftsliv. Gruppen hadde til formål å vurdere hvordan kommunen kunne bruke kommuneplanen som kompletterende verktøy for å sikre at eldre reguleringsområder blir tilstrekkelig ivaretatt. Et gjennomgående tema i dette arbeidet har vært å sikre at nye bestemmelser bidrar til økt forutsigbarhet for alle berørte parter. Fokusgruppen har underveis i prosessen vært innom flere temaer, deriblant vedlikeholdsvekst, minste tomtestørrelse, minste uteoppholdsareal, hensynssoner,

småhusplan, samt vurdert innhold i enkelte bestemmelser i eldre reguleringsplaner. Arbeidet som fokusgruppen har nedlagt, ble innlemmet som kunnskapsgrunnlag i kommunens videre arbeid med utarbeidelse av nye bestemmelser til rullering av kommuneplan.

15. Arealnøytralitet

Kommunestyret har i vedtak 006/21 bestemt at kommunen skal følge prinsipp om arealnøytralitet.

Ved forrige rullering av kommuneplanens arealdel ble flere ubebygde arealer som var avsatt til bebyggelse, tilbakeført til LNF-areal. Rulleringen av kommuneplanen 2018-2042 anses derfor å være arealpositiv. Ved denne rulleringen av kommuneplanens arealdel er det ikke avsatt nye arealer til utbygging, og den positive arealbalansen fra forrige plan videreføres dermed. Kommuneplanens arealdel 2022-2048 anses derfor som arealnøytral.

Kommunen skal fortette og gjenbruke arealer som allerede er bebygget. De langsiktige vekstgrensene på Tangen og Fagerstrand som ble fastsatt i kommuneplanens arealdel 2018 - 2042 videreføres i kommuneplan for 2022 – 2046.

Hensynssoner og tilbakeførte arealer til landbruk-, natur og friluftsområder (LNF) i kommuneplan 2018 – 2042 er i tråd med prinsipp om arealnøytralitet og videreføres i kommuneplan for 2022 – 2046. Det har blitt lagt inn 18 nye hensynssoner med utgangspunkt i naturtypekartlegging fra 2020 og 2021. Kunnskapsgrunnlag om naturmangfoldet (naturtypekartlegginger) i kommunen skal oppdateres jevnlig, forutsatt bevilgede midler til dette.

Det har blitt vedtatt at ved søknad om dispensasjon, skal det gjøres en grundig vurdering av arealnøytralitet ved det omsøkte tiltak. Klima- og arealregnskap utarbeides for alle nye reguleringsplaner og det skal synliggjøres konsekvenser for klima, miljø og naturmangfold sett i forhold til kommunens klimamål og ambisjoner. I tillegg til dette, skal det i denne sammenheng også foreligge vurderinger tilknyttet økosystemtjenester og samlet belastning på naturmangfold.

I tillegg til det politiske vedtaket som er omtalt ovenfor, gjøres det ytterlige grep som er i tråd med arealnøytralitetsprinsippet. I forrige Kommuneplanens arealdel 2018 – 2042 ble 214 daa områder satt av til boligformål, tilbakeført til LNF-formål, og det legges ikke inn nye områder til boligformål i kommuneplanens arealdel 2022 – 2046. I takt med fortetting, skal sammenhengende grøntdrag, grøntområder, 100-metersskoger og grønne lunger ivaretas og styrkes. Viktige natur- og friluftsområder skal ivaretas.



Figur 32 Illustrasjonsbilde, Unsplash

15.1. Ytterligere presiseringer

Arealnøytralitet innenfor vekstgrenser

Innenfor vekstgrenser er det utbygging som har prioritet. Viktige naturområder med høy økologisk verdi skal vernes om (i henhold til naturtypekartlegginger), herunder grøntkorridorer og områder med viktig friluftsverdi i henhold til kartlagte og verdsatte friluftsområder i kommune kartet. Blå- og grønne strukturer innenfor vekstgrensen skal sikres. Det er ikke krav om kompensasjon for arealer i form av restaurering eller tilbakeføring til LNF.

Arealnøytralitet utenfor vekstgrenser

Utenfor vekstgrenser skal planer og tiltak vurderes opp mot prinsippet om arealnøytralitet og påvirkning på klima, miljø og naturtyper skal utredes. Utredningene skal inkludere en økosystemtilnærming/samlet belastning. Dette innebærer hvordan et tiltak, inngrep eller en aktivitet påvirker økosystemet, og den samlede belastningen som økosystemet blir utsatt for.

Arealnøytralitet innenfor eksisterende LNF-områder

Innenfor eksisterende LNF-områder gjelder kommuneplanbestemmelser under §32. Tiltak knyttet til landbruk, skogbruk og gårdsdrift omfattes ikke av arealnøytralitet.

Definisjoner som legges til grunn

Prinsipp om arealnøytralitet skal bidra til å stanse forbruket av natur. Det går ut på at kommunen skal fortette og gjenbruke arealer som allerede er bebygget, herunder vei og infrastruktur og områder avsatt til bolig og anlegg. Samtidig skal kommunen sikre at viktige naturtyper ikke går tapt og at økosystemtjenester og –tilstand bevares i størst mulig grad. Det skal tilstrebes balanse i arealregnskapet.

15.2. Måling av arealnøytralitet

Arealnøytralitet måles opp med arealregnskap som rulleres hvert 4. år i forbindelse med kommuneplanens arealdel. Utgangspunkt for arealnøytralitet er dagens situasjon per år 2022, herunder dagens områder avsatt til boligformål, LNF-områder, hensynssoner og naturområder som er kartlagt, samt deres tilstand.

- Områder som er avsatt til boligformål, bygg og anlegg vil slå nøytralt ut, da de per dags dato er avsatt til dette formålet og arealnøytralitetsprinsippet tar utgangspunkt i nåværende situasjon.
- Områder som er avsatt til boligformål med som tilbakeføres til LNF vil slå positivt ut på arealnøytralitet.
- Restaureringstiltak og andre tiltak som bedrer økologisk funksjon vil slå positivt ut for arealnøytralitet.

15.3. Arealregnskap

Bakgrunn

Det var i utgangspunktet vedtatt å utarbeide arealregnskap årlig, men etter anbefaling fra pågående nasjonale prosjekter om arealregnskap, og i påvente av felles metodikk, er det gunstigst å utarbeide arealregnskap som del av kommuneplanen, hvert fjerde pr.

