

**Dato:** 05.03.2026

**Utarbeidet av:** COWI for Avdeling for Prosjekt bygg og eiendom i Lillestrøm kommune

# Planprogram

for detaljreguleringsplan for Fribergjordet og Skedsmo stadion med konsekvensutredning



## Sammendrag

Dette planforslaget krever konsekvensutredning og planprogram. Når en plan har vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides en konsekvensutredning sammen med planen. Kravet om konsekvensutredning innebærer at forslagstiller skal utarbeide et planprogram (dette dokumentet) før arbeidet med selve reguleringsplanen starter. Tidligere planprogram lå ute til offentlig ettersyn i perioden 30.08 – 14.10.2024. Det kom inn 19 merknader til varsel om oppstart og offentlig ettersyn av planprogram. Oppsummering av innholdet i innkomne merknader, og forslagsstillers kommentar, følger som vedlegg.

Planprogrammet, som ble lagt ut til offentlig ettersyn den 30.08.2024, var løsningsalternativ 1a fra mulighetsstudie (Rambøll, 2022) lagt til grunn for planarbeidet, og Åsenhagen skole var innlemmet i planområdet. I denne reviderte versjonen av planprogrammet, er det lagt til grunn et nytt konsept for planarbeidet, konsept 5A-3 (COWI, 2025). Åsenhagen skole inngår ikke i planavgrensningen. Hensikten med planarbeidet er i hovedsak lik som ved planprogrammet som var på høring høsten 2024. Planprogrammet fastsettes av kommunen, som er ansvarlig myndighet.

Hensikten med detaljreguleringen for Fribergjordet og Skedsmo stadion er å etablere en større idrettspark og tilrettelegge for flere idretter innenfor planområdet. Planen skal sikre arealer til fotballbaner, ishaller, en utendørs isflate, et multibygg for dans, kampsport og turn, publikumsfasiliteter og områder for egenorganisert aktivitet og rekreasjon. Planen skal også sikre adkomst, nødvendige trafikkarealer, gang-/sykkelveier og grønnstruktur. Det er ønskelig å regulere planområdet til formålene idrettsanlegg, nærmiljøanlegg, grønnstruktur, gang-/sykkelveg og veg m.m.

I denne plansaken er det vurdert at det, i tillegg til 0-alternativet (dagens situasjon), foreligger et realistisk planalternativ, som er en utvikling av planområdet med utgangspunkt i konsept 5A-3.

Temaer som skal konsekvensutredes er landbruk, trafikk/mobilitet, barn og unges oppvekstsvilkår, folkehelse og landskap. Viktige tema som skal belyses er planforslagets konsekvenser for overordnede føringer, stedsutvikling, sosial infrastruktur, arkitektur og estetikk, sol- og skyggeforhold, universell utforming, kulturminner og kulturmiljø, naturmangfold, overvannshåndtering og VA, klima og energi, miljø, støy, luftkvalitet, forurenset grunn, teknisk infrastruktur, grunnforhold/områdestabilitet, anleggsperioden og risiko og sårbarhet.

# Innhold

<b>Sammendrag</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Formål</b> .....	<b>6</b>
1.1 Formål med planarbeidet .....	6
1.2 Bakgrunn.....	8
1.3 Planområdets avgrensing.....	11
<b>2. Overordnede føringer for planarbeidet</b> .....	<b>13</b>
2.1 Statlige og rikspolitiske retningslinjer .....	13
2.2 Regionale planer .....	16
2.3 Kommunale planer .....	19
2.4 Reguleringsplaner .....	26
<b>3. Videre planprosess og medvirkning</b> .....	<b>34</b>
3.1 Fremdriftsplan for planprosessen .....	34
3.2 Planprogram og konsekvensutredning .....	36
3.2.1 Formålet med konsekvensutredningen .....	36
3.2.2 Krav som utløser konsekvensutredning i denne plansaken .....	36
3.2.3 Planprogram.....	36
3.2.4 Innkomne merknader ved varsling .....	37
3.2.5 Medvirkning, dialog og samarbeid i planprosessen.....	37
<b>4. Beskrivelse av planområdet</b> .....	<b>43</b>
4.1 Beskrivelse av planområdet og omgivelser .....	43
4.2 Arealbruk.....	44
4.3 Eiendomsforhold .....	45
4.4 Topografi og landskap.....	46
4.5 Eksisterende bebyggelse .....	46
4.6 Teknisk infrastruktur .....	47
4.7 Sosial infrastruktur .....	47
4.8 Grønnstruktur .....	47
4.9 Naturmangfold.....	48
4.10 Vassdrag og flom .....	48
4.11 Kulturminner og kulturmiljøer.....	48
<b>5. Alternativer</b> .....	<b>49</b>

5.1	Alternativ 0 – dagens situasjon.....	49
5.2	Utbyggingsalternativet – forslagsstillers alternativ .....	50
<b>6.</b>	<b>Utredningstema .....</b>	<b>53</b>
6.1	Oversikt over alle utredningstema .....	53
6.2	Tema som skal konsekvensutredes .....	55
6.2.1	Landbruk .....	55
6.2.2	Trafikk/mobilitet .....	56
6.2.3	Barn og unges oppvekstsvilkår .....	58
6.2.4	Folkehelse.....	58
6.2.5	Landskap .....	59
6.3	Tema som skal redegjøres for i planbeskrivelsen.....	59
6.3.1	Overordnede føringer.....	59
6.3.2	Stedsutvikling .....	59
6.3.3	Sosial infrastruktur .....	60
6.3.4	Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet .....	60
6.3.5	Sol- og skyggeforhold .....	60
6.3.6	Universell utforming .....	60
6.3.7	Kulturminner og kulturmiljø.....	60
6.3.8	Naturmangfold.....	60
6.3.9	Overvannshåndtering og VA .....	60
6.3.10	Klima og energi .....	61
6.3.11	Miljø .....	61
6.3.12	Støy.....	62
6.3.13	Luftkvalitet.....	62
6.3.14	Forurenset grunn.....	62
6.3.15	Teknisk infrastruktur .....	62
6.3.16	Grunnforhold, områdestabilitet .....	63
6.3.17	Anleggsperioden .....	63
6.3.18	Risiko og sårbarhet .....	63
	<b>Referanser .....</b>	<b>64</b>



# 1. Formål

## 1.1 Formål med planarbeidet

Hensikten med planen er å etablere en større idrettspark og tilrettelegge for flere idretter innenfor planområdet. Det er ønskelig å regulere planområdet til formålene idrettsanlegg, nærmiljøanlegg, grønnstruktur, gang-/sykkelveg og veg m.m. Planen skal sikre arealer til fotballbaner, ishaller, en utendørs isflate, et multibygget for dans, kampsport og turn, publikumsfasiliteter og områder for egenorganisert aktivitet og rekreasjon. Planen skal også sikre adkomst, nødvendige trafikkareal, gang- og sykkelvei og grønnstruktur.

Etablering av fotballbaner er arealkrevende, og for å ta hensyn til klima og miljø, ønsker forslagsstiller å opprettholde eksisterende 11'er-hovedbane og oppgradere eksisterende 11'er-treningsbane for fotballen på Skedsmo stadion. I tillegg er det ønskelig å etablere en ny 9'er-bane som tilfredsstiller krav til spillemidler. Det er i dag et veletablert ishockey-miljø på Skedsmokorset og is-idretten har et regionalt nedslagsfelt i kommunen. Planen skal bidra til å bygge opp under dette ved at det reguleres for to ishaller, samt en utendørs isflate på Fribergjordet. Det skal etableres arealer til park og frilek på Fribergjordet.

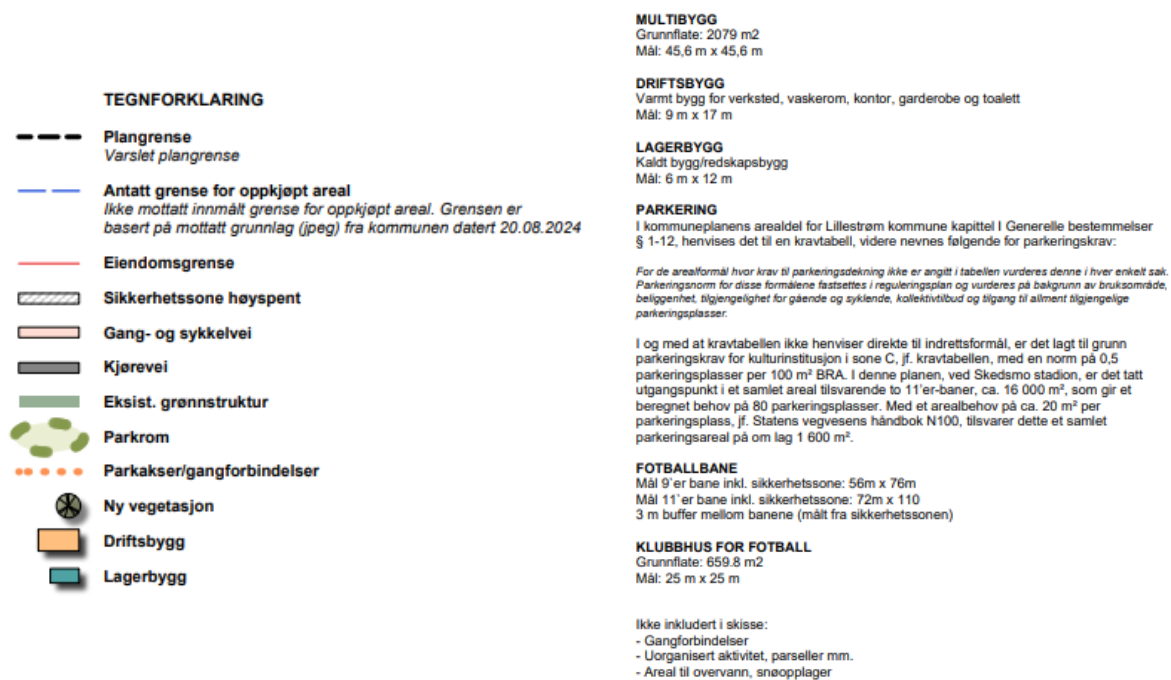
Multibygget på Fribergjordet skal dekke behovet for flere treningsflater i forskjellige størrelser for gruppetrening. Danseklubben 2dance, Skedsmo Tan Gun TKD klubb, Romerike kunstløpklubb og Skedsmo Bryteklubb er klubber som per nå ønsker seg arealer i nytt multibygget. Idretten ønsker å kunne bruke multibygget som et signalbygg for idrettene i området. Det skal tilrettelegges for mulig sambruk mellom multibygget og Åsenhagen skole, hvor det er tenkt at skolen kan benytte multibygget på hverdager i skoletiden.

Det er behov for arealer til egenorganisert idrett, da det er stor mangel på møtesteder på Skedsmokorset. Dette kommer tydelig frem i medvirkningsrapporten som ble utarbeidet i forbindelse med områdereguleringen for Skedsmokorset øst (Iselin Breirem, 2019). Et viktig formål med planarbeidet er derfor å tilrettelegge for egenorganisert aktivitet, rekreasjons- og parkareal.

Figur 1-1 viser planlagt utvikling av idrettsparken i Konsept 5A-3 for Fribergjordet og Skedsmo stadion som skal legges til grunn i arbeidet med detaljreguleringen av planområdet. I det videre planarbeidet vil de oppdaterte behovene fra idretten detaljeres og vurderes helhetlig i forhold til øvrige funksjoner idrettsparken skal ivareta, som gangforbindelser, arealer til uorganisert aktivitet, parselhager, overvannshåndtering m.m.



Figur 1-1: Illustrasjonsplanen viser konsept 5A-3 for Fribergjordet og Skedsmo stadion. Ikke i målestokk. Kilde: Cowi, 2026.



Figur 1-2: Tegnforklaring til illustrasjonsplan i Konsept 5A-3. Kilde: COWI.

## 1.2 Bakgrunn

Skedsmokorset er ett av de fem prioriterte vekstområdene i Lillestrøm kommune hvor hoveddelen av bolig- og arbeidsplassvekst i kommunen skal skje. Planområdet har en sentral beliggenhet på Skedsmokorset og er et naturlig midtpunkt for boligbebyggelse i sør, vest, øst og nord. Forslagstiller ønsker å regulere Skedsmo stadion og Fribergjordet.

Bakgrunnen for reguleringsplanarbeidet er underkapasitet på fotballbaner og økende behov for isflater på Skedsmokorset. I 2018 utarbeidet Norges Idrettsforbund på oppdrag fra Lillestrøm kommune, en mulighetsstudie for Skedsmokorset. Studien viste at det er stor underkapasitet på ulike idrettsanlegg på Skedsmokorset, og at dagens anleggsstruktur ikke ivaretar de fremtidige behovene til idretten. Det ble i denne sammenhengen vurdert ulike alternativer for plassering og arealbruk til breddeidretten, og det ble lagt frem en politisk sak om overordnet plassering av nye idrettsanlegg på Skedsmokorset. Kommunestyret vedtok å spille inn Fribergjordet til idrettsformål i kommuneplanrulleringen i 2019 (PS 121/18, 12.09.2018). Etter vedtak av kommuneplanen, gjennomførte Rambøll, på vegne av avdeling for Forvaltning og utvikling i Lillestrøm kommune, en mulighetsstudie for Fribergjordet og Skedsmo stadion som grunnlag for det videre planarbeidet i 2022. Den 29. mars 2023 (SAK 38/23) fattet kommunestyret vedtak om at løsningsalternativ 1a fra mulighetsstudien

skulle legges til grunn for det videre arbeidet med detaljreguleringsplan for nytt idrettsanlegg på Skedsmokorset. Basert på løsningsalternativ 1a, ble det utarbeidet planprogram som ble lagt ut på offentlig ettersyn 30.08.2024.

