



SAKSBEHANDLER
Kaare Stang, Juridisk seksjon
Bård Langvandslien, KRT-seksjon

VÅR DATO
09.09.2024

postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

VÅR REF.
24/02090-2

DERES REF.
24/185-5

DERES DATO
28.06.2024

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Att: Fredrik Granberg

Avgjørelse i klagesak - Falsens gate 22, gnr./bnr. 228/18, Oslo kommune - Birkelunden kulturmiljø - Klage på Byantikvarens vedtak, kulturminneloven § 20 tredje ledd; avslag på søknad om oppføring av balkonger på bakgårdsfasade i fredet kulturmiljø

Vi viser til oversendt klage, datert 15. mars 2024 på Byantikvarens vedtak av 23. februar 2024 med avslag på søknad om dispensasjon etter kulturminneloven § 20 for etablering av fem balkonger i Falsens gate 22 (ID 98360).

Klager / Klagerett

Klager er Balkongteam AS v/ Fredrik Granberg (heretter kalt "klager"). Firmaet klager på vegne av sameiet i Falsens gate 22 som er direkte part i saken. Klager har klagerett i.h.t. forvaltningsloven § 28 første ledd og klagen tas til behandling.

Omsøkt tiltak

På bakgårdsfasaden i Falsens gate 22 er det søkt om å etablere til sammen fem balkonger. Omsøkte balkonger har oppgitt mål 150 x 250 cm. De omsøkte balkongene søkes utført med rekkverk av stående spiler i svartlakkert galvanisert stål.

Klagens hovedmomenter

I klagen fremføres følgende momenter:

- Tiltaket vil ikke endre kulturmiljøet eller bakgårdsfasaden i vesentlig grad.
- Klager anser gårdsrommet som mye endret, jf. forskriftens vedlegg 1 punkt 2.
- Tiltaket vil føre til økt bokvalitet.

- Tiltaket vil ikke endre kulturmiljøet eller bakgårdsfasaden i vesentlig grad

Klager skriver at forskriften åpner opp for å tillate «mindre tiltak i eksteriøret til bygninger som er klassifisert i kategori A og B, så lenge tiltakene ikke vil endre eksteriøret eller kulturmiljøet for øvrig i vesentlig grad», jf. forskriftens § 7.3 b. En naturlig tolkning av ordlyden "vesentlig grad" oppstiller en høy terskel, og peker på at konsekvensene ved tiltaket må være store.

-Klager anser gårdsrommet som mye endret

Av forskriftens vedlegg 1 punkt 2, at for bygninger i klasse B kan balkonger tillates dersom bygningen vender mot en bakgård som er "mye endret". Ordlyden "mye endret" viser til en skjønnsmessig vurdering, hvor det er totaliteten som er avgjørende. I dag er det riktignok ikke balkonger mot dette gårdsrommet, men det er flere takterrasser, takopplett og en kolonne med franske dører med ytterrekkverk. Det er gjort flere endringer i bakgården etter opprinnelig stand. Den gamle stallbygningen er bygget på i nyere tid. I tillegg til tilbygget, er det et større takopplett på bygården. Gavlvegger er ikledd bølgeblikk og det er etablert nye lyktestolper i bakgården.

Tiltaket vil føre til økt bokvalitet

Klager skriver avslutningsvis at nye balkonger vil gi beboerne en etterlengtet, økt bokvalitet og gode utendørs oppholdsarealer.

Byantikvarens begrunnelse for vedtaket

Byantikvaren har blant annet gitt følgende begrunnelse for avslaget:

Forskriftens § 7.3 b. gir adgang til å tillate mindre tiltak i eksteriør til bygninger som er klassifisert i kategori A og B, dersom tiltakene ikke vil endre eksteriør eller kulturmiljøet for øvrig i vesentlig grad, jf. vedlegg 1. For gårder i kategori B kan det tillates balkonger mot bakgård, dersom bygningen vender mot en bakgård som er mye endret.

