Tiltak: Arealinnspill, endret arealformål fra LNF
Tiltakshaver: Hjemmelshaver gnr. 2 bnr. 1652
Tiltaksadresse: Skoklefallsletta 59, 1452 Nesoddtangen
Gbnr.: 2/1652/0/0

SØK: Konsepthus AS | Tegnebua
Adresse: Gamle Hellvikvei 11, 1459 Nesodden
Kontaktperson: Jakob Bjøndal
Dato: 28.10.2026

INNSPILL TIL RULLERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Skoklefallsletta 59, gnr. 2 bnr. 1652: fra LNF til bolig- og tjenesteområde ved Skoklefallkrysset

Til: Nesodden kommune, Samfunnsutvikling og kultur, Plan. Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel 2022-2046 (planlagt oppstart 2027).

1. Sammendrag

Forslaget: Eiendommen gnr. 2 bnr. 1652 (42,7 dekar) foreslås lagt inn i vekstområdet for Tangen og endret fra LNF til kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig, tjenesteyting og service) på ca. 22,7 dekar. Ca. 18,4 dekar skog, nærnatur og parsellhage sikres som grønnstruktur, og ca. 1,5 dekar går til rundkjøring og gang- og sykkelvei.

Hvorfor her: Eiendommen ligger i Skoklefallkrysset, i spissen av kommunens egen vekstgrense for Tangen. Bussholdeplassen Skoklefall gård ligger i krysset med om lag 160 avganger i døgnet, og Nesodden videregående skole, Berger skole, Berger idrettspark og Steinerskolen ligger innen 350 meter. Arealet er på tre sider omgitt av skole, idrett, bolig og fylkesvei.

Hva Nesodden får: Om lag 110 boliger med vekt på det kommunens egne planer etterlyser: omsorgs- og livsløpsboliger for eldre, boliger med personalbase for unge med nedsatt funksjonsevne, små og rimelige boliger for unge og førstegangsetablerere, familieboliger nær skole og stabile utleieboliger som kommunen kan disponere.

Trafikksikkerhet: Grunneier stiller areal til en rundkjøring i Skoklefallkrysset og gang- og sykkelvei langs fv. 156. Strekningen er pekt ut i kommunens trafikksikkerhetsplan som en av de to mest ulykkesutsatte i kommunen, og plan for samferdsel beskriver trafikken i krysset som kaotisk i rushtiden.

Utfordringer: Om lag 15,9 dekar er registrert som fulldyrka jord i AR5, selv om arealet i mange år har vært luftegårder og ridebane for hestehold og ikke er dyrket. Forslaget viser hvordan jordvern, en hul eik og nærheten til Nesoddmarka ivaretas.

2. Bakgrunn og formål

Grunneier har drevet hestehold på eiendommen. Driften har vist seg ikke å være lønnsom, og det drives ikke gårdsbruk, dyrking eller høsting på eiendommen i dag. Grunneier ønsker derfor at eiendommen vurderes for utbygging ved neste rullering av kommuneplanens arealdel, med et innhold som svarer på behovene kommunen selv har beskrevet i sine planer.

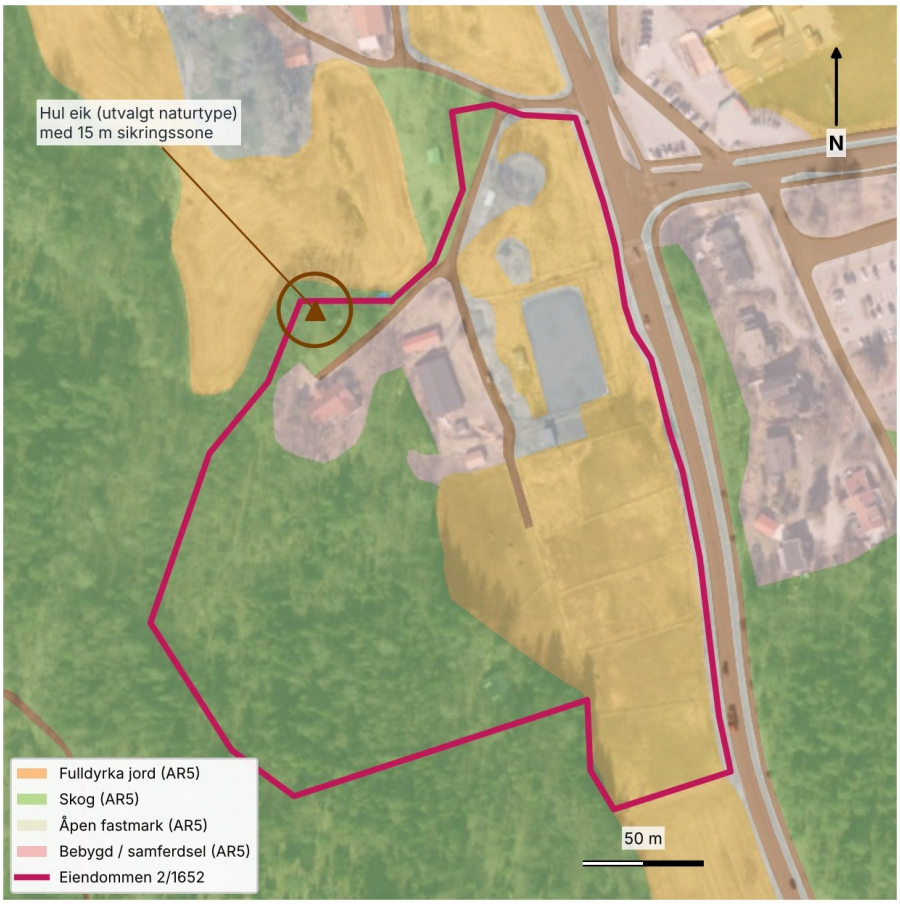
Etter kommunal planstrategi 2024-2028 skal arbeidet med kommuneplanens arealdel starte i 2027 og fullføres i 2028. Samfunnsdelen rulleres i 2026-2027, og temaplan for boligpolitikk 2026-2046 er utarbeidet som kunnskapsgrunnlag for begge. Samtidig behandles forslag til regional areal- og mobilitetsplan for Oslo og Akershus (RAMP), med høringsfrist 23.10.2026 og planlagt vedtak våren 2027. Innspillet sendes nå slik at det kan inngå i kommunens tidlige arbeid med planprogram og arealstrategi. Det vil bli fulgt opp med oppdatert innspill når kommunen kunngjør formell innspillsrunde.

3. Eiendommen i dag

Forhold	Opplysninger
Matrikkel	Gnr. 2 bnr. 1652, Nesodden kommune (3212). Én teig, beregnet areal 42 750 m² (42,7 dekar).
Adresse og beliggenhet	Skoklefallsletta 59. Mellom fv. 156 Skoklefallsletta i øst, skole- og parkeringsområdet ved Steinerskolen i nord og Nesoddmarka i vest. Nordspissen grenser til Skoklefallkrysset (fv. 156 / fv. 1410 Hellvikskogsvei).
Bebyggelse	Seks registrerte bygninger: én enebolig (bygningstype 111), fire hus for dyr/landbrukslager (241) og én annen landbruksbygning (249). Tunet ligger midt på eiendommen.

