

## Hvordan vil vi utvikle Fagerstrand?

Dette er et dokument bestilt av Årsmøte i Nesodden Arbeiderparti.

De som har deltatt i arbeidet er Anne Kristine Hagen, Ivar Høvik, Jan Balstad, Cathrine K Forsland, Kyrre Lekve, Berit T Rønning og Maria Aavitsland.

Dokumentet bygger på et vedtak fra 2017 som også ble initiert av Nesodden Aps årsmøte, dokumentet fra 2017 legges ved dette dokument.

### Innledning

Dette dokumentet skal være overordnet, det vil si være til hjelp å peke ut retningen og vurderinger av de viktigste valgene i det videre arbeidet med å utvikle Fagerstrand. Det har skjedd en del utvikling de siste 5 årene. At sentrale myndigheter har godkjent Fagerstrand som senter syd på Nesodden er viktig, og en arkitektkonkurranse, (skissekonkurranse), er utført som gir indikasjoner på at en utbygging må skje innenfor en helhetlig plan styrt av kommunen. I dette dokumentet prøver vi å gi noen flere svar, peke på noen viktige valg og bidra til at folket på Fagerstrand i enda større grad tar aktiv del i utviklingen av sitt eget lokalsamfunn.

Link til informasjon om arkitektkonkurransen, (Europan 16):

<https://www.nesodden.kommune.no/siste-nytt/lokalt-team-vant-arkitektkonkurransen-europan-16-for-fagerstrand.230254.aspx>

### Fagerstrand today – en kort beskrivelse

Totalt antall innbyggere på Nesodden 1.kvartal 2022 er 19939. 3284 av disse – eller 16 prosent – bor på Fagerstrand.

**Fagerstrand** består av åtte grunnkretser og **innbyggerne** fordeler seg slik:

30230501	Spro	177
30230502	Toppåsen	416
30230503	Gaupemyr	100
30230504	Gjøfjell	835
30230505	Nygård	766
30230506	Munkerud	32
30230507	Fagerstrand	948
30230508	Agnor	10

Se vedlagte kart for oversikt og omfang.

**Aldersfordeling:** 0 – 5 år 264, 6 – 19 år 579, 25 – 66 år 1875, 67 år og eldre 414.

**Planstatus** for Fagerstrand varierer fra detaljregulering til kun kommuneplanens arealdel. Planer under arbeid i dag er områdeplan for Fagerstrand sentrum og Fagerstrand sjøside, (Planarbeidet utføres som en områdereguleringsplan, med krav til detaljreguleringsplan for delområdene innenfor planområdet, samt felles rekkefølgekrav for delområdene). I tillegg er detaljregulering for Strandlia II under arbeid. Tidligere reguleringsplan fra 1978 for Fagerstrand Myklerud ble opphevet i 2010.

**Boligmassen** på Fagerstrand er overveiende eneboliger, tomannsboliger og rekkehus, blanding av gammelt, eldre, nyere og nytt.

Siden antall sysselsatte (15 – 74 år) i Nesodden per 4.kvartal 2021 var 10123, altså 51 prosent av innbyggerne, kan vi estimere at **antall sysselsatte på Fagerstrand er ca. 1675 personer.**

Videre arbeider 3884 av Nesoddens sysselsatte innenfor kommunen, dvs. 38 prosent, estimat for Fagerstrand er at **ca. 637 personer arbeider innenfor kommunen.**

Se vedlagt tabell for oversikt over pendlingsstrømmer for Nesodden kommune.

Alle tall over er hentet fra SSB.no

**Antall bedrifter** med 2 eller flere ansatte registrert med adresse Fagerstrand er **62**. Til sammen er disse bedriftene registrert med **690 ansatte.** (Det skilles ikke mellom hel- og deltid).

Det er **24 bedrifter med 10 eller flere ansatte**, 560 personer er ansatt her. Av disse utgjør skoler og barnehager 5 bedrifter og 141 personer.

Fullstendig liste over bedrifter med antall ansatte er vedlagt. All informasjon er hentet fra Brønnøysund / Proff og det kan være endringer etter registreringsdato der.