I etterkant av offentlig ettersyn høsten 2024, har kommunedirektøren fått utarbeidet et nytt løsningsforslag, med nytt og mer optimalisert konsept (konsept 5A-3). Det nye løsningsforslaget vurderes å være mer økonomisk bærekraftig enn vedtatt løsningsalternativ 1a, med ett lavere investeringsbehov. Videre er nytt løsningsforslaget mer bærekraftig for klima og miljø ved at det nye konseptet opprettholder eksisterende 11'er-hovedbane og oppgraderer eksisterende 11'er-treningsbane for fotballen på Skedsmo stadion. Det innebærer også at det frigis mer areal til park og frilek på Fribergjordet, enn i løsningsalternativ 1a. Kommunedirektøren har vært i dialog med Lillestrøm idrettsråd og idrettene på Skedsmokorset vedrørende det nye løsningsforslaget. De stiller seg positivt til nytt konsept.

Den 11.06.2025 (SAK 85/25) fattet kommunestyre vedtak om at det nye konseptet, konsept 5A-3, skal legges til grunn for videre arbeid med detaljreguleringsplanen for nytt idrettsanlegg på Skedsmokorset.

(SAK 85/25) Kommunestyrets vedtak 11.06.2025:

*1. Konsept 5A-3 legges til grunn for det videre arbeidet med detaljreguleringsplanen for nytt idrettsanlegg på Skedsmokorset.*

*2. I videre planlegging skal dialogen med idretten på Skedsmokorset og Lillestrøm idrettsråd videreføres, for å sikre at de konkrete løsningene som det planlegges for tar hensyn til idrettens ønsker og behov. Det skal også, i samarbeid med idretten, vurderes om deler av arealer kan frigjøres til andre formål som kan bidra til finansiering av idrettsparken.*

I styringsgruppemøte for oppvekst og investering den 18.12.2025, ble det besluttet at Åsenhagen skole skal tas ut av detaljreguleringen for idrettsparken. Årsaken til dette er vedtaket i skolebehovsplanen som ble behandlet i kommunestyret den 10.12.2025 (SAK 197/25).

(SAK 197/25) Kommunestyrets vedtak 10.12.2025:

1. Revidert skolebehovsplan for Lillestrøm kommune 2025-2040 vedtas som beskrevet i kapittel 9 «Løsningsforslag» i planen. Under gjengis utklipp fra skolebehovsplanen «Løsningsforslag kap. 9.3 Skedsmokorset, Frogner og Leirsund»:

- «Skolene slås sammen til én skole med fire paralleller fra skolestart 2027, der Åsenhagen tilpasses trinn 3-7, mens trinn 1-2 får tilhold på Vardeåsen. Nødvendige tilpasninger og levetidsforlengelser i skoleanlegget gjennomføres i forbindelse med sammenslåingen, slik at bygningene på Åsenhagen får en kapasitet på inntil 20 klasser med nødvendige støttearealer og arealer for ansatte.

*Tidspunkt for full rehabilitering av Åsenhagen skole vedtas i forbindelse med behandling av kommunens økonomiplaner.»*

På bakgrunn av ovenstående er planprogrammet blitt revidert, og viser i det videre til konsept 5A-3. Planprogrammet justert i henhold til innkomne merknader som ble stilt til planprogrammet i høringsperioden høsten 2024.

Planavgrensningen er justert for å romme eksisterende fotballbane i henhold til konsept 5A-3, samt grensen til gang- og sykkelvei frem til krysset på Furuholtet i henhold til områdeplan for Skedsmokorset Øst(planId: 0231\_582). Plangrensen er også utvidet noe slik at areal nord for Fribergjordet kan planlegges for å muliggjøre løsning for overvannshåndtering. Åsenhagen skole er tatt ut av planavgrensningen.

### 1.3 Planområdetets avgrensning

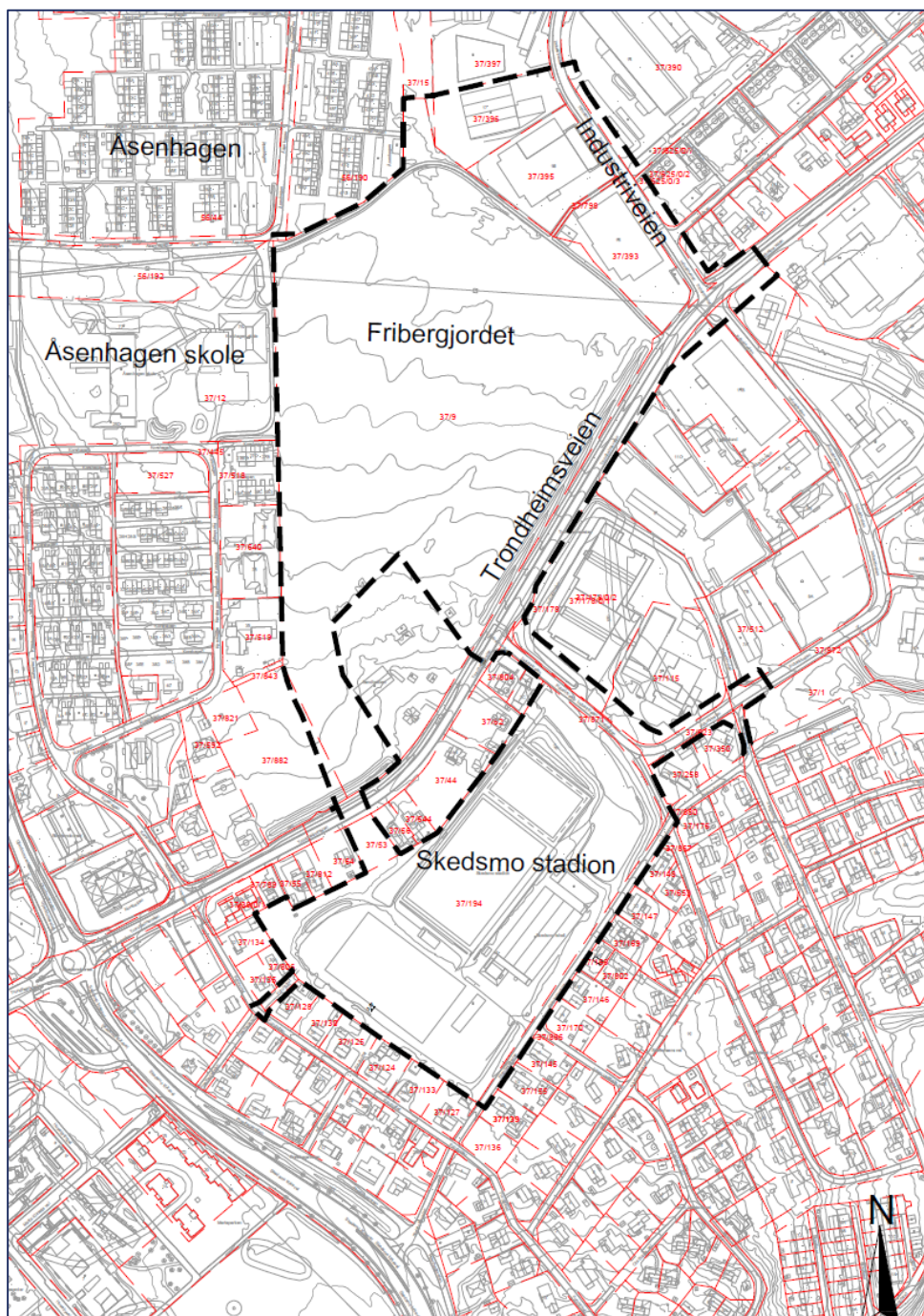
Planområdet er lokalisert nordvest i Lillestrøm kommune, vest for E6, sentralt på Skedsmokorset. Trondheimsveien går gjennom planområdet, fra rundkjøringen på Skedsmokorset i vest til et industrifelt i øst (Industriveien).



Figur 1-3: Planområdets beliggenhet i kommunen markert med rød firkant.

Kilde: Bakgrunnskart hentet fra kartportal i Lillestrøm kommune, bearbejdet av COWI.

Avgrensningen for planområdet går langs bebyggelsen på Korshagen og Åsenhagen skole i vest, krysset ved Åsenhagen i nord, Industriveien i nordøst, og følger deretter Trondheimsveien sørover frem til Industriveien og avgrenses av Steinbråteveien i sør. Området som skal reguleres er cirka 180,5 dekar.



## 2. Overordnede føringer for planarbeidet

### 2.1 Statlige og rikspolitiske retningslinjer

#### **Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027**

Plan- og bygningslovens § 6-1 fastslår at regjeringen skal utarbeide nasjonale forventninger til planleggingen hvert fjerde år. Gjeldende forventningsdokument ble vedtatt 20.06.2023. For gjeldende tidsperiode har regjeringen fremhevet at planleggingen skal fremme bærekraftig utvikling. Norge har sluttet seg til 2030-agendaen med 17 mål for å fremme en sosialt, miljømessig og økonomisk bærekraftig utvikling. Forventningsdokumentet inneholder nasjonale klima- og miljømål som gir rammer for planleggingen og er sentrale for at bærekraftsmålene skal nås. Forventningsdokumentet er inndelt i fem kapitler, hvorav kapittel 3, *Trygge og inkludere lokalsamfunn*, vurderes som særlig relevant for dette planarbeidet.

Følgende av regjeringens forventninger knyttet til trygge og inkluderende lokalsamfunn anses som spesielt viktige i dette planarbeidet:

- Det settes av tilstrekkelige arealer av god kvalitet til grønnstruktur, uterom og møteplasser som stimulerer til fysisk aktivitet, naturopplevelse og sosialt fellesskap, samtidig som byer og tettsteder utvikles gjennom fortetting og transformasjon.
- Sykling og gange og kollektivtrafikk prioriteres i byer og tettsteder gjennom planlegging av helhetlig infrastruktur som er sammenhengende, tilgjengelig, attraktiv og trygg.
- Det legges til rette for trygge skoleveier og aktivitetsvennlige nærmiljøer med varierte tilbud for lek og opphold for ulike aldersgrupper. Deltakelse i samfunnet for flest mulig sikres gjennom universell utforming av nye bygninger og uteområder.
- Ved planlegging av barnehager og skoler vurderes lokalisering og arealbehov tidlig i planprosessene i samarbeid med relevante aktører.
- Det legges til rette for kultur, kunst, idrett og frivillighet i planleggingen og settes av tilstrekkelige arealer til kultur- og idrettsformål.

### **Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)**

Retningslinjene for arealbruk og mobilitet gjelder for planlegging i hele landet. Samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser (Kommunal- og distriktsdepartementet, Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, 2025). Det er særlige følgende mål og punkter fra retningslinjene som er relevante for detaljreguleringen av Fribergjordet og Skedsmo stadion:

- Rundt knutepunkter skal utbyggingsmønster og transportsystem samordnes for å oppnå løsninger som er arealeffektive, begrense transportbehovet og legge til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og fortetting.
- I byer og tettsteder skal boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel- og tjenestetilbud lokalisere slik at de bidrar til å styrke stedenes kvalitet, sikre friområder, skape møteplasser og bygge opp under sentrumsfunksjonene og legge til rette for redusert transportbehov.
- Jordvernet bør være overordnet hensyn i planleggingen. Fortetting og transformasjon skal kartlegges og vurderes før det tas i bruk dyrket eller dyrkbar jord til utbyggingsformål.
- Planleggingen skal legge til rette for universell utforming og likeverdige muligheter for deltakelse i samfunnet for alle.

### **Statlige planretningslinjer for klima- og energi (2024)**

Retningslinjene fastsatt 20.12.2024, og skal sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, kommunene og fylkeskommunene. De omfatter reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak og -lagring og tilpasning til forventede klimaendringer. (Kommunal- og distriktsdepartementet, Statlige planretningslinjer for klima og energi, 2024)

### **Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen**

Retningslinjene for å styrke barns og unges interesser i planleggingen ble opprinnelig fastsatt av Miljøverndepartementet 20.09.1995. To nasjonale mål for barn og unges oppvekstmiljø kommer frem av retningslinjene. Første mål omhandler å sikre barn og unge et godt oppvekstmiljø med kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap. Det andre målet handler om å ivareta det offentlige ansvaret som sikrer barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn (Miljøverndepartementet, 1995). I tillegg til de nasjonale målene ovenfor gir retningslinjene følgende føringer for den fysiske utformingen som er av relevans i denne reguleringsplanen:

- Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene: er store nok og egner seg for lek og opphold, gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider og kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

### **Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)**

Retningslinjen gir anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. Likeledes gis det anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye støykilder, som for eksempel veianlegg, næringsvirksomhet og skytebaner. Retningslinjen ble fastsatt 11.06.2021 og skal legges til grunn av kommunene, regionale myndigheter og berørte statlige etater ved arealplanlegging etter plan- og bygningsloven (Klima- og miljødepartementet, 2021).

### **Temaveileder: Landbruk og planlegging etter plan- og bygningsloven**

Temaveilederen er utarbeidet av Statens landbruksforvaltning og ble opprinnelig utgitt av Miljøverndepartementet 02.02.2012. Temaveilederen beskriver hvordan jordbruksarealene kan ivaretas ved arealplanlegging etter plan- og bygningsloven. I temaveilederen påpekes det at sikring av jordressursene og verdifulle kulturlandskap er en viktig oppgave i arealplanleggingen. Plan- og bygningsloven er et viktig virkemiddel i arbeidet med å nå målene i landbrukspolitikken, og i veilederen rettes det fokus på hvilke muligheter plan- og bygningsloven gir for å ivareta landbrukshensyn (Statens landbruksforvaltning, 2012).

