

Referat fra oppstartsmøte 19.01.2026 - Detaljreguleringsplan for gang- og sykkelvei langs Badeveien

Informasjon om saken	
Saksbehandler	Subankhi
Arbeidstittel	Detaljregulering for gang- og sykkelvei langs Badeveien
Adresse/stedsnavn	Deler av 3205 31/282 og 3205 83/266
Plantype	Avklares etter varsel om oppstart. Detaljregulering eller Planendring etter enklere prosess

Informasjon om oppstartsmøtet	
Når	19.01.2026
Hvor	Lillestrøm Rådhus
Møtedeltakere	<u>Fra kommunen:</u> Subankhi Sivarasa, saksbehandler, subankhi.sivarasa@lillestrom.kommune.no Lena Skjølås Bilic, avdelingsleder for Byplan, lenaskjolas.bilic@lillestrom.kommune.no <u>Fra forslagsstiller:</u> Roy E. Nesheim, Asplan Viak, forslagsstiller, roy.nesheim@asplanviak.no Eirik Grønlie, tiltakshaver, Eirik.Gronlie@lillestrom.kommune.no Alaa Ali Hussein Hussein, tiltakshaver, alaaalihussein.hussein@lillestrom.kommune.no
Referent	Subankhi Sivarasa

1 Bakgrunn

1.1 Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Tiltaket gjelder etablering av gang- og sykkelvei langs Badeveien på en kort strekning (ca. 300 meter) som i dag mangler eget tilbud for myke trafikanter. Formålet er å sikre en sammenhengende og trafikksikker løsning for gående og syklende, særlig med tanke på tilgjengelighet til Nebbursvollen friluftsbad. Tiltaket er en forlengelse av eksisterende GS-vei i sørøstre del av planområdet.



1.2 Planområdet

Planområdet ligger nord- vest i Lillestrøm sentrum og sør for Kjeller flyplass.



1.3 Planen berører følgende eiendommer direkte

Planområdet berører følgende tre eiendommer: 31/ 282, 83/ 266 og 83/ 418, der Lillestrøm kommune er grunneier for alle tre eiendommer.

1.4 Presentasjon av planønsket

Forslagsstiller ønsker å etablere en gang- og sykkelvei langs Badeveien i Lillestrøm sentrum. Tiltaket er en forlengelse av dagens GS-vei i sørøstre del av planområdet. Tiltaket vil sikre myke trafikanter trygg adkomst til Nebbursvollen friluftbad.

2 Planstatus

Plan	Merknader
Kommuneplanens arealdel	Planområdet berører flere hensyn i KPA: - Friområde - Vei (Badeveien) - Idrettsanlegg (Nebbursvollen friluftsbad) - Bruk og vern av sjø og vassdrag (ved dagens kulvert under Badeveien) - H320 (Flomfare) - Bestemmelseshjemmel 6: Miljøhensyn for stille områder (område #6-28) Areal foreslått til gang- og sykkelvei er i kommuneplanen avsatt til friområde.
Reguleringsplaner	Tiltaket ligger innenfor <i>områderegulering for Nitelva</i>. Planforslaget vil blant annet berøre formål som friområde, annen veggrunn, idrettsanlegg. Bestemmelser om kantvegetasjon og flom er aktuelle for tiltaket. Tiltaket kommer sannsynligvis til å ligge innenfor det kommende varslingsområdet i KDP Kjeller, og kan bli en aktuell del av planområdet. Blant annet fordi den eneste pumpestasjonen i dagens flomverk ved Kjeller ligger like nord for veien som går der i dag fra Sogna. Overvannshåndtering/VA kan altså bli en tematikk her – det er (svært) sannsynlig at det vil bli oppgraderingsbehov på ledningsnett i forbindelse med realisering av plan.
Tilgrensende planer	Områdereguleringen for Nitelva dekker nærliggende områder. Øvrige tilgrensede områder er uregulert
Byutviklingsplan	Byutviklingsplanen inneholder overordnede designstrategier som planforslaget bygger videre på. Sentrale mål er å koble bydelene sammen gjennom trygge gang- og sykkelgater, og legge til rette for en sykkelvennlig og gå-vennlig bystruktur.
Pågående planer	-

