

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 16/2962
Møtedato:	11.1.2017
Beskrivelse av tiltak:	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.
Deltakere fra tiltakshaver:	Tiltakshaver Frank Rune Dale Sivilarkitekt Svein Erik Lund
Deltakere fra kommunen:	

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

1. EIENDOMMEN OMFATTES AV FØLGENDE PLANER:

<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanens arealdel	<p>Merknader:</p> <p>Uregulert, avsatt som LNF-område i kommuneplanen sin arealdel (KPA)</p> <p>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».</p> <p>Oppføring av ny bueining/generasjonsbolig, eller deling av eigedom og oppføring av ny bustad vil kreve dispensasjon frå KPA, jf nedenfor.</p>
<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan	
<input type="checkbox"/>	Reguleringsplan	
<input type="checkbox"/>	Andre planer	

2. PÅGÅENDE PLANARBEID:

<input type="checkbox"/>	Det pågår ikke planarbeid på eiendommen / i området	<p>Merknader:</p> <p>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.</p> <p>Tiltakshaver må søke SVV om dette selv. I og med at tiltaket krever dispensasjon fra KPA vil vegvesenet trolig bare gi en forhåndsuttale.</p>
<input type="checkbox"/>	Det pågår følgende planarbeid på eiendommen / i området	

3. TILTAKET BERØRES AV RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER - RPR:

<input type="checkbox"/>	for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen	<p>Merknader:</p>
<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	<p>Merknader:</p> <p>Dersom dispensasjon blir gitt, jf nedenfor, må tiltaket må omsøkes, prosjekteres og utføres av foretak med ansvarsrett,</p>
--------------------------	---	--

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

5. BEHOV FOR PLANENDRING / DISPENSASJONER:		
X	Tiltaket krever dispensasjon fra overordnet plan <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	Merknader: 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 ² 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 ² BRA, dvs etter en samlet vurdering av bygningsmassen på eiendommen.

6. 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	

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	Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven 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