



Norges
vassdrags- og
energidirektorat

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN
Postboks 325
1502 MOSS

Vår dato: 15.01.2021
Vår ref.: 202016880-2
Arkiv: 323
Deres dato: 16.12.2020
Deres ref.: PLAN-19/00172

Saksbehandler:
Kjetil Indrevær

NVE fremmer innsigelse - Offentlig ettersyn av planforslag - Områderegeringsplan for Ingieråsen gbnr. 247 bnr. 7 mfl. - Planid 2019002 - Nordre Follo kommune - Viken

NVE vurderer at planen ikke er i tråd med vesentlige regionale og nasjonale føringer for våre ansvarsområder knytta til skredfare.

Innsigelse:

Områdestabilitet

Planområdet ligger delvis innenfor områder med marin leire og er omgitt av terreng brattere enn 1:20 og total terrenghøyde > 5m. Området regnes derfor som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVEs veileder 7/2014 (01/2019) *Sikkerhet mot kvikkleireskred*. ROS-analysen konkluderer med at «det er ikke påvist, men heller ikke utelukket at det er kvikkleire i området».

Vi viser til Direktoratet for Byggkvalitet sin veileder «Utbygging i fareområder» punkt 2.5 som sier at reell naturfare skal avklares på plannivå. Dette for å sikre at planlagt utbygging faktisk er mulig og at sikringstiltak (hvis nødvendig) får tildelt areal regulert til dette formålet.

Det er i områderegeringens bestemmelser ikke lagt inn krav om detaljregulering i planområdet. Denne planen er derfor å anse som siste plannivå og sikkerhet mot kvikkleireskred må dokumenteres før planen kan vedtas av kommunen.

NVE fremmer innsigelse til planen inntil sikkerhet mot kvikkleireskred er ivarettatt i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) §7-3 og NVEs veileder 7/2014 eller 1/2019.

Ved behov bidrar vi gjerne med ytterligere veiledning slik at vi får en løsning i saken. Se ellers www.nve.no/arealplan for ytterlig informasjon og veiledere.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 52-54
Capitolgården
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst
Vangsvæien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR



Med hilsen

Anne Cathrine Sverdrup
fungerende regionsjef

Kjetil Indrevær
seniorrådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

NORDRE FOLLO KOMMUNE

Nordre Follo kommune
Postboks 3010
1402 SKI

Vår ref.: 97449/2021 - 2020/143932
Deres ref.: PLAN-19/00172
Dato: 10.02.2021

Nordre Follo kommune - Reguleringsplan - Ingieråsen - PlanID 2019002 - Uttalelse til offentlig ettersyn av områderegulering

Vi viser til oversendelse datert 14.12.2020 med forslag til områdereguleringsplan for Ingieråsen til offentlig ettersyn.

Hensikten med planen er å bevare kulturmiljøets kvaliteter og eiendomsstruktur. Planen skal gi grunneiere mulighet til å gjøre mindre endringer på sine eiendommer. Arealformålene småhusbebyggelse med veier og friområder videreføres i den nye planen. Det skal ikke legges ut nye områder for bebyggelsesformål eller fortettes, og planen forbyr fradeling av tomter.

Akershus fylkeskommune uttalte seg til planarbeidet i brev datert 22.8.2019.

Forslaget er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei og fagmyndighet for kulturminnevern. Vi har følgende merknader:

Samferdsel

Planforslaget legger til rette for etablering av gang- og sykkelveg langs nordsiden av fylkesveg 1416, Ingierveien fra Christian Sindings vei og opp til bussholdeplassen.

Vi synes det er positivt at det settes av areal til gang- og sykkelveg langs Ingierveien i planen. Det er imidlertid ut fra plankartet vanskelig å se om det er satt av tilstrekkelig areal til tiltaket. Fysisk skille mellom fylkesveg og gang/sykkelveg skal i henhold til vegnormalene være 3 m. I tillegg må det settes 1,5 m til drift og vedlikehold på innsiden av gang- og sykkelvegen.

Det bør også vurderes om fortauet/repo ved bussholdeplassen bør forlenges forbi holdeplassen, slik at gangstien som kommer ned fra Ingieråsen nord for bussholdeplassen kan tilknyttes fortau/gang – og sykkelvegen. Det er mulig det er tilstrekkelig areal til dette innenfor det formålet som er avsatt til annen veggrunn.

Det er ikke prioritert midler over fylkesvegbudsjettet til gang- og sykkelveg langs Ingierveien. Behovet for denne type tiltak er stort, og prosjekter må derfor veies mot hverandre med grunnlag i de midlene vi har tilgjengelig. Økonomiplanen rulleres årlig og kommunen gis anledning til å gi innspill til prioritering av aktuelle prosjekt.

Kulturminner – bygningsmiljø og landskap

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for endring samtidig som områdets

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

kulturminneverdier ivaretas. I planarbeidet har kommunen kartlagt utbyggingshistorien, bebyggelsens bevaringsverdige karakter og sårbarhet.

Mange av bygningene på Ingieråsen har bevart karakteristiske trekk fra tiden da de ble oppført på 1960–70-tallet. Fylkeskommunen vurderer Ingieråsen boligområde som et kulturmiljø med høy kulturminneverdi. Etterkrigstidens boligbebyggelse er et prioritert tema i ny Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus, vedtatt den 25.11.2019.

Planbestemmelser og bevaring av kulturminneverdier

Planforslaget har gode bestemmelser for å videreføre strukturen i området, men har ikke bestemmelser som sikrer eksisterende bebyggelse. Det er bebyggelsens arkitektoniske utforming sammen med dens plassering på de grønne naturtomtene, som utgjør kjernen i områdets bevaringsverdi. Det er vesentlig at bebyggelsen sikres gjennom hensynssone bevaring av kulturmiljø i plankartet, med tilhørende bestemmelser. Planforslaget sikrer ikke dette. Vi viser til bestemmelsene under bokstav e) andre kulepunkt hvor det heter: *Eksisterende opprinnelig bebyggelse skal søkes bevart*. Denne bestemmelsen er ikke sterk nok til å hindre riving.

Dersom boligene gradvis skiftes ut med nye vil området miste den vesentligste delen av kunnskaps- og opplevelsesverdiene, knyttet til området som en god representant for etterkrigstidens boligbygging.

Hovedformålet med bevaring, da muligheten kom til i plan- og bygningsloven, var å hindre riving. Et hovedformål i en plan som skal ivareta kulturminneverdier, slik planens hensikt er formulert, bør være å hindre riving. En vanlig formulering for reguleringsbestemmelser som sikrer dette er: *Eksisterende bygninger med bærende konstruksjoner tillates ikke revet, fjernet eller flyttet*. En plan som sikrer bevaring av eksisterende bebyggelse kan likevel åpne for mindre endringer, slik planen ellers legger opp til. Det trenger ikke å være konflikt mellom bevaring og mulighet for mindre og godt tilpassede endringer. Til slutt bør bevaringshensynet også fremgå av plankartet. Dette for tydelig å vise at kulturminneverdiene skal ivaretas i forbindelse med tiltak i området.

Bevaring og bærekraft

Vi gjør også oppmerksom på at bevaring og gjenbruk av eksisterende bygninger og bygningsmiljøer, kan bidra til å redusere klimagassutslippene.

Temaet er trukket fram i Klima- og miljødepartementets nye stortingsmelding om kulturmiljøpolitikken, *Meld. St. 16 (2019-2020): Nye mål i kulturmiljøpolitikken*, der tilknytningen til den øvrige klima- og miljøpolitikken er gjort tydeligere enn tidligere. I meldingens *kapittel 9. Bærekraft* utdypes klimagevinsten en kan oppnå gjennom bruk, ombruk, gjenbruk og transformasjon. Meldingen er tilgjengelig på Klima- og miljødepartementets nettsider: [Nye mål i kulturmiljøpolitikken - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/no/tema/klima-og-miljo/nytt-og-gjenbruk-av-bygninger/id2777872/)

Nasjonale og internasjonale forskningsrapporter viser at bruk av eldre bygninger kan være et godt alternativ til å bygge nytt. En av de nyeste rapportene er SINTEFs rapport «Grønt er ikke bare en farge – Bærekraftige bygninger eksisterer allerede» fra 2020. SINTEFs rapport er tilgjengelig på Riksantikvarens nettsider: www.riksantikvaren.no/sintef-rapport

Vi viser for øvrig til Riksantikvaren egne temasider med informasjon om klima og kulturminner: www.riksantikvaren.no/klima-og-kulturminner

Konklusjon

Fylkeskommunen anbefaler på det sterkeste at den bevaringsverdige etterkrigstidsbebyggelsen sikres, gjennom bestemmelser som hindrer riving. Bevaringshensynet bør også fremgå av plankartet. Planen kan samtidig åpne for mindre endringer, slik planen ellers legger opp til.

Vennlig hilsen

Per Kierulf

Avdelingsleder

Amalie Hilde

Rådgiver

Saksbehandlere:

Nyere tids kulturminner: Herdis Johanne Sletmo

Automatisk fredete kulturminner: Malin Trømborg

Samferdsel: Karin Andersen

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN



Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato:

05.02.2021

Vår ref:

2020/42446

Deres dato:

14.12.2020

Deres ref:

19/00172

Nordre Follo kommune
Postboks 3010
1402 SKI

Saksbehandler, innvalgstelefon

Christoffer Gjendem, 32266864

**Dette brevet er fra Statsforvalteren som
frem til 31.12.2020 het Fylkesmannen**

Nordre Follo - Uttalelse til offentlig ettersyn av områderegeringsplan for Ingieråsen

Vi viser til brev datert 14.12.2020 med høring av områderegeringsplan for Ingieråsen i Nordre Follo kommune.

Bakgrunn

Hensikten med planforslaget er å ivareta kulturmiljøet på Ingieråsen og legge til rette for at grunneiere kan gjøre nødvendige endringer på sine eiendommer. Det skal ikke legges ut nye områder for bebyggelsesformål eller fortettes. Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan.

Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev datert 12.08.2019

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, samfunnssikkerhet, samt barn og unges interesser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering og konklusjon

Vi har følgende konkrete merknader knyttet til nasjonale og viktige regionale interesser:

Samfunnssikkerhet

NVE har fremmet innsigelse til planen på grunn av manglende sikkerhet mot kvikkleireskred. Vi støtter NVE i deres vurdering og ber om at ROS-analysen oppdateres dersom det gjøres ytterligere undersøkelser.

Vi vil på generelt grunnlag anmode kommunen å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før planforslaget eventuelt vedtas.

Ellers viser vi til kommunens ansvar som planmyndighet, jf. [Statsforvalterens forventningsbrev for 2021](#), datert 28. januar 2021 og tilhørende [vedlegg med forventninger til kommunal arealplanlegging](#).

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Alexander Karlsson
seniorrådgiver

Christoffer Gjendem
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Norges vassdrags- og energidirektorat	PB 5091 Majorstuen	0301	OSLO



Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato:

05.02.2021

Vår ref:

2020/42446

Deres dato:

14.12.2020

Deres ref:

19/00172

Nordre Follo kommune
Postboks 3010
1402 SKI

Saksbehandler, innvalgstelefon

Christoffer Gjendem, 32266864

**Dette brevet er fra Statsforvalteren som
frem til 31.12.2020 het Fylkesmannen**

Nordre Follo - Statlig samordnet innsigelse til områderegulering for Ingieråsen

Vi viser til deres brev datert 14.12.2020 med høring av forslag til områderegulering for Ingieråsen.

Saken gjelder

Hensikten med planforslaget er å ivareta kulturmiljøet på Ingieråsen og legge til rette for at grunneiere kan gjøre nødvendige endringer på sine eiendommer. Det skal ikke legges ut nye områder for bebyggelsesformål eller fortettes. Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan.

Planområdet ligger delvis innenfor områder med marin leire og er omgitt av terreng brattere enn 1:20 og total terreng høyde > 5m. Området regnes derfor som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVEs veileder 7/2014 (01/2019) Sikkerhet mot kvikkleireskred. ROS-analysen konkluderer med at «det er ikke påvist, men heller ikke utelukket at det er kvikkleire i området».

Statsforvalterens roller i plansaker

Statsforvalteren har fått et delt ansvar i innsigelsessaker. Vi har i brev til kommunene datert 08. januar 2019 informert om samordning av statlige innsigelser.

Statsforvalteren har et ordinært samordningsansvar for innsigelser fremmet innenfor eget myndighetsområde og skal som fagmyndighet påse at planer ikke er i strid med nasjonale og vesentlige regionale interesser. Samtidig skal Statsforvalteren som samordningsmyndighet påse at innsigelser fra øvrige statlige fageter er tydelig forankret i lov, forskrift eller retningslinjer.