Arealregnskap er en del av en større tilnærming som kalles naturregnskap. På det årlige møtet til FNs statistikk-kommisjon i mars 2021 ble det godkjent en statistisk standard for å kartlegge økosystemer og økosystemtjenester (naturgoder).

Det ble i tillegg enighet om internasjonalt anerkjente prinsipper for hvordan naturgoder kan verdsettes økonomisk som del av nasjonalregnskapet. Metoder for kartlegging og verdsetting av økosystemer er dermed samordnet internasjonalt, og statistikkbyråer verden over har tatt et viktig skritt for å kunne utvikle både et arealregnskap og et naturregnskap for hvert enkelt land. Standarden og anbefalingene inngår i det som kalles *FNs System of Environmental-Economic Accounting - Ecosystem Accounting*, på norsk naturregnskapet.

Arealregnskapet som grunnlag for naturregnskap (økosystemregnskap) er nybrottsarbeid og det satt i gang flere nasjonale forskningsprosjekter som skal løse ulike utfordringer innenfor

denne tematikken. Fylkeskommunen har satt i gang en fireårig opptrappingsplan for arbeidet med arealregnskap. Arbeidet er organisert i to delprosjekter der det ene skal utvikle et arealregnskap for Viken fylke og en regnskapsmal for fylkeskommunal sektor. Det andre skal hjelpe Viken kommunene med å få frem egne arealregnskap. Nesodden kommune følger nøye med på Viken fylkeskommune sitt arbeid med utvikling av arealregnskap og metodikk.

Arealregnskap for Nesodden kommune

I påvente av felles metodikk for arealregnskap, har Nesodden utarbeidet et arealregnskap som grunnlag for Kommuneplanens arealdel 2022 – 2046, og som et verktøy som skal gjøre det mulig å måle graden av arealnøytralitet. Nesodden kommune har tatt utgangspunkt i de dataene som er tilgjengelige per dags dato for utarbeidelse av arealregnskap.

Følgende to tabeller presenterer regnskapet, dagens situasjon, som arealnøytralitetsprinsippet skal ta utgangspunkt i:

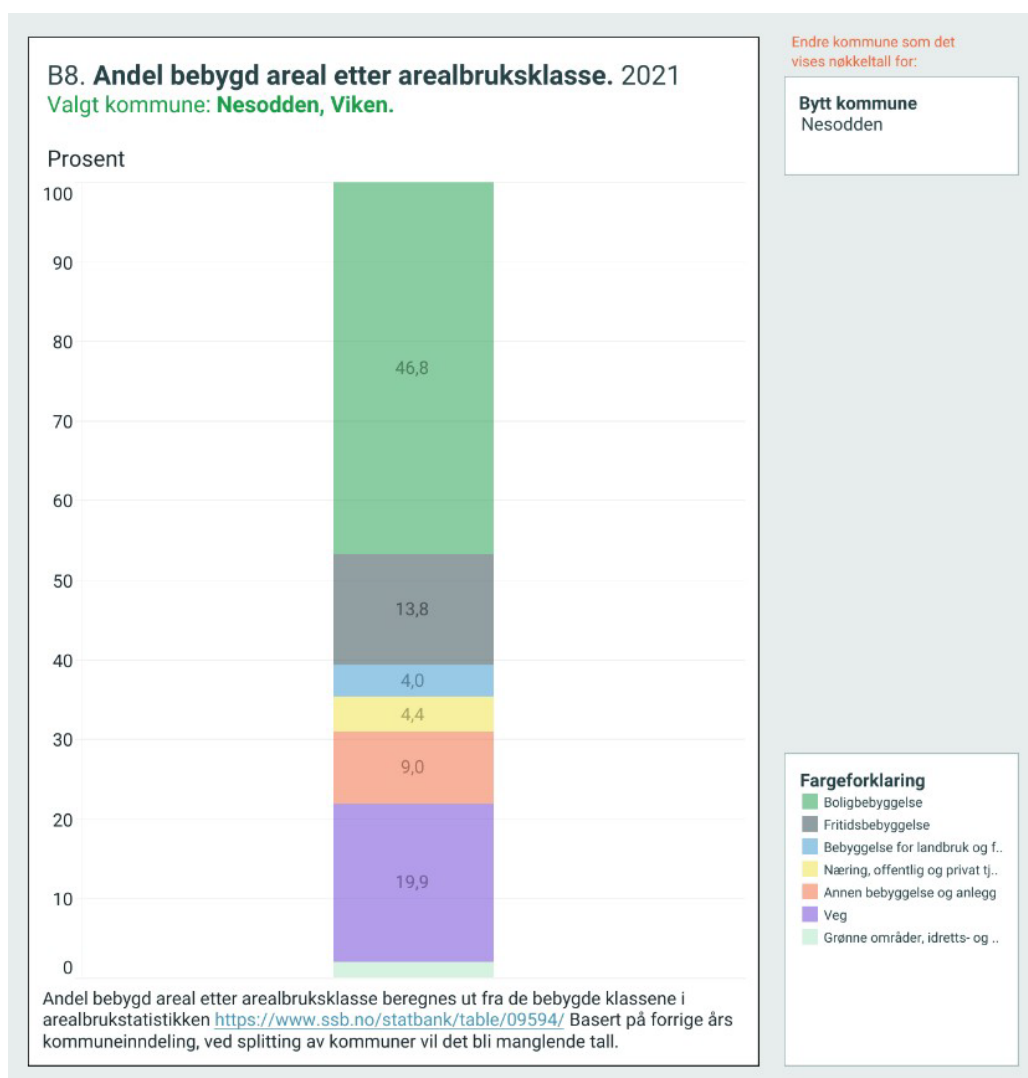
Arealtype	2016		2017		2018		2019		2020	
Bebyggelse	8 263	13,5 %	8 344	13,6 %	8 347	13,6 %	8 485	13,81 %	8 492	13,82 %
Ferskvann	790	1,3 %	790	1,3 %	790	1,3 %	790	1,29 %	790	1,29 %
Fulldyrka jord	4 686	7,6 %	4 653	7,6 %	4 649	7,6 %	4 663	7,59 %	4 663	7,59 %
Innmarksbeite	352	0,6 %	352	0,6 %	352	0,6 %	352	0,57 %	351	0,57 %
Myr	387	0,6 %	387	0,6 %	387	0,6 %	387	0,63 %	387	0,63 %
Overflatedyrka jord	75	0,1 %	74	0,1 %	74	0,1 %	74	0,12 %	74	0,12 %
Samferdsel	1 269	2,1 %	1 290	2,1 %	1 290	2,1 %	1 291	2,10 %	1 291	2,10 %
Skog	43 867	71,4 %	43 801	71,3 %	43 800	71,3 %	43 665	71,09 %	43 635	71,04 %
Åpen fastmark	1 737	2,8 %	1 735	2,8 %	1 735	2,8 %	1 718	2,80 %	1 743	2,84 %
SUM	61 425	100,0 %	61 424	100,0 %	61 424	100,0 %	61 424	100,00 %	61 424	100,00 %

