

Merknader til utkast til kommuneplanens arealdel 2022-2046

Høyres overordnede mål

Høyre ønsker en arealplan som legger opp til at hver enkelt innbygger får større råderett over egen eiendom, gitt at ingen andre påvirkes negativt. Kommunen bør si ja så ofte som mulig, og nei bare når det er nødvendig. Skal vi få til dette, er det avgjørende med en arealplan som er på lag med innbyggerne og bedrifter på Nesodden.

Videre mener Høyre at administrasjonen griper for langt inn i det som skal være de folkevalgtes oppgave flere steder i kommuneplanens arealdel (KPA). Det er de folkevalgte som skal sette føringene for utviklingen av Nesodden, på vegne av kommunens innbyggere.

Det er viktig at KPA er overordnet. Vi mener at dagens KPA og det foreliggende utkastet i flere tilfeller blir altfor detaljerte. Samtidig inneholder utkastet en rekke vage formuleringer, noe som kan skape utfordringer for både kommuneansatte og innbyggere som skal anvende planen. Det medfører blant annet at innbyggere får mindre effektiv veiledning fordi de ikke vet hvordan de skal forholde seg til det som står i planen. Nesodden kommune har fått svært mange klager som angår forholdet mellom KPA og pågående byggesaker, samt forholdet mellom KPA og reguleringsplaner. Mange av disse kunne vært unngått gjennom bruk av mer presise begreper og tydeligere føringer.

Under tar vi for oss merknader vi har til kommuneplanens tekst i nåværende utkast.

Innspill og kommentarer til tekst i planutkastet

VEDLEGG I – Planbestemmelser

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

Endringsforslag nr. 1:

Stryke følgende setning på s. 4: «Det gjelder så langt ikke noe annet er fastsatt i kommuneplanen».

Begrunnelse:

Setningen «Det gjelder så langt ikke noe annet er fastsatt i kommuneplanen» er juridisk problematisk gitt de føringer vi har sett fra Statsforvalteren i nylig klagesaksbehandling. Kommunaldepartementet og statsforvalteren har tydelig forklart forholdet mellom kommuneplaner og reguleringsplaner. En kommuneplan kan supplere en reguleringsplan, men skal ikke introdusere bestemmelser som endrer reguleringsplaner direkte. Der kommuneplanen anfører betydningsfulle endringer for reguleringsplanen, bør heller den enkelte reguleringsplan endres etter plan- og bygningsloven § 12-14. Nye bestemmelser kan dermed ikke pålegges områder gjennom kommuneplanen. Oppsummert kan en si at kommuneplanen skal være overordnet, mens reguleringsplanene skal være konkrete.

Endringsforslag nr. 2:

Stryke bestemmelsen om antall boliger per tomt på s. 4 i sin helhet og heller gjennomgå de nevnte reguleringsplanene og rullere disse der kommunen finner det hensiktsmessig.

Begrunnelse:

Dette forslaget må sees i sammenheng med endringsforslag nr. 1. I utkastet til KPA står det følgende på side 4:

«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»

Det anføres at denne bestemmelsen skal gjelde for 65 listede reguleringsplaner. Tar man kommunaldepartementets og statsforvalterens veiledning til etterretning, så kan man ikke komme med en slik bestemmelse i KPA ettersom dette er å anse som:

- (a) En for detaljert bestemmelse som dermed hører hjemme i reguleringsplanarbeidet
- (b) En endring som har stor betydning for grunneierne, som har rettigheter som skal ivaretas gjennom reguleringsplaner med tanke på medvirkning, rettsikkerhet og forutsigbarhet.

Endringsforslag nr. 3

Stryke følgende setning på s. 4: «Reguleringsplaner som ikke har bestemmelser om minste tomtestørrelse, skal ha en minste tomtestørrelse på 1 000 m²»

Begrunnelse:

Det vises til begrunnelsene for endringsforslag nr. 1 og nr. 2, med tilhørende begrunnelse. Også her foreslås en endring som har stor betydning for grunneierne. Denne endringen må eventuelt innarbeides i hver enkelt reguleringsplan.

