

Referat fra oppstartsmøte - Bråteveien 134

Informasjon om saken	
Saksbehandler	Julie Aaraas, avd. Plan vest
Arbeidstittel	Detaljregulering for Bråteveien 134
Adresse/stedsnavn	Bråteveien 134, 2013 Skjetten
Plantype	Detaljregulering

Informasjon om oppstartsmøtet	
Når	26.08.2026
Hvor	Lillestrøm rådhus
Møtedeltakere	<p><u>Fra kommunen:</u> Julie Aaraas – saksbehandler Ingvild Rønning Johansen – stedfortredende avd.leder Plan vest</p> <p><u>Fra forslagsstiller:</u> Stig Anders Løkke (Prosjekt bygg og eiendom, Lillestrøm kommune) Trude Eide (Plankonsulent, Asplan Viak) Gislunn Halfdanardottir (Plankonsulent, Asplan Viak) Claudia Araneda Schjelderup (Arkitekt, Asplan Viak)</p>
Referent	Julie Aaraas

1 Bakgrunn

1.1 Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av omsorgsboliger i Bråteveien 134. Det foreslås å regulere eiendommen til tjenesteyting (bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting), for å legge til rette for oppføring av 10 omsorgsboliger med tilhørende arealer og funksjoner for ansatte, tilrettelagte uteoppholdsarealer og parkering for beboere og ansatte.

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 eiendommen, og i stedet arbeide videre med etablering av omsorgsboliger på samme tomt.

1.2 Planområdet – status og prosess

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 m².

Eiendommen 71/42 er regulert til offentlig bygg – barnehage, i *Reguleringsplan for Skjettenbyen* (vedtatt 27.6.1969).

75/110 er regulert i til bolig i *Regplan med best.for eiendommen Bakken, gnr. 75 bnr. 17 samt tilgrensede adkomstvei, Ivar Holtersvei* (Vedtatt 15.10.2003), og er ikke bebygd.

Detaljregulering for fv.380 Bråteveien: Gang- og sykkelveg mellom Tømteveien-Johan Svendsens vei (vedtatt 13.12.2017) regulerer deler av arealet mot fylkesveien, med bestemmelsessone anleggs – og riggområde, med underliggende formål barnehage og boligformål. Gang- og sykkelveien er etablert.

1.3 Planen berører følgende eiendommer direkte

Gbnr	Formål
75/732	Veg, kjøreveg, gang- og sykkelveg, fylkeskommunal
75/301, 303,492,496, 661 og 556	Eksisterende frittliggende småhusbebyggelse
75/17	Kommunal kjørevei
71/29	Felles friareal
75/426 og 500	Eksisterende frittliggende småhusbebyggelse

1.4 Presentasjon av planønsket

Planområdet består av en relativt stor tomt med delvis skrående terreng. Det er noe utfordringer knyttet til støy fra Bråteveien. Området reguleres til bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (1160).

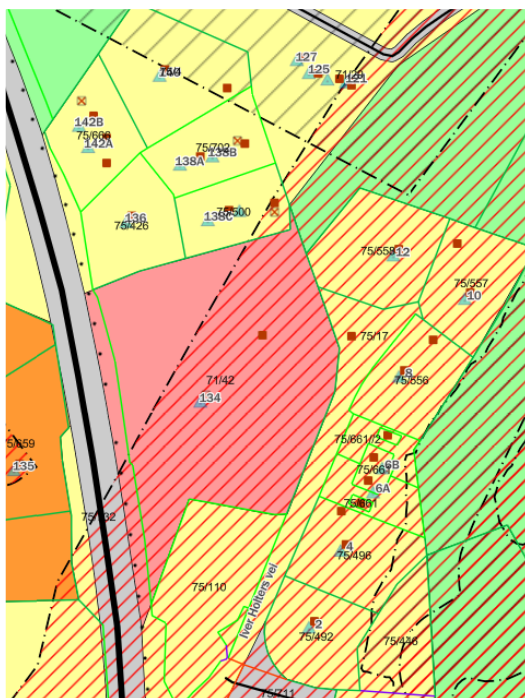
Det ønskes lagt til rette for inntil 10 omsorgsboliger med tilhørende personalbase og parkeringsareal, samt egnet uteoppholdsareal og en arrondering av tomten tilrettelagt for universell utforming. For arealer til personal vil det være lagt til grunn en bemanningstetthet på 1:1.