Tabell 2 Arealregnskap basert på AR5, NIBIO

Sum areal for diverse arealformål i kommuneplan

Arealformål	Areal m2	Areal km2	Areal dekar	
Boligbebyggelse	7544911,7	7,54	7 544,91	
Fritidsbebyggelse	142140,5	0,14	142,14	
Sentrumsformål	316298,6	0,32	316,30	
Forretninger	24376,6	0,02	24,38	
Offentlig eller privat tjenesteyting	528007,3	0,53	528,01	
Fritids- og turistformål	0,0	0,00	0,00	
Råstoffutvinning	0,0	0,00	0,00	
Næringsbebyggelse	837577,9	0,84	837,58	
Idrettsanlegg	181795,5	0,18	181,80	
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	60770,8	0,06	60,77	
Uteoppholdsareal	7492,9	0,01	7,49	
Grav og urnelund	105804,5	0,11	105,80	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1569879,7	1,57	1 569,88	
SUM	11319056,0	11,32	11 319,06	18,4 %
LNF	45451788,2	45,45	45 451,79	74,0 %
LNF-spredt	1703645,9	1,70	1 703,65	2,8 %
Totalt areal			61 424,00	

Tabell 3 Oversikt over arealformål i Nesodden kommune.



Figur 33 Bebygd areal etter arealbruksklasse, Nesodden. Fra Arealprofiler, SSB.

I tillegg til tabellene er hensynssoner i kommuneplanen en del av arealregnskapet. Økologisk tilstand for hensynssonene er beskrevet i faktaark tilhørende de kartlagte naturtypene.

Temaplan for klima- og miljø vedtatt 22.12.2021 utdyper tema knyttet til naturmangfold ytterligere og har strategier som er koblet mot kommuneplanens samfunnsdel som skal gjennomføres og rapporteres på fra år 2022.

15.4. Neste kommuneplanrullering

Ved neste kommuneplanrullering vil arealregnskapet tilpasses felles metodikk som er planlagt å være ferdig utarbeidet innen 2024. I forbindelse med neste rullering skal Nesodden kommune oppdatere sitt arealregnskap og fremvise balansen i henhold til prinsipp om arealnøytralitet, slik som beskrevet ovenfor.

16. Klima og miljø

Klimaprofil for Oslo og Akershus viser at Nesodden kan forvente å oppleve en temperaturstigning på 4 °C mot 2100. Dette kan gi lengre perioder med tørke om sommeren, med lav grunnvannstand. Nedbørsmengden pr. år vil samtidig øke, hovedsakelig i vinterhalvåret. Døgn med kraftig nedbør forventes å øke med 20 prosent. Det er også forventet at ulike naturskader vil oppstå som følge av temperatur- og nedbørsendringene. Dette er blant annet økt steinsprang, kvikkleireskred og stormflo. Dette stiller kommunen overfor store utfordringer i form av planlegging, vedlikehold og beredskap. Arealplanlegging er et av de viktigste verktøyene for sikkerhet mot effekten av disse klimaendringene.

Temaplan for klima- og miljø ble vedtatt 22.12.2021. Føringene fra denne er hensyntatt og innlemmet i kommuneplanrulleringen gjennom bestemmelser, hensynssoner og overordnede mål.



Figur 34 Salamandere, Nesodden kommune

16.1. Klimatilpassing

Kommunen har gjort en kartlegging av flom for tre ulike nedbørhendelser for Nesodden kommune. Resultatet er digitale flomkart som skal benyttes i kommunens arbeid med blant

annet reguleringsplaner og byggesaker. Flomkartene anses som en grov kartlegging av hvordan nedbør påvirker ulike arealer, kartene viser også utbredelse av nedbørbasert flom. Simuleringer av flom er gjort for nedbør med gjentaksintervall 20 år, 50 år og 200 år. Klimafaktor på 1,5 er lagt til for alle tilfeller grunnet antatt økt vannmengde som følge av klimaendringer. De digitale kartene som er resultatene av dette arbeidet, er lagt inn i kommunens egen kartdatabase.

Norges energi- og vassdragsdirektorat (NVE) gjennomfører kartlegging av kvikkleire og andre fareområder i henhold til Plan for skredfarekartlegging, NVE rapport 14/2011.

Nesodden kommune er ikke et prioritert område i kartleggingsplanen for kvikkleire fordi det er relativt lite marine avsetninger på Nesodden. Det er derfor vurdert at sannsynligheten for å finne utsatte områder med kvikkleire er mindre i Nesodden kommune enn i landet for øvrig. NVE har et aktsomhetskart for kvikkleire kalt «Aktsomhet marin leire». Dette er utarbeidet fra kartet «Mulighet for marin leire» i Norges geotekniske undersøkelser (NGU). Aktsomhetskartet viser at det er få områder i Nesodden kommune hvor det vurderes fare for områdeskred for kvikkleire.

På grunn av Nesoddens stedvis bratte topografi ansees fare for utglidning av steinmasser i bygde anlegg og ras av enkeltsteiner som en større risiko. Et våtere klima gjennom hele året og med store og til dels hyppige variasjoner mellom frost og mildvær i vinterhalvåret kan det oppstå jordutglidning, steinsprang og ustabilitet i massene i bratt terreng.