### **Oppdatert jordvernstrategi**

Ny jordvernstrategi ble utgitt av Landbruks- og matdepartementet 26.05.2023. Strategien har et nytt og skjerpet mål for omdisponering av matjord, og nye konkrete tiltak for å nå dette målet. I strategien er målet for omdisponering av dyrka mark satt til maksimalt 2000 dekar pr år, og målet skal nås innen 2030.

I strategien understrekes kommunenes viktige rolle i jordvernarbeidet, og det understrekes av det viktigste er å unngå omdisponering av verdifull dyrka mark. Der dette ikke kan unngås vises det til at avbøtende og kompensierende tiltak må vurderes, eksempelvis flytning av matjord (Landbruks- og matdepartementet, 2023).

### **Forventningsbrev 2024 – Statsforvalteren i Oslo og Viken**

Statsforvalteren i Oslo og Viken har utarbeidet et forventningsbrev til kommunene for 2024, hvor det settes søkelys på prioriterte kommunale oppgaver som regjeringen

har klare forventninger til. For kommunenes arbeid med arealplanlegging er blant annet følgende saksområder vektlagt:

- **En utvikling mot et bærekraftig samfunn:** vi må kutte utslippene og forberede oss på klimaendringene. Vi må ta vare på miljø og naturmangfold, sikre naturressurser og sørge for en utvikling som er sosial og økonomisk bærekraftig. Noen prinsipper å følge, i prioritert rekkefølge, er unngå, flytte og forbedre.
- **Reduksjon av klimagassutslipp og kompakt by- og stedsutvikling:** Vi har en klar forventning til kommunene om å avgrense byggesonen og å utvikle kompakte byer og tettsteder. For at dagens og fremtidens transport i størst mulig grad skal kunne skje med gange, sykkel og kollektivtrafikk, og for å ta vare på jordbruksarealer og natur, må utbyggingen konsentreres.
- **Folkehelse og boligsosiale hensyn:** Det må sikres helsefremmende tiltak i arealplaner, der det legges vekt på bokvalitet, trygghet, sosiale møteplasser og tilgang til vann og grønne områder for fysisk aktivitet, lek og rekreasjon.
- **Samfunnssikkerhet:** Gjennom god kommunal arealplanlegging kan risikoen og kommunens sårbarhet for uønskede hendelser forebygges og reduseres.
- **Klimatilpasning og naturbaserte løsninger:** Planlegging skal bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene. Lokale, åpne og naturbaserte løsninger bør benyttes når eksempelvis overvann skal håndteres. Vi vil be kommunen være spesielt oppmerksom på dette i sin planlegging, og sikre mest mulig sammenhengende grønne naturområder og åpne vannveier.
- **Jordvern og økt matproduksjon:** Kommunen har et særlig ansvar for å unngå tap av dyrka og dyrkbar jord og bidra til økt bærekraftig matproduksjon. Det er mål om økt bærekraftig matproduksjon og bevaring av kulturlandskap.
- **Avløp må hensyntas i arealplanene:** For å sikre miljø, kvalitet, sikkerhet og langsiktighet for avløpsinfrastruktur, er det viktig at avløp blir hensyntatt på et så tidlig tidspunkt som mulig i kommunens arealplanlegging.
- **Masseforvaltning:** Håndtering av masser, inkludert endelig disponering, må komme inn i startfasen av planprosessen for å legge til rette for gode løsninger av masseforvaltningen.

## 2.2 Regionale planer

### Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er en felles strategisk plattform for Oslo kommune, Akershus fylkeskommune, kommunene i Akershus, staten og andre aktører for hvordan areal og transport kan samordnes bedre i regionen. Planen ble vedtatt desember 2015 og har en planperiode frem mot 2030,

med perspektiv mot 2050. Planen legger opp til et mer konsenteret utbyggingsmønster og en større satsning på kollektivtransport, sykkel og gange (Akershus fylkeskommune og Oslo kommune, 2015).

I planen er Lillestrøm definert som et prioritert vekstområde og en regional by, i det som da var Skedsmo kommune. For kommuner med regionale byer forventes det at det skal legges til rette for arbeidsplassintensive virksomheter i sentrum, og at 90 % av arbeidsplass- og boligveksten skjer innenfor prioriterte vekstområder.

Skedsmokorset ligger ikke innenfor prioritert vekstområde i planen. For utvikling utenfor prioriterte vekstområder åpnes det for noe utbygging, slik at etablert sosial og teknisk infrastruktur blir utnyttet, samt at stabile bomiljø opprettholdes. I planen blir dette kalt for «vedlikeholdsvekst», og det åpnes for 10 % vekst i kommuner som har regionale byer.

### **Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2016-2030 – Aktivitetsløftet**

Aktivitetsløftet er Akershus fylkes regionale plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv for perioden 2016-2030. Planen ble vedtatt av fylkestinget 19.12.2016. Planen består av en strategidel og en handlingsdel. Strategidelen består igjen av fem deler. I planens visjon fremkommer det at attraktive muligheter for idrett og friluftsliv skal gjøre det populært og enkelt å være aktiv på egen hånd og delta i organiserte aktiviteter. Videre står det at kapasitet, tilgjengelighet og tilrettelegging av arealer og anlegg skal utvikles i takt med en økende og mer sammensatt befolkning (Akershus fylkeskommune, 2016).

Planen oppstiller fem prioriterte utviklingsområder, og særlig relevant for arbeidet videre med detaljreguleringen anses å være utviklingsområdet «Regionale anlegg og rekreasjonsområder – i og på tvers av kommuner». Det er ønskelig at Akershus i fremtiden har store anlegg med regional og/eller nasjonal betydning for idrett og fysisk aktivitet. Som strategi for å oppnå dette skal det blant annet være god samordning og tilrettelegging av bruksinteresser mellom idrett, friluftsliv og kulturminne- og miljøvern (Akershus fylkeskommune, 2016).

### **Regional plan for klima og energi i Akershus**

Regional plan for klima og energi i Akershus skal bidra til å stake ut en felles retning for klimaarbeidet i fylket. Planen skal vise hvordan Akershus fylke skal bidra til å nå FNs bærekraftsmål om å stoppe klimaendringene innen 2030, og innfri Paris-avtalen om å begrense global oppvarming. Planen ble vedtatt av fylkestinget 18.06.2018, og har en tidsperiode frem mot et lavutslippssamfunn i Akershus 2050. Planen har et overordnet mål om at det direkte klimautslippet i Akershus blir redusert med 55 % innen 2030, og med 85-90 % innen 2050 sammenlignet med utslippsnivået i 1991

(Akershus fylkeskommune, 2018).

Transportsektoren sto for nærmere 80 % av det direkte klimagassutslippet i Akershus, viser tall fra 2015. I planen oppstilles det som mål at veksten i persontransport skal tas med kollektiv, sykkel og gange for å redusere utslippene. Det vektlegges at kommunene spiller en viktig rolle i å legge til rette for at klimagassutslipp fra transport reduseres. Dette innebærer at det må legges til rette for økt bruk av sykkel, gange og fossilfrie drivstoff blant både innbyggere og arbeidstakere i kommunen. For å øke sykkelandelen må det legges til rette for parkering og sykkelveier (Akershus fylkeskommune, 2018).

### **Veien til et bærekraftig Viken – regional planstrategi 2020-2024**

Gjeldende planstrategi, «Veien til et bærekraftig Viken», ble vedtatt 18.12.2020 av fylkestinget i Viken. Den gjelder frem til en ny planstrategi er vedtatt i Akershus. Arbeidet med en ny regional planstrategi for Akershus er i gang, og fylkestinget vedtok 14. desember 2023 at regional planstrategi for Akershus 2024-2028 skal bygge videre på gjeldende regional planstrategi.

Planstrategien «Veien til et bærekraftig Viken» peker på utfordringer og muligheter i årene fremover, og skal gi retning i arbeidet mot fremtidens Bærekraftige «Vikensamfunn». Det er åtte innsatsområder for bærekraftig utvikling. Særlig vurderes innsatsområdene 3 og 5, «Bærekraftig arealbruk, matproduksjon og ernæring» og «Helhetlig by- og stedsutvikling», å være viktig for videre planarbeid med Skedsmokorset idrettspark.

### **Byvekstavgift for Oslo-området 2019-2029**

Byvekstavtalen legger til grunn et nullvekstmål om at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Byvekstavtalen er et virkemiddel for å nå dette målet, og skal også bidra til mer effektiv arealbruk og mer attraktive by- og tettstedssentre. Lillestrøm kommune har inngått i byvekstavtalen for Osloområdet for perioden 2019-2029. Byvekstavtalen har felles forpliktelser for alle parter, som omhandler blant annet å utvikle et sammenhengende nett for gående og syklende, med god adkomst til kollektivsystemet. Kommunene er og forpliktet til å utarbeide en parkeringspolitikk i tråd med føringene i RP-ATP, og innarbeide maksimale parkeringsformer. Det fremheves at begrensninger i antall parkeringsplasser er det mest effektive virkemiddelet for å få folk til å velge andre transportmidler enn privatbil.

## 2.3 Kommunale planer

### Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2031

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt 17.06.2020. Samfunnsdelen fastslår at utviklingen i kommunen skal bygge på FN's bærekraftsmål. Det er satt fire satsningsområder i samfunnsdelen: klima og miljø, by- og tettstedsutvikling, hele livet og innovasjon. For de fire satsningsområdene er det valgt ut relevante og prioriterte bærekraftsmål, vist i figuren nedenfor.



Figur 2-1: Målhierarki for Lillestrøm kommune med satsningsområder, prioriterte bærekraftsmål, overordnet mål og delmål. Kilde: Utsnitt fra kommuneplanens samfunnsdel, 2020.

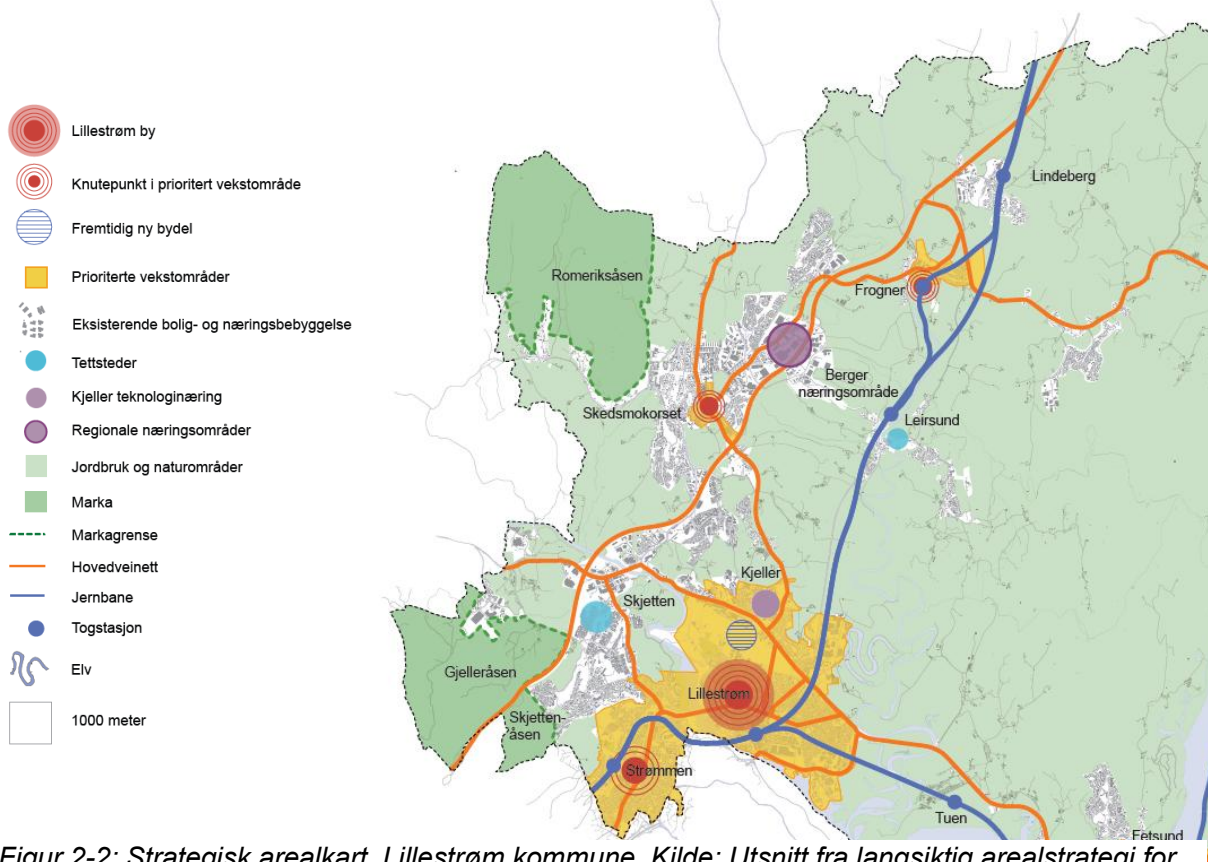
For dette planarbeidet er satsingsområdet by- og tettstedsutvikling særlig relevant. Skedsmokorset er et prioritert tettsted i kommunen hvor det er lagt til rette for vekst og utvikling. Et delmål kommunen skal arbeide mot er «attraktive tettsteder og lokalsamfunn som gir gode liv». Det påpekes i samfunnsdelen at det skal være godt å bo i kommunes tettsteder. Dette innebærer at det må være attraktive offentlige uterom i nærmiljøet der folk bor. Videre står det at det skal legges til rette for aktiviteter ute med turstier og nærmiljøanlegg (Lillestrøm kommune, 2020).

### Langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune

Den langsiktige arealstrategien for Lillestrøm kommune ble vedtatt 08.09.2021. Arealstrategien binder kommuneplanens samfunnsdel og arealdel sammen, og gir hovedprinsipper for langsiktig arealbruk. Skedsmokorset er definert som et prioritert vekstområde og krysset mellom Trondheimsveien, Skedsmo kirkevei og Gjerdrumsveien er definert som knutepunkt med bussterminalen og omkringliggende område ved korset. Avgrensingen til vekstområdet grenser inntil planområdet i vest. Trondheimsveien, som går gjennom planområdet, er definert som en del av hovedveinettet i kommunen (Lillestrøm kommune, 2021).

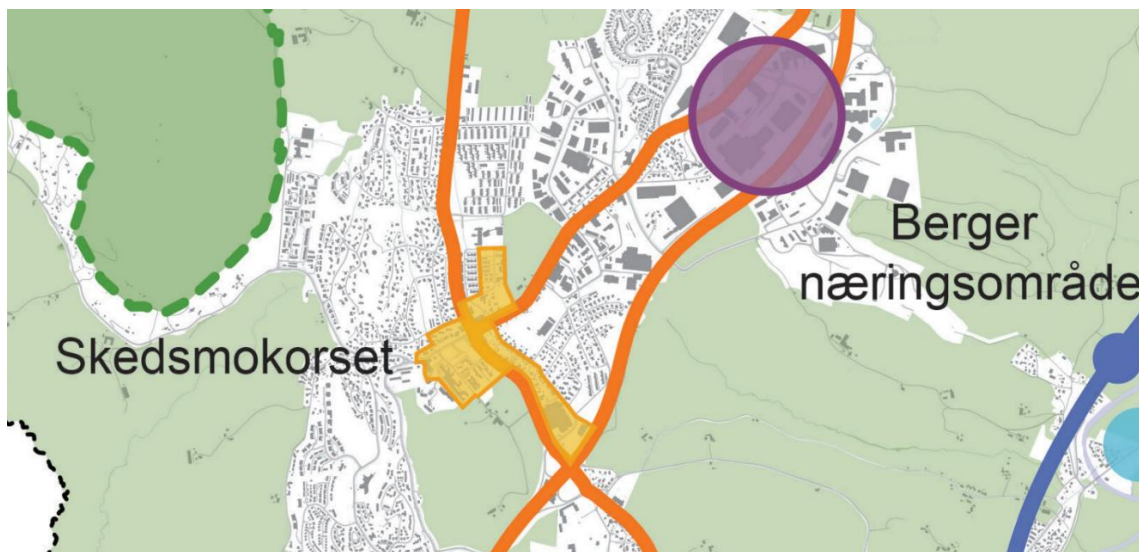
## Strategisk arealkart, Lillestrøm kommune

Vedtatt av kommunestyret i sak 71/21, 08.09.2021



Figur 2-2: Strategisk arealkart, Lillestrøm kommune. Kilde: Utsnitt fra langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune, 2021.

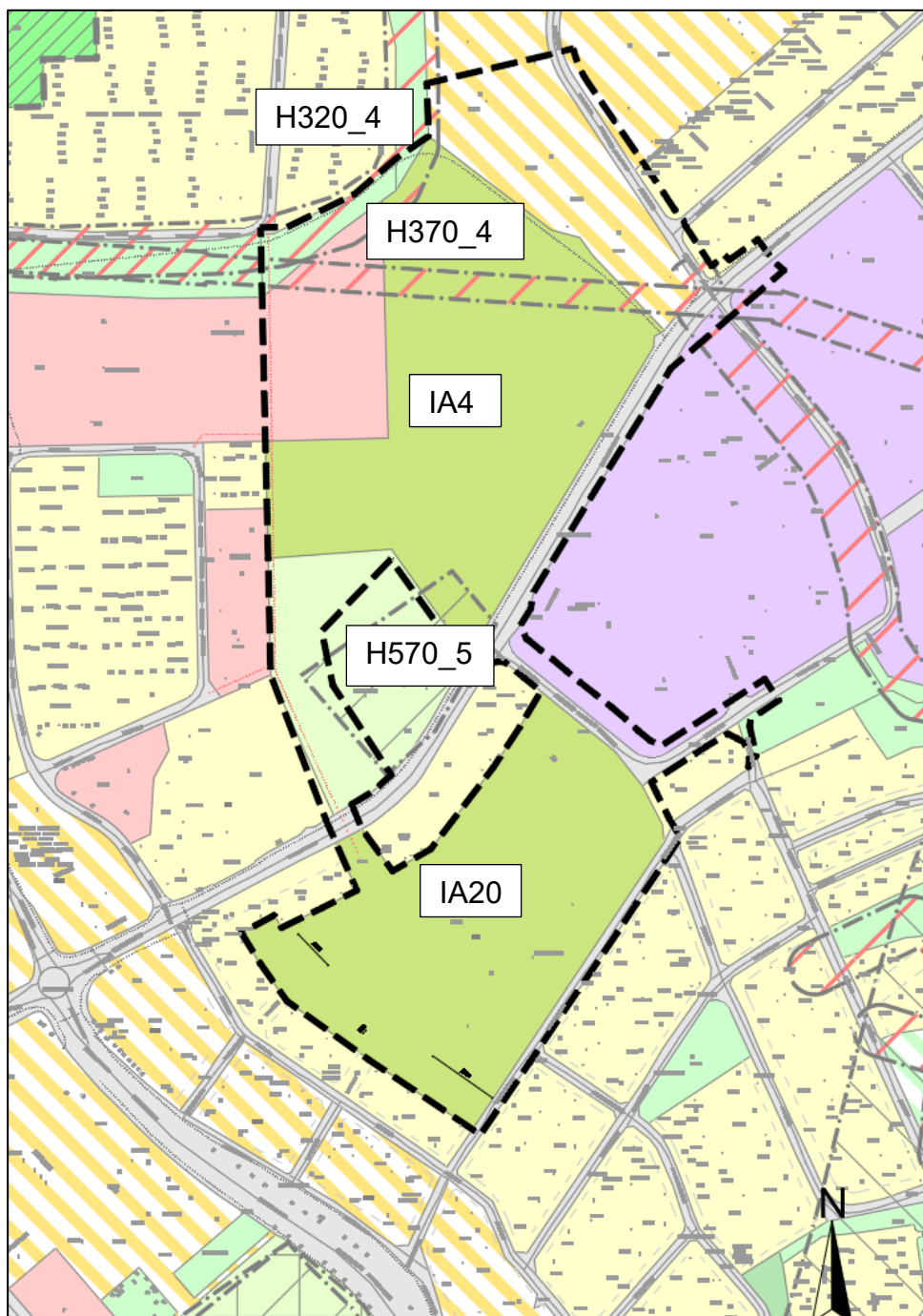
Som et overordnet strategisk grep skal 20 % av befolkningsveksten i kommunen skje i de prioriterte vekstområdene Sørumsand, Fetsund, Frogner og Skedsmokorset. Til tross for at planområdet ikke er innenfor det definerte vekstområdet vil utviklingen av området ha mye å si for nærmiljøet og for utviklingen av Skedsmokorset som et attraktivt tettsted. En viktig del av reguleringen vil være å utvikle attraktive felles uterom og grøntarealer nærme der folk bor og møteplasser fylt med liv og aktivitet, i tråd med punkt 2.1 i arealstrategien (Lillestrøm kommune, 2021).



Figur 2-3: Strategisk arealkart, Lillestrøm kommune. Kilde: Utsnitt fra langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune med et nærmere blikk på Skedsmokorset, 2021.

### **Kommuneplanens arealdel 2023-2035**

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 14.06.2023, med noen endrede bestemmelser vedtatt 24.01.2024. I kommuneplanens arealdel er planområdet nord for Trondheimsveien i hovedsak avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting og idrettsanlegg. I tillegg er mindre deler av planområdet avsatt til friområde, veg, kombinert bebyggelse og anleggsformål og LNFR. Planområdet sør for Trondheimsveien er avsatt til idrettsanlegg og veg.



Figur 2-4: Utsnitt av kommuneplanens arealdel med planområdet markert med sort strek. Kilde: Bakgrunnskart hentet fra kartportal i Lillestrøm kommune, bearbeidet av COWI.

For felt IA4 med arealformålet idrettsanlegg følger det en særskilt bestemmelse for kommuneplanens arealdel. I § 2-6 idrettsanlegg står det at: *I detaljreguleringsprosessen skal inngrepets omfang søkes begrenset, slik at deler av arealet fortsatt kan brukes til jordbruk.* For felt IA20, på sørsiden av Trondheimsveien, er ingen særskilt bestemmelse gitt.

Nord for Trondheimsveien er deler av planområdet omfattet av hensynssone H320\_4 flomfare og hensynssone H370\_4 (fare) høyspenningsanlegg.

For hensynssone H320\_4 fremkommer det av tilhørende planbestemmelse § 8-1.12 at: *innenfor hensynssonen er det fare for oversvømmelse/flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde, og TEK17 § 7-2 gjelder. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som hindrer nødvendig avrenning til vassdraget. Nye bygninger tillates ikke oppført. Videre står det at: Ved tiltak på ledningsnett langs strekninger i hensynssonene for bekker med årssikker vannføring, hvor det tidligere er gjennomført bekkelukking, skal det velges løsninger som sikrer framtidige åpne vannveier* (Lillestrøm kommune, 2024).

For hensynssone H370\_4 høyspenningsanlegg fastslår bestemmelsen § 8-1.15 at: *ny bebyggelse og anlegg ikke skal oppføres innenfor hensynssone for høyspenningskraftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.). Videre hjemler bestemmelsen at: det ikke må foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier* (Lillestrøm kommune, 2024).

Deler av planområdet er i tillegg omfattet av hensynssonen H570\_51 bevaring kulturmiljø som ligger i tilknytning til gårdstunet ved Sandbakken. I bestemmelsen § 8-2.4 som gjelder for hensynssoner med særlig hensyn til kulturmiljø er følgende retningslinjer angitt: *innenfor området angitt som hensynssone bevaring av kulturmiljø, må det tas særlig hensyn til bevaring av kulturhistoriske spor som anlegg/installasjoner, bygningsmiljø og kulturlandskap. Ved behandling av plan- og byggesaker eller andre tiltak skal hensyn til kulturmiljø vektlegges. Tiltak i hensynssonen skal sendes regional og lokal kulturminnemyndighet for uttalelse. Det skal ikke tillates rivning av bebyggelse eller gis tillatelse til større bygge- og anleggstiltak før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og sikret.* (Lillestrøm kommune, 2024).

Innenfor planområdet, i nord-sør retning fra Åsenhagen (veien) i nord og videre langs jordekanten i vest til idrettsanlegg IA20 i sør, er det markert linje for framtidig gang- og sykkelvei.

I tillegg er planområdet omfattet av en rekke generelle planbestemmelser, herunder: § 1-8 Estetikk, § 1-9 Grønnstruktur, § 1-10 Geotekniske undersøkelser, § 1-12 Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel, § 1-14 Miljøkvalitet, § 1-16 Terrenginngrep, massehåndtering i reguleringsplan og deponering av snø og § 1-17 Vern av matjord m.m. Videre er flere bestemmelser i kapittel II, III, IV og VI relevante.

Omregulering av Fribergjordet og Skedsmo stadion innebærer en endring av hovedformål i kommuneplanens arealdel ved at deler av området avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (BOP) og LNFR foreslås benyttet til idretts- og/eller samferdsels- og grønnstrukturformål i fremtiden.

### **Temaplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2025-2028**

Temaplanen ble vedtatt 06.11.2024 og skal tilrettelegge for fysisk aktivitet for kommunens innbyggere gjennom hele livet. Temaplanen bygger på kommunens overordnede mål, herunder by- og tettstedsutvikling. For gjeldende tema er følgende mål satt under satsningsområdet By- og tettstedsutvikling i temaplanen:

- Alle tettsteder skal ha et tilbud av tilrettelagte arenaer for at innbyggerne skal kunne være fysisk aktive.
- Lillestrøm skal tilby et mangfold av aktiviteter, slik at alle kan finne sin aktivitet.
- Lillestrøm kommune skal ta initiativ til å realisere større anlegg, såkalte fyrtårns anlegg, som vil løfte regionen og kommunen som et attraktivt område.

Temaplanen oppstiller flere prinsipper som gjør seg gjeldende for videre planarbeid med Skedsmokorset idrettspark, herunder:

- Idrettsparker og skoler samlokaliseres
- Flerbrukshaller og ikke gymsaler (ved bygging av fremtidige skoler)
- Sentral beliggenhet og god grønnstruktur
- Jordvern

Vedrørende sistnevnte prinsipp utdypes det i temaplanen at idrettsanlegg er arealkrevende, og at det bør unngås at matjord bli omdisponert til idrettsformål. Det påpekes dog at for Fribergjordet, som allerede er avsatt til idrettsformål i kommuneplanen, bør regulering gjennomføres. Behovet for arealer til idrettsformål på Skedsmokorset nevnes i temaplanen.

