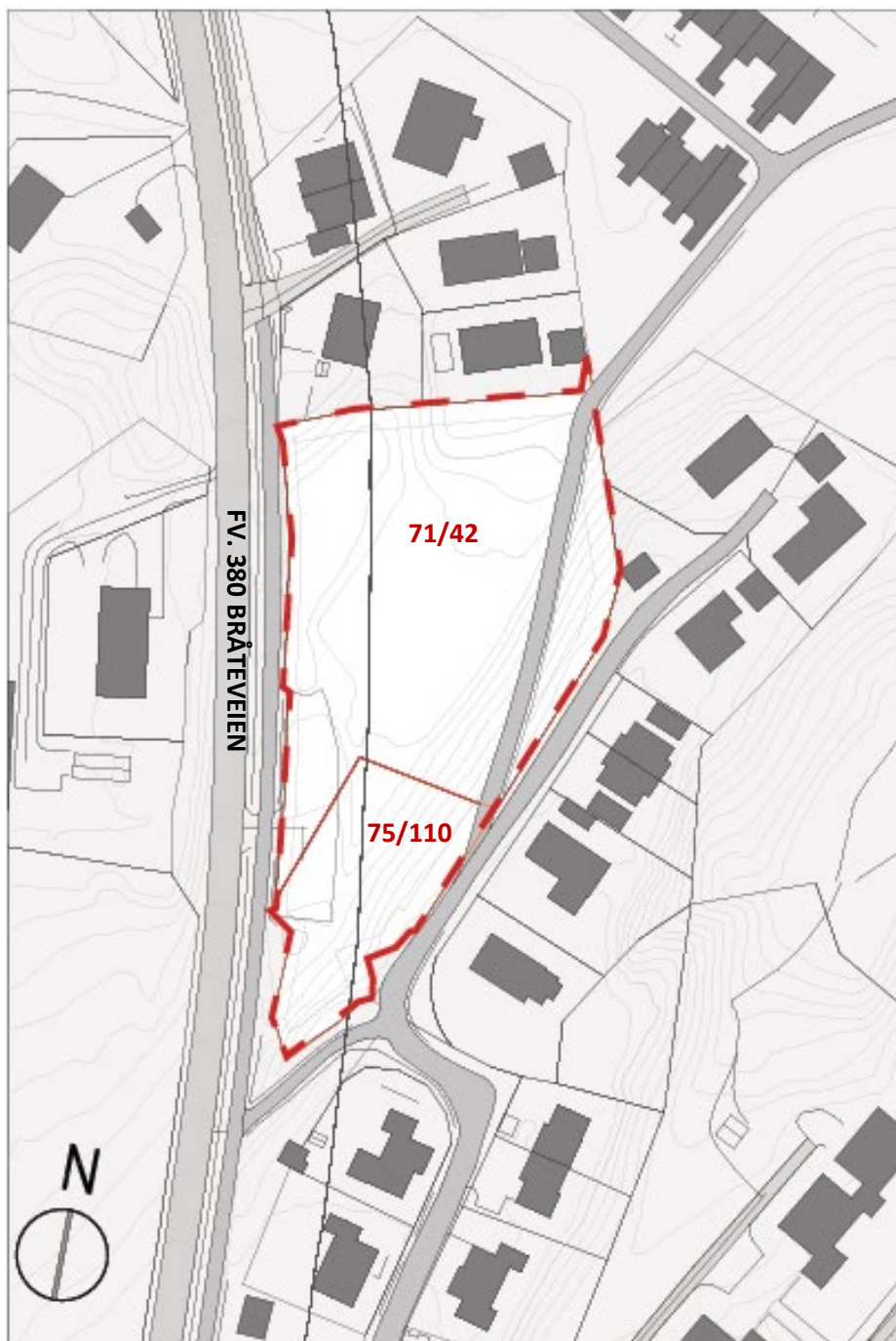


# PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for Bråteveien 134, gnr/bnr 71/42 og 75/110

---



Utarbeidet av: Asplan Viak AS

Dato: 23.06.2026

## Ansvarlige

|                        |                  |                                                 |
|------------------------|------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Fagkyndig</b>       | Firma            | <b>Asplan Viak AS</b>                           |
|                        | Adresse          | Kongens gate 1                                  |
|                        | Org.nr           | 910 209 205                                     |
|                        | Kontaktperson    | Trude Een Eide                                  |
|                        | E-post           | Trude.Eide@asplanviak.no                        |
|                        | Telefon          | 95 17 83 04                                     |
| <b>Forslagsstiller</b> | Firma            | Lillestrøm kommune ved Kommunalområde Utbygging |
|                        | Adresse          | Postboks 313, 2001 Lillestrøm                   |
|                        | Org.nr.          | 820 710 592                                     |
|                        | Kontaktperson    | Stig Anders Løkke                               |
|                        | E-post           | StigAnders.Lokke@lillestrom.kommune.no          |
|                        | Telefon          | 95 80 68 66                                     |
| <b>Hjemmelshaver</b>   | Navn             | Lillestrøm kommune                              |
|                        | E-post / Telefon | postmottak@lillestrom.kommune                   |

Fakturaadresse for plansaksgebyr:

Lillestrøm kommune ved Kommunalområde Utbygging  
Postboks 313,  
2001 Lillestrøm  
Org. nr.820 710 592

Elektronisk faktura skal sendes i EHF-format til:  
820 710 592  
Faktura merkes med bestillernummer 48500026

## 1 Bakgrunn

### 1.1 Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av omsorgsboliger i Bråteveien 134.

Lillestrøm kommune har behov for flere tilrettelagte og tilgjengelige boliger. Det foreslås å regulere eiendommen til tjenesteyting (bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting), for å tilrettelegge for oppføring av 10 omsorgsboliger med tilhørende arealer og funksjoner for ansatte, tilrettelagt uteareal og parkering for beboere og ansatte.