Høyre stiller seg også undrende til hvorfor det skal innføres en minste tomtestørrelse når kommunen har som mål å skape en mer variert boligmasse. Målet er at flere befolkningsgrupper skal kunne kjøpe seg bolig på Nesodden, herunder enslige, unge og de med svak økonomi. Moderne arkitektur og landskapsutforming gjør det mulig å utnytte også små tomter på en effektiv måte. Et kunstig minstekrav kan dermed forhindre gode og hensiktsmessige boliger. Vi anser det som god boligpolitikk å legge til rette for utnyttelse også av mindre tomter, særlig i områder der det er planlagt fortetting.

I tillegg er minstekravet i utkastet mye høyere enn flere av tomtestørrelsene i nyere reguleringsplaner, der tomtene ofte har vært mellom 700 og 800 m². Tiltak må også sees i sammenheng med krav til utnyttelsesgrad, parkeringsnormer og MUA. Disse angir om tiltaket er mulig å gjennomføre og hvilken størrelse boligen skal ha. Høyre vil derfor igjen oppfordre administrasjonen til heller å endre de reguleringsplanene der dette måtte være relevant.

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

Endringsforslag nr. 4:

Endre ordlyd i tekst om oppføring av nye piper på s. 6 slik at ikke boliger innen 100-metersbeltet forhindres i å fyre med ved og pellets som alternativ oppvarming, og at man ikke må gjennom en omfattende reguleringsprosess for å få tillatelse til dette.

Begrunnelse:

Det vises til følgende tekst på side 6:

«Oppføring av nye piper. Dette gjelder ikke innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag, eller for SEFRAK-registrerte byggverk, eller på byggverk som befinner seg i et kulturmiljøområde av lokal, regional og nasjonal verdi»

I henhold til TEK17, skal alle nybygg ha minst to oppvarmingskilder. Det må også kunne være mulig for boliger bygget etter eldre standarder å sørge for alternativ oppvarming, slik som bruk av ved eller pellets til fyring. Vi ser ikke hensikten i å påføre boliger innenfor 100-metersbeltet regulering for å få en slik mulighet. Boliger som ønsker utvendig pipeløp og er innenfor 100-metersbeltet kan i stedet få pålegg om å plassere det på den siden av huset som er vendt fra sjøen, gitt at det teknisk lar seg gjøre. SEFRAK-registrerte bygg er uansett beskyttet med hensyn til fasadeendringer.

§ 8 Kvalitetskrav - Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)

Endringsforslag nr. 5:

MUA-bestemmelsene (omtalt på s. 8-9) strykes for alle boligprosjekter som omfatter færre enn 10 enheter, samt eksisterende bebyggelse.

Begrunnelse:

MUA-kravet, slik det er utformet, forhindrer utbygging der gjeldende reguleringsplan gir rom for dette. Det er bred tverrpolitisk enighet om ønsket om fortetting, med mindre og rimeligere boliger og alternative boformer. MUA-kravet gjør det vanskeligere å realisere dette.

Dernest er kravet nok et eksempel på en bestemmelse som kan medføre store endringer for grunneiere, som har et rettsvern som skal ivaretas gjennom reguleringsplaner.

I plan- og byggesaksutvalget har det vært flere eksempler på at MUA-kravet har blitt anvendt slik at tiltakshavere har fått avslag på sine søknader og påklagd dette. I de fleste av disse sakene, har klagerne vunnet frem og dermed fått dispensasjon fra MUA-kravet. Dermed fungerer ikke kravet i praksis. For eksempel ønsket en tiltakshaver å oppføre en garasje der det allerede stod en carport. Vedkommende fikk avslag, til tross for at garasjen ikke endret BYA for eiendommen. Avslaget ble begrunnet med at tomten ikke hadde nok uteoppholdsareal, slik MUA-kravet definerer det. Avslaget fra kommunen foranlediget en klage som ble politisk behandlet. Det er ikke ønskelig at tiltakshavere skal forhindres i å gjennomføre oppgraderinger, bygge ut eller foreta andre endringer der reguleringsplanen ellers gir rom for dette. Vi mener MUA-kravet ikke bør anvendes på eksisterende bebyggelse.

