

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 15/3211
Møtedato:	12.1.2016
Beskrivelse av tiltak:	<p>GBNR 5/193, tilbygg til fritidsbustad, samt oppføring av frittstående garasje med med sportsbod mot øst på ca 48 m². Bygget vart opphavleg bygd i 1860 og er i ettertid flytta til gbnr 5/193.</p> <p>Det vart drøfta ulike alternative tiltak etter innspel frå tiltakshavar i møtet. I forkant var det skissert tilbygg til fritidsbustad med storleik på om lag 73 m² BRA (totalt samla areal ca 103 m²).</p>
Deltakere fra tiltakshaver:	

	Siri og Ane Bysheim, Helge F Samuelsen (arkitekt)
Deltakere fra kommunen:	Bjarte Buanes og Tore Johan Erstad (referent). Eirik Utne frå tenesteområde kultur var med mot slutten av konferansen for å gi innspel i høve til kultur- og verneomsyn i saka.

1. EIENDOMMEN OMFATTES AV FØLGENDE PLANER:	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel <input type="checkbox"/> Kommunedelplan Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Andre planer	<p>Merknader:</p> <p>Gbnr 5/34 er gjennom kommuneplanen sin arealdel med føresegner gitt status som LNF-spreidd fritidsbustad, jf tabell 9.2. Bygging til bruk som fritidsbustad er tillate i samsvar med føresegn 3.2.2 til KPA, mellom anna tilbygg/påbygg inntil 100 m², men tilbygget vil innebere bruksendring dersom krava til sjølvstendig bueining er oppfylt. Slikt tilbygg vil krevje dispensasjon frå arealformålet i KPA.</p> <p>Vidare vart det opplyst at det av førsegn 1.6.14 til KPA gjeld krav til maksimal storleik på fritidsbustader i kommunen på 120 m², slik at føresegn 3.2.2 må lesast med denne reservasjon. I tillegg gjeld krav om maksimal BYA på 20 %. Tilbygg som inneber samla storleik/utnytting vil krevje dispensasjon frå kommuneplanen.</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> <p>Det vart opplyst at dersom utbygging av fleire einingar, endring til bustadformål e.l tilseier det, kan det vurderast utarbeiding av privat reguleringsplan for området. Kontakt med kommunen sin planavdeling for nærare rettleiing og avklaringar.</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> <p>Ved tiltak på eiegenomen må det vurderast om det inneber trong for løyve til utvida bruk av avkjørsel frå kommunal veg, som det ligg til kommunen å gi/vurdere etter søknad frå tiltakshavar, jf veglova § 40, 2. ledd.</p> <p>Tilbygg som skildra i innsendt materiale av tiltakshavar – inneber truleg etablering av ny bueining – og vil innebere utvida bruk av eksisterande avkjørsel. Tiltaket vil då krevje løyve frå kommunen, jf veglova § 40, 2. ledd.</p> <p>Vidare vart det orientert om veglova si byggjegrænse på 15 meter frå vegmidte til kommunal veg. Oppføring av garasje</p>

må avklarast i høve til dette før oppføring.

4. FØLGENDE SØKNADSSKJEMAER MÅ FYLLES UT:

<input type="checkbox"/>	Søknad om tiltak uten ansvarsrett, pbl § 20-2	Merknader: Tiltaket vil vere søknadspliktig med ansvarsrettar, jf pbl 20-3, jf pbl § 20-2 bokstav a. Krav til dokumentasjon følgjer av SAK10 § 5-4 (komplett søknad).
<input type="checkbox"/>	Søknad om tillatelse til tiltak, pbl § 20-1	
X	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	
X	Søknad om ansvarsrett	
<input type="checkbox"/>	Vedlegg til søknad om ansvarsrett (når det ikke foreligger sentral godkjenning)	
X	Gjennomføringsplan	
X	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	Kommunen gjorde særskild merksam på pbl § 31-1, som inneheld krav om at kommunen ved endring av eksisterande byggverk skal «...se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart». Forslag nemnd i møtet frå tiltakshavar om tilbygg/påbygg til eksisterande hytte som inneber innebygging av eksisterande bygg vart drøfta. Administrasjonen opplyste at tilhøvet til verneomsyn og pbl § 31-1 vert ein del av byggesakshandsaminga og må vurderast når det ligg føre konkrete illustrasjonar og teikningar som viser utforming.
<input checked="" 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:	
<input type="checkbox"/>		

6. BEHOV FOR PLANENDRING / DISPENSASJONER:

<input type="checkbox"/>	Tiltaket synes å være i overensstemmelse med overordnet plan	Merknader: Gbnr 5/34 er gjennom kommuneplanen sin arealdel med føresegner gitt status som LNF-spreidd fritidsbustad, jf tabell 9.2. Bygging til bruk som fritidsbustad er tillate i samsvar med føresegn 3.2.2 til KPA, mellom anna tilbygg/påbygg inntil 100 m ² , men tilbygget vil innebere brukseindring dersom krava til sjølvstendig bueining er oppfylt. Slikt tilbygg vil krevje dispensasjon frå arealformålet i KPA. Vidare vart det opplyst at det av førsegn 1.6.14 til KPA gjeld krav til maksimal storleik på fritidsbustader i kommunen på 120 m ² , slik at føresegn 3.2.2 må lesast med denne reservasjon. I tillegg gjeld krav om maksimal BYA på 20 %. Tilbygg som inneber samla storleik/utnytting vil krevje dispensasjon frå kommuneplanen. Oppføring av garasje vil ikkje vere i strid med arealformålet dersom storleik, høgde og plassering er i samsvar med pbl § 20-4 (ikkje søknadspliktig). Om tilhøvet til veglova vert det vist til punkt 3 ovanfor.
<input type="checkbox"/>	Tiltaket synes å være i overensstemmelse med lov, forskrift og vedtekt, og således ikke avhengig av dispensasjon	
<input type="checkbox"/>	Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra: <input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven <input type="checkbox"/> Byggeforskrifter <input type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Annet regelverk	

7. GJELDENE 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:

9. VIDERE PROSESS:

<input checked="" type="checkbox"/>	Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven Antatt saksbehandlingstid etter komplett søknad er mottatt:	Merknader: Gjennomgangen i møtet avdekka at det på ulike punkt kan bli naudsynt med dispensasjon frå gjeldande kommuneplan, til dømes storleik på tilbygg, bruksendring til bustad eller auke i tal på bueiningar som fritidsbustad. Generelt uttrykte administrasjonen at ingen har rettskrav på å få dispensasjon og at vurderinga må gjerast konkret etter gjeldande vilkår og krav til sakshandsaming, jf pbl kap 19. Utgangspunktet er at dispensasjonssøknader skal sendast på høyring og handsamast politisk dersom det vert gitt dispensasjon.
-------------------------------------	--	---

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.

13.1.2016

Sted, dato

Tore Johan Erstad

Saksbehandler

Under møtet opplyste administrasjonen at referat frå førehandskonferansen vert sendt tiltakshavar for gjennomlesning og eventuelle merknader innan 7 dagar. Etter det legg administrasjonen til grunn at partane er samd om innhaldet i referatet.