

Planbeskrivelse

Reguleringsplan for spesialområde bevaring i henhold til Plan- og bygningsloven § 25.6

Flaskebekk, Nesodden kommune

Parter:

Forslagsstiller	Flaskebekk Vel ved styret Kontaktperson: Reguleringsgruppen ved Inge Olav Fure regulering@flaskebekk.no
Faglig sakkyndig	Ingun B. Amundsen, dr.ing. sivilarkitekt MNAL Blåbærstien 12 b, 1450 Nesoddtangen

SAMMENDRAG

Flaskebekkområdet nord på Nesoddens vestsida er pekt ut som et godt bevart område av både nasjonal, regional og lokal interesse. Flaskebekk Vel fremmer derfor forslag om å regulere Flaskebekkområdet til spesialområde for bevaring i henhold til Plan- og bygningsloven (pbl) §25.6. Hovedformålet med planen er å bevare Flaskebekks arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømessige verdier og kvaliteter som et godt bo-område. Landskapsvern inngår også i bevaringsformålet. Dette gjøres ved at områdets karakter med spredt bebyggelse opprettholdes gjennom reguleringsbestemmelser med klare retningslinjer for tomtestørrelser mm. Området er i planen delt i 3 soner med varierende BYA og nyanser med hensyn til hva som godkjennes av tiltak. I tråd med bevaringsformålet, er området ikke å betrakte verken som et utbyggingsområde eller som et fortettingsområde. Innenfor oppgitte BYA vil det bare kunne etableres noen få nye boenheter.

Bebyggelsen består av en blanding av fritids- og helårsboliger, samt enkelte rester etter tidligere gårdsbebyggelse. Det er et ønske fra flere eiendomsbesittere å få endret status til helårsbolig, noe som også er i tråd med intensjonene nedfelt i kommuneplanens måldel. Vi forventer at en gradvis konvertering vil kunne skje, men foreliggende planforslag tar ikke stilling til enkeltenheter innenfor planområdet. Reguleringsbestemmelsene krever at en søknad om konvertering må tilfredsstillere reguleringsbestemmelsene og andre kommunale krav.

Flere fritids- og helårsboliger innen området har ikke kjørbar atkomst idag, og de ligger også slik til at slik atkomst ikke vil kunne etableres uten store inngrep i terrenget – noe som vil kunne komme i konflikt med bevaringshensynet. I slike tilfeller bør eiendomsbesitterne tilstrebe fellesløsninger. Nåværende atkomstløsninger er markert med piler ved de enkelte eiendommer på reguleringsplanen.

Eksisterende vegføringer og stier inngår som en del av bevaringsformålet. Dette nettet av veger og stier binder området sammen til en funksjonell helhet, og ble planlagt da området ble utparsellert med tomter og strandparseller tidlig på 1900-tallet. Bryggene forteller om tilknytningen til byen og transporten til og fra sommerhusene, og badehusrekken langs Strandpromenaden er unik i norsk sammenheng.

I dag fungerer området som et tur- og rekreasjonsområde for allmennheten, og dette videreføres i reguleringsplanen. Strandpromenaden er markert som friluftsområde, og den foreslås som en del av Kyststien når denne gjennomføres på vestsiden av Nesodden. Kyststien kan videreføres gjennom området som vist i vedlegg, og det ligger flere offentlige friområder med badeplasser i tilknytning til denne.

I dag er øvre del av området tilknyttet offentlige vann- og avløpssystemer, mens hoveddelen av området har forskjellige spredte løsninger; de fleste er individuelle samt noen fellesløsninger mellom naboer. Vannforsyningen er ordnet via borehull og brønner, mens enkelte kun har ”sommervann” fra Flaskebekktjern.

INNHOLD

1. Bakgrunn

1.1 Sakens forhistorie

Området er i dag uregulert, og saken fremmes av Flaskebekk Vel på bakgrunn av flere vedtak i foreningen (se under). Velforeningen har arbeidet med forslag til reguleringsplan for området i ca. 10 år. Et omfattende arbeid har i denne forbindelse vært nedlagt av foreningens medlemmer på frivillig basis, og arbeidet er nå sammenfattet i planen som oversendes for offentlig behandling.

Planområdets avgrensning ble fastsatt i samråd med plan- og bygningssjefen i forbindelse med forhåndskonferansen avholdt 28. november 2005. Områdeavgrensningen følger i stor grad grensene mot tidligere og pågående reguleringer i tiliggende områder. Det dekker et område som avviker noe fra området som utgjør av Flaskebekk Vel.

Det ble avtalt at reguleringsplanen utarbeides i regi av Flaskebekk Vel i samråd med Nesodden kommune. Det er avholdt en serie informasjons- og drøftingsmøter med Nesodden kommune. Det skal i henhold til Nesodden kommunes gebyrreglement ikke betales reguleringsgebyr til kommunen.

Flaskebekk Vel ble etablert i 1894. Vellet har ca 110 medlemmer og representerer dermed et stort flertallet av hjemmelsinnehaverne i området.