MUA-krav er derimot hensiktsmessig for å sikre bokvalitet i større utbyggingsprosjekter. Vi vil foreslå at det defineres soner innenfor planområdene hvor man har tenkt særlig fortetting. Sonene vil da sikre at boenhetene i sonen som helhet har tilstrekkelig med utenomhusareal. Dette er i tråd med reguleringsplaner for allerede realiserte boligprosjekter som Tangen, Blåbærstien og Granittveien.

Når MUA-krav skal anvendes mener Høyre at reguleringsplanen for slike prosjekt bør utarbeides på en slik måte at den ikke kommer i konflikt med kapittel fem, «Grad av utnyttning», i TEK17 (§ 5-6):

1. MUA skal være minst 20 % av bruksarealet for bebyggelse, hvorav 50 % skal ligge på bakken.
2. Areal avsatt til lek og rekreasjon skal ha en hensiktsmessig lokalisering og utforming for ulike bruk for alle brukergrupper, uavhengig av alder og funksjonsdyktighet.
3. Areal avsatt til lek og rekreasjon skal som hovedregel ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng enn angitt må ha særskilte kvaliteter, for eksempel at et avgrenset område er egnet som akebakke.
4. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal være på bakkeplan.

TEK17 sier videre at «de mest solfylte og skjermede arealene skal forbeholdes lek og opphold». Dette mener vi er et godt prinsipp, men minner om at TEK17 ikke setter noe tall for MUA slik KPA-utkastet gjør, men overlater spørsmålet til politisk vedtak ved utarbeidelse av reguleringsplaner og arealplaner. Vi ønsker at en tilsvarende tilnærming legges til grunn av kommunen for KPA.

Høyre mener at MUA-bestemmelsen i KPA-en slik denne er formulert i utkastet gir grunnlag for lite formålstjenlige begrensninger, og at den skaper unødvendig konflikt mellom naboer, samt mellom innbyggere og kommunen. Derfor ønsker vi at MUA-kravet fjernes for alle andre tiltak enn større utbygginger, definert som prosjekter med mer enn ti boliger. For øvrige tiltak er kravene til BYA og

parkeringsnorm tilstrekkelige virkemidler. Høyre ønsker kostnadseffektive boformer som tillater flere å kjøpe egen bolig.

Krav til anleggelse av lekeplass for blokkbebyggelse (20m² per boenhet avsettes til lek)

Endringsforslag nr. 6:

Legge til ny bestemmelse som legger opp til mer varierte rekreasjonsområder, i tråd med begrunnelsen under.

Begrunnelse

Utbyggingsprosjekter som pålegges å avsette arealer til lek, bygger stort sett lekeplasser beregnet for småbarn. Ved søknader om større utbyggingsprosjekter, er det ønskelig at utbygger vurderer behovet for småbarnslekeplasser ut ifra bygningenes nærhet til eksisterende lekeplasser. Målet er at det skal tenkes mer helhetlig om rekreasjonsplasser innenfor reguleringsplanområdet som tomten er en del av. Dersom det allerede eksisterer lekeplasser tilpasset småbarn i området, skal utbygger foreslå en utforming rettet mot mellomstore eller store barn. Man skal også vurdere sambruk og legge til rette for at andre grupper kan benytte møteplassen, herunder voksne og eldre.

Høyre har bemerket at det ofte anlegges lekeplasser med benker, sandkasser og husker. Det oppfordres til å tenke rekreasjon på nye og mer varierte måter. For eksempel kan areal avsettes til bål plass, skøytebane, fotballbane eller boule, som kan brukes av ulike aldersgrupper til ulike årstider. Ordet «lek» kan defineres bredere enn det som synes å være dagens praksis. Bruk av topografi til marksykling og aking er andre eksempler. Det anses som begrensende for befolkningens bokvalitet at hvert enkelt byggetiltak som utløser krav om lekeareal, ender opp mer eller mindre identiske. Et eksempel er Strandlia 1, som kun er utstyrt med lekeplasser rettet mot yngre barn. Til sammenligning skal Strandlia 2 utvikles med varierte rekreasjonsområder for flere aldersgrupper, og som kan brukes gjennom hele året. Høyre ønsker slike tanker velkomne, også i kommuneplanen og i reguleringsplaner.