Det er foreløpig ikke avklart hvilke beboere som skal benytte omsorgsboligene, og behovet kan endre seg over tid. Det er derfor nødvendig med en robust løsning som kan tilpasses beboere med ulike behov. Mulighet for parkering kan være en begrensende faktor for antall ansatte og dermed brukergruppe og /eller antall boenheter.

Det er vist 10 parkeringsplasser, inkludert 4 HC-plasser. Det er én adkomst til planområdet. Det finnes ingen alternative parkeringsmuligheter i nærmiljøet

2 Planstatus

Eiendommen er satt av til offentlig tjenesteyting i gjeldende kommuneplan og regulert til offentlig bebyggelse, og har tidligere vært brukt til barnehage. Barnehagebygget ble revet i 2024 og det er anlagt en grussti gjennom eiendommen. Området ligger utenfor kommuneplanens prioriterte vekstområder.



Plan	Merknader
Kommuneplanens arealdel	Planområdet er satt av til offentlig eller privat tjenesteyting i gjeldende KPA 2023-2035
Reguleringsplaner	<p>Eiendommen 71/42 er regulert til offentlig bygg – barnehage, i <i>Reguleringsplan for Skjettenbyen</i> (vedtatt 27.6.1969).</p> <p>75/110 er regulert i til bolig i <i>Regplan med best.for eiendommen Bakken, gnr. 75 bnr. 17 samt tilgrensede adkomstvei, Ivar Holtersvei</i> (Vedtatt 15.10.2003), og er ikke bebygd.</p> <p><i>Detaljregulering for fv.380 Bråteveien: Gang- og sykkelveg mellom Tømteveien-Johan Svendsens vei</i> (vedtatt 13.12.2017) regulerer deler av arealet mot fylkesveien, med bestemmelsessone anleggs – og riggområde, med underliggende formål barnehage og boligformål. Gang- og sykkelveien er etablert.</p>
Tilgrensende planer	<p>Reguleringsplan for Skjettenbyen (vedtatt 27.6.1969)</p> <p>Reguleringsplan for «Bakken» på Skjetten (vedtatt 30.8.1971)</p> <p>Detaljregulering for fv.380 Bråteveien: Gang- og sykkelveg mellom Tømteveien - Johan Svendsens vei (vedtatt 13.12.2017)</p>

Rikspolitiske retningslinjer	Merknader
Samordnet areal- og transportplanlegging	Regional plan for areal- og transport for Oslo og

	transportplanlegging Akershus (2015). Planområdet ligger utenfor prioritert vekstområde.
Riks- og fylkesveier	Bråteveien, som går på vestsiden langs planområdet, er fylkesvei.
Barn og unges interesser	<p>Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (vedtatt 1995, rev. 2019) setter krav til fysisk utforming der det skal avsettes arealer store nok og egnet for lek og opphold der barn kan utfolde seg og skape sitt lekemiljø. Arealer som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.</p> <p>Området er en populær gjennomgang og snarvei til og fra Skjettenbyen, Gjellerås skole og Skjetten senter. Dette må tas hensyn til i planarbeidet.</p>

3 Kommunens tilbakemelding

Følgende tema må vurderes av forslagsstiller i planarbeidet. Temaene skal inngå i planbeskrivelsen, med tilhørende vurderinger. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme ytterligere krav om tematiske vurderinger senere i planprosessen. Oversikten er ikke uttømmende.

3.1 Sosial infrastruktur

Gang- og sykkelveien langs planområdet er en viktig forbindelse mellom boligområder på Skjetten og Melby-Tømte. Det er flere målpunkter i området og det må tas hensyn til gående og syklende langs området i utbyggingsfase.

3.2 Grønnstruktur og lekeplasser

Eksisterende trær på kollen mot vest, samt seks store bjørketrær, ønskes bevart. Det er også viktig å ivareta øvrig vegetasjon i størst mulig grad. Som grunnlag for videre planlegging bør enkelte av de eksisterende trærne måles inn og registreres.

