

PLANPROGRAM

Områderegulering for Fetsund sentrum
med konsekvensutredning

26.08.2025



Sammendrag

I 2020 ble det vedtatt å sette ned et oppgaveutvalg som skulle komme med innspill til det forestående områdereguleringsarbeidet for Fetsund sentrum. I desember 2022 vedtok Lillestrøm kommunestyre planinitiativet for områdereguleringen, og det ble varslet oppstart i juni 2023.

Siden da er det blitt utarbeidet en stedsanalyse for planområdet, gjennomført et parallelloppdrag som har resultert i 3 mulighetsstudier, og gjennomført møter og medvirkningsopplegg – både eksternt og internt.

Prosessene som er gjennomført så langt, har bidratt til å gi nyttige innspill til planarbeidet. I tillegg til forslag til planprogram (dette dokumentet), så er det utarbeidet et anbefalt plangrep som følger som vedlegg til planprogrammet sammen med stedsanalysen for Fetsund sentrum. Anbefalt plangrep gir anbefalinger og føringer for det videre planarbeidet som skal resultere i en områderegulering for Fetsund sentrum.

Planarbeidet kommer inn under oppfangskriteriene for krav om konsekvensutredning og innebærer at kommunen må utarbeide et planprogram (dette dokumentet) før arbeidet med selve områdereguleringen kan starte. Planprogrammet er en plan for arbeidet med områdereguleringen og skal beskrive føringer for planarbeidet, hvordan kommunen vil legge opp prosessen, herunder fremdrift og medvirkning, og hvilke tema som skal konsekvensutredes. Forslag til planprogram legges ut til offentlig ettersyn i minimum seks uker før det bearbeides og vedtas politisk. Det fastsatte planprogrammet legges så til grunn for det videre arbeidet med områdereguleringen.

Etter hvert som arbeidet med områdereguleringen går fremover, vil nye dokumenter bli lagt ut på kommunens hjemmesider.

Lenke til: [prosjektsiden for områdereguleringen](#).

Innhold

1	Innledning	6
1.1	Bakgrunn.....	6
1.2	Hva er en områderegulering.....	6
1.3	Konsekvensutredning og planprogram	7
1.4	Planområdets avgrensing.....	9
1.5	Formål med planarbeidet	9
2	Overordnede føringer for planarbeidet	10
2.1	Statlige og rikspolitiske retningslinjer	10
2.2	Regionale planer	12
2.3	Kommunale planer	13
2.4	Reguleringsplaner	17
2.5	Pågående planprosesser innenfor varslingsområdet	19
3	Videre planprosess og medvirkning	20
3.1	Fremdriftsplan	20
3.2	Medvirkning, dialog og samarbeid i planprosessen	21
3.2.1	Gjennomført medvirkning	22
3.2.2	Planlagt medvirkning	22
4	Beskrivelse av planområdet	24
4.1	Stedsanalyse.....	24
4.2	Beskrivelse av planområdet og omgivelser	24
4.3	Arealbruk og planstatus.....	25
4.4	Topografi og landskap.....	26
4.5	Eiendomsforhold	27
4.6	Eksisterende bebyggelse	28
4.7	Teknisk infrastruktur	29
4.8	Sosial infrastruktur og tjenestetilbud	29
4.9	Grønnstruktur	30
4.10	Kulturminner og kulturmiljøer.....	31
5	Alternativer.....	33
5.1	Om anbefalt plangrep.....	33
5.2	Nullalternativet	33

5.3	Planalternativet	33
6	Utredninger	34
6.1	Tema som skal konsekvensutredes	34
6.1.1	Naturmangfold.....	34
6.1.2	Landskap	34
6.1.3	Kulturminner.....	35
6.1.4	Friluftsliv og rekreasjon	35
6.1.5	Beredskap og ulykkesrisiko	35
6.1.6	Forurensning.....	36
6.1.7	Mobilitet.....	36
6.1.8	Barn og unges oppvekstsvilkår.....	37
6.2	Tema som skal redegjøres for i planbeskrivelsen	38
6.2.1	Klima og miljømessig bærekraft	38
6.2.2	Jordressurser	38
6.2.3	Kriminalitetsforebygging	38
6.2.4	Næringsutvikling.....	38

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Det er tidligere utarbeidet en kommunedelplan for Fetsund sentrum. Denne planen ble vedtatt i 2011, med en mindre revidering i 2014. Kommunedelplanen legger de overordnede rammene for Fetsund sentrum og tilgrensende områder, samt en strategi for videre utvikling. Et viktig premiss for videre utbygging av sentrum var bygging av ny Gardervei. Denne er nå bygget, og sto ferdig i 2020.

For å finne gode og helhetlige løsninger for sentrum stiller kommuneplanen krav om områderegulering for Fetsund sentrum, før detaljreguleringer kan igangsettes.

Planprogrammet ble behandlet av Hovedutvalg for miljø og samfunn i møte den 20. august 2025. Hovedutvalget sendte da saken tilbake med 6 oppfølgingspunkter. Følgende tillegg til planprogrammet ble vedtatt:

1. Det skal jobbes sammen med næringslivet for å sikre en god løsning for parkering i sentrum av Fetsund. Parkering bør i hovedsak være under bakken. Det skal sikres tilstrekkelig antall pendlerparkeringer.
2. Bussen skal sikres bedre fremkommelighet gjennom Fetsund sentrum
3. Det skal sees nærmere på hvordan størrelsen og kvalitetene i torget og friarealene kan benyttes til å øke aktivitet i Fetsund sentrum.
4. Det skal vurderes om det er mulig å finne andre arealer for idrettsformål/fotballbane utover Stasjonsstranda med plass til 7-er bane og andre aktiviteter.
5. Det skal vurderes om Haugerstranda (område GKG_F_1) kan benyttes til boligformål.
6. Kommunedirektøren skal fremme en egen sak snarlig om plassering av Herredshuset.

Pkt. 1-5 er innarbeidet i planprogrammet (dette dokument), mens pkt. 6 blir fremmet som en egen sak i tråd med vedtaket i hovedutvalget.

1.2 Hva er en områderegulering

En områderegulering er en overordnet plan som utarbeides av kommunen og som styrer utviklingen av et større område. Planen vedtas av kommunestyret og vil være juridisk bindende for tiltak innenfor planområdet. Områdereguleringen setter viktige rammer for arbeid med detaljreguleringer innenfor samme område. Det er kommunestyret som vedtar både områdereguleringer og detaljreguleringer.

1.3 Konsekvensutredning og planprogram

Reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal konsekvensutredes (*Plan – og bygningsloven § 4-2*). Hvilke reguleringsplaner som krever konsekvensutredning og planprogram, er beskrevet i *forskrift om konsekvensutredning*. Formålet med konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø og samfunn vurderes i planarbeidet. Utredningen skal følge planforslaget til behandling, slik at virkningene av planen er kjente når kommunen skal ta stilling til saken.

I denne saken utløses kravet til konsekvensutredning og planprogram av at det er forventet at planen vil kunne gi rammer for utvikling av arealer avsatt til *næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²*. Hvilke utredninger som skal gjennomføres som en del av planarbeidet er beskrevet i kapittel 6 *Utredningstema*.

Kravet om konsekvensutredning innebærer at kommunen må utarbeide et planprogram (dette dokumentet) før arbeidet med selve områdereguleringen kan starte. Planprogrammet er en plan for arbeidet med områdereguleringen og skal beskrive føringer for planarbeidet, hvordan kommunen vil legge opp prosessen (fremdrift og medvirkning) og hvilke utredninger som skal inngå. Planprogrammet skal legges ut til offentlig ettersyn i minimum seks uker før det bearbeides og fastsettes gjennom politisk behandling i kommunen. Det fastsatte planprogrammet legges så til grunn for det videre arbeidet med områdereguleringen.



Figur 1-1 – Kart over planområdet vist med blå stiplet strek

1.4 Planområdets avgrensing

Planområdet omfatter et utvidet Fetsund sentrum som strekker seg fra Holsevja i nord til rv. 22 i sør. Planområdet er delvis sammenfallende med gjeldende kommunedelplan for Fetsund sentrum. I likhet med kommunedelplanen avgrenses planområdet i øst mot Glomma, men områdereguleringen omfatter et betydelig mindre og mer sentralt område enn kommunedelplanen.

Planområdet er på ca. 400 daa. Det vil måtte påregnes justeringer av planområdet underveis i planprosessen. Blant annet vil en måtte gjøre en avgrensning mot forestående detaljregulering for rv. 22 – kryssing av Glomma, som det ble varslet oppstart for den 6. mai 2022.

1.5 Formål med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å lage en helhetlig områderegulering for videre utvikling av Fetsund sentrum. Planen skal legge føringer og bidra til en positiv utvikling av tettstedet. Den skal legge til rette for bygging av flere nærings- og servicefunksjoner, nye boliger, møteplasser, grøntanlegg og teknisk infrastruktur med blant annet gangveier og flomvoll.

Områdereguleringen skal også regulere infrastruktur, bl.a. viktige gater i sentrum. Dette vil gjøre det enklere og mer forutsigbart for videre detaljreguleringer og påfølgende utbygginger, da de overordnede rammene vil være fastsatt på forhånd.

2 Overordnede føringer for planarbeidet

2.1 Statlige og rikspolitiske retningslinjer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027, vedtatt 20.06.2023

Hvert fjerde år legger regjeringen fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. Fylkeskommunene og kommunene skal følge opp de nasjonale forventningene i planstrategier og planer. Forventningene skal også legges til grunn av statlige styresmakter når de medvirker i planleggingen.

Regjeringen forventer blant annet at bærekrafts målene, nasjonale klima- og miljømål, lokalt folkestyre og løsninger som styrker verdiskaping og bosetting i hele landet, legges til grunn for den overordnede samfunns- og arealplanleggingen, og for statens deltakelse i planprosessene.

Statsforvalterens forventningsbrev til kommunene 2025

I brevet til kommunene belyses tema og forventninger som staten har til kommunene. Det vises blant annet til kapitlet som omhandler kommunal arealplanlegging.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, ikrafttredelsesdato 24.01.2025

Disse planretningslinjene som tredder i kraft i år, erstatter tidligere Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, av 26.09 2014.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet skal sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging, og bidra til mer effektive planprosesser.

Retningslinjene skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger og redusert transportbehov. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging og næringsutvikling, med vekt på gode regionale løsninger. Kommunene skal ha handlingsrom til å kunne bestemme hvor nye boliger skal bygges ut fra lokale forutsetninger. Områdene og handlingsrommet er beskrevet i kapittel 5.

Gjennom arbeidet med områdereguleringen ønsker en å tilrettelegge for en god tettstedsutvikling i Fetsund, og styrke grunnlaget for kollektivtrafikk, sykkel og gange. Forutsetningene ligger godt til rette for at en kan skape et sentrum med korte gangavstander mellom ulike målpunkt, og samtidig legge til rette for en effektiv trafikkavvikling og funksjonelle parkeringsløsninger. Riktignok er det flere viktige målpunkt som ligger utenfor sentrum, og de fanges dermed ikke direkte opp av dette planarbeidet. Et attraktivt og velfungerende sentrum og det omkringliggende tettstedet er imidlertid gjensidig avhengig av hverandre, og det blir viktig å finne løsninger som bidrar til å styrke forbindelseslinjer og kommunikasjon internt i tettstedet.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, fastsatt 28.09.2018.

Formålet med de statlige planretningslinjene for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning er å prioritere arbeidet med å redusere klimagassutslipp og bidra til at klimatilpasning ivaretas som hensyn i planlegging etter plan- og bygningsloven. Videre er formålet å sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene, sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med reduksjon av klimagassutslipp og klimatilpasning, og bidra til avveining og samordning når utslippsreduksjon og klimatilpasning berører eller kommer i konflikt med andre hensyn eller interesser.

