



Tiltak: Arealinnspill, vedlegg F1 Trafikkanalyse
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

F1 TRAFIKKANALYSE

Skoklefallsletta 59, gnr. 2 bnr. 1652: trafikkprognose, kapasitet og trafikksikkerhet ved Skoklefallkrysset

1. Formål og grunnlag

Kommuneplanens arealdel § 15 krever at planer som kan gi økt biltrafikk skal ha en trafikkprognose og en vurdering av kapasitet og trafikksikkerhet for atkomsten, inkludert berørte kryss. Denne analysen gir et slikt grunnlag allerede på innspillsstadiet, slik at kommunen kan vurdere arealbruken med kjent trafikkvirkning. Analysen oppdateres med kapasitetsberegning når detaljreguleringen starter.

Grunnlaget er:

- Nasjonal vegdatabank (NVDB), Statens vegvesen: ÅDT 2025, andel lange kjøretøy, fartsgrenser og politirapporterte trafikkulykker med personskade, uttrekk 27.10.2026.
- Entur: rutetabell for holdeplassen Skoklefall gård.
- Nesodden kommune: plan for samferdsel 2024-2030, trafikksikkerhetsplan 2025-2029, veinorm (2020) og parkeringsnorm 2018-2030.
- Statens vegvesen håndbok V713 Trafikkberegninger og N100 Veg- og gateutforming.
- Volumstudien for eiendommen (vedlegg D-3 til D-8).

2. Dagens situasjon

Forhold	Data (NVDB 2025)
Fv. 156 sør for krysset (forbi eiendommen)	ÅDT 4 400, 16 % lange kjøretøy, erfaringsbasert estimat. Fartsgrense 60 km/t sør for eiendommen og 50 km/t de siste ca. 100 m inn mot krysset.
Fv. 156 nord for krysset	ÅDT 3 700, 12 % lange kjøretøy. Fartsgrense 50 km/t.
Fv. 1410 Hellvikskogsvei	ÅDT 1 900 nærmest krysset og 1 500 lenger øst. Fartsgrense 40 km/t.
Krysset i dag	T-kryss med utkjøring fra innfartsparkeringen ved Skoklefall gård, bussholdeplass i krysset og en privat avkjørsel rett nord for krysset.
Kollektiv	Ca. 160 bussavganger i døgnet fra Skoklefall gård, 14 i timen mellom kl. 07 og 08. 11 minutter til Nesoddtangen med korrespondanse til båt.

Plan for samferdsel beskriver trafikken ved utkjøringene og krysset som kaotisk i rushtiden, særlig rundt skolestart. Tre skoler, Berger idrettspark og innfartsparkeringen gir mange gående, syklende og kortvarige stopp i et kryss uten tydelig regulering.

2.1 Trafikkulykker

NVDB har registrert 21 politirapporterte ulykker med personskade på fv. 156 mellom Berger og krysset med Hellvikskogsvei fra 1980 til 2025. Sju av dem skjedde etter 2010:

Dato	Sted (vegreferanse)	Stedsforhold
23.06.2011	Fv. 156 S4D1 m1663, sør på eiendommen	Strekning utenfor kryss
17.10.2013	Fv. 156 S4D1 m2074, Skoklefallkrysset	T-kryss
24.11.2013	Fv. 156 S4D1 m1867, ved eiendommen	Strekning utenfor kryss
09.05.2015	Fv. 156 S4D1 m2642, nord for krysset	Strekning utenfor kryss
17.01.2017	Fv. 156 S4D1 m1802, ved eiendommen	Strekning utenfor kryss
06.12.2018	Fv. 156 S4D1 m2043, rett sør for krysset	Strekning utenfor kryss
22.11.2025	Fv. 156 S4D1 m1820, ved eiendommen	Strekning utenfor kryss, tre enheter

Fem av de sju ulykkene skjedde på strekningen langs eiendommen, der det i dag ikke er gang- og sykkelvei på vestsiden og der farten er 60 km/t. Trafikksikkerhetsplanen peker ut fv. 156 mellom Kirkeåsen og Nesodden videregående skole som en av de mest ulykkesutsatte strekningene i kommunen.



3. Trafikkprognose

Turproduksjonen er beregnet med intervaller etter håndbok V713, justert for at området ligger ved et kollektivknutepunkt med høy frekvens og gangavstand til skole, idrett og busstilbud. Omsorgsboligene har få bilturer fra beboerne, men turer fra ansatte, hjemmetjeneste og besøkende.

Funksjon	Antall	Bilturer per enhet og døgn	Bilturer per døgn
Leiligheter A1 og A2-1	58	2,0 til 3,0	116 til 174
Rekkehus A2-2 og A2-3	16	3,0 til 4,0	48 til 64
Omsorgsboliger og boliger med personalbase, felt B	34	1,0 til 1,5 (inkl. ansatte og besøk)	34 til 51
Tjenesteyting og service, publikumsetasjen i A1	ca. 700 m ²	lokal handel og helse, mest gående	30 til 60
Sum	ca. 108 boenheter		230 til 350, regnet ca. 300

Med ca. 10 % av døgntrafikken i makstimen gir området ca. 30 bilturer i timen, hvorav ca. 20 ut om morgenen. Det tilsvarer én bil hvert andre til tredje minutt.

3.1 Fordeling på veinettet

Retning	Andel	Nye bilturer per døgn	ÅDT i dag	Økning
Fv. 156 nord mot Tangen og båten	60 %	ca. 180	3 700	ca. 5 %
Fv. 156 sør mot Berger og Fagerstrand	25 %	ca. 75	4 400	ca. 2 %
Fv. 1410 Hellvikskogsvei	15 %	ca. 45	1 900	ca. 2 %

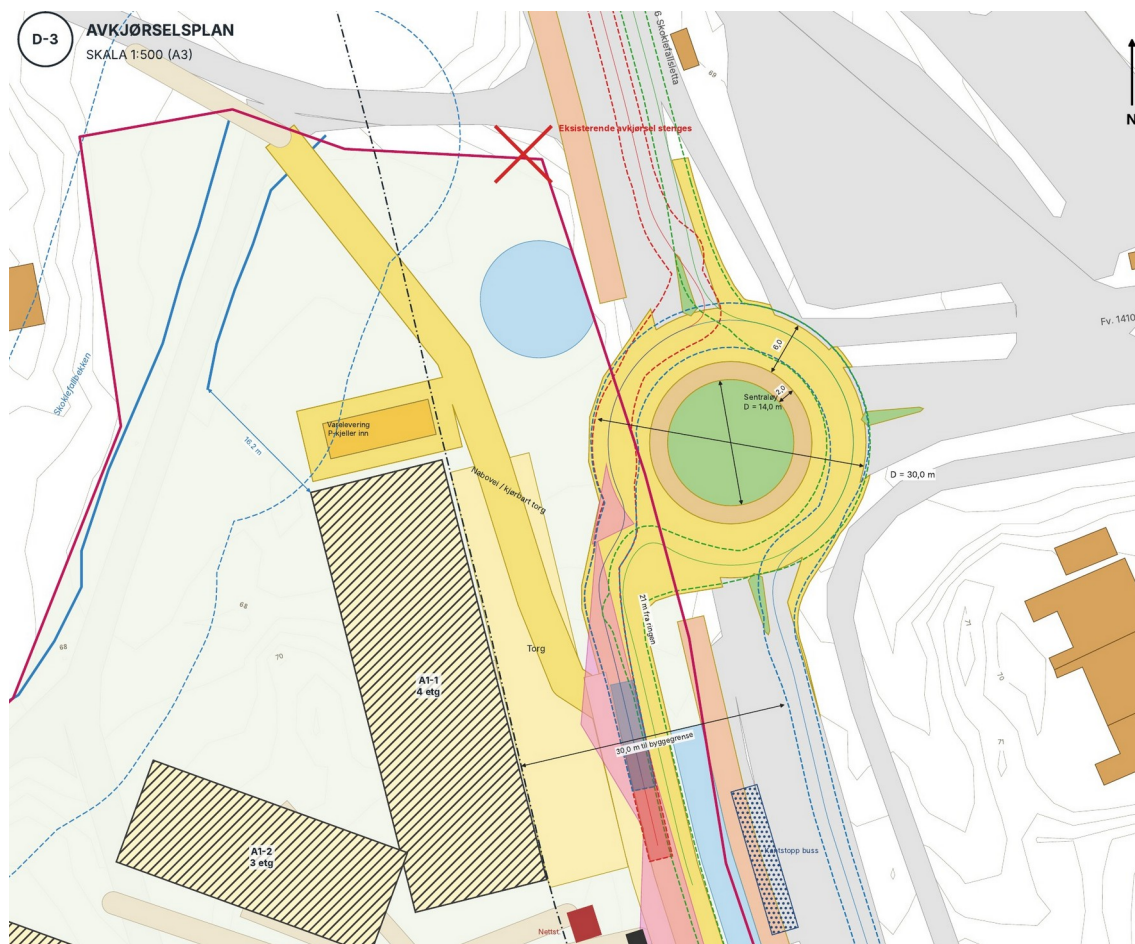
Økningen er liten sammenlignet med den årlige variasjonen i trafikken. Den viktigste trafikale virkningen er ikke volumet, men at krysset bygges om slik at trafikken fra skolene, innfartsparkeringen, bussene og det nye området avvikles trygt.

4. Kapasitet i Skolefallkrysset

Forslaget er å bygge krysset om til en firearmet rundkjøring med ytre diameter 30 m, sirkulasjonsareal 6,0 m og overkjørbart kantparti 2,0 m (vedlegg D-3). Den fjerde armen blir lokalvei inn i området. Dagens private avkjørsel nord for krysset stenges, og naboene får ny adkomst via nabovei fra lokalveien.

Arm	Anslått trafikk inn i makstimen (kjt/t)	Merknad
Fv. 156 nord	ca. 400	10 % av ÅDT 3 700 pluss nye turer
Fv. 156 sør	ca. 460	10 % av ÅDT 4 400 pluss nye turer
Fv. 1410 Hellvikskogsvei	ca. 200	Inkludert innfartsparkeringen
Lokalvei (ny)	ca. 30	Fra området
Sum inn i krysset	ca. 1 090	

En ettfelts rundkjøring av denne størrelsen har normalt kapasitet til 1 000 til 1 400 kjøretøy i timen per arm, avhengig av sirkulerende trafikk. Med ca. 1 100 kjøretøy samlet i makstimen anslås belastningsgraden til under ca. 0,6 på hver arm, og det ventes ikke kø av betydning. Rundkjøringen gir også jevnere avvikling for bussene og fjerner venstresvingkonfliktene som i dag oppstår ved utkjøring fra Hellvikskogsvei og innfartsparkeringen. Kapasiteten kontrollberegnes i reguleringsplanen.





Plassering	Antall plasser
Pleiere og korttid ved forplassen	6
HC-plasser ved hovedinngang B	2
Kantparkering HC og korttid langs lokalveien	4
Parsellhagen	3
Sum	ca. 83, dvs. ca. 0,77 per boenhet

Dette er en lav parkeringsdekning, tilpasset kollektivtilbudet. Endelig antall fastsettes etter kommunens parkeringsnorm i reguleringen. Minst to sykkelplasser per bolig (ca. 220), lading på minst 80 % av boligplassene og bildeling ved torget gjør det enkelt å velge bort egen bil, i tråd med KPA § 15 om at veksten i persontransport skal tas med kollektiv, sykkel og gange.

8. Anleggsfasen

Anleggstrafikken bør gå via rundkjøringen, som bygges først (rekkefølgekrav). Anleggsområdet sikres mot gang- og sykkelveien, og transport til og fra området unngås i perioden rundt skolestart om morgenen. Massebalanse i prosjektet reduserer behovet for massetransport, jf. KPA § 16.

9. Konklusjon

Området gir ca. 300 nye bilturer i døgnet, en økning på 2 til 5 % på fylkesveiene. Kapasiteten i en ny rundkjøring er god, med anslått belastningsgrad under ca. 0,6 i makstimen. Dette kontrollberegnes i reguleringen.

Tiltaket løser et kjent trafikksikkerhetsproblem: rundkjøring i Skoklefallkrysset, gang- og sykkelvei langs strekningen der de fleste ulykkene har skjedd, og en samlet atkomst som erstatter dagens private avkjørsel nær krysset.