Klimatilpasning er et av temaene som skal ivaretas i kommunens helhetlige risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Ved et hvert planarbeid skal det foreligge en ROS-analyse som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om et område er egnet til utbygging, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen. Analysen kartlegger uønskede hendelser som kan inntreffe ved å ta i bruk eller endre arealbruken for aktuelle områder. ROS-analyser skal også legge vekt på økosystemfunksjoner, for eksempel flomdemping, karbonlagring, beskyttelse mot erosjon og filtrering av vann.

Solfangere og solceller tilknyttet bebyggelse er et område i rask vekst og som representerer et klimavennlig energitilskudd. Noen av denne typen tiltak vil være søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, mens andre mindre tiltak er unntatt søknadsplikt. Kommunen er i gang med å utarbeide veiledningsmateriale for hvordan innbyggerne går frem om de ønsker å installere solfangere eller solceller på sin eiendom.

Det kan vurderes å avsette areal til klimatiltak som eksempelvis bakkemonterte solkraftverk kan vurderes som et ledd i kraftproduksjon på Nesodden. Solkraft utgjør i dag en liten del av kraftproduksjon i Norge, men er for tiden i rask vekst. Ifølge NVE var det ved utgangen av 2021 knyttet om lag 186 MW solkraft til nettet i Norge.

16.2. Klimagassutslipp

Kommunen vedtatte klimamål er å redusere klimagassutslipp med 65% innen 2030, sett i forhold til 2017. Transportsektoren (sjøfart etterfulgt av veitrafikk) står for den største delen av de direkte, geografiske klimagassutslippene på Nesodden. Når man ser på klimafotavtrykket for kommunen som virksomhet (både direkte og indirekte utslipp), så er det bygg og energibruk som står for de største utslippene internt i kommunen (ref. Kommunens Klima- og miljøplan, klimaregnskap og klimabudsjett).

Utslippene fra transport har gått gradvis nedover i perioden 2017 – 2020 grunnet blant annet overgang til el-ferger og overgang til utslippsfrie kjøretøy. Siden utslipp fra veitrafikk også reduseres, viser det at igangsatte tiltak har en positiv påvirkningskraft. Skal det likevel være mulig å nå målet om 65 prosent reduksjon av klimagassutslipp innen 2030, er det ikke bare nødvendig med nullvekst i personbilbruken, men en ytterligere nedgang i personbilbruk og tilknyttede klimagassutslipp. Kommunen ønsker derfor ikke å åpne for utbygging i områder som gir økt biltrafikk, og heller legge til rette for fremtidsrettet tettstedsutvikling i områder med god kollektivtransport og korte avstander til barnehage, skoler, butikker og andre tjenesteytelser. Det er en økende etterspørsel etter slike gode bomiljø, disse gir også folk enklere hverdager med mindre tidsbruk til transport.

I tillegg til grepene som tas for en konsentrert vekst i vekstområdene, er det også tatt flere grep i arealdelen for å redusere utslipp fra byggeprosesser. Det er stilt krav i større reguleringsplaner at det skal gjøres en vurdering av mulige utslippsreduksjoner gjennom hele byggeprosessen, samt alternativer for fornybar energi mm. I alle reguleringsplaner skal kollektivdekning, energikilder og så videre, redegjøres for.

16.3. Naturmiljø

Nesodden har unike naturkvaliteter i form av skog, strand og sjø. Naturen gir grunnlag for livsutfoldelse, lek, idrett og friluftsliv. Den gir frisk luft, vakre landskap og et verdifullt dyre- og planteliv. Enkel tilgang til natur gir økt livskvalitet.

De største truslene mot biologisk mangfold er nedbygging og fragmentering av natur, forurensning, fremmede arter og klimaendringene. For å ta vare på sårbare arter, er det viktig å sørge for å ta vare på store nok naturområder til at de kan overleve og formere seg. I kommuneplanen er det laget hensynssoner for å sikre at de viktigste områdene med biologisk mangfold ikke blir bygd ned. Dette er arealer med stor artsrikdom og sjeldne arter.

Ivaretagelse av det biologiske mangfoldet styrker også naturens motstandskraft mot farlige klimaendringer, og gir verdifulle økosystemtjenester som flomdemping, rent drikkevann og rassikring. Økosystemtjenestene fra et rikt biologisk mangfold er også viktig for matproduksjon og matsikkerhet. Bidraget fra pollinerende insekter er av spesielt stor betydning og ivaretagelse av slike arter har vært et viktig fokusområde for Nesodden

kommune. I 2018 presenterte daværende landbruks- og matminister Jon Georg Dale og klima- og miljøminister Ola Elvestuen Nasjonal pollinatorstrategi på Fjellstrand skole, på grunn av skolens arbeid med 'humlevennlige hager'. Den nasjonale strategien peker ut innsatsområder for å nå målet om å sikre levedyktige bestander av villbier og andre pollinerende insekter, opprettholde pollinering i matproduksjon og naturlige økosystem og øke kunnskap og formidling. Strategien er i ettertid blitt fulgt opp av Tiltaksplan for ville pollinerende insekter 2021-2028. Ivaretagelse av stedegen vegetasjon er på grunn av slike hensyn et viktig element i bestemmelsene for regulerings- og byggesaksarbeidet.



Figur 35 Illustrasjonsbilde, Unsplash

I kommunen er utbredelsen av fremmede arter stor. Det er over 500 lokaliteter med fremmede arter. Den mest lønnsomme måten å begrense utbredelsen av fremmede arter på, er å hindre at de spres. Det er derfor lagt inn bestemmelser som skal redusere risikoen for at bla. Bygge- og anleggsvirksomhet frakter med seg fremmede arter til nye steder i kommunen. Stillehavsøsters er et økende problem som det bør jobbes aktivt for at ikke spres seg ytterligere. Dette er tema som er innarbeidet i kommunens klima- og miljøplan (KOM).

16.4. Vassdrag og våtmarksområder – miljøstand og utfordringer

På Nesodden er det våtmarksområder og noen større tjern. Mange av disse har store naturverdier og er leveområde for flere ulike arter. Myrområdene og de mange dammene fungerer som vannreservoarer og motvirker både uttørking og flom.