Rikspolitiske retningslinjer	Merknader
Samordnet areal- og transportplanlegging	Tiltaket berører prinsippene for ATP, som har som mål å legge til rette for miljøvennlig mobilitet og redusert bilavhengighet. Etablering av trygg gang- og sykkelvei kan bidra til at flere går og sykler, spesielt til nærliggende målpunkt som Nebbursvollen friluftsbad og øvrige friluftsområder.
Riks- og fylkesveier	Berøres ikke.
Barn og unges interesser	Tilrettelegging for gående og syklende er i tråd med statlige og regionale mål om å øke andelen reiser som skjer uten bil.

	Dette støtter barn og unges mobilitet, siden de i større grad enn voksne er myke trafikanter. Økt tilgjengelighet til Nebbursvollen friluftsbad, som er et viktig målpunkt for barn og unge, samsvarer også med «Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv i Akershus», hvor tilrettelegging for trygg fysisk aktivitet og friluftsliv er sentralt.
--	--

3 Kommunens tilbakemelding

3.1 Behov for tiltaket

Tiltaket inngår i et viktig friområde og berører viktig naturtyper. Området fungerer som en inngangsportal til et mer naturpreget landskap langs flomvollen før man når Nebbursvollen friluftsbad. For Byplan er det derfor et sentralt hensyn at området fortsatt skal fremstå og oppleves som et naturområde.

Forslagsstiller ønsker å etablere gang- og sykkelvei langs en eksisterende kjøreveg. Vi etterspør en tydeligere begrunnelse for hvorfor en utvidelse av dagens infrastruktur er nødvendig. Det er viktig at planforslaget synliggjør behovet for gang- og sykkelveien.

3.2 Grønnstruktur og lekeplasser

Området har høy opplevelsesverdi og preges av sammenhengende grønnstruktur og naturpreg. Planarbeidet bør derfor utformes slik at inngrep i natur og vegetasjon begrenses mest mulig. Det er særlig viktig at en eventuell gang- og sykkelvei ikke forringer området karakter som et naturpreget og grønt rom.

Planinitiativet opplyser at flere trær må felles. Byplan vurderer dette som uheldig. Planinitiativet beskriver en alternativ trasé på sørsiden av trærne for å unngå felling, men dette vil medføre større inngrep i viktige naturtyper.

Planforslaget må derfor beskrive og begrunne valg av trasé, og vurdere den beste plasseringen ut fra hensyn til både grønnstruktur, naturmangfold og opplevelsesverdi.

3.3 Naturmangfold

Det må som et minimum fremgå av planforslaget at naturmangfoldloven §§ 8–12 er vurdert og besvart.

En mindre del av planområdet overlapper randsonen av et registrert NiN-område. I den videre planprosessen må det vurderes løsninger som sikrer at naturtypene ikke berøres. Det bør også legges til rette for at anleggsfasen holdes helt utenfor områder med registrerte naturverdier.

3.4 Kulturminner

Tiltaket vil innebære inngrep i flomvollen. Selv om vollen allerede er beskåret av Badeveien, er det viktig at nye inngrep begrenses mest mulig.

Gammel flomvoll:

Denne ble etablert av tyskerne under 2.v.kr. for å beskytte Kjeller flyplass. Flomvollen er synlig innenfor Nebbursvollens område og langs Badeveien på østsiden. Synlige rester av denne flomvollen er i ferd med å bli kartlagt og verdivurdert i forbindelse med forslag til kommunedelplan for kulturmiljø i Lillestrøm.

Planen skal ikke gjøre inngrep i denne.