I forbindelse med temaplanen er det gjennomført en behovsvurdering av anlegg i kommunen. For anleggene på Skedsmokorset nevnes det at 11`er treningsbane og 11`er hovedbane bør rehabiliteres. Et multibygget for turn, dans og kampsport løftes frem som et prioritert anlegg på bakgrunn av kapasitetsutfordringer på nåværende anlegg. Videre understrekes det i planen at Skedsmo ishall er eneste isanlegg i kommunen. Hallen som brukes av Skedsmo hockeyklubb og Romerike Kunstløpklubb har sprengt kapasitet. Det nevnes at Skedsmo Ishall er i dårlig stand med behov for totalrehabilitering. For isidretter i planen foreslås det etablert en ny dobbel ishall, eller rehabilitering av Skedsmo Ishall og bygging av en ny enkel ishall (Lillestrøm kommune, 2024)

### **Vann- og avløpsnormen (VA-normen)**

VA-normen er Lillestrøm kommunes retningslinjer for vann og avløp, og sørger for sikker og god vannforsyning og avløpshåndtering til alle innbyggerne i kommunen. Normen ble revidert i 2023, og vedtatt 28.02.2024. Alle arbeider på vann- og avløpsinstallasjoner i Lillestrøm kommune skal utføres i henhold til kommunens tekniske retningslinjer for vann og avløp (VA-normen). I VA-normen vises det til at for reguleringsplaner skal det utarbeides en Vann- avløps- og overvannsplan (VAO-plan) som skal godkjennes av kommunen. VAO-planen skal vise prinsipløsninger for vann, spillvann og overvannshåndtering inkludert flomveier, og sammenhengen med overordnet hovedsystem. Under kapittel 3.7 vises det til ytterligere føringer for dokumentasjon i tidligfaser/planfase vedrørende VAO-plan (Lillestrøm kommune , 2023).

### Overvannsveileder (2025)

Veilederen i håndtering av overvann stiller krav og gir føringer for hvordan overvann skal ivaretas i plan- og byggesaker i Lillestrøm kommune og ble vedtatt 07.11.2025. Overvannsveilederen skal brukes som et verktøy for alle som skal i gang med en plan- eller byggesøknad. Plan- og bygningsloven § 28-10 og Byggteknisk forskrift § 15-8 stiller krav om at overvann skal håndteres gjennom infiltrasjon, fordrøyning, og sikker avledning. Disse tre prinsippene kaller vi tretrinnsstrategien, og dette ligger til grunn for denne veilederen (Lillestrøm kommune, 2025).

### **Temaplan landbruk 2024 -2027 med handlingsplan**

Temaplanen for landbruk har blitt utarbeidet av Lillestrøm kommune, og ble vedtatt 12.06.2024. I temaplanen beskrives landbruket i kommunen, utfordringer, satsningsområder og mål, samt føringer for kommunes arbeid innenfor fagfeltet. Lillestrøm er en kommune som opplever en sterk befolkningsvekst og arealer egnet for matproduksjon ligger ofte i områder der det er utbyggingspress, hvilket er tilfellet i reguleringsplanen for Skedsmokorset idrettspark.

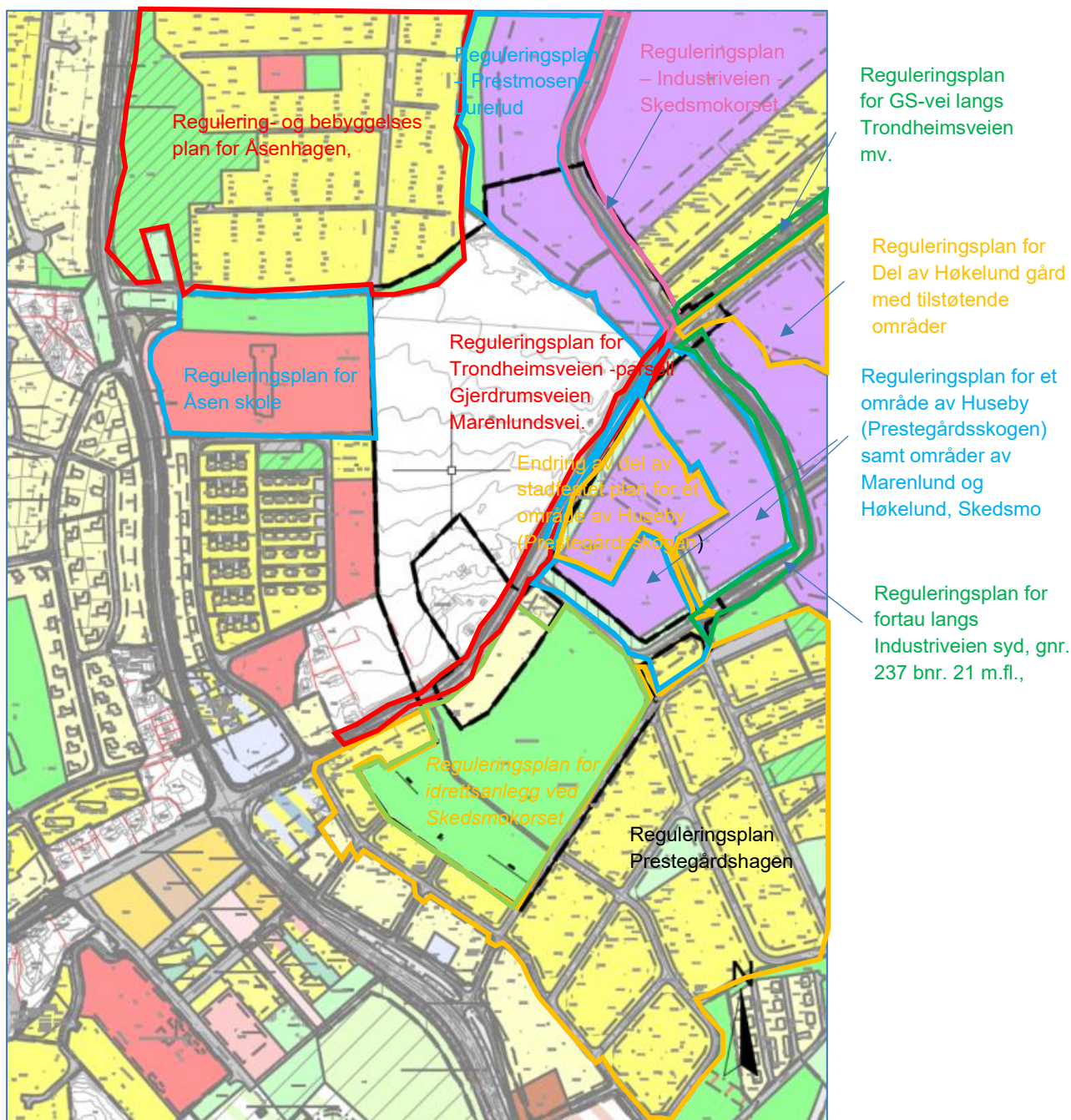
I temaplanen er det oppstilt et hovedmål om *et sterkt jordvern*, og fire delmål. *Nullvisjon for nedbygging av dyrka og dyrkbar jord, og i utbyggingsplaner som berører dyrka eller dyrkbar jord, skal forslagsstiller utarbeide en matjordplan* er to av fire delmål. Videre står det i planen at dersom tungtveiende samfunnsmessige hensyn likevel åpner for en omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord gjennom kommuneplan, reguleringsplan eller byggesaker, må det være et mål å kunne nytte den verdifulle matjorda til videre matproduksjon (Lillestrøm kommune, 2024).

I kommuneplanens arealdel er store deler av Fribergjordet avsatt til idrettsanlegg. Reguleringsplanen vil være i tråd med kommuneplanens arealdel, og vil medføre til

en omdisponering av dyrka jord på Fribergjordet. Føringer i temaplanen skal legges til grunn i videre arbeid, og det vil utarbeides en matjordplan.

## 2.4 Reguleringsplaner

Innenfor planområdet er det i dag flere gjeldende reguleringsplaner, de er av eldre karakter. Ingen av reguleringsplanene har tilhørende planbeskrivelse og planbestemmelser med mer detaljerte føringer for arealbruken. Store deler av Fribergjordet er ikke regulert.



Figur 2-5 Plangrense og gjeldende reguleringsplaner

### Reguleringsplan for idrettsanlegg ved Skedsmokorset (i planområdet)

Søndre del av planområdet, sør for Trondheimsveien, er omfattet av *reguleringsplan for idrettsanlegg ved Skedsmokorset – Skedsmo*, og trådte i kraft i 1969.

Reguleringsplanen har planidentifikasjon 0231\_089. I planen er fire arealformål regulert: idrettsanlegg, boligbebyggelse, barnehage og offentlig vei. BYA er verken oppgitt for barnehagen eller boligbebyggelsen. Boligbebyggelsen inngår ikke i

avgrensningen for planområdet av denne detaljreguleringsplanen. I plankartet er omrisset til hovedarena, treningsbane, håndball- og ishockeybane, to tennisbaner, tribune, gangvei, undergang og klubbhuset tegnet inn. I tillegg er det oppført parkeringsareal for 40 biler på vestsiden av Steinbråteveien.

#### **Reguleringsplan for Åsenhagen skole (naboplan)**

Nordvest for planområdet, ligger Åsenhagen skole og området rundt, er omfattet av reguleringsplanen *Åsen barneskole*, med planidentifikasjon 0231\_107.

Reguleringsplanen ble vedtatt 1968. I planen er grøntområde sør for veien Åsenhagen regulert til offentlig friareal. Omrisset til to skolebygg, gangveier, undergang og parkering er tegnet inn i plankartet. Det er ikke oppgitt BYA for skolebyggene eller antall parkeringsplasser, verken i plankartet eller tilhørende vedtak.

#### **Regulering og bebyggelsesplan for Åsenhagen (i planområdet)**

En plan for boligområdet Åsenhagen. Del av krysset ved Åsenhagen skole og grøntområdet sør i plankartet berøres av planområdet, da kun arealet på Fribergjordet.

#### **Reguleringsplan Prestegårdshagen (i planområdet)**

En plan for et boligområde Prestegårdshagen. Planområdet berører veiarealet som ligger nord i planforslaget. Varslingsgrensen berører noe av veiarealet.

#### **Reguleringsplan – Prestmosen – Lurerud (i planområdet)**

Dette er en reguleringsplan som omfatter industri, samt offentlig og privat tjenesteyting. Plangrensen berører deler av tomt i sørvest-enden av reguleringsplanen. Varslingsgrensen berører næringsformål og noe av veiarealet.

#### **Reguleringsplan – Industriveien - Skedsmokorset (i planområdet)**

Reguleringsplanen består av omregulert industriveien som går midt i Reguleringsplan for Prestmosen-Lurerud. Planen består av selve industriveien og nytt fortau. Plangrensen berører deler av industriveien i sør. Varslingsgrensen berører noe av veiarealet.

#### **Reguleringsplan for GS-vei langs Trondheimsveien mv. (i planområdet)**

En plan for gang - sykkelvei langs Trondheimsveien fra Industriveien til Lurudveien. Plangrensen berører noe av vestdelen av gjeldende plan, hvor Trondheimsveien møter industriveien. Varslingsgrensen berører noe av veiarealet.

### **Reguleringsplan for Del av Høkelund gård med tilstøtende o/mråder**

En reguleringsplan for næring og industri, og noe veiareal langs Trondheimsveien. Plangrensen berører noe av veiarealet. I krysset mellom Trondheimsveien og Industriveien.

### **Reguleringsplan for Trondheimsveien -parsell GJERDRUMSVEIEN MARENLUNDSVEI. (i planområdet)**

Reguleringsplan omfatter deler av Trondheimsveien og er regulert til kjørevei. Varslingsgrensen berører noe av veiarealet.

### **Reguleringsplan for et område av Huseby (Prestegårdsskogen) samt områder av Marenlund og Høkelund, Skedsmo (i planområdet)**

En reguleringsplan for næring og industri. Varslingsgrensen berører noe av grønnstruktur og veiarealet.

### **Endring av del av stadfestet plan for et område av Huseby (Prestegårdsskogen) (i planområdet)**

En reguleringsplan for næring og industri. Varslingsgrensen berører noe av veiarealet.

### **Reguleringsplan for fortau langs Industriveien syd, gnr. 237 bnr. 21 m.fl. (i planområdet)**

Reguleringsplaner som omfatter vei og fortau langs industriveien. Planen berører kryssområdet ved Trondheimsveien og Industriveien.

## **Reguleringsplaner under arbeid**

### **Områderegulering for Skedsmokorset øst (PlanId: 0231\_582)**

Det pågår arbeid med revisjon av områdereguleringsplanen for Skedsmokorset øst. Deler av planområdet til Skedsmokorset idrettspark grenser inntil og er overlappende med områdereguleringen. Hensikten med områdereguleringen er å videreutvikle Skedsmokorset som sted, både for bygde og ubebygde arealer.

### **Vedtak Hovedutvalg for miljø og samfunn, 22.09.2021 (SAK 59/21)**

Planforslaget var oppe til førstegangsbehandling i Hovedutvalg for miljø og samfunn 22.09.2021. Hovedutvalget for miljø og samfunn vedtok å sende planforslaget tilbake til administrasjonen med bestilling av en rekke endringer før ny førstegangsbehandling. Intensjonen var at planen skal vise grep som underbygger utvikling i retning av et langt mer bymessig preg tilrettelagt for byliv og primært gående, syklende og lokal trafikk. Blant annet var det ønskelig med nye vurderinger

av trafikale løsninger gjennom Skedsmokorset, løsning for bussterminal, større utnyttelsesgrad på boligområder og åpenhet mot Skedsmokorset/rv120.

