

Nordre Follo kommune
Utvalg for areal, klima og byggesak

Sendes per e-post til postmottak@nordrefollo.kommune.no

Kolbotn, 10. februar 2021

UTTALELSE VEDRØRENDE OMRÅDEREGULERING FOR INGIERÅSEN – SAKSNR. 2019002

Denne uttalelsen sendes inn på vegne av Katrine Musken og Knut Skarvang, som bor i Iver Holters vei 22 på Ingieråsen.

Vi ser det som positivt at det lages en egen reguleringsplan hvor målet er å bevare Ingieråsens særpreget og strøksmessige kvaliteter. Vi støtter derfor hovedlinjene i utkastet til reguleringsplan. Det bør derfor søkes å kombinere den enkelte boligeiers behovet for endring av sin bolig med reguleringer som sikrer at tiltakene passer inn i strøket.

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

Det anses svært uheldig med et forbud mot felling av store trær. Det er ikke ønskelig at området gror igjen, eller at eiendommer blir liggende i skyggen.

I 2020 knakk stammen på ett slikt tre i krysset mellom Christian Sindings vei og Per Lassons vei. Treet må ha vært rundt 20 meter høyt og falt over gangfeltet og ut i bilveien. Dette krysset brukes som venteplass for skolebarn i følgegrupper, slik at det potensielt kunne ha truffet og skadet små skolebarn. Heldigvis falt treet like etter skolestart. Et forbud mot trefelling kan føre til flere store trær langs veiene og flere tilsvarende hendelser.

I tillegg vil trolig beboerne innrette seg slik at flotte trær vil kunne bli hugget når de nærmer seg grensen, for å ikke skape problemer senere. Effekten vil da kunne bli det stikk motsatte av det som trolig er intensjonen med en slik bestemmelse, ettersom det over tid vil bli færre store trær på Ingieråsen. Området har i stor grad grodd igjen de siste tiårene, selv uten et slikt forbud og det er derfor ingen indikasjon på at dette er nødvendig for å beholde et godt grøntpreg på området.

Dersom det skulle være behov for regulering av trær, så måtte det heller være plikt til å trimme og tynne store trær. Mange tomteeier har vanskjøttet sin vegetasjon over mange tiår, med den konsekvens at tomten er fylt opp av skogslignende vegetasjon.

Vi anbefaler derfor at forbudet fjernes.

Ad § 4 a) Tomtedeling og sammenslåing

Det har vært sentralt i å bevare de beste trekkene fra det arkitektplanlagte boligområde at det har ligget et privatrettslig forbud mot deling av tomtene. Uten dette, kunne vi raskt ha opplevd samme ukritiske fortetting som mange andre eneboligområder i Osloregionen. Hvorvidt dette er en strøkservitutt som alle naboene kan påberope seg eller om forbudet betinger at Sundtfamilien påberoper seg servitutten er uavklart. Det er derfor viktig å sikre dette gjennom et delingsforbud gjennom reguleringsplanen.

Ad § 4 b) Arealbruk

For å ytterligere unngå at området mister sine strøksmessige kvaliteter har vi spilt inn at det kan være aktuelt å begrense husenes høyde da dette etter vårt syn er sterkt medvirkende til hvor diskret bebyggelsen oppleves. Vi har uttalt at det kan være riktig å kun tillate fasader tilsvarende to etasjer, men ønsker ikke en begrensning på antall etasjer da det må være mulig å ha kjeller. I tillegg til begrensninger på høyde har vi uttalt at det kan være fornuftig å kun tillate eneboliger. Disse to begrensningene, i samspill mot forbudet mot tomtedeling, vil etter vårt syn gjøre området lite attraktivt for fortetting samt sikre at området bevarer sine strøksmessige kvaliteter.

Ad § 4 c) Utnyttelse

Når vi innrømmer begrensninger på høyder og type bolig opplever vi det som urimelig at utnyttelses-graden samtidig skal være lavere enn andre områder i kommunen. Det er svært stor forskjell på 23 % i 3 etasjer og 20 % i 2 etasjer. For en tomt på ett mål med en garasje på 36 kvm innebærer utkastet at maksimalt BRA for hovedbygningen vil være 44 % lavere på Ingieråsen enn i resten av kommunen. Beboerne ønsker derfor å videreføre bestemmelsene i reguleringsplanene fra 1997 og 2007 som tilla-ter BYA på 25 % (dette vil fortsatt gi 26 % lavere BRA, gitt forutsetningene over). Gitt tomtestørrelser og -strukturer vil 25 % etter vårt syn fortsatt oppleves som svært luftig.

Vi mener det er viktig at alle boliger har mulighet til å etablere tilstrekkelig garasjeplasser og parkeringsplasser på egen tomt, da gateparkering bør unngås av beboerne. Det fulgte også av de opprinnelige vilkårene i kjøpekontrakten for tomten at beboernes biler skulle henses i egen garasje.

Ad § 4 e) Estetikk

Vi mener de generelle reglene for estetikk og utforming er fornuftige og nødvendige for å bevare strøkets karakter.

Det er i utgangspunktet fornuftig å kreve at «Garasjer og carport skal ha samme møneretning som opprinnelig boligbebyggelse på eiendommen» som et utgangspunkt. Imidlertid ligger de fleste eiendommene på Ingieråsen i skrånende terreng og kan være naturlig å bygge garasjer inn i terrenget slik at de blir mindre dominerende. I slike tilfeller må man ha fleksibilitet knyttet til takutforming. Dette bør imidlertid være godt

begrunnede unntak, da det ikke er ønskelig at det skal settes opp ymse ferdiggarasjer med uttrykk som bryter med den etablerte byggestilen.

For Katrine Musken og Knut Skarvang

A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, connected loops and lines, positioned above a horizontal line.