

## **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.

<b>Kommunens saksnummer:</b>	SaksID 16/2962
<b>Møtedato:</b>	11.1.2017
<b>Beskrivelse av tiltak:</b>	Planlagt oppføring av generasjonsbolig i tilknytning til eksisterende våningshus på gbnr 24/7, jf. pbl. § 20-1  Framlagt situasjonsplan og tegninger  Opplyst at foreliggende tegningsgrunnlag vil være tilstrekkelig til å behandle dispensasjonssøknad.
<b>Deltakere fra tiltakshaver:</b>	Tiltakshaver Frank Rune Dale Sivilarkitekt Svein Erik Lund
<b>Deltakere fra kommunen:</b>	

	Merethe Tvedt og Tore Johan Erstad (byggesak)
--	---

### 1. EIENDOMMEN OMFATTES AV FØLGENDE PLANER:

X	<b>Kommuneplanens arealdel</b>	Merknader:
<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan	Uregulert, avsatt som LNF-område i kommuneplanen sin arealdel (KPA)
<input type="checkbox"/>	Reguleringsplan	I utgangspunktet ikke åpnet for fortetting i disse områdene. Tillatt med tiltak som er «naudsynt [...] for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag».
<input type="checkbox"/>	Andre planer	Oppføring av ny bueining/generasjonsbolig, eller deling av eigedom og oppføring av ny bustad vil kreve dispensasjon frå KPA, jf nedenfor.

### 2. PÅGÅENDE PLANARBEID:

<input type="checkbox"/>	<b>Det pågår ikke planarbeid på eiendommen / i området</b>	Merknader:
<input type="checkbox"/>	Det pågår følgende planarbeid på eiendommen / i området	Statens vegvesen (SVV) skal regulere veg/gangveg til Sagstad skule. Tiltakshaver er kjent med dette arbeidet. SVV må gi tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel til fylkesvegen, jf Veglova § 40.  Tiltakshaver må søke SVV om dette selv. I og med at tiltaket krever dispensasjon fra KPA vil vegvesenet trolig bare gi en forhåndsuttale.

### 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	
<input type="checkbox"/>	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	Merknader:  Dersom dispensasjon blir gitt, jf nedenfor, må tiltaket må omsøkes, prosjekteres og utføres av foretak med ansvarsrett,
--------------------------	---	---

X	<b>Søknad om tillatelse til tiltak, pbl § 20-1</b>	jf. pbl. § 20-1.  Om krav til innhold i søknad, se pbl. kap. 21 m/ tilhørende forskrift (SAK10). Detaljene i dette ble ikke gjennomgått.
---	--	--

<b>5. BEHOV FOR PLANENDRING / DISPENSASJONER:</b>		
X	<b>Tiltaket krever dispensasjon fra overordnet plan</b>  <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 checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Annet regelverk	<b>Merknader:</b>  Dispensasjon fra arealformålet LNF i kommuneplanen sin arealdel.  Begrunnet søknad må nabovarsles og vil bli sendt på høring. Uforutsigbart for kommunen å spekulere i utfall. I utgangspunktet vil det ikke ha vesentlig betydning for dispensasjonssaken om det søkes om generasjonsbolig eller fradeling og oppføring av ny bolig. Tiltakshavar opplyste at han hadde vurdert deling, men ønsket å søke om generasjonsbolig uten fradeling.  Hjemmel og vilkårene for dispensasjon følger av plan- og bygningsloven § 19-2 og søknaden bør begrunnes opp mot vilkårene.  Administrasjonen gjorde oppmerksom på bestemmelsen i KPA punkt 1.6.14 om krav til maks 30 % BYA og samlet bruksareal for bolig garasje og uthus på 400m <sup>2</sup> BRA. Vurdert samlet – etter oppføring av generasjonsboligen – vil BRA overstige denne grensen. Vurdert isolert, vil generasjonsboligen komme under denne grensen.  Administrasjonen anbefalte tiltakshaver om å vise til punkt 1.6.14 i dispensasjonssøknaden, samt søke om dispensasjon for det tilfellet kommunen konkluderer med at søknaden vil kreve dispensasjon også fra grensen på 400m <sup>2</sup> BRA, dvs etter en samlet vurdering av bygningsmassen på eiendommen.

<b>6. GJELDENE OFFENTLIGE GODKJENNELSER FOR EIENDOMMEN:</b>		
<input type="checkbox"/>	Tidligere gitte tillatelser	<b>Merknader:</b>
<input type="checkbox"/>	Midlertidig brukstillatelse	
<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	
<input type="checkbox"/>	Pålegg / mangler	

**7. ANDRE MERKNADER:**

Administrasjonen viste til skog og landbruks sitt gardskart AR5. Plassering av ny bebyggelse som angitt i situasjonskart vil ikke kreve behandling etter jordloven § 9 eller 12.

**8. VIDERE PROSESS:**

X	<b>Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven</b>  Antatt saksbehandlingstid etter komplett søknad er mottatt:	Merknader:  Saksbehandlingstid kan forventes å være i samsvar med pbl. § 21-7.  Kommunen har ikke restanser av betydning, men en dispensasjonssøknad pleier normalt ta 10-12 uker likevel, dette på grunn av høring, politisk behandling mv.
---	---	--

**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, 12.1.2017

Meland kommune

Tore Johan Erstad  
Juridisk rådgiver - byggesak