3.5 Barn og unges interesser i planarbeidet

Etablering av gang- og sykkelvei vil styrke trafikksikkerheten for myke trafikanter, noe som særlig gagnar barn og unge. På de mest besøkte dagene ved Nebbursvollen friluftsbad vil tiltaket sikre trygg og god tilgjengelighet for brukere av badet. Dette vurderes som positivt.

Det er også kommet innspill om ønske om en snarvei for myke trafikanter mellom Sophie Radichs vei og Badeveien. Dette ligger utenfor planens avgrensning og har ingen direkte sammenheng med foreliggende plan. Snarveien er derfor ikke noe denne planen skal legge til rette for.

3.6 Folkehelse

Folkehelsen fremmes ved å legge til rette for mer gange og sykling. Etablering av gang- og sykkelvei som del av et sammenhengende nettverk vil bidra til trygg aktivitet og økt tilgjengelighet for alle aldersgrupper.

3.7 Støy

Ikke et aktuelt tema ved planforslaget.

3.8 Flom

Planområdet er flomutsatt, og deler av strekningen ligger innenfor hensynssone for flomfare (H320). Forslagsstiller vurderer å heve deler av veien i den sørøstre delen av planområdet.

Forslagsstiller skal følge gjeldende lover, retningslinjer og krav som gjelder flomsikring, herunder vurderinger av flomrisiko.

3.9 Geoteknikk

Planområdet ligger innenfor aktsomhetssone for kvikkleire.

I henhold til bestemmelsene i gjeldende kommuneplan skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering av om området er egnet for aktuell type bebyggelse/tiltak, samt hvilke hensyn som må tas for å unngå ras/skred ved gjennomføring av utbyggingen/tiltaket, jf. TEK 17 § 7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Det opplyses om at geotekniske rapporter og grunnundersøkelser skal registreres i NADAG og i NVEs kvikkleiredatabase før førstegangsbehandling, på lik linje med gjennomføring av geotekniske undersøkelser. Det henvises til Åndsverklovens § 14. Minner om at datasettene og rapportene som ligger i NADAG har blitt utarbeidet for bestemte formål/prosjekt. Dersom det skal benyttes data for nye formål/prosjekt må det gjøres egne og selvstendige vurderinger av dataenes kvalitet, egnethet og gyldighet. Det skal også refereres til rapport/dataeier.

3.10 Miljøteknikk

Planforslaget skal vurdere om det kan finnes forurensning i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling. Viser undersøkelsene funn av forurensning, må det utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen jfr. §1-14.8 i KPA

3.11 Byromsprogram og illustrasjoner

Det skal leveres illustrasjoner/skisser av tiltaket.

3.12 Eiendomsforhold

Lillestrøm kommune er grunneier for alle berørte eiendommer innenfor planområdet. Det fremstår ikke som nødvendig å endre eiendomsgrenser i forbindelse med planen. Eiendomsforholdene vurderes som uproblematisk.

3.13 Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Mulige rekkefølgekrav vil komme fram i planprosessen. Blant annet vil reetablering av berørt vegetasjon være aktuelt.

3.14 Planprosess

Forslagsstiller ønsker å vurdere muligheten for å gjennomføre tiltaket som en planendring etter enklere prosess av områderegulering for Nitelva. For å benytte forenklet prosess må alle vilkårene i plan- og bygningsloven § 12-14 være oppfylt. Et av vilkårene er at *planendringen ikke skal berøre viktige natur- eller friluftsområder*.

Det er usikkert om dette vilkåret er oppfylt, da tiltaket berører både grønnstruktur og registrerte naturverdier. Byplan anbefaler derfor at det varsles oppstart av en ordinær detaljregulering, samtidig som det opplyses at planen vil vurderes som en mulig mindre endring.

Etter at innspillene fra oppstartsfasen er vurdert, kan det tas stilling til om planen likevel kan behandles etter enklere prosess.

