

Hei.

I møtet 12. august gav vi tilbakemelding på det mottatte utkastet til reguleringsplan (inkl planbeskrivelse). I slutten av møtet ble vi oppfordret til å gi enda mer konkrete kommentarer til det oversendte materialet. Vedlagte dokument inneholder det, samt en kortfattet oppsummering av hvor beboerne står i saken.

Kommentarer til planbeskrivelsen:

1.3.1 «De opprinnelige planene».

Beboerne opplever ikke de opprinnelige planene som like detaljerte som planbeskrivelsen legger opp til. Dette gjelder spesielt «fotavtrykk», og kan ikke forstå at det gamle plankartet skulle si noe om konkret om byggelinjer, utnyttelsesgrad eller plassering på tomta. Vi viser her til en oversikt vi tidligere har utarbeidet, den indikerer at ingen hus har identisk fotavtrykk som i planen, 1/3 av husene ligger omtrent der de er tegnet inn, 1/3 av husene ligger i nærheten av der de er tegnet inn mens 1/3 av husene ligger et helt annet sted enn de er tegnet inn (<https://www.dropbox.com/s/5xmx5f1wpw0oawl/Plankart%20sammenlikning.pdf?dl=0>).

1.3.1 «Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse»

Planbeskrivelsens påstand om at «småhusplanen fra 2007 åpnet for tomtedeling og fortetting» medfører ikke riktighet.

- De delene av Ingieråsen som omhandles ble utviklet basert på reguleringsplaner fra 1964 og 1965. Ingen av disse planene inneholder bestemmelser som forhindrer deling av tomter. Forbudet mot deling av tomter er nedfelt i en privat servitutt som var en del av kjøpekontrakten mellom grunneier og kjøper.
- Reguleringsplanen som ble vedtatt i 1997 inneholder heller ikke noe hinder mot deling og fortetting. Den inneholder generelle bestemmelser om tomtestørrelser ved etablering av ene- og omannsboliger.
- Reguleringsplanen som ble vedtatt i 2007 inneholder de samme formuleringene som planen fra 1997, og kan således ikke ha vært instrumentell

Planbeskrivelsens påstand om at «Dette bidro til at to av Ingieråsens opprinnelige hus i 2012 ble revet og erstattet av tre vertikalt delte tomannsboliger og en mindre enebolig.» medfører således heller ikke riktighet.

- Forettingen var en konsekvens av at en privat utbygger tok seg ulovlig til rette og brøt den private servitutten som forbød tomtedeling.
- Beboerne klarte ikke å stanse ferdigstillingen av prosjektet, men utbygger ble dømt av en enstemmig Voldgiftsrett og måtte betale erstatning.

3.2 «Kulturmiljø»

I plandokumentet skriver dere «Uten en helhetlig reguleringsplan som ivaretar kulturmiljøet har det vært utfordrende å forvalte området på en god og helhetlig måte.»

Vi opplever dette som feil. Hvis man ser bort fra fortettingen som skjedde i 2012 har beboerne på Ingieråsen klart å forvalte bomiljøet meget godt. For å tilpasse bebyggelsen til moderne krav har

enkelte oppgradert og utvidet sine hus i større og mindre grad, men ingen mener at dette har påvirket bomiljøet. Bygningsmassen fremstår i all hovedsak som den alltid har gjort, og det samme gjelder grøntpreget. Vi viser i så måte til oversikten vi tidligere har laget og som vi oversendte Arkitema (https://www.dropbox.com/s/ggcpes0dch1rie3/Nabolagsprofil_arkitema.docx?dl=0).

Vi mener således reguleringsplanene vi har hatt opp igjennom, i kombinasjon med respekt for den private servitutten som forbyr tomtedeling, har vært mer enn nok til å bevare kulturmiljøet på Ingieråsen.

3.3 «Fotavtrykk og utvidelse»

Det er ikke korrekt at eiendommene har hatt bestemmelser om BYA på maks 22%. Både i planen fra 1997 og i planen fra 2007 kunne man (forenklet) kunne bygge inntil 25% i 2 etasjer og 17% i tre etasjer. (Og dette ble i den generelle småhusplanen fra 2016 forenklet til 22% i 3 etasjer for alle andre områder.)