Forhold	Opplysninger
Dagens bruk	Tidligere hestehold med stall, ridebane og inngjerdede luftegårder langs fylkesveien. Ingen dyrking eller høsting. Vestre del er skog.
Arealressurser (AR5)	Fulldyrka jord 15,9 daa, produktiv skog 16,0 daa, annet markslag (åpen fastmark) 6,0 daa, bebygd/samferdsel 4,8 daa. Sum 42,7 daa (NIBIO Gårdskart).
Terreng og utsikt	Slakt hellende mot øst og nord, åpent mot fylkesveien og skoleområdene.

Figur 1. Eiendommen (gul) i Skoklefallkrysset med vekstgrensen for Tangen (rød stiplet), skoler, idrettspark og bussholdeplasser. Ortofoto: Geodata/Geovekst.



Figur 2. Arealressurser etter AR5 med hul eik og sikringssone. Fulldyrka jord (oransje) ligger i dag som luftegårder og ridebane. Kilde: NIBIO, Miljødirektoratet.

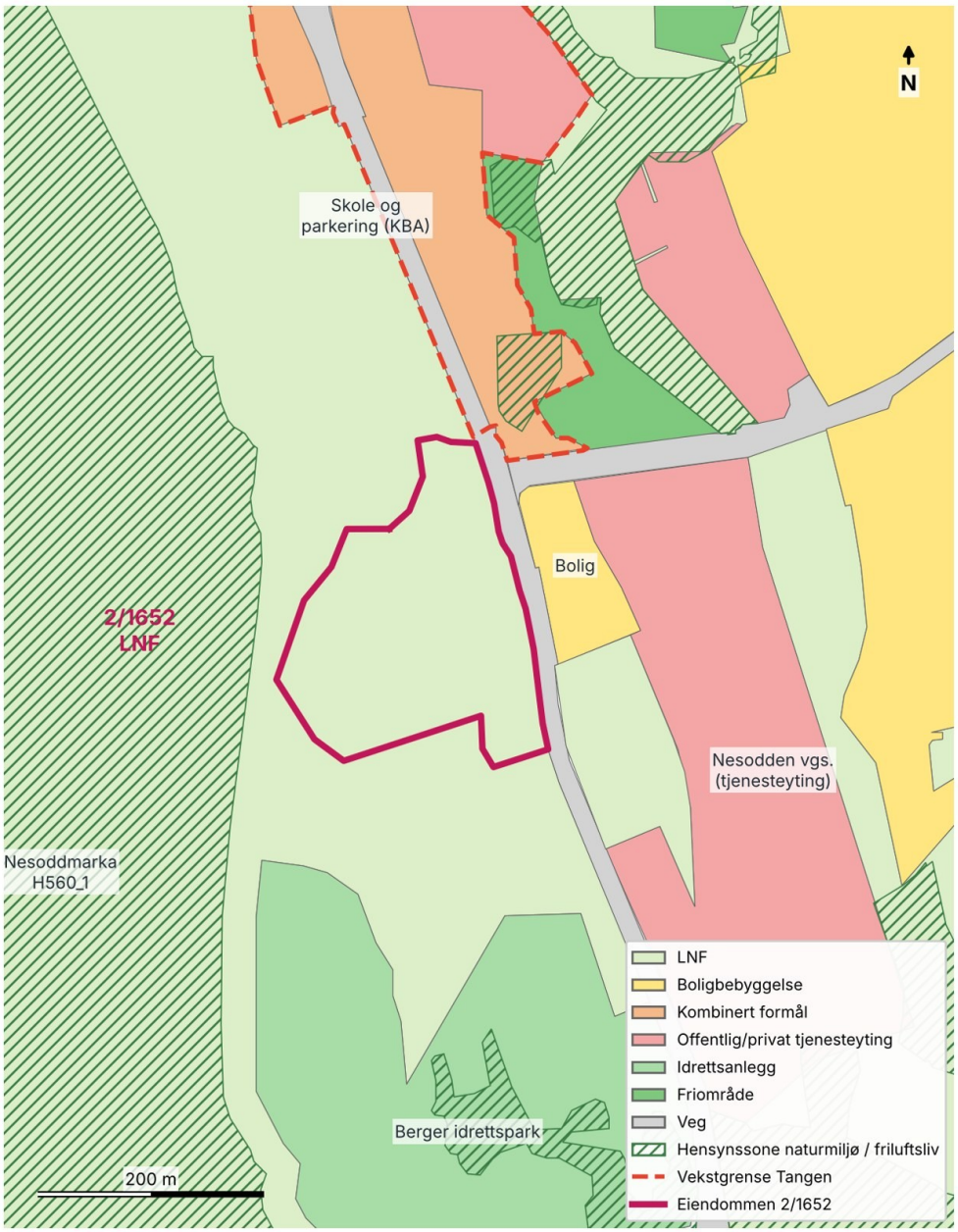
4. Planstatus

4.1 Kommuneplanens arealdel 2022-2046

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel (planID KP2021) avsatt til LNF, areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet (42 748,7 m²), og en liten flik veg (1,3 m²). Eiendommen er ikke regulert. Det er ingen hensynssoner på selve eiendommen.

Eiendommen er likevel en LNF-lomme i et utbygd område. Arealformålene rundt viser dette tydelig:

Nabo-/naboformål	Arealformål i kommuneplanen	Avstand fra eiendommen
Vekstgrense for Tangen (juridisk linje)	Ytterste punkt av vekstområdet ligger i Skoklefallkrysset	ca. 5 m
Skole- og parkeringsområdet nord for krysset (Steinerskolen)	Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA), med hensynssone H810_7 felles planlegging	ca. 19 m
Boligområde øst for fv. 156	Boligbebyggelse (B)	ca. 18 m
Nesodden videregående skole og Berger skole	Offentlig/privat tjenesteyting (T)	ca. 73 m
Berger idrettspark	Idrettsanlegg (IDR)	ca. 99 m
Nesoddmarka	LNF med hensynssone H560_1 naturmiljø	ca. 24 m
Kulturmiljø ved Skoklefall	Hensynssone H570_1 bevaring kulturmiljø	ca. 33 m



Figur 3. Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Eiendommen (lilla) ligger mellom vekstgrensen for Tangen, skole, idrett, bolig og fylkesvei. Kartdata: Nesodden kommune.

4.2 Bestemmelser som får betydning

- **§ 10 byggegrense fra vei:** 30 meter fra senterlinjen av fv. 156 Skoklefallsletta, om ikke annet fastsettes i reguleringsplan. Konseptet legger denne sonen til gang- og sykkelvei, støytiltak, overvann og grøntareal.
- **§ 21 byggeforbud langs vassdrag:** 15 meter fra bekker og flombekker. Skoklefallbekken går langs vestgrensen og videre i en åpen kanalgrøft langs nordvestgrensen. Ingen bygg i konseptet ligger nærmere bekken enn 15 meter. De små drensgrøftene i jordet inngår i overvannsløsningen.
- **§ 30, retningslinjer:** 80 % av boligveksten skal tas på Tangenåsen og Fagerstrand, og kommunen skal «styre den øvrige boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre». Skoklefallkrysset er et slikt kollektivknutepunkt.
- **§ 33 LNF:** Utbygging til boligformål forutsetter endret arealformål i kommuneplanen og deretter detaljregulering.