3.15 Medvirkning

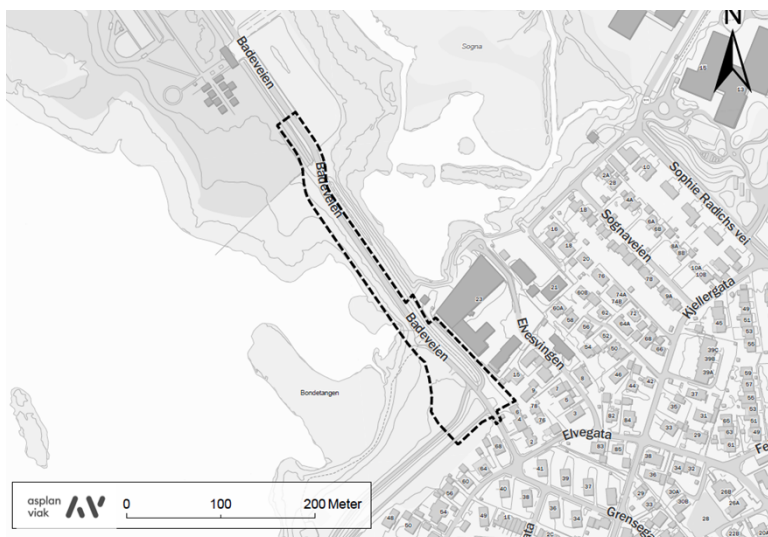
Medvirkning skal gjennomføres i tråd med kravene i plan- og bygningsloven. Valg av planprosess (ordinær eller enklere prosess) vil avgjøre omfanget av medvirkningen. I første omgang skal det varsles oppstart av planarbeidet.

Mal for annonsetekst og varslingsbrev som skal benyttes finnes på Lillestrøm kommunes hjemmesider. Forslag til annonse, SOSI-fil med planomriss og eierlister skal sendes til kommunen v/saksbehandler for godkjenning. Se mer informasjon på [kommunens hjemmeside](#).

3.16 Planavgrensning

For å ivareta flomvoll og muliggjøre en heving av veien, foreslås det i oppstartsmøte å utvide planområdet. Dette gir rom for fleksibilitet i anleggsperioden.

Kartutsnittet under viser forslag til ny plangrense, som vil varsles ved oppstart. Nytt forslag tar med seg mer areal i sørøstre del av planområdet. Dette er areal regulert som annen veigrunn i gjeldende områderegulering.



4 Teknisk infrastruktur

4.1 Samferdsel

Hovedregelen for veistandard er at tiltaket skal følge kommunens veinorm. Byplan ber samtidig om at det vurderes om tiltaket kan utformes som en turvei, gitt de sårbare naturtypene i området. Dette skal omtales og begrunnes i planarbeidet.

Videre er veilysanlegget langs Badeveien i dårlig forfatning. Det må derfor legges til rette for nedgraving av trekkerør for fremtidig belysning som del av tiltaket.

4.2 Vann, spillvann og overvann

Planinitiativet har identifisert teknisk infrastruktur innenfor planområdet, og disse må hensyntas i det videre planarbeidet.

I den nordvestre delen av planområdet ligger en NALFA-ledning (Ny avfallsledning for lavaktivt flytende avfall). Det må vurderes om tiltaket kan påvirke ledningen,

Øvrige ledningsanlegg i grunnen, inkludert vann-, spillvanns- og overvannsledninger, skal også ivaretas. Eventuelle behov for omlegging, sikring eller oppgradering må vurderes som del av planprosessen.

4.3 Tekniske krav til planforslaget

Til førstegangsbehandling skal det foreligge godkjent detaljplan for vei. Dersom det er nødvendig skal det også foreligge godkjent overordnet plan for vann, avløp og overvannshåndtering (VA-rammeplan). Tekniske planer må utarbeides av fagkonsulenter på Vei og VA. Kommunen skiller ikke på kvalitet på kommunale og private anlegg.

