



Arkivsak-dok. PLAN-19/00172-33
Saksbehandler Jon Fjellstad

Saksgang	Møtedato
Utvalg for areal, klima og byggesak	26.10.2021
Formannskapet	28.10.2021
Kommunestyret	03.11.2021

Områderegulering for Ingieråsen - 2. gangs behandling

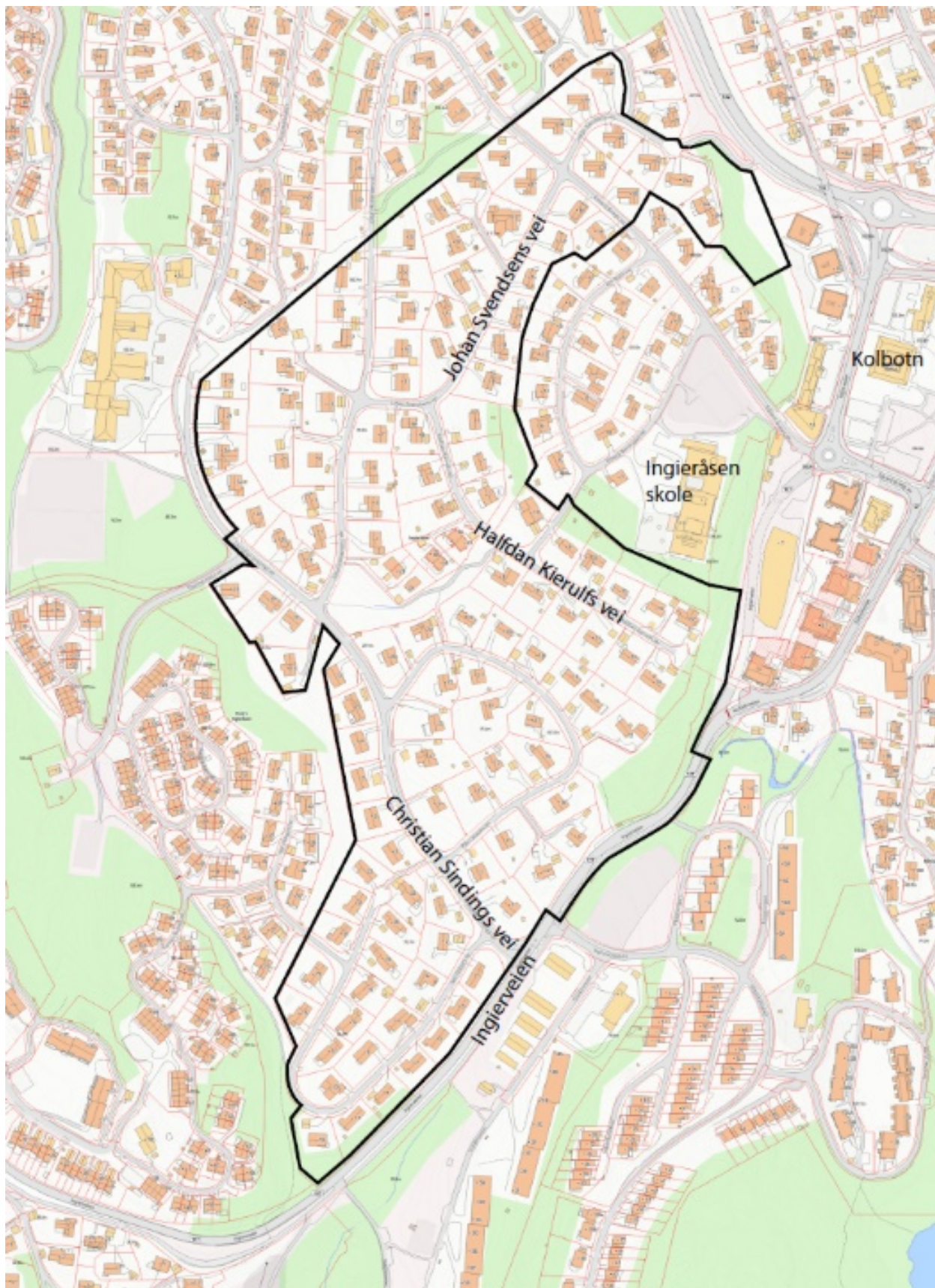
Kommunedirektørens innstilling

Forslag til områderegulering av Ingieråsen, plan-ID 19/00172 vedtas. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Sammendrag

Områderegulering for Ingieråsen erstatter to gjeldende eldre reguleringsplaner på Ingieråsen. Planens formål er å bevare det verdifulle kulturmiljøet fra 1960- og 70-tallet. Samtidig skal grunneiere få mulighet til å gjøre mindre endringer på sine eiendommer.

Planen tillater ikke fradeling av tomter og gir tydelige rammer for temaer som estetikk, tilbygg, høyder, utnyttelse og utbygging av garasjer. Kommunedirektøren mener at planen nå har funnet en god balanse mellom bevaring av kulturmiljøet og fleksibilitet for grunneiere og anbefaler at den vedtas.



Figur 1 Planområdets avgrensning og dagens situasjon.

Faktaopplysninger

Bakgrunn

Da *reguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Oppedgård* (småhusplanen) ble revidert i 2016 var vurderingen at en slik generell plan vanskelig kunne ta høyde for lokale særpreg og kvaliteter, som for eksempel å ta vare på det spesielle kulturmiljøet på Ingieråsen. Etter anbefaling fra Akershus fylkeskommune ble Ingieråsen tatt ut av småhusplanen, og de opprinnelige planene fra 1964 og 1965 ble igjen gjort gjeldende. Disse var strengere og bedre egnet til å ivareta det verdifulle kulturmiljøet. Erttertiden har vist at de gamle planene i dette området er utfordrende å forvalte. Mindre byggesøknader om tilpasning eller utvidelser måtte avslås. Flere dispensasjonsbehandlinger avdekket et behov for en ny helhetlig vurdering av området og et bedre styringsverktøy på Ingieråsen.

