

Mari og Harald Sætermo
Per Lassons vei 26
1410 Kolbotn

Kolbotn, 10.02.2021

Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8
1400 Ski

(Sendes kun pr e-post postmottak@nordrefollo.kommune.no)

Områderegulering for Ingieråsen til offentlig ettersyn – høringsuttalelse

Vi viser til ovenfor nevnte som er på offentlig ettersyn med frist for bemerkninger 10.02.2021. Denne uttalelse er følgelig rettidig.

1. Generelt

Vi er beboere med enebolig i området, og har bodd her siden 2011. Vårt overordnede ønske er at områdets overordnede kvaliteter bevares, samtidig som det tilrettelegges for at boligene kan utvikles i tråd med samfunnets utvikling og beboernes behov.

Planforslaget er på mange punkter godt, men generelt mener vi hensynet til å skaffe nåværende og fremtidige generasjoner hensiktsmessige boliger er tillagt for lite vekt.

Kolbotn og Ingieråsen ligger sentralt inn mot Oslo, i et område som preges av mangel på boliger og boligtomter. Fra et samfunnsperspektiv bør det være ønskelig å legge til rette for utvikling av et slikt område til hensiktsmessige boliger. Høy grad av vern vil indirekte føre til at flere holdes utenfor boligmarkedet på grunn av høye priser, og uberørt natur og jordbruksareal kan måtte tas i bruk til boliggrunn.

2. Konkrete kommentarer til planforslaget

Til § 1 Formål

I § 1 første ledd andre setning er det foreslått: «Planen skal gi grunneiere mulighet til å gjøre mindre endringer på sine eiendommer».

Formuleringen mener vi legger for strenge restriksjoner på hensiktsmessige endringer av eiendommene. Man kan fjerne «mindre», og eventuelt supplere med at endringer skal ivareta behovet for hensiktsmessige boliger for nåværende og fremtidige behov.

Til § 3 b Utearealer

Utkast til plan legger opp til bevaring av trær med stammeomkrets over 90 cm. Vi har beholdt flere store trær på eiendommen, og verdsetter det varierte uttrykk som innslag av trær gir. Intensjonen er med andre ord god.

Likevel mener vi formuleringen om bevaring av trær med stammeomkrets over 90 cm går for langt. Erfaringen fra vår eiendom er at så store trær blir syke og dør, en prosess som kan ta mange år. Store trær utgjøre også en fare for at de blåser overende ved sterk vind. Det bør derfor ikke innføres vern av store trær.

Vi anbefaler derfor en mer generell formulering som at tomtene skal opprettholde en karakter av naturtomter med trær og annen naturlig vegetasjon som finnes i området.

Til § 4 b Arealbruk

Det bør være mulig å etablere sokkelleiligheter for eksempelvis utleie eller for praktikant. Formuleringen «Samme eiendom kan kun bebygges med en boenhet» bør derfor utgå, eller det bør

presiseres at «etablering av sokkelleilighet som egen, ikke seksjonert boenhet i enebolig er likevel tillatt».

Til § 4 c Utnyttelse

Vi ønsker å videreføre bestemmelsene i reguleringsplanene fra 1997 og 2007 som tillater BYA på 25%.

Til § 4 d Høyder

Høydene for garasje/carport er for lave hensyntatt dagen biler (SUV/minivans med skibokser mv). Vi foreslår for garasje/carport

- Maksimal mønehøyde: 4,5 meter
- Maksimal gesimshøyde: 3,0 meter
- Ingen maksimal totalhøyde, subsidiært 6 meter

Til § 4 e Estetikk og utforming

Setningen «Garasje, carport, uthus og andre bygninger uten rom for varig opphold skal ha et samlet fotavtrykk på maksimalt 50 m² BYA per eiendom» bør utgå. Det avgjørende bør være den totale utnyttelse av tomt, og de skranker som følger av dette og alle andre skranker for denne type bebyggelse er strenge nok. Med økt behov for garasjer for bla elbiler som bør stå innendørs, i tillegg til behov for annen lagringsplass, kan 50 m² BYA bli for lite.

Til § 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. Vi foreslår å begrense dette til å gjelde innenfor eiendoms grensen, med normalt avstandskrav fra vei til parkeringsplasser/garasjer i henhold til praksis i kommunen.

Til § 4 g Terrengbehandling

Formuleringen «Terrengtilpasninger og planering av terreng skal begrenses til et minimum» fremstår for streng og uklar. Det er uklart hva som skal utgjøre et minimum. Hele setning kan fjernes, eventuelt fjerne «til et minimum».

Det er uklart hva som menes med «Det tillates ikke sprengningsarbeider, masseuttak eller terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims-, møne- og terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for». Mange av tomtene ligger i skråning eller på annen måte slik at hensiktsmessig utnyttelse fordrer sprengningsarbeid, masseuttak eller andre terrenginngrep. Dette virker som en unødvendig og uforutsigbar skranke for utvikling av eiendommene, og bør utelates. Andre krav i planen vil ivareta strøkets karakter.

Med vennlig hilsen



Harald Sætermo

(for seg selv og e.f. Mari Sætermo)