

Alver Kommune

v/ Larissa Dahl.

08.06.21 Os

www.abo-ark.no
post@abo-ark.no

Avdeling Os

Org.nr. 879 951 542
Hamnevegen 53,
PB. 291, 5203 Os
Tlf: 56 57 00 70

Avdeling Stord

Org.nr. 917 495 637
Torgbakken 9
PB. 667, 5404 Stord
Tlf: 53 40 37 80

**Søknad om rammetillatelse for blokk 3 Løypetona
323/509 Frekhaug
Søknad om dispensasjon fra pkt 2.3.2. Parkering i anlegg
Søknad om dispensasjon fra byggegrense for altan**

Vi søker herved om ny rammetillatelse for blokk 3 i tråd med forhåndskonferanse avholdt på teams d.19.02.21.

Årsak til endringen fra allerede godkjente prosjekt omhandler de høye kostnader som er knyttet til bebyggelsens utforming og mulighet for JM til å ferdigstille anlegget. Vi søker derfor om å endre til en bebyggelse uten underetasje og som ikke er avhengig av heis.

Vi mener å ha prosjektert en ny løsning som også gir bedre bolig kvalitet og bedre forhold for blokk 2 og dermed området totalt

Omsøkte bebyggelse består av leiligheter i to etasjer, til sammen 10 boenheter med maks kotehøyde +29,85 mot tidligere godkjent+35,77.

Bebyggelsen er plassert således at det er tilpasset til eksisterende terreng og trukket lengst mulig mot sør og orientert mot utsikt og sør.

JM vurderer å bygge prosjektet med konstruksjoner i heltre noe som vil være gunstig i klimasammenheng.

Parkering er løst med en carport pr boenhet i tillegg til parkering på terreng. Sportsbod er plassert i bakre delen av hver carport inn mot terrenget.

Løsning vil gi naboer bedre siktforhold da bebyggelsen er betydelig lavere enn tidligere godkjent. Bebyggelsen er også orientert med hovedfasade mere mot sør mot tidligere inn mot blokk 2.

Dette vil gi den nye bebyggelsen bedre utsikt, bedre solforhold på terrasser og altaner samt mindre innsyn mot og til blokk 2.

Prosjektet er nabovarslet og vi har ikke mottatt merknader.

Blokk 2 som er nærmeste nabo er ikke overlevert til kjøpere og JM har påtatt seg å informere om omsøkte endring i eget orienteringsmøte.

Søknad om dispensasjon fra krav til parkering under bakken: Vi søker om å erstatte U etasje med parkering i carport plassert langs fjell og mot byggelinje i nordvest. Carporter vil bli bygget i treverk og tilpasses arkitekturen for bebyggelsen forøvrig. Løsning vil gi en bedre terrengtilpassing inn mot og delvis dekke deler av skjæring mot fjellsiden og vi vil unngå den lange rampe som vanskeliggjorde tilkomsten i den godkjente planløsningen.

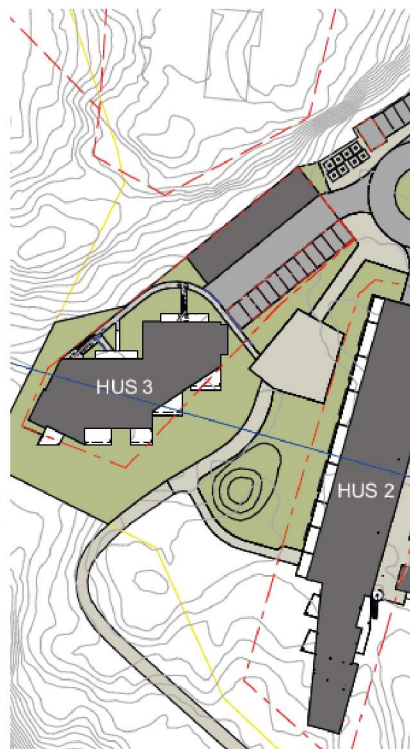
Bebyggelsen vil sammen med carportløsningen gi en fin avtrapning og nedskalering av blokkbebyggelsen ved hus 1 og hus 2 med lavblokken på to etasjer og carportløsning mot eneboligbebyggelsen mot nord. Vi mener at løsningen som helhet vil være klart bedre både for naboskapet gi bedre boligkvalitet til den nye omsøkte bebyggelse.

Å bygge carporter i stedet for parkering i anlegg med betongkonstruksjoner vil være ett klart bedre klimavalg og vil i tillegg gi en økonomisk bedre situasjon som vil gi JM mulighet for å slutføre byggetrinn 3.

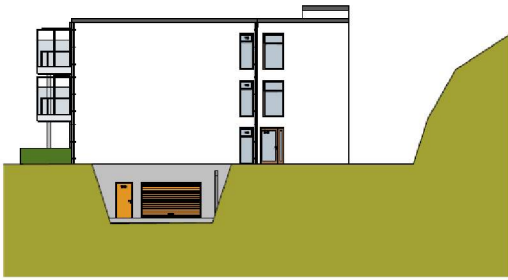
Vi vurderer at fordelen er klart større enn ulempen, og at grunnlag for å gi dispensasjon derfor er tilstede.



Situasjonsplan i godkjente løsning



Omsøkte løsning



Fasade mot innkjørsel i godkjente løsning

Dispensasjon fra byggegrense for altan:

Vi søker herved om dispensasjon fra byggegrense for altaner på hus 3. Grunnet vridningen mot sør og formen på byggegrensen som er tilpasset en langsgående blokkbebyggelse er det ikke mulig å få plass til gode og funksjonelle altaner for bebyggelsen. Vi har imidlertid gode og rikelig med utomhusområde og fordelen med å snu bebyggelsen som omsøkt er klar en fordel for både omsøkte bebyggelse og naboskapet. Her er det stor bokvalitet i en romslig altan orientert mot sør og denne orienteringen er bedre for blokk 2. Vi vurderer at fordelen ved å gi dispensasjon er klart større enn ikke.

Vi ber om at saken kan behandles raskt og at dere tar kontakt såfremt noe er uklart.

Med vennlig hilsen

ABO Plan & Arkitektur AS

Alice Bigom