

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

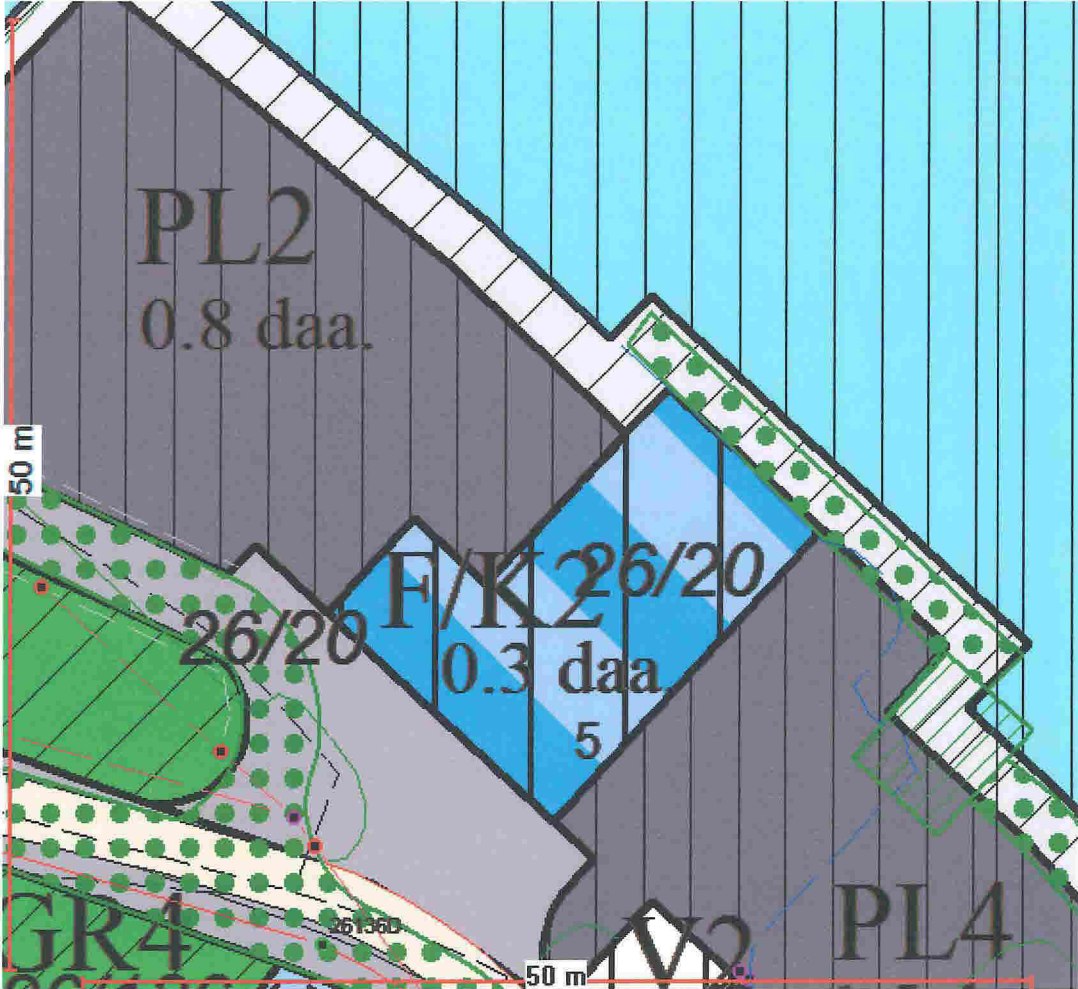
Tiltakshavers / ansvarlig søkers ansvar:

- 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 16/617
Møtedato:	29.2.2015
Beskrivelse av tiltak:	Bruksendring, tilbygg og ombygging av bygget 'Mølla' på Litlebergen til klubb-/selskapslokaler iht innsendte tegninger, gbnr 26/20
Deltakere fra tiltakshaver:	Terje Larsen, styreformann Jostein Eldøy, varastyremedlem
Deltakere fra kommunen:	Merethe Tvedt og Tore Johan Erstad (referent)

1. EIENDOMMEN OMFATTES AV FØLGENDE PLANER:		
	Kommuneplanens arealdel	Merknader: Bygget er i gjeldende arealplan (<i>Reguleringsplan for Litlebergen, arealplanid 125620060004</i>) regulert som «Forretning/Kontor (FK2)», Samtidig ligger bygget innenfor Spesialområde «bevaring av bygninger». Eiendommen 26/20 (arealene på land rundt bygget) ligger ellers i område merket PL2 og PL3. I tegnforklaringen til planen er dette angitt som «privat småbåtanlegg (land)». Disse arealene skal kunne brukes til parkering av båteierne sine biler når arealen ikke er i bruk til vinterlagring av båter, se § 7.1 nr 5 i reguleringsbestemmelsene. Av § 9.3 i reguleringsplanen følger det i utgangspunktet et krav om at eksteriøret på bygningene innenfor Forretning/Kontor ikke skal endres. Utsnitt av reguleringsplanen hitsettes: 
	Kommunedelplan	
X	Reguleringsplan	
	Andre planer	
2. PÅGÅENDE PLANARBEID:		
X	Det pågår ikke planarbeid på eiendommen / i området	Merknader:

