

Arkitekt Helge Samuelsen og tiltakshaver Bjørn Systad pr epost

Deres ref.:

Vår ref.:

Arkivnr:

Dato:

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse 16/2582

Referat fra forhåndskonferanse – 5/83 og 5/84, Fløksand

Tiltak	Oppføring av bustad på eigedomane
Tiltakshaver	Bjørn Systad
Ansvarlig søker	Arkitekt Helge Samuelsen
Møtested	Rådhuset, møterom 3
Møte dato/ tid	8.11.16 / 13-14
Til stede	Merethe Tvedt, Tore Johan Erstad, Helge Samuelsen, Bjørn Systad

Søkers orientering om tiltaket	<p>Prinsippene for boligoppføring på de to eiendommene vil bli gjort i samsvar med dispensasjonen, vilkårene for denne og innsendte skisser.</p> <p>På spørsmål fra tiltakshaver presiserte administrasjonen at 3-års regelen i pbl § 21-9 vil bli vurdert for hver enkelt eiendom. Dette innebærer at rammeløyve/igangsetting av arbeid på den ene eiendommen ikke avbryter 3-årsfristen for den andre eiendommen. Man må ha satt i gang på begge eiendommen innen 3 år for å unngå at dispensasjonen faller bort.</p>
---------------------------------------	---

Planstatus	<table><tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan</td><td><input type="checkbox"/> Pågående planarbeid</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> Reguleringsplan</td><td><input type="checkbox"/> Områderegulering</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan</td><td><input type="checkbox"/> Detaljregulering</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> Hensynssoner</td><td><input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbud</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> Uregulert</td><td><input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> Lokale vedtekter</td><td><input type="checkbox"/> Konesjonsområde</td></tr><tr><td></td><td><input type="checkbox"/> Annet</td></tr></table>	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan	<input type="checkbox"/> Pågående planarbeid	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Områderegulering	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	<input type="checkbox"/> Detaljregulering	<input type="checkbox"/> Hensynssoner	<input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbud	<input type="checkbox"/> Uregulert	<input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan	<input type="checkbox"/> Lokale vedtekter	<input type="checkbox"/> Konesjonsområde		<input type="checkbox"/> Annet
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan	<input type="checkbox"/> Pågående planarbeid														
<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Områderegulering														
<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	<input type="checkbox"/> Detaljregulering														
<input type="checkbox"/> Hensynssoner	<input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbud														
<input type="checkbox"/> Uregulert	<input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan														
<input type="checkbox"/> Lokale vedtekter	<input type="checkbox"/> Konesjonsområde														
	<input type="checkbox"/> Annet														
Plannavn	Kommuneplanen sin arealdel (KPA) – vedtatt juni 2015														
Formål	LNF – Dispensasjon til boligformål er gitt														
Planbestemmelser	<table><tr><td><input type="checkbox"/> Beregningsregler, jf stadfestet plan</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> Maksimal utnyttelsesgrad og beregningsmåte: 30 %-BYA</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøyde: 8 / 9</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: /</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> Frisiktsone:</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: /</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: /</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> Spesielle krav til terrengbearbeiding, gjerder, murer m.m.:</td></tr></table>	<input type="checkbox"/> Beregningsregler, jf stadfestet plan	<input type="checkbox"/> Maksimal utnyttelsesgrad og beregningsmåte: 30 %-BYA	<input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøyde: 8 / 9	<input type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: /	<input type="checkbox"/> Frisiktsone:	<input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: /	<input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: /	<input type="checkbox"/> Spesielle krav til terrengbearbeiding, gjerder, murer m.m.:						
<input type="checkbox"/> Beregningsregler, jf stadfestet plan															
<input type="checkbox"/> Maksimal utnyttelsesgrad og beregningsmåte: 30 %-BYA															
<input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøyde: 8 / 9															
<input type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: /															
<input type="checkbox"/> Frisiktsone:															
<input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: /															
<input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: /															
<input type="checkbox"/> Spesielle krav til terrengbearbeiding, gjerder, murer m.m.:															

--	-------

Dispensasjon	<p>Dette tiltaket avhenger av dispensasjon fra:</p> <p>Mulig dispensasjon ift kravene i KPA punkt 1.6.10, om parkering og muligheten til å snu på egen grunn. Dette for å ikke beslaglegge for store areal unødvendig av hensyn til kultur-/naturmiljøet på stedet.</p> <p>Plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd:</p> <p><i>"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler."</i></p> <p>Søknad om dispensasjon kan innvilges dersom plan- og bygningsmyndighetene finner at vilkårene i § 19-2 er oppfylt.</p>
---------------------	---

Sakstype	<p><input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krever søknad og tillatelse, jf pbl § 20-2</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse, jf pbl § 20-5</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltak som behandles etter annet lovverk, jf pbl §§ 20-6–20-8</p>
-----------------	---

Tiltaksklasse SØK	<p><input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3</p> <p>Tiltaksklasse velges på bakgrunn av vanskelighetsgrad og konsekvens ved eventuell feil. Valg av tiltaksklasse kan bli endret i løpet av prosessen.</p>
--------------------------	--

