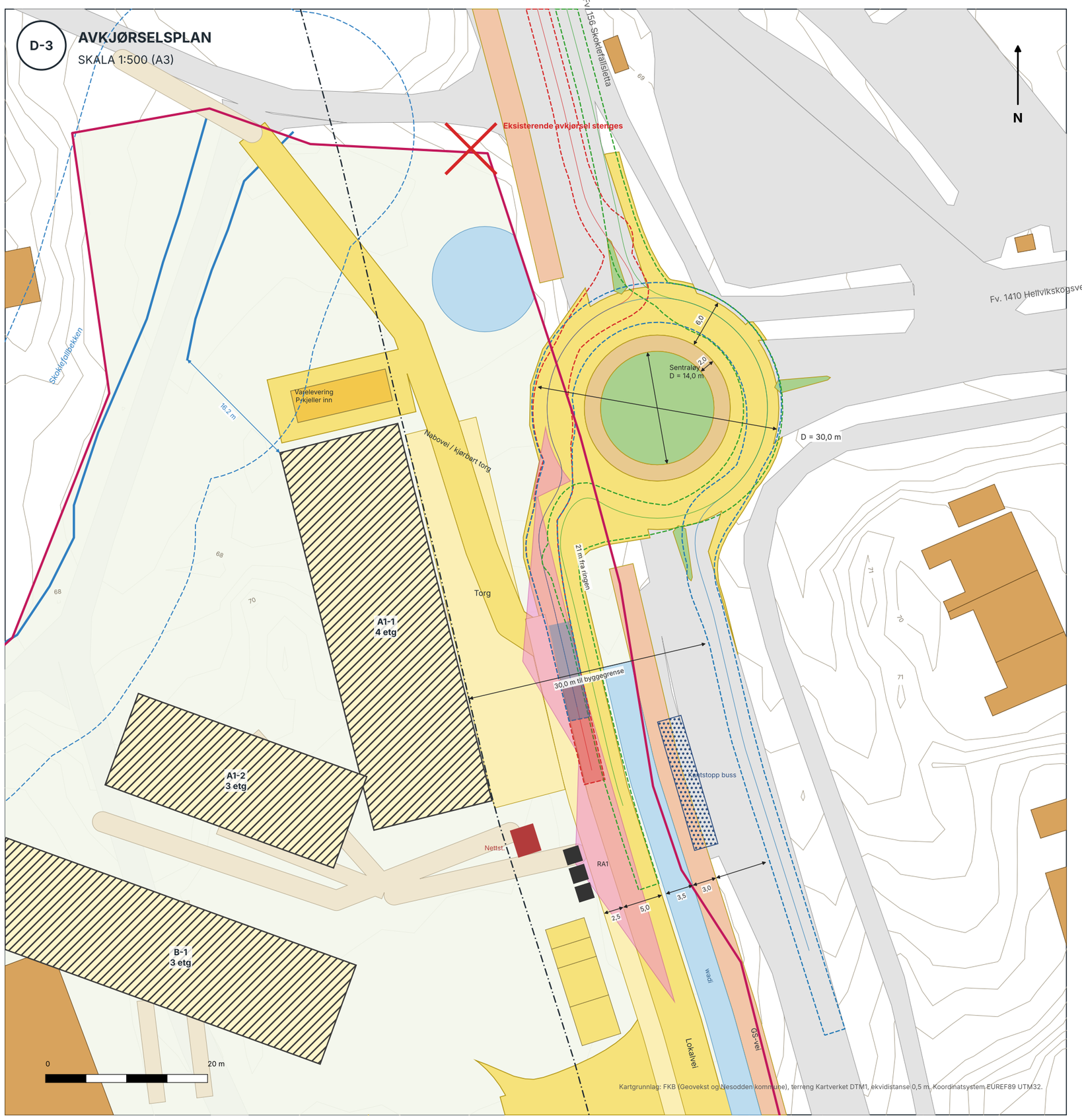
D-3

AVKJØRSELSPLAN

SKALA 1:500 (A3)



TEGNFORKLARING

- Nye kjøreareal: rundkjøring, lokalvei, nabovei og forplass
- Overkjørbart kantparti 2,0 m (brostein)
- Gang- og sykkelvei 3,0 m
- Fortau 2,5 m og torg
- Wadi og fordrøyning
- Frisiktsone, fri for sikthindre over 0,5 m
- Planlagt bebyggelse (volumstudie)
- Eksisterende bygg (FKB)
- Sporing lastebil L 12 m: fra nord til lokalveien
- Sporing lastebil L 12 m: fra sør til lokalveien
- Sporing lastebil L 12 m: fra lokalveien mot nord
- Eiendomsgrense 2/1652
- Byggegrense 30 m fra senterlinje fv. 156
- Byggegrense 15 m mot bekk (KPA § 21)

MERKNADER

Rundkjøringen er vist med ytre diameter 30 m, sirkulasjonsareal 6,0 m og overkjørbart kantparti 2,0 m, med trafikkøyer i fylkesveiarmene, dimensjonert for lastebil (L) og renovasjonsbil. Endelig utforming avklares med Akershus fylkeskommune som vegeier, jf. håndbok N100.

