

SJEKKLISTE/REFERAT FOR FORHÅNDSKONFERANSE I BYGGESAK

Iht. plan- og bygningsloven § 21-1 jf. byggesaksforskriften § 6-1, kan tiltakshaver eller plan- og bygningsmyndighetene kreve gjennomføring av forhåndskonferanse.

Konferansen har som formål å avklare et tiltaks forutsetninger og rammene for videre saksbehandling. En tidlig dialog kan føre til bedre søknader, og dermed bedre og raskere saksbehandling i byggesaker. Kommunen har i henhold til byggesaksforskriften § 7-1 a frist til å gjennomføre konferansen innen 2 uker fra mottatt anmodning om dette.

Kommunen har ansvar for å innkalle berørte fagmyndigheter eller andre berørte til forhåndskonferansen, eventuelt etter ønske fra tiltakshaver.

Tiltakshaver/ansvarlig søker skal på forhånd gi kommunen de opplysninger som er nødvendig for kommunens forberedelse av konferansen.

Kommunens ansvar:

- Rammeforutsetninger og krav knyttet til arealplaner, lover og forskrifter
- Andre retningslinjer
- Dokumentasjonskrav
- Regler om ansvar og kontroll
- Annet av betydning for saksbehandlingen

Tiltakshavers / ansvarlig søkers ansvar:

- Skisser / tegninger av planlagt tiltak
- Annen dokumentasjon nødvendig for kommunens forberedelse av saken

Sjekklisten på de neste sidene viser hvilke forhold kommunen bør gjennomgå i en forhåndskonferanse. Sjekklisten skal fylles ut og godkjennes av partene. Det fungerer også som referat.

Verken forhåndskonferansen eller referatet gir noen av deltakerne rettigheter i den videre saksbehandling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at protester fra naboer, beboerorganisasjoner eller offentlige myndigheter kan føre til krav om endring av prosjektet.

Kommunens saksnummer:	ArkivsakID 15/1715
Møtedato:	2.9.2015
Beskrivelse av tiltak:	Planlagt deling av einendom og oppføring av «seniorbolig» med sokkelleilighet på utskilt areal
Deltakere fra tiltakshaver:	Unni Steen og Kjell Steen
Deltakere fra kommunen:	Merethe Tvedt og Tore Johan Erstad

1. EIENDOMMEN OMFATTES AV FØLGENDE PLANER:		
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanens arealdel	Merknader: Eigedomen er uregulert avsatt som «fremtidig boligområde», i KPA (område B_13). Det gjelder krav om utarbeiding av reguleringsplan før utbygging innenfor dette området.
<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan	
<input type="checkbox"/>	Reguleringsplan	
<input type="checkbox"/>	Andre planer	

2. PÅGÅENDE PLANARBEID:		
X	Det pågår ikke planarbeid på eiendommen / i området Det pågår følgende planarbeid på eiendommen / i området	Merknader:

3. TILTAKET BERØRES AV RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER - RPR:		
<input type="checkbox"/>	for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen	Merknader: Krever trolig godkjenning for utvidet bruk fra Statens vegvesen, som vektlegger samordnet areal- og transportplanlegging
<input type="checkbox"/>	for vernede vassdrag	
X	for samordnet areal- og transportplanlegging	
<input type="checkbox"/>	for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	

4. FØLGENDE SØKNADSSKJEMAER MÅ FYLLES UT:		
	Søknad om tiltak uten ansvarsrett, pbl § 20-2	Merknader: Komplette byggesøknad med ansvarsretter. Søknadsprosessen etter pbl kap 20 vil komme etter dispensasjonsbehandlingen.
X	Søknad om tillatelse til tiltak, pbl § 20-1	
X	Opplysninger om tiltakets ytre rammer	
<input type="checkbox"/>	Søknad om igangsettingstillatelse (ved totrinns-søknad)	
<input type="checkbox"/>	Søknad om endring av gitt tillatelse eller godkjenning	