På politisk bestilling startet arbeidet med reguleringsplanen for Ingieråsen sommeren 2019. Det ble holdt flere medvirkningsmøter med velforeningen på Ingieråsen underveis i arbeidet, og de fikk anledning til å komme med sine innspill til planforslaget før det ble sendt til politisk behandling.

Reguleringsplanen ble førstegangsbehandlet i Utvalg for areal, klima og byggesak 24.11.2020 og i formannskapet 26.11.2020 med følgende vedtak:

Forslag til områderegulering for Ingieråsen, plan-ID 19/00172 datert 29.10.2020, legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 15.12.2020 - 10.02.2021. Det kom inn 19 innspill, blant annet et fellesinnspill fra et flertall av hjemmelshaverne i området. Flere av innspillene er innarbeidet i planen slik den nå foreligger, se tematisk gjennomgang av innspillene senere i saksframlegget.

Planforslaget

Ingieråsen er et boligområde vest for Kolbotn sentrum med frittliggende småhusbebyggelse. Planområdets størrelse er på ca. 272 daa og består av 135 private eiendommer, hovedsakelig bebygde med eneboliger.

Noen kvaliteter ved kulturmiljøet er særlig viktige, blant annet har mange av boligene bevart karakteristiske trekk fra da de ble oppført mellom 1960- og 70-tallet. Det er også flere hager med innslag av naturlig terreng og vegetasjon, og store sammenhengende grøntområder som er med på å skape et godt bomiljø. For å sikre disse kvalitetene for ettertiden er det laget bestemmelser som hindrer fradeling av tomter og som gir tydelige rammer for estetikk, tilbygg, høyder, utnyttelse og utbygging av garasjer.

Hensikten med planen er å ivareta kulturmiljøet på Ingieråsen. Samtidig skal grunneiere ha mulighet til å modernisere gjennom mindre endringer på sine eiendommer. Dette innebærer at planen ikke kan være like åpen og fleksibel som en generell plan for småhusbebyggelse. Utnyttelsesgraden er begrenset slik at områdets åpne og naturlige karakter bevares, og høyder er i tråd med den eksisterende bebyggelsen i området. Det åpnes for en friere plassering av garasjer opp til en viss størrelse. Tilbygg tillates fritt for enkelte hustyper, men med en begrenset plassering for hustyper som er særlig sårbare for endring. Estetikkbestemmelser tillater at bygningene kan gjennomgå mindre fasadeendringer, men stiller krav om at den opprinnelige bebyggelsens arkitektoniske karakter videreføres.

Arealformålene småhusbebyggelse med veier og friområder videreføres i den nye planen. De er også i samsvar med Nordre Follo kommuneplan for 2019-2030. Det skal ikke legges ut nye byggeområder, og planen tillater ikke fradeling av tomter.

Deler av Ingierveien fylkesvei er tatt med i reguleringsplanen fordi den i dag er regulert under en av områdets eldre planer. Den nye planen legger også til rette for en eventuell fremtidig etablering av en

mindre gangvei langs Ingierveiens nordside fra Christian Sindings vei og opp til bussholdeplassen slik at beboerne i området ikke trenger å krysse Ingierveien to ganger når de skal ta bussen herfra.

Medvirkning

Mellom oppstart av planarbeidet i juni 2019 og fullføring av første planforslag i september 2020 har det vært tett og god dialog med Ingieråsen velforening. Velforeningen har fått anledning til å komme med innspill underveis i arbeidet med planforslaget gjennom flere medvirkningsmøter. Da planen lå ute til offentlig ettersyn kom det også inn flere innspill, blant annet mottok vi et fellesinnspill fra flerparten av beboerne i området.

Innspill som vil øke graden av fleksibilitet for beboerne uten å gå på bekostning av viktige kvaliteter ved kulturmiljøet er innarbeidet i planen som nå foreligger. Derimot har det ikke vært aktuelt å lage en plan med tilnærmet samme utnyttelse og frihetsgrad som Opegårds småhusplan slik enkelte har ønsket. Dette ville etter kommunedirektørens syn ikke være forenlig med bevaring av kulturmiljøet.

Høringsuttalelser til offentlig ettersyn

Kommunen har mottatt 19 høringsuttalelser og hovedtemaene i uttalelsene er kort oppsummert med kommunedirektørens kommentarer nedenfor. Uttalelsene i sin helhet følger saken som et eget vedlegg.

1. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) (15.01.2021)

Fremmet innsigelse. Planen er ikke i tråd med vesentlige regionale og nasjonale føringer knyttet til områdestabilitet. Planområdet ligger delvis innenfor områder med marin leire og er omgitt av terreng brattere enn 1:20 og total terrenghøyde > 5 m. ROS-analysen utelukker ikke at det er kvikkleire i området.

Kommunedirektørens kommentar.

Det har vært tett dialog med NVE etter offentlig ettersyn. Planområdet ble befart av geoteknisk konsulent våren 2021. Rapporten konkluderer med at planområdet ikke er utsatt for områdeskred. NVE fikk rapporten tilsendt og trakk deretter sin innsigelse.

2. Viken fylkeskommune (10.02.2021)

Stiller spørsmål om det er satt av tilstrekkelig areal til gang- og sykkelvei langs Ingierveien. Utforming skal være i henhold til vegnormalene. Bør vurderes om fortauet/repo ved bussholdeplassen skal forlenges forbi holdeplassen. Det er ikke prioritert midler i fylkesvegbudsjettet til gang- og sykkelveg langs Ingierveien.

