

Referat fra oppstartsmøte - Detaljreguleringsplan for Søndre Åråsen

Informasjon om saken	
Saksbehandler	Ola Oksdøl T. Johansen
Arbeidstittel	Detaljreguleringsplan for Søndre Åråsen
Adresse/stedsnavn	C.J. Hansens vei 3B, Åråsen
Plantype	Detaljregulering med konsekvensutredning

Informasjon om oppstartsmøtet	
Når	11.12.2024
Hvor	Lillestrøm rådhus
Møtedeltakere	Fra kommunen: Lena Skjølås Bilic, avdelingsleder Byplan Halvor Kloster, byarkitekt Ola Oksdøl T. Johansen, avdelingsarkitekt Fra forslagsstiller: Robert Lauritsen, Lillestrøm Sportsklubb (forslagsstiller) Trond Kristian Andreassen, Åråsen Eiendom AS (forslagsstiller) Lars Kristian Vehus, Astoria Eiendom (forslagsstiller) Jenny Andersson, Sweco Architects (fagkyndig) Gard Ruben Sandberg, Sweco Architects (fagkyndig) Per Einar Knutsen, ARK-knutsen (fagkyndig) Ragnhild Torsteinsrud Smith, Meinich Arkitekter (fagkyndig) Kasia Gdula, Meinich Arkitekter (fagkyndig)
Referent	Ola Oksdøl T. Johansen

Faktura for gjennomføring av oppstartsmøte sendes forslagsstiller i etterkant av oppstartsmøtet. Kommunen minner for øvrig om vedtatt gebyrregulativ for Lillestrøm kommune.

1 Bakgrunn

1.1 Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Lillestrøm Sportsklubb, Åråsen Eiendom AS og Astoria Eiendom ønsker å tilrettelegge for fortetting og boligutvikling ved Åråsen stadion, samt oppgradering av C.J. Hansens vei, på eiendommene gnr./bnr. 29/1146, 29/1116, 29/1127, 29/1122, 29/1123, 29/1124, 29/1125. Det foreligger en reguleringsplan på tomtene.

1.2 Planområdet – status og prosess

Planområdet ligger ved og på Åråsen stadion i Lillestrøm. Planområdet omfatter tre tomter som i dag benyttes til næring, bolig og parkering.



Figur 1 Kartutsnitt av Lillestrøm by. Planområde markert med rød sirkel

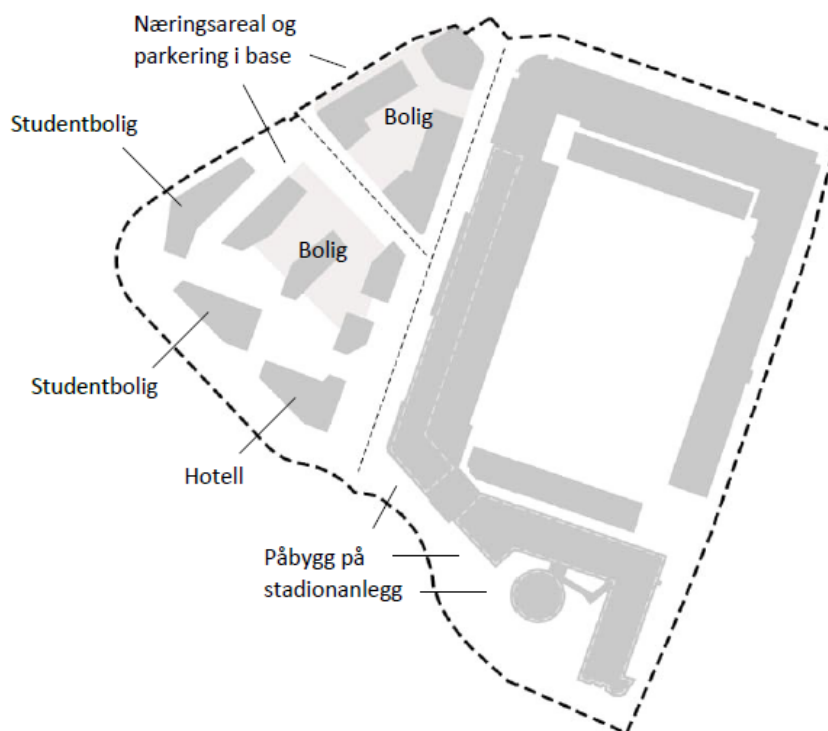
I nord grenser planområdet til bolig- og næringsbebyggelse, i øst grenser planområdet mot Lillestrøm idrettspark og jernbanen, i sør grenser planområdet til Fetveien og Måsan. Planområdet er i nærhet til Lillestrøm sentrum og Kjeller. Planområdet ligger innenfor det prioriterte byvekstområdet Strømmen, Lillestrøm by og Kjeller. Planområdet er i kommuneplanen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, og er i gjeldende reguleringsplan avsatt til forretning/kontor/industri og stadionområde med forretning, lager, kontor og idrettsformål.