Statsforvalteren skal foreta en samlet vurdering av alle innsigelser og ta stilling til hvilke som

skal fremmes. Det er den enkelte fagetaten som har myndighet til å fremme innsigelsen, men Statsforvalteren har myndighet til å avskjære den på visse betingelser. Dersom en innsigelse avskjæres vil det si at den ikke fremmes som innsigelse.

Oversikt over innsigelsene

NVE fremmer følgende innsigelse:

- NVE fremmer innsigelse til planen inntil sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) §7-3 og NVEs veileder 7/2014 eller 1/2019

Samordning

Statsforvalteren har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsen.

Høringsuttalelsene er vedlagt i sin helhet og må gjennomgå av planmyndigheten for å få full oversikt og utfyllende informasjon om innholdet.

Videre prosess

Statsforvalteren forutsetter at Nordre Follo kommune vurderer innsigelsen og samarbeider med NVE for å finne løsninger. Dersom partene kommer til enighet, er det den enkelte fagetat som har myndighet til å trekke innsigelsene.

Dersom partene ikke blir enige, skal saken oversendes Statsforvalteren etter de ordinære rutinene jf. plan- og bygningsloven § 5-6.

Med hilsen

Eli Kristin Nordsiden
seksjonssjef

Christoffer Gjendem
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

- 1 Nordre Follo - Uttalelse til offentlig ettersyn av områdereguleringsplan for Ingieråsen
- 2 NVE fremmer innsigelse - Offentlig ettersyn av planforslag - Områdereguleringsplan for Ingieråsen - Planid 2019002 - Nordre Follo

Kopi til:

Norges vassdrags- og energidirektorat	PB 5091 Majorstuen	0301	OSLO
Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG

From: Ole Geir Hagen <hagenolegeir@gmail.com>
Sent: mandag 4. januar 2021 20:09
To: Postmottak Nordre Follo kommune
Subject: OMRÅDEREGULERING INGIERÅSEN

Kjære leser,

Viser til "Varslingsbrev om plan på høring" datert 14. desember, og ønsker med dette å fremsette våre innspill til planforslaget for områderegulering av Ingieråsen.

Våre bemerkninger knytter seg primært til følgende områder:

Utnyttelsesgrad og masseuttak

Vi støtter bestemmelser som begrenser husenes høyde til to etasjer, men mener det er urimelig at utnyttelsesgraden skal være lavere enn sammenlignbare områder (det er stor forskjell på 23% i 3 etasjer og 20% i 2 etasjer). Vi ønsker å videreføre bestemmelsene i reguleringsplanene fra 1997 og 2007 som tillater BYA på 25%. Videre ønsker vi at det er total utnyttelsesgrad som er styrende, og ikke en egen maksbegrensning på tilleggsbygg som garasjer.

Reglene om sprenging og masseuttak oppleves som uklare, og det kan ikke være slik at man ikke kan sprengte/grave ut slik at et tilbygg kun kan oppføres i én etasje der resten av eiendommen er bebygget i underetasjen.

Garasjer og regler knyttet til fasader og annen estetikk

Vi ønsker ikke regler knyttet til fasader og annen estetikk. Ei heller strenge føringer knyttet til garasjer - gitt områdetets preg er det flere steder disse kan gjøres både smartere og mer diskrete ved å integrere dem i terrenget eller med eksisterende bygningsmasse.

Felling av trær

Vi mener et forbud mot å felle trær er urimelig. Da Ingieråsen ble bygget ut for 60 år siden var det et helt annet preg over vegetasjonen enn nå. Mange har vært påpasselige med å holde vegetasjonen i sjakk, mens det på en god del tomter har vært mangel på pleie. Konsekvensen er at det mange steder er trær som oppleves som sjenerende for naboer, noe vi personlig har erfart de 23 årene vi har bodd her. Å forby felling av store trær vil gjøre at området gror igjen, og resultatet vil for mange være et lite attraktivt bomiljø med stadig dårligere sol- og lysforhold. Etter vårt syn er det dessuten de store tomtene med variert vegetasjon som gir området et grønt preg, ikke de store trærne. I tillegg inneholder Ingieråsen rikelig med fellesareal i form av parkliknende områder og korridorer med kraftig vegetasjon.

Vi har bodd på Ingieråsen siden 1996 og trives meget godt. Vi ønsker ikke en fortetting av typen som skjedde i 2012, men ønsker å ha samme frihetsgrader som man har hatt her mellom 1962 og 2016. Disse har beboerne her beviselig klart å forvalte på en meget god måte til beste for alle som bor i området, og vi ser ikke at det vil være formålstjenlig med føringer og begrensninger av det omfanget vi nå er forelagt.

Vi håper våre innspill blir tatt med i betraktning ved utforming av en ny reguleringsplan for Ingieråsen.

På forhånd takk.

Mvh

Ole Geir Hagen og Eva Sandboe
Johan Svendsens vei 21
1410 Kolbotn

Mob. +47 9760 0380

From: Jon Einar Sivertsen <jonesivert@gmail.com>
Sent: onsdag 6. januar 2021 10:29
To: Postmottak Nordre Follo kommune
Cc: Jon Fjellstad
Subject: Uttalelse 2019002.

Hei!

Viser til områdereguleringen som er på høring.

1. Halfdan Kjerulfsvei 15 247/54 er i saksdokumentene feilaktig oppført som hustype F dette medfører ikke riktighet da huset er arkitekttegnet og ikke har samme utgangspunkt som noen av hustypene som er oppført.

2. §4 b) og d). I b) står det at det skal være maksimalt 2 etasjer og i d) er et angitt maksimal høyde. I praksis er dette en dobbelbestemmelse som overlapper og det burde holde å ha bestemmelse på høyde som i d) og begrensingen på 2 etasjer kan taes ut av b så det ikke oppstår tvil om definisjon av etasjer skal regnes som (halvetasjer, kjeller under bakkeplan etc). Så fremt høydebestemmelsene er ivarettatt så tjener det planens hensikt uavhengig om huset har kjeller eller deler av arealet i en halvetasje.

§4 e) Her står i forslaget at bebyggelse skal ha saltak 22-24 grader. Det finnes mange eksempler i området hvor garasje har flatt tak og/ellerdelvis integrert i bygningsmassene så taket benyttes som terrasse eller hage. Det er mange tomter som har fallende terreng så flatt tak i praksis vil være mer i tråd med planens hensikt §1. Ønsker derfor at man vurderer å legge til at **bygninger uten varig opphold kan ha avvikende takvinkel.**

For øvrig virker det som en en plan som kan fungerer etter hensikten.

mvh

Jon Einar Sivertsen
Halfdan Kjerulfsvei 15

From: Tom Ottestad <tom.ottestad@outlook.com>
Sent: torsdag 28. januar 2021 17:41
To: Postmottak Nordre Follo kommune
Subject: sak 20/19002

hei,

dere har bedt om innspill på planforslaget om områderegulering for Ingieråsen.

Det burde etter min mening være innlysende at grunneiere på Ingieråsen må kunne søke og få tillatelse til både utbygging / endringer og fradeling, når det ligger til rette for dette.

Vi kan ikke akseptere at kommunen skal lage en regel for hele området og dermed utestenge muligheter for de som har store tomter og som ellers har et godt utgangspunkt for å gjennomføre endringer.

Om forslaget skulle gå igjennom vil jeg hevde at dette er formynderi og eiendomsbeslag på det groveste.

Med hilsen

Tom Ottestad
Ingierkollveien 90
1410 Kolbotn

From: Ole Morten Settevik <ole.morten@settevik.com>
Sent: mandag 1. februar 2021 09:01
To: Postmottak Nordre Follo kommune
Subject: Sak 20/19002

Nordre Follo Kommune har bedt om innspill på planforslaget om områderegulering for Ingieråsen.

Det burde etter min mening være innlysende at grunneiere på Ingieråsen må kunne søke og få tillatelse til både utbygging / endringer og fradeling, når det ligger til rette for dette. Vi kan ikke akseptere at kommunen skal lage en regel for hele området og dermed utestenge muligheter for de som har store tomter og som ellers har et godt utgangspunkt for å gjennomføre endringer.

Med hilsen

Ole Morten Settevik
Johan Svendsensvei 25
1410 Kolbotn

Kolbotn, 01.02.2021

Deres ref.: PLAN-19/00172-14
Saksnummer / Plan-ID: 2019002

Innspill til høring av plan: *Områderegulering for Ingieråsen*

Vi viser til varslingsbrev datert 14.12.2020 med høringsfrist 10.02.2021.

Vi støtter Ingieråsen Velforenings innspill og kommer her med noen supplerende kommentarer til reguleringsbestemmelsene.

Generelt

De fleste boliger innenfor planområdet på Ingieråsen er oppført mellom 1965 og 1970. En stor andel av boligene bygget i denne tidsperioden er nå modne for rehabilitering. Viktige temaer ved rehabilitering av boliger er å redusere energibehov og å forbedre inneklima. Å forbedre andre bokvaliteter, som en funksjonell planløsning og et fornyet arkitektonisk uttrykk, vil også være viktig for beboere som ønsker å rehabilitere sine boliger. Slike forbedringer kan utføres uten å forringe typiske arkitektoniske kvaliteter fra tidsperioden da bygget ble oppført. Vi viser til forskningsprosjektet *Systematisk energioppgradering av småhus fra 1960 til 1990* fra SINTEF Byggforsk m.fl. Her påpekes viktigheten av å rehabilitere eldre eneboliger for å oppfylle nasjonale mål for energieffektivisering. Videre er det utført pilotprosjekter for typiske 60- og 70-talls hus med fokus på energieffektivisering og videreføring av arkitektoniske særpreg.

Vi viser også til *Saksfremlegg – Områderegulering for Ingieråsen: Rådmannens vurdering: «Det er ikke planens intensjon å gjøre området til et museum. Boligene skal kunne holdes funksjonelle. Dette innebærer at det er mulighet for å gjøre nødvendige reparasjoner eller utvidelser innenfor noen bestemte rammer. Området har i dag mange fine bokvaliteter, blant annet variasjon av hustyper, store grønne hager, sammenhengende grønnstrukturer og mye naturlig terreng. Planen skal videreføre disse kvalitetene.»*

Uteområdene på Ingieråsen har mange gode kvaliteter. Vi er positive til at reguleringsplanen har til hensikt å bevare disse. Det er imidlertid viktig å ta i betraktning at området ble bygget ut i en tid med vesentlig mindre trafikk på veiene. Det var stort sett en bil i hver husstand. Tomtene ble opparbeidet under andre forutsetninger enn det vi har i dagens samfunn. Flere tomter er opparbeidet på en slik måte at det ikke er mulig å snu biler på egen tomt, samt at det kun er etablert oppstillingsplass/garasjeplass til én bil.

Vi mener flere av reguleringsbestemmelsene som nå er ute på høring er for strenge og hindrer en hensiktsmessig rehabilitering av eiendommene. Det er uheldig å stille så strenge krav i reguleringsbestemmelsene at det kreves dispensasjoner for å oppnå en standard i henhold til dagens forskriftskrav. Dette vil gjøre søknadsprosesser unødvendig lange og uforutsigbare, noe som ikke er ønskelig verken for tiltakshaver eller kommunen. Vi har i det etterfølgende kommentert de bestemmelsene som vi mener er problematiske og som vi ønsker omformulert eller fjernet.

§4e) Estetikk og utforming

Generelt:

1. kulepunkt:

Det påpekes at mange hus i området har en takvinkel mindre enn 20 grader. Dette er relativt typisk for bebyggelse fra sent 60-tall og tidlig 70-tall. Kravet om at bebyggelsen skal ha saltak med en takvinkel mellom 22-24 grader virker umotivert og motstridende til de resterende bestemmelsene under §4e). Vi ønsker at bestemmelsen omformuleres slik at nye tiltak på eiendommene også kan ha tilsvarende takvinkel som eksisterende bebyggelse.

3. kulepunkt:

Det er positivt at bestemmelsene som omhandler estetikk søker å videreføre den opprinnelige bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter. Definisjonen av arkitektonisk uttrykk og karakter er imidlertid uhensiktsmessig detaljert og streng. Det er fullt mulig å opprettholde byggets karakteristiske trekk selv om det blir gjort mindre endringer på kledning, vinduer, dører, verandaer, rekkverk, gesimsbånd, vinduskasser, materialvalg, fargevalg og grunnmur.