1.2 Arbeidsprosess og saksgang hittil

Flaskebekk Vel fremmer saken basert på vedtak i vellets generalforsamling samt øvrige møter som flg;

1. Ekstraordinær generalforsamling med vedtak om igangsetting av arbeidet ble avholdt 28. september 2005.

2. Forhåndskonferanse avholdt med plan- og bygningssjefen 28. november 2005.
3. Igangsetting av planarbeidet ble varslet 7. februar 2006 med annonsering og nabovarsling ihht vedlagte liste.
4. Informasjonsmøte om reguleringsarbeidet ble avholdt på Samfunnshuset på Nesoddtangen 14. februar 2006.
5. Ekstraordinær generalforsamling med vedtak om engasjement av reguleringsarkitekt ble avholdt 30. januar 2007.

6. **Medvirkningsprosess:**

Beboerne i området har deltatt i utviklingen av reguleringsbestemmelsene gjennom en omfattende medvirkningsprosess.

Våren 2007 ble det gjennomført en serie av tre Reguleringsverksteder som flg.;

6a. 10.02.2007 Idédugnad om bevaringsplanen

6b. 20.03.2007. To temaer: Reguleringsbestemmelser første fase, og om barn og unges bruk av og behov i planområdet

6c. 05.05.2007. Tema reguleringsbestemmelser fase to

Reguleringsverkstedene hadde gjennomsnittlig 30 – 50 deltagere, og alt i alt deltok et representativt utvalg av beboerne i området.

6d. Informasjonsmøte 26.mars 2008 på Samfunnshuset hvor beboerne ble forelagt en oppdatert reguleringsplan med bestemmelser. Her deltok mellom 40-50 beboere.

6e og f. Individuell rådgiving for beboerne i Velforeningens lokale på Søndre Brygge ble gjennomført søndag 20. april og torsdag 24. april 2008.

Det har vært avholdt en rekke individuelle møter med medlemmer/grunneiere og deres rådgivere.

Vellets nettsider har vært oppdatert med informasjon om planarbeidet gjennom hele arbeidsprosessen, og beboerne har kunnet sende inn kommentarer og delta i debatt.

7. **Samarbeidsmøter med kommunen** er gjennomført som flg.:

7a. Møte med kommunen og Akershus fylkeskommune 12. januar 2006

7b. Møte med kommunen, 21. februar 2006

7c. Møte med kommunen, 22. august 2006

7d. Møte med kommunen, 26. september 2006

7e. Møte med kommunen, 24. oktober 2006

7f. Møte med kommunen, 8. februar 2007.

7g. Møte med kommunen, 8. mai 2007

7h. Møte med kommunen inkludert ordfører, 30. mai 2007

7i. Møte med kommunen, 27. august 2007. Foreløpig planskisse med bestemmelser ble oversendt i forkant av møtet.

7j. Møte med kommunen, 10. september 2007

7k. Befaring i området med plan- og bygningssjef.

7l. Møte med kommunen, 27. september 2007

7m. Møte med Brannvesenet, 17. oktober 2007

7n. Møte med kommunen, 25. oktober 2007

- 7o. Møte med kommunen, 30. januar 2008
- 7p. Møte med kommunen, 27. februar 2008
- 7q. Møte med kommunen, 26. mars 2008
- 7r. Møte med kommunen, 30. mai 2008
- 7s. Møte med kommunen, 27. juni 2008

Møtene med kommunen har vært med Plan- og bygningsavdelingen. Representanter for Teknisk avdeling har deltatt på noen av møtene.

Det er også gjennomført flere møter med Akershus fylkeskommune samt med Statens vegvesen.

8. Flaskebekk vel avholdt ekstraordinær generalforsamling onsdag 28. mai 2008. Her ble reguleringsbestemmelsene gjennomgått i detalj og påfølgende spørsmålsrunde for hvert avsnitt. Forslaget ble vedtatt med 90 % av stemmene (78 for, 8 imot og 2 stemte blankt). Styret ble gitt fullmakt til å justere og presisere planen samt å drive prosessen videre.

2. Planstatus og rammebetingelser

Rikspolitiske retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen (RPR OF) ble vedtatt ved kongelig resolusjon 09.07.1993 – ref. Rundskriv T-4/93 og RPR for Oslofjorden i praksis, Miljøverndepartementet.

Hefte *Rikspolitiske retningslinjer. Informasjon og eksempler* ble utgitt i 1999 av Riksantikvaren (RA), Statens forurensningstilsyn (SFT) og Direktoratet for naturforvaltning (DN). Her står flg.: ”Bakgrunnen for retningslinjene var den stadig økende nedbyggingen av strandsonen langs Oslofjorden, og de viktige friluftslivs-, kulturminne- og naturverdiene som var i ferd med å gå tapt på grunn av denne nedbyggingen.” (se side 25)

RPR-O pkt. 3.1 presiserer at; ”Innenfor retningslinjenes geografiske virkeområde skal naturverdier, kulturminneverdier og rekreasjonsverdier forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning, til beste for befolkningen i dag og i fremtiden.”

