

I reguleringsplanveileder fra KMD hentes fra avsnitt om Oppstartsmøte, Referat fra oppstartsmøte og Politisk foreleggelse (s. 44-47):

«Kommuneplanens samfunns- og arealdel, og eventuell områderegulering, skal ligge til grunn for utarbeiding av private detaljreguleringsforslag, jf. plan- og bygningsloven § 12-3 tredje ledd. Dette gir forutsigbarhet for alle parter som er berørt av arealbruken og for planbehandlingen i kommunen. Planmyndighetens vurdering av planinitiativet vil derfor ta utgangspunkt i de overordnede strategiske rammene for planområdet slik de er angitt i kommuneplanens samfunns- og arealdel, kommunedelplan eller områderegulering. Forholdet til gjeldende reguleringer i planområdet, forståelsen av planbestemmelsene samt forholdet til tilgrensende reguleringsplaner, vil følgelig være et vanlig tema i oppstartsmøte. Dersom planforslaget ikke ser ut til å være i tråd med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, skal behovet for planrevisjon og ansvarsfordeling tas opp, jf. plan- og bygningsloven § 12–1.

Det er viktig at både kommunen og forslagsstiller er klar over at avvik fra overordnet plan bidrar til en rekke usikkerhetsmomenter som kan gjøre planleggingen mer komplisert, tidkrevende og risikofylt. Forslagsstiller må ha et bevisst forhold til hvorfor man foreslår å bryte med rammer gitt i overordnede planer. Dersom forslaget er i strid med overordnede planer og føringer, må avvikene begrunnes. Bakgrunnen for dette er at det ved avvik ikke foreligger overordnede avklaringer for planarbeidet, og at alle konflikter derfor i prinsippet kan medføre innsigelse. Dette medfører at kommunen må veie sin saksbehandlingsinnsats og ressursbruk opp mot planens nytte for kommunen, og forslagsstiller må vurdere å avvente utarbeiding eller revisjon av overordnet plan. Forslagsstiller risikerer i slike situasjoner å bruke ressurser på å utarbeide planforslag som blir nektet fremmet senere eller som møter innsigelse.

I alle tilfeller må begge parter regne med økt ressurs- og tidsbruk når et planforslag ikke er i samsvar med overordnet plan. En god gjennomgang av og begrunnelse for avvikene øker muligheten for at planinitiativet faktisk vil bli anbefalt videreført av kommunens administrasjon. Videre vil administrasjonen i større grad kunne konsentrere seg om de planfaglige vurderingene knyttet til planarbeidet, og sannsynligheten øker for at utredningsbehov blir avklart og fastsatt tidlig. Avvik fra overordnet plan kan også føre til ekstra utrednings- og analysearbeid etter at kommunen har mottatt planforslaget. I slike saker kan kommunen avtale en annen frist for kommunens behandling av planforslaget som står i rimelig forhold til det merarbeidet saken vil innebære, jf. § 7 annet ledd i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. (...)

Referatet fra oppstartsmøtet

Referatet er et sentralt dokument for å dokumentere hva som ble drøftet i oppstartsmøtet og resultatet av drøftelsene. Referatet skal redegjøre for de forutsetninger forslagsstiller og planmyndigheten er blitt enige om skal gjelde for det videre planarbeidet. Referatet skal også på en systematisk og mest mulig forpliktende måte angi hva som er partenes ansvar og oppgaver i det videre arbeidet. Dersom planforslaget fremstilles i overensstemmelse med det som fremgår av referatet, vil det også lette kommunens videre behandling av dette.

(...)

Referatet skal inneholde opplysninger om de temaene som ble drøftet i møtet, avklaringer og konklusjoner det ble enighet om, vesentlige punkter det er uenighet om og punkter som gjenstår å

avklare. Det skal redegjøres for vurderingen av punktene som er nevnt i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 2 andre ledd bokstav a til i. Kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt skal også fremgå av referatet, og om det er aktuelt å bringe planen inn for regionalt planforum. Referatet bør også så langt som mulig inneholde felles målformuleringer, tydelig ansvarsdeling, klare milepæler mv. og omtale behovet for dialog og løpende avklaringer mellom forslagsstiller og kommunen underveis i det videre planarbeidet.