1.3 Planen berører følgende eiendommer direkte

Planområdet berører direkte: gnr./bnr. 29/1146, 29/1116, 29/1127, 29/1122, 29/1123, 29/1124, 29/1125
Naboeiendommer er: gnr./bnr. 81/2589, 30/259, 29/1133, 29/1160, 29/968

1.4 Presentasjon av planønsket

Planønsket går ut på å oppføre boligbygg (inkl. studentbolig) og næringsbygg (hotell, næring og forretning). I tillegg ønskes det å bygges tre påbygg på eksisterende stadionanlegg til næringsformål. Bebyggelsen på C.J. Hansens vei 16 (Meny) ønskes videreført, og det legges til rette for boligbebyggelse over eksisterende bebyggelse. Dagens atkomst fra Rolf Olsens vei er tenkt videreført og C.J. Hansens vei er tenkt oppgradert til miljøgate med bredere fortau og beplantning.



Figur 2 Forslagsstillers planønske

Foreslått plangrep vil medføre en fremtidig total BRA på 57 500m², som resulterer i en utnyttelse på 190%. Høydene innenfor planområdet vil variere. Foreslåtte etasjehøyder er på mellom 4-10 etasjer, med en høyde på mellom 12-31 meter.

2 Planstatus

Plan	Merknader
Kommuneplanens arealdel	Kombinert bebyggelse og anleggsformål. Planområdet er innenfor prioritert vekstområde.
Reguleringsplaner	Åråsen Stadion (PlanID 0231_288) Forretning/kontor/industri og stadionområde med forretning, lager, kontor og idrettsformål.
Tilgrensende planer	Åråsen Nord (PlanID 0231_307) Regplan for sydøstre del av Åråsen nord (PlanID 0231_428) Gardemobanen, Nitelva-Åråsen (PlanID 0231_267) Reg.plan for x RV22-Fetveien-FV382-Rolf Olsens vei og gang/-sykkel (PlanID 0231_317) RV.22 Fetveien, Rolf Olsens vei-Isakveien med Åråsen, pars. A.Kiellandsg.Sørumgt (PlanID 0231_258) GMB Nitelva-Åråsen (PlanID 0231_267)

Byutviklingsplan for Lillestrøm by	Planområdet ligger rett utenfor byutviklingsplanens hovedområde. Området er omtalt i forbindelse med overvannshåndtering fra Kjeller til Stilla og i forbindelse med visjonen om omgjøring av Fetveien til byaveny.
------------------------------------	---

Rikspolitiske retningslinjer	Merknader
Samordnet areal- og transportplanlegging	Retningslinjene skal legges til grunn ved statlig, regional og kommunal planlegging etter plan- og bygningsloven og ved enkeltvedtak som statlige, regionale og kommunale organer treffer etter plan- og bygningsloven eller annen lovgivning.
Riks- og fylkesveier	Fetveien (rv. 22) ligger rett sør for planområdet.
Barn og unges interesser	Planarbeidet berører barn og unge. Lekeplasser, uteoppholdsareal, trafiksikkerhet og nærhet til skole/barnehage må omtales.