For å kunne imøtekomme dagens krav og standard vil det være nødvendig å etterisolere, skifte kledning, skifte vinduer og dører m.m. Mange vil ha ønsker om å endre planløsningen for å imøtekomme dagens levesett og oppnå livsløpsstandard. Dette kan føre til at vinduer må flyttes eller endres noe for å oppfylle forskriftskravene til dagslys og utsyn. Hensiktsmessig etterisolering utføres ofte utvendig og vil i enkelttilfeller påvirke fasadeliv og takutstikk.

Vi ønsker at bestemmelsen endres slik at den ikke er til hinder for å kunne oppgradere bebyggelsen til dagens standard både med tanke på energieffektivitet, inneklima og andre bokvaliteter. Vi støtter intensjonen om at nye tiltak skal videreføre den opprinnelige bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter, men mener at definisjonen av arkitektonisk uttrykk og karakter bør strykes eller mykes kraftig opp.

Bygninger uten varig opphold:

3. kulepunkt:

For enkelte eiendommer er det mest hensiktsmessig å plassere garasje eller carport mellom felles vei og bolig. Dette for å unngå unødvendig store terrenginngrep og minimere arealer med harde overflater. Øvrige bestemmelser, som omfatter høyde- og arealkrav til garasje og carport, er tilstrekkelige for å hindre at hovedfasader skjules. Se også argumentene vedrørende §4f). Vi mener at bestemmelsen i 3. kulepunkt bør strykes.

§4f) Parkering

1. kulepunkt:

Bestemmelsen er til hinder for trafikksikker utforming med hensyn til biloppstilling og inn-/utkjørsel på kommunal vei. Veiene i reguleringsområdet er trafikkert av skolebarn. Trygg trafikkavvikling må derfor tillegges særskilt vekt. I dette inngår det å forhindre uoversiktlig gateparkering og trafikkfarlige utkjørsler fra eiendommene. Dette bør gjøres ved å legge til rette for at eiendommene kan utformes med tilstrekkelig antall oppstillingsplasser på egen tomt, samt mulighet for å snu innenfor eiendomsgrensene. For at dette skal la seg gjøre uten at det går på bekostning av grønne overflater er det naturlig at arealer avsatt til parkering også kan fungere som snuplass.

I ROS-analysen er temaet ulykker i av-/påkjøringer omtalt. Her hevdes det at mangel på snuplass innenfor eiendomsgrensene vil medføre økt fare for ulykker, men at lav trafikkmengde og lav hastighet avhjelper dette. Myke trafikanter er omtalt i eget tema. Her påpekes risikoen for alvorlige ulykker med myke trafikanter, selv ved lave hastigheter. At veiene i området benyttes som skolevei for Vassbonn barneskole nevnes ikke under temaet. Selv om det i enkelte veier internt i planområdet er opparbeidet ensidig fortau, opplever vi at mange syklende benytter veibanen. Dette kan føre til farlige situasjoner ved rygging ut i kommunal vei.

For noen eiendommer er byggegrensen trukket langt opp på eiendommene (ca. 15 m fra senterlinje av kommunal vei). For disse eiendommene medfører bestemmelsen at parkeringsplasser må avsettes tett inntil fasaden til eksisterende bolig. Dette er en uhensiktsmessig plassering av parkeringsplasser som fører til at det må etableres separat snuhammer. Dette gir større arealer med harde overflater på tomten og unødvendig oppstyking av grøntarealer. Noen steder vil det heller ikke være mulig å få til parkeringsplasser innenfor byggegrensen grunnet terrengets utforming.

Beboere som ønsker å etablere snuplass på egen eiendom uten å beslaglegge store hage-/grøntarealer bør ikke hindres av reguleringsbestemmelsene. Vi ønsker at kravet om avsetting til parkeringsplasser begrenses til å gjelde innenfor eiendomsgrensen, med avstandskrav forankret i kommunens praksis. Vi viser til Nordre Follo's *Veileder til Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse, vedtatt 12.09.2016, revidert Mars 2020*. I §7.4 står følgende: «Frittliggende garasje og carport på inntil 50 m² BRA/BYA skal plasseres minst 5 meter fra eiendomsgrense/formålgrense til regulert veigrunn langs kommunal og privat vei når den er plassert med utkjøring vinkelrett på veibanen. Når utkjøring er plassert parallelt med veibanen skal frittliggende garasje eller carport plasseres minst 1,5 meter fra eiendomsgrense/formålgrense til regulert veigrunn.»

Oppsummering

Vi er på lik linje med andre beboere på Ingieråsen positive til en områderegulering som hindrer tomtedeling og uønsket fortetting. Vi håper imidlertid at reguleringsbestemmelsene kan modereres slik at de ikke er til hinder for nødvendig oppgradering av eiendommene eller for god trafiksikkerhet, og at man på denne måten kan unngå dispensasjoner i byggesaksprosessen. Vi håper planforslaget kan bearbeides slik at det kan bli en plan som er ønsket av beboerne på Ingieråsen, og at Ingieråsen kan forbli det attraktive boligmiljøet vi alle setter pris på.

Med vennlig hilsen

Stine Glennås og Anders Ørmen
(Christian Sindings vei 5, 1410 Kolbotn)

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

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

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

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

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

1. INNLEDNING

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

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

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

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

2. KOMMENTARER TIL REGULERINGSBESTEMMELSENE FOR INGIERÅSEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. AVSLUTNING

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

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

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

Mvh:

Lotte Rostad Jensen og Christian Foss / Halfdan Kjerulfs vei 13

From: Espen Arstal <Espen.Arstal@workhand.no>
Sent: mandag 8. februar 2021 16:13
To: Postmottak Nordre Follo kommune
Subject: Områderegulering Ingieråsen - høringsfrist: 10. februar 2021

Maksimale høyder på boliger i reguleringsområdet:

Etter vår oppfatning er det viktig at hovedintensjonen i områdeplanen fra 1964 og 1965 videreføres når det gjelder takhøyde og terrengplassering!

Med dette mener vi at en ved utbygging og modernisering må tilpasse nybygg slik at en unngår verdiforringelse for tilstøtende naboer og områder, (eks. lysforhold, miljø og ferdsel).

Iht. områdeplanen fra 1964 og 1965, var det kun tillate å oppføre boliger i **én etasje**, men med mulighet for å innrede en kjellerleilighet hvis tomten gir rom for det innenfor gjeldende byggeforskrift.

Vi er av den oppfatning at dette er et prinsipp som bør videreføres, dog slik at boliger tillates modernisert eller gjenoppført innenfor eksisterende takhøyde!

Med vennlig hilsen

Mariann Arstal
Espen Arstal
Marius Arstal
Mats Arstal

Johan Svendsens vei 26. a b
1410 Kolbotn

From: Andreas Klemsdal <andreas.klemsdal@gmail.com>
Sent: tirsdag 9. februar 2021 15:13
To: Postmottak Nordre Follo kommune
Subject: Uttalelse vedr. Områderegulering for Ingieråsen saksnr. 2019002

Nordre Follo kommune
Utvalg for areal, klima og byggesak
postmottak@nordrefollo.kommune.no

Uttalelse vedr. Områderegulering for Ingieråsen saksnr. 2019002

Viser til varslingsbrev datert 14. desember 2020. Jeg har bodd i Per Lassons vei 24 siden innflytting i 2007 og har følgende innspill til Områderegulering:

Eksisterende bebyggelse

Ingieråsen har verdi som et attraktivt boligområde, med nærhet til skoler, butikker og tog til Oslo, kombinert med de åpne, luftige tomtene. Husene er ikke kulturminner. Jeg er gjort kjent med at et vern av eksisterende bygningsmasse kan bli en konsekvens av den pågående prosessen, for eksempel gjennom påtrykk fra Fylkesmannen. Det vil jeg advare mot. Ny områderegulering må vedtas uten et riveforbud.

Rapporten fra Arkitema overdriver antall fasader i original stand, ved å fokusere på de det gjelder. Svært mange av husene har vært gjennom en eller annen form for fasadeendring gjennom de seneste 30 årene. Det er både i beboernes og kommunes interesse at husene kan oppgraderes til moderne standard på den måten som er mest hensiktsmessig, enten det innebærer enkel oppussing, totalrenovering eller oppføring av ny bolig.

Tomtene

Jeg ønsker ikke en fortetting av typen som skjedde i 2012 og støtter den foreslåtte bestemmelsen som forhindrer deling og sammenslåing av tomter.

Trefelling

I nedre del av Per Lassons vei er landskapet preget av boliger med bare en etasje over bakkeplan. Som følge av mangel på landskapspleie både på private eiendommer og friområder er mange av disse husene nå omgitt av veldig høye og dominerende trær, som ikke var der da boligområdet ble etablert. Estetisk er det ikke sammenheng mellom trærne og husene. Trærne utgjør også en sikkerhetsrisiko. Vi har opplevd at trær har falt overende på dager med hard nordavind. Vi opplever også at solforholdene gradvis blir dårligere. Et forbud mot å felle trær er urimelig.

Annet

Det er skrevet en felles uttalelse som sendes inn på vegne av flere beboere. Her er det gode betraktninger om tomtenes utnyttelsesgrad, takvinkler osv. Jeg gir min tilslutning til alt som står i denne.

Mvh Andreas Klemsdal
Per Lassons vei 24
1410 Kolbotn
andreas.klemsdal@gmail.com

Nordre Follo kommune
Utvalg for areal, klima og byggesak

Sendes per e-post til postmottak@nordrefollo.kommune.no

Kolbotn, 9. februar 2021

UTTALELSE VEDRØRENDE OMRÅDEREGULERING FOR INGIERÅSEN – SAKSNR. 2019002

Denne uttalelsen sendes inn på vegne av 148 beboere som er berørt av områdereguleringen, se bakerst i dokumentet for liste over de som stiller seg bak uttalelsen.

1. Innledning

Innledningsvis ønsker vi å si at vi setter pris på at kommunen har valgt å gjennomføre en område-regulering av Ingieråsen slik at vi kan komme ut av den fastlåste situasjonen vi har opplevd siden vi ble tilbakestillt til de opprinnelige reguleringsplanene fra 60-tallet.

Beboerne har selv vært pådrivere for å bevare Ingieråsens særpreg og strøksmessige kvaliteter, og støtter hovedlinjene i utkastet til reguleringsplan. Vi mener imidlertid at planens formål kan oppnås uten så mange inngripende og detaljerte bestemmelser som ligger i forslaget i dag.

2. Bakgrunn

Helt siden etableringen på begynnelsen av 60-tallet har Ingieråsen vært et populært område å bo i. Årsaken har vært et bomiljø som er preget av romslige og luftige tomter, diskret bebyggelse, et utpreget grøntmiljø med generøse friarealer, etc. I takt med endrede krav til plass, funksjonalitet og komfort har beboerne bygget både på og om sine boliger, uten at noen synes områdets kvaliteter har blitt forringet av den grunn.

Samtlige eiendommer på Ingieråsen har en tinglyst servitutt som hindrer tomtedeling. Dette har vært beboernes garanti for at det gode bomiljøet er sikret også for fremtiden. I 2012 iverksatte en utbygger et tiltak der to eneboliger ble erstattet med tre tomannsboliger og en enebolig. Dette engasjerte beboerne da mange så konturene av at det Ingieråsen de kjente og ønsket å bo i stod i fare for å gå i oppløsning. Man klarte ikke å hindre ferdigstilling av prosjektet, men en dom i Voldgiftsretten fikk etablert at utbygger hadde tatt seg ulovlig til rette da den private servituten om forbud mot tomtedeling var brutt, og utbygger måtte betale erstatning.

Etter dette har beboerne blitt enda mer bevisste på hvilket bomiljø de ønsker. De ønsker å opprettholde grøntpreget, de luftige tomtene, etc., men ønsker samtidig å ha nødvendige frihetsgrader når det kommer til hva de kan gjøre med eiendommene sine. Husene er bygget på 60-tallet, og verken størrelse, komfort eller byggetekniske kvaliteter dekker nødvendigvis dagens krav.

I 2016 ble Ingieråsen ikke tatt med inn i kommunens nye områdeplan for frittliggende småhusbebyggelse, men tilbakeført til de opprinnelige reguleringsplanene fra 60-tallet. Dette medførte i praksis byggestopp - kun marginale tiltak ble godkjent. Dette stod i sterk kontrast til hvordan kommunen selv orienterte om konsekvensene; "Dette betyr at områdene har noe færre utviklingsmuligheter [enn de ellers ville hatt]." Beboerne opplevde «noe færre utviklingsmuligheter» som positivt; de ønsket ikke fortetting av den typen som skjedde i 2012 men synes ellers at ting hadde fungert veldig bra i perioden mellom 1962 og 2016.