Retningslinjene gjelder innenfor en sone som er inntegnet på et kartvedlegg, og denne sonen er vist som en stiplet linje på kartet for Kommuneplanens arealdel for Nesodden kommune. Hele planområdet som inngår i foreliggende forslag til bevaringsplan for Flaskebekk ligger innenfor denne stiplede linjen, og omfattes derfor av de Rikspolitiske retningslinjene.

Regionale retningslinjer

Kulturlandskap i Follo – registrering og verdivurdering foreligger som en høringsrapport datert juli 2005, utarbeidet ved Akershus Fylkeskommune. Fylkeskommunen ble gjennom St.meld 19 (2002-2003) fra KRD gitt rollen som regional utviklingsaktør. Videre har fylkeskommunen fra 1990 fått delegert myndighet for kulturminnevern, og har dermed ansvar for at kulturlandskap og kulturmiljøer i fylket blir tatt vare på. Prosjektet Registrering og verdivurdering av kulturlandskap i Follo inngår derfor som et ledd i

fylkeskommunens arbeid med å få bedre oversikt over kulturlandskap og kulturmiljøer i fylket. Dette arbeidet må også sees i lys av at Norge underskrev Den internasjonale landskapskonvensjonen som trådte i kraft 01.03.2004.

Registreringene og verdivurderingene i høringsrapporten ble gjennomført pga den store faren som foreligger for at utvikling av veier-, nærings- og boligområder skal skje på bekostning av viktige kulturlandskapsverdier, og formålet er "...å ta vare på verdifulle kulturlandskap slik at vi og kommende generasjoner kan oppleve landskapet og ha mulighet til å forstå fortiden i våre omgivelser." (se Høringsrapporten s. 3) I oppsummeringen av viktige kulturlandskap i Follo er området Flaskebekk-Nesoddtangen oppført som nr. 1 som et område av "nasjonal og/eller regional verdi". Begrunnelsen er flg.: "Flaskebekk dokumenterer fenomenet fritidsbebyggelse fra første del av 1900-tallet i et veldefinert miljø. Store deler av bebyggelsen med godt bevart arkitektur og med strukturer fra stranda oppover i dalsida er godt bevart. Fine eksempler på helhetlige landstedsmiljø og Follo's mest verdifulle, best bevarte strandpromenade med brygge- og badehusmiljø." (se side 6) Området er gitt blå farge/skravur og det presiseres på side 4 at; "Forslag om nye plan- og utbyggingstiltak innenfor disse områdene, som vurderes å være i strid med viktige kulturlandskapsverdier, vil kunne medføre at fylkeskommunen vurderer innsigelse eller klage."

Kommuneplan/kommunedelplan

I arealdelen for gjeldende kommuneplan for Nesodden (2003-2015, vedtatt 25.03.2004) er området som inngår i foreliggende forslag til reguleringsplan for Flaskebekk markert som LNF-område langs strandsonen samt deler av skråningen mot Oslofjorden. Området forøvrig er avsatt som eksisterende boligområde markert med bokstaven "d" som innebærer flg: "Det tillates ingen utvikling av området. Dagens miljø med blanding av helårsboliger og hytter opprettholdes." Det er også markert med skravur med krav til reguleringsplan (pkt. a), og store deler av området er markert med prikker som angir krav til bestemmelser om utbyggingsrekkefølge (pkt. b).

Det går en offentlig fylkesveg gjennom området frem til Nordre Flaskebekk brygge.

Nåværende planstatus

Området er idag uregulert. Se forøvrig pkt. 2.3 over om Kommuneplanen.

Pågående planarbeid

Det foregår omfattende planarbeid i randsonen av området mot øst, hvor det planlegges omfattende utbygging av sentrumsfunksjoner ved Tangenåsen og boliger i tilknytning til senteret samt i området som omtales som Jørgen Berners vei. Det planlegges også tung boligbebyggelse ved Varden.

3. Beskrivelse av planområdet

Planområdet i dag; Beliggenhet, størrelse, bruk

Reguleringsområdet ligger på Nesoddens vestsida ut mot Oslofjorden. I vest er således planens avgrensning i sjøen angitt som 20 meter dybdekote fra sjøkart. I sør er området

avgrenset av Flaskebekken, og i øst mot tidligere og pågående reguleringer. I nord avgrenses området ovenfor den nordligste eiendommen med adresse Nordveien. I hovedsak omfatter planområdet eiendommer med adresse Nordveien, Øvreveien, Strandpromenaden, Vardeveien til Flaskebekken fra nord, Promenadebakken, Sydveien, vestlig del av Lampepusserveien og Flaskebekkveien.

Området omfatter ca 120 boenheter og et areal på 336 dekar (ikke inkl. areal i sjø).

Området er i dag en blanding av helårsboliger og fritidsboliger. Det har gjennom mange år foregått en gradvis konvertering til helårsboliger, og hovedvekten med 60-70% er i dag helårsboliger.

Området er i dag et av Nesoddens mest besøkte rekreasjonsområder, og det benyttes flittig hele året.

