Søknad om dispensasjon – KPA § 2.1.1.3 Balkonger og terrasser

Tiltak: Takterrasse over carport for Hus A/B/C i Bjørn Farmanns gate 35 (gnr/bnr 63/466). Det bemerkes at det **ikke** varsles endret tiltak mht. byggehøyder, volum eller plassering – kun rettslig grunnlag for bruk av takflate som privat uteoppholdsareal.

Det søkes om: Dispensasjon fra KPA § 2.1.1.3 (forbud mot takterrasser i småhusfortetting) for etablering av takterrasse over carport, på ca. 30 kvm pr. boenhet.

Begrunnelse (pbl § 19-2 – særlige grunner):

1. **Sikre påkrevd uteoppholdsareal av kvalitet**: Tomten er bratt og arealknapp. Takterrassene muliggjør privat UOA nært oppholdsrom med trinnfri tilgjengelighet. Dette gir likeverdige bokvaliteter for alle aldersgrupper og understøtter KPA-krav til UOA.
2. **Avbøtende utforming:** Terrassene plasseres over lave carporter (under hovedgesims), med **opake rekkverk/privatskjerming.** Belysning og materialbruk dempes for å redusere fjernvirkning.
3. **Bedre nabohensyn enn terrengløsning**: Alternativ med markterrasser for å nå UOA-krav ville krevd større utfyllinger, murer og planering med økt terrenginngrep og potensielt **mer innsyn** fra opphøyet terreng. Takterrassene er lavt plassert (over carport), uten økning i byggehøyde/møne og med skjermende rekkverk.
4. **Trafikksikkerhet/arealeffektivitet:** Ved å samle parkering under terrassene reduseres behovet for spredt parkering/arealbruk på terreng, hvilket frigjør trygge bevegelseslinjer for gående/syklende og muliggjør grønn overflatevannshåndtering.
5. **Visuell tilpasning:** Terrassene ligger under hovedgesims, med materialer som harmonerer med småhuskarakteren. Løsningen **øker ikke** byggehøyde/volum.

Vurdering etter pbl § 19-2:

- **Hensynene bak bestemmelsen** (unngå dominerende volumer, taklandskap i bruk, innsyn/privatliv og støy) blir ivaretatt gjennom avbøtende utforming og eventuelt vilkår.
- **Fordelene** (UOA-kvalitet, universell tilgjengelighet, redusert terrenginngrep og bedre trafikksikkerhet) er **klart større** enn eventuelle ulemper. Naboenes interesser ivaretas gjennom plassering, skjerming og foreslåtte vilkår.
- Dispensasjonen **strider ikke mot nasjonale eller regionale interesser**.

Foreslåtte vilkår:

- Opake rekkverk/privatskjerming.
- Ingen overbygg eller faste installasjoner som øker volum over nivå med rekkverk fra dekke som pergola og lignende.
- Eventuelle utebelysninger skjermes og vendes inn mot egen fasade.

Nabovarsel: Denne søknaden nabovarsles.

Tønsberg 15.09.2025

Ansvarlig søker

Ingeniør Tore Vestland