**Offentlig kommunikasjon** fra Fagerstrand er konsentrert om forbindelsen til Aker Brygge via Nesoddtingen. Det er lite eller ingen forbindelser med buss innad i Follo. Tilbudet med direktebuss til Oslo er borte. Båt mellom Oslo og Drøbak / Son anløper Fagerstrand to ganger daglig om sommeren.

**Fagerstrands** beboere finner flesteparten av **sine tilbud** langs aksene Fagerstrandbakken / Myklerudveien i strekningen fra stranda og opp til Munkerud. Per i dag finnes det bl. annet to dagligvareforretninger, en pub / restaurant, ett treningssenter, legesenter, tannlege, frisører og apotek. I tillegg er det flott strand, innen- og utendørs trening i regi av FIF og tilgang til Nesoddmarka bl. annet fra Myklerudbanen. Se vedlagte kart for oversikt. Gjøfjell kirke utgjør det religiøse tilbudet på Fagerstrand og ligger i likhet med grendehuset plassert nær Myklerud skole. Postkontor / post i butikk finnes p.t. ikke på Fagerstrand.

## Innbyggerprognose

Om vi tar utgangspunkt i dagens situasjon med 3284 innbyggere og gjennomsnitt 2,5 personer per nye boenhet, (B), ser vi at etter at Sagstubben, (76 B /190 innb.), Strandlia 2, (62 B / 155 innb.), og Spro Havn, (420 B /1050 innb.), er utbygd vil det være ca. 4700 innbyggere på Fagerstrand.

Så vet vi at 35 prosent av boligveksten skal komme på Fagerstrand. Om vi estimerer totalvekst for Nesodden på 100 boenheter pr år skal ca. 35 av disse være på her. 35 boliger / år vil si at innbyggertallet øker med ca. 90 personer pr år. Gitt at utviklingen av de nye områdene starter om fem år vil det om 25 år være ca. 6500 innbyggere på Fagerstrand. Om vi baserer oss på 150 boliger per år vil tallet være ca. 7300. Tallene nedenfor er basert på 6700 innbyggere.

CircleKs opprinnelige overslag for sjøsiden sa 500 – 800 boliger basert på at 12,5 prosent av arealet brukes til næring. Gitt 40 prosent næring må dette tallet reduseres til 330 – 540. Om vi antar at det nå også stilles større krav til utearealer enn CircleK hadde i sin opprinnelige plan er kanskje 400 et greit tall, altså ca. 1000 personer. Da må øvrig vekst på Fagerstrand komme i sentrum og i andre, allerede bebygde områder. Det vil si at i løpet av 25 år skal det

bygges nye boliger for, (6700 – 4700 – 1000), 1000 personer, dvs. 400 nye boenheter i disse områdene.

Som det går frem av innbyggerprognosen vil vi ha behov for flere barnehage- og skoleplasser på Fagerstrand fremover og vi må utarbeide oversikter for dette.

## 1. Fjordfronten

For å få en godt og riktig utnyttet område er det vesentlig med overordnet planlegging i forkant. Vi må få på plass næring av tilstrekkelig omfang i dette området, noe som bør prioriteres før boligbygging. Det første som bør avklares er Norsk Yrkesdykkerskole AS, (NYD), sin fremtidige aktivitet, om de trenger større arealer og om det evt er riktig for dem å flytte til andre deler av området. Deretter må det avklares hva som skal skje med Univars eiendom, er det f.eks. aktuelt at kommunen kjøper denne? (Univar har meldt at de vil flytte driften til Fredrikstad).

Ved utbygging av Fagerstrand Sjøside er det vesentlig å få et åpent landskap mot fjorden for alle. For å oppnå det må det ikke bygges for nært sjøen, noe som gjør at selv relativt lave bygninger vil hindre lys og utsyn for de lengre bak. God avstand fra sjøen til bygninger vil også gjøre at området oppleves mer tilgjengelig for allmenheten. I tilpasning til terreng og omgivelser ligger blant annet at høydedrag i terrenget blir stående som høyeste punkt, at de laveste bygningene blir plassert nærmest sjøen og at de høyeste bygningene har terreng bak seg slik de ikke fremstår som fremmedlegemer uten tilhørighet til omgivelsene.