Områdets og omkringliggende områders karakter

Flaskebekk er et område med meget høy bokvalitet og stor rekreasjonsverdi for allmennheten. Med mye og variert vegetasjon, sjarmerende stier og veger, er dette et attraktivt område.

Den omfattende utbyggingen som foregår i omkringliggende områder, øker Flaskebekks verdi som rekreasjonsområde. Samtidig innebærer den konsentrerte arealutviklingen i randsonen, at verneinteressene på Flaskebekk må vies særskilt oppmerksomhet og sikres gjennom å bevare Flaskebekks helhetlige karakter og kulturhistoriske verdi.

Historie, kulturminner og SEFRAK-registreringer

Nesoddens historie (Bind 2, s.84) beskriver den tidlige gårdsbebyggelsen som husmannstua Flaskebekkbråten litt opp i lia på der terrenget flater ut litt etter de bratte skrentene på nordvestsiden. Nede ved sjøen litt lengre bort ligger Fredheim, et mer standsmessig hus. Det var vinterresidens for Carl G. Bakke som var en av bygdas mest velstående menn på midten av 1800-tallet, og han bodde på Ildjernet om sommeren. Norsk institutt for kulturminneforskning NINA-NIKUs rapport fra 1997 om ”Registrering og verdisetting av fornminner og andre kulturminner, samt kulturmiljø i kystsonen i Nesodden kommune, Akershus fylke” har et eget avsnitt om krets 205 Flaskebekk. Her står det at det nåværende huset på Fredheim ble oppført i 1851, og betydelig ombygd ca. 1914. Det er også blitt vesentlig påbygd i de senere år.

Søndre del av Flaskebekk ble solgt til Kristiania Iskompani i 1883, som bygde et stort anlegg for utskiping av isblokker. Siste utskiping fra Flaskebekk skal ha funnet sted vinteren 1921/22.

Salget av villatomter begynte i 1880-årene, og det er registrert 15 eiendommer før utparselleringen skjøt fart ved århundreskiftet.

Flaskebekk har den største konsentrasjonen av fritidshus fra perioden 1900-1924 på Nesodden. 72 % av de aldersbestemte bygningene er fra denne perioden.

Utparsellering ble gjennomført slik at eiendommene hadde egne badehus, og adkomsten til sjøen var sikret via felles sti og veinett. Veglag ble dannet for å ivareta opparbeidelse og vedlikehold. Flaskebekk Vel ble stiftet i 1894, og var Norges andre velforening – Bygdøy var den første. Det var også beboere som investerte i de første båtselskapene for å sikre forbindelseslinjene til/fra byen.

I henhold til vedlagte kulturminneregistrering har så godt som samtlige hus i området miljøverdi og mange hus har høy egenverdi. Flaskebekkområdet ble registrert første gang i 1978 i forbindelse med de såkalt SEFRAK-registreringene; Sekretariatet for registrering av faste kulturminner under Riksantikvaren. I Flaskebekk krets nr 205 ble 226 objekter registrert i 1978. I 1997 foretok NINA-NIKU en gjennomgang av disse samt en registrering av ytterligere 9 bygg og andre objekter.

I tillegg til husenes egenverdi og miljøverdi, trekker rapportene frem verdien i selve landskapet, hager, nettverket av veier/stier, brygger, båtstøer og badehusene.

Konklusjonen er at sammen med bebyggelsen utgjør alle disse elementene ”et svært helhetlig kulturlandskap innen kategorien eldre landstedsmiljø.”

I tillegg til landstedsmiljøet kommer sporene etter eldre bruk av området med gårdsdrift, utskipping av isblokker mm.

Da NINA-NIKU ajourførte SEFRAK-registreringene i 1997, var det kun 7 objekter som var blitt revet eller betydelig endret siden 1978. Men ved kulturminneregistreringen i 2006 ble det påvist at nå var antall objekter som var gått tapt øket til 24, som er 11 % av de registrerte. Disse tallene viser at det har vært et vesentlig større innhogg i kulturminnebestanden de siste ni årene enn i de nitten foregående årene fra 1978 til 1997. Det understreker viktigheten av å regulere Flaskebekk til spesialområde.

Det er etter avtale med Akershus fylkeskommune ikke utført arkeologisk registrering i området. Dette er basert på at det er en bevaringsplan hvor nybygg og andre vesentlige inngrep vil være klart begrenset. Nybygg og andre vesentlig inngrep i området vil kunne utløse krav om arkeologisk registrering på gjeldene eiendom/tomt.

Bebyggelsens karakter

Bebyggelsen i området er i all hovedsak bygget mellom 1880 og 1930. De eldste bygningene daterer seg til ca 1850. Her er også noen bygg som stammer fra tidligere gårdsbebyggelse.

Etter 1930 er det oppført meget få nye boenheter innen reguleringsområdet. De få byggene av nyere dato finnes hovedsakelig i det som er markert som sone 3.

