

Bergen kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 7700
5020 Bergen

Deres ref./dato:
Gerd Soldal

Vår ref.:
Helge Follestad

Dato: 06.12.2016

KLAGE PÅ AVSLAG SAK 201626861/9

Eiendom: Gnr. 167 Bnr. 1376
Adresse: Fjellgaten 21
Tiltakshaver: Eirik Vaaland Soltveit og Siri Knag
Søker: Sifiko AS v/ Ove Nilsen
Tiltaket: Tilbygg, fasadeendring bolig

Undertegnede representerer tiltakshaver, og fremsender med dette klage på avgjørelse i ovennevnte sak.

Avslag på søknad ble mottatt i altinn.no den 16.11.2016, og klagen er derfor rettidig avsendt.

Sakens bakgrunn

Tiltakshaverne ønsker å bygge en balkong på husets fasadeside i 2. etasje mot Fjellgaten (ikke 3. etasje som feilaktig opplyst av kommunen), samt fasadeendring ved skiftning av vindu ut til balkong.

Det er 2 hovedgrunner til byggesøknaden:

1. Det gir tiltakshaverne en betydelig bedret uteplass fra leiligheten, samt forbedret lysforhold ved endring av vindu.
2. Det gir en forbedring av husets samlede visuelle uttrykk i og med at det allerede er gjort tilsvarende påbygg i 3. etasje.

I tillegg til byggesøknaden har tiltakshaverne søkt Trafikketaten om tillatelse, og denne er innvilget med begrunnelse at tiltaket «ikke vil berøre veiinteresser på en måte som er til hinder for vegvedlikeholdet», og gir dispensasjon fra lovens byggegrense på gitte vilkår.

Bergen Kommune, Etat for Bygg og Eiendom, har også gitt tillatelse til tiltak om å bygge balkong over kommunal grunn, under forutsetning av avtale signeres og vederlag på 15.400 kr for disposisjon av grunn betales. Vederlaget er betalt, og avtalen er signert av begge parter.

I tillegg er sameiet Fjellgaten 21 enig i at endringen vil være en fasadeforbedring, og det er ved nabovarsling ikke kommet inn noen merknader, heller tvert imot ved at samtlige naboer er positive.

Se også:

Vedlegg 1: Tegninger og bilder som viser husets fasade med eksisterende og omsøkte endringer.

Vedlegg 2-5: Bilder over referansesaker til naboområdet ved Fjellgaten

Vedlegg 6: Bilder som viser tilsvarende bebyggelse i naboområdet

Begrunnelse for vedtaket

Kommunen begrunner avslaget i det alt vesentlige med at det strider mot kommuneplan Sandviken – Fjellsiden Nord, hvor det heter at:

«Bebyggelsen skal ha sammenhengende struktur til gate. Bebyggelsens fasade mot gate skal henvende seg mot gaten med vinduer og inngangsparti. Eksisterende eiendomsstruktur skal gjenspeile seg i fasadene.»

At andre kommunale organer og beboerne i området ikke har disse motforestillingene synes ikke vektlagt, ei heller at det omsøkte tiltak ikke er i strid med bebyggelsen i nabolaget slik den ser ut i dag samt at eiere i samme hus har fått tillatelse til tilsvarende påbygg i 3. etasje.

Kommunen er opptatt av å bevare det «historiske uttrykket», men kan ikke vise til eller dokumentere hvordan dette var.

Tiltakshaverne hevder at med den omsøkte endringen vil dette være med til å øke det helhetlige preget på naboområdet, samtidig som det ikke er til hinder eller ulempe for andre uttrykk eller aktiviteter i området.

Klagens innhold

Vedtaket har tatt subjektive hensyn som: «Vi ser at tiltakshaver vil få fordeler med et større privat uteareal, men vi registrerer at eiendommen har fra før et privat uteoppholdsareal mot nordvest.»

Selv om Trafikketaten og Etat for bygg og eiendom ikke har innvendinger sier planavdelingen likevel at «Vi er imidlertid av den oppfatning at tiltaket vil tilsidesette hensynet bak ønsket bebyggelsesstruktur og hensynet til estetiske utformingene av omgivelsene.»

