



Tiltak: Mulighetsstudie og planinitiativ, omregulering til kombinert formål

Tiltakshaver: Myklerudveien 65 AS

Tiltaksadresse: Myklerudveien 65, 1454 Fagerstrand

Gbnr.: 23/29 og 23/92

SØK: Konsepthus AS | Tegnebua

Adresse: Gamle Hellvikvei 11, 1459 Nesodden

Kontaktperson: Jakob Bjøndal

Dato: 29.10.2026

MULIGHETSSTUDIE OG PLANINITIATIV

Myklerudtunet: bibliotek, nabolagshus, helse og boliger i Myklerudveien 65, Fagerstrand

1. Sammendrag

Myklerudveien 65 har stått med et brannskadet forretningsbygg siden brannen i mai 2025. Tomta er i dag nesten bare asfalt. Med en ny reguleringsplan kan den samlede eiendommen på 23/29 og 23/92 (ca. 3 234 m²) bli et lite og vakkert nabolagssted på Fagerstrand. Forslaget vi kaller **Myklerudtunet** har et bibliotek og nabolagshus på hjørnet mot gangveien, et lite torg, helse og næring i 1. etasje, 20 boliger i ulike størrelser og et grønt tun der parkeringsplassen ligger i dag.



Figur 1. Myklerudtunet sett fra nordvest over Myklerudveien. Fire hus langs veien med vekslende takretning, seniorboliger bak og tun i midten.

- **Fire hus langs Myklerudveien** med saltak og gavl mot veien, 3 etasjer og takrom. Fasadene ligger omtrent der dagens bygg står, ca. 15 m fra senterlinja.

- **Bibliotek og nabolagshus** (meråpent) med kafé, lesesal og møterom for lag, foreninger og ungdom, rett ved gangveien og skoleveien.
- **Helsehus og kontorfellesskap** i hus B, for eksempel lege, fysioterapi, helsestasjon for ungdom eller små foretak som i dag sitter hjemme.
- **20 boliger**: 8 toroms, 8 treroms og 4 fireroms, hvorav 6 seniorboliger med livsløpsstandard i et lavere hus mot naboene.
- **Et grønt tun på ca. 1 350 m²** med lek, plen og parsellhage. Ved vårjevndøgn får ca. 74 % av tunet minst 5 timer sol.
- **Parkering i P-kjeller** med 20 plasser og lading. Bilene kjører inn i dagens avkjørsel fra Nygårdsveien, og dagens avkjørsel fra Myklerudveien smalnes inn og brukes bare til vare, renovasjon, utrykning og HC.
- **Trekledning og farger** fra Fagerstrands eksisterende hus, i tråd med kommunedelplanens veileder for stedstilpasning.

Tiltaket krever ny detaljregulering, fordi eiendommen i dag er regulert til industri og avsatt til forretning i kommuneplanen. Dette dokumentet er tenkt som grunnlag for et planinitiativ til Nesodden kommune, og som et innspill politikerne kan ta stilling til tidlig.

2. Eiendommen i dag

Forhold	Opplysning
Adresse	Myklerudveien 65, 1454 Fagerstrand, Nesodden kommune (3212)
Eiendommer	Gnr/bnr 23/29 (ca. 2 061 m ²) og 23/92 (ca. 1 174 m ²), samme eier
Eksisterende bygg	Forretningsbygg (bygningsnr. 6605346) med tidligere Kiwi, post og legekantor. Brannskadet ved brann natt til 3. mai 2025, brukt som lager.
Terreng	I hovedsak flat asfalt på ca. c+92,5 til c+93,0. Myklerudveien stiger fra c+92 til c+94,5 langs tomta, og naboterrenget i sørøst ligger på ca. c+96 til c+97.
Adkomst	Myklerudveien (Fv. 157) i nordvest, Nygårdsveien i nordøst, gangvei langs sørvestsiden
Naboer	Småhus og tomannsboliger i 2 etasjer. Nærsenteret i Myklerudveien 118 (Kiwi, apotek, legesenter og 39 leiligheter) ligger like ved.



Figur 2. Eiendommen i dag (kundens bilder 19.03.2026). Parkeringsplass og det brannskadde bygget.

