

## 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>	<b>ArkivsakID 15/3221</b>
<b>Møtedato:</b>	<b>10.11.2015</b>
<b>Beskrivelse av tiltak:</b>	<b>Oppføring av enebolig og dobbeltgarasje</b>
<b>Deltakere fra tiltakshaver:</b>	<b>Tone Flytli, Knut Henanger, Helge Henanger, Pål Kårbø</b>
<b>Deltakere fra kommunen:</b>	<b>Tore Johan Erstad, Bjarte Buanes</b>

### **1. EIENDOMMEN OMFATTES AV FØLGENDE PLANER:**

<input type="checkbox"/>	Kommuneplanens arealdel	Gbnr. 22/253 er omfattet av Reguleringsplan for Mjåtveitmarka, jf. arealplanID 1256 2006 0002.
<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan	Eiendommen er 945,9m <sup>2</sup> stor. Av dette ligger 751m <sup>2</sup> i område avsatt til frittliggende småhusbebyggelse innenfor planområde B22-fs, mens 195m <sup>2</sup> tilhører parkbelte P2.
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Reguleringsplan</b>	
<input type="checkbox"/>	Andre planer	Om den nærmere reguleringen av aktuelt planområdet vises det til tilhørende planbestemmelser.

2. PÅGÅENDE PLANARBEID:		
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Det pågår ikke planarbeid på eiendommen / i området</b>	Det pågår p.t. ikke planprosesser som omfatter denne eiendommen, men tiltakshaver har etter avholdt forhåndskonferanse vært i kontakt med kommunen for mulig endring av arealformål til bolig for den delen av eiendommen som i dag inngår i vegetasjonsbelte P2, jf. e-post med vedlegg fra Knut Henanger datert 14.12.2015.
<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	Intet å anmerke
<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. § 20-4	Løyve til boligoppføring skal omsøkes med tilhørende ansvarsretter, jf. pbl. §§ 20-2 og 20-3.
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Søknad om tillatelse til tiltak, pbl § 20-3</b>	Løyve til oppføring av frittstående garasje skal omsøkes særskilt, med mindre tiltaket er omfattet av ett av unntakene fra søknadsplikt i SAK10 § 4-1.
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Opplysninger om tiltakets ytre rammer</b>	Ved samlet søknad vil kommunen eventuelt dele saken og behandle søknadene om bolig- og garasjeoppføring særskilt.
<input type="checkbox"/>	Søknad om igangsettingstillatelse (ved totrinns-søknad)	Hvorvidt eventuelt søknadspliktig garasjeoppføring skal omsøkes med eller uten ansvarsretter vil bero på garasjens størrelse og høyde, jf. pbl. § 20-4 og SAK10 § 3-1.
<input type="checkbox"/>	Søknad om endring av gitt tillatelse eller godkjenning	
<input type="checkbox"/>	Søknad om tillatelse til våtrom i eksisterende bygning	
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Søknad om ansvarsrett</b>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Vedlegg til søknad om ansvarsrett (når det ikke foreligger sentral godkjenning)	
<input checked="" type="checkbox"/>	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"/>	<b>Situasjonsplan 1:1000</b>	Administrasjonen gjør oppmerksom på at tillatt tomteutnyttelse (35%-BRA) skal beregnes på grunnlag av den delen av eiendommen som er avsatt til utbygging (p.t. 751m <sup>2</sup> ).
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Fagmessig utført tegningsmateriale (plan-, snitt- og fasadetegninger)</b>	
<input type="checkbox"/>	<b>Ivaretagelse av dokumentasjonskrav i reguleringsplan</b>	Om krav til vegetasjonsskjerm for den del av eiendommen som er avsatt til grøntstruktur viser administrasjonen til planbestemmelse 6.1. Byggetiltak på denne delen av eiendommen vil altså være avhengig av reguleringsendring eller dispensasjon fra arealformål («Spesialområde – parkbelte i industristrøk»). Byggegrense fastsatt gjennom pbl. 29-4 (4m) vil på sin side gjelde med utgangspunkt i nabogrense og ikke formålsgrense.
<input checked="" type="checkbox"/>	Terrengprofiler	
<input type="checkbox"/>	Fotodokumentasjon	På bakgrunn av gjeldende plangrunnlag er det ikke påregnelig at kommunen vil forestå ekspropriasjon av areal avsatt til vegetasjonsskjerm, jf. spørsmål om dette i e-post fra Tone Flytlie av 23.10.2015.
<input type="checkbox"/>	Ivaretagelse av krav til universell utforming	
<input type="checkbox"/>	Grunnundersøkelser	Ansvarlig søker opplyser at veitilkomst skal skje via eksisterende vei fra nord (V4_1). Situasjonsplanen må dertil vise vegtrasé, mens det ved tegning/profil må dokumenteres at nødvendig fjellskjæring tilfredsstiller hhv. lovens og planens krav til utforming og visuelle kvaliteter, se særlig pbl. §§ 29-2 jf. 30-4 og planbestemmelse 1.4 (« <i>terrenghandsaming</i> »).
<input type="checkbox"/>	Dokumentasjon i forhold til flomutsatt område	
<input type="checkbox"/>	Dokumentasjon i forhold til skredutsatte områder	Rett til å føre teknisk infrastruktur (VVA) over annens grunn skal dokumenteres, jf. pbl. §§ 27-1 – 27-4.
<input type="checkbox"/>	Støy	
<input type="checkbox"/>	Krav om tilknytning til fjernvarme	Reguleringsbestemmelse 1.3 stiller som rekkefølgekrav for utbygging at det foreligger utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og kommunen om teknisk infrastruktur, utbyggingstakt mv. Slik avtale er p.t. ikke inngått med den aktuelle tiltakshaver, men administrasjonen vurderer at disse spørsmålene allerede er tilstrekkelig avklart gjennom allerede inngått utbyggingsavtale mellom kommunen og hovedutbyggeren i planområdet.
<input type="checkbox"/>	Krav om uavhengig kontroll av:	
<input type="checkbox"/>	Avfallsplan / miljøsaneringsbeskrivelse	På bakgrunn av plan- og fasadetegninger og øvrige opplysninger presentert under forhåndskonferanse har kommunen p.t. ikke anmerkninger til tiltakets planlagte utforming og visuelle kvaliteter. Administrasjonen gjør likevel for god ordens skyld oppmerksom på at kommunens endelige vurdering av tiltaket først skjer når komplett søknad foreligger.
<input type="checkbox"/>	Dokumentasjon av eiendomsforhold, heftelser og hjemmelsforhold	
<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 type="checkbox"/> Uttalelse / samtykke fra: <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Arbeidstilsynet</li> <li><input type="checkbox"/> Fylkesmannen i Telemark</li> <li><input type="checkbox"/> Telemark Fylkeskommune</li> <li><input type="checkbox"/> Statens Vegvesen</li> <li><input type="checkbox"/> Jernbaneverket</li> <li><input type="checkbox"/> Havnemyndighet</li> <li><input type="checkbox"/> Landbruksmyndighet</li> <li><input type="checkbox"/> Andre</li> <li><input type="checkbox"/> Andre</li> <li><input type="checkbox"/> Andre</li> <li><input type="checkbox"/> Andre</li> </ul>	
--	---	--