Ingieråsen boligområde er et kulturmiljø med høy kulturminneverdi. Vesentlig at eksisterende bebyggelse sikres gjennom hensynssone bevaring av kulturmiljø i plankartet, med tilhørende bestemmelser, blant annet et forbud mot rivning av bevaringsverdig bebyggelse. Bevaring og gjenbruk av eksisterende bygninger og bygningsmiljøer kan bidra til å redusere klimagassutslippene.

Kommunedirektørens kommentar

Hensikten med å legge inn gang- og sykkelvei mellom Christian Sindings vei og bussholdeplassen på nordsiden av Ingierveien er å sikre plass til en bedre gangforbindelse til bussholdeplassen. For å få nok plass til gangveien er den lagt ca. 1,6 meter inn på tre private eiendommer. Dersom gangveien skal utformes i henhold til veinormalen vil den ligge hele 4 meter inn på boligeiendommene. Strekingen er kun 100 meter og arealet vurderes som tilstrekkelig for formålet. Gangforbindelse videre forbi bussholdeplassen mot Ingieråsen skole bør løses ved å tilrettelegge terrenget slik at stien går gjennom friområdet og ned bak

bussholdeplassen. En forlenging av sikringsgjerdet ved Ingiertunellen er et godt tiltak for å hindre villkryssing av Ingierveien.

Planens hovedformål er å bevare kulturmiljøets kvaliteter og eiendomsstruktur. Videre skal planen gi grunneiere mulighet for å gjøre mindre endringer på eiendommen. Kommunedirektøren mener at et riveforbud er for inngripende, og det vurderes heller ikke som strengt nødvendig for å ivareta området estetikke og arkitektoniske karakter. Kulturmiljøet som helhet kan ivaretas ved at det stilles strenge krav til estetisk tilpasning av nye byggetiltak i området. Dette innebærer riktignok en risiko for at husene over tid skiftes ut og at områdets autentiske uttrykk svekkes, men vil til gjengjeld gi innbyggerne i området større fleksibilitet og råderett over egen eiendom.

For å markere det bevaringsverdige kulturmiljøet i plankartet er det lagt til en hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Bestemmelser om vern av landskap og kulturmiljø er nå strukturert under § 5 i bestemmelsene.

3. Statsforvalteren i Oslo og Viken – (05.02.2021)

Støtter NVEs vurdering og ber om at ROS-analysen oppdateres dersom det gjøres ytterligere undersøkelser. Anmoder kommunen å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før planforslaget vedtas. Ber om å få tilsendt vedtaket i saken og godkjent reguleringsplan.

Kommunedirektørens kommentar

Innspillet er tatt til etterretning og ROS-analysen er oppdatert i henhold til de geotekniske utredningene som ble utført våren 2021.

4. Statsforvalteren i Oslo og Viken – statlig samordnet innsigelse (05.02.2021)

Statsforvalteren har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsen fra NVE. Forutsetter at kommunen 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 innsigelsen.

Kommunedirektørens kommentar

Det ble enighet om å utføre geotekniske undersøkelser av planområdet, og rapporten konkluderte med at planområdet ikke er utsatt for områdeskred. NVE har trukket innsigelsen.

Nedenfor følger en tematisk oppsummering basert på høringsuttalelsene fra beboere og grunneiere på Ingieråsen innsendt til kommunen.

5. Ole Geir Hagen (04.01.2021)
6. Jon Einar Sivertsen (06.01.2021)
7. Tom Erik Ottestad (28.01.2021)
8. Ole Morten Settevik (01.02.2021)
9. Stine Glennås og Anders Ørmen (01.02.2021)
10. Lotte Rostad Jensen og Christian Foss (04.02.2021)
11. Espen Arstal (08.02.2021)
12. Andreas Klemsdal (09.02.2021)
13. Thomas Refsdal med 147 andre (felles innspill) (09.02.2021)
14. Arnulf Holm og Hilde Larmerud (09.02.2021)
15. Marius Monsen Ragnøy og Stine Fjærli Sjøthun (10.02.2021)
16. John Arve og Torunn Håseth (10.02.2021)
17. Katrine Musken og Knut Skarvang (10.02.2021)

18. Mari og Harald Sætermo (10.02.2021)

19. Sundt/Kvernaas Arkitekter AS

Om planens hensikt

Det foreslås å endre ordlyden i første avsnitt av planens hensikt 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.*»

Generelt er hensynet til å skaffe nåværende og fremtidige generasjoner hensiktsmessige boliger tillagt for lite vekt. Høy grad av vern vil indirekte føre til at flere holdes utenfor boligmarkedet på grunn av høye priser, og uberørt natur og jordbruksareal må tas i bruk til boliggrunn. «*Planen skal gi grunneiere mulighet til å gjøre mindre endringer på sine eiendommer*» 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.

Kommunedirektørens kommentar

Bevaring av kulturmiljøet er et hovedpoeng for planen og grunnen til at småhusplanen ikke gjelder i området. Første avsnitt reflekterer dette og er et uttrykk for en bevisst prioritering i tråd med regionale føringer. Det er likevel søkt å lage en plan som er så fleksibel som mulig for innbyggerne.

At flere holdes utenfor boligmarkedet er forårsaket av mange ulike forhold, blant annet etterspørsel, som en av de viktigste korttidsfaktorene bak utviklingen av de høye boligprisene i storbyene. Det er lite som tilsier at å øke utnyttelsesgraden i et eneboligstrøk i Nordre Follo kommune vil ha en positiv virkning på denne problemstillingen, tvert om kan det gjøre at boligene i dette område blir enda dyrere. Kommunen er opptatt av god boligutvikling og har mål om nullvisjon for tap av dyrbar jord og også et sterkt ønske om å verne ubebygde grøntområder.