Gjennom reguleringsplanarbeidet ønsker en å bygge opp under planretningslinjene ved å tilrettelegge for god tettstedsutvikling i Fetsund, og styrke grunnlaget for kollektivtrafikk, sykkel og gange.

Felles energiløsninger med for eksempel energibrønner og varmesløyfer i elva bør vurderes for de enkelte utbyggingsområdene. Områdereguleringen bør kunne si noe om egnetheten for ulike energiløsninger i sentrum, selv om kommunen som planmyndighet har svært begrensede hjemler for å legge bindende føringer for valg av energiløsninger.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, 20.09.1995

Formålet med retningslinjene er å:

- a) Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- b) Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- c) Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Dette kan gjøres gjennom økt medvirkning, og konkret ved blant annet å sikre at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge er skjermet mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde, som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdige erstatninger. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at behovet for lekearealer i nærmiljøet ikke blir oppfylt.

Kommunen vil legge retningslinjene til grunn for planarbeidet. Arbeidet med områdereguleringen vil følge opp gjeldene kommunedelplan for Fetsund sentrum som har avsatt arealer til parker og sentralt lekefelt. I tillegg inneholder både kommuneplanen og kommunedelplanen bestemmelser om lekeområder som må følges opp gjennom områdereguleringen.

2.2 Regionale planer

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, desember 2015

Fetsund er utpekt til prioritert tettsted i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Styrking av Fetsund sentrum vil være helt nødvendig for å få til en positiv utvikling i Fetsund tettsted.

Ifølge regional plan for areal- og transport skal det meste av framtidig utbygging skje i sentrum. I retningslinje R3 får kommunene i oppgave å legge til rette for at minimum 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder. I kommuner med regionale byer skal det legges til rette for at minimum 90 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder. Den interne fordelingen av planlagt vekst er senere detaljert gjennom langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune.

Planen legger opp til en mer konsentrert utvikling av utbyggingsmønsteret. Korte avstander mellom viktige målpunkt vil gjøre det mulig å velge gange eller miljøvennlig transport til daglige gjøremål. Sammen med nærhet til et godt kollektivt transporttilbud, vil det kunne bidra til en bærekraftig utvikling.

Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus, vedtatt av fylkestinget 25.11.19

Hovedmålet i den regionale planen er å ta vare på og bruke kulturminner som en positiv ressurs i Akershus, og derigjennom bidra til økt kulturforståelse, identitet og tilhørighet, trivsel og verdiskaping.

Viktige delmål er:

- Bevare et utvalg av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap som gjenspeiler mangfoldet og særpreget ved kulturhistorien i Akershus.
- Innhente, skape og formidle kunnskap om kulturarven og gjennom dette øke forståelsen for dens betydning i samfunnet.
- Forvalte kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap som en integrert del av en helhetlig miljø- og ressursforvaltning.

Målsettingene for planarbeidet er i tråd med målsettingene i den regionale planen. En ønsker gjennom planprosessen å identifisere identitetsskapende elementer for Fetsund sentrum, og kunne fremheve eller gjenskape disse.

Regional vannforvaltningsplan 2022 -2027

Glomma vannområde tilhører Innlandet og Viken vannregion. Regional vannforvaltningsplan 2022-2027 for Innlandet og Viken vannregion, gir rammer og føringer for hvordan vannmiljøet og vannressursene skal forvaltes i et langsiktig perspektiv. Planen fastsetter miljøkvalitetsnormer og setter frister for når miljømålene skal nås. Det er også utarbeidet et dokument som mer konkret beskriver hovedutfordringer for vannområde Glomma 2022-2027.

Planarbeidet må ta nødvendige hensyn til vannmiljøet og de miljømålene som er fastsatt. Dette innebærer blant annet at miljøtilstand etter vannforskriften skal beskrives og at effekter av planlagte tiltak og aktiviteter vurderes og sees i sammenheng med miljømålene.

2.3 Kommunale planer

Langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune

Lillestrøm kommune har vedtatt en langsiktig arealstrategi som bygger på FNs bærekraftsmål, men som også følger opp Regional plan for areal og transport. Lillestrøms langsiktige arealstrategi legger opp til at ca. 20 % av veksten i boliger og arbeidsplasser skal skje i de prioriterte tettstedene utenom Lillestrøm by. Fetsund er et av disse prioriterte tettstedene utenfor bykjernen. By- og tettstedsutvikling er et av hovedsatsingsområdene i arealstrategien, og det skal settes søkelys på å utvikle attraktive byer og tettsteder med høy bokvalitet.

Langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune som ble vedtatt 08.09.2021, definerer følgende fire hovedsatsingsområder:

- Klima og miljø
- By- og tettstedsutvikling
- Hele livet
- Innovasjon

Under hvert av disse hovedsatsingsområdene er det definert hovedmål og delmål. De av disse målsetningene som er relevante for områderegulering for Fetsund sentrum vil bli lagt til grunn for planarbeidet.

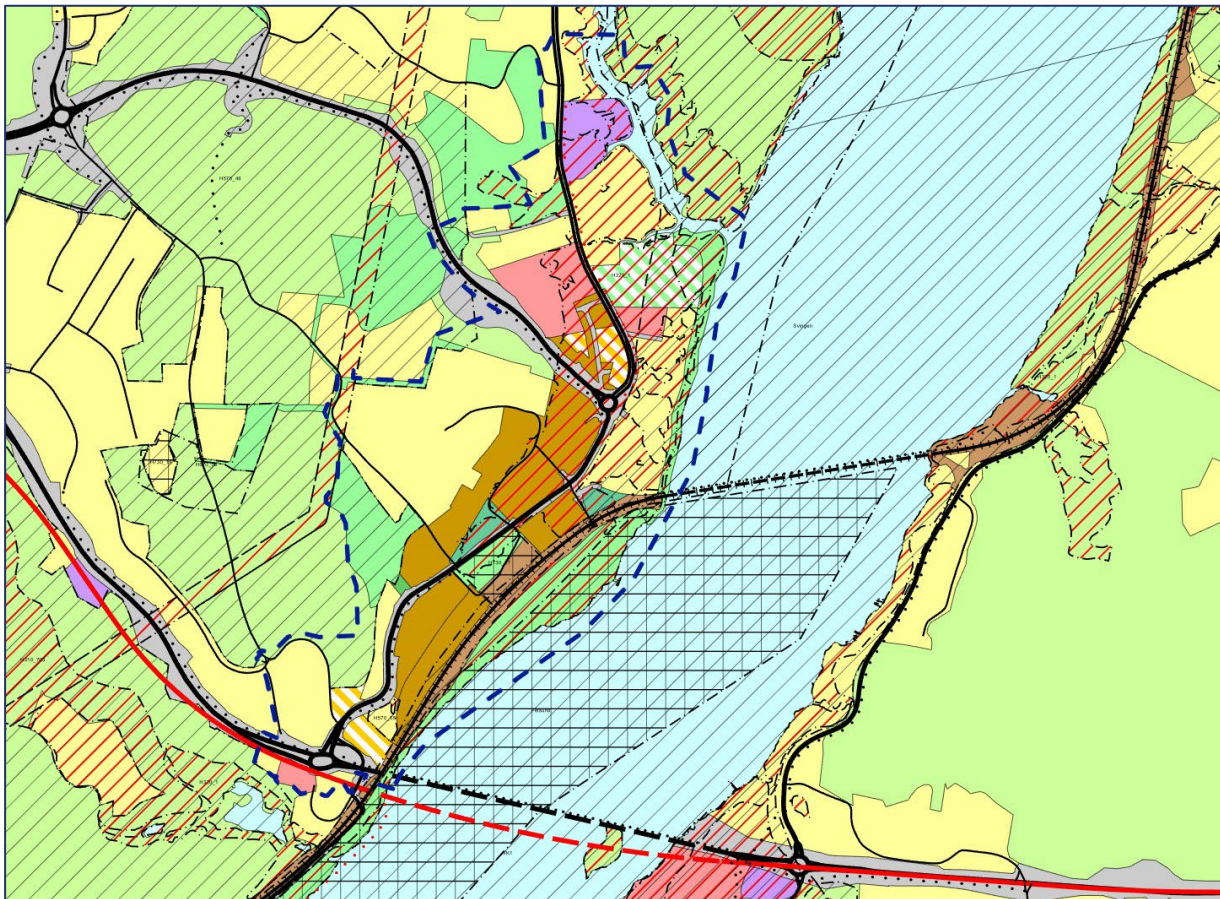
Lenke til: [Langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune](#)

Et levende og attraktivt Fetsund sentrum er en forutsetning for styrking av hele tettstedet og områdene rundt. Fetsund sentrum skal styrkes med boliger, handel, næring, kommunale tjenestetilbud og møteplasser både inne og ute. Samtidig legges det i kommunedelplanen opp til å transformere og bygge ut de omkringliggende områdene til sentrum. Disse områdene vil bygge opp under tjenestetilbudene i sentrum og bidra til at sentrum kan vokse. En mer konsentrert utbygging og bedre utnyttelse av de sentrale områdene i Fetsund, vil være noen av de viktigste grepene i årene fremover.

God bokvalitet er viktig for å trives og leve det gode liv. Et godt oppvekstmiljø er bra for de unge, og legger grunnlag for trygge og sunne liv. Arealbruken legger viktige føringer på mange områder. Det gjelder for eksempel hvilke muligheter innbyggerne har til et aktivt hverdagsliv med trivelige og trygge møteplasser, lekeplasser, gang- og sykkelveger, tilrettelagte turveier, badeplasser og attraksjoner. Dette er målsettinger kommunen ønsker å ha søkelys på i den forestående planprosessen, og som må innarbeides i områdereguleringen.

Kommuneplanen

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt den 14.06.2023, med noen endringer vedtatt 04.09.2024. Denne er i stor grad sammenfallende med forrige kommuneplan som var gjeldene i daværende Fet kommune.



Figur 2-1 - Utsnitt av gjeldende kommuneplan. Varslingsområdet er vist med blå stiplet strek.

Arealdelen bygger blant annet på samfunnsdelen som ble vedtatt 17.06.2020. Denne inneholder følgende satsningsområder: klima og miljø, by- og tettstedsutvikling, hele livet og innovasjon. Samfunnsdelen fastslår at FNs bærekraftsmål skal ligge til grunn for framtidig utvikling i Lillestrøm kommune.

