Ingieråsen boligområde

Vurdering av kulturmiljøet

Sammendrag

Ingieråsen ble regulert i starten av 1960-tallet, og har siden da vært omfattet av en rekke reguleringsplaner. Ved en revisjon av småhusplanen i 2016, ble Ingieråsen tatt ut av planen, og erstattet av de opprinnelige reguleringsplanene fra henholdsvis 1962 og 1965. Oppegård kommune ønsker nå å utarbeide en ny reguleringsplan for området, som både sikrer kulturmiljøet og områdets grønne kvaliteter, samtidig som beboere gis fleksibilitet til å gjøre endringer på boligene sine.

I dette dokumentet kartlegges, vurderes og verdisettes området på Ingieråsen. Hensikten er å gi Oppegård kommune en oversikt over kulturmiljøet og et best mulig faglig beslutningsgrunnlag for det videre arbeidet med en ny reguleringsplan for Ingieråsen.

Ingieråsen ligger vest for Kolbotn sentrum, cirka 14 kilometer sør for Oslo sentrum. Området er stort sett bygget ut mellom 1965 og 1970. Området består av småhusbebyggelse, hovedsakelig eneboliger, men med innslag av tomannsboliger. Ingieråsen vel består i dag av 197 eiendommer.

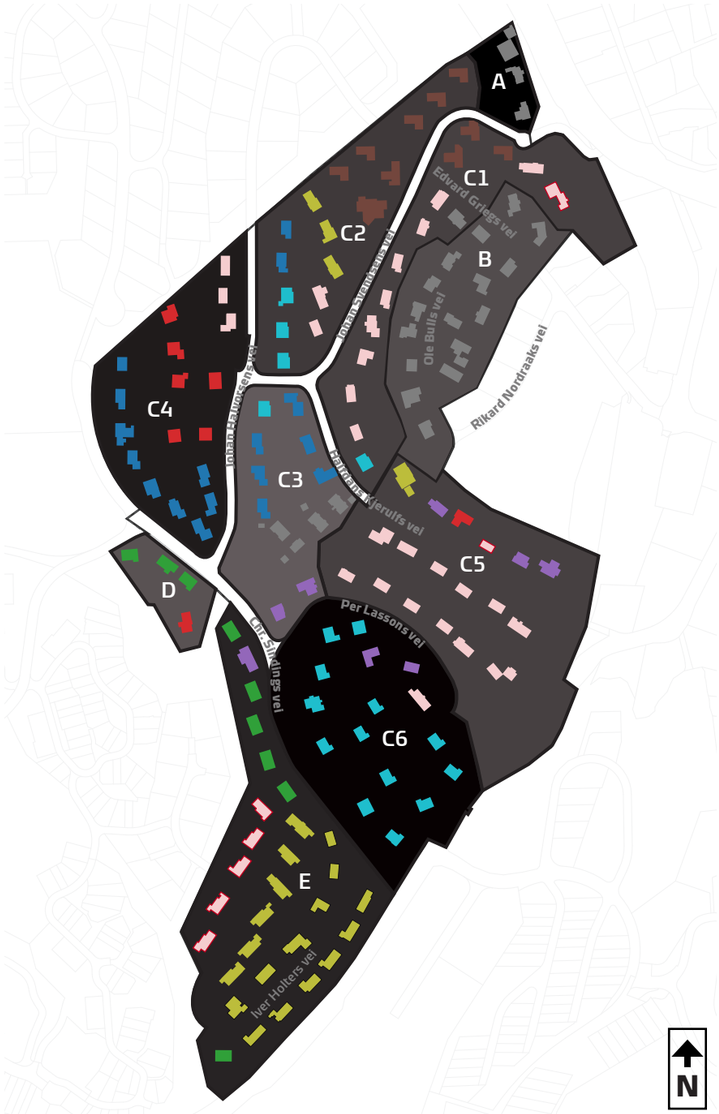
I denne vurderingen av kulturmiljøet på Ingieråsen er området inndelt i ti delområder. Delområdene beskrives, analyseres og verdisettes. Det vises hvordan området er etablert basert på åtte primære hustyper. Hustypene varierer i uttrykk, høyder og fotavtrykk og ligger i mindre klynger spredt over området.

Analysen gir en oversikt tomtestørrelser, boligenes plassering/ orientering og utnyttelsesgrader i området (%-BYA), og det vises eksempler på både ombyggete og mer autentiske boliger.

Hvert enkelt delområde er vurdert basert på autentisitet, sammenheng og helhet, dynamikk og endring og interaksjon mellom natur og kultur. Analysen viser hvordan landskapet har vært en viktig premissgiver for plasseringen av boligene og veiene, og det pekes på at område E samt områdene C3-C6 er spesielt interessante med mange originale kvaliteter, og derfor har høyere verdi enn det øvrige område.

Kulturminnevurderingen avsluttes med følgende konkrete anbefalinger til kommunens arbeid med ny reguleringsplan for området:

- Områdene A og B bør forbli i småhusplanen eller reguleres i egne/andre reguleringsplaner
- Det bør reguleres et forbud mot fortetting og deling av eiendommer
- Det bør reguleres et forbud mot økte byggehøyder
- Det bør utarbeides bestemmelser som sikrer at fotavtrykkene ikke utvides vesentlig
- Nye bestemmelser må sikre at det ikke gjøres vesentlige endringer på fasader
- Nye bestemmelser må sikre bevaring av landskapet/ hagestrukturen og store trær
- Nye bestemmelser må sikre avstand til vei



Oppsummeringskart som viser plasseringen av de åtte primære hustypene og de ti delområdene (A-E) på Ingieråsen.

Type A
Type B
Variasjon av type B
Type C
Type D
Andre hustyper
Type E
Type F
Type G
Type H
Variasjon av type H

ARKITEMA ARCHITECTS

Oppegård kommune

Innhold

Innledning 04

Hensikten med en ny reguleringsplan for Ingieråsen 04

Avgrensning 04

Metode 05

Datainnsamling 05

Analyseområdet 06

Ingieråsen 06

Kulturminner og kulturmiljøer 07

Registrerte kulturmiljøer 07

Tidligere reguleringer 08

Reguleringsplan for Ingieråsen 09

Reguleringsplan for Vestre Ingieråsen 10

Reguleringsplan for åpen småhusbebyggelse 11

Reguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse 12

Revidert reguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse 13

Stedsanalyse 14

Topografi 14

Grønnstruktur 14

Gatestruktur 14

Eiendomsstruktur 15

Overordnet bebyggelsesstruktur 15

Konsekvenser av småhusplanen 15

Hustyper 16

Registreringer 19

Områdebeskrivelse, vurdering og særskilt viktige kvaliteter 20

Område A 20

Område B 21

Område C1 22

Område C2 26

Område C3 30

Område C4 34

Område C5 38

Område C6 42

Område D 46

Område E 50

Verdivurdering og anbefalinger 54

Samlet verdivurdering 54

Anbefalinger til ny reguleringsplan 54

Innledning

Oppegård kommune skal utarbeide en ny reguleringsplan for Ingieråsen, et småhusområde vest for Kolbotn sentrum. Området på Ingieråsen er i dag regulert gjennom tre reguleringsplaner:

- Ingieråsen, planID 4702,
- Del av vestre Ingieråsen, planID 4703,
- Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse (småhusplanen) planID 201400

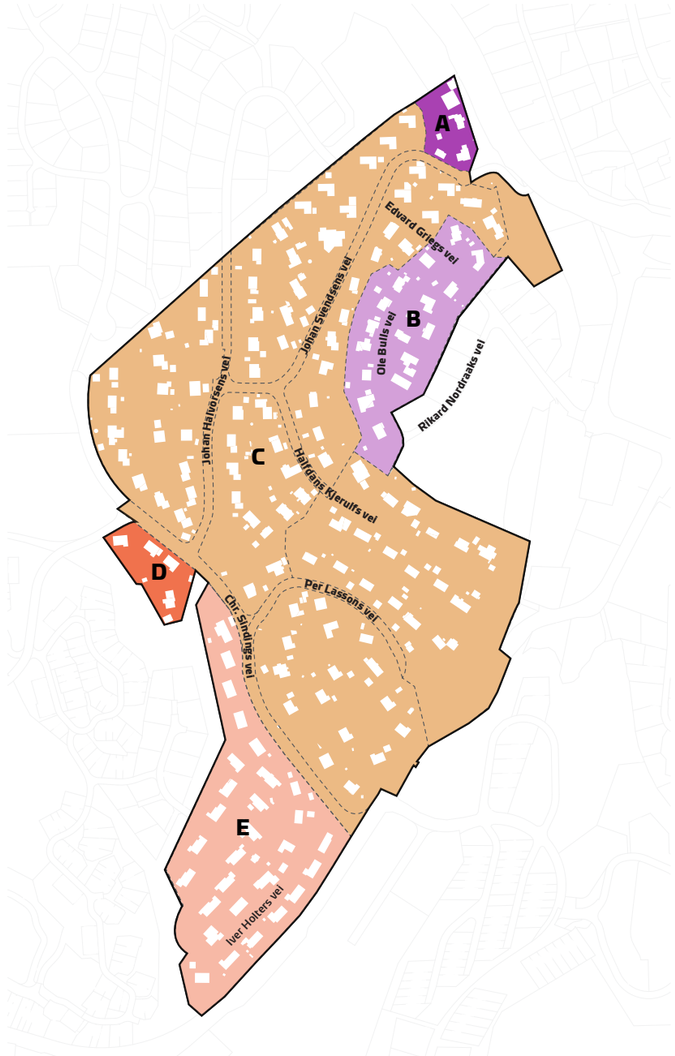
Hensikten med en ny reguleringsplan for Ingieråsen
Ingieråsen ble regulert i starten av 1960-tallet, og har siden da vært omfattet av en rekke reguleringsplaner. I 2007 ble Ingieråsen regulert i «småhusplanen». Småhusplanen viste seg imidlertid å ha en rekke uheldige konsekvenser for områdets utvikling, og ved en revisjon av planen i 2016, ble Ingieråsen tatt ut av planen, og erstattet av de opprinnelige reguleringsplanene. De opprinnelige planene er relativt rigide og utidssvarende, og det er derfor et stort behov for at det utarbeides en ny og tidssvarende reguleringsplan for området.

Formålet med den nye reguleringen er å sikre at beboere gis fleksibilitet til å gjøre endringer på eiendommene sine, samtidig som bo- og kulturmiljøet bevares. Reguleringsplanen skal således både sikre bevaring av viktige trekk og kvaliteter, samtidig som beboerne gis mulighet til å endre og modernisere eiendommene sine.

Hensikten med kulturminnevurderingen for Ingieråsen
I dette dokumentet kartlegges, vurderes og verdisettes området på Ingieråsen. Hensikten er å gi Oppegård kommune en oversikt over kulturmiljøet og et best mulig faglig beslutningsgrunnlag for det videre arbeidet med reguleringsplanen for området. Dokumentet gir en samlet verdivurdering av området, og avsluttes med anbefalinger til kvaliteter som bør hensyntas og sikres i ny reguleringsplan for Ingieråsen.

Avgrensning
Analyseområdet er definert av Oppegård kommune. Området er inndelt i fem området fra A-E. Analyseområdet baserer seg primært på reguleringsgrensene for opprinnelige reguleringsplaner. Område C er primært utviklet basert på reguleringsplanen for Ingieråsen, mens områdene D og E er opparbeidet basert på reguleringsplanen for Vestre Ingieråsen. Områdene A og B omfattes av småhusplanen.

“Hensikten med reguleringsplanen er å sikre at beboere gis fleksibilitet til å gjøre endringer på eiendommene sine, samtidig som bo- og kulturmiljøet bevares”



Område A og B omfattes av småhusplanen

Område C omfattes av reguleringsplan for Ingieråsen

Område D og E omfattes av reguleringsplan for del av Vestre Ingieråsen

Metode

Det finnes flere metoder og verktøyer for registrering og vurdering av kulturminner. Ingieråsen består imidlertid ikke av kulturminner i «klassisk forstand». Hensikten er først og fremst at det sammenhengende kultur- og bomiljøet skal vurderes. Områdets alder, karakter samt nåværende og fremtidige bruk gjør dermed, at det har vært nødvendig å tilpasse eksisterende metoder og verktøyer noe til denne oppgaven.

Det er i analysen og vurderingen av kulturmiljøet på Ingieråsen tatt utgangspunkt i fremgangsmåten for DIVE-verktøyet for kulturhistorisk stedsanalyse. DIVE står for:

Describe (beskrive)
Interpret (fortolke)
Valuate (vurdere)
Enable (aktivere)

Verktøyet er utviklet med henblikk på å integrere kulturhistoriske kvaliteter i planlegging og stedsanalyse. Verktøyet legger særlig vekt på å kartlegge og analysere hvilke sosiale, økonomiske, kulturelle og fysiske karakteristika som har vært viktige for stedets utvikling. Ettersom Ingieråsen bare er cirka 50 år gammelt, og er et monofunksjonelt område uten vesentlige endringer i bruk over tid, er nettopp dette fokuset ikke like relevant her. Ingieråsen er også et velfungerende boligområde, og heller ikke delen om å aktivere kulturminnene er derfor viktig for denne analysen. Det er derfor tatt utgangspunkt i DIVE-analysens metodiske tilnærming med først en beskrivende del, etterfulgt av en fortolkende del. Avslutningsvis gis det en vurdering av kulturmiljøet som legges til grunn for de endelige anbefalingene til kvaliteter som må sikres i ny reguleringsplan.

Dokumentet er med dette inndelt i fire deler:

1) Først beskrives analyseområdet, de opprinnelige/gjeldende reguleringsplanene gjennomgås og særlige karakteristika og kvaliteter kartlegges.

2) Heretter presenteres datainnsamlingen i form av feltregistreringer og samtale med Ingieråsen velforening.

3) Basert på analysen og dataene vurderes og verdisettes delområdene på Ingieråsen.

4) Avslutningsvis gis det anbefalinger til hvilke hensyn det bør tas i ny reguleringsplan, for å bevare viktige kulturhistoriske karakteristika, samtidig som beboerne gis frihet til å gjøre mindre endringer på sine eiendommer.

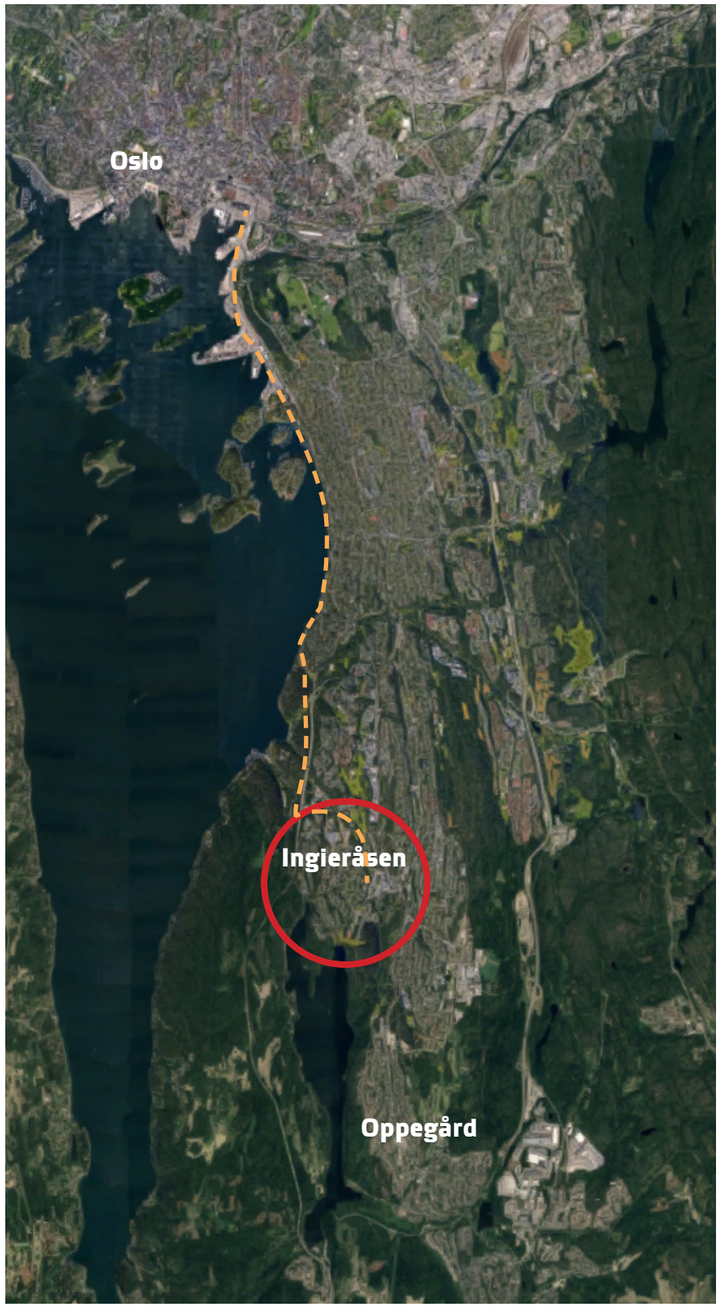
Datainnsamling
Som en del av den beskrivende fasen er det viktig å innsamle informasjon og kunnskap om analyseområdet. Det viste seg vanskelig å finne skriftlige kilder om utviklingen av Ingieråsen. I bøkene «Oppegård blir til» og «Oppegårds historie» beskrives Oppegård kommunes utvikling, og det fremheves flere utbyggingsprosjekter også etter 2. verdenskrig. Ingieråsen beskrives imidlertid ikke direkte, og denne boken har dermed vært med til å danne et generelt overblikk over den historien som utviklingen på Ingieråsen skriver seg inn i.

Viktigste kilder til informasjon om Ingieråsen har dermed vært en lengre samtale med Ingieråsen velforening, samt befaringer og egne feltregistreringer. Samtalen med Ingieråsen velforening ble gjennomført den 9. september. Her ble det gitt en introduksjon til Ingieråsens historie, utviklingen over tid samt ønsker til den fremtidige reguleringsplanen. Ingieråsen velforening har for øvrig bidratt med et stort datamateriale som bl.a. inneholder en foreløpig kartlegging av hustyper på Ingieråsen. Denne kartleggingen er dobbeltsjekket i felt, og er i vurderingene videreutviklet og analysert nærmere.

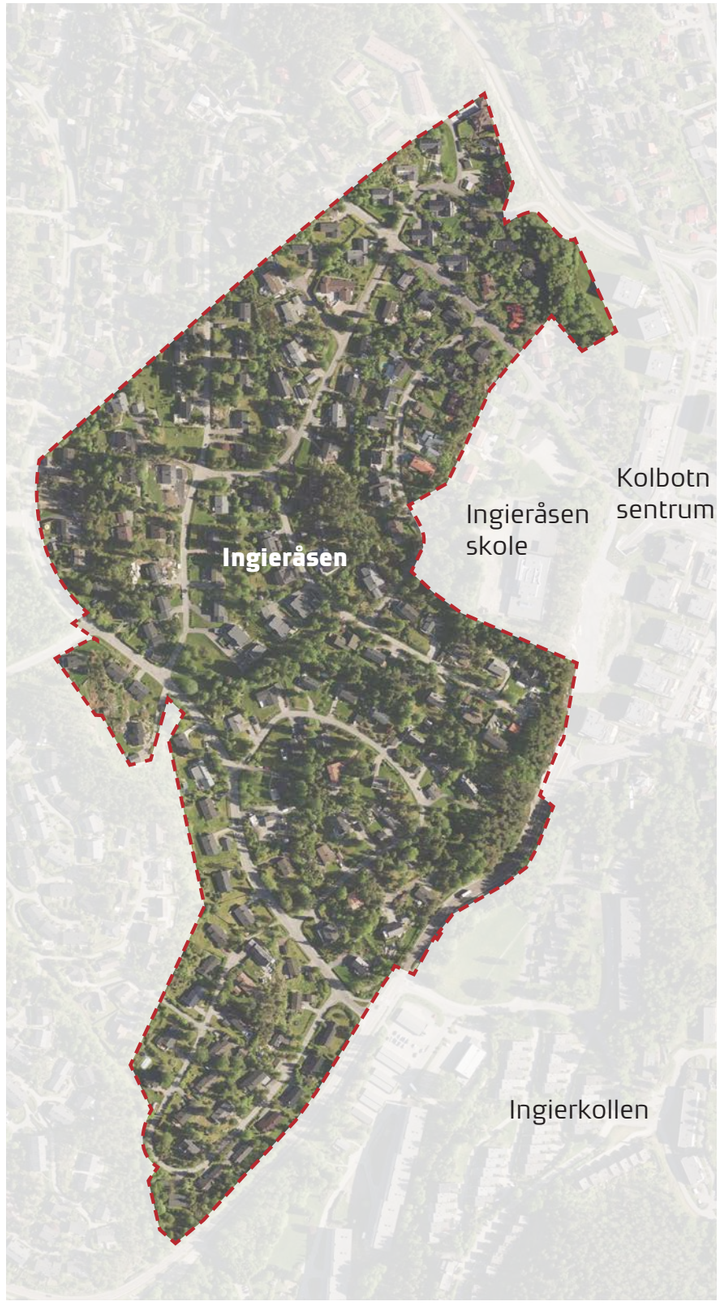
I forbindelse med oppstartsmøtet den 7.8.2019 ble det gjennomført en innledende befaring, denne ble 9. september supplert med en mindre befaring i forbindelse med samtalen med Ingieråsen velforening. Systematiske registreringer i felt ble gjennomført 25.9.2019.

Metodisk tilnærming basert på trinnene i DIVE-analysen

Analyseområdet



Ingieråsen ligger i Oppegård kommune, nordvest for Kolbotn sentrum, cirka 14 km sørøst for Oslo.



Analyseområdet på Ingieråsen består av 154 boliger. Området er bygget ut mellom 1965 og 1970.

Ingieråsen

Ingieråsen ligger vest for Kolbotn sentrum, cirka 14 kilometer sør for Oslo sentrum. Området består av småhusbebyggelse, hovedsakelig eneboliger, men med innslag av tomannsboliger. Ingieråsen velforening består i dag av 197 eiendommer, mens analyseområdet totalt består av 154 boliger.

Ingieråsen er stort sett bygget ut mellom 1965 og 1970, basert på reguleringsplaner vedtatt i 1962 og 1965. Oppegård kommune opplevde i denne perioden en sterk befolkningsvekst, og samtidig med utbygging på Ingieråsen ble andre store boligfelt i kommunen også etablert, såsom Hellerasten og Bråten I og II.

Grunneier for Ingieråsen var Eivind Sundt. Sundt hadde en visjon om å etablere et attraktivt bomiljø med kvaliteter som store tomter, naturlige grenser mellom eiendommene, ensartet bebyggelse, utpreget grøntmiljø, fravær av luftspenn og sikring av store friarealer. Sundt engasjerte arkitekter og landskapsarkitekter som la ned store ressurser i planlegging og detaljering av området.

Veiene på Ingieråsen ble gitt komponistnavn, de eldste komponistene nærmest sentrum, og de yngste lengst unna. Hele området ble bygget ut av Sundts eget byggeselskap før husene ble solgt til sine første eiere.

Sundts visjoner var i tråd med utbyggingsstyret i Oppegård kommunes føringer på denne tiden. Styret hadde sterke føringer for at boligene i kommunen skulle tilpasses "det gjenstridige terrenget i Oppegård - trær, skrenter og knauser skulle beholdes i størst mulig utstrekning. Anleggsmaskinene skulle fare varsomt fram. Forandre for å bevare. Oppegårds identitet som et sted som i kontrast til byen skulle bevares, et sted der innbyggerne kunne realisere drømmen om fritid på landet etter arbeidstid i byen" (Oppegård blir til, s 338).

Cirka 50 år etter utbyggingen av Ingieråsen fremstår området fortsatt som et grønt boligområde, med parkmessige kvaliteter som gjør området til et viktig rekreasjons- og turområde for Kolbotns innbyggere.

Kulturminner og kulturmiljøer

Kulturminner og kulturmiljøer er definert i lov om kulturminner av 1978 (kulturminneloven). Lovens formål er å sikre bevaring av kulturminner og kulturmiljøer, som en del av vår kulturarv og identitet og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning. Lovens § 2 definerer at det med kulturminner menes: alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhetlig sammenheng.

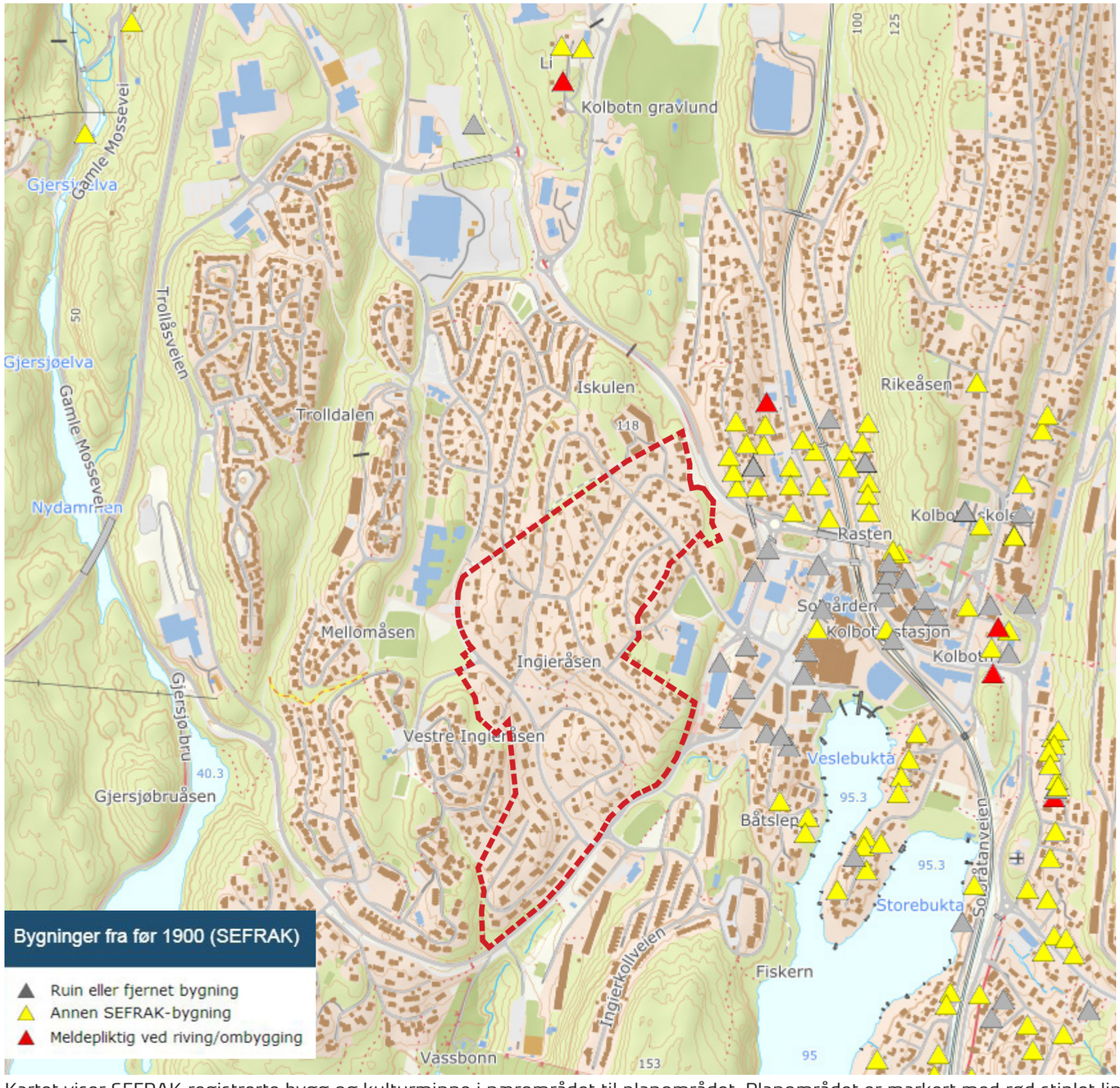
Alle kulturminner fra før 1537 samt stående byggverk fra før 1650 er eldre kulturminner som er automatisk fredet, mens kulturminner fra etter år 1537 betegnes som nyere tids kulturminner, og fredes gjennom enkeltvedtak (herunder bl.a. reguleringsplaner).