Utnyttelsesgrad (BYA)

Utnyttelsesgraden ønskes økt til 25 % slik som i småhusplanen. Vil ikke ha praktisk betydning dersom de totale begrensningene på utnyttning av eiendommene opprettholdes. Det ønskes også differensiering av utnyttelsesgraden, herved at tomter under 1500 m² får økt utnyttelse.

Urimelig at kommunen skal detaljstyre antall bygg det skal være lov å oppføre. Dette bør kunne styres etter utnyttelsesgrad og tomtestørrelse. Begrensingen på 50 m² BYA er en svært urimelig belastning og inngripen i råderetten over egen eiendom.

Det bør være mulig å etablere sokkelleiligheter til utleie eller praktikant. At det tillates kun én boenhet på samme eiendom bør utgå, eller det bør presiseres at «etablering av sokkelleilighet som egen, ikke seksjonert boenhet i enebolig er likevel tillatt».

Kommunedirektørens kommentar

Området er ikke direkte sammenlignbart med øvrige småhusområder i kommunen, og planens hovedintensjon er å bevare den unike karakteren. De store tomtene gjør at den foreslåtte utnyttelsesgraden på 20 % i mange tilfeller er mer enn nok for å øke boligens areal vesentlig.

Utnyttelsesgraden på 20 % BYA bygger også på anbefaling i den kulturhistoriske rapporten for å ivareta kvalitetene på Ingieråsen. Den gjennomsnittlige utnyttelsen av eiendommene i dag ligger på mellom 16 og 18 %.

Det er kommunedirektørens vurdering at en øvre utnyttelsesgrad på 20 % vil gi de fleste eiendommer innenfor planområdet gode muligheter for å utvide størrelsen på boligene sine og/eller oppføre garasje/carport, drivhus eller uthus. Hensikten med planen er å gi rom for mindre endringer.

Begrensningen på 50 m² er satt for å hindre at områdets karakter endres betraktelig og begrense hvor mye eiendommene bygges ned med mange småbygg. 50 m² er vesentlig større enn de opprinnelige garasjene. En standard dobbelgarasje er på 6 x 6 meter dvs. 36 m². Dermed kan det fortsatt oppføres mindre bygg innenfor kravene forutsatt at det ikke er bygget ut fra før.

Det er kun tillatt med én boenhet per eiendom. Det er likevel mulig å etablere utleieforhold innenfor denne boenheten i tråd med plan- og bygningsloven og teknisk forskrift.

Høyder

Bestemmelse om både maksimum antall etasjer og maksimum høyder oppleves som overlappende og det burde holde med bestemmelse på høyde. Viktig at takhøyde og terrengplassering fra reguleringsplanene av 1964 og 1965 videreføres og at nybygg tilpasses tilsvarende for å unngå verdiforringelse for tilstøtende naboer og områder.

Aktuelt å begrense husenes høyde som medvirker til at bebyggelsen oppleves som diskret, men med forbehold om at det fortsatt tillates totalt to etasjer slik at det blir mulighet for kjeller.

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

Kommunedirektørens kommentar

Bestemmelser om høyder og etasjer er revidert slik at det nå kun begrenses til maksimum høyder. Begrensning på etasjeantall er tatt ut. Høydene er justert for å sikre at etasjeantallet blir tilnærmet lik som i dag og en videreføring av den opprinnelige planens intensjon fra 1964 og 1965.

Maksimal mønehøyde og gesimshøyde for garasje og carport er økt med 0,5 meter. Høyere garasjer enn dette er ikke forenlig med intensjonen om å bevare kulturmiljøets karakter.

Utbygging og tomtedeling

Enkelte grunneiere mener en må kunne få tillatelse til både utbygging, endringer og fradeling, når det ligger til rette for dette. Det foreslås å erstatte forbudet mot tomtedeling med krav til en minimumsstørrelse på tomten. Forslag til ordlyd; *“Ved tomtedeling skal minimum tomtestørrelse være 1000 m². Sammenslåing av tomter er ikke tillatt.”*

Majoriteten av beboere på Ingieråsen ønsker et forbud mot tomtedeling for å forhindre at området fortettes og endrer karakter. Et delingsforbud gjennom reguleringsplanen vil være sentralt i å bevare de beste trekkene fra det arkitektplanlagte boligområdet.

Kommunedirektørens kommentar

Det er varierende tomtestørrelser på Ingieråsen. Dette er en del av uttrykket som skal bevares. Å tillate fortetting er ikke i tråd med bevaring av kulturmiljøets kvaliteter.

Arealinnspill, ny boligtomt

Det foreslås at det opprettes en boligtomt i skråningen langs med Ingierveien i øst. Boligen vil kunne oppføres på en måte som viderefører kvalitetene i området.

Kommunedirektørens kommentar

Det har aldri vært planens formål å legge til rette for nye boligtomter eller utbyggingsfelt i området.

Selv om en ny bolig kan bygges i tråd med boligområdets karaktertrekk er det ikke til å komme bort i fra at tilgangen på grønne friområder og det grønne preget vil reduseres dersom friarealer endres til boligareal. Arealet er relativt flatt og godt egnet til lek og rekreasjon. Innspillet tas ikke med i planen.

Estetikk og utforming

Flere grunneiere ønsker ikke bestemmelser om utforming og estetikk. Planen bør ikke detaljstyre hver enkelt eiendom med bestemmelser om hustype, trær, størrer og utforming, kun bestemmelser knyttet til deling og utnyttelse. Dette begrenser råderetten til grunneiere. Området har blitt forvaltet på en god måte uten hjelp av detaljerte bestemmelser.

