

Nordre Follo kommune

Utvalg for areal, klima og byggesak

[postmottak@nordrefollo.kommune.no](mailto:postmottak@nordrefollo.kommune.no)

Kolbotn, 10. februar 2021

### **Uttalelse vedrørende områderegulering for Ingieråsen - saksnr. 2019002**

Som beboer på Ingieråsen gleder vi oss over og ønsker å bevare områdets særpreg og kulturmiljøets kvaliteter, og ønsker velkommen en reguleringsplan som understøtter dette samtidig som den legger til grunn å ivareta beboernes frihet til å utforme egne hjem og eiendommer, slik vi har hatt det inntil 2016. Vi opplever at forslaget til områderegulering har et for høyt detaljeringsnivå. Det er unødvendig inngripende å introdusere svært detaljerte og strenge bestemmelser som både avviker fra de som har vært gjeldende i de siste 20 årene (og som i hovedsak gjelder for resten av kommunen), og som så sterkt og uhensiktsmessig begrenser vår råderett som grunneier.

Kommentarer til de enkelte punktene i forslaget til områderegulering:

#### **§1. Planens hensikt**

Vi støtter innsigelsen beskrevet i det felles høringssvar fra en rekke beboere på Ingieråsen, som foreslår å endre ordlyden i første avsnitt til «Hensikten med reguleringen er å gi eiere fleksibilitet til å gjøre endringer på sine eiendommer, samtidig som kvalitetene som er registrert ved området i et regionalt kulturhistorisk perspektiv ivaretas.». Vi støtter også endring av siste setning i andre avsnitt endret til «Naturlige terrengformasjoner og naturtomter ønskes bevart».

#### **§ 3. Fellesbestemmelser**

##### **§ 3 a) Gjerder og hekker**

Vi støtter felles høringssvar fra beboere på Ingieråsen om at det er en unødvendig inngripen å lage bestemmelser om dette.

Skulle det likevel være bestemmelser bør gjerder også tillates når det er behov av sikkerhetsmessige hensyn, som mot lysgraver, bratte skråninger, garasje etc. under bakkeplan og annen sikring ved store høyder: "Gjerder tillates kun mot offentlig friområde, lekeplass, offentlig vei, eller der det er behov ut fra sikkerhetsmessige hensyn".

##### **§ 3 b) Utearealer**

Vi setter spørsmål ved om risiko er vurdert når man sier at "Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng skal bevares". Vi har selv erfart at et større bjørketre hos naboen var utsatt for råteinfeksjoner ved at den hadde begynt å råtne i kjerneveden uten at vi så noen symptomer på sykdom. Råten i kjernen ble først oppdaget når treet ble felt. Flere store trær er også gått i bakken i vindkast, og bare tilfeldigheter har gjort at ikke mennesker eller hus etc er blitt skadet.

Å bevare alle store trær er heller ikke hensiktsmessig ut fra målet om at "Bebyggelsen skal ha småhuskarakter og være tilpasset det opprinnelige kulturmiljøet". Det er derimot en god forvaltning av trær og annen vegetasjon. Det innebærer også en planmessig felling av enkelte trær (eksempelvis

store utsatte trær), akkurat som en gjennomtenkt nyplanting. Vi har eksempelvis gjort omsøkte og godkjente tiltak som ikke ville vært tillatt innenfor denne bestemmelsen (kulepunkt 1 og 2), da vi felte to gamle blågrantrær (som ikke er naturlig forekommende i vår region). Dette har vi erstattet med annen vegetasjon, samtidig som vi var påpasselige med å bevare en gammel (og naturlig hjemmehørende) furu.

Vi fremmer forslag om å fjerne punktet " Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng skal bevares."

Vi fremmer også forslag om å fjerne punktet "Nye tiltak skal plasseres slik at trær med stammeomkrets over 90 cm bevares. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggeproper innenfor denne sonen tillates ikke."

Alternativt bør avsnittet endres så det ikke avhenger av stammetykkelse, men ut fra en helhetlig treforvaltning på området.

Skal det stå noe om høyde på trær bør det av hensyn til helse og sikkerhet innføres en høydebegrensning på trær i området.