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

Endringsforslag nr. 7:

Det bes om at «ferske prognoser» på side 14 byttes ut med en mer tidsmessig presis formulering som sier at gjeldende prognoser på søknadstidspunktet skal legges til grunn.

Begrunnelse:

Det vises til følgende tekst på side 14 under «Flom»:

«1. Det skal tas hensyn til ferske prognoser for økt intensitet og mengde nedbør som følge av endring av klima ved all planlegging og alle nye tiltak. Det skal planlegges slik at det ikke oppstår skade ved flom»

Formuleringen «ferske prognoser» er vag, og åpner dermed opp for uenighet mellom tiltakshaver og kommunen basert på ulike tolkninger. Dette åpner for klager og konflikt. Høyre ber derfor kommunen presisere i hvilket tidsrom en prognose er å anse som «fersk». For eksempel må en prognose som er mindre enn fem år gammel på søknadstidspunktet kunne ansees å være «fersk». Et alternativ kan være å bruke rulleringen av KPA som skjer hvert 4 år som ramme for «ferskhet».

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

Endringsforslag nr. 8:

Stryke bestemmelsen om vannbåren varme på side 17.

Begrunnelse:

Det vises til følgende tekst på side 17 i planforslaget:

«Bygninger med grunnflate større enn 200 m² skal tilrettelegges med vannbåren varme for å sikre fleksibilitet mht. valg av energibærer»

Vannbåren varme er fortsatt en mye dyrere løsning enn moderne og energieffektiv varmemefolie i gulv. Dette er også en ny teknologi med krav om dyr service hvert annet år. Den nye bestemmelsen vil ramme både tomannsboliger og større blokkbebyggelse. Vannbåren varme vil være en merkostnad

som fordyrer boligene, og som vil gi økte driftskostnader. Bestemmelsen vil i noen tilfeller kunne gjøre ellers lønnsomme prosjekter for dyre til å kunne igangsettes. Høyre ønsker ikke regler som fordyrer eller låser tiltakshavere til bestemte oppvarmingsvalg om ikke kommunen bidrar med økonomiske tilskudd til dette. TEK17 angir at det skal være to oppvarmingsformer i boliger av den nevnte størrelsen, men gir ikke føringer på hvilke to som skal benyttes. Kommuneplanen skal være overordnet og ikke detaljstyre befolkningens valg.

Endringsforslag nr. 9:

Det bes om at følgende bestemmelse legges til under klima og miljø: «Solcelleanlegg kan oppføres på eiendommers tak, herunder på boliger, garasjer, uthus, anneks og boder uten å omsøkes. Anlegget kan bestå av det antall solceller som takkonstruksjonens areal og bæreevne gir anledning til.»

Begrunnelse:

Høyre savner en bestemmelse som gir alle tiltakshavere på Nesodden muligheten til å installere solcellepanel uten å måtte søke om dette til kommunen. Dette er en god måte for private husholdninger å skape mer fornybar energi.

Endringsforslag nr. 10:

Det bes om at følgende bestemmelse legges til under klima og miljø: «Landbrukseiendommer skal kunne sette opp én vindmølle på egen grunn.»

Begrunnelse:

Samfunnet har et stort behov for mer fornybar energi og landbrukseiendommer har ofte et stort energiforbruk. Det er derfor ønskelig at landbrukseiendommer gis tillatelse til å sette opp én vindmølle på sin grunn uten å måtte søke kommunen om tillatelse. Om mer enn én vindmølle ønskes installert, må dette omsøkes.

Endringsforslag nr. 11:

Presisering og begrunnelse av bestemmelse om klimagasseberegninger (s18) i tråd med begrunnelsen under.

Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides i disse tilfellene:

- a) Utarbeidelse av nye reguleringsplaner.
- b) Søknad om oppføring av tre boenheter eller mer.
- c) Søknad om oppføring av næringsbygg

Begrunnelse:

Det foreslås at klimagassberegninger skal gjøres ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner og ved søknad om oppføring av tre boenheter eller mer samt søknad om oppføring av næringsbygg, men det sies ikke noe om hvor vidt dette kun er til kommunens informasjon eller om denne informasjonen skal ha noen innvirkning på kommunens vedtak eller behandling. Bestemmelsen slik den står, gir ikke nødvendig rettleddning til verken politikerne, slik at de folkevalgte kan ta stilling til konsekvensene av bestemmelsen, eller til tiltakshavere og andre fagkyndige i den aktuelle bransjen. Derfor mener vi kommunen enten må utarbeide en forklaring på hvordan bestemmelsen vil bli brukt i byggesaker eller så må bestemmelsen fjernes.

Endringsforslag nr. 12

Presisering og begrunnelse av bestemmelse om energiplan (s18) i tråd med begrunnelsen under.

Energiplan

Det skal lages en energiplan ved søknad om oppføring av næringsbygg, eller oppføring av tre boenheter eller mer.

Begrunnelse:

KPA-utkastet introduserer en bestemmelse om at det skal lages en energiplan ved søknad om oppføring av næringsbygg eller tre boenheter eller mer. Her trenger vi en presisering av hva en energiplan inneholder samt hvordan denne vil bli brukt i behandlingen av en søknad og eventuelt i utformingen av et vedtak for den gjeldende søknaden. Bestemmelsen slik den står, gir ikke nødvendig rettleddning til verken politikerne, slik at de folkevalgte kan ta stilling til konsekvensene av

bestemmelsen, eller til tiltakshavere og andre fagkyndige i den aktuelle bransjen. Derfor mener vi kommunen enten må utarbeide en forklaring på hvordan bestemmelsen vil bli brukt i byggesaker eller så må bestemmelsen fjernes.

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

Endringsforslag nr. 13:

Definisjonen av hule eiketrær på side 18 omformuleres slik at den er i tråd med statsforvalterens veiledning.

Begrunnelse:

Det vises til følgende definisjon av hule eiketrær på side 18:

«Hule eiketrær slik de er definert i «Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven», skal bevares. 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». Unntatt er hule eiker i produktiv skog»

Statsforvalteren veiledet kommunen i fortolkningen av hvordan trær skal vurderes opp mot reguleringsplan og tiltak. Da denne veiledningen kom etter at KPA ble sendt på høring, legger vi til grunn at denne tas hensyn til og at teksten omformuleres før planen på nytt kommer til politisk behandling.

§ 27 Estetikk (pbl. § 11-9 nr. 6)

Endringsforslag nr. 14:

Fjerne følgende bestemmelse på side 21: «Av hensyn til bokkvalitet tillates ikke svalganger»

Begrunnelse:

Dette er en spesifikk og subjektiv bestemmelse som hører hjemme i en eventuell detalj- eller reguleringsplan, ikke i en kommuneplan. Det bes om at dette punktet strykes.

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

Endringsforslag nr. 15:

Det bes om at kommunen stryker bestemmelsen om «innenfra-ut» på side 22.

Begrunnelse:

Det vises til følgende tekst på side 22:

«All utvikling innenfor arealer avsatt til sentrumsformål skal bygges etter prinsippet innenfra-ut»

Denne bestemmelsen kan medføre at gode prosjekter for Nesodden ikke gjennomføres fordi den aktuelle tomten ikke ligger i den innerste sentrumskjernen. Høyre anser bestemmelsen som kunstig og ikke til befolkningens beste. Innbyggerne er mer interessert i at sentrumsområdene som helhet utvikles enn i hvilken rekkefølge tomtedelene bygges.

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

Endringsforslag nr. 15:

Det bes om at kommunen vurderer om bestemmelsen beskrevet under forhindrer skånsom og ønsket bruk av naturen og Nesoddens mangfoldige kystlinje.

Begrunnelse:

Det vises til følgende bestemmelse på side 26 om fritidsbebyggelse:

«I områder avsatt til fritidsbebyggelse tillates ikke oppføring av ny fritidsbebyggelse eller utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse. Midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder anleggsbrakker, campingvogner, båtopplag og lignende, tillates ikke.»