Registrerte kulturmiljøer

Ingieråsen er bare cirka 50 år gammel, og det er ikke registrert kulturminner innenfor eller i umiddelbar tilknytning til analyseområdet. Ingieråsen er dermed et «nytt område» i kulturminnehistorisk forstand. Det har ikke tidligere vært stort fokus på bygninger og miljøer fra etter 2. verdenskrig, og det vil her først og fremst være kulturmiljøet og områdets helhetlige preg som må vurderes.

"Et kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Også naturelementer med kulturhistorisk verdi kan inngå i et kulturmiljø"



Kartet viser SEFRAK-registrerte bygg og kulturminne i nærområdet til planområdet. Planområdet er markert med rød stiplet linje. SEFRAK-registreringer er vist med trekantsymbol (Utsnitt fra miljostatus.no).

Tidligere reguleringer

De opprinnelige planene
Ingieråsen ble utviklet basert på to reguleringsplaner, hhv; Reguleringsplan for Ingieråsen fra 1962 og reguleringsplan for Vestre Ingieråsen fra 1965. De opprinnelige reguleringsplanene er relativt detaljerte, med bestemmelser om plassering, fotavtrykk, takvinkel, volum mm. Reguleringsplanens bestemmelser sikret en helhetlig utvikling av området i tråd med Sundts visjoner for området. Kart og bestemmelser for de to reguleringsplanene er gjengitt på de neste sidene. Reguleringsplanenes bestemmelser er nesten like, mens plankartene naturligvis varierer noe.

Reguleringsplan for åpen småhusbebyggelse
I 1997 ble Ingieråsen en del av reguleringsplanen for Åpen småhusbebyggelse. Reguleringsplanen omfattet alle områder som i kommuneplanen var avsatt til boligformål, og var i så henseende å oppfatte som et supplement og en presisering av allerede gjeldende planer.

Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse
Områdereguleringen for frittliggende småhusbebyggelse (småhusplanen) ble vedtatt i 2007. Planen omfatter frittliggende småhusbebyggelse i hele Oppegård kommune.

Formålet med småhusplanen var først og fremst å ivareta kvaliteten i de eksisterende småhusområdene i kommunen og sikre gode bomiljøer. Planens store geografiske omfang gjorde imidlertid at reguleringsbestemmelsene skulle være førende for svært mange ulike eiendommer, uten at det ble tatt høyde for lokale særpreg og kvaliteter.

Som en konsekvens av planens generelle karakter, ble to av Ingieråsens opprinnelige hus i 2012 revet og erstattet av tre vertikalt delte tomannsboliger samt en mindre enebolig. Noe som tidligere gjeldende planer aldri hadde åpnet opp for.

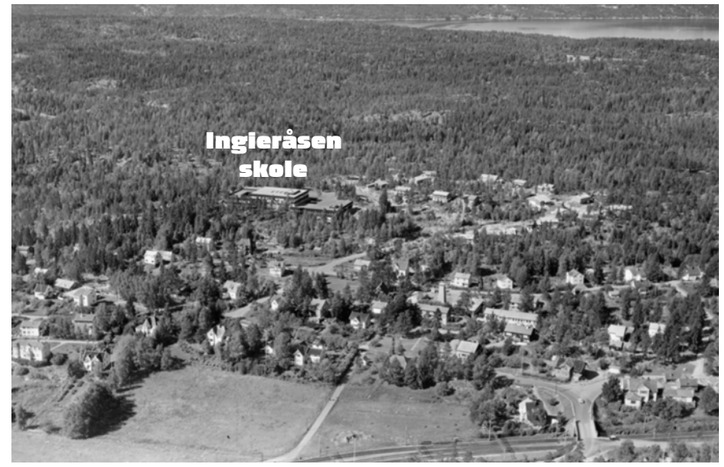
Revisjon av småhusplanen
De uheldige konsekvensene ved at Ingieråsen ble omfattet av småhusplanens generelle bestemmelser, førte til at det i 2016 ble gjort en revisjon av småhusplanen, hvor Ingieråsen ble tatt ut. Med dette ble de opprinnelige reguleringsplanene fra 1962 og 1965 på nytt gjort gjeldende.

I forbindelse med revisjonen ble det innhentet uttalelser fra Akershus fylkeskommune. Fylkeskommunen uttalte her:

"Dersom områdene skal omfattes av småhusbestemmelsene, kreves en mer grundig prosess for å fastsette rammene for mulige endringer. Innenfor Ingieråsen-området kan det være aktuelt med bestemmelser med ulike grader av bevaringshensyn. (...) Dersom områdene skal gis nye bestemmelser, anser vi det som et poeng for seinere forvaltning at det går tydelig fram av plankartet og bestemmelsene at områdene inneholder verdier som kulturminner og derfor skal vurderes ut fra et kulturminnesperspektiv".

Med bakgrunn i uttalelsen foreslo Rådmannen å ta ut de utvalgte reguleringsplanene/områdene av småhusplanen, og skrev ved sluttbehandlingen:

"Gjeldende reguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse datert 14.2.2007 omfatter størsteparten av villaområdene i den østlige delen av kommunen. Reguleringsbestemmelsene skal være førende for svært mange ulike eiendommer, og har derfor en form som er tilpasset dette. Bestemmelsene er generelle og tar ikke hensyn til enkelte særpreg. Dette prinsippet er videreført i forslaget til revidert reguleringsplan. Det er vanskelig å sikre gode og robuste bestemmelser som skal legge til rette for en generell utvikling av en stor del av kommunen, og samtidig skulle ivareta særegne kvaliteter som er spesielle for enkelte områder eller helheten i viktige områder".



Flyfoto fra 1961, før Ingieråsen er utbygget. Ingieråsen skole ses som et markant bygg ovenfor dagens Kolbotn sentrum. Tårnet til Kolbotn brannstasjon ligger der hvor dagens rådhus er plassert.

1962: Reguleringsplan for Ingieråsen vedtas

1965: Reguleringsplan for Vestre Ingieråsen vedtas

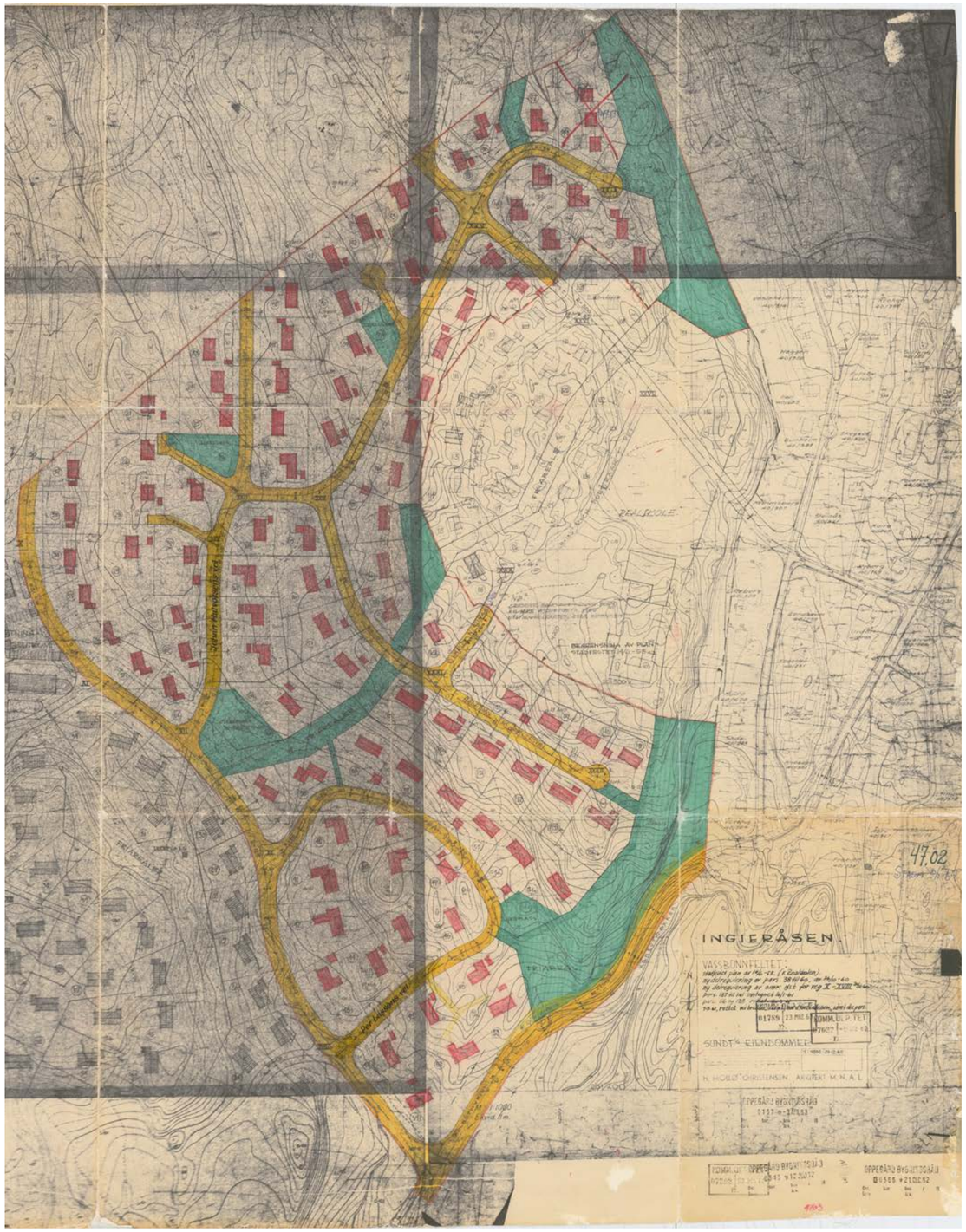
Ca. 1962-1970: Ingieråsen bygges ut

1997: Reguleringsplan for Åpen småhusbebyggelse trer ikraft

2007: Reguleringsplan for Frittliggende småhusbebyggelse trer ikraft

2016: Revisjon av Reguleringsplan for åpen småhusbebyggelse vedtas. Originale reguleringsplaner blir på nytt gjort gjeldende

Reguleringsplan for Ingieråsen



47.02

Avskrift.

VEDTEKTER FOR REGULERING AV EN DEL AV INGIERÅSEN - KOLBOTN I OPPEGÅRD.

Stadfestet av Kommunal- og Arbeidsdepartementet 1. juni 1962.

1. Husenes plassering fremgår av planen.

2. Bebyggelsen skal være åpen villamessig.

3. Bebyggelsen oppføres i en etasje med eventuelt innredet kjelleretasje i overensstemmelse med bygningslovens § 104.

4. Garasjer legges arkitektonisk i forhold til våningshusene. Ved byggeanmeldelse skal garasjeplass vises.

5. Intet hus eller garasje må oppføres nærmere midt av vei enn byggelinjen angir og planen viser.

6. Samme takvinkel skal gjennomføres for samme kvartal eller byggeflukt. Takvinkelen må ikke være steilere enn 22½ gr.

7. Mot lekeplasser, parkarealer og veier skal settes 80 cm. høyt flettverksgjerde med vinkeljern i overkant. Mellom de enkelte tomter kan tomtegrensene markeres med levende hegn eller gjerde som bestemt mot veier. Før gjerde mot vei settes opp, skal utstikning foretas av bygningsvesenet og terrenget planeres etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

8. Husfarge godkjennes av bygningsrådet eller den av bygningsvesenets tjenestemenn som rådet bemyndiger.

9. Ingen tomt må beplantes slik at det hindrer oversikt i veikryss eller virker sjenerende for nabo.

10. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

11. På de regulerte friarealer kan med bygningsrådets tillatelse oppføres nødvendig mindre bebyggelse eller anlegg for utnyttelse av friarealene - som barnehage o.l.

12. Transformatorstasjoner kan bare oppføres med bygningsrådets samtykke og skal plasseres slik at de virker minst mulig sjenerende for strøket. Hvor det er mulig skal de plasseres inn i terrenget.

Reguleringsplan for Vestre Ingieråsen

47.03

T 51/65.

VEDTEKTER FOR VESTRE INGIERÅSEN. Stadfestet av departementet 27. januar 1965.

§ 1. Husenes plassering fremgår av planen.

§ 2. Bebyggelsen skal være åpen, villamessig.

§ 3. Arealet i nord, vest for Chr. Sindings vei, reguleres til tomt for henholdsvis skole og forretningsbygg, som vist på planen. Denne bebyggelse skal ikke være over to etasjer.

§ 4. Tomt nr. 130 reguleres til forretningstomt med bebyggelse på ikke over to etasjer.

§ 5. På tomtene 57, 58, 59, 60, 61, 62, 78, 79 og 80 oppføres vertikaltdelte tomannsboliger i inntil 2 etasjer.

§ 6. Den øvrige bebyggelse oppføres i en etasje med eventuelt innredet kjelleretasje i overensstemmelse med bygningslovens § 104 eller vedtekt til denne.

§ 7. Garasjene legges arkitektonisk i forhold til våningshusene. Ved byggeanmeldelse skal garasjeplass vises.

§ 8. Intet hus eller garasje må oppføres nærmere midt vei enn byggelinjen angir.

§ 9. Adkomsten til hjørnetomtene ved fylkesveien legges fra sideveiene og minst 40 meter fra fylkesveiens senterlinje. Hvor dette ikke er mulig, skal adkomsten legges helt inn til nabogrense. - Unntak fra denne bestemmelse kan bare meddeles av fylkesveisjefen.

§ 10. Samme takvinkel og fasademateriale skal gjennomføres for samme kvartal eller byggeflukt. Takvinkel må ikke være steilere enn 22.5°.

§ 11. Mot lekeplasser, parkarealer og veier skal settes opp 80 cm. høyt flettverksgjerde med vinkeljern i overkant. Mellom de enkelte tomter kan tomtegrensene markeres med levende hegn eller gjerder som bestemt mot veier. For gjerde mot vei settes opp må terrenget planeres etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og utstikning. Mot vei kan bygningsrådet i særlige tilfeller godkjenne en annen markering.

§ 12. Lekeplasser, skiveier, samt friarealers beliggenhet fremgår av planen.

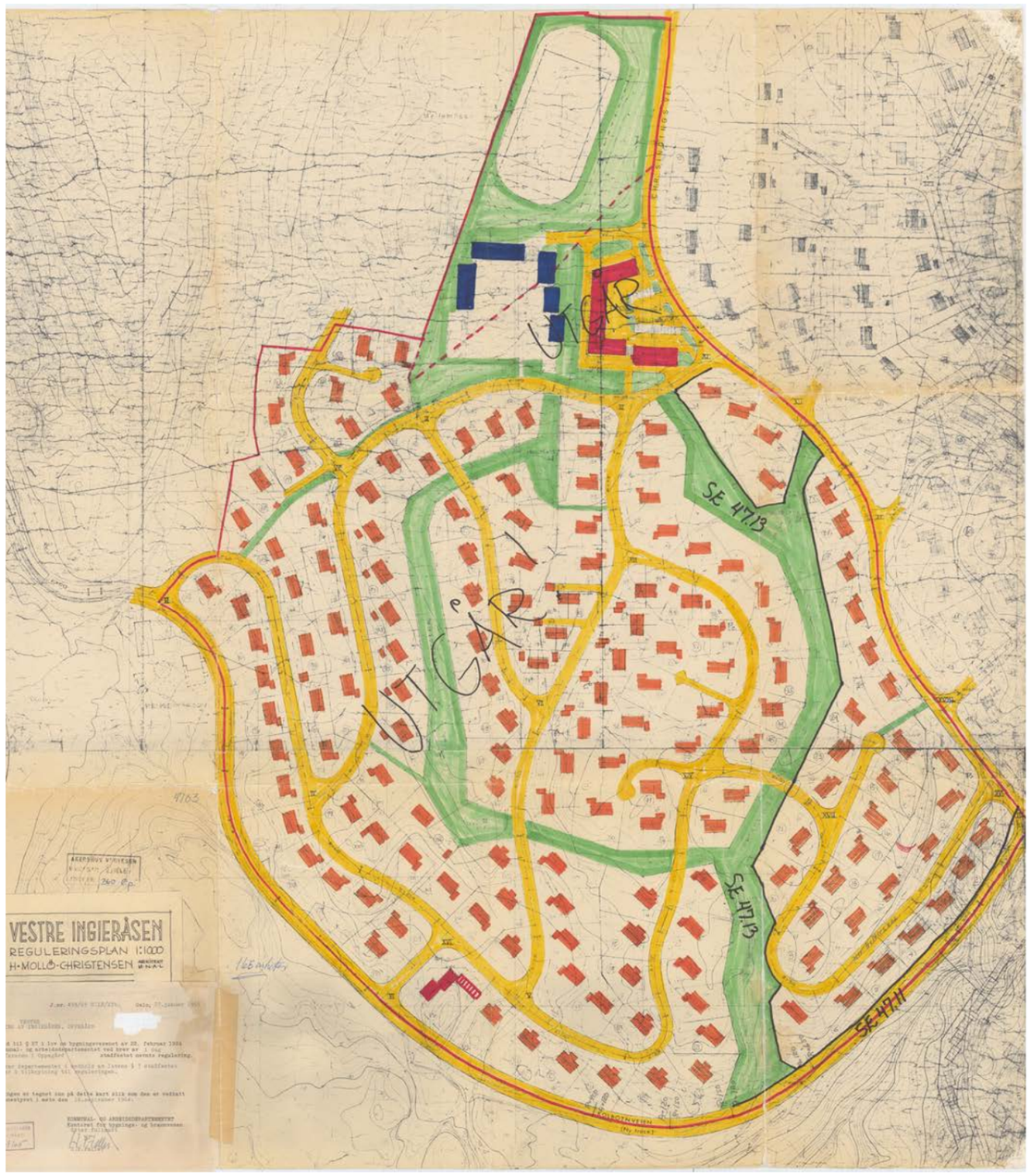
§ 13. Ingen tomt må beplantes slik at det hindrer oversikt i veikryss eller virker sjenerende for nabo.

§ 14. Veienes reguleringsbredde med byggelinjer er inntegnet på planen. Byggingen av de kommunale vier utføres under kommuneingeniørens kontroll og godkjennes av ham.

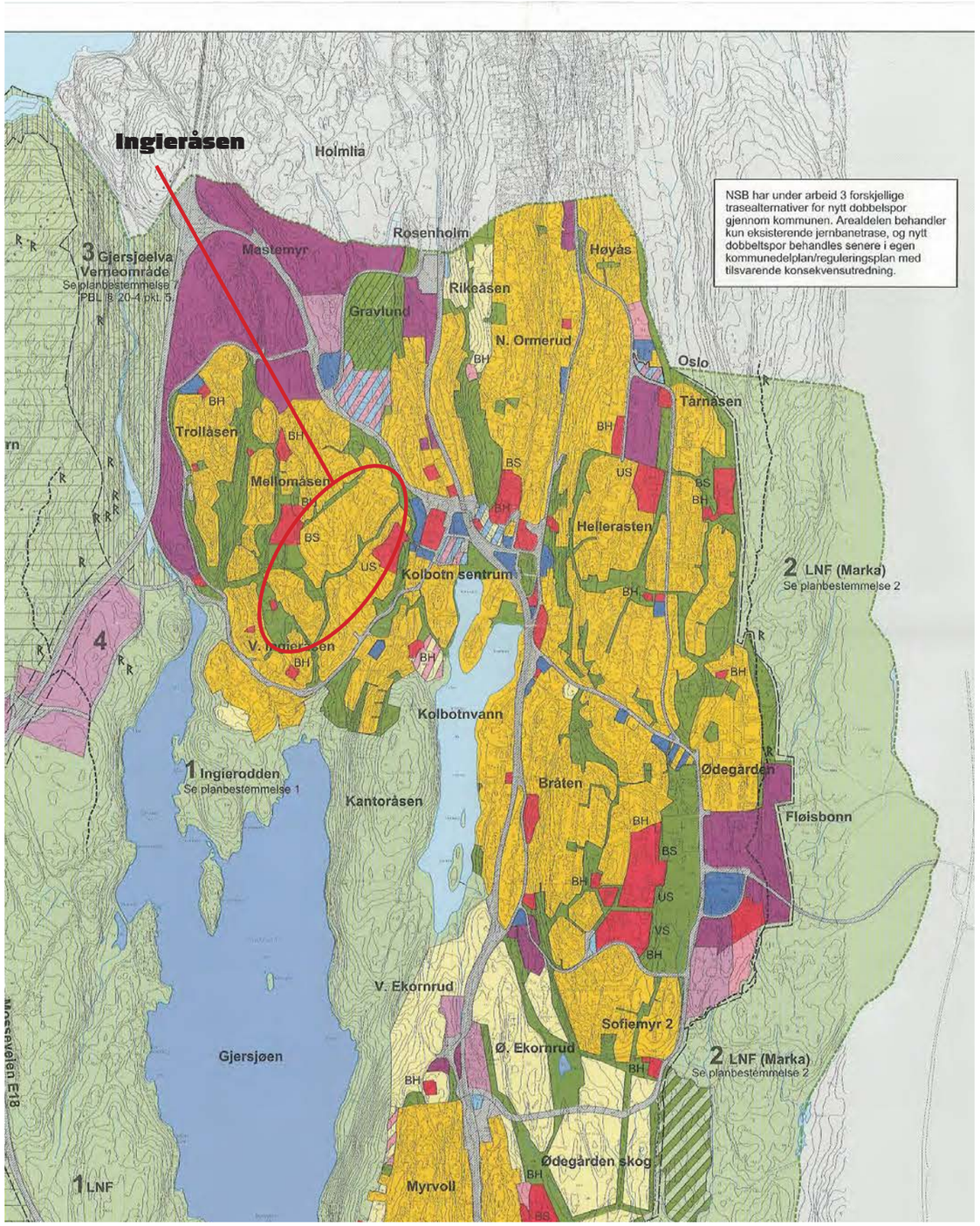
§ 15. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 16. Fra foranstående vedtektsbestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelser i bygningslov og vedtekter i Oppegård.
På de regulerte friarealer kan med bygningsrådets tillatelse oppføres nødvendig mindre bebyggelse eller anlegg for utnyttelse av friarealene - som barnehage og lignende.

§ 17. Transformatorstasjoner kan oppføres på steder bygningsrådet bestemmer, de skal plasseres slik at de virker minst mulig skjemmende for strøket. Hvor det er mulig skal de plasseres inn i terrenget.



Reguleringsplan for åpen småhusbebyggelse



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ÅPEN SMÅHUSBEBYGGELSE

Gjelder for reguleringsplaner i henhold til liste datert 09.06.97 og for områder avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Innenfor LNF-områdene gis bestemmelsene tilsvarende anvendelse for bygge- og anleggstiltak hvor det er dispensert fra kommuneplanens arealdel og for oppføring av bygninger og andre bygg- og anleggstiltak som er ledd i tradisjonell landbruksdrift.

Andre bestemmelser i den enkelte reguleringsplan vil fortsatt gjelde for forhold som ovenfornevnte bestemmelser ikke omhandler.

§ 1. **Avgrensning**

Det regulerte området er angitt med reguleringsgrense på planen.

§ 2. **Formål**

Området er regulert til boligformål.

§ 3. **Bebyggelse, grad av utnytting, etasjeantall**

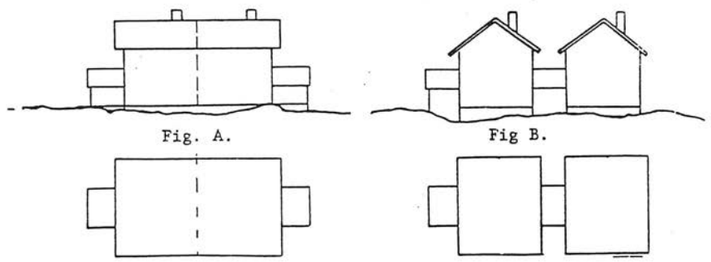
a. Bebyggelsen skal være åpen og med småhuskarakter.

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng.

Dersom ovennevnte vilkår etter kommunens skjønn ikke anses oppfyllt, kan kommunen avslå prosjektet.

b. Åpen småhusbebyggelse er eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet og tomannsboliger.

Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds/soverom og sanitærrom. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal på minimum 25 m2, maksimum 70 m2.
Som tomannsbolig regnes to bygninger med en boenhet i hver som sammenkjedes med bod, garasje o.l. (fig. B), evt. to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning (fig.A).



Reguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE FOR OPPEGÅRD KOMMUNE- R000100
Vedtatt av Oppegård kommunestyre 14.2.2007
Datert: 19.10.06

Det er utarbeidet retningslinjer til småhusbestemmelsene som er vedtatt sammen med disse.

§ 1 Avgrensning
Reguleringsbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse gjelder innenfor de områder som er vist på reguleringsplankart datert 19.10.2006, vedtatt sammen med disse bestemmelser. Bestemmelsene skal også gjelde der de er vedtatt i nye reguleringsplaner. Ved motstrid gjelder småhusbestemmelsene foran bestemmelser i eldre regulerings- og bebyggelsesplaner.

Disse bestemmelser erstatter reguleringsbestemmelser for åpen småhusbebyggelse vedtatt av kommunestyret 11.3.1998.

§ 2 Definisjoner
Frittliggende småhusbebyggelse er frittliggende småhus som eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet eller tomannsboliger.

En boenhet er en bygning eller del av en bygning med egen inngang, kjøkken og oppholds- og/ eller sove- og sanitærrom og nødvendige birom.

Enebolig er en bygning med 1 boenhet.

Enebolig med sekundærleilighet er 1 enebolig med 1 ekstra boenhet.