5. Beliggenhet og tilgjengelighet

Eiendommen ligger svært sentralt til for et LNF-areal. Hverdagsfunksjonene ligger innenfor gangavstand, og kollektivtilbudet er godt.

Funksjon	Avstand (luftlinje fra eiendomsgrensen)
Bussholdeplass Skoklefall gård (linje 560, 561, 565, 565E)	i krysset, ca. 10 m

Funksjon	Avstand (luftlinje fra eiendomsgrensen)
Nesodden videregående skole	ca. 73 m til skoleområdet
Bussholdeplass Nesodden vgs.	ca. 170 m
Berger skole (barneskole, hjertesoneskole)	ca. 235 m
Berger idrettspark (fotballbaner)	ca. 100 m til idrettsområdet
Steinerskolen	ca. 340 m
Bergerkollektivet barnehage / Heia barnehage	ca. 400 m / ca. 630 m
Nesoddtangen brygge (båt til Aker brygge og Lysaker)	11 minutter med buss

Holdeplassen Skoklefall gård har om lag 160 bussavganger i døgnet på en vanlig hverdag (begge retninger), hvorav 14 i timen mellom kl. 07 og 08. Bussen går til Nesoddtangen på 11 minutter med korrespondanse til båt mot Aker brygge og Lysaker. Reisetid til Nationaltheatret er om lag 45 minutter (Entur). Det er dermed realistisk å bo her uten bil i hverdagen, i tråd med samfunnsdelens mål om nullvekst i personbiltrafikken (5A-6).

6. Kommunens mål og strategier, og hvordan forslaget svarer

Innspillet bygger på gjennomgang av kommunal planstrategi 2024-2028, kommuneplanens samfunnsdel 2021-2046, kommuneplanens arealdel 2022-2046, temaplan for boligpolitikk 2026-2046, temaplan helse, omsorg og mestring 2024-2028, behovsplan for formålsbygg 2021-2050, plan for samferdsel 2024-2030 og trafikksikkerhetsplan 2025-2029.

Kommunens mål eller strategi	Kilde	Slik svarer forslaget
Øvrig boligbygging skal styres til kollektivknutepunkter og sentre	KPA, retningslinjer § 30	Holdeplass med ca. 160 avganger i døgnet ligger i krysset. Eiendommen ligger i spissen av vekstgrensen for Tangen.
Fra enkeltsaker til planlagt boligforsyning; mer variert og sammenhengende boligtilbud	Temaplan boligpolitikk, hovedgrep 1 og 2	Ett samlet, planlagt område med boligprogram: små boliger, familieboliger, livsløpsboliger, omsorg og utleie.
Behov for mindre, tilgjengelige boliger for eldre, unge voksne og enslige, familieboliger nær skole og barnehage, stabile utleieboliger	Temaplan boligpolitikk, hovedgrep 2	Felt A1 og A2 gir små leiligheter og rekkehus/tun ved skoler, barnehager og kollektivknutepunkt.
Bo trygt hjemme, bolig og tjenester i sammenheng, nær hverdagsfunksjoner	Temaplan boligpolitikk, hovedgrep 3	Felt B med omsorgs- og livsløpsboliger, personalbase og fellesarealer, nær buss, helsetilbud og møteplasser.
Tredje boligsektor og boformer som fremmer sosial bærekraft	Planstrategi, boligpolitisk plan	Åpner for borettslag, leie til eie, deleie og samarbeid med ideelle eller ikke-kommersielle aktører.
Planlegging av nye sykehjemsplasser bør ha høy prioritet	Temaplan helse, omsorg og mestring	Felt B kan romme heldøgns omsorgsboliger eller en institusjonsenhet, om kommunen ønsker det.
Samordnet bygg med 6 til 8 leiligheter og personalbase for unge med omfattende bistandsbehov	Temaplan helse, omsorg og mestring	Felt B er dimensjonert for en slik enhet.
Avlastning for barn og unge har sprengt kapasitet (Bergertoppen)	Temaplan helse, omsorg og mestring	Felt B kan gi tomt for en avlastningsenhet med to avdelinger, kort vei fra Bergertoppen.
Inkluderende arealpolitikk med møteplasser og nærhet til tjenester; nærnatur som del av stedsutviklingen	Samfunnsdel 5A-1	Felles tun, nærnatur og parsellhage. 43 % av eiendommen sikres som grønnstruktur.
Trygg mobilitet for gående, syklende og kollektivreisende	Samfunnsdel 5A-2, 5B-1	Rundkjøring, gang- og sykkelvei og trygge kryssingspunkter i Skoklefallkrysset.
Pådriver overfor fylkeskommunen for trafikksikkerhetstiltak; fokus på skoleveier	Trafikksikkerhetsplan, strategi 4 og 5	Utbyggingen gir et konkret grunnlag og areal for tiltak på fylkesveien ved tre skoler.
Urbant landbruk og parsellhager i utviklingen	Samfunnsdel, bærekraftig samfunnsutvikling	Felt P avsettes til parsellhage, og matjord gjenbrukes.
Vern skal prioriteres foran vekst utenfor vekstområdene; arealnøytralitet utredes	Samfunnsdel 5E-1	Forslaget justerer vekstgrensen ved knutepunktet i stedet for å spre vekst. Skogen mot Nesoddmarka bevares.

7. Hva Nesodden trenger

7.1 Boliger

- Nesodden hadde 21 031 innbyggere per 1.1.2026. Netto tilflytting i 2025 var 256 personer, som isolert sett tilsvarer om lag 113 boliger. Kommunens realistiske prognose er om lag 100 nye boliger i året (temaplan boligpolitikk).
- Aldersgruppen 25 til 34 år er liten. Temaplanen peker på høye boligpriser som en nærliggende årsak. Eneboliger utgjør godt over halvparten av boligmassen, og andelen leiligheter er svært lav.
- Kommunen har om lag 240 egne kommunale boliger med lav gjennomstrømming. NAV og tildelingskontoret peker på behov for boliger for personer med rus- og psykiske helseutfordringer, flyktninger og vanskeligstilte barnefamilier. Flyktningtjenesten trenger særlig treroms boliger nær kollektivtransport, barnehage og skole.
- Temaplanen viser til at kommunen fra 1.7.2026 kan stille krav om borettslag som organisasjonsform i reguleringsplan, som gir bedre bostabilitet.