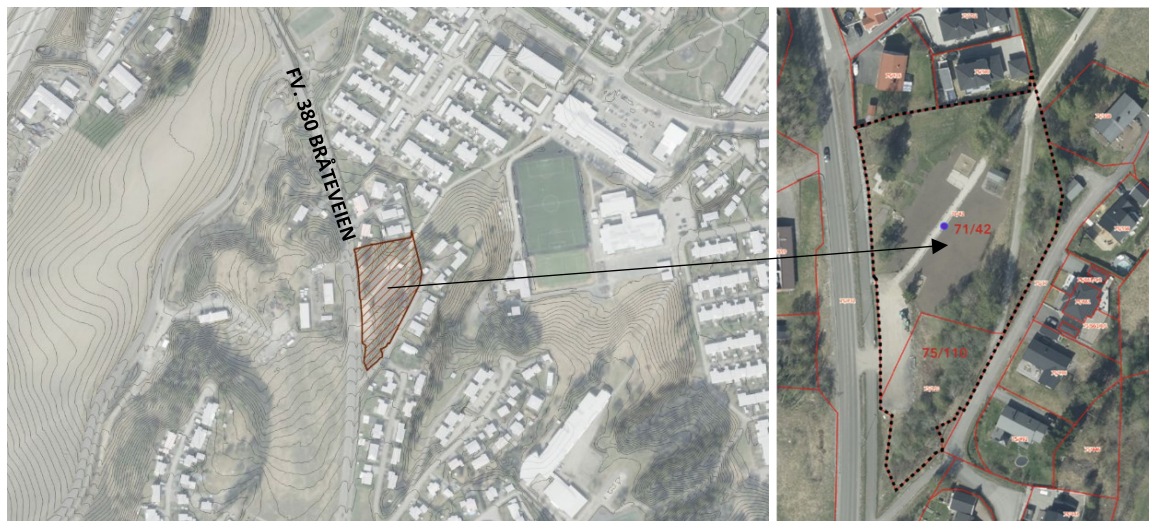
Beboere med behov for omsorgsboliger er en sammensatt gruppe. Det er ikke avklart hvem som skal bo i de nye boligene, og bemanningsbehovet (antall ansatte) er derfor ikke avklart. Eiendommens størrelse og beliggenhet legger imidlertid noen føringer for hvilken beboergruppe som er best egnet for denne tomten. Det ønskes noe fleksibilitet i reguleringsplanen, slik at utformingen kan tilpasses behov på det tidspunktet det skal søkes byggetillatelse.

Gjennomføring er planlagt finansiert i samarbeid med Husbanken. Planen må derfor være i tråd med Husbankens forutsetninger.

På grunnlag av kommunestyrets vedtak i sak om «Behovsplan for helse- og mestringstjenester fram til 2040» ble det avholdt planforhåndskonferanse, 4.11.2025, for aktivitetssenter på tomten Bråteveien 134. Kommunestyret vedtok i møte 28.01.2026 (sak 9/26) å avslutte arbeidet med

aktivitetssenter på denne tomten, og at det skal arbeides videre med etablering av omsorgsboliger på samme tomt.

## 1.2 Planområdet



Figur 1 Planområdet markert med rød skravur på bildet til venstre, om med svart stiplet linje på bildet til høyre.

Planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr. 71/42 og 75/110, begge eid av Lillestrøm kommune. Eiendommen 71/42 utgjør størstedelen av planområdet. Forslått planavgrensning utgjør omtrent 7150 m<sup>2</sup>.

Planområdet ligger i et område i Lillestrøm kommune som heter Skjetten, vest for Lillestrøm by og nord for Strømmen. Skjetten er et område med mange boliger. Skjettenbyen, i nordre del av Skjetten, ble bygget ut tidlig på 1970-tallet, og består av en karakteristisk boligbebyggelse med lavblokker og modulære rekkehus. I sentrum av området ligger Skjetten Sportsklubbs anlegg og Skjettensenteret med butikker, bensinstasjon og gatekjøkken. Det er også en del eneboliger i nærheten av planområdet. Planområdet ligger inntil Bråteveien, med avkjøring derfra. På motsatt side av veien er det en transformatorstasjon. Tomten er tidligere brukt som barnehage. Barnehagen er avviklet og er revet i senere tid. Barnehagebygget vises på historiske flyfoto fra 2023 (finn.no/kart).



## 2 Planønsket

### 2.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er illustrert 10 omsorgsboliger med uteoppholdsareal og arrondering av tomten tilrettelagt for universell utforming, samt tilhørende parkerings- og renovasjonsareal. For arealer til personal er det lagt til grunn en bemanningstetthet på 1:1. Det er ikke avklart hvilke beboere som skal benytte omsorgsboligene, og behovet kan også endre seg over tid. Det er derfor nødvendig med en robust løsning som kan tilpasses beboere med ulike behov.

Bebyggelsen ligger i tilknytning til eksisterende småhusområder som kan bidra til en integrering i et bomiljø. Mulighet for parkering kan være begrensende faktor for antall ansatte og dermed brukergruppe og/eller antall boenheter.

Det er vist 10 parkeringsplasser totalt, inkludert 4 HC-plasser. Det er kjøreadkomst til planområdet, fra fv. 380 Bråteveien. Adkomst for gående og syklende er fra gs-vei langs Bråteveien, og fra gs-vei på motsatt side av tomten. Eksisterende adkomst for kjørende, fra Bråteveien, foreslås opprettholdt.

Området foreslås regulert til bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (1160).

### 2.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Foreløpig skisser viser et arealprogram på omtrent 1234,6 m<sup>2</sup> BRA i to etasjer. BYA for boligbebyggelsen er ca. 757,5m<sup>2</sup>. Dette gir en utnyttelse på omtrent %-BYA= 10%. Boder og parkering kommer i tillegg.

Ny bebyggelse er foreløpig vist med saltak for tilpasning til omkringliggende bygningsmiljø. Illustrert prosjekt er vist med mønehøyde på kote 157,6 moh., og gesimshøyde på kote 155,18 moh.

Terreng- og byggehøyder skal avklares i det videre planarbeidet.

### 2.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Bebyggelsen vises som leilighetsbygg i to etasjer, med saltak, for 10 boenheter.

Boenhetene i første etasje har privat uteareal på terreng, mens boenhetene i andre etasje har privat uteareal i form av balkong/veranda. Alle boenhetene har direkte utgang til privat uteareal.

