

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 15/2924 – Gbnr. 49/1 i Meland kommune
Møtedato:	20.11.2015
Beskrivelse av tiltak:	Oppføring av einebustad m/ tilkomstveg og utomhusareal
Deltakere fra tiltakshaver:	SØK Jacob Schroll m.fl. og TH Bjørn Erling Waage m.fl.
Deltakere fra kommunen:	Tore Johan Erstad og Bjarte Buanes

1. EIENDOMMEN OMFATTES AV FØLGENDE PLANER:

<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanens arealdel	Eiendommen ligger i et uregulert område som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er avsatt til LNF-formål, men gjennom vedtak fra Utval for drift og utvikling (UDU) av 3.6.2014 i UDU-sak 56/2014 ble det gitt dispensasjon fra hhv. arealformål og byggegrense mot sjø – samt omdisponering av innmarksbeite – for oppføring av ny enebolig. Administrasjonen legger til grunn at dispensasjonsvedtaket omfatter rett til å anlegge vei til den nye boligen i samsvar med kartet som ble presentert under forhåndskonferansen (situasjonsplan datert 23.10.2015).
<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan	
<input type="checkbox"/>	Reguleringsplan	
<input type="checkbox"/>	Andre planer	

2. PÅGÅENDE PLANARBEID:		
<input checked="" type="checkbox"/>	Det pågår ikke planarbeid på eiendommen / i området	Det pågår p.t. ikke planarbeid som berører den aktuelle eiendommen. Administrasjonen viser likevel til de generelle krav til byggetiltak som følger av KPA, da denne planen ble vedtatt etter at UDU gav nevnte dispensasjon i 2014 (17.6.2015).
<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	Det er gitt nødvendig dispensasjon fra pbl. § 1-8 (forbud mot byggetiltak innenfor 100-metersbeltet mot sjø), jf. merknaden over.
<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 § 20-4	Tiltaket skal omsøkes med tilhørende ansvarsretter, jf. pbl. §§ 20-1 – 20-3.
<input checked="" type="checkbox"/>	Søknad om tillatelse til tiltak, pbl § 20-1. jf. § 20-3.	Administrasjonen har p.t. ingen merknader til situasjonsplanen og tegningene som ble presentert under forhåndskonferansen, men gjør for god ordens skyld oppmerksom på at tiltaket skal utføres i samsvar med det som følger av dispensasjonsvedtaket, særlig mht. plassering og eksponering mot sjø. Vedr. sistnevnte vises det også til pkt. 1.7.3 i bestemmelsene til gjeldende KPA: « <i>Ved behandling av plan- og byggesaker skal det leggjast vekt på å ta vare på åsprofilar og landskapssilhuettar. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak tilpassast terrengkotene og ikkje bryte horisonten. Det skal leggjast vekt på minimale terrenginngrep og optimal massebalande innanfor plan-/byggeområdet.</i> »
<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	Søknad om ansvarsrett	
<input checked="" type="checkbox"/>	Vedlegg til søknad om ansvarsrett (når det ikke foreligger sentral godkjenning)	

<input checked="" type="checkbox"/>	Gjennomføringsplan	
<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	Situasjonsplan 1:1000	Situasjonsplanen må vise at gjeldende krav i KPA mht. parkeringsdekning (2 plasser) og minste målbart areal til uteopphold og lek (minst 200m ²) er ivaretatt.
<input checked="" type="checkbox"/>	Fagmessig utført tegningsmateriale (plan-, snitt- og fasadetegninger)	
<input type="checkbox"/>	Ivaretagelse av dokumentasjonskrav i reguleringsplan	Før det gis byggeløyve må det foreligge godkjente søknader om hhv. tilkobling til kommunalt vannanlegg og utslipp av avløpsvann.
<input checked="" type="checkbox"/>	Terrengprofiler	Det skal gjennomføres uavhengig kontroll av prosjektering og utføring av boligens lufttetthet og fuktsikring i våtrom, jf. SAK10 § 14-2.
<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 checked="" type="checkbox"/>	Krav om uavhengig kontroll av:	
<input type="checkbox"/>	Avfallsplan / miljøsaneringsbeskrivelse	
<input type="checkbox"/>	Dokumentasjon av eiendomsforhold, heftelser og hjemmelsforhold	
<input checked="" type="checkbox"/>	Dokumentasjon av lovlig atkomst til offentlig veg	
<input checked="" type="checkbox"/>	Dokumentasjon av tilgang til vann- og avløpsanlegg	

<input checked="" 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: <ul style="list-style-type: none"> <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 <input type="checkbox"/> Tiltaket synes å være i overensstemmelse med lov, forskrift og vedtekt, og således ikke avhengig av dispensasjon <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Annet regelverk 	<p>Det vises igjen til vedtak om dispensasjon fra UDU av 3.6.2014 i sak 56/2014.</p>
--	--

7. GJELDENDE OFFENTLIGE GODKJENNELSER FOR EIENDOMMEN:

<input checked="" type="checkbox"/>	Tidligere gitte tillatelser	Vedtak om dispensasjon fra UDU av 3.6.2014 i sak 56/2014.
<input type="checkbox"/>	Midlertidig brukstillatelse	
<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	
<input type="checkbox"/>	Pålegg / mangler	

8. ANDRE MERKNADER:

--

9. VIDERE PROSESS:

<input checked="" type="checkbox"/>	Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven Antatt saksbehandlingstid etter komplett søknad er mottatt:	Kommunen avventer søknad om byggeløyve med tilhørende ansvarsretter, samt søknader om løyve til hhv. tilkobling til kommunalt vannanlegg og utslipp av avløpsvann. Om behandlingstid vises det til de generelle fristene i pbl. § 21-7. Når komplett søknad foreligger kan ansvarlig søker eventuelt kontakte aktuell saksbehandler for nærmere informasjon om påregnelig saksbehandlingstid.
-------------------------------------	---	--

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, 21.12.2015

Meland kommune

Bjarte Buanes
Juridisk rådgiver - byggesak