### **Vedtak Hovedutvalg for miljø og samfunn, 13.03.2024 (SAK 21/24)**

Hovedutvalget for miljø og samfunn vedtok 13.03.2024 en rekke punkter som omhandlet prinsipielle valg knyttet til videre arbeid med områdereguleringen for Skedsmokorset øst. Følgende punkter er relevante for detaljreguleringen for Fribergjordet og Skedsmo stadion:

1) Trondheimsveien planlegges med gateprofil i samsvar med prinsipper vist i figur 4.3 mellom punkt A og B.

3a) Det legges ikke opp til etablering av kollektivfelt i Trondheimsveien, men det legges opp til tiltak som prioriterer fremkommelighet for buss.

6) Gangveien SGS11 skal ikke krysse fv. 120 i undergang.

7) Kryssing av Trondheimsveien mellom Fribergjordet og Skedsmo idrettspark skal skje i plan.

13) Det skal vurderes å flytte gang- og sykkelvei mellom pkt. A og B i fig 4.3 til andre siden/nordsiden av Trondheimsveien. Dette for å redusere antall kryssinger av Trondheimsveien og i rundkjøringen. Dette vil gi en bedre flyt for de som skal til ny barnehage og nytt idrettsanlegg.

### **Vedtak Hovedutvalg for miljø og samfunn, 12.02.2025 (SAK 12/25)**

1. Forslag til Områderegulering for Skedsmokorset øst, med plankart datert 22.01.2025 og bestemmelser datert 22.01.2025, legges ut til offentlig ettersyn. Dette skjer med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, 1. ledd.

2. Til andregangsbehandling av planen skal det foreligge et kostnadsestimat av foreslåtte rekkefølgebestemmelser. Det skal også foreligge et anslag over kostnader og forpliktelser som kommunen påtar seg som følge av tettstedsutviklingen det legges opp til.

3. Område F/K/T 1 endres til formål F/K/T/B 1.

4. Bebyggelse mot hovedveiene skal fremstå med en mer åpen bystruktur.

5. Til andregangsbehandling skal det innarbeides:

a) Mulighetsstudie av bekkeåpning som tiltak for overvannshåndtering i Korshagen.

b) Tiltak for å skille lokal- og gjennomgangstrafikk i tråd med verbalvedtak vedtatt desember 2024.

- c) Utfyllende vurderinger som belyser fordeler og ulemper ved løsninger med rundkjøring vs lysregulering, særlig skal trafikksikkerhet vektlegges.
- d) Vurderinger knyttet til tiltak som kan begrense trafikken gjennom Skedsmokorset, særlig tungtransport.
- e) Tilrettelegging for inn- og utkjøringsmulighet i begge retninger på FV120 til og fra Midskogveien, Steinbråteveien og Husebyveien. Dette for å sikre interntrafikken, bidra til lavere hastighet samt hindre unødig trafikk i rundkjøringene på Skedsmokorset.
- f) Mulighet for næring innenfor parkstrukturen i felt PA1 i form av kafe/kiosk/serveringsted/venterom.
- g) Åpning for byggehøyder opp mot 4 – 5 etasjer langs FV 120 i felt BB4, BB5 og T2.
- h) Det skal legges inn områder med grøntarealer langs gang- og sykkelvei inntil fylkesveien og gis god tilgang for myke trafikanter og lokaltrafikk. Dette for å skape et tydelig bymessig preg på strekningen. Plangrepene som gjøres må ha som hovedmål å bidra til å bygge opp om et miljøgatepreg og aktivt ta grep for å redusere gjennomgangstrafikken og senke behovet for bilbruk for lokale innbyggere til det planlagte sentrum på Skedsmokorset.
- i) Supplering av formål i SF7 med formål Offentlig eller privat tjenesteyting.
- j) Fjerning av formål som tillater av energistasjon i felt BV1. Dette for å hindre unødig trafikk fra E-6 til Skedsmokorset og samtidig begrense gjennomgangstrafikken.
- k) Sikring av innkjørsel til Skedsmotun og Husebyjordet, samt Huseby gård og Husebylåven, enten fra Trondheimsveien eller Skedsmo kirkevei.
- l) Krav om parkering i SF6 og PA1, om mulig under bakken. Dette for å sikre tilgjengelighet for pårørende og universell utforming i tilknytning til sykehjem og omsorgsboliger. Minimum skal dagens antall p-plasser samt antallet parkeringsplasser som boligformålet i SF6 tilsier, dekkes



Figur 2-6: Prinsippskisse som viser hvordan veinettet tenkes omformet til gatestruktur med bredt fortau, trekker og separat gang- og sykkelvei (rødt). Kilde: Saksfremlegg «Områderereguleringsplan for Skedsmokorset øst – prinsippvalg» til møte i Hovedutvalg for miljø og samfunn 13.03.2024.



Figur 2-7: Prinsippsnitt hovedløsning langs Trondheimsveien (fra Husebyveien til Korshagen). Kilde: Saksfremlegg «Områderereguleringsplan for Skedsmokorset øst – prinsippvalg» til møte i Hovedutvalg for miljø og samfunn 13.03.2024.

**Videre prosess**

Særlig relevant for planarbeidet med Fribergjordet og Skedsmo stadion er trafikale løsninger knyttet til Trondheimsveien. Det vil være behov for å koordinere arbeidet med detaljreguleringen opp mot pågående arbeid med områdereguleringen for Skedsmokorset øst, slik at den fremtidige gateutformingen av Trondheimsveien, med krysning i plan mellom Fribergjordet og Skedsmo stadion og atkomster til idrettsparken, korresponderer på tvers av planavgrensninger. Det samme gjelder planlagt gang- og sykkelvei i nord-sør retning som er avsatt i kommuneplanen. I forbindelse med områdereguleringen for Skedsmokorset Øst er det i tillegg utarbeides en VAO-rammeplan, som vil legge føringer for arbeidet med vann, avløps- og overvannshåndteringen i reguleringsarbeidet for Fribergjordet og Skedsmo stadion.

## 3. Videre planprosess og medvirkning

### 3.1 Fremdriftsplan for planprosessen

COWI skal på vegne av Lillestrøm kommune utarbeide en detaljreguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning (KU).

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 og er ikke bindende.

TRINN I TIDLIGERE I PLANPROSESSEN	AKTIVITET	FORVENTET TIDSPUNKT OG VARIGHET
<b>PLANINITIATIV var utarbeidet</b>	Forslagstiller utarbeidet og oversendt til kommunen	
Opptartsmøte med kommunen	Overordnede rammer for planarbeidet blir diskutert	29.05.2020
Varsling om oppstart av planarbeidet for detaljreguleringen	Varsling første gang	08.12.2020
Varsel om utvidelse av planområdet	Varsling andre gang	28.05.2021
<b>PLANPROGRAM var utarbeidet</b>	Forslagstiller utarbeidet	
Varsling om oppstart planarbeid (tredje gang) og høringsperiode for planprogram	Planprogrammet lå ute til offentlig ettersyn, slik at offentlige myndigheter, organisasjoner, berørte grunneiere og andre parter fikk mulighet til å uttale seg. Det kom inn 19 uttalelser.	30.08.2024 – 14.10.2024
TRINN 2 PLANPROSESSEN FREMMER	AKTIVITET	FORVENTET TIDSPUNKT OG VARIGHET
<b>PLANPROGRAM utarbeides</b>	Forslagstiller utarbeider	
Utarbeidelse av revidert planprogram	Innkommne merknader som ble vurdert som relevante for planprogrammet er innarbeidet i planprogrammet.	Mars 2026
Endret plangrense for planområdet.		

	I tillegg er planprogrammet oppdatert med: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nytt konsept 5A-3</li> <li>- Åsenhagen skole tatt ut</li> <li>- Justert planavgrensning</li> </ul>	
Planprogram legges ut til nytt offentlig ettersyn og nytt varsel om oppstart	Planprogrammet legges ut til nytt offentlig ettersyn, slik at offentlige myndigheter, organisasjoner, berørte grunneiere og andre parter får mulighet til å uttale seg.	Mars – mail 2026
<b>FASTSETTING AV PLANPROGRAM</b>	<i>Planprogrammet fastsettes ved politisk behandling i HMS (Hovedutvalg for miljø og samfunn).</i>	19. august 2026
Utarbeidelse av planforslaget med KU	Forslagstiller utarbeider og oversender til kommunen  Utarbeide konsekvensutredning  Medvirkningsopplegg	Mars-september 2026
<b>FØRSTEGANGSBEHANDLING AV PLANFORSLAG MED KU</b>	Behandling i kommunestyret, og vedtak om offentlig høring av planforslaget	november 2026-april 2027
Saksbehandling hos kommunen	Komplett planforslaget behandles administrativt	Opp til 12 uker
Høringsperiode/offentlig ettersyn	Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn slik at offentlige myndigheter, organisasjoner, berørte grunneiere og parter får mulighet til å uttale seg.	Førstegangsbehandling i Hovedutvalg for miljø og samfunn 21. oktober 2026. Minimum 6 uker høring.
Bearbeiding av planforslaget	Innkomne merknader som berører planforslaget, vil bli referert og kommentert av kommunen og forslagsstiller ved andregangsbehandling	
<b>ANDREGANGSBEHANDLING AV PLANFORSLAG MED KU</b>	Sluttbehandling – endelig vedtak av planen i kommunestyret, etter	Kommunestyret i juni 2027

## 3.2 Planprogram og konsekvensutredning

### 3.2.1 Formålet med konsekvensutredningen

Reguleringsplaner som kan få *vesentlige virkninger for miljø og samfunn*, skal gi en særskilt vurdering og beskrivelse av planens virkninger for miljø og samfunn - en konsekvensutredning (Plan – og bygningsloven § 4-2). Hvilke reguleringsplaner som krever konsekvensutredning, er beskrevet i *Forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven 01.07.17* (KU-forskriften).

Formålet med konsekvensutredningen er å sikre at hensynet til miljø og samfunn tas i betraktning i planarbeidet, slik at virkningene av planen skal være kjente når kommunen tar stilling til saken.

Når reguleringsplanen med planbeskrivelsen legges frem til førstegangsbehandling skal den inneholde den ferdige konsekvensutredningen. Dersom utredningen er svært lang, kan den følge saken som vedlegg.

### 3.2.2 Krav som utløser konsekvensutredning i denne plansaken

I denne plansaken følger kravet til konsekvensutredning av KU-forskriften § 6 b).

Bokstav b slår fast at reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I skal konsekvensutredes. Denne plansaken er omfattet av punkt 24 i forskriftens vedlegg I:

«Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup>.»

Kravet om konsekvensutredning utløses på grunn av at ny reguleringsplan åpner for 15 000 m<sup>2</sup> mer utbygging enn det gjeldende reguleringsplaner åpner for.

### 3.2.3 Planprogram

Kravet om konsekvensutredning innebærer at forslagstiller skal utarbeide et *planprogram* (dette dokumentet) før arbeidet med selve reguleringsplanen starter. Planprogrammet skal legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker, slik at offentlige myndigheter, organisasjoner, berørte grunneiere og andre parter får mulighet til å uttale seg. Planprogrammet fastsettes av kommunen, som er ansvarlig myndighet.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, de ulike trinnene i planprosessen med frister og deltakere og opplegg for medvirkning- spesielt i forhold til hvilke grupper som antas å bli særlig berørt.

Det skal også vise hvilke alternativer som blir vurdert, og hvilke problemstillinger og utredninger det er behov å undersøke og utføre i arbeidet med planen (se kapittel 6 for utredningstema). Det fastsatte planprogrammet ligger så til grunn for det videre arbeidet med reguleringsplanen.

I mars 2026 er planprogrammet revidert, og vil legges ut til offentlig ettersyn på nytt.

### 3.2.4 Innkomne merknader ved varslings

Da planprogrammet lå til offentlig ettersyn i perioden 30.08 – 14.10.2024, kom det inn 19 merknader til varsel om oppstart og offentlig ettersyn av planprogram.

Oppsummering av innholdet i innkomne merknader, og forslagsstillers kommentar, følger som vedlegg. Planprogrammet er justert i henhold til innspillene, og ved ny høring og offentlig ettersyn, vil nye innspill kunne gis til planarbeidet.

### 3.2.5 Medvirkning, dialog og samarbeid i planprosessen

Under følger en oppsummering av utførte medvirkningsaktiviteter relevante for plansaken og utkast til medvirkningsaktiviteter for videre planarbeid for Fribergjordet og Skedsmo stadion. Dette vil være et utgangspunkt for prosessen. For å sikre god og reell medvirkning vil prosessen justere seg og tilpasses innspill og fremdrift i planarbeidet.

