

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:	- Sak 14/1790
Møtedato:	- Skriftlig behandling av 14.5.2014, jf. avtale.
Beskrivelse av tiltak:	- Planlagt oppføring av bolig med integrert garasje/carport - Riving av eldre uthus/steinhus med tørrmur
Deltakere fra tiltakshaver:	- Skriftlig korrespondanse med Majo Eiendom AS v/ Simon Heggland
Deltakere fra kommunen:	- Skriftlig korrespondanse med byggesaksavdelingen v/ Bjarte Buanes - Befaring 14.5.2014 med planavdelingen v/ Hans Kristian Dolmen og byggesaksavdelingen v/ Bjarte Buanes

1. EIENDOMMEN OMFATTES AV FØLGENDE PLANER:

<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanens arealdel	Merknader: - Kommuneplanens arealdel (KPA): Boligformål med tilhørende veianlegg og friområde. - Reguleringsplan for Frekhaug aust: Frittliggende enebolig med tilhørende veianlegg og friområde. Det er gitt
<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan	
<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsplan	

<input type="checkbox"/>	Andre planer	nærmere regler om byggetiltak gjennom planbestemmelsene, jf. arealplanID 125619930624
--------------------------	--------------	---

2. PÅGÅENDE PLANARBEID:

<input type="checkbox"/>	Det pågår ikke planarbeid på eiendommen / i området	Merknader: - Rullering av KPA
<input checked="" 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	Merknader: - Tiltaket ligger utenfor 100-metersbeltet mot sjø.
<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	Merknader:
<input checked="" type="checkbox"/>	Søknad om tillatelse til tiltak, pbl § 20-1	
<input checked="" type="checkbox"/>	Opplysninger om tiltakets ytre rammer	
<input type="checkbox"/>	Søknad om igangsettingstillatelse (ved totrinns-søknad)	
<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"/>	Søknad om ansvarsrett	
<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

		Merknader:
<input checked="" type="checkbox"/>	Situasjonsplan 1:1000	<ul style="list-style-type: none"> - Krav om uavhengig kontroll av boligens lufttetthet og fuktsikring av våtrom, jf. SAK10 § 14-2. - I gjeldende reguleringsplan er den omsøkte parsellen registrert med ett eksisterende byggverk (et eldre, SEFRAK-registrert uthus/steinhus). Innen byggesaksavdelingen tar stilling til en søknad om riving av denne bygningen – herunder eventuelt håndtering av steinmur – må det innhentes en uttalelse fra kommunens kulturavdeling v/ Eirik Utne (e-post: Eirik.Utne@meland.kommune.no). Av hensyn til sakens framdrift vil kommuneadministrasjonen anbefale at slik uttalelse innhentes av søker eller tiltakshaver før innsendelse av søknad om byggetiltak. Byggesaksavdelingen vil like fullt henstille til tiltakshaver å allerede nå vurdere om bygningen kan bevares og prosjekteres som en del av utbyggingen, saml. bestemmelsen om tiltak på eksisterende byggverk (herunder riving) i pbl. § 31-1.
<input checked="" type="checkbox"/>	Fagmessig utført tegningsmateriale (plan-, snitt- og fasadetegninger)	
<input checked="" type="checkbox"/>	Ivaretagelse av dokumentasjonskrav i reguleringsplan	
<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	Krav om uavhengig kontroll av:	
<input type="checkbox"/>	Avfallsplan / miljøsaneringsbeskrivelse	
<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 checked="" type="checkbox"/>	Uttalelse / samtykke fra:	
	<input type="checkbox"/> Arbeidstilsynet	
	<input type="checkbox"/> Fylkesmannen i Telemark	
	<input type="checkbox"/> Telemark Fylkeskommune	
	<input type="checkbox"/> Statens Vegvesen	
	<input type="checkbox"/> Jernbaneverket	
	<input type="checkbox"/> Havnemyndighet	
	<input type="checkbox"/> Landbruksmyndighet	
	<input checked="" 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> <ul style="list-style-type: none"> - Bestemmelsene § 3 bokstav a og b til Reguleringsplan for Frekhaug aust lyder slik («Område for frittliggjande bustadhus»): <ul style="list-style-type: none"> a) <i>Frittliggjande bustadhus skal oppførast i 1 høgde.</i> b) <i>Gesimshøgda – som vert måla frå terreng til skjæringa mellom takflate og veggflate – må ikkje vera større enn 4 m for 1-etasjes hus.</i> - <i>Den planlagte boligen vil være i strid med §3 i reguleringsbestemmelsene og er følgelig avhengig av dispensasjon fra planbestemmelsene. Slik dispensasjon må omsøkes og nabovarsles, enten særskilt eller sammen med søknad om byggeløyve.</i>
<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 type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Annet regelverk	<p>- Den planlagte garasjen vil komme i konflikt med regulert, offentlig kjørevei, jf. plankartet. Den omsøkte plasseringen av garasjen er følgelig avhengig av dispensasjon fra plankartet.</p>

7. GJELDENE OFFENTLIGE GODKJENNELSER FOR EIENDOMMEN:		
	<input type="checkbox"/> Tidligere gitte tillatelser <input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse <input type="checkbox"/> Ferdigattest <input type="checkbox"/> Pålegg / mangler	Merknader:

8. ANDRE MERKNADER:	
<ul style="list-style-type: none"> - Eiken som står i parsellens nordlige grense mot gbnr. 23/4 (avsatt i planen som friområde) skal bevares. Kommunen vil for øvrig henstille til tiltakshaver å bevare andre, større eiketrær på eiendommen. - Utover det som er sagt over om etasjetall/høyde, eksisterende uthus, bestående eiketrær og plassering av garasje har administrasjonen p.t. – etter en foreløpig vurdering – ingen merknader til den planlagte byggestilen, det arkitektoniske uttrykket eller utformingen for øvrig. 	

9. VIDERE PROSESS:		
	<input type="checkbox"/> Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven Antatt saksbehandlingstid etter komplett søknad er mottatt:	Merknader: <ul style="list-style-type: none"> - Det gjelder ingen særskilt frist for kommunens behandling av eventuell søknad om dispensasjon. Erfaringsmessig tar slik behandling normalt inntil 12 uker. For søknad om byggeløyve gjelder fristene i pbl. § 21-7.

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.

Frekhaug, 14.5.2014

Saksbehandler: Bjarte Buanes