



OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon
Siri Kjeldaas, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Sørengaia 122 - 144 - klage på avslag på innglassing av balkonger

Vi viser til kommunens oversendelse datert 26. oktober 2021. Statsforvalteren beklager den lange saksbehandlingstiden i saken, noe som i hovedsak skyldes behov for innhenting av ytterligere uttalelser/opplysninger.

Kommunens vedtak av 24. mars 2021 i sak 202102389 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra TM Byggtek AS på vegne av Sørenga 5 Sameie om innglassing av balkonger.

Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune avsto søknaden den 24. mars 2021.

Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker i brev datert 28. april 2021. Klager har i hovedsak anført at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i henhold til plan- og bygningsloven § 29-2. I denne saken medfører avslaget at en liten visuell endring som ikke er uvanlig i området vektet betraktelig tyngre enn hensynet til beboerne i sameiet., og at det bør stilles spørsmål ved eventuell saklighet i kommunens forskjellsbehandling av de ulike sameiene dersom avslaget i denne saken blir stående. Det vises til klagen i sin helhet.

Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune tok ikke klagen til følge i oversendelsen til Statsforvalteren av 26. oktober 2021.

Den 10. desember 2021 sendte klager inn ytterligere anførsler gjennom Advokatkontoret i USBL. Det ble i hovedsak anført at zip screens ikke er en optimal løsning mot støy, vind og luftforurensning og forhindrer først og fremst innsyn. Det er i tråd med § 4 i reguleringsplan om skjerming av



uteoppholdsarealer, samt reguleringsbestemmelser S-4099 § 5.6, § 9.2 og § 9.6, om at uteoppholdsarealer skal skjermes mot støy, forurensning og andre lokalklimatiske forhold. Dette må veie tyngre enn kommunens syn på fasadeendringen. Det vil også komme støy fra utbyggingen av Grønlikaia. Kommunen har ikke i tilstrekkelig grad hensyntatt beboernes behov for skjerming, og har dessuten lagt uriktig faktum til grunn når de har sammenlignet med bygningsfasader uten skjemmende zip screens. Dette er en saksbehandlingsfeil som bør medføre ugyldighet. Det vises til brevet i sin helhet.

I brev av 5. januar 2022 bemerket plan- og bygningsetaten at de ikke kunne se at det fremkom nye momenter som talte for at det skulle gis tillatelse i brevet av 10. desember 2021.

Kommunal- og distriktsdepartementet har delegert myndigheten etter plan- og bygningsloven § 1-9 som klageinstans til Statsforvalteren.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren ser slik på saken

Saken gjelder en eiendom på 2240 m² på Sørenga i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

I Oslo kommunes kommuneplan 2015, Oslo mot 2030; Smart, trygg og grønn, vedtatt 23. september 2015, er eiendommen avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende. Videre er eiendommen regulert til underformål bolig/forretning/kontor i reguleringsplan 18709 (Sørengutstikkeren), vedtatt 26. august 2009. Videre opplyser kommunen at felt D1b-7 er avsatt til byggeområder for bolig, forretning, kontor, bevertning; allm.formål (kultur, undervisning, idrett) i bebyggelsesplan S-4099 jf. bebyggelsesplan 18709 § 3.

Kommunen har avslått søknaden fordi de vurderer at tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 29-2 om visuelle kvaliteter, som fastsetter at «[e]thvert tiltak (...) skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bebygde og naturlige omgivelser og plassering.»

Vurderingen av visuelle kvaliteter hører inn under forvaltningens frie skjønn, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-08). Departementet uttaler på side 230 i forarbeidene at de lokale bygningsmyndigheter må anses best egnet til å foreta den skjønnsmessige vurderingen, basert på lokal byggeskikk og lokalpolitisk styring av den visuelle utviklingen i kommunen. Klageorganet skal «ta hensyn til det kommunale selvstyret i sin vurdering, slik at det ikke uten videre kan sette til side et kommunalt vedtak fordi klageorganet selv vurderer forholdet noe annerledes.» Det følger av dette at Statsforvalteren skal utvise tilbakeholdenhet ved å overprøve kommunens vurdering av visuelle kvaliteter.