Nesodden har en unik bestand av sjeldne amfibier som storsalamander og spissnutefrosk, som er helt avhengige av at dammer og fuktige områder blir ivaretatt. Dammene som har

blitt brukt som isdammer har også historisk verdi, og flere av myrområdene, spesielt Tomåsan, er viktige friluftsområder. Flere av disse er også identitetsskapende for kommunens innbyggere. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer forutsettes derfor bevart. Områder inntil elver og bekker skal sikres gjennom bestemmelsene for reguleringsplaner. Kantsoner langs vassdrag er viktige og skal beskyttes i henhold til vannressursloven.

Det kommunale vannet er av god kvalitet. Som oppfølging av den vedtatte «Hovedplan for drikkevann og vannmiljø» jobber kommunen med flere store områdeplaner for å bygge ut vann- og avløpsnett i tett befolkede områder. Bekkene på Nesodden er små, og kan være sårbare for forurensning. Dette må følges godt opp gjennom kommunens samarbeid i overvåkningsprogrammet PURA.

Før utbygging tar til skal det dokumenteres tilstrekkelig mengder drikkevann som tilfredsstillende kvalitetskravene i drikkevannsforskriften.

Nye vannforsyningssystemer som leverer mer enn 10 m³ vann pr dag, skal ha godkjent planene for valg av vannkilde, utbygging og drift før arbeid igangsettes. Nyetableringer skal i størst mulig grad knyttes til eksisterende vannforsyningssystemer. Det samme gjelder avløpsløsninger. Dette betinger at anlegg, transportsystem og kilde har kapasitet. Det bør derfor tilstrebes å etablere felles drikkevannsløsning/avløpsløsning i nye områder.

16.5. Styrking av blågrønne strukturer

Blågrønne strukturer er områder der vegetasjon og/eller vann skal ivaretas og inngå som en naturlig del av områdene sammen med bebyggelse og infrastruktur. Dette er viktig for helse og livskvalitet, lokalklima og overvannshåndtering, biologisk mangfold, estetikk med mer. Kommunen startet i 2018 på et arbeid med kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder, et arbeid som ble ferdigstilt i 2019.

Vern av grøntstruktur i prioriterte utbyggingsområder er et politisk mål (15-punktslista). I kommende kommuneplanperiode skal det legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur. Naturområder må sikres og grønne korridorer med stier som gir tilgjengelighet internt i området og til nesoddmarka, må vedlikeholdes og opparbeides i takt med fortettingen. Kommunen kan i reguleringsplaner fastsette særlige miljøkrav til bygg og utbyggingsområder, blå-grønn faktor og bruk av massivtre.

16.6. Grønne lunger og 100-meterskoger

Grønne lunger er naturområder som ligger mellom bebyggelse. Disse kan ha karakter av park eller kan være grønne, ukultiverte lunger som ofte kalles 100- meterskoger. Grønne lunger er viktige for lek, rekreasjon og gir variasjon fra andre områders mer urbane preg.

Grøntområder er viktige for overvanns- håndtering, flomdemping, ren luft og andre forhold knyttet til økosystemet. Nesodden vil oppleve en enda større utbyggingspress de nærmeste årene, med mye fortetting. Det er da viktig at slike grønne lunger blir bevart. Det skal derfor tas ekstra hensyn til å ivareta slike grønne lunger i reguleringsplaner og andre utviklingsprosjekter fremover. I kommuneplanen er det lagt en grønt- korridor gjennom vekstområdet Tangen – Skoklefall for å sikre innbyggerne enkel tilgang til naturen.



Figur 36 Illustrasjonsbilde, Unsplash

16.7. Landbruksarealer

Arealtype	Dekar	%
Jordbruksareal		
Fulldyrka	4 665	7,6
Overflatedyrka	74	0,1
Innmarksbeite	351	0,6
Skog		
Produktiv skog	35 468	57,7
Uproduktiv skog	8 193	13,3
Bebyggelse/samferdsel	9 788	15,9
Annet markslag		
Åpen fastmark	1 743	2,8
Myr, åpen eller med skog	387	0,6
Ferskvann	790	1,3
Ikke kartlagt	0	0
Sum	61 459	100,0

I Nesodden er det 5 090 dekar jordbruksareal, noe som utgjør om lag 8,3 prosent av kommunens landareal (Arealbarometeret, NIBIO, 2020).

Figur 37 Arealressurskart AR5, årsversjon 2020, NIBIO

Jordbruksarealene på Nesodden ligger spredt og er av vekslende kvalitet. Mest sammenhengende jordbruksareal finner vi på østsiden og noe nord for Fagerstrand, ellers er det små spredte jordlapper innimellom skogområder. Skogen har også vekslende bonitet, mye er grunnlendt, næringsfattig mark med furu og eik. Det milde kystklimaet er gunstig for løvskogen. NIBIO har utviklet gode temakart for jordkvalitet og egnethet for ulike vekster («Kilden»)

Landbruksarealer (jordbruk og skogbruk) utgjør om lag 80 prosent av totalarealet i Nesodden. Litt under 8 prosent er dyrka jord. Dette er lavt i forhold til andre Follo-kommuner. Om lag 72 prosent av arealet er skog, hvorav 59 prosent er produktiv skog. Det er 14 aktive jordbruksforetak i Nesodden. Det er imidlertid 158 registrerte landbrukseiendommer totalt, 78 av disse har mer enn 5 dekar dyrka jord. Det meste av det dyrkede arealet på disse eiendommene er leid bort til de aktive jordbruksforetakene. Om lag 49 prosent av jordbruksarealet brukes til kornproduksjon, 45 prosent brukes til produksjon av gress, og litt over 5 prosent er areal som brukes til beite. Det er et foretak som driver melkeproduksjon. Dette holder i hevd et stort antall mindre landbrukseiendommer med grasproduksjon og beite. To foretak har sauer. I tillegg er det en del eiendommer som har hest eller smådyr som hobby. Arealfordeling av jordbruksvekster i Nesodden er vist under (produksjonstilskudd-statistikk, Landbruksdirektoratet 2019). Sum areal under stemmer ikke helt med arealet dyrka jord oppgitt over. Dette skyldes at brukere på Nesodden driver en del

jord i Nordre Frogn som komme med på statistikken for Nesodden.