3. Planstatus og rammer

Kommuneplanens arealdel 2022 til 2046 (KP2021)

Eiendommen er i hovedsak avsatt til forretninger (FOR). Kommuneplanen krever reguleringsplan før større tiltak (§ 3), og legger blant annet rammer for uteoppholdsareal (§ 8), byggegrense mot fylkesvei (§ 10), støy (§ 11), klima og energi (§ 18), estetikk (§ 27) og sosiale boformer (§ 30).

Reguleringsplaner

Hoveddelen av begge eiendommene er regulert til industri i reguleringsplan 19790022 Fagerstrand/Myklerud, Nygård 1. utbyggingsområde (1979). En mindre del av 23/29 i nordøst ligger i plan 19880057 Nygård-Bråten (boligformål). Ingen av planene åpner for kombinasjonen bolig, næring og tjenesteyting. Kommunen ga i 2023 midlertidig dispensasjon for hybelleiligheter i deler av bygget (sak 2023/833), og skrev samtidig at varig dispensasjon fra industriformålet ikke er aktuelt.

Kommunedelplan for Fagerstrand sentrum og områdene langs sjøen (KDP2022-01)

Kommunedelplanen ble vedtatt i kommunestyret 30.04.2025 (sak KST-16/2025). Myklerudveien 65 ligger utenfor planområdet, men like ved. Vi har derfor brukt planens krav til sentrumsformål og kombinert bebyggelse som forbilde: utnyttelse styrt av uteoppholdsareal og etasjer, saltak, oppdelte fasader, integrerte balkonger, utadrettet 1. etasje, makskrav til parkering og krav til bokvalitet.

Byggegrense mot Fv. 157

Kommuneplanen har to bestemmelser for Myklerudveien: 30 m fra senterlinja (§ 10 a) og 20 m på strekningen Sønstedal til Skogheimkrysset (§ 10 f). Dagens bygg ligger ca. 15 m fra senterlinja. Vi foreslår at byggegrensen settes til ca. 13,5 m i reguleringsplanen, slik at husene kan danne en gatefasade som dagens bygg og Kveldsroveien-planen på andre siden av veien. Dette må avklares med fylkeskommunen som vegeier.

Støy, naturfare og grunnforhold

- **Støy:** eiendommen har treff i støykartleggingen langs Fv. 157. Alle boliger er gjennomgående med stille side mot tunet, og 1. etasje mot veien er næring og bibliotek.
- **Kvikkleire og marin leire:** DOK-analysen viser treff i NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred og mulig marin leire. Geoteknisk vurdering etter NVE-veileder 1/2019 må derfor gjøres som del av planarbeidet, og den kan påvirke fundamenteringen av P-kjelleren.
- **Overvann:** treff i kommunens overvannsanalyse. Tunet, regnbed og grønne flater erstatter i dag tett asfalt, noe som gir mindre avrenning enn i dag.
- **Radon:** høy til moderat aktsomhet. Radonsperre etter TEK17 § 13-5.
- **Strandsone, kulturminner og naturmangfold:** ingen treff på eiendommen.

4. Hva Fagerstrand trenger

Kommunedelplanen og de faglige analysene bak den peker på noen tydelige behov på Fagerstrand. Forslaget er bygd for å svare på disse:

- **Kommunale tjenester og møteplasser:** planbeskrivelsen påpeker at kommunen ikke har administrasjons eller driftstjenester på Fagerstrand, og at offentlige bygg nær møteplasser og handel kan drive stedsutviklingen.
- **Eldre og seniorer:** det finnes ingen kommunale omsorgsboliger på Fagerstrand, og planen viser til «Leve hele livet» og behovet for møteplasser mot ensomhet.
- **Barn og unge:** stedsanalysen og barnetråkk viser at barn og unge mangler møteplasser og ønsker lekeplass, torg og trygge gangforbindelser.

- **Næring:** næringsanalysen (Vista Analyse) anbefaler å satse på tjenester, helse og kontorfellesskap framfor mer handel, og små lokaler i 1. etasje.
- **Boliger for alle livsfaser:** kommuneplanen § 30 og KDP ber om variasjon i boligstørrelse og vurdering av sosiale boformer.