Vi mener at det vil være en fordel for innbyggerne dersom det tillates midlertidige konstruksjoner som badstuer, mikrohus og lignende i LNF-områder og langs kysten. Disse bygningene kan ha en funksjon om sommeren. Det er også et ønske fra befolkningen om definerte camping-, overnattings- og rasteplasser i Nesoddmarka.

§ 33-1 LNF - Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Endringsforslag nr. 16:

Det bes om at punktet under strykes da det hører hjemme i reguleringsplaner. Dersom punktet fastholdes bes det om at teksten endres til at «ingen tiltak skal være fullekspontert mot sjøen».

Begrunnelse:

Det vises til følgende bestemmelse på side 26:

«Ingen tiltak skal være eksponert mot sjøen»

Vi mener at dette er umulig å etterleve gitt Nesoddens topografi. Videre er en slik formulering både vag nok til at det enkelt kan oppstå konflikt, og spesifikk nok til at den heller burde legges inn i reguleringsplaner. Bruken av ordet «eksponert» er også problematisk, da bygningsmasse vil kunne være noe eksponert eller fullekspontert.

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

Endringsforslag nr. 17:

Stryke punkt på side 27 om tidsfrist for gjenoppbygging av badehus og brygger. Endringsforslaget gjelder alle formuleringer i planforslaget som tar til orde for dette.

Begrunnelse:

Det vises til følgende tekst på side 27:

«Badehus og brygger kan gjenoppbygges innen 3 år etter at skaden er oppstått. Badehus tillates kun gjenoppbygget til opprinnelig uttrykk og standard»

Høyre ser ikke hvorfor dokumenterte badehus eller brygger ikke skal kunne gjenoppbygges etter mer enn tre år. Tidsfristen kan forhindre at et skadet badehus eller en brygge vil kunne gjenoppbygges på grunn av forhold som ligger utenfor eiers kontroll. De fleste av badehusene langs Flaskebekk ble skadet i en storm for noen år siden og deretter gjenoppført, men det tok i mange tilfeller mer enn tre år. Disse badehusene ansees nå å være en viktig del av Flaskebekks kulturmiljø. Dersom en slik badehusrekke skulle bli utsatt for brann eller annen skade, og eierne ikke klarer å gjenoppbygge innen fristen, mister Nesodden viktige kulturmiljøer. Bestemmelsen om at «badehus tillates kun gjenoppbygget til opprinnelig uttrykk» virker rimelig, men begrensingen til opprinnelig standard er problematisk da det introduserer en unaturlig begrensning hvis man i dag skal bygge opp et 100 år gammelt badehus. Det er heller ikke tydeliggjort hvorvidt TEK17 tillater det.

Endringsforslag nr. 18:

De detaljerte bestemmelsene som er beskrevet under strykes, og utarbeides heller nye eller reviderte reguleringsplaner for de gjeldende områdene.

Begrunnelse:

Det vises til følgende bestemmelser:

- § 33-2 LNF - Areal for spredt boligbebyggelse jf. § 11-11 nr. 2
 - *Det er ikke tillatt med fradeling og arealoverføring i området.*
 - *Det tillates ikke nye boenheter eller boliger i området.*
 - *Utenfor 100-metersbeltet langs sjøen er det tillatt med fasadeendringer og oppføring av tilbygg på eksisterende boligbebyggelse. Det er også tillatt med oppføring av garasje og uthus til bolig. Samlet bruksareal (BRA) for bolig, garasje og uthus skal ikke overstige 350 m². Dersom det ikke er bygd garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av samlet bruksareal (BRA) reserveres minst 36 m² for bygging av garasje.*

- *Ingen tiltak skal være eksponert mot sjøen*
- § 33-4 LNF - Areal for spredt næringsbebyggelse mv., jf. § 11-11 nr. 2
 - *Det er ikke tillatt med tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.*
 - *Det er ikke tillatt med fradeling og arealoverføring i området.*
 - *Det er maksimalt tillatt med et bebygd areal på 20 %-BYA, og et maksimalt tillatt bruksareal (BRA) på 350 m².*

Disse bestemmelsene er detaljerte og inngripende. Tar en kommunaldepartementet og statsforvalterens veiledning til etterretning, kan ikke disse bestemmelsene inngå i KPA fordi de er for detaljerte og er av stor betydning for grunneierne. Bestemmelsene bør derfor heller inngå i reguleringsplaner.

