

## **Oppsummert merknader til utkast av planbeskrivelse og planbestemmelser fra Ingieråsen velforening (01.09.2020)**

Deler av planbeskrivelsen er feilaktig i sin tolkning av planene fra 1964 og 1965. Velforeningen mener at gjeldende planer har ikke så detaljerte bestemmelser om fotavtrykk og at den sier ikke noe om konkrete byggelinjer, utnyttelsesgrad eller plassering på tomten. De presiserer at ingen av husene har identisk fotavtrykk som i gjeldende planer.

Planbeskrivelsens påstand om at «småhusplanen fra 2007 åpnet for tomtedeling og fortetting» stemmer ikke. Verken planen fra 1962, 1965, 1997 eller 2007 inneholder bestemmelser som forhindrer deling av tomter. Dermed har disse planene ikke vært instrumentell i det ene tilfellet hvor en privat utbygger tok seg ulovlig til rette og brøt den private servitutten som forbyr tomtedeling. Den private servitutten er en del av kjøpskontrakten mellom grunneier og kjøper. Beboerne klarte ikke å stanse ferdigstillingen av prosjektet, men utbygger ble dømt av en enstemmig Voldgiftsrett og måtte betale erstatning.

Hvis man ser bort fra fortettingen som skjedde i 2012, mener velforeningen at beboerne på Ingieråsen har klart å forvalte bomiljøet på en svært god måte. Enkelte har oppgradert og utvidet sine hus i større og mindre grad for å imøtekomme moderne krav, men ingen av beboerne mener at dette har påvirket bomiljøet. Bygningsmassen fremstår i all hovedsak som den alltid har gjort, og det samme gjelder grøntpreget.

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

Etter 2016, da Ingieråsen ble tatt ut av småhusplanen, ble det kun gitt tillatelse til marginale tiltak på eiendommene og beboerne opplevde nærmest byggestopp. Planene fra 1964 og 1965 gjaldt fram til 1997 og i den perioden ble flere hus bygget ut uten behov for dispensasjoner fra planen. Mellom 1997 og 2016 ble det også både bygget på og ut uten dispensasjoner. Det er uklart for beboerne hvorfor byggesak har i tiden etter 2016 hatt en annen tilnærming enn i perioden mellom 1962 og 2016.

Velforeningen mener at bestemmelsen om oppsett av gjerde må kunne bestemmes fritt av beboerne. Det ønskes heller ikke forbud mot å felle trær over en viss størrelse. Dette vil føre til at området gror igjen og har liten påvirkning på grøntpreget.

Det støttes til bestemmelser om forbudet mot tomtedeling og at det skal kun oppføres eneboliger med to etasjer på tomtene. Dette kan imidlertid ikke kombineres med lav utnyttelsesgrad. Forslaget om å dele området inn i flere felter med ulik grad av utnyttelse er ikke ønskelig, da en slik segregering er uheldig og kompliserende. Det ønskes en reguleringsplan som ligner planene fra 1997 og 2007 som tillater 25% utnyttelsesgrad i to etasjer.

Det ønskes ikke forbud mot å rive eksisterende bebyggelse. Det må være mulig å rive et hus for så å føre opp et nytt innenfor gjeldende regelverk og med samme uttrykk.

Velforeningen mener at det er feil i første ledd av bestemmelsen om tilbyggets maks høyder, og at bestemmelsen om påbyggets mønehøyde skal ikke overstige bygningens mønehøyde vil ikke være relevant om man bestemmer at det ikke skal være mer enn 2 etasjer.

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

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

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

## **Rådmannens kommentar**

*Planbeskrivelsen skal beskrive bakgrunnen for igangsetting av ny reguleringsplan og historikken skal gjengis så riktig som mulig.*

*I 1. punkt til vedtekter for gjeldende plan stadfestet i 1962 står det at «Husenes plassering fremgår av planen.» Dvs. tilhørende plankart. Det fremstår som at endelig plassering av bebyggelse avviker noe fra opprinnelig plan, men intensjonen med orientering/retning på bebyggelse er i stor grad i henhold til plankartet.*