	Korn	Gress	Potet	Grønnsaker	Frukt og bær
Antall dekar	2505	2313	0	1	2

Tabell 4 Jordbruksproduksjon pr. dekar

16.8. Landbrukets næringsmessige betydning

Antall heltidssysselsatte i landbruksnæringen i Nesodden er under 10, men landbruket har ringvirkninger til andre næringer som bygg og anleggsnæring, håndverksbedrifter av ulike slag, transportnæringen etc. I vekstsesongen er det deltidssysselsatte i grønnsak- og bærproduksjonen. Verdien av landbruksproduktene fra kommunen var i 2015 ca. 10 millioner kr. Av dette var verdien av tømmerhogst ca. 3 millioner kr.

Landbruket i LNF-områdene reguleres av en rekke forskrifter for det meste hjemlet i jordloven og skogbruksloven.

16.9. Landbrukets betydning for kulturlandskapet

Kulturlandskap er landskap preget av landbruk og bosetting i flere hundre år. De fleste setter pris på et variert kulturlandskap med kornåkrer, beiter, skogområder og vannårer.

Landbruksdrift preger kulturlandskapet og landbruket har et ansvar for å holde et ønsket kulturlandskap i hevd. Nesodden har flere områder som er betegnet som nasjonalt eller regionalt viktige kulturlandskap, spesielt områder knyttet til kysten og de viktigste jordbruksområdene. Bevaring av kulturlandskapet er et viktig hensyn i landbruket og i arealforvaltningen.

16.10. Miljø og klima i landbruket

Det er ikke mulig å drive landbruk uten at det påvirker miljø og klima. Åpen åker medfører fare for avrenning av næringsstoffer, erosjon og utslipp av klimagasser. Husdyrproduksjon medfører utslipp av klimagassene metan og lystgass fra drøvtyggere og husdyrgjødsel. Det er satt inn mange virkemidler i landbrukspolitikken for å redusere miljøpåvirkningen av landbruksdrift. Det har til nå vært størst fokus på vannforurensning, men oppmerksomhet mot klimatiltak i landbruket blir viktig framover.

Åkerareal med kornproduksjon medfører at jorda ligger åpen uten beskyttelse mot erosjon og avrenning deler av året. Det er et mål om minst mulig jordarbeiding om høsten slik at arealet har plantedekke (stubb) gjennom vinteren. Dette vil redusere faren for erosjon og avrenning til vassdrag. Det er spesielt viktig at den mest erosjonsutsatte jorda ikke bearbeides om høsten. Innenfor vannområde PURA (vannområde Bunnefjorden med Årungen- og Gjersjøen- vassdraget) er krav om dette knyttet til tilskuddsordningene i landbruket.

Regionalt Miljøprogram – regionale miljøtilskudd og miljøkrav for jordbruket i Oslo og Akershus (RMP) omhandler økonomiske virkemidler for å hindre forurensning fra jordbruksarealer og for pleie av kulturlandskapet. Follo totalt (uten Enebakk) fikk til sammen kr 5,9 millioner til formålene.

Et annet virkemiddel er tilskudd til spesielle miljøtiltak i landbruket (SMIL) som i Follo i stor grad benyttes til investeringer i hydrotekniske tiltak på gårdsbrukene. I 2016 fikk Follo kr 2,6 millioner til dette. Ordningen forvaltes etter kriterier felles for Follo.

Kommunene deltar i arbeidet med vannforvaltning i henhold til EUs vanndirektiv. Arealene i Nesodden har avrenning til 2 vannområder. Vestsiden av Nesodden tilhører vannområdet Oslofjorden vest, arealene i øst, med avrenning mot Bunnefjorden tilhører vannområde PURA. Alle landbrukseiendommene i PURA-området har fått tilbud om miljørådgiving, og de som har hatt behov har fått hjelp til planlegging av miljøtiltak med tilskudd fra SMIL-ordningen. Dette har bidratt til en betydelig reduksjon av erosjon og avrenning fra landbruksarealene, også på Nesodden. Klimatiske forhold har antakelig bidratt til å kamouflere effekten noe.

Drenering av dyrka jord er et viktig tiltak for å holde avlingsnivået oppe, redusere avrenning og redusere utslipp av klimagassen lystgass fra jorda. De siste årene er det gitt tilskudd til drenering, fra 2017 kr 2000 pr dekar systematisk drenert areal. Tilskuddet dekker inntil halve kostnaden og har bidratt til en markant økning i dreneringsaktiviteten i Follo.

Den nasjonale skogbrukslovgivningen skal sikre at skogbruk ivaretar nødvendige hensyn til blant annet miljø og friluftsliv (bl.a. forskrift om bærekraftig skogbruk). Kommunene Vestby, Nordre Follo, Ås, Frogn og Nesodden inngikk i 2014 avtale om felles landbrukskontor. Landbrukskontoret forvalter lover, forskrifter og virkemidler i landbrukspolitikken som gjelder for jordbruk og skogbruk i kommunene.

Klimatiltak i landbruket vil bli et viktig tema framover. Landbrukets organisasjoner har startet prosjektet «Klimasmart landbruk» som har som formål å redusere klimaavtrykket til norsk landbruk ved å sikre bedre informasjon og gode verktøy for klimasmart drift på norske gårdsbruk. Klimafokuset i landbruket i Follo bør være på god agronomi med redusert jordarbeiding, god drenering, karbonbinding i jord og skog samt energisparing og bruk av fornybar energi.

16.11. Landbrukets samfunnsverdi

Nasjonalt har landbruket et stort ansvar for matproduksjon og produksjon av dyrefor og trevirke til samfunnets behov. I beredskapssammenheng er det viktig å beholde landets kapasitet til egen matproduksjon. Det er et nasjonalt mål at matproduksjonen i Norge skal

økes. Bevaring av landbrukets ressurser og jordvern er vesentlig i denne sammenhengen. Follo ligger i et område med gunstige klimatiske betingelser og god jordkvalitet. Området har langt større evne til produksjon av matkorn og grønnsaker enn de fleste andre områder av landet. Derfor er dyrka og dyrkbar jord i Follo svært verdifull, dette gjelder også jorda i Nesodden kommune. Jordvernpolitikken i Norge setter klare begrensninger for omdisponering av jord til andre formål. Samtidig er Follo et befolkningstett område med betydelig vekst. Behovet for arealer til offentlige formål, bolig, næring og samferdsel og stort. Tettstedene i Follo ligger gjerne omkranset av verdifulle jordbruksarealer. Presset på disse arealene er betydelig.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus har som mål et arealeffektivt utbyggingsmønster med utvikling i tilknytning til utvalgte byer og tettsteder. Vekst skal gå foran vern i gangavstand fra kollektivknutepunktene, mens vern, inkludert jordvern, skal gå foran vekst utenfor tettstedsområdene.