Lokalveien er fjerde arm i rundkjøringen og erstatter dagens avkjørsel nord for krysset, som stenges. Lokalveien følger Nesodden kommunes veinorm (L1, kjørebane 5,0 m, fortau 2,5 m, maks stigning 8 %).

Frisikt i innkjøringen til rundkjøringen er vist 4 m bak vikelinjen. Frisikt for avkjørsler fra lokalveien er 4 × 20 m (fartsgrense 30 km/t).

Nabovei (4 m) gir adkomst til eksisterende privat vei mot nord. Den kobles på lokalveien ca. 20 m fra ringen (veinormen krever minst 10 m) og går som kjørbart torg med gangfart foran publikumsetasjen.

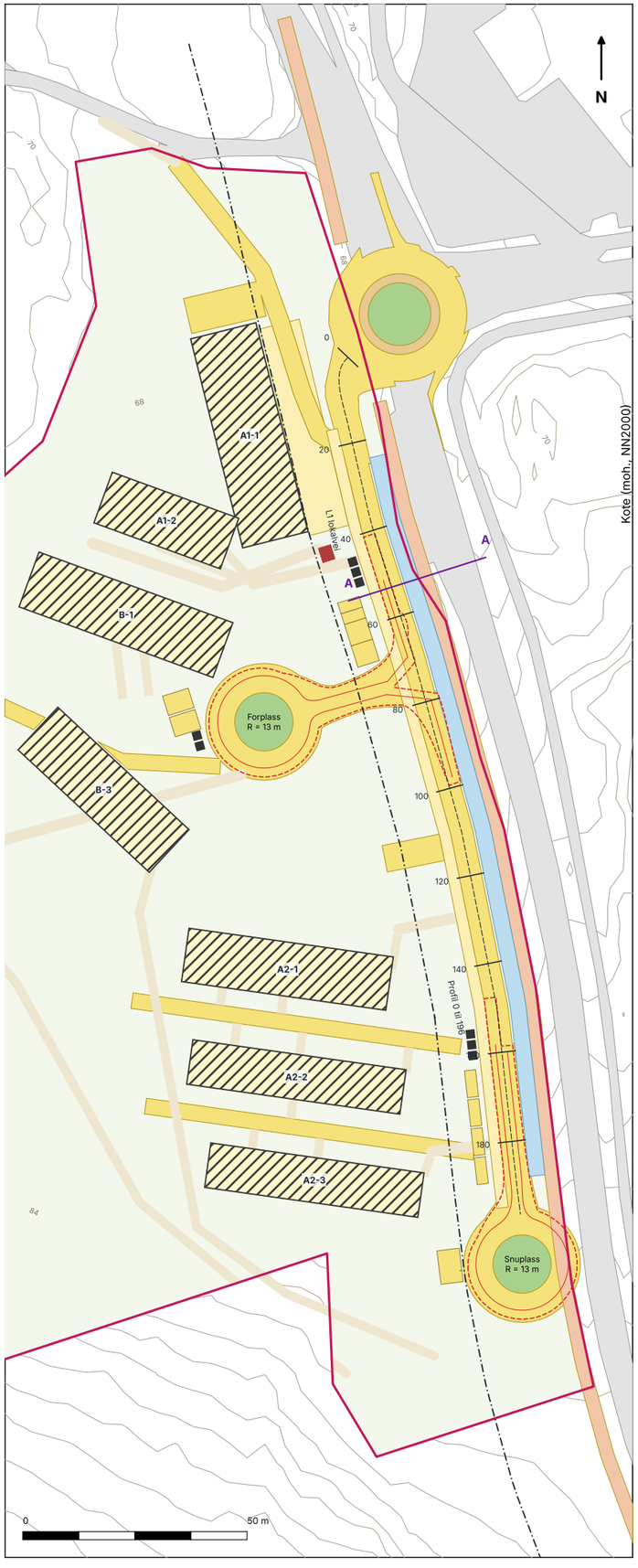
Varelevering til publikumsetasjen skjer fra forplass nord, med plass for lastebil på 4 × 12 m. Innkjøring til P-kjeller 1 er innebygd i A1-1.

Ingen bygninger plasseres nærmere bekken enn 15 m. Grøften langs nordgrensen er en del av Skoklefallbekken og beholdes åpen.