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

Planområdet ligger ca. 1,5 km fra Volla skole, Sophie Radich skole og Skedsmo videregående skole. Ca. 1,2 km øst ligger Vigernes skole. Planområdet ligger ca. 1,2 km fra Kjeller barnehage, og ca. 1 km fra Måsan barnehage.

3.2 Studentboliger

Kommunens vurdering er at studentboliger ikke egner seg i området. SiO har nylig solgt sine studentboliger i Åræssvingen, og kommunen ønsker å tilrettelegge for studentboliger i sentrum av Lillestrøm by. Det er ikke ønskelig at studentboliger skal få dårligere bokvalitet enn ordinære boliger. Slik studentboligene er tenkt plassert vil de være utsatt for flere støykilder.

3.3 Barrierer og forbindelser

Området er preget av barrierer. Fetveien i sør og jernbanen i øst er store barrierer. Forbindelser på tvers av barrierene må legges vekt på i planarbeidet, med et fokus på myke trafikanter.

3.4 Grønnstruktur og lekeplasser

Kommuneplanbestemmelse § 2-1.3 Uteoppholdsareal og § 2-1.4 Lekeplasser og andre arealer for aktivitet må etterfølges i detaljreguleringen. Herunder gjelder krav om «lekeplass ved inngang,» hvor det skal inngå areal med benker og lekeapparater tilpasset barn i aldersgruppen 2 – 5 år innen 50 meter fra bolig. Arealet skal være minst 150 m². I tillegg er det ved regulering av boligfelt med mer enn 20 boenheter krav om «nærlekeplass». Det skal tilrettelegges for variert lek og med sittemuligheter, tilpasset barn i aldersgruppen fem til tretten år, innen 150 meter fra bolig. Arealet skal være minst 500 m² og lokalisert på egen eiendom.

Det er noen grøntdrag i området, langs Rolf Olsens vei blant annet. Disse bør fortrinnsvis bevares, eventuelt må det plantes nytt og da må det sikres i plan. Langs ny miljøgate C.J. Hansens vei må det også etableres vegetasjon. Området ellers består av harde flater og kan med fordel mykes opp med vegetasjon. Vegetasjonen som illustreres i planinitiativet er fin, men disse må sikres i plan.

3.5 Naturmangfold

Kommunen minner om at naturmangfoldloven §§ 8-12 skal svares ut i planforslaget

3.6 Terrengtilpassing, landskap og vegetasjon

Nye bygge- og anleggstiltak skal tilpasses eksisterende terreng. Terrenginngrep skal være moderate, og det må vises med snitt at dette er hensyn som ivaretas. Kommunen vil ha stort fokus på bevaring av det naturlige terrenget som en del av planprosessen. Eventuelle naturkvaliteter skal kartlegges og sikres i plankart. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, ikke omvendt. Verdifulle trær og vegetasjonsområder skal beskyttes i bygge- og anleggsfasen. Dersom det ikke er mulig å bevare eksisterende vegetasjon, også på grønnstruktur/lekeplasser, vil det stilles krav om revegetering. Trær som skal bevares skal sikres i plankart.

3.7 Boligtypologi, plassering og størrelse

Kommunen minner om kommuneplanbestemmelse § 2-3.1.3 Formgivning og volumer, bokstav a) Byggehøyder. Foreslåtte etasjehøyder går ut over høydene gitt i kommuneplanen. Boligtypologi, plassering og størrelse ivaretas i arbeid med volum- og funksjonsanalysen. I en volum- og funksjonsanalyse kan det undersøkes ulike høyder og grad av utnyttning.

3.8 Barn og unges interesser i planarbeidet

Hensynet til barn og unge må ivaretas i planarbeidet da det legges opp til boligutvikling. Trygg ferdsel og gode uteoppholdsarealer blir viktig. Ungdommen under Fetveien vil bli brukt som en skolevei, og kulverter kan oppfattes som utrygge.

