

Høringsinnspill til rullering av arealplanen for Nesodden kommune

Nesodden Arbeiderparti

Arbeiderpartiet på Nesodden slutter seg til hovedtrekkene til rullering av kommuneplanens arealdel, og mener de tematiske hovedtemaene som er valgt – strandsonen, nye bestemmelser, hyttekonvertering og arealnøytralitet – er gode. I årene som kommer mener Arbeiderpartiet hovedutfordringen er å sikre en god og balansert utvikling av de to utbyggingsområdene på Nesodden, Tangen og Fagerstrand, slik at det sikres økt tilgjengelighet av boliger og bedre forhold for næringsliv og arbeidsplasser.

Hovedprioriteringer

Arbeiderpartiet er svært glad for at vi, sammen med andre, fikk gjennomslag for at Nesodden skulle ha mer enn ett prioritert utbyggingsområde på Nesodden – ved at 45% av utbyggingen skal skje på Tangen og 35% på Fagerstrand (og 20% skal fordeles på de andre tettstedene). Nesodden Arbeiderparti mener at forholdene på Nesodden ligger til rette for en enda mer jevn utbygging. Så lenge kollektivtrafikken bygges videre ut og vi bevarer innmarka og strandsona, er det rom for utbygging på begge sider av Nesoddlandet. Nesodden arbeiderparti vil kjempe for å en mer balansert utbygging på lengre sikt. På kortere sikt vil Nesodden Arbeiderparti prioritere at mer av utbyggingen skal komme i Jaer krets. Der er det en barneskole med god kapasitet og betydelige områder som kan legges til rette for utvikling.

For *Nesodden Nord* er Arbeiderpartiets hovedprioritering å få til en balansert utbygging som både øker tilgjengeligheten for boliger og legger til rette for næringsvirksomhet. På Tangen-området ligger forholdene godt til rette for at det legges opp til både næringsvirksomhet på gateplan i større bygg, og at det leggestil rette for småskala næringsvirksomhet i mindre bygg.

For *Fagerstrand* er Arbeiderpartiets hovedprioritering å utvikle Fagerstrand sentrum (vekstområdet) til gode boområder. Da mener vi det er riktig å gjøre om tomta til tidligere Nesodden sag og høvleri (Myklerudveien 35) slik at det kan bygges flere boliger på dette arealet. Som en konsekvens må flere andre områder litt utenfor sentrum kunne omreguleres til næringsvirksomhet. På Sjøsidan av sentrum mener Arbeiderpartiet det er avgjørende at det først legges til rette for næringsvirksomhet før det åpnes for boligutvikling. Det vil være nødvendig å sette av arealer til næring på Sjøsidan, og vi foreslår at halvparten av totalarealet på Sjøsidan forbeholdes næringsvirksomhet, fortrinnsvis maritim næring.

Nesodden Arbeiderparti registrerer at det allerede er ganske store områder som er regulert til næringsformål (for eksempel Munkerud næringspark), og vil jobbe for at det kommer fortgang i å gjøre disse områdene tilgjengelige for arealkrevende næringsvirksomhet.

Nesodden Arbeiderparti mener det i hovedsak er foretatt gode veivalg i de fire hovedtemaene i planen. Nesodden Arbeiderparti har vært en pådriver for å få til mer aktiv hyttekonvertering – dette tror vi er bra for både dem som bor hyttene og for Nesoddens videre utvikling. Arealplanen legger opp til en god prosess for at flere hytter kan konverteres på Nesodden.

Nesodden Arbeiderparti støtter prinsippet om arealnøytralitet, og legger til grunn at kommuneplanens arealdel slik den foreligger før rulleringen i 2022 er utgangspunktet for denne nøytraliteten. Arbeiderpartiet tror det også i fremtiden vil være aktuelt og ønskelig å bygge ut enkelte områder som i dag er sonet til LNF. For at arealnøytralitet da ikke skal bli en hindring for nødvendig videreutvikling av Nesodden, mener Arbeiderpartiet at det blir spesielt viktig å utvikle gode rutiner i kommunen for å kartlegge og konvertere eksisterende områder som kan omsones til LNF som erstatning for områder som er ønsket utviklet. Nesodden Arbeiderparti ønsker å sikre

naturmangfold og unngå nedbygging av verdifull natur. Derfor ønsker vi å fortette områder som allerede er utbygd.

