

## **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>	ArkivsakID 15/217
<b>Møtedato:</b>	5.2.2015
<b>Beskrivelse av tiltak:</b>	Planlagt ombygging og utviding eller riving og gjenoppføring av eksisterende bygning på gbnr. 23/135 i Meland kommune («Kiwi-butikken»)
<b>Deltakere fra tiltakshaver:</b>	B. Hagen Eiendomsselskap AS v/ Gisle Skauge
<b>Deltakere fra kommunen:</b>	Byggesaksavdelingen v/ Bjarte Buanes

1. EIENDOMMEN OMFATTES AV FØLGENDE PLANER:	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel <input type="checkbox"/> Kommunedelplan <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Andre planer	<p>Merknader:</p> <p>Gbnr. 23/135 har ei samla grunnflate på om lag 1700m<sup>2</sup> og er i arealdelen til gjeldande kommuneplan (KPA) avsett til planformålet «<i>erverv generelt</i>». Eigedomen er i dag utbygd med eit næringslokale som dekkjer tilnærma heile eigedomen.</p> <p>I gjeldande områdeplan for Frekhaug senter er eigedomen regulert til «<i>sentrumsformål</i>» innanfor byggjeområde S10, jf. arealplanID 1256 20100004. Om dette formålet seier planføresegnene m.a. følgjande, jf. § 3.1.1: «<i>Med sentrumsformål meines forretning, kontor, tenesteyting, bustader, hotell/overnatting og bevertning, inkludert nødvendig grøntareal</i>».</p> <p>Plankartet til områdeplanen viser vidare at eigedomen kan utbyggjast med ei samla utnytting på inntil 300%-BRA, medan kart og føresegner set ei øvre grense for byggjehøyde på kote maks. +47moh. Avdelingsingeniør Anngunn Gullbrå har dertil opplyst at dagens planerte byggjegrunn ligg på om lag kote +37moh.</p>

2. PÅGÅENDE PLANARBEID:	
<input type="checkbox"/> Det pågår ikke planarbeid på eiendommen / i området <input checked="" type="checkbox"/> Det pågår følgende planarbeid på eiendommen / i området	<p>Merknader:</p> <p>I høyringsutkast til ny KPA er det ikkje foreslått endringar for denne eigedomen m.o.t. arealformål (sentrumsformål).</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 checked="" type="checkbox"/> for samordnet areal- og transportplanlegging <input checked="" type="checkbox"/> for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	<p>Merknader:</p> <p>Ved vidare planlegging gjeld følgjande statlege planretningslinjer, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 6-2:</p> <p>Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, jf. kgl. res. av 26.09 2014.</p> <p>Forskrift om Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, jf. FOR-1995-09-20-4146.</p>