Avgjørelsen er også i strid med likhetsprinsippet idet det allerede er gitt en rekke lignende dispensasjoner fra reguleringsplanen i området, og dette strider både mot likhetsprinsippet og forutberegnelighetsprinsippet.

Viser til følgende byggesaker i direkte nærhet til Fjellgaten 21:

- Fjellgaten 21. Bygging av balkong i 3. etasje. Igangsettingstillatelse 15.03.01. Saks nr. 199936478
- Henrik Wergelandsgate 33. Bygging av balkong. Saks nr. 20110199. Igangsettingstillatelse 07.05.2012. (Se vedlegg 2 for bilde)
- Langeveien 18. Tilbygg og fasadeendring bolig. Saks nr. 201110685. Igangsettingstillatelse 09.11.2012. (Se vedlegg 3 for bilde).
- Øvre Blekeveien 11. Bygging av takopplett og ny balkong. Saks nr. 201436138. Igangsettingstillatelse 08.08.2016. Utføres i disse dager. (se vedlegg 4 for bilder)
- Blekebakken 6. Ombygging bolig inkludert Fasadeendring, ved etablering av fransk balkong tilknyttet byggets 2. etasje. Saks nr. 201610563. Igangsettingstillatelse 06.06.2016. (Se vedlegg 5 for bilde)

Rettslig sett er dette tale om like saker og det anføres herved om usaklig forskjellsbehandling og brudd på likhetsprinsippet.

Tiltakshaver viser til at fire av seks nabohus i gaten har balkonger. Det er således ikke tale om et helhetlig utformet område. Viser til byrådets oppfatning i sak nr. 20110199, at hensynet bak regelen om at altaner ikke tillates, ikke står like sterkt i husrekker utformet med nåværende balkonger. Dispensasjon for oppføring av balkong vil ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak regelen.

I følge kommunen berører tiltaket 3 planer, og begrunnelse for avslaget på dispensasjon er knyttet til hver av disse 3 planene, og jeg vil kommentere den begrunnelse som er gitt til hver av disse:

Reguleringsplan Sandviken - Fjellsiden Nord; Inngrep i bebyggelsen.

Under drøftingen av dette punktet hevder kommunen at det ikke skal gis tillatelse til nye balkonger mot offentlig byrom grunnet bevaring av verneverdig bebyggelse og bebyggelsesstruktur, og videre hevder kommunen at «...balkongen bidrar ikke til langsiktig løsning for miljø og samfunn og den forringer områdets historiske og estetiske kvaliteter.»

Det vises her til vedlagte bilder, **Vedlegg 1 – 6.**

Vedlegg 1 viser bilder av husets fasade mot Fjellgaten med eksisterende balkong i 3. etasje og inntegnet prosjektert balkong i 2. etasje. Bildet viser en helhetlig fasade som gir bygget en god disposisjon og et godt arkitektonisk bilde for huset og for nabolaget.

Vedlegg 2 – 6 viser naboområdet og bygg i nabolaget som har etablert balkonger i nyere tid og uten at dette har forringet kvaliteten på bebyggelsen. Bildene viser også at Fjellgaten 21 faller godt inn i øvrig bebyggelse og oppfyller bestemmelsene i kommunalplanen med hensyn til: «...bebyggelsen skal ha sammenhengende struktur til gate.»

Fjellgaten 21 er modernisert i flere omganger; i 2004 ble bygningen modernisert ved nytt tak, nye vinduer og ny inngangsdør. Videre ble det i 2001 gitt dispensasjon til bygging av balkong i 3. etasje. Balkongen i 3. etasje er tegnet av Enehaug Arkitekter og innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon, dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Bygget fremstår derfor som moderne, selv tatt byggets alder i betraktning.