Nesodden Høyres tilleggsforslag til tekst og bestemmelser i KPA

Friluftsområder

Det er et ønske fra befolkningen om flere overnattingsplasser for telt, samt rasteplasser og turhytter for bedre utnyttelse av Nesoddmarka. Bestemmelsene under denne paragrafen gir ikke anledning til dette, og det bes derfor om at kommunen ser på muligheten for å legge til rette for egne teltplasser og rasteplasser langs Nesoddens kystlinje og i marka.

Næring

Høyre ønsker at enkeltmannsforetak og små bedrifter skal få tilgang til flere arealer, blant annet ved at kommunen legger til rette for å styrke bedrifter i en oppstartsfase med rimelig leie av lokaler, lagringsplass og annet. Dette gir Nesodden flere lokale arbeidsplasser og har positive ringvirkninger for innbyggerne.

Det må settes av areal til næringsutvikling, både maritim og annen næringsvirksomhet utover handel. Bedrifter på Nesodden etterspør lagerarealer, verksteder og kontorlokaler av ulik størrelse og utforming. Kontorfellesskap for oppstartsbedrifter, frilansere og andre enkeltpersonsforetak og små AS er det også behov for. Kommunen og politikerne ønsker også at flere skal kunne reise til jobber lokalt.

Følgende tomter foreslås omregulert til næringsformål:

- (1) Sørby-tomten (lokalisert overfor Hydra MC):** Gnr. 8 bnr. 1.
Her kan det også være aktuelt med blandet næring- og boligformål for å bekoste utviklingen av næringsarealene ved boliger. Det er mulig å stille krav til prosjektet om at en andel boliger gjøres tilgjengelig for førstegangskjøpere og/eller andre grupper som har behov for mindre og rimeligere boliger.
- (2) Tomten mellom Kiwi Kirkekrysset og bussholdeplassen:** Gnr. 11 bnr. 1
- (3) Tomt mellom Kirkekrysset og Fjellstrand:** Gnr. 4 bnr. 1, gnr. 4 bnr. 134, gnr. 4 bnr. 150 og gnr. 4 bnr. 3.
- (4) Tomt i Kirkeveien Gnr. 10 bnr. 16** Her er det potensiale for en Solcellepark i kombinasjon med variert næringsbygg/-arealer initiert av lokalt privat næringsliv. Formål kan knyttes opp til dette og legges som en føring for en fremtidig regulering. Det er direkte tilgang til høyspentnettet, slik at større inngrep med infrastruktur ikke er nødvendig. Tomten består i dag av uproduktiv skog.

Høyre ber kommunen avsette mer areal i kommuneplanens arealdel til variert næringsutvikling, og ber samtidig om at gnr 8, gnr 11 bnr 1, gnr 4 bnr 1, gnr 4 bnr 134, gnr 4 bnr 150 og gnr 4 bnr 3 omreguleres fra LNF til næring og/eller blandet bolig- og næringsformål.

Variert boligbebyggelse, småhus i skogen

Det har oppstått en trend med «mikrohus» som gir en rimeligere og mer miljømessig skånsom boligtype som Høyre mener passer godt til kommunens grønne profil, samt at det ivaretar behov for varierte boligformer som flere har råd til å bo i. Høyre ønsker derfor at kommunen gir anledning til utplassering av mikrohus spredt blant eksisterende boligbebyggelse, samt i områder som ellers er utilgjengelige for mer inngripende tiltak, eksempelvis i skogområder. Disse husene skal det være mulig å fjerne helt, og de vil også være mulig å plassere uten å gjøre terrenginngrep. Dermed er disse husene ideelle for å tillate minimalistiske, rimelige og miljøeffektive boformer tett på naturen, også i enkelte deler av hensynsonene.

Høyre ber kommunen legge til rette for mikrohusbebyggelse i naturen, samt øvrig bebygde områder.

Skoklefall

Området hvor Skoklefall kirke ligger, som er regulert til «offentlig formål – kirke», synes å være foreslått endret til «kombinert bebyggelse og anleggsformål». Slik Høyre forstår det, åpner dette for annen bruk, slik som boliger.

