



Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

MOTTATT

01 FEB. 2017

Jasmina

Oslo kommune, plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Juridisk avdeling

Tordenskiolds gate 12
Postboks 8111 Dep, 0032 OSLO
Telefon 22 00 35 00
fmoapostmottak@fylkesmannen.no
www.fmoa.no
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.: 201604154
Deres dato: 8.9.2016
Vår ref.: 2017/58-4 FM-J
Saksbehandler: Anja Lisland
Direktetelefon: 22 00 35 72

Dato: 30.01.2017

Vedtak i klagesak om oppføring av balkonger - Oslo kommune - Hammerstadsgate 16-20 - gnr. 46 bnr. 18

Fylkesmannen viser til kommunens oversendelse datert 8.9.2016.

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at saken har fått nytt saksnummer her. Det nye saksnummeret er 2017/60.

Saken gjelder søknad fra Balkongteam AS om tillatelse til oppføring av 14 balkonger i Hammerstadsgate 16-20 på ovennevnte tomt. Tiltakshaver er boligaksjeselskapet Solvang Park AS.

Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune godkjente søknaden den 18.7.2016.

Vedtaket ble påklaget av Randi Guri Arnesen i e-post datert 8.8.2016, med ytterligere merknader innsendt den 18.8.2016, 19.8.2016 og 22.8.2016. Arnesen er beboer i Hammerstadsgate 16, og er medaksjonær i boligselskapet Solvang Park AS.

Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune tok ikke klagen til følge i oversendelsen til Fylkesmannen 8.9.2016.

Fylkesmannen mottok tilsvaret til klagen fra Solvang Park AS den 26.10.2016. Vi mottok ytterligere merknader til saken fra Randi Guri Arnesen den 29.10.2016, 1.11.2016 og 3.11.2016.

Randi Guri Arnesen anmodet Fylkesmannen om utsatt iverksetting av kommunens vedtak av 18.7.2016 i e-post datert 17.11.2016.

Fylkesmannen besluttet den 21.11.2016 at vedtaket ikke skal gis utsatt iverksetting.

Vi mottok ytterligere merknader til saken fra Randi Guri Arnesen den 11.12.2016, 22.12.2016, 23.12.2016 og 2.1.2017.

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



Fylkesmannen er klageinstans for kommunale vedtak etter plan- og bygningsloven, jf. Kommunal- og regionaldepartementets brev av 28.9.2009 og Miljøverndepartementets rundskriv T-2/09.

Fylkesmannen ser slik på saken

1. Nabovarsel

Klageren anfører at vedtaket er beheftet med saksbehandlingsfeil på grunn av naboer ikke er varslet om endringene i byggesøknaden.

Det følger av pbl. § 21-3 første punktum at naboer og gjenboere skal varsles av søker hvis ikke disse har skriftlig meddelt at de ikke har merknader til søknaden. Nabovarsel etter første ledd kan imidlertid unnlates når arbeidet «ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere», se pbl. § 21-3 annet ledd første punktum.

Balkongteam AS søkte den 18.3.2016 om oppføring av balkonger i Hammerstadsgate 16-20. Denne søknaden ble nabovarslet. Byggesøknaden ble revidert 27.6.2016. Endringene i byggesøknaden består i at balkongene som er omsøkt plassert i byggverkets 1. etasje fjernes, og endringer på balkongenes utforming, ved at rammen rundt balkongene lakkres i samme farge som fasaden og at balkongene monteres i en kompositthimling med betonglignende struktur. Balkongene som er omsøkt vender mot byggets bakgård og endringene i byggeprosjektet er små. Det er Fylkesmannens syn at endringene i det reviderte prosjektet berører naboer eller gjenboere i liten karakter, og at nabovarsel kan unnlates etter pbl. § 21-3 annet ledd første punktum. Klagerens anførsel på dette punkt fører ikke frem.