Innganger er fra felles gangareal. Det er mulighet for at noen av boenhetene i første etasje kan tilrettelegges med egen inngang fra terreng.

Hovedinngang for beboere, ansatte og besøkende er planlagt mot sør, nærmest parkeringsområdet. Mot nord vurderes det sekundærinngang for beboere for enklere tilgang til utearealer mot nordvest.

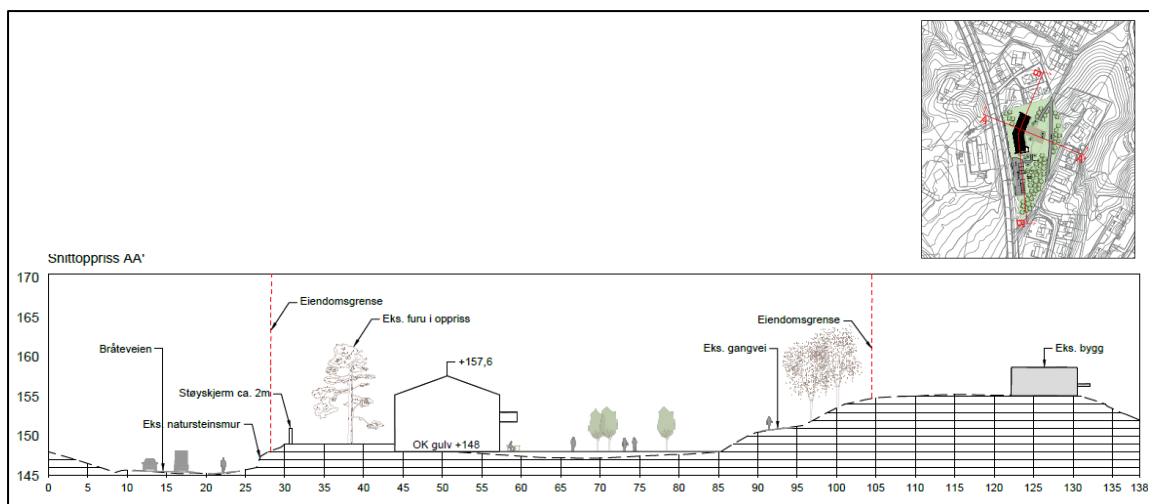
Planområdet er utsatt for trafikkstøy fra fv. 380 Bråteveien, sørvest og vest for planområdet. Dette er sammenfallende med himmelretningene som gir best solforhold på tomten. Bebyggelsen er plassert slik at den bidrar til å skjerme mot støy og sikrer stille side for leilighetene. Felles og private utearealer er derfor plassert i, og mot, øst, for å sikre at uteoppholdsarealene får gode solforhold samtidig som de er skjermet mot støy.

Det vil trolig være behov for støyskjerming mot Bråteveien for å sikre tilfredsstillende støyforhold på utearealer.

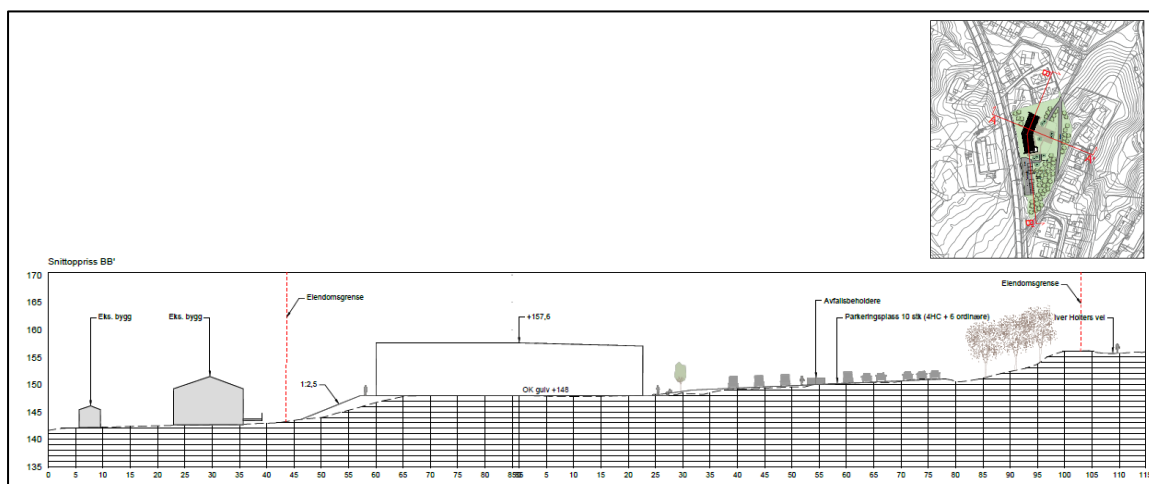




Figur 3, 4, 5 og 6 Utsnitt fra modell. Bygg for omsorgsboliger er vist med brun farge.

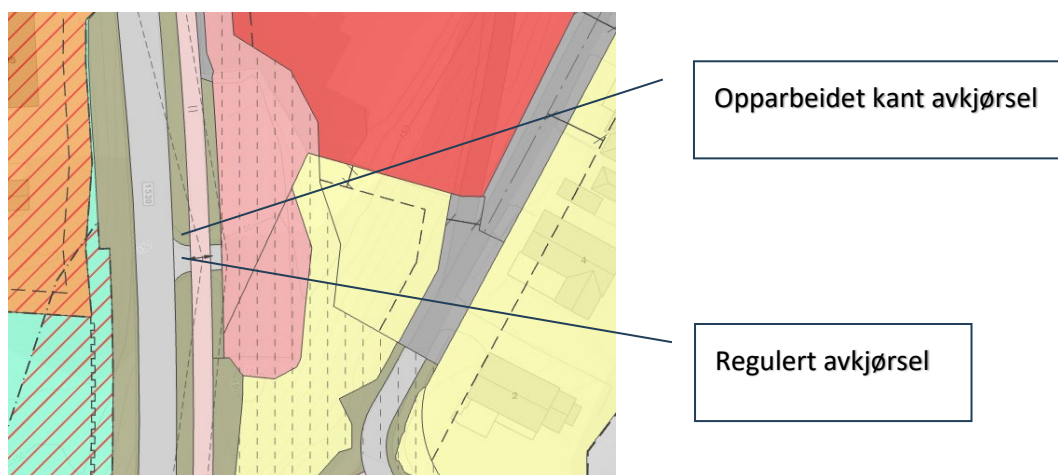


Figur 7 Snitt AA.