<b>6. BEHOV FOR PLANENDRING / DISPENSASJONER:</b>		
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Tiltaket synes å være i overensstemmelse med overordnet plan</b>	Mht. arealformål vises det til det som er sagt over om forbud mot byggetiltak innenfor spesialområde P2.
<input checked="" 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: <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven</li> <li><input type="checkbox"/> Byggeforskrifter</li> <li><input type="checkbox"/> Kommuneplan</li> <li><input type="checkbox"/> Reguleringsplan</li> <li><input type="checkbox"/> Annet regelverk</li> </ul>	

<b>7. GJELDENE OFFENTLIGE GODKJENNELSER FOR EIENDOMMEN:</b>
---

<input type="checkbox"/>	Tidligere gitte tillatelser	Intet å anmerke.
<input type="checkbox"/>	Midlertidig brukstillatelse	
<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	
<input type="checkbox"/>	Pålegg / mangler	

#### 8. ANDRE MERKNADER:

--

#### 9. VIDERE PROSESS:

<input checked="" type="checkbox"/>	<p><b>Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven</b></p> <p>Antatt saksbehandlingstid etter komplett søknad er mottatt:</p>	<p>Ved komplett søknad om byggeløyve kan det ut fra dagens saksmengde i kommunen påregnes en saksbehandlingstid på inntil 3-6 uker. Om lovens fastsatte frister vises det til pbl. § 27-1.</p>
-------------------------------------	--	--

**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, 16.12.2015

Meland kommune

Bjarte Buanes  
Juridisk rådgiver - byggesak