

**From:** Christian Foss <christian.foss@fossco.no>  
**Sent:** torsdag 4. februar 2021 17:09  
**To:** Postmottak Nordre Follo kommune  
**Cc:** Lotte Rostad Jensen  
**Subject:** UTTALELSE VEDRØRENDE OMRÅDEREGULERING FOR INGIERÅSEN SAMT UTKAST TIL PLANBESTEMMELSER – SAKSNR. 2019002

UTTALELSE VEDRØRENDE OMRÅDEREGULERING FOR INGIERÅSEN SAMT UTKAST TIL PLANBESTEMMELSER – SAKSNR. 2019002

Det vises til formannskapetets vedtak av 26.11.2020 vedrørende vedtak , plan ID 19/00172 vedrørende ovennevnte.

Vi, som eiere av eiendommen Halfdan Kjerulf vei 13 – 247/61 – Lotte Jensen og Christian Foss ønsker med våre kommentarer og innsigelser at våre kommentarer tas med i behandlingen knyttet 2. gangs behandlingen av ovennevnte sak.

Innledningsvis bekrefter vi at vi gir vår fulle tilslutning til Ingieråsen's Vel sin fellesuttalelse datert 5. februar 2021, som er innsendt som eget dokument.

## 1. INNLEDNING

Vi ønsker i tillegg til vår tilslutning til Vellet's innspill å komme med følgende tilleggsbemerkinger som vi anser vesentlig tilknyttet det forestående.

Det har vært en meget langdryg prosess som nå forhåpentligvis får en positiv ende for alle de berørte eiendomsbesitterne som ligger under området Ingieråsen. Vi opplever at denne prosessen har bidratt til en situasjon hvor flere av oss ikke har hatt mulighet til å disponere våre eiendommer, som burde være helt unødvendig, som forhåpentligvis snart kommer til en ende.

At området Ingieråsen ble etablert og regulert for ca 55 år siden, med enkelte unntak, skal så til de grader detaljreguleres bør vel egentlig tale mot sin egen rimelighet. Hovedformålet fra kommunens sin side og enkelte beboere har vært å unngå fortetning av det etablerte området. Kort fortalt, ett ønske og ett krav om delingsforbud uavhengig av tomtens størrelse og topografi, samt at øvrige bestemmelser i tidligere Oppegård kommune ikke kunne innarbeides eller tilpasses for området Ingieråsen.

Slik vi opplever denne saken slik den nå presenteres, er en detaljregulering av hustyper, trær, størrelser og utforming som ikke hører hjemme i 2021. Vi håper saken ved politisk behandling kan utforme en områderegulering som i hovedsak lager særbestemmelser knyttet utnyttelse og deling, og ikke detaljstyrer hver enkelt eiendom på en slik måte at boligene kan fungere tilfredsstillende også i 2021. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at de tenkte sone områdene ikke tar høyde for senere utvikling eller eiendomsstørrelse som varierer fra ca. 900 kvm til 2700 kvm i hovedsak, må differensieres.

## 2. KOMMENTARER TIL REGULERINGSBESTEMMELSENE FOR INGIERÅSEN

Tar man utgangspunkt i de ulike forslag til bestemmelser, bemerkes følgende;

Ingen beboere i området Ingieråsen er tjent med at området gror igjen. Tar man utgangspunkt i hvordan området var på midten av 60 tallet, har tilveksten og størrelsen på trær med mer, bidratt til at enkelte området er fullstendig gjengrodd. Dette kan aldri har vært intensjonen fra hverken

kommunens eller opprinnelig utbygger sin side. Vi stiller oss derfor sterkt undrende til hvorfor man på den ene siden skal begrense høyden på hekker under § 3, pkt a) for derigjennom under bokstav b) og frede trær med stammeomkrets over 90 cm. Og kreve slike regulering vil skape meget mørke rom hvor de står og for øvrig kunne skape dårlige lys og utsiktsforhold, mørke naboforhold og ellers en detaljregulering som beboerne i området ikke er tjent med. Vi anbefaler således at dette tas ut av planen.