4.4 Øvrig

Ved utbygging kan ikke utbygger regne med å kunne stenge omkringliggende kommunale veier. Begrensede omkjøringsmuligheter og fremkommelighet for visse typer kjøretøy, innebærer at utbygger må ta høyde for at tilstøtende veier ikke kan stenges i lengere perioder, og aldri uten godkjenning fra veiansvarlig. Alle kostnader generert av en midlertidig stenging, tilfaller utbygger i sin helhet.

5 Konsekvensutredning

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.

6 Behov for ytterligere avtaler

Foreløpige vurderinger	Merknader
Utbyggingsavtale	Ikke aktuelt
Gjennomføringsavtale	Ikke aktuelt
Infrastrukturavtale	Ikke aktuelt

7 Utredninger

Basert på kommunens tilbakemeldinger over, skal følgende vedlegg/utredninger utarbeides i plansaken. Utredninger og analyser skal gjennomføres av kvalifisert personell, og skal sendes inn samtidig med endelige planforslag. ROS-analyse tilpasset det konkrete prosjektet skal alltid utføres.

Dokumentasjon sendes til postmottak@lillestrom.kommune.no. Listen under er ikke uttømmende, og det tas forbehold om at den videre planprosessen kan avdekke behovet for nye dokumentasjonskrav.

Dokument	Merknader
Volum- og funksjonsanalyse	Nei
Byromsprogram	Nei
Illustrasjons-/utomhusplan	Illustrasjoner
Sol-/skyggediagram	Nei
Digital 3D-modell	Nei
Grunnforhold – geoteknikk	Ja
Støy	Omtale i planbeskrivelse.
Overvann og flom	Dersom behov
Vann og avløp	Dersom behov
Luftforurensning	Nei
Trafikkanalyse	Omtale i planbeskrivelse mtp tiltakets behov.
Veitegninger	Ja
Miljøteknikk/grunnforurensning	Dersom behov. Se kap. 3.10.
Faktaark	Ja

8 Faktaark

Utfylt faktaark skal foreligge til førstegangsbehandling og følge saken som et selvstendig dokument. Når saksbehandler har mottatt planforslaget, og dette anses som komplett, sendes saksbehandler lenke til utfyllingsskjema på e-post til forslagsstiller. Forslagstiller fyller ut spørreskjemaet med nøkkeldata.

Faktaarket skal inneholde de viktigste nøkkeldataene for reguleringsplanen, for eksempel planområdets størrelse, arealformål og type bebyggelse. Faktaarket vil også benyttes til å sammenligne ulike detaljreguleringsforslags egenskaper, til å samle inn data og statistikk.

9 Behov for videre avklaring

Valg av planprosess skal avklares etter varsel om oppstart.

10 Kan planarbeidet anbefales?

Byplan vurderer tiltaket som positivt og anbefaler oppstart av planen.

11 Viktig informasjon

11.1 Dialog- og temamøter før politisk behandling

Generelt gjelder: *I tillegg til dialog- og temamøter som avtales løpende basert på behov, må følgende møter avholdes før planforslaget kan sendes inn for komplettvurdering:*

- infrastruktur (samferdsel, vann og avløp, overvann og renovasjon),
- utbyggingsrekkefølge, gjennomføring og rekkefølgebestemmelser,
- utforming av landskap, byrom og oppholdsarealer,
- kart og bestemmelser.

Planforslag som sendes inn før møtene er avholdt vil ikke bli komplettvurdert og sendes tilbake til forslagsstiller.

Da dette planarbeidet gjelder et mindre tiltak, kan det vurderes om flere av temaene kan slås sammen i én eller få møter. Det kan også vurderes om alle temaene er nødvendige. Slike vurderinger gjøres løpende i planprosessen.

11.2 Planforslagets forhold til krav og føringer

Noen planprosesser går over flere år, og erfaringsmessig ligger planforslaget tidvis lenge "i bero" hos forslagsstiller mellom hver gang det er dialog i saken. Administrasjonen tilstreber forutsigbarhet i alle planprosesser, men langsom fremdrift i forslagsstillers arbeid med plansaker representerer en risiko for endrede forutsetninger.

