

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:	SaksID 16/1673
Møtedato:	24.6.2016
Beskrivelse av tiltak:	Planlagt oppføring av boliger på gbnr 9/31, jf. pbl. § 20-1. Forhåndskonferansen blei gjennomført under synfaring på eigedomen. Tiltakshavar skildra eigedomen og plan om oppføring av terrasert bygg med 3 bueiningar. Dette fordi tomten ligg i skrånande terreng og at eit slikt bygg vil gi betre tomteutnytting og terrengtilpasning samalikna med oppføring av tomannsbustad eller deling av eigedomen og oppføring av to einebustader.
Deltakere fra tiltakshaver:	Tiltakshaver Arne Rossnes

Deltakere fra kommunen:	Marianne Sandvik og Tore Johan Erstad
--------------------------------	---------------------------------------

1. EIENDOMMEN OMFATTES AV FØLGENDE PLANER:	
<input type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel <input type="checkbox"/> Kommunedelplan <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Andre planer	<p>Merknader:</p> <p>Eiendommen er gjennom Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane (125620010502) avsett til byggeområde for hytter/bustader.</p> <p>Den aktuelle eiegenomen ligg i planområdet Mjukebakkane der føresegnene er frå 1994.</p> <p>Kommunen opplyste at det har vore noke tvil om kva som er gjeldande utnyttingsgrad i planen ved utnytting av hytteeiegenomenene til bustadføremaal. Planen opnar utvilsomt for bruksendring/riving av eksisterande hytter og oppføring av heilårsbustad/vertikaldelt tomannsbustad på dei føresetnader som går fram av § 6 i føresegna til planen.</p> <p>Etter kontroll av tildlegare praksis opplyser kommunen følgjande:</p> <p>Utnyttingsgraden ved bustadoppføring på eiegenomen vil vere 25%-BYA. Dette er i samsvar med praksis i kommunen, og blei mellom anna lagt til grunn ved oppføring av tilbygg på gbnr 9/23 (arkivsakid 14/1308). Det blir vist til vurdering gjort i epost sendt 31.3.2014 som ligg ved referatet.</p> <p>Når det elles gjeld planstatus, opplyste kommunen at der reguleringsplanen er taus om einiskilde høve, til dømes kvalitet og storleik på utomhusareal, må det påreknast at kommuneplanen sine generelle føresegner om dette, sjå føresegn 1.6.13 og 1.6.14 til KPA, blir lagt til grunn ved handsaming søknad om tiltak. Løysinger som stetter desse føresegna i KPA vil òg bli vurdert å stette krav i plan- og bygningslova om utomhusareal, tomtestorleik mv. Ved avvik frå KPA sine generelle føresegner vil det bli ein konkret vurdering av om tiltaket stettar plan- og bygningslova sine krav.</p>

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

<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	
X	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	<p>Merknader:</p> <p>Tiltaket må omsøkes, prosjekteres og utføres av foretak med ansvarsrett, jf. pbl. § 20-1.</p> <p>Om krav til innhold i søknad, se pbl. kap. 21 m/ tilhørende forskrift (SAK10).</p>
<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 <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"/> 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	<p>Merknader:</p> <p>Om krav til innhold i søknad m/ vedlegg, se igjen pbl. kap. 21 m/ tilhørende forskrift.</p>
--	--

<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	
X	Uttalelse / samtykke fra:	
	<input type="checkbox"/> Arbeidstilsynet	
	<input type="checkbox"/> Fylkesmannen i Telemark	
	<input type="checkbox"/> Telemark Fylkeskommune	
	X 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	Administrasjonen opplyste at skildra tiltak med 3 einingar vil krevje dispensasjon frå reguleringsplanen på følgjande punkt: - Etasjetal - Bygningstype (ikkje einebustad eller vertikaldelt tomannsbustad) - Utnyttingsgrad, dersom over 25%-BYA - Tal på bueiningar (over 2), som planen synast å opne for.
<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	
	<input type="checkbox"/> Kommuneplan	
	X Reguleringsplan	
	<input type="checkbox"/> Annet regelverk	

7. GJELDENDE OFFENTLIGE GODKJENNELSER FOR EIENDOMMEN:		
<input type="checkbox"/>	Tidligere gitte tillatelser	Merknader:
<input type="checkbox"/>	Midlertidig brukstillatelse	

<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	
<input type="checkbox"/>	Pålegg / mangler	

8. ANDRE MERKNADER:

Administrasjonen opplyste at reguleringsplanen ikkje blir vurdert å vere til hinder for deling av eigedommen (tomteareal over 650 m²) og oppføring av 2 einebustader. Planen må truleg oppfattast slik at den i utgangspunktet er til hinder for utleigedel i desse einebustadene som følgje av at talet på bueingar blir høgare på tomta enn planen synast å opne for. Dette fordi reguleringsføresegna § 2 opnar for to bueiningar pr tomt.

I utgangspunktet opnar § 2 berre for einebustader i 1 ½ høgd. Tiltakshavar var kjent med at skildra tiltak vil krevje dispensasjon frå denne føresegna, men at dette truleg vil bli gitt i samsvar med praksis og bustadene elles i planområdet.

Administrasjonen gjorde merksam på at – dersom tolkinga av § 2 om maksimalt 2 nye bueiningar på tomta blir oppretthalde – vil det innebere at Statens vegvesen vil måtte godkjenne løyve til utvida bruk av avkjørsle til fylkesveg for meir enn 2 bueiningar, jf veglova § 40, 2. ledd.

9. VIDERE PROSESS:

<input type="checkbox"/>	<p>Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven</p> <p>Antatt saksbehandlingstid etter komplett søknad er mottatt:</p>	<p>Merknader:</p> <p>Saksbehandlingstid kan forventes å være i samsvar med pbl. § 21-7.</p>
--------------------------	--	---

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, 30.6.2016

Meland kommune

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgiver - byggesak