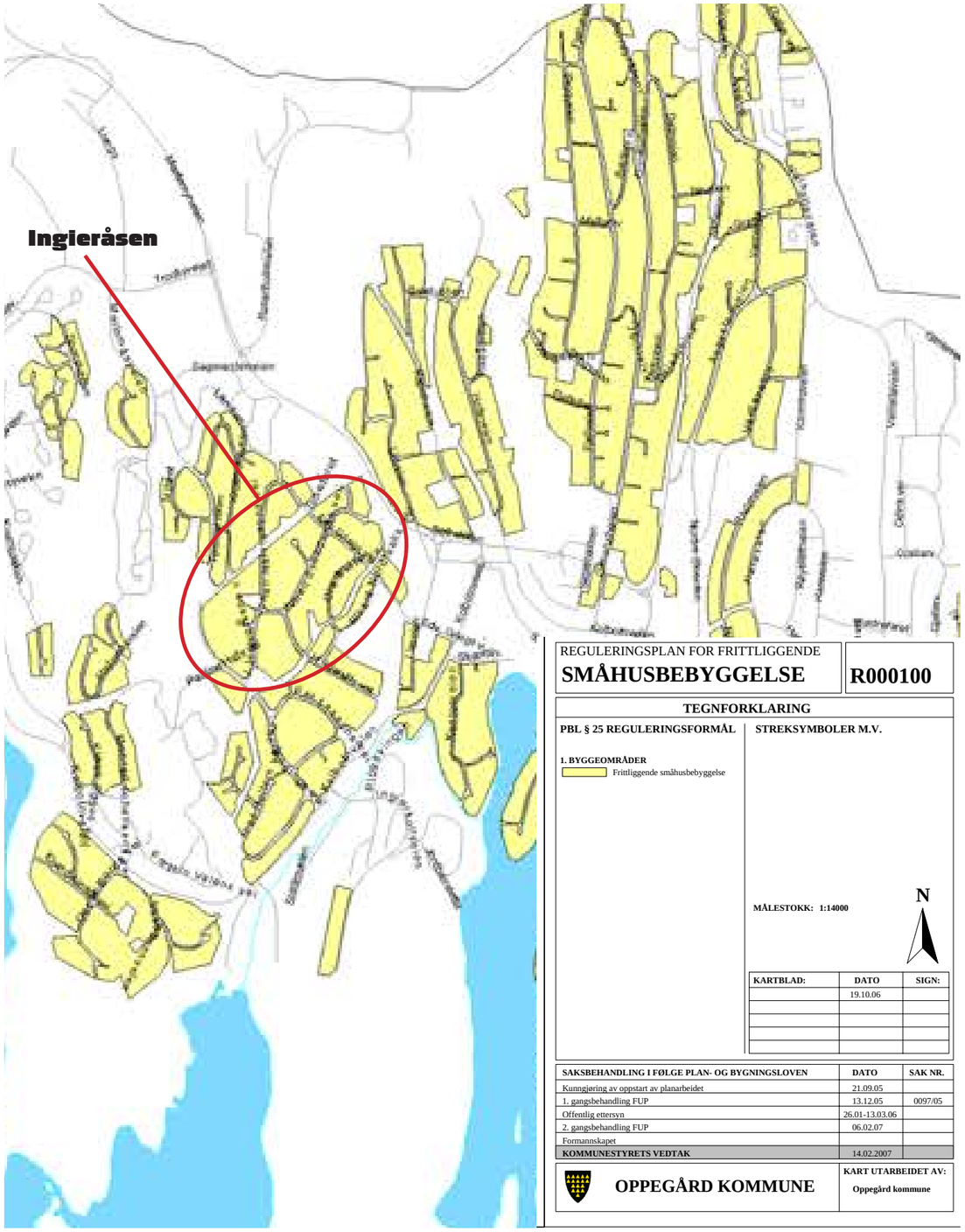
Tomannsbolig er en frittliggende bygning med 2 boenheter og kan være vertikalt eller horisontalt delt. De to boenhetene skal være noenlunde likeverdige i størrelse og utforming, og kan ha separat eller felles inngang. For tomannsboliger tillates ikke sekundærleiligheter.

Sammenkjeding tillates ikke.

§ 3 Tillatt bebyggelse
Det kan kun oppføres enebolig, enebolig med sekundærleilighet eller tomannsbolig samt tilhørende garasje, carport eller uthus. Samme eiendom kan kun bebygges med 1 frittliggende småhus.

Sekundærleiligheten skal være vesentlig mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal på minimum 25 m^2 og maksimum 70 m^2. Sekundærleiligheten og hovedleiligheten skal til sammen utgjøre én bygning.

§ 4 Krav til bebyggelse
4.1 Estetikk
Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.



REGULERINGSPLAN FOR FRITTLIGGENDE
SMÅHUSBEBYGGELSE

R000100

TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
Frittliggende småhusbebyggelse

STREKSYMBOLER M.V.

MÅLESTOKK: 1:14000

N

KARTBLAD:	DATO	SIGN:
	19.10.06	

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SAK NR.
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	21.09.05	
1. gangsbehandling FUP	13.12.05	0097/05
Offentlig ettersyn	26.01-13.03.06	
2. gangsbehandling FUP	06.02.07	
Formannskapet		
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	14.02.2007	

OPPEGÅRD KOMMUNE

KART UTARBEIDET AV:
Oppegård kommune

Revidert reguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse

Oppegård kommune | REGULERINGSBESTEMMELSER

0217-2014002 Frittliggende småhusbebyggelse

Plantype:	**Områderegulering**				
Vedtatt:	**12.09.2016**	*Datert:*	05.08.2016	*Arkivsak:*	15/1072
Gjennomføringsfrist:	**Ingen**				

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:
0217-2014002 på grunnen/vannoverflate

Planområdenes avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
1111 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

§ 3 Formålet med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å ivareta bokvaliteten i Oppegårds småhusområder og det grønne preget mellom bygningene. Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse / nye tiltak skal ta hensyn til nærområdets eksisterende bebyggelsesstruktur og ivareta områdets kvaliteter knyttet til landskap og topografi, vegetasjon og biologisk mangfold. Naturlige terrengformasjoner og naturtomter ønskes bevart.

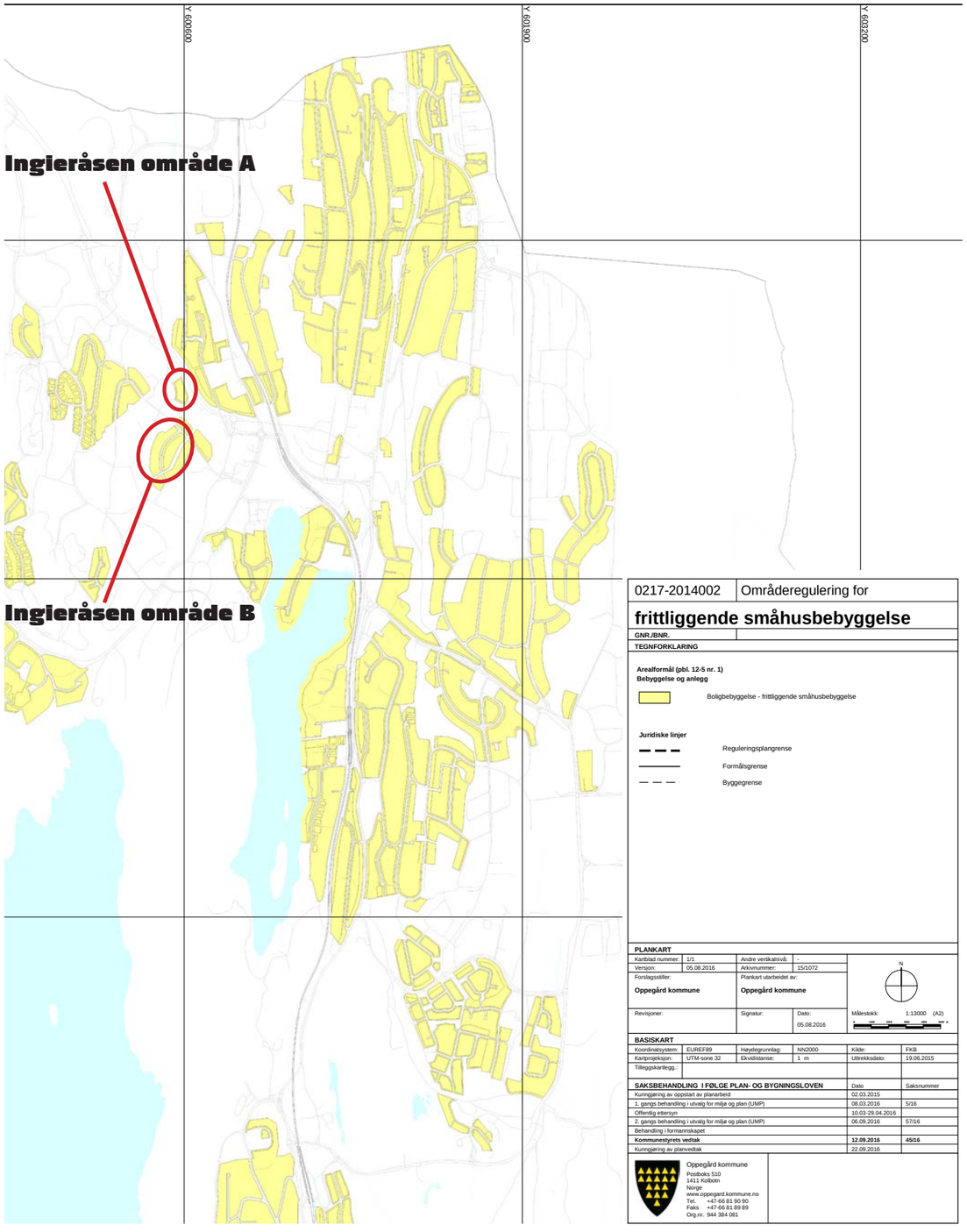
Kommunens befolkningsvekst skal først og fremst skje i knutepunktområdene og etter prinsippene gitt i kommuneplanen. I småhusområdene kan det imidlertid tillates en viss eplehagefortetting og utvikling.

§ 4 Definisjoner

Frittliggende småhusbebyggelse:	Frittliggende småhus som eneboliger og tomannsboliger.
Frittliggende:	Bygninger som ikke på noen måte er fysisk sammenbundet med en annen bygning, f.eks. gjennom felles grunnmur, mellomliggende trappekonstruksjoner, murer, plattinger, eller annen bygningsdel.
Enebolig:	Bygning med en boenhet.
Tomannsbolig:	Bygning med to boenheter.
Boenhet:	Med boenhet menes i denne sammenhengen bolig med ett eller flere rom og med separat inngang, samt minst ett bad/wc og kjøkken.
Uthus:	Mindre frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse eller varig opphold, f.eks. bod, lekestue, grillhytte o.l.
Nettoareal:	Eiendommens areal som er regulert til boligformål.
Blågrønn faktor (BGF):	Et verktøy for å måle blågrønne kvaliteter i et område, altså vann og vegetasjon. Hensikten er å sikre at overvanns- og vegetasjonskvaliteter ivaretas på den enkelte tomt.

§ 5 Arealbruk

Det kan kun oppføres enebolig eller tomannsbolig samt tilhørende garasje, carport og uthus. Samme eiendom kan kun bebygges med 1 frittliggende bolig.



0217-2014002 | Områderegulering for

frittliggende småhusbebyggelse

GNR./BNR.

TEGNFORKLARING

Arealformål (pbl. 12-5 nr. 1)
Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Juridiske linjer

Reguleringsplangrense
Formålsgrense
Byggegrense

PLANKART

Kartblad nummer:	1/1	Andre vertikalnivå:	
Version:	05.08.2016	Arkivnummer:	15/1072
Forslagsstiller:	**Oppegård kommune**	Plankart utarbeidet av:	**Oppegård kommune**
Revisjoner:		Signatur:	Dato: 05.08.2016

Målestokk: 1:13000 (A2)

BASISKART

Koordinatsystem:	EUREF89	Høydegrunnlag:	NN2000	Kilde:	FKB
Kartprojeksjon:	UTM-sone 32	Ekvidistanse:	1 m	Utrekksdato:	19.06.2015
Tilleggskartlegg.:					

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	Dato	Saksnummer
Kunngjøring av oppstart av planarbeid	02.03.2015	
1. gangs behandling i utvalg for miljø og plan (UMP)	08.03.2016	5/16
Offentlig ettersyn	10.03-29.04.2016	
2. gangs behandling i utvalg for miljø og plan (UMP)	06.09.2016	57/16
Behandling i formannskapet		
Kommunestyrets vedtak	**12.09.2016**	**45/16**
Kunngjøring av planvedtak	22.09.2016	

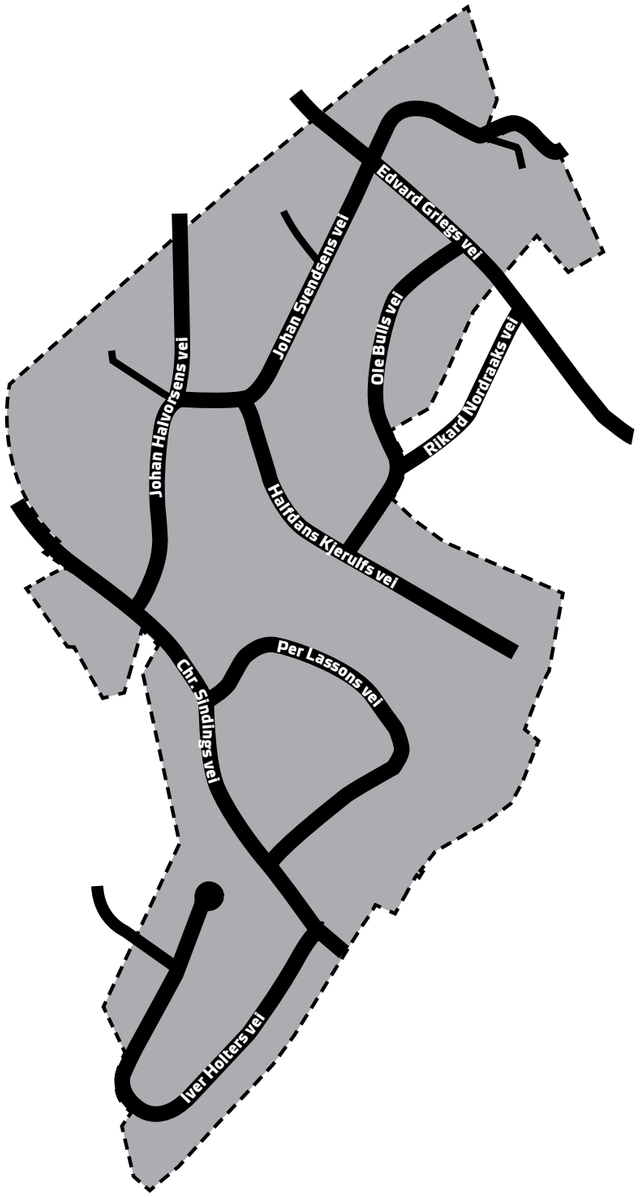
Oppegård kommune
Postboks 510
1411 Kolbotn
Norge
www.oppegard.kommune.no
Tel. +47-66 81 90 90
Faks +47-66 81 89 89
Org.nr. 944 384 081

Stedsanalyse

- Dagens situasjon

Topografi: Ingieråsen ligger i et kupert terreng. Veiene er tilpasset terrenget, og følger terrrengets naturlige høyderygger og flater. Høyeste kotehøyde finnes i områdets østlige del, hvorfra terrenget faller mot både nord og sør.

Grønnstruktur: Ingieråsen ligger i et grønt skogsområde. I henhold til intensjonene i opprinnelige reguleringsplaner er det bevart grønne korridorer og friarealer som knytter de ulike delområdene sammen. Områdets karakteristiske eneboligstruktur skaper for øvrig en sammenhengende grønnstruktur av private hager.



Gatestruktur: Ingieråsen består av 9 interne adkomstveier. Christian Sindings vei og Edvard Griegs vei er hovedadkomstene til området. Veiene er oppkalt etter kjente norske komponister. Alle eiendommer har parkering på egen tomt. El-kabler er gravet ned, slik at veiene fremstår åpne uten forstyrrende elementer.

Stedsanalyse

- Dagens situasjon

Eiendomsstruktur: Tomtene på Ingieråsen er romslige. Langt de fleste av tomtene er på over 1000 m2 (markert med lysegrått). Bare 15 tomter er mindre enn 1000 m2 (markert med mørkegrått).

Overordnet bebyggelsesstruktur: Området på Ingieråsen består totalt av 154 boliger. Boligene ligger hovedsakelig henvendt mot de 9 interne veiene. Enkelte boliger ligger tilbaketrukket med adkomst fra mindre blindveier.

Til venstre: Den originale eneboligen i Halfdan Kjerulfs vei 6 som i 2012 ble revet. Huset var av hustypen A, som beskrevet på neste side (bilde fra google maps).

Til høyre: Den nye vertikalte tomannsboligen, Halfdan Kjerulfs vei 6C og 6D.

Til venstre: Den originale eneboligen i Johan Halvorsens vei 2 som i 2012 ble revet. Huset var av hustypen A, som beskrevet på neste side (bilde fra google maps).

Til høyre: Den nye vertikalte tomannsboligen, Johan Halvorsens vei 2B og 2C.

Konsekvenser av småhusplanen: I 2012 ble deler av Ingieråsen fortettet. To av de opprinnelige husene (Hustype A) ble revet og erstattet med 3 vertikaldelte tomannsboliger samt en mindre enebolig. Totalt ble to eneboliger dermed erstattet av syv nye boenheter.

Hustyper

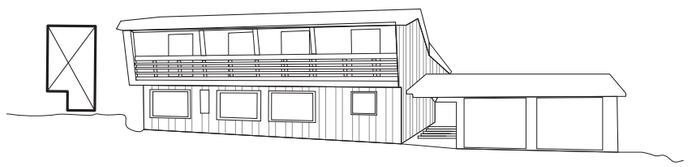
Ingieråsen er utviklet basert på åtte primære hustyper. Hustypene er her vist som hustype A-H.

Alle hustypene er opprinnelig eneboliger med 1-2 etasjer over bakken. Den originale materialbruken er tre, stein og glass. Husene varierer noe i fotavtrykk, men felles for alle typene er at de er tilpasset terrenget, og er plassert på romslige tomter for å skape et utpreget grønt boligområde. Nedgravde kabler og parkering/garasjer på egne tomter er med til å understøtte dette.

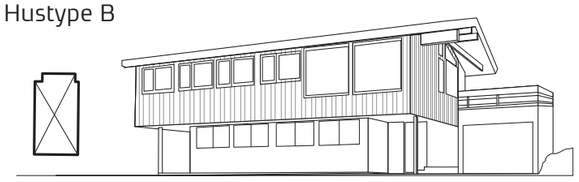
Hustypene varierer i form, volum og høyde, og de har derfor alle sitt eget unike uttrykk. Bruken av «typehus», som er spredt utover området, samt hustypenes generelle gode tilpasning til landskapet, gir Ingieråsen en estetisk verdi og gjør området spesielt interessant.

Det er imidlertid ikke alle husene på Ingieråsen som enkelt kan kategoriseres innenfor disse åtte hustypene, og det finnes dermed også variasjoner av disse, samt noen helt egne hustyper. De enkelte hustypene er nærmere beskrevet på de neste sidene.

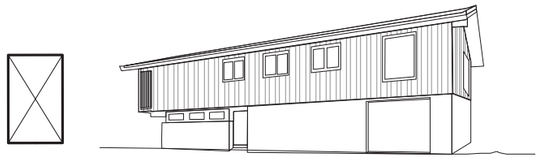
Hustype A



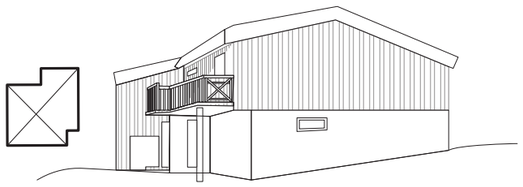
Hustype B



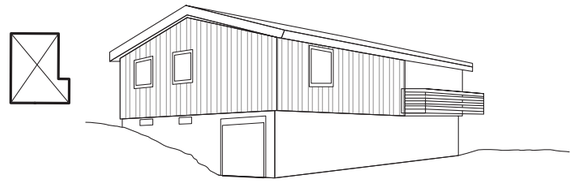
Hustype C



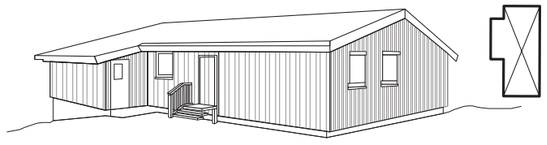
Hustype D



Hustype E

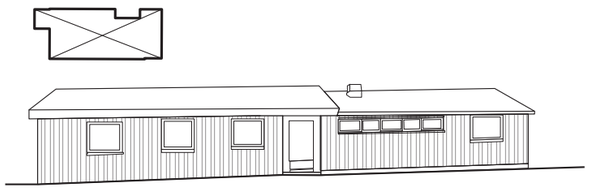


Hustype F



Hustype G

Hustype H



Hustyper

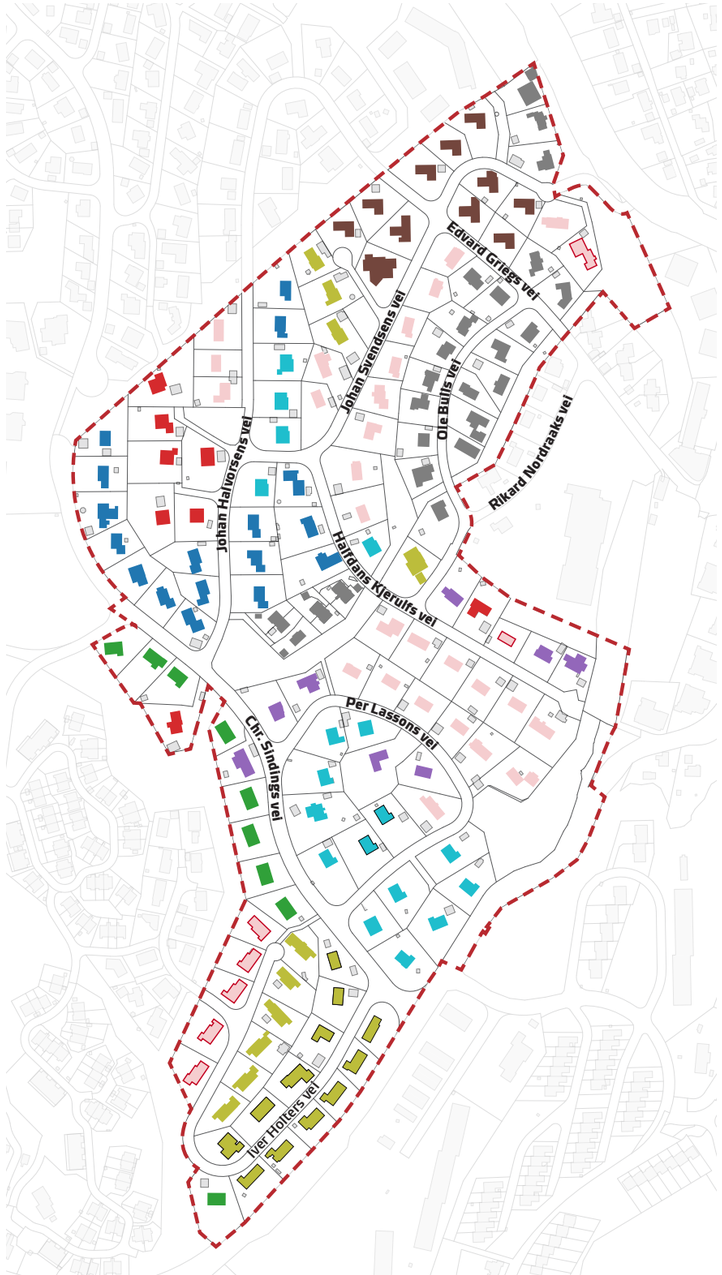
De åtte forskjellige hustypene er plassert i mere eller mindre sammenhengende grupper innenfor reguleringsplanene for Ingieråsen og Vestre Ingieråsen.

Terrenget og landskapet ser ut til å ha vært styrende for plasseringen av de enkelte hustypene. Typene med den største grunnflaten er plassert i de flateste delene av området (hovedsakelig C, D og G), mens de smalere og høyere hustypene (hovedsakelig A og B) er plassert i det bratteste terrenget. Hustypene understøtter med dette kvalitetene i landskapet.

Hustype A og B er hovedsakelig plassert høyt i landskapet med fasaden orientert mot gaten. Disse to hustypene har generelt en ekstrovert karakter som synes fra gaten. Typene ligger i et naturlig landskap som ikke avgrenses av hekk eller gjerde. Dessuten har disse to typene en delvis gjennomsiktig og lys fasade som åpner rom for samhandling mellom husets interiør (gardiner, lys og bevegelse innendørs) og det på utsiden.

Spesielt vinkelhusene (hustype G) samt hustypene D og delvis E fremstår ofte med gjerde mot veiene og mer skjulte i det flatere terrenget, noe som gjør at disse oppfattes noe mer introverte.

Boligområdet på Inigeråsen består med dette av et «system» av mindre klynger av hustyper, noe som skaper variasjon, samtidig som gjentakelsene av hustyper – noen ganger i noe varierte utgaver, skaper en sammenheng og helhet i området.



Hustype A
Hustypen A er i to etasjer. Huset har en karakteristisk frontfasade med en lang balkong med trerekkverk. Garasjen er bygget i forlengelse av hovedhuset. Original grunnflate er cirka 190-200 m².

Hustype B
Dette huset i to etasjer har en rektangulær form med en utkragende andre etasje. Hustypen har en elegant fasade med fine proporsjoner. Fasaden er preget av en høy andel av vinduer, og er planlagt med terrasse med trerekkverk på baksiden. Original grunnflate er cirka 150-170 m².

Hustyper

Hustype C
Denne hustypen ligner på hustype B, med elegante proporsjon mellom høyde og lengde. Hustypen har imidlertid en mer "lukket fasade" med færre vinduer, og er bredere enn hustype B. Hustypen er vanligvis plassert i et flatt landskapsområde, og opparbeidet med forhager uten gjerde mot gatene. Original grunnflate er cirka 200-210 m².

Hustype E
Husetype E finnes i flere varianter på Ingieråsen. Hustypen består av to etasjer, som har en vinklet form med en terrasse i andre etasje. Husene er opparbeidet med forhager med gjerde rundt. Original grunnflate er cirka 200-210 m².

Hustype G
Hustype G er et hjørnehus/vinkelhus (L-form). Hustypen har et stort fotavtrykk. Husene ligge plassert vinklet mot gaten, med fasaden mot egen hage. Innenfor området finnes det både eksempler på at denne hustypen har garasje i kjeller og frittstående. Original grunnflate er cirka 240-260 m².

Hustype D
Denne hustypen har en innadvendt karakter, understreket av hovedhusets vinkel ved hovedinngangen. Den har en lav første etasje med teglvegger. Andre etasje er i tre med mange små vinduer. Hustypen er plassert høyt i terrenget henvendt mot interne adkomstveier. Original grunnflate er cirka 180-200 m².

Hustype F
Hustype F ligner på hustype E. Hustypen består vanligvis av en kjelleretasje samt en førsteetasje. Det er stor variasjon i denne hustypen i vår kategorisering, slik at denne hustypen kan være vanskelig å identifisere. Hustypen har ofte gjerde rundt eiendommen. Original grunnflate er cirka 190-210 m².

