

Referat fra oppstartsmøte - Detaljreguleringsplan for del av kvartal 16

Informasjon om saken	
Saksbehandler	Hugo Martinez
Arbeidstittel	Detaljreguleringsplan for del av kvartal 16
Adresse/stedsnavn	Nittedalsgata 23 og Storgata 20
Plantype	Detaljregulering

Informasjon om oppstartsmøtet		
Dato	09.04.2026	
Sted	Lillestrøm rådhus	
Møtedeltakere	<u>Fra kommunen:</u> Lena Skjølås Bilic Hugo Martinez	<u>Fra forslagsstiller:</u> Signe Ludvigsen Martin Vingen Åfløy Stian Magelssen Eivind Larsen
Referent	Hugo Martinez	

1 Bakgrunn

Forslagsstiller har sendt inn planinitiativ for eiendommene i Nittedalsgata 23 og Storgata 20 i Lillestrøm sentrum. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for å utvikle deler av kvartal 16 til boligbebyggelse med næringslokaler i første etasje. Forslagsstiller er Lillestrøm Sentrum Utvikling AS og fagkyndig er DARK Arkitekter.



Figur 1 Utsnitt av planområdet. Eiendommene som ønskes regulert er markert i rødt.

1.1 Planområdet – status og prosess

Planområdet omfatter deler av kvartal 16, som ligger sentralt i Lillestrøm by og er avgrenset av gatene Adolph Tidemanns gate, Teatergata, Storgata og Nittedalsgata. Planarbeidet omfatter følgende eiendommer: gnr./bnr.: 81/132, 81/133, deler av 81/172, og har et areal på cirka 710 m².

Kvartalet er regulert til bolig, forretning/kontor i *reguleringsplan for kvartalet Teatergata, Storgata, Nittedalsgata og Adolph Tidemanns gate* (vedtatt 22.06.2000), plan ID 0231_318.

Kvartalet er i gjeldende kommuneplan avsatt til sentrumsformål med videreføring av arealformål i gjeldende reguleringsplan: bolig, forretning/kontor.



Figur 2 Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan 0231_318



Figur 3 Utsnitt fra gjeldende kommuneplan

1.2 Planen berører følgende eiendommer direkte

Gnr./bnr.: 81/132, 81/133, 81/81, 81/172, 81/2685, 81/2593, 81/2677, 81/2673.

Liste over berørte naboeiendommer utarbeides av tiltakshaver. Naboer blir varslet i forbindelse med varsel om oppstart.

1.3 Presentasjon av planønsket

Forslagsstiller har et mål om å legge til rette for to leilighetsbygg som kobles sammen med en felles første etasje for utadrettet virksomhet, med samlet utnyttelse på 2800 m². Det planlegges for ca. 30 boenheter i tillegg til næringslokaler.

Deler av kvartalet er allerede etablert med bolig og næring. Det foreslås endringer i gjeldende bestemmelser som åpner for en fullføring av kvartalsstrukturen på de to eiendommene som ikke er fullt utbygd.

Bakgården blir i planforslaget foreslått bebyggt med næringsarealer i en etasje for å kunne komme i flukt med eksisterende bebyggelse i bakgården. Her vil det tilrettelegges for uteoppholdsarealer på lokk, hevet en etasje opp fra bakkenivå. Det åpnes ikke for nye parkeringsplasser i forbindelse med planforslaget.

I Storgata 20 videreføres de etablerte høydene i kvartalet med 4 etasjer og en tilbaketrukket 5. etasje. I Nittedalsgata 23 er bygningsvolumet foreslått med 4 etasjer mot nabobygget og en opptrapping mot hjørnet i sør opp til 7 etasjer.

Det vises ellers til planinitiativets redegjørelse for planønsket.

