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 15/3211
Møtedato:	12.1.2016
Beskrivelse av tiltak:	GBNR 5/193, tilbygg til fritidsbustad, samt oppføring av frittståande garasje med med sportsbod mot øst på ca 48 m². Bygget vart opphavleg bygd i 1860 og er i ettertid flytta til gbnr 5/193. Det vart drøfta ulike alternative tiltak etter innspel frå tiltakshavar i møtet. I forkant var det skissert tilbygg til fritidsbustad med storleik på om lag 73 m² BRA (totalt samla areal ca 103 m².
Deltakere fra tiltakshaver:	

	Siri og Ane Bysheim, Helge F Samuelsen (arkitekt
Deltakere fra kommunen:	Bjarte Buanes og Tore Johan Erstad (referent). Eirik Utne frå tenesteområde kultur var med mot slutten av konferansen for å gi innspel i høve til kultur- og verneomsyn i saka.

1. EIENDOMMEN OMFATTES AV FØLGENDE PLANER:		
☒	Kommuneplanens arealdel	Merknader: Gbnr 5/34 er gjennom kommuneplanen sin arealdel med føresegner gitt status som LNF-spreidd fritidsbustad, jf tabell 9.2. Bygging til bruk som fritidsbustad er tillate i samsvar med føresegn 3.2.2 til KPA, mellom anna tilbygg/påbygg inntil 100 m², men tilbygget vil innebere bruksendring dersom krava til sjølvstendig bueining er oppfylt. Slikt tilbygg vil krevje dispensasjon frå arealformålet i KPA. Vidare vart det opplyst at det av førsegn 1.6.14 til KPA gjeld krav til maksimal storleik på fritidsbustader i kommunen på 120 m², slik at føresegn 3.2.2 må lesast med denne reservasjon. I tillegg gjeld krav om maksimal BYA på 20 %. Tilbygg som inneber samla storleik/utnytting vil krevje dispensasjon frå kommuneplanen.
☐	Kommunedelplan	
	Reguleringsplan	
☐	Andre planer	

2. PÅGÅENDE PLANARBEID:		
☐	Det pågår ikke planarbeid på eiendommen / i området	Merknader: Det vart opplyst at dersom utbygging av fleire einingar, endring til bustadformål e.l tilseier det, kan det vurderast utarbeiding av privat reguleringsplan for området. Kontakt med kommunen sin planavdeling for nærare rettleiing og avklaringar.
	Det pågår følgende planarbeid på eiendommen / i området	

3. TILTAKET BERØRES AV RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER - RPR:		
☐	for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen	Merknader: Ved tiltak på eigedomen må det vurderast om det inneber trong for løyve til utvida bruk av avkjørsel frå kommunal veg, som det ligg til kommunen å gi/vurdere etter søknad frå tiltakshavar, jf veglova § 40, 2. ledd. Tilbygg som skildra i innsendt materiale av tiltakshavar – inneber truleg etablering av ny bueining – og vil innebere utvida bruk av eksisterande avkjørsel. Tiltaket vil då krevje løyve frå kommunen, jf veglova § 40, 2. ledd. Vidare vart det orientert om veglova si byggjegrense på 15 meter frå vegmidte til kommunal veg. Oppføring av garasje
☐	for vernede vassdrag	
☐	for samordnet areal- og transportplanlegging	
☐	for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	

		må avklarast i høve til dette før oppføring.

4. FØLGENDE SØKNADSSKJEMAER MÅ FYLLES UT:		
	Søknad om tiltak uten ansvarsrett, pbl § 20-2	Merknader: Tiltaket vil vere søknadspliktig med ansvarsrettar, jf pbl 20-3, jf pbl § 20-2 bokstav a. Krav til dokumentasjon følgjer av SAK10 § 5-4 (komplett søknad).
☐	Søknad om tillatelse til tiltak, pbl § 20-1	
X	Opplysninger om tiltakets ytre rammer	
☐	Søknad om igangsettingstillatelse (ved totrinns-søknad)	
☐	Søknad om endring av gitt tillatelse eller godkjenning	
☐	Søknad om tillatelse til våtrom i eksisterende bygning	
X	Søknad om ansvarsrett	
☐	Vedlegg til søknad om ansvarsrett (når det ikke foreligger sentral godkjenning)	
X	Gjennomføringsplan	
X	Gjenpart av nabovarsel	
☐	Rekvisisjon av oppmålingsforretning	