Lokalveien, forplassen og snuplassen følger Nesodden kommunes veinorm og er kontrollert med sporing for lastebil på 12 m.

Med vennlig hilsen

Jakob Bjøndal

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



Tiltak: Arealinnspill, vedlegg F2 ROS-analyse
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

F2 ROS-ANALYSE

Skoklefallsletta 59, gnr. 2 bnr. 1652: risiko og sårbarhet ved endret arealformål fra LNF til bebyggelse

1. Innledning

Plan- og bygningsloven § 4-3 krever risiko- og sårbarhetsanalyse for planer for utbygging. Kommuneplanens arealdel § 4 sier at ROS-analysen skal foreligge før førstegangsbehandling av reguleringsplanen. Denne analysen er en forenklet ROS-vurdering på kommuneplannivå. Den viser at det ikke er forhold som gjør arealet uegnet til utbygging, og hvilke tema som må utredes nærmere i detaljreguleringen.

2. Metode og grunnlag

Analysen følger DSBs veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. Uønskede hendelser vurderes etter sannsynlighet (S) og konsekvens (K) på en skala fra 1 til 5. Risiko er produktet S x K: 1 til 4 lav (grønn), 5 til 9 middels (gul) og 10 til 25 høy (rød).

Sannsynlighet	Beskrivelse	Konsekvens	Beskrivelse
1 Svært lite sannsynlig	Sjeldnere enn hvert 1000. år	1 Ubetydelig	Ingen personskade, små materielle skader
2 Lite sannsynlig	En gang per 200 til 1000 år	2 Mindre alvorlig	Få og små personskader, lokale skader
3 Sannsynlig	En gang per 50 til 200 år	3 Alvorlig	Behandlingskrevende skader, skader på bygg
4 Meget sannsynlig	En gang per 10 til 50 år	4 Svært alvorlig	Alvorlige personskader, store skader
5 Svært sannsynlig	Oftere enn hvert 10. år	5 Katastrofalt	Dødsfall, svært store skader

Grunnlaget er DOK-analyse fra Geodata AS (27 berørte datasett av 65, 23.10.2026), NVEs aktsomhetskart, NGUs kart for løsmasser, marin grense og radon, Nesodden kommunes overvannsanalyse og flomaktsomhetskart, Statens vegvesens støyvarselkart, NVDB, FKB-Vann og befaring av eiendommen.

3. Kartlagte forhold

Tema	Registrering (DOK og fagkart)	Relevans
Kvikkleire	Ingen kartlagte faresoner. Nærmeste aktsomhetsområde for kvikkleireskred ca. 1,3 km unna.	Lav
Marin leire og grunnforhold	Eiendommen ligger under marin grense. NGU viser bart fjell og et område med tynt, usammenhengende hav- og strandavsetning over berg, der marin leire kan forekomme.	Middels, må avklares
Jord- og flomskred, steinsprang, snøskred	Ingen aktsomhetsområder på eiendommen. Nærmeste 0,6 til 1,3 km unna.	Lav
Flom	NVEs flomaktsomhetsområde (inntil 2,1 m vannstandsstigning) og Nesoddens 500-års flomaktsomhet langs Skoklefallbekken i nordvest.	Middels
Overvann	Treff i kommunens overvannsanalyse for 20-, 50- og 200-års regn langs bekken og grøftene.	Middels
Vassdrag	Skoklefallbekken (vannforekomst, moderat økologisk tilstand) og kanalgrøft langs nordvest. Byggegrense 15 m (KPA § 21).	Ivaretatt i konseptet
Radon	Moderat til lav aktsomhet.	Lav, standardtiltak
Støy	Rød og gul støysone fra fv. 156 (T-1442). Rød sone når ca. 25 m fra senterlinjen.	Middels, se F3
Trafikk	ÅDT 4 400. Sju personskadeulykker siden 2010 på fv. 156 ved eiendommen og krysset.	Middels, se F1
Elektromagnetisk stråling	Ingen høyspentledninger over eiendommen (FKB-Ledning). Ny netstasjon ved lokalveien.	Lav



Tema	Registrering (DOK og fagkart)	Relevans
Forurensset grunn	Ingen registreringer innen 1 km. Tidligere hestehold med gjødselhåndtering.	Lav, undersøkes
Stormflo og havnivå	Ikke relevant, eiendommen ligger på kote 67 til 82.	Ikke relevant
Brann og beredskap	Kjøreadkomst fra fylkesvei. Nærmeste brannstasjon i Follo brann og redning.	Ivaretatt

4. Risikovurdering

Nr	Uønsket hendelse	S	K	Risiko	Tiltak
1	Skred eller setninger på grunn av marin leire under bebyggelse eller vei	2	4	8 gul	Geoteknisk vurdering etter TEK17 § 7-3 og NVE-veileder 1/2019 i detaljreguleringen. Fundamentering på fjell der dette ligger grunt.
2	Flom i Skoklefallbekken eller kanalgrøften	3	2	6 gul	Ingen bygg nærmere bekken enn 15 m. Gulv i nye bygg minst 0,5 m over flomvannstand. Åpne flomveier holdes fri.
3	Overvann fra økte tette flater gir skade nedstrøms	3	2	6 gul	Tretrinsstrategi med grønne tak, regnbed, wadi og fordrøyningsdam, samlet kapasitet ca. 390 m³. Avrenning fra området skal ikke øke, se F4.
4	Radon i inneluft	2	2	4 grønn	Radonsperre og tilrettelegging for radonbrønn etter TEK17 § 13-5.
5	Støy over grenseverdi i boliger og uteareal	4	2	8 gul	Stille side for alle boliger, soverom mot stille side, skjermet uteareal og fasadeisolering, se F3.
6	Trafikkulykke med myk trafikant langs fv. 156 eller i krysset	4	4	16 rød i dag	Rundkjøring og gang- og sykkelvei som rekkefølgekrav. Etter tiltak vurderes S til 2 og risiko til 8.
7	Ulykke på lokalveien eller i tunet	2	3	6 gul	Fart 30 km/t, bilfrie tun og gatetun, fortau og friskt etter veinormen.
8	Brann med spredning mellom bygg	2	4	8 gul	Minst 10,3 m mellom bygg. Oppstillingsplass for brannbil innen 50 m fra hovedinngang, kjørevei 3,5 m og brannkummer.
9	Brann i omsorgsboliger med beboere som trenger hjelp til å rømme	2	5	10 rød	Sprinkling og brannkonsept for risikoklasse 6 etter TEK17 kap. 11. Personalbase i bygget. Kort innsatstid via forplassen.
10	Bortfall av strøm eller vann til omsorgsboligene	2	3	6 gul	Nettstasjon i området, mulighet for nødstrøm til felt B. Ringforsyning for vann avklares med kommunen.
11	Forurensning fra tidligere hestehold i grunnen	2	2	4 grønn	Miljøteknisk undersøkelse før graving. Forurensede masser leveres godkjent mottak.
12	Forurensning til Skoklefallbekken i anleggsfasen	3	2	6 gul	Sedimentasjonsbasseng og siltgardin. Ingen mellomlagring av masser i bekkebeltet, jf. KPA § 16.
13	Ekstremvær og klimaendringer (kraftig nedbør, tørke)	4	2	8 gul	Klimafaktor 1,4 i overvannsberegninger. Vegetasjon og blågrønne løsninger som tåler både flom og tørke.

4.1 Risikomatrixe

S \ K	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig	5 Katastrofalt
5 Svært sannsynlig					
4 Meget sannsynlig		5, 13		6 (i dag)	
3 Sannsynlig		2, 3, 12			
2 Lite sannsynlig		4, 11	7, 10	1, 6 (etter tiltak), 8	9
1 Svært lite sannsynlig					

5. Oppfølging i detaljreguleringen

- Vurdering av grunnforholdene i området med mulig marin leire, jf. hendelse 1.
- Hydrologisk vurdering av Skoklefallbekken og kanalgrøften, med flomvannstand og kantvegetasjonssone etter vannressursloven § 11.
- Overvannsplan etter kommunens VA-norm (se F4).



- Støyfaglig utredning etter T-1442 med fasadenivå per bolig (se F3).
- Brannkonsept for omsorgsboligene og plan for slukkevann.
- Miljøteknisk grunnundersøkelse der stall og gjødsellager har stått.
- Kapasitet og trafiksikkerhet i rundkjøringen avklares med Akershus fylkeskommune (se F1).

6. Konklusjon

Det er ikke registrert naturfare eller annen risiko som gjør eiendommen uegnet for bolig og omsorgsboliger. De viktigste temaene, grunnforhold, flom og overvann langs bekken, støy og trafikk, kan håndteres med kjente tiltak som er innarbeidet i konseptet.

Den største risikoen i området i dag er trafikkulykker langs fv. 156 og i krysset. Tiltaket reduserer denne risikoen gjennom rundkjøring og gang- og sykkelvei.

Med vennlig hilsen

Jakob Bjøndal

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



Tiltak: Arealinnspill, vedlegg F3 Støyvurdering
Tiltakshaver: Hjemmelshaver gnr. 2 bnr. 1652
Tiltaksadresse: Skoklefallsletta 59, 1452 Nesoddtangen
Gbnr.: 2/1652/0/0

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

F3 STØYVURDERING

Skoklefallsletta 59, gnr. 2 bnr. 1652: vegtrafikkstøy fra fv. 156 etter T-1442/2021

1. Formål

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn når nye boliger planlegges nær vei. Kommuneplanens arealdel § 15 krever at forurensningslovens krav til støyskjerming vurderes ved regulering. Denne vurderingen viser hvordan bebyggelsen i volumstudien er plassert og utformet slik at boligene kan få tilfredsstillende støyforhold. En fullstendig støyfaglig utredning med beregning per fasade utarbeides i detaljreguleringen.

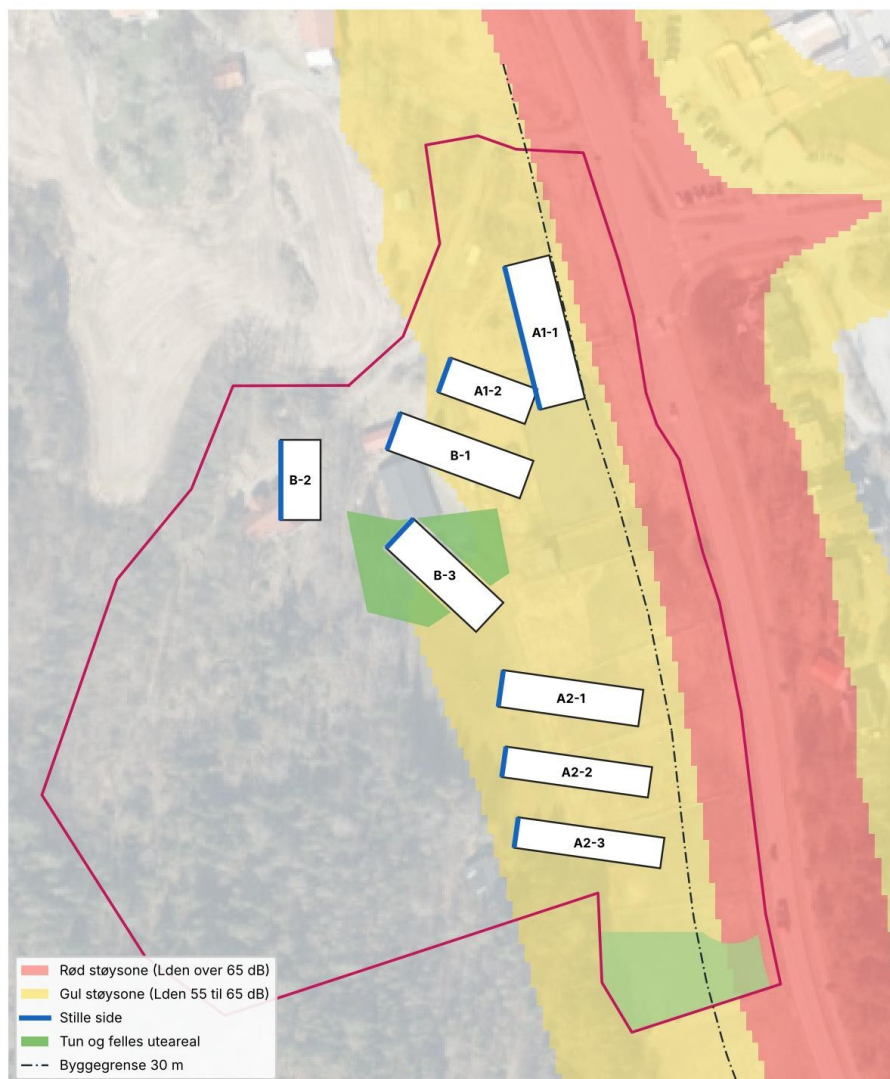
2. Grunnlag

- Statens vegvesens støyvarselkart for fylkesveier etter T-1442 (Støy veg, WMS), hentet 27.10.2026.
- Trafikkdata fra NVDB 2025: fv. 156 ÅDT 4 400 sør for krysset og 3 700 nord for krysset, 12 til 16 % lange kjøretøy, fart 50 til 60 km/t. Fv. 1410 Hellvikskogsvei ÅDT 1 900, 40 km/t.
- Volumstudien og illustrasjonsplanen (vedlegg D-5).

