



Flaskebekk Vel
c/o Fredrik Meltzer Flaskebekkveien 119
1452 NESODDTANGEN

Deres ref:

Vår ref:
16/2930-530 - 23/16842

Arkivkode:
FA-L12

Dato:
27.04.2023

Kunngjøring av endringer av områdeplan for Flaskebekk og Sjøstrand etter klagebehandlinger

Kommunestyret på Nesodden vedtok områdeplanen for Flaskebekk og Sjøstrand (plan-ID 20160206) 15. desember 2021. Det kom klager til vedtak av planen som er behandlet i separate saker.

Under følger (1) vedtakene som medfører en endring av områdeplanen for Flaskebekk og Sjøstrand med tilhørende lenke til sakspapirene. Så følger (2) sakene der plan- og byggesaksutvalget ikke har tatt klagen til følge med tilhørende lenke til sakens dokumenter. Deretter ligger (3) sakene der klagen er avvist, med tilhørende lenker. Til slutt omtales klagerett og frist.

Sakene oversendes med denne kunngjøringen til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

1. I tre saker har kommunestyret og plan- og byggesaksutvalget i Nesodden kommune vedtatt at områdeplanen for Flaskebekk og Sjøstrand (plan-ID 20160206) skal endres. Følgende eiendommer omfattes av endringene:

Næringsparkering i Maristien

Kommunestyret vedtok i [sak 086-22](#) at områdeplanens bestemmelser skal endres med følgende vedtak:

Klagen tas delvis til følge. Klagen kan ses å tilføre nye momenter som tilsier en endret holdning til deler av saken.

Plasseringen av Maristien (veien) endres ikke.

Krav om manøvrering og snumulighet på egen eiendom fjernes.

Punkt 5.5.7 Parkeringsplass på gnr. 2 bnr. 1723 endres. Vedtak KST-111/21 datert 15.12.2021 endres. Dette ved at bestemmelsen i områdeplanen for Flaskebekk og Sjøstrand endres på følgende punkt: Bestemmelse 5.5.7 endres til:
5.5.7 Parkeringsplass på gnr. 2 og bnr. 1723 Det tillates etablert parkeringsplass for inntil fem (5) biler.

Dette vedtaket berører to egne klagesaker som ikke er tatt til følge i plan- og byggesaksutvalget:

[PB-058-22](#) (Maristien 5)

[PB-059-22](#) (Vardeveien 85)

Flaskebekkveien 68

Kommunestyret vedtok i [sak 087/22](#) at områdeplanens bestemmelser skal endres med følgende vedtak:

Klagen tas delvis til følge. Klagen kan ses å tilføre nye momenter som tilsier en endret holdning til saken.

Vedtaket KST-111/21 datert 15.12.2021 «områdeplanen for Flaskebekk og Sjøstrand» endres noe i bestemmelsene pkt.4.1, 4.2 og 5.1.1.

Punkt 4.1 Krav om detaljregulering endres ved:

Kravet om detaljregulering for gnr. 2 bnr. 190 (Flaskebekkveien 68) fjernes og erstattes med krav om vilkår ved en byggesøknad.

Punkt 4.2 «Søknadsplikt og dokumentasjonskrav» endres ved:

Vilkårene som kreves oppfylt for Flaskebekkveien 68 føres inn i planbestemmelsene med følgende punkter:

- For å avklare gnr. 2 bnr. 190 sin egnethet til boligbebyggelse, skal det utarbeides ROS-analyse og gjennomføres geotekniske undersøkelser og vurderinger. Konsekvensene av eventuell utbygging av gnr. 2 bnr. 190 for nedenforliggende eiendommer mot sjøen må inkluderes i ROS-analysen og i de geotekniske undersøkelsene og vurderingene. Disse undersøkelsene skal besørges og bekostes av hjemmelshaver av gnr. 2 bnr. 190 før byggetillatelse kan gis.
- Boligen må oppføres på tomteareal som er innenfor formålet boligbebyggelse med betegnelsen BAA.
- Boligen skal i størrelse, proporsjoner og utseende ikke komme i visuell konflikt med det bevaringsverdige kulturmiljøet.
- Bolig skal tilpasses eiendommen, med minst mulig terrenginngrep.

Utover dette skal vilkår f.eks. knyttet til vei, vann og avløp stilles slik det gjøres i byggesaker generelt.