4.6 «0-alternativet»

De opprinnelige planene gjaldt frem til 1997. I denne perioden ble flere av husene bygget ut, og det ble oppført garasjer og annet. Dette ble gjort helt uten dispensasjoner. Mellom 1997 og 2016 ble det også både bygget på og ut uten dispensasjoner.

Etter at området i 2016 ble satt tilbake til de opprinnelige planene er det kun gitt tillatelse til marginale tiltak på eiendommene, og vi mener det ikke er gitt en eneste dispensasjon. Området har opplevd byggestopp. Det er uklart for beboerne hvorfor byggesak har en annen tilnærming nå enn i perioden 1962 til 1997 gitt at det er de samme planene som ligger til grunn.

Det som står i dette avsnittet er således ikke korrekt.

Kommentarer til utkastet til reguleringsbestemmelser

3.1: Dersom folk ønsker å sette opp gjerde må de selv kunne velge hva slags type

3.2: Beboerne ønsker ikke forbud mot å felle trær over en viss størrelse. Dette vil føre til at området gror igjen og har liten påvirkning på grøntpreget.

4.1.1 Beboerne støtter forbudet mot tomtedeling.

4.1.2 Vi støtter også bestemmelsen om at det kun tillates å oppføre eneboliger.

4.1.3/4.1.4 Vi støtter ikke forslaget om å dele området inn i flere felter og at det er ulik grad av utnyttelse på de ulike feltene. Det er variasjoner på tomtestørrelser innenfor feltene, og en slik segregering er uheldig og kompliserende.

Beboerne støtter forslaget om å kun tillate hus med to etasjer. Dette kan imidlertid ikke kombineres med lav utnyttelsesgrad. Småhusplanen fra 2016 tillater 22% i tre etasjer. Vi ønsker oss tilbake til planene fra 1997 og 2007 som tillater 25% i to etasjer.

4.1.5 Beboerne ønsker ikke forbud mot å rive eksisterende bebyggelse. Om ønskelig må det være mulig å rive et hus og føre opp et nytt innenfor gjeldende regelverk og med samme uttrykk.

«Tilbyggets gesims og mønehøyde skal ikke overstige bygningens gesimshøyde. Påbygg skal ikke overstige bygningens mønehøyde.» Første ledd må være feil. Det vil tilbygg med lav takhøyde. Siste ledd er ikke relevant dersom man bestemmer at det ikke skal være mer enn 2 etasjer.

Beboerne kan ikke se at det er hensiktsmessig å regulere tilleggsbygningers samlede maksareal. Bestemmelser om utnyttelsesgrad er tilstrekkelig.

Det kan ikke kreves at garasjer skal ha samme takvinkel og møneretning som bolighus. Eksempelvis skråner mange av tomtene kraftig og det vil være naturlig å legge garasjene inn i terrenget slik at de i praksis ikke synes. Da kan det være naturlig å ha flate tak med opparbeidet eller terrasse på toppen.

7.1 Beboerne ønsker ikke spesielle hensynssoner. Dette vil slå skjevt ut avhengig av hvordan beboerne har forvaltet sine eiendommer til nå. Det er store fellesareal og grøntbelter som ikke tilhører de enkelte tomtene, disse vil gi tilstrekkelige sammenhengende soner.

Generelle kommentarer og oppsummering

Når dere spør beboerne hva de setter pris på ved bomiljøet på Ingieråsen, trekker de fleste frem ting som store tomter med god plass, et utpreget grøntmiljø med naturlig vegetasjon, generøse friarealer, fravær av gateparkering, etc. De fleste uttrykker at nøkkelen til det gode bomiljøet ligger i den privatrettslige servitutten som forbyr tomtedeling. Denne er også en eksplisitt årsak til at mange har bosatt seg her, da man ønsker å bo i et område hvor man unngår fortetting.

Samtidig er bygningsmassen fra tidlig 60-tall og verken størrelse eller planløsninger dekker nødvendigvis dagens krav. Beboerne ønsker derfor store frihetsgrader når det kommer til hva de kan gjøre med eiendommene sine.

I lys av dette oppleves mange av tiltakene i utkastet til reguleringsplan som for strenge.

Beboerne har sagt at en generell småhusplan pluss forbud mot tomtedeling vil være et godt utgangspunkt for å bevare det gode bomiljøet, dette tilsvarer situasjonen man har vært i mellom 1997 og 2016 og som har fungert fint. I tidligere møter med kommunen har byggesaksavdelingen uttalt at dette er noe de mener vil være en god løsning, da det sikrer effektiv forvaltning av planen.