Viser til pkt. 3.4 *Grønnstruktur og lekeplasser*, som blir viktig å etterfølge, for å ivareta barn- og unges interesser. Det vil også være stort fokus på gode plasseringer av lekeplasser som ses i sammenheng med øvrig grønnstruktur, samt adkomsten til lekeområdene med plassering av fortau og snarveier.

Nærmeste aktivitetsområde er Lillestrøm idrettspark, som er 600m/10 minutters gange unna. Dette er lengre enn hva barn vanligvis beveger seg for å nå rekreasjonsarealer. Det betyr at det må sikres gode uteoppholdsarealer innenfor planområdet, samt tilrettelegge for effektiv kryssing av barrierene for å komme seg til idrettsparken.

3.9 Støy

Området er utsatt for støyforurensning fra flere kilder. Støyforholdene må utredes i en rapport, og støykravene i kommuneplanens arealdel og støyretningslinje T-1442 må overholdes.

3.10 Flom

Området må kontrolleres i henhold til skybruddsplanen for Lillestrøm by. Deler av området befinner seg i rød sone, som betegnes som et problemområde. I tillegg ligger området i en stor flomvei som kommer fra nordvest.

C. J. Hansens vei blir et lokalt lavpunkt med dagens høyde, ved innbygging med bygninger på begge sider må denne utformes som en flomvei som kan håndtere betraktelige mengder overvann. Det må klargjøres hvor overvannet tenkes ledet, da området ligger i et lokalt lavpunkt.

Område for hensyn til overvann er lagt inn i hensynskartet.

3.11 Geoteknikk

Området er under marin grense, og en liten del av planområdet er innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.

Det må undersøkes grunnforholdene i området. Det antas høy grunnvannstand, og dette må undersøkes og hensyntas i planarbeidet. Tidligere utførte boringer i nærheten kan være til nytte

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. 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.

3.12 Forurensning i grunnen

I henhold til bestemmelser i gjeldende kommuneplan må det gjøres en vurdering av 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 også utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen.

3.13 Estetikk

Jf. § 1-8.2.6 i gjeldende kommuneplan stiller kommunen krav til estetisk redegjørelse.

3.14 Volum- og funksjonsanalyse

Jf. § 1-8.2.3 i gjeldende kommuneplan krever kommunen utarbeidelse av volum- og funksjonsanalyse.

3.15 Byromsprogram og illustrasjoner

Illustrasjoner skal vise full utnyttelse og arkitektoniske uttrykk som er forankret i reguleringsplanens bestemmelser. Det skal legges ved snitt som viser bebyggelsen i terreng.