Planene nevner ikke et bibliotek på Fagerstrand konkret. Et meråpent bibliotek og nabolagshus er likevel et godt svar på behovene over: det er en lavterskel møteplass for alle aldre, det kan driftes med få ansatte, og det kan dele lokaler med frivillighet, kafé og kommunale tjenester. Ny Myklerud skole skal bygges ut i Myklerudveien 140 de nærmeste årene, og bussholdeplassen Bergheim ligger like ved.

Kommunens interesse for bibliotek, helsetjenester eller omsorgsboliger på stedet er ikke avklart. Programmet er fleksibelt: arealene i 1. etasje kan også brukes til annen tjenesteyting eller næring.

5. Forslaget: Myklerudtunet



Figur 3. Illustrasjonsplan (utsnitt av tegning D-2).

Bebyggelse

Fire hus står langs Myklerudveien med 8 m mellomrom ved allmenningen, slik at kravet til brannavstand mellom bygg er oppfylt uten brannvegg. Hus A1 og B2 har gavl mot veien, A2 og B1 har møne langs veien. Rekken får dermed rytmen til en gammel gate med enkeltstående hus, ikke én lang blokk. Ingen fasade er lengre enn 13 m uten forskyvning, og alle hus har etasjelist, sokkel og saltak. Hus C er et lavere hus i 2 etasjer med takrom inne på tomten, med seniorboliger mot tunet og naboene i sørøst.

Hus	Etasjer	1. etasje	Boliger	Møne over terreng
A1	3 + takrom	Bibliotek, meråpent	8 (A1 og A2)	15,8 m
A2	3 + takrom	Kafé, lesesal, møterom		15,3 m
B1	3 + takrom	Helsehus, resepsjon	6 (B1 og B2)	15,8 m
B2	2 + takrom	Kontorfellesskap, sykkel, varemottak		14,0 m
C1	2 + takrom	Seniorboliger, felles stue	6 (C1 og C2)	10,6 m
C2	2 + takrom	Seniorboliger		10,6 m

Arkitektur og materialer

Husene er kledd med stående trekledning i farger hentet fra Fagerstrand: rødoker, lys grå, grønngrå og lys oker. Takene er saltak med stående falset i antrasitt. Bibliotekets 1. etasje har store vinduer og trelameller mot torget, slik at det lyser ut mot gangveien om kvelden. Balkongene er franske eller innfelte, uten glassrekkverk, som KDP krever.



Figur 4. Biblioteket og Myklerudtorget sett fra gangveien langs Myklerudveien.

Uterom

Asfalten erstattes av et grønt tun på ca. 1 350 m² felles uteoppholdsareal på terreng, med lekeplass, benker, parsellhage og trær. Myklerudtorget (ca. 144 m²) og allmenningen (ca. 253 m²) er åpne for alle, og knytter gangveien og Myklerudveien til tunet. Barnetråkkets ønske om lekeplass og møteplass blir dermed oppfylt på en tomt som i dag bare er parkering.



Figur 5. Tunet med lekeplass, sett mot hus A og B.

Trafikk og parkering

Eiendommen har i dag to avkjørsler: en fra Nygårdsveien i østre hjørne og en bred avkjørsel fra Myklerudveien (Fv. 157) i vest. Begge videreføres, men med ulik rolle. Biltrafikken til boligene og næringen går i avkjørselen fra Nygårdsveien, som er en rolig sidevei. Herfra går en rampe med stigning 1:8 ned til en P-kjeller under hus B, allmenningen og hagen, med 20 plasser, hvorav 2 HC-plasser ved heisen, og ladepunkt på alle plassene. Den åpne delen av rampen får grønne murer og pergola, og resten ligger under lokket. Fra kjelleren går det heis og trapp opp i hus B og til allmenningen, slik at beboerne i hus A og C har kort vei.

Avkjørselen fra Myklerudveien smalnes inn til ca. 3,6 m og brukes bare til varelevering, renovasjon, utrykning og to HC og korttidsplasser ved seniorboligene. Myklerudveien får dermed et sammenhengende fortau med trerekke, og skolebarna krysser bare en smal og lite brukt avkjørsel. Ved forplassen mot Nygårdsveien ligger en HC-plass, plass for varelevering og nedgravd renovasjon. Overbygd sykkelparkering legges ved torget, allmenningen og i hus B.