Viktige forhold utenfor arealplanen

Nesodden Arbeiderparti vil påpeke at begivenheter utenfor arealplanen er svært viktige for Nesoddens utvikling. Selv om det ikke er direkte relevant for høringsinnspillet, vil Arbeiderpartiet påpeke betydningen av samferdsel for Nesoddens utvikling. Det er særlig to forhold som vil prege mulighetene for å realisere kommuneplanen på en god måte:

Sjøen som transportvei: Nesodden Arbeiderparti mener en videreutvikling av sjøen som transportvei er svært viktig for Nesodden. Spesielt mener Arbeiderpartiet at dette er viktig for Fagerstrand.

Nesodden Ap vil presse på for å fremme en slik utvikling.

Ny innfartsvei til Nesodden: Nesodden Arbeiderparti er lite fornøyd med Fylkets prosess fram mot ny innfartsvei til Nesodden. Vi støtter fullt opp under forslagene om gang- og sykkelvei mellom Tusse og Dal skole, og mellom Glenne veiskille og Grøstad. Samtidig vil Nesodden Arbeiderparti uttrykke betydelig skepsis til planen om tunell mellom Bråtan og Tusse. Både de store inngrepene, den høye kostnaden og at tunnelen skal finansieres med bompenger på alle innfartsveiene gjør at vi mener et annet alternativ bør utredes parallelt med og uavhengig av høringen på den framlagte planen fra Fylket. Spesifikt mener Nesodden Arbeiderparti at det må utredes å legge vei fra toppen av Skarphella til Tusse. Det er allerede opparbeidet en ny vei fra Måna til toppen av Skarphella, som bare skal kobles på den eksisterende, svingete og trafikkfarlige veien ned Skarphella. Mange har observert at det virker underlig å ikke fullføre og lage en skikkelig vei skrått ned fra toppen av Skarphella og ned til Tusse. Skarphella-Tusse fremstår som et mye mindre omfattende prosjekt. Det virker å kreve betydelig mindre investeringer å fullføre mellom toppen av Skarphella til Tusse, spesielt hvis det gjøres i terrenget og ikke i tunnel. Dette alternativet er noe mindre tidseffektivt enn alternativet Bråtan-Tusse, men fremstår som vesentlig lettere å realisere. Nesodden Arbeiderparti vil arbeide for å få til en utredning og et kostnadsestimat for

Konkrete høringsinnspill til Kommuneplan 2022-2046 Arealdelens bestemmelser, retningslinjer og definisjoner

Størrelse på utbygging

I § 1 av planbestemmelsene heter det «Reguleringsplaner som ikke har bestemmelser om minste tomtestørrelse, skal ha en minste tomtestørrelse på 1 000 m². I følgende reguleringsplaner kan det maks bebygges 1 enebolig per tomt med tilhørende garasje. Som del av boligen kan innpasses en bileilighet. Alternativt kan det tillates 1 tomannsbolig per tomt med tilhørende garasje. Øvrige krav i bestemmelser og lovverk skal være oppfylt. Muligheten for å legge til rette for flere boenheter enn to skal avklares gjennom detaljregulering.»

Dette stiller spørsmålstegn ved hva slags utvikling vi vil ha og hva slags boligbygging vi ønsker på Nesodden. Nesodden Arbeiderparti har i sitt program og ved flere anledninger påpekt at det som trengs av boligbygging på Nesodden er først og fremst mindre og mellomstore leiligheter til folk flest. En generell begrensning av bebyggelsen til 1 enebolig per 1000 m² strider mot en slik politikk. Vi ser ikke behovet for at store arealer skal avsettes til store eneboliger og mener derfor at en slik generell betraktning over hvordan vi skal bruke arealer til boligbygging bør justeres.

