

ABC arkitekter
Postboks 171
1451 Nesoddtangen

Dato: 29. desember 2008

Deres ref.:

Vår ref.:

NYTT BYGGEPROSJEKT I FREDHEIMVEIEN 21

Av naboer til Fredheimveien 21 har vi blitt orientert om at ABC arkitekter har fått i oppdrag å prosjektere nye boliger på tomten. Vi har også fått kopi av tilsendt nabovarsel.

Høybråten velforening engasjerer seg i saker som er av betydning for miljø og trivsel på Høybråten. I tråd med intensjonene i Plan- og bygningsloven 2008 (jf. §§ 5.1 og 5.2) og intensjonene hos Byrådsavdelingen for byutvikling i Oslo er det viktig og nødvendig at lokale interesser, herav velforeninger, blir trukket med i saker som er viktige for lokalmiljøet. Høybråten velforening uttaler seg derfor ofte til reguleringsplaner og byggesaker i vårt nærområde. Vi vil derfor sette pris på at ABC arkitekter setter Høybråten velforening på adresselisten over de som skal ha kopi av dokumenter knyttet til denne byggesaken og til eventuelle andre prosjekter som ABC arkitekter har eller vil få på Høybråten.

Når det gjelder det konkrete prosjektet i Fredheimveien 21 så savner vi riktig målsatte tegninger. Dette er vesentlig informasjon som skulle vært lagt ved nabovarselet. Vi stiller derfor spørsmål ved om varselet kan anses tilstrekkelig som nabovarsel.

Forøvrig fremkommer det av varselet at det planlegges 3 små eneboliger på tomten. Boligene er smale og lange. Det er inntegnet parkering på terreng mellom husrekkene med plass til 2 biler pr. bolig. Boligene er over to etasjer uten loft. Høyden på boligene er ikke angitt. Det fremkommer ikke hvordan eiendomsgrensene er tenkt, men det planlegges en felles innkjøring til eiendommene fra Fredheimveien. Vesentlige deler av arealet vil derfor måtte inngå i et sameie.

Separat synes de enkelte boligene å være i tråd med kravene i Småhusplanen. Tomten totalt er bare på ca. 1200 m², noe som gir ca 400 m² pr ny "eiendom". Småhusplanen legger til grunn at tomter normalt ikke bør være mindre enn 600 m². Et prosjekt med 3 nye boliger på denne tomten synes å være i overkant av hva tomten tåler og hva som er strøktjenlig. Siden dette er et småhusområde primært preget av eneboliger med egne garasjer, er det all grunn til å tro at det i ettertid vil bli søkt om dispensasjon til å etablere garasjer mellom de enkelte husrekkene, noe som vil kunne gi en lang sammenhengende fasade ut mot Fredheimveien. Dette vil i så fall være et sterkt avvikende trekk i forhold til øvrige eiendommer i området. Dersom begge parkeringsplassene pr bolig overbygges, vil dette utløse krav om ytterligere en parkeringsplass på terreng. Dette må i så fall trolig tas av fellesarealet.

For å hindre parkering i gatene på Høybråten er det viktig at utnyttelsesgraden ikke er større enn at all nødvendig parkering kan foregå på egen/felles tomt. Forøvrig tror vi prosjektet har en høyere BYA enn de 24% som Småhusplanen tillater.

Etter vårt syn vil to boliger på denne tomten kunne være strøktjenlig og i tråd med Småhusplanen. Videre mener vi det bør være særlige grunner til ikke å ivareta moderhuset på tomten. Dette er et av de få gjenværende opprinnelige boligene på Høybråten med en karakteristisk arkitektur. Å bygge videre på dette hadde gjort prosjektet vesentlig bedre. Vi viser i denne sammenheng til brev fra Byantikvaren som er mottatt i PBE 18.08.2005, (jf. Saksinnsyn) hvor det ser ut til at Byantikvaren anser boligen som verneverdig.

Med hilsen
for Høybråten velforening,
miljøkomiteen

Ragnar Torgersen
leder

Morten Nicholls

Ekspedert elektronisk

Kopi:
Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Miljø-, plan- og samferdselskomiteen, bydel Stovner
Berørte naboer