Konsepthus AS | Tegnebua

Tiltaksadresse	Skoklefallsletta 59, 1452 Nesoddtangen
Tiltakshaver	Hjemmelshaver gnr. 2 bnr. 1652
Gnr/bnr/snr	2/1652/0
Tegnet av	Jakob Bjøndal
Versjon	1
Dato	27.10.2026
Mål i	meter
Papirstørrelse	A3

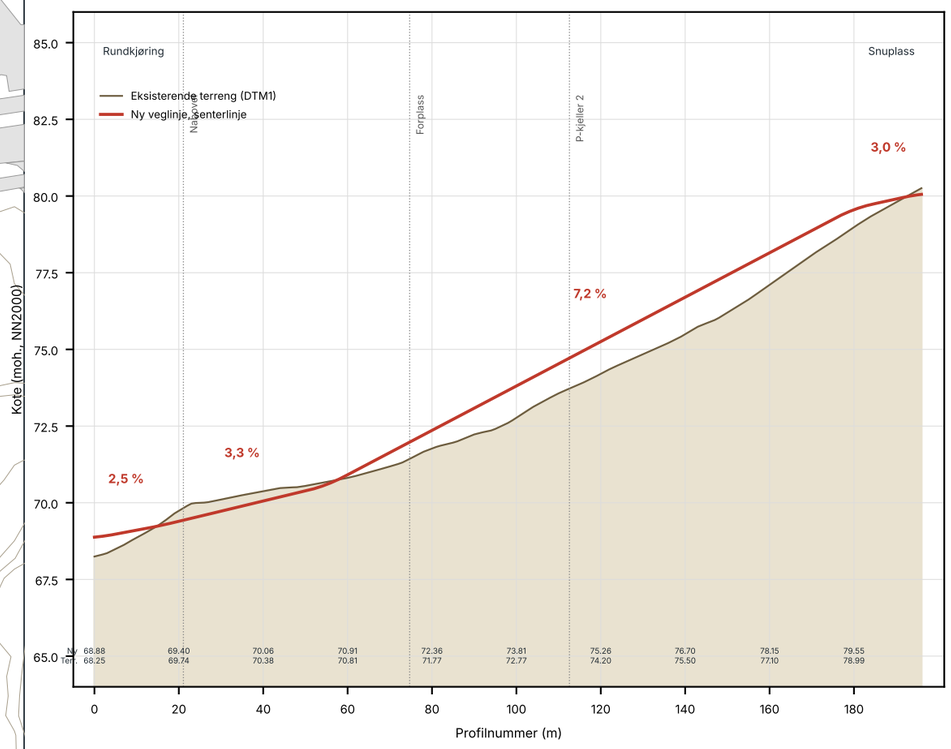
PLAN 1:1250



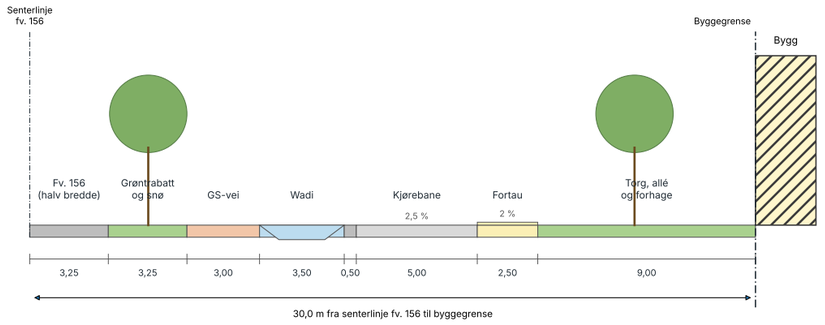
D-4 VEIPLAN, LENGDEPROFIL OG NORMALPROFIL

MÅLESTOKK SOM ANGITT (A3)

LENGDEPROFIL LOKALVEI, MÅLESTOKK 1:250 / 1:250



NORMALPROFIL A-A, LOKALVEI OG GS-VEI, MÅLESTOKK 1:200



VEISYSTEM OG KRAV

Lokalvei L1	Kjørebane 5,0 m, fortau 2,5 m, dim. kjøretøy L, maks 8 % (vist 7.2 %), fart 30 km/t
Rundkjøring	D = 30 m, ring 6,0 m, kantparti 2,0 m, sentraløy D = 14 m. 2,5 % stigning de første 15 m fra ringen
Nabovei	4,0 m, kjørbart torg med gangfart. Påkobling ca. 20 m fra ringen
Forplass	Snusløyfe R = 13 m ytre / 6,5 m øy. Pleiere, ambulanse, brann, renovasjon og drosje
Snuplass	R = 13 m ytre, renovasjonsbil og brannbil snur uten rygging
Gatetun	3,5 m kjørbar gangvei, maks 8 %, brann og flytting. Stigning langs rekkene under 5 %
Tunvei	3,5 m kjørbar gangvei til B-2 og tunet
GS-vei	3,0 m langs fv. 156, grøntrabatt 3,25 m mot fylkesveien
Stier	2,0 til 2,5 m stikkstier til alle innganger, universelt utformet med maks 5 %
Overvann	Wadi 3,5 m mellom GS-vei og lokalvei, fordrøyning i lavpunktet ved krysset
Brann	Oppstillingsplass innen 50 m fra hovedinngang for alle bygg. Kjørevei 3,5 m, maks 12,5 %

TEGNFORKLARING

- Nye kjøreareal og parkering
- Gang- og sykkelvei
- Fortau og torg
- Wadi
- Stier og turvei
- Sporing lastebil L 12 m
- Senterlinje lokalvei med profilnummer

Veglinjen er en mulighetsstudie basert på Kartverkets terrengmodell. Profilet viser at lokalveien kan legges med jevn stigning under veinormens krav, med små skjæringer og fyllinger. Detaljert veiplan med tverrprofiler utarbeides i reguleringsplanen.