For å sikre konsistent behandling utarbeidet kulturminnemyndighetene i 2009 veilederen 'Birkelunden kulturmiljøfredning – Prioriterte bakgårdskvartaler'. Her ble alle gårdsrom i fredningsområdet gjennomgått og vurdert etter like kriterier. Gjennomgangen viser at endringer har funnet sted i samtlige gårdsrom, men endringsgraden varierer. Blant disse gårdsrommene i kulturmiljøet, peker veilederen ut fem som representative og som særlig egnet til å gi forståelse av helhet og sammenheng i kulturmiljøet.

Som nevnt ovenfor åpner fredningsforskriften § 7.3 for at det kan dispenseres fra fredning i.h.t. kulturminneloven § 20 tredje ledd. Det stilles to vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis; tiltaket kan ikke medføre et vesentlig inngrep, og det må foreligge et særlig tilfelle. Bestemmelsen er en kan-bestemmelse.

I denne saken vender bakgårdsfasaden mot et gårdsrom som er valgt ut som ett av få prioriterte gårdsrom som i størst mulig grad skal bevares i veilederen for bakgårdene i Birkelunden kulturmiljø, veileder fra 2009 som skal legges til i saksbehandlingen.

Riksantikvarens vurdering

Bygården i Falsens gate 22 er del av Birkelunden kulturmiljø som er fredet i forskrift av 28. april 2006 med hjemmel i kulturminneloven § 20 første ledd.

Fredningen av Birkelunden kulturmiljø har som formål å bevare et bymiljø fra andre halvdel av 1800-tallet som har nasjonal interesse for hovedstadens kulturhistorie, arkitektur- og byplanhistorie. Kulturmiljøet skal bevares som historisk kildereferanse, og skal formidle forståelse om tidsperioden og dens fysiske uttrykk til nålevende og framtidige generasjoner. Som samlet kulturmiljø representerer Birkelunden viktig vitenskapelig kildemateriale for kunnskap og forskning i 1800-tallets byplanlegging og murgårdsarkitektur.

Fredningen av kulturmiljøet skal sikre de eldre bygningenes utvendige arkitektur, materialbruk og detaljering gjennom bevaring av eksteriøret. Den skal videre sikre den opprinnelige eller eldre detaljeringen i de offentlige uterommene, og så langt det er mulig i de private uterommene.

Forskriftens kapittel 1 § 3 deler bygårdene inn i tre klasser etter grad av opprinnelighet; klasse A, B og C. Bygården Falsens gate 22 er som flesteparten av murgårdene klassifisert under klasse B, som omfatter 1800-tallsbygninger som går fra å være godt bevarte med få endringer i eksteriøret til andre gårder som har fått større endringer i eksteriøret. Bygården i Falsens gate 22 er også del av kvartal nummer 13 som er et av fem prioriterte gårdsrom som i størst mulig grad skal beholdes som på frednings-tidspunktet.

I forskriftens vedlegg 1; 'Behandling av søknadspliktige tiltak i bygårdene, jf. forskriften del 2 § 7 nr. 3 dispensasjon', heter det i Innledning om balkonger: "Mot bakgård / Klasse B: Dersom bygningen vender mot en bakgård som er mye endret, kan balkonger tillates".

I søknaden gis det begrunnelse om at bakgårdsmiljøet allerede er mye endret, og klager mener at forskriften dermed bør åpne for at det kan gi tillatelse.

Riksantikvaren ser at det er gjort enkelte endringer i denne bakgården. Mot det samlede kvartalsbakgårdsrom har noen bakgårdsfader fått noen mindre takopplett og enkelte takterrasser, slik klager skriver. I denne saken vurderer vi likevel at det er et avgjørende hovedpoeng at denne bakgården er ett av fem prioriterte gårdsrom som fortsatt skal

søkes bevart i hovedtrekk slik det var opprinnelig i mest mulig grad og slik det var på fredningstidspunktet.

