

Kolbotn, 9. februar 2021

INNSPILL TIL OMRÅDEREGULERING FOR INGIERÅSEN – SAKSNR. 2019002

1. Innledning

Vi viser til planforslag for Ingieråsen som er på høring, med høringsfrist 10. februar 2021. Det er fint at området nå får en regulering som støtter opp om den private servitutten som forbyr tomtedeling, og at det kun tillates å oppføre eneboliger i to etasjer. Det er også positivt at planens hensikt er å gi grunneierne mulighet til å gjøre mindre endringer på sine eiendommer. Mange av bestemmelsene i forslaget er imidlertid svært strenge, og legger sterke begrensninger på hva beboerne kan gjøre med eiendommene sine. Vi er av den oppfatning at planens hovedformål om å bevare kulturmiljøets kvaliteter og eiendomsstruktur vil kunne oppfylles uten så inngripende tiltak.

Innledningsvis gis kommentarer til enkeltbestemmelsene i planforslaget, mens det til sist vil gis noen generelle kommentarer.

2. Kommentarer til de enkelte reguleringsbestemmelsene i forslaget

Ad § 1: Planens hensikt

I siste avsnitt står det at «Naturlige terrengformasjoner og naturtomter skal bevares». Hele Ingieråsen består av terrengformasjoner og naturtomter, og dersom det skal kunne foretas mindre endringer på eiendommene, vil dette naturlig nok måtte gå på bekostning av terrengformasjoner/naturtomter.

Vi ønsker derfor at dette endres til «Naturlige terrengformasjoner og naturtomter ønskes bevart», slik bestemmelsen lyder i Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse.

Ad § 3 a) Gjerder og hekker

Det å forby gjerder rundt egen eiendom skaper praktiske problemer for flere av beboerne på Ingieråsen. Dette gjelder både med tanke på hunder og små barn.

Vi ønsker primært at dette punktet fjernes, subsidiært at det nærmere spesifiseres hvilke typer gjerder som aksepteres.

Ad § 3 b) Utearealer

Vi antar at forbudet mot felling av store trær, bunner i et ønske om å beholde trær og få nye store flotte trær på Ingieråsen. Vi ser ikke at dette ønsket oppnås ved å nedlegge et forbud mot å felle trær over en viss størrelse. Et slikt forbud tror vi vil føre til et skille mellom ulike tomter. Noen tomter vil gro helt igjen og bli nærmest en liten skog, mens andre ikke vil ha et

eneste tre av en viss størrelse, som følge av måling og felling før de blir for store til at beboerne selv har kontrollen. Vi mener beboerne stort sett ønsker store flotte trær, og at de over tid har vist seg best til å ivareta dette selv.

Vi anbefaler at forbudet fjernes.

Ad 4 c) Utnyttelse

Utnyttelsesgraden kan med fordel økes noe, uten at dette vil bidra til at Ingieråsen oppleves som «fortettet» og mindre grønt. Utnyttelsesgraden vil imidlertid ha mindre praktisk betydning, dersom de totale begrensningene på utnytting av eiendommene opprettholdes. Se også pkt. 3 nedenfor.

Ad § 4 e) Estetikk og utforming – tilbygg, påbygg og fasadeendringer

Vi mener det på enkelte områder vil være penere, samt besparende for terreng og natur, at boliger som ikke allerede er forlenget, bygges ut i lengderetning fremfor vinkler etc.

Vi mener det er tilstrekkelig med reguleringen i første kulepunkt: «Tilbygg og påbygg skal ikke være visuelt dominerende i hverken volum, høyde eller materialutvalg sammenlignet med eksisterende bygning». Andre kulepunkt ønskes strøket.

Ad § 4 e) Estetikk og utforming – bygninger uten varig opphold

Det vil ikke være hensiktsmessig å kreve at «Garasjer og carport skal ha samme møneretning som opprinnelig boligbebyggelse på eiendommen». Flere steder vil det være naturlig å bygge garasjer inn i terrenget, for på den måten å gjøre de mindre synlige. I andre tilfeller vil retning på mønehøyde bli feil i forhold til utkjøringen, slik at garasjen må bli høyere enn den den eller ville blitt.

