

Flaskebekk Vel
v/Flaskebekk Vels arbeidsgruppe
Postboks 50
1450 NESODDTANGEN
VÅr saksbehandler VÅr dato VÅr referanse
Ingeborg Hvidsten 14.02.2006 06/01470/002 L12
Telefon 22055623 Deres dato Deres referanse
Telefaks 2205 5699
E-post Ingeborg.Hvidsten@akershus-f.kommune.no

NESODDEN
KOMMUNE. REGULERINGSPLAN FOR FLASKEBEKK. VARSEL

Det vises til oversendelse mottatt 07.02.2006 av varsel om igangsatt reguleringsarbeid i henhold til plan- og bygningslovens § 27-1 nr 1.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som fagmyndighet for kulturminnevern og som regional planmyndighet med basis i fylkesplan, fylkesdelplaner, rikspolitiske retningslinjer for utvalgte innsatsområder samt oppgaver etter friluftsløven. Fylkesrådmannen har følgende merknad til varsel om igangsatt regulering:

Automatisk fredete kulturminner

De topografiske forhold tilsier at planområdet har potensial for fornminner uten synlig markering. Fylkesrådmannen krever således arkeologisk registrering av planområdet i henhold til kulturminneloven §9. Registreringer kan bare foretas når bakken er snø- og telefri, så bestilling bør gjøres i god tid. Kommunen er ansvarlig for at registreringen gjennomføres før planen vedtas.

Deler av planområdet har potensial for funn fra steinalder. Det vil være aktuelt å foreta registrering i områder hvor det vil åpnes for eventuell fremtidig nybygging. Da må forholdet til automatisk fredete kulturminner avklares før reguleringsplan kan vedtas. For å anslå omfanget av vårt registreringsbehov er det nødvendig å få flere opplysninger vedr. størrelse på områder som avsettes til fremtidig nybygging. All erfaring tilsier at avklaring av forholdet til fornminner bør gjøres tidligst mulig i planprosessen.

Tiltakshaver bes avtale tidspunkt og vilkår for registreringen med avdeling for regional utvikling v/Kjartan Fonsteli, tlf 22055674/ 91548909,

HYPERLINK "mailto:kjartan.fonsteli@akershus-f.kommune.no"
kjartan.fonsteli@akershus-f.kommune.no

. Hvis registreringen først gjennomføres ved offentlig ettersyn, kan dette medføre behov for forlenging av registreringsfrist.

Nyere tids kulturminner

Flaskebekk ligger nordvest på Nesodden og har godt bevart villa- og fritidsbebyggelse fra slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet. Området med bebyggelse,

hager, stier og badehus er spesielt i Akershus og anses som en viktig del av kystkulturen ved Oslofjorden.

I Norsk institutt for Kulturminneforskning registrert i 1997 av kulturminner og kulturmiljøer på Nesodden, er området utpekt som et spesielt viktig kulturmiljø som bør reguleres til bevaring. Akershus har i juli 2005 sendt ut en registrering av verdifulle kulturlandskap i Follo på høring. Her er Flaskebekk vurdert som et område av nasjonal og/ eller regional verdi.

Fylkesrådmannen vil understreke at det er svært positivt at arbeidet med å regulere Flaskebekk til bevaring er i gang. Flaskebekk vel og Nesodden kommune har lagt opp til en dialog med berørte parter, og fylkesrådmannen vil komme med nærmere innspill til planen i den forestående prosessen.

Andre regionale interesser

På bakgrunn av det tilsendte materialet, mener fylkesrådmannen at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesplan/delplaner, og har ingen ytterligere merknader.

Med vennlig hilsen

Einar Midtsund
rådgiver

Ingeborg Hvidsten
rådgiver

Kopi u/v:
Kjartan Finsteli
Nesodden kommune

Saksbehandlere:

Automatisk fredete kulturminner: Anne.Traaholt@akershus-f.kommune.no, 22 05 56 07

Nyere tids kulturminner: ingeborg.hvidsten@akershus-f.kommune.no, 22 05 56

Plan- og miljøfaglige vurderinger einar.midtsund@akershus-f.kommune.no, 22 05 56 23

SENTRALADMINISTRASJONEN

AVDELING FOR REGIONAL UTVIKLING

Nesodden kommune
Postboks 123
1451 NESODDTANGEN

Vår saksbehandler
Ingeborg Hvidsten
Telefon 22055623
E-post Ingeborg.Hvidsten@akershus-f.kommune.no

Vår dato
27.03.2006
Deres dato

Vår referanse
06/01470/004 L12
Deres referanse

NESODDEN KOMMUNE - FLASKEBEKK IGANGSETTELSE AV REGULERINGSARBEID, INNSPILL

Vi viser til varsel om reguleringsarbeid for Flaskebekk stemplet inn i fylkeskommunen 07.02.2006 og vår uttalelse til dette 14.02.2006. Vi viser også til møte 21.02.2006 i arbeidsgruppen som er etablert for reguleringsarbeidet.

