

Klage på søknad om dispensasjon – takterrasser, Bjørn Farmanns gate 35, gnr/bnr 63/466

Bakgrunn

Det er søkt om dispensasjon fra KPA § 2.1.1.3 – Balkonger og terrasser, som har et eksplisitt forbud mot takterrasser ved fortetting i småhusområder. Tiltakshaver ønsker å etablere takterrasser på carportene til tre nye eneboliger.

Begrunnelsen i søknaden er at takterrasser sikrer påkrevd uteoppholdsareal av kvalitet, bedre nabohensyn, trafikksikkerhet og visuell tilpasning.

Faktiske forhold

Sikre påkrevd uteoppholdsareal av kvalitet

Dispensasjonssøknaden handler i realiteten ikke om bokvalitet, men om å få dispensasjon for å oppfylle kravet til MUA. Uten dispensasjon er det ikke nok MUA fordi tomten er for liten for så mange boenheter. Dette bygger også på en feil definisjon av boligtype.

Prosjektet gjelder tre eneboliger i kjede, ikke småhus som det fremkommer av søknad om dispensasjon. Dette fremgår av opprinnelig søknad fra utbygger.

Bedre nabohensyn enn terrengløsning

Påstanden om at markterrasser gir uakseptable terrenginngrep er udokumentert. Tomten skråner mindre enn det søknaden gir inntrykk av, og inngrepet fra en carport med takterrasse vil uansett være større enn ved markterrasser. I tillegg erkjenner tiltakshaver selv i søknaden at takterrassene gir sjenanse, og foreslår kun å "dempes" med materialbruk og belysning. Dette bekrefter at tiltaket er til ulempe for naboene.

Trafikksikkerhet/arealeffektivitet

Tiltakshaver hevder at parkering under takterrasser reduserer behov for arealbruk på terreng. I realiteten har man ikke plass til både påkrevd parkering og uteoppholdsareal på tomten, og velger derfor å bruke takflater. Dette er en prioritering – ikke en teknisk nødvendighet.

Visuell tilpasning

Dette kan ikke være et argument for dispensasjon. Takterrasser er eksplisitt forbudt i KPA § 2.1.1.3.

Klagegrunnlag

a) Direkte i strid med KPA

Tiltaket strider mot et uttrykkelig forbud i KPA § 2.1.1.3. Hensynene bak bestemmelsen – bokvalitet, innsyn, støy og tilpasning til områdekarakter – settes til side dersom dispensasjon gis.

b) Tomten er for liten

Tomten er 1053 m². Eneboliger krever 125 m² uterom per boenhet. Dette lar seg ikke oppfylle for tre enheter på denne tomten. At man kun kan "oppfylle" kravet til uterom ved å bruke takflater og endre opprinnelig definisjon av hva som skal bygges (Eneboliger), viser at prosjektet er overdimensjonert.

c) Feil boligtype

Søknaden om dispensasjon bygger på småhuskrav (75 m² uterom per enhet), men tiltaket gjelder tre eneboliger i kjede (ref opprinnelig søknad). Eneboliger har langt strengere krav (125 m² per enhet). Søknaden er derfor basert på feil grunnlag.

d) Feilaktig begrunnelse om terrenginngrep

Påstanden om at takterrasser reduserer terrenginngrep er misvisende. Markterrasser kan opparbeides uten større inngrep, men tiltakshaver har valgt å prioritere biloppstilling fremfor uteoppholdsareal. Ingen dokumentasjon foreligger heller.

e) Bokvalitet og nabohensyn

Takterrasser på carporter gir høytliggende, eksponerte oppholds flater med økt innsyn og støy. Dette er i strid med intensjonene i KPA og TEK17 om solrike, skjermede og brukbare utearealer på terreng. Dette rammer beboere selv og naboer.

Juridisk vurdering etter pbl. § 19-2

For å kunne gi dispensasjon må fordelene være klart større enn ulempene, og hensynene bak bestemmelsen må ikke settes vesentlig til side. **Her er det motsatt:**

- Hensynene bak bestemmelsen settes vesentlig til side. Forbudet mot takterrasser er nettopp for å unngå innsyn, støy og redusert bokvalitet.
- Fordelene er ikke klart større enn ulempene. Tiltaket ivaretar kun utbyggers ønske om å kombinere parkering og uteopphold. Ulempene for naboer og området er store.
- Søknaden er fremsatt på feil grunnlag. Søknad om dispensasjon er basert på småhus, men prosjektet er eneboliger med høyere krav til uteoppholdsareal. Tomten er for liten til å romme dette.

Konklusjon

Dispensasjonssøknaden oppfyller ikke vilkårene i pbl. § 19-2.

- Forbudet i KPA § 2.1.1.3 settes til side.
- Fordelene er ikke større enn ulempene.
- Søknaden er basert på feil boligtype og feil beregning av uterom.
- Tomten er for liten til tre eneboliger med tilfredsstillende bokvalitet.

På denne bakgrunn må dispensasjonssøknaden avslås.

Med vennlig hilsen

Mattis Kjellin

Bjørn Farmanns gate 19

25.09.2025