Figur 8 Snitt BB.

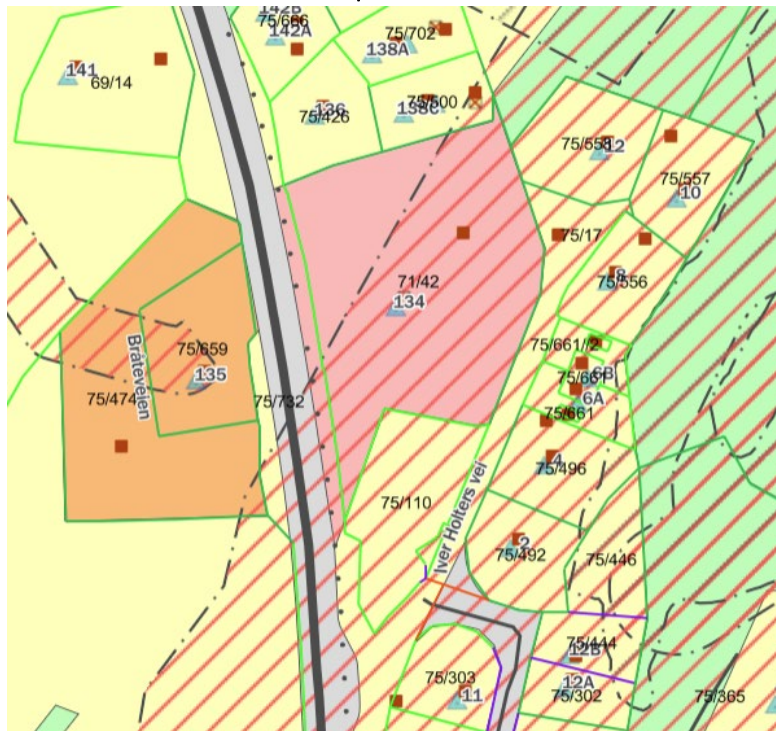
Det er foreløpig vist nedgravd løsning og areal til renovasjonsbil sammen med parkeringsareal. Parkerings- og renovasjonsareal foreslås på eksisterende parkeringsareal for den tidligere barnehagen på tomten. Eksisterende adkomst er bredere enn regulert adkomst. Opparbeidet adkomst er bredere enn regulert adkomst, og er tilstrekkelig bred for renovasjonskjøretøy.



Figur 9 Utsnitt fra planinnsyn Lillestrøm kommune.

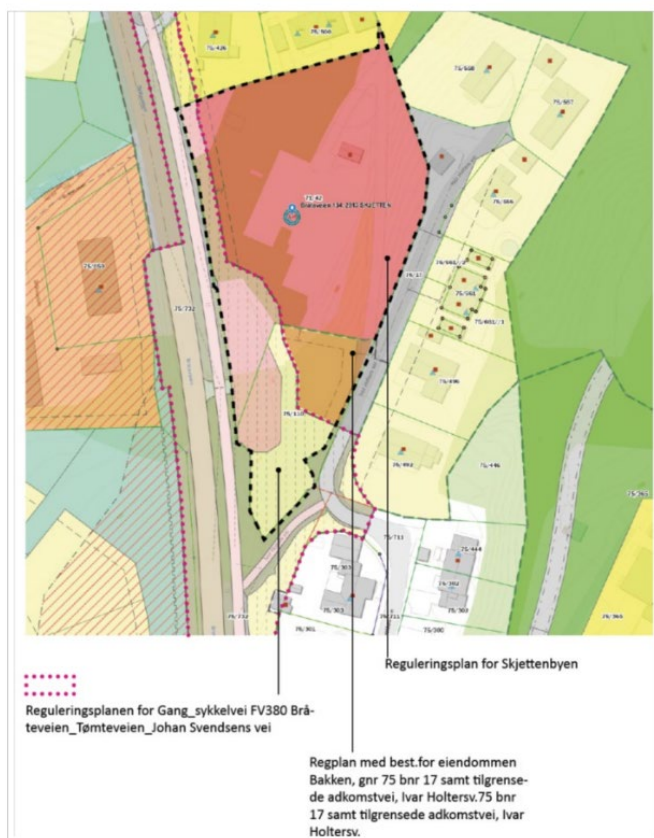
### 3 Planstatus og føringer

#### 3.1 Forholdet til kommuneplanen



Området er i kommuneplanens arealdel 2023 – 2035 vist som offentlig eller privat tjenesteyting, og eksisterende boligbebyggelse.

### 3.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid



Figur 10 Regulert til offentlig bygg – barnehage jfr. 1985

De to eiendommene er regulert til offentlig bygg – barnehage og delvis boligbebyggelse i to planer;

- Reguleringsplan for Skjettenbyen og Reguleringsplan for Gang\_sykkelvei FV380 Bråteveien\_Tømteveien\_Johan Svendsens vei, samt reguleringsplan med bestemmelser for eiendommen Bakken, gnr. 75 bnr. 17 samt tilgrensede adkomstvei, Ivar Holtersv.
- Formålet barnehage ligger i to reguleringsplaner. Videre er det også arealer regulert til veg og bolig.
- Ingen reguleringsbestemmelser er vedtatt. Reguleringsplan fra 1969.

### 3.3 Forholdet til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Et av hovedmålene i den regionale planen er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel. Den regionale planen innehar strategier for å nå målene. I overordnet strategi for regional areal- og transportstruktur er styrking av regionale byer spesielt, og bybåndet generelt, vektlagt. De regionale byene og bybåndet skal ta en høy andel av veksten i befolkningen og arbeidsplasser.