Kommunedirektørens kommentar

Planforslaget gir såpass detaljerte bestemmelser fordi alternativet ville vært å forby all endring av eksisterende bebyggelse for å bevare kulturmiljøet. Planen søker å tillate noen mindre endringer innenfor visse rammer og krav slik at helhetsinntrykket og kulturmiljøet bevares.

De fleste garasjer med saltak har møneretning i samme retning som opprinnelig bolig. Det vil være naturlig at dette videreføres for å bevare området karakter. Det er også vurdert at når man bygger ut i lengderetningen for de hustypene det er fastsatt bestemmelser for så endres de opprinnelige proporsjonene og uttrykket på den originale bygningen blir vesentlig endret. Hovedhensikten med planen er å ivareta de kulturhistoriske verdiene og da er byggets uttrykk en viktig del av det.

Hustyper

Eiendom 247/54 er feilaktig oppført som hustype F. Huset er arkitekttegnet og ikke har samme utgangspunkt som noen av de andre hustypene som er oppført.

Foreslått bestemmelse for hus-kategori A, B og C er hverken hensiktsmessig arkitektonisk, av hensyn til særpreget, terreng, bokvalitet eller teknisk gjennomførbart for mange av de nevnte hustyper.

Kommunedirektørens kommentar

Informasjon om hustype er notert. Det er ikke knyttet spesielle bestemmelser til hustype F.

Tilbygg i lengderetningen for disse hustypene vil endre proporsjonene og dermed vil uttrykket på den originale bygningen bli vesentlig endret. Det er også en kvalitet ved disse bygningene at landskapet kommer til syne mellom husene som står på rekke. Tilbygg i lengderetningen vil redusere denne effekten.

Tilbygg i bakkant vil kunne være mer komplisert og teknisk krevende, men vil til gjengjeld være mindre synlig fra offentlig vei. Dermed bevares området helhetlige preg og bygningenes plassering i terrenget.

Modernisering/rehabilitering

Boligene er modne for rehabilitering, der reduksjon av energibehovet og forbedring av innklimaet er viktige temaer. Størrer, planløsning, komfort eller de byggetekniske kvalitetene på eksisterende bebyggelse dekker ikke nødvendigvis dagens krav. Planforslaget hensyntar ikke i tilstrekkelig grad det behovet for oppgradering av boliger fra 60-tallet.

Bestemmelser om takvinkel, fasader, definisjon på arkitektonisk uttrykk/karakter og plassering av garasje er for detaljerte og strenge og må justeres for å ikke hindre oppgradering av bebyggelse til en moderne standard. Boligene skal fungere tilfredsstillende også i 2021.

Kommunedirektørens kommentar

Bestemmelsene om estetikk og utforming åpner for endringer og vil kunne tillate for eksempel etterisoleringstiltak så lenge dette utføres nennsomt og med respekt for bygningens arkitektoniske karakter.

Det er ikke et mål at bygningene skal kunne «oppgraderes» til et moderne stiluttrykk, men bestemmelsene er ikke til hinder for mindre endringer. Estetikkbestemmelsene skal ikke forstås slik at ingen av de nevnte formingselementene som definerer arkitektonisk karakter kan endres, men som bestemmelsen sier skal nye tiltak i det vesentlige videreføre eller opprettholde denne karakteren og det opprinnelige uttrykket.

Garasjer og andre bygg uten varig opphold

Nødvendig med fleksibilitet til takutforming på garasjer, carport og for bygninger uten varig opphold med hensyn til at de fleste eiendommene ligger i skrånende terreng.

Bør være mulighet for flate tak der enkelte allerede har det i dag. Krav om at garasjer og carport skal ha samme møneretning som opprinnelig boligbebyggelse bør fjernes. Møneretning kan bli feil i forhold til utkjøringen og garasjen må bli høyere enn nødvendig.

Takvinkel på dagens hus har mellom 15 – 17 grader og det undres om krav til takvinkler mellom 22 – 24.

Kan være fornuftig å kreve at garasjer og carport har samme møneretning som opprinnelig boligbebyggelse. Imidlertid vil det være naturlig å bygge garasjer inn i terrenget slik at de blir mindre dominerende. Det er likevel ikke ønskelig at det settes opp ymse ferdiggarasjer med uttrykk som bryter med den etablerte byggestilen.

Kommunedirektørens kommentar

Bestemmelsen endres for å gi muligheten for flate tak. Det er satt ny bestemmelse som erstatter tidligere bestemmelse om krav til takvinkler på 22 – 24 grader. Den nye bestemmelsen lyder: «*Ny boligbebyggelse skal ha lik takvinkel som opprinnelig bebyggelse.*»

Ved dagens situasjon er garasjer med saltak oppført hovedsakelig med møneretning i samme retning som huset, og det vurderes at dette gir den beste estetisk kvalitet til hvert enkelt tomt og derfor er en slik bestemmelse fastsatt. Det skal være fullt mulig å oppføre nye garasjer med møneretning i samme retning som hovedbygget også i fremtiden uten at krav til maksimal høyde skal bli en hindring.

Garasjer bør ha en god tilpasning til terrenget og ikke være dominerende, men samtidig ønsker planen å bevare det naturlige terrenget og begrense de store terrengendringene som gjerne følger med nedgravde garasjeløsninger. Krav om estetikk gjelder også for garasjer.

Parkering, avkjørsler og trafikksikkerhet

Viktig at alle boliger har mulighet til å etablere tilstrekkelig garasje- og parkeringsplasser på egen tomt. Det er ofte kun oppstillingsplass til én bil. På flere av tomtene er det ikke mulig å snu biler.

Det er vanskelig for flere tomter å plassere en garasje uten at den kommer i konflikt med husets hoved fasade mot vei.

