

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



Prosjektnavn: Skipsaksjeselskapet Remonstrant AS

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
501	222	0	0

Kommune ARENDAL

Adresse Nedre Tyholmsvei 10, 4836 Arendal

VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

Tiltaket oppfyller *ikke* kravene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Tilbygg med samlet areal mindre enn 50 m2

Næringsgruppe: N Forretningsmessig tjenesteyting

Bygningstype: 531 Restaurant- og kafébygning

Formål: Annet

Beskrivelse av bruk: Takoverbygg over uteplass ved restaurant

TILTAKSHAVER

Navn: SKIPSAKSJESELSKAPET REMONSTRANT

Organisasjonsnummer: 922492298

Telefon: 90697230

90697230

E-postadresse: anne@torshus.no

Adresse: C/o Anne Blystad, Thomas Heftyes gate 27, 0264 OSLO

Kontaktperson

Navn: Sverre Berge

Telefon: 91719809

91719809

E-postadresse: sverre@torshus.no

13.05.2025 16:16:37 AR680886324

FAKTURAADRESSE FOR TILTAKSHAVER

Navn: SKIPSAKSJESELSKAPET REMONSTRANT
Adresse: C/o Anne Blystad, Thomas Heftyes gate 27, 0264 OSLO
Organisasjonsnummer: 922492298
Bestiller referanse: Sverre Berge
Fakturareferanser: Nedre Tyholmsvei 10
Prosjektnummer: 2025-20

☒ EHF-faktura

ANSVARLIG SØKER

Navn: Q2 Arkitekter AS
Telefon: 92214286
E-postadresse: jkn@q2arkitekter.no
Adresse: Sjølyst 3, 4842 ARENDAL
Organisasjonsnummer: 990964599
Kontaktperson
Navn: Jan Knudsen
Telefon: 92214286
92214286
E-postadresse: jkn@q2arkitekter.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer? Ja
Hvor mange merknader foreligger? 1

Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

Vi har fått inn en merknad til nabovarselet fra Stiftelsen Kløckers Hus/ Arendal Bymuseum. Vi har følgende kommentarer til merknadene som er framsatt i klagen:

Under pkt 1 poengterer klagerne at det må vises særlig aktsomhet i området som Hammers Hus inngår i, og som er regulert til "Spesialområde bevaring". Vi mener at tiltaket har tatt hensyn til dette. Vi vil poengtere at ingen del av konstruksjonen er i kontakt med selve bygningen, og at bygningen ikke vil ta skade av takoverbygget. Det er et mellomrom mellom takene og huset. Takene er laget som en skive, og det gjør at takene ikke "forstyrrer" de arkitektoniske trekkene som Hammers Hus har i særlig grad. Vi vil også nevne at tiltaket er reversibelt, og takene kan fjernes. Så sett i et 100-års perspektiv trenger ikke disse takene være særlig viktige. Om de ikke er til nytte lenger, kan de fjernes. Om myndighetene ønsker en annen farge enn svart på deler av konstruksjonen, kan tiltakshaver være åpen for det. Takflatene ligger såpass høyt over uteplassen, at de ikke virker påtrengene, på noen som helst måte.

Under pkt 2 poengterer klagerne at konstruksjonen blir dominerende. Til det har vi å bemerke: Det er allerede en del konstruksjoner rundt uteplassene ved Hammers Hus, og disse takene tar opp en del av dette i fargebruk og utførelse. Takflatene får en sinkbeslått kant rundt. Søylene er svarte som de andre konstruksjonene rundt uteplassene ved bygget. Takoverbyggene er veldig viktige for å kunne drive uteservering ved virksomheten som driver her. Om det skal bygges et takoverbygg her, mener vi at løsningen som er valgt er relativt underordnet og

tilpasset huset det er bygget ved. Det er valgt en slank konstruksjon, som gjør at Hammers Hus i hovedsak vil framstå som et urørt element i dette området. Klagerne skriver at takene ikke har noen referanse i forhold til stilhistorien her. Slik vi ser det, vil det være viktig å la bygget stå slik det gjør og lage takene som en tilføyelse som kan fjernes. Så er det slik at det bør legges til rette for at bedrifter som driver uteservering her, kan drive videre. Slike utfordringer finnes ved et dusin andre uteserveringer i området - og de fleste har fått godkjent takløsninger, for å kunne drive virksomhetene.

Under pkt 3 poengterer klagerne at hagen hvor uteserveringen ligger, er i nærheten av det regulerte området for Jektekaia. Tiil det har vi å bemerke: Området ligger utenfor det området som det refereres til, og kravene i den reguleringsplanen kan ikke legges til grunn for denne søknaden.

Vi vil legge til at kommunen har godkjent takoverbygg på flere av nabobyggene mv, med langt mindre tilpasning, enn det vi har lagt opp til i denne saken. Vi regner med at grunnen til det, er å legge til rette for at serveringsvirksomhetene skal kunne drive på en lønnsom måte - som tjener livet i byen.

Takene er ikke i kontakt med Hammers Hus, og tiltaket er reversibelt (takskivene kan fjernes).

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Søknaden gjelder oppføring av to tak over en uteplass ved Nedre Tyholmsvei 10. Takene er bygd (ikke ferdige), og det søkes om ettergodkjenning av tiltaket. Det søkes om dispensasjon fra byggegrense mot vei (vegloven) og planformålet (planbestemmelsene).