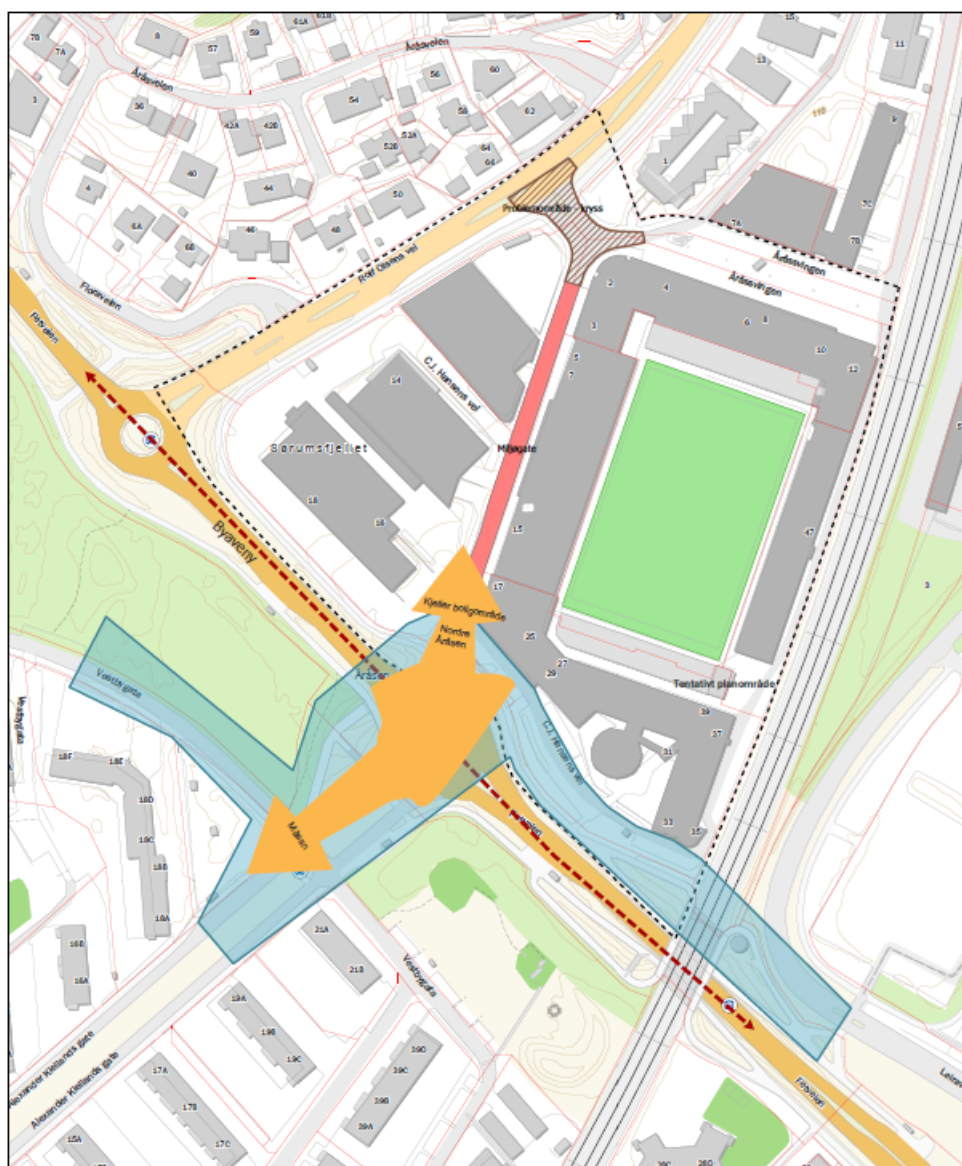
3.16 Eiendomsforhold

Eiendomsgrensene i planområdet har ikke behov for klargjøring.

3.17 Hensynskart

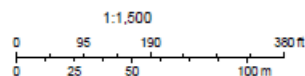
Med bakgrunn i stedsanalyse og interne tilbakemeldinger er det utarbeidet et hensynskart som skal legges til grunn for utarbeidelsen av planforslaget. Kartet tar for seg viktige hensyn forslagsstiller må ta i planarbeidet. Krysset fra Rolf Olsens vei er markert som et problemområde. Videre er koblingen mot sentrum og øvrige forbindelser markert i kartet. Gul pil er hentet fra forslagsstillers mulighetsstudie. Det tentative planområdet vist i hensynskartet er gjort bevisst større for å unngå tilleggshøringer senere i prosessen. Ved ønske kan forslagsstiller utvide det tentative planområdet ytterligere til oppstartsvareselet. Nøyaktig planområde vil fastsettes etter oppstartsvarsling og kan være mindre enn det varslede planområdet.

Hensynskart



18.12.2024, 13:32:32

- | | |
|----------------------|---|
| Linje | Problemområde - kryss |
| Byavnen | Miljøgate |
| Område | Eiendomsgrense - Eiendomsgrense |
| Tentativt planområde | Overvann |
| | Forbindelse - hentet fra mulighetsstudiet |



3.18 Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Kommunen vil informere om justeringsavtaler (mva.-refusjon for offentlig regulerte tiltak som opparbeides og kommunen overtar), ferdselsrettavtaler (der reguleringsbestemmelsene sikrer allmennheten atkomstrett på privat regulerte arealer) og gjennomføringsgaranti. Forslagsstiller kan ta kontakt med kommunalområde Samordning og klimatilpasning v/ Morten Woldseth om dette.

