

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 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 m³. dette svarer til utkjøring av ... lastebiler.

Vi har redusert av parkeringsetasjen ved å flytte en del boder på 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 m³.

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

Vedlegg – Profiler hus 2 før endring

Vedlegg – Revidert lengdesnitt

Søknad om endring av parkeringsdekning:

I gjellende 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 byggetrinn 2 søkes det om dispensasjon fra krav om parkeringsdekning på 1,5 til 1,1 pr boenhet.

Vedlegg –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 1 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. 85m².

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 - Arealoppsett hus 1 og hus 2.

Søknad om endringer av godkjent prosjekt:

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

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

14 boder er flyttet opp på terrang.

Altaner har endret form fra akse 1 til akse 10.

Med vennlig hilsen
ABO Plan & Arkitektur AS

Alice Bigom