7.2 Eldre og personer med tjenestebehov

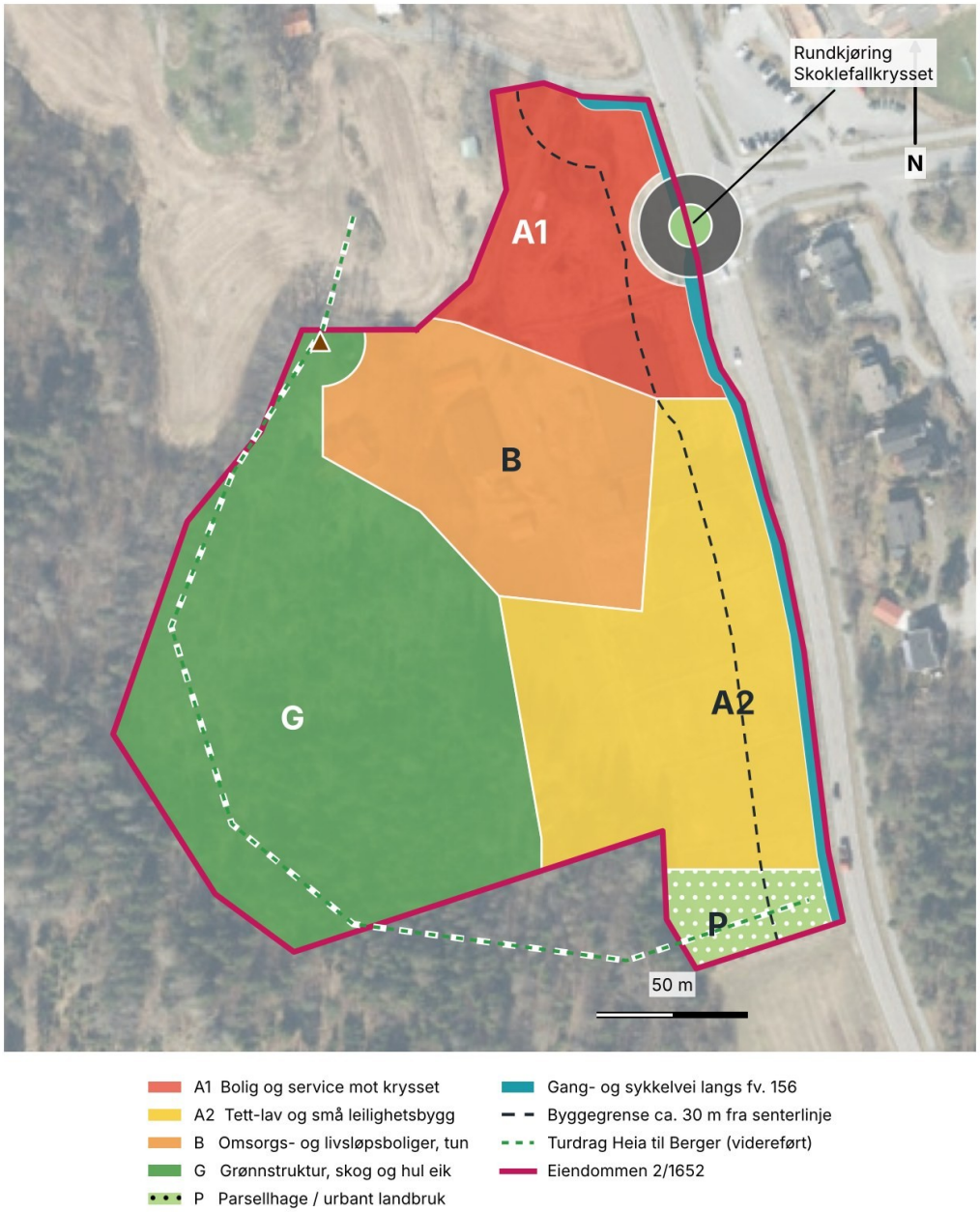
- Antall innbyggere over 80 år øker fra 938 (2025) til 1 621 (2035) og 2 147 (2045). Beregnet behov for plasser i heldøgns omsorg øker fra 188 (2025) til 324 (2035) og 429 (2045) (behovsplan for formålsbygg).
- Nesoddtunet har 122 sykehjemsplasser, og dekningsgraden faller fra 13 % i 2025 til 10 % i 2029. Temaplanen sier at planlegging av nye sykehjemsplasser bør ha høy prioritet og startes så raskt som mulig.
- Det er behov for flere botilbud for unge med nedsatt funksjonsevne, og en pårørendegruppe for åtte unge er i dialog med kommunen om felles omsorgsbolig. Avlastningstilbudet for barn og unge har sprengt kapasitet.

7.3 Barnehage og skole

Behovsplan for formålsbygg vurderer barnehagekapasiteten i Nesodden nord som god. Barnehage er derfor ikke en bærende del av forslaget, men felt B kan reguleres fleksibelt slik at areal kan brukes til barnehage dersom behovet endrer seg. Skolekapasiteten ved Berger skole (407 elever mot 450 ved 90 % oppfyllingsgrad i 2021) tilsier at området kan tas imot uten nye skolebygg, men dette må bekreftes med oppdaterte elevtall.

8. Utviklingskonsept

Konseptet nedenfor er en illustrasjon av hvordan eiendommen kan utvikles. Endelig utforming avklares i detaljregulering.



Figur 4. Konseptskisse med utbyggingsfelt, grønnstruktur, parsellhage, rundkjøring og gang- og sykkelvei. Illustrasjon, ikke målsatt.

Felt	Areal	Innhold (forslag)	Omfang
A1 Mot krysset	ca. 5,3 daa	Leilighetsbygg i 3 og 4 etasjer med små og mellomstore leiligheter. Publikumsrettede lokaler i første etasje, for eksempel fysioterapi, helsetjenester, kafé eller nærbutikk.	ca. 38 leiligheter, ca. 700 m² tjeneste/service
A2 Langs fv. 156	ca. 10,2 daa	Rekkehus, kjedede boliger og tunbebyggelse for familier, og mindre leilighetsbygg i 2 og 3 etasjer. Bebyggelsen mot veien utformes som støyskjerm med stille side mot vest.	ca. 20 leiligheter og 16 rekkehus, en andel utleieboliger kommunen kan disponere, avklares i utbyggingsavtale
B Tunet	ca. 7,2 daa	Omsorgs- og livsløpsboliger for eldre med fellesarealer, enhet med 6 til 8 leiligheter og personalbase for unge med nedsatt funksjonsevne, avlastningsenhet med to avdelinger og areal som kan brukes til en sykehjemsavdeling om kommunen ønsker det. Materialer fra eksisterende bygg vurderes gjenbrukt.	ca. 26 omsorgsboliger og 8 boliger med personalbase, avlastning
G Grønnstruktur	ca. 17,1 daa	Skogen mot Nesoddmarka, hul eik med sikringssone og turdrag fra Heia til Berger videreført.	Ingen bebyggelse
P Parsellhage	ca. 1,3 daa	Parsellhage og urbant landbruk for beboere, skoler og nærmiljø. Mottak for matjord fra utbyggingsfeltene.	