Bakgården i Falsens gate 22 er dermed et av fem prioriterte gårdsrom som skal bevares, noe som påvirker dispensasjonspraksis. Riksantikvaren vil ut over dette bemerke at de fem omsøkte balkongene ville bli et dominerende volum som ville ha endret uttrykket i bakgården i vesentlig grad. Det er positivt at forslaget har gitter løsning som gir transparent effekt. Men med omsøkt størrelse på 3,75 kvadratmeter per stykk, ville disse balkongene ruve på fasaden og i stor grad endre bakgårdsfasadens uttrykk. De omsøkte balkongenes størrelse vil bli dominerende på fasadeveggen, sett nede fra gårdsrommet, selv om verandagjerdene skulle utføres transparent med gitter. Gulvene på de 3,75 kvm store balkongene vil danne omfattende utkragende flater som i stor grad ville endre fasadens visuelle virkning mot gårdsrommet, sett nedenfra. Bakgården i Falsens gate 22 er som over nevnt ett av de prioriterte gårdsrom som i størst mulig grad skal bevares. Vi vurderer at slike balkonger i denne bakgården blir et vesentlig inngrep.

Riksantikvaren deler derfor ikke klagers syn om at tiltaket ikke vil endre kulturmiljøet eller bakgårdsfasaden i vesentlig grad.

Når det gjelder skillet mellom 'mye og lite endret' som er forankret i forskriftsvedlegget, så må denne problemstillingen ses i lys av fredningens formål. Ved at de prioriterte gårdsrom utgjør et representativt utvalg, kan ikke hvert tiltak bare vurderes isolert, men også med sikte på presedensvirkning og samlede konsekvenser av å fravike utvalget som er gjort.

Da Byantikvaren i samråd med Riksantikvaren i 2009 utarbeidet veileder med retningslinjer for praksis i de prioriterte gårdsrommene, var dette for å skape forutsigbarhet for eksisterende og nye eiere i bygårdene. Bakgården i Falsens gate 22 er tydelig nevnt som prioritert gårdsrom. Ordningen skal sikre konsistent saksbehandling for disse gårdsrommene, samtidig med at man etterlever formålet med fredningen. Ved å fravike prioriteringen vil skillet mellom mye og lite endrede gårdsrom, i praksis opphøre, slik Byantikvaren fremhever i sin klageoversendelse.

Selv om gården ligger i sone B, anser Riksantikvaren på ovenstående grunnlag at Byantikvarens faglige vurdering i sitt vedtak er korrekt og i tråd med etablert praksis i område. I en kulturmiljøfredning skal vesentlighetskriteriet ved nye tiltak ikke bare vurderes for enkeltinngrepet isolert sett, men tiltaket skal også vurderes i.h.t. fredningens overordnede formål, og her i dette tilfellet fredningsforskriftens sonndring mellom mye og lite endret bakgård, og i tråd med Byantikvarens veileder *'Birkelunden kulturmiljøfredning – Prioriterte bakgårdskvartaler: Fem gårdsrom hvor det tillates færre endringer enn innen de øvrige gårdsrommene'*.

Konklusjon

Riksantikvaren har etter ny vurdering i tråd med klagens anførsler ikke funnet grunnlag for å omgjøre Byantikvarens vedtak av 23. februar 2024 med avslag på søknad om dispensasjon for etablering av balkonger mot bakgård i Falsens gate 22.

Byantikvarens vedtak av 23. februar 2024 opprettholdes.

Denne avgjørelse er endelig og kan ikke påklages.

Hilsen

Anne-Judith Munthe-Kaas
avd.dir. Juridisk seksjon

Kaare Stang
seniorrådgiver

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

Kopi til: Byantikvaren - Oslo, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO/ Oslo
kommune - Plan- og bygningsetaten, Boks 364 Sentrum, 0102 OSLO