4. FØLGENDE SØKNADSSKJEMAER MÅ FYLLES UT:	
<input type="checkbox"/> Søknad om tiltak uten	<p>Merknader:</p>

<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>ansvarsrett, pbl § 20-2</p> <p>Søknad om tillatelse til tiltak, pbl § 20-1</p> <p>Opplysninger om tiltakets ytre rammer</p> <p>Søknad om igangsettingstillatelse (ved totrinns-søknad)</p> <p>Søknad om endring av gitt tillatelse eller godkjenning</p> <p>Søknad om tillatelse til våtrom i eksisterende bygning</p> <p>Søknad om ansvarsrett</p> <p>Vedlegg til søknad om ansvarsrett (når det ikke foreligger sentral godkjenning)</p> <p>Gjennomføringsplan</p> <p>Gjenpart av nabovarsel</p> <p>Rekvisisjon av oppmålingsforretning</p>	<p>I samband med førespurnad om førehandskonferanse har tiltakshavar opplyst følgjande om det planlagde tiltaket, jf. e-post til kommunen dagsett 23.1.2015:</p> <p><i>«Har litt planer angående vårt bygg her i Frekhaug Senter. Oppgradering og ombygging av Kiwibygget. Siden jeg ikke er "dreven i gamet" ønsker jeg en forhåndskonferanse med byggteknisk evt planavdeling for å kartlegge mine muligheter i forhold til reguleringsplaner etc.»</i></p> <p>Under førehandskonferansen opplyste tiltakshavar at han i utgangspunktet ønsker å oppføre eit kombinert nærings- og bustadbygg over tre etasjar. Han presenterte dertil eit prosjekteringsgrunnlag som legg opp til daglegvarehandel/ forretning i første etasje og til saman 20 bueiningar fordelt på andre og tredje etasje. Dei førebelse teikningane viser at det planlagde tiltaket får ein mønehøgde på om lag 15,9m.</p> <p>På den føresetnad at dagens byggjegrunn er på om lag kote +37moh., vert det planlagte tiltaket om lag 6m høgare enn kva gjeldande plan opner for. (Etter kva administrasjonen kjenner til ligg det p.t. ikkje føre nærmare berekning av samla utnytingsgrad som følgje av det planlagde tiltaket.)</p> <p>På bakgrunn av opplysningane frå tiltakshavar, opplyste underteikna sakshandsamar at tiltaket er søknadspiktig med ansvarsrettar, jf. pbl. § 20-1. Etter ei førebels vurdering legg administrasjonen vidare til grunn at tiltaket er i samsvar med gjeldande sentrumsformål, men at planlagd byggjehøgde er i strid med planen si fastsette byggjehøgde på maks. kote +47moh. og difor avhengig av enten dispensasjon eller planendring.</p> <p>Ettersom det planlagde tiltaket synast å legge opp til ei betydelig høgare bruksintensitet enn kva som følgjer av rammene for dagens plan– ved at det vert bygd ein etasje meir enn kva som naudsynleg følgjer av fastsett maksimal byggjehøgde – finn administrasjonen etter ei førebels vurdering at det ikkje er lagt til rette for å handsame det planlagde tiltaket gjennom ein søknad om dispensasjon frå planen si fastsette byggjehøgde, men at det i staden bør fremjast et forslag om planendring, eventuelt detaljplan for byggeområde S10.</p> <p>Under førehandskonferansen vart det i denne samanheng påpeika at særleg tilhøva til parkeringsdekning og leike- og grøntareal for 20 nye bueiningar truleg bør vurderast og planleggjast i eit noko større og meir heilskapleg perspektiv enn kva som er mogleg gjennom dispensasjonshandsaming. Det vart vidare vist til at gjeldande planføresegner m.a. inneheld generelle krav til minimum felles uteareal pr. bueining, sjå planføresegn 3.3.5. Alle bueiningar skal i tillegg ha tilgjenge til fellesareal som er skjerma for støy, jf. planføresegn pkt. 1.6.</p> <p>Med omsyn til parkering følgjer det av planføresegnene at</p>
---	--	---

	<p>planen sine krav til parkeringsdekning ikkje gjeld for byggjeområde S10. Dette føreset likevel at utbygging av S10 skjer innanfor dei rammar som elles følgjer av områdeplanen. Ved ei meir omfattande utbygging enn kva gjeldande plan i utgangspunktet legg opp til, bør det difor òg takast omsyn til kva parkeringsbehov som vil gjere seg gjeldande, og korleis dette bør løysast. Også dette er eit omstende som bør avklarast gjennom ein reguleringsprosess, og ikkje gjennom ein isolert dispensasjonshandsaming. Sistnemnde synast òg å følgje av pbl. § 12-1 tredje ledd (tiltak som utløyser krav om område- eller detaljplan).</p>
--	--

