

Merknad til nabovarsel – Gladengveien 9, felt D20 (gnr. 129/bnr. 29), reguleringsplan S-4317

Gla'enga Eierseksjonssameie har mottatt nabovarsel datert 06.07.2026 og avgir med dette merknad innen fristen 20. juli 2026, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Vi er positive til at feltet utvikles, og til at Gladengveien kompletteres. Vi har likevel innvendinger mot enkelte av dispensasjonene det søkes om, og noen innspill til utformingen. Vår gjennomgående interesse er at Gladengveien beholder sitt lyse og vennlige preg, og en god tilpasning mellom ny og eksisterende bebyggelse.

For dispensasjonene minner vi om vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd: Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra kan ikke bli vesentlig tilsidesatt, og fordelene må være klart større enn ulempene.

Gla'enga Eierseksjonssameie er den direkte naboen i nordøst, med grense mot tiltaket ved Teglverkskroken. Tiltaket ligger dermed rett sørvest for vår eiendom, slik at økte byggehøyder gir økt skyggevirksomhet nordøstover, inn mot våre boliger og uteoppholdsarealer. Vi er derfor særlig og konkret berørt av de omsøkte høydedispenasjonene.

1. Økte gesimshøyder (§ 3.2 – dispensasjon i B-01)

Det søkes om å heve gesimshøyden ut over regulerte, NN2000-justerte høyder med 1,33 m for bygg D20-A og 2,13 m for bygg D20-B. Høydebestemmelsene i reguleringsplanen ivaretar hensynet til bybilde, tilpasning til omkringliggende bebyggelse og den samlede skålformen i området.

En økning på over to meter er imidlertid ikke et ubetydelig avvik, og vi mener hensynene bak høydebestemmelsen fortsatt gjør seg sterkt gjeldende. Som direkte nabo i nordøst rammes vi særlig av økt høyde gjennom økt skyggevirksomhet. At tekniske og forskriftsmessige behov har økt siden planen ble vedtatt i 2007, er en generell utvikling som gjelder alle prosjekter, og kan ikke i seg selv utgjøre en klar overvekt av fordeler etter § 19-2.

Vi ber om at bebyggelsen holdes innenfor regulerte gesimshøyder, subsidiært at høydeøkningen reduseres, særlig for det bygget som ligger nærmest vår eiendom.

2. Tekniske installasjoner og oppbygg på tak (§ 3.2 – dispensasjon i B-01)

Vi er særlig bekymret for den samlede virkningen av takoppbyggene. Det søkes om heisoppbygg 0,6 m høyere enn den allerede romslige grensen på 3,5 m over gesims (heisoppløft opp til kote 86,20), i tillegg til ventilasjonspiper 1,7 m over gesims og pergolaer, og dette oppå en gesims som selv heves, jf. punkt 1.

Vi merker oss at heis- og trapperomsoppbygg ifølge redegjørelse F-02 bevisst benyttes for å gi bygget et mer vertikalt uttrykk.

Summen blir ruvende tekniske volumer som forsterker inntrykket av en ekstra etasje, og som blir godt synlige fra Gladengveien og fra vår eiendom. Vi ber om at heisoppbyggene holdes innenfor 3,5 m over gesims, at tekniske installasjoner samles og trekkes lenger inn fra gesimslinjen, og at de gis en dempet, lys fargesetting som reduserer den visuelle tyngden.

3. Gulvhøyde/sokkeletasje mot Gladengveien (§ 3.3 – dispensasjon i B-02)

Vi støtter intensjonen bak denne dispensasjonen. Vi deler søkers vurdering av at en høy sokkeletasje gir et tungt uttrykk mot gatebildet, og at en lavere, mindre fremtredende base gir bedre tilpasning til omgivelsene. Vi forutsetter at senkingen kompenseres innvendig og ikke medfører økt gesims- eller totalhøyde.

4. Fasadeuttrykk og materialbruk (jf. redegjørelse F-02)

Vi merker oss at prosjektet ifølge redegjørelse F-02 legger opp til en «rødlig teglstein» med industrielle referanser og en bevisst «opplevd soliditet», med pilastre, sprossevinduer og metalledaljing inspirert av industriarkitekturen. Vi er positive til tegl som hovedmateriale og til at Ensjøs historie fortolkes, men mener det valgte uttrykket blir for tungt og mørkt for denne delen av Gladengveien, som i dag har et lyst og vennlig preg (jf. Locus-byggene i lys tegl).

