

REDEGJØRELSE TILTAK

Målsetting

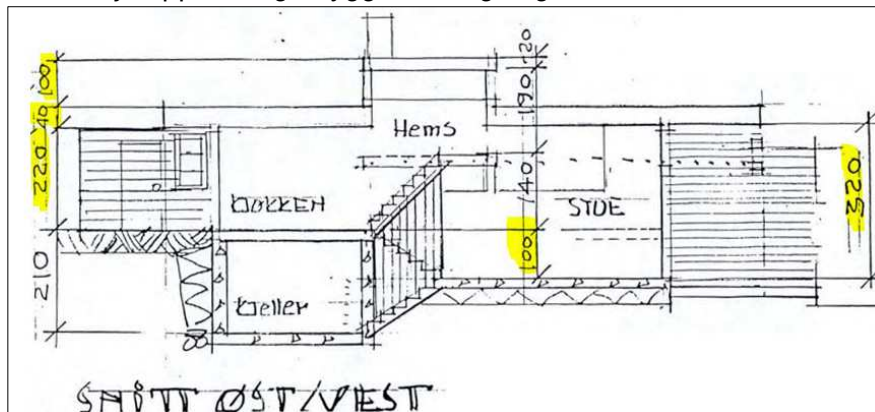
Målsetting for endringer på bygd hytte er å reversere konsekvensene av utførte byggearbeider som strider mot det opprinnelig godkjente tiltaket (2005). I korte trekk innebærer forslaget fjerning av det 1m høye takoppbygget samt fjerne hjørnesøylar med vertikal solavskjerming (bris-soleil). På denne måten reduseres byggets høyde og volum samt endrer det arkitektoniske uttrykket fra topptung og vertikal, til luftig og horisontal.

Gjennom kompenserende tiltak mener forslagstiller at situasjonen bedres betraktelig for allmennheten og naboer, sett både fra sjø- og landside. Foreslått løsning gjør tiltaket mindre dominerende i landskapet – og ikke minst – reduserer volum og fasade av bygg, også sammenliknet med opprinnelige godkjente tiltak (2005).

Beskrivelse av endringer/ nye tiltak

1. NY GESIMS

Godkjente byggesakstegninger viser byggehøyde på 3,6m fra overkant ferdig gulv til overkant takflate, jf. opprinnelige byggesakstegninger, «SNITT ØST/VEST»:



Utsnitt byggemeldingstegn. 2005

Utover illustrerte byggehøyder, ble hytta bygget med tykkere tak. Eksisterende flatt hovedtak bygger ca. 15cm mer enn godkjente tegninger (0,55m istedenfor 0,4m), i tillegg til en beskjeden parapet. Kontrollmålinger tatt på stedet (5. des. 2023) viser eksisterende gesims med høydemål = K +7,56m.

Tak rives i sin helhet. Det bygges nytt kompakttak der det benyttes tyntbyggende vakuumisolasjon for minimal byggehøyde. Taket bygges uten parapeter. I tillegg bygges taket med uisolerte utkragninger (utstikk begrenses med inntil 1,0m fra utvendig fasadeliv; medfører ingen endring i areal BYA). Takets tykkeste del, den isolerte delen, begrenses til å følge underliggende yttervegger. Dermed ligger gesims inntrukket på takflaten. Det er de uisolerte

takutstikkene som visuelt oppfattes som gesims. Ny teknisk gesims = K +7,3m, med visuell gesims på K +7,2m.

2. FJERNING AV TAKOPPBYGG

Det eksisterende bygget har et bredt vindus-oppbygg som vender mot sjø. Gesims på oppbygget er 1,0m over hyttens gesims.

Takoppbygg rives og erstattes med et lavtbyggende, horisontalt overlys. Overlyset ligger tilnærmet flatt i ny takflate. Nytt overlys har redusert takets høyeste del med 70-50cm. Fasade mot sjø reduseres dermed med 6,6m².

3. NYTT UTTRYKK BRIS-SOLEIL

Fasader mot sørøst (mot sjø) og fasade mot sørvest er utstyrt med vertikal solskjerming, såkalt bris-soleil, utført i grovt tre og med understøttende hjørnestolper. Denne solskjermingen med sine stolper er med på å gi bygget et «topptungt» uttrykk, og medvirker til at gesimsen virker ekstra kraftig.

Bris-soleil inkludert tilhørende hjørnestolper rives. Solskjerming erstattes av takutstikk med en nettere vertikal opphengt solskjerming, ikke understøttet. Ny bris-soleil utføres i tynne, lette spiler i mørk farge, som øvrig tak/ gesims.

4. NYTT UTTRYKK SKORSTEIN

Eksisterende skorstein er oppført i murstein. Skorsteinen er et visuelt tungt bygningselement som fremhever et vertikalt uttrykk. Skorstein rives. Erstattes med slankt, rundt røykrør i metall, mørk farge.

5. REDUSERT BOD

Bod i bakkant er bygget for stor og rives i sin helhet. Likeledes rives utvendig glasstak. Ny bod, maks. 5 m², oppføres samme sted.

6. UTOMHUS

Diverse endringer utomhus søker å reversere og reparere landskapet:

- Oppfylt terreng mot sørøst (omsøkt i 2005/ ikke godkjent) inkludert forstøtningsmur mellom strand og bygning fjernes. Reetablering av stedegen vegetasjon med naturlig tilpasning mot bygg.
- Platting mot sørøst reduseres i areal til maks. 30m².
- Utvendig mur i eiendomsgrense nordvest fjernes. Erstattes av hekk.
- Forstøtningsmur og støpte trinn sørvest på tomta fjernes.