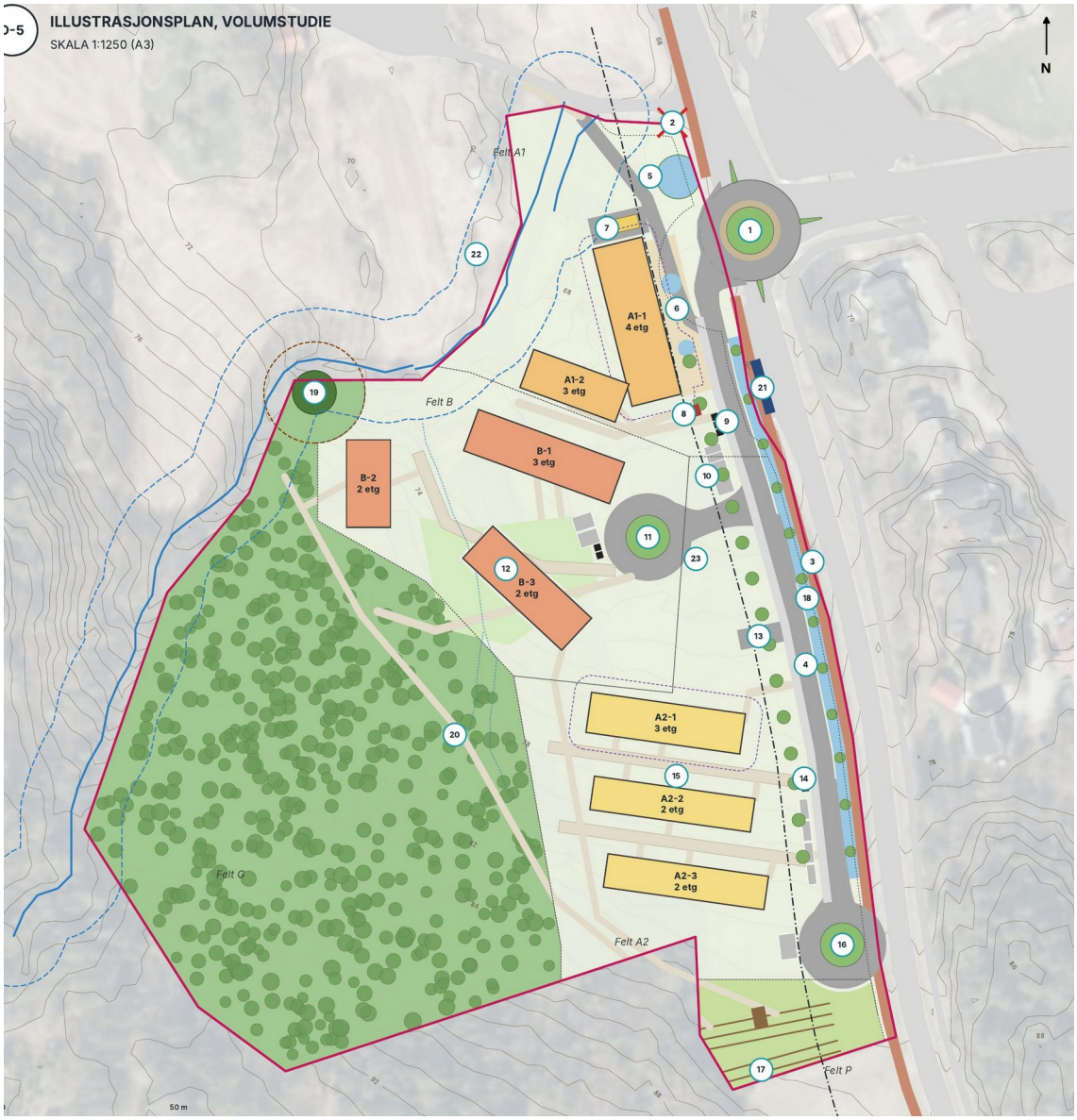
Felt	Areal	Innhold (forslag)	Omfang
Vei og trafikk	ca. 1,5 daa	Areal til rundkjøring og gang- og sykkelvei langs fv. 156.	
Sum	42,7 daa		ca. 110 boenheter

8.1 Kvaliteter

- **Generasjonstun:** Omsorgsboliger, familieboliger og små leiligheter samles rundt felles tun og møteplasser, i tråd med «Leve hele livet» og strategi for aldersvennlig stedsutvikling.
- **Sosial blanding:** Kommunalt disponerte boliger spres i ordinære bomiljøer, slik temaplan for boligpolitikk anbefaler, og samles ikke i ett bygg.
- **Universell utforming:** Slakt terreng og kort, trinnfri vei til holdeplass gjør området egnet for eldre og personer med funksjonsnedsettelse.
- **Bil ikke nødvendig:** Redusert parkeringsdekning i samsvar med kollektivnærheten, felles parkering under bakken eller i kant av området og bilfritt tun.
- **Nærnatur:** 43 % av eiendommen sikres som grønnstruktur og parsellhage, og skogen mot marka blir en «100-metersskog» for barn og eldre.

9. Volumstudie og infrastruktur

Volumstudien viser at programmet kan løses innenfor det foreslåtte plankartet, med veier, parkering, renovasjon og teknisk infrastruktur etter kommunens normer. Studien bygger på terrengmodell fra Kartverket (DTM 1 m), og er vist i vedlegg D-3 avkjørselsplan, D-4 veiplan og lengdeprofil, D-5 illustrasjonsplan, D-6 til D-8 3D-visualiseringer, D-9 sol- og skyggediagram og D-10 fotomontasje. Utredningene som tiltaket vil trenge er utarbeidet på innspillsnivå som vedlegg F1 til F10, og D-11 viser en skisse til plankart for detaljreguleringen (se kapittel 13).



Figur 5. Illustrasjonsplan (utsnitt av vedlegg D-5). Tallene viser til tegnforklaringen i vedlegget.

9.1 Rammer volumene er kontrollert mot

- **Foreslått plankart:** Alle bygg ligger innenfor sine felt (A1, B og A2). Felt G og P er ubebygd, bortsett fra redskapsbod i parsellhagen.
- **Byggegrense:** Ingen bygg ligger nærmere enn 30 meter fra senterlinjen av fv. 156 (KPA § 10). Sonen mellom fylkesveien og byggegrensen brukes til gang- og sykkelvei, overvann, lokalvei, fortau, trær og parkering.
- **Avstand til nabogrense (pbl. § 29-4):** Minst 4 meter og minst halve byggets høyde. Minste avstand er 10,8 meter (A2-3, høyde 7,2 meter, krav 4,0 meter). Det høyeste bygget, A1-1, ligger 19,9 meter fra nabogrensen.
- **Avstand mellom bygg:** Minst 10,3 meter, slik at kravet om 8 meter mellom bygninger uten brannskille er oppfylt.
- **Bekk (KPA § 21):** Ingen bygg ligger nærmere Skoklefallbekken og kanalgrøften enn 15 meter. Nærmeste er A1-1 med 16,2 meter.
- **Naturverdier:** Hul eik med sikringssone på 15 meter holdes fri for bygg og veier. Skogen mot Nesoddmarka er urørt.
- **Vei og brann:** Kjøreadkomst minst 3,5 meter frem til alle bygg, snusløyfer med ytre radius 13 meter for brannbil og renovasjonsbil, og oppstillingsplasser med maks 6 % fall (Follo brann og redning).

9.2 Bebyggelse

Bygg	Felt	Etasjer	BYA m²	BRA m²	Innhold
A1-1 og A1-2	A1	4 og 3	1 080	3 650	Ca. 38 leiligheter. Publikumsrettet første etasje mot torget (helse, fysioterapi, kafé eller nærbutikk), ca. 700 m².
B-1	B	3	598	1 650	Omsorgsboliger for eldre, hovedinngang mot forplassen, personalbase og fellesarealer.
B-2	B	2	338	620	Omsorgsboliger med fellesstue mot tunet.
B-3	B	2	520	960	Åtte boliger med personalbase for unge med nedsatt funksjonsevne og avlastning med to avdelinger.
A2-1	A2	3	552	1 520	Ca. 20 små leiligheter, egnet for leie til eie, borettslag og kommunal utleie.
A2-2 og A2-3	A2	2	960	1 770	16 rekkehus for familier, hager mot sør.
Sum			4 048	10 170	Ca. 110 boenheter. %BYA per felt: A1 20 %, B 20 %, A2 15 %.