Vi ber om at det velges en lysere teglstein og fugesetting, og at det tunge industripreget dempes – for eksempel gjennom lettere vindusløsninger, slik at ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse i gata. Vi ber kommunen vektlegge hensynet til tilpasning til omgivelsene ved behandlingen.

5. Sol- og skyggevirkninger for Gladengveien 15

Søknaden anfører at høydeøkningen gir «minimale» konsekvenser for slagskygger.

Som direkte nabo i nordøst ber vi om en konkret sol- og skyggeanalyse for Gladengveien 15, som viser forskjellen mellom regulerte og omsøkte gesimshøyder for våre fasader og uteoppholdsarealer gjennom året. Vi minner om at tap av sol og lys for nabo er en ulempe som også vurderes etter grannelova § 2, og at en byggetillatelse ikke fritar tiltakshaver for naboettslige forhold.

6. Balkonger ut over formålsgrensen (§ 3.2 – dispensasjon i B-01)

Vi merker oss at det søkes dispensasjon for balkonger som krager ut over formålsgrensen på fasade nordvest (D20-A og D20-B). Vi ber om at nærhet og innsyn mot vår eiendom vurderes konkret.

7. Parkering (§ 3.8 – dispensasjon i B-03)

Søknaden viser til «60 parkeringsplasser i Gladengveien 15» som del av begrunnelsen for at parkeringsbehovet er dekket i området, og for at fordelene ved redusert parkeringsdekning er klart større enn ulempene.

Vi presiserer at dette anlegget er en selvstendig næringsseksjon i vårt sameie med per i dag 60 plasser, som drives kommersielt til markedsleie. Til høsten planlegges at 12-13 av disse plassene skal selges, og næringsseksjonen vil etter dette disponere 47-48 parkeringsplasser.

Anlegget er ikke en offentlig tilgjengelig ressurs som kan legitimere lavere parkeringsdekning i Gladengveien 9, og vårt sameie har ikke samtykket til at anlegget skal fungere som avlastningsparkering for nytt prosjekt.

Vi understreker videre at leieinntektene fra plassene tilfaller eier av næringsseksjonen, mens vedlikeholdet av felles infrastruktur som kjøreveier og porter inn til anlegget bekostes av vårt sameie.

Brukernes betaling avlaster derfor ikke sameiets kostnader. Dersom prosjektet forutsetter at beboere eller besøkende i Gladengveien 9 skal dekke sitt parkeringsbehov gjennom vårt anlegg, innebærer det økt press, slitasje og vedlikeholdskostnader på infrastruktur som vårt sameie alene finansierer, uten noen motytelse.

Dette er en ulempe for oss som nabo som må hensyntas i vurderingen etter plan- og bygningsloven § 19-2, og som taler mot at vilkåret om klar overvekt av fordeler er oppfylt.

Vi ber om at premissen korrigeres, og at parkeringsdekningen vurderes uten å bygge på tilgang til vårt anlegg.

8. Rekkefølgekrav og opparbeidelse av friområder

Vi viser til Eiendoms- og byfornyelsesetatens uttalelse i saken, og slutter oss til påminnelsen om rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanens § 11.1, jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10.

Før igangsettingstillatelse gis, må blant annet friområdene Petersborgaksen (F1) og Østre parkdrag (F2) være sikret opparbeidet i tråd med reguleringen.

I vårt sameie har vi over flere år erfart at boligbebyggelsen i området er blitt oppført mens de tilhørende parkene og friområdene har latt vente på seg. Dette er nettopp den situasjonen rekkefølgekravene skal hindre. Vi ber derfor om at rekkefølgekravene i § 11.1 håndheves fullt ut for felt D20.

Vi merker oss at EBY varsler at det vil bli nødvendig med dispensasjon fra rekkefølgekravene i § 11.1. Vi vil på det sterkeste motsette oss en slik dispensasjon. Etter vårt syn gjør hensynene bak rekkefølgebestemmelsen seg fortsatt gjeldende med styrke, og vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 vil ikke være oppfylt. Vi ber om å bli varslet og gitt anledning til å uttale oss dersom en slik dispensasjonssøknad fremmes.