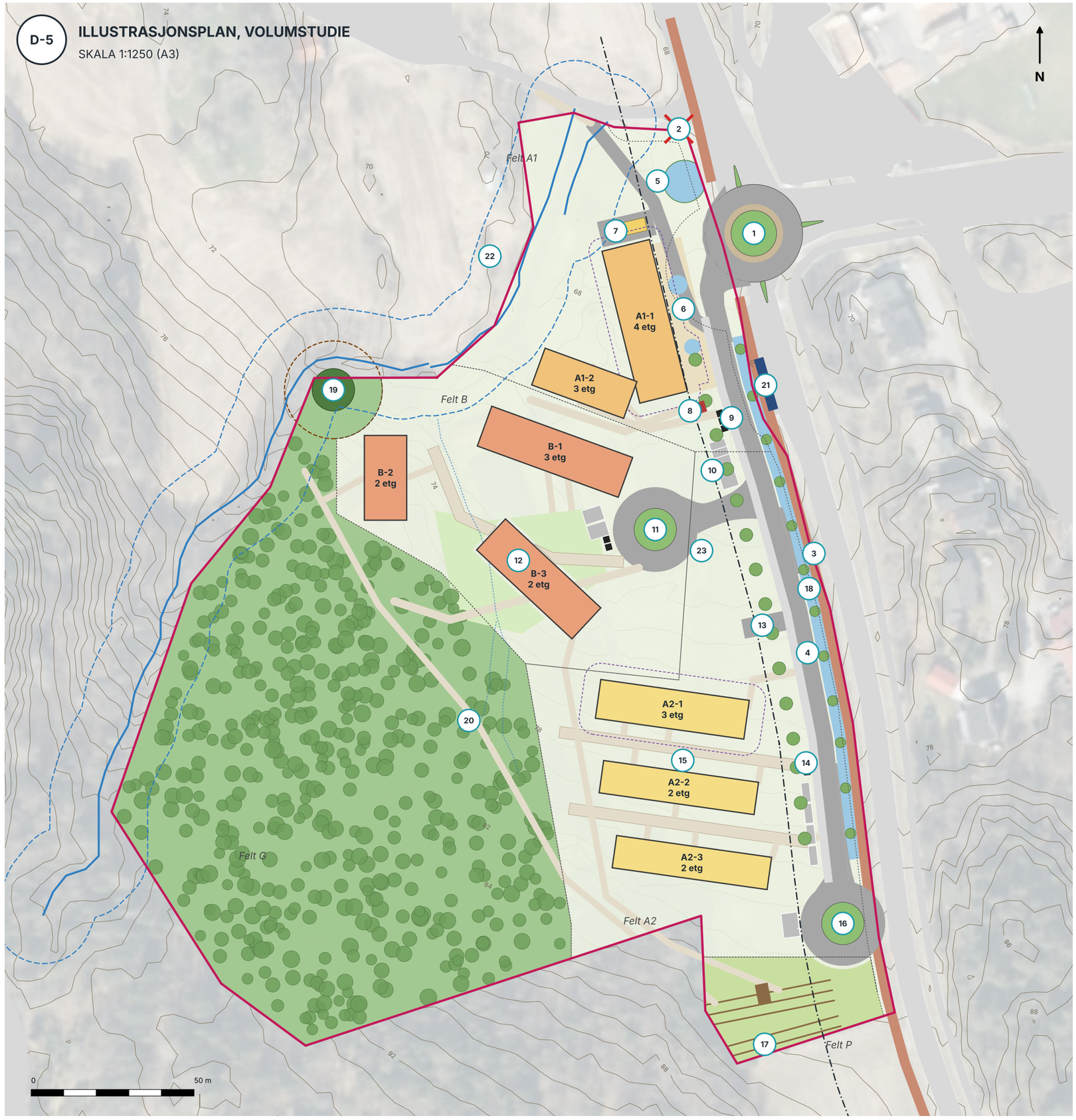
Konsepthus AS | Tegnebua

Tiltaksadresse	Skoklefallsletta 59, 1452 Nesoddtangen
Tiltakshaver	Hjemmelshaver gnr. 2 bnr. 1652
Gnr/bnr/snr	2/1652/0
Tegnet av	Jakob Bjøndal
Versjon	1
Dato	27.10.2026
Mål i	meter
Papirstørrelse	A3

D-5

ILLUSTRASJONSPLAN, VOLUMSTUDIE

SKALA 1:1250 (A3)