Planforslaget støtter opp om regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus ved at det bygges ut i etablert boligområde med eksisterende infrastruktur, og kort vei til kollektivholdeplass (buss).

Det er omtrent 350 meter til nærmeste kollektivholdeplass, Rikard Nordraaks vei, som betjener rute 375 (Strømmen – Helsfyr) 380 (Lillestrøm - Oslo bussterminal) og 385 (Nittedal stasjon - Lørenskog sentrum).

### 3.4 Forholdet til evt. andre regionale eller statlige føringer

#### Rikspolitiske retningslinjer for å sikre barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Retningslinjene skal bidra til å styrke barn og unges interesser i planleggingen og setter blant annet krav til gode oppvekstforhold i nærmiljøet, samt krav til utformingen av arealer og anlegg. Det skal vises spesiell oppmerksomhet til arealer og anlegg som brukes av barn. Det skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare, og sørge for at det i nabolaget finnes arealer for utfoldelse og mulighet for å skape sitt eget lekemiljø. Videre skal kommunen påse at det avsettes tilstrekkelig store og egnede arealer til barnehager. Ved omdisponering av arealer avsatt til fellesareal eller friområder som er i bruk, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Selv om tiltaket retter seg mot voksne, må planforslaget vurderes i forhold til hvordan det påvirker barn og unges bruk av området. Se kap. 5.9 for foreløpig vurdering.

#### Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning). Klimatilpasning og utslippsreduksjoner må sees i sammenheng der det er relevant. Det er viktig å planlegge for løsninger som både reduserer utslippene og reduserer risiko og sårbarhet som følge av klimaendringene.

Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger, og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering. Det er nødvendig at det, gjennom risiko- og sårbarhetsanalyser tidlig i planprosessen, vurderes om klimaendringer gir et endret risiko- og sårbarhetsbilde.

## 4 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

### 4.1 Natur- og ressursgrunnlag

Det er ikke registrerte naturtyper innenfor planområdet. Det er ikke dyrka/dyrkbar jord innenfor, eller tilgrensende, planområdet.



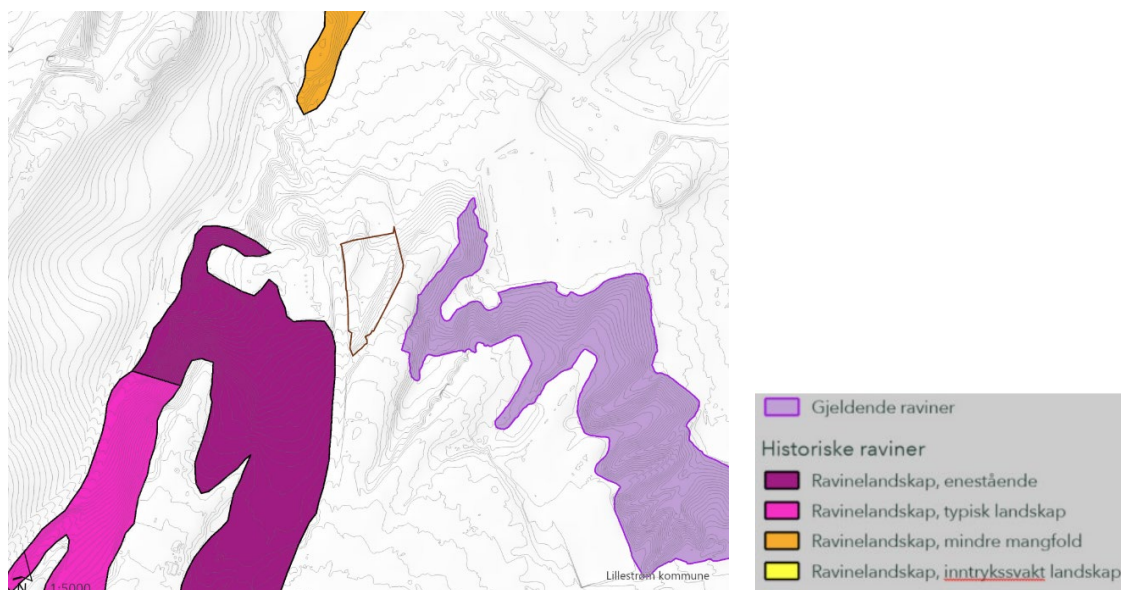
Figur 11 Utsnitt fra kommunens kartlag natur. Planområdet er vist med sort stiplet linje.



Figur 12 Utsnitt fra kommunens kartlag Landbruk. Planområdet er vist med sort stiplet linje.

### 4.2 Landskap

Området er innlandslandskap og består av skog, dyrket mark, gressklede ravineformasjoner og grønne ravinedaler med rikt biologisk mangfold. Planområdet ligger i et kartlagt ravinelandskap, men utenfor kartlagte raviner.

