

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 15/2613
Møtedato:	29.9.2015
Beskrivelse av tiltak:	Planlagt naust med brygge, flytebrygge, båtopptrekk og parkering på gbnr. 54/1, Bringeneset i Husebøvågen
Deltakere fra tiltakshaver:	Bernt Johan Husebø
Deltakere fra kommunen:	Merethe Tvedt og Tore Johan Erstad

1. EIENDOMMEN OMFATTES AV FØLGENDE PLANER:		
X	Kommuneplanens arealdel Kommunedelplan Reguleringsplan Andre planer	Merknader: Se nedenfor under punkt 6.

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

3. FØLGENDE SØKNADSSKJEMAER MÅ FYLLES UT:		
X	Søknad om tiltak uten ansvarsrett, pbl § 20-4	Merknader: Krav til komplett byggesøknad. Veiledning og skjema finnes på www.dibk.no . Naustet kan omsøkes uten ansvarsretter, jf. pbl. § 20-4, jf SAK10 § 3-1 bokstav b. Under 40 m ² og uten rom for varig opphold og i 1 etasje, se KPA punkt 1.6.14 siste kulepunkt, som også inneholder spesifikke krav til utforming. Det er da tiltakshavar som er ansvarleg for at dei tekniske kravene til bygget blir oppfylt.
<input type="checkbox"/>	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)	
X	Gjennomføringsplan	
X	Gjenpart av nabovarsel	
<input type="checkbox"/>	Rekvisisjon av	

	oppmålingsforretning	
--	----------------------	--

4. ØVRIG KRAV TIL DOKUMENTASJON:

Følgende dokumentasjon skal følge søknad om tillatelse til tiltak

X	Situasjonsplan 1:1000	<p>Tiltaket skal godkjennes av Bergen og Omland Havnevesen, egen søknad sendes dit av tiltakshaver. Avklaring av plangrunnlag kan gjøres ved å sende dem foreliggende referat.</p> <p>Dersom endeling søknad innebærer at søknaden må dispensasjonsbehandles, jf nedenfor pkt 5 eller 6, må dette avklares før havnevesenet gir godkjenning. For øvrig kan havnevesenet kontaktes direkte for informasjon om egen søknadsprosess og regelverk.</p>
X	Fagmessig utført tegningsmateriale (plan-, snitt- og fasadetegninger)	
<input type="checkbox"/>	Ivaretagelse av dokumentasjonskrav i reguleringsplan	
X	Terrengprofiler	
<input type="checkbox"/>	Uttalelse / samtykke fra:	
<input type="checkbox"/>	X Havnemyndighet	

5. BEHOV FOR PLANENDRING / DISPENSASJONER:

<input type="checkbox"/>	Tiltaket synes å være i overensstemmelse med overordnet plan	<p>Merknader:</p> <p>Slik tiltakshaver skisserte tiltaket, opplyste administrasjonen at tiltaket trolig vil være avhengig av dispensasjon fra følgende regler i KPA</p> <ul style="list-style-type: none"> - Størrelse på naust dersom over 40 m² - Størrelse og plassering av flytebrygge dersom anlegget kommer utanfor småbåthavnen slik denne er vist i plankartet (avsatt sjøareal) - Utfylling i sjø for plassering av naust og utføring av kai <p>Det ble opplyst at dispensasjonene vil bli behandlet samlet og kun med 1 gebyr. Administrasjonen gav uttrykk for å dersom plassering og utføring av naust er godt begrunnet i de stedlige forholdene, så bør man heller søke disp en å følge planen dersom dette konkret gir en dårlig arealutnyttelse. Videre ble det oppfordret til å holde prosjektet nøkternt og mest mulig i samsvar med KPA sin intensjon om at det på stedet er åpnet for en relativt liten småbåthavn når man ser på avsatt sjøareal.</p>
<input type="checkbox"/>	Tiltaket synes å være i overensstemmelse med lov, forskrift og vedtekt, og således ikke avhengig av dispensasjon	
X	Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra:	
<input type="checkbox"/>	Plan- og bygningsloven	
<input type="checkbox"/>	Byggeforskrifter	
X	Kommuneplan	
<input type="checkbox"/>	Reguleringsplan	
<input type="checkbox"/>	Annet regelverk	

6. ANDRE MERKNADER:

Ytterligere gjennomgang av KPA og føresegnene til denne:

Naustet er planlagt oppført på ein del av eigedomen som i gjeldande kommuneplan er avsett til naustføremål (NA_15). Formelt er det avsett til «framtidig» byggeområde for naust. Sjøarealet

utanfor er avsett til flytebrygger. Tal på båtplassar er ikkje spesifisert i KPA, men det må vere forsvarleg og innanfor avsatt areal. Tiltak utanfor avsatt areal må det i utgangspunktet påreknast dispensasjonshandsaming, jf pbl § 19-2.

