

TEGN 3 AS - SØK
ved Eirik Erstad
Postboks 6380 Sluppen
7492 Trondheim

5084 Grünerhagen Borettslag II AL
ved OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo

styret@grunerhagen.no

Oslo, 16. desember 2018

Sendes både per post og per e-post

Merknad til nabovarsel av endret fasade, økt gesims/parapet og omprosjektert uteområde i Sofienberggata 7

Jeg viser til nabovarsel datert 03.12.2018 i ovennevnte sak. Grünerhagen borettslag II A/L som er fester av eiendommen 228/20, Sofienberggata 3A-F, har følgende kommentarer til utsendt nabovarsel:

Uteområdet

Grünerhagen II borettslag presiserer for ordens skyld at uteområdet som varsles omprosjektert, også er uteområde for Sofienberggata 3.

Borettslaget setter pris på dialog, og ønsker dette videreført i hele prosessen.

Merknad til fasadeplan Sofienberggata 7 – Nye teknisk rom på oppgang A og D

Omprosjektert løsning medfører at høyden på Sofienberggata 7 A og D i praksis økes med én etasje i forhold til sol, lys og utsyn.

Leilighetene i Sofienberggata 3 vil miste morgensolen, og både uteområdet og leiligheter vil få mindre lys. Naboene i Markveien 38-46 vil miste sol, lys og utsyn.

Grünerhagen II borettslag mener at dette er en uforholdsmessig stor ulempe for nabolaget, og ber om at man finner en annen løsning i samarbeid med PBE.

For eksempel:

- Det gis dispensasjon for dagens gjeldende snølast, ref.: Søknad om fravik fra TEK10 datert 11.07.2018. Da det slik vi leser vurderingen av AF consult i denne saken datert 03.06.2018 ikke foreligger noen økt risiko for liv og helse, virker dette som en bedre løsning enn å ta sol og lys fra naboeiendommer og uteområde.
- Fundamentene i Sofienberggata 7 oppgraderes for å ta en lastøkning på inntil 3,5 %.
- Det bygges ikke nye ventilasjonsaggregat på takene.

Utydelig informasjon

Slik høyder og omfang på tekniske rom, gesims og parapet er beskrevet i nabovarselets følgebrev, er det for lekfolk ikke lett å forstå at endringen betyr at Sofienberggata 7A og D i forhold til sol, lys og utsyn vil bygges ut tilsvarende en 8. etasje i omfang og høyde (samme høyde som Sofienberggata 7B-C).

Under Dispensasjonsforhold på side 3 står for eksempel: *Høyden på nye tekniske rom øker med omtrent 0,4m sammenlignet med dagens tekniske rom, men er 0,6m lavere enn tidligere omsøkt løsning.*

Og på side 4: *Til tross for at omfanget av tekniske rom på A og D nå er større, er den visuelle virkningen fra naboeiendommene og fra gateplan begrenset med tanke på at høyden er redusert med ca. 0,6m sammenlignet med tidligere omsøkt løsning. I tillegg er teknisk rom på oppgang E nå også tatt bort.*

Det kommer i følgebrevet ikke frem på noen forståelig måte at nye tekniske rom på 7A og D i praksis vil dekke nesten hele taket og gi bygningene en 8. etasje.

Dette kommer bedre frem om man ser nøye på arkitekttegningene, men det er lett å overse dette om man ikke vet hva man skal se etter, og ikke alle klarer å lese tegninger.

Om ikke naboer i Markveien 38-46 er tydeligere varslet om at omprosjekterte planer medfører at Sofienberggata 7A og D i forhold til sol, lys og utsyn vil bygges ut tilvarende en ny etasje ber vi om at de informeres snarest, og at dette merknadsbrevet vedlegges.

Ved spørsmål til dette merknadsbrev kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen

Ina Frimannslund
styreleder

Grünerhagen borettslag II AL
styret@grunerhagen.no
Tel: 95 70 11 76