REDEGJØRELSE:

I lokalene der de to nye takene bygges, er det en restaurant. Restauranten er avhengig av tak over uteserveringen for at det skal være mulig å drive virksomheten. Tidligere har det vært en markise/telt-løsning over uteplassen, men nå ønsker tiltakshaver å lage en mer holdbar og god løsning - tilpasset bygningsmiljøet i området.

Bygningen i Nedre Tyholmsvei 10 har antikvariske verdier. For å skåne forretningsbygget vil de to nye takene ikke bli festet til bygningen. Det blir et mellomrom på 10 cm mellom bygget og takene. Takene bygges på seks stålsøyler som har en diameter på ca 15 cm.

Der inngangsdøren er, kommer det heller ikke tak. På den måten synliggjøres inngangen/ døren som før. Taket monteres slik at det blir 10 cm fall på taket ut fra bygningen. En del av utearelet til restauranten, vil fortsatt være uten takoverbygg. Det framkommer av tegningene.

Takene er vist på vedlagte tegninger. På tegningene framkommer også noen detaljer på hvordan takene bygges. Oversiden tekkes med papp/folie. Undersiden av takene blir kledd, slik at det ser helt og "komplett" ut. Kanten rundt taket blir kledd med sinkplater. Det er forsøkt å lage tak som skjerner hovddelen av uteplassen, men som ikke blir særlig framhevet på fasaden.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan som regulerer området til spesialområde bevaring, arealformål privat hage. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse pkt 2.1 Målsetting og pkt 2.8 (utenomhus og kulturlandskap).

Begrunnelse:

Begrunnelsen for dispensasjonssøknaden er som følger:
Takoverbygget som er planlagt, er planlagt for at det skal ta minst mulig oppmerksomhet fra bygningens fasade og forsåvidt utearealet. Det er planlagt som en flat skivekonstruksjon, som er understøttet av seks sorte stålsøyler. Skivens kant rundt, skal bekles med sink. Der inngangsf døren er, er det ikke tak over, slik at inngangspartiets verdier beholdes. Taket er svært viktig for å kunne drive et serveringssted på denne eiendommen. Vi har prøvd å minimere konstruksjonen til det som er nødvendig for å kunne drive servering der. Konstruksjonen får et takbelegg på oversiden (ikke synlig fra gaten) og konstruksjonen blir kledd med bord på undersiden. Den fargesettes i svart og brune farger, så den skal bli lite framtreddende. Det følger med tegninger (før og etter) samt bilde av taket, som delvis er oppført. Vi søker altså om ettergodkjenning av tiltaket. Vi er av den oppfatning at en slik permanent løsning vil harmonere bedre i dette miljøet, enn mer provisoriske markise-/teltløsninger. Fasaden på forretningsbygget vil i stor grad framstå som tidligere, sett fra gaten. Det er et høyt og stort bygg, og dette taket vil på ingen måte konkurrere om oppmerksomheten i forhold til selve forretningsbygget.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Veglova § 29, jf. § 30

Beskrivelse:

Det søkes om dispensasjon fra byggegrense mot vei. Avstandskravet er 15 meter, og i dette tilfellet er avstanden 0,7 meter.

Begrunnelse:

Begrunnelsen for dispensasjonssøknaden er som følger:
Konstruksjonen får ingen betydning i forhold til vedlikehold av veien, for det ligger ca 3 meter over terreng høyden. Det er heller ikke realistisk at veien skal utvides inn på dette uteområdet til bygget. Tiltaket medfører altså ingen ulemper for veiarealet. Tiltaket gir fordeler til de som driver serveringsvirksomhet på eiendommen, som får et delvis overbygd uteareal. som er viktig for drift av serveringsbedriften.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	Reguleringsplan for Tyholmen - Planid 2014r15
Reguleringsformål:	Området der takene bygges, er avsatt som hageareal i reguleringsplanen (H1).
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Annet (annetUdef)
Grad av utnytting iht. gjeldende plan	0 m²

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?	Nei
Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket?	Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2)	Nei
Skred (TEK § 7-3)	Nei
Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn eller kvikkleire):	Nei

Tilknytning til vei og ledningsnett

ADKOMST

Skal tiltaket gi ny/endret adkomst?	Nei
-------------------------------------	-----

AVLØP

Tilknytning	Bygningen skal ikke ha innlagt vann
-------------	-------------------------------------

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng?	Nei
Finnes det avløpssystem for overvann?	Ja

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?	Nei
Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?	Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse	1
Foreligger sentral godkjenning?	Ja



Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

Filvedlegg:

14.03.2024 - Situasjonsplan - Nedre Tyholmsvei 10.pdf

02.04.2025 - Notat fra Terna Bygg AS.pdf

08.04.2025 - Brannprosjektering - Nedre Tyholmsvei 10, Arendal.pdf

Bilde 1.jpg

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

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

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

12A0-25 - Sverre - Arendal- Plan Oppmåling.pdf

12B0-25 - Sverre - Arendal- Oppmåling Fasader .pdf

Avstandserklæring - Løvolds Hus AS.pdf

Kvittering-for-nabovarsel-1-20250330-1313.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_Q2 ARKITEKTER AS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_Projektgruppen AS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_Terna Bygg AS.pdf

Nabovarsel-1-20250330-1313.pdf

Orientering om utnyttelsesgraden.pdf

Merknad til nabovarsel fra Stiftelsen Kløckers Hus.pdf

12A0-25 - Sverre - Arendal- Plan Oppmåling.pdf