

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:	14/956
Møtedato:	2.4.2014
Beskrivelse av tiltak:	Planlagt oppføring av enebolig med sekundærleilighet på gbnr. 24/126 i Meland kommune.
Deltakere fra tiltakshaver:	Frank Rune Dale Bård Magnus Dale
Deltakere fra kommunen:	Hans Kristian Dolme (plan) Bjarte Buanes (byggesak)

1. EIENDOMMEN OMFATTES AV FØLGENDE PLANER:

<input type="checkbox"/>	Kommuneplanens arealdel	<u>Merknader:</u>
--------------------------	--------------------------------	-------------------

<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan	Gbnr. 24/126 er i KPA avsatt til byggeområde for boliger. Eiendommen er avsatt til samme formål i <i>Reguleringsplan for delar av gnr 24 bnr 5 og 7 Langeland</i> , med en tillatt utnyttelsesgrad på inntil 24%-BYA. Om den nærmere utformingen av tiltaket vises det til planbestemmelsene.
<input type="checkbox"/>	Reguleringsplan	
<input type="checkbox"/>	Andre planer	

2. PÅGÅENDE PLANARBEID:		
<input type="checkbox"/>	Det pågår ikke planarbeid på eiendommen / i området	Merknader:
<input type="checkbox"/>	Det pågår følgende planarbeid på eiendommen / i området	

3. TILTAKET BERØRES AV RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER - RPR:		
<input type="checkbox"/>	for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen	Merknader:
<input type="checkbox"/>	for vernede vassdrag	
<input type="checkbox"/>	for samordnet areal- og transportplanlegging	
<input type="checkbox"/>	for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	

4. FØLGENDE SØKNADSSKJEMAER MÅ FYLLES UT:		
<input type="checkbox"/>	Søknad om tiltak uten ansvarsrett, pbl § 20-2	Merknader: Det planlagte tiltaket er søknadspliktig i samsvar med pbl. § 20-1. Om krav til søknad m/ vedlegg vises til pbl. kap. 21 m/ tilhørende forskrift (Byggesaksforskriften av 2010).
<input type="checkbox"/>	Søknad om tillatelse til tiltak, pbl § 20-1	
<input type="checkbox"/>	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	
<input type="checkbox"/>	Gjenpart av nabovarsel	
<input type="checkbox"/>	Rekvisisjon av oppmålingsforretning	

5. ØVRIG KRAV TIL DOKUMENTASJON:

Følgende dokumentasjon skal følge søknad om tillatelse til tiltak

<input type="checkbox"/>	Situasjonsplan 1:1000	<u>Merknader:</u> Det planlagte tiltaket er avhengig av godkjente ansvarsretter for kontroll av boligens lufttetthet og fuktsikring av våtrom.
<input type="checkbox"/>	Fagmessig utført tegningsmateriale (plan-, snitt- og fasadetegninger)	
<input type="checkbox"/>	Ivaretagelse av dokumentasjonskrav i reguleringsplan	
<input type="checkbox"/>	Terrengprofiler	
<input type="checkbox"/>	Fotodokumentasjon	
<input type="checkbox"/>	Ivaretagelse av krav til universell utforming	
<input type="checkbox"/>	Grunnundersøkelser	
<input type="checkbox"/>	Dokumentasjon i forhold til flomutsatt område	
<input type="checkbox"/>	Dokumentasjon i forhold til skredutsatte områder	
<input type="checkbox"/>	Støy	
<input type="checkbox"/>	Krav om tilknytning til fjernvarme	
<input type="checkbox"/>	Krav om uavhengig kontroll av:	
<input type="checkbox"/>	Avfallsplan / miljøsaneringsbeskrivelse	
<input type="checkbox"/>		

<input type="checkbox"/>	Dokumentasjon av eiendomsforhold, heftelser og hjemmelsforhold	
<input type="checkbox"/>	Dokumentasjon av lovlig atkomst til offentlig veg	
<input type="checkbox"/>	Dokumentasjon av tilgang til vann- og avløpsanlegg	
<input type="checkbox"/>	Utslippstillatelse fra separat avløpsanlegg	
<input type="checkbox"/>	Landskapsvern	
<input type="checkbox"/>	Verneklasse i kulturminnevernplan	
<input type="checkbox"/>	Skiltplan	
<input type="checkbox"/>	Behov for utbyggingsavtale	
<input type="checkbox"/>	Dokumentasjon i forhold til andre kommunale vedtekter / retningslinjer	
<input type="checkbox"/>	Annen dokumentasjon nødvendig for saksbehandlingen	
<input type="checkbox"/>	Uttalelse / samtykke fra:	
	<input type="checkbox"/> Arbeidstilsynet	
	<input type="checkbox"/> Fylkesmannen i Telemark	
	<input type="checkbox"/> Telemark Fylkeskommune	
	<input type="checkbox"/> Statens Vegvesen	
	<input type="checkbox"/> Jernbaneverket	
	<input type="checkbox"/> Havnemyndighet	
	<input type="checkbox"/> Landbruksmyndighet	
	<input type="checkbox"/> Andre	
	<input type="checkbox"/> Andre	
	<input type="checkbox"/> Andre	
	<input type="checkbox"/> Andre	