Hustype H
Denne hustypen er vanligvis i én etasje. Huset har en lang trefasade, enten henvendt mot veien eller vinklet. Huset er opparbeidet med variasjon i mønehøyden som skaper sprang i taket. Det er flere variasjoner av denne hustypen innenfor området, og det er både eksempler på at garasje er opparbeidet i forlengelse av huset og frittstående. Original grunnflate er cirka 250-260 m², mens det også er eksempler på variasjoner av denne hustypen med mindre grunnflate.

Registreringer

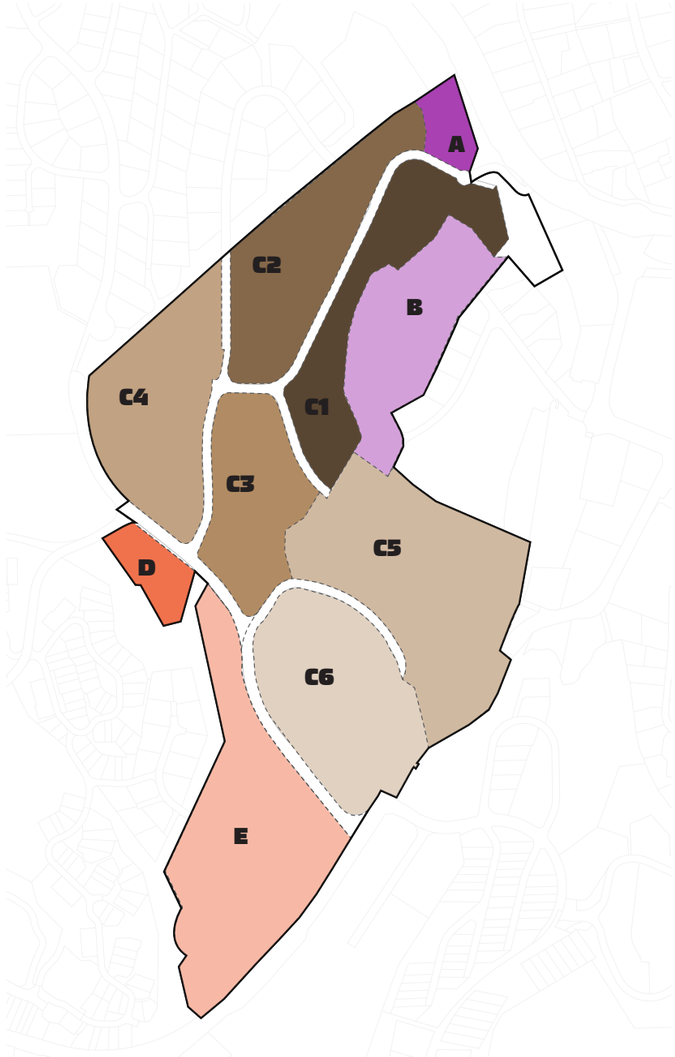
I forbindelse med oppstartsmøtet den 7.8.2019 ble det gjennomført en innledende befaring, denne ble 9. september supplert med en mindre befaring i forbindelse med samtalen med Ingieråsen velforening. Systematiske registreringer i felt ble gjennomført 25.9.2019. Registreringene ble gjennomført med utgangspunkt i det forberedende arbeidet med overordnete analyser av områdets karakter og historiske utvikling. Det ble i registreringsarbeidet tatt utgangspunkt i Riksantikvarens håndbok for lokale registreringer. Metodikken som beskrives i håndboken er hovedsakelig rettet mot enkeltminner, og det var derfor behov for at denne ble tilpasset noe til å omfatte kulturmiljøer.

For å kunne systematisere registreringene ble analyseområdet på forhånd inndelt i mindre enheter. Underinndelingen ble foretatt basert på tidligere analyser. Flere av områdene henger sammen med tilgrensende områder, og i så henseende må denne inndelingen ses som en metodisk tilnærming og ikke en kvalitativ inndeling.

I forbindelse med registreringene ble samtlige eiendommer innenfor hvert enkelt delområde registrert og fotografert. Etter ferdige registeringene innenfor et delområde ble områdets helhetlige karakter og kvaliteter kort beskrevet. Eiendommene er dermed alle registrert, men med fokus på det sammenhengende kulturmiljøet er enkelteiendommer bare beskrevet i mindre grad.

I forbindelse med registreringer og beskrivelser av området ble det gjort noen foreløpige vurderinger i felt, men materialet er etterfølgende bearbeidet, og det egentlige arbeidet med vurderinger er gjort etterfølgende. Beskrivelser og vurderinger for hvert enkelt delområde gjennomgås i avsnittet «områdebeskrivelse».

Fra registreingsarbeidet på Ingieråsen, 25.9.2019



Delområder: Kart over underinndeling av områder. Inndelingen ble benyttet til registreringsarbeidet, og benyttes videre i vurderingsdelen.

Registreringer: Kart som ble benyttet til registreringsarbeidet. Alle boliger ble registrert med et eget nummer og vurdert i henhold til de åtte hustypene. Der hvor det var gjort store endringer ble dette notert. Etter registrering av hvert delområde ble disse beskrevet i et eget skjema. Beskrivelsene er gjengitt og viderebearbeidet i vurderingsavsnittet. Boligene har senere fått nye registreringsnumre, slik at disse ikke stemmer med dette kartet.

Områdebeskrivelse

- *Område A*

Området
Område A omfatter 3 eneboliger. Boligene har adressene Johan Svendsens vei 23, 25 og 27. Tomtene er ganske like i størrelse fra 1130 m^2 til 1338 m^2.

Landskap
Eiendommen ligger på cirka kote 106-109. Terrenget faller fra syd mot nord.

Eiendommene ligger langs en felles avkjørsel som leder ned til et større bofellesskap umiddelbart utenfor analyseområdet. Eiendommene har gjerde eller hekk mot adkomstveien.

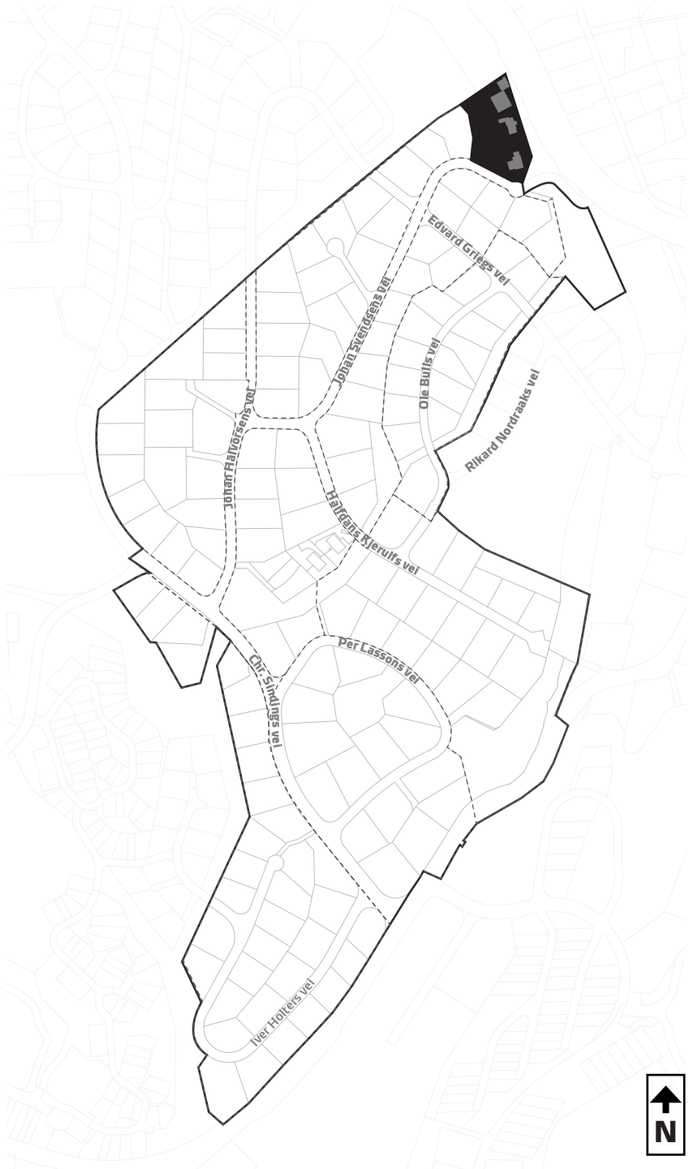
Arkitektur og bebyggelsesmønster
I henhold til det opprinnelige plankartet for Ingieråsen fra 1962, var det planlagt tre eneboliger her. Boligene ble imidlertid tatt ut av den opprinnelige reguleringsplanen, og som en følge av dette er bebyggelsen i område A markant annerledes enn den øvrige bebyggelsen på Ingieråsen. Boligene er derfor heller ikke i henhold til de typene som er identifisert på Ingieråsen. Strukturen og typologien leses således ikke som en del av det sammenhengende området som ble bygget ut i henhold til den opprinnelige planen.

Utnyttelse
De tre eiendommene i område A har et stort fotavtrykk på mellom cirka 200 m2 og 380 m2.

Vurdering
Område A fremstår ikke som en del av det helhetlige området på Ingieråsen, og det er derfor vurdert at området i seg selv ikke har den store verdien for denne samlede kulturminnevurderingen. Det anbefales at område A ikke inngår i den nye reguleringsplanen for Ingieråsen.

Eneboligen i Johan Svendsens vei 23. Boligen avviker markant fra hustypene som er identifisert på Ingieråsen.

Eneboligen i Johan Svendsens vei 25 og 27. Boligene er bygget senere enn det øvrige Ingieråsen, og typologien avviker dermed vesentlig fra det ellers helhetlige området på Ingieråsen.



Områdebeskrivelse

- *Område B*

Området
Område B omfatter 14 eneboliger. Boligene har adressene Ole Bulls vei og Edvard Griegs vei. Tomtene er relativt like i størrelse fra cirka 1600 m² til rett under 1000 m².

Landskap
Område B ligger omkring en kolle på cirka kote 122. Terrenget faller herfra mot vest ned mot Johan Svendsens vei. Ole Bulls vei ligger cirka på kote 118.

Arkitektur og bebyggelsesmønster
Området inngår ikke i den opprinnelige reguleringsplanen for Ingieråsen. Boligene er derfor ikke i henhold til de typene som er identifisert på Ingieråsen, og strukturen og typologien lese dermed ikke som en del av det sammenhengende området som ble bygget ut i henhold til den opprinnelige planen.

Utnyttelse
Utnyttelsesgraden for de 14 eiendommene varierer fra cirka 30 %-BYA til cirka 15 %-BYA.

Vurdering
Område B fremstår ikke som en del av det helhetlige område på Ingieråsen, og det er derfor vurdert at området i seg selv ikke har den store verdien for den samlede kulturminnevurderingen. Det anbefales derfor at område B ikke inngår i den nye reguleringsplanen for Ingieråsen.

Eneboligen i Ole Bulls vei 8. Boligen avviker markant fra hus-typene som er identifisert på Ingieråsen.

Boligen i Ole Bulls vei 16. Boligen avviker markant fra hustypene som er identifisert på Ingieråsen.

Type A
Type B
Variasjon av type B
Type C
Type D
Andre hustyper
Type E
Type F
Type G
Type H
Variasjon av type H

Områdebeskrivelse

- *Område C1*

Området
Område C1 omfatter 15 eneboliger, én tomannsbolig samt to friområder. Boligene har registreringsnummer 20-35 og har adresse i Johan Svendsens vei, Halfdan Kjerulfs vei og Edvard Griegs vei. Tomtene varierer i størrelse fra 837 m² til 1841 m².

Landskap
Terrenget faller fra øst mot vest, fra Ole Bulls vei ned mot Johan Svendsens vei og Halfdan Kjerulfs vei. Høydeforskjellene innenfor området er cirka 20 meter, fra cirka kote 120 til cirka kote 100.

Halfdan Kjerulfs vei oppleves som en svært grønn vei, med frodig beplantning både mot veien, og på de tilgrensende tomtene. Område C1 begynner ved boligen med registreringsnummer 20 (Halfdan Kjerulfs vei 3). Eiendommen har skjermende beplantning mot veien, med innslag av fjell i dagen. Ved boligen med registreringsnummer 21 (Halfdan Kjerulfs vei 1) åpnes landskapet opp, med en åpen hagestruktur som fremstår parkmessig. Det åpne og parkmessige inntrykket fortsetter videre langs Halfdan Kjerulfs vei og Johan Svendsens vei. Dog fremstår hageanleggene her mer «kontrollerte», med større gressarealer og noen støttemurer. Det mer kontrollerte inntrykket fortsetter langs Johan Svendsens vei. Flere steder er det fjell i dagen, hvor hageanleggenes og boligenes fine tilpasning til landskapet tydeliggjøres.

Mot Edvard Griegs gate er det oppført gjerder og skjermende hekker, noe som gir området et mer «klassisk eneboligpreg». Til tross for at også Edvard Griegs gate har en grønn karakter, bidrar dette til at gaten oppfattes mer privat, og mindre interessant enn den skogs- og parkmessige strukturen ved Halfdan Kjerulfs vei/ Johan Svendsens vei.

Arkitektur og bebyggelsesmønster
Bebyggelsen i område C1 domineres av «hustypen B» (Johan Svendsens vei) og «hustypen G» (Edvard Griegs vei).

Langs Johan Svendsens vei er husene plassert tilbaketrukket på tomten og høyt i terrenget. En plassering som er gjennomgående for hustypen B. Husenes fasader vender mot- og bygger opp om Johan Svendsens vei, men ligger med god avstand og utsyn mot veien. Den nennsomme plasseringen i terrenget gjør at husenes fasader bygger opp om veien, samtidig som det først og fremst er de romslige og grønne «forhagene» som oppfattes når man beveger seg langs veien.

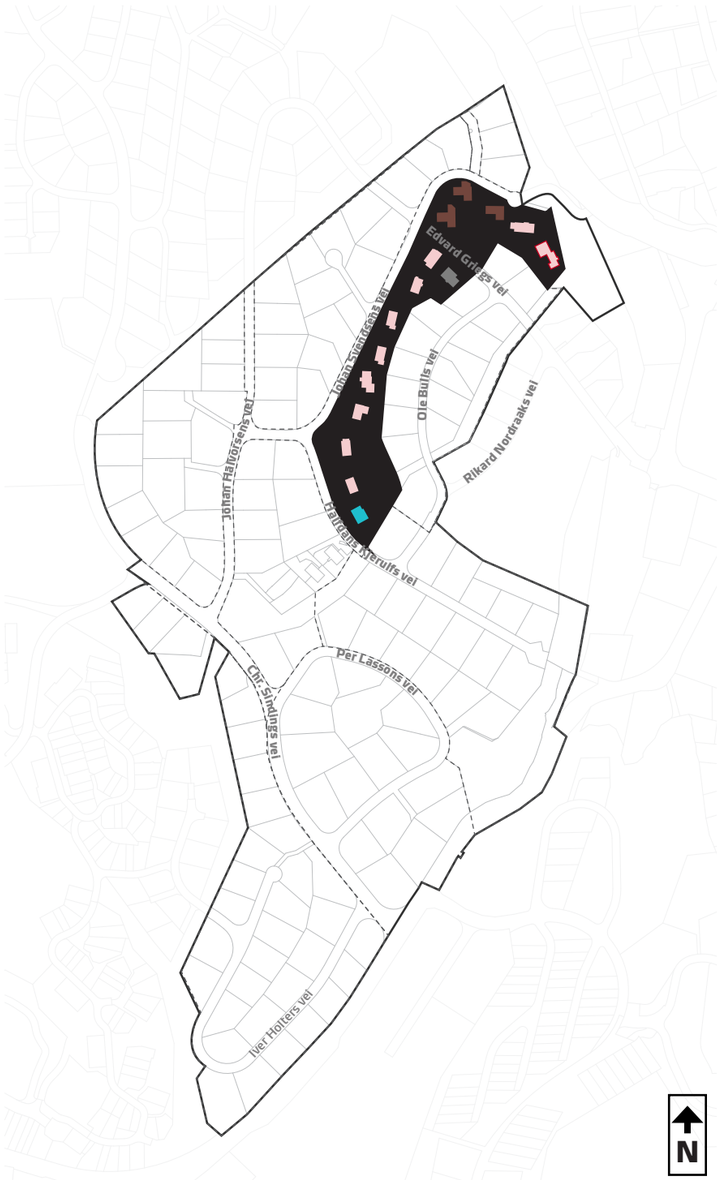
Hustypen G er et vinkelhus. Ved Edvard Griegs vei (registreringsnummer 30 og 31) er denne typen plassert med fasaden vekk fra veien, slik at bakhagen er vendt mot veien. Strukturen oppleves her mer introvert enn i resten av område C1.

Utnyttelse
Det er stor variasjon i tomtestørrelsene innenfor området. Den minste tomten er på 837 m², mens den største tomten med sine 1841 m² er mere enn dobbelt så stor. Bebyggelsens fotavtrykk varierer fra cirka 350 m2 til cirka 150 m². Samlet gir dette en variasjon i utnyttelsesgrad (%-BYA) innenfor området fra cirka 11% til cirka 25%.

Hustypene B (registreringsnummer 21-28 og 34-35) er, med sine to etasjer og sin relativt smale form, de husene som har det minste fotavtrykket. Dette bidrar til den luftige og parkmessige følelsen som oppleves langs denne delen av Johan Svendsens vei.

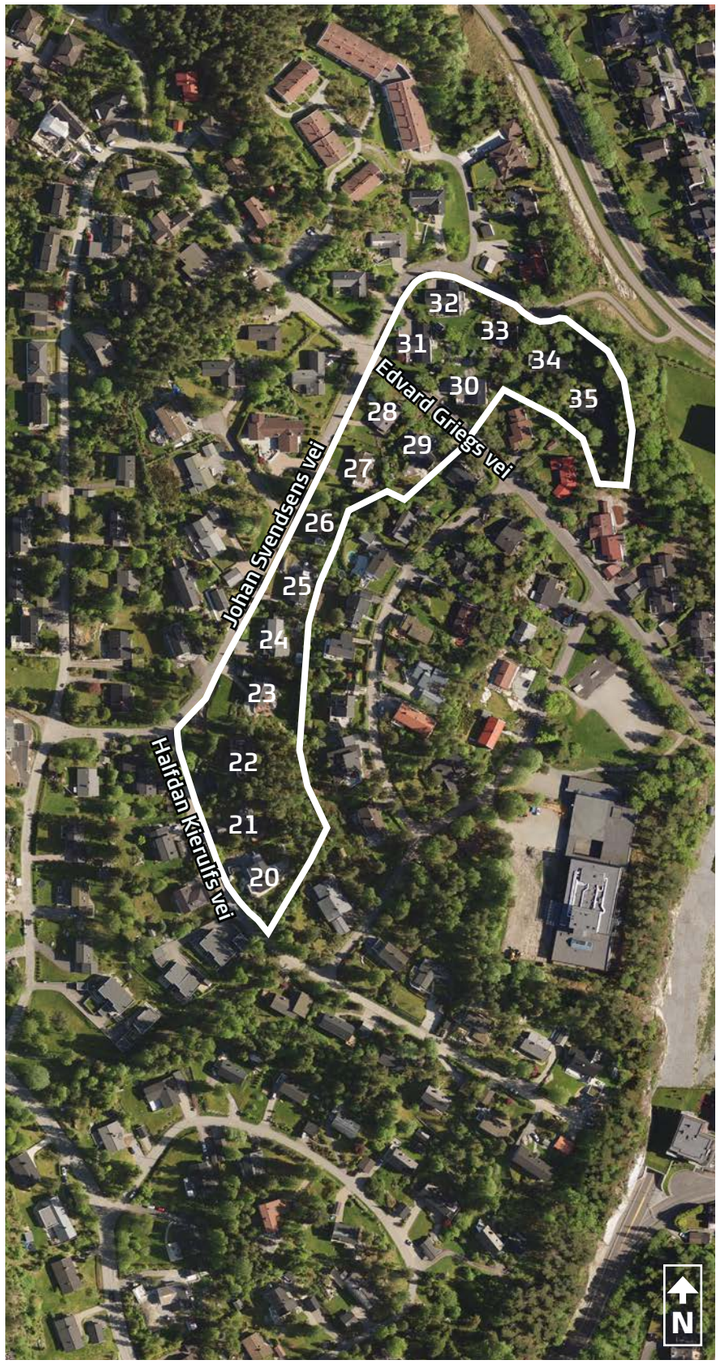
Husene av typen G (registreringsnummer 30-33) har et vesentlig større fotavtrykk, da dette hovedsakelig er et vinklet etplanshus. Husenes form, struktur og utnyttelse gjør at området ved Edvard Griegs vei oppfattes mer introvert og innebygget.

Hustypen med registreringsnummer 29 (Edvard Griegs vei 19) er oppført som "annen", da denne avviker vesentlig fra hovedhustypene, mens huset med registreringsnummer 35 (Johan Svendsens vei 26) er angitt som en varioasjon av hustypen B.



Vurdering

- Område C1



Område C1 med markering av husenes registreringsnummer (bemerk: Ikke gatenummer).

Autentisitet
En del av bebyggelsen fremstår relativt autentisk. Dette gjelder spesielt husene av type B med registreringsnummer 20 og 21 (Halfdan Kjerulfs vei 1 og 3) og registreringsnummer 25-28 (Johan Svendsens vei 12-18).

Sammenheng og helhet
Området fremstår sammen med den øvrige bebyggelsen langs Halfdan Kjerulfs vei og Johan Svendsens vei (områdene C2 og C3) som et sammenhengende grønt boligområde, hvor mange av de opprinnelige kvalitetene er bevart.

Dynamikk og endring
Eiendommene med registreringsnummer 23 og 24 (Johan Svendsens vei 8 og 10) er vesentlig ombygget, noe som har ført til et endret fasadeuttrykk. Denne bebyggelsen fremstår dermed som et brudd i «lesningen» av området.

Interaksjon natur-kultur
En av de store kvalitetene ved Ingieråsen er bebyggelsens og veienes tilpasning til landskapet. Spesielt hustypene B er plassert med stor respekt for terrenget, og frodigheten i beplantningen gir området en helt særlig karakter.

Område C1								
Registrering	GNR	BNR	Adresse	Hustype	Tomtestørrelse m2	Fotavtrykk m2	%-BYA	Orientering
20	47	123	Halfdan Kjerulfs vei 3	E	1138	266	23,4	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
21	47	124	Halfdan Kjerulfs vei 1	B	1551	169	10,9	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
22	47	125	Johan Svendsens vei 6	B	1841	201	10,9	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
23	47	126	Johan Svendsens vei 8	B	1669	223	13,4	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
24	47	127	Johan Svendsens vei 10	B	1142	299	26,2	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
25	47	128	Johan Svendsens vei 12	B	928	201	21,7	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
26	47	129	Johan Svendsens vei 14	B	837	162	19,4	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
27	47	130	Johan Svendsens vei 16	B	1120	153	13,7	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
28	47	131	Johan Svendsens vei 18	B	1102	191	17,3	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
29	47	31	Edvard Griegs vei 19	Annen	1164	224	19,2	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
30	47	118	Edvard Griegs vei 20	G	1084	237	21,9	Vinklet/fasade mot hagen
31	47	116	Edvard Griegs vei 22	G	1162	296	25,5	Vinklet/fasade mot hagen
32	47	115	Johan Svendsens vei 20	G	1086	280	25,8	Vinklet/fasade mot hagen
33	47	117	Johan Svendsens vei 22	G	1132	260	23,0	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
34	47	119	Johan Svendsens vei 24	B	1520	232	15,3	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
35	47	120	Johan Svendsens vei 26AB	B (variasjon)	1614	353	21,9	Tilbaketrukket, adkomst fra avkjørsel

Tabell, alle eiendommer i område C1.

Eksempler

- Område C1

Bildet viser Halfdan Kierulfs vei og er tatt fra krysset med Johan Svendsens vei. Halfdan Kierulfs vei oppfattes på denne strekningen som en grønn "skogsgate"

Bildet viser boligen av type B med registreringsnummer 21 (Halfdan Kierulfs vei 1). Boligens fasade og utearealer fremstår som relativt originale.

Bildet viser boligen av type B med registreringsnummer 22 (Johan Svendsens vei 6). Boligen ligger plassert langt tilbake på tomten og høyt i terrenget. Fasade og utearealer fremstår som relativt originale.

Bildet viser eiendommen med registreringsnummer 23 (Johan Svendsens vei 8). Boligen er av typen B, men er huset er pusset opp og fremstår nå med et noe endret fasadeuttrykk i forhold til den originale typen. På denne delen av Johan Svendsens vei åpnes gaten opp, i et mer kontrollert parklandskap.

Bildet viser eiendommen med registreringsnummer 24 (Johan Svendsens vei 10). Boligene er er typen B, men med store endringer i materialer og flere påbygg både på fasaden mot veien og på baksiden, fremstår boligen helt anderledes enn den originale hustypen.

Bildet viser eiendommen med registreringsnummer 31 (Edvard Griegs vei 22). Boligen er av typen G. Hustypen har et relativt stort fotavtrykk i forhold til andre av hustypene på Ingieråsen. G-husene ved Edvard Griegs vei har et mer klassisk enebolig-preg med gjerder eller hekker mot veien.

Særskilt viktige kvaliteter

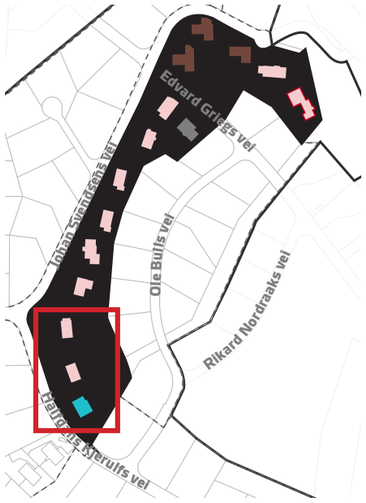
- *Område C1*

Det er spesielt boligene med registreringsnummer 20-29 som er interessante innenfor område C1. Boligene som er av hustypen B har et karakteristisk uttrykk med fine proporsjoner og en åpen fasade med en høy andel vinduer. Boligene ligger høyt i terrenget fint tilpasset omgivelsene.

Hustypen G har et noe mer klassisk eneboligpreg, med gjerde og skjermende beplantning mot veien, samt mer introverte fasader. Området omkring Edvard Griegs vei fremstår derfor mindre interessant for sikring av kulturmiljøet.

Registreringene og analysen har vist hvordan flere av de originale husenes uttrykk er vesentlig endret. Innenfor område C1 vil det derfor være spesielt viktig at det tas vare på B-husenes fasade, samt at husenes fine proporsjoner ikke endres. I tillegg er det viktig å sikre den åpne og grønne struktur som spesielt oppleves ved boligene med registreringsnummer 20-29. Viktige virkemidler for å sikre dette bør være byggegrenser til vei samt forbud mot gjerder og hekker mot vei.

Flyfoto av utvalgte eiendommer (google maps)



	EIENDOM1 - hustype E	EIENDOM2 - hustype B	EIENDOM3 - hustype B
Tomtareal	1138 m²	1551 m²	1841 m²
Fotavtrykk av bygget	266 m²	169 m²	201 m²
Forhold (Byg./tomt)	23,4%	10,9%	10,9%
Antall etasjer	2	2	2
Antall garasjer	1	2	1
Avstand fra gate til fasade	12.1 m	18.2 m	24 m
Endringer	Garasje og terrasser	Ingen endringer	Ingen endringer
Orientering av den lange fasaden	Mot gate	Mot gate	Mot gate

Tabell, utvalgte eiendommer i område C1. Eiendommene har registreringsnummer 20 (eiendom 1), 21 (eiendom 2) og 22 (eiendom 3).