Byggene representerer en rekke stilarter og fremstår med stort mangfold. Bygningene er romslige og bærer preg av å ha blitt oppført for velstående borgere fra Christiania.

Området speiler også en viss lagdeling fra store bygg nær sjøen til mindre hus høyere opp.

Husene er oppført i tre, de aller fleste i en og en halv etasje. Tomtene er store, mange i størrelsen 2 til 5 mål med opparbeidede hager, forstøtningsmurer mv.

Eiendomsforhold

Eiendommene på Flaskebekk er nærmest utelukkende i privat eie. Noen få eies via selskaper og Nesodden kommune eier en liten håndfull arealer, blant annet på Strandpromenaden. Mange eiendommer består av mer enn ett gårds- og bruksnummer.

Landskap

Flaskebekk ligger solrikt til på Nesoddens vestsida. Området skråner tildels kraftig ned mot fjorden. En bratt skrent avgrenser langt på vei området mot øst, som markert på

vedlagte kart. Området fra skrenten og ned mot sjøen har meget stor landskaps- og naturverdi. Området langs sjøen har meget stor friluftsverdi. Det foreslåtte reguleringsområdet er ca 1580 m. langt nord-syd og inntil 400 meter bredt i retning øst-vest. Området består i hovedsak av porøse bergarter med begrenset masseoverdekning.

Vegetasjon og fauna

Flaskebekk er et grøderikt område med stort artsrikdom. Området er preget av store trær, i hovedsak furu, bjørk og gran. Området har stor grad av biologisk mangfold som spenner fra prydhager til nærmest uberørte områder. Det finnes flere innslag av truede arter, inkludert et område med ramsløk. Dette er beskrevet og avmerket på vedlagte naturmiljøregistreringen utført av Nesodden kommune.

Det er registrert mer enn hundre ulike fuglearter i området. Rådyr, grevling, rev og ekorn er arter som lever i nabolaget.

Infrastruktur; vann og avløp

Området har en offentlig vei, Flaskebekkveien som pr i dag er fylkesvei. Den kommer inn i området fra sør og går gjennom ca 2/3 av området ned til Flaskebekk brygge. Veien er en blindvei. Den er asfaltert og med kjørebane i rimelig bra stand. Veien er dårlig grøftet.

Veinettet består ellers av private veier hvorav noen er asfaltert. Det er etablert veilag for de fleste veiene. Dugnad utføres årlig på de private veiene.

Sør og sør-øst i reguleringsområdet er det tilgang til offentlig vann og avløp (vesentlig i sone 3). Resten av området har ulike private løsninger.

For vann innebærer det private borebrønner, overflatebrønner og/eller tilknytning til en av to sommervannledninger som er distribuert i området.

Avløp finnes i form av lukkede løsninger; ulike former for rensing og filtrering for utslipp i grunn.

Trafikkforhold

Trafikken i området er i hovedsak lokal trafikk. I praksis er området en blindvei med Flaskebekkveien som altdominerende vei inn og ut av området. Noe trafikk går via Lampepuserveien og Jørgen Berners vei. Veiene er smale og toveis trafikk er bare mulig i Flaskebekkveien. Øvreveiens nordre del er som konsekvens enveiskjørt. Noen naturlige møteplasser finnes og benyttes i dag.

Det er noe trafikk til Flaskebekk brygge hvor det foregår en viss utskipning av blant annet bygningsmaterialer m.v. til Ildjernet og Kavringen. Sommerstid er det også noe biltrafikk til området i rekreasjonsøyemed.

Området benyttes året rundt av turgåere med hovedrute nord-sør i området. Dette vil være det naturlige løpet for Kyststien når den skal legges via Flaskebekk (Kleiva, Nordveien, Strandpromenaden, Promenadebakken og Vardeveien). Det foregår også betydelig bruk av stisystemet øst-vest, spesielt i sommersesongen. Dette stisystemet skaper praktisk og lettvinnt atkomst til og fra sjøen.

4. Beskrivelse av planforslaget

Reguleringsforslagets hovedgrep; bevaringsplan

Forslagets hovedgrep er å regulere hele Flaskebekk til spesialområde bevaring etter pbl § 25-6. Planforslaget deler området i tre soner:

Sone 1 omfatter tilnærmet dagens LNF-område i kommuneplanen. I sone 1 foreslås begrensninger i handlefrihet som i hovedsak tilsvarer dagens begrensninger som LNF-område.

Sone 2 omfatter den midtre delen av Flaskebekk. I denne sonen er handlefriheten noe større. Det stilles ulike krav til endringer/utbygging, blant annet 2 mål tomt for nybygg/nye boligenheter.

Sone 3 omfatter et platå mot sør-øst i området. Her vil begrensningene være noe mindre enn i sone 2, blant annet vil kravet til nybygg/nye boenheter være 1,5 mål.