3. Støysoner og grenseverdier

Sone	Lden utendørs (vei)	L5AF natt	Betydning for nye boliger
Rød sone	Over 65 dB	Over 85 dB	Ikke egnet for støyfølsom bebyggelse. Ny bebyggelse skal unngås.
Gul sone	55 til 65 dB	70 til 85 dB	Vurderingssone. Boliger kan tillates når avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.
Utenfor sone	Under 55 dB	Under 70 dB	Anbefalt nivå for uteareal og utenfor rom for støyfølsom bruk.

Støyvarselkartet viser at rød sone går ca. 24 til 26 m vest for senterlinjen av fv. 156 langs eiendommen, og noe bredere mot krysset. Gul sone går ca. 80 til 88 m fra senterlinjen.



Figur 1. Støyvarselkart (Statens vegvesen) med bebyggelse fra volumstudien. Blå strek viser stille side for hvert bygg.

4. Bebyggelsens plassering

All bebyggelse ligger vest for byggegrensen 30 m fra senterlinjen. Ingen bygg ligger i rød sone, og nærmeste bygg (A1-1) ligger 3,4 m utenfor. Bygg i første rekke mot veien ligger i gul sone. B-2 og deler av B-3, tunet og parsellhagen ligger helt eller delvis utenfor gul sone.

Fasadenivåene i tabellen er anslått ut fra støyvarselkartet, med Lden 65 dB ved grensen for rød sone og 55 dB ved grensen for gul sone, og avtagende nivå med avstand. Stille side er fasaden som vender bort fra veien og skjermes av bygget selv.

Bygg	Avstand til senterlinje fv. 156	Lden mot vei (anslag)	Stille side	Lden stille side (anslag)
A1-1	30 m	ca. 63 dB	Vest, mot bekkebeltet	under 50 dB
A1-2	45 m	ca. 60 dB	Sørvest	under 50 dB
B-1	52 m	ca. 59 dB	Sørvest, mot tunet	under 50 dB
B-2	117 m	ca. 52 dB	Alle fasader	under 50 dB
B-3	75 m	ca. 56 dB	Vest, mot skogen	under 50 dB
A2-1	36 m	ca. 62 dB	Sør og vest	under 52 dB
A2-2	38 m	ca. 62 dB	Sør, mot hagene	under 52 dB
A2-3	36 m	ca. 62 dB	Sør, mot hagene	under 52 dB

5. Avbøtende tiltak innarbeidet i konseptet

- Byggegrense 30 m mot fv. 156 holder all bebyggelse utenfor rød sone. Sonen mellom veien og byggene brukes til gang- og sykkelvei, wadi, lokalvei, fortau og allé.



- **Stille side for alle boliger.** Bygningene står med langfasaden mot veien eller på tvers av den, slik at hver bolig får en fasade mot stille side. Soverom og minst halvparten av oppholdsrommene legges mot stille side.
- **Gjennomgående leiligheter og svalgang mot vei i A2-1.** Svalgangen ligger på nordøstsiden mot veien med tett, 1,15 m høy brystning i tre som skjermer for støy. Stuer og soverom vender mot sør og vest.
- **Publikumsetasjen i A1-1** mot torget og rundkjøringen har ikke støyfølsom bruk. Leilighetene over har balkonger mot vest.
- **Uteareal.** Tunet ved felt B, hagene i felt A2 og lekeplassen ligger på stille side av byggene. Beregnet areal med Lden under 55 dB er ca. 9 800 m², som er mer enn kravet til uteoppholdsareal (se F7).
- **Fasadeisolering.** Vinduer og yttervegger mot veien dimensjoneres slik at innendørs nivå tilfredsstiller NS 8175 klasse C (Lp,A,24h under 30 dB i soverom og oppholdsrom).
- **Lavere fart.** Rundkjøringen senker farten inn mot krysset og langs A1, og bidrar til lavere støy fra akselerasjon og bremsing.

6. Vurdering etter T-1442

T-1442 åpner for boliger i gul sone når boligene får tilfredsstillende støyforhold gjennom planløsning og tiltak. Konseptet er utformet etter de samme prinsippene som retningslinjen beskriver: stille side, skjermede uteområder og bebyggelse som selv skjermer bakenforliggende areal. Området ligger ved et kollektivknutepunkt der kommunen ønsker fortetting, og det er da i tråd med retningslinjen å avveie støy mot andre hensyn, så lenge kvalitetskravene oppfylles.

7. Oppfølging i detaljreguleringen

- Støyberegning etter Nordisk beregningsmetode for veitrafikk med prognose for trafikk 10 til 20 år frem, fasadenivå per etasje og støykart for uteareal.
- Bestemmelser om stille side, plassering av soverom og krav til innendørs støynivå.
- Vurdering av anleggsstøy etter T-1442, særlig mot skolene.

8. Konklusjon

Ingen bygg ligger i rød støysone. Byggene i første rekke ligger i gul sone med anslått Lden 59 til 63 dB mot veien, men alle boliger kan få stille side under 55 dB, og felles uteareal ligger skjermet.

Støy er et tema som må detaljberegnes, men det er ikke til hinder for endret arealformål.

Med vennlig hilsen

Jakob Bjøndal

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



Tiltak: Arealinnspill, vedlegg F4 Overvannsvurdering
Tiltakshaver: Hjemmelshaver gnr. 2 bnr. 1652
Tiltaksadresse: Skoklefallsletta 59, 1452 Nesoddtangen
Gbnr.: 2/1652/0/0

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

F4 OVERVANNSVURDERING

Skoklefallsletta 59, gnr. 2 bnr. 1652: avrenning før og etter utbygging og lokal overvannshåndtering

1. Formål og krav

Kommuneplanens arealdel § 12 krever at overvann fortrinnsvis håndteres med åpne og naturbaserte løsninger etter treleddsstrategien, at takvann og overflatevann fordrøyes på egen grunn, og at områdets fordrøyningskapasitet opprettholdes eller forbedres. § 13 krever at naturlige flomveier ivaretas og at tiltak ikke forverrer situasjonen nedstrøms. Notatet viser at dette kan oppnås for utbyggingen i volumstudien.

2. Eksisterende situasjon

Eiendommen er 42,7 dekar og faller fra ca. kote 82 i sør til ca. kote 67 ved Skoklefallkrysset i nord. Arealet består av beite, ridebane og luftegårder, skog i vest og seks registrerte bygninger knyttet til hesteholdet og boligen. Skoklefallbekken renner langs vestgrensen og videre i en åpen kanalgrøft langs nordvestgrensen før den renner videre nordover under den private veien nord for eiendommen. Inne på eiendommen er det åpne drenggrøfter i jordet med nedbørfelt på 1 til 2 hektar.

DOK-analysen viser NVEs aktsomhetsområde for flom og Nesodden kommunes flomaktsomhet (500 år) langs bekken, og treff i kommunens overvannsanalyse for 20-, 50- og 200-års regn i lavområdene og langs grøftene.

3. Metode og nedbørsdata

Avrenningen er beregnet med den rasjonelle metode, $Q = C \times i \times A \times K_f$, der C er avrenningskoeffisient, i er nedbørintensitet, A er areal og K_f er klimafaktor. Det er brukt IVF-statistikk for målestasjonen Ås, Rustadskogen (måleperiode 1974 til 2024), som er nærmeste stasjon med lang måleserie, med konsentrasjonstid 30 minutter.

Gjentaksintervall	Intensitet (l/s per ha), 30 min	Med klimafaktor 1,4
2 år (trinn 1)	66,1	92,5
25 år (trinn 2)	127,1	177,9
100 år (trinn 3)	162,9	228,1

4. Flater og avrenningskoeffisienter

Flate	Areal i dag (m ²)	Areal etter utbygging (m ²)	C
Tak med sedum (A1-2 og felt B)		1 816	0,5
Øvrige tak, delvis med solceller	920	2 232	0,9
Asfalt: veier, forplass, parkering, gang- og sykkelvei		3 372	0,9
Hellelagt: torg, fortau, gatetun		1 379	0,7
Grus: stier og turvei		1 236	0,4
Wadi, regnbed og fordrøyningsdam		725	0,2
Gress, hager, tun og parsellhage	24 787	15 289	0,30 til 0,35
Skog	17 044	16 752	0,25
Sum / vektet C	42 750 / 0,3	42 750 / 0,4	

Vektet avrenningskoeffisient øker fra 0,3 til 0,4. Økningen er moderat fordi 43 % av eiendommen forblir skog, grøntstruktur og parsellhage, og fordi nesten halvparten av takflatene er grønne tak.



5. Avrenning før og etter

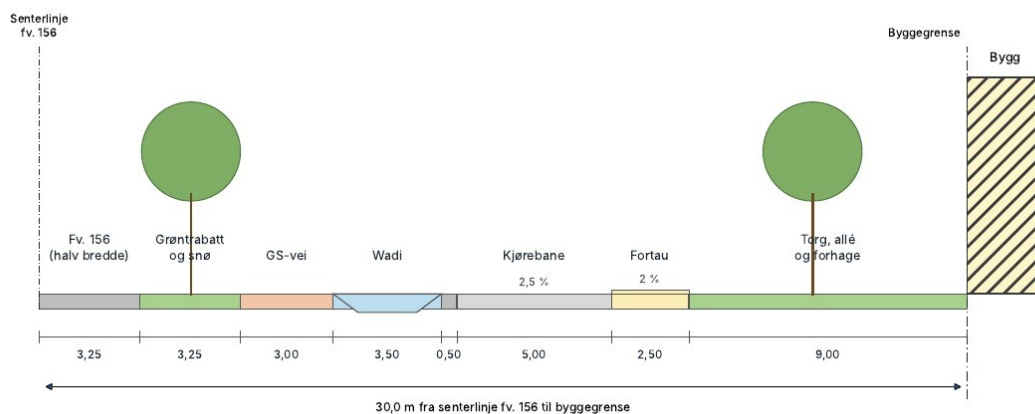
Gjentaksintervall	I dag (l/s)	Etter utbygging uten tiltak, Kf 1,4 (l/s)	Økning (l/s)
2 år	91,0	150,9	59,9
25 år	174,9	290,2	115,3
100 år	224,2	372,0	147,8

For at avrenningen ikke skal øke ved et 25-års regn med klimafaktor, må ca. 208 m³ fordrøyes i området (økning i avrenning x 30 minutter). Volumet er et anslag på planstadiet og beregnes på nytt etter kommunens VA-norm i teknisk plan for overvann.