2 Planstatus

Plan	Merknader
Kommuneplanens arealdel	Gjeldende kommuneplan for Lillestrøm kommune 2023-2035 er førende for området. Under følger en liste med noen aktuelle bestemmelser. Listen er ikke uttømmende: § 1-8 Estetikk § 1-14.1 Støy § 1-14.8 Forurensning i grunnen § 1-14.10 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan § 1-16.2 Massehåndtering i reguleringsplan § 2-1.2.1 Vann og avløp § 2-1.3.2 Øvrige kvalitetskrav ved regulering (uteopphold.) § 2-1.3.3 Minste størrelse for uteoppholdsareal (MUA) § 2-1.4.1 Lekeplass ved inngang § 2-1.7 Grønne tak § 2-1.9 Fellesfunksjoner i boligprosjekter § 2-3.1.3 Formgivning og volumer § 2-3.1.4, c) Krav til offentlig torg eller park
Reguleringsplaner	0231_318 Reguleringsplan for kvartalet Teatergata, Storgata, Nittedalsgata og Adolph Tidemands gate
Tilgrensende planer	0231_426 Kvartal 11, Storgata x Nittedalsgata x Adolph Tidemands gate x Torvgata 0231_569 Reguleringsplan for Kvartal 15 0231_312 Reguleringsplan for Køhnekvartalet i Lillestrøm 0231_505 Områderegulering for Lillestrøm øst
Tilgrensende pågående planarbeid	Detaljregulering for Kvartal 11

Rikspolitiske retningslinjer	Merknader
Samordnet areal- og transportplanlegging	Kvartal 16 ligger i aksene Lillestrøm-Kjeller som utgjør den nordlige delen av det som kalles "bybåndet" Lørenskog-Ahus-Lillestrøm-Kjeller i Regional plan for areal og transport.
Riks- og fylkesveier	Planområdet vil omfatte deler av Fv1531 Adolph Tidemands gate
Barn og unges interesser	Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995) skal legges til grunn for planarbeidet.

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 Arealformål

Prosjektet legger ikke til rette for kontoretablering. Dette er et avvik fra kommuneplanens bestemmelse om kontoretableringer innen en avstand på 600 meter fra Lillestrøm stasjon, jf. §2-3.1.2. Det antas at forslagstillers beskrivelse av næring i 1. etasje, er ment å beskrive formål forretning, siden det ikke planlegges for kontor. Dette bør presiseres. Aktuelle arealformål er forretning, tjenesteyting og bevertning. Dette vil kunne gi positivt samspill med de planlagte studentboligene i nabokvartalet.

3.2 Sosial infrastruktur

Planforslaget skal beskrive på hvilken måte fortettingen påvirker skole- og barnehagekapasitet sett opp mot kommunens skolebehovsplan og barnehagebehovsplan.

Kommunens avdeling for eiendomsforvaltning ønsker å komme i dialog med utbyggere angående kommunal forkjøpsrett på inntil 10% av boligene i prosjektet. Dette har ikke nødvendigvis reguleringsmessige konsekvenser, men dersom forslagsstiller anser dette som interessant kan kommunalområdet Eiendom og avdeling Eiendomsforvaltning kontaktes.

3.3 Grønnstruktur og lekeplasser

Det må dokumenteres/kartlegges tilgang til leke- og grøntarealer i planområdet. Det er viktig at de grønne kvalitetene i planområdet styrkes i den grad det er mulig.

Kommuneplanens krav til minste uteoppholdsareal (MUA) for sentrumsformål, både privat og det som kan være felles skal innfris. Det vises til kvalitetskrav til uteoppholdsareal i gjeldende kommuneplanen, jf. §2-1.3.2. Det må dokumenteres tilfredsstillende sol- og vindforhold for uteoppholdsarealene, spesielt der arealer etableres på lokk.

Kommuneplanens krav til lekeplass ved inngang skal innfris, jf. § 2-1.4.1. Dette skal avklares gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplan, og/eller gjennom utbyggingsavtale eller ved en avtale om gjennomføring. Arealene må ligge innenfor de angitte gangavstandene.

3.4 Naturmangfold

Det forventes at de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 svares ut i saken og at planforslagets konsekvens for naturmangfoldet kommenteres.

I Adolph Tidemands gate finnes eksisterende trekker av lindetrær, som strekker seg fra Jonas Lies gate til Kirkeparken. Eksisterende trær skal opprettholdes ved utbygging, med bestemmelse som hjemler at trærne bevares eller erstattes ved eventuelle tap og skader. Kommuneplanbestemmelsene § 1-9.2 og § 1-15.2 taler for dette.

I fremtidige utearealer bør plantene som skal benyttes i stor grad være pollinatorvennlige.