Det er et siktemål at referatet skal legges til grunn for forslagsstillers og kommunens videre arbeid med planen. Det er følgelig viktig at man så langt mulig blir enige om det som er krevende vurderingstema og hvordan de skal løses. Brudd på de forutsetninger som fremgår av referatet vil kunne føre til at planarbeidet blir forsinket og samarbeidet vanskeliggjort.

En del av kommunens vurderinger som kommer til uttrykk i referatet fra oppstartsmøtet vil kunne ha en mer bindende karakter enn andre. Det vil kunne gjelde prosessledende beslutninger, og forståelsen av overordnede rammer som kommunen har fortolket og operasjonaliserer i forhold til det foreliggende prosjektet. Andre vil fremstå mer som råd, veiledning, og ønskemål som må anses som innspill til forslagsstillers videre arbeid med planen. På en del punkter vil det kunne være uenighet både om forståelsen av de overordnede rammene og de planfaglige rådene. Eventuell uenighet på vesentlige punkter skal fremgå av referatet fra oppstartsmøte. Kommunen bør si tydelig fra til forslagsstiller dersom den mener at elementer i forslagsstillers forslag neppe vil bli vedtatt i kommunestyret.

Et viktig punkt i oppstartsmøtet er å avklare om kommunen vil anbefale forslagsstiller å gå videre med planarbeidet eller om kommunen vil stoppe planinitiativet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd. Beslutningen om å stoppe planinitiativet er ikke et enkeltvedtak som kan påklages, men beslutningen skal være skriftlig. Dersom kommunen i oppstartsmøtet varsler at den vil stanse planarbeidet, skal det gis en kort begrunnelse for dette i referatet. Det fremgår av lovforarbeidene til plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd at det i prinsippet er samme lave terskel for kommunen til å stoppe et planinitiativ etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd som det er til å unnlate å fremme et planforslag etter plan- og bygningsloven § 12-11 andre ledd. Begge avgjørelsene beror på et fritt skjønn. Planinitiativ bør likevel ikke stoppes hvis det vil være mulig å gjøre justeringer i planarbeidet som gjør det sannsynlig at planen vil bli vedtatt.

Beslutning om å stoppe et privat planinitiativ skal tas så tidlig som mulig i oppstartfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Dersom kommunen ønsker et bedre grunnlag for beslutningen, f.eks. ved å ta planforslaget opp i regionalt planforum, skal det avtales en utsatt frist. Beslutning om å stoppe et planinitiativ kan ikke påklages, men forslagsstiller kan kreve spørsmålet forelagt kommunestyret til vurdering.

Politisk foreleggelse

Plan- og bygningsloven § 12- 8 første ledd og § 4 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven har nærmere regler om foreleggelse av uenighetspunkter for kommunestyret (eller et utvalg når myndigheten er delegert).

Hvis det er uenighet mellom forslagsstiller og kommunen på punkter som er av vesentlig betydning, f.eks. om forutsetninger for planarbeidet som har utredningsmessig eller kostnadsmessig betydning

for planprosessen eller innholdet i planforslaget, og som det er nødvendig å få avklart tidlig, skal forslagsstiller kunne kreve at uenighetspunktene blir forelagt et politisk utvalg eller kommunestyret til endelig avklaring. I lovforarbeidene er det forutsatt at uenighet av mer bagatellmessig art faller utenfor ordningen med foreleggelse. Uenighetspunktene bør således være av en viss betydning. Også administrasjonen i kommunen kan ta initiativ til slik foreleggelse hvis den mener det er påkrevd. Det bør fremgå av referatet når foreleggelse kan forventes å skje og hvilket organ (kommunestyret eller utvalg) det i tilfelle er tale om.

Kommunen skal sørge for at foreleggelsen skjer innen rimelig tid etter at kravet er fremsatt. Alle premisser og føringer som kommer fra den politiske behandlingen av referatet fra oppstartsmøtet vil i praksis være førende både for administrasjonen og forslagsstiller. Vedtaket fra den politiske behandlingen skal vedlegges referatet fra oppstartsmøtet og følge dette i all videre saksgang.»