6. Løsning etter treleddsstrategien

Trinn	Hendelse	Tiltak i konseptet	Kapasitet (anslag)
1 Infiltrere	Små og vanlige regn, opptil 2-års regn	Sedumtak på A1-2 og felt B, regnbed på torget og i tunet, permeable grusstier, gress og hager. Takvann fra rekkehusene til regnbed i hagene.	Sedumtak ca. 45 m ³ , regnbed ca. 20 m ³
2 Forsinke og fordrøye	Store regn, opptil 25-års regn	Åpen wadi på 3,5 m bredde langs hele lokalveien (ca. 170 m) med steinmagasin under. Tørr fordrøyningsdam i lavpunktet ved krysset før utslipp til bekken.	Wadi ca. 170 m ³ , steinmagasin ca. 85 m ³ , dam ca. 75 m ³
3 Trygge flomveier	Ekstreme regn, 100 til 200 år	Lokalveien og wadien fungerer som flomvei mot nord. Terreng mellom byggene skrår bort fra fasadene. Bekkebeltet på 15 m holdes åpent og fri for bygg.	Overflateavrenning til bekken uten skade på bygg

Samlet fordrøyningskapasitet i trinn 1 og 2 er anslått til ca. 390 m³, som er mer enn behovet på ca. 208 m³. Utslipp til Skoklefallbekken struperes til dagens avrenning. Løsningen gir dermed lik eller lavere avrenning enn i dag, i tråd med KPA § 12.



Figur 1. Normalprofil med wadi mellom gang- og sykkelvei og lokalvei (utsnitt av vedlegg D-4).

7. Skoklefallbekken og grøftene

- Bekken og kanalgrøften langs nordvestgrensen beholdes åpne. Det etableres et naturlig vegetasjonsbelte langs bekken, i tråd med KPA § 20, og ingen bygg plasseres nærmere enn 15 m (KPA § 21). Nærmeste bygg ligger 16,2 m fra bekken.
- Vannforekomsten Skoklefallbekken har moderat økologisk tilstand. Fordrøyning og rensing i regnbed og wadi før utslipp vil redusere tilførsel av partikler og næringsstoffer fra dagens hestehold.
- De interne drenggrøftene i jorden har små nedbørfelt og erstattes av wadien og regnbedene, slik at vannet fortsatt føres åpent mot bekken. Dette avklares i detaljreguleringen.
- Gulvnivå i nye bygg legges minst 0,5 m over flomvannstand i bekken, som fastsettes i detaljreguleringen.



8. Konklusjon

Utbyggingen øker avrenningskoeffisienten fra 0,3 til 0,4. Med sedumtak, regnbed, wadi langs lokalveien og fordrøyningsdam kan avrenningen holdes på dagens nivå, også med klimafaktor 1,4.

Bekken og flomveiene ivaretas, og løsningen er åpen og naturbasert slik KPA § 12 og § 13 krever.

Med vennlig hilsen

Jakob Bjøndal

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



Tiltak: Arealinnspill, vedlegg F5 Naturmangfold, landbruk og vassdrag
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

F5 NATURMANGFOLD, LANDBRUK OG VASSDRAG

Skoklefallsletta 59, gnr. 2 bnr. 1652: vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jordvern og vassdrag

1. Formål og grunnlag

Naturmangfoldloven § 7 krever at prinsippene i §§ 8 til 12 legges til grunn og vurderes i offentlige beslutninger som berører naturmangfold. Redegjørelsen gir kommunen et grunnlag for denne vurderingen ved endret arealformål, og beskriver samtidig forholdet til jordvern og vassdrag.

Grunnlaget er DOK-analyse fra Geodata AS (23.10.2026) med datasett fra Miljødirektoratet (Naturbase), Artsdatabanken, NIBIO (AR5 og dyrkbar jord), NVE og Nesodden kommune, kommunens egne kartlag for vilttrekk og lokalt viktig natur, FKB-Vann og befaring.

2. Registrerte naturverdier

Tema	Registrering	Forhold til tiltaket
Hul eik	Utvalgt naturtype hule eiker, verdi B. Naturbase: «Skoklefall ridesenter», store gamle trær, svært stor verdi.	Eika bevares med sikringssone på minst 15 m uten bygg, vei eller terrenginngrep. Sonen inngår i grønnstrukturen (felt G).
Fugl, nær truede arter	Taksvale (NT, mulig reproduksjon), stær (NT) og gråspurv (NT) registrert på eiendommen 2020 til 2026.	Artene er knyttet til gårdstunet, stall og åpent beite. Riving skjer utenfor hekketiden, og det settes opp erstatningsreir og fuglekasser på nye bygg og i bekkebeltet.
Fugl, øvrige arter	Låvesvale, linerle, vintererle, munk, gransanger, hagesanger, løvsanger, stjermeis, gulspurv, kornkråke, grågå, gravand, hettemåke og fiskemåke. Ingen ansvarsarter, fredede eller fremmede arter.	Vanlige arter i kulturlandskap og skogkant. Grønnstruktur, bekkebelte, parsellhage og blomsterrike regnbed gir fortsatt leveområder.
Naturtyper på land (NiN)	Ingen kartlagte naturtyper ut over eika. Landskapstype: slakt til småkupert ås- og fjellandskap med tett bebyggelse.	Arealet er i stor grad påvirket av hestehold. Miljødirektoratets kart over grå arealer viser høy andel tidligere bearbeidet areal på deler av eiendommen.
Skoklefallbekken	Vannforekomst med moderat økologisk tilstand. Kanalgrøft langs nordvestgrensen.	Ingen bygg nærmere enn 15 m. Naturlig kantvegetasjon etableres. Fordrøyning og rensing av overvann før utslipp.
Lokalt viktig natur og blomsterenger	Kommunens registreringer ligger 0,1 til 0,3 km unna.	Ikke berørt.
Vilttrekk	Lokalt trekk for elg (200 m bredde) ca. 300 m vest for eiendommen.	Ikke berørt. Skogen i felt G holdes sammenhengende mot Nesoddmarka.
Nesoddmarka	Hensynssone H560_1 bevaring naturmiljø ca. 24 m vest for eiendommen.	Felt G fungerer som buffer mot marka.
Fremmede arter	Ingen registrert.	Masser kontrolleres for fremmede arter før flytting, jf. KPA § 16.

3. Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8 til 12

Prinsipp	Vurdering
§ 8 Kunnskapsgrunnlaget	Kunnskapen er god for et innspill til kommuneplan: offentlige databaser, artsobservasjoner fra de siste seks årene og befaring. Eika og fuglelivet er kjent. Det gjennomføres naturkartlegging etter NiN i detaljreguleringen.
§ 9 Føre-var-prinsippet	Kunnskapen er tilstrekkelig til å vurdere arealformålet. Usikkerhet om hekkeplasser i bygningene håndteres med krav om kartlegging før riving.
§ 10 Samlet belastning	Tiltaket berører et lite og allerede påvirket areal i kanten av tettstedet. Skog, eik og bekk bevares. Samlet belastning på naturmangfoldet i området vurderes som liten.



Prinsipp	Vurdering
§ 11 Kostnader ved miljøforringelse	Tiltakshaver dekker kostnader til avbøtende tiltak, kartlegging, matjordplan og erstatningsreir.
§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og lokalisering	Bebyggelsen er samlet i den åpne, mest påvirkede delen av eiendommen. Skogen i vest (ca. 17 dekar) holdes urørt. Anlegg skjer utenfor hekketid nær kantsoner, med siltgardin og sedimentasjon mot bekken.

4. Jordvern

AR5 viser ca. 15,9 dekar fulldyrka jord og ca. 2,7 dekar dyrkbar jord på eiendommen. Det nasjonale jordvernålet og kommunens jordvernstrategi tilsier at omdisponering av dyrka mark bare skal skje når samfunnsinteressen er stor og alternativer er vurdert.

- **Faktisk bruk:** Arealet har i mange år vært luftegårder, ridebane og beite for hestehold. Det har ikke vært dyrket eller høstet, og hestehold har vist seg ulønnsomt. Grunneier ber om at klassifiseringen kontrolleres ved ajourhold av AR5.
- **Driftssammenheng:** Jordarealet er en smal stripe mellom fylkesvei, skoleområde, bolig og skog, uten driftssammenheng med annen jordbruksjord og uten gårdsdrift.
- **Samfunnsinteresse:** Arealet ligger ved et kollektivknutepunkt i spissen av vekstgrensen for Tangen, og gir omsorgsboliger, boliger for unge med nedsatt funksjonsevne og rimelige boliger som kommunen har behov for, samt rundkjøring og gang- og sykkelvei på en ulykkesutsatt strekning (se F1 og F8).
- **Avbøtende tiltak:** Matjordplan som krav i reguleringen. Matjorden flyttes til annen jordbruksjord, til parsellhagen (ca. 1,3 dekar) og til hager og grøntarealer. Skogen holdes utenfor utbyggingen, slik at inngrepet begrenses til ca. 22,7 dekar.

5. Friluftsliv

Området er registrert som del av en grønnkorridor og nærturterreng, og skiløypa Heia barnehage til Berger stadion går i skogkanten. Turdraget videreføres og opparbeides gjennom felt G, med stier fra tunet, rekkene og parsellhagen. Parsellhagen og skogen blir tilgjengelige for beboere, skolene og nærmiljøet.

6. Tiltak som foreslås i bestemmelsene

- Hul eik med sikringssone på minst 15 m skal bevares.
- Byggeforbud 15 m fra Skoklefallbekken og naturlig kantvegetasjon langs bekken.
- Kartlegging av hekkende fugl i eksisterende bygg før riving. Riving utenfor hekketiden 1. april til 31. juli. Erstatningsreir for svaler og fuglekasser for stær.
- Matjordplan og plan for massehåndtering.
- Stedegne arter og pollinatorvennlige planter i regnbed, sedumtak og grøntareal.

7. Konklusjon

Eika, skogen, bekken og fuglelivet kan ivaretas med de tiltakene som er innarbeidet i konseptet. Samlet belastning på naturmangfoldet vurderes som liten.

Omdisponering av ca. 15,9 dekar AR5 fulldyrka jord er den viktigste ulempen. Arealet er ikke i drift, mangler driftssammenheng og ligger ved et kollektivknutepunkt med stor samfunnsinteresse. Matjordplan og parsellhage reduserer tapet.

Med vennlig hilsen

Jakob Bjøndal

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



Tiltak: Arealinnspill, vedlegg F6 Kulturfaglig redegjørelse
Tiltakshaver: Hjemmelshaver gnr. 2 bnr. 1652
Tiltaksadresse: Skoklefallsletta 59, 1452 Nesoddtangen
Gbnr.: 2/1652/0/0

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

F6 KULTURFAGLIG REDEGJØRELSE

Skoklefallsletta 59, gnr. 2 bnr. 1652: kulturminner, kulturmiljø og historiske ferdselsårer

1. Formål og grunnlag

Redegjørelsen vurderer om endret arealformål kan komme i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø av verdi, jf. kommuneplanens arealdel § 28 med retningslinjer og kulturminneloven § 9 om undersøkelsesplikt. Grunnlaget er Riksantikvarens kulturminnedatabase (Askeladden via Kulturminnesøk), SEFRAK-registeret, Nesodden kommunes kartlag for kulturminneplan, kulturlandskap og historiske veier, DOK-analyse fra Geodata AS (23.10.2026) og befaringsnotat.

2. Kulturhistorisk bakgrunn

Skoklefall er et gammelt gårdsområde midt på Nesoddlandet, der hovedveien fra Tangen mot Berger og Fagerstrand møter veien mot Hellvik. Kulturlandskapet rundt Skoklefall gård, med åpne jorder, steingjerder og rydningsrøyser, er registrert som kulturmiljø av Akershus fylkeskommune og ligger nord og øst for krysset. Eiendommen har vært en del av dette gårdslandskapet, men er i nyere tid preget av hestehold med stall, ridebane og luftegårder.

