

Meland kommune
Byggesaksavd.

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

18.08.15

Vedlegg 5

LØYPETONA FELT B3 – ORIENTERENDE SKRIV

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Gnr 23 bnr 509
Løypetona felt B3 hus 1, 2 og 3
Tiltakshaver JM Norge AS

Vi søker herved om rammetillatelse for hus 1-3 med tilhørende parkeringsanlegg og utomhusanlegg.

Søknad er delt i 3 søknader om rammetillatelse som avspeiler forventet oppdeling i byggetrinn. Tiltaket er nabovarslet og det er kommet inn merknader fra nærmeste nabo i Løypetona 96. Vi mener ikke å kunne hensyn ta klage da nabo har vært oppmerksom på at tiltaket ved kjøp av bolig og at omsøkte tiltak er i tråd med godkjent plan. Se vedlegg 2.

Boligprosjektet består av tre hus med tilhørende parkeringsanlegg og boder i U.etasjen. Boligblokkene er utformet i hht. byggegrenser og strekker sig utover i terrenget og trappes ned i takt med terrenget. Mønehøyder er i tråd med reguleringsplanen.

Det legges opp til utbygging i 3 byggetrinn, med hus 1 som første byggetrinn.

Det er ønskelig at grunnarbeidet for hele tiltaket utføres i forbindelse med første byggetrinn, således at gravearbeid og flytting av masser fortrinnsvis er ferdig ved innflytting av første byggetrinn.

Det er foretatt prøveboringer i terrenget og det er gode grunnforhold med fundamentering på fjell. Det er utarbeidet en utomhusplan som ivaretar gode fellesarealer for opphold og lek samt gjennomføring av TU1.

Boligblokkene inneholder til sammen 80 boenheter fordelt med 28 enheter i hus1, 36 enheter i hus 2 og 16 enheter i hus 3.

Leilighetsstørrelsen varierer fra BRA 55m² til BRA 95 m². I tillegg kommer 5 m² sportsbod. Alle leiligheter har gode utsikts- og solforhold på privat terrasse eller balkong.

Fasader utføres i vedlikeholdsfrie materialer og fargesatt som vist på fasadetegninger. Fortrinnsvis fasadeplater, alubelagte vinduspartier, galvanisert og fargeelokserte rekkverk på balkonger og svalganger. – se vedlegg 4.

Hus 1 som er 1. byggetrinn av 3 er ferdigprosjektert for IG. Hus 2 og hus 3 for søknad om rammetillatelse.

JM Norges AS ønsker å legge boliger ut for salg for første byggetrinn i oktober.

TILTAKETS FORHOLD TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER:

§ 1 Rekkefølgekrav

1.1.4 Turvei

TU1 vil bli opparbeidet i forbindelse med opparbeidelse av utomhusanlegg for hus 3.

1.1.5 VA-rammeplan??

1.1.6 Utbyggingsavtale

Se vedlegg 13

1.1.7

Stier og turveier vil bli opparbeidet ved ferdigstilling av utomhus mellom hus 1 og hus 2. Tilkomst fra G2 vil først kunne etableres ved opparbeidelse av utomhus for hus 3.

§ 1.2 Terrengbehandling

Terrengbehandling er ivaretatt og vises på vedlegg -3 utomhus og 3D- modell.

§ 1.3 Automatisk fredede kulturminner

Det er ikke registrert fredede kulturminner på tomten, og dette vil bli fullt opp undergravearbeid i hht. Lov om kulturminner.

§ 1.4 Energi

Energiberegning er vedlagt – se vedlegg 8
Bebyggelsen utfyller krav til lavenergibygg.

§ 1.5 Grad av utnyttelse

Plankartet viser 90% BRA => maks BRA 9900 m²

Vedlegg 9 – arealoppsett viser hvordan arealet er fordelt.

Total TU =bruksareal totalt 9578,8m²+ 249 m² parkeringsareal på bakken / tomteareal 11000 m²x
100=89,3,0% OK

§ 1.6 Overvann

Se vedlegg 3 B beskrivelse av utomhusplan.

§1.7 Uteoppholdsarealer

Utomhusplanen viser plassering og utforming av utomhus i tråd med arealkrav.

Leke og oppholdsarealer har gode solforhold og varierende karakter. Arealer er skjermet fra trafikk og støy.

Alle boenheter har nærhet til lekeareal på maks 50 m. Se vedlegg 3-B

§ 1.9 Parkering

Det er avsatt 1,5 p-plass / boenhet. Til sammen 120 plasser.

Totalt antall –se vedlegg 9 arealoppsett hus 1 -3 = 122 P. plasser OK

Det er foreløpig avsatt 12 ladepunkt i hus 1 for EI-bil. Dette vil bli fulgt opp i hus 2 og hus 3

§ 1.10 Avkjørsler

Avkjørsel er plassert som på plankart og i tråd med intensjon i plan.

§ 1.11 Byggehøyder

Byggehøyder er i tråd med maks byggehøyde på plankart og vises på prinsippsnitt. Se vedlegg 4

§ 1.12 Alle boliger er utformet etter prinsipp om tilgjengelig bolig. Tilkomst til 2 boliger i hus 3 har tilkomst via trapp som primær tilkomst og tilkomst via og parkeringsetasje som tilgjengelig tilkomst.

§ 1.13 Maksimumstall for antall boenheter

B3 er siste utbyggingsområde på Løypetona. Det gjenstår 80 boenheter ut av maks 150. Det er prosjektert 80 boenheter fordelt på hus 1=28 boenheter, hus 2 36 boenheter og hus 3 med 16 boenheter.

§ 2 Byggeområde for boligformål

§ 2.3 Blokk felt B3

Maks antall etasjer er på hus 2 er 4 etasjer. Ellers trappes bebyggelsen i takt med terrenget med 3-1 etasje. Det skal etableres takterrasser mot sjø for de ytterste leiligheter der det er naturlige ved avtrapping.

Hoveddelen av parkeringen ligger i U. etasjen med 19 gjesteplasser på gårdsplass.

Det i utomhusplan vist gangtraseer gjennom området som gir god tilkomst for alle boenheter samt naboer til felles arealer og tilkomst til grøntområdet mot sørvest.

Fe2, Fe3 og Fe4 bindes sammen gjennom bebyggelsen via gangvei gjennom mellomrom eller to etasjers portåpning.

Utomhusplanen viser sammenheng mellom ulike typer lek og fellesoppholdsarealer som blir mere naturlig terreng jo nærmere F1.

§ 3 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

§ 3.2.2 Gangvei G2

G2 utfører trinnfri og i hh.t. prinsipp om tilgjengelighet.

Vegetasjon i området er tynnet ut i forbindelse med grunnundersøkelser. Det er fjernet skog således at fremtidige boliger får sol og utsikt og tilretteleggelse av turveier muliggjort i tråd med intensjonen i planen.

TU1 vil bli utført i hh. t. bestemmelse og i hh.t. prinsipp om tilgjengelighet.

Vi ber om at søknad om rammetillatelse behandles raskt og at dere tr kontakt såfremt det mangler opplysninger for ferdigbehandling av søknaden.

På forhånd takk

Med vennlig hilsen
ABO Plan & Arkitektur AS

Alice Bigom