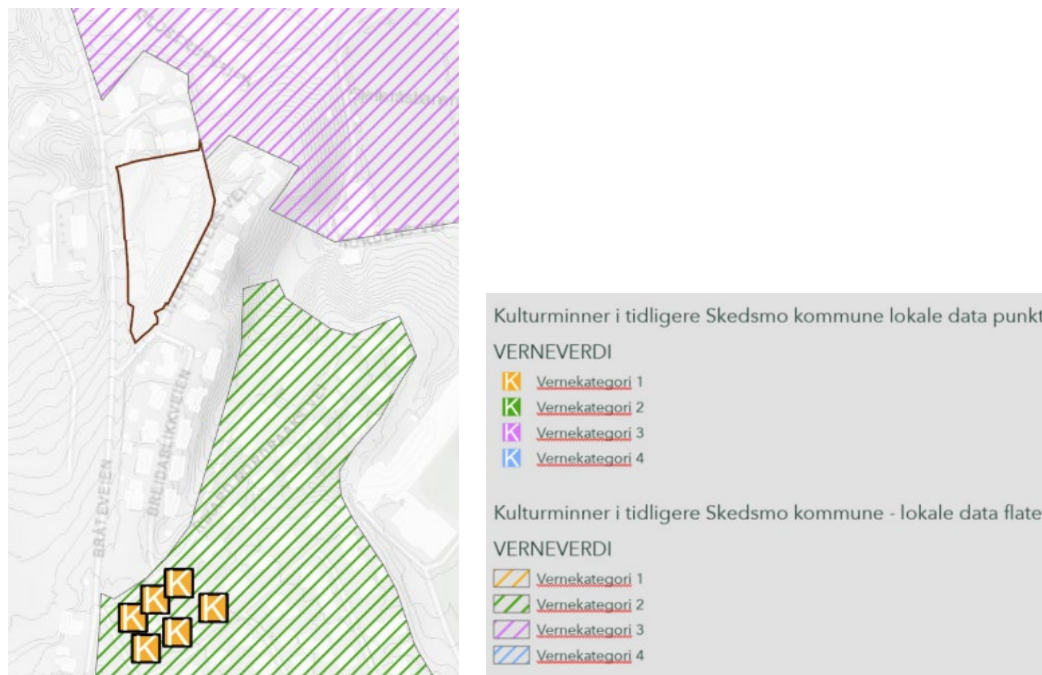


Figur 13 Utsnitt fra kommunens kartlag Raviner. Planområdet er markert med brun linje.

#### 4.3 Verneinteresser

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet. Sør for planområdet ligger området Breidablikk på Skjetten, med vernekategori 2 "Kulturminne/-miljø med stor lokal/regional betydning. Mot nord grenser planområdet mot Skjettenbyen, med vernekategori 3 i kulturminneplanen, "Kulturminne/-miljø av lokal betydning, og/eller som har verdi som del av et større kulturminnemiljø." Nord-vest i analyseområdet, ved E6, er 4 bygninger på et gårdstun (Melby) registrert i SEFRIK-registeret som bygninger fra første del av 1900-tallet.

Området Breidablikk er markert med grønn skravur og Skjettenbyen med lilla skravur i figuren under.



Figur 14 Utsnitt fra kommunens kartlag Kulturminner. Planområdet er markert med brun linje.

#### 4.4 Trafikkforhold

Området har vært benyttet til barnehage. Barnehage skaper en del trafikk med levering og henting av barn i tillegg til ansatte. Som del av plansaken vil generering av trafikk og konsekvenser av ny bruk med 8-10 omsorgsboliger og ansatte vil belyses.

#### 4.5 Sosial infrastruktur

Beboere i denne type kommunale boliger vil være over 18 år og det planlegges ikke for familieboliger. En utbygging vil derfor ikke legge press på kapasitet på skole og barnehage. Beboerne vil være bosatt i kommunen før de flytter inn i nye boliger.

#### 4.6 Teknisk infrastruktur

I forbindelse med tidligere bruk som barnehage har tomten tilkobling til kommunalt VAO-nett. Det er ikke trafo innenfor planområdet.

Eksisterende infrastruktur vil bli kartlagt og evt. oppgradering/nye ledninger og tilkoblinger, samt behov for trafo vil bli vurdert som del av planarbeidet. Dersom det er behov for ny trafo, må det finnes plass til dette.

#### 5.8 Estetikk og byggeskikk

Nye boliger planlegges oppført med saltak og utformes i en skala som vil samspille med den eksisterende bebyggelsen i området.

#### 5.9 Barn og unges interesser

Tomten planlegges for omsorgsboliger for voksne (18 år +). Det skal ikke etableres lekeplasser eller arealer spesielt tilrettelagt for barn.

Tomten ligger i et område med mange målepunkter for barn unge, som skoler og idrettsanlegg.

Tidligere barnehage på tomten er revet, og tomten er opparbeidet som et parkdrag med en gruset gangforbindelse. Det er ikke kjent om området benyttes av barn i dag, men gangforbindelsen brukes trolig av beboere i området, herunder også av barn og unge. Gangforbindelsen vil ikke lengre kunne benyttes når det etableres omsorgsboliger. Det er imidlertid en opparbeidet gang- og sykkelvei som går langs østsiden av tomten. Denne vil bli opprettholdt som den er i dag.

#### 5.10 Universell utforming

Planforslaget vil bidra til flere boliger og uteområder med universell utforming.

#### 5.11 Virkninger utenfor planområdet

Planforslaget vil bidra til flere omsorgsboliger i kommunen, i tråd med kommunens målsetting.

## 5 Samfunnssikkerhet

### 5.1 Overvann og flom

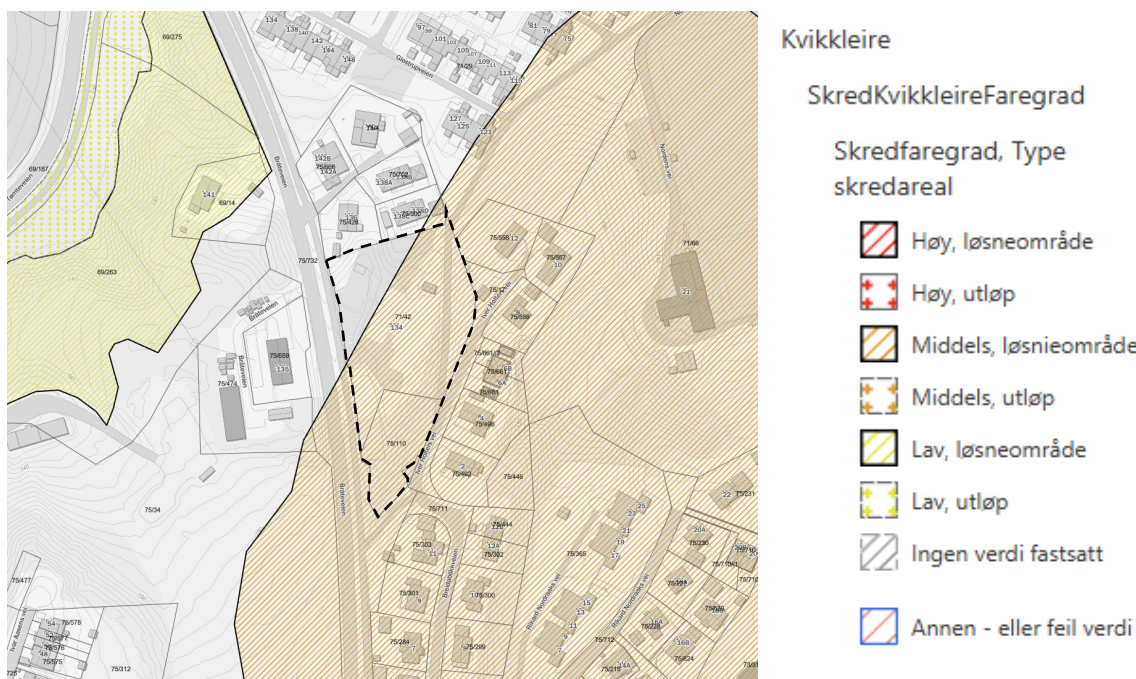
Planområdet ligger ikke innenfor potensielt fareområde for flom. Det går en dreneringslinje gjennom planområdet, og det er dreneringskummer innenfor planområdet. Dreneringslinjen vil opprettholdes, men kan bli justert og tilpasset prosjektet.