3.19 Medvirkning

Det skal 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

Krysset Rolf Olsens vei/C.J. Hansens vei og krysset Åråssvingen/C.J. Hansens vei er dårlig utformet, og har i dag høy trafikkbelastning. Planområdet må utvides for å inkludere disse områdene, og det må utarbeides en trafikkanalyse som munner ut i tiltak for forbedring av kryssene.

Videre i planarbeidet er det ønskelig med en avklaring om hvorvidt C.J. Hansens vei skal overtas av kommunen.

Atkomsten via undergang under Rv22/Fetveien har potensiale for forbedring. Det er hovedatkomsten for myke trafikanter til planområdet og kampdag. Planområdet må utvides for å kunne gjøre egnede tiltak med atkomsten.

Forslagsstiller har et ønske om at vareleveringen til Meny skal opprettholdes. Kommunens vurdering er at vareleveringen slik den er i dag er dårlig utformet ut mot C.J. Hansens vei. En god utforming av vareleveringen er viktig for å gjøre C.J. Hansens vei til en god miljøgate.

Det oppfordres til å initiere kontakt med Statens vegvesen rundt fremtidsplaner for Rv22/Fetveien.

4.2 Vann, spillvann og overvann

Det må lages et overordnet overvannsnotat som redegjør for all overvannshåndtering i plan området og skal i tillegg vise trygge flomveier.

Vann:

Det kommer en 150 SKJ vannledning fra nordøst igjennom plan området som mot slutten går over til 180 PE og ut av området.

Spillvann:

Det er selvfall ut av plan området mot sørøst som ender opp i en pumpestasjon som mest sannsynligvis må oppgraderes. Det må også ses på kapasitet nedstrøms.

Generelt:

Det eksisterende ledningsnett inne på planområdet regner kommunen med må tilpasses etter utbyggingen/fremdrift.

4.3 Energiløsning

Planområde er innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, jf. Vedlegg F til kommuneplanens arealdel.

4.4 Renovasjon

Viser til kommuneplanbestemmelse § 2-1.2.4 og ROAF sin renovasjonstekniske veileder.

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 skapt av en midlertidig stenging, tilfaller utbygger i sin helhet.

5 Konsekvensutredning

I veileder til konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven, H-2487, står det informasjon om når krav om konsekvensutredning av reguleringsplaner slår inn. Følgende sitat er fra side 41, vedrørende nr. 25 i vedlegg 1 til forskrift om konsekvensutredning:

Slik som bestemmelsen er formulert kan den komme til anvendelse ved endring av arealformålet i en reguleringsplan fra annet utbyggingsformål til bolig eller fritidsbolig, dersom reguleringsplanen legger til rette for en mer omfattende utbygging enn hva som tidligere lå til grunn. Det forutsettes i slike tilfeller at planen er i strid med overordnet plan på vesentlige punkter, og endringen er da KU-pliktig dersom området er 15 dekar eller mer, eller dersom viktige natur- eller samfunnsverdier blir negativt påvirket.

Kommunens vurdering er at reguleringsplanen vil legge til rette for mer omfattende utbygging enn hva som tidligere lå til grunn. I tillegg er planområdet større enn 15 dekar, og vil inneholde boligformål som er i strid med overordnet plan. Kommunens konklusjon er derfor at forskrift om konsekvensutredning jf. § 6 pkt. b, vedlegg 1, pkt. 25 slår inn.

Jf. konsekvensutredningsforskriften § 6 bokstav b skal tiltak som omfattes av vedlegg 1 utarbeide planprogram. Ytterligere informasjon om innholdet i et planprogram står beskrevet i konsekvensutredningsforskriften kapittel 4. Kommunen skal godkjenne planprogrammet før det sendes ut på offentlig ettersyn.

6 Behov for ytterligere avtaler

Foreløpige vurderinger	Merknader
Utbyggingsavtale	Nei
Gjennomføringsavtale	Nei
Infrastrukturavtale	Nei

7 Utredninger

Basert på kommunens tilbakemeldinger over, skal følgende vedlegg/utredninger utarbeides i planforslaget. 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.