Snitt, utvalgte eiendommer i område C1

Flyfotoet, tabellen og snittet til høyre viser tre utvalgte eiendommer innenfor område C1. Eiendom 1 har registreringsnummer 20, og er av hustypen E, mens eiendom 2 og 3 har registreringsnummer 21 og 22 og er av hustypen B.

Snittet viser de tre boligenes plassering på tomten inklusive grøntarealer, samt avstander til vei og nabobebyggelse. Eksemplet tydeliggjør forskjellen på de to hustypene B og E. Hustypen E har et vesentlig større fotavtrykk og ligger tettere på veien enn hustypen B. Alle tre boliger er i to etasjer og har garasjer mot veien med egen avkjørsel.

Av flyfotoet fremgår det også at hustypen E er opparbeidet med større terrasser og flere harde flater, noe som bidrar til en mindre åpen og grønn tomt.

Områdebeskrivelse

- *Område C2*

Området
Område C2 omfatter 17 eneboliger. Boligene har registreringsnummer 36-52 og har adresse i Edvard Griegs vei, Johan Svendsens vei og Johan Halvorsens vei. Tomtene varierer i størrelse fra 1072 m^2 til 1664 m^2.

Landskap
Terrenget faller fra nord mot syd, fra Edvard Griegs vei ned mot Johan Halvorsens vei. Høydeforskjellene innenfor området er cirka 14 meter, fra cirka kote 110 til cirka kote 96.

Området grenser i nord til et friområde med en nord/sydgående tursti, som skaper en fin forbindelse for gående og syklende mellom Edvard Griegs vei og Johan Halvorsens vei.

Boligene med registreringsnummer 36 og 37 (Johan Svendsens vei 19 og 21) er opparbeidet med gjerder mot veien, og fremstår som beskrevet i område C1 med et klassisk eneboligpreg. Denne opplevelsen av en «kontrollert» hagestruktur med gjerder og skjermende beplanting fortsetter ned Johan Svendsens vei. Ved boligen med registreringsnummer 45 (Johan Svendsens vei 7) åpnes grønnstrukturen noe opp, og området får her karakter av en parkmessig hagestruktur med innslag av store fine trær, som er spesielt karakteristisk for Ingieråsen. Dette inntrykket fortsetter ned til krysset Johan Svendsens vei/Johan Halvorsens vei. Hagestrukturen ved eiendommene med registreringsnummer 49-52 (Johan Halvorsens vei 16-22) oppleves som et særlig godt eksempel på Ingieråsens grønnstruktur, hvor en kombinasjon av høye furutrær og mindre busker, gress og beplantning gir denne følelsen av en grønnstruktur som på samme tid er både vill og kontrollert.

Arkitektur og bebyggelsesmønster
Bebyggelsen i område C2 består av en blanding av hustyper. Den nordlige delen av området, ved husene med registreringsnummer 36-42 domineres av «hustypen G». Hustypen G er et (hovedsakelig) ettplanshus vinkelhus. Som i C1 er denne hustypen plassert med fasaden vekk fra veien, slik at bakhagen er vendt mot veien.

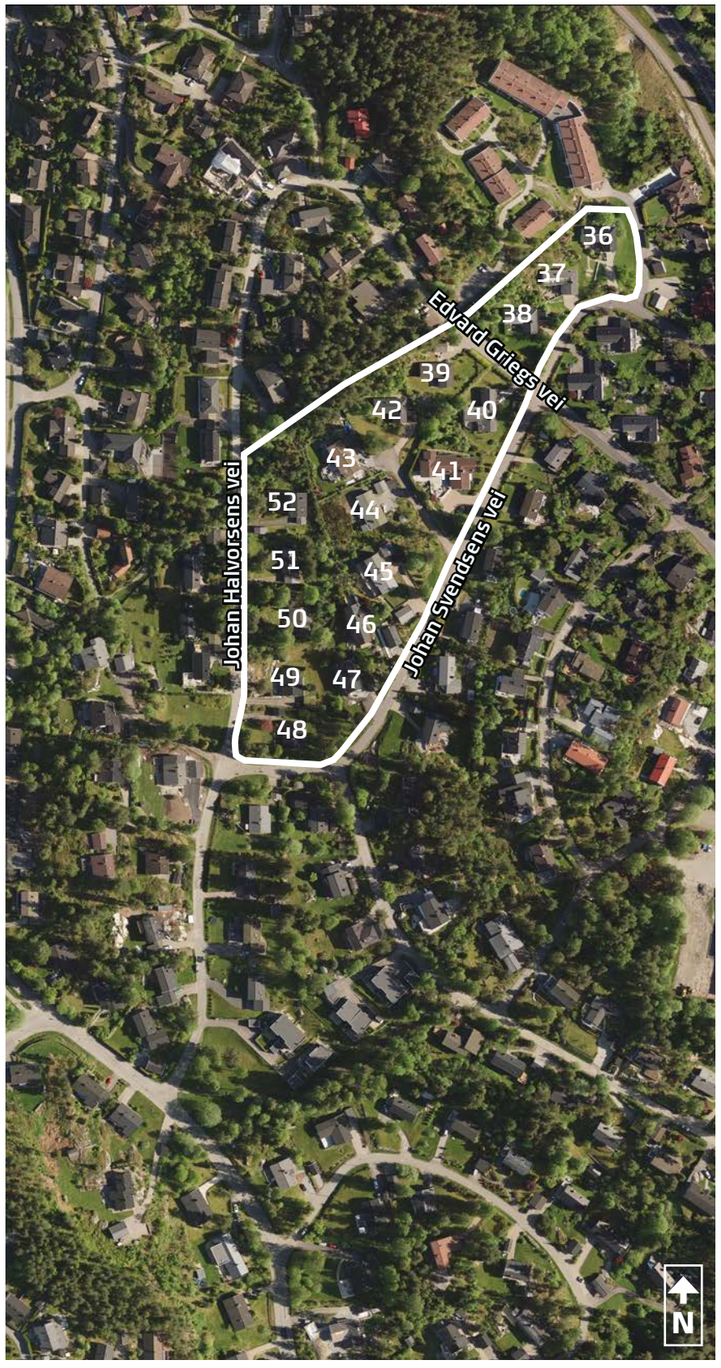
Øvrig bebyggelse i området er en kombinasjon av hustypene A, B, E og H. Hustypene H og B (registreringsnummer 43-47) ligger langs en intern blindvei. Bebyggelsen henvender seg til denne egne avkjørselen, og bebyggelsen ligger dermed med gavlen mot selve Johan Svendsens vei, noe som bidrar til at denne delen av området oppfattes mer skjult og introvert. Langs Johan Halvorsens vei er husene av typen E og B (registreringsnummer 46-50). Begge hustypene er plassert tilbaketrukket på tomten, høyt i terrenget og selv om at det er god avstand til veien er husenes orientering med til å bygge opp om gatestrukturen, slik det også er beskrevet i område C1.

Utnyttelse
Alle eiendommene har romslige tomter på over 1.000 m^2. Imidlertid er det stor variasjon i bebyggelsens fotavtrykk (fra cirka 180 m^2 til cirka 560 m^2). Samlet gir dette en svært stor variasjon i utnyttelsesgrad (%-BYA) innenfor området, da denne varierer fra cirka 12% til cirka 38%. De store forskjellene i %-BYA inngår ikke i de opprinnelige planen, og forskjellene synliggjør omfanget av tiltak som er gjort på de opprinnelige husene. Nettopp dette bevirker at områdets bebyggelse fremstår noe mindre homogen enn andre av delområdene.

Som det også ble tydeliggjort i område C1 fremstår hustypene B også her smale og luftige, mens de øvrige hustypene i sin opprinnelige form har et noe større fotavtrykk, men lavere byggehøyder.

Vurdering

- Område C2



Område C2 med markering av husenes registreringsnummer (bemerk: Ikke gatenummer).

Autentisitet
Området består av mange hustyper, og det er eksempler på relativt originale og autentiske huse av alle hustypene.

Sammenheng og helhet
Den store variasjonen i hustyper, samt plasseringen omkring den felles avkjørselen for boligene med registreringsnummer 42-44 (Johan Svendsens vei 9-13), gjør at området fremstår noe mindre sammenhengende enn øvrige områder. De mindre delområdene med hustypen G i nord og hustypene A og E i syd fremstår imidlertid som mindre sammenhengende områder.

Dynamikk og endring
Eiendommene med registreringsnummer 41 og 45 (Johan Svendsens vei 7 og 15) er vesentlig ombygget. Spesielt uteområdene er preget av dette med store terrasser og asfalterte/fliselagte flater, noe som bidrar til å svekke opplevelsen av Ingieråsen som et grønt boligområde.

Interaksjon natur-kultur
Interaksjonen mellom natur og kultur oppleves best i den sydlige delen av området omkring Johan Svendsenss vei ned mot Johan Halvorsens vei, samt langs Johan Halvorsens vei. Det er i denne delen av området at naturen fremstår mest «urørt», med større trær og innslag av fjell i dagen.

Område C2

Registrering	GNR	BNR	Adresse	Hustype	Tomtestørrelse m2	Fotavtrykk m2	%-BYA	Orientering
36	47	114	Johan Svendsens vei 21	G	1527	241	15,8	Vinklet/fasade mot hagen
37	47	113	Johan Svendsens vei 19	G	1072	195	18,2	Vinklet/fasade mot hagen
38	47	112	Edvard Griegs vei 24	G	1608	235	14,6	Vinklet/fasade mot hagen
39	47	108	Edvard Griegs vei 21	G	1465	240	16,4	Vinklet/fasade mot hagen
40	47	110	Edvard Griegs vei 17	G	1525	315	20,7	Vinklet/fasade mot hagen
41	47	111	Johan Svendsens vei 15	G	1664	560	33,7	Vinklet/fasade mot hagen
42	47	107	Johan Svendsens vei 13	G	1277	225	17,6	Vinklet/fasade mot hagen
43	47	106	Johan Svendsens vei 11	H	1264	325	25,7	Tilbaketrukket, adkomst fra avkjørsel
44	47	105	Johan Svendsens vei 9	H	1650	309	18,7	Tilbaketrukket, adkomst fra avkjørsel
45	47	104	Johan Svendsens vei 7	H	1504	424	28,2	Gavl mot veien/fasade mot hage
46	47	101	Johan Svendsens vei 5	B	1354	386	28,5	Gavl mot veien/fasade mot hage
47	47	98	Johan Svendsens vei 3	B	1440	204	14,2	Gavl mot veien/fasade mot hage
48	47	96	Johan Svendsens vei 1	E	1274	251	19,7	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
49	47	97	Johan Halvorsens vei 16	E	1378	277	20,1	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
50	47	99	Johan Halvorsens vei 18	E	1578	278	17,6	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
51	47	102	Johan Halvorsens vei 20	A	1515	180	11,9	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
52	47	103	Johan Halvorsens vei 22	A	1498	196	13,1	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei

Tabell, alle eiendommer i område C2.

Eksempler

- Område C2

Bildet viser boligen med registreringsnummer 43 (Johan Svendsens vei 11). Boligen er av type H. Boligens fasade og utearealer fremstår som originale.

Bildet viser boligen med registreringsnummer 42 (Johan Svendsens vei 13). Boligen er av type G. Boligen ligger plassert langt tilbake på tomten. Fasader fremstår som relativt originale.

Bildet viser eiendommen med registreringsnummer 41 (Johan Svendsens vei 15). Boligen er av typen G, men med store endringer i materialer og flere påbygg både på fasaden mot veien og på baksiden, fremstår boligen helt anderledes enn den originale hustypen.

Bildet viser boligen av type H med registreringsnummer 44 (Johan Svendsens vei 9). Boligens fasade og utearealer fremstår som relativt originale.

Særskilt viktige kvaliteter

- *Område C2*

Område C2 består av tre mindre områder med egne uttrykk og karakteristika. Den nordlige delen av område C2 består av boligene med registreringsnummer 36-40. Disse inngår i et større sammenhengende område omkring Edvard Griegs vei/Johan Svendsens vei med boliger av typen G.

Boligene i den midterste delen av område C2 har registrerings-nummer 41-45. Disse er lokalisert omkring en egen intern avkjørsel fra Johan Svendsens vei og består av hustypene G og H.

Den sørlige delen av området består av hustypene A, B og E (registreringsnummer 46-52).

I område C2 fremstår særlig det sørlige område med hustypene A, B og E som et sammenhengende kulturmiljø, med relativt autentiske uttrykk. Det er her Ingieråsens karakteristiske landskapsplan og interaksjon mellom kultur og natur best oppleves. Hustypene i dette området har også noe større verdi som kulturmiljø enn boligene i den nordlige delen av området.

Både blant hustypene H og G er det for øvrig eksempler på vesentlige endringer, hvilket bidrar til at denne delen av området oppleves mindre verdifull.

Innenfor område C2 vil det derfor være spesielt viktig at det tas vare på A, B og E-husenes fasade og proporsjoner, samt at landskapet og det grønne preg i den sørlige delen av området opprettholdes.

Flyfoto av utvalgte eiendommer (google maps)

	EIENDOM1 - hustype G	EIENDOM2 - hustype H	EIENDOM3 - hustype E
Tomtareal	**1498 m²**	**1264 m²**	**1277 m²**
Fotavtrykk av bygget	**196 m²**	**325 m²**	**225 m²**
Forhold (Byg./tomt)	**13,1%**	**25,7%**	**17,6%**
Antall etasjer	**2**	**2**	**2**
Antall garasjer	**1**	**2**	**1**
Avstand fra gate til fasade	**15,4m**	**10,5m**	**23,9m**
Endringer	**Ingen endringer**	**Tilbygg**	**Ingen endringer**
Orientering av den lange fasaden	**Mot gate**	**ikke mot gate**	**mot gate**

Tabell, utvalgte eiendommer i område C2. Eiendommene har registreringsnumrene 52 (eiendom 1), 43 (eiendom 2) og 42 (eiendom 3).

Snitt, utvalgte eiendommer i område C2

Flyfotoet, tabellen og snittet til høyre viser tre utvalgte eiendommer innenfor område C2. Eiendom 1 har registreringsnummer 52, og er av hustypen E, eiendom 2 har registreringsnummer 43 og er av hustypen H, mens eiendom 3 har registreringsnummer 42 og er av hustypen G.

Snittet viser de tre boligenes plassering og orientering på tomten, samt avstander til vei og nabobebyggelse.

Eksemplet viser at eiendom 2 har flere tilbygg, noe som bevirker at denne eiendommen har et vesentlig større fotavtrykk enn de to andre eiendommene. Eiendommene 2 og 3 ligger omkring en intern avkjørsel. Som det er karakteristisk for hustypen G, ligger eiendom 1 vinklet mot adkomstveien, mens eiendom 3 av hustypen E ligger tilbaketrukket men orientert mot veien. Alle tre boliger er i to etasjer og har garasje.

Områdebeskrivelse

- *Område C3*

Området
Område C3 omfatter 9 eneboliger samt 7 mindre boliger opparbeidet som vertikaldelte tomannsboliger. Boligene har registreringsnummer 53-68 og har adresse i Johan Halvorsens vei, Johan Svendsens vei, Halfdan Kjerulfs vei og Per Lassons vei. Ettersom at to av de opprinnelige tomtene er fradelte, er den største tomten (1812 m2) hele ti ganger større enn den minste (182 m2).

Landskap
Terrenget faller fra øst mot vest, fra Halfdan Kjerulfs vei ned mot Christian Sindings vei/Johan Halvorsens vei. Høydeforskjellene innenfor området er cirka 23 meter, fra cirka kote 110 til cirka kote 87.

Innenfor området er det et større sammenhengende felles friområde, opparbeidet hovedsakelig med gress. En stiforbindelse gjennom friområdet knytter Halfdan Kjerulfs vei med Christian Sindings vei/Johan Halvorsens vei.

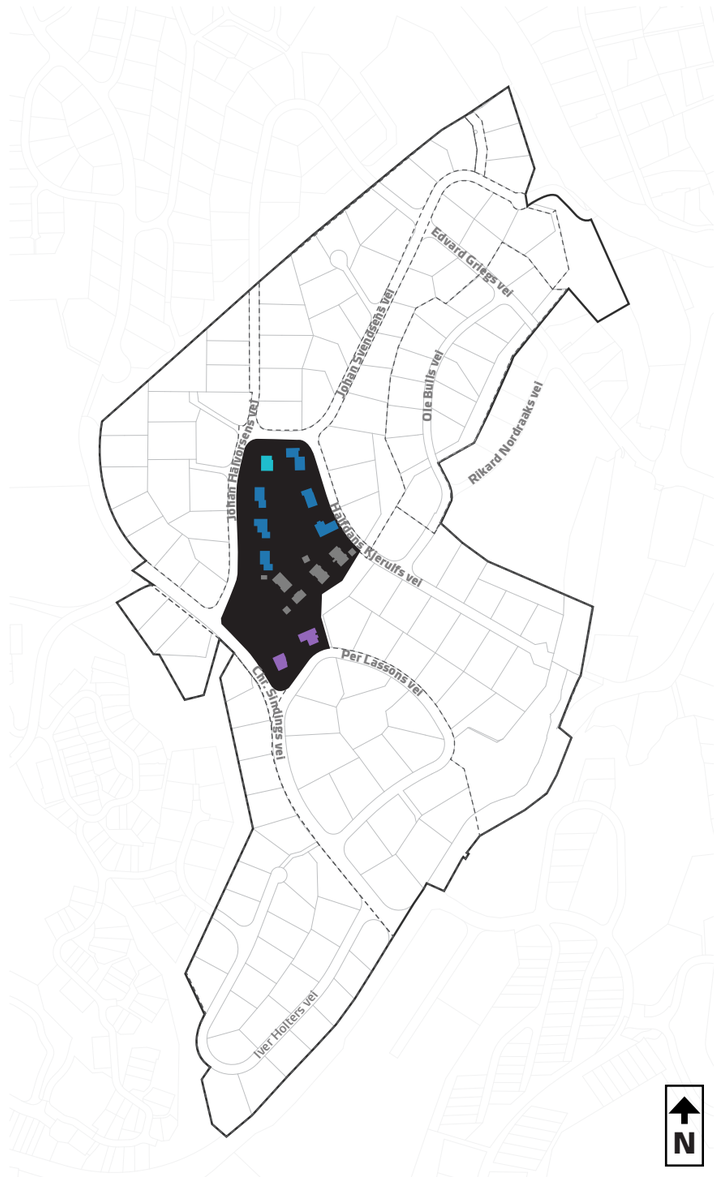
Registreringene i område C3 begynner ved den nye bebyggelsen i Johan Halvorsens vei 2A-2C (registreringsnummer 53-55). Dette er en ny hustype som er vesentlig tettere enn de opprinnelige typene. Den tettere bebyggelsen gjør at disse tomtene fremstår mindre grønne enn det øvrige området, men ettersom at de tre boligene ligger rett ut til friområdet, er helhetsinntrykket fortsatt at området er grønt og parkmessig.

Eiendommene med registreringsnummer 56-58 (Johan Halvorsens vei 4, 6 og 8) er enda et godt eksempel på hvordan hustypen As plassering på tomten skaper en sammenhengende og åpen hagestruktur. Langs Halfdan Kjerulfs vei ligger bebyggelsen stort sett med mønehøyde på nivå med veien, noe som bevirker at man må gå ned fra veien for å komme til husenes inngangspartier. Kombinert med bebyggelsens plassering, relativt tett på veien, skapes det en mer «lukket» struktur omkring gaten.

Arkitektur og bebyggelsesmønster
Bebyggelsen i område C3 består hovedsakelig av hustypen A. Opprinnelig var området med denne hustypen større, men to av disse er revet, og erstattet av ny bebyggelse i form av tomannsboliger. Langs Johan Halvorsens vei har «A-husene» (registreringsnummer 56-58) sin karakteristiske plassering tilbaketrukket på tomten. Langs Halfdan Kjerulfs vei ligger husene (registreringsnummer 60-62), inkludert hustype A, tettere på veien, og henvender seg vekk fra denne.

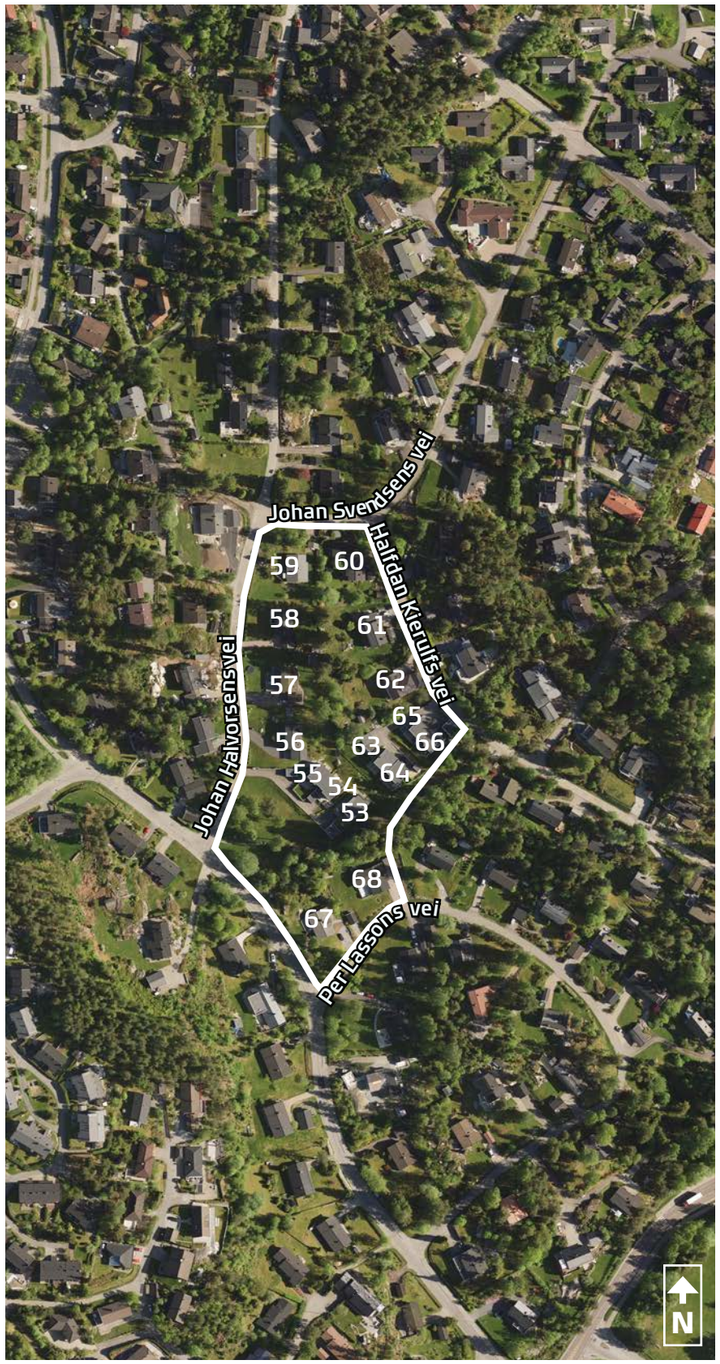
Øvrig bebyggelse i området er et enkelt hus av typen E (registreringsnummer 59) samt to hus av typen F (registreringsnummer 67-68).

Utnyttelse
Oversikten over tomtestørrelser og utnyttelsesgrader viser tydelig hvordan den nye bebyggelsen bryter med den opprinnelige strukturen. De nye tomtene er svært små, og med en høy utnyttelsesgrad, på helt opp til 73 %-BYA. Den originale bebyggelsen har en tomtestruktur som den øvrige bebyggelsen på Ingieråsen med tomtestørrelser fra cirka 1200 m2 til cirka 1800 m2, hvilket også gir en utnyttelsesgrad som stort sett er under 20 %-BYA.



Vurdering

- Område C3



Område C3 med markering av husenes registreringsnummer (bemerk: Ikke gatenummer).

Autentisitet
De nye tomannsboligene bryter med den opprinnelige strukturen. De gjenværende «A-husene» i området fremstår stort sett som velbevarte og originale.

Sammenheng og helhet
Før eiendommene i Halfdan Kjerulfs vei 6 og Johan Halvorsens vei 2 ble revet fremstod området som svært sammenhengende, stort sett bestående av hustypen A, som er en av de mest karakteristiske og spennende hustypene på Ingieråsen. Med opparbeidelsen av tomannsboligene (registreringsnummer 53-55 og 63-66) fremstår områdets helhet og sammenheng nå vesentlig svekket.

Dynamikk og endring
Enkelte steder er det eksempler på påbygg på fasaden mot veien. Hustypen A har en spesielt karakteristisk fasade, og dette fremstår dermed som et vesentlig brud med denne hustypens originale uttrykk.

Interaksjon natur-kultur
Til tross for den nye bebyggelsen fremstår boligene langs Johan Halvorsens vei (registreringsnummer 56-59) fortsatt som et av de fineste områder på Ingieråsen. Området oppleves som et stort sammenhengende parkområde, med husene nennsomt plassert i landskapet. Ved boligen med registreringsnummer 59 (Johan Svendsens vei 2) er det et markant fjell i dagen, som enda et eksempel på den opprinnelige planens respekt for landskapet.

Område C3								
Registrering	GNR	BNR	Adresse	Hustype	Tomtestørrelse m2	Fotavtrykk m2	%-BYA	Orientering
53	47	603	Johan Halvorsens vei 2A	Ny	713	135	18,9	Tilbaketrukket, adkomst fra avkjørsel
54	47	77	Johan Halvorsens vei 2B	Ny	430	140	32,6	Tilbaketrukket, adkomst fra avkjørsel
55	47	77	Johan Halvorsens vei 2C	Ny	538	124	23,0	Tilbaketrukket, adkomst fra avkjørsel
56	47	78	Johan Halvorsens vei 4	A	1482	187	12,6	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
57	47	79	Johan Halvorsens vei 6	A	1315	268	20,4	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
58	47	80	Johan Halvorsens vei 8	A	1263	216	17,1	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
59	47	81	Johan Svendsens vei 2	E	1404	215	15,3	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
60	47	82	Johan Svendsens vei 4AB	A	1339	328	24,5	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
61	47	72	Halfdan Kjerulfs vei 2	A	1812	243	13,4	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
62	47	73	Halfdan Kjerulfs vei 4	A	1665	251	15,1	Vinklet/fasade mot hagen
63	47	607	Halfdan Kjerulfs vei 6A	Ny	363	164	45,2	Tilbaketrukket, adkomst fra avkjørsel
64	47	607	Halfdan Kjerulfs vei 6B	Ny	316	136	43,0	Tilbaketrukket, adkomst fra avkjørsel
65	47	74	Halfdan Kjerulfs vei 6C	Ny	182	133	73,1	Tilbaketrukket, adkomst fra avkjørsel
66	47	74	Halfdan Kjerulfs vei 6D	Ny	289	133	46,0	Tilbaketrukket, adkomst fra avkjørsel
67	47	40	Per Lassons vei 26	F	1620	322	19,9	Gavl mot veien/fasade mot hage
68	47	39	Per Lassons vei 24	F	1235	220	17,8	Gavl mot veien/fasade mot hage

Tabell, alle eiendommer i område C3.