Beboerne støtter derfor å regulere inn forbudet mot tomtedeling. For å ytterligere å styrke bevaringen av det gode bomiljøet kan beboerne støtte bestemmelser som gjør at det kun er lov å bygge én enebolig (med utleiedeler) pr tomt samt bestemmelser som begrenser husenes høyde til 2 etasjer.

Når man begrenser husenes høyde opplever beboerne det urimelig at utnyttelsesgraden skal være lavere enn sammenliknbare områder. Et lavt hus med større grunnflate vil være mer diskret enn et høyt hus med mindre grunnflate. Beboerne ønsker således å videreføre bestemmelsene i reguleringsplanene fra 1997 og 2007 som tillater BYA på 25%. Videre ønsker man at det er total utnyttelsesgrad som er styrende, og ikke en egen maksbegrensning på tilleggsbygg som garasjer.

Beboerne ønsker ikke regler knyttet til fasader og annen estetikk. Man ønsker heller ikke strenge føringer knyttet til garasjer - gitt området's preg kan disse i mange tilfeller gjøres både smartere og mer diskrete ved å integrere dem i terrenget og eksisterende bygningsmasse. Beboerne ønsker under ingen omstendighet et eksplisitt forbud mot å rive eksisterende bygningsmasse. Vi vil anta at administrasjonen heller ikke ønsker denne typen bestemmelser da det introduserer stor grad av skjønn i byggesaksbehandlingen.

Beboerne mener et forbud mot å felle trær er urimelig. Da Ingieråsen ble bygget ut for 60 år siden var det et helt annet preg over vegetasjonen enn nå. Mange har vært påpasselige med å holde vegetasjonen i sjakk, mens det på en god del tomter har vært mangel på pleie. Konsekvensen er at det mange steder er trær som oppleves som sjenerende for naboer.

Å forby felling av store trær vil gjøre at området gror igjen, og resultatet vil for mange være et lite attraktivt bomiljø med stadig dårligere sol- og utsiktsforhold. Etter beboernes syn er det dessuten de store tomtene med variert vegetasjon som gir området et grøntpreg, ikke de store trærne.

I tillegg inneholder Ingieråsen rikelig med fellesareal i form av parkliknende områder og korridorer med kraftig vegetasjon. Beboerne mener disse områdene i tilstrekkelig grad ivaretar behovet for store, sammenhengende vegetasjonsbelter og ønsker ikke at enkelte eiendommer innlemmes i hensynssoner.

Generelt sett mener vi de foreslåtte bestemmelsene er unødvendig omfattende, og etter vårt syn behøver man ikke klemme til like hardt på alle områder da noen bestemmelser gjør andre overflødige. Eksempel: En privat servitutt om forbud mot tomtedeling har vært tilstrekkelig til at Ingieråsen har kunnet bevare sin attraktivitet i mer enn 50 år. Man klarte ikke å hindre at en utbygger foretok en ulovlig handling, så å regulere dette offentligrettslig har således stor verdi. Forbud mot tomtedeling i kombinasjon med bestemmelser om kun én eneboliger i 2 etasjer vil gjøre Ingieråsen uinteressant for fortetting. Et område som er uinteressant å utvikle vil også bevare sitt grøntpreg. Snauhogst skjer normalt bare i forbindelse med fortettinger. Det burde egentlig være nok å se på dagens landskap: Det spirer og gror over hele Ingieråsen og trærne strekker seg langt mot sky – selv om det ikke er noe som hindrer beboerne i å felle dem. Hvorfor skulle beboerne plutselig endre adferd nå?

Avslutningsvis ønsker vi å minne om hva Karen Knobel sa i oppstartsmøtet: Det er viktig at planen er ønsket av de som bor i området.

Beboerne på Ingieråsen synes de bor i verdens beste nabolag. De ønsker ikke fortetting av typen som skjedde i 2012, men ønsker å ha samme frihetsgrader som de har hatt siden 1962. Disse har de beviselig klart å forvalte på en god måte, og ser ikke at det skal være nødvendig med føringer og begrensninger av det omfanget vi nå ser konturene av.

Vi håper innspillene er nyttige og gleder oss til å lese neste iterasjon av plandokumentene.