Det nærmere vurderingstemaet for kommunens skjønnsmessige vurdering følger også av forarbeidene (på samme side):

«Holdbarheten av den faglige begrunnelsen for de valgte elementer som påvirker tiltakets utseende, som høyde, volum, materialvalg, samspill mellom flater, vil være det sentrale elementet i vurderingen av om kvalitetskravet er ivaretatt. I tillegg legges det opp til flere elementer i vurderingen.»



Oslo kommune har vurdert de visuelle kvalitetene ved det omsøkte tiltaket slik i avslaget av 24. mars 2021:

«Sørengkaia 122-144 er kledd med tegl på samtlige fasader inklusive terrasse- og balkongbrystninger. Uthulingene for balkongene gir fasaden en rytme og pauser, som er en vesentlig del av den arkitektoniske utformingen. I rammetillatelsen, gitt 02.08.2012, kan man blant annet lese:

«Denne helhetlige og gjennomførte detaljeringen av fasadene gir derved kvartalet et tydelig ensartet tegluttrykk og følger således opp de opprinnelige intensjonene om homogenitet i fasadematerialer og uttrykk slik det opprinnelig lå til grunn for bebyggelsen på Sørengustikkeren.»

Selv om glass er delvis gjennomsiktig er det også et synlig material som oppleves å lukke bygningens inntrukne rom, i samme grad som vinduer gjør med innvendig oppholdsrom. Boligblokken er allerede et stort volum plassert som en tydelig og synlig form i landskapet. Utfylling av eksisterende fasadedybde vil ikke ivareta overgangene til nærliggende bebyggelse. Etter tiltaket vil bygningens fjern- og nærvirkning oppleves som mer massiv, dominerende og mindre tilpasset eksisterende bebyggelsesstruktur og landskap.

I denne konkrete saken mener vi at byggverkets fasadeelementer som bryter det store volumet må ivaretas, slik at blokken ikke blir for dominerende i seg selv og i forhold til sine omgivelser. Innglassing av balkongene vil gjøre blokken mer massiv og ensformet, og vi kan av den grunn ikke se at tiltaket tilfører gode visuelle kvaliteter til bygningen i seg selv, eller til dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Balkongveilederen åpner vanligvis ikke opp for innglassing av balkonger da dette endrer balkongenes funksjon og uttrykk radikalt, og dermed innvirker negativt på fasadens estetiske og kulturelle verdier. I balkongveileder, utarbeidet av kommunen i samarbeid med Byantikvaren, revidert mai 2015, kan man lese følgende:

«Innglassing av balkonger bør unngås. Dette gjelder særlig for bebyggelse med høy bevaringsverdi. For balkonger langs støyutsatte veier kan innglassing vurderes.»

Selv om bygningen ikke har bevaringsverdi, bør altså innglassing unngås. Dette fordi det vil tilsidesette en tydelig intensjon i den arkitektoniske utforming av bebyggelsen.

Ansvarlig søker opplyser at bakgrunnen for innglassing er at bygget ligger værutsatt og at det er utfordringer med støy fra det offentlige badeanlegget, noe som gjør dagens balkonger mindre brukervennlige for beboerne. Problemstillingen veier imidlertid ikke tyngre enn den visuelle kvaliteten for området.

Plan- og bygningsetaten vektet brukskvalitet og oppfyllelse av tekniske krav opp mot eventuell bevaringsverdi og visuelle kvaliteter. Relevant for vår vurdering er da i hvilken grad eksteriøre endringer vil være nødvendig for å sikre tilfredsstillende kvalitet for beboerne. I dette tilfellet har vi vurdert at innglassing av balkongene ikke er nødvendig for å tilfredsstille forskriftskrav, og vil ikke øke bokvaliteten tilstrekkelig til at dette veier tyngre enn de negative konsekvensene tiltaket får for byggverkets visuelle kvaliteter.