TEGNFORKLARING

1. Rundkjøring, ytre diameter 30 m, fire armer
2. Eksisterende avkjørsel stenges
3. Gang- og sykkelvei 3,0 m langs fv. 156
4. Lokalvei, kjørebane 5,0 m, fortau 2,5 m, stigning maks ca. 6 %
5. Nabovei 4 m til eksisterende privat vei mot nord
6. Torg foran publikumsetasjen i A1-1, regnbed og sykkelparkering
7. Forplass nord: varelevering 4 × 12 m og innkjøring P-kjeller 1 under A1 (innebygd rampe), ca. 38 plasser
8. Nettstasjon
9. Nedgravd renovasjon RA1, 3 brønner
10. Parkering pleiere og korttid, 6 plasser
11. Forplass med snusløyfe, ytre radius 13 m, for pleiere, ambulanse, brann og renovasjon. 2 HC-plasser, renovasjon RB
12. Tun og sansehage, kjørbar gangvei 3,5 m til B-2
13. Nedkjøring P-kjeller 2 under A2-1, ca. 30 plasser
14. Nedgravd renovasjon RA2, 3 brønner
15. Gatetun 3,5 m mellom rekkene, kjørbart for brann og flytting
16. Snusløyfe, ytre radius 13 m, 3 plasser for parsellhagen
17. Parsellhage, ca. 30 parseller, redskapsbod og vannpost
18. Wadi og regnbed langs lokalveien, fordrøyningsdam i lavpunktet
19. Hul eik med sikringssone 15 m
20. Turdrag Heia til Berger, sti til tun, rekker og parsellhage
21. Bussholdeplass Skoklefall gård
22. Skoklefallbekken med 15 m byggegrense (KPA § 21). Bekkebeltet holdes grønt med naturlig kantvegetasjon
23. Stikkstier 2,0 m til alle innganger

- Felt A1, bolig og publikumsrettet 1. etasje
- Felt B, omsorgs- og livsløpsboliger
- Felt A2, leiligheter og rekkehus
- Felt G, grønnstruktur og skog
- Felt P, parsellhage
- Kjørevei og forplass
- Gang- og sykkelvei
- Gatetun, sti og turvei
- Overvann, wadi og regnbed
- Eiendomsgrense 2/1652
- Byggegrense 30 m fra senterlinje fv. 156
- Foreslått formålsgrense
- P-kjeller (under terreng)
- Byggegrense 15 m mot bekk (KPA § 21)
- Åpen drensgrøft, erstattes av lokal overvannsløsning

Volumstudie til innspill, kommuneplanens arealdel. Illustrasjon, ikke målsatt.

Konsepthus AS | Tegnebua

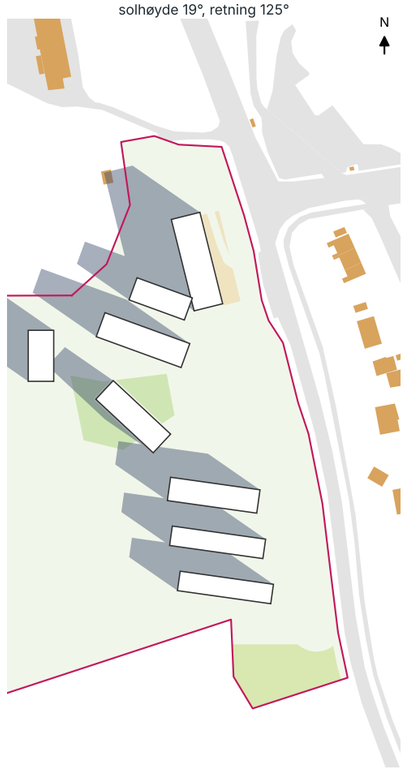
Tiltaksadresse	Skoklefallsletta 59, 1452 Nesoddtangen
Tiltakshaver	Hjemmelshaver gnr. 2 bnr. 1652
Gnr/bnr/snr	2/1652/0
Tegnet av	Jakob Bjøndal
Versjon	2
Dato	27.10.2026
Mål i	meter
Papirstørrelse	A3