Tidligere eier av vår leilighet søkte om å få bygge balkong som det nå også søkes om, men trakk søknaden grunnet for omfattende prosess og formalitets feil i søknaden. I den sammenheng ble det gitt en uttalelse fra byantikvaren den 19.03.2014 hvor det fremkommer at Byantikvaren fraråder balkongen på grunn av at tiltaket endrer fasadeuttrykk og særpreg vesentlig, og er ikke forenlig med intensjonen om å ta vare på kulturminneverdiene i området. Det skal også bemerkes at uttalelsen fra Byantikvar i avslag på søknad er datert 19.03.2014, indikerer at Byantikvar ikke har tatt stilling til Tiltakshavers søknad eller begrunnelse, men benyttet tidligere argumentasjon uten å vurdere saken på nytt.

Tiltakshaver deler uansett ikke byantikvar sitt synspunkt og påberoper seg retten til likebehandling i forhold til at Etat for byggesak og private planer godkjente søknaden til balkongen i 3. etasje. Fasadeuttrykk vil endres, men som det fremgår av begrunnelsen over, hevder det at bygget vil bli estetisk penere og få en mer komplett fremtoning, altså endret fasadeuttrykk til det bedre. Bygget fremstår ikke i dag som spesielt autentisk med henhold til at helhetspreg og/eller viktige bygningsdeler ikke er bevart. Tvert imot, ref. modernisering i 2004. I Fjellgaten er altaner heller regel enn unntak, idet det er altaner på 4 av de 6 nærmeste husene på samme side.

Etter Tiltakshavers syn finnes det ikke grunnlag for at Fjellgaten 21 skal ha et særlig vern mot mindre endringer. Tiltaket anses å heve de estetiske kvaliteter ved boligen ved at fasaden vil fremstå som ryddig og balansert. Ved omsøkte tiltak vil dette hensynet bli ivaretatt, og er alene mer til gagn enn skade for området totalt sett.

Kommentaren om at «En dispensasjon vil kunne gi presedensvirkning for andre som har ønske om tilsvarende balkonger i området» er lite relevant argument i denne sammenheng, på bakgrunn av den allerede godkjente balkongen i 3. etasje på bygget. Eventuelle presedensvirkninger vil i så fall bli svært lokalt begrenset, siden dispensasjonen kan begrunnes i angjeldende husrekkes og bygnings nåværende fasadeutforming. Dispensasjon i denne saken kan ikke tas til inntekt for en oppmyking av praksis eller lempeligere vurdering av bestemmelsen mot altaner i øvrige områder kommunedelplanen dekker. På bakgrunn av overnevnte vil fordelene ved å gi en dispensasjon for oppføring av balkong, klart overstige ulempe.

Advokatfirmaet Inventura AS

Bergen: Spelhaugen 22, 5147 Fyllingsdalen. **Oslo:** Karl Johans gate 12J, 0154 Oslo

www.inventura.no

Org.nr. NO 995 942 577 MVA

Kommentaren om at «...vi registrerer at eiendommen har fra før et privat uteoppholdsareal mot nordvest.» er en subjektiv ytring som jeg antar er blitt stående ved en inkurie og ikke tillagt vekt ved avgjørelsen.

Kommentaren om at: «Etter vårt skjønn vil balkongen privatisere underliggende areal og reduserer et allerede smalt trafikkareal.» er både subjektiv, samt ikke relevant. En balkong på 3 m², som er plassert 3,10 m over bakken vil ikke redusere trafikkarealet, dog heller ikke privatisere det underliggende arealet. Argumentet fremstår som en subjektiv vurdering. Viser for øvrig til tillatelse fra Etat for Bygg og Eiendom, om å bygge balkong over kommunal grunn, samt signert avtale.

Arealformål, Kjørevei offentlig

Tiltaket krever dispensasjon fra lovens byggegrense og slik dispensasjon er gitt på vilkårene nevnt i vedtaket.

Likevel sier kommunen under dette punktet at: «Vi er imidlertid av den oppfatning at tiltaket vil tilsidesette hensynet bak ønsket bebyggelsesstruktur og hensynet til estetiske utformingene av omgivelsene»

Dette argumentet hører inn under de andre punktene i vedtaket, og er ikke i den sammenheng noe som forsterker begrunnelsen for avslag.