Eksempler

- Område C3

Bildet viser boligen av type A med registreringsnummer 56 (Johan Halvorsens vei 4). Boligen har en mindre utvidelse av inngangspartiet, men fasade og utearealer fremstår som relativt originale.

Bildet viser boligen av type A med registreringsnummer 57 (Johan Halvorsens vei 6). Boligen har et påbygg på fasaden mot veien. Hustype A har en karakteristisk fasade, og påbygget endrer dermed husets uttrykk markant.

Bildet viser boligen av type A med registreringsnummer 61 (Halfdan Kjerulfs vei 2). Boligens fasade og utearealer fremstår som relativt originale. Hustypen A ligger ofte høyt i terrenget med utsikt mot skogen. Her er det derfor husets bakside som er vendt mot veien.

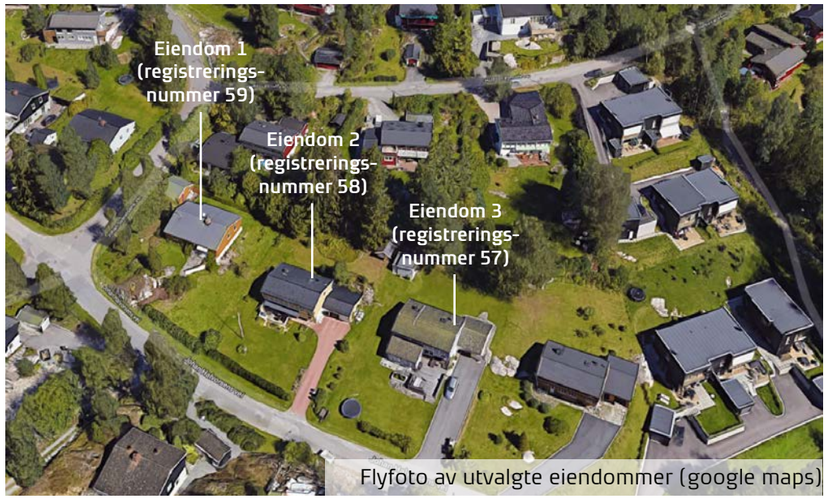
Bildet viser boligen av type A med registreringsnummer 58 (Johan Halvorsens vei 8). Boligens fasade og utearealer fremstår som relativt originale.

Særskilt viktige kvaliteter

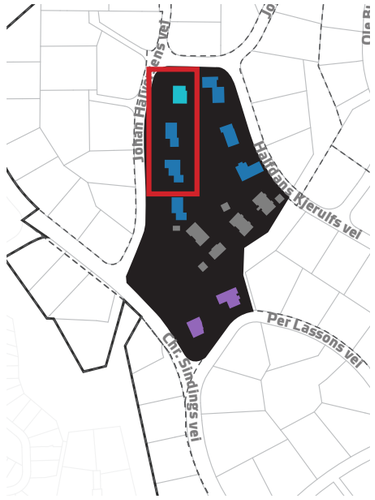
- *Område C3*

I område C3 finnes et av områdets fineste eksempler på et helhetlig område med hustypen A. De nye tomannsboliger forstyrrer dette inntrykket noe, men de gjenværende A-husene er fortsatt noen av de beste eksempler på en åpen hagestruktur som gir et grønt og parkmessig preg. Hustypen A har kanskje den mest karakteristiske fasade av alle hustypene på Ingieråsen. Den lange balkongen med rekkverk i tre, og den karakteristiske vinkel gjør denne hustypen til en av de mest markante. Det er derfor viktig at spesielt denne frontfasaden bevarer sitt opprinnelige uttrykk.

Område C3 er et eksempel på konsekvensene ved å åpne opp for fortetting i området. De nye tomannsboligene er langt tettere enn det øvrige området, og arkitekturen bryter vesentlig med eksisterende boliger. De to boligene som ble revet var av typen A og inngikk i det helhetlige miljøet av denne hustypen. Det er derfor tydelig at ny reguleringsplan bør forbyde deling av tomter og fortetting i området.

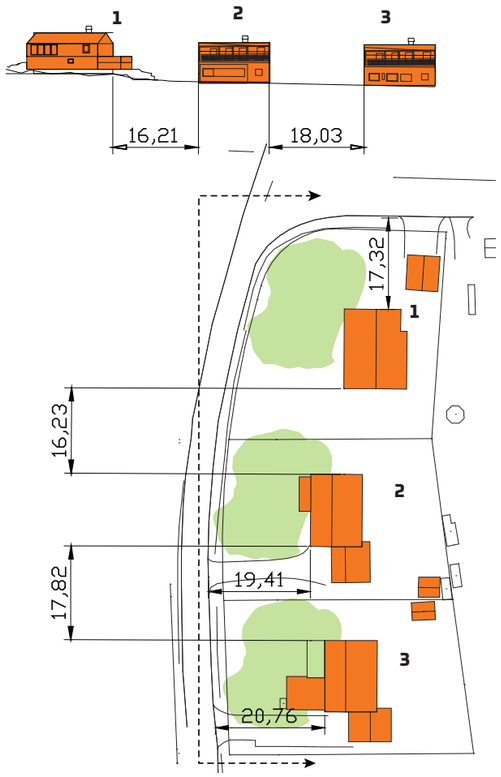


Flyfoto av utvalgte eiendommer (google maps)



	EIENDOM1 - hustype E	EIENDOM2 - hustype A	EIENDOM3 - hustype A
Tomtareal	1404 m²	1263 m²	1315 m²
Fotavtrykk av bygget	215 m²	216 m²	268 m²
Forhold (Byg./tomt)	15,3%	17,1%	20,4%
Antall etasjer	2	2	2
Antall garasjer	1	2	1
Avstand fra gate til fasade	17,3 m	19,4 m	20,8 m
Endringer	Ingen endringer	Ingen endringer	Tilbygg på front
Orientering av den lange fasaden	Mot gate	Mot gate	Mot gate

Tabell, utvalgte eiendommer i område C3. Eiendommene har registreringsnummer 59 (eiendom 1), 58 (eiendom 2) og 57 (eiendom 3).



Snitt, utvalgte eiendommer i område C3

Flyfotoet, tabellen og snittet til høyre viser tre utvalgte eiendommer innenfor område C3. Eiendom 1 har registreringsnummer 59, og er av hustypen E, eiendom 2 og 3 har registreringsnummer 58 og 59 og er begge av hustypen A.

Snittet viser at alle tre boliger er plassert orientert mot veien men tilbaketrukket på tomten. Hustypene A har tidligere ligget med cirka 20 meter til veien, men et tilbygg på fasaden på eiendom 3 har endret dette inntrykket noe. Snittet viser også at det er cirka samme avstand mellom boligene som til veiene.

Hustypen E har et litt mindre fotavtrykk enn hustypene A, men som det fremgår av flyfotoet er boligene et eksempel på den åpne hagestrukturen som kjennetegner Ingieråsen. Alle tre boliger er i to etasjer og har garasje.

Områdebeskrivelse

- *Område C4*

Området
Område C4 omfatter 18 eneboliger. Boligene har registrerings-nummer 69-86 og har adresse i Christian Sindings vei og Johan Halvorsens vei. Tomtene varierer i størrelse fra 1020 m² til 2212 m².

Landskap
Eiendommen med registreringsnummer 80 (Johan Halvorsens vei 9) ligger på det høyeste punktet i område C4 (kote 101). Herfra faller terrenget mot både øst og vest, med det laveste punktet på kote 87 ved Christian Sindings vei.

Området grenser i nord til et friområde med en nord/sydgående tursti, som skaper en fin forbindelse for gående og syklende mellom Johan Halvorsens vei og Christian Sindings vei. I tillegg er det et mindre friområde med gressarealer ved krysset Johan Halvorsens vei/Johan Svendsens vei.

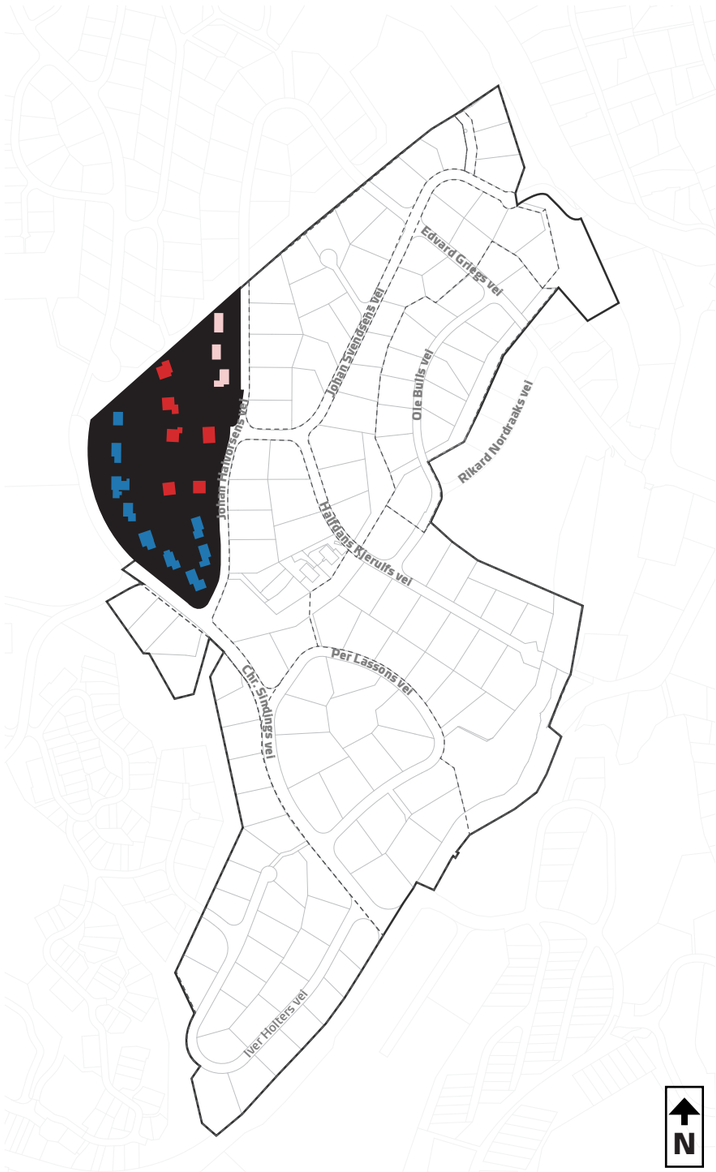
Registreringene i område C4 begynner ved registreringsnummer 69 (Christian Sindings vei 30). Christian Sindings vei er en av de to hovedadkomstene til området, og denne er dermed noe mer trafikkert enn de mindre interne veierne. Som en konsekvens av dette er boligene i Christian Sindings vei opparbeidet med gjerder og skjermende beplantning mot veien. Avskjermingen gir et avvisende og privatisert inntrykk, som står i stor kontrast til åpenheten som kjennetegner området omkring Johan Halvorsens vei.

Eiendommene i Johan Halvorsens vei (registreringsnummer 76-86) ligger noe høyere i terrenget enn veien. Langs veien er det synlig fjell i dagen, som skaper en avgrensning av den mer åpne grønnstrukturen øst for Johan Halvorsens vei. Ved det offentlige friområde (krysset Johan Halvorsens vei/Johan Svendsens vei) åpnes strukturen opp, frem til eiendommene med registreringsnummer 85 og 86 (Johan Halvorsens vei 19 og 21), hvor en rekke større trær gir området et skogspreg.

Arkitektur og bebyggelsesmønster
Bebyggelsen i område C4 består av hustypen A, B og D. Eiendommene med registreringsnummer 69-77 (langs Christian Sindings vei samt Johan Halvorsens vei 1 og 3) er alle av hustypen A, og dette området utgjør dermed det største sammenhengende området på Ingieråsen av denne hustypen. Husene er i den nordlige delen av Christian Sindings vei (registreringsnummer 69-72) plassert med fasader mot veien, mens husene mot krysset Christian Sindings vei/Johan Halvorsens vei (registreringsnummer 73-77) er vinklet noe mot veien. Husene er plassert slik at de bygger opp om gatens forløp, men disse «A-husenes» lukkete karakter står noe i kontrast til husene av samme type i område C3. Det er stor variasjon i hvor originale eiendommene av hustypen A fremstår. Det er således eksempler på både originale fasader samt fasader som er vesentlig endret samt boliger med nyere påbygg.

Husene av typen D (registreringsnummer 78-83) er plassert «bak» boligene i Christian Sindings vei, på delområdets høyeste punkter. Boligene forholder seg ikke til den overordnede veistrukturen, og disse har derfor adkomst fra egne felles avkjørsler. D-husenes plassering kan med dette oppfattes noe mer «tilfeldig», og det er tydelig at det er terrenget og landskapet som har vært førende for husenes plassering. Husene med registreringsnummer 84-86 (Johan Halvorsens vei 17, 19 og 21) er av typen B. Disse er på samme måte som A-husene plassert med fasade mot veien, og i et område hvor landskapet åpner seg opp, slik vi også har observert i andre av delområdene.

Utnyttelse
Oversikten over tomtestørrelser og utnyttelsesgrader viser at husene av typen D gjennomgående ligger på tomter som er større enn de smalere hustypene A og B. Alle tomtene er imidlertid fortsatt romslige. De fleste av eiendommene har en %-BYA på rett under 20%, men for alle tre hustyper er det eksempler på en høyere untyttelsesgrad.



Vurdering

- Område C4

Område C4 med markering av husenes registreringsnummer (bemerk: Ikke gatenummer).

Autentisitet
Det helhetlige området fremstår relativt autentisk, både mht. landskapet og boligenes uttrykk.

Sammenheng og helhet
Området er et godt eksempel på hvordan de ulike hustypene er plassert i klynger, og hvordan disse er valgt basert på ulike egenskaper. Når hensikten er å bygge opp om gatestrukturen er det valgt hustypene A og B, mens hustypen D er tilbaketrukket fra veien i en mer «tilfeldig» struktur som følger det omkringliggende terrenget.

Dynamikk og endring
En del av A-husene i Christian Sindings vei (registreringsnummer 69-77) har gjennomgått relativt store fasadeforandringer, men området fremstår helhetlig og tro mot de opprinnelige planene. Flere av boligene har påbygg, men disse er stort sett på «baksiden» av byggene slik at disse er mindre synlige.

Interaksjon natur-kultur
Spesielt hustypene D ligger flott tilpasset terrenget, omgitt av synlig fjell. Friområdet på hjørnet av fellesveien til Johan Halvorsens vei 13 og 15 og selve Johan Halvorsen fremstår som en fin liten «bypark».

Område C4								
Registrering	GNR	BNR	Adresse	Hustype	Tomtestørrelse m2	Fotavtrykk m2	%-BYA	Orientering
69	47	109	Christian Sindings vei 30	A	1580	267	16,9	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
70	47	95	Christian Sindings vei 28	A	1497	243	16,2	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
71	47	85	Christian Sindings vei 26	A	1519	398	26,2	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
72	47	86	Christian Sindings vei 24	A	1286	206	16,0	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
73	47	87	Christian Sindings vei 22	A	1432	215	15,0	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
74	47	88	Christian Sindings vei 20	A	1213	207	17,1	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
75	47	75	Christian Sindings vei 18	A	1228	344	28,0	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
76	47	76	Johan Halvorsens vei 1	A	1096	218	19,9	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
77	47	94	Johan Halvorsens vei 3	A	1423	254	17,8	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
78	47	93	Johan Halvorsens vei 5	D	1489	180	12,1	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
79	47	92	Johan Halvorsens vei 7	D	2212	249	11,3	Tilbaketrukket, adkomst fra avkjørsel
80	47	91	Johan Halvorsens vei 9	D	1792	209	11,7	Tilbaketrukket, adkomst fra avkjørsel
81	47	90	Johan Halvorsens vei 11	D	1798	335	18,6	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
82	47	89	Johan Halvorsens vei 13	D	1382	282	20,4	Tilbaketrukket, adkomst fra avkjørsel
83	47	121	Johan Halvorsens vei 15	D	2133	314	14,7	Tilbaketrukket, adkomst fra avkjørsel
84	47	84	Johan Halvorsens vei 17	B	1154	258	22,4	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
85	47	83	Johan Halvorsens vei 19	B	1020	194	19,0	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
86	47	122	Johan Halvorsens vei 21	B	1313	312	23,8	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei

Tabell, alle eiendommer i område C4.

Eksempler

- Område C4

Bildet viser boligen av type A med registreringsnummer 75 (Christian Sindingsvei 18). Boligen har et markant tilbygg. Innkjørslen og forhagen er flisebelagt, og tomten fremstår dermed med mange harde flater.

Bildet viser boligen av type A med registreringsnummer 74 (Christian Sindingsvei 20). Boligens fasade og utearealer fremstår som relativt originale.

Bildet viser boligen av type A med registreringsnummer 72 (Christian Sindingsvei 24). Boligen er påbygget på frontfasaden. Disse endringene svekker hustypens autentisitet.

Bildet viser skjermet beplantning ved boligen med registreringsnummer 71 (Christian Sindingsvei 26). Boligen bak hekken er en påbygget generasjonsbolig. Boligen er ett av få eksempler i området på total avskjerming mot vei.

Bildet viser boligen av type A med registreringsnummer 70 (Christian Sindingsvei 28). Boligens fasade og utearealer fremstår som relativt originale.

Bildet viser boligen av type A med registreringsnummer 69 (Christian Sindingsvei 30). Trekledningen i 1. etasje er utskiftet med tegl, og i 2. etasje er det originale trerekkverket endret til stål. Huset fremstår med et noe annet uttrykk enn det originale huset.

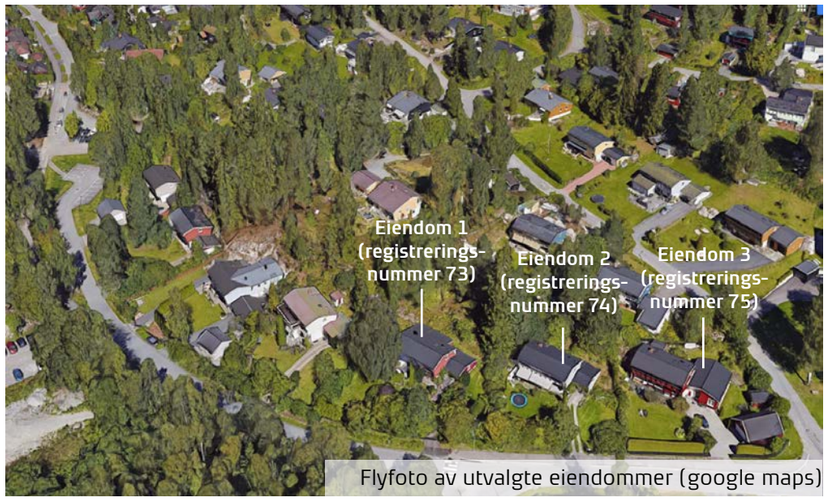
Særskilt viktige kvaliteter

- *Område C4*

Som det er vist ligger de tre hustypene A, B og D i veldig forskjellig landskap, og området som helhet er med dette et svært godt eksempel på hvordan landskapet har styrt plasseringen av boligtyper. Det vil derfor være viktig at denne lesningen av områdets interaksjon mellom landskapet og det bebyggete miljø ikke forstyrres.

Den sørlige delen av området, mot Christian Sindings vei, er dominert av hustypen A. Hustypen er imidlertid mye mer skjermet og gir derfor et noe annet inntrykk enn i område C4. Det er også gjort relativt omfattende endringer på A-husene i dette område, med spesielt store konsekvenser for fasadeuttrykket for denne hustypen. Igjen er dette et eksempel på at endringer i denne hustypens fasade leses særlig tydelig.

Christian Sindings vei er en av de større veiene i området, og det er derfor forståelig at man har ønsket å skjerme seg mot denne veien. Her blir det imidlertid også tydelig hvordan et mer avvisende og skjermende uttrykk vil kunne ødelegge Ingieråsens park- og skogsmessige preg.



Flyfoto av utvalgte eiendommer (google maps)

Snitt, utvalgte eiendommer i område C4

	EIENDOM1 - hustype A	EIENDOM2 - hustype A	EIENDOM3 - hustype A
Tomtareal	1432 m²	1213 m²	1228 m²
Fotavtrykk av bygget	215 m²	207 m²	344 m²
Forhold (Byg./tomt)	15%	17,1%	28%
Antall etasjer	2	2	2
Antall garasjer	1	2	1
Avstand fra gate til fasade	17 m	17,3 m	18,1 m
Endringer	Liten utbygning på baksiden	Ingen endringer	Tilbygg
Orientering av den lange fasaden	Mot gate	Mot gate	Mot gate

Tabell, utvalgte eiendommer i område C4. Eiendommene har registreringsnummer 73 (eiendom 1), 74 (eiendom 2) og 75 (eiendom 3).

Flyfotoet, tabellen og snittet til høyre viser tre utvalgte eiendommer innenfor område C4. Eiendommene har registreringsnummer 73-75 og er alle av hustypen A.

Snittet viser at alle tre boliger er plassert vinklet mot veien (til forskjell fra samme hustype i område C3, som her lå parallelt med veien). Snittet viser at boligene ligger tilbaketrukket og med cirka samme vinkel og avstand til veien. Hustypene A er i denne delen av Inigeråsen mye mer skjermet enn vi så i område C2. Som det fremgår av flyfotoet har boligene således hekker, beplantning og gjerder mot Christian Sindings vei.

Som det fremgår av tabellen har eiendom 3 fått en del tilbygg og har derfor et vesentlig høyere fotavtrykk enn det som hustypen A originalt er opparbeidet med. Alle tre eiendommer har garasjer som originalt lå i forlengelse av hovedhuset.

Områdebeskrivelse

- *Område C5*

Området
Område C5 omfatter 18 eneboliger. Boligene har registreringsnummer 87-104 og har adresse i Rikard Noraks vei, Halfdan Kjerulfs vei og Per Lassons vei. Tomtene varierer i størrelse fra 923 m2 til 2035 m2.

Landskap
Terrenget faller fra nord til syd samt mot øst mot Ingierveien, umiddelbart utenfor analyseområdet. Husene i Halfdan Kjerulfs vei (registreringsnummer 88-98) ligger cirka på kote 120, mens eiendommene i Per Lassons vei (registreringsnummer 99-104) ligger på cirka kote 96. Med cirka 24 meter mellom høyeste og laveste punkt, er det betydelige terrengforskjeller innenfor området.

Boligeiendommene ligger terrassert i skråningen omgitt av større trær. Mot øst er det et friområde med flere mindre stier, som fungerer som en skjerm mot Ingierveien. På nordsiden av Halfdan Kjerulfs vei ligger husene over veiens nivå, mens det mot syd er utsyn over boligenes tak og en fin utsikt over Gjersjøen.

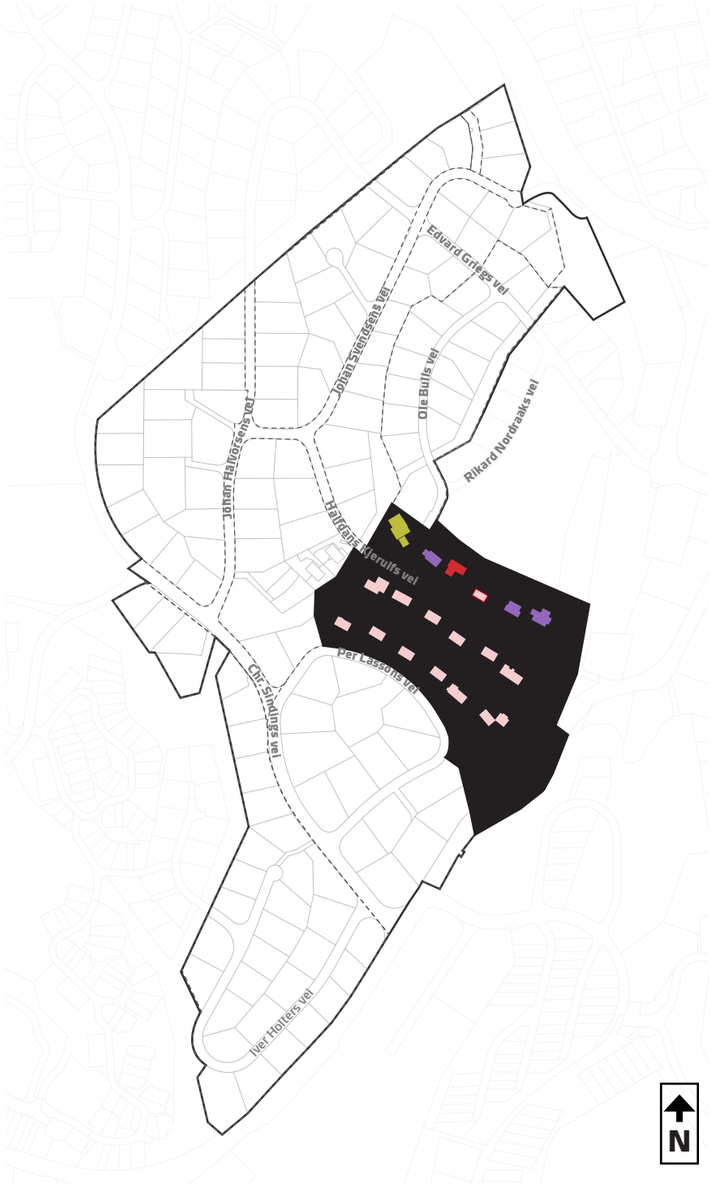
Landskapet som omgir Per Lassons vei fremstår åpent og velbevart. Store sammenhengende gressarealer med større synlig fjellpartier skaper følelsen av en grønn park, hvor eiendomsgrensene «flyter inn i hverandre». Til tross for områdets private karakter, fremstår området her åpent og imøtekommende.

Arkitektur og bebyggelsesmønster
Bebyggelsen i område C5 består hovedsakelig av hustypen B, med enkelte innslag av andre typer. C5 er det største sammenhengende området med denne hustypen, og er det beste eksempel på hvordan «B-husene» (registreringsnummer 88, 90, 92, 94, 96 og 98-104) er velegnet til en plassering i skrånende terreng. Den smale og relativt høye strukturen gjør at disse er plassert uten store terrengtilpasninger.

Husene er alle tilbaketrukket fra veien, men plassert slik at fasadene likevel henvender seg mot veiene. Boligene er innpasset i terrenget med henblikk på å oppnå mest mulig sol og utsikt. For bygningene syd for Halfdan Kjerulfs vei (registreringsnummer 88, 90, 92, 94, 96 og 98), er det derfor opparbeidet adkomst fra baksiden av huset, hvilket ellers ikke er typisk for denne hustypen.

Husene nord for Halfdan Kjerulfs vei (registreringsnummer 87, 89, 91, 95 og 97) består av hustypene D, F og H. Husene ligger tilbaketrukket på tomten og høyere i terrenget enn veien. Husene er orientert mot veien, men er skjermet fra denne, med flere støttemurer og tett beplantning.