Forslagsstillers begrunnelse for forslaget

Forslagstiller, Flaskebekk Vel har både tatt vare på området og ivaretatt beboeres/hjemmelinnehaveres interesser i over hundre år. Siden slutten av 1970-tallet har det vært arbeidet med flere forslag til reguleringsplaner. I tråd med økende bevissthet om områdets særegne bevaringsverdi, har det å bevare Flaskebekks spesielle arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømessige verdier kommet i fokus. Høsten 2005 vedtok en ekstraordinær generalforsamling i Flaskebekk Vel å sette i gang arbeidet med å regulere området til "Spesialområde bevaring". Det er den mest hensiktsmessige måten å bevare området på samtidig som det beholder sine kvaliteter som et godt bo-område. Den foreslåtte bevaringsplanen vil gi forutsigbarhet og klare rammer for beboerne. Forslaget vil ivareta verdiene og kvalitetene som finnes i området, både landskaps- og naturverdiene og områdets verdi som rekreasjonsområde for allmennheten. Dette innebærer at områdets visuelle karakter opprettholdes, samtidig som bomiljøet gis utviklingsmuligheter; bevaringsplanen tilstreber at Flaskebekk skal kunne foredles og videreutvikles - samtidig.

Reguleringsformål

Området foreslås regulert til spesialområde bevaring ihht Plan- og bygningslovens (pbl) § 25 pkt. 6, med følgende formål:

- Bevaringsområde frittliggende småhusbebyggelse; sone 2 og 3.
- Bevaringsområde annet byggeområde; sone 1 A og 1 B.
- Offentlig trafikkområde.
- Bevaringsområde privat vei.
- Bevaringsområde friområder.
- Bevaringsområde privat småbåthavn
- Bevaringsområde friluftsområde på land.
- Bevaringsområde friluftsområde i sjø.
- Offentlig trafikkområde i sjø.

Arealbruk, utnyttelse og sonedeling

Hele reguleringsområdet reguleres til spesialområde bevaring.

Unntakene er:

- Flaskebekkveien som er hovedtrafikkåre i området. Dette er i dag en fylkesvei. Denne reguleres til *Offentlig trafikkområdeområde*.
- Området utenfor Flaskebekk brygge hvor det er rutebåtanløp og annen kommersiell trafikk. Dette reguleres til *Offentlig trafikkområde i sjø*.

Området ellers reguleres i hovedsak til *Bevaringsområde frittliggende småhusbebyggelse* og *Bevaringsområde annet byggeområde*. Det legges vekt på å bevare områdets karakter i form av luftighet; hus på store tomter. Ulik utnyttingsgrad og ulik synlighet gjør det naturlig å dele området inn i tre soner. Nærmest sjøen ligger sone 1 som gjennom reguleringen gjøres om fra LNF-område til *Bevaringsområde annet byggeområde*. Områdets eksponering mot sjø, strandsonebestemmelser og Rikspolitiske retningslinjer begrenser mulighetene for utvikling. Regulering gjør likevel at eier nå har anledning til alminnelig vedlikehold og enkle inngrep, samt mulighet for å søke om andre forhold. Resten av området er delt i to soner; sone 2 og sone 3. Begge er regulert til *Bevaringsområde frittliggende småhusbebyggelse*. Sonene skiller seg ad gjennom ulik øvre grense for utnyttelse samt minimumskrav til tomtestørrelse for å få bygge. Sone 2 utgjør den største delen av området og inneholder sammen med sone 1 en stor del av de bevaringsverdige eiendommene. Sone 3 er skilt ut med noe lavere krav til å få bygge fordi det er ført fram vann og kloakk i området, at det ligger oppå og bak brinken og at det finnes alternativ utkjøring gjennom Lampepuserveien.

Bevaringsverdier

Bevaringsverdiene i form av bygg og anlegg, veger og stier, hager, landskap og vegetasjon ivaretas gjennom reguleringen til spesialområde bevaring. Som det fremgår av vedlagte kulturminneregistrering, har enkelte bygg større egenverdi som bevaringsobjekter enn andre. Enkeltbyggene er ikke markert på plankartet, da registreringene slår fast at området som helhet har stor verdi som kulturmiljø. Eventuelle inngrep og byggevirksomhet vil kunne utløse krav om arkeologiske registreringer.

Trafikk, atkomst og parkering

Trafikken i området er i hovedsak lokal trafikk. Det er ikke mulighet for gjennomgangstrafikk. De fleste eiendommer har innkjørsel med parkeringsmulighet. Noen eiendommer vil ikke kunne etablere kjørbare atkomst uten store terrenginngrep, noe som vil kunne stride imot landskapsvernet. Det foreslås derfor at beboerne i slike tilfeller løser sine eventuelle parkeringsbehov gjennom privatrettslige avtaler for å imøtekomme pbl § 67.

Veier og stier inngår i bevaringsformålet. Siden de kjørbare veiene i området stort sett er trange, har reguleringskartet markert noen møteplasser med symbolet "B" som står for "Beredskapsmøteplass". På disse møteplassene vil utrykningskjøretøyer kunne passere hverandre.

Private veier og stier avmerket på reguleringsplankartet skal holdes åpne for allmenn ferdsel og skal ikke kunne stenges med fysiske hindre eller gjennom noen form for avgiftsbelegging.