Byggene står på platåer tilpasset terrenget, som faller fra ca. kote 82 i sør til ca. kote 67 ved krysset. Eksisterende bolig, stall og driftsbygninger rives. B-bygget trappes slik at tunet ligger på ca. kote 71 til 75, med trinnfri forbindelse til forplassen.

Figur 6. Volumstudie sett fra nordøst over rundkjøringen (vedlegg D-6).

9.3 Adkomst, internveier og stier

- **Rundkjøring** med ytre diameter 30 meter og fire armer. Den fjerde armen blir lokalvei inn i området. Dagens avkjørsel nord for krysset stenges, og eksisterende privat vei mot naboeiendommene i nord kobles på lokalveien med en 4 meter bred nabovei ca. 20 meter fra ringen. Naboveien går som kjørbart torg med gangfart foran publikumsetasjen (vedlegg D-3).
- **Lokalvei** langs fv. 156, innenfor byggegrensesonen: kjørebane 5,0 meter og fortau 2,5 meter, ca. 195 meter lang, med 2,5 % stigning de første 15 meterne fra ringen og maks ca. 7 % (lengdeprofil i vedlegg D-4). Veien ender i snusløyfe ved parsellhagen. Dimensjonert for lastebil klasse L, som veinormen setter for brann og renovasjon.
- **Omsorgsboligene** får egen forplass med snusløyfe (ytre radius 13 meter) rett ved hovedinngangen. Pleiere, hjemmetjeneste, taxi, ambulanse og varelevering kjører helt frem uten å rygge. 6 plasser for pleiere og korttid og 2 HC-plasser ligger ved forplassen.
- **Varelevering** til publikumsetasjen i A1 skjer fra en forplass ved nordgavlen med plass for lastebil på 4 x 12 meter. Innkjøringen til P-kjeller 1 er innebygd i samme gavl, slik at torget mot rundkjøringen er fritt for ramper.
- **Gatetun** på 3,5 meter mellom rekkehusene, og kjørbar gangvei på 3,5 meter gjennom tunet til B-2. Begge kan brukes av brannbil og ved flytting, men er ellers bilfrie.

- **Stier og turvei:** Fortau og stier til alle innganger, turdraget fra Heia til Berger videreført gjennom skogen, og stier fra tunet og rekkene til skogen og parsellhagen. Gang- og sykkelvei på 3,0 meter langs fv. 156 med kryssing ved rundkjøringen og bussholdeplassen.

9.4 Parkering og mobilitet

- Felles parkeringskjeller under A1 (ca. 38 plasser) og under A2-1 (ca. 30 plasser), med nedkjøring fra lokalveien der terrenget er lavest. I tillegg ca. 15 plasser på bakkenivå for pleiere, HC, korttid og parsellhagen. Til sammen ca. 83 plasser.
- Dette gir ca. 0,77 plasser per bolig, en lav dekning tilpasset kollektivtilbudet. Endelig antall fastsettes etter kommunens parkeringsnorm i reguleringen. Minst 5 % HC-plasser og lading eller tilrettelegging for lading på 80 % av boligplassene.
- Minst to sykkelplasser per bolig, ca. 220 plasser, hvorav en del under tak ved inngangene, i kjellerne og ved torget. Bildeling og lastesykler legges til torget.

9.5 Renovasjon, energi og teknisk infrastruktur

- **Nedgravd renovasjon** etter Follo Rens tekniske avfallsveileder: tre stasjoner med til sammen åtte brønner, ved A1 (RA1), ved forplassen til B (RB) og ved rekkene (RA2). Alle boliger har under 100 meter gangavstand. Renovasjonsbilen kjører rundt uten å rygge og stopper på flate oppstillingsplasser med fri løftehøyde.
- **Nettstasjon** frittstående ved lokalveien nær A1 og parkeringskjelleren, med kjøreadkomst for lastebil. Plassering og ytelse avklares med Elvia.
- **Vann, avløp og slokkevann:** Tilknytning til offentlig vann og avløp med brannkummer slik at alle innganger nås innenfor 25 til 50 meter (Follo brann og redning).

9.6 Overvann og grønne løsninger

- Overvann håndteres i tre trinn: grønne tak på B-byggene og A1-2, regnbed på torget og i tunet, og en åpen wadi langs lokalveien. En fordrøyningsdam i lavpunktet ved krysset tar toppene før utslipp til Skoklefallbekken. Behovet er beregnet til ca. 210 m^3 ved 25-års regn med klimafaktor 1,4, og kapasiteten i løsningen er ca. 390 m^3 (vedlegg F4).
- Solceller på A1-1, A2-1 og rekkehusene, felles energibrønner og lading i kjellerne.
- Matjorden fra byggefeltene flyttes til parsellhagen og grøntarealene. Gatetrær langs lokalveien og wadien.
- Lite bilbruk inne i området: parkering i kjeller, bilfrie tun og gatetun, og korte gangavstander til buss og skole.

Figur 7. Volumstudie sett fra sørøst med parsellhagen i forgrunnen (vedlegg D-6).

9.7 Slik feltet oppleves fra veien

Vedlegg D-6 viser hele området i fugleperspektiv, D-7 viser det sett fra rundkjøringen og D-8 fra fv. 156 og lokalveien. D-10 viser fotomontasjer på bilder tatt fra fylkesveien, der kamerastillingen er tilpasset eksisterende bygg og veikant. Visualiseringene er laget i en 3D-modell med terreng fra Kartverket, ortofoto og bygg som er utformet etter funksjonen: publikumsetasje og leiligheter i A1, omsorgsboliger med saltak og sedum i felt B, og leiligheter og rekkehus i felt A2. Bebyggelsen ligger godt tilbake fra fylkesveien, bak byggegrensen, med allé, wadi og fortau som en grønn buffer mot veien. A1 markerer innkjøringen ved rundkjøringen, mens felt B og A2 trapper seg opp i terrenget mot sør og vest.

Figur 8. Fra rundkjøringen mot hele feltet (vedlegg D-7).

Figur 9. Fotomontasje fra fv. 156 nord for krysset med rundkjøring og A1-1 (vedlegg D-10).

Figur 10. Fotomontasje fra fv. 156 mot felt A2 og B (vedlegg D-10).

Skoklefallbekken og kanalgrøften langs nordvestgrensen er lagt inn fra FKB-Vann, og alle bygg ligger minst 15 meter unna (KPA § 21). Volumstudien er en illustrasjon. Endelige mål, høyder og antall boliger avklares i reguleringsplan.

10. Skoklefallkrysset og trafikksikkerhet

Skoklefallkrysset er et T-kryss mellom fv. 156 Skoklefallsletta/Tangenveien og fv. 1410 Hellvikskogsvei, med utkjøring fra innfartsparkeringen ved Skoklefall gård og bussholdeplass i krysset. Fartsgrensen er 60 km/t langs det meste av eiendommen og 50 km/t inn mot krysset.