*Uttalelsen i planbeskrivelsen om at «småhusplanen fra 2007 åpnet for tomtedeling og fortetting» er noe upresis og utkast til planbeskrivelsen rettes opp slik at det gjengis en mer nøyaktig beskrivelse av Ingieråsens reguleringshistorie. Det stemmer at ingen av planene hadde bestemmelser om forbud mot tomtedeling, og at det var heller de private servituttene som ivaretok dette hensynet. Småhusplanen fra 2007 likevel ga muligheten til noe fortetting på Ingieråsen da planen beskrev at "Frittliggende småhusbebyggelse er frittliggende småhus som eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet eller tomannsboliger". Når man kan bygge eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger, så er det i praksis å bygge to boliger på samme tomt, som blir en form for moderat fortetting. Det var også satt bestemmelser for grad av utnytting som når man sammenligner med planene fra 1964 og 1965, er mye mer romslig. Småhusplanen fra 2007 tillater 25 % BYA for en 2 etasjes bolig eller 17 % hvis det er en 3. etasjes bolig enkelt sagt. Planene fra 1964 og 1965 begrenset utnyttelsen ved å sette byggelinjer i plankartet og ved å kun tillate å oppføre boliger i én etasje, men med mulighet for å innrede en kjellerleilighet hvis tomten ga rom for det og var ihht. den tidens byggeforskrifter. Derfor ser man at mange eiendommer i dag på Ingieråsen som ligger i skrånende terreng har to etasjer.*

*Enkelte av endringene som har blitt gjort over tid mener rådmannen reduserer husenes fine kvaliteter og den opprinnelige tanken bak en del av den tidens arkitektur fra 1960- og 1970-tallet. Det har i tillegg blitt gjort en del store terrengendringer som fremstår som uheldige. Det har forårsaket at enkelte eiendommer har fått større asfalterte arealer eller at større områder er lagt med belegningsstein slik at det grønne preget og naturtomten er ugjenkjennelig. Disse endringene er også uheldige i et kulturhistorisk perspektiv for bevaring av etterkrigstidens arkitektur og landskap filosofi.*

*Bestemmelser om 22% BYA av netto tomteareal gjelder kun for områdeplanen for frittliggende småhusbebyggelse vedtatt 5.8.2016. De bestemmelsene dermed har aldri gjaldt for eiendommene ved Ingieråsen siden arealene tilhørende tidligere reguleringsplaner Del av Ingieråsen og Vestre Ingieråsen ble tatt ut av områdeplanen for frittliggende småhusbebyggelse. Denne omtalelse har blitt fjernet fra planbeskrivelsen.*

*Bestemmelsene for oppsett av gjerde er en videreføring av bestemmelser satt i reguleringsplanene fra 1964 og 1965. Rådmannen mener at ved å videreføre disse bestemmelsene vil man kunne ivareta de kvalitetene som befinner seg ved eiendommene i dag. Kvaliteter som åpne grønne tomter. Store trær har en betydning for naturmangfoldet, men det kan være tilfeller hvor man er nødt til å felle større trær om de skulle være til risiko for skade på eiendom eller fare for menneskeliv. Rådmannen endrer bestemmelsen om felling av trær. Det legges krav til at det må søkes om fjerning av trær over en viss størrelse, men ikke forbud.*

*Rådmannen foreslår at det settes en samlet utnyttelsesgrad på 20 % BYA som skal gjelde for hver enkelt eiendom. Fastsettelse av utnyttelsesgrad er basert på rapporten om vurdering av kulturmiljøet og rådmannen har i planprosessen vurdert at dette tallet gir mer enn nok rom for å utvide/bygge på eksisterende bebyggelse uten at det går utover kvalitetene som er beskrevet i planbeskrivelsen.*

*For å følge opp merknaden fra fylkeskommunen om å bevare i større grad opprinnelig bebyggelse fra etterkrigstiden, så vil planen sette noen krav til hvordan husenes karakter skal i større grad holdes intakt. Bevaring av kulturminner handler om fysiske funn fra en bestemt tid. Det å oppføre et hus i samme stil som en tidligere epoke er ikke lenger et kulturminne, likevel er det rådmannens vurdering at det skal ikke forbys rivning, men at det settes krav til at et slikt tiltak må søkes tillatelse om.*

*Det er satt krav til maksimale høyder, som er enklere å forvalte enn maks etasjer. Maksimale høyder for bolig skal gjelde også for tilbygg og påbygg.*

*Hensikten med å begrense arealutnyttelse for andre bygg uten opphold er for å begrense hvor mye av hagearealene blir bygget ut. Planen har til hensikt å bevare naturtomtene.*

*Rådmannen vurderer at området karakter ivaretas i større grad når man har lik takvinkel som bolighuset. Lik møneretning er helt essensielle. Der garasjer har annen møneretning enn boligen oppleves det som uharmonisk og utilpass.*

*Rådmannen har bestemt for å gå bort fra å lage hensynssoner for sammenhengende grøntområder.*