## Utførte medvirkningsaktiviteter:

<b>DATO</b>	<b>MEDVIRKNINGS- AKTIVITET</b>	<b>INNHOOLD</b>	<b>AKTØRER</b>
2019	Medvirkningsrapport områderegulering Skedsmokorset øst. Stand på Husebymarkedet, spørreundersøkelser, medvirkningsaktiviteter, fokusgruppe og workshop	Innspill angående behov for mer liv og aktiviteter/møteplasser på Skedsmokorset, aktiviteter for flere grupper (tuftepark, urbant landbruk, park for opphold etc.)	Ungdomsgruppen i Norkirken, interessegrupper, eiendoms- og næringsutviklere
2020	Varsel om oppstart "Fribergjordet og Skedsmo stadion"	Formelt varsel om oppstart av planarbeid	Offentligheten, relevante statlige og kommunale aktører, berørte grunneiere, organisasjoner, lag mm.
02.07.2020	Møte trafikale forhold	Koordineringsmøte med Viken fylkeskommune	Viken fylkeskommune, Rambøll, Lillestrøm kommune v/ byggherreavdelingen
2021	Varsel om oppstart, "Fribergjordet og Skedsmo stadion" utvidet planområdet	Formelt varsel om utvidelse av planområde	Offentligheten, relevante statlige og kommunale aktører, berørte grunneiere, organisasjoner, lag mm.
23.02.2021	Medvirkningsmøte, kommunal referansegruppe	Innspill angående turnhall, utendørs isflate, tilbud for ungdom, info om høyspentmast, multibygging og adkomst	Rambøll, kommunal referansegruppe i Lillestrøm kommune
09.04.2021	Møte med Elvia angående høyspentmast	Begrensninger knyttet til aktivitet under høyspentlinje over Fribergjordet og Åsenhagen skole	Elvia, Rambøll, Lillestrøm kommune v/ byggherreavdelingen
22.04.2021	Møte med Industriveien 15	Møte angående adkomst til Fribergjordet	Bagges eiendom, Rambøll, Lillestrøm kommune v/ byggherreavdelingen
02.09.2021	Møte med Skedsmo Bryterklubb	Innspill til utforming av multibygging	Skedsmo Bryteklubb, Rambøll, Lillestrøm kommune v/ idrettskonsulenten
17.03.2021	Møte med lag og foreninger	Innspill angående trygge kryssninger, nok p-plasser, fokus på uorganisert	Skedsmo kulturforum, Skedsmokorset samfunnshus, Rambøll,

		aktivitet, multibygge og trafiksikkerhet	Lillestrøm kommune v/ planavdelingen
17.03.2021	Møte med idretten	Innspill angående nærmiljøanlegg, samling av fotballbaner, sambruk skole og multibygge, opprettholdelse av isflate under bygging, planskilt kryssing av Trondheimsveien, grendehus	Lillestrøm idrettsråd, Skedsmo Fotballklubb, Skedsmo Ishockeyklubb, Skedsmo Bryterklubb, 2Dance Danseklubb, Romerike Kunstløpklubb, Åsenhagen skole, Rambøll, Lillestrøm kommune v/ byggherreavdelingen, idrettskonsulenten
18.05.2021	Møte med Viken fylkeskommune	Møte angående avkjørsel fra Trondheimsveien	Viken fylkeskommune, Rambøll, Lillestrøm kommune v/ byggherreavdelingen
28.05.2021	Medvirkningsmøte, kommunal referansegruppe	Gjennomgåelse av mulighetsstudiet versjon mai 2021	Rambøll, kommunal referansegruppe i Lillestrøm kommune
17.06.2021	Møte med idretten	Gjennomgang av de ulike alternativene i mulighetsstudien	Lillestrøm idrettsråd, Skedsmo Fotballklubb, Skedsmo Ishockeyklubb, Skedsmo Bryterklubb, Romerike Kunstløpklubb, Lillestrøm kommune v/ byggherreavdelingen, idrettskonsulenten
02.09.2021	Møte med Skedsmo Bryteklubb	Innspill til utforming av multibygge	Skedsmo Bryteklubb, Rambøll, Lillestrøm kommune v/ idrettskonsulenten
09.02.2023	Møte med idretten	Presentasjon av anbefalt konsept i KVU (løsningsalternativ 1a fra mulighetsstudien til Rambøll fra 2022)	Lillestrøm idrettsråd, Skedsmo Fotballklubb, Skedsmo Ishockeyklubb, Lillestrøm kommune v/ byggherreavdelingen, samt fritid og idrett
Høsten 2023	Møte med idretten	Status på fremdrift og regulering	Lillestrøm idrettsråd, Skedsmo Fotballklubb, Skedsmo Ishockeyklubb, Lillestrøm kommune v/ byggherreavdelingen, samt fritid og idrett
01.02.2024	Møte og medvirkning med idretten og idrettsrådet	Informasjon om planarbeidet samt på oppdaterte behov fra idretten	Lillestrøm idrettsråd, Skedsmo Ishockeyklubb, Skedsmo Fotballklubb, 2Dance Danseklubb,

			Skedsmo Bryteklubb, Romerike Kunstløpklubb, COWI, Lillestrøm kommune v/ byggherreavdelingen, samt fritid og idrett
Februar 2024	Elevundersøkelse, Åsenhagen skole	Spørreskjema angående skole, hvordan barn kommer seg til/fra skolen, skolegård og fritidsinteresser	Åsenhagen skole; 3, 4, 5 og 6 trinn
14.05.2024	Møte med Skedsmo Fotballklubb	Behov knyttet til fotballen	Lillestrøm idrettsråd, Skedsmo Fotballklubb, COWI, Lillestrøm kommune v/ Prosjekt, bygg og eiendom (tidligere byggherreavdelingen), samt fritid og idrett
03.06.2024	Møte med Skedsmo Fotballklubb	Behov knyttet til fotballen	Lillestrøm idrettsråd, Skedsmo Fotballklubb, Lillestrøm kommune v/ Prosjekt, bygg og eiendom, samt fritid og idrett
03.06.2024	Møte med idretten	Gjennomgang av utkast til skisser for multibbygg, ishaller og fotballbaner	Lillestrøm idrettsråd, Romerike Kunstløpklubb, Skedsmo Bryteklubb, Skedsmo Fotballklubb, Skedsmo Ishockeyklubb og Skedsmo Tan Gun TKD klubb, COWI, Arkitema, Lillestrøm kommune v/ Prosjekt, bygg og eiendom, samt fritid og idrett
12.06.2024	Møte med drift og renhold	Behov knyttet til drift og renhold av idrettsparken	COWI, Arkitema, Lillestrøm kommune v/ Prosjekt, bygg og eiendom, fritid og idrett og brukertjenester (drift)
28.06.2024	E-post fra Lillestrøm idrettsråd	Lillestrøm idrettsråd har på vegne av idretten oversendt et felles innspill om behovet for idretten	Lillestrøm idrettsråd, 2Dance Danseklubb, Romerike Kunstløpklubb, Skedsmo Bryteklubb, Skedsmo Fotballklubb, Skedsmo Ishockeyklubb og Skedsmo Tan Gun TKD klubb

20.09.2024	E-post fra Lillestrøm kommune v/ fritid og idrett	Bekreftelse på at utarbeidet skisser er iht. behovet fra idretten av 28.06.2024 (rad ovenfor)	Lillestrøm kommune v/ fritid og idrett
21.01.2025	Workshop for lokale interessenter	Medvirkningsverkstedet for lokale interessenter og aktører ble arrangert 25. januar 2025, fra kl. 17 – 20 på Åsenhagen skole, Skedsmokorset.	Fra Lillestrøm kommune v/ Avdeling for Prosjekt bygg og eiendom deltok Lisbet Elvaker. Fra Lillestrøm kommune v/ Kommunalområde by- og stedsplanlegging deltok Åse Wormstrand Lundekvam og Ole Ringsby Førland. Fra COWI deltok Elisabeth Ø. Arvesen og Sabina Sefo.
25.02.2025	Workshop for ungdom	Workshopen ble arrangert på Tæruddalen skole, 25.februar 2025, fra kl. 10.30 til 12.00. Det var med elleve ungdomsskoleelever fra 8. og 9. trinn.	Fra Lillestrøm kommune deltok Anna Haugen, Avdeling Plan øst og Ole Ringsby Førland, Avdeling Plan vest. Fra COWI deltok Elisabeth Ø. Arvesen og Sabina Sefo.

Planlagt medvirkningsaktivitet for videre planarbeid:

<b>DATO</b>	<b>MEDVIRKNINGS-AKTIVITET</b>	<b>INNHold</b>	<b>AKTØRER</b>
Q1 2026	Nytt varsel om oppstart og revidert planprogram	Ny høringsperiode for planprogrammet og nytt varsel om oppstart pga. endring av varslingsgrense.	Offentligheten, relevante statlige og kommunale aktører, berørte grunneiere, organisasjoner, lag m. fl.
Q1 2026	Møte med idretten	Informasjon om planprosessen og de endringer som er gjort siden sist medvirkning	Lillestrøm idrettsrådet, Skedsmo Fotballklubb, Skedsmo ishockeyklubb, Danseklubben 2Dance, Romerike kunstløpklubb, Skedsmo bryteklubb, Skedsmo Tan Gun TKD klubb, Lillestrøm kommune v/ Prosjekt, bygg og eiendom, samt fritid og idrett
Q1 og Q2 2026	Informasjonsmøte.	Informasjon om planprosessen og	Offentligheten, relevante statlige og kommunale

	Det vil også vurderes om det er behov for workshop eller lignende aktivitet med utvalgte grupper	mulighet for medvirkning, informasjon om planen og det som allerede er gjort	aktører, berørte grunneiere, organisasjoner, lag m. fl.
Q2 2026	Møte med idretten	Gjennomgang av skisser for bygningsmasser (klubbhus og multibygg)	Lillestrøm idrettsrådet, Skedsmo Fotballklubb, Skedsmo ishockeyklubb, Danseklubben 2Dance, Romerike kunstløpklubb, Skedsmo bryteklubb, Skedsmo Tan Gun TKD klubb, Arkitema, Lillestrøm kommune v/ Prosjekt, bygg og eiendom, samt fritid og idrett
Q3 2026	Møte med drift	Behov knyttet til drift av idrettsparken ifm. ferdigstillelse av illustrasjonsprosjekt	Arkitema, Lillestrøm kommune v/ Prosjekt, bygg og eiendom, fritid og idrett og brukertjenester (drift)
Q3 2026	Møte med idretten	Gjennomgang ifm. ferdigstillelse av illustrasjonsprosjekt	Lillestrøm idrettsrådet, Skedsmo Fotballklubb, Skedsmo ishockeyklubb, Danseklubben 2Dance, Romerike kunstløpklubb, Skedsmo bryteklubb, Skedsmo Tan Gun TKD klubb, Arkitema, Lillestrøm kommune v/ Prosjekt, bygg og eiendom, samt fritid og idrett

Behov for medvirkning etter offentlig ettersyn vil vurderes fortløpende. Det kan være behov for oppfølgingsmøter med statlige/regionale/kommunale aktører, berørte grunneiere, organisasjoner, lag m.m.

## 4. Beskrivelse av planområdet

### 4.1 Beskrivelse av planområdet og omgivelser

Planområdet ligger sentralt på Skedsmokorset, ikke langt fra E6 mellom Lillestrøm og Frogner. Skedsmokorset består av tettbebyggelse, preget av nyere boligutbygging og næringsvirksomhet/industri. Vest for planområdet ligger «Korset», som ofte blir brukt som betegnelsen på veikrysset mellom Trondheimsveien, Gjerdrumsveien og Skedsmo kirkevei. Tidligere var Skedsmokorset det opprinnelige sentrumet i Skedsmo kommune.



Figur 4-1: Planområdet. Kilde: Bakgrunnskart fra kartverket, bearbejdet av COWI.

Innenfor planområdet er det fem kjøreveier. I nord ligger veien Åsenhagen, i øst Industriveien, i sør Steinbråteveien og i vest Gjerdrumsveien. Trondheimsveien går

gjennom planområdet og deler det i to. Trondheimsveien er en del av fylkesvei 1496, og har en årsdøgntrafikk (ÅDT) på 10 000 kjøretøy per døgn. Innenfor og tett på planområdet er det fire bussholdeplasser, vist i kartet nedenfor. Av disse fire utgjør holdeplassen Skedsmokorset et viktig kollektivknutepunkt i området.

## 4.2 Arealbruk

Arealbruken innenfor planområdet er varierende, og store deler av planområdet er uten bebyggelse. Trondheimsveien skaper en todeling av planområdet. Gårdstunet Sandbakken ligger tett på Trondheimsveien, men inngår ikke i avgrensningen til planområdet. Fribergjordet er i dag opparbeidet som fulldyrka jord, og størsteparten av jordet er registrert med svært god jordkvalitet i NIBIOs kartdatabase. Nord-vest for planområdet ligger Åsenhagen skole med tilhørende ute- og grøntarealer, ballbinger og løkker, samt parkeringsplass mot Gjerdrumsveien.. Nordøst i planområdet er det tre næringsbygg som inngår i et større nærings- og industriområde langs Industriveien..

Sørøst for Trondheimsveien ligger i dag Skedsmo stadion og en ishall. Det er i dag stor aktivitet i hallen som huser Skedsmo Ishockeyklubb og Romerike Kunstløpklubb, og hallen holdes publikumsåpen på søndager. I tillegg holder Skedsmo Ishockeyklubb ishallen åpen for de yngre medlemmene på fredager.

Skedsmo Fotballklubb har i dag tre baner på Skedsmo Stadion. Hovedbanen (11'er) og 7'er banen sto ferdige i 2004, mens 11'er banen kalt «Øvre banen» stod ferdig i 2012. Alle disse tre banene er kunstgressbaner. Vest for ishallen ligger et garderobebygg, og nordøst for ishallen er det en stor parkeringsplass. Ishallen er markert i grønt på kartet nedenfor, mens garderobebygget ikke fremkommer av kartet.

Tilgrensende bebyggelse i nord, vest og sør er i all hovedsak boligbebyggelse. Øst for planområdet ligger det næring- og industribygg med omgivelser preget av større asfalterte flater og parkering. Vest for planområdet, på «Korset» er det en konsentrasjon av næring, blant annet ligger Europris, apotek og dagligvarebutikk her. Tett på planområdet, i vest, ligger Korshagen barnehage.