Forhold	Data
Trafikkmengde (ÅDT 2025)	Fv. 156 forbi eiendommen 4 400, herav 16 % lange kjøretøy. Fv. 156 nord for krysset 3 700. Fv. 1410 Hellvikskogsvei 1 900.
Personskadeulykker	21 registrerte ulykker med personskade på fv. 156 mellom Berger og Hellvikskogsvei fra 1980 til 2025. Sju av dem skjedde etter 2010, og fem av disse på strekningen langs eiendommen (vedlegg F1).
Kommunens vurdering	Fv. 156 mellom Kirkeåsen og Nesodden videregående skole er en av de to mest utsatte strekningene i kommunen (trafikksikkerhetsplan 2025-2029).

Ulykkestall er hentet fra Nasjonal vegdatabank (politirapporterte trafikkulykker med personskade), uttrekk 27.10.2026.

Kommunens plan for samferdsel 2024-2030 beskriver situasjonen slik:

> *«Trafikksituasjonen ved utkjøring til fv.156, utkjøring av p-plass ved Skoklefald gård og krysset Hellvikskogsvei/Kjartan Veldes vei er kaotisk i rushtiden, og spesielt om morgenen rundt skolestart.»*

Planen sier videre at kommunen i samarbeid med Akershus fylkeskommune vil se på løsninger. Utbyggingen av eiendommen gjør det mulig å løse dette nå:

- **Rundkjøring i Skoklefallkrysset**, med ytre diameter ca. 30 meter og fire armer, der den fjerde armen blir ny lokalvei inn i området. Dagens avkjørsel nord for krysset stenges. Grunneier stiller nødvendig areal på vestsiden av krysset til disposisjon. En rundkjøring senker farten inn mot tre skoler, gjør venstresving fra Hellvikskogsvei og innfartsparkeringen enklere og gir jevnere trafikkavvikling i rushtiden.
- **Gang- og sykkelvei langs fv. 156** på eiendommens side, fra krysset og sørover mot Berger, med sikre kryssingspunkter til Nesodden vgs. og Berger skole.
- **Holdeplassene** i krysset kan samordnes med rundkjøringen og gis bedre venteareal.
- **Gjennomføring:** Tiltakene sikres som rekkefølgekrav i kommuneplan og detaljregulering, og finansieres gjennom utbyggingsavtale etter KPA § 5, i dialog med fylkeskommunen som vegeier.

11. Jordvern, natur og andre hensyn

11.1 Jordvern

Om lag 15,9 dekar av eiendommen er i AR5 registrert som fulldyrka jord, og deler av arealet er også registrert som dyrkbar jord. Dette er det viktigste hensynet som taler mot forslaget, og det må tas på alvor i lys av det nasjonale jordvernmålet og kommunens jordvernstrategi.

AR5 viser arealtilstand og ikke faktisk bruk. Arealet har i mange år vært luftegårder og ridebane for hestehold, er inngjerdet og opptråkket, og det er ikke dyrket eller høstet her. Det er heller ikke en del av et sammenhengende jordbrukslandskap: arealet er en smal stripe på om lag 16 dekar mellom fylkesvei, skoleområde og skog, uten driftssammenheng med annen jord og uten aktiv drift. Grunneier vil be om at klassifiseringen kontrolleres ved ajourhold av AR5.

For å redusere konflikten foreslås:

- Matjordplan som krav i reguleringen, slik at matjorden flyttes og brukes til å forbedre annen jordbruksjord, i parsellhagen og i grøntarealene.
- Parsellhage og urbant landbruk på om lag 1,3 dekar.
- At skogen i vest (16 dekar) ikke bygges ut, slik at det samlede inngrepet holdes på om lag 22,7 dekar.

11.2 Forenklet konsekvensvurdering

Tema	Registrering	Vurdering og avbøtende tiltak
Naturmangfold	Hul eik på eiendommen (utvalgt naturtype, verdi B, «store gamle trær» med svært stor verdi). En hul eik med verdi A står like nord for eiendommen ved Skoklefall gård. Lågurtskog vest for eiendommen. Observasjoner av nær truede fuglearter knyttet til kulturlandskap (taksvale, stær, gråspurv).	Eika sikres med sikringssone på minst 15 meter i felt G. Skog og kantsoner mot marka bevares. Fuglekasser og stedegen vegetasjon i tunet. Liten negativ virkning.
Nesoddmarka	Hensynssone H560_1 ca. 24 m vest for eiendommen.	Felt G fungerer som buffer. Ingen tiltak i hensynssonen. Ubetydelig til liten virkning.
Friluftsliv og grønnstruktur	Kartlagt grønnkorridor og nærturterreng. Skiløype og tursti Heia barnehage til Berger stadion krysser eiendommen.	Turdraget videreføres og opparbeides gjennom felt G. Positiv virkning for nærfriluftsliv.
Landskap og kulturmiljø	Hensynssone H570_1 bevaring kulturmiljø ca. 33 m nord for eiendommen. Ingen registrerte kulturminner på eiendommen.	Lav og terrengtilpasset bebyggelse mot nord og vest, høyest mot krysset. Liten virkning.
Støy	Rød sone ca. 25 m og gul sone ca. 85 m fra senterlinjen av fv. 156 (T-1442).	Ingen bygg i rød sone. Byggene i første rekke ligger i gul sone med stille side for alle boliger og skjermet uteareal (vedlegg F3).
Flom og overvann	Aktsomhetsområder for flom og treff i kommunens overvannsanalyse. Bekk og grøfter på eiendommen. Skoklefallbekken har moderat økologisk tilstand.	Overvann håndteres åpent i grøntarealene med fordrøyning. Byggeforbud 15 m langs bekk. Mulighet for å bedre vannkvaliteten.
Grunnforhold	Under marin grense. Bart fjell og tynt, usammenhengende lag av hav- og fjordavsetninger. Radon moderat til lav.	Geoteknisk vurdering ved detaljregulering på grunn av mulig marin leire.
Barn og unge	Tre skoler, idrettspark og barnehager innen gangavstand.	Trygg skolevei med rundkjøring og gang- og sykkelvei. Positiv virkning.
Klima og transport	Kollektivknutepunkt med høy frekvens.	Lav bilavhengighet. Positiv virkning sammenlignet med utbygging i grendene.
Teknisk infrastruktur	Fylkesvei, skoler og bebyggelse rundt.	Tilknytning til offentlig vann og avløp avklares med kommunen i planarbeidet.

12. Forslag til arealformål og bestemmelser

- **Vekstgrensen for Tangen** justeres slik at felt A1, A2 og B (ca. 22,7 daa) ligger innenfor. Endringen er liten og ligger ved knutepunktet der vekstgrensen i dag ender.
- **Felt A1, A2 og B:** Fremtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig, offentlig eller privat tjenesteyting og forretning/service i første etasje i A1).
- **Felt G og P:** Videreføres som LNF, eller avsettes til grønnstruktur, med parsellhage i P.
- **Hensynssone H810** med krav om felles planlegging for hele eiendommen i én detaljregulering.

Forslag til bestemmelser:

- Utnyttelse: maks 25 % BYA per felt, maks 4 etasjer i A1 og 3 etasjer i B og A2. Bebyggelse skal ligge minst 30 m fra senterlinjen av fv. 156.
- Rekkefølgekrav om rundkjøring i Skoklefallkrysset og gang- og sykkelvei langs fv. 156 før brukstillatelse for nye boliger.