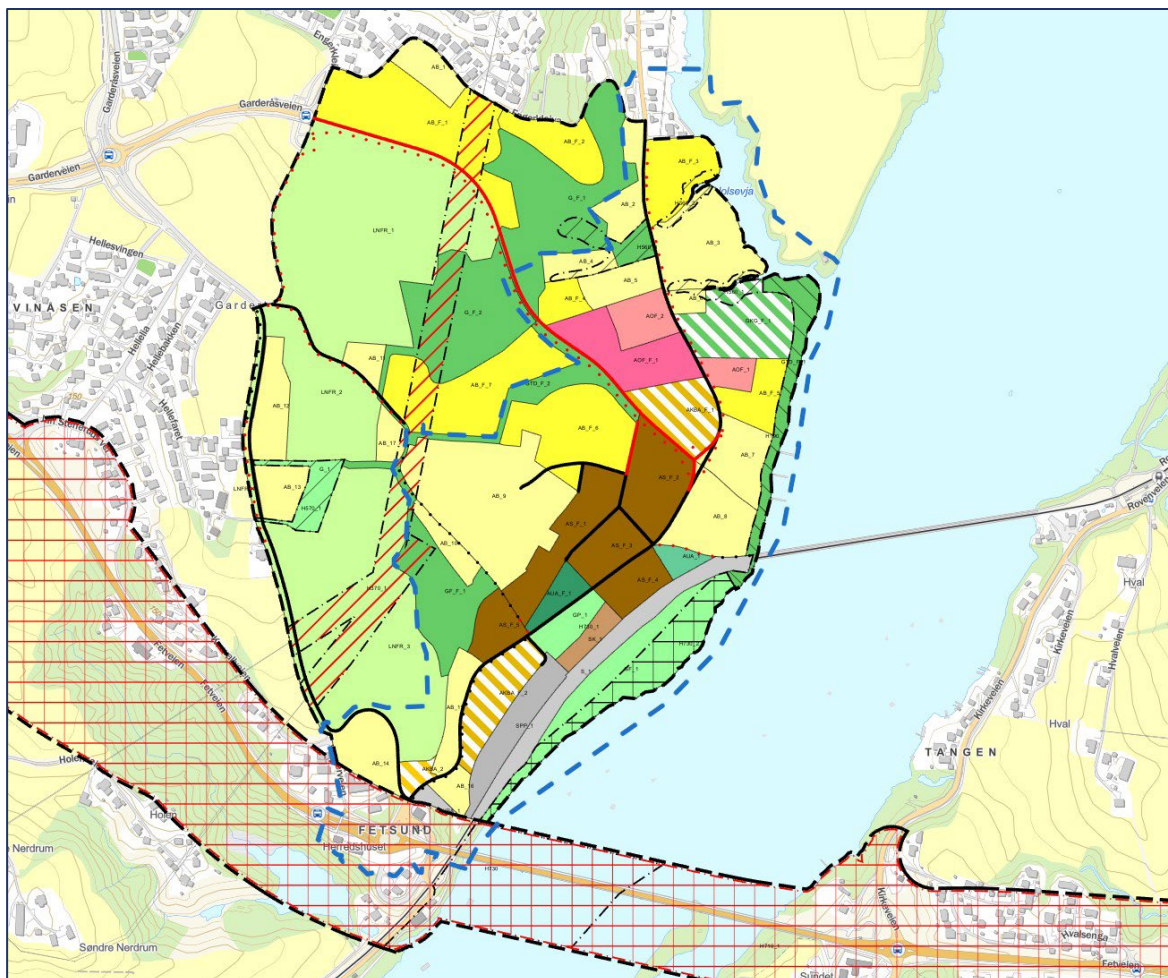
Lenke til: [kommuneplanen](#)

Kommunedelplan for Fetsund sentrum

Planområdet omfattes av kommunedelplanen for Fetsund sentrum som ble vedtatt i 2011 og revidert i 2014. Kommunedelplanen er senere innarbeidet i kommuneplanen, men har beholdt sin status som kommunedelplan med egne bestemmelser.

Det foreslåtte planområdet er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål, tjenesteyting, boligbebyggelse, grønnsstruktur, samferdsel- og teknisk infrastruktur.

Kommunedelplanen for Fetsund sentrum har planbestemmelser, og herunder rekkefølgebestemmelser, som må følges opp i områdereguleringen for Fetsund sentrum. Det videre planarbeidet må beskrive nærmere hvordan relevante planbestemmelser er ivarettatt og videreført gjennom områdereguleringen.



Figur 2-2 – Det er to kommunedelplaner i området. En for rv. 22 – kryssing av Glomma og en for Fetsund sentrum. Planområdet er markert med blå stiplet strek

Kommunedelplan for rv. 22 – kryssing av Glomma

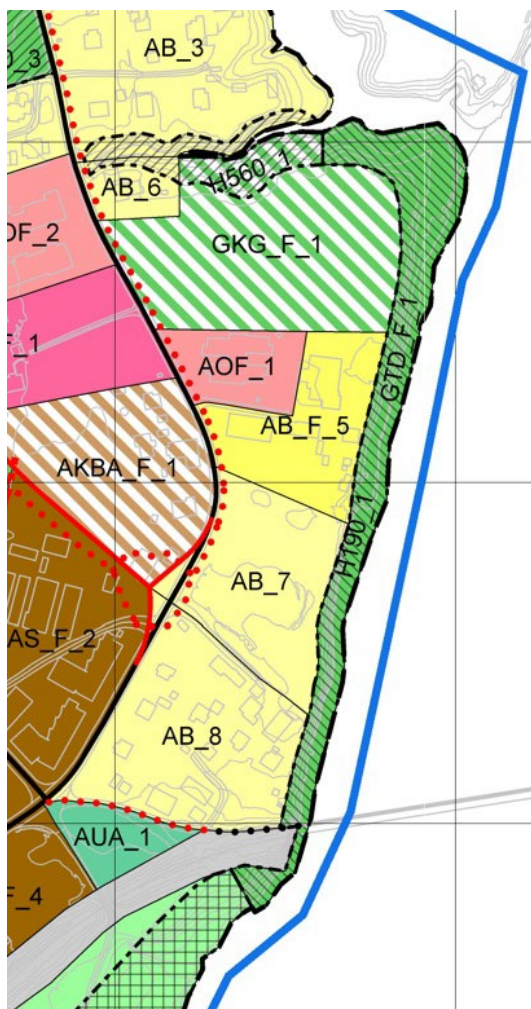
Kommunedelplan for riksveg 22 - kryssing av Glomma ble vedtatt av Lillestrøm kommunestyre den 9. september 2020. Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommeligheten for kollektiv, næring, gående og syklende og økt trafiksikkerhet. Prosjektet inneholder firefeltsvei på hele strekningen fra Garderveien i vest til Kringenkrysset i øst. Det er foreslått sammenhengende gang- og sykkelveg på hele strekningen, med unntak av strekningen fra Sundet til Kringen, lengst øst i planområdet. Eksisterende bru forutsettes revet når den nye brua tas i bruk.

Mulighetsstudie for flomsikring av Fetsund sentrum

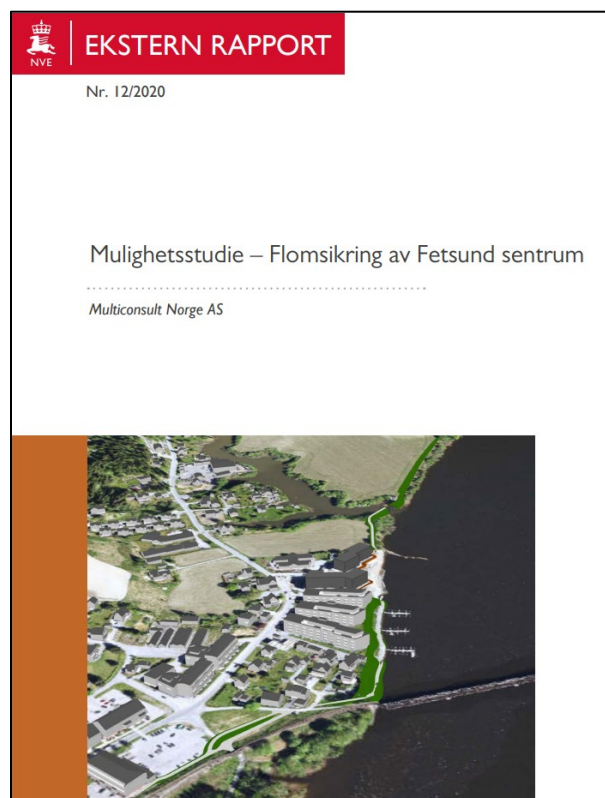
NVE har utarbeidet en mulighetsstudie for flomsikring av Fetsund sentrum mot en 200-års flom. Mulighetsstudien kommer med anbefalinger og forslag til en helhetlig flomsikring av Fetsund sentrum.

I kommunedelplanen for Fetsund sentrum er det satt av areal til flomvoll i form av en hensynssone – se kart under. Flomvollen vil også kunne benyttes til å etablere en sammenhengende elvepromenade som kobler seg til Stasjonsstranda i syd.

Figur 2-3 Forside av mulighetsstudie - Flomsikring av Fetsund sentrum - utarbeidet av Multiconsult på oppdrag fra NVE

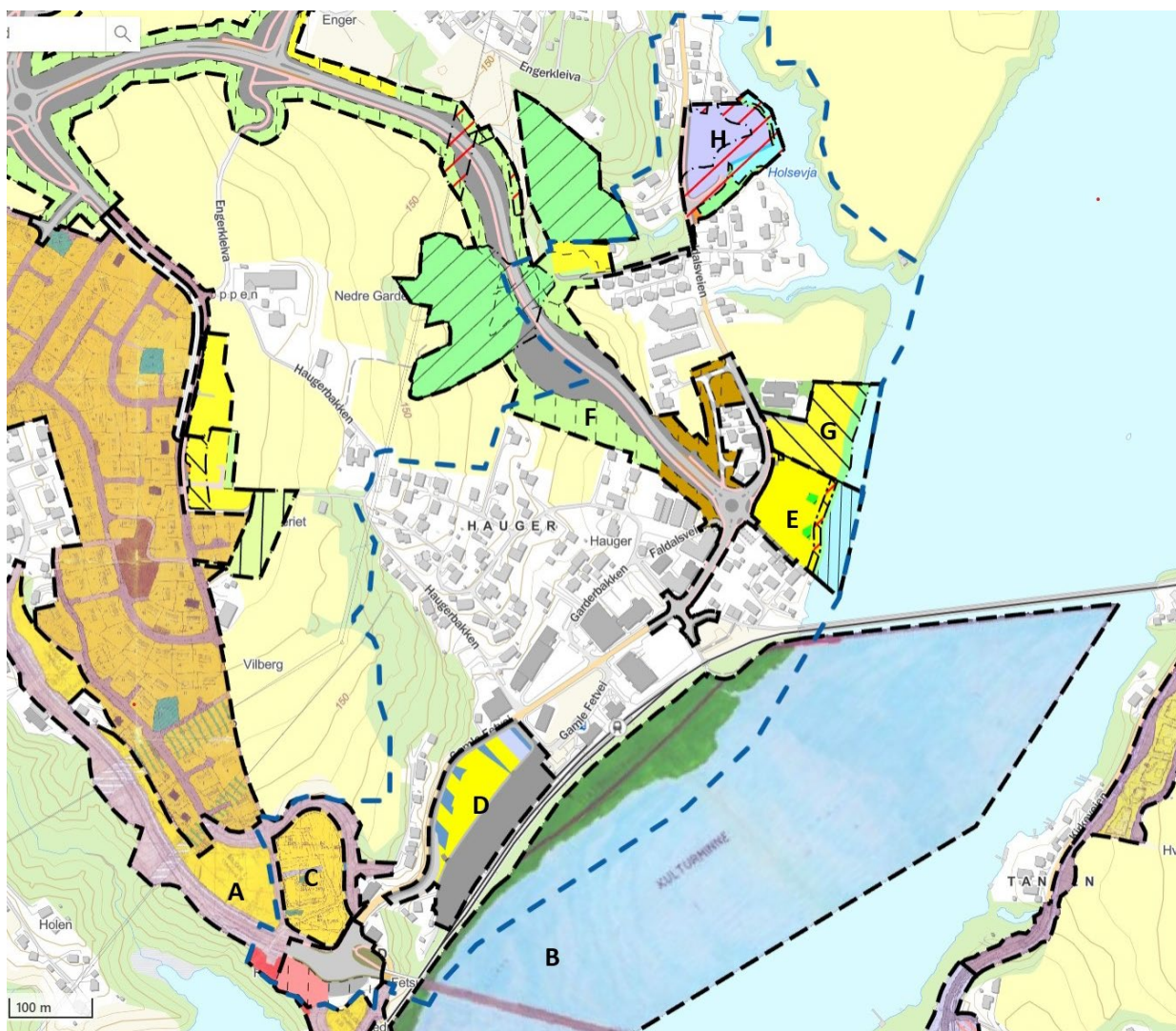


Figur 2-4 Utsnitt av kommunedelplanen som viser hensynssone for flomvoll (H190_1) gjennom fremtidig turdrag (GTD_F_1).