Utnyttelse
Hustypen B har generelt et relativt lite fotavtrykk, og denne hustypen ligger derfor stort sett under 20 %-BYA. Som det fremgår av oversikten har de øvrige hustypene D, F og H alle større fotavtrykk, og alle disse er således på over 20%-BYA, med største utnyttelse på hele 32,2 %.



Type A *Type C* *Type E* *Type G*
Type B *Type D* *Type F* *Type H*
Variasjon av type B *Andre hustyper* *Variasjon av type H*

Vurdering

- *Område C5*

Område C5 med markering av husenes registreringsnummer (bemerk: Ikke gatenummer).

Autentisitet
Som de fleste andre områder på Ingieråsen er det innenfor C5 både eksempler på huse som fremstår veldig originale, samt huse som er så ombygget at hustypen og byggets historie kan være vanskelig å få øye på. Området med hustypen B (mellom Halfdan Kierulfs vei og Per Lassons vei) fremstår samlet sett noe mer autentisk enn området med blandete hustyper.

Sammenheng og helhet
Det store området av hustypen B, mellom Halfdan Kjerulfs vei og Per Lassons, vei fremstår som et av de mest sammenhengende av delområdene på Ingieråsen. Til tross for at flere av husene har tilbygg/påbygg, og at det er eksempler på omfattende fasadeendringer, leses området fortsatt som et helhetlig område med samme hustype. Området nord for Halfdan Kjerulfs vei (registreringsnummer 87, 89, 91 93, 95 og 97) fremstår noe mindre sammenhengende.

Dynamikk og endring
Utviklingen i C5 har vært ganske tro mot den opprinnelige landskapsplanen, og påbygg og tilbygg er tilpasset terrenget på en fin måte. Det er således eksempler på påbygg i B-husets lengderetning samt tilbygg som er plassert bak husets fasade.

Interaksjon natur-kultur
Som beskrevet er spesielt hustypen B fint innpasset i det skrånende terrenget. Samtlige boliger ligger orientert mot sydvest, med fine solforhold, og utsikt mot Gjersjøen. Friområdet mot nord og øst skaper en skjerming mot Ingieråsen Skole og Kolbotn veien og gir inntrykk av et grønt boligområde. I tillegg er det flere store trær innenfor delområdet, spesielt i skrenten mellom de to husrekkene av hustypen B.

Område C5								
Registrering	GNR	BNR	Adresse	Hustype	Tomtestørrelse m2	Fotavtrykk m2	%-BYA	Orientering
87	47	36	Rikard Nordraaks vei 10	H (variasjon)	1625	427	26,3	Gavl mot veien/fasade mot hage
88	47	62	Halfdan Kjerulfs vei 8	B	1441	328	22,8	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
89	47	59	Halfdan Kjerulfs vei 9	F	1606	213	13,3	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
90	47	63	Halfdan Kjerulfs vei 10	B	1447	247	17,1	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
91	47	60	Halfdan Kjerulfs vei 11	D	1570	363	23,1	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
92	47	64	Halfdan Kjerulfs vei 12	B	1552	179	11,5	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
93	47	61	Halfdan Kjerulfs vei 13	B (variasjon)	923	162	17,6	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
94	47	65	Halfdan Kjerulfs vei 14	B	1597	213	13,3	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
95	47	54	Halfdan Kjerulfs vei 15	F	1163	261	22,4	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
96	47	66	Halfdan Kjerulfs vei 16	B	1611	234	14,5	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
97	47	53	Halfdan Kjerulfs vei 17	F	1181	380	32,2	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
98	47	67	Halfdan Kjerulfs vei 18	B	2035	287	14,1	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
99	47	68	Per Lassons vei 12	B	1752	318	18,2	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
100	47	69	Per Lassons vei 14	B	1645	284	17,3	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
101	47	70	Per Lassons vei 16	B	1237	225	18,2	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
102	47	71	Per Lassons vei 18	B	1237	261	21,1	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
103	47	47	Per Lassons vei 20	B	1351	169	12,5	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
104	47	48	Per Lassons vei 22	B	1637	186	11,4	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei

Tabell, alle eiendommer i område C5.

Eksempler

- Område C5

Bildet viser boligen av type B med registreringsnummer 99 (Per Lassons vei 12). Boligen er utvidet i lengderetningen.

Bildet viser boligen av type B med registreringsnummer 100 (Per Lassons vei 14). Boligen er vesentlig utvidet og det er gjort store endringer i fasaden. Også hagen har gjennomgått større endringer, med mange harde flater.

Bildet viser boligen av type B med registreringsnummer 101 (Per Lassons vei 16). Boligens underetasje er utvidet slik at utkragingen på fasaden forsvinner. Også materialer i fasaden er endret.

Bildet viser boligen av type A med registreringsnummer 102 (Per Lassons vei 18). Boligens fasade og utearealer fremstår som relativt originale.

Bildet viser boligen av type A med registreringsnummer 104 (Per Lassons vei 22). Boligens fasade og utearealer fremstår som relativt originale.

Bildet viser Per Lassons vei, mellom område C5 og C6. Gaten er preget av en åpen side (mot C5) og en relativt lukket side mot C6. Den åpne siden består av hustypen B, som ligger høyt i terrenget med åpent hageområde mot gaten.

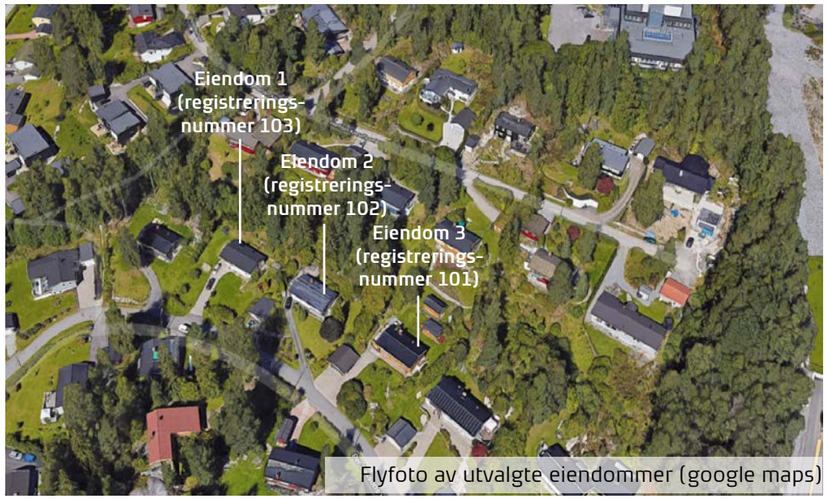
Særskilt viktige vurderinger

- *Område C5*

De største kvalitetene i område C5 ligger i det store sammenhengende området med hustypen B, plassert mellom Halfdan Kierulfs vei og Per Lassons vei. Området utgjør det beste eksemplet på Ingieråsen på plassering av denne hustypen. Det er spesielt interessant at hustypen i Halfdan Kierulfs vei (boligene med registreringsnummer 88, 90, 92, 94, 96 og 98) er lagt med adkomst på baksiden av huset, for å gi den mest optimale plasseringen i landskapet. Området er derfor et eksempel på hvordan hensyn til landskapet har medført at det er gjort spesielle tilpasninger på hustypologiene.

Det er også i området fine eksempler på hvordan påbygg plassert bak byggenes fasader har vesentlig mindre konsekvenser for det sammenhengende kulturmiljøet enn endrete fasader og garasjeanlegg mot veien.

Boligene med registreringsnummer 87, 89, 91, 93, 95 og 97 fremstår noe mindre helhetlige og er vanskeligere å lese. Til tross for dette fremstår område C5 som et av de mest helhetlige delområdene på Ingieråsen, og delområdet har derfor høy verdi.



Flyfoto av utvalgte eiendommer (google maps)

Snitt, utvalgte eiendommer i område C5

	EIENDOM1 - hustype B	EIENDOM2 - hustype B	EIENDOM3 - hustype B
Tomtareal	1351 m²	1237 m²	1237 m²
Fotavtrykk av bygget	169 m²	261 m²	225 m²
Forhold (Byg./tomt)	12,5%	21,1%	18,2%
Antall etasjer	2	2	2
Antall garasjer	1	2	1
Avstand fra gate til fasade	23,6 m	27,3 m	21,7 m
Endringer	Ingen endringer	Ny terrasse	Underetasje trukket ut
Orientering av den lange fasaden	Mot gate	Mot gate	Mot gate

Tabell, utvalgte eiendommer i område C5. Eiendommene har registreringsnummer 103 (eiendom 1), 102 (eiendom 2) og 101 (eiendom 3).

Flyfotoet, tabellen og snittet til høyre viser tre utvalgte eiendommer innenfor område C5. Eiendommene har registreringsnummer 101-103 og er alle av hustypen B.

Snittet viser at alle tre boliger er plassert orientert mot veien og tilbaketrukket på tomten. Husenes fasader ligger cirka 20 meter fra veien. Av tabellen fremgår det at det er gjort noen endringer på eiendom 2 og 3, hvilket bevirket at disse har et større fotavtrykk enn eiendom 1.

De tre eiendommene inngår i et stort sammenhengende område av hustypen B. Som det fremgår av flyfotoet ligger disse boligene fint tilpasset i skråning med gode solforhold og utsikt.

Områdebeskrivelse

- *Område C6*

Området
Område C6 omfatter 16 eneboliger. Boligene har registreringsnummer 105-120 og har adresse i Christian Sindings vei og Per Lassons vei. Tomtene varierer i størrelse fra 1237 m² til 2604 m².

Landskap
Per Lassons vei er lagt rundt en mindre kolle. Kollen er på cirka kote 99 mens veien er på sitt høyeste er bare tre meter lavere på cirka kote 96. Per Lassons vei faller ned mot Christian Sindings vei.

Plasseringen av Per Lassons vei er et av de beste eksemplene på hvordan terrenget også har vært styrende for veistrukturen. Veien svinger rundt kollen, og tomtene ligger som «pizzastykker» inn mot kollen. Flere store trær er bevart ved kollens indre, mens området mot Christian Sindings vei fremstår mindre grønt.

Christian Sindings vei er en av de to hovedadkomstene, og dermed mer trafikkert enn de mindre interne veiene. Som en følge av dette er hagene mot Christian Sindings vei opparbeidet med skjermende beplantning

Arkitektur og bebyggelsesmønster
Bebyggelsen i område C6 består primært av hustypen E (registreringsnummer 105-115). Dette er en hustype som finnes i flere variasjoner på Ingieråsen. I dette området er hustypen stort sett opparbeidet med en synlig underetasje samt med hekk eller gjerde i tomtegrensene. Hustypen har tegl i kjelleretasje og fasade i tre i 1. etasjen. Flere av husene har opparbeidet nye terrasser.

I Per Lassons vei er det for øvrig innslag av hustypen F (registreringsnummer 116-117) samt et enkelt hus av typen B (registreringsnummer 118).

Boligene langs Christian Sindings vei (registreringsnummer 105-106 og 111-113) er tilbaketrukket på tomten, men fasaden er henvendt mot veien. Boligene innenfor Per Lassons vei (registreringsnummer 114-120) ligger stort sett med gavlen mot veien, eller med fasaden vinklet mot veien. Det ser ut til at gode solforhold og tilpasning til terrenget her har styret plasseringen, fremfor å bygge opp omkring veistrukturen. Annenhver bolig er trukket tilbake på tomten (inn mot den indre kollen), slik at gavlene ikke ligger på linje mot veien.

I Christian Sindings vei (registreringsnummer 111-113) er garasjene trukket helt opp til hovedbyggene med egen adkomstvei. I Per Lassons vei er garasjene lagt tettere på veien, slik at interne adkomstveier minimeres.

Utnyttelse
Tomtene i område C6 er blant de største på Ingieråsen, med flere tomter på i omegnen av 2000 m². Den største tomten innenfor analyseområdet har registreringsnummer 116 og ligger i Per Lassons vei 19, rundt den karakteristiske kollen.

De store tomtene avspeiler seg i bebygd areal. Området har generelt en lav %-BYA, idet samtlige eiendommer er under 20 %.

Vurdering

- *Område C6*

Område C6 med markering av husenes registreringsnummer (bemerk: Ikke gatenummer).

Autentisitet
Hustypene E og F kan være litt vanskeligere å lese enn noen av de mer karakteristiske hustypene på Ingieråsen. Det er derfor heller ikke enkelt å vurdere omfanget av endringer, men de relativt lave fotavtrykkene tilsier at det er gjort få større endringer på husene. Området mellom Ingierveien og Per Lassons vei (registreringsnummer 105-110) fremstår imidlertid noe mer originalt enn den øvrige delen av område C6. I noen av boligene mot Christian Sindings vei er det etablert større terrasser som endrer utearealene noe.

Sammenheng og helhet
Strukturen omkring den indre kollen, med boliger plassert i ulike vinkler mot veien, får området til å fremstå noe mindre sammenhengende enn eksempelvis område C5. Boligene er skjermet og ligger tilbaketrukket, ofte med en lengre internvei, og det er derfor vanskelig å få et helhetlig inntrykk når man beveger seg rundt i området.

Dynamikk og endring
Som nevnt kan områdets bebyggelse være vanskelig å lese. Flere steder er det tydelige endringer på bebyggelsen og utearealer, mens andre boliger fremstår originale. Også uteområdene varierer mellom å fremstå som «urørte» naturtomter og mer opparbeidete og avgrensete hager.

Interaksjon natur-kultur
Området er lagt rundt den indre kollen, og også ved boligen med registreringsnummer 117 (Per Lassons vei 17) er det synlige fjell i dagen som er bevart. I denne dele av område C6 vises den fine tilpasningen til landskapet tydelig. Strukturen med boligene plassert rundt den indre kollen kan være vanskelig å lese når man beveger seg i området, ettersom at det indre grøntområdet ligger bak eneboligen med registreringsnummer 116 (Per Lassons vei 19). Strukturen fremgår derfor tydeligere på flyfoto og analysekart.

Område C6								
Registrering	GNR	BNR	Adresse	Hustype	Tomtestørrelse m2	Fotavtrykk m2	%-BYA	Orientering
105	47	46	Christian Sindings vei 2	E	1975	204	10,3	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
106	47	37	Per Lassons vei 2	E	1423	259	18,2	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
107	47	49	Per Lassons vei 4	E	1631	194	11,9	Gavl mot veien/fasade mot hage
108	47	51	Per Lassons vei 6	E	1966	302	15,4	Tilbaketrukket, adkomst fra avkjørsel
109	47	52	Per Lassons vei 8	E	1503	216	14,4	Tilbaketrukket, adkomst fra avkjørsel
110	47	50	Per Lassons vei 10	E	1791	207	11,6	Gavl mot veien/fasade mot hage
111	47	44	Christian Sindings vei 4	E	1808	202	11,2	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
112	47	43	Christian Sindings vei 6	E	2604	398	15,3	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
113	47	42	Per Lassons vei 25	E	1720	252	14,7	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
114	47	41	Per Lassons vei 23	E	1449	238	16,4	Gavl mot veien/fasade mot hage
115	47	58	Per Lassons vei 21	E	1273	228	17,9	Gavl mot veien/fasade mot hage
116	47	57	Per Lassons vei 19	F	2674	189	7,1	Tilbaketrukket, adkomst fra avkjørsel
117	47	56	Per Lassons vei 17	F	1452	211	14,5	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
118	47	55	Per Lassons vei 15	B	1599	307	19,2	Gavl mot veien/fasade mot hage
119	47	38	Per Lassons vei 13	E (variasjon)	1655	249	15,0	Gavl mot veien/fasade mot hage
120	47	45	Per Lassons vei 11	E (variasjon)	1734	215	12,4	Gavl mot veien/fasade mot hage

Tabell, alle eiendommer i område C6.

Eksempler

- Område C6

Bildet viser boligen av type E med registreringsnummer 120 (Per Lassons vei 11). Boligens fasade og utearealer fremstår som relativt originale.

Bildet viser boligen av type E med registreringsnummer 115 (Per Lassons vei 21). Boligen har gjennomgått relativt omfattende form- og fasadeendringer.

Bildet viser boligen av type E med registreringsnummer 114 (Per Lassons vei 23). Boligens fasade og utearealer fremstår som relativt originale.

Bildet viser boligen av type E med registreringsnummer 113 (Per Lassons vei 25). Boligens fasade og utearealer fremstår som relativt originale.

Særskilt viktige vurderinger

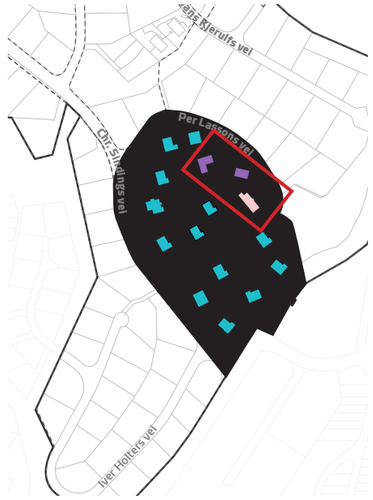
- *Område C6*

Område C6 er et eksempel på et stort sammenhengende område med hustypen E. Analysen og vurderingen tydeliggjør at denne hustypen har en vesentlig mer spredt og «tilfeldig» karakter enn eksempelvis B-husene i område C5.

Plasseringen er tydelig formet omkring den indre kollen ved Per Lassons vei og terrenget opp fra Ingierveien. Tomtene i området er også blant de største på Ingieråsen, og sammen med boligstrukturen gir dette et veldig grønt preg, med delvis tett og høy vegetasjon. Kvaliteter som det bør tas særlig vare på innenfor dette området.

En del av boligene i området har relativt lange innkjørsler. Det er viktig at ikke disse fører til store asfalterte arealer, da dette vil endre hagestrukturen vesentlig.

Flyfoto av utvalgte eiendommer (google maps)



Snitt, utvalgte eiendommer i område C6

	EIENDOM1 - hustype F	EIENDOM2 - hustype F	EIENDOM3 - hustype B*
Tomtareal	2674 m²	1452 m²	1599 m²
Fotavtrykk av bygget	189 m²	211 m²	307 m²
Forhold (Byg./tomt)	7,1%	14,5%	19,2%
Antall etasjer	2	2	2
Antall garasjer	1	2	1
Avstand fra gate til fasade	28,8 m	20,1 m	16,3 m
Endringer	Endringer ukjent	Endringer ukjent	Endringer ukjent
Orientering av den lange fasaden	Ikke mot gate	Ikke mot gate	Ikke mot gate

Tabell, utvalgte eiendommer i område C6. Eiendommene har registreringsnummer 116 (eiendom 1), 117 (eiendom 2) og 118 (eiendom 3).

hustype B* variasjon/ Egen hustype

Flyfotoet, tabellen og snittet til høyre viser tre utvalgte eiendommer innenfor område C6. Eiendommene har registreringsnummer 116-118. To av eiendommene er av hustypen F, mens eiendom 3 ser ut til å være en variasjon av hustypen B/en egen hustype.

Snittet og flyfotoet er med til å synliggjøre byggenes plassering omkring den indre kollen, slik det er beskrevet i områdebeskrivelsen. Kollen bak eiendom 1 er synlig og velbevart. Snittet viser videre hvordan husenes fasader er vendt mot kollen fremfor mot veien. Husene ligger derfor også med varierende avstand til veien, og hagene er plassert forskjellige steder på alle tre tomter.

Av tabellen fremgår det at eiendom 1 har en %-BYA på bare 7,1 %, hvilket er det minste på hele Ingieråsen.

Områdebeskrivelse

- *Område D*

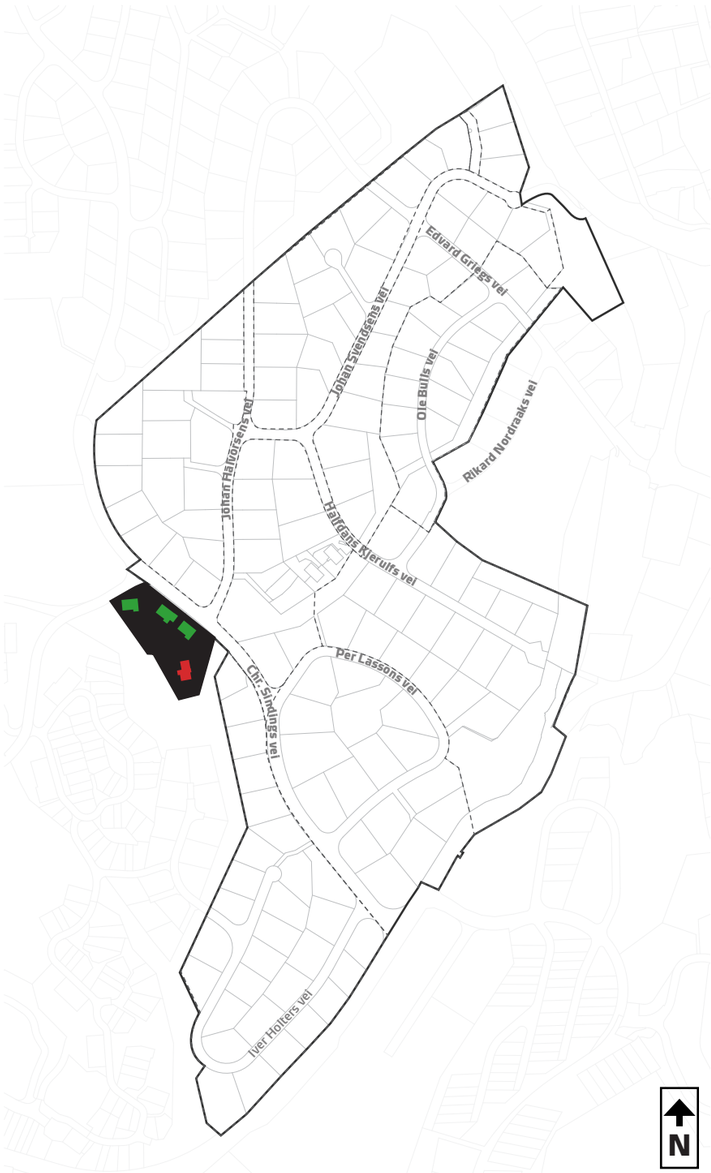
Området
Område D omfatter fire eneboliger. Boligene har registreringsnummer 121-124 og har adresse i Christian Sindings vei. Tomtene varierer i størrelse fra 1271 m^2 til 1695 m^2.

Landskap
De fire eneboligene i område D ligger omgitt av grønne friområder på alle kanter. Tre av boligene (registreringsnummer 122-124) er plassert i et relativt flatt landskap, mens boligen med registreringsnummer 121 (Christian Sindings vei 15) ligger høyt i terrenget omgitt av synlig fjell. Bak boligene er det en markert skrent med større trær, som tydelig avgrenser boligområdet på Ingieråsen mot bebyggelsen i Pauline Halls vei. Christian Sindings vei ligger cirka på kote 87, mens boligene med registreringsnummer 122-124 (Christian Sindings vei 17, 19 og 21) ligger på cirka kote 90-94. Boligene ligger altså noe høyere i terrenget enn veien.

Som tidligere beskrevet er boligene nord for Christian Sindings vei (i delområde C4) opparbeidet med gjerder og hekker som skjermer mot veien. Som en kontrast til dette har de tre eneboligene i område D en åpen hagestruktur mot veien. Bak boligene er det et større synlig fjell, og det er i området innslag av store trær.

Arkitektur og bebyggelsesmønster
Bebyggelsen i område D består av hustypen C og D. Boligene med registreringsnummer 122-124 (Christian Sindings vei 17, 19 og 21) er av typen C. Disse er orientert mot veien, mens hustypen D, boligen med registreringsnummer 121, ligger tilbaketrukket og orientert mot en egen avkjørsel.

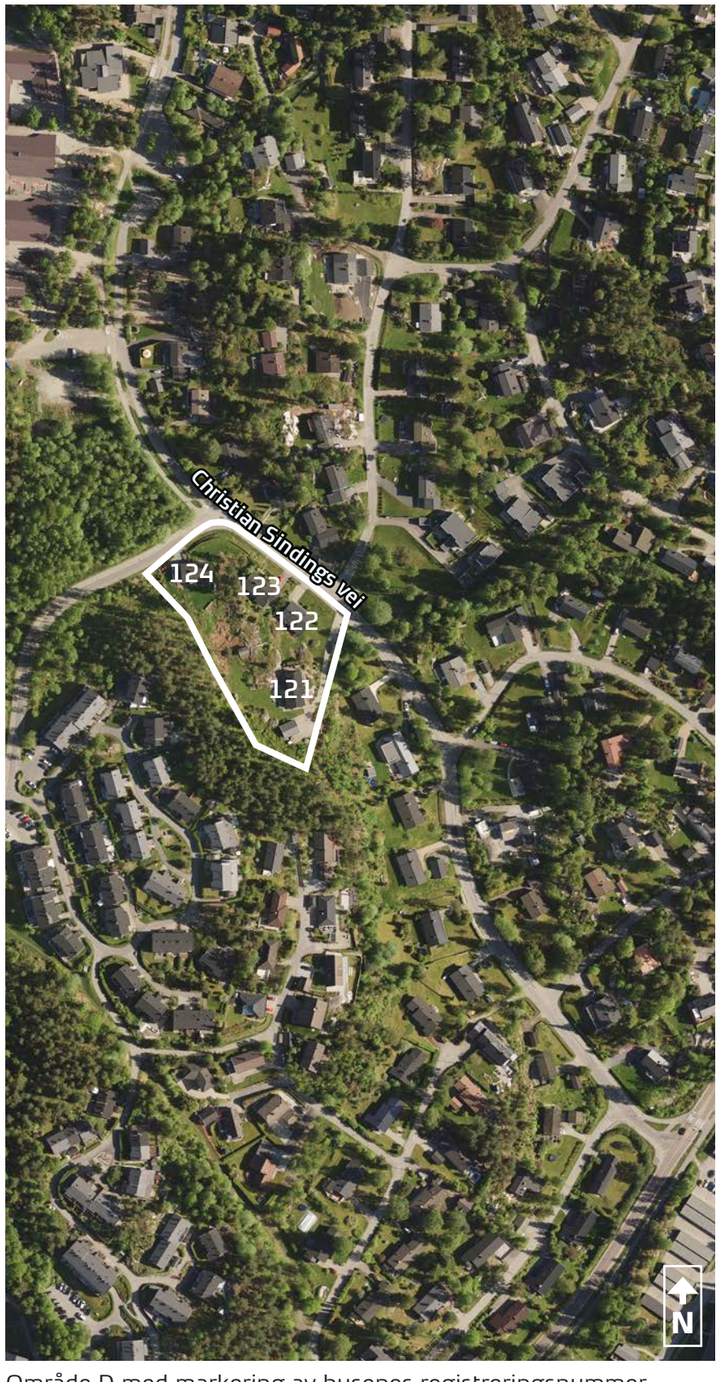
Utnyttelse
Boligene har ganske like fotavtrykk fra 239 m^2 til 279 m^2. Hustypen D har et litt større fotavtrykk enn hustypen C, men denne er også plassert på den største tomten. %-BYA innenfor området varierer fra 16,5 %-BYA til 20,3 %-BYA.



Type A *Type C* *Type E* *Type G*
Type B *Type D* *Type F* *Type H*
Variasjon av type B *Andre hustyper* *Variasjon av type H*

Vurdering

- Område D



Område D med markering av husenes registreringsnummer (bemerk: Ikke gatenummer).