3. Registrerte kulturminner og kulturmiljø

Kulturminne	Registrering	Avstand fra eiendommen
Gammel Flaskebekkveg	Historisk ferdselsåre, datert ca. 1650, i kommunens kartlag for historiske veier. Traséen følger dagens fv. 156 fra Berger til Skoklefall, og videre vestover langs nordgrensen mot Skoklefalltjern og Flaskebekkjern.	Langs østgrensen og nordgrensen
Rydningsrøyser og rydningsgjerde ved Skoklefall Østre	Askeladden id 11441, 21316, 50926, 76282 og 213096. Spredte samlinger av rydningsstein, røyser og et rydningsgjerde, uten vernestatus (ikke automatisk fredet).	ca. 80 til 150 m nordøst for krysset
Kulturmiljø Skoklefall (nr. 4)	Kulturmiljø av verdi registrert av Akershus fylkeskommune. Avgrensning vist med skravur uten eksakt grense.	Nord for krysset
Hensynssone H570_1 bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel.	ca. 33 m nord
SEFRAK-bygninger	Nærmeste SEFRAK-registrerte bygning ca. 100 m fra eiendommen. Ingen på eiendommen.	ca. 100 m
Automatisk fredede kulturminner	Ingen registrert på eiendommen.	Ikke på eiendommen
Fredede bygninger og kulturmiljøer	Nærmeste fredede bygning 3,9 km og fredet kulturmiljø 5,6 km unna.	Ikke relevant

4. Vurdering

- Gammel Flaskebekkveg** er i dag en del av fylkesveien og den private veien nord for eiendommen. Traséen er ikke synlig som eget kulturminne på eiendommen. Tiltaket endrer ikke veiløpet. Rundkjøringen legges der den historiske veien deler seg, og kan formidle dette med navn, skilting eller steinsetting i sentraløya.
- Rydningsrøysene** ligger på østsiden av fylkesveien og berøres ikke. Anleggsarbeid for rundkjøringen avgrenses slik at områdene ikke berøres.
- Kulturmiljøet ved Skoklefall** ligger nord for krysset. Bebyggelsen nærmest krysset (A1) er holdt utenfor bekkbeltet og byggegrensen, og avsluttes med torg og grønt mot nord. Det åpne jordet og gårdstunet nord for krysset påvirkes ikke.



- **Eksisterende bygninger** på eiendommen (enebolig, stall og landbruksbygg) er ikke SEFRAK-registrert og har ikke kjent verneverdi. Det foreslås likevel at bygningene dokumenteres med foto før riving, og at materialer som laftetømmer eller naturstein vurderes gjenbrukt.
- **Ukjente kulturminner:** Eiendommen har vært åpen jordbruksmark i lang tid, og det er ikke utelukket at det finnes ikke registrerte automatisk fredede kulturminner under matjordlaget. Planforslaget sendes Akershus fylkeskommune for vurdering etter kulturminneloven § 9, og eventuelle registreringer gjennomføres før detaljreguleringen vedtas.

5. Landskap og tilpasning

Bebyggelsen trappes med terrenget fra ca. kote 69 ved krysset til ca. kote 81 i sør, og høyden holdes på 2 til 4 etasjer. Felt B har saltak med sedum og trekledning i oker og rødt som spiller på fargene i gårdsbebyggelsen rundt Skoklefall. Skogen i vest beholdes som bakgrunn, slik at silhuetten mot marka ikke brytes (se vedlegg D-6 til D-8 og F7).

6. Konklusjon

Det er ikke registrert kulturminner på eiendommen. Gammel Flaskebekkveg følger dagens veier langs eiendommen, og rydningsrøysene og kulturmiljøet ligger på andre siden av krysset. Tiltaket kommer ikke i konflikt med kjente kulturminner.

Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 oppfylles ved at fylkeskommunen får uttale seg og eventuelt gjennomfører registrering i reguleringsfasen.

Med vennlig hilsen

Jakob Bjøndal

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



Tiltak: Arealinnspill, vedlegg F7 Grønne, klimavennlige og visuelle tiltak

Tiltakshaver: Hjemmelshaver gnr. 2 bnr. 1652

Tiltaksadresse: Skoklefallsletta 59, 1452 Nesoddtangen

Gbnr.: 2/1652/0/0

SØK: Konseptus AS | Tegnebua

Adresse: Gamle Hellvikvei 11, 1459 Nesodden

Kontaktperson: Jakob Bjøndal

Dato: 28.10.2026

F7 GRØNNE, KLIMAVENNLIGE OG VISUELLE TILTAK

Skoklefallsletta 59, gnr. 2 bnr. 1652: energi, materialer, uteareal, landskap, sol og skygge

1. Innledning

Redegjørelsen beskriver hvordan konseptet svarer på kommunens mål om klimavennlig utvikling, gode bomiljøer og god landskapstilpasning, og dokumenterer uteoppholdsareal (KPA § 8), sol og skygge og virkning i landskapet (KPA § 3). Volumstudien er vist i vedlegg D-5 til D-9.

2. Energi og klima

- Solceller** på flate tak (A1-1 og A2-1), ca. 1 200 m² takflate egnet for solceller. Rekkehusene har sørvendte takflater som kan få integrerte solceller.
- Felles energibrønner** med væske-vann-varmepumper og vannbåren varme i leilighetsbyggene og omsorgsboligene. DOK viser en eksisterende energibrønn i fjell (200 m) ved gårdsbruket, som tyder på gode forhold for grunnvarme.
- Effektstyring og lading** i parkeringskjellerne, med styring mot solproduksjon og lavpris.
- Lavt transportbehov:** ca. 160 bussavganger i døgnet i krysset, gangavstand til tre skoler og idrettsparken, ca. 0,77 parkeringsplasser per bolig og minst to sykkelplasser per bolig. Dette er den viktigste klimagevinsten ved å bygge her fremfor spredt.

3. Materialer og ressurser

- Trekonstruksjoner og trekledning der det er mulig, lavkarbonbetong i kjellere og fundamenter, og materialer med EPD.
- Massebalanse i prosjektet: masser fra kjeller og veier brukes i terrengforming og støttemurer, og matjorden flyttes etter matjordplan (KPA § 16).
- Dokumentasjon og gjenbruk av materialer fra eksisterende bygg før riving.

4. Blågrønne løsninger

- Sedumtak på A1-2 og alle bygg i felt B (ca. 1 800 m²).
- Wadi langs lokalveien, regnbed på torget og i tunet og tørr fordrøyningsdam i lavpunktet (se F4).
- Bekkebelte på minst 15 m langs Skoklefallbekken med naturlig kantvegetasjon.
- Allé langs lokalveien og trær på torget. Stedegne og pollinatorvennlige arter.
- Skogen i vest (ca. 17 dekar) og den hule eika bevares.

5. Uteoppholdsareal (KPA § 8)

Kravet i KPA § 8 er minst 50 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA og 20 m² lek per boenhet for blokkbebyggelse, og 175 m² per boenhet for konsentrert småhusbebyggelse.

Del av området	Grunnlag	Krav (m ²)
A1 leiligheter	ca. 3 650 m ² BRA, ca. 38 boenheter	2 710
A2-1 leiligheter	ca. 1 520 m ² BRA, ca. 20 boenheter	1 160
A2-2 og A2-3 rekkehus	16 boenheter x 175 m ²	2 800
Felt B omsorgsboliger	ca. 3 230 m ² BRA	1 615
Sum krav		8 285
Tilgjengelig felles og privat uteareal i byggefeltene	Tun, hager, plen og torg, uten vei og parkering	ca. 14 408
herav med støy under 55 dB eller skjermet	Stille side av byggene	ca. 9 788
I tillegg: skog i felt G innen 60 m fra boligene og parsellhage	Nærturterreng og dyrking	ca. 9 918

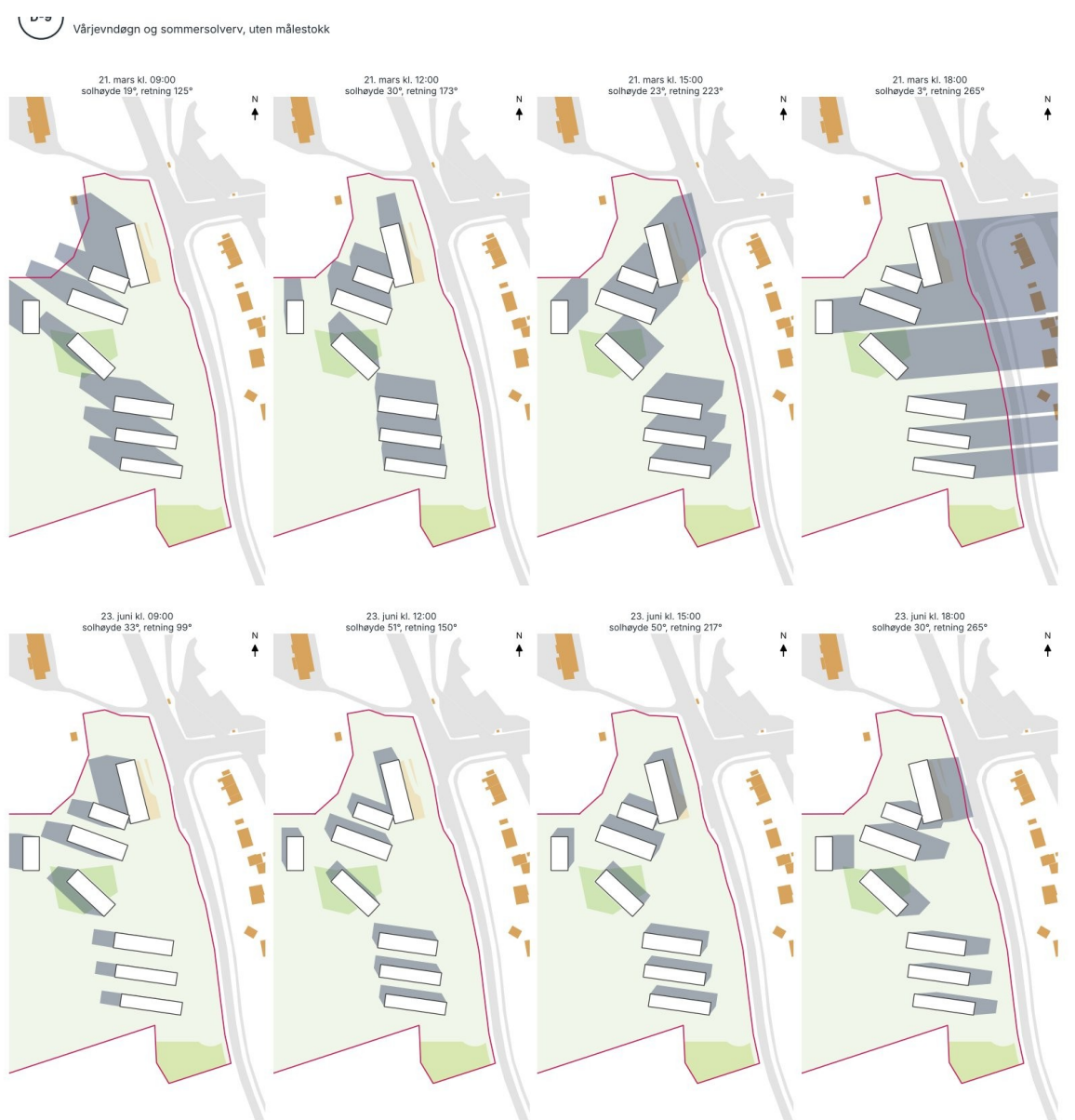


Kravet kan oppfylles med god margin innenfor byggefeltene, og grønnstrukturen og parsellhagen kommer i tillegg. Lekeplass for de minste legges i tunet ved rekkehusene og ved A1-2, og nærmiljøanlegg kan samordnes med Berger idrettspark.

6. Sol og skygge

Vedlegg D-9 viser skyggene fra bebyggelsen ved vårjevndøgn og sommarsolhverv kl. 09, 12, 15 og 18. Hovedtrekkene er:

- Torget foran publikumsetasjen har sol fra morgen til ca. kl. 14 ved vårjevndøgn og til ca. kl. 15 om sommeren.
- Hagene til rekkehusene vender mot sør og har sol store deler av dagen. Tunet ved felt B har sol midt på dagen hele året.
- Bebyggelsen øst for fv. 156 ligger 60 til 80 m unna og får ikke skygge fra den nye bebyggelsen før sola er svært lav om kvelden.



Figur 1. Sol- og skyggediagram (utsnitt av vedlegg D-9).

7. Landskap og fjernvirkning

- **Skala:** 2 til 4 etasjer, der det høyeste bygget (A1-1, 4 etasjer) står ved krysset og markerer knutepunktet. Byggene trappes ned mot skogen og mot sør.