2.4 Reguleringsplaner

Under følger en oppstilling av gjeldende reguleringsplaner som berører planområdet til områdereguleringen for Fetsund sentrum. Det er også en kort beskrivelse av hvordan de ulike planene vil påvirke områdereguleringen, og hvilke konsekvenser områdereguleringen vil kunne få for den enkelte reguleringsplan. Hver plan er gitt en bokstav som er avmerket i kartet på neste side.



Figur 2-5 Kart over alle gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet. Avgrensningen til områdereguleringen er merket med blå stiplet strek.

A. Reguleringsplan for rv.22, Parsell Hovinhøgda - Fetsund bru. Plan ID 0227_0103R8004.

Ikrafttredelsesdato: 21.03.1988

Denne planen vil trolig bli opphevet av fremtidig detaljregulering for rv. 22 – Kryssing av Glomma. Områdereguleringen for Fetsund sentrum må også forholde seg til planprosessen for rv. 22, som pågår omtrent parallelt.

B. Reguleringsplan for Fetsund lenser. Plan ID 0227_0105R9005.

Ikrafttredelsesdato: 22.06.1992

Det er først og fremst områdene langs Stasjonsstranda det er aktuelt å ta inn i områdereguleringen for Fetsund sentrum. Det er ikke ønske om å trekke områdereguleringen så langt ut i elva at den direkte berører synlige fløtningsinstallasjoner. Deler av Stasjonsstranda er omfattet av fredningsvedtak for Fetsund lenser. Fredningsvedtaket ble utformet med bakgrunn i lensenes betydning som et industrielt kulturminne, og ble fattet etter lov om kulturminner.

C. Reguleringsplan for Banken, Gnr.20 bnr.26 m.fl. Plan ID 0227_0103R0102.

Ikrafttredelsesdato: 09.12.2002

Området er delvis utbygd i henhold til reguleringsplanen. Det har tidligere vært en prosess hvor det har blitt vurdert å omregulere den delen som ikke er bygd ut. Det må vurderes om det er hensiktsmessig å ta dette arealet med i områdereguleringen.

D. Reguleringsplan for Fetsund sentrum område H3. Plan ID 0227_0103R9808.

Ikrafttredelsesdato: 11.12.2006

Dette byggeområdet er regulert og nesten ferdig utbygd. Det er vurdert at området likevel bør innlemmes i områdereguleringen.

E. Reguleringsplan for Fetsund Sentrum Område O11- Fetsund Brygge. Plan ID 0227_0103R0405.

Ikrafttredelsesdato: 18.12.2006

Detaljregulert og ferdig utbygd boligområde med boligblokker. Flomvoll er opparbeidet langs Glomma forbi planområdet, men det er kommet strengere krav til flomsikker høyde siden området ble utbygd. Elvepromenade er delvis etablert på strekningen.

F. Reguleringsplan for Fv.279; Støvin - Fetsund sentrum. Plan ID 0227_0103R0605.

Ikrafttredelsesdato: 03.11.2014

Den nye fylkesveien, også omtalt som ny Gardervei og senere omdøpt til Garderåsvaien, stod ferdig i 2020. Den åpner en ny og viktig veiforbindelse fra Gardertoppen til Fetsund sentrum, med parallell gang- og sykkelvei. Ny Gardervei var et viktig rekkefølgekrav i Kommunedelplanen for Fetsund sentrum.

G. Reguleringsplan for Rosenberg park. Plan ID 0227_0103R1304.

Ikrafttredelsesdato: 22.06.2015

Detaljregulert boligområde med blokker som stod ferdig i 2018. Flomvoll og elvepromenade er opparbeidet langs Glomma forbi planområdet.

H. Reguleringsplan for Stangeskovene Fetsund. Plan ID 0227_0103R1801.

Ikrafttredelsesdato: 29.04.2019

Noen av randsonene i detaljreguleringen bør innlemmes i områdereguleringen, men hoveddelen kan trolig beholdes som gjeldende detaljregulering.

3 Videre planprosess og medvirkning

3.1 Fremdriftsplan

Fremdriftsplanen viser planprosessen med forventet fremdrift fram mot endelig vedtak av planen, med korte beskrivelser av aktiviteten i de ulike trinnene i planprosessen. Tabellen viser en antatt fremdrift pr. mars 2025. Prosjektet styres etter denne, men i en omfattende planprosess vil det kunne være forhold eller problemstillinger som krever ytterligere utredninger eller avklaringer – noe som igjen vil kunne føre til at fremdriftsplanen må revideres.

TRINN I PLANPROSESSEN	AKTIVITET	VARIGHET/ TIDSPUNKT
PLANINITIATIV OG VARSEL OM OPPSTART		
Oppstartssak	Planinitiativet ble behandlet av kommunestyret og oppstart av områdereguleringen ble vedtatt.	Vedtatt 14.12.2022
Varsel om oppstart	Offentlig kunngjøring av oppstart av planarbeidet.	08.06.2023
PLANPROGRAM		
Utarbeidelse av planprogram	Kommunen utarbeider forslag til planprogram med anbefalt plangrep	3. kvartal 2024 til 1. kvartal 2025
Offentlig ettersyn planprogram	Forslag til planprogram legges ut på høring, slik at offentlige myndigheter, organisasjoner, berørte grunneiere, naboer og andre parter får mulighet til å uttale seg. Innkomne merknader vil bli referert og kommentert av kommunen ved fastsetting av planprogrammet.	2. kvartal 2025 Minimum 6 uker
Bearbeiding av planprogram	Gjennomgang av høringsuttalelser og revisjon av planprogram.	2. til 3. kvartal 2025
Fastsetting av planprogram	Planprogrammet fastsettes ved politisk behandling i kommunestyret.	3. kvartal 2025

PLANFORSLAG		
Utarbeidelse av planforslag	Planforslag og konsekvensutredning utarbeides av kommunens administrasjon i samarbeid med innleide konsulenter. Medvirkningsopplegg gjennomføres som en del av dette arbeidet.	3. kvartal 2025– 3. kvartal 2026
Førstegangsbehandling	Politisk behandling i kommunestyret og vedtak om offentlig høring av planforslaget	4. kvartal 2026
Offentlig ettersyn	Planforslaget legges ut på høring, slik at offentlige myndigheter, organisasjoner, berørte grunneiere, naboer og andre parter får mulighet til å uttale seg.	1. kvartal 2027 Minimum 6 uker
Bearbeiding av planforslag	Gjennomgang av høringsuttalelser og eventuell bearbeiding av plandokumenter.	2. til 3. kvartal 2027
Andregangsbehandling	Sluttbehandling – endelig vedtak av planen i kommunestyret.	4. kvartal 2027

3.2 Medvirkning, dialog og samarbeid i planprosessen

I arbeidet med områdereguleringen for Fetsund sentrum skal det legges til rette for god medvirkning, ut over de lovpålagte høringsrundene i forbindelse med oppstart og offentlig ettersyn av planprogram og planforslag.

Medvirkningsopplegget vil hovedsakelig gjennomføres i fasen når det utarbeides et planforslag med konsekvensutredning, og vil bestå av både digitale aktiviteter og opplegg med fysisk oppmøte. I høringsrunder og åpne møter kan alle som ønsker delta. På andre aktiviteter kan det bli aktuelt å invitere enkelte aktører og interessegrupper. Kommunen har et særlig ansvar for å sikre at man når ut til grupper i befolkningen som det erfaringsmessig kan være vanskelig treffe gjennom de obligatoriske medvirkningsaktivitetene. Dette kan eksempelvis være barn og unge og den flerkulturelle befolkningen. Kommunen har vurdert at noen aktører og interessenter må ivaretas spesielt med et eget opplegg, blant annet:

- Offentlige myndigheter (møte i regionalt planforum)
- Fetsund lense (Museene i Akershus)
- Grunneiere og eiendomsutviklere
- Næringsdrivende (blant annet gjennom Fet næringsråd)
- Barn og unge

3.2.1 Gjennomført medvirkning

I 2020 ble det nedsatt et oppgaveutvalg, som bestod av et bredt sammensatt utvalg personer, de aller fleste med lokal tilknytning til Fetsund. Oppgaveutvalget skulle gi innspill til den forestående områdereguleringen og leverte sin rapport med anbefalinger for planarbeidet i juni 2021. Denne rapporten har vært viktig så langt i planprosessen, og blir også viktig inn i det videre arbeidet med medvirkning og for planarbeidet generelt.

Våren 2023 ble det gjennomført et arbeidsverksted om områdereguleringen på Østersund ungdomsskole. Tematikken på arbeidsverkstedet var stedsidentitet og ungdommenes ønsker for Fetsund sentrum. Som en oppfølging av arbeidsverkstedet ble det høsten 2023 gjennomført ungdomstråkk i sentrumsområdet med elevrådet ved samme skole. Mye av tematikken fra arbeidsverkstedet ble videreført på befaringen, men noen av problemstillingene ungdommene jobbet med var knyttet opp til viktige bygg og byrom i Fetsund sentrum.

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 08.06.2023. Det kom inn 22 merknader til varsel om oppstart, hvorav 7 var fra offentlige aktører og myndigheter, og 15 var fra private som blant annet omhandlet eiendomsinteresser og trafiksikkerhet.

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet arrangerte kommunen et åpent informasjonsmøte og åpen kontordag i Fetsund kommunehus juni 2023. Temaet for møtet var historikk, formålet med områdereguleringen, informasjon om kommende planprosess og om muligheter for medvirkning.

I forbindelse med ferdigstilt parallelloppdrag, der det ble utarbeidet tre mulighetsstudier for Fetsund sentrum, arrangerte kommunen i juni 2024 et åpent møte på Herredshuset med utstilling og presentasjon av mulighetsstudiene.

3.2.2 Planlagt medvirkning

Dette er en viktig plan for både eksisterende og fremtidige innbyggere i Fetsund. Så langt i planprosessen har planarbeidet engasjert både unge og eldre innbyggere. Fetsund sentrum er ikke bare viktig for de som bor i sentrum, men for hele tettstedet. Det er derfor viktig å legge opp til et medvirkningsopplegg som kan fange relativt bredt, og engasjere innbyggere, næringsdrivende og politikere.

I forbindelse med at forslag til planprogram og anbefalt plangrep blir sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn, vil det bli lagt opp til medvirkning med både grunneiere, innbyggere og næringsdrivende. Det vil blant annet bli avholdt en åpen kontordag på Fetsund kommunehus. I tillegg vil noen av de mest berørte grunneierne bli invitert til egne møter.

I forbindelse med høring av planforslaget med konsekvensutredning vil kommunen arrangere et informasjonsmøte og åpen kontordag. I tillegg vil det legges opp til en ny workshop med elever fra Østersund ungdomsskole. Behov eller ønske om ytterligere medvirkningsopplegg vil bli fortløpende vurdert og gjennomført.

I tillegg til medvirkningen som er rettet mot eksterne, vil det gjennom planprosessen måtte gjøres interne medvirkningsprosesser og avklaringer.