Autentisitet
Område D er et mindre område bestående av bare fire eiendommer. Det er husene av typen C med registreringsnummer 122-124 som er synlige fra Christian Sindings vei. Disse tre husenes fasader og uteareraler fremstår originale. Hustypen D ligger mer tilbaketrukket og mindre synlig fra veien (registreringsnummer 121). Det er gjort en del endringer på husets uteareraler, og det er sannsynligvis også gjort noen tilpasninger på huset.

Sammenheng og helhet
Området fremstår sammenhengende med de tre boligene av typen C henvendt mot veien og hustypen D høyt i terrenget over den øvrige bebyggelsen.

Dynamikk og endring
De mest synlige endringene er adkomsten til boligen med registreringsnummer 121 (Christian Sindings vei 15). De øvrige delene av området fremstår originale og velholdte.

Interaksjon natur-kultur
Boligene er fint tilpasset terrenget med mye synlig fjell i bakhagene. Boligene av type D ligger høyt i terrenget og er flott tilpasset det eksisterende terrenget.

Område D								
Registrering	GNR	BNR	Adresse	Hustype	Tomtestørrelse m2	Fotavtrykk m2	%-BYA	Orientering
121	47	139	Christian Sindings vei 15	D	1695	279	16,5	Tilbaketrukket, adkomst fra avkjørsel
122	47	140	Christian Sindings vei 17	C	1414	259	18,3	Mot veien
123	47	141	Christian Sindings vei 19	C	1386	239	17,2	Mot veien
124	47	142	Christian Sindings vei 21	C	1271	258	20,3	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei

Tabell, alle eiendommer i område D.

Eksempler

- Område D

Bildet viser boligen av type D med registreringsnummer 121 (Christian Sindingsvei 15). Boligen har gjennomgått flere større endringer.

Bildet viser boligen av type C med registreringsnummer 122 (Christian Sindingsvei 17). Boligens fasade og utearealer fremstår som relativt originale.

Bildet viser boligen av type C med registreringsnummer 123 (Christian Sindingsvei 19). Boligens fasade og utearealer fremstår som relativt originale.

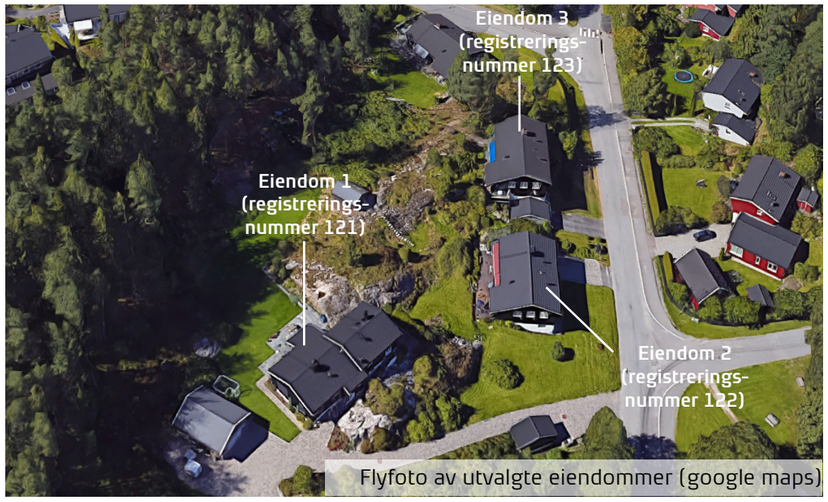
Bildet viser boligen av type C med registreringsnummer 124 (Christian Sindingsvei 21). Boligens fasade og utearealer fremstår som relativt originale.

Særskilt viktige vurderinger

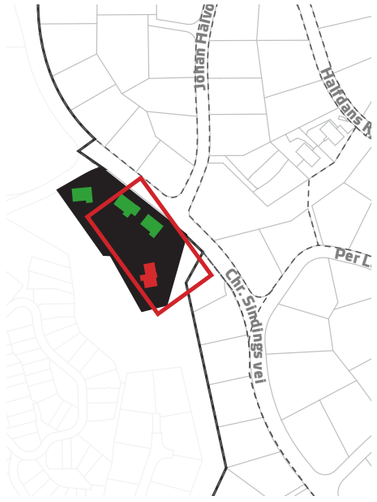
- *Område D*

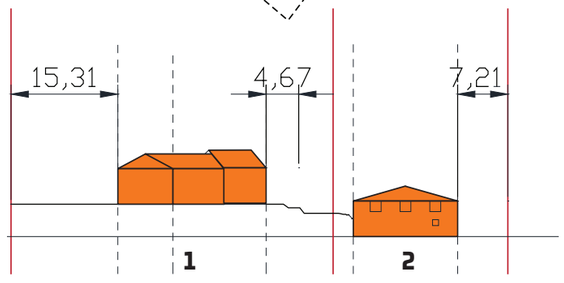
Område D utgjør et mindre område på Ingieråsen. Bygningsrekken med hus av typen C (registreringsnummer 122-124) inngår i rekken av C-huse langs Christian Sindings vei (delområde E), og området henger dermed sammen med det øvrige området på Ingieråsen.

C-husene er relativt godt bevart, uten store synlige endringer. Husene gir en åpenhet til det ellers lukkete preg omkring Christian Sindings vei. Denne åpenheten samt de tre husenes samlete helhetlige uttrykk bør bevares.



Flyfoto av utvalgte eiendommer (google maps)





Snitt, utvalgte eiendommer i område D

	EIENDOM1 - hustype D*	EIENDOM2 - hustype C	EIENDOM3 - hustype C
Tomtareal	1695 m²	1414 m²	1386 m²
Fotavtrykk av bygget	279 m²	259 m²	239 m²
Forhold (Byg./tomt)	16,5%	18,3%	17,2%
Antall etasjer	2	2	2
Antall garasjer	1	1	1
Avstand fra gate til fasade	48,2 m	12,1 m	11,2 m
Endringer	Endringer ukjent	Ingen endringer	Ingen endringer
Orientering av den lange fasaden	Ikke mot gate	Mot gate	Mot gate

Tabell, utvalgte eiendommer i område D. Eiendommene har registreringsnummer 121 (eiendom 1), 122 (eiendom 2) og 123 (eiendom 3).

hustype D* variasjon/ Egen hustype

Flyfotoet, tabellen og snittet til høyre viser tre utvalgte eiendommer innenfor område D. Eiendommene har registreringsnummer 121-123. To av eiendommene er av hustypen C, mens eiendom 1 ser ut til å være en variasjon av hustypen D/en egen hustype.

Flyfotoet og snittet tydeliggjør hvordan eiendom 1 er plassert høyt i terrenget og langt fra veien, mens eiendom 2 og 3 ligger på det flatere terrenget henvendt mot veien. Alle de tre eiendommene har hage bak huset

Områdebeskrivelse

- *Område E*

Området
Område E omfatter 30 eneboliger. Boligene har registreringsnummer 125-154 og har adresse i Christian Sindings vei og Iver Holters vei. Tomtene varierer i størrelse fra 927 m² til 2149 m².

Landskap
Terrenget stiger opp Iver Holters vei, fra cirka kote 76 til kote 89 ved snuplassen innerste i veien. Iver Holters vei er lagt langs en markant skrent. Nord for veien faller terrenget ned mot snuplassen ved bolgiene med registreringsnummer 144-148 (Iver Holters vei 19-23).

I den første delen av Iver Holters vei (ved de laveste registreringsnumrene), er det flere store trær, som gir en skogsfølelse når man beveger seg i området. Husene nord for Iver Holters vei (registreringsnummer 127, 129, 131, 133 og 135) ligger synlige i skrenten, mens bebyggelsen mot syd ligger tett inn til veien, med små forhager. Boligene ligger her mer skjult, delvis under veiens nivå.

Rundt svingen ved registreringsnummer 138 (Iver Holters vei 13) åpnes grønnstrukturen opp. Her er det mindre synlige terrengforskjeller og bebyggelsen er trukket lengre vekk fra veien. Nordsiden av veien oppleves som en sammenhengende parkstruktur uten tydelig markerte tomtegrenser. Sydsiden er mer skjermet med beplantning og trapper mot veien.

En fin liten sti mellom husene med regsitreringsnummer 147 og 149 (Iver Holters vei 22 og 23) skaper en fin gangforbindelse mellom Iver Holters vei og Christian Sindings vei. Boligene i Christian Sindings vei (registreringsnummer 149-154) ligger høyt i terrenget, men med fasaden orientert mot veien. Landskapet har en åpen karakter og hager og bygninger er synlige fra veiens lavere nivå.

Arkitektur og bebyggelsesmønster
Bebyggelsen i område C5 består av en variasjon av hustypen B, hustypen C og hustypen H (eller variasjoner av denne). Registreringene begynner ved de laveste numrene i Iver Holters vei. Bebyggelsen syd for Iver Holters vei (registreringsnummer 126, 128, 130, 132, 134 og 136) er sammenhengende og med et helhetlig uttrykk. Husene her er en variasjon av hustypen H som ligger med fasade mot veien og med hage bak bygget. På motsatte side av Iver Holters vei ligger husene fremtredende og synlig i skrenten. Selv om at husene også her er kategorisert som en variasjon av hustypen C, fremstår de med større variasjon i både i form, uttrykk og materialer enn bebyggelsen på sydsiden.

I den øvre delen av Iver Holters vei (registreringsnummer 137 og 139-149) fremstår bebyggelsen noe mer homogen, med henholdsvis hustype C og en variasjon av hustype B. Til tross for at husene ligger orientert både med gavl og fasade mot veien, har området et ensartet uttrykk, som gjør at hustypene enkelt kan leses og dermed oppleves som et helhetlig område.

Husene mot Christian Sindings vei (registreringsnummer 149-152 og 154) er av typen C. Husene ligger delvis i en skrent og delvis på flatt terreng. Husene er orientert mot veien, med store forhager. Flere av eiendommene har beplanting mot veien og tomtegrensene, slik det er typisk for denne hustypen.

De mange variasjonene av opprinnelige hustyper kan sannsynligvis forklares med at området er utviklet senere enn de øvrige delområdene. Det ser derfor ut til at det er tatt utgangspunkt i eksisterende boliger, men gjort tilpasninger/forbedringer til den senere utbyggingen.

Utnyttelse
Det er stor variasjon i tomtegrensene internt i området, og hele fire tomter er under 1000 m². Hustypen H har et relativt stort fotavtrykk, slik at alle eiendommene med denne typen har en utnyttelse på over 20 %-BYA (registreringsnummer 137, 139, 141, 143, 145 og 147). Også hustypen som er en variasjon av H har et stort fotavtrykk, og flere av denne hustypens tomter er blant de minste på Ingieråsen (registreringsnummer 125-136). Denne bebyggelsen har dermed også et fotavtrykk som stort sett ligger over 20 %-BYA. Hustypen som er en variasjon av B (registreringsnummer 140, 142, 144, 146 og 148), har et større fotavtrykk enn den opprinnelige hustypen. Samlet sett er området derfor relativt tett i forhold til andre delområder.

Vurdering

- *Område E*

Område E med markering av husenes registreringsnummer (bemerk: Ikke gatenummer).

Autentisitet
Området fremstår sammen med C3-C5 som de mest autentiske områder. De fleste av boligene fremstår relativt originale i deres fasadeuttrykk og hagestruktur.

Sammenheng og helhet
Boligene i skrenten mot Iver Holters vei (registreringsnummer 127, 129, 131, 133 og 135) bidrar med variasjon til delområdets mer homogen bebyggelse. Det er interessant hvordan området tydelig oppleves som en del av det helhetlige området på Ingieråsen, men samtidig kan leses som en annen utbygging, med sine variasjoner av de eksisterende hustypene.

Dynamikk og endring
Det er gjort en del endringer på boligene i skrenten i bunden av Iver Holters vei (registreringsnummer 127, 129, 131, 133 og 135), men boligene har i utgangspunktet et mer variert uttrykk enn den øvrige bebyggelsen, slik at dette ikke oppleves som et stort brudd. Også en del av husene av typen C i Christian Sindings vei (registreringsnummer 149-152 og 154) er endret en del over tid.

Interaksjon natur-kultur
I forhold til andre delområder på Ingieråsen er området relativt tett. Spesielt i bunden av Iver Holters vei (registreringsnummer 126-136) oppleves dette. Store trær bidrar imidlertid til at skape en skogsfølelse langs denne delen av veien. Boligene innerst i Iver Holters vei (registreringsnummer 139-149) ligger på en flate ovenfor skrenten. Området er her mer åpent med Ingieråsens karakteristiske åpne hagestruktur.

Område E								
Registrering	GNR	BNR	Adresse	Hustype	Tomtestørrelse m2	Fotavtrykk m2	%-BYA	Orientering
125	47	143	Christian Sindings vei 1	H (variasjon)	1526	200	13,1	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
126	47	145	Iver Holters vei 1	H (variasjon)	1234	185	15,0	Mot veien
127	47	156	Iver Holters vei 2	H (variasjon)	1428	248	17,4	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
128	47	146	Iver Holters vei 3	H (variasjon)	927	250	27,0	Mot veien
129	47	155	Iver Holters vei 4	H (variasjon)	1362	251	18,4	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
130	47	147	Iver Holters vei 5	H (variasjon)	981	218	22,2	Mot veien
131	47	154	Iver Holters vei 6	H (variasjon)	1279	296	23,1	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
132	47	148	Iver Holters vei 7	H (variasjon)	1005	221	22,0	Mot veien
133	47	153	Iver Holters vei 8	H (variasjon)	1287	221	17,2	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
134	47	149	Iver Holters vei 9	H (variasjon)	1112	216	19,4	Mot veien
135	47	152	Iver Holters vei 10	H (variasjon)	1175	282	24,0	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
136	47	150	Iver Holters vei 11	H (variasjon)	1403	215	15,3	Mot veien
137	47	162	Iver Holters vei 12	H	1169	276	23,6	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
138	47	151	Iver Holters vei 13	C	2149	227	10,6	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
139	47	161	Iver Holters vei 14	H	1084	259	23,9	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
140	47	163	Iver Holters vei 15	B (variasjon)	1277	309	24,2	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
141	47	160	Iver Holters vei 16	H	1154	321	27,8	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
142	47	164	Iver Holters vei 17	B (variasjon)	1469	277	18,9	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
143	47	159	Iver Holters vei 18	H	1241	349	28,1	Gavl mot veien/fasade mot hage
144	47	165	Iver Holters vei 19	B (variasjon)	977	236	24,2	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
145	47	158	Iver Holters vei 20	H	1326	265	20,0	Gavl mot veien/fasade mot hage
146	47	166	Iver Holters vei 21	B (variasjon)	1100	202	18,4	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
147	47	157	Iver Holters vei 22	H	1233	368	29,8	Tilbaketrukket, adkomst fra avkjørsel
148	47	167	Iver Holters vei 23	B (variasjon)	1193	225	18,9	Gavl mot veien/fasade mot hage
149	47	144	Christian Sindings vei 3	C	1313	218	16,6	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
150	47	134	Christian Sindings vei 5	C	1316	212	16,1	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
151	47	135	Christian Sindings vei 7	C	1264	273	21,6	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
152	47	136	Christian Sindings vei 9	C	1252	205	16,4	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
153	47	137	Christian Sindings vei 11	F	1272	408	32,1	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei
154	47	138	Christian Sindings vei 13	C	947	204	21,5	Tilbaketrukket, fasade mot forhage/vei

Tabell, alle eiendommer i område E.

Områdebeskrivelse

- Område E

Bildet viser boligen av type H med registeringsnummer 128 (Iver Holters vei 3). Boligens fasade og utearealer fremstår som relativt originale.

Bildet viser boligen med registeringsnummer 129 (Iver Holters vei 4). Boligen er en variasjon av hustype H.

Bildet viser boligen av type H med registeringsnummer 130 (Iver Holters vei 5). Boligens fasade og utearealer fremstår som relativt originale.

Bildet viser boligen med registeringsnummer 131 (Iver Holters vei 6) som er en variasjon av type H. Boligens fasade og uteareal-er fremstår som relativt originale.

Bildet viser boligen med registeringsnummer 135 (Iver Holters vei 10). Boligen er en variasjon av hustype H. I boligens fasade er det brukt en del tegl og naturstein, og boligen fremstår dermed markant annerledes enn de øvrige husene i området.

Bildet viser boligen med registeringsnummer 140 (Iver Holters vei 15). Boligen er en variasjon av hustype B. Boligens fasade og utearealer fremstår som relativt originale.

Særskilt viktige vurderinger

- *Område E*

Område E er et av de største sammenhengende og helhetlige områder på Ingieråsen. Området er utviklet senere enn de øvrige delområdene på Ingieråsen, hvilket er synlig i de mange variasjoner av eksisterende hustyper. Delområde kan derfor tydeligere leses som et eget område, men samtidig forholder det seg på en fin måte til helheten på Ingieråsen.

Den nederste delen av Iver Holters vei (registreringsnummer 126-136) fremstår relativt tett og med en del egne hustyper/variasjoner som bryter det ellers homogene område. Denne delen av området er derfor vurdert å ha noe mindre verdi enn den øverste delen hvor området åpnes opp og hvor sammenhengen i boligtyoplogiene derfor er noe enklere å lese (registreringsnummer 139-149). For å sikre helheten i denne dele av området vil det være viktig at det ikke opparbeides gjerder, høye skjermende hekker og garasjer helt ut til veien.

Flyfoto av utvalgte eiendommer (google maps)

	EIENDOM1 - hustype H	EIENDOM2 - hustype H	EIENDOM3 - hustype H
Tomtareal	1241 m²	1154 m²	1084 m²
Fotavtrykk av bygget	349 m²	321 m²	259 m²
Forhold (Byg./tomt)	28,1 %	27,8 %	23,9 %
Antall etasjer	2	2	2
Antall garasjer	2	1	1
Avstand fra gate til fasade	18,2 m	18,9 m	22,5 m
Endringer	Ingen endringer	Ingen endringer	Ingen endringer
Orientering av den lange fasaden	Ikke mot gate	Mot gate	Mot gate

Tabell, utvalgte eiendommer i område E. Eiendommene har registreringsnummer 143 (eiendom 1), 141 (eiendom 2) og 139 (eiendom 3).

Snitt, utvalgte eiendommer i område E.

Flyfotoet, tabellen og snittet til høyre viser tre utvalgte eiendommer innenfor område E. Eiendommene har registreringsnummer 139, 141 og 143 og er alle av hustypen H.

Eiendommene er av samme hustype, men snittet viser at eiendom 2 og 3 er orientert mot veien men tilbaketrukket på tomten, mens eiendom 3 er orientert med gavlen mot veien. Gavlen i eiendom 3 ligger noe tettere på veien enn fasadene på eiendom 2 og 3. Område E har generelt en litt høyere utnyttelsesgrad enn gjennomsnittet for Ingieråsen, og av tabellen fremgår det også at alle tre eiendommer har et fotavtrykk på over 20%.

Som det fremgår av flyfotoet ligger de tre eiendommene på flaten innerst i Iver Holters vei. Dette er den mest åpne delen av område E, og fotoet viser fint hvordan både bebyggelsesstrukturen og grøntområdet her åpner seg opp.

Verdivurdering og anbefalinger

Samlet verdivurdering
Ingieråsen er et relativt klassisk eneboligområde fra etterkrigstiden. Området representerer drømmen om eget hus og hage – en forstadsdrøm som på 60- og 70-tallet stod høyt hos den voksende middelklassen. Store områder, som minner om Ingieråsen, ble således regulert og bygget ut på denne tiden, og disse klassiske eneboligområdene kan dermed finnes i stort sett alle norske byer i dag.

Grønne eneboligområder med store romslige tomter er i dag under press, blant annet pga. økte huspriser samt statlige og regionale føringer om fortetting i eksisterende byområder. I denne sammenhengen er stasjonsnære områder, så som Ingieråsen, spesielt utsatte for «eplehagefortetting». Som det er vist i denne vurderingen, er dette en type fortetting som endrer boligområdenes karakter og kvalitet vesentlig. Med det økte presset på eneboligområdene, er det derfor viktig at særlig fine eksempler på helhetlig småhusbebyggelse fra denne tidsepoken sikres bevart.

Ingieråsens verdi som kulturmiljø består først og fremst i landskapsplanen med de «grønne rommene mellom husene», samt i bruken og sammenhengen mellom de ulike hustypene. Ingieråsen er et flott eksempel på en helhetlig landskapsplan som har hatt som ambisjon å bevare naturen og terrenget best mulig. Veiene og bebyggelsesstrukturen er lagt omkring landskapets naturlige koller, og hustypene er spesifikt valgt basert på om landskapet er flatt, stigende eller fallende.

Den store verdien på Ingieråsen består i det samlede kulturmiljøet – at landskapet, hagene og de ulike hustypene kan leses sammenhengende. Tomannsboligene fra 2012 bryter naturligvis helt med det øvrige området, og det er også flere eksempler på både boliger og hager som er så ombygget, endret og utvidet at boligene har mistet sitt opprinnelige uttrykk. Denne utviklingen gjør at områdets verdi, historie og autentisitet svekkes. Likevel fremstår Ingieråsen (sett over ett) fortsatt som et stort sammenhengende område med høy verdi.

Anbefalinger til ny reguleringsplan
Den største trusselen for kulturminneverdiene på Ingieråsen består i fortetting, slik det ble gjort i 2012, men registreringene og analysen har også vist at for romslige bestemmelser åpner opp for sakte transformering av eksisterende boliger, som over tid vil svekke området og gjøre Ingieråsen mindre interessant som eksempel på etterkrigstidens boligbygging.

Områdene A og B bør forbli i småhusplanen eller reguleres i egne/ andre reguleringsplaner.
Analysen og vurderingen har vist at disse områdene ikke inngår i kulturmiljøet på Ingieråsen. Områdene har verdi som eneboligområder, men ettersom at områdene ikke er planlagt som en del av Ingieråsen, har de mindre verdi for dette kulturmiljøet. Det foreslås at det i ny reguleringsplan utarbeides bestemmelser som passer til- og sikrer de ulike hustypene, og det vil dermed ikke være hensiktsmessig at områdene A og B inngår i denne reguleringen. Det anbefales dermed at områdene ikke inngår i den nye reguleringsplanen for Ingieråsen. Områdene er også i dag en del av den gjeldende småhusplanen, slik at det ikke er problemer omkring rigide og utidssvarende originale planer.

Forbud mot fortetting og deling av eiendommer
Opparbeidelsen av de nye tomannsboligene har vist at kulturmiljøet og de opprinnelige kvalitetene vil bli utfordret dersom det ikke sikres et forbud mot deling i ny reguleringsplan. Det anbefales at fortetting i området på Ingieråsen ikke tillates.

Forbud mot økte byggehøyder
Analysen og registreringene har ikke avdekket store endringer i byggehøyder på de opprinnelige boligene på Ingieråsen. Ekstra etasjer på husene vil ødelegge hustypenes opprinnelige form og proporsjoner, noe som på sikt vil gjøre lesningen av de ulike hustypene umulig. Det anbefales derfor at det utarbeides bestemmelser som sikrer at byggehøydene ikke økes.

Bestemmelser som sikrer at fotavtrykkene ikke utvides vesentlig
Analysen har vist at det er relativt stor forskjell på både tomtestørrelser og fotavtrykk internt i området. Det er mer enn 1800 m2 i forskjell på den størst og den minste tomten (uten å medregne de nye fradelte tomtene). Da området var omfattet av småhusplanen gjaldt en generell bestemmelse for hele området på maksimal 22 %-BYA. Med en slik bestemmelse vil det være mer enn 400 m2 i forskjell på hhv. de eiendommene som kan utbygges mest og minst.

Arealer for hele Ingieråsen					
	m2		m2		%-BYA
Største tomt	2674	Største fotavtrykk	560	Høyeste %-BYA*	33,7
Minste tomt*	837	Minste fotavtrykk*	124	Laveste %-BYA	7,1
Gjennomsnitt	1203,3	Gjennomsnitt	219,3	Gjennomsnitt	17,3
**Uten nye tomannsboliger*					

Dagens utnyttelse varierer mellom 33,7 %-BYA og 7,1 %-BYA. Dette er en stor forskjell. Eiendommene med utnyttelsesgrader på over 20 %-BYA oppfattes stort sett som mindre grønne og åpne enn området generelt, og det vurderes dermed at det er en «smertegrense» omkring 20 %-BYA. Flere boliger er imidlertid allerede over dette. Dersom man ønsker å åpne opp for at også disse kan utvide noe, kan det lages bestemmelser om at boligene kan utvides én gang med et angitt antall m2.

Det anbefales dermed at det:
- Settes en differensiert grad av utnytting innenfor enkelte delområder.

Eller at:

- Dersom det velges en generell utnytting for hele området at denne er under 20 %-BYA.

Bestemmelser som sikrer at det ikke gjøres vesentlige endringer på fasader
Registreringsarbeidet og vurderingene har vist at påbygg og endringer på fasader mot vei og offentlige arealer er spesielt «forstyrrende» for opplevelsen og tolkningen av området som et kulturmiljø. Det er på Ingieråsen flere eksempler på påbygg som er gjort på baksiden av boligene. Disse påbyggene oppleves ikke når man går rundt i området, og de forstyrrer ikke lesningen av områdets historie. Det anbefales derfor at påbygg hovedsakelig opparbeides på baksiden av byggene.

Bestemmelser som sikrer landskapet/hagestrukturen og store trær
Selv om at Ingieråsen stort sett oppfattes som et svært grønt område, med en stor sammenhengende grønnstruktur av både private hager og offentlige friområder, er det likevel noen eksempler på eiendommer hvor det er en utpreget bruk av asfalt, fliser og lignende. Dette både til terrasser, innkjøringer og uteareraler. Store områder med harde flater vil svekke området som et grønt boligområde, og det anbefales dermed at det sikres krav til andelen av grønne områder/andelen av harde flater. Ingieråsens store trær mellom husene er en viktig kvalitet som må sikres. Det anbefales derfor videre at store eldre trær, både på private eiendommer og i friområder, sikres bevart.

Bestemmelser som sikrer avstand til vei
Et av Ingieråsens særlige karakteristika er husenes plassering på tomtene. Ofte er boligene plassert midt på tomten, tilbaketrukket fra veien. Dette er et vesentlig plangrep som er med til å skape store åpne forhager. Det anbefales at det sikres byggegrenser til vei, som er i henhold til intensjonene i opprinnelige planer.

Bestemmelser som sikrer at det bare gjøres mindre oppgraderinger/ utvidelser av eksisterende garasjer
I forlengelse av både anbefalingen om utnyttelsesgrader, avstand til vei og sikring av hagestrukturen/landskapet, anbefales det at nye bestemmelser ikke åpner opp for vesentlige utvidelser av eksisterende garasjer eller bygging av nye. Det er i området i dag eksempler på eksisterende boliger som er vesentlig utvidet med nye garasjeanlegg. Analysen og vurderingene har vist at dette fører til store asfalterte/flisebelagte flater, noe som har store konsekvenser for hagestrukturen og de grønne omgivelser. Videre viser analysen også at disse nybygg ofte er så store, at det får store konsekvenser for den enkelte tomteutnyttelse.