

Meland kommune  
Byggesaksavd.  
V/ Marianne Aadland Sandvik

**Telefon**  
+47 56 57 00 70  
**Fax**  
+47 56 57 00 71  
**E-postadresse**  
post@abo-ark.no  
**Webadresse**  
www.abo-ark.no  
**Postadresse**  
Postboks 291, 5203 Os  
**Besøksadresse**  
Hamnevegen 53, 5200 Os

06.09.18 Os

## LØYPETONA–SØKNAD OM ENDRING OG SØKNAD OM DISPENSASJON

SØKNAD OM ENDNING AV GITT TILLATELSE DIV. ENDRINGER  
SØKNAD OM DISPENSASJON FOR HØYDEPLASSERING AV BYGG MED 1 M.  
SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KRAV TIL PARKERINGSDEKNING FRA 1,5 TIL 1,1.  
SØKNAD OM DISPENSASJON FOR ANTALL BOENHETER I HUS 2 FRA 36 TIL 42

Saknr. 333/2016

Gnr 23 bnr 509  
Løypetona felt B3 - hus 2  
Tiltakshaver JM Norge AS

Vi søker herved om endring av gitt tillatelse for hus 2 med tilhørende parkeringsanlegg og tilhørende utomhusanlegg.  
På grunn av for høye entreprisekostnader i forhold til mulig salgspris har JM Norge sett nødvendigheten av å søke om en del besparende tiltak for å ha mulighet til å realisere prosjektet og ferdigstille byggetrinnet. Dette er de tiltak som vi herved søker om endring og dispensasjon for.

### Høydeplassing av bygg:

Vi søker om tillatelse til å endre på maks kotehøyde med pluss en meter på gesimshøyde. Ved prosjektering av grunnarbeider har det vist seg at masseuttak for godkjente bygg er på ca 10.000 m<sup>3</sup> med sprengstein på ca 7400 m<sup>2</sup>. Dette svarer til utkjøring av 1300 lastebiler lass.

Vi har redusert parkeringsetasjen ved å flytte en del boder på 1. etasje samt å flytte gjenværende boder fremover mot sør hvor terrenget er avtakende.

Vi kan ved å heve bygget med en meter og justere utomhus for deponering av masser på egen tomt redusere massebalansen til ca. 2-3.000 m<sup>3</sup>.

Dette vil redusere trafikken med tungtrafikk gjennom området og dermed minske ulempen for naboer vesentlig og samtidig utgjøre en vesentlig besparelse for prosjektet. Dette vil i tillegg føre til en vesentlig miljømessig besparelse.

Vedlegg 6– Profiler hus 2 før endring

Vedlegg 4– Revidert lengdesnitt

### Søknad om endring av parkeringsdekning:

I gjeldende reguleringsplan er det krav til en parkeringsdekning på 1.5 pr boenhet.

JM har hatt en gjennomgang av Løypetona bt2 og Løypetona bt3 hus 1 og har registrert at det er ett overskudd på parkeringsarealer i leilighetsbygg. Nesten ingen ønsker en parkeringsplass nr 2

og de står da tomme. I hus 1 er det 5 usolgte plasser. Her har bare en beboer hatt behov for parkeringsplass nr. 2.

I Lyset av denne erfaring og med intensjon om å ha anledning til å realisere hus 2 og hus 3 i dette byggetrinnet søkes det om dispensasjon fra krav om parkeringsdekning på 1,5 til 1,1 pr boenhet.

Vedlegg 7 –Oversikt leiligheter og parkering fra JM

### **Endring av antall boenheter i hus 2**

Vi søker om endring av antall boenheter fra 36 til 42.

Vi har endret leilighetsmiksen etter erfaringen fra byggetrinn 3 hus 1 samt fra en nylig gjennomgang med megler. Dette har ført til en del flere av de minste leiligheter samt ett nytt segment på bra ca. 85m<sup>2</sup>.

I forbindelse med kostnadseffektivisering og omarbeidelse av program har vi lagt inn 6 nye leiligheter.

Dette vil gi ett godt og mere effektivt bygg og med en P-dekning på 1,1 vil hus 1 og hus 2 sett i sammenheng være dekket inn

Hus 1 29 boenheter

Hus 2 42 boenheter

Totalt 71 boenheter x 1,1= 78 P-plasser

P-plasser i hus 1 34 stk

P-plasser i hus 2 44 stk.

Totalt            78 stk

Vi ser at vi herved har flyttet areal fra hus 3 bort på hus 2 og må justere dette.

Men hus 2 har en bedre beliggenhet i forhold til sol og utsikt og vil herved gi betydelig forbedring av bokvaliteten til flere boenheter.

Vedlegg 8- Arealoppsett hus 1 og hus 2.

### **Søknad om endringer av godkjent prosjekt:**

Hovedadkomst er flyttet til felles gårdsplass og ved å heve bebyggelsen en meter blir tilkomsten bedret for tilgjengelighet via 1. etasje.

Terreng mellom hus 1 og hus 2 er formet med koller for å ivareta en del av massebalansen.

14 boder er flyttet opp på terreng.

Altaner har endret form fra akse 1 til akse 10.

Med vennlig hilsen  
ABO Plan & Arkitektur AS

Alice Bigom