



Osen kommune

Utvikling og Miljø

HD PLAN & ARKITEKTUR AS

Havbruksparken Storlavika 7
7770 FLATANGER

MELDING OM VEDTAK

Deres ref.

Vår ref.

1483/2020/5020/1/97/4RBR

Dato

20.04.2020

Saksnr: 32/20

5020/1/97 - HD PLAN OG ARKITEKTER AS - SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR BOLIGHUS. TILTAKSHAVER - TORUNN HILSTAD, HEIMDAL.

Eiendom:	Gnr/bnr. 1/97
Saksopplysninger:	Det søkes oppført bolighus med overbygg og terrasser på totalt 190,6 m ² (BYA) og 144,1 m ² (BRA).
Planstatus:	Boligbebyggelse
Tiltakshaver:	Torunn Hilstad, Heimdal
Ansvarlig søker:	HD Plan og Arkitektur AS, Flatanger

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-3 samt Osen kommunes delegasjonsreglement gis det rammetillatelse for bolighus på totalt 190,6 m² BYA ved eiendommen gnr. 1/97 som omsøkt og under følgende forutsetninger:

- At søknad om igangsettingstillatelse med erklæring om ansvarsretter fremmes før arbeidet igangsettes
- Det forutsettes at ansvarlig foretak som har erklært ansvarsrett benytter seg av personer/firma som innehar nødvendig kompetanse for gjennomføring av prosjektet
- Det forutsettes at foretak som har erklært ansvarsrett og er godkjent med ansvarsrett for flere fagområder benytter kvalifiserte utøvere for de oppgaver de ikke utfører selv.
- At nybygget oppføres iht. gjeldende krav i teknisk forskrift, *TEK 17*.
- Nybygget skal oppføres med bruk av radonsperre
- Det skal monteres godkjent brannslukningsapparat (min 6 kg ABE) eller husbrannslange som rekker inn i alle rom

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse

Rådhusveien 13

7740 Steinsdalen

Besøksadresse

Kommunehuset

Telefon

72 57 82 00

E-post

postmottak@osen.kommune.no

Org.nr.

944 350 675

- Det skal monteres godkjent brannvarslingsanlegg i hht. gjeldende krav i teknisk forskrift
- Det skal benyttes typegodkjent hus- og takstige/taktrinn slik at sikker adkomst for feier sikres. Der pipen er høyere enn 1,2 m skal det monteres plattform.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest **skal** kontrollansvarlig for utførelsen sørge for sluttkontroll iht. plan- og bygningslovens (*Pbl*) § 21-10, og forskriftens *SAK § 14-8*.
- Anmodning om ferdigattest skal sendes kommunen etter at kontroll av prosjektet er gjennomført.

I tillegg vil vi minne om følgende:

- ✓ Tiltakshaver og ansvarlig foretak må selv påse at arbeidet ikke er i strid med gjeldende Plan- og bygningslov med forskrifter, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (for eksempel jordlov, veilov, konsesjonslov etc.)
- ✓ Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles.
- ✓ Reglene om minsteavstand til veg, nabogrense, kraftledninger, kabler, vann- og avløpsledninger etc. må overholdes. Kommer tiltaket for nære disse, kan dette føre til krav om omlegging, evt. flytting/riving.
- ✓ Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. *Pbl § 21-9*.
- ✓ Endring i forhold til innsendte tegninger må ikke forekomme uten at reviderte tegninger først er forelagt bygningskontoret og godkjent.
- ✓ Det må nyttes farger som ikke bryter med omgivelsene. Taktekking må gis en mørk og matt overflate. Metallplater med blanke overflater som gir skinn ansees ikke å oppfylle dette kravet.
- ✓ Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jfr. *Pbl. § 20-1*
- ✓ Tiltakshaver og ansvarlig foretak skal på en forsvarlig måte foreta håndtering av alt bygningsavfall fra tiltaket iht. *TEK 17, § 9-6, Avfallsplan* og kapittel 15 jfr. Forskrift om gjenvinning og behandling av avfall (avfallsforskriften).