3.3 Naturmangfold

Det må som et minimum fremkomme at naturmangfoldloven §§ 8-12 skal svares ut i planforslaget.

3.4 Kulturminner

Planområdet befinner seg mellom to større kulturmiljøer som er registrert i kulturminnevernplan for Skedsmo og foreslått videreført i ny kommunedelplan for kulturmiljø i Lillestrøm; dette er Breidablikk med verneklasse regional (VK2) og nasjonal (VK1) betydning, samt Skjettenbyen med lokal (VK3) betydning.

Det ligger i dag småhusbebyggelse mellom planområdet og begge kulturmiljøene. Disse vil i praksis utgjøre en visuell og fysisk «buffer». Tiltaket slik det fremstår i planinitiativet, med to etasjer og saltak, vurderes ikke å få en negativ virkning på kulturmiljøene. Dersom det skulle bli større endringer i tiltaket ønsker avdeling for kulturminnevern å bli koblet på prosessen.

3.5 Landbruk og natur

Det tilgrensende grøntområdet rundt ballbanene ved Gjelleråsen skole (brunt polygon i kart under), er et mulig restaureringsområde. Det er ønskelig å restaurere gressbakken til semi-naturlig eng for å øke biomangfoldet. Tiltaket vurderes ikke å ha direkte innvirkning på planen. Ettersom det kan bli gjennomført et mulig restaureringsprosjekt for eng i direkte tilgrensing til planområdet, vil det være en fordel at denne planen kan behjelpe prosjektet ved å unngå fremmede og nitrogenfikserende planter i grensen mot restaureringsområdet.



Figur 3.19. Kartutsnittet viser det foreslåtte restaureringsområdet (brun polygon).

For øvrig er det registrert en forekomst av Kanadagullris sør i planområdet (ved eksisterende parkeringsplass). Denne planten er fremmedartslistet og uønsket, og ved eventuelt flytting av masser fra denne delen av planområdet bør det påses at arten ikke spres til andre områder.

3.6 Boligtypologi, plassering og størrelse

Bygget er foreslått plassert med ryggen mot vest, i retning Bråteveien. Denne plasseringen kan bidra til at bygget fungerer som en støyskjerm for uteoppholdsarealer.

Det arbeides med å oppnå en småhuskarakter på bygget. Husbanken kan stille krav om mer variasjon/spill i fasadene. Dette skal det arbeides videre med. Planløsningene kan justeres videre i prosessen.

For å oppfylle kravene til universell utforming vurderes det å heve terrenget noe. Det vil også bli behov for å enten fylle opp noe for å redusere høydeforskjellen mellom parkeringsplassen og inngangspartiet på leilighetsbygget, eventuelt å etablere en relativ lang rampe mellom parkeringsområdet og bygget. Tilgjengelighet mellom parkering og inngang er viktig ettersom bygget i hovedsakelig skal benyttes av rullestolbrukere.

3.7 Barn og unges interesser i planarbeidet

Planområdet ligger i nær tilknytning til viktige arenaer for barn og unge, blant annet Gjelleråsen skole, Skjetten skole, Stav ungdomsskole, Skjetten stadion og andre møteplasser i nærmiljøet. Området brukes også som en viktig ferdselsåre for gående og syklende mellom boligområdene, skolene, idrettsanleggene og Skjetten senter.

Eksisterende skoleveier og forbindelser til idretts- og fritidstilbud bør opprettholdes på en god og trafikksikker måte. Videre bør det i planarbeidet legges vekt på trafikksikkerhet både i anleggsperioden og etter ferdigstilling av prosjektet. Området brukes daglig av mange barn og unge, og økt trafikk knyttet til bygging, ansatte, besøkende og servicekjøretøy må ikke svekke sikkerheten langs skoleveier, gang- og sykkelveier.

Området rundt Skjetten skole, Stav ungdomsskole og Skjetten stadion fungerer som viktige møteplasser for barn og unge. Det er derfor viktig at byggearbeider, støy, anleggstrafikk og eventuelle midlertidige løsninger ikke begrenser bruken av disse arealene mer enn nødvendig.