Svalganger

I del 5. Estetikk og kulturminner, § 27 Estetikk (pbl. § 11-9 nr. 6) på side 21 er det foreslått en ny formulering som lyder: «Av hensyn til bokvalitet tillates ikke svalganger.». Nesodden Arbeiderparti ønsker ikke en slik kategorisk avvisning av muligheten for å anlegge svalganger.

Hvorfor oppfattes svalganger som noe konsekvent negativt? Med svalganger kan man få en hyggelig liten sitteplass på utsiden av døren, man kan ha en tørr plass å sette skitne sko og man plager ikke naboene med dårlig lukt dersom man må sette en bleiepose utenfor i en times tid før man rekker å gå ut med søpla. Svalganger er også bra for energisparing. I et leilighetskompleks med oppgang er det mange kvm som ikke er egnet som oppholdsrom, men likevel krever energi for oppvarming hver time av døgnet. Det er også trapper som må vaskes av beboerne 1 gang pr uke, og ved brann kan det være vanskeligere å rømme gjennom en oppgang enn via en svalgang. I lyset av denne konteksten mener vi det er uhensiktsmessig å forby svalganger.

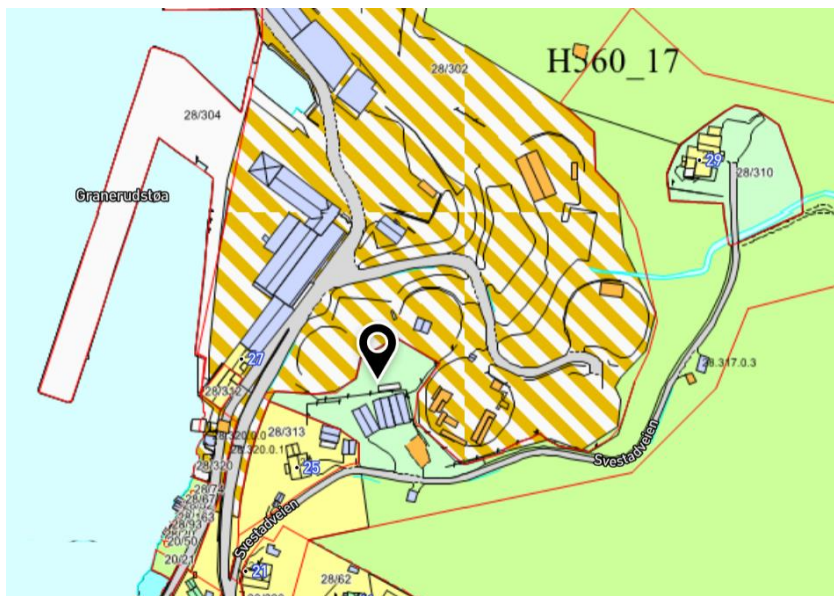
Solpanel

Spørsmålet om fornybar energi og tilretting for arealbruk til fornybar energi ble tatt opp i verbalforslag fra de rødgrønne partiene til budsjettbehandlingen for 2022. For å kunne nå FNs klimamål er endringen til bruk av fornybare energikilder helt vesentlig, også for Nesodden kommune. Kommunestyret ba derfor kommunedirektør om å komme tilbake med en sak til kommunestyret om hvordan vi skal jobbe for mer bruk av solenergi gjennom å opprette solcellepaneler på kommunale nybygg, dette kan være så vel tak, som vegger og gjerder og hvordan Nesodden kommune kan legge til rette for etableringen av en solcellepark, gjerne i samarbeid med private aktører.

Nesodden Arbeiderparti vil understreke behovet for å innarbeide elementer av dette allerede i rulleringen av arealplanen. Dette kan gjøres gjennom en bestemmelse om at både nye offentlige og private bygg bør ha solenergiløsninger på tak. I neste omgang kan dette utvides til en skalbestemmelse for å sikre gode fornybare løsninger i framtiden i henhold til FNs bærekraftsmål.