5. ØVRIG KRAV TIL DOKUMENTASJON:		
Følgende dokumentasjon skal følge søknad om tillatelse til tiltak		
☒	Situasjonsplan 1:1000	Kommunen gjorde særskild merksam på pbl § 31-1, som inneheld krav om at kommunen ved endring av eksisterande byggverk skal «…se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart».
☒	Fagmessig utført tegningsmateriale (plan-, snitt- og fasadetegninger)	
☐	Ivaretakelse av dokumentasjonskrav i reguleringsplan	Forslag nemnd i møtet frå tiltakshavar om tilbygg/påbygg til eksisterande hytte som inneber innebygging av eksisterande bygg vart drøfta. Administrasjonen opplyste at tilhøvet til verneomsyn og pbl § 31-1 vert ein del av byggesakshandsaminga og må vurderast når det ligg føre konkrete illustrasjonar og teikningar som viser utforming.
☐	Terrengprofiler	
☐	Fotodokumentasjon	

☐	Ivaretakelse av krav til universell utforming	
☐	Grunnundersøkelser	
☐	Dokumentasjon i forhold til flomutsatt område	
☐	Dokumentasjon i forhold til skredutsatte områder	
☐	Støy	
☐	Krav om tilknytning til fjernvarme	
☐	Krav om uavhengig kontroll av:	
☐	Avfallsplan / miljøsaneringsbeskrivelse	
☐	Dokumentasjon av eiendomsforhold, heftelser og hjemmelsforhold	
☐	Dokumentasjon av lovlig atkomst til offentlig veg	
☐	Dokumentasjon av tilgang til vann- og avløpsanlegg	
☐	Utslippstillatelse fra separat avløpsanlegg	
☐	Landskapsvern	
☐	Verneklasse i kulturminnevernplan	
☐	Skiltplan	
☐	Behov for utbyggingsavtale	
☐	Dokumentasjon i forhold til andre kommunale vedtekter / retningslinjer	
☐	Annen dokumentasjon nødvendig for saksbehandlingen	
☐	Uttalelse / samtykke fra: ☐	

6. BEHOV FOR PLANENDRING / DISPENSASJONER:		
☐ ☐ ☐	Tiltaket synes å være i overensstemmelse med overordnet plan Tiltaket synes å være i overensstemmelse med lov, forskrift og vedtekt, og således ikke avhengig av dispensasjon Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra: ☐ Plan- og bygningsloven ☐ Byggeforskrifter ☐ Kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Annet regelverk	Merknader: Gbnr 5/34 er gjennom kommuneplanen sin arealdel med føresegner gitt status som LNF-spreidd fritidsbustad, jf tabell 9.2. Bygging til bruk som fritidsbustad er tillate i samsvar med føresegn 3.2.2 til KPA, mellom anna tilbygg/påbygg inntil 100 m², men tilbygget vil innebere brukseindring dersom krava til sjølvstendig bueining er oppfylt. Slikt tilbygg vil krevje dispensasjon frå arealformålet i KPA. Vidare vart det opplyst at det av førsegn 1.6.14 til KPA gjeld krav til maksimal storleik på fritidsbustader i kommunen på 120 m², slik at føresegn 3.2.2 må lesast med denne reservasjon. I tillegg gjeld krav om maksimal BYA på 20 %. Tilbygg som inneber samla storleik/utnytting vil krevje dispensasjon frå kommuneplanen. Oppføring av garasje vil ikkje vere i strid med arealformålet dersom storleik, høgde og plassering er i samsvar med pbl § 20-4 (ikkje søknadspliktig). Om tilhøvet til veglova vert det vist til punkt 3 ovanfor.

7. GJELDENDE OFFENTLIGE GODKJENNELSER FOR EIENDOMMEN:		
☐ ☐ ☐ ☐	Tidligere gitte tillatelser Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest Pålegg / mangler	Merknader:

8. ANDRE MERKNADER:

9. VIDERE PROSESS:		
☒	Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven Antatt saksbehandlingstid etter komplett søknad er mottatt:	Merknader: Gjennomgangen i møtet avdekka at det på ulike punkt kan bli naudsynt med dispensasjon frå gjeldande kommuneplan, til dømes storleik på tilbygg, bruksendring til bustad eller auke i tal på bueiningar som fritidsbustad. Generelt uttrykte administrasjonen at ingen har rettskrav på å få dispensasjon og at vurderinga må gjerast konkret etter gjeldande vilkår og krav til sakshandsaming, jf pbl kap 19. Utgangspunktet er at dispensasjonssøknader skal sendast på høyring og handsamast politisk dersom det vert gitt dispensasjon.

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.

13.1.2016
Sted, dato ....

Tore Johan Erstad
Saksbehandler ....

Under møtet opplyste administrasjonen at referat frå førehandskonferansen vert sendt tiltakshavar for gjennomlesning og eventuelle merknader innan 7 dager. Etter det legg administrasjonen til grunn at partane er samd om innhaldet i referatet.