

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 14/37
Møtedato:	27.3.2014
Beskrivelse av tiltak:	Planlagt tilbygg til enebolig, jf. pbl. § 20-1
Deltakere fra tiltakshaver:	Tiltakshaver Baste Tveito Arkitekt Pål-Jøran Carlsen
Deltakere fra kommunen:	Bjarte Buanes (byggesak)

1. EIENDOMMEN OMFATTES AV FØLGENDE PLANER:

<input type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel <input type="checkbox"/> Kommunedelplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Andre planer	<p>Merknader:</p> <p>Under forhåndskonferansen gikk det fram at gjeldende plan kan synes å åpne for tolkingstvil ift. hvilke krav planen stiller til utnyttelsesgrad, jf. planbestemmelser fra hhv. 1994 § 6 og 2001 § 5. Planavdelingen v/ Hans Kristian Dolmen vil derfor kontakte tiltakshaver v/ Pål-Jøran Carlsen for en nærmere avklaring.</p>
---	--

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

3. TILTAKET BERØRES AV RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER - RPR:	
<input type="checkbox"/> for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen <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	<p>Merknader:</p>

4. FØLGENDE SØKNADSSKJEMAER MÅ FYLLES UT:	
<input type="checkbox"/> Søknad om tiltak uten ansvarsrett, pbl § 20-2 <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	<p>Merknader:</p> <p>Tiltaket må omsøkes, prosjekteres og utføres av foretak med ansvarsrett, jf. pbl. § 20-1.</p> <p>På bakgrunn av opplysninger gitt under forhåndskonferansen er tiltaket ikke avhengig av uavhengig kontroll, jf. Saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 14-2 flg.</p> <p>Om krav til innhold i søknad, se pbl. kap. 21 m/ tilhørende forskrift (SAK10).</p>

<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	<p>Merknader:</p> <p>Om krav til innhold i søknad m/ vedlegg, se igjen pbl. kap. 21 m/ tilhørende forskrift.</p>
<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 <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	Merknader: Iht. gjeldende Plan- og bygningslov (2008) § 1-8 gjelder et generelt forbud mot byggetiltak innenfor 100-metersbeltet mot sjø, <u>med mindre</u> annen byggegrense følger av kommune- eller reguleringsplan. Gjeldende reguleringsplan inneholder ingen byggegrense mot sjø. Pbl. § 1-8 skulle dermed tilsi at byggjeforbudet i strandsonen gjelder ift. den omsøkte eiendommen, men Miljøverndepartementet har dertil lagt til grunn at kravet om byggegrenser som vilkår for unntak bare
---	--

<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>gjelder for «nye planer og planendringer», og at man i motsatt fall må følge regelen i den opphevet pbl. (1985) § 17-2 om at byggeforbudet ikke gjelder «i områder som omfattes av reguleringsplan». Kommuneadministrasjonen legger sistnevnte til grunn i denne saken. Kommuneplanen inneholder for øvrig en generell byggegrense på 50m fra sjø, men dette forbudet er begrenset til utbyggingsområder, mens omsøkt tomt er avsatt i reguleringsplanen som eksisterende bolig- og hytteområde. Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon fra det generelle byggeforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 1-8.</p> <p>Ift. <u>eventuelt</u> behov for dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om utnyttelsesgrad vises til ovenstående pkt. 1.</p>
--------------------------	---	---

7. GJELDENE OFFENTLIGE GODKJENNELSER FOR EIENDOMMEN:		
<input type="checkbox"/>	<p>Tidligere gitte tillatelser</p> <p><input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse</p> <p><input type="checkbox"/> Ferdigattest</p> <p><input type="checkbox"/> Pålegg / mangler</p>	<p>Merknader:</p>

8. ANDRE MERKNADER:	
<p>Det planlegges tiltak på et eksisterende byggverk og saken vil derfor bli behandlet på bakgrunn av reglene i pbl. § 31-2 jf. § 20-1. Det vises i den sammenheng til forespørsel fra arkitekt Carlsen i brev til kommunen innstempelt 7.1.2014:</p> <p>Det planlagte byggetiltaket må i utgangspunktet tilfredsstille gjeldende tekniske krav, jf. særlig TEK10. Kravene må imidlertid være «relevante» ift. de aktuelle byggearbeidene, jf. lovforarbeidene til pbl. § 31-2. (Det er ikke tale om en hovedombygging, og kommunen finner dertil ikke grunn til å stille krav om at også andre deler av bygningen oppgraderes i samsvar med gjeldende krav.)</p> <p>I denne saken er det i all hovedsak tale om å utvide eksisterende rom. Energikrav til nye vegger og taktilbygg vil da ha begrenset effekt for byggverkets energieffektivitet og anses derfor som mindre relevant. Tilsvarende vurderes det planlagte tiltaket til å ikke ha relevans ift. gjeldende krav til om tilgjengelig boenhet. Ansvarlig søker må like fullt gjøre rede for eller bekrefte at tiltaket ellers imøtekommer relevante krav til byggevarer og utførelse, jf. pbl. § 31-2.</p>	

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, 26.3.2014

Meland kommune

Bjarte Buanes
Juridisk rådgiver - byggesak