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

Dokument	Merknader
Volum- og funksjonsanalyse	Ja
Byromsprogram	Ja
Illustrasjons-/utomhusplan	Ja
Sol-/skyggediagram	Ja
Digital 3D-modell	Ja
Grunnforhold – geoteknikk	Ja
Støy	Ja
Overvann og flom	Ja
Vann og avløp	Ja

Luftforurensning	Ja
Trafikkanalyse	Ja
Veitegninger	Ja
Miljøteknikk/grunnforurensning	Ja
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. 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 format som viser statistikk, grafer og kart.

9 Behov for videre avklaring

Kommunen og forslagsstiller må sammen finne alternative funksjoner enn studentbolig innenfor planområdet. Dette i samspill med volumer vil avklares i volum- og funksjonsstudiet.

Etterskrift: Forslagsstiller tok under oppstartsmøtet opp spørsmålet om hvilke krav fra kommuneplanens arealdel som skal gjelde for planområdet. Utgangspunktet til kommunen er at planområdet ligger i støybestemmelsessone 2, og i parkeringssone C, og at reguleringsplanen må følge disse kravene. Kommunens vurdering er at kommuneplanens bestemmelser om blant annet uteoppholdsareal vil påvirke plangrepet i stor grad, og kommunen har per dags dato ikke grunnlag for å si hvilke krav som skal gjelde for planområdet.

Jf. kapittel 5 skal forslagsstiller utarbeide en konsekvensutredning. Kommunen ønsker at det i denne konsekvensutredningen skal utarbeides flere alternativer hvor hvert av alternativene følger ulike krav i kommuneplanen. Presentasjonen av alternativene skal vise hvordan de forskjellige kravene resulterer i ulike plangrep, med ulik utnyttelsesgrad og ulike høyder. Kommunen ønsker også at forslagsstiller tar for seg alternativer hvor det fokuseres på ulike funksjoner. Det vil si alternativer hvor felt A og felt B har ulike grader av bolig og næring, for eksempel:

Alternativ 1: Felt A – 100% bolig. Felt B – 100% næring

Alternativ 2: Felt A – 80% bolig og 20% næring. Felt B – 30% bolig og 70% næring.

Alternativ 3: ...

Denne delen av konsekvensutredningen skal belyse de positive og negative sidene med de ulike kravene fra kommuneplanen, og ulik fordeling av funksjoner. Kommunen vil deretter ha et bedre grunnlag for å kunne si hvilke krav som skal gjelde for planområdet. Det åpnes for videre dialog mellom forslagsstiller og kommunen for å tilrettelegge en god utredning av alternativene.

10 Kan planarbeidet anbefales?

Ønsket om boligutvikling er i strid med overordnet plan. Kommunens beslutning er at det skal utarbeides konsekvensutredning med planprogram.

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.

11 Viktig informasjon

11.1 Dialog- og temamøter før politisk behandling

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

- Møte om plangrep/prosjekt
- møte om utbyggingsrekkefølge, rekkefølgebestemmelser og gjennomføring,
- utforming av landskap, byrom og oppholdsarealer,
- kart- og bestemmelsesmøte.

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

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 hver 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 formidles lengre ut i reguleringsplanprosessen.

11.3 Øvrig

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

Behandling av private detaljreguleringsplaner er gebyrbelagt og selvkostfinansiert. Vi viser til kommunens gebyrforskrift og gebyrregulativ. Gebyrregulativet er tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

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»:

Planforslaget legges ikke frem til politisk behandling (for dårlig), jfr. pbl § 12-11 (Blir ingen innstilling)	Planforslaget legges frem til politisk behandling, men innstillingen er å ikke legge planforslaget ut til offentlig ettersyn	Planforslaget legges frem til politisk behandling. Innstilling: Gjøre endringer i planforslaget, så ny politisk behandling	Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn etter at forslagsstiller har gjort endring A, B, C (dvs. ikke ny førstegangsbehandling etter endringer)	Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Endring A, B, C gjøres før 2. gangsbehandling av planforslaget.	Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Ingen endringsforslag fra adm.
--	--	--	--	---	--

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.