



Osen kommune

Utvikling og Miljø

Jon A. Olsen Arkitektkontor AS

Postboks 435 sentrum
7801 NAMSOS

MELDING OM VEDTAK

Deres ref.

Vår ref.

873/2015/1633/14/234/4RBR

Dato

13.01.2015

Saksnr: 2/15

**1633/14/234 JON A. OLSEN ARKITEKTKONTOR AS - SØKNAD OM
RAMMETILLATELSE, SANDVIKSBERGET PANORAMA. TILTAKSHAVER
- SPARBYGG AS, STEINKJER.**

Eiendom:	Gnr/bnr. 14/234
Saksopplysninger:	Det søkes rammetillatelse boliger med et bebygd areal (BYA), på 2145 m ² .
Planstatus:	Regulert til boligområde m.m.
Tiltakshaver:	Sparbygg AS, Steinkjer
Ansvarlig søker:	Jon A. Olsen Arkitektkontor AS, Namsos

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 pkt. a, reguleringsplan med bestemmelser for Sandviksberget Panorama samt Osen kommunes delegasjonsreglement gis det rammetillatelse for totalt 13 hus med til sammen 21 leiligheter med et totalt areal 1637 m² BYA og garasjer og carporter på 508 m², totalt 2145 m² BYA ved eiendommen Sandviksberget Panorama gnr. 14/234 som omsøkt og under følgende forutsetninger:

- Kravene i reguleringsplan med bestemmelser skal følges.
- Samtidig som det søkes om igangsettingstillatelse må søknad om ansvarsrett for grunnarbeider fremmes.
- VA-plan over anlegget skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse, grunnarbeid
- Dokumentasjon på avfallshåndtering skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse, bygninger.

Postadresse 7740 Steinsdalen

Telefon 72 57 82 00

E-post postmottak@osen.kommune.no

Internett www.osen.kommune.no

Bankgiro 4360 06 00169

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 23.4 og 23.5 godkjennes ansvarshavende for prosjektering og utførelse som angitt under:

Tildeling av ansvarsrett og lokal godkjenning:

Følgende foretak gis lokal godkjenning og / eller ansvarsrett (hvor sentral godkjenning foreligger er merket *), for det omsøkte tiltaket og funksjoner, fagområder og tiltaksklasse som angitt:

Jon A. Olsen Arkitektkontor AS*

SØK Ansvarlig søker for prosjektet

PRO Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Arbeidsområde: Arkitektur, konstruksjonssikkerhet, overordnet ansvar for prosjektering

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelse gitt eller i medhold av plan- og bygningsloven med forskrifter.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Sakens bakgrunn og innhold:

Jon A. Olsen Arkitektkontor AS søker på vegne av Sparbygg AS om rammetillatelse for oppføring av 13 boliger med i alt 21 leiligheter, 5 garasjer og 16 carporter ved regulert boligområde, Sandviksberget Panorama ed gnr. 14/234 ved Sandviksberget.

De 13 boligene har et totalt bebygd areal (BYA) på 1637 m² og et bruksareal (BRA) på 1245 m².

5 garasjer med et areal på 108 m² BYA og 16 carporter med et areal på 400 m².

Av de 21 leilighetene er det 5 forskjellige størrelser. 5 leilighet har et BRA på 56 m²,

6 leiligheter på 75 m², 5 leiligheter på 84 m² og 5 leiligheter på 90 m².

5 av husene har leilighetene på 84 og 56 m² er henholdsvis 1. og 2. etasje mens 3 hus har leiligheter i 1. og 2. etasje på 75 m².

Boligområdet skal planeres slik at den fremste husrekka vil ligge 2,5 meter lavere enn planet i 1. etasje ved øverste husrekke.

De fleste husene i fremste rekke skal ha 1 etasje mens de i bakerste rekke skal oppføres i 2 etasjer.

Boliger, garasjer og carporter skal bygges med flate tak.

De fleste leilighetene får delvis overbygde uteplasser, mens 5 leiligheter i 2. etasje får større terrasser.

Det skal oppføres både garasjer og carporter på området. De fleste carportene skal oppføres parallelt med fylkesveien, bak øverste husrekke.

Det skal samtidig med at området bygges ut, bygges ny parkeringsplass for øy-beboerne helt i nord av det regulerte området.

Postadresse 7740 Steinsdalen

Telefon 72 57 82 00

E-post postmottak@osen.kommune.no

Bankgiro 4360 06 00169

Internett www.osen.kommune.no

Nabovarsel.

Det er ikke kommet merknader til nabovarslet.

Adkomst og parkering

Adkomst til boligområdet og parkeringsplass for øy-beboerne er gitt i forbindelse med regulering av området.

Det er opplyst i søknaden at det ved boligområdet er avsatt parkeringsplasser iht. bestemmelsene i reguleringsplanen.

Vann og avløp.

Det er i DS 121/13 gitt utslippstillatelse for 124 PE med avløp via 3-kamret slamavskiller, som føres til sjø på dypt vann.

Det er søkt om tilknytning til Osen/Strand vannverk for hele boligområdet. Søknaden behandles som egen sak.

Kommunens vurdering:

Vurdering etter plan- og bygningsloven (pbl.)

Omsøkte bygning tilfredsstiller de krav som er satt i reguleringsplan med bestemmelser samt Pbl. §§ 29-2 og 4 som går på utforming, visuelle kvaliteter og byggverkets plassering, høyde og avstand til nabogrense

Vurdering etter naturmangfoldloven (nml.)

Tiltaket er vurdert etter nml. § 7, jf. prinsippene i nml. §§ 8-12. Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artsdatabankens kart som er til hinder for planlagte to tilbygg.

Vurdering etter kulturminneloven (kml.)

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner jf. kml. § 4 i området. Området er heller ikke fredet ved enkeltvedtak jf. kml. §§ 20 eller 22 a.

Samfunnssikkerhet

Omsøkte tiltak ligger ikke i område som utsatt for noen form for skred, og det er heller ikke fare for flom i området.

Dette er for alle de 4 områdene ovenfor også vurdert i behandling av reguleringsplan.

Med hilsen

Hanne Skjæggestad
sektorleder

Ronald Bratberg
Avdelingsingeniør