Mange beboere hadde planlagt å oppgradere sine eiendommer, men dette fikk de nå ikke gjennomført. På kommunens anbefaling startet vi derfor – helt uten kunnskap eller erfaring – en prosess som skulle lede frem til et privat planforslag. Etter ett års arbeid fikk vi imidlertid beskjed fra politisk hold om at kommunen allikevel skulle ta ansvaret for reguleringsprosessen.

I mai 2019 ble beboerne invitert til et oppstartsmøte med kommunen. Her fikk vi info om prosessen og fikk presentere vårt syn på hva som var viktig å ta vare på. I etterkant hadde vi befaring med arkitektene i Arkitema, og har vært med på arbeidsmøte med den nåværende arbeidsgruppen i kommunen.

3. Generelle kommentarer til planforslaget

Vi mener den absolutt viktigste grunnen til at Ingieråsen ikke har vært gjennom samme transformasjon som sammenlignbare områder i eksempelvis Oslo er servitutten som forbyr tomtedeling. Gitt situasjonen som oppstod i 2012 har det vært vårt ønske å få regulert inn dette offentligrettslig.

For å ytterligere unngå at området mister sine strøksmessige kvaliteter har vi spilt inn at det kan være aktuelt å begrense husenes høyde da dette etter vårt syn er sterkt medvirkende til hvor diskret bebyggelsen oppleves. Vi har uttalt at det kan være riktig å kun tillate fasader tilsvarende to etasjer, men ønsker ikke en begrensning på antall etasjer da det må være mulig å ha kjeller. I tillegg til begrensninger på høyde har vi uttalt at det kan være fornuftig å kun tillate eneboliger. Disse to begrensningene, i samspill mot forbudet mot tomtedeling, vil etter vårt syn gjøre området ikke-attraktivt for fortetting og således sikre at områdets strøksmessige kvaliteter opprettholdes.

Når vi innrømmer begrensninger på høyder og type bolig opplever vi det som urimelig at utnyttelsesgraden samtidig skal være lavere enn andre områder i kommunen. Det er svært stor forskjell på 23% i 3 etasjer og 20% i 2 etasjer. For en tomt på ett mål med en garasje på 36 kvm innebærer utkastet at maksimal BRA for hovedbygningen vil være mer enn 40% lavere på Ingieråsen enn i resten av kommunen. Beboerne ønsker derfor å videreføre bestemmelsene i reguleringsplanene fra 1997 og 2007 som tillater BYA på 25% (dette vil fortsatt gi 26% lavere BRA, gitt forutsetningene over). Gitt tomtestørrelser og -strukturer vil 25% etter vårt syn fortsatt oppleves som svært luftig.

Vi mener strenge regler for fasader og annen estetikk ikke er hensiktsmessig, da dette introduserer stor grad av skjønn i byggesaksbehandlingen, og påfølgende risiko for omfattende runder med klager og dispensasjoner. Dette er en situasjon saksbehandlerne i kommunen har uttalt at de ikke ønsker. Bestemmelser om fasader og estetikk kan også gjøre det vanskelig å modernisere byggene slik at de oppfyller nasjonale mål om eksempelvis energieffektivitet og lysinnslipp.

En viktig årsak til det gode bomiljøet på Ingieråsen er at svært få parkerer i gatene. Å legge til rette for trafiksikker parkering på egen tomt er således et viktig tiltak for at området skal fortsette å fremstå som harmonisk. For det første mener vi det ikke er fornuftig å kreve at «Garasjer og carport skal ha samme møneretning som opprinnelig boligbebyggelse på eiendommen». De fleste eiendommene på Ingieråsen ligger i skrånende terreng, og det vil ofte være naturlig å bygge garasjer inn i terrenget slik at de blir mindre dominerende. Det er således nødvendig å ha fleksibilitet knyttet til takutforming. For det andre ligger husene ofte langt fra vei, og en begrensning på maksimalt 10% harde overflater kan gjøre det vanskelig å anlegge funksjonelle områder for adkomst og parkering. For det tredje er det mange tomter som har en utforming som gjør at det ikke vil være mulig å plassere en garasje uten at den kommer i konflikt med husets hovedfasade mot vei. Til sist stiller vi oss undrende til punkt 42 i ROS-analysen: «Av hensyn til kulturmiljøet er det ikke stilt krav om snuplass på egen eiendom.». Mener kommunen virkelig at møneretningen på garasjetaket trumfer trafiksikkerheten?

Vi mener et forbud mot å felle trær er urimelig. Da Ingieråsen ble bygget ut for 60 år siden var det et helt annet preg over vegetasjonen enn nå. Mange har vært påpasselige med å holde vegetasjonen i sjakk, mens det på en god del tomter har vært mangel på pleie. Konsekvensen er at det mange steder er trær som oppleves som sjenerende for naboer. Å forby felling av store trær vil gjøre at området gror igjen, og resultatet vil for mange være et lite attraktivt bomiljø med stadig dårligere sol- og utsiktsforhold. Et annet poeng er at mange av trærne begynner å bli farlig høye og senest i fjor blåste et tre over ende og påførte et nabo hus store skader. Det er uheldig om regulering hindrer naturlig vedlikehold og sikring i nærmiljø. Verken helsekonsekvensvurderingen eller ROS vurderer negative konsekvenser og risiko ved regulering knyttet til trær.

Etter vårt syn er det lave hus og den varierte vegetasjonen som gir området et grøntpreg, ikke de store trærne. Dessuten oppleves risikoen for store endringer i vegetasjonen som minimal. For det første inneholder Ingieråsen rikelig med fellesareal i form av parkliknende områder og korridorer med kraftig vegetasjon. For det andre er det fortetting som er den store trusselen mot vegetasjon, og når man innfører forbud mot tomtedeling i kombinasjon med begrensninger på høyde og type hus vil det ikke være interessant å fortette. Det burde egentlig være tilstrekkelig å se på dagens landskap; det er ingenting som til nå har hindret beboerne å felle trær, hvorfor skulle dette endre seg over natten? Et forbud mot trefelling kan virke mot sin hensikt, da det må vurderes som sannsynlig at beboere vil søke å unngå innlåsningseffekt av ny regulering ved å gjennomføre felling av eksisterende trær. På sikt kan beplantning og fremvekst av nye trær bli påvirket da disse kan bli kappet for tidlig.

4. Kommentarer til de enkelte punktene i planbestemmelsene

§ 1: Planens hensikt

I første avsnitt står det «Planens hovedformål er å bevare kulturmiljøets kvaliteter og eiendomsstruktur. Planen skal gi grunneiere mulighet til å gjøre mindre endringer på sine eiendommer.»

Vi mener en reguleringsplan først og fremst skal hensynta beboernes behov for å utforme sine hjem, men at dette skal gjøres på en måte som tar hensyn til kulturmiljøets kvaliteter. Formuleringen i planbeskrivelsen (og i helsekonsekvensvurderingen) er i så måte lang bedre: «Hensikten med igangsetting av ny reguleringsplan er et behov for en plan som kan gi beboerne mulighet til å gjøre nødvendige endringer på sine eiendommer. Samtidig er det et ønske om å ivareta kvalitetene som er registrert ved området i et regionalt kulturhistorisk perspektiv.»

Vi foreslår derfor at ordlyden endres til «Hensikten med reguleringen er å gi eiere fleksibilitet til å gjøre endringer på sine eiendommer, samtidig som kvalitetene som er registrert ved området i et regionalt kulturhistorisk perspektiv ivaretas.»

I siste avsnitt står det at «Naturlige terrengformasjoner og naturtomter skal bevares». Ingieråsen har et livlig landskap, og dersom det skal kunne foretas mindre endringer på eiendommene vil dette kunne påvirke terrengformasjoner/naturtomter.

Vi foreslår at dette endres til «Naturlige terrengformasjoner og naturtomter ønskes bevart», slik bestemmelsen lyder i områdeplanen for frittliggende småhusbebyggelse.

§ 3.a – Gjerder og hekker

De opprinnelige reguleringsplanene har konkrete regler om gjerder og hekker. Disse har i praksis aldri blitt fulgt. Vi mener det er unødig inngripen å lage bestemmelser om dette. Det må være lov for beboere som eksempelvis har hund å gjerde inn eiendommen sin slik at hunden kan gå løs.

Vi ønsker derfor at dette punktet endres slik at det harmonerer med bestemmelsene som finnes i områdeplanen for frittliggende småhusbebyggelse.

§ 3.b – Uteområder

Vi foreslår at bestemmelsene om trær fjernes, både når det gjelder rotsone og forbud mot å felle trær med stammeomkrets større en 90 cm.

§ 4.c – Utnyttelse

Vi ønsker å videreføre bestemmelsene i reguleringsplanene fra 1997 og 2007 som tillater BYA på 25%.

§ 4.e – Estetikk og utforming

Langt de fleste hus i området har i dag takvinkel på 15 grader (enkelte hustyper har 17 grader). Vi stiller oss derfor undrende til at tiltak i fremtiden skal ha takvinkler på 22-24 grader.

Når det gjelder arkitektonisk uttrykk og karakter mener vi det er tilstrekkelig å bruke formuleringen «Tilbygg og påbygg skal ikke være visuelt dominerende i hverken volum, høyde eller materialutvalg sammenlignet med eksisterende bygning» både når det gjelder nye tiltak og tilbygg/påbygg. Det er ikke nødvendig med detaljerte bestemmelser om hvordan de ulike hustypene kan bygges på.

For bygninger uten varig opphold har vi argumentert med hvorfor det ikke er ønskelig å begrense møneretning og plassering. Det er dessuten problematisk å kun tillate disse i én etasje da det vil forhindre de som anlegger garasje i skrånende terreng å eksempelvis bygge en bod under denne.

§ 4.f – Parkering

Planforslaget krever at det skal avsettes minimum 36 m² BYA for to parkeringsplasser per boenhet, og at disse skal settes av innenfor byggegrensene. Mange av eiendommene har byggegrense langt fra vei og nær eksisterende bebyggelse. Å kreve at parkeringsareal skal ligge innenfor byggegrense medfører derfor at grøntarealer kan bli oppstykket da parkering ikke kan legges naturlig knyttet til adkomst.

Vi foreslår å begrense parkering til å gjelde innenfor *eiendomsgrensen*, med normalt avstandskrav fra vei til parkeringsplasser/garasjer i henhold til praksis i kommunen.

§ 4.g – Terrengbehandling

Reglene om sprenging og masseuttak oppleves som uklare. Mange av husene på Ingieråsen ligger i skrånende terreng. Et tilbygg vekk fra vei vil kunne bli liggende «i oppoverbakke», og det vil være nødvendig og naturlig at man kan ta ut masse for å føre opp tilbygg med underetasje.

Vi har argumentert for hvorfor regelen om maks 10% harde overflater skaper utfordringer. I tillegg vil vi hevde at eksempelvis en markterrasse med skiferheller vil være alt annet enn negativt for områdets karakter. Vi mener derfor det er hensiktsmessig at denne grensen minst doubles.

5. Kommentarer til helsekonsekvensvurderingen

Når det gjelder helsekonsekvensvurderingens punkt 7 opplever beboerne at nullpunktet er situasjonen vi har vært i frem til 2016, ikke dagens tolkning av bestemmelsene fra 60-tallet. Å hevde at den nye planen «Gir beboere større mulighet til å oppgradere og utvide sine boliger, for eksempel til en bedre standard.» er således ikke en stor positiv konsekvens. Planen slik den foreligger legger kraftige begrensninger på nettopp disse mulighetene og er således en stor negativ konsekvens.

6. Avslutning

Beboerne på Ingieråsen ønsker ikke fortetting av typen som skjedde i 2012, men ønsker å ha samme frihetsgrader til å gjøre endringer som de har hatt mellom 1962 og 2016. I denne perioden har beboerne beviselig forvaltet området på en god måte, uten hjelp av reguleringsplaner med detaljerte bestemmelser.

Situasjonen bekreftes langt på vei i planbeskrivelsens punkt 1.2: «[...]Mange av boligene har bevart karakteristiske trekk fra da de ble oppført mellom 1960- og 70-tallet. De har en særegen stil og store hager. Tomtestrukturen er beholdt og naturtomtene er også forsiktig utnyttet slik at området som helhet fremstår tilnærmet likt slik det var da det først ble bygget ut. Planen skal sikre at disse kvalitetene ivaretas.»

