



ARENDALE KOMMUNE

Byggesak (S)

Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/00877-8
Saksbehandler Håvard Heggenhougen

Utvalg	Møtedato
Kommuneplanutvalget	28.10.2026

Saksframlegg - Nedre Tyholmsvei 10 - tilbygg over uteplass ved restaurant

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Avslag

Vedlegg

Uttalelse til byggesak for Nedre Tyholmsvei 10__Hammers hus__ - takoverbygg over uteplass - gnr_bnr_ 501_222

Ettrinnssøknad

25.09.2025 - Kommentarer til uttalelse fra Agder fylkeskommune mv

14.03.2024 - Situasjonsplan - Nedre Tyholmsvei 10

Bilde 1

12B1-25 - Skipsaksjeselskapet Remonstrant - Arendal-Nytt takoverbygg Fasader

12A1-25 - Skipsaksjeselskapet Remonstrant - Arendal-Plan nytt taoverbygg

12A1-25 - Skipsaksjeselskapet Remonstrant - Arendal-Plan nytt taoverbygg

Merknad til nabovarsel fra Stiftelsen Kløckers Hus

Kommunens svar på kommentarer til fylkeskommunens uttalelse

Dokumentasjon av tiltak på Nedre Tyholmsvei 10

Sammendrag

Kommunen mottok melding om mulig ulovlig byggetiltak 17.02.2025

Det er ble 13.05.2025 søkt om tillatelse i ettertid for tilbygg, i form av takoverbygg over uteplass.

Det ble søkt om dispensasjon fra planbestemmelsene til Tyholmen i forbindelse med tiltaket. Det ble også søkt om dispensasjon fra veglovens krav til avstand fra vei.

Tiltaket gjelder

Det er søkt om tilbygg i form av takoverbygg over uteplass ved restaurant.

Bygningen gir et samlet overbygd areal på 45 m².

Bygningen har en gesimshøyde på 3,6 meter.

Det opplyses at minste avstand til nabogrense vil bli 0,7 meter, minste avstand til annen bygning vil bli 0,1 meter og at minste avstand til midten av vei vil bli 3,2 meter.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarslet. Det er mottatt merknader fra Dag Boman, på vegne av Stiftelsen Kløckers Hus/Arendal Bymuseum, eier av eiendommen gnr/bnr 501/221.

Vi viser til fullstendig merknad i eget vedlegg.

De konkluderer følgende:

På grunnlag av vår argumentasjon ovenfor vil Stiftelsen Kløckers Hus/Arendal Bymuseum sterkt fraråde Arendal kommune å ettergodkjenne det omsøkte tiltaket på Hammers Hus.

En eventuell godkjenning vil kunne danne presedens for utforming av andre uteserveringer i området. Det er derfor på høy tid at Arendal kommune politisk vedtar generelle føringer for utforming av uteserveringer på Tyholmen.

Søker har kommentert merknadene i søknadsskjemaet, som vi viser til i eget vedlegg.

Dispensasjonssøknad

Det er søkt om dispensasjon fra byggegrense mot vei, og fra formålet i planbestemmelsene for Tyholmen.

Uttalelse/vedtak fra andre myndigheter

Saken har vært sendt på høring til fylkeskommunens seksjon for kulturminnevern, som har konkludert følgende:

*Agder fylkeskommune vurderer tiltaket som **opplagt i uoverensstemmelse** med de faglige rådene fra Riksantikvaren, og **åpenbart i strid med reguleringsbestemmelsene** for Tyholmen §§ 2.1, 2.7, og 2.8.*

Agder fylkeskommune fraråder det omsøkte tiltaket på det sterkeste.

Vi viser til fullstendig uttalelse fra fylkeskommunen i eget vedlegg.

Vi viser til søkers kommentarer til fylkeskommunens uttalelse i eget vedlegg.

Kommunen har kommentert søkers tilbakemelding i eget vedlegg.

Andre opplysninger

Eier av tilgrensende eiendom gnr/bnr 501/223, LØVOLDS HUS AS, har avgitt avstandserklæring i henhold til pbl § 29-4 annet ledd bokstav a), hvor det aksepteres at takoverbygget kan plasseres i en minsteavstand av 2,5 meter fra deres eiendomsgrense. Samtykket er gitt på betingelse av at prosjektet utføres med nødvendige branntekniske tiltak, slik at deres muligheter for å utnytte egen eiendom ikke blir begrenset.

Det foreligger brannkonsept utført av ansvarlig foretak.