- **Terrengtilpasning:** Byggene står på platåer fra ca. kote 69,6 ved krysset til ca. kote 80,6 i sør. Lokalveien følger terrenget med fylling på maks ca. 1,2 m og skjæring på maks ca. 0,5 m (vedlegg D-4).
- **Silhuett:** Skogen i vest står igjen som bakgrunn, slik at ingen bygg bryter horisonten sett fra fv. 156 eller rundkjøringen.
- **Gateløp:** Allé, wadi og gang- og sykkelvei gir en grønn og ordnet fasade mot fylkesveien i stedet for dagens åpne luftegårder og stall.
- **Materialer og farger:** Trekledning i naturlige og jordnære farger, oker og rød i felt B, lys og mørk tre i A1, og varierte farger på rekkehusene. Sedumtak gir grønn takflate sett fra høyereliggende terreng.



Figur 2. Volumstudie sett fra nordøst over rundkjøringen (vedlegg D-6).

8. Konklusjon

Konseptet kombinerer lavt transportbehov, solenergi, energibrønner, trebygg og blågrønne løsninger. Kravet til uteoppholdsareal kan oppfylles med god margin, og sol og skygge er dokumentert.

Bebyggelsen er tilpasset terrenget og skogen, og gir en tydelig, grønn innkjøring til Tangen ved Skoklefallkrysset.

Med vennlig hilsen

Jakob Bjøndal

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



Tiltak: Arealinnspill, vedlegg F8 Samfunnsmessige og allmenne fordeler
Tiltakshaver: Hjemmelshaver gnr. 2 bnr. 1652
Tiltaksadresse: Skoklefallsletta 59, 1452 Nesoddtangen
Gbnr.: 2/1652/0/0

SØK: Konseptus AS | Tegnebua

Adresse: Gamle Hellvikvei 11, 1459 Nesodden

Kontaktperson: Jakob Bjøndal

Dato: 28.10.2026

F8 SAMFUNNMESSIGE OG ALLMENNE FORDELER

Skoklefallsletta 59, gnr. 2 bnr. 1652: hva Nesodden kommune og nærmiljøet får

1. Sammendrag

Endret arealformål for eiendommen gir fordeler som går ut over det grunneier selv får. Fordelene er knyttet til behov kommunen har beskrevet i egne planer, og kan sikres i kommuneplanens bestemmelser, i detaljregulering og i utbyggingsavtale.

Fordel	Hvem får den	Hvordan den sikres
Rundkjøring i Skoklefallkrysset	Alle trafikanter, tre skoler, bussreisende og innfartsparkeringen	Rekkefølgekrav. Grunneier stiller areal til disposisjon.
Gang- og sykkelvei langs fv. 156	Elever ved Berger skole og Nesodden vgs., gående og syklende mot Berger	Rekkefølgekrav og utbyggingsavtale.
Omsorgsboliger for eldre (ca. 26)	Kommunen og eldre som trenger tilrettelagt bolig	Areal i felt B til omsorgsformål, avtale om kjøp eller leie.
Boliger med personalbase for unge med nedsatt funksjonsevne (ca. 8)	Unge og pårørende som i dag venter på tilbud	Felt B, utbyggingsavtale.
Små og rimelige boliger	Unge, førstegangsetablerere og enslige	Krav om minst 30 % boliger på 60 m ² BRA eller mindre.
Utleieboliger kommunen kan disponere	Vanskeligstilte og flyktninger	Andel avklares i utbyggingsavtale.
Publikumsetasje ved krysset	Nærmiljøet, skolene og innfartsparkeringen	Formål tjenesteyting og service i A1.
Parsellhage	Beboere, skoler og nærmiljø	Felt P avsettes til parsellhage.
Turdrag og grønnsstruktur	Alle	Felt G sikres som grønnsstruktur med sti.

2. Trafikksikkerhet

Fv. 156 forbi eiendommen er en av de mest ulykkesutsatte strekningene i Nesodden, og plan for samferdsel beskriver trafikken i krysset som kaotisk i rushtiden. Sju personskadeulykker er registrert siden 2010, fem av dem langs eiendommen (F1). Kommunen og fylkeskommunen har selv pekt på behovet for tiltak, men det er ikke vedtatt noen løsning. Utbyggingen gjør at rundkjøring og gang- og sykkelvei kan finansieres og bygges som en del av prosjektet, på areal som grunneier stiller til disposisjon.

3. Omsorg og bolig for dem som trenger det mest

- Antall innbyggere over 80 år øker fra 938 i 2025 til 1 621 i 2035. Behovet for plasser i heldøgns omsorg øker fra 188 til 324 i samme periode (behovsplan for formålsbygg).
- Temaplan helse, omsorg og mestring sier at planlegging av nye plasser bør ha høy prioritet, og at det trengs et samordnet bygg med 6 til 8 leiligheter og personalbase for unge med nedsatt funksjonsevne.
- Felt B gir tomt for begge deler, med forplass der pleiere, hjemmetjeneste og ambulanse kjører helt frem, og med buss rett utenfor for ansatte og besøkende.

4. Boligpolitikk

- Temaplan for boligpolitikk peker på for få leiligheter, høye priser og få unge voksne i kommunen. Området gir ca. 58 leiligheter og 16 rekkehus i et samlet, planlagt område.
- Kommunalt disponerte boliger kan spres i ordinære bomiljøer, slik temaplanen anbefaler.
- Temaplanen viser til at kommunen fra 1.7.2026 kan stille krav om borettslag i reguleringsplan. Leie til eie og deleie kan avtales med kommunen.



5. Barn og unge (KPA § 7)

- Ingen arealer som brukes av barn og unge i dag går tapt. Eiendommen er privat og inngjerdet.
- Trygg skolevei til Berger skole og Nesodden vgs. på gang- og sykkelvei og med rundkjøring.
- Lekeplasser i tunene, skog med sti rett utenfor døra og parsellhage som skolene kan bruke.
- Barnetråkk-registreringen gir ingen treff på eiendommen (DOK-analysen).

6. Klima og arealbruk

Det er bedre for klimaet og for jordvernet på lang sikt at boligveksten tas ved et kollektivknutepunkt med 160 bussavganger i døgnet enn spredt i bilavhengige områder. Eiendommen ligger i spissen av vekstgrensen for Tangen og er omgitt av skole, idrett, bolig og fylkesvei. Endringen styrker kommunens egen strategi om å styre boligbyggingen til knutepunktene (KPA, retningslinjer § 30).

7. Ulemper som må veies mot fordelene

- Omdisponering av ca. 15,9 dekar AR5 fulldyrka jord, som ikke er i drift (F5).
- Støy fra fylkesveien for byggene i første rekke, som løses med stille side og skjermet uteareal (F3).
- Økt trafikk på ca. 300 bilturer i døgnet, som avvikles i ny rundkjøring (F1).

8. Konklusjon

Forslaget gir kommunen omsorgsboliger, boliger med personalbase, rimelige boliger og en løsning på et kjent trafiksikkerhetsproblem, på et areal som allerede ligger midt i tettstedets infrastruktur.

Fordelene for allmennheten er konkrete og kan sikres med rekkefølgekrav og utbyggingsavtale. Etter vår vurdering veier de klart tyngre enn ulempene.

Med vennlig hilsen

Jakob Bjøndal

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



Tiltak: Arealinnspill, vedlegg F9 Matjordplan
Tiltakshaver: Hjemmelshaver gnr. 2 bnr. 1652
Tiltaksadresse: Skoklefallsletta 59, 1452 Nesoddtangen
Gbnr.: 2/1652/0/0

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

F9 MATJORDPLAN, OVERORDNET

Skoklefallsletta 59, gnr. 2 bnr. 1652: håndtering og gjenbruk av matjord, jf. KPA § 16

1. Formål

Matjord er en begrenset ressurs, og matjord som må fjernes ved utbygging skal tas vare på og brukes til jordbruksformål eller annen dyrking. Planen viser hvordan matjorden fra eiendommen kan håndteres, og skal detaljeres som en del av reguleringen og godkjennes før rammetillatelse (G2 § 8). Den bygger på Landbruksdirektoratets og NIBIOs veiledning for flytting av matjord.

2. Arealer og volum

Tema	Mengde	Merknad
Fulldyrka jord etter AR5	ca. 15,9 dekar	Beite, ridebane og luftegårder, ikke i drift
Dyrkbar jord	ca. 2,7 dekar	Delvis i skogkanten, berøres i liten grad
Antatt tykkelse matjord (A-sjikt)	0,3 til 0,4 m	Kontrolleres med prøvegraving
Volum matjord innenfor fulldyrka jord	ca. 4 800 til 6 400 m ³	15 900 m ² x 0,3 til 0,4 m, overslag for hele arealet. Jord som kan ligge urørt i bekkebelte, eiksone og parsellhage trekkes fra i detaljert plan

Ridebane og deler av luftegårdene kan ha tilført sand, grus eller gjødselrester. Disse delene kartlegges særskilt og håndteres atskilt fra den naturlige matjorden.

3. Kartlegging før tiltak

- Prøvegraving i et rutenett på ca. 30 x 30 m for å fastslå tykkelse på matjord og undergrunnsjord, jordart og drenering.
- Jordprøver for analyse av næringsinnhold, moldinnhold og eventuell forurensning der det har vært gjødselplass, nedgravd tank eller fylling.
- Registrering av fremmede arter og planteskadegjørere, blant annet floghavre og potetcystenematoder, etter Mattilsynets krav. Smittet jord skal ikke flyttes til jordbruksareal.
- Kart som viser soner for gjenbruk, særskilt håndtering og deponi.

4. Mottaksarealer

Mottak	Volum, anslag	Bruk
Parsellhagen (GP)	inntil ca. 500 m ³	Ca. 1 307 m ² . Jorda på stedet beholdes og suppleres til ca. 0 4 m
Hager, tun, regnbed og grøntarealer i byggefeltene	ca. 1 000 til 1 500 m ³	Toppdekke 0,2 til 0,3 m
Annen jordbruksjord i Nesodden eller Follo	ca. 3 000 til 4 500 m ³	Jordforbedring på eksisterende eller nydyrket areal. Mottaker avklares med landbruksforvaltningen og godkjennes før tiltak

Målet er at all matjord brukes til dyrking. Ingen matjord skal brukes som fyllmasse eller leveres til deponi.

5. Avtaking, lagring og utlegging

- Matjord tas av i tørt vær og når jorda ikke er vassmettet. Det skal ikke kjøres med tunge maskiner på jorda før den er tatt av.
- Matjord og undergrunnsjord tas av og lagres hver for seg.
- Mellomlagring i ranker på inntil 2 m høyde for matjord, uten kjøring på rankene, med såing av gras ved lagring over én sesong.



- Rankene plasseres utenfor bekkebeltet og eiksonen, og sikres mot avrenning til bekken.
- Ved utlegging løsnes undergrunnen, og matjorden legges ut i ett lag uten pakking.

6. Ansvar og oppfølging

- Tiltakshaver har ansvar for kartlegging, flytting og dokumentasjon.
- Detaljert matjordplan med kart, volumer og mottaker skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse.
- Det skal føres logg over volum og mottak, som sendes kommunen ved ferdigstillelse.

7. Konklusjon

Ca. 4 800 til 6 400 m³ matjord kan tas vare på og brukes til dyrking, i parsellhagen, i grøntarealene og på annen jordbruksjord.

Matjordplanen reduserer tapet av jordressurser ved omdisponeringen og sikres i bestemmelsene (G2 § 3.9 og § 8).

Med vennlig hilsen

Jakob Bjøndal

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



Tiltak: Arealinnspill, vedlegg F10 VA- og overvannsrammeplan

Tiltakshaver: Hjemmelshaver gnr. 2 bnr. 1652

Tiltaksadresse: Skoklefallsletta 59, 1452 Nesoddtangen

Gbnr.: 2/1652/0/0

SØK: Konseptus AS | Tegnebua

Adresse: Gamle Hellvikvei 11, 1459 Nesodden

Kontaktperson: Jakob Bjøndal

Dato: 28.10.2026

F10 VA- OG OVERVANNSRAMMEPLAN, OVERORDNET

Skoklefallsletta 59, gnr. 2 bnr. 1652: vannforsyning, slokkevann, spillvann og overvann på innspillsnivå

1. Formål og forutsetninger

Rammeplanen viser at området kan forsynes med vann og avløp og at overvannet kan håndteres. Den er overordnet: plassering og kapasitet på kommunalt ledningsnett, tilknytningspunkter og trykkforhold må avklares med Nesodden kommune, VA, i reguleringsfasen. Ledningstraséer i planen er derfor prinsipielle.

