

## OPPSTARTMØTE FØR UTARBEIDELSE AV REGULERINGSPLANER - KRAV TIL FORBEREDELSE

### Innledning

Før detaljreguleringer varsles skal det avholdes oppstartsmøter jfr. pbl §12-8

En bestilling av oppstartsmøte bør inneholde en foreløpig vurdering av områdets egnethet til formålet man planlegger for, gjennomført av planfaglig konsulent, jfr. krav om fagkyndighet i plan- og bygningslovens § 12-3 siste ledd.

### Formål med oppstartmøte

- Bidra til tidlig avklaring av hovedpunkt i planarbeidet.
- Raskere saksbehandling og bedre sluttresultat.
- Bedre service overfor forslagsstiller, gjennom tidlig fokus på aktuelle problemstillinger og aktuelt planmaterieil.

### Forslagsstillers forberedelser

- Fremskaffe følgende bakgrunnsmaterieil (pdf-format) for den konkrete plansaken:
  - Detaljkart
  - Ortofoto
  - Utsnitt av kommuneplanens arealdel, m/bestemmelser
  - Utsnitt av eventuelle kommunedelplaner, m/bestemmelser
  - Utsnitt av regulerings- og bebyggelsesplaner i / langs planområdet, m/bestemmelser

Det vises i denne forbindelse blant annet til [www.stjordal.kommune.no](http://www.stjordal.kommune.no)

- Sette seg inn i gjeldende plansituasjon for området, statlige planretningslinjer som blir berørt, vurdering av reguleringsformål som er aktuelle, byggeformålets omfang (overslag over næringsareal i kvm, antall boenheter), forventede problemstillinger i planen som f.eks byggehøyder iforhold til omkringliggende omgivelser, tomteutnyttelse, trafikk, støy, miljøfaglig forhold, behov for utredninger/undersøkelser inkludert en vurdering på om dette er en plan som omfattes av forskriften om konsekvensutredning.
- Bestille Oppstartsmøte hos [postmottak@stjordal.kommune.no](mailto:postmottak@stjordal.kommune.no)
- Bestillingen skal skje med utgangspunkt i malen «Oppstartsmøte – mal innsending før oppstartsmøte».

### Fagavdelingens forberedelser

Besvare bestillingen pr e-post (møtet vil normalt kunne avholdes innen 3 uker etter bestilling, vil kunne avvike ved stor arbeidsbelastning og ferietid).

Vurdere hovedpunkt, og involvere andre etater og avdelinger i kommunen som kan være berørt, som eks kommunalteknikk, miljøansvarlig og eventuelt andre aktuelle offentlige etater/avdelinger om møtet, herunder be om foreløpige synspunkter.

### Gjennomføring av møtet

Forslagsstiller skal møte sammen med utførende plankonsulent, jf krav om fagkyndighet i plan- og bygningslovens § 12-3 siste ledd. Fagavdelingen deltar med “gruppeleder” for det aktuelle området sammen med sannsynlig saksbehandler. I tillegg møter etter behov representanter fra andre aktuelle

etater. Møtet ledes av kommunen. Forslagsstiller informerer om sine planer for tiltaket og området. Momentliste i notatmal for oppstartmøtet gjennomgås. Synspunkt og råd fra fagetaten er foreløpige. Fagavdelingen oppsummer om planformålet og oppstart av planarbeidet kan anbefales, og skriver referat fra møtet etter foreliggende mal.

Enhet arealforvaltning - reguleringsavdelingen anbefaler at den private forslagsstilleren har en tett dialog med kommunen før planforslaget leveres inn. Erfaringsmessig går prosessen mye lettere for begge parter med en slik tett dialog.

Reguleringsavdelingen kan gjennom møter og annen dialog presisere sine krav til planforslaget mht det fremstillingsmessige, samt også gi signaler om holdninger med hensyn til innholdet i planforslaget.

Forslagsstilleren slipper dermed usikkerheten knyttet til fagetatens syn på saken. Dersom forslagsstilleren forholder seg til kravene med hensyn til det fremstillingsmessige (eks overordnet plan, sentrale/lokale krav og retningslinjer) slipper han også å få ”mangellister” tilbake fra kommunen etter at planforslaget formelt sett er sendt inn til behandling med påfølgende uforutsett ekstraarbeid. Forutsigbarheten med hensyn til tidsbruk vil dermed også bli større.

Erfaringsmessig vil en ved å ha en tett dialog oppnå kvalitetsmessig bedre prosjekter.

For å oppnå denne tette dialogen anbefales det at det, i tillegg til oppstartsmøtet, blir minimum ett kontaktpunkt til reguleringsavdelingen før planforslaget leveres inn til behandling, et “underveismøte”. Utarbeidede plandokumenter og utredninger sendes kommunen i forkant.

For behandling av private reguleringsplaner tar kommunen gebyr, se kommunes gebyrregulativ.

***Oppstartmøte skal avholdes før det kunngjøres oppstart av privat reguleringsplanarbeid***

**Tid:** Møtet avholdes normalt innen 3 uker fra bestilling forutsatt innsendte vedlegg  
Varighet ca 1,5 timer

**Sted:** Kjøpmannsgata, Rådhuset