

Eva Sundts dødsbo  
Kolbotnveien 7

1410 Kolbotn

Kolbotn, 10.2.-2021

Nordre Follo kommune  
Byggesaksavdelingen

Att. Jon Fjellstad

### **Innspill til ny områderegulering - Ingieråsen**

Starten av arbeidet med ny områdeplan for Ingieråsen ble varslet av 26.6.2019. Der skrev kommunen at grunneiere skulle bli invitert til møte og kunne komme med innspill før planarbeidet skulle starte. Dette har kommunen ikke gjort, men kommunen har hatt møter med andre berørte parter for innspill til planen. Vi ønsker derfor at dette behandles som innspill til planarbeidet på lik linje med de øvrige.

Området ble utviklet av familien Sundt på slutten av 1950 tallet -1960 tallet. Det startet med et ønske om en helhetstenking for å skape et godt og fremtidsrettet bomiljø på Kolbotn. Det utviklet seg til å bli et foregangsprosjekt, et prosjekt hvor man for 1. gang i Norge planla et boområde på denne måten med landskapsarkitekt. Landskapsarkitekt Morten Grindaker ble engasjert for å tilpasse / plassere bygningene på tomtene med minimale inngrep i terrenget. Og samtidig - i samspillet bolig og natur - skape gode uterom. I tråd med dette utarbeidet reguleringsarkitekt Hans Mollø – Christensen en bebyggelsesplan hvor både bolig og garasjer var plassert på hver tomt og begge byggene skulle byggemeldes samtidig for å sikre en helhetlig god saksbehandling. Hver enkelt kjøper var kontraktforpliktet til å forholde seg til dette når de skulle bygge. Det ble også lagt inn en privat servitut om deleforbud på tomten for å ivareta områdets karakter.

Eventuelle avvik eller dispensasjonssøknader måtte godkjennes av landskapsarkitekt Grindaker vedr. terrenginngrep. Og materialitet og det visuelle måtte tilsvarende godkjennes av reguleringsarkitekten som tilpasning innenfor de retningslinjene som var utarbeidet for Ingieråsen.

Familien har opp gjennom årene vært opptatt av å ivareta kvalitetene ved det opprinnelige arkitektoniske bomiljøet på Ingieråsen. Og samtidig ønsket vi å prøve å ivareta beboernes behov for bokvaliteter i tråd med tidens utvikling av boligstandarder.

I forslaget til ny områdeplan for Ingieråsen ønsker kommunen å ivareta kvalitetene ved bomiljøet på Ingieråsen. Dette synes vi er positivt. Samtidig kommer vi med innspill til forslaget om ny områdeplan som vi mener på en god måte kombinerer opprinnelig intensjon med planene med dagens krav og behov knyttet til eneboliger og de sentrale retningslinjene for boligplanlegging. Og som er en fortsettelse av den opprinnelige fremtidsrettete helhetstanken for Ingieråsen.

Med vennlig hilsen

Eivind Sundt (sign.)  
for Eva Sundts dødsbo

Nordre Follo kommune  
Postboks 3010,  
1402 Ski.

Kolbotn, den 10.febr. 2021

mrk. 2019002

## **MERKNAD TIL OMRÅDEPLAN INGIERÅSEN**

Vi viser til offentlig ettersyn for områdeplan for Ingieråsen.

På vegne av grunneier Eva Sundts dødsbo ønsker vi å kommentere reguleringsbestemmelsene slik de er foreslått. Bakgrunnen for dette er at vi mener bestemmelsene har mangler i forhold til å videreføre de intensjoner som ble lagt inn i den opprinnelige planen.

### **Bakgrunn**

Ingieråsen-planen(e) ble i sin tid utviklet av familien Sundt. Det var høye ambisjoner om områdets grønne preg, bebyggelse og kvaliteter og den foreslåtte områdeplanen ønsker å videreføre disse kvalitetene.

De opprinnelige planen (e) var utformet som bebyggelsesplaner der husplassering og garasjer var inntegnet. Dette er i stor grad gjennomført men ikke konsekvent.