Det foreslås etablert noen parkeringsplasser ved Nordre Flaskebekk brygge.

Kyststien, gang-, sykkelveier

Området har et godt utviklet nett av private gangveier/gangstier. Dette reduserer behovet for bilkjøring ved besøk/bruk av badehus eller strender. Det er meget attraktivt å bevege seg i området til fots eller på sykkel, selv om stiene tildels er meget bratte. Bruken tilpasses bevaringshensynet i området, siden nettet av stier og veier er et sentralt element i Flaskebekks spesielle miljø.

Området benyttes året rundt av turgåere med hovedrute nord-sør i området. Når Kyststien skal legges via Flaskebekk er den naturlige nord-sydtraséen; Kleiva, Nordveien, Flaskebekkveien, Strandpromenaden, Promenadebakken og Vardeveien.

Friområder

Tomter og parseller eid av Nesodden kommune foreslås regulert til *Bevaringsområde friområde*.

To av disse er større eiendommer. Den ene har strandlinje og er en kommunal badestrand, den andre har en liten fotball-løkke. Områdene kan benyttes til fritidsaktiviteter og lek og enkle strukturer for dette skal kunne etableres. Eksempler på dette kan være sandkasser, huskestativ, klatrestativ, gapa-huk, bålpluss med videre.

Øvrige friområder er parseller/småområder ved sjøen som sikrer tilgang til sjø og badeliv for allmennheten.

Friluftsområder - Strandpromenaden

Områdene langs Strandpromenaden er avsatt til friluftsområder på land og i sjø. Reguleringen ivaretar dermed rettighetene både for de som eier/disponerer badehus, og allmennhetens tilgang til disse verdifulle arealene i strandsonen.

4.10 Privat småbåthavn

Området regulert til Bevaringsområde privat småbåthavn skal ivareta eiers rett til bruk av egen eiendom. Dette tilsidesetter ikke friluftsløven.

Det er ikke tillatt å drive noen form for kommersiell virksomhet på eller fra området.

Anleggene skal bevares med sin nåværende karakter og skal ikke utvides.

5. Konsekvenser av planforslaget

Boliger og fritidsbebyggelse

Reguleringsplanen har som formål å bevare Flaskebekks særpreg, både som et område opprinnelig preget av sommerboliger, og som et levende boligmiljø. Det er ventet en gradvis konvertering til helårsboliger. Dette vil ventelig skje over lang tid. Et vilkår for konvertering vil være at både vann-, avløps- og parkeringsforhold løses tilfredsstillende i

henhold til kommunens krav. En del av sommerboligene vil vanskelig kunne tilfredsstille slike krav i overskuelig framtid. Reguleringsplanen har ikke hatt som formål å spesielt tilrettelegge for disse, men har ikke lagt egne føringer som forhindrer en konvertering generelt.

Hageanlegg og grøntstruktur

Det er flere gamle hageanlegg i området. Enkelte vil ved en rehabilitering kunne gi tilbake noe av stedets gamle hagehistorie. Planen har likevel ikke gitt spesielle bestemmelser om dette. Likevel vil det være viktig å sikre faste anlegg som murer, vegger og karakteristiske trær i området. Flaskebekk er et frodig område med mange varmekjære vekster som det er verdt å ta vare på. Frodigheten er en del av stedets egenart.

Samtidig har Flaskebekk en spesiell verdi som utsiktsområde for turgåere og tilreisende. Her har man en unik utsikt og nærhet til sjøen på samme tid. Det er derfor av stor betydning at siktlinjer og utsiktssteder opprettholdes. Tilplanting med hurtig- og høytvoksende hekker som hindrer overnevnte sjøutsikt og siktlinjer bør unngås. Samtidig er det stor tilvekst av vanlige treslag, særlig bjørk og gran. Dette vil over tid kreve en tilpasset uttynning for å hindre en uønsket tilgroing.

Barn og unge

Forslaget fører ikke til endrede forhold for barn og unge. I dag skjer lek stort sett i private hager, og dette endres ikke i planforslaget. På reguleringsverkstedet for barn og unge ble det ytret et ønske om en felles lekeplass i området. I friområdet hvor det er en ballbane i dag, vil det også kunne etableres sandkasse, lekeapparater og lignende.

Friluftsverdi og rekreasjonsområde

Planforslaget ivaretar området friluftsverdi og allmennhetens bruk av Flaskebekk som rekreasjonsområde.

Tilgjengelighet

Forslaget fører ikke til endret tilgjengelighet for ferdsel i området generelt. En viss forbedring av tilgjengeligheten for uttrykningskjøretøy er ivare tatt med markeringen av "Beredskapsmøteplasser".

Trafikk

I og med at dette er en bevaringsplan og ikke en utbyggingsplan, vil økningen i trafikk bli minimal. Eventuelle konverteringer fra fritids- til helårsboliger, innebærer at området fortettes noe mer året rundt og ikke bare i sommersesongen. De beboerne som ikke kan løse parkeringsbehovene på egen eiendom, vil måtte løse dette på annen manns eiendom gjennom privatrettslige avtaler.