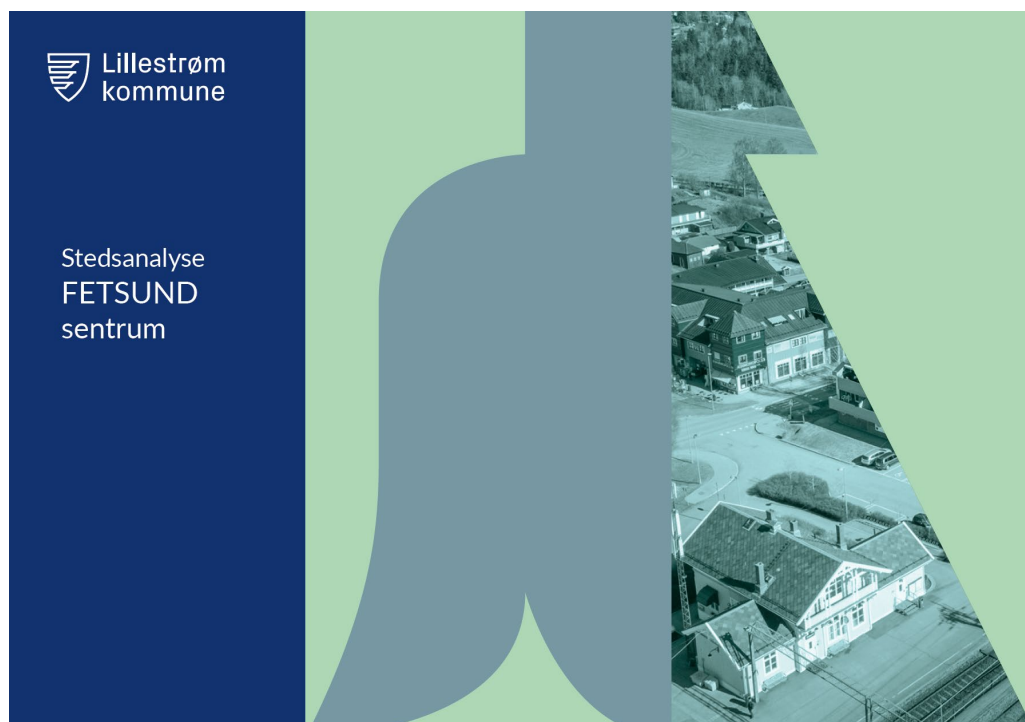
Kommunen vil samarbeide med næringslivet for å finne gode løsninger for parkering i sentrum, som kan erstatte dagens store flater med parkering på bakken. Parkering bør i hovedsak legges under bakken. I samråd med BaneNor og Ruter skal det sikres tilstrekkelig antall pendlerparkeringer.

Informasjon om planprosessen og alle tilhørende dokumenter kan leses på [prosjektets hjemmeside](#). Her finnes også digitale 3D-modeller av Fetsund sentrum.

4 Beskrivelse av planområdet

4.1 Stedsanalyse

Det er utarbeidet en egen stedsanalyse for Fetsund sentrum som et vedlegg til dette planprogrammet. Stedsanalysen er en grundig gjennomgang av planområdet med tilstøtende områder. Den har blant annet vært et viktig grunnlagsdokument i forbindelse med utarbeidelse av mulighetsstudiene.



Figur 4-1 Stedsanalysen for Fetsund sentrum ble utarbeidet av Dyrvik arkitekter i 2023 på oppdrag fra Lillestrøm kommune.

Kapitlene under beskriver planområdet, men for en mer utfyllende beskrivelse vises det til stedsanalysen.

4.2 Beskrivelse av planområdet og omgivelser

Varslingsområdet er på ca. 400 daa og inneholder et utvidet Fetsund sentrum som strekker seg fra Holsevja i nord til rv. 22 i sør. Varslingsområdet er delvis sammenfallende med gjeldende Kommunedelplan for Fetsund sentrum. I likhet med denne planen avgrenses varslingsområdet i øst mot Glomma, men områdereguleringen omfatter et betydelig mindre og mer sentralt område enn kommunedelplanen.



Figur 4-2 - Flyfoto over planområdet

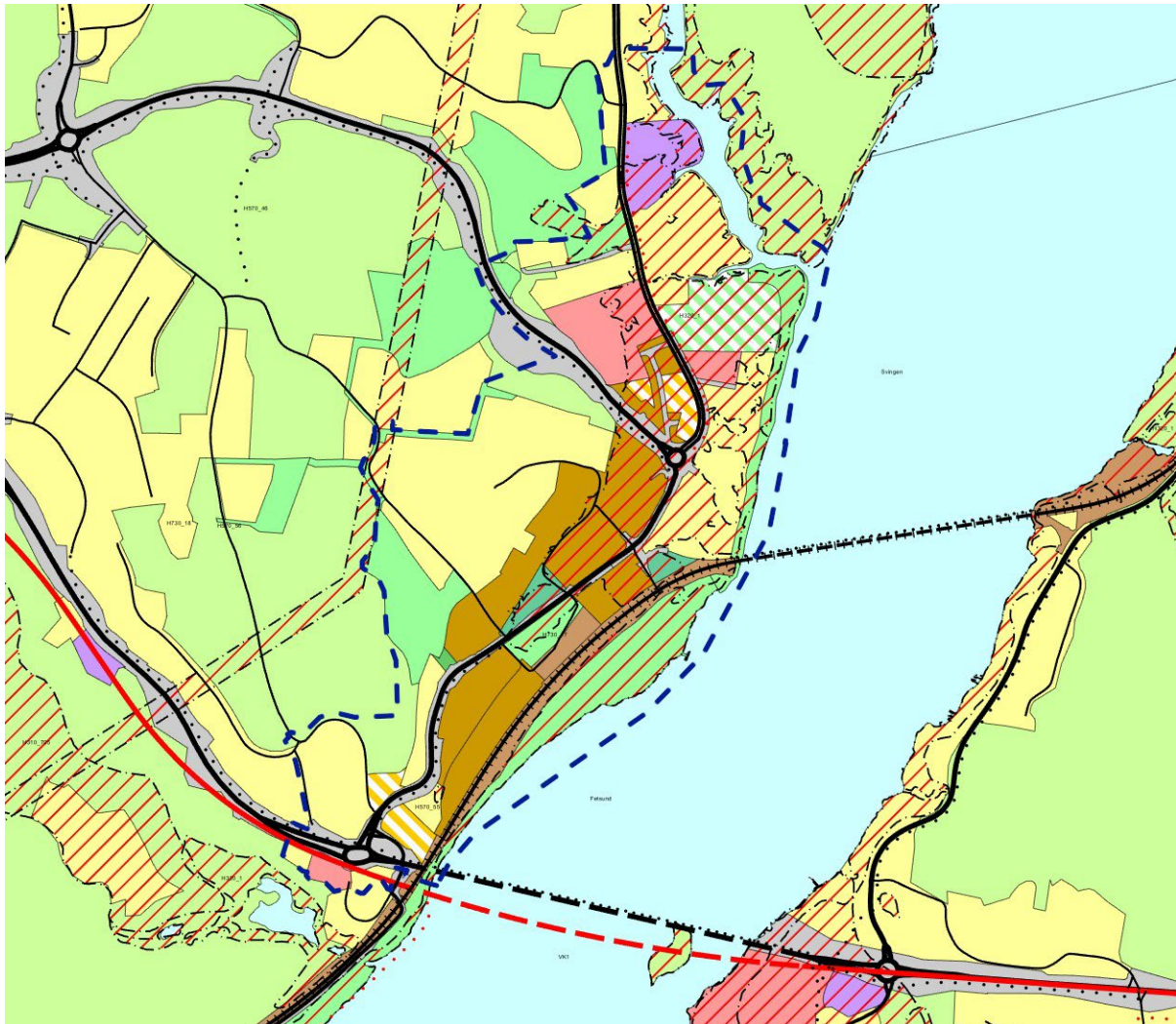
Den endelige avgrensningen av planområdet vil kunne innskrenkes noe underveis i prosessen sett i forhold til varslingsområdet. Blant annet vil en måtte gjøre en avgrensning mot forestående detaljregulering for rv. 22 – kryssing av Glomma, som det ble varslet oppstart for den 6. mai 2022. Planarbeidet for riksveiplanen er forventet å pågå omtrent parallelt med denne planprosessen.

4.3 Arealbruk og planstatus

Fetsund sentrum er handelstedet i tettstedet Fetsund. Det er tidligere utarbeidet en kommunedelplan for Fetsund sentrum. Denne planen ble vedtatt i 2011 med en mindre revidering i 2014. Kommunedelplanen legger de overordnede rammene for Fetsund sentrum og tilgrensende områder, samt en strategi for videre utvikling. Bygging av ny Gardervei (Garderåsveien) var en de viktigste forutsetningene for videre vekst i sentrum. Denne er nå ferdigstilt.

Formålet med områdereguleringen er å lage en plan som skal legge føringer og bidra til en positiv utvikling i Fetsund sentrum. Planen skal legge til rette for bygging av flere nærings- og

service funksjoner, nye boliger, møteplasser, grøntanlegg og teknisk infrastruktur med blant annet gangveier og flomvoll.



Figur 4-3 Utsnitt av kommuneplanen 2023-2035, uten båndleggings og hensynssoner påtegnet. Sentrumsformål er markert med brunt, bolig med gult, tjenesteyting med lys rød og grøntområder grønt. Varslingsområdet er vist med blå stiplet strek

4.4 Topografi og landskap

Fetsund ligger i et stort landskapsrom langs Glomma med åser på hver side. Rett syd for Fetsund renner Glomma ut i Øyerndeltaet, og landskapsrommet utvider seg ytterligere. Glomma flyter relativt bred forbi Fetsund sentrum og utgjør en vesentlig barriere mellom østre og vestre del av tettstedet Fetsund.

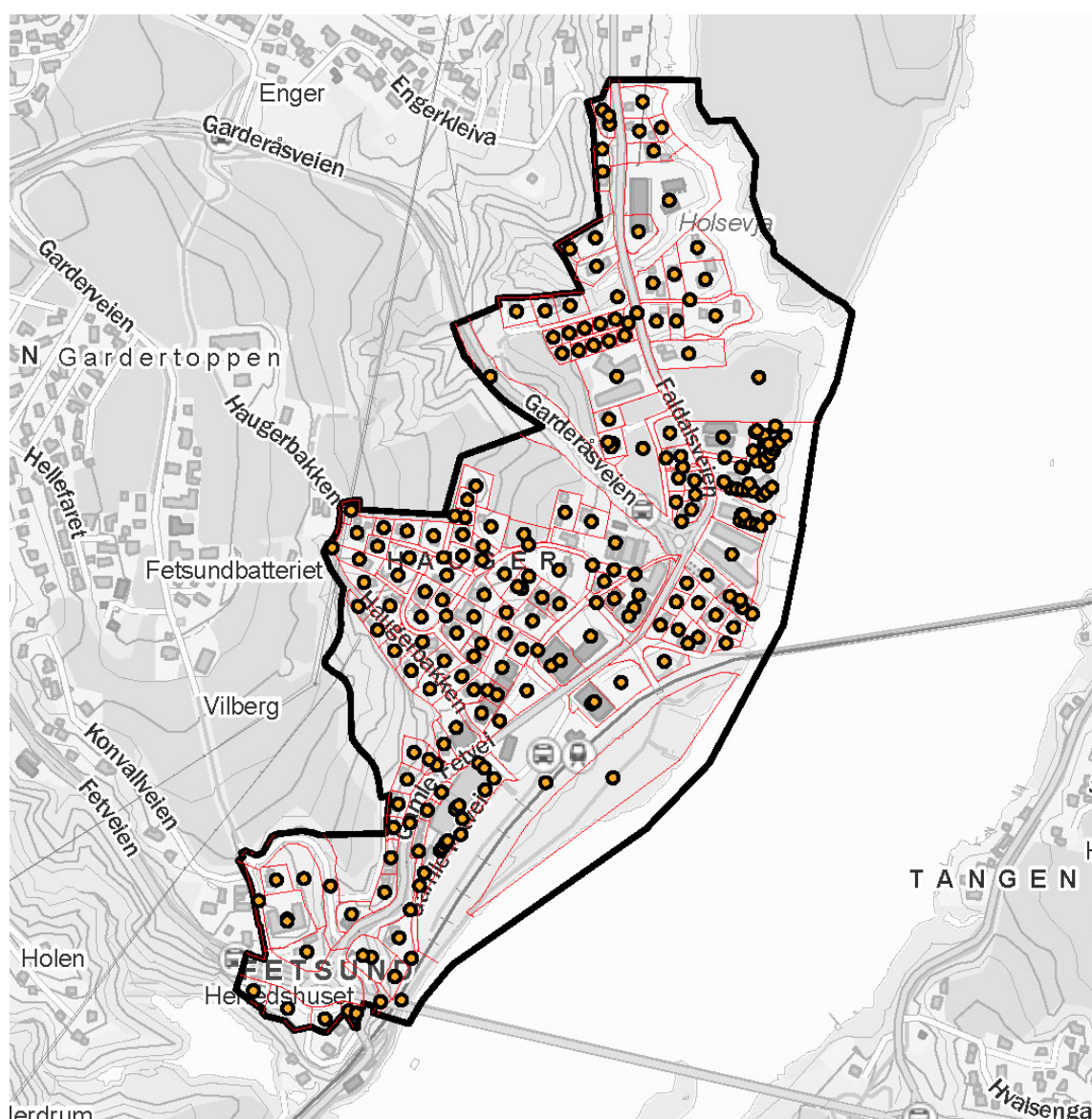
Fetsund sentrum ligger på den flomutsatte sletta ned mot elva - mellom jernbanen i øst og stigningen opp mot Gardertoppen i vest. Jernbanelinja i øst og rv. 22 i syd er store barrierer

som er med på å avgrense sentrum. Jordene opp mot Gardertoppen utgjør avgrensningen mot vest.

4.5 Eiendomsforhold

Innenfor varslingsområdet er det 173 eiendommer. De fleste eiendommene er private boligeiendommer som typisk består av ett bolighus. De største og mest sentrale utbyggings- og transformasjonsområdene, eies av et fåtall grunneiere og interessenter. Det er hovedsakelig tre store grunneiere som besitter de mest sentrale sentrumstomtene.

Alle grunneiere og naboer til varslingsområdet er blitt varslet ved oppstart, og vil bli varslet videre i forbindelse med høring av planprogram, planforslag og planvedtak.

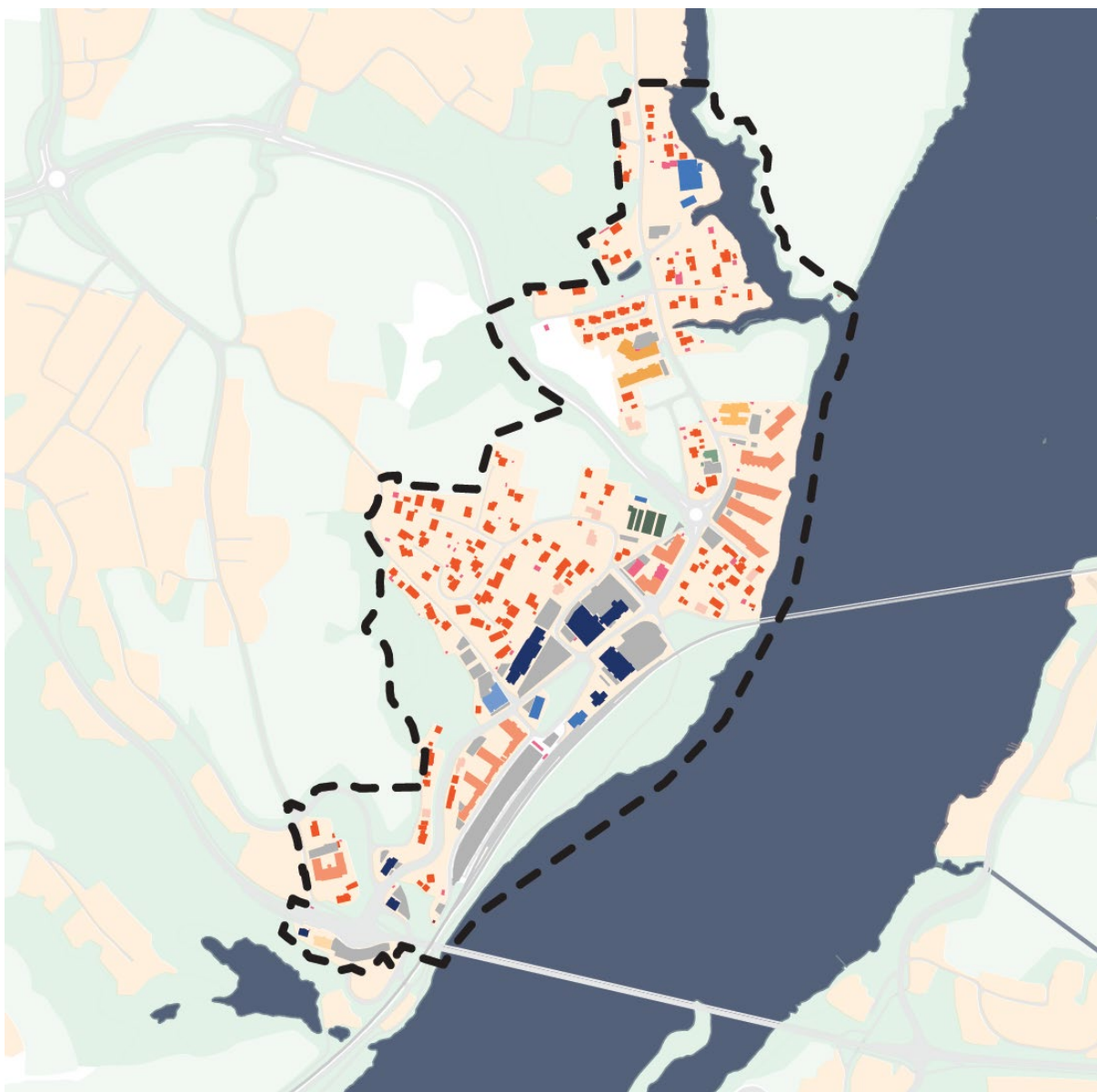


Figur 4-4 Eiendomskart over planområdet. Hver prikk representerer en eiendom.

4.6 Eksisterende bebyggelse

Fetsund sentrum består hovedsakelig av sentrumsgårder i 2-3 etasjer, og noen større boligprosjekter i 4-5 etasjer. I tillegg er det mye frittliggende småhusbebyggelse i nær tilknytning til sentrum.

Innenfor planområdet er det mye areal med stort fortetnings- og transformasjonspotensial. Blant annet er det store åpne parkeringsarealer og et nedlagt gartneri som gir et stort utbyggingspotensial. Transformasjons- og fortetnings-potensialet er nærmere vurdert og beskrevet i anbefalt plangrep, vedlagt.



Figur 4-5 Røde bygninger er småhusbebyggelse, lyserøde blokker, mørkeblå er forretningsbygg.

4.7 Teknisk infrastruktur

Både rv. 22 og Kongsvingerbanen er to viktige ferdselsårer som passerer gjennom Fetsund. I sentrum ligger Fetsund stasjon som er et viktig kollektivknutepunkt med direkte linjer til Lillestrøm og Oslo S.

Gamle Fetvei er en fylkesvei som går fra rv. 22 og gjennom sentrum. Denne bytter navn til Faldalsveien omtrent midt i sentrum, og fortsetter videre innover i Faldalen. Ny Gardervei, nå omdøpt til Garderåsveien, er også en fylkesvei som går fra rundkjøring i Faldalsveien opp til rundkjøring på Gardertoppen. Denne fortsetter videre som Garderveien og kobler seg til rv. 22 ved Garderkrysset.

Fetsund er ikke del av noe konsesjonsområde for fjernvarme. Avfallshåndtering skjer hovedsakelig med bruk av tradisjonelle avfallsbeholdere og noen nedgravde avfallsbrønner i nyere anlegg.

4.8 Sosial infrastruktur og tjenestetilbud

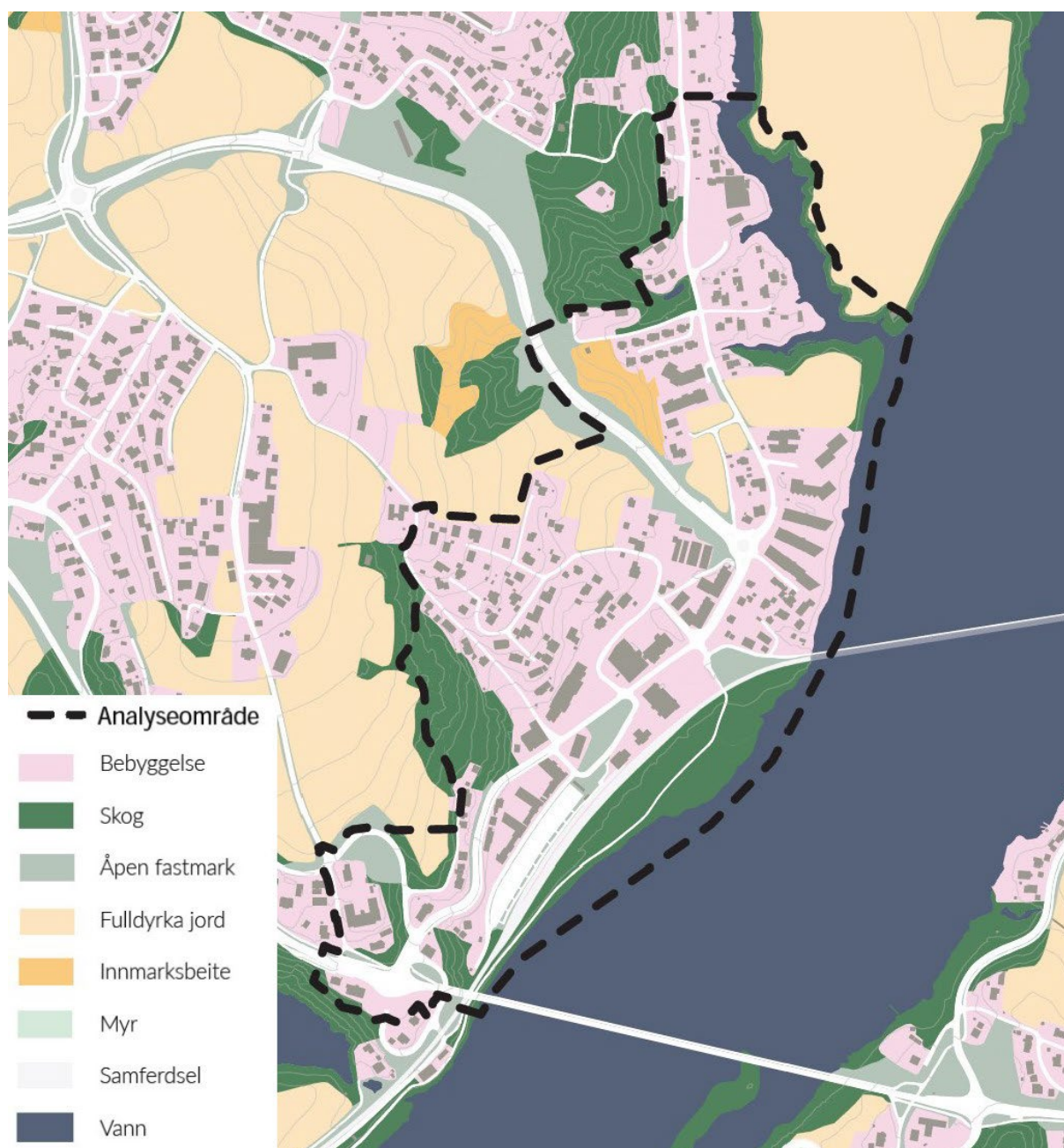
Det er relativt lite sosial infrastruktur innenfor planområdet. Fetsund barnehage er kommunalt drevet og ligger nord i sentrum. I tillegg er det noen betjente omsorgsboliger på Sørli, i samme område som barnehagen. For øvrig er det både fysioterapeut, lege og tannlegekontor i Fetsund sentrum.