Krav om plassering av parkeringsareal innenfor byggegrense medfører til oppstyking av grøntarealer, og bestemmelsen bør heller gjelde innenfor eiendomsgrensen, med normalt avstandskrav fra vei.

Kommunedirektørens kommentar

Bestemmelsene i planforslaget er justert for å gi større fleksibilitet til oppføring og plassering av garasje og parkeringsareal.

Områdeplanen stiller ikke krav om snuplass på egen eiendom, men dette er det krav om i kommuneplanens § 15.2 f) og i nasjonal forskrift.

Gjerder og hekker

Punktet som forbyr gjerder rundt egen eiendom, vil skape praktiske problemer for flere av beboerne og bør fjernes. Kan heller spesifisere hvilke typer gjerder som tillates. Gjerder bør også tillates av sikkerhetsmessige hensyn.

Bestemmelser om utforming av gjerder og hekker er unødig inngripende.

Kommunedirektørens kommentar

Fraværet av gjerder og skillelinjer mellom eiendommene er et vakkert og karakteristisk trekk ved Ingjeråsen. Bestemmelsen ble i første omgang videreført fra de opprinnelige reguleringsplanene.

Likevel mener vi at det bør kunne etableres mindre gjerder og hekker uten at dette vil gå på bekostning av det åpne uttrykket. Bestemmelsen er derfor justert.

Trær

Forbud mot felling av trær anses som urimelig. Beboerne er selv i stand til god forvaltning av trær og annen vegetasjon. Bestemmelsen vil gjøre at området gror igjen, skaper et skille mellom ulike tomter og skape dårligere sol- og utsiktsforhold for beboere. Gamle trær som blåser over, kan utgjøre en risiko for skade på person eller eiendom. Hverken helsekonsekvensvurderingen eller ROS vurderer negative konsekvenser og risiko knyttet til trær. Bør heller være plikt til å trimme og tynne store trær.

Kommunedirektørens kommentar

Etter en nærmere vurdering har vi kommet fram til at forbudet mot felling av store trær på boligeiendommer ikke er strengt nødvendig for at kulturmiljøets karakter skal bevares.

Det er likevel videreført for friområdene, men vil ikke være til hinder for felling av gamle eller syke trær. For disse tilfellene er det lagt til en beskrivelse av dispensasjonskriterier i planbeskrivelsen.

Biologisk mangfold

Forslag til erstatning av siste kulepunkt til bestemmelse § 3 f) Biologisk mangfold «*Det bør fortrinnsvis benyttes pollinatorvennlige arter som naturlig forekommer i regionen. Se vedlagt liste fra www.blomstermeny.no for eksempler.*» Bestemmelsen om bruk av pollinatorvennlige arter bør presiseres som en sterk oppfordring og ikke et krav. Listen vil neppe være komplett over hele planområdets levetid.

Kommunedirektørens kommentar

Bestemmelsen i § 3 e) Biologisk mangfold er nå endret fra «skal» til «bør».

Terrengbehandling

Bestemmelsen om naturlige terrengformasjoner og naturtomter er for streng og begrenser muligheten for å foreta mindre endringer av tomten. Bestemmelsen ønskes endret til «ønskes bevart» fremfor «skal bevares».

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

En begrensning på maksimalt 10 % harde overflater kan gjøre det vanskelig å anlegge funksjonelle områder for adkomst og parkering, og grensen bør doubles.

Bestemmelsen om at «*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*» er unødvendig og uforutsigbar innskrenkning for utvikling av eiendommene, og må tas ut i sin helhet.

Det finnes flere eksempler på støttemurer over 0,5 meter som ikke undergraver kulturmiljøets kvaliteter. Foreslår at punktet fjernes.

Kommunedirektørens kommentar

Åpne begreper som «ønskes» i en bestemmelse angir i praksis ingen konkrete krav eller tydelige begrensninger. Dette gir rom for en vid tolkning, og kan føre til at naturlige terrengformasjoner blir endret eller ødelagt over tid. Dette er irreversibelt og må unngås.

Ordlyden i bestemmelsen om terrengbehandling er endret nå slik at det skal være mulig å gjøre mindre terrengtilpasninger, men samtidig bevare den overordnede karakteren på naturtomten. Bestemmelsen legger likevel opp til at det vil gjøres en vurdering i byggesaksbehandlingen av hvor store terrenginngrep som kan tillates.

For å ivareta naturtomtene og det grønne preget i området er det nødvendig å ha en sterk begrensning av hvor mye av tomten som kan belegges med harde flater. 10 % bør være tilstrekkelig og vil for mange av tomtene faktisk bety en økning fra dagens situasjon.

Regler for sprengning og masseuttak er modellert på tilsvarende bestemmelser i småhusplanen fra tidligere Oppegård kommune. Den opprinnelige bebyggelsen på Ingieråsen er fint tilpasset det naturlige terrenget. Det vil i fremtiden kunne tillates terrengarbeider, også sprengning, med en tilsvarende god tilpasning til topografien.

Kulturmiljøhensyn

Flere beboere er negative til at området reguleres til bevaring av kulturmiljø og mener at boligene ikke er kulturminner. Beboerne har både bygget på og om sine boliger uten at områdets kvaliteter har blitt forringet av den grunn. Det er en feil bedømmelse at området skal reguleres like strengt som kommuneplanens hensynssone H570-1, Bevaringsverdig bebyggelse og miljø. Oppnåelig å ivareta kulturminnet i området uten så strenge og detaljerte bestemmelser.

Begrepet «opprinnelig» bør tydeliggjøres for å forstå om intensjonen er å «implementere» et uttrykk i 60-talls tradisjon eller husets uttrykk fra da det ble oppført.