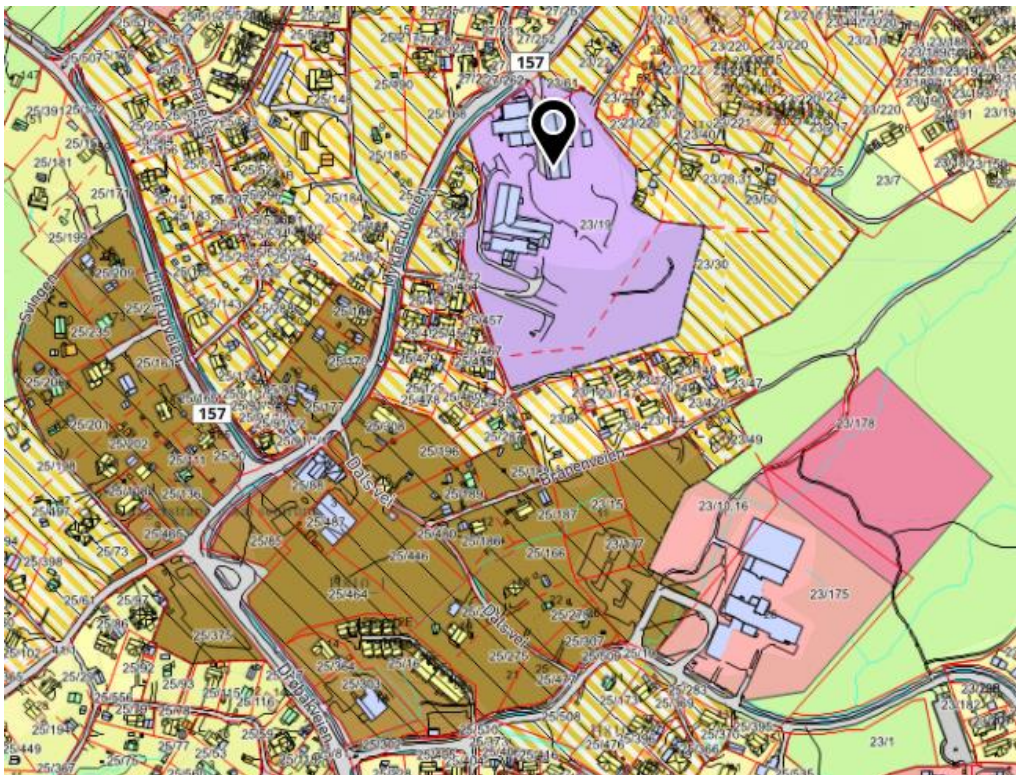
Svestad

Vi ønsker at tomten 28/317, som er sonet om fire ganger de siste årene og i siste omgang til LNF-spredd, skal omsones til "kombinert bebyggelse og anleggsformål". Tomten er en gammel del av industritomten på Svestad og inneholder noen forfalne skur og en stor oljetank som står og rustet. Det er ønsket at området kan omgjøres til innovativ marin nærings, og for å gjøre det mulig så ber vi om at det sones til kombinerte formål.



Myklerudveien 35

Tidligere Nesodden sag og høvleri, 23/19 (Myklerudveien 35) er sonet til ren næring i dagens arealplan. Mye av det som i dag står på tomten er det samme som fra 1954. Se bildet under. Dette området som i dag er sonet til næring er det nærmeste vi kan komme et sentrum av Fagerstrand, og vi mener at denne tomten kan utnyttes bedre når vi nå jobber for å skape en helhetlig og sammenhengende planlegging av Fagerstrand. Dette området egner seg ikke for større næringsetablering, men for servicenæring, treningssenter, butikker, restaurant etc. For å skape et aktivt og levende område vil det være en fordel om dette kan kombineres med bolig, og her ligger det godt til rette for å imøtekomme boligsosial handlingsplan, mikrohus og lignende. Området ligger også innenfor det som omtales som vekstsonen. Vi ber om at dette sones om til "kombinert bebyggelse og anleggsformål".