Når situasjonen i dag er at «området som helhet fremstår tilnærmet likt slik det var da det først ble bygget ut» synes det unødvendig å introdusere svært detaljerte og strenge bestemmelser som avviker fra de som har vært gjeldende i de siste 20 årene (og som i hovedsak gjelder for resten av kommunen).

Beboerne på Ingieråsen ønsker både å unngå fortetting og å bevare kulturmiljøets kvaliteter. Av den grunn støtter vi å regulere inn forbudet mot tomtedeling, samt at man kan begrense bebyggelsen til eneboliger med fasader tilsvarende to etasjer.

Etter vårt syn er dette tilstrekkelig til å oppnå planens formål, og mener resten av de foreslåtte bestemmelsene dels er unødvendige og dels gjør for stor inngripen på beboernes muligheter til å gjøre nødvendige endringer og oppgraderinger på en bygningsmasse som ble etablert på 60-tallet og som ikke oppfyller nåtidens krav til størrelse, komfort og byggetekniske kvaliteter.

Avslutningsvis ønsker vi å minne om Karen Knobels avsluttende kommentar i oppstartsmøtet: «Når planen er ferdig skal det være en plan som er ønsket av beboerne.» Slik planen foreligger nå er den ikke ønsket av beboerne.

Mvh

Navn	Adresse
Alexander Blomquist	Christian Sindings vei 13
Alice Tonga Aune	Edvard Griegs vei 19
Anders Ørmen	Christian Sindings vei 5
Anne Elisabeth Dahl Gulbrandsen	Halfdan Kjerulfs vei 8
Anne Margrethe Årstad	Johan Svendsens vei 4B
Anniken Høiesen Kvamsø	Christian Sindings vei 15
Arnulf Holm	Johan Svendsens vei 18
Avtar S. Jasser	Halfdan Kjerulfs vei 6D
Berit Hals	Halfdan Kjerulfs vei 1

Birgitte Lygren	Johan Halvorsens vei 21
Brage Frost Urstad	Per Lassons vei 11
Camilla Pedersen	Per Lassons vei 14
Cathrine Thauland Furseth	Christian Sindings vei 2
Christian Foss	Halfdan Kjerulfs vei 13
Daniel Berg	Halfdan Kjerulfs vei 3
Einar Johansen	Halfdan Kjerulfs vei 2
Eirik Maanum	Johan Svendsens vei 8
Ellen Ramstad	Johan Halvorsens vei 8
Else Røsvik	Iver Holters vei 11
Erik Christian Granrud	Johan Svendsens vei 14
Erik Hedlund	Christian Sindings vei 11
Erling Normann	Halfdan Kjerulfs vei 17
Eva Sandboe	Johan Svendsens vei 21
Eva Steinbakk	Christian Sindings vei 21
Eyolf Berg-Olsen	Per Lassons vei 17
Fang Berg	Christian Sindings vei 7
Frank Isaksen	Iver Holters vei 4
Frithjof Tollaas	Per Lassons vei 10
Geir Eek	Iver Holters vei 17
Geir Haaversen	Johan Svendsens vei 5
Geir Magne Kronkvist	Iver Holters vei 7
Grete Saltom Rikheim	Iver Holters vei 21
Grethe Kjos Brandeggen	Halfdan Kjerulfs vei 4
Gry Tone Hedlund	Christian Sindings vei 11
Gunn Bjørg Wisløff	Christian Sindings vei 9
Helen Hegge	Johan Svendsens vei 20
Hilde Finstad	Johan Halvorsens vei 2B
Hilde Larmerud	Johan Svendsens vei 18
Håvard Graffer	Johan Halvorsens vei 15
Inger Lise Rødseth	Halfdan Kjerulfs vei 9
Ingrid Rønnberg Næss	Halfdan Kjerulfs vei 3
Jan Egil Bodin	Iver Holters vei 11
Jan Olaf Poulsen	Halfdan Kjerulfs vei 11
Jan Rødseth	Halfdan Kjerulfs vei 9

Jan Vidar Aune	Edvard Griegs vei 19
Jens Arvid Andersen	Christian Sindings vei 24
Jens C. Brynhildsen	Johan Svendsens vei 4B
Jesper Michaelsen	Per Lassons vei 12
Joachim Jellum	Johan Svendsens vei 7
Joakim Gulbrandsen	Halfdan Kjerulfs vei 8
John-Are Haatuft	Johan Halvorsens vei 5
Jon Einar Sivertsen	Halfdan Kjerulfs vei 15
Jon Ola Stokke	Johan Halvorsens vei 16
Jorunn Wetlesen	Edvard Griegs vei 22
Kari Margrethe Myklebust	Per Lassons vei 21
Kari Stamnes	Johan Svendsens vei 5
Karin Mundal	Johan Halvorsens vei 13
Kjell Ove Loeshagen	Johan Halvorsens vei 2B
Kjell Runar Johansen	Christian Sindings vei 19
Kjetil Haugland Johansen	Per Lassons vei 23
Kristin Graffer	Johan Halvorsens vei 15
Kristin Henriksen Langholm	Iver Holters vei 18
Kristin Langland Bøhn	Per Lassons vei 22
Laila Irene Elvenes	Johan Svendsens vei 16
Laila Lunde	Edvard Griegs vei 24
Laila Wilhelmsen	Johan Svendsens vei 15
Lars Christian Hagen	Rikard Nordraaks vei 10
Lars Haram	Johan Halvorsens vei 11
Lars Kvamsø	Christian Sindings vei 15
Lars Rugaas	Johan Svendsens vei 17
Lasse André Kristiansen	Christian Sindings vei 3
Lena Sundeng Furholt	Per Lassons vei 8
Lena Sundstrøm	Johan Svendsens vei 14
Li Zheng	Christian Sindings vei 7
Liesel Boman	Iver Holters vei 16
Line Brenfelt	Per Lassons vei 18
Line Fjeldstad	Christian Sindings vei 13
Line Steinbakk	Johan Svendsens vei 11
Liv Stefferud Skibeli	Iver Holters vei 19

Lotte Rostad Jensen	Halfdan Kjerulfs vei 13
Ludvig Daae	Johan Halvorsens vei 1
Magnus Fuglevik	Per Lassons vei 8
Margrethe Sørum Rønning	Johan Halvorsens vei 5
Maria Høivik Rugaas	Johan Svendsens vei 17
Mariann Sørli Johansen	Per Lassons vei 23
Marianne Eek	Iver Holters vei 17
Marianne Poulsen	Halfdan Kjerulfs vei 11
Marit Nilsberg	Johan Svendsens vei 22
Marit Skar	Per Lassons vei 16
Marius Monsen Ragnøy	Christian Sindings vei 1
Marius Ruud	Per Lassons vei 14
Martin Kjelstad	Iver Holters vei 5
Martina Dingstad	Johan Svendsens vei 13
May Østby	Halfdan Kjerulfs vei 17
Merete Lieng	Johan Halvorsens vei 11
Morten Furseth	Christian Sindings vei 2
Målfrid Irene Hagen	Halfdan Kjerulfs vei 2
Nicolai Langholm	Iver Holters vei 18
Nina Kronkvist	Iver Holters vei 7
Nina Lea	Edvard Griegs vei 21
Oddvar Lea	Edvard Griegs vei 21
Ole Geir Hagen	Johan Svendsens vei 21
Ole Kristian Losvik	Halfdan Kjerulfs vei 16
Oscar Klapås	Per Lassons vei 20
Patricia Morales de Henriksen	Johan Halvorsens vei 3
Per Boman	Iver Holters vei 16
Per Franing	Halfdan Kjerulfs vei 10
Pål Foss	Halfdan Kjerulfs vei 1
Ragna Erdal-Aase	Halfdan Kjerulfs vei 16
Randi Gjerde Sandboe	Per Lassons vei 15
Rannveig Sørkjerd	Iver Holters vei 12
Robert Lillefloth	Johan Svendsens vei 12
Runar Bache	Johan Svendsens vei 22
Rune Rørby	Christian Sindings vei 30

Sandra Wiborg	Iver Holters vei 5
Sara Lillefloth	Johan Svendsens vei 12
Sigurd Sandaaker	Johan Halvorsens vei 4
Silja Germeten	Per Lassons vei 11
Solveig Klarpås	Per Lassons vei 20
Stein Brandseggen	Halfdan Kjerulfs vei 4
Steinar Hegge	Johan Svendsens vei 20
Stine Fjærli Sjøthun	Christian Sindings vei 1
Stine Glennås	Christian Sindings vei 5
Sven Henriksen	Johan Halvorsens vei 3
Terje Lundsten	Johan Halvorsens vei 21
Therese Bævre	Iver Holters vei 4
Thomas Hagen	Per Lassons vei 22
Thomas Olsen	Christian Sindings vei 21
Thomas Refsdal	Johan Halvorsens vei 6
Tine Julie Wyller	Rikard Nordraaks vei 10
Tiril Aalberg Jakobsen	Johan Svendsens vei 7
Tom Løkkeberg	Per Lassons vei 18
Tom Mikkelsen	Johan Halvorsens vei 8
Tom Sandboe	Per Lassons vei 15
Tone Sandaaker	Johan Halvorsens vei 4
Tor Huse	Halfdan Kjerulfs vei 14
Tor Mundal	Johan Halvorsens vei 13
Tor Wisløff	Christian Sindings vei 9
Tore Dingstad	Johan Svendsens vei 13
Tore Fladsrud	Johan Halvorsens vei 19
Tormod Strand	Johan Svendsens vei 10
Trude Daae	Halfdan Kjerulfs vei 18
Trygve A. Rikheim	Iver Holters vei 21
Trygve Daae	Halfdan Kjerulfs vei 18
Trygve Skibeli	Iver Holters vei 19
Ørjan Ulriksen	Johan Svendsens vei 11
Aage-Bjørn Haug	Edvard Griegs vei 22
Åse Seljeset Berg-Olsen	Per Lassons vei 17

Kolbotn, 9. februar 2021

INNSPILL TIL OMRÅDEREGULERING FOR INGIERÅSEN – SAKSNR. 2019002

1. Innledning

Vi viser til planforslag for Ingieråsen som er på høring, med høringsfrist 10. februar 2021. Det er fint at området nå får en regulering som støtter opp om den private servitutten som forbyr tomtedeling, og at det kun tillates å oppføre eneboliger i to etasjer. Det er også positivt at planens hensikt er å gi grunneierne mulighet til å gjøre mindre endringer på sine eiendommer. Mange av bestemmelsene i forslaget er imidlertid svært strenge, og legger sterke begrensninger på hva beboerne kan gjøre med eiendommene sine. Vi er av den oppfatning at planens hovedformål om å bevare kulturmiljøets kvaliteter og eiendomsstruktur vil kunne oppfylles uten så inngripende tiltak.

Innledningsvis gis kommentarer til enkeltbestemmelsene i planforslaget, mens det til sist vil gis noen generelle kommentarer.

2. Kommentarer til de enkelte reguleringsbestemmelsene i forslaget

Ad § 1: Planens hensikt

I siste avsnitt står det at «Naturlige terrengformasjoner og naturtomter skal bevares». Hele Ingieråsen består av terrengformasjoner og naturtomter, og dersom det skal kunne foretas mindre endringer på eiendommene, vil dette naturlig nok måtte gå på bekostning av terrengformasjoner/naturtomter.

Vi ønsker derfor at dette endres til «Naturlige terrengformasjoner og naturtomter ønskes bevart», slik bestemmelsen lyder i Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse.

Ad § 3 a) Gjerder og hekker

Det å forby gjerder rundt egen eiendom skaper praktiske problemer for flere av beboerne på Ingieråsen. Dette gjelder både med tanke på hunder og små barn.

Vi ønsker primært at dette punktet fjernes, subsidiært at det nærmere spesifiseres hvilke typer gjerder som aksepteres.

Ad § 3 b) Utearealer

Vi antar at forbudet mot felling av store trær, bunner i et ønske om å beholde trær og få nye store flotte trær på Ingieråsen. Vi ser ikke at dette ønsket oppnås ved å nedlegge et forbud mot å felle trær over en viss størrelse. Et slikt forbud tror vi vil føre til et skille mellom ulike tomter. Noen tomter vil gro helt igjen og bli nærmest en liten skog, mens andre ikke vil ha et

eneste tre av en viss størrelse, som følge av måling og felling før de blir for store til at beboerne selv har kontrollen. Vi mener beboerne stort sett ønsker store flotte trær, og at de over tid har vist seg best til å ivareta dette selv.