Flere og flere setter pris på og etterspør kortreist mat og «grønne opplevelser» i kulturlandskapet og skoglandskapet. «Inn på tunet»- tiltak, grønn omsorg og landbruket som læringsarena er etterspurt. Landbruket i Nesodden kommune bør utfordres til å utvikle flere slike tilbud.

16.12. Landbruksformål i kommuneplanen

Landbruksformålet omfatter tradisjonelt landbruk og eventuelt tilleggsnæringer basert på gårdens eget ressursgrunnlag. For avklaring av hva som kommer innenfor formålet vises til veileder fra departementene (Garden som ressurs, KMD og LMD).

Follo-kommunene bør ha en 0-visjon når det gjelder jordvern. Det betyr at det ikke skal tillates omdisponering av dyrka og dyrkbar jord. I landbruksområdene skal kun nødvendige bygg og anlegg for landbruk tillates. Nødvendige bygg og anlegg skal fortrinnsvis legges på ikke dyrkbar grunn. Ved byggesøknader skal dette følges opp.

16.13. Strategier for landskapet på Nesodden

Kulturlandskap

Kulturlandskapet i Nesodden kommune er i stor grad klassifisert som spesielt verdifullt. Kulturlandskapskvalitetene skal bevares og utvikles ved tilrettelegging for aktivt landbruk der hensynet til miljø, klima og kulturminner vektlegges.

Jordvern

Nesodden har verdifull dyrka jord og gunstig klima for matproduksjon. Jordvern skal ha stor vekt i arealforvaltningen med en 0-visjon for omdisponering av dyrka og dyrkbar jord til annet formål. Nødvendige bygg og anlegg for landbruk skal fortrinnsvis legges på ikke

dyrkbare grunn.

Landbrukets samfunnsverdi

Landbruket har stor betydning nasjonalt ved produksjon av mat og trevirke. Nesodden har gode forutsetninger for dyrking av matkorn, grønnsaker og bær. Kommunen vil støtte og legge til rette for utvikling i disse produksjonene.

Lokalt har landbruket stor verdi som tilbyder av kortreist mat, grønne tjenester, grønn omsorg og opplevelser. I Nesodden skal det tilrettelegges for at landbruket i kommunen skal kunne utvikle slike tilbud, basert på lokale ressurser.

17. Massehåndtering

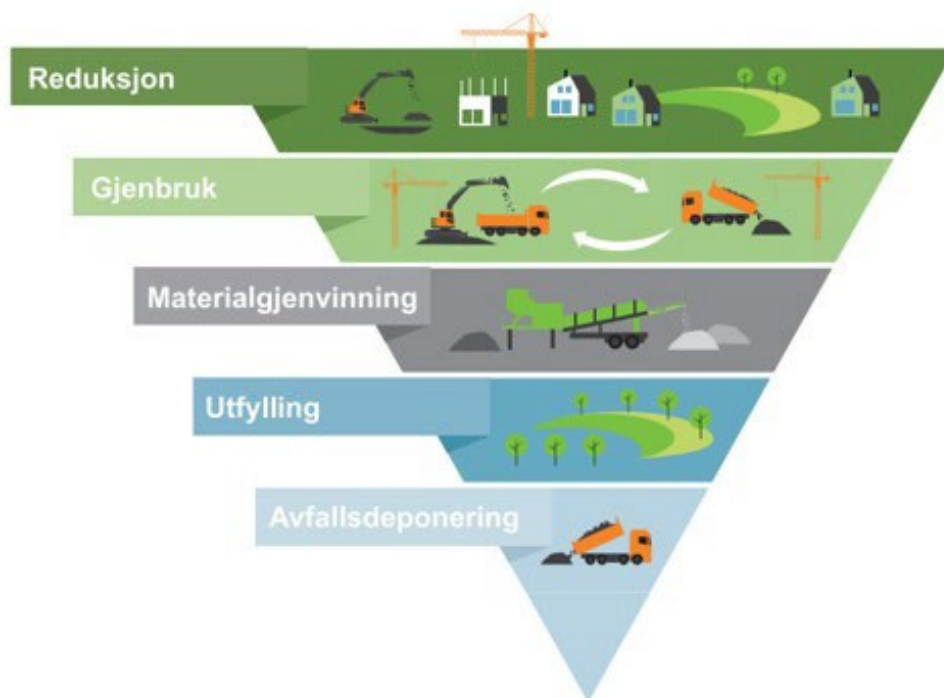
Uttak av byggeråstoff gir belastning på miljø og samfunn, blant annet støv, støy og klimagassutslipp fra transport. Bygge- og anleggsvirksomhet skaper også overskuddsmasser som gravemasser og bygningsavfall. Hver innbygger i Akershus bruker i gjennomsnitt 10 tonn eller et lastebillass pukk og grus per år. Massene kan gi til forurensing og forsøpling, dersom de ikke blir forsvarlig håndtert. Det kan også bidra til å spre fremmede arter, ved at frø og planterester fraktes i jordmassene eller på anleggsmaskiner.

Det vil alltid være behov for arealer til mellomlager, sikker behandling og deponi av overskuddsmasser. På Nesodden er det en utfordring med manglende areal for mellomlagring av bygningsmasser. Dette skaper unødig lange transportavstander og kan i verste tilfelle ødelegge områder med sårbar natur dersom det blir opprettet midlertidige lagringsplasser. I kommende kommuneplanperiode vil kommunen lage en kommunedelplan eller temaplan for masseforvaltning/massedeponi, for å sikre at håndtering av masser skjer på en bærekraftig måte.

17.1. Bakgrunn

En stor del av massene som benyttes i dag, slik som grus, pukk og matjord er ikke-fornybare. Ved å rette fokus mot reduksjon av behov, gjenbruk, gjenvinning og korrekt håndtering, minker man miljøbelastningen, kan redusere de økonomiske kostnadene, og unngår unødvendige klimagassutslipp fra transport. For Nesodden kommune sin del er første ledd å finne områder som kan være egnet for mellomlagring (ikke deponering) og derav åpne for økt gjenbruk av rene masser.