Nærmeste barneskoler er Hovinhøgda og Garderåsen. Disse ligger utenfor planområdet, henholdsvis i en avstand på 1,8 km og 2,6 km fra sentrum. Begge disse skolene ligger på vestsiden av Glomma. På østsiden av Glomma ligger Østersund ungdomsskole, ca. 1,5 km fra Fetsund sentrum.

Behov for ytterligere sosial infrastruktur skal utredes som del av planprosessen. Blant annet er det ønske om å se på muligheten for å etablere flere omsorgsboliger og bofelleskap i sentrum. Lillestrøm kommune ønsker å gå i dialog med private og ideelle aktører om bygging og drift av omsorgsboliger etter omsorg+ modellen fra Oslo kommune. Omsorg+ vil være i tråd med Boligplan 2022-2025 og Behovsplan for helse og mestring 2023-2040, jfr. behandling i kommunestyret 12.06.2024, sak nr.99/24.

4.9 Grønnstruktur

Fetsund sentrum er omkranset av jorder og noen skogsområder med blandingsskog. Intensjonen i kommunedelplanen er å bevare mest mulig av omkringliggende skogsområder. Dette grepet vil videreføres i denne områdereguleringen. Disse områdene er viktig for rekreasjon, dyreliv, og korridorer for å lede bort overvann slik at det ikke gjør skade på bebyggelse.



Figur 4-6 Kartet viser arealbruk og naturtyper i Fetsund sentrum. Kartet er hentet fra stedsanalysen.

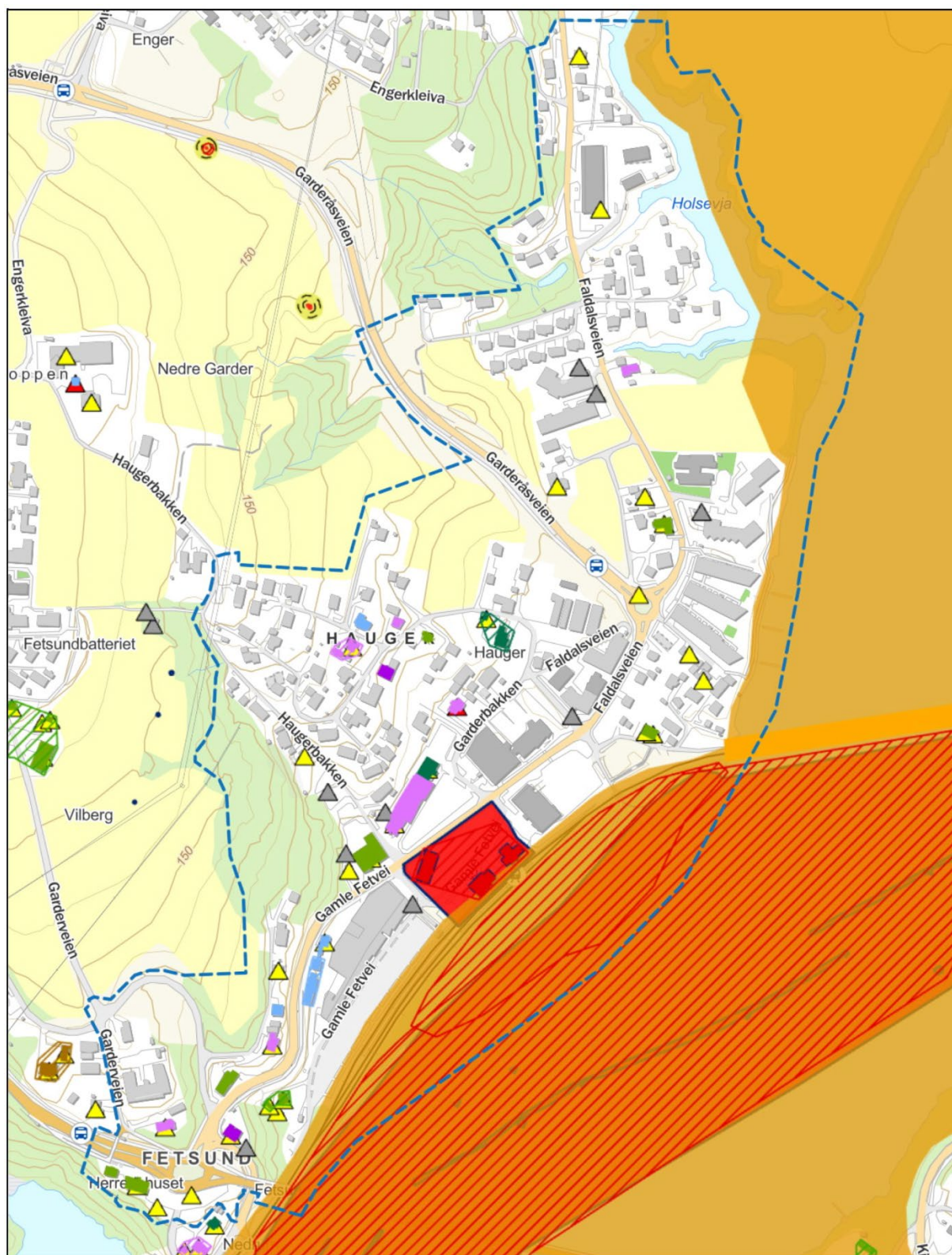
4.10 Kulturminner og kulturmiljøer

Fetsund har et rikt innhold av kulturminner og kulturmiljøer. Det meste kjente er Fetsund lenser med bygg og installasjoner både på land og i vann. Fetsund lenser, inkludert deler av Stasjonsstranda, er fredet. Det samme er Fetsund stasjon med Stasjonsparken.



Figur 4-7 Dronebilde over Fetsund sentrum. Fetsund stasjon synes i forgrunnen (foto: Ragde eiendom)

På SEFRAK-listen innenfor planområdet er det en blanding av boliger, bygg knyttet til handel, offentlige administrasjonsbygg og tidligere boliger til offentlige tjenestemenn. Sann sett forteller den bygde historien det samme som den skrevne historien - Fetsund vokste som et knutepunkt med administrasjon og handel.



Figur 4-8 Registrerte kulturminner og fredningsområder i Fetsund sentrum. Rød farge er fredet. Trekantsymboler er SEFRAK- registrerte bygninger

5 Alternativer

5.1 Om anbefalt plangrep

Som et ledd i det innledende arbeidet med områdereguleringen, har kommunen engasjert tre arkitektteam til å utarbeide hver sin mulighetsstudie for Fetsund sentrum. Alle de tre mulighetsstudiene og en tilhørende digital 3D-modell som viser forslagene, ligger ute på [områdereguleringens prosjektside](#). Hensikten med å gjennomføre et parallelloppdrag med mulighetsstudier har vært å belyse ulike alternative plangrep og utviklingsmuligheter for Fetsund sentrum.

På bakgrunn av disse tre mulighetsstudiene, stedsanalysen, plan- og medvirkningsprosessen som har vært til nå, samt gjeldende plangrunnlag med hovedvekt på kommunedelplanen, har administrasjonen utarbeidet et forslag til plangrep. Anbefalingene til plangrep har med seg konkrete forslag og enkeltelementer hentet direkte fra de tre mulighetsstudiene. Dokumentet inneholder en oppsummering av de tre mulighetsstudiene, tematiske anbefalinger for Fetsund sentrum, og i tillegg anbefalinger for de ulike sonene (formålsområdene) i kommunedelplanen. Anbefalt plangrep skal sammen med forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Etter høringsrunden skal anbefalt plangrep behandles politisk samtidig med planprogrammet, som et vedlegg til dette dokumentet. Planprogrammet og forslaget til plangrep skal til sammen utgjøre en anbefaling og bestilling for det videre arbeidet med områderegulering for Fetsund sentrum.

5.2 Nullalternativet

For å kunne vurdere konsekvensene av gjennomføring av områdereguleringen defineres det et nullalternativ som skal benyttes som sammenligningsgrunnlag i konsekvensutredningen. Planalternativet og nullalternativet skal utredes og undersøkes til et likeverdig nivå.

Nullalternativet er definert som utbygging i tråd med kommuneplanens arealdel, gjeldende kommunedelplan fra 2011 og vedtatte detaljreguleringer innenfor varslingsområdet (nyere enn 10 år).

5.3 Planalternativet

Planalternativet er det alternativet som Lillestrøm kommune vil fremme som planforslag til førstegangsbehandling og offentlig ettersyn. Planforslaget vil basere seg på anbefalt plangrep (vedlegg) og eventuelt innspill som kommer inn i forbindelse med høringen av planprogrammet. Planforslaget vil også inneholde et kvalitetsprogram, som blant annet vil konkretisere og eksemplifisere forslagene som er beskrevet i anbefalt plangrep. For mer utfyllende informasjon vises det til vedlegget *Anbefalt plangrep*.

Som følge av at områdereguleringen for Fetsund sentrum er en oppfølging av kommuneplanen og den allerede vedtatte kommunedelplanen, vil det for mange forhold være store likheter mellom nullalternativet og planalternativet.

6 Utredninger

Under følger en oversikt over utredninger som skal inngå i områdereguleringen. Noen av temaene skal konsekvensutredes i henhold til forskriften, mens andre tema er det tilstrekkelig at belyses i planforslagets planbeskrivelse.

6.1 Tema som skal konsekvensutredes

I dette kapitlet listes opp alle tema som skal konsekvensutredes. Dette omfatter tema iht. § 21 i forskrift om konsekvensutredninger, som er vurdert som beslutningsrelevante for områdereguleringen for Fetsund sentrum. Temaene som konsekvensutredes vil bli supplert av øvrige utredningstema som skal belyses i planbeskrivelsen (kapittel 6.2 - *Tema som skal redegjøres for i planbeskrivelsen*).

I tråd med *forskrift om konsekvensutredninger* og Kommunal- og distriktsdepartementets veileder *konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven*, kan konsekvensutredninger på områdereguleringnivå begrenses til å redegjøre for virkningene av planer på et overordnet nivå, forutsatt at det vil være krav om senere detaljregulering.

For alle tema skal det utarbeides en sammenstilling som viser konsekvenser av planalternativet sammenliknet med nullalternativet.

6.1.1 Naturmangfold

Naturmangfold skal kartlegges og konsekvensutredes i arbeidet med områdereguleringen. Det må gjøres en vurdering av naturmangfoldlovens miljørettslige prinsipper (§ 8 til 12) og avgjøres om kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig, eller om det må utføres nye kartlegginger. Utførte utredninger skal legges til grunn for plangrepet som foreslås. Der viktige naturverdier finnes, skal det anbefales tiltak for bevaring og gjøres vurderinger av nødvendige byggegrenser. Eventuelle konsekvenser av avrenning fra utbyggingsområdene for verdifull natur skal vurderes. Temaet skal konsekvensutredes etter metodikken i Miljødirektoratets håndbok M-1941.

6.1.2 Landskap

Fetsund sentrum ligger ved elvebredden langs vestsiden av Glomma. Fetsund lense har en sterk forankring i tettstedet og synes godt fra Stasjonsstranda som ligger tett på sentrumsområdet. Møtet mellom det bebygde landskapet og omkringliggende landskapsformer vil være viktig, sammen med visuelle forbindelser og kontakten med Glomma. Som en del av det innledende planarbeidet, har det blitt utarbeidet en [steds- og landskapsanalyse for Fetsund sentrum](#) og områdene rundt.