Vi anbefaler at forbudet fjernes.

Ad 4 c) Utnyttelse

Utnyttelsesgraden kan med fordel økes noe, uten at dette vil bidra til at Ingieråsen oppleves som «fortettet» og mindre grønt. Utnyttelsesgraden vil imidlertid ha mindre praktisk betydning, dersom de totale begrensningene på utnytting av eiendommene opprettholdes. Se også pkt. 3 nedenfor.

Ad § 4 e) Estetikk og utforming – tilbygg, påbygg og fasadeendringer

Vi mener det på enkelte områder vil være penere, samt besparende for terreng og natur, at boliger som ikke allerede er forlenget, bygges ut i lengderetning fremfor vinkler etc.

Vi mener det er tilstrekkelig med reguleringen i første kulepunkt: «Tilbygg og påbygg skal ikke være visuelt dominerende i hverken volum, høyde eller materialutvalg sammenlignet med eksisterende bygning». Andre kulepunkt ønskes strøket.

Ad § 4 e) Estetikk og utforming – bygninger uten varig opphold

Det vil ikke være hensiktsmessig å kreve at «Garasjer og carport skal ha samme møneretning som opprinnelig boligbebyggelse på eiendommen». Flere steder vil det være naturlig å bygge garasjer inn i terrenget, for på den måten å gjøre de mindre synlige. I andre tilfeller vil retning på mønehøyde bli feil i forhold til utkjøringen, slik at garasjen må bli høyere enn den den eller ville blitt.

Vi ønsker at dette kravet fjernes.

Ad § 4 f) Parkering

Planforslaget krever at det skal avsettes minimum 36 m² BYA for to parkeringsplasser per boenhet, og at disse skal settes av innenfor byggegrensene. Dette innebærer at grøntarealet på eiendommene blir oppstykket, ettersom byggegrensene på flere steder går langt innenfor eiendomsgrensen.

Vi ønsker at kravet om avsetting til parkeringsplasser begrenses til å gjelde innenfor eiendomsgrensen, med normalt avstandskrav til kommunal vei.

3. Generelt

Vi opplever ikke at planforslaget i tilstrekkelig grad hensyntar behovet for oppgradering av boliger fra 60-tallet som ennå ikke er bygget på. Størrelsen og planløsningen på disse boligene tilfredsstiller ikke dagens krav, og mange av dem er mindre egnet til familier med flere barn. Flere av boligene er i tillegg uten loft og kjeller, og med begrenset oppbevaringsplass. Det siste året har også behovet for et fullverdig hjemmekontor oppstått. Dette er et behov som har kommet for å bli, uavhengig av smittesituasjonen fremover.

Kombinasjonen av de begrensninger som legges på bebyggelse, vil i realiteten innebære at mange ikke får anledning til å bygge på, og at boligene vil oppleves som «utdaterte». I beskrivelsen av planforslaget pkt. 3.1.2 står det at «Påbygg skal hovedsakelig opparbeides på den siden som vender bort fra felles vei eller der det er minst mulig synlig/dominerende i omgivelsene». Planforslaget § 4 e) forbyr påbygging i lengderetning for hustypene A, B og C. Biloppstillingsplasser på minst 36 m² skal settes av innenfor byggegrenser. Samtidig forbys

felling av store trær og det legges vesentlige begrensninger på terrengbehandling. Dette er begrensninger som kommer i tillegg til at maksimalt tillatt BYA begrenses til 20% for hver enkelt eiendom. Begrensningene totalt sett innebærer at planens hensikt i mange tilfeller ikke realiseres, ettersom mange grunneiere i realiteten ikke gis muligheten til å foreta mindre endringer på sine eiendommer.

Husene i planområdet er mellom 50 og 60 år gamle. Mange av husene har et høyt energiforbruk. For mange vil det derfor være ønskelig å oppgradere husene sine med tanke på energisparing, økt bo-komfort og reduserte klimagassutslipp. Energioppgradering av boliger er også begrunnet med nasjonale mål om å redusere klimagassutslippene, og ifølge Sintef foreligger det et betydelig potensial for å redusere klimagassutslipp gjennom oppgradering av eksisterende boligmasse.

I planforslaget spesifiseres det blant annet at nye tiltak skal videreføre eller i det vesentlige opprettholde den opprinnelige bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter. Videre nevnes det at arkitektonisk uttrykk og karakter defineres av materialvalg, kledning, vinduer, dører, vinduskasser osv.

Bestemmelsene i planforslaget er etter vårt skjønn for strenge og detaljerte, og vil kunne gjøre nødvendige energioppgraderinger vanskelige og uforutsigbare gjennom behov for dispensasjonssøknader. F.eks. vil etterisoleringstiltak kunne komme i konflikt med reguleringsplanen med tanke på byggehøyder og fasadeliv, samt begrense valg av materialer som dører, vinduer osv.

I saksfremlegget datert 30. oktober 2020 står det i Rådmannens vurdering at «Kommunen har hatt en god og tett dialog med velforeningen på Ingieråsen i forbindelse med utformingen av planen. Planen skal reflektere og ivareta de kvalitetene beboerne har trukket frem som spesielt viktige.» Etter å ha lest innspillet fra Ingieråsen Velforening datert 1. september 2020 og Rådmannens kommentarer til velforeningen, fremstår dette som misvisende informasjon. Velforeningen støtter riktignok flere av bestemmelsene i planforslaget, bestemmelser som viderefører det som allerede følger av private servitutter. Men innspillet fra velforeningen understreker at tiltakene i utkastet oppleves som for strenge på de fleste områder, og velforeningen minner om at det er viktig at planen er ønsket av de som bor i området. Vi kan ikke se at tiltakene er myket opp i særlig grad i forslaget som nå er på høring. Planforslaget i sin nåværende form er ikke ønsket på Ingieråsen. Dette fremgår tydelig ved at det nå er over 80 av ca. 140 husstander som har signert på et felles innspill til planen.

Vi stiller også spørsmål ved prosessen da Ingieråsen i 2016 ble sittende med reguleringsplanene fra 1964 og 1965. Ble det utført noen konsekvensvurdering for Ingieråsen da Reguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse (Småhusbestemmelsene) ble opphevet?

Høringsinnspillet er basert på at det ikke foreligger noen saksbehandlingsfeil i forbindelse med opphevingen av Småhusbestemmelsene. I motsatt fall vil man kunne tenke seg at konsekvensutredninger mv. skulle tatt utgangspunkt i Småhusbestemmelsene i tillegg til reguleringsplanene fra 1964 og 1965. Dette ville gitt helt andre resultater, ettersom planforslaget innebærer en vesentlig innstramming i forhold til Småhusbestemmelsene.

4. Planens betydning for oss

Vi ønsker å tydeliggjøre de konsekvensene vi mener planen vil få for oss i Johan Svendsens vei 18, selv om vi naturligvis er inneforstått med at en områderegulering alltid vil få negative konsekvenser for enkelte grunneiere.

Da vi kjøpte boligen i 2012, var planen vår å modernisere boligen ved å bygge på ekstra soverom, bad, tv-stue og bodplass i forbindelse med fremtidig familieforøkelse. Ønsket var at boligen skulle være egnet til en familie med flere barn, også når barna nådde ungdomsalder med behov for skjermet omgang med venner.

Vi hadde tegningene fra arkitekt klare, da det ble besluttet å ta Ingieråsen ut av 2016-planen og samtidig oppheve Småhusbestemmelsen. Vi forsto ikke at dette innebar at Ingieråsen sto igjen med planene fra 1964 og 1965, og denne konsekvensen var etter det vi forstår heller ikke klar for Ingieråsen Vel. Etter 2016 ble det i praksis umulig å få gjennom søknader om utbygging, etter hva vi ble informert om av kommunen og Ingieråsen Vel.

Planforslaget som er fremlagt innebærer at vi ikke gis adgang til å bygge ut i lengderetning og ikke fremover mot kommunal vei. Bakover vil bestemmelsen om vesentlige terrenginngrep legge hindringer for utvidelse. I tillegg kommer kravet om biloppstillingsplasser innenfor byggegrensen og forbudet mot felling av store trær.

Da vi kjøpte boligen i 2012, falt vi for de kvalitetene ved Ingieråsen som beskrives i planbeskrivelsen. Vi ønsker, som de fleste andre beboerne på Ingieråsen, å bevare dette, og er derfor positive til tomtedelingsforbud, begrensning til bygging i to etasjer, kun en bolig per eiendom, en lavere utnyttelsesgrad og krav som bidrar til at det arkitektoniske uttrykket bevares. Dette mener vi vil være tilstrekkelig til å bevare kulturmiljøets kvaliteter og eiendomsstruktur, som er planens hovedformål, uten å innføre ytterligere begrensninger som vil gjøre det vanskelig å bli boende.

Til orientering har vi også signert på et felles innspill utarbeidet av medlemmer av styret i Ingieråsen Vel, da vi i all hovedsak er enig i det som der anføres. Vi ønsket imidlertid også å understreke det som er viktig for oss gjennom et eget innspill.

Vi håper at kommunen lytter til beboerne på Ingieråsen og endrer kurs, slik at vi får en plan som bevarer kvalitetene på Ingieråsen, uten å gå så langt at boligene oppleves som utdaterte.

Mvh.

Arnulf Holm og Hilde Larmerud
Johan Svendsens vei 18

Att: saksbehandler Jon Fjellstad

Sendt som e-post til postmottak@nordrefollo.kommune.no

Uttalelse vedrørende områderegulering av Ingieråsen, sak 2019002

Viser til forslaget til områderegulering av Ingieråsen som nå er ute til 1. gangs behandling, og uttaler oss som en av boligeierne områdereguleringen omfatter - adresse Christian Sindings vei 1. Vi har følgende fire bemerkninger (nummert under) til planforslaget som nå ligger ute til høring:

- 1. Vi mener forslaget til områderegulering fremstår som så uferdig at det er nødvendig med 2. gangs - og muligens også 3. gangs - behandling før endelig vedtak.**
2. Huset vårt, sammen med veldig mange andre hus på Ingieråsen, er relativt små og langt ifra utnyttet arealmessig. Dagens kjøpere av eneboliger har forventninger til attraktive boliger med høy bokvalitet og tilstrekkelig med plass for en større familie. At disse forventningene innfris bør også være kommunens intensjon og ønske. Da er det en forutsetning å kunne gjøre tiltak som oppfyller dagens krav og forventninger til et noe mer moderne bomiljø enn ved byggeår. Samtidig er vi opptatte av å ivareta særpreget, uttrykket og identiteten til boligen.

Slik forslaget foreligger anføres like strenge bestemmelser som kommuneplanens arealdel §17.3 gjeldende for hensynssoner «H570 - 1, Bevaringsverdig bebyggelse og miljø». Det er en feil bedømmelse av området når det i praksis faller innunder et slikt hensyn, selv om særpreget i kulturmiljøet skal bevares, og ny bebyggelse eller konstruksjoner skal tilpasses kulturmiljøet. Det er fullt oppnåelig å ivareta kulturminnet i området uten så strenge og detaljerte bestemmelser.

Vi mener de foreslåtte reguleringsbestemmelsene er for detaljerte og strenge, og gjør det tilnærmet umulig å gjøre byggetiltak uten å måtte søke dispensjon fra en eller flere bestemmelser. Bestemmelsene i områderegulering må i en byggesøknad kunne være praktisk gjennomførbare - ellers vil den ha begrenset verdi da en eller flere dispensasjoner må gis for å kunne få gjennom en byggesøknad. Det er lite hensiktsmessig, og man beveger seg vekk fra hva som er essensen i områdereguleringen.

3. Bestemmelsene og planforslaget er generelt i liten grad faglig begrunnet, herunder henvisninger til hvor i den arkitektfaglige vurderingen av kulturminne (rapporten til Arkitema Architects) bestemmelsene har sitt utspring. For eksempel er det foreslått at *Garasjer og carport skal ha samme møneretning som opprinnelig boligbebyggelse på eiendommen*. Møneretning på garasjer og carporter er i rapporten ikke et element i å bevare kulturminnet på Ingieråsen.

Videre er foreslått bestemmelse for huskategori A, B og C (reguleringsbestemmelse §4 e), andre ledd) - som er omtrent halvparten av alle boligene - at det ikke skal bygges på i lengderetning. Det kan vanskelig hevdes at man på et generelt arkitektfaglig grunnlag med en slik bestemmelse ivaretar kulturminne og særpreget på huset eller området. Dette er heller ikke nevnt i anbefalingene gitt i den 60-siders lange arkitektfaglige vurderingen av kulturminnet på Ingieråsen. Det som derimot er nevnt i rapporten er;

"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."