Erklært ansvar

Foretak:	Funksjon/tiltaksklasse:	Beskrevet ansvarsområde:
990964599 Q2 ARKITEKTER AS	PRO/1	Arkitekturfaglig prosjektering
993808415 Prosjektgruppen AS	PRO/1	Brannprosjektering
892667772 Terna Bygg AS	PRO/1	Konstruksjonsteknisk prosjektering
892667772 Terna Bygg AS	UTF/1	Utføring av tømrerarbeider

Kommunens vurdering

Ansvarlig søker

Søkerrollen er foreslått satt til tiltaksklasse 1. Kommunen slutter seg til dette, og søknaden tas med dette til behandling.

Arealplanstatus og juridisk grunnlag

Den gjeldende eiendommen er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål med hensynssone H570_1 (Kulturmiljø) og Støysone H290_12 (andre støysoner). Eiendommen inngår i den eldre

reguleringsplanen for Tyholmen (vedtatt 11.10.1999) og ligger innenfor delområde H1 (Spesialområde, privat hage) og spesialområde for bevaring. Bebyggelsen på eiendommen inngår i delområde B/FK3 (bolig/forretning/kontor).

Eiendommen inngår i unntaksbestemmelsen for utnyttelsesgrad til spesialområde bevaring i kommuneplanens kapittel 1, punkt 2.

I reguleringsplanen finner vi følgende bestemmelser som er gjeldende for tiltaket:

2.1 Målsetting

Hensikten med reguleringsformålet med tilhørende bestemmelser er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø.

Tiltak som virker skjemmende og som kommer i konflikt med planens målsetting, tillates ikke.

2.7 Nybygg

Nybygg kan godkjennes innenfor planområdet under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres (jfr. § 2.1). Nybygg skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger ol. som harmonerer med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.

2.8 Utomhusanlegg og kulturlandskap

Eksisterende utomhusanlegg og kulturlandskap som veier, brygger, terrasserings, trapper, steingjerder mm. skal bevares eller tilbakeføres, og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedring av slike kulturminner skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og skal harmonere med stedets karakter.

Eksisterende plasser, gate/veiforløp, smau og hevdede snarveier skal opprettholdes.

Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av ubebygget areal, når det etter kommunens skjønn vil komme i strid med reguleringsplanens målsetting (§ 2.1).

Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke. Særlig skjemmende tiltak av denne art er ikke tillatt. Slike innretninger skal gis en diskret utforming, og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter og tradisjon.

3.10 Spesialområde, privat hage

Formålet er vist med egen signatur (gjelder grøntareal foran Kløckers og Hammers hus, Nedre Tyholmsvei).

Bygningen er et åpent takoverbygg på søyler, som ikke er festet i annen bygning på tomte, men har en avstand til denne på 10 cm.

Fylkeskommunen har kalt tiltaket en pergola. En typisk pergola er for øvrig utformet med søyler og bjelker, uten tett takkonstruksjon. Vi vurderer derfor tiltaket som et overbygg/nybygg, hvor det i dette tilfelle blir riktig å se til reguleringsbestemmelse § 2.7, fordi det er snakk om en frittliggende bygning med BYA og BRA. Fylkeskommunen har også vurdert tiltaket etter bestemmelse § 2.7.

Den berørte bygningen «Hammers hus», ble opprinnelig oppført i 1658 som et hus i to etasjer. På 1850-tallet ble huset bygget på med én etasje og gitt det fasadeuttrykket i sen-empirestil som huset har i dag. Huset fremstår i dag som forholdsvis godt bevart, og med kledning og originale/autentiske fasadeelementer fra 1850-tallet.

Det omsøkte tiltaket skal etter reguleringsbestemmelse § 2.7 harmonere med denne bygningen i størrelse, form, materialer, detaljering og farger.

Endring av utomhusanlegg/kulturlandskap kan ifølge bestemmelse 2.8 ikke gjøres uten kommunens godkjenning.

Bestemmelse § 3.10 nevner dette området spesifikt som ett av to delområder på Tyholmen merket som «Spesialområde, privat hage», hvor det andre delområdet (H2) tilhører «Kløckers hus». Hageområdet foran Kløckers hus er blitt bevart som hageareal med plen og tilhørende beplantning. H1 har lenge blitt benyttet til uteservering, men det har tidligere ikke vært konflikter mellom formålene, ved at stoler, bord og parasoller har vært plassert direkte på plenen.

Kommunen vurderer at det omsøkte tiltaket bryter med bestemmelsene § 2.7 og § 2.8. Tiltaket er følgelig avhengig av dispensasjon.

-

Eiendommen er også omfattet av riksantikvarens NBI-område K29 for Tyholmen, som gjelder kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse.