Figur 15 Utsnitt fra kommunens kartlag Overvann og flom. Planområdet er markert med sort stiplet linje.

### 5.2 Ras

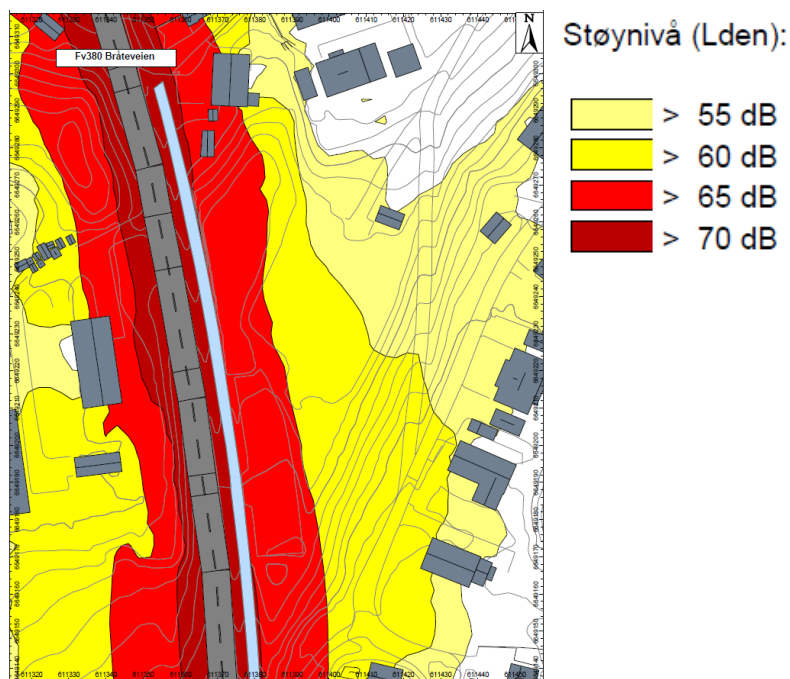
Planområdet ligger under marin grense, med hav og fjordavsetning og i et aktsomhetsområde for kvikkleire. Planområdet omfattes av et registret løснеområde for skred, med middels faregrad. I nærhet til planområde ligger et registrert løснеområde med lav faregrad. Det er vurdert behov for grunnundersøkelser for å avdekke omfanget av evt. kvikkleire/sprøbruddsleire. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred vil utredes iht. NVEs prosedyre.



Figur 16 Utsnitt fra kommunens kartlag Kvikkleire. Planområdet er markert med sort stiplet linje.

### 5.3 Forurensning

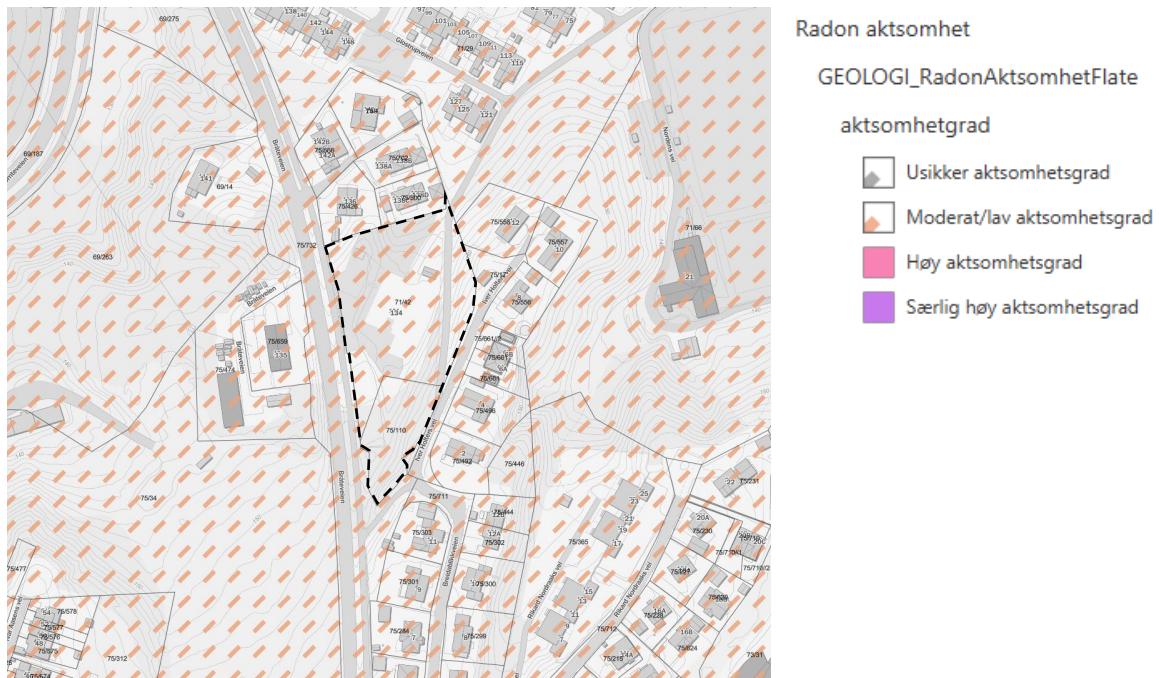
Planområdet er ikke registrert med forurenset grunn/fare for forurenset grunn. Tidligere bruk som barnehage indikerer heller ikke grunnforurensning. Planområdet er utsatt for veitrafikkstøy fra fv. 380 Bråteveien, vest for planområdet. Planområdet ligger omtrent i helhet innenfor gul sone, og delvis i rød sone nærmest Bråteveien. Støy vil utredes nærmere i det videre planarbeidet.