3.5 Kulturminner

I kulturminnevernplan for Skedsmo, gjeldende inntil ny plan blir vedtatt, er ikke bebyggelsen i kvartal 16 registrert. Nittedalsgata 23 og Storgata 20 er allikevel verdifulle historiefortellende elementer i bybildet som vitner om byens historie og tidligere bebyggelse. De bidrar til tidsdybden i bybildet og særpreg i og ved Storgata. I kvartalene ved Storgata nord for Voldgata er det i dag svært få trehus tilbake, kun i kvartal 11 og i kvartal 16.

Kommunen problematiserte om forslagsstiller har vurdert muligheter for gjenbruk av eksisterende bebyggelse i plangrepet. Det vises i planinitiativet til et infill-prosjekt som fortettingsgrep for planområdet. Etter kommunens syn kommunens skal infill-konsept ta høyde for eksisterende bygningsmasse og utvikle de tomme rommene mellom bygg. Se punkt 3.11 for ytterligere innspill om de foreslåtte volumene.

3.6 Boligtypologi, plassering og størrelse

Kommunen ønsker en variasjon i boligstørrelser og -sammensetning. Kommuneplanens bestemmelser om fordeling av leilighetsstørrelser skal følges.

3.7 Barn og unges interesser i planarbeidet

Det er positivt at prosjektet ikke legger opp til parkeringsplasser for biler. Barn og unge er myke trafikanter, og gode løsninger for trygg ferdsel til fots og på sykkel er avgjørende for deres selvstendighet og sikkerhet.

God og jevn belysning, aktive fasader, vinduer mot gaten og fravær av mørke bakområder er tiltak som bidrar til at barn og unge føler seg tryggere når de ferdes i området – særlig på kveldstid. Dette er viktige kvaliteter i et område som ligger tett på flere skoler og hvor mange barn og unge beveger seg daglig.

Når det gjelder næringsdelen i prosjektet, står det i planinitiativet at det legges til rette for utadrettet virksomhet mot gaten. Kommunen anbefaler forslagsstiller til å gjennomføre en enkel medvirkningsprosess for å innhente innspill fra unge om hva slags tilbud de ønsker i sitt nærområde – for eksempel kafe, butikk eller andre typer virksomhet som kan være relevante og styrke trivselen i sentrum. Selv små medvirkningsmuligheter kan gi økt eierskap og bidra til at barn og ungdom føler seg inkludert i utviklingen av byen.

3.8 Støy

Deler av planområdet er støyutsatt fra Adolph Tidemands gate og Nittedalsgata. Det er utarbeidet en støyfaglig rapport som beskriver støysituasjonen med foreslåtte tiltak. Rapporten følger med planinitiativet.

Det kommer frem i rapporten at boligene i Storgata 20 får beregnet støynivå under grenseverdi på fasader og på takterrasse. Nittedalsgata 23 er et hjørnebygg med to eksponerte fasader mot Adolph Tidemands gate, noe som gjør det utfordrende å utforme alle boenheter med stille side. Her er det totalt 7 enheter som foreslås med arkitektonisk tiltak for å oppnå stille side, og 4 enheter med behov for teknisk løsning for dempet fasade.

Kommuneplanens § 1-14.1.2, støykrav til sone 1 sentrumsformål er gjeldende for planområdet. Prosjektet avviker fra støybestemmelser i kommuneplanen. I tråd med T-1442, skal det redegjøres for hvilke avbøtende og kompenserende tiltak som planlegges og hvilken effekt de har, slik at kommunen kan ta stilling til om og hvordan kan eventuelle avvik aksepteres.

Kommunen er enig i at tomten er utfordrende for boligbebyggelse med hensyn til støy. Samtidig forventes det at det sikres gode bokvaliteter i prosjektet. Eventuelt avvik tas i en helhetsvurdering av prosjektet. Avbøtende og kompenserende tiltak må sikres i plankart og/eller bestemmelser.

3.9 Flom

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområder for flom i henhold til NVE sine flomsonekart for 200-års flom, og må hensyntas deretter.

3.10 Geoteknikk

Området er under marin grense. Relevante rapporter i NADAG (Nasjonal database for grunnundersøkelser) innenfor eller i nærhet til planområdet skal gjennomgås og vurderes som del av det geotekniske grunnlaget for planen.

I henhold til bestemmelsene i gjeldende kommuneplan skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering av om området er egnet for aktuell type bebyggelse/tiltak. Områdestabiliteten skal utredes og dokumenteres i henhold til NVE-veileder 1/2019 *Sikkerhet mot kvikkleireskred*, og kravene til sikkerhet mot skred i TEK17 § 7-3 skal oppfylles.