	Det pågår følgende planarbeid på eiendommen / i området	
--	---	--

3. TILTAKET BERØRES AV RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER - RPR:

☐ for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen ☐ for vernede vassdrag ☐ for samordnet areal- og transportplanlegging ☐ for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	Merknader:
--	------------

4. FØLGENDE SØKNADSSKJEMAER MÅ FYLLES UT:

☐ Søknad om tiltak uten ansvarsrett, pbl § 20-2 ☐ Søknad om tillatelse til tiltak, pbl § 20-1 ☐ Opplysninger om tiltakets ytre rammer ☐ Søknad om igangsettingstillatelse (ved totrinns-søknad) ☐ Søknad om endring av gitt tillatelse eller godkjenning ☐ Søknad om tillatelse til våtrom i eksisterende bygning ☐ Søknad om ansvarsrett ☐ Vedlegg til søknad om ansvarsrett (når det ikke foreligger sentral godkjenning) ☐ Gjennomføringsplan Gjenpart av nabovarsel ☐ Rekvisisjon av oppmålingsforretning	Merknader: Bruksendring vil kreve full byggesøknad med ansvarsretter, jf pbl § 20-1, jf 20-2. Dokumentasjonskravene ble ikke gjennomgått i detalj under forhåndskonferansen, da dette må ivaretas av ansvarlig søker.
---	--

5. BEHOV FOR PLANENDRING / DISPENSASJONER:

☐	Tiltaket synes å være i overensstemmelse med overordnet plan	Merknader: - Bruksendring til selskapslokaler/klubbhus vil kreve dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål forretning/kontor. - Ombygging, fasadeendringer og tilbygg vil kreve dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om bevaring av bygning. - Utvidelser av bygningen vil i tillegg kreve dispensasjon fra arealformålet «privat småbåtanlegg (land)».
☐	Tiltaket synes å være i overensstemmelse med lov, forskrift og vedtekt, og således ikke avhengig av dispensasjon	
☒	Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra: ☐ Plan- og bygningsloven ☐ Byggeforskrifter ☐ Kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Annet regelverk	

Dispensasjon krever begrunnet søknad fra tiltakshaver og skal nabovarsel, sendes på høring (interne og eksterne berørte myndigheter) mv, jf pbl kap 19.

Kommunen kan ikke forutsi utfallet av en dispensasjonsbehandling, men det ble formidlet at kommunen ser positivt på initiativet om å ta vare på eksisterende bygg og skape grunnlag for aktivitet som er framtidsrettet.

En dispensasjonssøknad bør begrunnes med at man i størst mulig grad bevarer eksisterende bygningsmasse, dette for ikke å komme i konflikt med bevaringsformålet i planen.

6. ANDRE MERKNADER:

Spm om krav til universell utforming, heis i bygget:

Administrasjonen er i utgangspunktet positiv til at rehabiliteringen av bygget omfatter heis. Dette vil gjøre bygget tilgjengelig for flere grupper, hvilket er i samsvar med grunnleggende prinsipper bak dagens plan- og bygningslovgivning.

Administrasjonens foreløpige vurdering ut fra opplysningene om tiltaket, er at tiltaket ikke vil være formelt omfattet av kravene til universell utforming da bygget trolig ikke er å regne som et publikumsbygg. Gjennom en dispensasjonsbehandling vil kommunen likevel kunne stille vilkår for å øke tilgjengeligheten til bygget, og det vil være en styrke for en slik søknad dersom disse hensyn imøtekommes så godt som mulig. Vurderingen er foreløpig, og ansvarlig søker evt prosjekterende, må vurdere hvilke tekniske krav til bygget som gjelder ved ombygging (herunder universell utforming/tilgjengelighet).

Administrasjonen viste til bestemmelsen i pbl § 31-2 om muligheten og vilkårene for fritak fra tekniske krav ved tiltak på eksisterende bygg. Etter en begrunnet søknad fra tiltakshaver/ansvarlig søker, kan denne bestemmelsen være aktuell ved ombygging i dette tilfellet.

Alternativ forslag:

Tiltakshaver viste til et «enklere» alternativ til ombygging. Administrasjonen opplyste at også dette tiltaket vil kreve dispensasjon, jf ovenfor, samt søkandsbehandling etter plan- og bygningsloven

knyttet til bruksendring.

7. VIDERE PROSESS:

☒	Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven Antatt saksbehandlingstid etter komplett søknad er mottatt:	Merknader: Meland kommune overholder lovens tidsfrister for saksbehandling, jf pbl § 21-7, i denne type saker (dispensasjon 12 uker/rammeløyve 12 uker). Treukersfristen for komplette søknader klarer kommunen p.t ikke å overholde (6-8) uker.
-------------------------------------	--	--

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.

2.3.2016

Sted, dato

Tore Johan Erstad

Referent