Planinitiativet sier at det ikke er kjent om tomten benyttes av barn, samtidig som stedsanalysen viser at området inngår i et nettverk av gangforbindelser mellom boligområder, skoler, idrettsanlegg og møteplasser. For å sikre barn og unges interesser og medvirkning i planarbeidet, bør en vurdering av barn og unges faktiske bruk av området i dag bør undersøkes nærmere.

3.8 Støy og støv

Bygget vil kunne bidra til en viss støyskjerming, men vil ikke kunne skjerme all støy fra Bråteveien. Støy må utredes etter kommuneplanens bestemmelser og gjeldende T-1442.

Det må i tillegg gjøres en utredning av luftforurensning i området, og eventuell partikkelspredning fra nærliggende trafikkarealer. Folkehelsemyndighetene vil vurdere denne nærmere i utredningsfasen.

3.9 Geoteknikk

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 er gjennomført en innledende geoteknisk vurdering for prosjektet. For å kunne fastsette faregrad og nødvendig sikkerhetsnivå må det gjennomføres supplerende grunnundersøkelser. Dette arbeidet er allerede igangsatt, og det planlegges syv geotekniske boringer.

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. Minne 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 Estetikk

I det videre planarbeidet vises det til kommuneplanens generelle bestemmelser for estetikk, og særlig kravet til estetisk redegjørelse:

§ 1-8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet

Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv med hensyn til målestokk, rytme, struktur, høyder, materialbruk og farger.

Utformingen skal samsvare med tiltakets funksjon og ses i sammenheng med tiltakets omgivelser og plassering.

Nye bygge- og anleggstiltak skal tilpasses eksisterende terreng. Terrenginngrep skal være moderate, og planert terrenget skal passe naturlig inn i nærområdet. Innganger skal plasseres slik at terrenginngrep blir minst mulig. Støttemurer skal ha god kvalitet.

§1-8.2.6 Estetisk redegjørelse

Estetisk redegjørelse skal legges fram sammen med reguleringsplanforslaget. Det skal redegjøres for kvalitetene som står omtalt i KPA § 1-8.1.

Veiledende mal for estetisk redegjørelse oversendes fagkyndig, når etterspørres.

3.11 Illustrasjoner

Kommuneplanens bestemmelser setter krav til dokumentasjon og illustrasjoner som skal følge planforslaget til førstegangsbehandling:

§ 1-8.2 Dokumentasjon til reguleringsplanforslag

Det skal legges avgjørende vekt på at nye bygge- og anleggstiltak er stedstilpasset og harmonerer med stedets byggeskikk og ubebygde omgivelser. Landskapssilhuetter, horisontlinjer og åsprofiler skal ikke brytes.

§ 1-8.2.5 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan, med snitt og oppriss skal legges fram sammen med reguleringsplanforslaget. Illustrasjonsplanen skal presentere prosjektet på en lett lesbar måte. Intensjonene i reguleringsplanen skal fremheves og illustrasjonsplanen skal vise på hvilken måte prosjektet tilpasses omgivelsene. Illustrasjonsplan skal også vise utforming av utomhusarealer med gangsoner, uteoppholdsarealer, beplantning og funksjoner som renovasjon, snøopplag og oppstillingsplass for brannbiler. Illustrasjonsplan skal vise maksimal utnyttelse i hht. planforslaget.

§ 1-8.2.8 Dokumentasjon

I alle plansaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltaket.

Sammen med reguleringsplanforslaget kreves det til førstegangsbehandling framlagt illustrasjonsmateriale som belyser tiltakets estetikk, utforming av fasader, samspillet med de nære omgivelsene og fjernvirkning. Dokumentasjon kan være i form av tegninger, fotomontasje, perspektivfoto, digital 3D-modell eller fysisk modell. Miljøtiltak som støyskjerming, overvannstiltak, grønne tiltak som grønnstruktur og grønne forbindelser/snarveier skal være en del av utredningene av planforslaget, slik at de får en estetisk stedstilpasset utforming, fremmer lokalklima og landskapskvaliteter.