I veiledningen til K29 for Tyholmen, legger Riksantikvaren frem følgende faglige råd til forvaltning, som er relevante for hvordan vi forstår det omsøkte tiltaket:

- *Ethvert tiltak innenfor kulturmiljøet bør ha gode visuelle kvaliteter både i seg selv, i forhold til tiltakets funksjon, og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.*
- *Gater og smug bør ikke bygges igjen da dette vil forringe området historiske karakter og lesbarhet.*
- *Stedegen byggeskikk og håndverkstradisjon bør opprettholdes og videreføres ved eventuelle nye tiltak, herunder endringer, til-, på- og nybygg. Ved eventuell oppføring av tilbygg bør det tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.*
- *Hageareal og verdifulle trær bør bevares.*

Kommunen vurderer at det omsøkte tiltaket også bryter med disse føringene i riksantikvarens veiledning.

Dispensasjonsspørsmålet

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Av bestemmelsens andre ledd følger det at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Etter lovens ordlyd må *begge* vilkårene være oppfylt for at dispensasjon skal kunne innvilges.

Lovens formålsbestemmelse lyder slik:

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet.

Det første som må vurderes er om hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse (§ 1-1), eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

Hensyn bak reguleringsplanens formål og gjeldende bestemmelser, er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø.

Søknaden beskriver tiltaket som en flat skivekonstruksjon, som er understøttet av seks sorte stålsøyler. Skivens kant er bekledd med sink rundt.

Byggesak kan ikke se tegn til at det ved prosjektering er tatt hensyn til reguleringsplanens visuelle føringer for byggetiltak i bevaringsområdet.

Søknadsteksten sier at «*Den fargesettes i svart og brune farger, så den skal bli lite fremtredende*». Vår vurdering av fargene er at det motsatte er tilfelle, da tilhørende hovedbygning er malt i lyseblått og hvitt. Tiltakets høyde, form og plassering gjør, i likhet med fargene, at tiltaket blir svært fremtredende.

Stålsøyler er et fremmed materiale i forhold til hovedbygningen, og tiltakets form og detaljering viker fra den empiriske stilen, og tilfører noe mye mer moderne. Samtidig skjærer tiltaket tydelig for deler av den historiske bygningen sett fra gaten, til tross for at søker hevder at tiltaket er ment å «*ta minst mulig oppmerksomhet fra bygningens fasade og forsåvidt utearealet*».

Vår forståelse er at tiltaket er blitt utformet i kontrast til hovedbygget for at en skal kunne se forskjell på hva som er nytt og gammelt, men resultatet går på bekostning av bevaringen av bygningsmiljøet og opplevelsen av den tilhørende historiske bebyggelsen.

Tiltakets utforming er ikke tilpasset eksisterende bygningsmiljø mht. plassering, størrelse, form, detaljering, materialer, farger ol., og bryter dermed tydelig med bestemmelse § 2.7 og reguleringsplanens målsetting. Bestemmelse § 2.1 sier at tiltak som virker skjemmende og som kommer i konflikt med formålet, ikke skal tillates.

Det omsøkte overbygget er oppført over spesialområde for hageanlegg vist til i bestemmelse § 3.10. Tiltaket bryter dermed med bestemmelse § 2.8 om bevaring av utomhusanlegg og naturlandskap, da arealet ikke lenger kan sies å være gjenkjennelig som hageanlegg. Kommunen støtter fylkeskommunens vurdering av overbygget som et særlig skjemmende utomhusanlegg basert på sin størrelse og synlighet.

Vi vurderer også at tiltaket, med sin gesims på 3,6 meter og avstand til gaten på 0,7 meter, bidrar til at gateløpet bygges igjen; noe som bryter med hvordan området har vært opplevd historisk.

Kommunens vurdering er at det omsøkte tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynet i reguleringsplanens bestemmelser § 2.7 og § 2.8, samt reguleringsplanens formål.

Det første vilkåret i pbl § 19-2 annet ledd er ikke oppfylt, og det er da ikke anledning til å gi dispensasjon.

Idet vi har kommet til at et av vilkårene for å gi dispensasjon fra plankravet ikke er oppfylt, går vi ikke videre med å vurdere om det andre vilkåret er oppfylt. Da dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen nå avslås, finner kommunen heller ikke grunn til å gå nærmere inn på noen vurdering av dispensasjonen fra avstand til kommunal vei, eller øvrige sider av saken, da dette ikke har betydning for sakens utfall.

Driftsmessige konsekvenser

Ingen

Alternative løsninger

Markiser og/eller parasoller, som kan trekkes inn/flyttes vekk, og dermed bli mindre sjenerende når de ikke er i bruk.

Konklusjon

Byggesak er negativt innstilt til tiltaket, og vår vurdering er at søknaden bør avslås.