6. BEHOV FOR PLANENDRING / DISPENSASJONER:

<input type="checkbox"/>	Tiltaket synes å være i overensstemmelse med overordnet plan	<u>Merknader:</u> Det planlagte tiltaket synes å være i samsvar med både plangrunnlag og krav stilt i eller i medhold av Plan- og bygningsloven, jf. nedenstående. Tiltaket blir likevel først endelig vurdert i forbindelse med en etterfølgende byggesøknad. I § 4 i reguleringsbestemmelsene er maksimalt antall
<input type="checkbox"/>	Tiltaket synes å være i overensstemmelse med lov, forskrift og vedtekt, og således ikke avhengig av dispensasjon	

<input type="checkbox"/>	<p>Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra:</p> <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 	<p>«bustadhus» og «bustadeiningar» innenfor hele planområdet fastsatt til hhv. 15 og 24. Etter en nærmere gjennomgang av plangrunnlaget (sakshistorikk, planforslag og -beskrivelse, planvedtak, kart, bestemmelser mv.) legger administrasjonen til grunn at «bustadeiningar» er boenheter kan benyttes som en selvstendig enhet med alle nødvendige romfunksjoner, jf. også Kommunal- og moderniseringsdepartementets definisjon av «selvstendig boenhet». Dette innebærer bl.a at eneboliger med sekundærleiligheter skal vurderes som to selvstendige boenheter.</p> <p>Tiltakshaver har gjort gjeldende at tallet på boenheter skal beregnes på bakgrunn av antall boligseksjoner innenfor planområdet, jf. e-post fra Frank Rune Dale til Meland kommune av 4.12.2013. Administrasjonen deler ikke denne oppfatningen, og viser til administrasjonens gjennomgang under forhåndskonferansen med nærmere begrunnelse for administrasjonens standpunkt. Administrasjonen vurderer dertil at innsendt tomtedelingsplan tilknyttet delingsvedtaket i DNT-sak 07/143 ikke tilsier en annen vurdering av antall boenheter i planbestemmelse § 4 enn den administrasjonen her legger til grunn. Det vises i den sammenheng også til innsendt tomtedelingskart i DNT-sak 05/876.</p> <p>Det er p.t. omsøkt eller oppført til sammen 24 boenheter innenfor planområdet, hvilket tilsier at det planlagte tiltaket på gbnr. 24/126 er avhengig av at det først enten foretas en planendring ift. maksimalt antall boenheter eller at det gis dispensasjon fra § 4 i planbestemmelsene. Dagens antall boenheter omfatter imidlertid også to eneboliger – med til sammen to boenheter – som allerede var oppført da planen ble vedtatt (gbnr. 24/56 og 57).</p> <p>Iht. plankartet inngår også eneboligene på gbnr. 24/56 og 57 i planområdet (jf. «maksimalt tal (...) i <u>heile området</u>» i planbestemmelse § 4), men etter en samlet vurdering ved ovennevnte gjennomgang av sakshistorikk, planforslag og -beskrivelse, planvedtak, kart, bestemmelser mv. har administrasjonen likevel kommet til at disse boligene ikke skal medregnes ved fastsettelsen av antall boenheter i planområdet. Dette innebærer at det planlagte tiltaket på gbnr. 24/126 synes å være i samsvar med tallet på boenheter i § 4, men hvor framtidige boligoppføringer i planområdet vil være avhengig av planendring eller dispensasjon.</p>
--------------------------	---	---

7. GJELDENE OFFENTLIGE GODKJENNELSER FOR EIENDOMMEN:	
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Tidligere gitte tillatelser <input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse <input type="checkbox"/> Ferdigattest <input type="checkbox"/> Pålegg / mangler 	<p>Merknader:</p>

8. ANDRE MERKNADER:

På bakgrunn av saksgjennomgangen under forhåndskonferansen – og etter oppfordring fra tiltakshaver – vil kommunens planavdeling i det følgende ta stilling til om kommunen selv bør iverksette planprosess for mulig endring av antallet boenheter i § 4 i planbestemmelsene.

9. VIDERE PROSESS:



Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven

Antatt saksbehandlingstid etter komplett søknad er mottatt:

Merknader:

Byggesaken stilles etter dette i bero hos kommunen, i påvente av innsending av søknad om løyve til byggetiltak på gbnr. 24/126.

Om mulig prosess for planendring vises det til merknadene i pkt. 8.

Fra komplett byggesøknad er mottatt vil saken bli avgjort innenfor fristene i pbl. § 21-7.

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.

Meland kommune, 3.4.2014

Bjarte Buanes
Juridisk rådgiver - byggesak