D-9

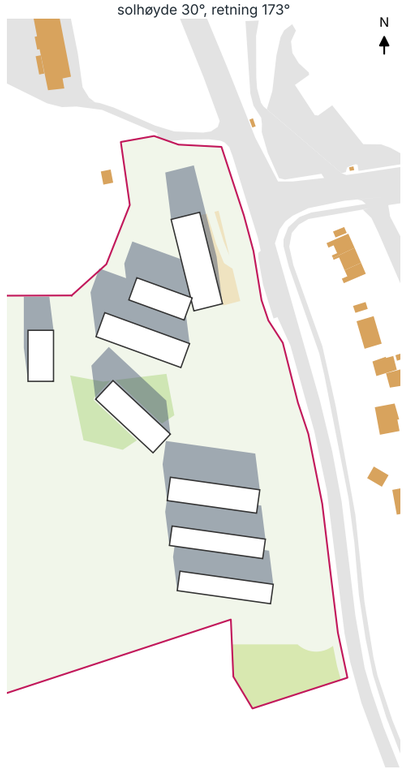
SOL- OG SKYGGEDIAGRAM

Vårjevndøgn og sommersolverv, uten målestokk

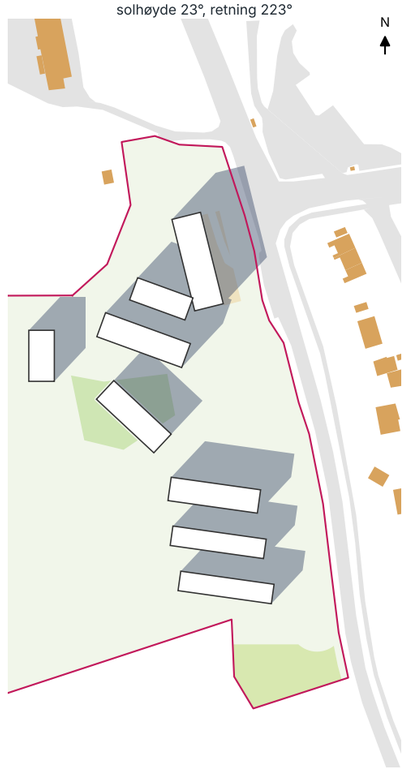
21. mars kl. 09:00
solhøyde 19°, retning 125°



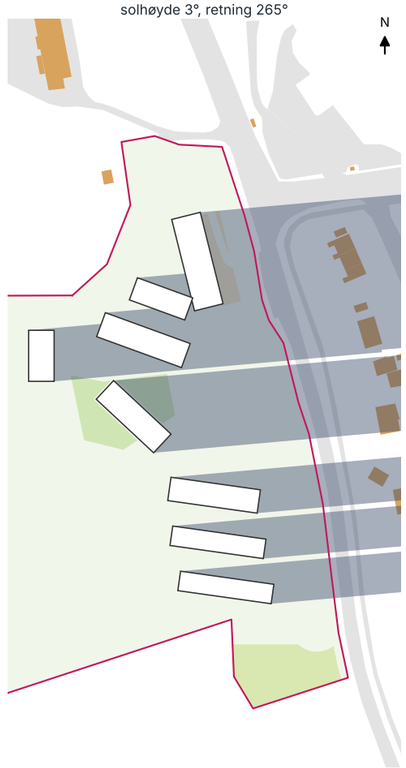
21. mars kl. 12:00
solhøyde 30°, retning 173°



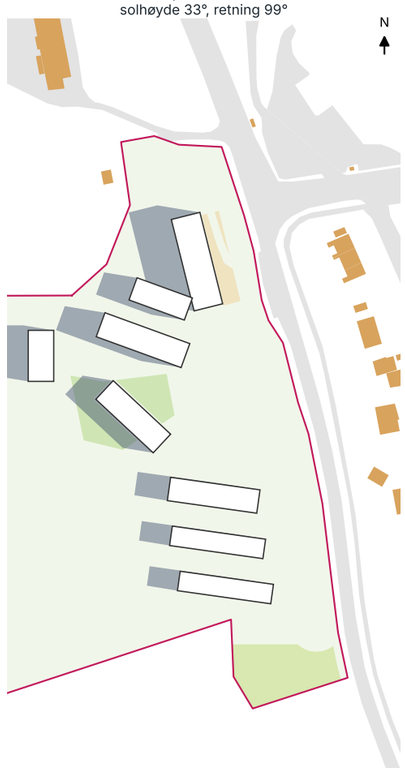
21. mars kl. 15:00
solhøyde 23°, retning 223°



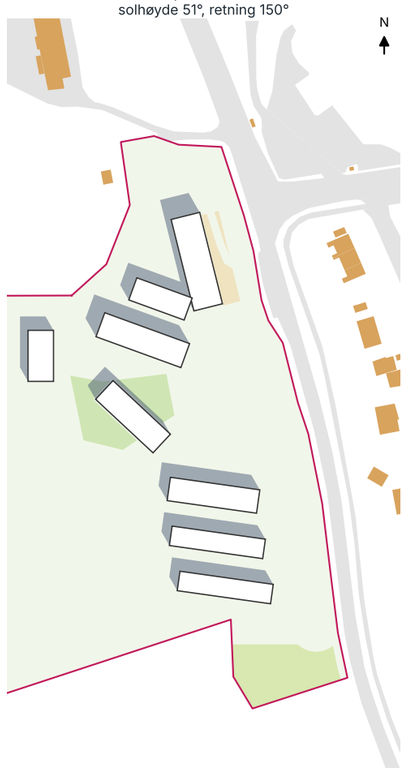
21. mars kl. 18:00
solhøyde 3°, retning 265°



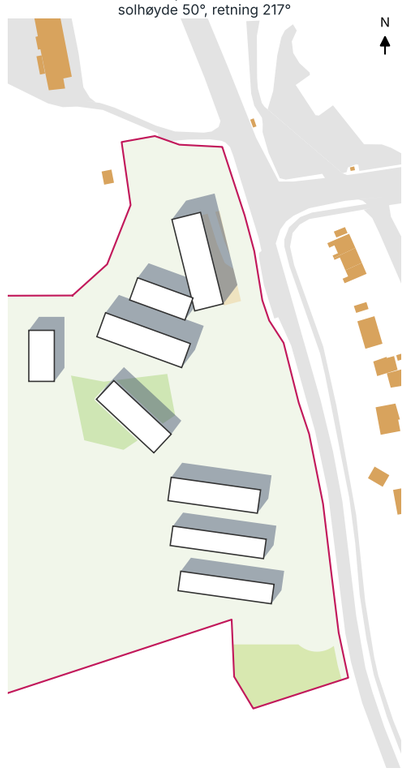
23. juni kl. 09:00
solhøyde 33°, retning 99°



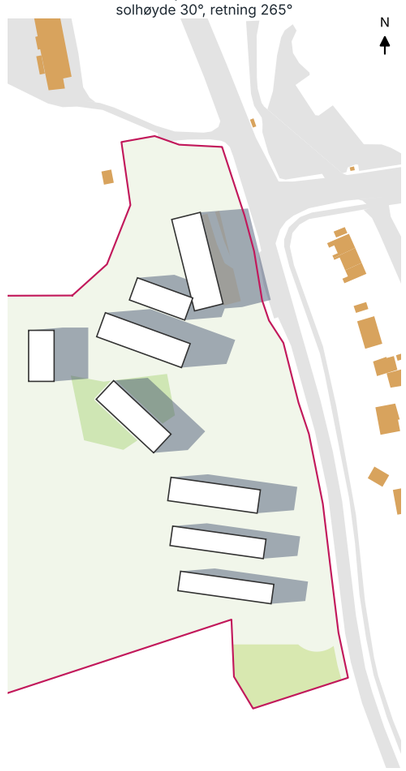
23. juni kl. 12:00
solhøyde 51°, retning 150°



23. juni kl. 15:00
solhøyde 50°, retning 217°



23. juni kl. 18:00
solhøyde 30°, retning 265°



MERKNADER

Skygger er beregnet for bebyggelsen i volumstudien med solposisjon for Nesodden (59,8° N). Tidspunkt er lokal tid (sommertid i juni).

Byggehøyder: 3,2 m per etasje, med mønehøyde for saltak på felt B og rekkehusene. Terrenget er regnet som flatt, slik at skyggene i hellende terreng mot sør og vest i praksis blir noe kortere.

Torget foran A1-1 har sol fra morgen til ca. kl. 14 ved vårjevndøgn og til ca. kl. 15 om sommeren. Hagene i felt A2 vender mot sør og har sol store deler av dagen.

Tunet ved felt B har sol midt på dagen hele året. Om ettermiddagen gir B-3 noe skygge i den sørlige delen av tunet.

Bebyggelsen øst for fv. 156 ligger 60 til 80 m fra ny bebyggelse og får ikke skygge fra den før solnedgang. Ved vårjevndøgn kl. 18 står sola bare 3° over horisonten. Da gir de nye byggene lange skygger mot øst, men området ligger da allerede i skygge fra skogen og åsen i vest.

Diagrammet dokumenterer virkning for sol og skygge, jf. KPA § 3 om innhold i reguleringsplaner.

- Skygge fra ny bebyggelse
- Ny bebyggelse (volumstudie)
- Eksisterende bygg
- Tun og felles uteareal
- Parsellhage