Hensynssone Spesialområde bevaring

Det vises til drøftelsen ovenfor. Klager er av den oppfatning at slik området i dag fremstår vil det omsøkte tiltak være til gang mer enn skade for området. De endringer som allerede er gjort er ved lovlige tiltak, og selv om kommunen nå har ombestemt seg med hensyn til hva som er visuelt gagn for området, er det likevel klart at tiltaket i seg selv er en visuell forbedring av fasaden til Fjellgaten 21.

At kommunen og byantikvaren er: «generelt negativ til balkonger på disse husene» veier ikke opp mot tiltakshavers interesse av å bygge balkongen.

Viser til sak nr. 201610563 vedrørende Blekebakken 6, brev datert 06.06.16: Rammetillatelse på vilkår og vedtaket «Det gis rammetillatelse til Fasadeendring, ved etablering av fransk balkong tilknyttet byggets 2 etasje.». Det vises også til punkt 3.3 Visuelle kvaliteter: «...Byantikvaren har ingen kommentarer vedrørende etablering av takvindu og fransk balkong med tilhørende altandør», samt Byantikvarens uttalelse «Den omsøkte franske balkongen, vil ikke, slik vi vurderer det, komme i konflikt med bygningens antikvariske verdi. Det er også gitt tillatelse til balkong på andre siden av gaten.»

Dette viser at Byantikvaren ikke er generell negativ til tilsvarende omsøkte endringer.

For ordens skyld presiserer vi at Blekebakken 6 ligger innenfor kommunedelplan Sandviken Fjellsiden Nord med historisk trehusbebyggelse. Det er altså motstrid

mellom Byantikvarens uttalelser til den sammenlignbare saken fra 06.06.16 og Byantikvaren sin uttalelser vedrørende Fjellgaten 21 den 19.03.2014. Sammenligningen viser klart brudd på likhetsprinsippet og at fagetatens argument om fare for presedensvirkning ikke holder mål, da Blekebakken 6 har fått godkjent bygging av balkong den 06.06.16.

Vedrørende balkong i 2.etasje anføres det at forbudet mot oppføring av altaner i kdp § 05, pkt. 8, skal bevare den eksisterende trehusbebyggelsen i området og sikre en visuelt sett helhetlig bebyggelse ut mot offentlig rom. Nevnte hensyn gjør seg ikke gjeldende i foreliggende sak, da flere av naboene i samme gate har tilsvarende balkonger som omsøkt, samt den godkjente balkongen i 3. etasje på bygget.

Etter klagers mening vil ikke hensynet bak bestemmelsene bli tilsidesatt ved en dispensasjon, ettersom det ikke er tale om en helhetlig fasadeutforming på boligene i området. Fordelene ved oppføring av balkong er at tiltakshaver får en bedre utnyttelse av egen bolig, lysforholdene i boligen bedres, samt at bygget vil få en mer komplett fremtoning.

En godkjennelse vil således være i tråd med eksisterende og omkringliggende bebyggelse.

Konklusjon

Som gjennomgått i punktene ovenfor er tiltaket ikke til vesentlig skade eller i konflikt med hverken byggets uttrykk eller nabolagets totale bilde.

Klager hevder derfor at tiltaket er til fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene og derfor at kommunens vedtak må omgjøres til gunst for klager slik at dispensasjon blir gitt.

Det vises igjen til likhetsprinsippet og prinsippet om forutberegnelighet. I tillegg til dette skal det også bemerkes at Tiltakshaver før søknaden ble sendt inn hadde forhåndskonferanse med Gruppeleder Åge Vallestad den 29.06.2016, hvor han stilte seg positiv til tiltaket og oppfordret til å søke.

Kostnad ved klagen og dekning av utgifter i saken

Tiltakshaver forbeholder seg å komme tilbake til dekning av kostnader og utgifter.

Det vises for øvrig til opprinnelig søknad med vedlegg.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Inventura AS



Helge Follestad
Advokat MNA

Klage på avslag sak 201626861 er sendt per e-post 06.12.16 og per ordinær post.

Vedlegg 1 - Fjellgaten





Vedlegg 2

Henrik Wergelandsgate 33. Bygging av balkong. Saks nr. 201120044.