Innmeldingsplikt

Fra 1. januar 2025 gjelder forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger (FOR-2024-12-17-3181). Forskriften innebærer følgende:

- Grunnundersøkelser skal meldes inn til Norges geologiske undersøkelse (NGU) via NADAG. Innmeldingsplikten påhviler foretaket som har utført undersøkelsen.
- Naturfareutredninger skal meldes inn til Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Forslagsstiller er ansvarlig for at engasjerte foretak oppfyller innmeldingsplikten.

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.

3.11 Miljøteknikk

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.

3.12 Volum- og funksjonsanalyse, byromsprogram

Det foreslås høyere bebyggelse enn det som er tillatt etter gjeldende reguleringsplan og kommuneplan. Kommunen ønsker særskilt dialog rundt det foreslåtte volumet og funksjoner.

Kommunen ber om at det utarbeides en volum- og funksjonsanalyse, jf. § 1-8.2.3 i kommuneplanen. Analysen skal fungere som diskusjonsgrunnlag, før det fastsettes endelige rammer for utarbeidelse av planforslag. Denne skal vise alternative utbyggingsforslag som tar høyde for bl.a. ombruk av eksisterende bygg (ett eller begge), fjernvirkning, støy, høyder, sol- og skygge virkning i utearealer og nabobebyggelse.

Krav til byromsprogram er ikke avklart, men det minnes om at det må legges til rette for gode løsninger i overgangssoner mellom bygg og offentlig rom.

3.13 Estetikk og illustrasjoner

Kravene til estetisk redegjørelse og illustrasjonsplan kommer frem av kommuneplanens bestemmelser. I reguleringsplanforslaget skal det redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort for bruk av materialer.

Generelle føringer:

- Illustrasjonene skal vise maksimal utnyttelse.
- Det må tydeliggjøres hvilke illustrerte grep prosjektet kan garantere for – hvilke grep skal bindes opp i bestemmelsene.
- Det må være tydelig hvilket tidspunkt og årstid illustrasjonene er satt til.
- Det er viktig at illustrasjonsplanen er en realistisk og korrekt framstilling av det faktiske resultatet (ikke illustrere noe som man ikke tenker å realisere).

3.14 Eiendomsforhold

Eiendoms grensene må justeres slik at kommunen blir eier av offentlig veigrunn. Adressering må også vurderes. Dette blir aktuelt ved rammesøknad.

3.15 Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Generelle rekkefølgekrav:

Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

- Godkjent (godkjent av vann og vannmiljø) helhetlig VA- rammeplan inkludert overvannshåndtering.

Før igangsettingstillatelse

Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider kan gis skal det foreligge:

- Godkjent (godkjent av vann og vannmiljø) detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg

Før bebyggelse kan tas i bruk skal:

- Anlegg for VA og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.

- Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.

Før ferdigattest kan gis skal:

- Godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent minst to uker før.

Andre aktuelle rekkefølgekrav (listen er ikke uttømmende, og planprosessen kan avdekke andre forhold det er behov for å fastsette i rekkefølgekrav):

- Støytiltak
- Opparbeidelse av gatetun i Nittedalsgata
- Opparbeidelse/ sikre opparbeidelse av offentlig torg eller park utenfor planområdet

3.16 Medvirkning

Det skal i tillegg til den mer spesifikke medvirkningen nevnt over holdes et enkelt informasjonsmøte om planarbeidet i forbindelse med varsel om oppstart. Forslagsstiller arrangerer, og kommunen vil vurdere sitt behov for deltakelse. 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 av planarbeidet.

4 Teknisk infrastruktur

4.1 Samferdsel

Parsell av Nittedalsgata mellom Storgata og Adolph Tidemands gate må bygges om til gågate. Nittedalsgata må være fremkommelig for varelevering og utrykningskjøretøy, men det skal ikke tillates brannopsstillingsplass. Dette er en sentral gate som er en viktig del av bybildet, og den vil bli brukt til mange andre formål enn kjørevei over tid.

Inngangspartier til ny bebyggelse må være inntrukket og ikke ligge slik at de går ut over gangbanene/fortauene i tilstøtende veier. Det tillates ikke gitterrister eller lignende som hindrer drift og vedlikehold av veien utenfor fasadelinjen.