- Ca. 110 boenheter, omsorgsboliger med personalbase og publikumsrettet første etasje.
- Dimensjonerende antall personekvivalenter ca. 200 pe, med spesifikt forbruk 200 l per pe og døgn.
- Kommunens VA-norm og Norsk Vanns veiledning legges til grunn.

2. Vannforsyning

Størrelse	Verdi	Merknad
Midlere forbruk	ca. 40 m ³ per døgn, 0,5 l/s	200 pe x 200 l
Maks timeforbruk	ca. 1,7 l/s	Døgnfaktor 1,5 og timefaktor 2,5
Slokkevann	50 l/s	TEK17 § 11-17 med veiledning for bebyggelse utover småhus, fordelt på minst to uttak
Dimensjonerende vannmengde	ca. 52 l/s	Slokkevann i tillegg til forbruk

- Slokkevannet er dimensjonerende. Det forutsettes en hovedvannledning i lokalveien med tilknytning til kommunalt nett, og ringforbindelse om mulig.
- Brannkummer eller hydranter plasseres slik at avstand til angrepsvei for brannvesenet er innenfor kravene, og i samråd med Follo brann og redning. Bygg med sprinkleranlegg får egen stikkledning.
- Trykk og kapasitet i tilknytningspunktet må bekreftes ved kapasitetsberegning eller måling. Det kan bli behov for forsterkning av eksisterende nett, som da inngår i utbyggingsavtalen.

3. Spillvann

- Dimensjonerende spillvannsmengde er ca. 1,7 l/s i tillegg til innlekking, som ligger godt innenfor kapasiteten til en ordinær selvfallsledning.
- Terrenget faller mot nord, slik at spillvann kan føres med selvfall langs lokalveien mot krysset. Tilknytningspunkt og om det trengs pumpestasjon avklares når kommunalt nett er kartlagt.
- Fettutskiller for eventuell servering i BKB1.

4. Overvann

Overvann skal ikke føres til spillvannsnett. Overvannsløsningen er beskrevet i F4 og oppsummeres her.

Gjentaksintervall	I dag (l/s)	Uten tiltak, Kf 1,4 (l/s)
2 år	91,0	150,9
25 år	174,9	290,2
100 år	224,2	372,0

- **Trinn 1, infiltrere:** sedumtak, regnbed, gress og grus, permeable flater på torg og i tun.
- **Trinn 2, fordrøye:** wadi med steinmagasin langs lokalveien og tørr fordrøyningsdam i lavpunktet. Behov ca. 208 m³, kapasitet ca. 390 m³.
- **Trinn 3, flomvei:** lokalveien og wadien leder ekstremregn mot nord, utenom bebyggelse, til bekken.
- Utslipp til Skoklefallbekken struperes til dagens avrenning ved 25-årsregn. Rensing i regnbed og wadi før utslipp.



5. Prinsipp for traséer

- Vann, spillvann og overvann legges samlet i lokalveien og i gangforbindelsene mellom byggene, slik at ledningene ligger i felles areal og er tilgjengelige for drift.
- Ingen ledninger legges innenfor sikringssonen for eika eller i bekkebeltet, med unntak av utløp fra fordrøyningsdammen.
- Private stikkledninger og fellesledninger skal sikres med tinglyste erklæringer der de krysser andre felt.
- Kryssing av fv. 156 og arbeid i fylkesveien avklares med fylkeskommunen.

6. Videre arbeid

Tema	Når
Kartlegging av kommunalt nett og tilknytningspunkter	Oppstart regulering
Kapasitetsberegning for vann og slokkevann	Planforslag
VA-rammeplan med traséer, dimensjoner og overvannsberegning etter VA-norm	Planforslag, godkjent før rammetillatelse
Teknisk plan og utbyggingsavtale for eventuelle tiltak på kommunalt nett	Før igangsetteingstillatelse

7. Konklusjon

Området har moderat vannforbruk, og slokkevann er dimensjonerende. Spillvann kan etter terrenget føres med selvfall mot nord.

Overvannet kan håndteres lokalt slik at avrenningen ikke øker. Tilknytning til kommunalt nett avklares med kommunen i reguleringsfasen.

Med vennlig hilsen

Jakob Bjøndal

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



Tiltak: Arealinnspill, vedlegg G1 Planinitiativ detaljregulering
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

G1 PLANINITIATIV, DETALJREGULERING

Skoklefallsletta 59, gnr. 2 bnr. 1652: planinitiativ etter pbl. § 12-8 og forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1

1. Innledning

Dokumentet viser hvordan detaljreguleringen kan gjennomføres etter at eiendommen er avsatt til bebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det er bygget opp etter temaene i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1 andre ledd bokstav a til l, slik at det kan sendes kommunen som planinitiativ og danne grunnlag for oppstartsmøte etter pbl. § 12-8 når kommuneplanen er vedtatt.

Planinitiativet bygger på volumstudien (vedlegg D-3 til D-10), skissen til plankart (D-11), utkast til bestemmelser (G2) og utredningene F1 til F10.

2. Formålet med planen (a)

Formålet er å tilrettelegge for et samlet boligområde med omsorgsboliger, boliger med personalbase, leiligheter og rekkehus, en publikumsrettet første etasje ved krysset, og ny rundkjøring og gang- og sykkelvei i Skoklefallkrysset. Skog, bekk og hul eik skal sikres som grønnstruktur og naturområde, og det skal avsettes areal til parsellhage.

3. Planområdet og virkninger utenfor (b)

- Planområdet omfatter gnr. 2 bnr. 1652 (ca. 42,8 dekar) og nødvendige deler av fv. 156 og fv. 1410 for rundkjøring, gang- og sykkelvei, busslomme og tilkobling av naboveien. Foreløpig avgrensning er ca. 48,9 dekar (D-11).
- Virkninger utenfor planområdet gjelder trafikk på fylkesveiene, skoleveien mot Berger skole og Nesodden vgs., overvann til Skoklefallbekken og fjernvirkning fra fv. 156. Alle temaene er utredet på innspillsnivå (F1, F3, F4 og F7).
- Avgrensningen mot fylkesveien avklares med Akershus fylkeskommune som veieier før varsel om oppstart.

4. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak (c)

Felt (D-11)	Innhold	Feltareal
BKB1	Leiligheter (A1-1 og A1-2), ca. 38 boenheter, og publikumsrettet første etasje mot torget. Parkeringskjeller.	ca. 2 498 m ²
BBT1	Omsorgsboliger for eldre (ca. 26) og åtte boliger med personalbase for unge med nedsatt funksjonsevne (B-1 til B-3). Forplass for pleiere og ambulanse.	ca. 5 919 m ²
BBB1	Ca. 20 små leiligheter (A2-1). Parkeringskjeller.	ca. 3 259 m ²
BKS1	16 rekkehus (A2-2 og A2-3) med hager mot sør og felles tun.	ca. 4 776 m ²
Samferdsel	Rundkjøring, gang- og sykkelvei, busslomme, felles lokalvei (ca. 195 m), nabovei, fortau, torg og parkering.	ca. 4 779 m ²
Grønnstruktur	Friområde skog (GF), naturområde og bekkebelte (GN) og parsellhage (GP).	ca. 20 289 m ²

5. Utbyggingsvolum og byggehøyder (d)

- Ca. 4 048 m² BYA og ca. 10 170 m² BRA, ca. 110 boenheter.
- Høyder fra 2 etasjer i sør og mot skogen til 4 etasjer ved krysset. Maks kotehøyder per felt er vist i D-11 og G2.
- Byggene står minst 30 m fra senterlinjen av fv. 156 og minst 15 m fra Skoklefallbekken.



6. Funksjonell og miljømessig kvalitet (e)

- Uteoppholdsareal etter KPA § 8: krav ca. 8 285 m², tilgjengelig ca. 14 408 m² i byggefeltene, hvorav ca. 9 788 m² med støy under 55 dB (F7).
- Bilfrie tun, parkering i kjeller, nedgravd renovasjon og korte gangavstander til buss og skole.
- Minst 30 % av boligene skal være 60 m² BRA eller mindre, og minst 20 % tilgjengelige boenheter.
- Blågrønne løsninger, sedumtak, solceller og energibrønner (F4 og F7).

7. Virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser (f)

Bebyggelsen trappes med terrenget og ligger foran skogen, slik at silhuetten mot marka ikke brytes. Sol og skygge, fotomontasjer og 3D-visualiseringer er vist i D-6 til D-10. Bebyggelsen øst for fv. 156 får ikke skygge av betydning.

8. Forholdet til overordnede planer og pågående arbeid (g)

- Kommuneplanens arealdel: Planinitiativet forutsetter at innspillet om bolig og tjenesteyting tas inn i revidert arealdel. Detaljreguleringen skal være i samsvar med den vedtatte arealdelen.
- Ingen gjeldende reguleringsplan for eiendommen. Tilgrensende planer for skoleområdet og fylkesveien innarbeides ved behov.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, klima og energi, og barn og unges interesser. Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, og forslag til ny regional areal- og mobilitetsplan (RAMP), med vekst ved knutepunkt.
- Kommunens temaplaner for helse, omsorg og mestring, boligpolitikk, samferdsel og trafiksikkerhet (F8).

9. Vesentlige interesser som berøres (h)

Interesse	Hvordan den ivaretas	Utredning
Jordvern	Ca. 15,9 dekar fulldyrka jord etter AR5, ikke i drift. Matjordplan og parsellhage.	F5, F9
Naturmangfold	Hul eik med sikringssone (H560), bekkebelte og skog bevares. Fugl ivaretas ved riving.	F5
Vassdrag og overvann	Byggeforbud 15 m fra bekk, treleddsstrategi og fordrøyning.	F4, F10
Trafiksikkerhet	Rundkjøring, gang- og sykkelvei og stengt avkjørsel.	F1
Støy	Stille side og skjermet uteareal etter T-1442.	F3
Kulturminner	Ingen registrert på eiendommen. Kulturminneloven § 9 avklares med fylkeskommunen.	F6
Friluftsliv	Turdrag og skiløype videreføres gjennom skogen.	F5

10. Samfunnssikkerhet (i)

Risiko og sårbarhet er vurdert i F2 på innspillsnivå. Temaene som følges opp i reguleringen er trafikk, overvann og flom langs bekken, støy, beredskap og adkomst for brann og ambulanse, og anleggsfasen. ROS-analyse etter pbl. § 4-3 og DSBs veileder utarbeides som en del av planforslaget.

11. Berørte offentlige organer og interessenter (j)

Part	Tema
Akershus fylkeskommune, samferdsel	Fv. 156 og fv. 1410, rundkjøring, gang- og sykkelvei, gjennomføringsavtale
Akershus fylkeskommune, kulturarv	Kulturminneloven § 9
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus	Jordvern, naturmangfold, støy, barn og unge, samfunnssikkerhet
NVE	Vassdrag og flom
Ruter	Bussholdeplass og busslomme
Elvia	Nettstasjon og strømforsyning
Follo Ren og Follo brann og redning	Renovasjon, slokkevann og adkomst
Nesodden kommune, VA, helse og omsorg, eiendom	VA, omsorgsboliger, utbyggingsavtale
Naboer, Steinerskolen, Berger skole, Nesodden vgs., velforeninger og idrettslag	Trafikk, skolevei, nabovet, friluftsliv



12. Samarbeid og medvirkning (k)

- Oppstartsmøte med kommunen etter pbl. § 12-8, med referat som avklarer planavgrensning, utredninger og KU.
- Varsel om oppstart til berørte myndigheter, naboer og gjenboere, annonse i lokalavis og på kommunens nettside.
- Åpent informasjonsmøte i varslingsperioden, og egne møter med skolene, fylkeskommunen og naboene langs naboveien.
- Medvirkning fra barn og unge gjennom skolene, i tråd med kommunens rutiner og barnetråkk.
- Dialog med kommunen om innhold i felt BBT1 og utbyggingsavtale parallelt med planarbeidet.

13. Konsekvensutredning (l)

Vurderingen tar utgangspunkt i forskrift om konsekvensutredninger.

