

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 15/1820
Møtedato:	8.7.2015
Beskrivelse av tiltak:	<p>Ombygging av og påbygg til eksisterende bolig på gbnr 1/231 på Flatøy i Meland kommune.</p> <p>Tiltakshavar ønsker å utvide boligen og gi den et meir moderne formspråk/uttrykk. Samtidig ønsker tiltakshaver å beholde utearealet slik det er i dag. Forslaget som ønskes gjennomgått innebærer derfor at eksisterende tak fjernes til fordel for en ekstra etasje. Tiltaket inneber hovudombygging av bustaden.</p>
Deltakere fra tiltakshaver:	Tiltakshaver Truls Vågstøl og Silje Bjørkheim og arkitekt Pål-

	Jøran Carlsen og arkitekt Mathew McClurg
Deltakere fra kommunen:	Tore Johan Erstad og Bjarte Buanes

1. EIENDOMMEN OMFATTES AV FØLGENDE PLANER:		
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanens arealdel	<p>Merknader:</p> <p>Eigedomen gbnr 1/231 er i kommuneplanen sin arealdel vedteke 17.6.2015 avsett til noverande byggjeområde for bustad.</p> <p>Gjennom <i>Reguleringsplan for Flatøy sør/aust</i> (arealplanid 125619971015) er eigedomen regulert til bustadføremål, område B5.</p> <p>Eigedommen er vidare omfatta av <i>Bebyggelsesplan for Flatøy sør-aust</i> (arealplanid 125619971016). Arealplankartet viser omriss av eksisterande einebustad på eigedomen. Denne planen stettar detaljplankravet i føresegnene § 2 bokstav (a). Bebyggelsesplanen har ikkje eigne føresegner, men viser til føresegnene til reguleringsplanen for Flatøy sør-aust.</p>
<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan	
<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsplan	
<input type="checkbox"/>	Andre planer	

2. PÅGÅENDE PLANARBEID:		
X	<p>Det pågår ikke planarbeid på eiendommen / i området</p> <p>Det pågår følgende planarbeid på eiendommen / i området</p>	<p>Merknader:</p> <p>Ny KPA gjeld for eigedomen, men denne viderefører reguleringsplanen</p>

3. TILTAKET BERØRES AV RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER - RPR:		
<input type="checkbox"/>	for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen	<p>Merknader:</p> <p>Ingen</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:

	Søknad om tiltak uten ansvarsrett, pbl § 20-2	Merknader: Etter klarlegging i møte vart det frå tiltakshavarsida opplyst at ein ville gå vegen om å først søke dispensasjon frå reguleringsplanen sine føresegner § 3 a og b, som gjeld høvesvis maksimal etasjeantall på 2 og gesimshøgde på 6,5.
X	Søknad om tillatelse til tiltak, pbl § 20-1	
X	Opplysninger om tiltakets ytre rammer	Administrasjonen orienterte om vilkår og saksgong for dispensasjon, jf pbl kap 19. Avklaring av eventuelle nabomerknader og arkitektfagleg vurdering av strøkskarakteren i området opp mot planlagt tiltak, vart fremheva som viktig å få klarlagt. Det vart opplyst at søknad om dispensasjon ville innebere eit gebyr på kr 6 000 i ei slik sak, jf gebyrregulativet pkt 9.1.5. Kommunen tek berre eit gebyr sjølv om det vert gitt dispensasjon frå fleire føresegn.
	Søknad om igangsetjingstillatelse (ved totrinns-søknad)	
<input type="checkbox"/>	Søknad om endring av gitt tillatelse eller godkjenning	Dersom dispensasjon vert gitt må tiltaket omsøkast med komplett søknad med ansvarsrettar, jf pbl § 20-1, jf SAK10 § 5-4. For tiltak på eksisterande bygg gjeld pbl § 31-2 i høve til tekniske krav.
<input type="checkbox"/>	Søknad om tillatelse til våtrom i eksisterande bygning	
X	Søknad om ansvarsrett	I etterkant av førehandskonferanse opplyste Arkitekt Carlsen at tiltakshaver ser for seg oppgradring til gjeldande TEK10 av hovudplan og ny 2. etasje, men ikkje av kjellar. I høve til oppgradring av kjellar vil ein søke fritak frå krava i TEK10 i medhald av pbl § 31-2, fjerde ledd, fordi kostnadene med dette vil vere uforholdsmessig høge. Administrasjonen hadde ikkje merknader til dette, og gjorde merksam på eksempelsamling frå NKF knytt til tiltak på eksisterande byggverk, som kommunen forsøker å innrette vår fritaktspraksis i samsvar med. Vidare vart det opplyst at kommunen har ein fornuftig tilnærming/praksis knytt til fritak, så lenge det er skildra godt at bygget har eit forsvarleg sikkerheitsnivå i høve til tekniske krav.
<input type="checkbox"/>	Vedlegg til søknad om ansvarsrett (når det ikke foreligger sentral godkjenning)	
X	Gjennomføringsplan	
<input checked="" type="checkbox"/>	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	Dokumentasjonskrava vart ikkje detaljert gjennomgått under førehandskonferansen.
<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	

6. BEHOV FOR PLANENDRING / DISPENSASJONER:

		Merknader:
X	Tiltaket synes å være i overensstemmelse med overordnet plan	Skildra tiltak vil ha trong for dispensasjon frå reguleringsplanen sine føresegnar § 3 a og b, som gjeld høvesvis maksimal etasjeantall på 2 og gesimshøgde på 6,5. Administrasjonen gjorde særskilt merksam på krava til utforming i reguleringsføresegnene § 2 c, som har krav til god arkitektonisk utforming for «bygningar innan same byggjefelt». Kommunen oppfatter at denne føresegna tek sikte på om lag det same som plan- og bygningslova § 29-2, som har krav om gode visuelle kvalitetar i forhold til eit tiltak sitt «bygde og naturlige omgivelser og plassering». Administrasjonen kunne ikkje uttømmende vurderer kor vidt planlagt bygg vil bryte med strøkskarakteren eller ikkje innanfor rammene av ein førehandskonferanse. Administrasjonen opplyste at ein godt begrunna dispensasjønknad med arkitetfagleg vurdering av desse høve vil vere moment kommunen har må vurdere og vekte.
<input type="checkbox"/>	Tiltaket synes å være i overensstemmelse med lov, forskrift og vedtekt, og således ikke avhengig av dispensasjon	
X	Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven <input type="checkbox"/> Byggeforskrifter <input type="checkbox"/> Kommuneplan X Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Annet regelverk 	

7. VIDERE PROSESS:

		Merknader:
<input checked="" type="checkbox"/>	Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven Antatt saksbehandlingstid etter komplett søknad er mottatt:	

--	--	--

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.

Etter avtale vert referatet sendt arkitekt Pål-Jøran Carlsen pr epost, som innan 14 dagar kjem med merknader til referatet. Dersom det ikkje kjem merknader vert referatet å sjå på som omforeint etter 14 dagar.

Sted, dato:Rådhuset/9-7-2015.....

Saksbehandler/Referent:.....Tore Johan Erstad.....