

Wilhelmsen arkitektur
Kvitsøygate 15
4014 Stavanger
post@tommi-wilhelmsen.no
Org.nr: 995069466

Stavanger 5.12.2018

Risør Kommune
Postboks 158
4952 Risør

Ang foreløpig svar på søknad om ferdigattest.

Rammesøknaden ble godkjent 18.09.2016. Det var en detaljert dialog inkludert befaring på tomten med saksbehandler og en prosess rundt uttalelse fra fylket. Vi opplevde dette som en konstruktiv og åpen dialog og håper dette forsetter også i siste del av prosessen. Vi synes også sluttresultat er blitt meget bra. Dette er en lav og visuelt enkel hytte. Terrenggrepet med å løfte sumpen som lå bak svabergene og drenere denne ut fremstår meget naturlig. Sett fra strandsone og sjøen virker tomten nesten uberørt, og fjellformasjonen og svabergene har vi gjennom hele prosessen forsøkt å både bevare og la ligge uberørt. Tett på hytten er fjellformasjonen bevart og vi opplever plasseringen av bygget i terrenget som god.

Vi opplever at det har vært en god prosess både med fylke og kommune med et godt sluttresultat, men som Risør kommune påpeker, med noen mangler i siste fase.

Det var opprinnelig planlagt en søknad om midlertidig brukstillatelse. Dette ble i siste liten endret til en søknad om ferdigattest. Vi ser i ettertid at dette ikke var korrekt, og det beklager vi. Det ble søkt rett før fellesferien i juli 2018. Det var selvsagt et naturlig mål for byggherre å få hytten godkjent for bruk til sommeren 2018, men en søknad om midlertidig brukstillatelse hadde nok vært korrekt her.

Går punktvis gjennom sakene i foreløpig svar:

- 1) Utført tiltak på offentlig grunn / statlig sikrede friluftsområder.

Dette er tiltak hytteeier har utført i sommer. Dette bør skilles fra byggesaken. Det er ikke prosjektert, planlagt eller utført byggverk utenfor tomten. Hvorvidt tiltakshaver har laget blomsterbed der det var grillplass tidligere, osv. kan vi ikke ta ansvar for. Overordnet opplever vi det som at byggherre kanskje har vært litt vel ivrig med å slette alle spor fra byggeperioden, og at det i noen soner er blitt overvekt av gress fremfor lyng / lokal flora. Her bør man enkelt kunne innføre noe lyng og lokal flora rett i gressflatene i etterkant. Gress er også en naturlig del av den lokale floraen i området.

Helheten er likevel en lavtliggende hytte, og en klar intensjon om å tilpasse seg stedet og bevare hver minste bit av svabergene. Jeg opplever intensjonen som god fra alle parter.

2) Ferdigmelding for avløpsanlegget.

Dette er etter vår forståelse nå sendt. Det er mottatt og godkjent sanitær abonnement og utslippstillatelse. Dette momentet bør da være ryddig avsluttet.

3) Hytten og anneks henger ikke sammen.

I opprinnelige tegninger som ble innsendt 1. juni 2016 er hovedhytte og anneks tegnet inn med samme gesims-/tak høyde og sammenhengende tak. Bygningskroppene var plassert 3,5 meter fra hverandre, og de var sammenføyet med et overbygget tak.

Vi fikk så et svar fra fylket, som etter dialog med byggesaksavdelingen ble imøtekommet med noen endringer. Hovedhytte ble senket 10 cm og anneks 63cm. I tillegg ble bygningsvolumene flyttet 1 m nærmere hverandre.

Disse endringene endte i en rammetillatelse, men overgangen mellom de to delen virket allerede på tegnestadiet litt uforløst etter denne endringen.

Da hytta ble bygget, ble dette enda tydeligere rent estetisk. Volumene møtes i et hjørne der gesimskassen skulle både vri seg ned og samtidig danne et hjørne som binder dette sammen. Dette fremstod på byggeplass som en "krasjlanding", det fremstod som et byggverk påtvunget og uforløst. Det ble derfor vedtatt å skjære sammenføyningen av, og la de to rette linjene heller ligge med litt luft mellom. Dette så veldig mye bedre ut og er en bedre løsning, både i seg selv og med målet om en hytte med enkle klare linjer som en kontrast til svabergenes komplekse formasjoner. På en byggeplass må disse valgene tas på stedet, tak skal tekkes, osv. Tanken var derfor å søke om dette og evt. andre mindre vesentlige justeringer samlet til slutt.

Planen da endringen ble gjort var å montere et glass mellom de to takene. Da ville bygget fortsatt henge sammen. I rammesøknaden er det et glasstak med en sammenhengende gesimskant på hver side. Vi har ikke lagt til noen elementer, kun forenklet og tatt litt bort, og dette ble ikke vurdert som en vesentlig endring for allmennheten, men et viktig arkitektonisk element. Intensjonen er ikke noe annet enn visuell klarhet og en ryddig visuell overgang mellom de to delene. De to flate takene fremstår fra de fleste vinkler som sammenbygget, et inntrykk som er ytterligere forsterket etter at bygningsvolumene ble flyttet 1 meter nærmere hverandre.

Her burde vi antakelig meldt dette inn som en mindre endring da vi søkte ferdig attest.