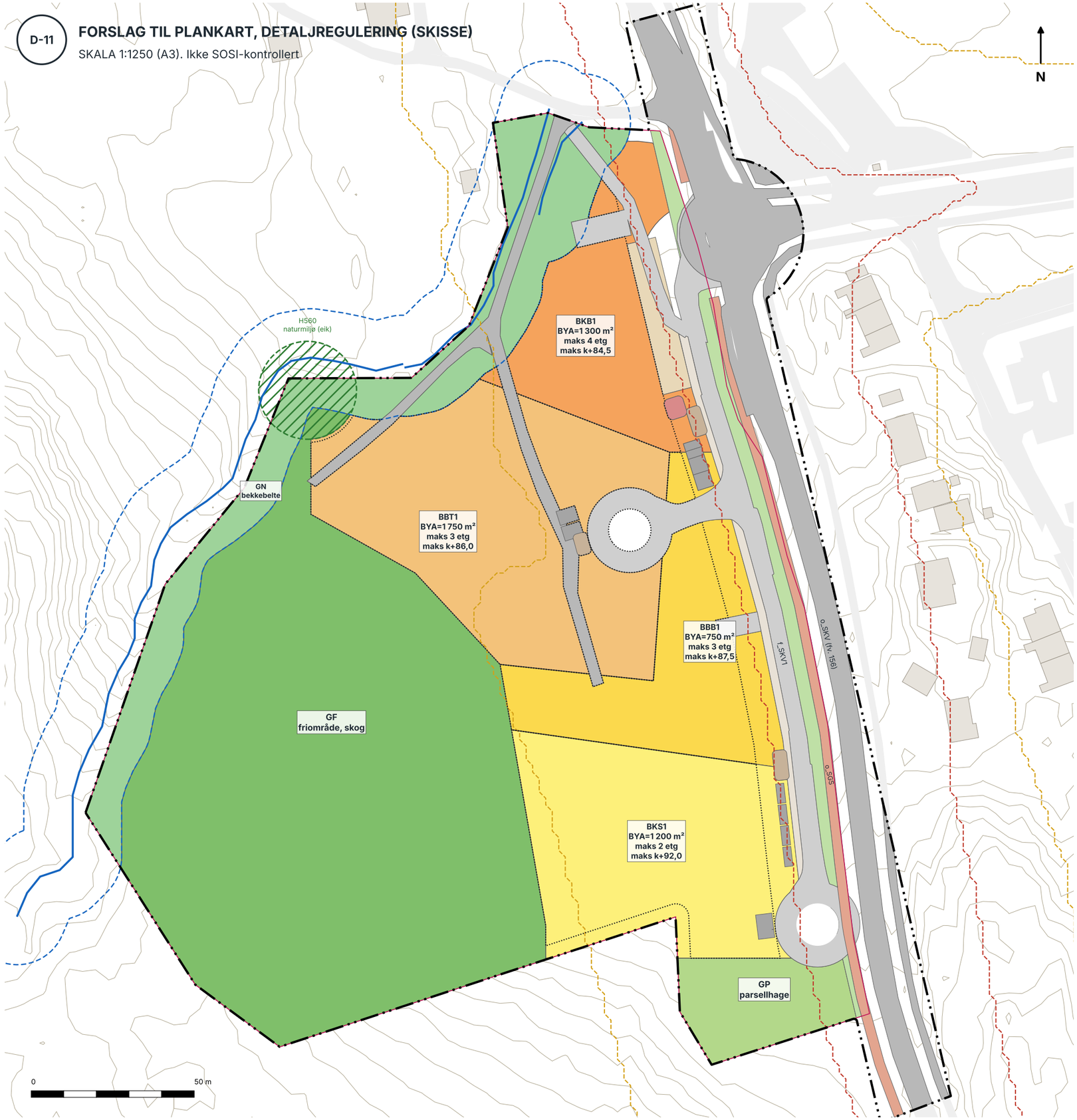
Konsepthus AS | Tegnebua

Tiltaksadresse	Skoklefallsletta 59, 1452 Nesoddtangen
Tiltakshaver	Hjemmelshaver gnr. 2 bnr. 1652
Gnr/bnr/snr	2/1652/0
Tegnet av	Jakob Bjøndal
Versjon	1
Dato	28.10.2026
Mål i	meter
Papirstørrelse	A3

D-11

FORSLAG TIL PLANKART, DETALJREGULERING (SKISSE)

SKALA 1:1250 (A3). Ikke SOSI-kontrollert



REGULERINGSFORMÅL (pbl. § 12-5)

- BKB1 Bolig/forretning/tjenesteyting
- BBT1 Bolig/tjenesteyting, omsorgsboliger
- BBB1 Boligbebyggelse, blokk
- BKS1 Boligbebyggelse, konsentrert småhus
- o_SKV Kjøreveg, fylkesvei og rundkjøring
- f_SKV Kjøreveg, felles lokalvei, nabovei, forplass
- o_SGS Gang- og sykkelveg
- SF Fortau
- ST Torg
- SPA Parkering
- SVG Annen veggrunn, grøntareal og wadi
- BRE Renovasjonsanlegg
- BE Energianlegg, nettstasjon
- GF Friområde, skog
- GN Naturområde, bekkebelte
- GP Grønnstruktur, parsellhage

HENSYNSSONER OG LINJER

- H210 Rød støysone (T-1442)
- H220 Gul støysone (T-1442)
- H560 Bevaring naturmiljø, hul eik
- Byggegrense 15 m mot bekk
- Byggegrense
- Planens begrensning
- Eiendomsgrense 2/1652

Skissen viser hvordan detaljreguleringen kan bygges opp etter at eiendommen er avsatt til bebyggelse i kommuneplanen. Formål, byggegrenser, utnyttelse og høyder er hentet fra volumstudien (D-5). Kotehøyder er maks gesims eller møne. Endelig plankart utarbeides etter plankartforskriften og SOSI-standard.

Konsepthus AS | Tegnebua

Tiltaksadresse	Skoklefallsletta 59, 1452 Nesoddtangen
Tiltakshaver	Hjemmelshaver gnr. 2 bnr. 1652
Gnr/bnr/snr	2/1652/0
Tegnet av	Jakob Bjøndal
Versjon	1
Dato	27.10.2026
Mål i	meter
Papirstørrelse	A3