Infrastruktur vann og avløp

Øvre del av området er tilknyttet offentlige vann- og avløpssystemer, mens hoveddelen av området har forskjellige spredte løsninger; de fleste er individuelle samt noen

fellesløsninger mellom naboer. Vannforsyningen er ordnet via borehull og brønner, mens enkelte kun har ”sommervann” fra Flaskebekktjern.

Systemene for vann og avløp har fungert i over hundre år, men de senere årene har det oppstått problemer med sig av overflatevann. Dette er i hovedsak blitt utløst av de omfattende utbyggingene langs randsonen ovenfor området i og ved Tangenåsen. Økt mengde av overflatevann samt sprengninger har medført stedvis forurensing av drikkevann og noen ødelagte borehull.

Kloakken er med få unntak basert på individuelle løsninger, og alle fungerer ikke like godt. Dette er nå også blitt påvist av kommunens undersøkelser i området. Her ligger et potensial for forbedringer.

Reguleringsplanen er ikke til hinder for eventuelt fremtidig etablering av offentlig vann- og avløpssystem i området, forutsatt at dette gjennomføres på nennsomt vis i samsvar med bevaringsformålet og uten å utløse utbyggingspress i området.

Branntekniske forhold

Brannvesenet har ytret ønske om bedret tilgjengelighet i området, og dette er ivaretatt gjennom markeringen av ”beredskapsmøteplasser” i området. Det følger også et vedlegg til planen som markerer brønner over en viss størrelse i området, som vil kunne benyttes som brannvann ved behov.

6. Forhåndsuttalelser

Etter kunngjøringen om igangsetting av planarbeidet mottok Flaksebekk Vel to merknader fra henholdsvis Statens vegvesen og Akershus fylkeskommune. I løpet av arbeidsprosessen har det også kommet et innspill fra Riksantikvaren som har hatt betydning for planarbeidet. Dette er omtalt i et eget avsnitt 7. Andre uttalelser, pkt. 7.1.

Statens vegvesen

Statens Vegvesen ved Region Øst/Stor-Oslo distrikt uttalte at de tok varslet til etterretning og forbeholdt seg retten til å komme med kommentarer når planen legges ut til offentlig ettersyn; ref. 2006/14197-002.

Akershus fylkeskommune

Akershus fylkeskommune ved Sentraladministrasjonen/Avdeling for regional utvikling kom med to uttalelser i kjølvannet av kunngjøringen av igangsatt planarbeid. Den første i brev av 14.02.2006 med referanse 06/0147/002 L12 som uttalte at tilsendt materiale som opplyste om regulering til bevaring er svært positiv og i tråd med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesplan/delplaner. Fylkesrådmannen hadde flg merknader:

1. Automatisk fredede kulturminner.

Topografiske forhold tilsier at planområdet har potensial for fornminner uten synlig markering, og fylkesrådmannen krever derfor arkeologisk registrering av planområdet ihht Kulturminneloven §9. Kommunen er ansvarlig for at registreringen gjennomføres før planen vedtas. Eventuell byggevirksomhet vil kunne utløse krav om arkeologiske utgravninger.

2. Nyere tids kulturminner.

Planområdets godt bevarte villa- og fritidsbebyggelse fra slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet med hager, stier og badehus er spesielt i Akershus og ansees som en viktig del av kystkulturen ved Oslofjorden. Området ble i 1997 utpekt av Norsk institutt for kulturminneforskning som et særlig viktig kulturmiljø som bør reguleres til bevaring. Fylkesrådmannen vil komme med nærmere innspill til planen i den forestående prosessen.

Uttalelsen over ble utdypet i brev av 27.03.2006 med referanse 06/01470/004 L12. Dette innspillet er omfattende og utdypet områdets verneverdi og kvaliteter. Det ble presisert at det er viktig å bevare helheten i området og ikke bare de gamle villaene og sommerhusene som enkeltobjekter. Topografi og grønndrag med trapper, stier, veier, hager og eiendomsgrenser/tomtestruktur er svært viktige deler av miljøet. For å ivareta den historiske lesbarheten og mangfoldet, er det dessuten viktig å bevare de mer beskjedne hyttene, uthusene og nyere bygninger som ikke i første omgang oppfattes som estetisk svært verdifulle. Det anbefales at disse integreres i bevaringsplanen som deler av miljøet. Reguleringsplanen skal være et redskap for å ivareta verdiene området innehar, samtidig som framtidige endringer styres.

7. Andre uttalelser

Uttalelse fra Riksantikvaren

Riksantikvaren (RA) uttalte i mars 2007 at kvalitetene i området (Flaskebekk) samlet sett gjør dette til et område av nasjonal verdi.

Det er derfor av stor interesse å få på plass en regulering av området som kan sikre en helhetlig forvaltning av de store verneverdiene. RA motsatte seg dispensasjonen fra plankravet og anbefalte kommunen å nedlegge bygge- og deleforbud i området inntil reguleringsplanen er vedtatt.