Det bør legges til rette for strand på området Fagerstrand Sjøside. Når det legges opp til at innbyggertallet på Fagerstrand minst skal dobles vil ikke den nåværende stranda ha kapasitet.

Marina / molo for småbåter bør ikke anlegges i kombinasjon med strand, det skaper dårligere vannutskiftning og ødelegger vannkvaliteten ved stranda.

## 2. Arbeidsplasser – næringsutvikling

Historisk har det vært god balanse mellom arbeidsplasser og folk på Fagerstrand, men i senere tid har antallet arbeidsplasser blitt bygget ned så denne balansen er endret. Når en nå står overfor en større utbygging, er det viktig å gjenopprette denne balansen. For å få til dette er det viktig å planlegge, legge til rette for og prioritere næringsutvikling og arbeidsplasser først. Det blir viktig å trekke aktuelle bedrifter med i utviklingen av arealene for næringsutvikling.

Dersom vi forutsetter at befolkningen på Fagerstrand dobles i løpet av en 20-årsperiode betyr det at det må etableres ca. 600 nye arbeidsplasser for at ratio innbyggere / arbeidsplasser skal holde seg uendret. Om vi skal ha ambisjoner om å hente tilbake noe av det som er bygget ned må vi sikte høyere.

## 3. Boligbygging

Variert boligbygging med god stedstilpasning og bærekraftig arkitektur, søkelys på høyder, tetthet, materialbruk og gode uterom er stikkord her. I tråd med dagens fokus på miljø og gjenbruk bør vi gi gamle bygninger nytt liv når det er fordelaktig i stedet for å rive og bygge nytt.

Generelt er det vesentlig at boligbygging tilpasses terrenget og omgivelsene og at vegetasjon beholdes. Vegetasjonens rolle med å stabilisere grunnen og hindre avrenning blir, i lys av klimaendringene, bare viktigere fremover. Vi bør unngå utbygging hvor terrenget blir sprengt og flatet ut til steinørken. Dette har det dessverre vært mye av på Nesodden de siste årene.

#### 4. Beliggenhet, infrastruktur og transport

Fagerstrand ligger lengst sør i Nesodden kommune med nærhet til fjorden, det nye industriområdet på Måna i Frogn, Oslofjordtunnelen og Europaveiene ellers.

På grunn av beliggenheten vil bussforbindelser via Måna og, (på sikt), bruk av fjorden som transportåre kunne være et bedre tilbud til mange Fagerstrandbeboere enn den eksisterende forbindelsen via Nesoddtangen. Ruter har tidligere sagt det må bo 20.000 på Fagerstrand for å få en hurtigbåtforbindelse. Så mange blir vi aldri, vi må jobbe politisk for å endre den gjeldende knutepunktstrategien. Om vi ønsker utvidet bruk av kollektivtransport bør tilbudet være på plass, eller i alle fall planlagt, før nye boligområder etableres.

Løsninger for lokal infrastruktur, som Skogheimkrysset, bør være på plass før vi planlegger ytterligere boligbygging. Da Nesodden kommune deltok i konkurransen «Europan16» ble nettopp Skogheimkrysset og det å forbinde sentrum og sjøsiden på en god måte definert som noen av de største utfordringene ved en overordnet planlegging av Fagerstrand. Vinnerbidraget foreslo en ny akse i slakere terreng for gang- og sykkelvei mellom sentrum og sjøsiden. Dette kan løse behovet for å koble de to områdene sammen på en god måte.

#### 5. Vilkårene for utbygging på Nesodden

Overordnet planlegging og klare krav og føringer er viktig. På denne måten blir det enklere for alle parter å vite hva som kreves og slik ta fornuftige valg. Da kan vi også få ned behandlingstidene og forhåpentligvis unngå omkamper.

