

Att: saksbehandler Jon Fjellstad

Sendt som e-post til [postmottak@nordrefollo.kommune.no](mailto:postmottak@nordrefollo.kommune.no)

## **Uttalelse vedrørende områderegulering av Ingieråsen, sak 2019002**

Viser til forslaget til områderegulering av Ingieråsen som nå er ute til 1. gangs behandling, og uttaler oss som en av boligeierne områdereguleringen omfatter - adresse Christian Sindings vei 1. Vi har følgende fire bemerkninger (nummert under) til planforslaget som nå ligger ute til høring:

- 1. Vi mener forslaget til områderegulering fremstår som så uferdig at det er nødvendig med 2. gangs - og muligens også 3. gangs - behandling før endelig vedtak.**
2. Huset vårt, sammen med veldig mange andre hus på Ingieråsen, er relativt små og langt ifra utnyttet arealmessig. Dagens kjøpere av eneboliger har forventninger til attraktive boliger med høy bokvalitet og tilstrekkelig med plass for en større familie. At disse forventningene innfris bør også være kommunens intensjon og ønske. Da er det en forutsetning å kunne gjøre tiltak som oppfyller dagens krav og forventninger til et noe mer moderne bomiljø enn ved byggeår. Samtidig er vi opptatte av å ivareta særpreget, uttrykket og identiteten til boligen.

Slik forslaget foreligger anføres like strenge bestemmelser som kommuneplanens arealdel §17.3 gjeldende for hensynssoner «H570 - 1, Bevaringsverdig bebyggelse og miljø». Det er en feil bedømmelse av området når det i praksis faller innunder et slikt hensyn, selv om særpreget i kulturmiljøet skal bevares, og ny bebyggelse eller konstruksjoner skal tilpasses kulturmiljøet. Det er fullt oppnåelig å ivareta kulturminnet i området uten så strenge og detaljerte bestemmelser.

**Vi mener de foreslåtte reguleringsbestemmelsene er for detaljerte og strenge, og gjør det tilnærmet umulig å gjøre byggetiltak uten å måtte søke dispensjon fra en eller flere bestemmelser. Bestemmelsene i områderegulering må i en byggesøknad kunne være praktisk gjennomførbare - ellers vil den ha begrenset verdi da en eller flere dispensasjoner må gis for å kunne få gjennom en byggesøknad. Det er lite hensiktsmessig, og man beveger seg vekk fra hva som er essensen i områdereguleringen.**

3. Bestemmelsene og planforslaget er generelt i liten grad faglig begrunnet, herunder henvisninger til hvor i den arkitektfaglige vurderingen av kulturminne (rapporten til Arkitema Architects) bestemmelsene har sitt utspring. For eksempel er det foreslått at *Garasjer og carport skal ha samme møneretning som opprinnelig boligbebyggelse på eiendommen*. Møneretning på garasjer og carporter er i rapporten ikke et element i å bevare kulturminnet på Ingieråsen.

Videre er foreslått bestemmelse for huskategori A, B og C (reguleringsbestemmelse §4 e), andre ledd) - som er omtrent halvparten av alle boligene - at det ikke skal bygges på i lengderetning. Det kan vanskelig hevdes at man på et generelt arkitektfaglig grunnlag med en slik bestemmelse ivaretar kulturminne og særpreget på huset eller området. Dette er heller ikke nevnt i anbefalingene gitt i den 60-siders lange arkitektfaglige vurderingen av kulturminnet på Ingieråsen. Det som derimot er nevnt i rapporten er;

*"Et av Ingieråsens særlige karakteristika er husenes plassering på tomtene. Ofte er boligene plassert midt på tomten, tilbaketrukket fra veien. Dette er et vesentlig plangrep som er med til å skape store åpne forhager. Det anbefales at det sikres byggegrenser til vei, som er i henhold til intensjonene i opprinnelige planer."*

Lengderetningen på de aller fleste hus i denne kategorien er parallell med veien. Skal man ikke få bygge på verken i lengderetning eller ut mot vei, er det kun en retning igjen. For enkelte boliger er det ikke praktisk gjennomførbart uten vesentlige terrenginngrep. En slik mangel på fleksibilitet og tilpasningsmulighet er ikke hensiktsmessig hverken arkitektonisk eller av hensyn til særpreget, terrenget og bokvalitet - ei heller behandling av byggesøknader. Dersom det ikke foreligger en faglig begrunnelse skal det heller ikke inngå som en bestemmelse av hensyn til kulturminne og ivaretagelse av særpreg.

Vårt hus i Christian Sindings vei 1 (hustype B) har bratt fjell 4-5 meter i bakkant av huset. Huset er plassert midt på en lang, smal tomt med huset parallell med veien. Her er den eneste muligheten til å bygge på i lengderetning dersom man ikke skal bygge nærmere mot vei eller sprengne fjell. Særpreget svekkes betraktelig dersom man ikke kan ivareta mer eller mindre hele fasaden på husets langside og takkonstruksjonen på eksisterende bygning.

**Vi mener foreslått reguleringsbestemmelse §4 e), andre ledd «Hustyper A, B og C skal ikke bygges på i lengderetning» må fjernes i sin helhet da den ikke er faglig underbygget at ivaretar kulturminne og særpreget på boligene, og gjør eventuelle tilbygg og påbygg ikke teknisk gjennomførbart for mange med nevnte hustyper.**

4. Foreslåtte reguleringsbestemmelse §4 g), pkt. 4.; «*Det tillates ikke sprengningsarbeider, masseuttak eller terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims-, møne- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for.*» Dette er i beste fall tvetydig, men skal man tolke dette i sin strengeste forstand innebærer det at det i praksis ikke er mulig å bygge uten høye ringmurer hvor høyeste eksisterende terrengkote er førende for byggehøydene. Mesteparten av tomtene på Ingieråsen er skrånende, og det at ikke bebyggelsen til en viss grad kan gå inn i terrenget er ikke formålstjenlig når bebyggelsen samtidig ikke skal virke sjenerende og for dominerende.

**Vi mener §4 g), pkt. 4. må tas ut i sin helhet. Essensen er vi dog enig i, nemlig jfr. pkt. 1 i samme bestemmelse; "Tomtens naturlige topografi skal være styrende for plassering og utforming av tiltak."**

Avslutningsvis er vi glade for at kommunen har utarbeidet et forslag og har gitt uttrykk for i oppstartsmøte at «*Når planen er ferdig skal det være en plan som er ønsket av beboerne.*». Dette er også iht. PBL §5-1 at forslagsstiller legger til rette for medvirkning. Gode medvirkningsprosesser bør

kommunen være opptatt av – å fremstå som et godt eksempel ovenfor private utbyggere og andre forslagsstillere. Skulle man ikke ta til følge noen av innspillene til beboerne - de som direkte berøres av områdereguleringen - ja da har man etter vår mening ikke lyktes i å ha en god medvirkningsprosess. Vi ber med andre ord innstendig om at majoriteten av innspillene fra beboerne tas til følge – deriblant våre.

Med vennlig hilsen,

Marius Monsen Ragnøy og Stine Fjærli Sjøthun  
Christian Sindings vei 1