

Meland kommune
Avd. for byggesak
P.boks 79
5906 Frekhaug

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 23.11.2014

FORHÅNDSKONFERANSE

Tiltak på eiendom med gnr.24/bnr.110, Torvvegen – Langeland, Meland kommune.

Opplysninger om tiltaket

Tiltakshavere, Trude og Roger Soltveit, ønsker å etablere enebolig med garasje og utleieenhet på tomt nevnt ovenfor. Boligen er planlagt løst med 2 etasjer, hvor garasje, utleieenhet og inngang til hovedbolig er plassert i 1.etasje. Resterende boligfunksjoner (hovedbolig) er løst i 2.etasje.

Arkitektur/formspråk og materialbruk skal være i tråd med bygningsmiljøet for området. Tomtens beskaffenhet legger en del føringer for hvordan boligen er planlagt. Tomten er relativt smal og dyp, og vi har derfor valgt å knytte garasjen til boligvolumet for å få en kompakt bygningskropp og dermed frigjøre mer uteareal rundt bygget. Tomten har et samlet areal på 985 kvm (oppgitt på tomtedelingsplan), og inkluderer tilleggsareal som tiltakshaver har kjøpt av grunneier. Veitilkomst skjer fra rundkjøring i sør-vest, på del av tomten som ligger lavest i terrenget.

Topografien i området medvirker til at vi ved foreslått løsning ikke oppfyller krav stilt til tilgjengelig bolig for hovedboligen. Vi ser at det er en utfordring å få til gode løsninger for dette med utgangspunkt i adkomstsituasjon på tomten, og har derfor valgt å legge inngangsparti i boligens 1.etasje, mens resterende hovedfunksjoner for boligen er lagt i 2.etasje. Utleieenhet er utformet etter «tilgjengelig bolig»-prinsippet, med trinnfri adkomst og tilpasset planløsning.

På plantegning for 1.etasje, er det også vist en «ekstra enhet» som i utgangspunktet er knyttet til hovedboligen. Dette arealet kan fungere som en hybelløsning for barna når de blir større, men vi vil gjerne i forhåndskonferansen diskutere muligheten for utleie også i denne delen – bl.a. for å dekke noe av kostnadene ved byggeprosjektet. Vi er klar over at dette ligger litt på siden av de signaler som er gitt ved reguleringsplan (som skal revideres), men vi ønsker som sagt likevel å diskutere mulighetene for dette i forhåndskonferansen.

Foreløpige arealbetraktninger

Tomten har et areal på 985 kvm. Tomteutnyttelse BYA = 24% (tomteområde B3) gir mulighet for maks. bebygd areal på tomten tilsvarende BYA = 236,4 kvm. Planlagt tiltak har et bebygd areal på BYA=228,0 kvm.

Forhåndskonferanse

I forhåndskonferansen ønskes særlig følgende hensyn diskutert:

- Gjeldende forskriftskrav i forhold til tilgjengelig bolig.
- Vurdering av ekstra hybelenhet.
- Status for plansak (endring av gjeldende plan mht antall boenheter for planområdet).

Hvis mulig, hadde det vært fint om representant fra kommunens planavdeling kunne vært tilstede på forhåndskonferansen, da planmessige forhold er avgjørende for bl.a. fremdriftsplan for tiltaket.

Vedlegg

- Tegninger som viser planlagt tiltak.

Vi håper med dette å ha gitt tilstrekkelige opplysninger omkring planlagt tiltak så langt.

Vennlig hilsen

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

v/Pål-Jøran Carlsen
Sivilarkitekt MNAL
Tlf: 400 41 614