#### 6. Hvem er eiere på Fagerstrand

I Fagerstrand sentrum, (Områdeplan for Fagerstrand under arbeid), er det flere eiere. I tillegg til kommunen, Coop og et par eiendomsselskaper er det flere små, private eiere. Se vedlegg 5 for oversikt over eiere i Fagerstrand sentrum. På Fagerstrand Sjøside, (Områdeplan under arbeid), er CircleK majoritetseier med ca. 160 daa. NYD eier dypvannskaia der de har sine bygninger, Univar er eier av sitt område på ca. 33 daa. Området totalt er på ca. 200 daa.

#### 7. Nesodden kommune

Hva bør Nesodden kommune bidra med i utviklingen av Fagerstrand? I tillegg til å lage overordnede planer og styre utviklingen bør Kommunen:

- Jobbe for å finne næring/industri som passer inn på CircleK-tomta. Det trengs flere større arbeidsgivere på tomta for å nå målet om 600 nye FTE, (fulltidsekivalent), på Fagerstrand.
- Legge til rette for fremtidig behov ved Munkerud næringspark
- Jobbe for å finne næring /industri som passer inn på det ubenyttede industriområdet midt i bygda (gamle Saga / trelasten).
- Være en pådriver for bedre løsninger og et forbedret kollektivtilbud på sjøen og på veien i retning Drøbak og Follo ellers.
- Lage/vise hvilke planer de har for å tilføre Fagerstrand arbeidsplasser/tjenester i kommunal regi nå som det er definert som kommunesenter syd i kommunen.

## 8. CircleKs eiendom – tidligere Statoiltomta

Denne eiendommen er på 160 dekar. I siste utgave av planforslag ble det definert at maks 20 dekar skulle øremerkes til næring, noe som utgjør 12,5 prosent. Denne andelen bør økes betraktelig. Avhengig av hvor mye næringsvirksomhet som kan etableres i andre deler av bygda kan vi anslå 40 til 50 prosent.

## 9. Munkerud – Næringspark

Av de næringsdrivende som er etablert her i dag er det flere som ønsker å utvide og har behov for større arealer. Dette må prioriteres.

## 10. Skoler

Ungdomsskolen – Bakkeløkka ligger rett ved det området som er regulert til Fagerstrand sentrum. Det er ingen grunn til å vurdere flytting av ungdomsskolen. Dersom vi trenger utvidelser, eier kommunen tomt i nærheten.

I tråd med vedtak i Aps medlemsmøte 2021 skal Myklerud barneskole, når den i sin tid skal fullrenoveres eller bygges ny, fortsatt ligge der den ligger i dag. Vedtaket sier videre at dersom det mot formodning skulle komme bedre forslag som får tilslutning blant befolkningen på Fagerstrand når saken kommer til beslutning vil vi kunne revurdere dette standpunktet.

## Oppsummering av noen overordnede kriterier for valg av kommunens strategi for utbyggingen av Fagerstrand

1. Kriteriene må være så konkrete at kommunes overordnede plan blir styrende for utviklingen.
2. Planen må omfatte både sentrumsområde og fjordfronten.
3. Planen må ta vare på mest mulig av grøntområdene i planområdet.
4. Arbeidet med tilrettelegging for nytt næringsliv må starte tidlig i planperioden og det må tas hensyn til dagens næringslivs interesser i arbeidet.
5. Området sett fra sjøen må beholde sitt særpreg uten unødige inngrep i topografien
6. Sentrumsområdet og fjordfronten må ses i sammenheng, men utvikles etter ulike kriterier.
7. Fjordfronten må inneholde bedrifter, forretninger og være åpent for folkeliv.
8. Planen må ta et betydelig ansvar for behovet for boliger, infrastruktur og behovsbygg, spesielt ansvar for den demografiske utviklingen.
9. Vannerskissen fra arkitektkonkurransen er et godt utgangspunkt, men den videre utvikling må foregå i et vekselspill av medvirkning fra innbyggerne og politikerne.

### Vedlegg:

Vedlegg 1 – Fagerstrand 8 grunnkretser 2022

Vedlegg 2 – Sysselsatte Nesodden fordeling arbeidssted

Vedlegg 3 - Bedrifter Fagerstrand

Vedlegg 4 – Tilbud Fagerstrand Myklerud oversiktskart

Vedlegg 5 – Fagerstrand sentrum, kartoversikt m/eiere