Flaskebekk vel og Nesodden kommune har tatt initiativ til å regulere et avgrenset område på Flaskebekk til bevaring jf. plan- og bygningslovens § 25.6.

Vi gjør oppmerksom på at varselet til oppstart av reguleringsplanen er oversendt Norsk Sjøfartsmuseum for vurdering av eventuell konflikt med kulturminner undervann.

Fylkesrådmannen uttalte til varselet at vi ville bidra nærmere til planen i den forestående prosessen når det gjaldt nyere tids kulturminner. Fylkesrådmannen vil i den forbindelse komme med innspillene nedenfor.

Beskrivelse av stedets verneverdi og kvaliteter

Sommerhusmiljøet på Flaskebekk har sin bakgrunn i økt interesse for friluftsliv og naturdyrkingen ved slutten av 1800-tallet. Dannelse av villabebyggelse var et fenomen som var felles for omgivelsene rundt alle de større byene i perioden. Byene vokste som følge av befolkningsvekst og industriutbygging. Middelklasse- og overklassegrupper anskaffet villa og flyttet ut på landet om sommeren. Mye av forutsetningen for sommerhusbebyggelsen var utbyggingen av kommunikasjonslinjene og særlig dampbåttrafikken ved fjorden.

Flaskebekk ligger i skrånende terreng på Nesoddens vestsida. Utparselleringen av tomtene startet på 1880-tallet, men skjøt først fart etter 1899 og 1902 da Søndre og Nordre Flaskebekk ble solgt til selskaper som hadde som formål å selge tomter til villautbygging. Rett over 1900 skal dampbåtene ha hatt anløp to ganger daglig ved Flaskebekk. Den vestvendte og lune beliggenheten ga gode forhold for anleggelse av frodige hager. Et særtrekk for området er badehusene ved strandlinja. Disse finnes her i et omfang som er enestående i Oslofjorden og kanskje i norsk sammenheng.

Det gamle sommerhusmiljøet med bebyggelse og struktur med veier, stier og grøntdrag er godt bevart. Enkelte av villaene har høy autentisitet, med opprinnelige utforming og materialbruk intakt. Utover 1900-tallet er området supplert med hytter eller mindre sommerhus fra forskjellige epoker. Flaskebeks verneverdi er framhevet i flere sammenhenger, blant annet i NIKUS's registrering av kulturminner og kulturmiljøer i kystsonene på Nesodden i 1997 og i forbindelse

med registrering av kulturlandskap i Follo i 2005. Området har høy verneverdi i lokal og regional sammenheng. Badehusmiljøet langs sjøen kan etter fylkesrådmannens vurdering også inneha nasjonal verdi.

Merknader til planarbeidet

Formålet med reguleringen av Flaskebekk bør etter fylkesrådmannens vurdering først og fremst være å sikre de kulturhistoriske og landskapsmessige verdiene kulturmiljøet innehar. Området er i dag i stor grad et helårs boligområde, mot tidligere å være et sommerhusmiljø. Dette har gjennom årene medført eksteriormessige endringer for enkelte av bygningene. Det vil også framover oppstå press med hensyn til nybygging og tilbygg. Reguleringsplanen bør bli et redskap for å ivareta verdiene området innehar, samtidig som framtidige endringer styres.

Reguleringen bør ikke bare omfatte de gamle villaene/sommerhusene som enkeltobjekter. I tillegg er topografi, stier, veier, trapper, hager og eiendomsgrenser/tomtestruktur, 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.

Bakgrunnsmateriale

Stedsanalyser kan være nyttige som grunnlag for planlegging i tettsteder og bevaringsverdige kulturmiljøer. Informasjon om stedsanalyser kan hentes på Riksantikvarens hjemmesider, www.Riksantikvaren.no. Selv om det ikke utarbeides en fullstendig stedsanalyse, vil fylkesrådmannen anbefale at det benyttes slik informasjon som bakgrunnsmateriale for reguleringen. Blant annet bør avgrensningen av reguleringsområdet gjøres på bakgrunn av en stedsanalyse, med basis i eldre kart og dokumentasjon som viser hvordan utbyggingen av området har foregått.

På møtet i arbeidsgruppa 21.02.2005 ble forskjellige temaer nevnt som ønskelig å kartlegge nærmere, som landskapstrekk, grøntstruktur, ferdselsårer, bebyggelse og hager. Det ble signalisert at kommunen kunne stå for en del av dette arbeidet. Når det gjelder behovet for en oppdatert oversikt over bygningsmasse og hager, var det et arbeid Flaskebekk vel ønsket å bidra til.