- **§ 6 b og vedlegg I nr. 25:** Nye boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan skal alltid konsekvensutredes. Når innspillet er tatt inn i kommuneplanen og konsekvensutredet der, og detaljreguleringen er i samsvar med denne, gjelder ikke kravet.
- **§ 8 og vedlegg II nr. 10 b:** Utviklingsprosjekter i tettstedsområder skal utredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10. Etter vår vurdering gir tiltaket ikke slike virkninger når det er i samsvar med kommuneplanen. Eika, bekken og skogen bevares, og jordvern, trafikk, støy og overvann er utredet (F1 til F10).
- **Konklusjon:** Det forventes ikke krav om konsekvensutredning for detaljreguleringen. Vurderingen bekreftes i oppstartsmøtet. Dersom kommunen ser det annerledes, kan utredningene F1 til F10 danne grunnlag for planprogram.

14. Fremdrift

Fase	Innhold
1	Vedtak av kommuneplanens arealdel med eiendommen som bebyggelse
2	Planinitiativ og oppstartsmøte
3	Varsel om oppstart, medvirkning og utredninger
4	Planforslag med plankart, bestemmelser, planbeskrivelse og ROS
5	Førstegangsbehandling, høring og offentlig ettersyn
6	Sluttbehandling og utbyggingsavtale

Med vennlig hilsen

Jakob Bjøndal

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



Tiltak: Arealinnspill, vedlegg G2 Forslag til reguleringsbestemmelser
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

G2 FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

Skoklefallsletta 59, gnr. 2 bnr. 1652: utkast til bestemmelser for detaljregulering, jf. plankartskisse D-11

Utkastet viser hvordan forutsetningene i innspillet kan sikres juridisk. Bestemmelsene bearbeides i dialog med kommunen i reguleringsfasen. Feltnavn viser til plankartskisse D-11.

§ 1 Planens hensikt

Planen skal legge til rette for boliger, omsorgsboliger og boliger med personalbase, publikumsrettet virksomhet ved Skoklefallkrysset, rundkjøring og gang- og sykkelvei, og sikre skog, bekk, hul eik og parsellhage som grønnstruktur.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Formål etter pbl. § 12-5	Felt
Bebyggelse og anlegg: bolig/forretning/tjenesteyting	BKB1
Bebyggelse og anlegg: bolig/tjenesteyting (omsorgsboliger)	BBT1
Bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse, blokk	BBB1
Bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse, konsentrert småhus	BKS1
Bebyggelse og anlegg: renovasjonsanlegg og energianlegg	BRE1 til BRE3, BE1
Samferdselsanlegg: kjøreveg, gang- og sykkelveg, fortau, torg, parkering, annen veggrunn	o_SKV, f_SKV, o_SGS, SF, ST, SPA, SVG
Grønnstruktur: friområde, naturområde, parsellhage	GF, GN, GP
Hensynssoner etter pbl. § 12-6: H210 og H220 støy, H560 bevaring naturmiljø	H210, H220, H560

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Utforming og estetikk

- Bebyggelsen skal ha en helhetlig arkitektur med variasjon i volum og fasader, og tilpasses terrenget med platåer og trapping. Lange, sammenhengende fasader skal deles opp.
- Fasader skal i hovedsak ha trekledning eller andre naturlige materialer i jordnære farger. Tak skal være flate eller saltak. Minst 40 % av takflatene i BBT1 og BKB1 skal være grønne tak eller ha solceller.
- Støttemurer høyere enn 1,5 m skal trappes eller beplantes.

3.2 Boligsammensetning og universell utforming

- Minst 30 % av boenhetene i planområdet skal ha bruksareal 60 m² eller mindre.
- Minst 20 % av boenhetene skal være tilgjengelige boenheter med livsløpsstandard. Alle boenheter i BBT1 skal være tilgjengelige.
- Gangforbindelser mellom inngang, parkering, renovasjon og felles uteareal skal være universelt utformet, med maks stigning 1:20 der terrenget tillater det.

3.3 Uteoppholdsareal og lek

- Det skal sikres minst 50 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA bolig og 20 m² lekeareal per boenhet for blokk, og 175 m² per boenhet for konsentrert småhus, jf. KPA § 8.
- Minst halvparten av uteoppholdsarealet skal ha støynivå under Lden 55 dB og gode solforhold, dokumentert med sol- og skyggediagram.
- Det skal opparbeides minst én sandlekeplass i BKS1 og én i BKB1 eller BBB1, med benker og beplantning.



3.4 Støy

- Retningslinje T-1442 skal legges til grunn. Boenheter i gul og rød sone skal ha minst ett soverom og minst halvparten av oppholdsrommene mot stille side, og tilgang til privat eller felles uteareal med Lden under 55 dB.
- Innendørs støynivå skal tilfredsstille NS 8175 klasse C. Dokumentasjon skal følge søknad om rammetillatelse.

3.5 Overvann og flom

- Overvann skal håndteres etter treleddsstrategien med infiltrasjon, fordrøyning og trygge flomveier, jf. KPA § 12.
- Avrenning fra planområdet til Skoklefallbekken skal ikke overstige dagens avrenning ved 25-årsregn med klimafaktor 1,4. Nødvendig fordrøyningsvolum er beregnet til ca. 208 m³ i tillegg til wadi og regnbed (F4).
- Flomveier skal vises i situasjonsplan og ledes utenom bebyggelse. Laveste gulv skal ligge minst 0,5 m over beregnet flomvannstand i bekken.

3.6 Parkering og mobilitet

- Parkering skal følge kommunens parkeringsnorm for sone 1. Minst 80 % av bilplassene for boliger skal ligge i parkeringskjeller.
- Minst 5 % av plassene skal være HC-plasser, og alle boligplasser skal ha tilrettelegging for lading.
- Det skal etableres minst 2 sykkelplasser per boenhet, hvorav minst halvparten under tak.

3.7 Renovasjon og teknisk infrastruktur

- Renovasjon skal løses med nedgravde containere etter Follo Rens tekniske avfallsveileder, innenfor BRE1 til BRE3.
- Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann og avløp. VA-rammeplan skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse (F10).
- Slokkevann skal dimensjoneres etter TEK17 § 11-17, og brannkummer eller hydranter plasseres i samråd med Follo brann og redning.

3.8 Energi og klima

- Bebyggelsen i BKB1, BBT1 og BBB1 skal ha vannbåren varme og tilrettelegges for felles energibrønner.
- Det skal benyttes lavkarbonbetong der betong brukes, og klimagassregnskap skal følge søknad om rammetillatelse.

3.9 Naturmangfold, matjord og masser

- Før riving av eksisterende bygg skal det kartlegges hekkende fugl. Riving skal ikke skje i perioden 1. april til 31. juli. Det skal settes opp minst 10 erstatningsreir for svaler og 10 fuglekasser.
- Matjord skal tas av, mellomlagres og legges ut etter godkjent matjordplan (F9), jf. KPA § 16.
- Masser skal kontrolleres for fremmede arter og planteskadegjørere før flytting.

3.10 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid oppdages automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet stanses og kulturminnemyndigheten varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

3.11 Anleggsfase

- Det skal utarbeides plan for anleggsfasen med anleggstrafikk, sikring av skolevei, støy og støv etter T-1442, og tiltak mot avrenning til bekken.
- Anleggstrafikk skal ikke gå gjennom naboeien eller skoleområdet.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

Felt	Formål	Maks BYA	Maks etasjer	Maks kote
BKB1	Bolig, forretning, tjenesteyting	1 300 m ²	4	84,5
BBT1	Bolig, tjenesteyting	1 750 m ²	3	86,0
BBB1	Boligbebyggelse, blokk	750 m ²	3	87,5
BKS1	Konsentrert småhus	1 200 m ²	2	92,0

- Parkering under terreng medregnes ikke i BYA. Parkering på terreng medregnes med 18 m² per plass.



- Kotehøyden gjelder gesims for flate tak og møne for saltak. Tekniske installasjoner kan overstige med inntil 1,5 m når de trekkes minst 3 m inn fra fasaden.
- Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene i plankartet, minst 30 m fra senterlinjen av fv. 156 og minst 15 m fra Skoklefallbekken.
- **BKB1:** Første etasje mot torget skal ha publikumsrettet virksomhet, som helse, service eller servering, med minst 4 m etasjehøyde. Øvrige etasjer skal være boliger. Innkjøring til parkeringskjeller og varelevering skal være innebygd i nordgavl.
- **BBT1:** Feltet skal benyttes til omsorgsboliger og boliger med personalbase, med tilhørende fellesarealer og personalfunksjoner. Forplass med oppstillingsplass for pleiere, hjemmetjeneste og ambulanse skal opparbeides.
- **BBB1:** Feltet skal ha leiligheter. Minst halvparten av boenhetene skal ha bruksareal 60 m² eller mindre.
- **BKS1:** Rekkehus med private hager mot sør og felles tun. Biler parkeres på felles plasser, ikke ved hver bolig.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- **o_SKV:** Offentlig kjøreveg og rundkjøring skal utformes etter Statens vegvesens håndbok N100 og fylkeskommunens krav. Rundkjøringen skal ha ytre diameter ca. 30 m.
- **o_SGS:** Gang- og sykkelveg langs fv. 156 skal ha minst 3,0 m bredde og skulder.
- **f_SKV:** Felles lokalvei skal ha kjørebane 5,0 m og fortau 2,5 m etter kommunens veinorm, og dimensjoneres for lastebil klasse L. Lokalveien er felles for BKB1, BBT1, BBB1 og BKS1. Naboveien er felles for naboeiendommene som i dag har avkjørsel via eiendommen.
- Dagens avkjørsel fra fv. 156 nord for krysset skal stenges når rundkjøringen er åpnet.
- **SPA, ST, SF og SVG:** Parkering, torg, fortau og annen veggrunn skal opparbeides med trær, regnbed og wadi som vist i illustrasjonsplanen (D-5).
- **BE1:** Nettstasjon skal plasseres og utformes i samråd med Elvia.

§ 6 Grønnstruktur

- **GF:** Skogen skal bevares som friområde. Skjøtsel av skog og stier tillates. Turvei og skiløype skal holdes åpen. Hogst er bare tillatt som skjøtsel og sikring.
- **GN:** Bekkebeltet skal ha naturlig kantvegetasjon. Det tillates ikke terrenginngrep, med unntak av tiltak for overvann, flomvei og bekkerestaurering.
- **GP:** Feltet skal opparbeides som parsellhage med matjord fra planområdet, redskapsbod og vanntilgang. Parsellhagen skal være tilgjengelig for beboere og nærmiljø.

§ 7 Hensynssoner

- **H560 bevaring naturmiljø:** Den hule eika skal bevares. Innenfor sonen tillates ikke bygg, vei, lagring, graving eller endring av terreng. Sonen skal sikres med gjerde i anleggsperioden. Skjøtsel skal skje etter råd fra fagkyndig.
- **H210 og H220 støy:** Støyfølsom bruk tillates bare når kravene i § 3.4 er oppfylt.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

- Før rammetillatelse: VA-rammeplan, matjordplan, plan for anleggsfasen, utomhusplan i målestokk 1:200 og støyrapport skal være godkjent.
- Før igangsettingstillatelse for bebyggelse: gjennomføringsavtale med Akershus fylkeskommune for rundkjøring og gang- og sykkelvei skal være inngått.
- Før brukstillatelse for nye boliger: rundkjøringen, gang- og sykkelveien langs fv. 156, felles lokalvei med fortau fram til aktuelt felt, renovasjonsanlegg og nettstasjon skal være opparbeidet.
- Før brukstillatelse i det enkelte felt: uteoppholdsareal og lekeplasser for feltet skal være ferdig opparbeidet. Arbeid som ikke kan fullføres om vinteren skal være ferdig innen påfølgende 1. juli.
- Før brukstillatelse for siste byggetrinn: parsellhagen og stiene i GF skal være opparbeidet.

§ 9 Dokumentasjonskrav

Søknad om rammetillatelse skal inneholde situasjonsplan, utomhusplan, snitt og fasader med kotehøyder, sol- og skyggediagram, støyrapport, VA- og overvannsplan, renovasjonsplan og redegjørelse for universell utforming, uteoppholdsareal og parkering.



Med vennlig hilsen

Jakob Bjøndal

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