Innglassingen av balkongen kan gi en uheldig presedensvirkning i lignende saker.»



Klager har på sin side anført at det visuelle uttrykket med innglassing fortsatt vil være godt. Glass går igjen i byggets fasader og vil ikke medføre at bygget virker større eller massivt. Det er også et mindre ruvende alternativ enn såkalte zip screens. Innglassing er heller ikke ukjent i området og er av stor betydning for beboerne. Det er mye støy fra brukere av Sørrenga badebasseng, også på kvelds- og nattestid. Klager har også vist til en uttalelse fra Felix Arkitekter AS av 25. oktober 2017, der det i tillegg til støyproblemer også er vist til at eiendommen er værutsatt.

Statsforvalteren vil bemerke at som nevnt over er vurderingen i plan- og bygningsloven § 29-2 underlagt kommunens frie skjønn. Det skal i utgangspunktet mye til for at Statsforvalteren overprøver kommunens frie skjønn, såfremt dette fremstår som forsvarlig, og vedtaket for øvrig ikke er beheftet med uriktig lovtolkning, feil faktum eller saksbehandlingsfeil.

Kommunen har etter Statsforvalterens vurdering brukt bestemmelsen riktig. Det er ingen holdepunkter for at det er lagt til grunn feil faktum, og kommunen har gitt en utførlig begrunnelse av sin skjønnsanvendelse. Det fremstår således om en forsvarlig vurdering, og Statsforvalteren kan ikke finne holdepunkter for å sette den til side.

Når det gjelder spørsmålet om presedens, vil Statsforvalteren bemerke at dette er et generelt hensyn i forvaltningssaker, som har sitt utspring i likebehandlingsprinsippet. Forvaltningen har en plikt til å behandle borgerne likt gjennom å føre en forsvarlig og konsekvent praksis, og bør derfor alltid ha for øye at enkeltvedtak kan få ringvirkninger i senere saker. I denne saken har kommunen uttalt at de mener det er fare for presedens for tilsvarende innglassing i lignende saker. Statsforvalteren viser til at plan- og bygningsetaten har betydelig erfaring med å kunne vurdere hvilke tiltak som vil kunne få presedensvirkninger, og vi finner dermed å kunne legge dette til grunn. Klagen har dermed ikke ført frem på dette punktet.

I klagen er det også fremsatt en del anførsler om støy og værbelastning. Statsforvalteren har forståelse for at det kan være en del støyvirkning fra badet på Sørrenga. Vi finner imidlertid ikke at dette er tilstrekkelig til å overprøve kommunens vurderinger av tiltakets visuelle kvaliteter.

Slik vi forstår det, foreligger det dessuten et godkjent alternativ (zip screens) som også skal skjerme mot støy, støv, nedbør og vind. Klager har riktignok anført at dette ikke gir så god beskyttelse og dessuten er langt mer skjemmende enn innglassing. Kommunen har fått seg forelagt dette argumentet, men har vurdert at dette ikke stiller saken i et annet lys. Statsforvalteren finner på dette grunnlaget ikke å kunne overprøve kommunens vurdering av de respektive alternativenes visuelle kvaliteter.

Kommunen har også vist til at Byantikvaren i balkongveilederen uttaler at innglassing bør unngås med mindre balkongene ligger langs støyutsatte veier, noe som ikke er tilfelle her. Etter Statsforvalterens oppfatning må Byantikvarens syn tillegges betydelig vekt.

Klagen har etter dette ikke ført frem.



Konklusjon

Kommunens vedtak av 24. mars 2021 i sak 202102389 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 34.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Anne Danielsen Haugland
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Siri Kjeldaas
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

SØRENGA 5 SAMEIE

TM BYGGTEK AS

LUMON NORGE AS

Advokatkontoret i USBL v/Anne Christine
Ramsdal

Postboks 8944 Youngstorget 0028 OSLO

Gjesdalvegen 429 4334 ÅLGÅRD

Postboks 83 Skjetten 2026 SKJETTEN

Postboks 8944 Youngstorget 0028 OSLO