2. Visuelle kvaliteter

Klageren anfører at tiltakene vil svekke bygningens arkitektoniske uttrykk. Anførlene går i hovedsak ut på at bygningen har en alder og stilart som er bevaringsverdig, og at balkongene bl.a. sett hen til dets usymmetriske plassering vil forringe boligbyggets stilart og gi fasaden et uryddig preg. Det er også vist til at dekor på byggverkets fasadeliv kan gå tapt med balkongene.

Pbl. § 29-2 lyder som følger:

«Ethvert tiltak etter kapittel 20 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 bygde og naturlige omgivelser og plassering».

Bygningsmyndighetene har etter denne bestemmelsen en plikt til å påse at tiltakets eksteriørmessige utforming er i samsvar med lovens krav. Dersom tiltaket ikke innehar gode nok visuelle kvaliteter, gir bestemmelsen grunnlag for å avslå søknaden.

Bestemmelsen fastsetter to krav, tiltaket må ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til dets omgivelser. I forarbeidene er det gitt nærmere anvisning på hva som skal tas i betraktning i vurderingen. Det fremgår her at:

«Kravet i bestemmelsen er at alle tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter. Med dette menes at bygningen gjennom sin form gir uttrykk for sin funksjon, og at andre visuelle kvaliteter



skal ivaretas i prosjektering og utførelse, som samspill mellom volum og høyde, fasadeuttrykk med videre. Kravet til god kvalitet skal også tolkes relativt i forhold til tiltakets størrelse og synlighet. Det vil således innebære at en større boligblokk eller kontorbygg vil måtte underkastes et strengere regime enn en enebolig eller kiosk.

Det er videre stilt krav om at tiltaket skal ha gode visuelle kvaliteter i forhold til de bygde og naturlige omgivelser det skal plasseres i. Dette er et selvstendig krav. Selv om et tiltak i seg selv har gode kvaliteter, er det ikke sikkert at det kan plasseres i alle typer omgivelser. Det kreves ikke at det skal være helt likt sine bygde omgivelser, også kontraster kan være positive, men avvikene må fremstå som faglige begrunnende valg fremfor tilfeldig utforming.»

I det påklagede vedtak har kommunen vurdert at tiltaket innehar tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2. Fra dens vurdering hitsettes:

«Balkongene skal utføres med betongliknende dekke med samme farge som bygningens fasade, med sortlakkert spilerekkverk. Balkongene har en dybde og bredde som er anpasset fasadens rytme. Det etableres ikke balkonger til alle leilighetene i vinduskolonnene Plan- og bygningsetaten anser at det ikke foreligger så store bevaringsverdier at vi kan påtvinge beboere å anskaffe balkong for å få komplett balkongantall og symmetri. Ved godkjenning av de omsøkte balkongene har vi lagt grunnlaget for komplettering av balkonger i ettertid. Plan- og bygningsetaten anser at de omsøkte balkongene har en størrelse, plassering og utforming som har tilfredsstillende visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2.»

Kommunen har tatt i betraktning bygningens bevaringsverdi og at en med det omsøkte tiltaket ikke vil oppnå en symmetrisk plassering av balkonger. Den har likevel kommet til at tiltaket i seg selv og i forhold til omgivelsene har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2, sett hen til balkongenes utforming, størrelse og plassering. Det er søkt om 14 balkonger. Balkongene krager 1,5 meter ut fra bygningens fasadeliv og har en lengde på 3 meter. De fleste balkongene er plassert overfor hverandre i horisontale rekker. Balkongene er som kommunen har påpekt omsøkt med en betongliknende ramme i samme farge som bygningens fasade, med sortlakkert spilerekkverk. Boligbygget er ikke regulert til bevaring og ikke oppført på gul liste for bevaringsverdige bygg. Fylkesmannen slutter seg til kommunens syn at balkongene har en dybde, bredde, utforming og plassering som er tilstrekkelig tilpasset byggverkets fasade. Kommunen har slik vi ser det vektlagt saklige og relevante momenter i vurderingen etter pbl. § 29-2, og Fylkesmannen finner ikke grunn til å sette kommunens vurdering til side. Klagerens anførsel om at tiltaket ikke er i samsvar med plan- og bygningslovens visuelle krav fører ikke frem.