Med 20 plasser i kjelleren og 3 på bakken blir det om lag én plass per bolig, og næringen kan bruke de samme plassene på dagtid. Det er mer enn makskravet i kommunedelplanen for Fagerstrand sentrum (0,5 plass per 100 m² BRA bolig), men tomte ligger utenfor den planen. Endelig antall fastsettes i reguleringsplanen, og kjelleren kan gjøres mindre hvis kommunen ønsker færre plasser.



Figur 6. P-kjeller med rampe fra dagens avkjørsel i Nygårdsveien (utsnitt av tegning D-3).

6. Nøkkeltall

Tema	Forslag	Merknad
Tomteareal	ca. 3 234 m ²	23/29 og 23/92
Bebyggd areal (BYA)	ca. 927 m ² (29 %)	Fotavtrykk av husene, uten takutstikk
Bruksareal bolig (BRA)	ca. 1 696 m ²	Inkl. trapp og gang, hems regnet med ca. 45 %
Bibliotek og nabolagshus	ca. 294 m ²	1. etasje hus A
Helse og næring	ca. 283 m ²	1. etasje hus B
Antall boliger	20	8 toroms, 8 treroms, 4 fireroms
Boligstørrelser	48 til 117 m ²	2 under 55 m ² , 4 (20 %) over 90 m ²
Felles uteopphold (MUA)	ca. 1 350 m ²	KDP-nivå SF3 til SF6 (75 m ² per 100 m ² BRA) gir ca. 1 272 m ²
Sol på tunet	ca. 74 %	Andel med minst 5 timer sol ved jevndøgn
Bilparkering	20 i P-kjeller + 3 på bakken	2 HC i kjeller, 3 HC og korttid på bakken, lading på alle
Kjøreadkomst	Dagens avkjørsler	Nygårdsveien til P-kjeller, Myklerudveien bare vare, renovasjon og HC
Sykkelparkering	minst 50	Minst halvparten under tak
Gesims / møne hus A og B	ca. 10,8 / 15,8 m	Over gjennomsnittlig planert terreng
Gesims / møne hus C	ca. 6,3 / 10,6 m	Over gjennomsnittlig planert terreng

Arealene er anslag fra skisseprosjektet og er ikke beregnet etter NS 3940. Endelige tall fastsettes i reguleringsplanen.

7. Forholdet til planene

Krav (kilde)	Slik løser forslaget det
Saltak, flatt tak bare med inntrukket toppetasje (KDP 5.5.1)	Alle hus har saltak, 34 til 40 grader

Maks 15 m fasade uten forskyvning (KDP 5.1)	Husene er 12 til 13 m lange, med forskyvning mellom volumene
Minst 4 m til nabogrense (pbl. § 29-4) og 8 m mellom bygg	Alle hus ligger minst 4 m fra eiendomsgrensen og 8 m fra hverandre
Etasjelist og integrerte balkonger, ikke glassrekkverk eller svalgang (KDP 5.1 og 6.1.1)	Etasjelist i hver etasje, franske og innfelte balkonger, innvendige trapperom
Utadrettet 1. etasje, 4 m etasjehøyde (KDP 6.1.1)	Bibliotek, kafé, helse og kontor mot veien, 4,0 m etasjehøyde
Boliger gjennomgående, ikke ensidig mot nord (KDP 5.1.1)	Alle boliger i A og B går gjennom huset, med stue mot tun eller torg
Maks 40 % under 55 m ² , minst 20 % over 90 m ² (KDP 5.1.1)	2 av 20 under 55 m ² , 4 av 20 over 90 m ²
Fellesrom og sosiale boformer (KDP 6.1, KPA § 30)	Felles stue i hus C, nabolagshus i hus A, seniorboliger
MUA på terreng og sol (KDP 5.1.3, KPA § 8)	ca. 1 350 m ² felles, ca. 74 % med 5 timer sol ved jevndøgn
Støy, stille side (KPA § 11)	Næring og bibliotek mot veien, boligene har stille side mot tunet
Parkering i fellesanlegg, makskrav (KDP 5.2)	Felles P-kjeller med 20 plasser og lading, sambruk med næring. Antallet kan justeres i reguleringsplanen
Handel over 500 m ² BRA krever utredning (KPA § 17)	Ingen handel over 500 m ² , næringen er tjenester og kontor

Stedsanalysen for Fagerstrand advarer mot at små prosjekter med bolig og næring vokser fram utenfor sentrum og svekker Skogheim. Myklerudtunet konkurrerer ikke med handelen i sentrum. Det tilfører tjenester og møteplasser som mangler, på en tomt som allerede er avsatt til forretning, ved et etablert knutepunkt med dagligvare, legesenter, skole og buss.