Renovasjonspunkt i Teatergata anses som en akseptabel løsning. Det vises til skisseprosjektet for etablering av sykkelfelt og grønne felt i Teatergata. Renovasjonsløsningen må ikke komme i konflikt med prosjektet og det anbefales at forslagsstiller holder dialog med veimyndighet i forbindelse med prosjektering av renovasjonsløsning.

4.2 Vann, spillvann og overvann

Vann og avløp

Vann og avløp fra eksisterende bygg må frakobles hovedledning før bygg rives.

Ny tilknytning må vises. Vannkum i Storgata må bygges om hvis byggene skal tilknyttes denne. Det må etableres ny kum i Adolph Tidemands gate hvis tilknytning skal skje der. Det må etableres brannhydranter (disse kan være nedsenket og ligge under kumløkk).

Overvann

Forslagsstiller må dokumentere at overvann håndteres i tråd med gjeldende lover, forskrifter og lokale bestemmelser. Forslagsstiller må legge Lillestrøm kommunes gjeldende overvannsveileder samt bestemmelser i kommuneplanens arealdel (KPA) til grunn for prosjektering og dokumentasjon. Det presiseres at overvannshåndteringen må ivareta hensynet til vannets helhetlige kretsløp og natur- og

kulturmiljø, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 3-1 bokstav i, og at løsningene må dimensjoneres med hensyn til forventede klimaendringer.

Forbehold

TEK17 representerer minimumskrav. Kommunen forbeholder seg retten til å stille skjerpede krav dersom særskilte lokale forhold eller forutsetninger tilsier det.

4.3 Energiløsning

Planforslaget skal redegjøre for, og vurdere energitekniske løsninger for planområdet, og synliggjøre de miljømessige konsekvensene.

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Tilknytningsplikt innenfor konsesjonsområdet fastsettes i reguleringsplan. Tiltak som har en varmeløsning som er dokumentert miljømessig bedre og gir et lavere CO2-avtrykk enn fjernvarme kan unntas tilknytningsplikt. Tilknytningen til fjernvarme skal skje ved anleggsstart slik at fjernvarme kan benyttes til oppvarming og tørking i hele anleggsfasen.

4.4 Tekniske krav til planforslaget

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

Kontaktpersoner i kommunen: Vei - Kirpal Singh, VA – Dianne Aguja.

4.5 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 lengre perioder, og aldri uten godkjenning fra veiansvarlig. Alle kostnader skapt av en midlertidig stenging tilfaller utbygger i sin helhet.

5 Konsekvensutredning

Planønsket er ikke omfattet av forskrift om konsekvensutredning. Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan og utbyggingsønsket får ikke vesentlige virkninger for miljø og samfunn og er ikke nevnt i vedlegg I eller II. Kommunen ber om at redegjørelsen for krav om konsekvensutredning beskrives ytterligere i planforslaget med henvisning til paragrafer i forskrift om konsekvensutredning.

6 Behov for ytterligere avtaler

Foreløpige vurderinger	Merknader
Utbyggingsavtale	Vurderes underveis i planprosess. Det anbefales å kunngjøre oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale samtidig med planoppstart.
Gjennomføringsavtale	Vurderes underveis i planprosessen. Tiltak i Adolph Tidemands gate må avklares med Akershus fylkeskommune.
Infrastrukturavtale	Avklares underveis i planprosessen

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.

Dokumentasjon 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, se punkt 3.12
Byromsprogram	Vurderes underveis i prosessen
Illustrasjons-/utomhusplan	Ja, se punkt 3.13
Sol-/skyggediagram	Ja
Digital 3D-modell	Ja
Estetisk redegjørelse	Ja
Grunnforhold – geoteknikk	Ja
Støy	Ja
Overvann og flom	VAO-rammeplan, se kommunens overvannsveileder
Vann og avløp	VA-rammeplan, jf. VA norm
Luftforurensning	Ja
Trafikkanalyse	Nei, men trafikksikkerhet må vurderes og beskrives
Veitegninger	Ja. Tiltak mot Fv1531 må avklares i dialog med fylkeskommunen.
Miljøteknikk/grunnforurensning	Ja, se punkt 3.11
Massehåndteringsplan	Ja, se kommuneplanens §1-16.2
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.