3. Byggtekniske forhold

Klageren anfører at veggene på boligbygget ikke er tilstrekkelig holdbare for å tåle belastningen av balkonger, og viser i hovedsak til vedlagt rapport.

I det påklagede vedtak har kommunen lagt til grunn tiltakshaverens opplysninger om at tiltaket er i samsvar med tekniske krav. Den har videre opplyst at eventuelle forhold i strid med plan- og bygningsloven som av kommunen avdekkes ved tilsyn eller på annen måte, kan være til hinder for at midlertidig brukstillatelse kan gis, samt at midlertidig brukstillatelse ikke kan gis ved



umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet og at kommunen i slike tilfeller kan kreve sikkerhetsstillelse etter pbl. § 21-10 tredje ledd for utbedring av feil og mangler.

Når en byggesøknad er fullstendig skal kommunen gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven, forskrift eller plan vedtatt i medhold av loven, jf. pbl. § 21-4 første punktum. Videre fremgår det av annet punktum at kommunen i saksbehandlingen skal legge til grunn tiltakshaverens eller det ansvarlige foretaks opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav.

Byggteknisk forskrift stiller en rekke tekniske krav til byggverk, herunder krav til konstruksjonssikkerhet. Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket oppfyller gjeldende tekniske krav, og det klare utgangspunkt er da at kommunen skal legge dette til grunn ved behandlingen av byggesøknaden. Av forarbeidene til pbl. § 21-4 fremgår at det er kun i de tilfeller hvor det ikke er tvilsomt at et bygg er prosjektert i strid med tekniske krav, at kommunen kan avslå byggesøknaden med hjemmel i byggteknisk forskrift. Det er forutsatt at tvil om oppfyllelse av tekniske krav heller bør forfølges ved tilsyn, og ikke ved søknadsbehandlingen.¹

Vi har merket oss rapporten utarbeidet av Høyer Finseth AS, hvor det er opplyst at det bygningen har setningssprekker og at balkonger ikke bør plasseres over disse. Fylkesmannen kan imidlertid ikke se at denne dokumentasjonen eller øvrige faktiske opplysninger i saken tilsier at det er åpenbart at balkongene vil oppføres i strid med tekniske krav. Det at kommunen har lagt til grunn ansvarlig søkers opplysninger om at tiltaket oppfyller gjeldende tekniske krav, og at evt. tekniske avvik må forfølges ved tilsyn eller på annen måte, er slik vi ser det ikke en feil. Klagerens anførsel på dette punkt fører ikke frem.

4. Privatrettslige forhold

Klageren bemerker at de omsøkte balkongene er omstridt i aksjeselskapet Solvang Park AS, som er tiltakshaver i denne saken. Det vises videre til at styret har tilbakeholdt informasjon i saken om byggesøknaden, samt at styret har tatt penger fra aksjeselskapets fellesgjeld for innkjøp av balkonger. Videre har klageren henvist til aksjeloven § 5-21 hvor det fremgår at «generalforsamlingen ikke kan treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning», og at aksjeselskapet har foretatt en «fordeling» av aksjer til den enkelte aksjonær, jf. aksjeloven § 5-19.

Til dette har Solvang Park AS i bemerket at:

«Det er ikke riktig at flertallet i boligaksjeselskapet ikke ønsker balkonger. Generalforsamlingen har behandlet det omtalte tiltaket ved til sammen 4 generalforsamlinger. 26.05.2015 ble det vedtatt 78 % av fremmøtte aksjer at styret skulle iverksette innsending av søknad om rammetillatelse. 18.10.2016 vedtok 65 % av fremmøtte aksjonærer på nytt å igangsette bygging av det godkjente tiltaket».