Det er selvsagt mulig å legge en konstruksjon mellom volumene, for å få de fysiske sammenbygget. Dette mener vi imidlertid vil være arkitektonisk og visuelt uheldig. Dette er selvsagt mulig å utføre dersom det fra byggesaksavdelingen vurderes som at det er nødvendig for å få godkjenning av en endringstillatelse. Vi søker i utgangspunktet om endring slik det nå er bygget (uten sammenføyning), da vi mener dette er den klart beste løsningen. Se vedlagt tegning og illustrasjon.

4) Angående kjeller

Tomten er en svabergformasjon som samler betydelig vann ved nedbør. Slik hytten var tidligere ble dette indre rommet bak svabergene / fjellformasjonen oversvømmet av vann flere ganger i året. Det er gjort store tiltak for å unngå dette. Det er boret et hull fra svaberggryten midt i tomten, og ut gjennom fjellet slik at dette drenes ut. Tomten ble derfor fullstendig tømt for løsmasse for å bli drenert ut, og for å gjøre plass til nødvendig boreutstyr. Massen som ble gravet ut måtte også delvis skiftes for at drenering skal fungere. Det ble da naturlig å støpe kjeller med luftrom under hele hytten, fremfor å tilføre store mengder drenerende masser til øya. Det er i rammetillatelse vist kjeller under hoveddelen av hytta på 1,89 meter.

Vi ønsker å ettersøke om tillatelse for lagring også under annekset på 1,89 meter. Skulle ikke dette bli godkjent, er det uproblematisk å stenge inngangen til denne. Det er kun inngang fra utetrapp til underetasjen/kjeller. Den er stengt slik hytten er i dag, med en låst dør. Det er ikke lagt inn verken vinduer, utvendig åpninger eller lignende. Vi kan ikke se noen belastninger med at dette brukes som lager med en romhøyde på 1,89m og mener dette derfor bør kunne ettergodkjennes.

Under hoveddelen gjenstår det litt arbeider før dette er et etablert rom på høyden 1,89 meter som omsøkt. Vinduet i trappehals og døråpning i betong er satt på høyder som skal gi kjellerarealer med romhøyde på 1,89 meter når denne er ferdigstilt. Dette skal ferdigstilles med romhøyde på 1,89 meter.

5) Jordvollen

På tegning E2 i rammesøknaden viser kotemåling at gressflaten slik tomten var før omsøkt tiltak på kote 3,6. Samme kart viser at det ligger en stor voll der dagens voll ligger. Den var 1,4 meter høyere enn gressflaten mellom svabergene. Gressflaten her ble mange ganger i året til et vannfylt basseng. Denne sonen er derfor utført som i søknad både løftet og drenert.

Vollen som også lå her tidligere, er tilbakeført, og den har samme høydeforskjell mot gress-sonen innenfor. Som måling fra stedet viser la denne vollen seg utover eiendomsgrensen mot nabo også tidligere. Vollen redusere innsynet mellom uteområdene til eiendommene. Ny hytte er formet på en måte som tar inn mye mer ettermiddagssol enn den hytte som stod her tidligere, og man oppholder seg i dette området enda mer. Vollen som skjerm er således enda viktigere nå enn tidligere mellom eiendommene med nye etablerte uteplasser. Vi opplever det som at dette var et terrengement som var her fra før. Kotehøyden er litt endret, men vollen som et terrengement som hindrer for mye innsyn mellom naboen er beholdt. Vi opplever ikke dette som et nytt element, og mener vollen bør kunne ligge slik den ligger.

Oppsummert:

- Inngrep på tomten utenfor eiendomsgrense bør ikke inkluderes i byggesaken under ansvarlig søker. Men vi har fulgt byggeplassen her og vet at mange av disse sonene trengte reparasjon etter maskiner, anleggsarbeid, osv. Vi anbefaler innslag av lokal flora og lyng i noen av disse sonene, så bør dette bli bra. Se eget svarbrev fra tiltakshaver.
- Ferdigmelding utslippsanlegg skal være levert.
- Det søkes om tillatelse til å ikke ha omsøkt glassparti mellom de to fløyene. Det er lagt ved skisse som viser hvordan man kan ettermontere et glasstak mellom sonen. Vi ønsker i utgangspunktet ikke dette, men ønsker dette ettergodkjent som bygget uten sammenføring.
- Det søkes om tillatelse til kjeller /lagring under annekset med takhøyde på 1,89 meter. Det er ingen vinduer og ingen bruksmuligheter utover lagring her. Kjeller under hovedhytta er godkjent med takhøyde på 1,89 meter. Det er mulig det her bør gis midlertidig brukstillatelse inntil byggmester kan levere erklæring om samsvarserklæring for utført arbeid som inkluderer at kjelleren ikke overstiger 189cm høyde. Inngangsparti og dør inn til dette arealet er planlagt for romhøyde 189cm.
- Vollen bør kunne ligge som den er, det lå en voll mellom hyttene før omsøkt tiltak ble startet, dette er dokumentert i landmålingen som er vist i første rammesøknad.

Dette er kommet eget brev fra tiltakshaver angående områdene utenfor tomten. Det er også et vedlegg fra Byggemester Mesel & Sønner AS.

Mvh
Arkitekt Tommie Wilhelmsen
Wilhelmsen Arkitektur
<http://www.tommie-wilhelmsen.com/>