Under § 4, pkt a) er inntatt hovedpoenget for endret områderegulering. Slik vi opplever differensierte størrelse, er det fullstendig urimelig at vår eiendom på ca 900 kvm, skal ha en maksimal utnyttelse på 20% BYA. Vi tilslutter oss selvfølgelig Vellet's kommentar, men mener at reguleringsbestemmelsene må åpne for ytterligere økning for mindre tomter, som f.eks. er under 1500 kvm. Legger man til grunn en generell utnyttelse på eiendommene i området på 25% BYA, bør denne økes til 30% BYA for tomter som er under.

Man skal huske på at planen søker regulert en maks utnyttelse hvor samtidig utvendige boder/uthus og garasjer vil inngå i BYA – tallet. Dette kommenteres nedenfor under pkt. Bygninger uten varig opphold.

§ 4, pkt e) ; Denne form for detaljregulering basert på ett ferdig utbygget område hører ikke hjemme i 2021, og bør fjernes både under generelt og under tilbygg, påbygg m.m. Her ligger klare muligheter i bygningsmyndighetenes føringer til å ivareta dette uten at dette skal spesifiseres slik.

Det som virkelig er uheldig, og som ikke kan vedtas er bestemmelsene under varig opphold;

For oss med 900 kvm tomt vil dette i praksis bety at vis man har en utebod på 15 kvm, kan vi maks bygge en garasje på 35 kvm. Det kan neppe være planens intensjon å begrense eiendommenes muligheter til å bygge dobbelt garasjer med f.eks boder i bakkant som utgjør inntil 50 kvm. Dette følger forøvrig bygningslovens intensjoner og generelle regler for å tilpasse blant annet slike bygninger til bilparken i 2021, og ikke å sette tiden 50 år tilbake.

Dette oppfattes som meget uheldig, og vi ber om at denne bestemmelsen primært fjernes i sin helhet, eller begrenser maksimalt fotavtrykk kun til å gjelde garasjer.

§ 4, g) Kulepunkt 4 vedrørende sprengningsarbeider m.m. bør fjernes i sin helhet og erstattes med kommunens generelle bestemmelser som omhandler disse forhold. Tilsvarende detaljregulering som forsøkes innarbeidet under kule punkt 2, som beskriver maks 10% harde overflater, er ikke tilpasset hverken området eller stedet for øvrig og bør fjernes fra bestemmelsene.

### 3. AVSLUTNING

Vi er en familie som bor i Halfdan Kjerulfs vei og er en stikkvei som består av til sammen 10 hus. Vi er det eneste huset som ikke har fornyet eller bygget dobbelgarasje, dvs. den opprinnelige garasjen fra 1962 står plassert inntil grensen til naboen i nr 15. Vi har siden 2015 forsøkt å bygge en ny garasje tilpasset dagens krav til utførelse men har på tross av gjentatte forsøk, fortsatt ikke kommet ett skritt videre. Vi var nesten i mål i 2019, men ett politisk vedtak i UMP ble endret ved utvalgets leder i påfølgende møte, hvilket igjen satt vår søknad på stedet hvil.

Slik bestemmelsene nå fremtrer, og legger til grunn behovet for en vanlig utebod på 15 kvm ( normalstørrelse), er garasjen ikke mulig å bygge, slik den er omsøkt flere ganger. Vår søknad er helt i tråd med de øvrige garasjene i stikkveien, men vil etter de foreslåtte bestemmelse kreve dispensasjon. I praksis vil dette gjaldt alle garasje som er oppført i vår stikkvei, mer eller mindre, og det kan ikke være hensikten.

Vi håper at administrasjonen og politikerne i kommunen ser disse uheldige forholdene vi har påpekt og endrer disse frem til 2. gangs behandling. Det må antas at også de politiske utvalg ser det samme og tar til etterretning våre innspill.

**Mvh:**

**Lotte Rostad Jensen og Christian Foss / Halfdan Kjerulfs vei 13**