### **Opprinnelige planer vs. ny plan- bl.a. husplassering og garasjer**

I de opprinnelige planene var møneretninger og garasjer inntegnet. Garasjene var tegnet frittliggende eller i sammenheng med hus og hadde ikke alltid samme møneretning som huset. Riktignok var det ofte tegnet enkeltgarasjer, men bebyggelsen var planlagt i forhold til landskap og orientering på en nennsom måte. Vi savner en tilnærming som drøfter bedre hvordan de opprinnelige intensjoner om bebyggelses- struktur og sammensetning kan videreføres. For eksempel heter det nå at garasjer ikke skal stenge for hovedhusets inntrykk mot vei. Dette var ikke alltid tilfelle i den opprinnelige planen. Det var i noen tilfelle tegnet garasjer som lå mellom hus og vei. Det var også tegnet garasjer som lå i tomtedele i samarbeid med nabotomter osv. I det hele tatt ble garasjene brukt bevisst for å danne gode uteromssituasjoner.

Den nye planen erstatter den eksisterende og husplassering er ikke lenger gjeldende. Vi forstår at det er vanskelig å videreføre bebyggelsesplanen og at det ikke er ønskelig med for detaljerte byggelinjer. Allikvel mener vi bestemmelsene bør kunne åpne opp for at tomtene kan bygges med volum som slutter seg til prinsippene i den opprinnelige bebyggelsesplanen. Dette gjelder særlig plassering av garasjer og møneretning på disse. Vi ser at enkeltgarasjer er noe annet enn dobbeltgarasjer og at disse ikke kan sidestilles. Imidlertid kan man tenke seg at f.eks. lave enkle carporter burde kunne inngå i dette området etter prinsipper fra opprinnelige planer.

**Kommentar til bestemmelser om estetikk.**

I §2e) Estetikk og utforming heter det i 3. kulepunkt: «*Nye tiltak skal videreføre eller i det vesentlige opprettholde den opprinnelige bebyggelsens uttrykk og karakter.*»

Dette er begreper som vi gir vår prinsipielle tilslutning til. I vår tolkning oppfatter vi at det ligger i begrepet *videreføring* at en god moderne tolkning inn i vår tid bør være mulig. Her er det altså en skjønnsmessig vurdering som skal legges til grunn.

Det er imidlertid et spørsmål om hva som ligger i begrepet «*opprinnelig*». Innenfor planområdet er det oppført bygninger også senere enn 60- tallet. Hvis det er et hus oppført i år 2000: skal man da ivareta dette uttrykket, eller ligger det en intensjon om å «implementere» et uttrykk i 60- talls tradisjon? Vi ber om at denne bestemmelsen tydeliggjøres.

**Planbeskrivelsen og historien.**

Det heter i planbeskrivelsen at det i et regionalt kulturhistorisk perspektiv er ønske om å ivareta kvaliteter i området , blant annet fordi det finnes flere hustyper som er mer eller mindre intakte slik de var oppført.

Som Sundt påpeker i sitt følgebrev var Ingieråsen et foregangsprosjekt i nasjonal sammenheng. Vi er nysgjerrig for bakgrunnen for valg av de opprinnelige ulike hustyper og tilnærming til landskap og bebyggelse , og vi tror det finnes arkivmateriale som kan belyse denne historien. I en kulturhistorisk sammenheng er det viktig å få frem rammebetingelser og begrunnelser for bebyggelsestypologi og struktur. Kort sagt historien om planen og planprosessen. Vi håper dette kan få større oppmerksomhet i planbeskrivelsen.

Med vennlig hilsen  
KVERNAAS Arkitekter AS  
Per Furuseth  
Siv. Ark MNAL

Nordre Follo kommune  
Postboks 3010,  
1402 Ski.

Kolbotn, den 10.febr. 2021

mrk. 2019002

## **HØRINGSINNSPILL OMRÅDEPLAN INGIERÅSEN**

Innspill til ny boligtomt

Vi viser til offentlig ettersyn for områdeplan for Ingieråsen.

På vegne av grunneier Eva Sundts dødsbo anmoder vi om justering av plankartet slik at det kan innarbeides en ny boligtomt i området.

