

## **EN KORT ORIENTERING OM BALKONGENE OG PROSESSEN RUND DISSE**

En litt revidert versjon av orientering gitt på generalforsamlingen

### **Kort om Byantikvarens gule liste og om saksgangen**

Som nestleder den gangen vi fikk nabovarsel om bygging av ny barnehage, hadde jeg ansvaret for korrespondansen til Plan- og bygg. I et svardokument der innleggene fra Ullevålsletta Boligsameie, Lersolveien borettslag og diverse offentlige instanser sto listet opp, kom Byantikvaren med et lite innlegg om at det måtte tas spesielt hensyn til Stjerneblokkene, fordi de var helt spesielle.

På dette grunnlag tok jeg en telefon til Byantikvaren i mai/juni 2013 (den gang som leder), da det ble klart at vi måtte gjøre noe med balkongene, for å høre om denne interessen var noe som ville berøre oss, Svaret var helt klart. Vi var vedtatt på Gul liste, men det ville ta noe tid før vi ville få papirer tilsendt med veiledning på hva det innebar å være på Byantikvarens liste.

Avgjørelsen var altså allerede tatt. Og for å gjøre det helt, klinkende klart: ingen privatperson eller medlem i styret hadde kunnet melde oss på Gul liste, det går heller ikke an å «melde seg av». Vi anbefaler beboerne å gå inn på <http://www.BYA.oslo.kommune.no/>. Der er står det mye interessant og opplysende. Dersom jeg ikke hadde ringt i Byantikvaren fjor, hadde vi «møtt Byantikvaren og Plan- og bygg i døren» i det øyeblikk arkitekten søkte om utvidelse av balkongene i forbindelse med at vi likevel måtte skifte dem ut.

BYA har i teorien veiledende myndighet, men det er Plan- og bygg som har myndighet til å ta den endelige avgjørelsen. De er begge opptatt av å verne bevaringsverdig hus fra de forskjellige tidsepokene.

Kort om Gul liste/Byantikvarens verneliste. Det finnes tre hovedkategorier: Vurdert som bevaringsverdig, Formelt vernet eller Formelt fredet.

Gul liste eller at noe er omfattet av en verneplan er formelt sett et uformelt vern, men i praksis har vernemyndighetene lagt sin klamme hånd på dette (sitat fra arkitekten), slik at det behandles som formelt vern.

Grunnen til at folk ennå ikke finner oss på Gul liste på nettet, (i tillegg til at den ikke er oppdatert siden 01.01.13), er at bygningsmyndighetene har fått panikk nå da det har gått opp for dem at det er fint lite igjen av etterkrigsfunktisbebyggelse som ikke er ødelagt av all verdens rare påbygg/balkonger etc. De har derfor nettopp startet opp en verneplan, og da vi sendte inn søknad om full rehabilitering av balkongene, fikk de fart på seg, og vi har derfor blitt utpekt som et slags pilotprosjekt i denne planen. Det kommer til å ta tid før denne planen blir ferdig. I et byråkrati som Byantikvaren tar det lang tid før alt papirarbeid/formaliteter er i orden, og i vårt tilfelle spesielt siden Byantikvaren nettopp har startet opp med denne verneplanen som vi er blitt en del av. Det er fattet vedtak på dette, så vi har allerede status som vernet, selv om papirarbeidet etc tar tid.

## Status balkongene

BYA er et klassisk byråkrati. Tungdrevet og lite smidig. Arkitekten har jobbet intenst med løsninger, forhandlinger og innsending av flere tilpassede søknader.

Enerhaugen Arkitektkontor er drevne og spesialiserer seg på nettopp rehabilitering av eldre hus og balkonger. De har jobbet iherdig for vår sak. Arkitekten ba Byantikvaren om et møte der jeg skulle være med som representant for borettslaget slik at vi på den måten kunne komme frem til en fornuftig løsning. De sa de ikke hadde tid og at det ikke var av interesse.

Da arkitekten sendte inn en uoffisiell søknad, fikk vi nei til alt. Det første gjennombruddet etter mye frem og tilbake mellom arkitekten, Plan- og bygg og Byantikvaren, var at vi fikk tillatelse til ny festeordning som består av horisontale stålstooper som festes i muren under isolasjonen. En stålramme (til gulvet i balkongen og vertikale støttebjelker i ytterhjørnene) hektes så på stolpene. Selve balkongen blir av tre. Krav fra Byantikvaren. Dette er den eneste trygge/varige måten å gjøre det på slik våre hus er konstruert. Fremdeles, etter første rammesøknad, fikk vi klart avslag på dypere balkonger. De gikk imidlertid med på økning i bredden på 26 cm.

Arkitekten sendte deretter inn to formelle søknader med stadig nye argumenter, men fikk nei begge ganger til å utvide i dybden. Samme dag som generalforsamlingen ble avholdt, fikk arkitekten og vi imidlertid en mail fra Plan- og bygg, der de overprøver Byantikvarens vurdering.

Det betyr at balkongene blir 26 cm bredere og 10 cm dypere enn i dag, dvs 1,45 m dype☺. Dette er så langt de har kunnet presse det. Det som hele tiden har vært søkt om fra arkitektens side, er 1,50 dybde. På generalforsamlingen ble det spurt om hvorfor i all verden vi i utgangspunktet ikke hadde søkt om større dybde. Svaret er enkelt. Maks mål for vår type bygg/hus er 1,50 m. Dette er vedtatt i Kommunens balkongveileder, og dette maksålet har faktisk ikke noe med Byantikvaren å gjøre. Både kommunen, Plan- og bygg og Byantikvaren mener egentlig at 1,20 (det vi opprinnelig var) er den riktige dybden. De som er skuffet og kanskje har vært i tvil om forhåndsarbeidet har vært godt nok, bør altså faktisk være fornøyd med det vi har fått!  
For å gjøre det klart: første etasje får «dør» og nedgang til fellesområdet slik vi har nå.

Dette er altså et endelig vedtak fra Plan- og bygg, og det må vi forholde oss til.

Vi har blitt enig med arkitekten om at anbudsrunde settes i gang rett etter sommerferien, da har vi god tid og kan få en ryddig og ustresst prosess. Med en gang firma er plukket ut og pris fastsatt, arrangerer vi et beboermøte der arkitekten(e) deltar for å svare på spørsmål og komme med eventuelle alternative forslag. Det blir ikke de store variasjonene, da mye er gitt i tegningene som er godkjente. Byantikvaren og Plan- og bygg er like opptatt av den visuelle utføringen som av størrelsen. Noen små variasjoner kan muligens diskuteres. Ca en uke etter dette møtet, innkaller styret til en ekstraordinær generalforsamling der vi stemmer over eventuelle forslag. Alt dette forhåpentligvis før nyttår. Da kan selve arbeidet starte så snart værforholdet tillater det og arbeidskraft er tilgjengelig.

Da tar vi balkongfri frem til over sommerferien☺