Denne veilederen tar utgangspunkt i prinsippene i ressurspyramide for masseforvaltning og FNs bærekraftsmål nr. 12, med hovedvekt på punktene 12.2 og 12.5.



Figur 38 Ressurspyramidens prinsipper bør legges til grunn under planlegging av prosjekter og under massehåndtering i prosjektene. Illustrasjon hentet fra Regionplan for massehåndtering på Jæren

For all massehåndtering skal ressurspyramidens prinsipper følges. Det mest bærekraftige alternativet er å sikre massebalanse i prosjektet. Dersom massebalanse ikke er mulig, skal det vurderes om overskuddsmassene kan gjenvinnes. Om massene ikke kan gjenvinnes, skal det vurderes om massene (dersom de er uten forurensning) kan brukes til utfylling på land eller i sjø. Deponering av masser skal alltid være siste alternativ. Deponering og mellomagring av masser skal kun skje på arealer godkjent for formålet.

<div style="background-color: #c08040; color: white; padding: 10px; text-align: center;"> <p>12 ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON</p> </div>	<div style="background-color: #c08040; color: white; padding: 5px; text-align: center;"> </div> <p>12.2) Innen 2030 oppnå bærekraftig forvaltning og effektiv bruk av naturressurser</p>
	<div style="background-color: #c08040; color: white; padding: 5px; text-align: center;"> </div> <p>12.5) Innen 2030 redusere avfallsmengden betydelig gjennom forebygging, reduksjon, materialgjenvinning og ombruk</p>

Figur 39 FNs bærekraftsmål 12 om ansvarlig forbruk og produksjon. Utklipp fra fn.no

Begreper og definisjoner i disse bestemmelsene skal forstås slik de går frem av [Veileder for massehåndtering \(Viken fylkeskommune\)](#)

17.2. Hovedutfordringer

Arealkrevende

Mellomlagring og mottak av masser er arealkrevende. Det er svært få aktuelle områder egnet for massehåndtering som i en eller annen grad ikke vil måtte gå på kompromiss av interessekonflikter.

Negative konsekvenser for klima og miljø

Massehåndtering medfører ofte negative konsekvenser for klima og miljø. Eksempelvis avrenning av partikler og miljøgifter, spredning av fremmede arter og store klimagassutslipp fra transport.

Ressursknapphet

Både regionalt og lokalt er det mange steder ressursknapphet som igjen gir økt behov for materialtransport over lange distanser.

Sikkerhet

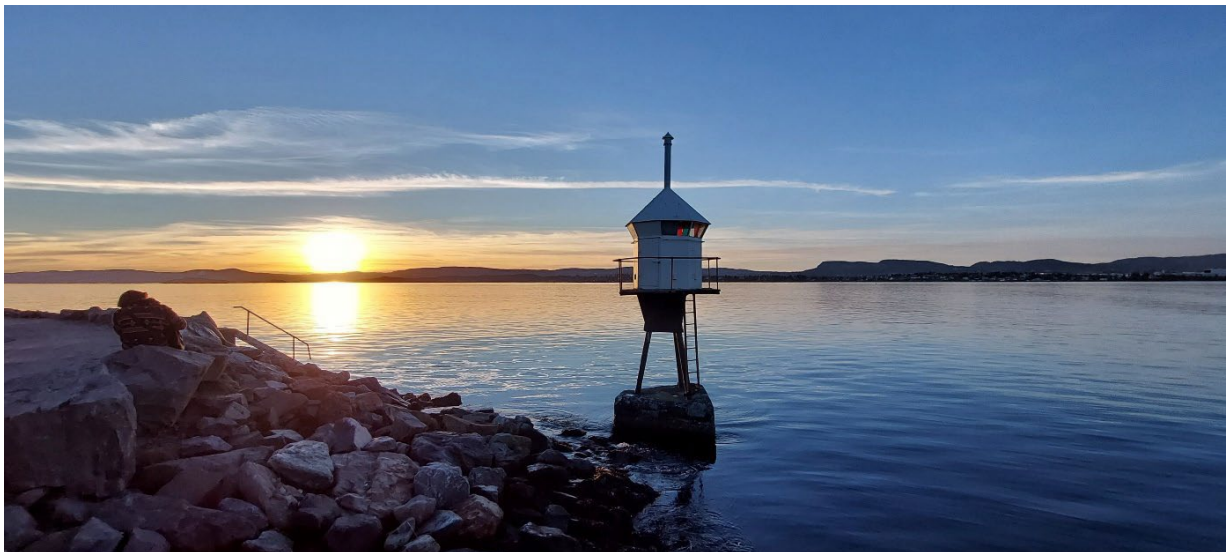
Massehåndtering krever god kontroll med mange forhold for å ivareta sikkerheten. Blant annet god kjennskap til de geologiske grunnforholdene i et område.

17.3. Lovverk

Massehåndtering er i utstrakt grad allerede omfattet av nasjonale lover og forskrifter. De sentrale lovbestemmelser for massehåndtering er:

- Plan- og bygningsloven (krav til regulering).
- Forurensingsloven
- Forskrift om konsekvensutredninger
- Forurensingsforskriften
- Avfallsforskriften*
- Mineralloven
- Jordloven
- Naturmangfoldloven
- Vannressursloven
- Vassdragsloven
- Vannforskriften
- Kulturminneloven
- Drikkevannsforskriften
- Forskrift om miljørettet helsevern
- Forskrift om fremmede organismer

* Deponering av jord- og steinmasser som ikke er forurenset trenger i dag ikke særskilt tillatelse etter avfallsforskriften kapittel 9. Miljødirektoratet arbeider med å endre denne forskriften, da dagens regelverk ikke er i tråd med deponidirektivet til EU. Når endringene trer i kraft bli massemtak å anse som deponier for inert avfall med tilsvarende krav til oppbygging, drift og tillatelse samt avslutning som kreves for øvrige deponier for inert avfall. Massemtak som skal deponere jord- og steinmasser må da ha tillatelse etter avfallsforskriften.



Figur 40 Nesoddtangen, Nesodden kommune