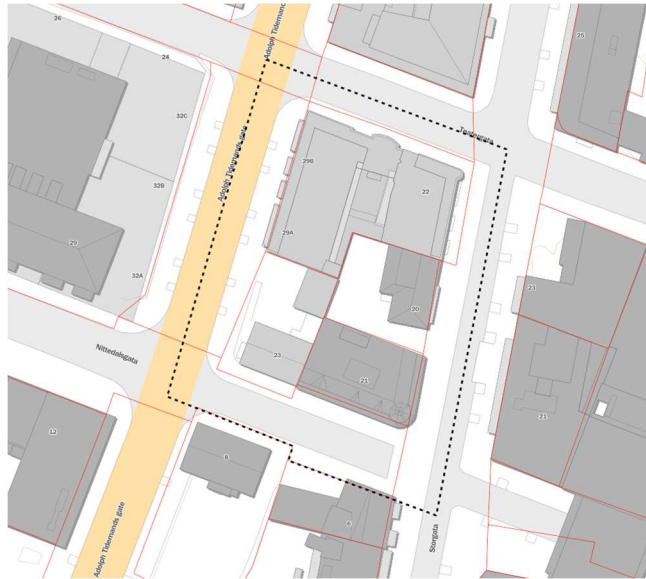
Faktaarket skal inneholde de viktigste nøkkeldataene for reguleringsplanen, for eksempel planområdets størrelse, arealformål og type bebyggelse. Faktaarket vil også benyttes til å sammenligne ulike detaljreguleringsforslags egenskaper, til å samle inn data og statistikk, og presenteres i et presentasjonsformat som viser statistikk, grafer og kart.

9 Behov for videre avklaring

Det kommer i planinitiativet at forslagsstiller undersøker muligheten for en forenklet behandling av planønsket. Dette må komme tydelig frem i varslingsmaterialet, og kommunen tar en vurdering etter varslingsperioden.

10 Oppstart av planarbeid kan anbefales

Kommunen anbefaler oppstart av planarbeidet. Planområdet vises i figuren under og avgrenses av svart stiplede linje. Kommunen vurderer at krav til fagkyndighet er oppfylt.



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:

- 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 disse møtene er avholdt vil ikke bli komplettvurdert og blir sendt tilbake til forslagsstiller.

Andre møter som kan være aktuelle:

- volum- og funksjonsanalyse
- støy
- estetisk redegjørelse osv

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. Kommunen tilstreber forutsigbarhet i alle planprosesser, men langsom fremdrift i forslagsstillers arbeid med plansaker kan representere 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 lengre 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 Foreløpig navnsetting av planforslag

Plannavnet bestemmes senere når det er klart hvilken planprosess (forenklet eller ordinær) som vil bli aktuell for planarbeidet.

11.4 Øvrig

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

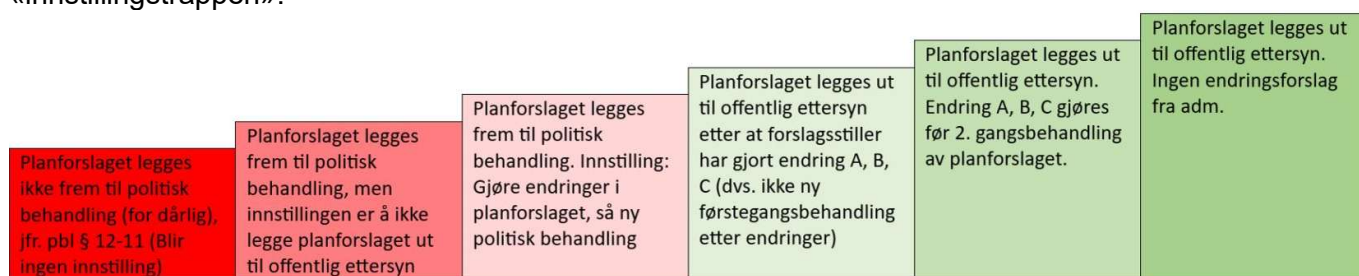
For at et planforslag skal være komplett må følgende materiale innsendes kommunen (i én samlet forsendelse) til postmottak@lillestrom.kommune.no :

- 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 sjekklister)
- Illustrasjonsplan og arealregnskap for full utnyttelse
- All dokumentasjon listet opp i referatets punkt 7 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 planoppstartsannonser.

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»:



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.