Lengderetningen på de aller fleste hus i denne kategorien er parallell med veien. Skal man ikke få bygge på verken i lengderetning eller ut mot vei, er det kun en retning igjen. For enkelte boliger er det ikke praktisk gjennomførbart uten vesentlige terrenginngrep. En slik mangel på fleksibilitet og tilpasningsmulighet er ikke hensiktsmessig hverken arkitektonisk eller av hensyn til særpreget, terrenget og bokvalitet - ei heller behandling av byggesøknader. Dersom det ikke foreligger en faglig begrunnelse skal det heller ikke inngå som en bestemmelse av hensyn til kulturminne og ivaretagelse av særpreg.

Vårt hus i Christian Sindings vei 1 (hustype B) har bratt fjell 4-5 meter i bakkant av huset. Huset er plassert midt på en lang, smal tomt med huset parallell med veien. Her er den eneste muligheten til å bygge på i lengderetning dersom man ikke skal bygge nærmere mot vei eller sprengne fjell. Særpreget svekkes betraktelig dersom man ikke kan ivareta mer eller mindre hele fasaden på husets langside og takkonstruksjonen på eksisterende bygning.

Vi mener foreslått reguleringsbestemmelse §4 e), andre ledd «Hustyper A, B og C skal ikke bygges på i lengderetning» må fjernes i sin helhet da den ikke er faglig underbygget at ivaretar kulturminne og særpreget på boligene, og gjør eventuelle tilbygg og påbygg ikke teknisk gjennomførbart for mange med nevnte hustyper.

4. Foreslåtte reguleringsbestemmelse §4 g), pkt. 4.; «Det tillates ikke sprengningsarbeider, masseuttak eller terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims-, møne- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for.» Dette er i beste fall tvetydig, men skal man tolke dette i sin strengeste forstand innebærer det at det i praksis ikke er mulig å bygge uten høye ringmurer hvor høyeste eksisterende terrengkote er førende for byggehøydene. Mesteparten av tomtene på Ingieråsen er skrånende, og det at ikke bebyggelsen til en viss grad kan gå inn i terrenget er ikke formålstjenlig når bebyggelsen samtidig ikke skal virke sjenerende og for dominerende.

Vi mener §4 g), pkt. 4. må tas ut i sin helhet. Essensen er vi dog enig i, nemlig jfr. pkt. 1 i samme bestemmelse; "Tomtens naturlige topografi skal være styrende for plassering og utforming av tiltak."

Avslutningsvis er vi glade for at kommunen har utarbeidet et forslag og har gitt uttrykk for i oppstartsmøte at «Når planen er ferdig skal det være en plan som er ønsket av beboerne.». Dette er også iht. PBL §5-1 at forslagsstiller legger til rette for medvirkning. Gode medvirkningsprosesser bør

kommunen være opptatt av – å fremstå som et godt eksempel ovenfor private utbyggere og andre forslagsstillere. Skulle man ikke ta til følge noen av innspillene til beboerne - de som direkte berøres av områdereguleringen - ja da har man etter vår mening ikke lyktes i å ha en god medvirkningsprosess. Vi ber med andre ord innstendig om at majoriteten av innspillene fra beboerne tas til følge – deriblant våre.

Med vennlig hilsen,

Marius Monsen Ragnøy og Stine Fjærli Sjøthun
Christian Sindings vei 1

Nordre Follo kommune

Utvalg for areal, klima og byggesak

postmottak@nordrefollo.kommune.no

Kolbotn, 10. februar 2021

Uttalelse vedrørende områderegulering for Ingieråsen - saksnr. 2019002

Som beboer på Ingieråsen gleder vi oss over og ønsker å bevare området's særpreg og kulturmiljøets kvaliteter, og ønsker velkommen en reguleringsplan som understøtter dette samtidig som den legger til grunn å ivareta beboernes frihet til å utforme egne hjem og eiendommer, slik vi har hatt det inntil 2016. Vi opplever at forslaget til områderegulering har et for høyt detaljeringsnivå. Det er unødvendig inngripende å introdusere svært detaljerte og strenge bestemmelser som både avviker fra de som har vært gjeldende i de siste 20 årene (og som i hovedsak gjelder for resten av kommunen), og som så sterkt og uhensiktsmessig begrenser vår råderett som grunneier.

Kommentarer til de enkelte punktene i forslaget til områderegulering:

§1. Planens hensikt

Vi støtter innsigelsen beskrevet i det felles høringssvar fra en rekke beboere på Ingieråsen, som foreslår å endre ordlyden i første avsnitt til «Hensikten med reguleringen er å gi eiere fleksibilitet til å gjøre endringer på sine eiendommer, samtidig som kvalitetene som er registrert ved området i et regionalt kulturhistorisk perspektiv ivaretas.». Vi støtter også endring av siste setning i andre avsnitt endret til «Naturlige terrengformasjoner og naturtomter ønskes bevart».

§ 3. Fellesbestemmelser

§ 3 a) Gjerder og hekker

Vi støtter felles høringssvar fra beboere på Ingieråsen om at det er en unødvendig inngripen å lage bestemmelser om dette.

Skulle det likevel være bestemmelser bør gjerder også tillates når det er behov av sikkerhetsmessige hensyn, som mot lysgraver, bratte skråninger, garasje etc. under bakkeplan og annen sikring ved store høyder: "Gjerder tillates kun mot offentlig friområde, lekeplass, offentlig vei, eller der det er behov ut fra sikkerhetsmessige hensyn".

§ 3 b) Utearealer

Vi setter spørsmål ved om risiko er vurdert når man sier at "Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng skal bevares". Vi har selv erfart at et større bjørketre hos naboen var utsatt for råteinfeksjoner ved at den hadde begynt å råtne i kjerneveden uten at vi så noen symptomer på sykdom. Råten i kjernen ble først oppdaget når treet ble felt. Flere store trær er også gått i bakken i vindkast, og bare tilfeldigheter har gjort at ikke mennesker eller hus etc er blitt skadet.

Å bevare alle store trær er heller ikke hensiktsmessig ut fra målet om at "Bebyggelsen skal ha småhuskarakter og være tilpasset det opprinnelige kulturmiljøet". Det er derimot en god forvaltning av trær og annen vegetasjon. Det innebærer også en planmessig felling av enkelte trær (eksempelvis

store utsatte trær), akkurat som en gjennomtenkt nyplanting. Vi har eksempelvis gjort omsøkte og godkjente tiltak som ikke ville vært tillatt innenfor denne bestemmelsen (kulepunkt 1 og 2), da vi felte to gamle blågrantrær (som ikke er naturlig forekommende i vår region). Dette har vi erstattet med annen vegetasjon, samtidig som vi var påpasselige med å bevare en gammel (og naturlig hjemmehørende) furu.

Vi fremmer forslag om å fjerne punktet " Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng skal bevares."

Vi fremmer også forslag om å fjerne punktet "Nye tiltak skal plasseres slik at trær med stammeomkrets over 90 cm bevares. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegrøper innenfor denne sonen tillates ikke."

Alternativt bør avsnittet endres så det ikke avhenger av stammetykkelse, men ut fra en helhetlig treforvaltning på området.

Skal det stå noe om høyde på trær bør det av hensyn til helse og sikkerhet innføres en høydebegrensning på trær i området.

§ 3 f) Biologisk mangfold

Det er fint å ha bevissthet til bruk av pollinatorvennlige arter, men det bør presiseres at det er en sterk oppfordring og ikke et krav, og at vedlagte liste (hentet 25. september 2020) er eksempler, da listen neppe vil være komplett over hele områdeplanens levetid. Vi foreslår derfor å erstatte siste kulepunkt med "Det bør fortrinnsvis benyttes pollinatorvennlige arter som naturlig forekommer i regionen. Se vedlagt liste fra www.blomstermeny.no for eksempler."

§ 4. Bebyggelse og anlegg

§ 4 a) Tomtedeling og sammenslåing

Vi støtter den grunnleggende tanken om å forby tomtedeling mtp å bevare områdets preg, men synes et generelt forbud mot tomtedeling er for inngripende. De fleste tomter i området har en størrelse på 1-1,5 mål. Blant annet vi har en større tomt på 2,6 mål, som prinsipielt fint kunne båret en boenhet til uten at det hadde påvirket områdets preg gitt øvrige bestemmelser i områdeplanen, inkludert forbud mot sammenslåing. Vi foreslår derfor å erstatte forbudet mot tomtedeling med krav til en minimumsstørrelse på tomten på eksempelvis 1 mål. "Ved tomtedeling skal minimum tomtestørrelse være 1000 m2. Sammenslåing av tomter er ikke tillatt."

§ 4 b) Arealbruk

Vi ser det som urimelig at kommunen skal detaljstyre antall bygg det skal være lov å oppføre. Regulering av utnyttelsesgrad i § 4 c) vil være tilstrekkelig. Det finnes bl.a. i Per Lassons vei garasje med carport og det er ikke motstridende målet om å bevare områdets preg. Tilvarende vil flere småhus (eks uthus) i seg selv heller ikke utfordre stedets preg. Og på samme måte bør antall boenheter kun reguleres av utnyttelsesgrad og tomtestørrelse.

§ 4 e) Estetikk og utforming

Bygninger uten varig opphold

En begrensning på maksimalt 50 m² BYA på vår eiendom på 2,6 mål vil være en veldig stor og urimelig inngripende i vår råderett på egen tomt, samtidig uten at det er nødvendig for å bevare områdets preg. Vi er veldig glade i hagen vår og tilbringer mye tid der både sommer som vinter. Sammen med landskapsarkitekt og hagedesigner la vi i 2014/2015 langtidsplaner for våre uteområder som bl.a. inkluderte beplantning samt noen mindre konstruksjoner, som et lite uthus for lagring av hageredskaper etc., et drivhus og et overbygg ut fra en liten, gammel garasje for vedlagring og uteparkering for sykler. Til sammen ca 75 m² BYA. Likevel vil utnyttelsesgraden inkludert hus og parkeringsarealer bare være om lag 10 % og alt ville ligget naturlig plassert og med et preg som støtte det opprinnelige miljøet. Begrensingen på 50 m² BYA er en svært urimelig belastning og unødvendig for å oppnå planens formål. Vår livskvalitet og fremtidsdrømmer vil bli betraktelig redusert med en slik begrensning

Vi mener at også her vil regulering i av utnyttelsesgrad i § 4 c) være dekkende til å ivareta begrensninger på fotavtrykk og foreslår å fjerne punktet "Garasje, carport, uthus og andre bygninger uten rom for varig opphold skal ha et samlet fotavtrykk på maksimalt 50 m² BYA per eiendom".

§ 4 g) Terrengbehandling

Vi støtter innsigelsen beskrevet i det felles høringssvar fra en rekke beboere på Ingieråsen knyttet til regelen om maks 10 % harde flater, og støtter at denne grensen minst doubles.

Siste kulepunkt "Støttemurer med høyde over 0,5 meter tillates ikke." Det finnes flere eksempler på støttemurer over 0,5 meter som ikke undergraver kulturmiljøets kvaliteter, da det er utformingen like mye som høyden som bidrar til kulturmiljøet. Dette punktet foreslås fjernet da generelle bestemmelser om at det et søknadspliktig over 0,5 m er tilstrekkelig.

Mvh

John Arve og Torunn Håseth

Christian Sindings vei 6

1410 Kolbotn

Nordre Follo kommune
Utvalg for areal, klima og byggesak

Sendes per e-post til postmottak@nordrefollo.kommune.no

Kolbotn, 10. februar 2021

UTTALELSE VEDRØRENDE OMRÅDEREGULERING FOR INGIERÅSEN – SAKSNR. 2019002

Denne uttalelsen sendes inn på vegne av Katrine Musken og Knut Skarvang, som bor i Iver Holters vei 22 på Ingieråsen.

Vi ser det som positivt at det lages en egen reguleringsplan hvor målet er å bevare Ingieråsens særpreg og strøksmessige kvaliteter. Vi støtter derfor hovedlinjene i utkastet til reguleringsplan. Det bør der derfor søkes å kombinere den enkelte boligeiers behovet for endring av sin bolig med reguleringer som sikrer at tiltakene passer inn i strøket.