Punkt 5.1.1 Kombinert formål – bolig/fritidsbebyggelse, BAA:

Ubebygde eiendommer under 1000 m² kan ikke bebygges, med unntak av gnr. 2 bnr. 190 (Flaskebekkveien 68).

For boligbebyggelse:

Tiltak på bygninger og eiendommer med bevaringsverdi (H570) skal vises omtanke og hensyn i utforming, materialbruk og plassering. Eksempler på slike tiltak er oppføring av uthus eller garasje, og oppføring av tilbygg. Tiltak, som for eksempel tilbygg, påbygg, ark og karnapp på eiendommer og bebyggelse som ikke er definert som bevaringsverdig bebyggelse, skal i størrelse, proporsjoner og utseende ikke komme i visuell konflikt med den bevaringsverdige bebyggelsen. Maksimalt fotavtrykk for bebyggelse skal samlet ikke overstige %-BYA= 16, med unntak av gnr. 2 bnr. 190 (Flaskebekkveien 68) der bebyggelse på del av eiendommen som er regulert til boligformål ikke overstige % BYA= 29 %.

Vardeveien 55

Kommunestyret vedtok i [sak 010/23](#) at områdeplanens bestemmelser skal endres med følgende vedtak:

Saken har belyst hvordan den store delen av tomten som er innlemmet i LNF i 100-meters sonen ikke vil bli utbygget etter gjeldende plan. En utnyttelse på 35% på resterende del av tomten vil ikke medføre noen større nedbygging av området så lenge LNF området blir liggende. En slik BYA vil heller ikke gi noen større virkning på nedbygging av tomten enn på eiendommene rundt.

En utbygging av eksisterende bolig er også et bedre tiltak for ressursutnyttelse enn å bygge et nytt hus. I tillegg vil en nytt hus i 2 etasjer være en større belastning for området og synlighet fra sjøen. En tillatelse til utnyttelse på 35% gir klart større fordeler enn ulemper i denne saken.

Klagen tas til følge - Gnr. 2 bnr. 252 gis en BYA på 35%.

Disse sakene oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig vedtak.

2. I fem saker har plan- og byggesaksutvalget ikke tatt klagen til følge. Det gjelder følgende eiendommer der alle sakene fikk et likelydende vedtak:

Klagen tas ikke til følge. Vedtak KST-111/21 datert 15.12.2021 opprettholdes. Klagen kan ikke ses å tilføre nye momenter som tilsier en endret holdning til saken.

Vardeveien 81 Sak [056/22](#)

Maristien 5 Sak [058/22](#)

Vardeveien 85 Sak [059/22](#)

Flaskebekkveien 9 Sak [060/22](#)

Kavringstrandveien 14 og 16 Sak [055/22](#)

Disse klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

3. I følgende saker er klagen avist på bakgrunn av at det er klaget på en prosessledende avgjørelse, som ikke det er klageadgang på jf. forvaltningsloven § 33 andre ledd tredje punktum, jf. § 28 første ledd:

[Beboeraksjonen Nesodden](#)

[Vardeveien 60](#)

[Trollkleiva 29](#)

[Vardeveien 11](#)

Endrede bestemmelser til områdeplanen ligger vedlagt. Endringene medfører ingen endringer til plankartet og planbeskrivelsen oppdateres etter at Statsforvalteren har behandlet klagesakene.

Klageadgang

Parter og andre med rettslig klageinteresse kan klage på vedtaket. Det er kun forhold som direkte berøres av vedtakene som kan påklages. For klager som berører andre forhold i områdeplanen for Flaskebekk og Sjøstrand gikk klagefristen ut da endelig vedtak av planen ble kunngjort i januar 2022.

Eventuell klage leveres til kommunen, via post@nesodden.kommune.no og merkes med saksnr. 16/2930. Hvilket vedtak det klages over og hvilken endring av vedtaket som ønskes må fremgå av klagen. Hvilket grunnlag klagen bygger på bør fremgå av klagen, jf. forvaltningsloven § 32.

Fristen for å klage på vedtaket er fire uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til dere, jf. forvaltningsloven § 29 første ledd første punktum.

Vennlig hilsen

Marit Askbo
arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk signert.

Vedlegg:

2. Bestemmelser_20160206_15.12.21 rev. 10.04.23
Flaskebekk-Sjøstrand endringer etter klager_10.04.23