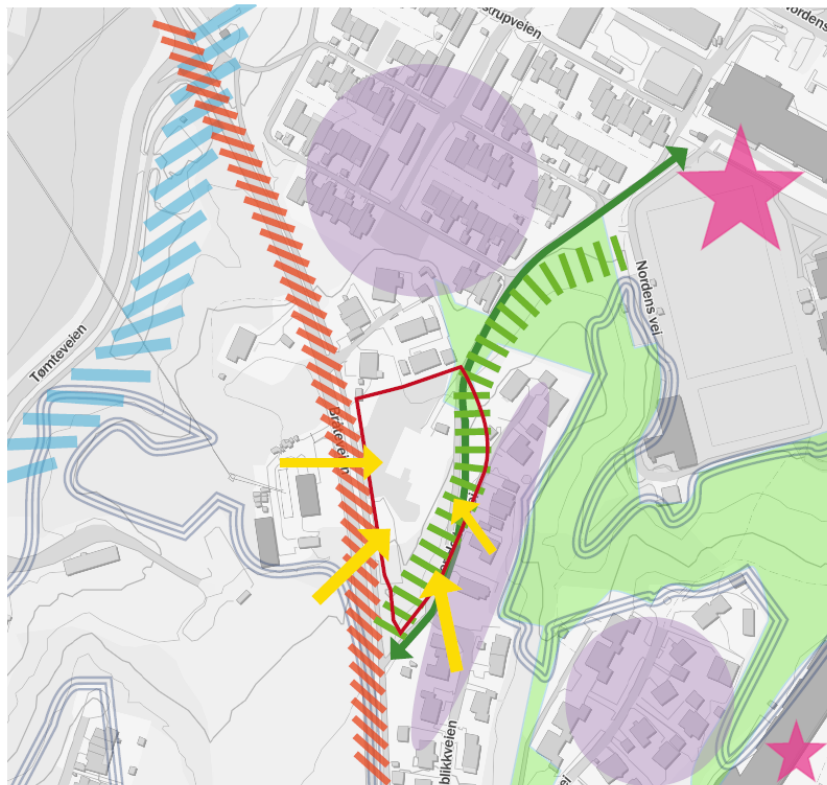
3.12 Eiendomsforhold

Hele planområdet er offentlig eiendom, eiet av Lillestrøm kommune. Det går en gang- og sykkelvei på østsiden av planområdet, koblet til Iver Holters vei og Breidablikkveien. Siden denne er kommunal og ligger på kommunal eiendom, er det hensiktsmessig at denne reguleres til gang- og sykkelvei etter kommunens veinorm og at veiarealet skilles ut som egen eiendom. Eiendomsgrensen kan sammenfalle med formålsgrensen for gangveien. Alternativt må det leveres W-tegning for grunnerverv av veigrunn.

3.13 Anbefalelseskart

I stedsanalysen som følger planinitiativet er det utarbeidet et anbefalelseskart over et større influensområde enn planområdet. Dette gir god oversikt over kvalitetene i området og hvilke hensyn som må tas til landskap og omgivelser.

Prosjektområdet preges av en bratt skråning på den ene siden og Bråteveien på den andre. Det går en gangvei igjennom området, som fortsetter til skolen, idrettsområdet og senteret. Det ligger eneboliger tett på prosjektområdet.



Figur 1: Anbefaelseskart hentet fra stedsanalysen

3.14 Medvirkning

Det skal i tillegg til den mer spesifikke medvirkningen nevnt over holdes et enkelt informasjonsmøte om planarbeidet i forbindelse med varsel om oppstart. Dette holdes digitalt, samt eventuelt også fysisk. Forslagsstiller arrangerer, men kommunen vil også stille. Formålet med møtet vil være delt:

- Informere kort om planinitiativet
- Informasjon om oppstartsmøtet og føringene kommunen har gitt
- Informasjon om videre planprosess og hvordan interesserte parter kan påvirke.

Møtet informeres om gjennom brev, nettside og annonse i forbindelse med varsel om oppstart. Møtet bør finne sted 1-2 uker etter at det blir varslet oppstart.

4 Teknisk infrastruktur

4.1 Samferdsel

10 boenheter kan gjøre det utfordrende å finne plass til nødvendig parkering på tomten. Det legges opp til 10 parkeringsplasser, inkludert fire HC- plasser. LK påpekte at parkering skal inngå i beregningen av BYA. Antall plasser må baseres på en vurdering av behovet.