Konklusjon – virkning av foreslåtte løsning

Reduksjon av bygningsvolum/ redusert fasade mot sjø (jf. vedlegg E-7)

Gjennom fjerning av takoppbygget og ved å erstatte hovedtaket med et lavtbyggende kompakttak, reduseres bygningsvolumet – og dermed størrelse av fasadeareal. Endringer på bygg medfører en reduksjon av fasadeareal mot sjø med 5,6 m² i forhold til opprinnelig godkjente tegninger (2005), og 8,3 m² sett i forhold til eksisterende situasjon:

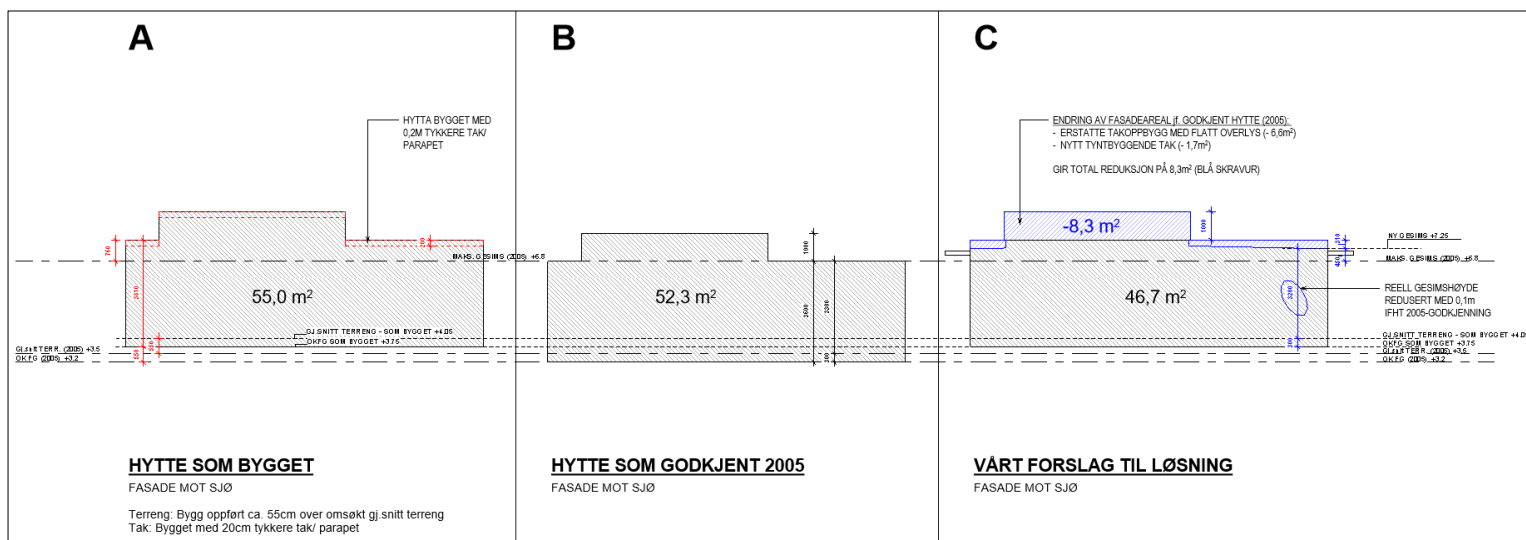


Diagram viser fasadeareal mot sjø (utsnitt vedlegg E-7).

Omgjort til prosent representerer endringen i fasadeareal en reduksjon på -10,7 % sett i forhold til opprinnelig godkjenning (2005), og -15,1 % i forhold til oppført hytte.

Ved erstatning av tak, forbedres situasjonen for bakenforliggende friområder og for naboer, da man styrker den visuelle kontakten med sjøen. Fasade mot sjø reduseres betraktelig, også i forhold til opprinnelig godkjent tiltak.

Reell reduksjon i byggehøyde (jf. vedlegg E-7)

Eksisterende hytte er målt med gesims 76cm over opprinnelig godkjent gesims. Nytt forslag reduserer bygd gesimshøyden med 31cm. Dette er 45cm over godkjent hytte (2005).

Opprinnelig godkjent gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terreng, viser en reell gesimshøyde på 3,3m. Nytt forslag, målt fra gjennomsnitt terreng, vil ha en reell gesimshøyde på 3,2m, dvs. 0,1m lavere enn godkjent høyde. Ny gesimshøyde er godt innenfor bestemmelsene i KDP 2021-2033 §3-2 (øvre gesims skal ikke overstige 4,0m målt fra gjennomsnitt terreng).

Ved en ombygging vil reell byggehøyde bli lavere enn det opprinnelig godkjente tiltaket, og langt lavere enn hva gjeldende regulering tillater.

Redusert areal BYA

Ved å fjerne hjørnestolper tilknyttet eksisterende bris-soliel, reduseres areal BYA. Dette kommer i tillegg til reduksjon i erstattet utebod og fjerning av deler av platting på terreng.

Reduksjon av BYA minsker avtrykk av bebyggelse innenfor strandsonen.

Helhetlig arkitektonisk uttrykk

Den eksisterende hytta, med sitt tykke tak, ekstra takoppbygg, og understøttet bris-soleil, bidrar til at bygget fremstår som relativt «topp-tung» og dominerende sett fra sjø. De foreslåtte endringene – tynnere tak, slanke takutspring, fjerning av takoppbygg, bris-soleil uten hjørnesøyler, og røykrør – er med på å gi hytta et horisontalt og luftigere uttrykk. Visuelt fremstår ombygd hytte horisontalt, og oppfattes med det som et lavtliggende bygg.

Fasadeendringen medfører at hytta får et lettere og luftigere arkitektonisk uttrykk, bedre tilpasset situasjonen. Endringen representerer en forbedring for allmennheten både fra sjø og land.