Ansvarsforhold/kontroll	<p><input checked="" type="checkbox"/> Tiltaket er søknadspliktig etter pbl § 20-2 med krav om bruk av ansvarlige foretak jf pbl § 20-3. Søknaden må innsendes av ansvarlig søker.</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltaket er søknadspliktig etter pbl § 20-2, men det stilles ikke krav til ansvarlige foretak. Tiltakshaver kan om ønskelig påta seg alt ansvar selv jf pbl § 20-4.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Det stilles krav om uavhengig kontroll i tiltaket. Følgende ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Våtrom - Ventilasjon
--------------------------------	---

Naboforhold	<p><input checked="" type="checkbox"/> Naboer og gjenboere skal varsles iht. naboliste som er vedlagt gyldig situasjonskart, jf pbl § 21-3.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ved bygging nærmere nabogrense enn 4 meter, eller bygningens halve høyde, må det innhentes skriftlig samtykke fra eier av naboeiendom jf pbl § 29-4 a). Dersom samtykke ikke kan innhentes, må det søkes om dispensasjon jf pbl § 19-2.</p>
--------------------	--

Vann- og avløp	<p><input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vann <input type="checkbox"/> Privat vann</p>
-----------------------	---

	<input type="checkbox"/> Offentlig avløp <input type="checkbox"/> Overvannssystem <input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp <input type="checkbox"/> Terreng <p>Ved privat avløp må det søkes om utslippstillatelse jf forurensningsloven, dersom utslippstillatelse ikke foreligger. Kommunen kan ha egne bestemmelser vedrørende dette. Ved privat vannforsyning må tilfredsstillende vannmengde og vannkvalitet dokumenteres.</p> <p>Private vann- og avløpsledninger og tilknytningspunkt til offentlig ledning må tegnes inn på situasjonskart som vedlegges søknad om sanitærmelding (søknad om tilknytning til offentlig nett) og ev. utslippssøknad.</p>
Atkomst	<input checked="" type="checkbox"/> Behov for tinglyst vegrett eller tilsvarende dokumentasjon <input checked="" type="checkbox"/> Behov for avkjøringstillatelse fra offentlig vei, administrasjonen opplyste at det ville være kurant i denne saken
Visuelle kvaliteter	<p>Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering, jf pbl § 29-2.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Anbefalinger er formidlet, se viktige forhold nedenfor</p> <p>Viktige forhold:</p> <p>Administrasjonen fremhevet vilkårene/begrunnelsen for dispensasjonsvedtaket fra UDU</p>
Andre forhold (avstand til veg, VA-ledninger og høyspent, grunn og miljøforhold, radon, ras, flom, støy, overvann, trafikkforhold, SPB (tidligere RPR), verneinteresser, heftelser, utvalgte naturtyper osv.)	<p>Tinglyste rettigheter til påkopling til privat avløpsnett og vegrett.</p>
Uttalelse / godkjenning fra andre myndigheter, jf pbl § 21-5 og SAK10 § 6-2	<input type="checkbox"/> Brannvernmyndighet - Kommunal <input type="checkbox"/> Forurensningsmyndighet - Kommunal <input type="checkbox"/> Forurensningsmyndighet - Fylkesmannen <input type="checkbox"/> Jordlovsmyndighet - Kommunal <input type="checkbox"/> Kirkelig myndighet

	<input type="checkbox"/> Luftfartsmyndighet - Avinor <input type="checkbox"/> Nettselskapet <input checked="" type="checkbox"/> Regional vernemyndighet – Fylkeskommunen <input type="checkbox"/> Regional vernemyndighet – Fylkesmannen <input type="checkbox"/> Rådet for funksjonshemmede <input type="checkbox"/> Sivilforsvaret <input type="checkbox"/> Vegmyndighet - Kommunal <input type="checkbox"/> Vegmyndighet - Statens vegvesen <input type="checkbox"/> Annet Søker kan selv forelegge saken for andre myndigheter.
Det er gitt informasjon om	<input checked="" type="checkbox"/> XSaksgang etter plan- og bygningsloven <input type="checkbox"/> Aktuelle prosjekteringsforutsetninger <input type="checkbox"/> Krav til søknadsdokumentasjon <input type="checkbox"/> Kommunens informasjon på internett <input type="checkbox"/> At søknaden anbefales sendt inn elektronisk via ByggSøk
Eventuelt / uavklarte forhold	<p>I forhold til Fylkeskonservator – evt krav om undersøkelser og/eller utgravninger – anbefalte administrasjonen at tiltakshaver undersøker dette i forkant med Fylkeskonservatoren selv, da dette er et regelverk som håndteres av dem. Dersom dette ikke er gjort i forkant, vil administrasjonen måtte ta sløyfen innom Fylkeskonservatoren som en del av saksbehandlingen i byggesaken, noe som vil kunne forsinke prosessen.</p> <p>Administrasjonen orienterte om at de generelle bestemmelsene til KPA er bindene for tiltak som oppføres etter dispensasjon, f eks i forhold til parkering, utnyttingsgrad mv.</p>

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun er en gjensidig orientering, og at den ikke gir noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nabomerknad, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Referatet skal vedlegges eventuell søknad om tillatelse til tiltak når denne innsendes senere.

Referatet sendes søker og tiltakshaver pr epost og anses omforent dersom administrasjonen ikke hører noe annet innen 7 virkedager.

Sted/dato: Frekhaug, 9.11.16
Tore Johan Erstad
Referent