

Nordre Frogner – flatt tak og takterrasse

Til Utvalg for teknisk sektor
Sak 43/26 – møte 13.10.26

Vår anmodning:

Beholde muligheten for flatt tak og takterrasse på øverste takplan, med tilhørende krav til landskapstilpasning og ønskede nabohensyn. Vi ber om at innstillingens punkt 2 og 3 erstattes med vilkår som regulerer de konkrete virkningene av løsningen. Se forslag i siste punkt.

1: Landskapsvirkning må vurderes ut fra høyde og volum

Vi anerkjenner at saltak dominerer i området, selv om det også er innslag av flate tak. Et flatt tak kan gi lavere maksimal byggehøyde og en mindre fremtredende silhuett enn et saltak ved samme etasjeantall og gulvkoter. Takformen bør derfor vurderes i hvert enkelt tilfelle basert på sammenlignbare snitt og illustrasjoner, inkludert rekkverk, skjerming og eventuell takadkomst. Takformen alene bør ikke avgjøre hva som gir best tilpasning.

2: Skien har tidligere kombinert flatt tak med krav til stedstilpasning

Reguleringsplanen for Hoppestad, gnr. 12 bnr. 8 (planID 2017008, bystyrevedtak 16.10.2019), krever flatt tak i BFS1 og BFS2 og saltak i BFS3–7. Samtidig krever planen tilpasning til strøkets karakter og terrenget. Dette skaper ikke presedens for samme løsning på Frogner, men det viser at ulike takformer kan vurderes konkret innenfor kommunens planpraksis.

3: Potensielt innsyn og sjenanse bør møtes med presise krav

Kommunedirektøren vurderer takterrasse på lavere takplan som hensiktsmessig av hensyn til lys og sol. Bekymringen på øverste plan er innsyn og sjenanse. Vi ber om at kommunen vurderer om dette isteden kan løses gjennom inntrukken takterrasse, begrenset areal og god skjerming.

Forslag til alternativt vedtak – erstatter innstillingens punkt 2 og 3:

2: Punkt 3.1 c) Ny bebyggelse kan etableres med saltak, pulttak og flatt tak. Bebyggelsens plassering, høyde, volum og materialbruk skal sikre god terreng- og landskapstilpasning.

3. Punkt 3.1 n) Det tillates etablering av takterrasse på øverste takplan når plassering, tilbaketrekking og skjerming begrenser innsyn og sjenanse for eksisterende naboer. Ved byggesøknad skal det fremlegges snitt, innsynslinjer og illustrasjoner som dokumenterer dette og samlet landskapsvirkning.

Kopi av notat utdelt av utbygger Thomas Solli (PHI AS) før UTS-møtet 13.10.26.