Ønsker at planbeskrivelsen i større grad beskriver historien om planen og planprosessen til Ingieråsen som et foregangsprosjekt i nasjonal sammenheng og i en kulturhistorisk sammenheng. Opplyse om bakgrunnen for valg av de opprinnelige ulike hustyper og tilnærming til landskap og bebyggelse.

Kommunedirektørens kommentar

Kommunedirektøren mener området har tydelig kulturminneverdi til tross for at noe av bebyggelsen er endret på en måte som svekker boligområdets helhetlige karakter. Planen etterstreber å finne en god balanse mellom bevaring og fleksibilitet for grunneiere.

Intensjonen bak bruk av begrepet *opprinnelig* er at ny bebyggelse skal være tro mot den første bebyggelse på tomten, ikke følge en stil fra et spesifikt tiår, selv om de to til en viss grad sammenfaller.

Planbeskrivelsen har til hensikt å gi informasjon om intensjonen bak plandokumentene og anses som tilstrekkelig for det formålet, selv om kommunen deler interessen for området og gjerne skulle gått enda grundigere til verks.

Økonomiske konsekvenser

Kommunen har brukt betydelige ressurser på å lage planen, men vil til gjengjeld få en plan som er god å styre etter, og man kan unngå et stort antall dispensasjonsbehandlinger som har vært tilfelle med gjeldende reguleringsplaner.

Regulering av fortau langs Ingierveien vil kunne gi berørte grunneiere rett til innløsning av de arealene som er omregulert. Det er per i dag ingen plan for utbygging av dette fortauet, men det er likevel tatt med i reguleringsplanen for å synliggjøre en mulig forbedring av trafiksikkerheten og tilrettelegge for et eventuelt senere prosjekt. Ingierveien er en fylkesvei, og det er fylkeskommunen som vurderer behovet for tiltak og prioriterer midler på veistrekningen.

Kommunedirektørens vurdering

Det avgjørende for at kommunen valgte å sette i gang med denne områdereguleringen var det store behovet for vern av det spesielle kulturmiljøet, sammenholdt med de utilsiktede konsekvensene ved at området ble tatt ut av småhusplanen i 2016.

Det er viktig å få på plass et godt verktøy for behandling av fremtidige byggesaker. For å oppnå dette er det laget konkrete og tydelige planbestemmelser. Noen temaer krever likevel at det gjøres skjønnsvurderinger, som for eksempel når det kommer til estetikk. For disse bestemmelsene er det trukket opp tydelige rammer og vurderingskriterier slik at saksbehandlingen skal være forutsigbar og likeverdig.

Kulturmiljø og bokkvaliteter

Kulturmiljøet på Ingieråsen har regional kulturhistorisk verdi. Denne verdien ivaretas best ved at det stilles krav til estetisk tilpasning av nye byggetiltak i området og dermed har planen detaljerte planbestemmelser. For å imøtekomme Viken fylkeskommunes ønske om større synlighet rundt bevaring av kulturmiljøet, er det satt hensynssone *H570 Bevaring av kulturmiljø* over hele planområdet i plankartet. Dette har i seg selv ingen juridisk virkning, men vil gjøre området kulturverdier synlige i kommunens karttjenester. Dette har ført til en omrokking av rekkefølgen på bestemmelsene, ved at vernebestemmelser som tidligere var fellesbestemmelser nå er tilknyttet denne hensynssonen i stedet.

Etterkrigsarkitekturen har kommet i større fokus i nyere tid og Ingieråsen er et godt eksempel på et område som er bygget under ett i en bestemt periode i etterkrigstiden. Godt bevarte kulturmiljøer gir også ofte høy bokkvalitet. Riksantikvaren har i nyere tid gjennomført en studie som viser at det er høyere betalingsvillighet for å bo i verneverdige boliger enn i sammenlignbare boliger som ikke er verneverdige, samt i nabolag med høy tetthet av kulturminner.

Bomiljø, psykisk og fysisk helse

Planen vil ikke endre dagens situasjon, og vil på den måten ikke ha innvirkning på hverken fysisk eller psykisk helse. Området oppleves som trygt, har en god balanse mellom grøntarealer og bebyggelse, tilgang til nødvendige funksjoner, og et sterkt samhold i nabolaget. Boligområdet har høy estetisk verdi og særegen identitet.

Trafikk og parkering

Det parkeres enkelte steder langs veiene og flere tomter har utfordringer med å opparbeide snuplass på egen tomt. Krav om at det settes av areal til parkeringsplasser på egen tomt motvirker gateparkering, og planen vil gi en viss fleksibilitet til oppføring av garasjer og opparbeiding av snuplasser.

Klima, miljø og overvann

Bevaring av eksisterende bebyggelse er et godt klimatiltak. Planen har satt begrensninger for utnyttelsen for å kunne opprettholde at de grønne hagene forblir store og dermed gi god håndtering av overvann ved våtere klima i fremtiden grunnet klimaendringer. Da planen ikke endrer dagens situasjon eller åpner for fortetting vil naturmangfoldet som allerede finnes i området i dag forbli uendret.

Byggesaksbehandling

Gjeldende reguleringsplaner er strenge og lite fleksible, noe som har ført til mange dispensasjonssøknader. Dette krever store ressurser og sikrer ikke en helhetlig utvikling av boligområdet. Den nye planen vil være et godt verktøy for å sikre en forutsigbar og likeverdig behandling av byggesaker.

Endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn

Det er gjort en rekke mindre justeringer av bestemmelsene for å imøtekomme innspill og tydeliggjøre bestemmelsenes intensjon og virkeområde.