Vi ønsker at dette kravet fjernes.

Ad § 4 f) Parkering

Planforslaget krever at det skal avsettes minimum 36 m² BYA for to parkeringsplasser per boenhet, og at disse skal settes av innenfor byggegrensene. Dette innebærer at grøntarealet på eiendommene blir oppstykket, ettersom byggegrensene på flere steder går langt innenfor eiendomsgrensen.

Vi ønsker at kravet om avsetting til parkeringsplasser begrenses til å gjelde innenfor eiendomsgrensen, med normalt avstandskrav til kommunal vei.

3. Generelt

Vi opplever ikke at planforslaget i tilstrekkelig grad hensyntar behovet for oppgradering av boliger fra 60-tallet som ennå ikke er bygget på. Størrelsen og planløsningen på disse boligene tilfredsstiller ikke dagens krav, og mange av dem er mindre egnet til familier med flere barn. Flere av boligene er i tillegg uten loft og kjeller, og med begrenset oppbevaringsplass. Det siste året har også behovet for et fullverdig hjemmekontor oppstått. Dette er et behov som har kommet for å bli, uavhengig av smittesituasjonen fremover.

Kombinasjonen av de begrensninger som legges på bebyggelse, vil i realiteten innebære at mange ikke får anledning til å bygge på, og at boligene vil oppleves som «utdaterte». I beskrivelsen av planforslaget pkt. 3.1.2 står det at «Påbygg skal hovedsakelig opparbeides på den siden som vender bort fra felles vei eller der det er minst mulig synlig/dominerende i omgivelsene». Planforslaget § 4 e) forbyr påbygging i lengderetning for hustypene A, B og C. Biloppstillingsplasser på minst 36 m² skal settes av innenfor byggegrenser. Samtidig forbyr

felling av store trær og det legges vesentlige begrensninger på terrengbehandling. Dette er begrensninger som kommer i tillegg til at maksimalt tillatt BYA begrenses til 20% for hver enkelt eiendom. Begrensningene totalt sett innebærer at planens hensikt i mange tilfeller ikke realiseres, ettersom mange grunneiere i realiteten ikke gis muligheten til å foreta mindre endringer på sine eiendommer.

Husene i planområdet er mellom 50 og 60 år gamle. Mange av husene har et høyt energiforbruk. For mange vil det derfor være ønskelig å oppgradere husene sine med tanke på energisparing, økt bo-komfort og reduserte klimagassutslipp. Energioppgradering av boliger er også begrunnet med nasjonale mål om å redusere klimagassutslippene, og ifølge Sintef foreligger det et betydelig potensial for å redusere klimagassutslipp gjennom oppgradering av eksisterende boligmasse.

I planforslaget spesifiseres det blant annet at nye tiltak skal videreføre eller i det vesentlige opprettholde den opprinnelige bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter. Videre nevnes det at arkitektonisk uttrykk og karakter defineres av materialvalg, kledning, vinduer, dører, vinduskasser osv.

Bestemmelsene i planforslaget er etter vårt skjønn for strenge og detaljerte, og vil kunne gjøre nødvendige energioppgraderinger vanskelige og uforutsigbare gjennom behov for dispensasjonssøknader. F.eks. vil etterisoleringstiltak kunne komme i konflikt med reguleringsplanen med tanke på byggehøyder og fasadeliv, samt begrense valg av materialer som dører, vinduer osv.

I saksfremlegget datert 30. oktober 2020 står det i Rådmannens vurdering at «Kommunen har hatt en god og tett dialog med velforeningen på Ingieråsen i forbindelse med utformingen av planen. Planen skal reflektere og ivareta de kvalitetene beboerne har trukket frem som spesielt viktige.» Etter å ha lest innspillet fra Ingieråsen Velforening datert 1. september 2020 og Rådmannens kommentarer til velforeningen, fremstår dette som misvisende informasjon. Velforeningen støtter riktignok flere av bestemmelsene i planforslaget, bestemmelser som viderefører det som allerede følger av private servitutter. Men innspillet fra velforeningen understreker at tiltakene i utkastet oppleves som for strenge på de fleste områder, og velforeningen minner om at det er viktig at planen er ønsket av de som bor i området. Vi kan ikke se at tiltakene er myket opp i særlig grad i forslaget som nå er på høring. Planforslaget i sin nåværende form er ikke ønsket på Ingieråsen. Dette fremgår tydelig ved at det nå er over 80 av ca. 140 husstander som har signert på et felles innspill til planen.