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:

HD Plan og Arkitektur AS søker om rammetillatelse for oppføring av bolighus ved gnr./bnr. 1/97 i Osen kommune. Bolighuset har et BYA (bebygd areal) på 151 m², overbygd areal 14,6

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse

Rådhusveien 13
7740 Steinsdalen

Besøksadresse

Kommunehuset

Telefon

72 57 82 00

E-post

postmottak@osen.kommune.no

Org.nr.

944 350 675

m² og terrasse 25 m². Totalt BYA 190,6 m². Bolighuset har et BRA (bruksareal) på 139 m² og et overbygd areal 5,1 m². Totalt BRA 144,1 m².

Ansvarsrett

Det er mottatt gjennomføringsplan som beskriver fagområdene arkitektur og byggteknikk. HD Plan og Arkitektur AS har levert erklæring om ansvarsrett for prosjektering av oppmålingstekniske prosjektering, konstruksjonssikkerhet og arkitektur.

Ole B. Mork har levert erklæring om ansvarsrett for utførelse av vei- og grunnarbeider, riving og miljøsanering, landskapsutforming samt innmåling og utstikking av tiltaket.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel.

Tiltaket er iht. til gjeldende kommuneplan for Osen kommune, og det kreves derfor ikke dispensasjon fra bygge- og delingsforbudet i pbl. § 1-8, langs sjø og vassdrag.

Planformål

Boligbebyggelse

Adkomst

Adkomst til parsellen vil være via privat vei. Det er søkt Statens vegvesen om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Vegvesenet har i brev av 26.09.18 gitt med hjemmel i vegloven §§ 40 og 43 tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra FV 6304 til eiendommen gnr. 1, bnr. 97 i Osen kommune.

Nabovarsel

Det har ikke kommet merknader til nabovarslet.

Kommunens vurdering:

Vurdering etter plan- og bygningsloven (pbl.)

Bolighuset det søkes om skal oppføres i en etasje. Taket skal utformes som forskjøvet møne, dvs. som to pulttak og har en takvinkel på 15°. Utvendig skal bolighuset kles med stående kledning. Bygget skal oppføres på støpt plate på grunn. Bolighuset får terrasser i hele fronten, på hele nordre gavlvegg samt delvis på søndre gavlvegg.

Ved opparbeidelse av tomta er det viktig at sårflater som oppstår ved sprenging av fjellet utføres slik at dette ikke vil fremstå skjemmende. Alternativt etterarbeid med bruk av tildekningsmasser for å dekke skjemmende sår i fjellet.

Det eneste som bemerkes i søknad om rammetillatelse er at det ikke er avsatt / og heller ikke plass for garasje / uthus på tomta.

Ellers vurderes omsøkte bygning å tilfredsstille de krav som 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 bolighus.

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 22a.

Vurdering av samfunnssikkerhet

Tiltaket berører ikke hensynssonene for drikkevann, ras- og skredfare, flomfare, kvikkleire, brann/eksplosjonsfare, høyspenningsanlegg eller støy.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse

Rådhusveien 13
7740 Steinsdalen

Besøksadresse

Kommunehuset

Telefon

72 57 82 00

E-post

postmottak@osen.kommune.no

Org.nr.

944 350 675

Vurdering av folkehelse

Tiltaket fører ikke til endringer i fysisk miljø som vurderes å ha negativ helsekonsekvens.
Tiltaket påvirker ikke livsstilsfaktorer i negativ retning og har ingen innvirkning på sosiale miljøfaktorer.

Vurdering av klima

Tiltaket er vurdert til ikke å gi økt klimagassutslipp

Ellers vil vi ønske lykke til med byggearbeidet.

Med hilsen

Odd-Robert Solvåg
Sektorleder

Ronald Bratberg
Avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Eksterne kopimottakere:

Torunn Hilstad Simon Leinums Veg 22 B 7088 Heimdal