Fjernvirkningen av tiltakene områdereguleringen legger til rette for skal illustreres fra gitte standpunkter, både for dagens situasjon og for planalternativet. Det skal vurderes om planalternativet ivaretar viktige landskapsverdier og siktlinjer. Videre skal plassering av grøntområder og grønne forbindelser vurderes med hensyn til landskapsbildet og lokalklima. Temaet skal konsekvensutredes etter metodikken i Miljødirektoratets håndbok M-1941

6.1.3 Kulturminner

Det er flere bygg i Fetsund sentrum med historisk verdi og betydning for stedets identitet. Bebyggelse tilhørende Fetsund lense og Fetsund stasjon er fredet. Det samme gjelder for lenseinstallasjoner i Glomma og ytre del av Stasjonsstranda. Det gamle Herredshuset i Fet, som i dag ligger ved rundkjøring langs rv. 22/Gamle Fetvei, må flyttes for å gi plass til ny 4-felts bru over Glomma. Herredshuset er anbefalt flyttet til den ubebygde tomten mellom Garderbakken 1 og 5. Eiendommen benyttes i dag til parkeringsplass.

Viktige kulturminner er nærmere beskrevet både i stedsanalysen og mulighetsstudiene, som har blitt utarbeidet som en del av det innledende planarbeidet. I tillegg er det utført en kulturminneregistrering i tidligere Fet kommune, i forbindelse med utarbeidelse av [Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer](#). Kunnskapsgrunnlaget for kulturminner er vurdert som tilstrekkelig, men det skal utarbeides en konsekvensutredning for temaet som følger metodikken i Miljødirektoratets veileder M-1941.

6.1.4 Friluftsliv og rekreasjon

Temaet omfatter alle typer friluftslivs- og rekreasjonsområder, inkludert turveier, naturområder og andre grønne og grå rekreasjonsområder i sentrum. I Kommunedelplanen for Fetsund sentrum er det satt av rikelig med arealer til lek og opphold, og det er viktig at områdeplanen sikrer disse kvalitetene. Medvirkningsprosessen så langt har pekt på at det mangler sentrale lekeplasser og aktivitetsområder i sentrum.

Det skal kartlegges hvilke eksisterende tilbud og målpunkter som finnes innenfor og utenfor planområdet, og hvilke nye uteromskvaliteter planalternativet legger opp til. Utredningen skal også inkludere hvorvidt områdene er tilgjengelig for alle.

Det skal sees nærmere på hvordan størrelsen og kvalitetene i torget og friarealene kan benyttes til å øke aktivitet i Fetsund sentrum. Det skal vurderes om det er mulig å finne andre arealer for idrettsformål/fotballbane utover Stasjonsstranda med plass til 7-er bane og andre aktiviteter. Område GKG_F_1, tidligere avsatt til sentralt lekefelt i kommunedelplanen for Fetsund sentrum, kan være en aktuell lokasjon for en 7-er bane og andre aktiviteter, eventuelt i kombinasjon med boligformål.

Temaet skal konsekvensutredes etter metodikken i Miljødirektoratets veileder M1941.

6.1.5 Beredskap og ulykkesrisiko

Beredskap og ulykkesrisiko skal konsekvensutredes og utredningen skal inkludere risiko knyttet til klimavirkninger. Det skal utarbeides en ny risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for området, med utgangspunkt i kommunens egne ROS-analyser i kommunedelplanen, kommuneplanens arealdel og helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse. ROS-analysen skal ha tydelige anbefalinger om videre oppfølging i planarbeidet. Funn fra ROS-analysen skal innarbeides i konsekvensutredningen.

Store deler av planområdet er i dag utsatt ved en 200-års flom i Glomma. I tillegg er en av fremtidens største utfordringer skybrudd og økte nedbørmengder. Flom og overvann er derfor viktige tema i planarbeidet for Fetsund sentrum. NVE fikk i 2020 utarbeidet en

mulighetsstudie for en helhetlig flomsikring av Fetsund sentrum og kommunen har fått utarbeidet planer for en helhetlig vann- og overvannshåndtering. Dette inkluderer også prinsippløsninger for å kunne pumpe overvann over flomvoll og ut i Glomma ved en eventuell flom.

Det er innført en lovfestet tretrinnsstrategi for overvannshåndtering, som bygger på infiltrasjon, fordrøyning og sikker avledning av nedbør. Trinnene er satt opp i prioritert rekkefølge, og skal hver for seg – og samlet, bidra til at overvann håndteres lokalt, og ikke tilføres fellesledninger for avløp. Implementering av en slik tretrinnsstrategi i et planområde vil bidra til å forhindre flomskader på bygninger og øvrig infrastruktur. Med utgangspunkt i eksisterende kunnskapsgrunnlag og prinsippene i tretrinnsstrategien, skal det utarbeides en egen overvannsplan for planområdet. Temaet skal også følges opp i ROS-analysen, med redegjørelse for avbøtende tiltak og hvordan dette er sikret gjennomført i planen.

Det skal også sees på kapasitet i VA-systemet og behov for oppgraderinger som følge av økt utbygging i Fetsund sentrum. I henhold til VA-normen for Nedre Romerike skal det utarbeides en overordnet vann- avløpsplan. Denne planen skal vise prinsippløsninger for vann, spillvann og sammenhengen med overordnet hovedsystem. I tillegg skal det utarbeides en egen overvannsplan som også viser flomveier.

Det skal utarbeides geoteknisk rapport for vurdering av områdestabilitet i henhold til NVEs veileder nr.1/2019, i tråd med kommuneplanbestemmelsen §1-10 *Geotekniske undersøkelser (pbl §§ 11-9 nr. 8 og 28-1 jf. 3-1 bokstav h)*. Den geotekniske rapporten skal inngå som grunnlagsmateriale i ROS-analyse og konsekvensutredning av beredskap.

6.1.6 Forurensning

Forurensning knyttet til utbygging av alternativene skal vurderes, herunder utslipp til luft, klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy. Videre skal det gjøres en vurdering av hvordan dagens situasjon med tanke på forurensning er håndtert i planforslaget.

Deler av Fetsund sentrum er støyutsatt med støykilder fra både vei- og jernbanetrafikk. Gjeldende kommuneplan har støybestemmelsessoner i Fetsund sentrum, som innebærer mindre strenge støykrav enn i mer perifere områder av kommunen. Det skal gjøres en overordnet støykartlegging basert på 3D-modell av alternativene. Ytterligere detaljerte støyutredninger vil følge i detaljregulering av felt for bebyggelse.

Miljøtilstand etter vannforskriften skal beskrives kort og effekter av planlagte tiltak og aktiviteter skal vurderes og ses i sammenheng med miljømålene. Det skal gjøres en konkret vurdering av om tiltaket vil kunne påvirke fastsatte miljømål, jf. § 4 i vannforskriften og den regionale vannforvaltningsplanen. Temaet skal konsekvensutredes etter metodikken i Miljødirektoratets håndbok M-194.

6.1.7 Mobilitet

Trafikk og mobilitet omfatter trafikale konsekvenser som følge av ny byutvikling. Dette omfatter både overordnet vegnett, parkering, logistikk/varelevering, kollektivtrafikk og myke

trafikanter. Det skal utarbeides en trafikkanalyse, som skal ligge til grunn for foreslått plangrep. Trafikkanalysen skal beskrive hvordan ny utbygging, fartsreduserende tiltak og endret trafikkmønster berører sentrum og rv.22. Det skal utarbeides scenarier både med og uten ny bru over Glomma. Det skal særlig legges vekt på løsninger som bidrar til å forenkle og trygge ferdsel for myke trafikanter, herunder funksjonelle løsninger for sykkelparkering.

Trafikkanalysen skal legge grunnlag for regulering av overordnet infrastruktur i området, og gode forbindelser for myke trafikanter. Spesielt hensynet til sikker kryssing av Gamle Fetvei og jernbanen er viktig for at området skal kunne oppleves helhetlig og bidra til økt og trygg ferdsel i sentrum.

Fetsund sentrum er utpekt som prioritert tettsted gjennom regional plan for areal og transport. Gjennom planarbeidet ønsker en å legge til rette for en styrking av kollektivtilbudet med blant annet matebusser til Fetsund stasjon. En ønsker også å legge til rette for at kapasiteten og tilgjengeligheten til Fetsund stasjon skal kunne utvikles i tråd med økende behov. Samtidig skal det legges til rette for gode gang og sykkelforbindelser internt i planområdet, og effektive forbindelser til omkring liggende G/S-vei system. Dette vil være tiltak som bygger opp under nullvekstmålet, og ivaretar kommunens forpliktelser gjennom blant annet byvekstavtalen som Lillestrøm er en del av.

Momenter som er tenkt utredet i trafikkanalysen er:

- Gang- og sykkelveiforbindelser og eventuelle tilgjengelige snarveier i området skal kartlegges og analyseres
- Utarbeide en tilgjengelighetsanalyse
- Utarbeide analyser av parkeringsbelegg og etterspørsel i sentrum
- Det skal redegjøres kapasiteten for det planlagte tilbudet og vurderes behov for offentlig tilgjengelige parkeringsanlegg fram til 2045
- Redegjøre for behovet for nye forbindelser for gående og syklende.
- Det skal redegjøres kollektivtilgjengelighet og behovet for gående i sammenheng med kollektivtilbudet.
- Det skal gjennomføres undersøkelser av reisemiddelfordelingen og vurderes tiltak for å endre reisemiddelfordelingen.
- Sikre bussen bedre fremkommelighet gjennom sentrum.

Temaet skal konsekvensutredes.

6.1.8 Barn og unges oppvekstvilkår

Det skal utarbeides en konsekvensutredning som vurderer i hvilken grad barn og unge er ivare tatt i planforslaget. Det skal kartlegges eksisterende og nye tilbud planen legger opp til, samt i hvilken grad arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge er tilstrekkelig sikret mot forurensning, støy, trafikk og annen helsefare. Tilbud for barn og unge omfatter alle områder satt av til lek og aktivitet (organisert og uorganisert), skoleveier, offentlige tjenestetilbud og sosial infrastruktur. Egnethet og kvalitet på arealene skal også vurderes.

6.2 Tema som skal redegjøres for i planbeskrivelsen

Her listes opp tema som skal belyses i planbeskrivelsen, men ikke konsekvensutredes (i henhold til forskriften).

6.2.1 Klima og miljømessig bærekraft

Det skal vurderes hvordan områdereguleringen kan bidra til å nå mål i vedtatt klimastrategi og bærekraftsmål. Dette innebærer også å utrede muligheter og begrensninger knyttet til energiforbruk/energiløsninger, bærekraftig materialbruk, bruk av utslippsfri teknologi med videre.

6.2.2 Jordressurser

Det er begrenset med jordressurser innenfor varslingsområdet. Noen områder som i kommunedelplanen er avsatt til utbyggingsformål, består i dag av fulldyrka jord og skog. Det skal vurderes om Haugerstranda (område GKG_F_1) som i dag er et jorde med dyrka mark, men avsatt til sentralt lekefelt i kommunedelplanen, kan benyttes til boligformål – eventuelt i kombinasjon med lekefelt.

Det skal belyses i planbeskrivelsen hvilke virkninger alternativene har for jordressurser og matberedskap. For utbyggingsområder hvor det er aktuelt, skal det i denne områdereguleringen – eventuelt i påfølgende detaljreguleringer, beskrives hvordan eksisterende matjord kan tas vare på og gjenbrukes.

6.2.3 Kriminalitetsforebygging

Kriminalitetsforebygging i arealplanlegging er tett knyttet sammen med tilrettelegging for gode møteplasser, belysning, tilhørighet og sosial overvåkning, samt vedlikehold av de fysiske omgivelsene i driftsfasen. I områdereguleringen skal det legges til rette for variasjon av boligtyper og boformer. Bebyggelsen skal utformes slik at det bidrar til gode møteplasser og positiv sosial kontroll. Det skal være rom for ulike aktiviteter både inne og ute.

6.2.4 Næringsutvikling

Det skal utarbeides en kortfattet næringsanalyse for Fetsund sentrum. Analysen skal inneholde en kartlegging av dagens næringsaktivitet i Fetsund, og vurdere potensial for fremtidig næringsutvikling ved planlagt utbygging. Det skal også gis noen anbefalinger til hvordan planen kan bidra å legge til rette for en ønsket utvikling.