Høyre og menighetsrådet ønsker at det fortsatt skal legges til rette for en ny kirke, eventuelt i kombinasjon med andre offentlige formål (f.eks. kulturbygg, skole o.l.).

Vesentlige terrenginngrep

Det er svært krevende, gitt Nesoddens topografi, å unngå vesentlige terrenginngrep, særlig når en også må unngå «eksponering mot sjø». Bruk av støttemurer og andre terrenginngrep er ofte nødvendige for å ivareta trygge byggeprosjekt, og til dags dato også kommunens bestemmelse omkring MUA og helningsbegrensningen 1:3.

Høyre ber kommunen forholde seg til gjeldende regelverk for terrenginngrep, og mer konkret - etter fysisk befaring og grundig gjennomgang - sette terrenginngrepsbegrensninger i reguleringsplaner der slike bestemmelser lar seg gjennomføre uten å være en urimelig begrensning for utnyttelse av eksisterende tomter.

Uregulerte tomter innen 2 km fra skoler

Uregulerte tomter innen 2km fra skoler er tillat bebygd i Frogn kommune. Det fremheves stadig som et ønske at barn skal kunne gå til og fra skolen. Dermed må det sees som positivt å tillate bygging langs skolevei innenfor 2 km fra Nesoddskolene.

Nesodden Høyre ber kommunen vurdere å tillate uregulerte tomter bebygd innenfor 2 km fra skoler.

Kommunens tomt på Nesoddtangen

Nesoddtangen er blant kommunens flotteste områder, med et stort potensial for næringsliv. Her kan det utvikles tilbud som kan komme hele nesoddbefolkningen og regionen til gode. Høyre mener at planlegging bør igangsettes da dette vil være en tidkrevende prosess. Første steg er å omregulere fra samferdselsformål til næring.

Nesodden Høyre ber kommunen avsette kommunens tomt på Nesoddtangen til næringsformål i stedet for dagens «samferdsel».

Arealnøytralitet

Høyre er positive til at natur skånes ved at det bygges i høyden og maksimal utnyttelse av areal. Vi stiller oss derimot svært negative til en praktisering av arealnøytralitetsprinsippet som innebærer tilbakeføring av tomter. Det mener Høyre er å trekke fra allerede angitt areal tiltenkt bebyggelse, næring eller andre formål, og må politisk behandles i hvert enkelt tilfelle.

Høyre ber kommunen endre praksis knyttet til omgjøring av areal fra bolig- og næringsformål til LNF, slik at prinsippet om arealnøytralitet ikke feilaktig brukes for å fjerne areal som ellers har vært tiltenkt utvikling til det beste for innbyggerne.

Rekkefølgebestemmelsene

Rekkefølgebestemmelser kan få uheldige utfall, eksempelvis ved at en enkelt innbygger pålegges å bygge gang- og sykkelsti før vedkommende kan bygge huset sitt, og ikke som del av ett større sameie, vel eller veilag. Rekkefølgebestemmelser synes å være best anvendt i større byggeprosjekt med profesjonelle aktører. Rekkefølgebestemmelser skal også kun anvendes på forhold som er direkte knyttet til utbyggingen, ref. rettsavgjørelser i Oslo Tingrett i sak mellom Oslo kommune og Selvaag. Her fant man at Oslo kommune sine ønsker om utvikling av det aktuelle nærområdet ikke kunne pålegges Selvaags blokkprosjekt fordi kravene fra Oslo kommune ikke hadde relevans for utbyggingen. Kun rekkefølgebestemmelser som har direkte relevans for utbyggingen kan kreves. Vi oppfordrer kommunen til å se på dommen fra Oslo Tingrett.

Høyre ber kommunen unngå bruk av rekkefølgebestemmelser knyttet til enkelttiltak innenfor ett planområde, og heller anvende bestemmelser som påkrever etablering av veilag eller lignende som pålegges å ivareta eksempelvis gang- og sykkelsti langs sine tomter. Høyre ber også kommunen sikre at rekkefølgebestemmelsene som avkreves er juridisk tillatte.