### **§ 3 f) Biologisk mangfold**

Det er fint å ha bevissthet til bruk av pollinatorvennlige arter, men det bør presiseres at det er en sterk oppfordring og ikke et krav, og at vedlagte liste (hentet 25. september 2020) er eksempler, da listen neppe vil være komplett over hele områdeplanens levetid. Vi foreslår derfor å erstatte siste kulepunkt med "Det bør fortrinnsvis benyttes pollinatorvennlige arter som naturlig forekommer i regionen. Se vedlagt liste fra [www.blomstermeny.no](http://www.blomstermeny.no) for eksempler."

## **§ 4. Bebyggelse og anlegg**

### **§ 4 a) Tomtedeling og sammenslåing**

Vi støtter den grunnleggende tanken om å forby tomtedeling mtp å bevare områdets preg, men synes et generelt forbud mot tomtedeling er for inngripende. De fleste tomter i området har en størrelse på 1-1,5 mål. Blant annet vi har en større tomt på 2,6 mål, som prinsipielt fint kunne båret en boenhet til uten at det hadde påvirket områdets preg gitt øvrige bestemmelser i områdeplanen, inkludert forbud mot sammenslåing. Vi foreslår derfor å erstatte forbudet mot tomtedeling med krav til en minimumsstørrelse på tomten på eksempelvis 1 mål. "Ved tomtedeling skal minimum tomtestørrelse være 1000 m<sup>2</sup>. Sammenslåing av tomter er ikke tillatt."

### **§ 4 b) Arealbruk**

Vi ser det som urimelig at kommunen skal detaljstyre antall bygg det skal være lov å oppføre. Regulering av utnyttelsesgrad i § 4 c) vil være tilstrekkelig. Det finnes bl.a. i Per Lassons vei garasje med carport og det er ikke motstridende målet om å bevare områdets preg. Tilvarende vil flere småhus (eks uthus) i seg selv heller ikke utfordre stedets preg. Og på samme måte bør antall boenheter kun reguleres av utnyttelsesgrad og tomtestørrelse.

### **§ 4 e) Estetikk og utforming**

#### **Bygninger uten varig opphold**

En begrensning på maksimalt 50 m<sup>2</sup> BYA på vår eiendom på 2,6 mål vil være en veldig stor og urimelig inngripende i vår råderett på egen tomt, samtidig uten at det er nødvendig for å bevare området preg. Vi er veldig glade i hagen vår og tilbringer mye tid der både sommer som vinter. Sammen med landskapsarkitekt og hagedesigner la vi i 2014/2015 langtidsplaner for våre uteområder som bl.a. inkluderte beplantning samt noen mindre konstruksjoner, som et lite uthus for lagring av hageredskaper etc., et drivhus og et overbygg ut fra en liten, gammel garasje for vedlagring og uteparkering for sykler. Til sammen ca 75 m<sup>2</sup> BYA. Likevel vil utnyttelsesgraden inkludert hus og parkeringsarealer bare være om lag 10 % og alt ville ligget naturlig plassert og med et preg som støtte det opprinnelige miljøet. Begrensningen på 50 m<sup>2</sup> BYA er en svært urimelig belastning og unødvendig for å oppnå planens formål. Vår livskvalitet og fremtidsdrømmer vil bli betraktelig redusert med en slik begrensning

Vi mener at også her vil regulering i av utnyttelsesgrad i § 4 c) være dekkende til å ivareta begrensninger på fotavtrykk og foreslår å fjerne punktet "Garasje, carport, uthus og andre bygninger uten rom for varig opphold skal ha et samlet fotavtrykk på maksimalt 50 m<sup>2</sup> BYA per eiendom".

#### **§ 4 g) Terrengbehandling**

Vi støtter innsigelsen beskrevet i det felles høringssvar fra en rekke beboere på Ingieråsen knyttet til regelen om maks 10 % harde flater, og støtter at denne grensen minst doubles.

Siste kulepunkt "Støttemurer med høyde over 0,5 meter tillates ikke." Det finnes flere eksempler på støttemurer over 0,5 meter som ikke undergraver kulturmiljøets kvaliteter, da det er utformingen like mye som høyden som bidrar til kulturmiljøet. Dette punktet foreslås fjernet da generelle bestemmelser om at det et søknadspliktig over 0,5 m er tilstrekkelig.

Mvh

John Arve og Torunn Håseth

Christian Sindings vei 6

1410 Kolbotn