<input type="checkbox"/>	Søknad om tillatelse til våtrom i eksisterende bygning	
<input type="checkbox"/>	Søknad om ansvarsrett	
<input type="checkbox"/>	Vedlegg til søknad om ansvarsrett (når det ikke foreligger sentral godkjenning)	
<input type="checkbox"/>	Gjennomføringsplan	
X	Gjenpart av nabovarsel	
<input type="checkbox"/>	Rekvisisjon av oppmålingsforretning	

5. BEHOV FOR PLANENDRING / DISPENSASJONER:

X	Tiltaket synes å være i overensstemmelse med overordnet plan	<p>Merknader:</p> <p>Boligformål er i samsvar med overordnet plan, men tiltaket krever dispensasjon fra plankrav, jf pbl § 19-2. Det er ikke kurant å få dispensasjon og administrasjonen kan ikke forutsi eller spekulere i utfallet. Saken må uansett på høring til Fylkesmann, Fylkeskommune og Statens vegvesen.</p> <p>Det er ingen formkrav ved søknad om dispensasjon og det er heller ikke et krav om byggetegninger mv. Administrasjonen opplyste at det er søker som må begrunne at vilkårene for dispensasjon er oppfylt og at det kan være en fordel for søknaden om det foreligger dokumentasjon som viser at et godt prosjekt lar seg gjennomføre, og hvorvidt man klarer å oppfylle kravene i kommuneplanen sine bestemmelser ift utnyttingsgrad, uteareal og parkering med tilstrekkelig gode bokvaliteter.</p> <p>Administrasjonen påpekte at tomtens beskaffenhet, med tilkomstveien gjennom «tunet» kunne bli vurdert som problematisk både av administrasjonen og høringsinstanser.</p>
<input type="checkbox"/>	Tiltaket synes å være i overensstemmelse med lov, forskrift og vedtekt, og således ikke avhengig av dispensasjon	
<input type="checkbox"/>	Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven <input type="checkbox"/> Byggeforskrifter <input type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Annet regelverk 	

6. GJELDENE OFFENTLIGE GODKJENNELSER FOR EIENDOMMEN:

<input type="checkbox"/>	Tidligere gitte tillatelser	<p>Merknader:</p>
<input type="checkbox"/>	Midlertidig brukstillatelse	
<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	
<input type="checkbox"/>	Pålegg / mangler	

7. ANDRE MERKNADER:

Under forhåndskonferansen ble følgende krav i kommuneplanen gjennomgått med tanke på dispensasjon og eventuell boligbygging på eiendommen, jf bestemmelsene til kommuneplanen punkt 1.6.14 og 1.6.13:

- Krav om maksimal utnyttingsgrad på 30 % bygd areal (BYA)
- Samlet bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal maksimalt vere 400 m²
- Krav til minste privat uteoppholdsareal på min 200 m² pr. bueining over 60 m²
- Krav til parkeringsdekning for 2 biler pr boenhet.

Dersom man ikke kan oppfylle disse kravene må det søkes dispensasjon.

Tiltakshaver opplyste at godkjent tilkomst for gbnr 45/130 i dag ikke går direkte til fylkesvegen, men til venstre over p-plass og via kommunal vei videre til fylkesveien. Administrasjonen oppyste at en dispensasjon trolig likevel vil kreve løyve til utvidet bruk av avkjørselen til RV-564, jf vegloven § 29. Saken vil bli sendt på høring til vegvesenet som må ta endelig stilling til eget regelverk.

8. VIDERE PROSESS:

<input checked="" type="checkbox"/>	Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven Antatt saksbehandlingstid etter komplett søknad er mottatt:	Merknader: Dispensasjonssøknad behandles innen 12 uker i samsvar med lovens krav. Som utgangspunkt innenfor lovens frister, med unntak for 3-ukersfristen. Behandlingstid på byggesaker ligger for tiden på 6-12 uker.
-------------------------------------	--	--

Det gjøres oppmerksom på at verken forhåndskonferansen eller referatet fra den gir noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.v. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, evt. endring av fremdriften av prosjektet.

Sted, dato3.9.15.....

SaksbehandlerTore Johan Erstad.....

Tiltakshaver / ansvarlig søker: Oversendt pr epost for merknader innen 14 dager.