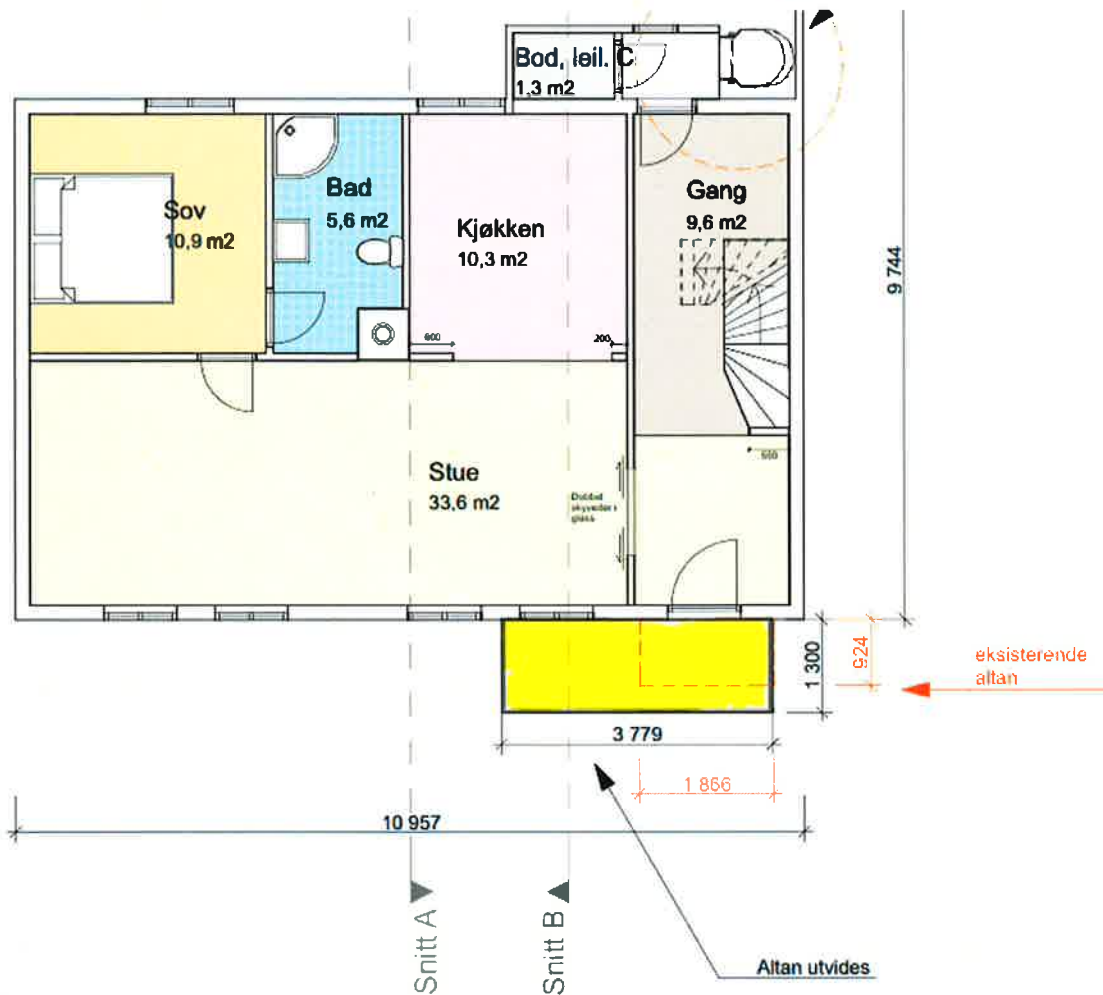
Vedlegg 3

Langeveien 18. Bygging av balkong. Saks nr. 201110685



Vedlegg 4
Øvre Blekeveien 11. Bygging av takopplett og ny balkong. Saks nr.
201436138.





Vedlegg 5
Blekebakken 6. Bygging av fransk balkong i 2.etasje. Saks nr. 201610563.



Vedlegg 6

Henrik Wergelandsgate 31. Bygging av balkong.



Telthussmauet 5- Balkonger



Blekebakken 2 – Balkong



Øvre Blekeveien - Balkonger



Henrik Wergelands gate - Balkonger