Dagens adkomst er opparbeidet bredere enn det som er regulert. Dette må avklares nærmere med fylkeskommunen.

4.2 Vann, spillvann og overvann

4.2.1 Vann

Forslagsstiller skal gjennomføre nødvendig detaljprosjektering og dokumentere at gjeldende krav i lover, forskrifter og kommunale bestemmelser er oppfylt.

4.2.2 Spillvann

Ledningen som tar imot spillvann fra området har ikke tilstrekkelig kapasitet nedstrøms planområdet. Det må sikres tilstrekkelig kapasitet på spillvannsnettet før realisering av prosjektet. Dette må inn som en rekkefølgebestemmelse i planen.

4.3 Overvann

Forslagsstiller skal dokumentere at overvann håndteres i tråd med gjeldende lover, forskrifter og lokale bestemmelser. Forslagsstiller skal legge Lillestrøm kommunes gjeldende overvannsveileder samt bestemmelser i kommuneplanens arealdel (KPA) til grunn for prosjektering og dokumentasjon.

Det presiseres at overvannshåndteringen skal ivareta hensynet til vannets helhetlige kretsløp og natur- og kulturmiljø, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 3-1 bokstav i, og at løsningene skal dimensjoneres med hensyn til forventede klimaendringer.

4.4 Renovasjon

Det legges opp til en nedgravd renovasjonsløsning med tilgang fra parkeringsplassen. Avfall fra denne typen bebyggelse klassifiseres som næringsavfall. Kommunalt næringsavfall kan håndteres av ROAF. Det må etableres riktig antall brønner/beholdere med tanke på antall fraksjoner.

4.5 Tekniske krav til planforslaget

Til førstegangsbehandling skal det foreligge godkjent detaljplan for vei, samt 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.

4.6 Øvrig

Ved utbygging kan ikke utbygger regne med å kunne stenge omkringliggende kommunale veier. Begrensende 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 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
Estetisk redegjørelse	Vise materialer og fargebruk i prosjektet, jf kommuneplanens bestemmelser. Må vise mulighetene for utbygging i form av en reguleringskonvolutt. Malen som ligger på kommunens nettsider er veiledende og det som ikke er relevant kan kuttes fra redegjørelsen.
Illustrasjonsplan	Jf kommuneplanens bestemmelser
Sol-/skyggediagram	Jf kommuneplanens bestemmelser
Digital 3D-modell	Det må vises tydelig hvordan prosjektet ligger i terrenget, og hvordan det påvirker naboene i nærheten.
Grunnforhold – geoteknikk	Etter NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred
Støy	Jf kommuneplanens bestemmelser
Overvann og flom	Jf kommuneplanens bestemmelser og overvannsveileder

Vann og avløp	Jf kommuneplanens bestemmelser
Luftforurensning	Jf kommuneplanens bestemmelser
Trafikknotat	Endringer i trafikksituasjonen omtales i planbeskrivelsen
Faktaark	Se under

6 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. Forslagsstiller 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, og presenteres i et presentasjonsformat som viser statistikk, grafer og kart.

7 Planarbeidet anbefales

Kommunen anbefaler oppstart av planarbeidet.

Forslagsstiller er opptatt av at planen skal være fleksibel for fremtiden. Det må diskuteres videre hvordan dette kan løses på en best mulig måte. Dette kan gjøres i eget oppfølgingsmøte om plangrep og bebyggelsesstruktur.

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.

8 Viktig informasjon

8.1 Dialog- og temamøter før politisk behandling

I tillegg til dialog- og temamøter som avtales løpende basert på behov, må kart- og bestemmelsesmøte avholdes før planforslaget kan sendes inn for komplettvurdering.

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

Plan vest vurderer at det i tillegg til ovennevnte møter kan være aktuelt å ha arbeidsmøte om

- plangrep og bebyggelsesstruktur

8.2 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 gjeldene.

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.

8.3 Navnsetting av planforslag

Plannavn, *Detaljregulering for Bråteveien 134*, er avklart med kommunen.

8.4 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:

- 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 planoppstartsannonse

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.