Naust er i gjeldande kommuneplan definert som «uthus i strandsona som vert nytta til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap». Definisjonen har ikkje direkte rettsverknader, men er eit signal om kva for bruk kommunen ser for seg i naust. At naustet eventuelt vert leigd ut er KPA ikkje til hinder for.

Byggjegrænse mot sjø for naust er satt til 0 meter, jf KPA punkt 1.6.1.

Tiltakshaver hadde sendt inn nokre spørsmål på forhånd (markert med rødt). Desse vart gjennomgått (opplysningar frå administrasjonen i blått)

Krav/ begrensinger til størrelse og utforming naust?

Sjå ovanfor og KPA punkt 1.6.14.

Krav/ begrensinger til størrelse og utforming av flytebrygge, antall plasser med mer?

Ikke nøyaktig krav ift antall plasser, men avsatt sjøareal er lite og i utgangspunktet må man holde seg til dette.

Krav/ begrensinger knyttet til ev etablering av båt- opphal?

Krav/ begrensinger knyttet til parkering?

KPA Punkt 1.6.8;

«I tilknytning til område for småbåthavn kan det byggjast tilhøyrande anlegg for båtopptrekk, lagringsplass, parkering o.l. på land.»

Båt opphal med plassering som vist på skisse frå tiltakshavar ble av administrasjonen opplyst å være innanfor denne bestemmelsen.

Administrasjonen opplyste at for hver 3. båtplass kreves 1 parkeringsplass. Dette er minimumskravene i KPA, jf pkt 1.6.9 tabell 4. Også dette må anses å ligge innanfor KPA punkt 1.6.8.

Kostnader ved kommunal behandling? Er der valg jeg kan gjøre som vil påvirke størrelsen på gebyrer/ ev saksbehandlingstid til kommunen (andre)?

Dispensasjon vil koste kr 10 500 etter gebyrregulativet for 2015. Søknadsbehandling av tiltaket vil koste kr 5 500 etter samme regulativ. Regulativet endres/gjennomgås en gang i året, slik at det kan komme forandringer for 2016. Regulativet skal finnes på kommunens hjemmesider. En godt opplyst og komplett søknad er generelt bra ift saksbehandlingstid, og for å unngå såkalte «mangelsbrev» fra kommunen.

Forholdet til mulig plankrav før utbygging:

Administrasjonen problematiserte/opplyste om mulig plankrav før utbygging. Kravet til reguleringsplan i KPA ble gjennomgått. Opplyst at egentlig er det et slikt krav for «fremtidige» områder, jf bestemmelsene punkt 1.2.1, men kommunen har tolket dette innskrenkende i noen tilfeller hvor utbygde områder er lagt inn som «fremtidig» i KPA. Man har da vurdert disse som omfattet av KPA punkt 2.1.1, som etter sin ordlyd kun gjelder «noverande» områder.

Innenfor område NA_15 åpner KPA for oppføring av 3 naust, jf KPA tabell 6. Unntakene fra

plankravet i punkt 2.1.1 «gjeld ikkje ved fortetting med meir enn 2 naust». Administrasjonen opplyste at dette etter en foreløpig vurdering oppfattes slik at det ikke vil gjelde krav om reguleringsplan for oppføring av 1 naust, som forhåndskonferansen gjaldt, men det ble tatt et lite forbehold i forhold til om planen må forstås slik at fordi det er åpnet for 3 nye naust så gjelder plankravet selv om man vil bygge disse på forskjellig tidspunkter.

7. VIDERE PROSESS:

<input checked="" type="checkbox"/>	Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven Antatt saksbehandlingstid etter komplett søknad er mottatt:	Merknader: 3-4 mnd inklusiv dispensasjonsbehandling
-------------------------------------	--	--

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.

Referatet signeres ikke men sendes tiltakshaver med 7 dagers frist for eventuelle merknader.

1.10.2015

Sted, dato

Tore Johan Erstad

Saksbehandler/referent

Tiltakshaver / ansvarlig søker: