Til berørte grunneiere, naboer, lag og foreninger.

**Har du innspill til arbeidet med detaljregulering for *[plannavn]* i/på *[tettsted/område]* i Lillestrøm kommune?**

**Frist for innspill: *[dato, minst fire uker]***

**Informasjonsmøte avholdes: *[tid og sted]***

**Saksnummer: *[legg inn saksnummer, fås fra saksbehandler]***

Nå starter arbeidet med detaljreguleringsplan for [Adresse/plannavn]. Det er [firmanavn på konsulent] som utarbeider planen på vegne av forslagstiller [navn på forslagstiller], og som med dette brevet varsler oppstart av planarbeidet. [Det varsles samtidig om oppstart av forhandling om utbyggingsavtale].

**Planområdet og formålet med detaljreguleringen**
Formålet med planarbeidet er [Beskrivelse av planens formål].I kommuneplanens arealdel er varslingsområdet satt av til [formål samt hva overordnede planer sier om høyder og utnyttelse].I eldre reguleringsplan er området regulert til *[*formål, og dersom området er regulert tidligere, skal det stå noe om hva gjeldende regulering sier og hvordan planen skal endres] /eller [Området er ikke regulert tidligere].

Området som reguleres er på ca. *[X]* daa, og inkluderer eiendommene med gård- og bruksnummer *[X]*, Planområdet er vist i kartet nedenfor. Et mer detaljert kart følger som vedlegg.

**KARTUTSNITT**

*I tillegg til dette kartet skal det legges ved et mer detaljert kart i A4, med gårds- og bruksnummer (evt. adresser) som gjør det enklere for de berørte partene å se hvordan planområdet innvirker på deres eiendom.*

*[Sett inn kartutsnitt av planens avgrensning og det nærmeste området. Det er viktig at folk ut fra kartet skjønner hvor planen kommer. Husk veinavn mm*

Naboer og grunneiere blir varslet om oppstart av planarbeidet direkte ved brev. I tillegg blir det varslet oppstart med annonse i Romerikes Blad. På Lillestrøm kommunes nettsider kan du ise dokumentene i saken, som referat fra oppstartsmøtet og planinitiativet fra forslagstiller. *[Sett inn direktelenke nettsak, får fra saksbehandler].*

*[Hvilke muligheter det gis for å påvirke planen på de ulike stegene i planprosessen? Beskriv opplegget for aktiv medvirkning].*

Har du spørsmål eller ønsker opplysninger om planarbeidet som skal i gang, kan du henvende deg til *[kontaktinformasjon navn, rolle, tlf og e-post]*.

**Ønsker du å sende innspill til planarbeidet?**
Du kan sende dine innspill og merknader til *[kontaktinformasjon firmanavn, rolle, tlf og e-post]*, med kopi til Lillestrøm kommune på postmottak@lillestrom.kommune.no, eller postboks 313, 2001 Lillestrøm. Merk med saksnummer *[legg inn saksnummer, fås fra saksbehandler]*

Frist for å sende inn innspill er satt til ***[dato, minst fire uker]*.**

Innsendte innspill og merknader får ikke egne svarbrev, men blir vurdert og kommentert av forslagstiller, og er en del av det samlede planforslaget som sendes til kommunen for videre behandling. Etter at kommunen har behandlet det konkrete planforslaget vil det legges ut på høring – hvor det igjen vil bli mulig å komme med innspill og merknader.

Planarbeidet er i hjemlet i plan- og bygningsloven, og varsling av oppstart av planarbeidet gjøres etter § 12-8. Det er vurdert at planarbeidet ikke utløser krav til konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning §6 eller 8, vurdert etter forskriftens kriterier.

*(Om det vurdert at planarbeidet utløser krav til konsekvensutredning omtales etter hvilken § i forskriften, og omtale av planprogram flettes inn i brevet:*

***Høring av planprogram***
*Da planarbeidet omfatter tiltak som utløser krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 4-1 og tilhørende forskrift, er det utarbeidet er planprogram som redegjør for de tema som skal utredes særskilt. Planprogrammet sendes med dette på høring etter plan- og bygningsloven § 12-9. )*

Til offentlige høringsinstanser og interesseorganisasjoner

**Har du innspill til arbeidet med detaljregulering for *[plannavn]* i/på *[tettsted/område]* i Lillestrøm kommune?**

**Frist for innspill: *[dato, minst fire uker]***

**Saksnummer: *[legg inn saksnummer, fås fra saksbehandler]***

[firmanavn på konsulent] utarbeider planen på vegne av forslagstiller [navn på forslagstiller], og varsler oppstart av planarbeid. [Det varsles samtidig om oppstart av forhandling om utbyggingsavtale].

**Planområdet og formålet med detaljreguleringen**
Formålet med planarbeidet er [Beskrivelse av planens formål].I kommuneplanens arealdel er varslingsområdet satt av til [formål samt hva overordnede planer sier om høyder og utnyttelse].I eldre reguleringsplan er området regulert til *[*formål, og dersom området er regulert tidligere, skal det stå noe om hva gjeldende regulering sier og hvordan planen skal endres] /eller [Området er ikke regulert tidligere].

Området som reguleres er på ca. *[X]* daa, og inkluderer eiendommene med gård- og bruksnummer *[X]*, Planområdet er vist i kartet nedenfor. Et mer detaljert kart følger som vedlegg.

**KARTUTSNITT**

*I tillegg til dette kartet skal det legges ved et mer detaljert kart i A4, med gårds- og bruksnummer (evt. adresser) som gjør det enklere for de berørte partene å se hvordan planområdet innvirker på deres eiendom.*

*[Sett inn kartutsnitt av planens avgrensning og det nærmeste området. Det er viktig at folk ut fra kartet skjønner hvor planen kommer. Husk veinavn mm*

Naboer og grunneiere blir varslet om oppstart av planarbeidet direkte ved brev. I tillegg blir det varslet oppstart med annonse i Romerikes Blad. På Lillestrøm kommunes nettsider kan du ise dokumentene i saken, som referat fra oppstartsmøtet og planinitiativet fra forslagstiller. *[Sett inn direktelenke nettsak, får fra saksbehandler].*

*[Hvilke muligheter det gis for å påvirke planen på de ulike stegene i planprosessen? Beskriv opplegget for aktiv medvirkning].*

Har du spørsmål eller ønsker opplysninger om planarbeidet som skal i gang, kan du henvende deg til *[kontaktinformasjon navn, rolle, tlf og e-post]*.

**Ønsker du å sende innspill til planarbeidet?**
Du kan sende dine innspill og merknader til *[kontaktinformasjon firmanavn, rolle, tlf og e-post]*, med kopi til Lillestrøm kommune på postmottak@lillestrom.kommune.no, eller postboks 313, 2001 Lillestrøm. Merk med saksnummer *[legg inn saksnummer, fås fra saksbehandler]*

Frist for å sende inn innspill er satt til ***[dato, minst fire uker]*.**

Planarbeidet er hjemlet i plan- og bygningsloven, og varsling av oppstart av planarbeidet gjøres etter § 12-8. Det er vurdert at planarbeidet ikke utløser krav til konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning §6 eller 8, vurdert etter forskriftens kriterier.

*(Om det vurdert at planarbeidet utløser krav til konsekvensutredning omtales etter hvilken § i forskriften, og omtale av planprogram flettes inn i brevet:*

***Høring av planprogram***
*Da planarbeidet omfatter tiltak som utløser krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 4-1 og tilhørende forskrift, er det utarbeidet er planprogram som redegjør for de tema som skal utredes særskilt. Planprogrammet sendes med dette på høring etter plan- og bygningsloven § 12-9. )*