Det følger av pbl. § 21-6 første og annet punktum at:

«Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter

¹ Prop. 99 L (2013-2014) s. 102



søknaden forutsetter, skal søknaden avvises. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.»

Den klare hovedregel at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår som «åpenbart» at tiltakshaveren ikke har de privatrettslige rettighetene som søknaden forutsetter, skal søknaden avvises. Dette tilsier at kommunen har en begrenset undersøkelsesplikt av disposisjonsretten.

Fylkesmannen har merket seg anførselene fra klageren, men kan ikke se at det er fremlagt argumenter som tilsier at det er åpenbart at tiltakshaveren har handlet utenfor rammen av reglene i aksjeloven og på dette grunnlag mangler de nødvendige privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter. Kommunen har slik vi ser det ikke plikt til å avvise byggesøknaden, jf. pbl. § 21-6. Anførselene fra klageren gjelder privatrettslige forhold som faller utenfor plan- og bygningslovens anvendelsesområde, og kommenteres derfor ikke ytterligere.

5. Støy

Klageren anfører at bruk av balkongene vil være til hinder for beboernes ro og rekreasjon, på grunn av opphold på balkongene. Til dette har kommunen bemerket at:

«Vi har forståelse for at balkonger mot bakgård for noen oppleves som en forringelse av en stille bakgård. Vi anser derimot at det ingen reell forskjell på den eventuelle støyen som oppstår når beboerne bruker bakgården sin eller når de bruker balkongene. Beboernes oppførsel når de bruker eiendommen[s] fellesarealer er uansett ikke et forhold som reguleres av plan- og bygningsloven, men av sameiets/borettslagets vedtekter eller ordensmyndigheten.»

Fylkesmannen viser til kommunens kommentar på dette punkt, og slutter oss til den.

6. Utførelsen av balkongene

Fylkesmannen bemerker at denne saken gjelder klage over vedtak om tillatelse for oppføring av 14 balkonger i Hammerstadsgate 12-14, på ovennevnte tomt. Spørsmålet om de godkjente balkongene er oppført i strid med gitt tillatelse må forfølges i en eventuell ulovlighetssak. Klagerens anførsel på dette punkt faller utenfor denne klagesaken og kommenteres derfor ikke ytterligere. Henvendelser om evt. ulovlige forhold må rettes til kommunen.



Slutning

Kommunens vedtak av 18.7.2016 stadfestes.

Fylkesmannens vedtak er endelig.

Kopi av denne avgjørelsen er sendt partene.

Med hilsen

Odd Meldal
fung. avdelingsdirektør

Anja Lisland
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Balkongteam AS

Randi Guri Arnesen

Solvang Park AS v/ Boligbyggelaget Usbl Oslo

Trondheimsveien 426

Hammerstads gate 16

Postboks 8944, Youngstorget

0953 OSLO

0363 OSLO

0028 OSLO





Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

MOTTATT

01 FEB. 2017

Jasmina

Juridisk avdeling

Tordenskiolds gate 12
Postboks 8111 Dep, 0032 OSLO
Telefon 22 00 35 00
fmoapostmottak@fylkesmannen.no
www.fmoa.no
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.: 201604152
Deres dato: 8.9.2016.
Vår ref.: 2017/60-3 FM-J
Saksbehandler: Anja Lisland
Direktetelefon: 22 00 35 72

Dato: 30.01.2017

Vedtak i klagesak om oppføring av balkonger - Oslo kommune - Kirkeveien 78 A-C - gnr. 46 bnr. 18

Fylkesmannen viser til kommunens oversendelse datert 8.9.2016.

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at saken har fått et nytt saksnummer her. Det nye saksnummeret er 2017/60.

Saken gjelder søknad fra Solvang Park om tillatelse til å føre opp 9 balkonger i Kirkeveien 78 A-C, på ovennevnte eiendom.

Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune godkjente søknaden den 28.6.2016.

Vedtaket ble påklaget av Pål William Smith i e-post datert 14.7.2016.

Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune tok ikke klagen til følge i oversendelsen til Fylkesmannen den 8.9.2016.

Fylkesmannen mottok tilsvaret til klagen fra Solvang Park AS v/USBL den 26.10.2016.

Fylkesmannen mottok merknader i saken fra Randi Guri Arnesen i e-poster datert 29.10.2016, 1.11.2016, 3.11.2016, 11.12.2016, 23.12.2016 og 2.1.2016.

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

Fylkesmannen er klageinstans for kommunale vedtak etter plan- og bygningsloven, jf. Kommunal- og regionaldepartementets brev av 28.9.2009 og Miljøverndepartementets rundskriv T-2/09.

Fylkesmannen ser slik på saken

1. Visuelle kvaliteter

Klageren anfører at balkongene ikke passer inn visuelt sett, og viser i den forbindelse til fravær av symmetri.



Pbl. § 29-2 lyder som følger:

«Ethvert tiltak etter kapittel 20 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 bygde og naturlige omgivelser og plassering».

Bygningsmyndighetene har etter denne bestemmelsen en plikt til å påse at tiltakets eksteriørmessige utforming er i samsvar med lovens krav. Dersom tiltaket ikke innehar gode nok visuelle kvaliteter, gir bestemmelsen grunnlag for å avslå søknaden.

Bestemmelsen fastsetter to krav, tiltaket må ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til dets omgivelser. I forarbeidene er det gitt nærmere anvisning på hva som skal tas i betraktning i vurderingen. Det fremgår her at:

«Kravet i bestemmelsen er at alle tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter. Med dette menes at bygningen gjennom sin form gir uttrykk for sin funksjon, og at andre visuelle kvaliteter skal ivaretas i prosjektering og utførelse, som samspill mellom volum og høyde, fasadeuttrykk med videre. Kravet til god kvalitet skal også tolkes relativt i forhold til tiltakets størrelse og synlighet. Det vil således innebære at en større boligblokk eller kontorbygg vil måtte underkastes et strengere regime enn en enebolig eller kiosk.

Det er videre stilt krav om at tiltaket skal ha gode visuelle kvaliteter i forhold til de bygde og naturlige omgivelser det skal plasseres i. Dette er et selvstendig krav. Selv om et tiltak i seg selv har gode kvaliteter, er det ikke sikkert at det kan plasseres i alle typer omgivelser. Det kreves ikke at det skal være helt likt sine bygde omgivelser, også kontraster kan være positive, men avvikene må fremstå som faglige begrunnende valg fremfor tilfeldig utforming.»

I det påklagede vedtak har kommunen vurdert at tiltaket kravene i pbl. § 29-2 er oppfylt. Fra dens vurdering hitsettes:

«Balkongene skal utføres med betongliknende dekke med samme farge som bygningens fasade, og med sortlakkert spilerekkverk. Balkongene har en dybde og bredde som er anpasset fasadens rytme. Det etableres ikke balkonger til alle leilighetene i vinduskolonnene. Plan- og bygningsetaten anser at det ikke foreligger så store bevaringsverdier at vi kan påtvinge beboere å anskaffe balkong for å få komplett balkongantall og symmetri. Ved godkjenning av de omsøkte balkongene har vi lagt grunnlaget for komplettering av balkonger i ettertid. Plan- og bygningsetaten anser at de omsøkte balkongene har en størrelse, plassering og utforming som har tilfredsstillende visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2.»

Tiltakshaveren har etter anmerkninger fra etaten omprosjektert balkongene, slik at de utformes med en ramme med betongliknende dekke lakkert i samme farge som fasaden og sortlakkert spilerekkverk. Kommunen har tatt i betraktning bygningens bevaringsverdi og at en med det omsøkte tiltaket ikke vil oppnå en symmetrisk plassering av balkonger. Den har likevel kommet til at tiltaket i seg selv og i forhold til omgivelsene har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2, sett hen til balkongenes utforming, størrelse og plassering. Det er søkt om 9 balkonger. Balkongene krager 1,5 meter ut fra bygningens fasadeliv og har en lengde på 3 meter. Balkongene er plassert overfor hverandre i horisontale rekker. Fylkesmannen slutter seg til kommunens syn at balkongene har en dybde, bredde, utforming og plassering som er tilstrekkelig



tilpasset byggverkets fasade og omgivelsene. Kommunen har slik vi ser det vektlagt saklige og relevante momenter i vurderingen etter pbl. § 29-2, og Fylkesmannen finner ikke grunn til å sette kommunens vurdering til side. Klagerens anførsel om at tiltaket ikke er i samsvar med plan- og bygningslovens visuelle krav fører ikke frem.

2. Byggtekniske forhold

Klageren stiller spørsmål ved om veggene på bygget er tilstrekkelig holdbare for å tåle belastningen av balkonger, og viser til at den ifølge rapport ikke er «så god». Det er også anført at lysforholdene til klageren, som er beboer i Kirkeveien 78 B, vil forverres ytterligere ved balkongene som oppføres.

I det påklagede vedtak har kommunen lagt til grunn tiltakshaverens opplysninger om at tiltaket er i samsvar med tekniske krav. Den har videre opplyst at eventuelle forhold i strid med plan- og bygningsloven som av kommunen avdekkes ved tilsyn eller på annen måte, kan være til hinder for at midlertidig brukstillatelse kan gis, samt at midlertidig brukstillatelse ikke kan gis ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet og at kommunen i slike tilfeller kan kreve sikkerhetsstillelse etter pbl. § 21-10 tredje ledd for utbedring av feil og mangler.

Når en byggesøknad er fullstendig skal kommunen gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven, forskrift eller plan vedtatt i medhold av loven, jf. pbl. § 21-4 første punktum. Videre fremgår det av annet punktum at kommunen i saksbehandlingen skal legge til grunn tiltakshaverens eller det ansvarlige foretaks opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav.

Byggteknisk forskrift stiller en rekke tekniske krav til byggverk, herunder krav til konstruksjonssikkerhet og lys til byggverk og rom for varig opphold. Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket oppfyller gjeldende tekniske krav, og det klare utgangspunkt er da at kommunen skal legge dette til grunn ved behandlingen av byggesøknaden. Av forarbeidene til pbl. § 21-4 fremgår at det er kun i de tilfeller hvor det ikke er tvilsomt at et bygg er prosjektert i strid med tekniske krav, at kommunen kan avslå byggesøknaden med hjemmel i byggteknisk forskrift. Det er forutsatt at tvil om oppfyllelse av tekniske krav heller bør følges ved tilsyn, og ikke ved søknadsbehandlingen.¹

Vi har merket oss rapporten utarbeidet av Høyer Finseth As, hvor det er opplyst at det bygningen har setningssprekker og at balkonger ikke bør plasseres over disse. Fylkesmannen kan imidlertid ikke se at denne dokumentasjonen eller øvrige faktiske opplysninger i saken tilsier at det er åpenbart at balkongene vil oppføres i strid med tekniske krav. Det at kommunen har lagt til grunn ansvarlig søkers opplysninger om at tiltaket oppfyller gjeldende tekniske krav, og at evt. tekniske avvik må følges ved tilsyn eller på annen måte, er slik vi ser det ikke en feil. Klagerens anførsel på dette punkt fører ikke frem.

3. Privatrettslige forhold

Klageren bemerker at det aktuelle tiltaket er omstridt i aksjeselskapet Solvang Park AS, som er tiltakshaver i denne saken. Det vises blant annet til at det ikke er aksjeselskapet som bærer kostnadene ved å bygge ut balkongene, men den enkelte aksjonær.