Det er påregnelig at tidlige føringer til en viss grad kan bli endret når planprosesser tar tid, som følge av blant annet vedtak av ny kommuneplan, nye temaplaner, strategier, andre kommunale vedtak som kan påvirke plansaken eller nye fokusområder. Kommuneplanen rulleres hvert fjerde år, og gjelder fra vedtaksdato. At et planarbeid har pågått over lengere tid er ikke ensbetydende med at nye krav og føringer ikke blir gjeldende.

Ved førstegangsbehandling skal administrasjonen kunne anbefale planforslaget, og da må gode byutviklingsgrep sikres - selv om det er grep som er formidles lengre ut i reguleringsplanprosessen.

11.3 Navnsetting av planforslag

Detaljreguleringsplan for gang- og sykkelvei langs Badeveien.

11.4 Øvrig

På kommunens hjemmeside finnes materiale for utarbeidelse av reguleringsplaner. Her ligger blant annet nødvendige og oppdaterte maler for varslingsplan, planbeskrivelse og bestemmelser.

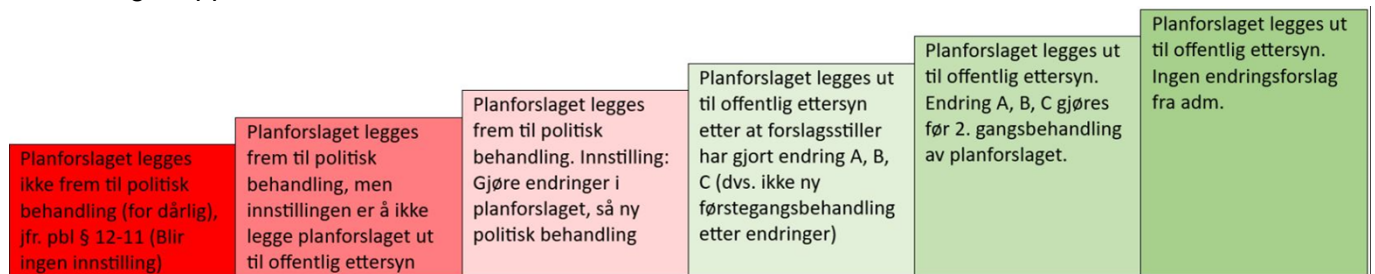
For at et planforslag skal være komplett må følgende materiale innsendes kommunen (i én samlet forsendelse) til postmottak@lillestrom.kommune.no m/ kopi til saksbehandler:

- Planbeskrivelse (i Word-format)

- Forslag til reguleringsbestemmelser (i Word-format)
- Reguleringsplankart i alle nødvendige vertikalnivåer (pdf og nyeste sosi, 1:1000 og A3 – se for øvrig sjekkliste)
- Illustrasjonsplan og arealregnskap for full utnyttelse
- All dokumentasjon listet opp i referatets punkt 5 samt evt. andre nødvendig dokumentasjonskrav
- Eierliste – gnr/bnr må ikke fjernes fra eierlisten som blir oversendt til kommunen
- Kopi av alle innkomne forhåndsuttalelser ved planoppstart
- Kopi av planoppstartsannonsen

Dersom planprosessen står stille over ett år, ny kommuneplan vedtas eller det skjer ting i omgivelsene som gir endrede forutsetninger for planarbeidet, kan kommunen kreve nytt oppstartsmøte.

Saksbehandler har en skrivefrist som er ca. 5 uker før planforslaget tas til behandling i politisk møte. Ved fremleggelse til politisk behandling, tar administrasjonens innstilling utgangspunkt i «innstillingstrappen»:



Det gjøres oppmerksom på at hverken oppstartsmøtet eller referatet gir partene særskilte rettigheter senere i saksbehandlingen. Nabo- eller beboerprotester, krav fra offentlige myndigheter m.m., vil kunne føre til krav om endring av prosjekt og/eller fremdriften for prosjektet.