I oppstarten av planarbeidet skulle grunneiere inviteres til medvirkningsmøte. Dette ble ikke gjennomført av kommunen. Innspill fra Eva Sundts dødsbo er derfor ikke tidligere presentert. Vi ber derfor om at det nå blir vurdert på lik linje med et innspill til oppstart.

### **Bakgrunn**

Ingieråsen-planen ble i sin tid utviklet av familien Sundt. Det var høye ambisjoner om områdets grønne preg, bebyggelse og kvaliteter og den foreslåtte områdeplanen ønsker å videreføre disse kvalitetene. Et av virkemidlene for å videreføre det grønne preget er å ikke tillate deling av tomter. Tomtene er store men ikke store nok for at en deling ikke ville medføre en betydelig annen bebyggelsesstruktur (små tomter). At det ikke er tillatt tomtedeling mener vi ivaretar de opprinnelige intensjonene på en fin måte.

Et spørsmål om ny tomt må imidlertid betraktes på en annen måte. Vi mener det ikke er til hinder for å videreføre intensjoner i Ingieråsen-planen å se på muligheter for ny tomt, dersom det ikke går ut over vesentlige verdier og ivaretar hensyn til grøntstrukturer m.v.

Arealet i skråningen langs med Ingierveien i øst er lagt ut et som friområde. Tomten som vi foreslår og friområdet er eiet av Eva Sundts dødsbo og ligger nært bussholdeplass og Kolbotn sentrum. Det ligger derfor godt til rette for en ny bolig her.

### **Hvorfor en ny tomt- regionale føringer**

Kolbotn ligger i det såkalte bybåndet i Regional plan for areal og Transport for Oslo og Akershus. Bybåndet skal ta en høy andel av veksten i befolkning og arbeidsplasser. Det heter videre i planen at utbygging først og fremst skal skje i gangavstand til banestasjoner.

Fra den foreslåtte tomten er det ca. 650 meter å gå (på fortau, og gang sykkelvei) til Kolbotn stasjon. Under 1 km regnes som gangavstand. I et bærekraftperspektiv er det derfor ønskelig med flere boliger her.

**Ny tomt innenfor Ingieråsen boligområde- videreføring av områdekarakter**

Den foreslåtte tomten er lett tilgjengelig og blir en naturlig utvidelse av det østre boligområdet mot Ingierveien. Tomten blir på ca. 1,2 daa og faller fint inn i tomtestørrelsene i området. Tomten og terrenget gir gode muligheter for å få til en bolig med meget gode solforhold og miljø og ikke minst kunne tilføres en bolig som kompletterer 60-talls bebyggelsen i volum og skala. Tomten er ikke støyutsatt og er et delvis åpent område vendt mot Per Lassons vei og med skogsvegetasjon mot øst og Ingierveien.

Grøntområdet langs Ingierveien fungerer som en grønn buffer mellom boligområdet og vei. Området generelt er ikke spesielt tilgjengelig eller attraktivt som friområde for lek eller aktivitet da det er betydelige terreng- forskjeller. Øverst i landskapsdraget opp mot Per Lassonsvei er det slakere terreng og det er her vi foreslår tomten. Dette arealet har allerede et visst hagemarkspreg og det fremgår også av det kommunale kartgrunnlaget.

Tomteforslaget forutsetter at den grønne bufferen og stiforbindelsen ned til bussholdeplassen blir opprettholdt.

Vi mener tomteforslaget og skisse til bebyggelse vil tilføre en ny bolig innenfor Ingieråsen på en god måte og at det kan videreføre kvalitetene i området. Ny bebyggelse vil kunne oppføres innenfor de bestemmelser som nå er foreslått med tanke på møneretning, garasjeplassering m.v. i respekt for og i god sammenheng med eksisterende bebyggelse. Vi ber derfor om at arealformålet bolig justeres slik at den viste tomten kan realiseres som boligtomt.

Med vennlig hilsen  
KVERNAAS Arkitekter AS

Per Furuseth  
Siv. Ark MNAL