Vi merker oss videre at utbyggingsavtalen fra 2007 bortfalt 31.12.2025, og at ny utbyggingsavtale ikke foreligger. Vi ber om å bli holdt orientert om, og gitt anledning til å uttale oss i, prosessen med ny utbyggingsavtale, jf. plan- og bygningsloven § 17-6.

9. Tilkomst til byggetomta og anleggstrafikk via Teglverkskroken

Vi forstår det slik at anleggstillkomst til nordre del av byggeplassen, herunder utkjøring av masser, vil kunne skje via Teglverkskroken, i påvente av at ny vei mellom de to byggene opparbeides.

Teglverkskroken benyttes daglig av beboerne i vårt sameie til ferdsel både med kjøretøy og til fots. Det nyopparbeidede Østre parkdrag (friområde F2) ligger dessuten inntil tomta, med trapp ned til Teglverkskroken, slik at det er betydelig gjennomgangstrafikk av gående til og fra parken.

Erfaringsmessig medfører masseuttransport betydelig støv og tilgrising, i tillegg til slitasje og trafikksikkerhetsrisiko der tunge anleggskjøretøy blandes med myke trafikanter. Vi ber om at anleggstrafikk ikke rutes over Teglverkskroken. Subsidiært ber vi om at det stilles vilkår om en anleggsplan som ivaretar:

- Fysisk og tydelig skille mellom myke trafikanter og anleggstrafikk, med sikker kryssing ved trappen fra Østre parkdrag,
- Tiltak mot støv og tilgrising (hjulvask, regelmessig kosting/spyling),
- Tidsavgrensning av anleggstrafikk og massetransport,
- Tilstandsregistrering av veien før og etter anleggsperioden, med ansvar for utbedring av skade og slitasje.

Vi viser til at tiltakshaver etter grannelova § 5 plikter å sørge for «turvande føregjerder» mot rystelser, tilgrising og andre skadevirkninger på naboeiendom, og at unødvendige eller urimelige ulemper er i strid med grannelova § 2. Vi understreker også at anleggsgjennomføringen ikke må undergrave bruken av det nyopparbeidede Østre parkdrag, jf. hensynet bak rekkefølgekravene omtalt i punkt 8.

10. Rystelsesmåling, tilstandsregistrering og setningskontroll

Anleggsarbeidene vil kunne omfatte spunting, peling, graving og eventuelt sprengning nær vår eiendom. Slike arbeider kan gi rystelser og setninger som medfører sprekker og skade på bygningsmasse. Vi viser til at tiltakshaver etter grannelova § 5 plikter å iverksette nødvendige forholdsregler mot rystelser og siging på naboeiendom, og at det etter grannelova § 9 gjelder et objektivt erstatningsansvar for skade som påføres naboeiendommen ved slike arbeider.

Vi ber om at det som vilkår stilles krav om følgende:

- **Forhåndsbesiktigelse** (tilstandsregistrering) av bygningene i vårt sameie før arbeidene starter, utført av nøytral tredjepart, med foto-/videodokumentasjon.
- **Rystelsesmåling** under spunting, peling, graving og eventuell sprengning, med vibrasjonsmålere montert på våre bygninger, fastsatte grenseverdier i tråd med Norsk Standard NS 8141, og rutiner for varsling og stans ved overskridelse.
- **Setnings-/deformasjonskontroll** dersom grunnforholdene tilsier det, med målepunkter på vår bebyggelse.
- **Etterbesiktigelse** etter at arbeidene er avsluttet, og en klar ordning for melding og håndtering av eventuelle skader.

Vi ber om å bli holdt orientert om, og få tilgang til, resultatene fra besiktelser og målinger.

11. Om varslingsfristen

Vi vil bemerke at nabovarselet er sendt 6. juli med merknadsfrist 20. juli, altså lovens minimumsfrist på to uker, jf. plan- og bygningsloven § 21-3, midt i den sentrale ferieperioden. For et sameie som må behandle en så omfattende sak, med flere dispensasjoner, i styret, gir dette svært begrenset tid til en forsvarlig behandling. Vi ber Plan- og bygningsetaten hensynta dette ved behandlingen.

12. Avslutning

Vi ber om at merknadene tas med i den videre vurderingen av dispensasjonene og byggesaken, og om å bli holdt orientert om vedtak i saken.

Med vennlig hilsen

Ragnhild S. Folgerø
styreleder

Gla'enga Eierseksjonssameie