Vi stiller også spørsmål ved prosessen da Ingieråsen i 2016 ble sittende med reguleringsplanene fra 1964 og 1965. Ble det utført noen konsekvensvurdering for Ingieråsen da Reguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse (Småhusbestemmelsene) ble opphevet?

Høringsinnspillet er basert på at det ikke foreligger noen saksbehandlingsfeil i forbindelse med opphevingen av Småhusbestemmelsene. I motsatt fall vil man kunne tenke seg at konsekvensutredninger mv. skulle tatt utgangspunkt i Småhusbestemmelsene i tillegg til reguleringsplanene fra 1964 og 1965. Dette ville gitt helt andre resultater, ettersom planforslaget innebærer en vesentlig innstramning i forhold til Småhusbestemmelsene.

4. Planens betydning for oss

Vi ønsker å tydeliggjøre de konsekvensene vi mener planen vil få for oss i Johan Svendsens vei 18, selv om vi naturligvis er inneforstått med at en områderegulering alltid vil få negative konsekvenser for enkelte grunneiere.

Da vi kjøpte boligen i 2012, var planen vår å modernisere boligen ved å bygge på ekstra soverom, bad, tv-stue og bodplass i forbindelse med fremtidig familieførøkelse. Ønsket var at boligen skulle være egnet til en familie med flere barn, også når barna nådde ungdomsalder med behov for skjermet omgang med venner.

Vi hadde tegningene fra arkitekt klare, da det ble besluttet å ta Ingieråsen ut av 2016-planen og samtidig oppheve Småhusbestemmelsen. Vi forsto ikke at dette innebar at Ingieråsen sto igjen med planene fra 1964 og 1965, og denne konsekvensen var etter det vi forstår heller ikke klar for Ingieråsen Vel. Etter 2016 ble det i praksis umulig å få gjennom søknader om utbygging, etter hva vi ble informert om av kommunen og Ingieråsen Vel.

Planforslaget som er fremlagt innebærer at vi ikke gis adgang til å bygge ut i lengderetning og ikke fremover mot kommunal vei. Bakover vil bestemmelsen om vesentlige terrenginngrep legge hindringer for utvidelse. I tillegg kommer kravet om biloppstillingsplasser innenfor byggegrensen og forbudet mot felling av store trær.

Da vi kjøpte boligen i 2012, falt vi for de kvalitetene ved Ingieråsen som beskrives i planbeskrivelsen. Vi ønsker, som de fleste andre beboerne på Ingieråsen, å bevare dette, og er derfor positive til tomtedelingsforbud, begrensning til bygging i to etasjer, kun en bolig per eiendom, en lavere utnyttelsesgrad og krav som bidrar til at det arkitektoniske uttrykket bevares. Dette mener vi vil være tilstrekkelig til å bevare kulturmiljøets kvaliteter og eiendomsstruktur, som er planens hovedformål, uten å innføre ytterligere begrensninger som vil gjøre det vanskelig å bli boende.

Til orientering har vi også signert på et felles innspill utarbeidet av medlemmer av styret i Ingieråsen Vel, da vi i all hovedsak er enig i det som der anføres. Vi ønsket imidlertid også å understreke det som er viktig for oss gjennom et eget innspill.

Vi håper at kommunen lytter til beboerne på Ingieråsen og endrer kurs, slik at vi får en plan som bevarer kvalitetene på Ingieråsen, uten å gå så langt at boligene oppleves som utdaterte.

Mvh.

Arnulf Holm og Hilde Larmerud
Johan Svendsens vei 18