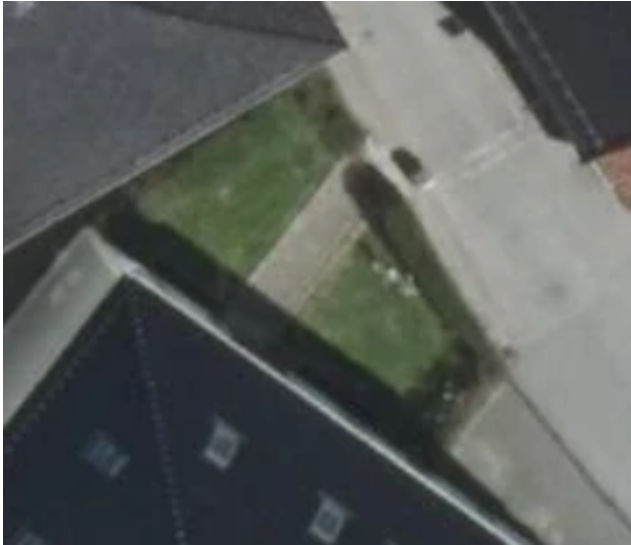


Dokumentasjon av tiltak på delområde H1 - Nedre Tyholmsvei 10

Følgende foto viser hvordan tomten siden 2019 har endret seg fra plen, til terrasse, til hellelegging, samt overbygg.



Figur 1 - Delområde H1 -2013



Figur 2 - Delområde H1 - 01.07.2019



Figur 3 - Delområdet H1 – 2020



Figur 4 - Delområdet H1 – 2023



Figur 5 - Delområdet H1 - 2025

Utenom overbygget fra 2025, er ingen andre tiltak vist her blitt behandlet av kommunen.

Kommunen fikk inn en klage på terrassen i 2019, og det ble uttalt følgende fra juridisk avdeling:

Kommunen har ikke mottatt søknad om å anlegge terrasse eller platting på eiendommen og har følgelig ikke gitt tillatelsen til dette.

Kommunen kan imidlertid ikke se at det her foreligger søknadsplikt ettersom det ut ifra mottatte bilder ser ut til at terrassen ligger på bakkenivå. Terrasser/plattinger som er lavere enn 50 cm over bakkenivå omfattes ikke av tiltaksbegrepet i plan- og bygningsloven § 1-6 og er derfor ikke søknadspliktige såfremt de er i samsvar med gjeldende plangrunnlag. I dette tilfelle er aktuelle areal regulert til privat hage, og der å legge platting/terrasse i egen hage anses å være i samsvar med gjeldende plangrunnlag.

Her har juridisk avdeling tatt stilling til unntak fra søknadsplikt for terrasser som ligger inntil 0,5 meter over terrenget og er i samsvar med gjeldende plangrunnlag, og til arealformålet som privat hage.

Det ser ikke ut som at det er tatt stilling til reguleringsbestemmelsene for utomhusanlegg og kulturlandskap (§ 2.8), eller reguleringsplanens målsetting (§ 2.1) i forhold til arealformålet som hageanlegg.

Terrassen ser ikke ut til å ha medført et inngrep i landskapet på samme måte som da det senere ble erstattet med steinheller, men begge disse tiltakene kan ses på som endringer av kulturlandskapet.

Terrassen og steinhellene er for øvrig to ulike tiltak som kan ha ulike forhold til reguleringsbestemmelsene, og som derfor bør vurderes hver for seg.

Da hverken terrasse eller steinheller er blitt omsøkt, har ikke byggesak tatt ytterligere stilling til lovligheten ved noen av disse tiltakene.

Det ble søkt om oppføring av pergola 23.09.2020 over uteplassen av tidligere eier, men denne søknaden ble avvist og returnert som ubehandlet 23.12.2020, fordi den var mangelfull på sentrale punkter. Det ble påpekt at det var manglende tegningsgrunnlag, og at det manglet søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser.

Håvard Heggenhougen
Saksbehandler/Arkitekt
Arendal Kommune