Figur 17 Fremtidig situasjon, 4 m over terreng. Foreløpig støyberegning Asplan Viak.

### 5.4 Radon

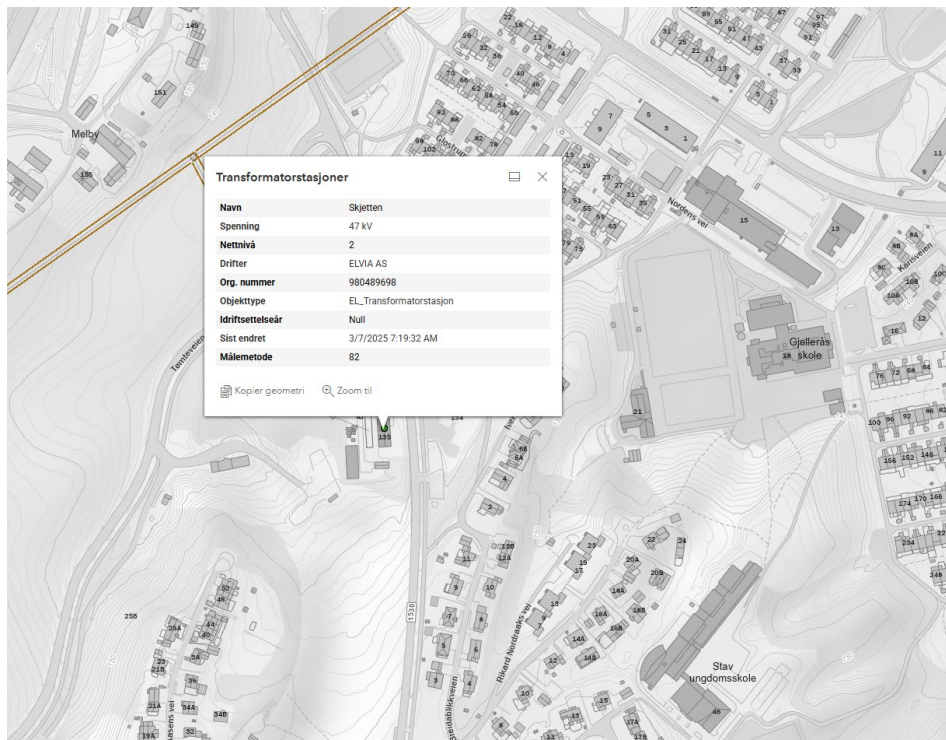
Det er moderat til lav aktsomhet for radon i området. Radon ivaretas ved byggesak, krav i TEK17.



Figur 18 Utsnitt fra kommunens kartlag for aktsomhet radon. Planområdet er vist med sort stiplet linje.

## 5.5 Andre forhold

Det ligger en transformatorstasjon, som driftes av ELVIA AS, på motsatt side av Bråteveien. Elektriske forsyningsanlegg skal prosjekteres, utføres, driftes og vedlikeholdes slik at de ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier (Forskrift om elektriske forsyningsanlegg, DSB, 2005).



Figur 19 Utsnitt fra NVEs temakart Nettnettlegg.

Det er, per i dag, ikke kjent om det er utfordringer knyttet til trafiksikkerhet i dette området. Trafiksikkerhet må ivaretas i det videre planarbeidet.

## 6 Krav til planprogram og konsekvensutredning

Det vurderes at planinitiativet ikke faller inn under pbl. § 4-1 eller virkeområde for forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Planforslaget utløser ikke krav til planprogram eller konsekvensutredning.

Planens formål er offentlig tjenesteyting, omsorgsboliger, i et område avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel. Planens omfang er på omtrent 1 300 m<sup>2</sup> BRA og i tråd med arealformål i kommuneplanen.

Vurdering etter § 6; planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Planen kommer ikke inn under a) eller c). For punkt b) – reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I, omtales reguleringsformålet under punkt 24, men planens omfang er vesentlig mindre enn 15 000 m<sup>2</sup>.

Vurdering etter § 8; planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planforslaget har ikke en størrelse, lokalisering eller utforming som tilsier behov for konsekvensutredning. Tiltaket berører ikke naturressurser eller fører til økt risiko for forurensing eller større ulykker.

## 7 Planprosess og medvirkning

### 7.1 Vesentlige interesser som berøres

Planen vil bidra til å dekke deler av kommunens behov for omsorgsboliger.

### 7.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte aktører

Kommunens interesser berøres av planforslaget, hvor ulike fagetater i kommunen kan ha ulike interesser. Naboer kan ha interesse av planforslaget. Omsorgsboligene skal husbankfinansieres.

### 7.3 Medvirkning

Det er gjennomført et medvirkningsmøte med brukere (ansatte og representanter fra kommunen) 12.06.2026. Det vil bli vurdert om det er behov for ytterligere medvirkning i forbindelse med utarbeidelsen av plangrunnlaget.

Det vil være mulig å gi innspill og merknader til planforslaget ved varsel om planoppstart og offentlig ettersyn/høring av planforslaget. Det vil sannsynligvis holdes et åpent møte, enten ved oppstart eller ved offentlig ettersyn.

Naboeiendommer som grenser til eller ligger i kort avstand fra planområdet skal varsles. Varslingsliste, også for offentlige organer og interesseorganisasjoner, vil avklares med planavdelingen etter oppstartsmøte.

### 7.4 Fremdrift

Det er ønskelig å varsle planoppstart så snart som mulig, senest i oktober 2026. Det planlegges å sende inn et komplett planforslag til 1.gangs behandling sommer/høst 2027.