¹Prop. 99 L (2013-2014) s. 102



Til dette har Solvang Park AS i bemerket at:

«Det er ikke riktig at flertallet i boligaksjeselskapet ikke ønsker balkonger. Generalforsamlingen har behandlet det omtalte tiltaket ved til sammen 4 generalforsamlinger. 26.05.2015 ble det vedtatt 78 % av fremmøtte aksjer at styret skulle iverksette innsending av søknad om rammetillatelse. 18.10.2016 vedtok 65 % av fremmøtte aksjonærer på nytt å igangsette bygging av det godkjente tiltaket».

Det følger av pbl. § 21-6 første og annet punktum at:

«Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.»

Den klare hovedregel at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår som «åpenbart» at tiltakshaveren ikke har de privatrettslige rettighetene som søknaden forutsetter, skal søknaden avvises. Dette tilsier at kommunen har en begrenset undersøkelsesplikt av disposisjonsretten.

Ved behandlingen av klagen har kommunen vist til at:

«Eventuell uenighet internt i boligaksjeselskapet om gjennomføringen av prosjektet er et privatrettslig forhold som er kommunen uvedkommende, og vi bemerker at en tillatelse kun innebærer en rett og ikke en plikt til å bygge. Vi viser for øvrig til vedtaket, og vurderingene som fremkommer der».

Fylkesmannen kan ikke se at det er argumenter som tilsier at det er åpenbart at tiltakshaveren mangler de nødvendige privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter. Kommunen har slik vi ser det ikke plikt til å avvise byggesøknaden, jf. pbl. § 21-6 annet punktum. Vi slutter oss til kommunens syn at uenigheter i aksjeselskapet faller utenfor bygningsmyndighetens anliggende.

4. Plassering

Klageren anfører at balkonger vil forringe lysforholdene til byggets 1. etasje, hvor klageren bor.

Det følger av pbl. § 29-4 første punktum at byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.

Bestemmelsen gir ikke et selvstendig grunnlag for å avslå en søknad. Bygningsmyndighetene plikter imidlertid å ta «tilbørlig hensyn» til naboens interesser ved vurderingen av om byggverkets plassering og høyde kan godkjennes, jf. Ot.prp. nr. 27 (1982-1983) s. 19.

Videre fremgår det av rundskriv H-8/15 s. 8 at:

«Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshaverens ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt



sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve «kan»-skjønnet etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn).»

Balkongene krager 1,5 meter ut fra bygningens fasade og har en lengde på 3 meter. To av balkongene søkes oppført i byggverkets 2. etasje, og de resterende på byggverkets 3. og 4. etasje. Fylkesmannen har merket seg at beboere i leiligheter som er beliggende under etasjene med balkong, vil kunne få en reduksjon i dagslystilfang. Fylkesmannen kan imidlertid ikke se at balkongene i seg selv vil medføre en vesentlig reduksjon i lysforholdene, sett hen til balkongenes størrelse og plassering. En viss reduksjon i lysforhold er også påregnelig i tettbebygde, sentrale bystrøk. Kommunen har i det påklagede vedtak godkjent tiltakets plassering. Fylkesmannen finner ikke grunn til å sette kommunens konklusjon på dette punkt til side, jf. pbl. § 29-4 første punktum.

Fylkesmannen har mottatt flere opplysninger og anførsler i saken fra Randi Guri Arnesen, som er medeier i boligaksjeselskapet Solvang Park AS. Arnesen har ikke påklaget kommunens vedtak datert 28.6.2016. Fylkesmannen finner derfor ikke grunn til å kommentere anførselene som Arnesen har fremsatt.

Slutning

Kommunens vedtak av 28.6.2016 stadfestes.

Fylkesmannens vedtak er endelig.

Kopi av denne avgjørelsen er sendt partene.

Med hilsen

Odd Meldal
fung. avdelingsdirektør

Anja Lisland
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Balkongteam AS

Pål William Schmidt

Solvang Park AS v/Boligbyggelaget Usbl Oslo

Randi Guri Arnesen

Tronheimsveien 426

Kirkeveien 78 B

Postboks 8944 Youngstorget

Hammerstads gate 16

0953 OSLO

0364 OSLO

0028 OSLO

0363 OSLO