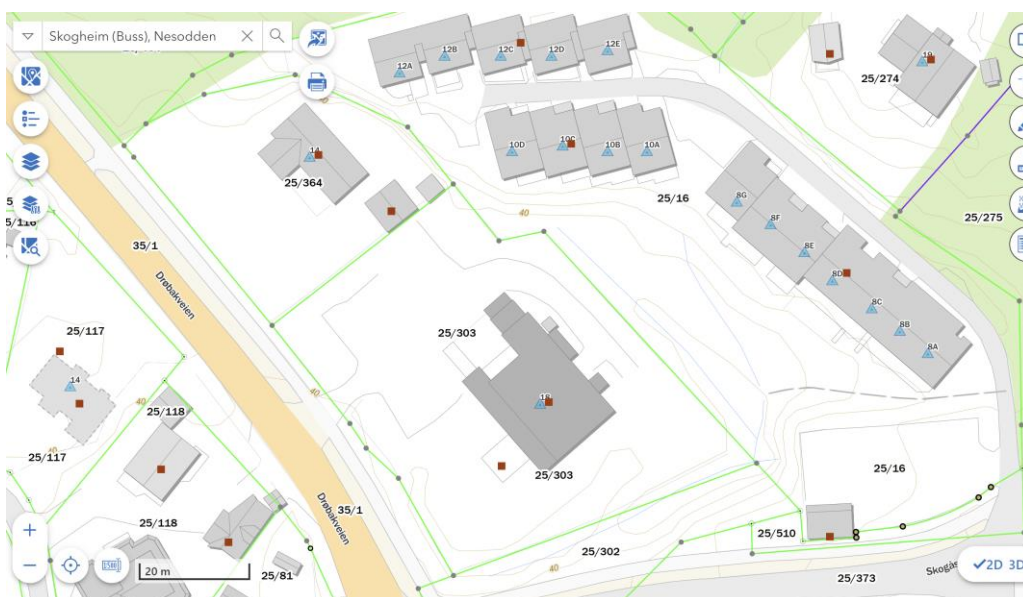
Solbakken 5

Vi ønsker utvikling av næring også i utkanten av vekstområdene for å kompensere for tap innenfor vekstområdene som i større grad vil brukes til boliger.

Vi foreslår å omsone Myklerudveien 35 fra næring til blanda formål, så for å veie opp tapet av næringsarealet ber vi om at tomta med adresse Solbakken 5 omsones til næring. Denne tomten har tidligere vært barnehjem, lokaler til bedriften JOBu og andre næringer, og ble i forrige periode noe ubegrunnet sonet til LNF. Dette er ikke et rikt naturområde. Tomten har en meget god beliggenhet 650m fra Skogheimkrysset og bør kunne utvikles i fremtiden i tråd med at dette har vært et gammelt næringsområde. I grunnboka omtales tomten som [SOLGRY](#).



Gbnr 25/16



På gårds- og bruksnummer 25/16 (6150 m²) som Nesodden kommune eier, ligger det i dag 16 stk boliger for eldre. Antatt oppført på 80-tallet, og ikke veldig godt vedlikeholdt. Arealet er sonet til sentrumsformål i kommuneplanforslaget. Arealet ligger rett bak dagens «Fagerstrand kro» som nylig ble kjøpt av Coop. Nesodden Arbeiderparti mener kommunen fremfor en større rehabilitering av eldreboligene, bør vurdere å anskaffe annet areal i området hvor man samtidig kan utvide antallet fra dagens 16, da behovet i fremtiden vil være økende. Et eksempel på område å vurdere er tomten mellom Bakkeløkka og Block Watnefeltet i Skogåsveien. Dette bør derfor vurderes nå når arealplanen skal rulleres. En relokalisering bør kunne gi kommunen en fortjeneste på salg av sentrumstomt, og være et viktig bidrag til utvikling av Fagerstrand sentrum.