8. Hva kommunen og nabolaget får

- Et brannskadet og nedslitt bygg og en stor asfaltflate erstattes av et vakkert og grønt nabolagssted.
- Et lavterskel bibliotek og nabolagshus for alle aldre, og lokaler for helse og tjenester som mangler på Fagerstrand.
- Seniorboliger og varierte boliger for unge, familier og eldre, med mulighet for tilvisningsavtale eller kommunal forkjøpsrett.
- Et torg, en allmenning og en lekeplass som er åpne for alle, og tryggere skolevei fordi biltrafikken flyttes til Nygårdsveien.
- Lokal overvannshåndtering, trekledde hus og færre bilplasser enn i dag, i tråd med kommunens klimamål.



Figur 7. Fotomontasje: parkeringsplassen i dag blir tun, med biblioteket og hus A2 i bakgrunnen.

9. Avklaringer og risiko

- **Byggegrense mot Fv. 157** må avklares med fylkeskommunen.
- **Grunnforhold:** aktsomhet for kvikkleire og marin leire, se kapittel 3.
- **Kommunens rolle:** om kommunen vil leie eller kjøpe bibliotek, helsehus eller boliger, og eventuelt gjennom utbyggingsavtale.
- **Høyder:** husene er høyere enn nabohusene i 2 etasjer. Terrenget mot sørøst ligger 3 til 4 m høyere, og hus C er lavere mot naboene. Sol og skygge er vist i D-10.
- **Dagens hybelleiligheter** (dispensasjon 2023/833) avvikles eller erstattes av nye boliger.

10. Veien videre

- Planinitiativ sendes Nesodden kommune med dette dokumentet og tegningene D-1 til D-13.
- Oppstartsmøte med kommunen etter pbl. § 12-8, med avklaring av planavgrensning, formål, byggegrense og kommunens behov for lokaler.
- Varsel om oppstart og medvirkning med naboer, skole, lag og foreninger. Myklerudtunet er godt egnet for et åpent møte på stedet.
- Utredninger til planforslaget: støy, ROS, geoteknikk, trafikk, VA og overvann, klimagass og energi, sol og skygge.

11. Grunnlag og kilder

- Nesodden kommune: kommuneplanens arealdel 2022 til 2046 med bestemmelser, reguleringsplan 19790022 og 19880057, vedtak i sak 2023/833.

- Kommunedelplan for Fagerstrand sentrum og områdene langs sjøen (KDP2022-01): bestemmelser og planbeskrivelse datert 09.09.2025, veileder for stedstilpasning, arkitektur og bokvalitet (14.02.2025), stedsanalyse, næringsanalyse (Vista Analyse 2023), kulturmiljø.
- Detaljregulering Kveldsroveien (planID 20150194), planforslag 25.02.2021.
- Plananalyse og DOK-analyse (Geodata AS, 16.09.2026). FKB og eiendomsdata fra Nesodden kommune (Origo), DTM1 fra Geonorge, hentet 29.10.2026.
- Tegnebua: Redegjørelse for planforhold og rammebetingelser, og Krav og rammebetingelser for omregulering til blandet bruk (16.09.2026).
- VG/NTB 03.05.2025: «Kraftig brann i Kiwi-butikk på Nesodden». Dyrø og Moen Arkitekter: Kirkeskogen, Myklerudveien 118.

Tegninger og modell

D-1 Situasjonsplan, D-2 Illustrasjonsplan, D-3 Plan P-kjeller, D-4 til D-6 Plantegninger, D-7 og D-8 Fasader, D-9 Snitt, D-10 Sol og skygge, D-11 Plankartskisse, D-12 3D-visualisering og D-13 Fotomontasje. 3D-modellen ligger i Dibrix: TB Myklerudveien 65 - Mulighetsstudie Myklerudtunet.

Mulighetsstudien er en skisse basert på offentlige plandata og kartdata. Den er ikke innmålt og erstatter ikke utredningene som kreves i planarbeidet.

Med vennlig hilsen

Jakob Bjøndal

Konsepthus AS | Tegnebua