Det finnes flere registreringer og en god del lokalhistorisk litteratur om Flaskebekk. SEFRAK-registreringen ble foretatt i 1978, og omfatter i hovedsak bygninger som er 100 år eller eldre, men registreringen ble på deler av Nesoddens vestsida utvidet til å gjelde bygninger fram til 1940. Samme år utarbeidet Fortidsminneforeningen ved Inger Hegard i 1978 rapporten "Fritidsbebyggelsen på Nesoddens vestsida". NIKU's registrering av kulturminner og kulturmiljøer på Nesodden i 1997/1998 er i hovedsak basert på SEFRAK-registreringen, men er i tillegg utvidet med noen flere eiendommer. NIKU's registrering er forholdsvis kortfattet. Det er behov for en mer oppdatert oversikt over bygningsmassen siden SEFRAK-registreringen ble foretatt. Videre vil det være ønskelig å kartlegge hageanlegg. Flaskebekk vel har søkt fylkeskommunen om kr 50 000,- til en oppdatert bygningsregistrering og en kartlegging av hager.

I tillegg til registreringer og lokalhistorisk litteratur, kan informasjon hentes fra lokalkjente, fra gamle kart, byggesaksarkiv i kommunen, branntakster, kartfesting av viktige landskapsformer, vegetasjon, bekker, veier, stier osv. Det kan være mye informasjon å hente i eldre fotografier, malerier eller tegninger.

For nærmere "dypdykk" i områdets historie kan nevnes arkivinstitusjoner som Riksarkivet og Statsarkivet (på Kringsjø) og muligens Oslo byarkiv. På Riksarkivets hjemmesider ligger blant annet folketellinger. Videre kan det være informasjon å hente i Riksantikvarens arkiv og bibliotek.

Supplering av SEFRAK-registreringen

På bakgrunn av tidligere bygningsregistreringer som er foretatt på Flaskebekk, vurderes det som tilstrekkelig å gjøre en supplerende registrering i forhold til SEFRAK fra 1978. Registreringen bør foretas av person med faglige kvalifikasjoner innenfor bygningsvern, eks arkitekt, etnolog, evt. student innenfor disse områdene. Fortidsminneforeningen kan også forespørres om de kan gjøre et slikt arbeid. Vi har følgende forslag til hva en slik supplerende registrering kan omfatte:

- Kart som angir endringer etter 1978
- Gårdsnummer, bruksnummer og adresse for alle bygningene innenfor bevaringsområdet
- SEFRAK-nummer
- Navn på eier (e)
- Byggeår
- Beskrivelse av eiendommene med hovedhus og tilhørende uthus, badehus m.m.
- Fotografier av bygningenes fasader
- Beskrivelse av bygningene med hensyn til om opprinnelig hovedform er bevart og om bygningen er tilbygget/påbygget.
- Redegjørelse for om opprinnelige/eldre bygningsdetaljer som kledning, vinduer, dører og taktekkning er bevart eller utskiftet
- Bygninger som er revet etter 1978
- Bygninger oppført etter 1978
- Fotografier av hage med eldre murer, terrasseringer, trapper o.l.
- Kort beskrivelse av hagene

Reguleringsbestemmelser

Det bør være en formålsparagraf som har som grunnsetning å ivareta stedets samlede kulturhistoriske og landskapsmessige verdier.

Det anbefales at det utarbeides detaljerte reguleringsbestemmelser som ivaretar eksisterende bygningsmiljø og eiendomstruktur, herunder forbud mot riving av eksisterende hus, uthus og badehus. Videre bør bestemmelsene ivareta stier, veier, trapper, og andre viktige elementer i miljøet som murer, gjerder og brygger. Da det finnes flere eksempler på bygninger med stor grad av opprinnelighet i materialer og bygningsdeler i området, bør det også utformes bestemmelser som hindrer unødvendig utskifting av bygningsdeler. Videre bør det være bestemmelser som gir en restriktiv holdning for endring og tilbygging innenfor bevaringsområdet.

Når det gjelder muligheter for nybygg og fortetting, anbefales at dette reguleres med restriktive bestemmelser. Tilrettelegging for slike endringer bør gjøres etter nøye vurdering og på grunnlag av en stedsanalyse.

Fylkesrådmannen vil komme med nærmere innspill til bestemmelsene når forslag til slike foreligger.

Med vennlig hilsen

Einar Midtsund
rådgiver

Ingeborg Hvidsten
rådgiver

Kopi: Fylkesmannen
Nesodden kommune, kultur
Statens vegvesen

Sjøfartsmuseet
Riksantikvaren
Fortidsminneforeningen