- Minst 30 % av boligene skal være 60 m² BRA eller mindre, og minst 20 % skal være tilgjengelige boenheter med livsløpsstandard.
- Andel boliger som kommunen kan disponere eller kjøpe, og areal til omsorgsformål i felt B, avklares i utbyggingsavtale.
- Hul eik med sikringssone på minst 15 meter skal bevares. Matjordplan skal følge reguleringsplanen.
- Støy etter T-1442, uteoppholdsareal etter KPA § 8 og redusert parkeringsnorm tilpasset kollektivtilbudet.

13. Utredninger på innspillsnivå

For å gi kommunen et godt grunnlag allerede nå er de utredningene tiltaket vil trenge laget på innspillsnivå, etter samme mal som vi bruker i plan- og byggesaker. De viktigste konklusjonene er:

Vedlegg	Konklusjon
F1 Trafikkanalyse	Ca. 300 nye bilturer i døgnet, 2 til 5 % økning på fylkesveiene. Ny rundkjøring har god kapasitet. Rundkjøring og gang- og sykkelvei løser et kjent ulykkespunkt.
F2 ROS-analyse	Ingen naturfare som gjør arealet uegnet. Grunnforhold, flom og overvann, støy og trafikk håndteres med kjente tiltak.
F3 Støyvurdering	Ingen bygg i rød sone. Alle boliger kan få stille side og skjermet uteareal.
F4 Overvannsvurdering	Avrenningen kan holdes på dagens nivå med sedumtak, regnbed, wadi og fordrøyningsdam.
F5 Naturmangfold, landbruk og vassdrag	Eik, skog, bekk og fugleliv ivaretas. Omdisponering av ca. 15,9 daa AR5 fulldyrka jord som ikke er i drift er hovedulempen, og avbøtes med matjordplan og parsellhage.
F6 Kulturfaglig redegjørelse	Ingen registrerte kulturminner på eiendommen. Gammel Flaskebekkveg følger dagens veier.
F7 Grønne, klimavennlige og visuelle tiltak	Kravet til uteoppholdsareal oppfylles med god margin. Sol og skygge er dokumentert, og bebyggelsen er tilpasset terreng og skog.
F8 Samfunnsmessige og allmenne fordeler	Omsorgsboliger, boliger med personalbase, rimelige boliger og trafikksikkerhetstiltak som kan sikres med rekkefølgekrav og utbyggingsavtale.
F9 Matjordplan	Ca. 4 800 til 6 400 m³ matjord tas vare på og brukes i parsellhagen, i grøntarealene og på annen jordbruksjord.
F10 VA- og overvannsrammeplan	Slokkevann på 50 l/s er dimensjonerende. Spillvann kan føres med selvfall mot nord. Tilknytning til kommunalt nett avklares med kommunen.

For å vise at eiendommen kan reguleres raskt når kommuneplanen er vedtatt, følger også en skisse til plankart (D-11), et planinitiativ etter forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering (G1) og et utkast til reguleringsbestemmelser (G2). Planinitiativet konkluderer med at detaljreguleringen ikke forventes å utløse krav om konsekvensutredning når den er i samsvar med kommuneplanen.

14. Videre prosess

- Innspillet sendes kommunen nå og følges opp med oppdatert innspill når planprogram og innspillsfrist for rulleringen kunngjøres i 2027.
- Grunneier ønsker dialog med kommunens enheter for eiendom, helse og omsorg og bolig om hvilke omsorgs- og utleieboliger kommunen ønsker sikret i felt B og A2.
- Grunneier ønsker dialog med Akershus fylkeskommune om rundkjøring i Skoklefallkrysset, slik at tiltaket kan spilles inn i fylkets handlingsprogram for samferdsel.
- Etter vedtatt kommuneplan utarbeides detaljregulering på grunnlag av planinitiativet (G1), bestemmelsene (G2) og plankartskissen (D-11), der utredningene i F1 til F10 utdypes med planbeskrivelse, ROS-analyse, støyberegning, naturkartlegging, detaljert matjordplan og VA-rammeplan.

Konsepthus AS | Tegnebua bistår grunneier i det videre arbeidet og er kontaktpunkt for kommunen.

Med vennlig hilsen

Jakob Bjøndal
Konsepthus AS | Tegnebua, på vegne av hjemmelshaver gnr. 2 bnr. 1652

Vedlegg

Nr	Vedlegg
D-3	Avkjørselsplan, rundkjøring og atkomst, 1:500, med sporing for lastebil og frisikt

Nr	Vedlegg
D-4	Veiplan, lengdeprofil og normalprofil for lokalveien
D-5	Illustrasjonsplan, volumstudie, 1:1250
D-6	3D-visualisering, fugleperspektiv
D-7	3D-visualisering fra rundkjøringen
D-8	3D-visualisering fra fv. 156 og lokalveien
D-9	Sol- og skyggediagram
D-10	Fotomontasje fra fv. 156, i dag og med tiltaket
D-11	Skisse til plankart for detaljregulering, 1:1250
F1	Trafikkanalyse
F2	ROS-analyse
F3	Støyvurdering
F4	Overvannsvurdering
F5	Naturmangfold, landbruk og vassdrag
F6	Kulturfaglig redegjørelse
F7	Grønne, klimavennlige og visuelle tiltak, med uteoppholdsareal
F8	Samfunnsmessige og allmenne fordeler
F9	Matjordplan, overordnet
F10	VA- og overvannsrammeplan, overordnet
G1	Planinitiativ for detaljregulering
G2	Forslag til reguleringsbestemmelser

Kilder

- Kommunal planstrategi 2024-2028, Nesodden kommune (vedtatt 22.05.2024, KST-037/24). pub.framsikt.net/plan/nesodden
- Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2046, Nesodden kommune.
- Kommuneplanens arealdel 2022-2046, plankart og bestemmelser og retningslinjer. arealplaner.no/nesodden3212
- Temaplan for boligpolitikk 2026-2046, Nesodden kommune.
- Temaplan helse, omsorg og mestring 2024-2028, Nesodden kommune.
- Behovsplan for formålsbygg 2021-2050, Nesodden kommune.
- Plan for samferdsel 2024-2030 og trafikksikkerhetsplan 2025-2029, Nesodden kommune.
- Plananalyse og DOK-analyse for teig 3212-2/1652, Geodata AS, 23.10.2026.
- NIBIO Gårdskart, arealfordeling AR5 for 3212-2/1652.
- Miljødirektoratet Naturbase (naturtyper, utvalgte naturtyper), Artsdatabanken.
- Statens vegvesen, Nasjonal vegdatabank (ÅDT, fartsgrenser og trafikkulykker), uttrekk 27.10.2026.
- Nesodden kommune, veinorm (2020) og parkeringsnorm 2018-2030. Follo Ren, teknisk avfallsveileder. Follo brann og redning, tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.
- Kartverket, høydedata DTM 1 m (hoydedata.no), uttrekk 27.10.2026.
- Entur, rutedata og reiseplanlegger for Skoklefall gård, tirsdag 27.10.2026.
- Utdanningsdirektoratet, Barnehagefakta. Kartverket, stedsnavn og matrikkel.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet, vedtak om innsigelse til kommuneplanens arealdel 2018-2042 (8.6.2020).