<b>5. ØVRIG KRAV TIL DOKUMENTASJON:</b>	
Følgende dokumentasjon skal følge søknad om tillatelse til tiltak	
<input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsplan 1:1000 <input checked="" type="checkbox"/> Fagmessig utført tegningsmateriale (plan-, snitt- og fasadetegninger) <input type="checkbox"/> Ivaretagelse av dokumentasjonskrav i reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/> Terrengprofiler <input type="checkbox"/> Fotodokumentasjon <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Krav om tilknytning til fjernvarme <input checked="" type="checkbox"/> Krav om uavhengig kontroll av: <input checked="" type="checkbox"/> Avfallsplan / miljøsaneringsbeskrivelse <input checked="" type="checkbox"/> Dokumentasjon av eiendomsforhold, heftelser og hjemmelsforhold	<p>Merknader:</p> <p>Om krav til uavhengig kontroll vert det vist til Saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 14-2, ettersom krava til slik kontroll dels er avhengig av kva tiltaksklasse dei ulike oppgåvene og fagområda i tiltaket fell inn under. Det vert uansett stilt krav om uavhengig kontroll av bustadeiningene si lufttettleik og av fuktsikring til våtrom.</p> <p>Krav til avfallsplan vil vere avhengig av om det er tale om å rive heile eller delar av eksisterande bygning på gbnr. 23/135.</p> <p>Eventuelle krav til dokumentasjon på privatrettslege rettar tilknytt teknisk infrastruktur vil vere avhengig av korleis dette vert løyst gjennom planlegging eller den etterfølgjande søknaden om byggjeløyve.</p> <p>Næringsdelen av tiltaket skal godkjennast av Arbeidstilsynet.</p> <p>I samband med planprosessen må det avklarast om tiltaket krev ytterlegare uttale eller godkjenning frå Statens vegvesen.</p>

<input checked="" type="checkbox"/>	Dokumentasjon av lovlig atkomst til offentlig veg	
<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	Uttalelse / samtykke fra:	
	<input checked="" type="checkbox"/> Arbeidstilsynet	
	<input type="checkbox"/> Fylkesmannen i Telemark	
	<input type="checkbox"/> Telemark Fylkeskommune	
	<input checked="" 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	<p>Merknader:</p> <p>Om reguleringsendring eller dispensasjon m.o.t. gjeldende byggjehøgde i reguleringsplanen vert det vist til gjennomgangen over.</p> <p>Den nærmare prosjekteringa av tiltaket vil avklare om det vert naudsynt med ytterlegare reguleringsendring eller dispensasjonar.</p>
<input type="checkbox"/>	Tiltaket synes å være i overensstemmelse med lov, forskrift og vedtekt, og således ikke avhengig av dispensasjon	
<input checked="" type="checkbox"/>	Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra:	
	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven	

<input type="checkbox"/> Byggeforskrifter <input type="checkbox"/> Kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Annet regelverk	
--	--

7. GJELDENDE OFFENTLIGE GODKJENNELSER FOR EIENDOMMEN:	
<input checked="" type="checkbox"/> Tidligere gitte tillatelser <input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse <input checked="" type="checkbox"/> Ferdigattest <input type="checkbox"/> Pålegg / mangler	Merknader:  Etter kva administrasjonen kjenner til er dagens bygning ferdigattestert og godkjent tatt i bruk til daglegvarehandel, men dette er p.t. ikkje undersøkt.

8. ANDRE MERKNADER:
Byggesaksavdelinga rådde til at tiltakshavar kontaktar kommunen si planavdeling for nærmare informasjon og rettleiing om prosess for reguleringsendring eller detaljplan.

9. VIDERE PROSESS:	
<input checked="" type="checkbox"/> Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven  Antatt saksbehandlingstid etter komplett søknad er mottatt:	Merknader:  Gebyr pålydande kr. 3 000,- for halde førehandskonferanse vert ettersendt, jf. Gebyrregulativ (2015) pkt. 10.1.1.  Etter avtale vert referatet frå førehandskonferansen av 5.2.2015 med dette ettersendt. Dersom tiltakshavar har merknadar til referatet må vedkommande kontakte underteikna sakshandsamar. Dersom kommunen ikkje hører noko innen ei veke, legg administrasjonen dette referatet til grunn som omforent av tiltakshavar og kommunen.

**Det gjøres oppmerksom på at verken forhåndskonferansen eller referatet fra denne 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.**

Frekhaug, 5.2.2015

Sted, dato .....

Bjarte Buanes

Saksbehandler .....

Gisle Skauge

Tiltakshaver / ansvarlig søker: .....