Bestemmelser:

- § 3 Fellesbestemmelser
 - o a) Gjerder og hekker - Tidligere bestemmelser erstattes med følgende:
 - Gjerder skal være maksimalt 100 cm høye.
 - Hekker skal være maksimalt 120 cm høye.
 - Gjerder skal være minimum 40 % transparente.
 - o b) Utearealer er fjernet i sin helhet.
 - o g) 1. setning, siste ledd «...som omtalt i punkt 3.5.» strykes.
- Tidligere avsnitt § 4. Bebyggelse og anlegg er erstattet med nytt kapittel § 5. Hensynssoner – Bevaring av kulturmiljø. Tilhørende bestemmelser har fått følgende endringer;
 - o b) Arealbruk – Første setningen endres fra «*Det tillates kun å oppføre enebolig med maksimalt to etasjer, og maksimalt én garasje eller carport.*» til «*Det kan kun oppføres én enebolig, én garasje eller carport, ett uthus og ett drivhus per eiendom. Samme eiendom kan kun bebygges med én boenhet.*»
 - o c) Utnyttelse – Følgende setning flyttes hit; «*Garasje, carport, uthus og andre bygninger uten rom for varig opphold skal ha et samlet fotavtrykk på maksimalt 50 m² BYA per eiendom.*»
 - o d) Høyder
 - Maksimal mønehøyde, gesimshøyde og totalhøyde for Bolighus, tilbygg og påbygg er redusert med 0,5 meter.
 - Maksimal mønehøyde og gesimshøyde for garasje og carport er økt med 0,5 meter.
 - o e) Estetikk og utforming
 - Under avsnitt Generelt erstattes setningen «*Bebyggelsen skal ha saltak med en takvinkel på mellom 22 – 24 grader.*» med «*Ny boligbebyggelse skal ha lik takvinkel som opprinnelig bebyggelse.*»
 - «*Nye byggetiltak skal ikke være visuelt dominerende i hverken volum, høyde eller materialutvalg sammenlignet med eksisterende bebyggelse.*» flyttes til avsnittet Generelt.

- Under avsnitt Tilbygg, påbygg og fasadeendringer tilføyes setningen «*Se egen liste over hustyper.*»
- Under avsnitt Bygninger uten varig opphold erstattes setningen «*Garasjer og carport skal ha samme møneretning som opprinnelig boligbebyggelse på eiendommen.*» med «*Garasje og carport med saltak skal ha samme møneretning og takvinkel som opprinnelig boligbebyggelse på eiendommen.*»
- Under avsnitt Bygninger uten varig opphold erstattes setningen «*Garasje, carport, drivhus og andre uthus skal ikke plasseres slik at de skjuler husets hoved fasade fra felles vei.*» med «*Ved plassering av garasje/carport, uthus og drivhus skal siktlinjer til husets hoved fasade søkes opprettholdt.*»
- Setningen «*Drivhus kan ha en takvinkel som avviker fra den generelle bestemmelsen om dette.*» styrkes.
- f) Parkering
 - Setningen «*Plassene skal settes av på egen eiendom og innenfor byggegrenser.*» erstattes med «*Frittliggende garasje/carport kan plasseres utenfor byggegrense mot vei, men må uansett plasseres minst 5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense til regulert veigrunn.*»
 - Setningen «*Avkjørsler skal utformes etter Nordre Follo kommunes veinorm (vedtatt 8. juni 2020).*» strykes.
- Tidligere avsnitt § 4. Bebyggelse og anlegg h) Frisikt er flyttet under § 3. Fellesbestemmelser g) Frisikt med følgende nye bestemmelser;
 - *Eier eller bruker av eiendommen som har avkjørsel til offentlig vei, skal sørge for fri sikt mellom avkjørselen og kjøreveien.*
 - *I siktsonen må det ikke settes opp innretninger eller plantes noe som er eller vil vokse høyere enn 50 cm.*
- Terrengbehandling
 - Tilføyes noe endret bestemmelse som er flyttet fra §1 med understreket tillegg: «*Naturlige terrengformasjoner og naturtomter som er viktige for kulturmiljøets karakter skal bevares.*»
 - Bestemmelsen «*Terrengtilpasninger og planering av terreng skal begrenses til et minimum.*» tas ut.
- Tidligere § 5. Grønnstruktur er nå § 4. Grønnstruktur a) Friområde (felt o_Fri).
 - 1. setningen endres til «**Det kan** tilrettelegges for belyste turveier med en maksimal bredde på 3 meter. Turveier skal ha gode stigningsforhold **så lenge** terrenget tillater dette.»
- Ny tekst tilføyes:
 - 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 byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.
 - Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng skal bevares.
- Under det nye kapittelet § 5. Hensynssoner tilføyes **H140 Sikringsone for frisikt.**

Plankart:

1. Justering av formålsgrensen i henhold til privatrettslig avtale mellom eiendom gnr./bnr. 247/54 og kommunal eiendom gnr./bnr. 247/6.

2. Markering av kulturmiljøhensyn i plankartet med hensynssone H570 Bevaring av kulturmiljø over hele planområdet.

ROS-analyse:

Opplysninger vedrørende områdestabilitet er oppdatert i ROS-analysen i etterkant av befaringen av geoteknisk konsulent våren 2021.

Kommunedirektørens anbefaling

Kommunedirektøren anbefaler at områderegulering for Ingieråsen vedtas.

Ski, 01.10.2021

Øyvind Henriksen
kommunedirektør

Monica Lysebo
kommunalsjef

Vedlegg

- A) Planbestemmelser (13.10.2021)
- B) Vedlegg til bestemmelser_liste over hustyper
- C) Plankart
- D) Planbeskrivelse
- E) Høringsuttalelser etter offentlig ettersyn
- F) Vurdering av kulturmiljøet
- G) ROS-analyse
- H) Helsekonsekvensvurdering