Kommentarer til de enkelte reguleringsbestemmelsene i forslaget

Ad § 1: Planens hensikt

I siste avsnitt står det at «Naturlige terrengformasjoner og naturtomter skal bevares». Hele Ingieråsen består av terrengformasjoner og naturtomter, og dersom det skal kunne foretas mindre endringer på eiendommene, vil dette naturlig nok måtte gå på bekostning av terrengformasjoner/naturtomter.

Vi ønsker derfor at dette endres til «Naturlige terrengformasjoner og naturtomter ønskes bevart», slik bestemmelsen lyder i Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse.

Ad § 3 a) Gjerder og hekker

Det å forby gjerder rundt egen eiendom skaper praktiske problemer for flere av beboerne på Ingieråsen. Dette gjelder både med tanke på hunder og små barn.

Vi ønsker primært at dette punktet fjernes, subsidiært at det nærmere spesifiseres hvilke typer gjerder som aksepteres.

Ad § 3 b) Utearealer

Det anses svært uheldig med et forbud mot felling av store trær. Det er ikke ønskelig at området gror igjen, eller at eiendommer blir liggende i skyggen.

I 2020 knakk stammen på ett slikt tre i krysset mellom Christian Sindings vei og Per Lassons vei. Treet må ha vært rundt 20 meter høyt og falt over gangfeltet og ut i bilveien. Dette krysset brukes som venteplass for skolebarn i følgegrupper, slik at det potensielt kunne ha truffet og skadet små skolebarn. Heldigvis falt treet like etter skolestart. Et forbud mot trefelling kan føre til flere store trær langs veiene og flere tilsvarende hendelser.

I tillegg vil trolig beboerne innrette seg slik at flotte trær vil kunne bli hugget når de nærmer seg grensen, for å ikke skape problemer senere. Effekten vil da kunne bli det stikk motsatte av det som trolig er intensjonen med en slik bestemmelse, ettersom det over tid vil bli færre store trær på Ingieråsen. Området har i stor grad grodd igjen de siste tiårene, selv uten et slikt forbud og det er derfor ingen indikasjon på at dette er nødvendig for å beholdet et godt grøntpreg på området.

Dersom det skulle være behov for regulering av trær, så måtte det heller være plikt til å trimme og tynne store trær. Mange tomteeier har vanskjøttet sin vegetasjon over mange tiår, med den konsekvens at tomten er fylt opp av skogslignende vegetasjon.

Vi anbefaler derfor at forbudet fjernes.

Ad § 4 a) Tomtedeling og sammenslåing

Det har vært sentralt i å bevare de beste trekkene fra det arkitektplanlagte boligområde at det har ligget et privatrettslig forbud mot deling av tomtene. Uten dette, kunne vi raskt ha opplevd samme ukritiske fortetting som mange andre eneboligområder i Osloregionen. Hvorvidt dette er en strøksservitutt som alle naboene kan påberope seg eller om forbudet betinger at Sundtfamilien påberoper seg servitutten er uavklart. Det er derfor viktig å sikre dette gjennom et delingsforbud gjennom reguleringsplanen.

Ad § 4 b) Arealbruk

For å ytterligere unngå at området mister sine strøksmessige kvaliteter har vi spilt inn at det kan være aktuelt å begrense husenes høyde da dette etter vårt syn er sterkt medvirkende til hvor diskret bebyggelsen oppleves. Vi har uttalt at det kan være riktig å kun tillate fasader tilsvarende to etasjer, men ønsker ikke en begrensning på antall etasjer da det må være mulig å ha kjeller. I tillegg til begrensninger på høyde har vi uttalt at det kan være fornuftig å kun tillate eneboliger. Disse to begrensningene, i samspill mot forbudet mot tomtedeling, vil etter vårt syn gjøre området lite attraktivt for fortetting samt sikre at området bevarer sine strøksmessige kvaliteter.

Ad § 4 c) Utnyttelse

Når vi innrømmer begrensninger på høyder og type bolig opplever vi det som urimelig at utnyttelses-graden samtidig skal være lavere enn andre områder i kommunen. Det er svært stor forskjell på 23 % i 3 etasjer og 20 % i 2 etasjer. For en tomt på ett mål med en garasje på 36 kvm innebærer utkastet at maksimalt BRA for hovedbygningen vil være 44 % lavere på Ingieråsen enn i resten av kommunen. Beboerne ønsker derfor å videreføre bestemmelsene i reguleringsplanene fra 1997 og 2007 som tillater BYA på 25 % (dette vil fortsatt gi 26 % lavere BRA, gitt forutsetningene over). Gitt tomtestørrelser og -strukturer vil 25 % etter vårt syn fortsatt oppleves som svært luftig.

Vi mener det er viktig at alle boliger har mulighet til å etablere tilstrekkelig garasjeplasser og parkeringsplasser på egen tomt, da gateparkering bør unngås av beboerne. Det fulgte også av de opprinnelige vilkårene i kjøpekontrakten for tomten at beboernes biler skulle henses i egen garasje.

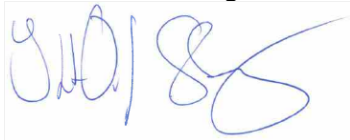
Ad § 4 e) Estetikk

Vi mener de generelle reglene for estetikk og utforming er fornuftige og nødvendige for å bevare strøkets karakter.

Det er i utgangspunktet fornuftig å kreve at «Garasjer og carport skal ha samme mønretnings som opprinnelig boligbebyggelse på eiendommen» som et utgangspunkt. Imidlertid ligger de fleste eiendommene på Ingieråsen i skrånende terreng og kan være naturlig å bygge garasjer inn i terrenget slik at de blir mindre dominerende. I slike tilfeller må man ha fleksibilitet knyttet til takutforming. Dette bør imidlertid være godt

begrunnede unntak, da det ikke er ønskelig at det skal settes opp ymse ferdiggarasjer med uttrykk som bryter med den etablerte byggestilen.

For Katrine Musken og Knut Skarvang



Mari og Harald Sætermo
Per Lassons vei 26
1410 Kolbotn

Kolbotn, 10.02.2021

Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8
1400 Ski

(Sendes kun pr e-post postmottak@nordrefollo.kommune.no)

Områderegulering for Ingieråsen til offentlig ettersyn – høringsuttalelse

Vi viser til ovenfor nevnte som er på offentlig ettersyn med frist for bemerkninger 10.02.2021. Denne uttalelse er følgelig rettidig.

1. Generelt

Vi er beboere med enebolig i området, og har bodd her siden 2011. Vårt overordnede ønske er at områdets overordnede kvaliteter bevares, samtidig som det tilrettelegges for at boligene kan utvikles i tråd med samfunnets utvikling og beboernes behov.

Planforslaget er på mange punkter godt, men generelt mener vi hensynet til å skaffe nåværende og fremtidige generasjoner hensiktsmessige boliger er tillagt for lite vekt.

Kolbotn og Ingieråsen ligger sentralt inn mot Oslo, i et område som preges av mangel på boliger og boligtomter. Fra et samfunnsperspektiv bør det være ønskelig å legge til rette for utvikling av et slikt område til hensiktsmessige boliger. Høy grad av vern vil indirekte føre til at flere holdes utenfor boligmarkedet på grunn av høye priser, og uberørt natur og jordbruksareal kan måtte tas i bruk til boliggrunn.

2. Konkrete kommentarer til planforslaget

Til § 1 Formål

I § 1 første ledd andre setning er det foreslått: «Planen skal gi grunneiere mulighet til å gjøre mindre endringer på sine eiendommer».

Formuleringen mener vi legger for strenge restriksjoner på hensiktsmessige endringer av eiendommene. Man kan fjerne «mindre», og eventuelt supplere med at endringer skal ivareta behovet for hensiktsmessige boliger for nåværende og fremtidige behov.

Til § 3 b Utearealer

Utkast til plan legger opp til bevaring av trær med stammeomkrets over 90 cm. Vi har beholdt flere store trær på eiendommen, og verdsetter det varierte uttrykk som innslag av trær gir. Intensjonen er med andre ord god.

Likevel mener vi formuleringen om bevaring av trær med stammeomkrets over 90 cm går for langt. Erfaringen fra vår eiendom er at så store trær blir syke og dør, en prosess som kan ta mange år. Store trær utgjør også en fare for at de blåser overende ved sterk vind. Det bør derfor ikke innføres vern av store trær.

Vi anbefaler derfor en mer generell formulering som at tomtene skal opprettholde en karakter av naturtomter med trær og annen naturlig vegetasjon som finnes i området.

Til § 4 b Arealbruk

Det bør være mulig å etablere sokkelleiligheter for eksempelvis utleie eller for praktikant. Formuleringen «Samme eiendom kan kun bebygges med en boenhet» bør derfor utgå, eller det bør

presiseres at «etablering av sokkelleilighet som egen, ikke seksjonert boenhet i enebolig er likevel tillatt».

Til § 4 c Utnyttelse

Vi ønsker å videreføre bestemmelsene i reguleringsplanene fra 1997 og 2007 som tillater BYA på 25%.

Til § 4 d Høyder

Høydene for garasje/carport er for lave hensyntatt dagen biler (SUV/minivans med skibokser mv). Vi foreslår for garasje/carport

- Maksimal mønehøyde: 4,5 meter
- Maksimal gesimshøyde: 3,0 meter
- Ingen maksimal totalhøyde, subsidiært 6 meter

Til § 4 e Estetikk og utforming

Setningen «Garasje, carport, uthus og andre bygninger uten rom for varig opphold skal ha et samlet fotavtrykk på maksimalt 50 m² BYA per eiendom» bør utgå. Det avgjørende bør være den totale utnyttelse av tomt, og de skranker som følger av dette og alle andre skranker for denne type bebyggelse er strenge nok. Med økt behov for garasjer for bla elbiler som bør stå innendørs, i tillegg til behov for annen lagringsplass, kan 50 m² BYA bli for lite.

Til § 4 f Parkering

Planforslaget krever at det skal avsettes minimum 36 m² BYA for to parkeringsplasser per boenhet, og at disse skal settes av innenfor byggegrensene. Vi foreslår å begrense dette til å gjelde innenfor eiendomsgrensen, med normalt avstandskrav fra vei til parkeringsplasser/garasjer i henhold til praksis i kommunen.

Til § 4 g Terrengbehandling

Formuleringen «Terrengtilpasninger og planering av terreng skal begrenses til et minimum» fremstår for streng og uklar. Det er uklart hva som skal utgjøre et minimum. Hele setning kan fjernes, eventuelt fjerne «til et minimum».

Det er uklart hva som menes med «Det tillates ikke sprengningsarbeider, masseuttak eller terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims-, møne- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for». Mange av tomtene ligger i skråning eller på annen måte slik at hensiktsmessig utnyttelse fordrer sprengningsarbeid, masseuttak eller andre terrenginngrep. Dette virker som en unødvendig og uforutsigbar skranke for utvikling av eiendommene, og bør utelates. Andre krav i planen vil ivareta strøkets karakter.

Med vennlig hilsen

Harald Sætermo

(for seg selv og e.f. Mari Sætermo)

Eva Sundts dødsbo
Kolbotnveien 7

1410 Kolbotn

Kolbotn, 10.2.-2021

Nordre Follo kommune
Byggesaksavdelingen

Att. Jon Fjellstad

Innspill til ny områderegulering - Ingieråsen

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

Eivind Sundt (sign.)
for Eva Sundts dødsbo

Nordre Follo kommune
Postboks 3010,
1402 Ski.

Kolbotn, den 10.febr. 2021

mrk. 2019002

MERKNAD TIL OMRÅDEPLAN INGIERÅSEN

Vi viser til offentlig ettersyn for områdeplan for Ingieråsen.

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

Bakgrunn

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

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

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

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

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

Kommentar til bestemmelser om estetikk.

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

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

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

Planbeskrivelsen og historien.

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

Som Sundt påpeker i sitt følgebrev var Ingieråsen et foregangsprosjekt i nasjonal sammenheng.

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

Med vennlig hilsen

KVERNAAS Arkitekter AS

Per Furuseth

Siv. Ark MNAL

Nordre Follo kommune
Postboks 3010,
1402 Ski.

Kolbotn, den 10.febr. 2021

mrk. 2019002

HØRINGSINNSPILL OMRÅDEPLAN INGIERÅSEN

Innspill til ny boligtomt

Vi viser til offentlig ettersyn for områdeplan for Ingieråsen.

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

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

Bakgrunn

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

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

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

Hvorfor en ny tomt- regionale føringer

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

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

Ny tomt innenfor Ingieråsen boligområde- videreføring av områdekarakter

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
KVERNAAS Arkitekter AS

Per Furuseth
Siv. Ark MNAL