## 4.3 Eiendomsforhold

Følgende eiendommer inngår helt eller delvis i planområdet:

<i>Gnr/bnr.</i>	<i>Eier/adreasse</i>	<i>Areal innenfor planområdet</i>
37/9	Privat	87,5 daa
37/194	Lillestrøm kommune	34 daa
37/876	Viken fylkeskommune	8 daa
56/1	Hjemmelshavere: Privat Fester: Privat	7,3 daa
37/395	Privat	6,1 daa
37/393	Privat	5,8 daa
37/396	Privat	5 daa
56/420	Viken fylkeskommune	4,7 daa
37/872	Lillestrøm kommune	3,6 daa
37/445	Lillestrøm kommune	2 daa
37/880	Lillestrøm kommune	1,8 daa
37/871	Lillestrøm kommune	1,6 daa
37/178	Skedsmo Næringsbygg ANS Nidor Eiendom AS	1,5 daa
37/115	Iveien 3 AS	1,2 daa
37/135	Furuholtet 30B	0,2 daa
37/130	Furuholtet 26	0 daa
37/806	Furuholtet 30A	0,1 daa
37/134	Furuholtet 32	0 daa
37/128	Furuholtet 28	0,7 daa
37/1	Furuholtet (veiareal)	0,27 daa
37/863	Furuholtet (veiareal)	0,94 daa
37/9	Industriveien 18	1,1 daa
37/15	Industriveien 17	0,9 daa
37/623	Lillestrøm kommune	1,1 daa
37/53	Lillestrøm kommune	1,1 daa
56/316	Privat	1,1 daa
37/390	Industriveien 14 Skedsmo AS	0,8 daa
56/319	Lillestrøm kommune	0,6 daa
56/190	Privat	0,03 daa
37/882	Sandbakken AS	0,62 daa
37/539	Elvia AS	0,6 daa
37/625	Privat	0,4 daa
37/122	Danex AS	0,4 daa
37/591	Habra Eiendom As	0,3 daa
37/869	Lillestrøm kommune	0,2 daa

<i>37/350</i>	<i>Privat</i>	<i>0,2 daa</i>
<i>37/512</i>	<i>Privat</i>	<i>0,1 daa</i>
<i>37/258</i>	<i>Privat</i>	<i>0,1 daa</i>
<i>37/798</i>	<i>Lillestrøm kommune</i>	<i>0,2 daa</i>
<i>37/804</i>	<i>Privat</i>	<i>0,6 daa</i>

Bygging av idrettsparken forutsetter grunnerverv av Fribergjordet. Det er inngått en kjøpekontrakt mellom Lillestrøm kommune og grunneier for grunnerverv for de deler av Fribergjordet som er avsatt til idrettsanlegg (IA4) og offentlig/privat tjenesteyting (BOP).

## 4.4 Topografi og landskap

Planområdet nord for Trondheimsveien har opprinnelig vært en del av et åpent jordbrukslandskap. Gjennom årenes løp har det skjedd endringer av landskapet, som har blitt utbygd og terrenget bearbeidet. I dag oppleves landskapet mer som en del av en tettbebyggelse, men Fribergjordet brukes fortsatt til jordbruk. Fribergjordet bærer imidlertid preg av et mer intensivt og moderne landbruk.

Hele planområdet er relativt flatt med svært lite stigning. Mellom Fribergjordet og Trondheimsveien er det en voll på hver side av gårdstunet Sandbakken. Gårdstunet ligger på høyden av en mindre kolle. I hovedsak er det mindre terreng helning enn 10 grader innenfor planområdet

## 4.5 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet har varierende typologi, volum og funksjon. Innenfor planområdet i sin helhet er det lite bebyggelse. I nordøstre del av planområdet er det næringsbebyggelse langs Industriveien, som inngår i et større næringsområde. Bygningene langs Industriveien har stort volum med enkel utforming og flate tak. Næringsbebyggelsen øst for Trondheimsveien har tilsvarende bygningstypologi, men inngår ikke i planområdet. Bebyggelsesstrukturen innenfor planområdet er preget av større bygningsvolum- og form, som av naturlige årsaker ligger spredt i planområdet. Utenfor planområdet er typologien stort sett preget av en tettlav bebyggelse, hvor arealbruken i all hovedsak er bolig, i tillegg til skolebygningene på Åsenhagen skole.

Søndre del av planområdet er lite bebygd, med to bygg. Et av byggene er Skedsmo ishall som ble åpnet i 1987. Ishallen er i dårlig stand med et stort vedlikeholdsetterslep, og fremstår tydelig preget av alderen. Bygget har et stort

volum, med høy takhøyde over isflaten. Det andre bygget er et garderobebygg som ligger vest for ishallen. Garderobebygget er avlangt og består av en etasje.

## 4.6 Teknisk infrastruktur

### Høyspent

Det går en høyspentledning nord på Fribergjordet. Arealet under denne er omfattet av hensynssone H370\_4 (fare) høyspenningsanlegg i kommuneplanen.

### Fjernvarme

Hoveddelen av planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Konsesjonshaver er Akershus Energi Varme (AEV). Det ligger i dag fjernvarmetrase på eksisterende Skedsmo stadion.

### Vann, spillvann og overvann

All bebyggelse i og rundt planområdet er i dag tilknyttet det kommunale vann- og avløpsanlegget. I nordvest er Åsenhagen skole tilknyttet vann fra vest fra kommunale vannledninger i Gjerdrumsveien, og fra sør og nord i hhv. boligfeltet sør for skolen, Korshagen, og boligfeltet nord for skolen, Åsenhagen.

## 4.7 Sosial infrastruktur

Sør i planområdet ligger Skedsmo stadion med fotballbaner tilhørende Skedsmo Fotballklubb, og Skedsmo ishall hvor Romerike Kunstløpklubb og Skedsmo Ishockeyklubb holder til. Skedsmo Fotballklubb, Romerike Kunstløpklubb og Skedsmo Ishockeyklubb er viktige sosiale organisasjoner i nærmiljøet. Søndre del av planområdet med sine idrettsflater utgjør en viktig møteplass i nærmiljøet, og fungerer som en sosial arena for både organisert- og uorganisert aktivitet.

Åsenhagen barneskole grenser til området, og de to barnehagene Åsenhagen og Korshagen ligger i nærheten av området.

## 4.8 Grønnstruktur

Eksisterende grønnstruktur innenfor planområdet består i hovedsak av trær og busker i kantene av Fribergjordet, en skogslund ved gårdstunet Sandbakken og trekker langs Furuholtet og Steinbråteveien. Jordbruket på Fribergjordet er en del av planområdets grønnstruktur, og gir området grønne kvaliteter. I tilgrensende områder som skolegården til Åsenhagen og friområde nord for skolen er det flere åpne gressflater med trær.

## 4.9 Naturmangfold

Planområdet er kartlagt for naturtyper etter Miljødirektoratets instruks i 2021, og det er ingen registreringer innenfor planområdet. Innenfor og i tilgrensning til planområdet er det registrert rødlistede arter. Tett på planavgrensningen i sørvest, ved 11'er banen kalt «Øvre banen», er en tyrkerdue (*Streptoelia decaocto*) observert med aktiviteten *Mulig reproduksjon* i 2023. Tyrkerdue er en rødlistet art, med kategorien NT. Ved gårdstunet Sandbakken er det registrert en ask i 2023. Ask (*Fraxinus excelsior*) er en truet art, med kategori sterkt truet (EN).

## 4.10 Vassdrag og flom

Planområdet ligger ikke i nærheten av beregnet flomsone fra vassdrag. Det går flere dreneringslinjer over planområdet, både fra sør mot nord gjennom jordet, og fra vest mot øst gjennom Åsenhagen skole.

Nord for planområdet er det markert et flomaktsomhetsområde på bakgrunn av et markert nordgående våtdrag/bekk mellom bebyggelsen. Det er i overvannsrapport for områdeplan for Skedsmokorset øst gjort beregninger i området og sett at det kan samles vann nordøst for planområdet, og tilrettelagt for blågrønn sti mot Åsenhagen skole i nordvest for planavgrensningen. Det er utvidet planområdet i nord på grunn av mulig håndtering av overvann.

## 4.11 Kulturminner og kulturmiljøer

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet, med unntak av gårdstunet Sandbakken. Deler av planområdet overlapper med hensynssone H570\_51 Bevaring kulturmiljø i kommuneplanens arealdel, se kartet nedenfor. I SEFRAK-registeret er hovedhuset/våningshuset registrert som *Annen SEFRAK-bygning* (gul markering på kartet). I kulturminnevernplanen for tidligere Skedsmo kommune er gårdstunet Sandbakken definert som *Kulturminne/-miljø av lokal betydning, og/eller som har verdi som del av et større kulturminnemiljø*. Det skrives i verneplanen at småbruket Sandbakken er et godt bevart gårdstun i sveitserstil (Skedsmo kommune, 2010).

Tett på planområdet langs Trondheimsveien i øst og vest ligger to SEFRAK-registreringer, et hus er registrert som *Annen SEFRAK-bygning* og et hus er registrert som *Meldepliktig ved rivning/ombygging*.

Det er gjennomført arkeologiske registreringer av planområdet og det er ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner (Registreringsrapport Reguleringsplan – Fribergjordet og Skedsmo stadion – gbnr 37/9 m.fl., Viken fylkeskommune, 2023).

## 5. Alternativer

Planalternativer er de alternativene som forslagstiller og Lillestrøm kommune mener det kan være realistisk å fremme som planforslag til offentlig ettersyn. Alternativene skal utredes og undersøkes til et likeverdig nivå som gjør at de kan fremmes som selvstendige planforslag til offentlig ettersyn. Gjennom utredningsarbeidet skal disse vurderes og sammenlignes. Et av dem vil danne utgangspunkt for utformingen av planforslaget. I denne plansaken er det vurdert at det, i tillegg til 0-alternativet, foreligger et realistisk planalternativ, som er en utvikling av planområdet med utgangspunkt i Konsept 5A-3. Dette på bakgrunn av kommunestyrets vedtak fra juni 2025 (SAK 85/25).

### 5.1 Alternativ 0 – dagens situasjon

0-alternativet er forventet situasjon innenfor planområdet dersom planen ikke realiseres. 0-alternativet er i dette planarbeidet definert som dagens situasjon, hvor værende tilstand og miljøstatus legges til grunn. Det vil si at dagens arealbruk innenfor området opprettholdes slik det er i dag og videreføres.



Figur 5-1: Illustrasjon av alternativ 0 – dagens situasjon. Kilde: Bakgrunnskart fra kartverket, bearbejdet av COWI.

## 5.2 Utbyggingsalternativet – forslagsstillers alternativ

, Utbyggingsalternativet er basert på vedtaket fra kommunedirektøren, hvor det ble vedtatt at konsept 5A-3 skal legges til grunn for planarbeidet. Det innebærer å beholde fotballen på Skedsmo stadion og utvikle ishaller og -baner og multibbygg på Fribergjordet.





**MULTIBYGG**  
Grunnflate: 2079 m<sup>2</sup>  
Mål: 45,6 m x 45,6 m

**DRIFTSBYGG**  
Varmt bygg for verksted, vaskerom, kontor, garderobe og toalett  
Mål: 9 m x 17 m

**LAGERBYGG**  
Kaldt bygg/redskapsbygg  
Mål: 6 m x 12 m

**PARKERING**  
I kommuneplanens arealdel for Lillestrøm kommune kapittel I Generelle bestemmelser § 1-12, henvises det til en kravtabell, videre nevnes følgende for parkeringskrav:

*For de arealformål hvor krav til parkeringsdekning ikke er angitt i tabellen vurderes denne i hver enkelt sak. Parkeringsnorm for disse formålene fastsettes i reguleringsplan og vurderes på bakgrunn av bruksområde, beliggenhet, tilgjengelighet for gående og syklende, kollektivtilbud og tilgang til allment tilgjengelige parkeringsplasser.*

I og med at kravtabellen ikke henviser direkte til indrettsformål, er det lagt til grunn parkeringskrav for kulturinstitusjon i sone C, jf. kravtabellen, med en norm på 0,5 parkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA. I denne planen, ved Skedsmo stadion, er det tatt utgangspunkt i et samlet areal tilsvarende to 11'er-baner, ca. 16 000 m<sup>2</sup>, som gir et beregnet behov på 80 parkeringsplasser. Med et arealbehov på ca. 20 m<sup>2</sup> per parkeringsplass, jf. Statens vegvesens håndbok N100, tilsvarer dette et samlet parkeringsareal på om lag 1 600 m<sup>2</sup>.

**FOTBALLBANE**  
Mål 9'er bane inkl. sikkerhetssone: 56m x 76m  
Mål 11'er bane inkl. sikkerhetssone: 72m x 110  
3 m buffer mellom banene (målt fra sikkerhetssonen)

**KLUBBHUS FOR FOTBALL**  
Grunnflate: 659,8 m<sup>2</sup>  
Mål: 25 m x 25 m

Ikke inkludert i skisse:  
- Gangforbindelser  
- Uorganisert aktivitet, parseller mm.  
- Areal til overvann, snøopplager

Figur 5-1 Viser illustrasjon og tegnforklaring av konsept 5A-3. Kilde: utarbeidet av COWI:

Utbyggingsalternativet foreslår tre fotballbaner, tribune, en isbane, to ishaller og et multibygg for dans, kampsport og turn, klubbhus for fotballen med garderober, drifts- og lagerbygg, områder for egenorganisert aktivitet og rekreasjon innenfor planområdet. All fotballaktivitet samles på sørdelen av Trondheimsveien, og forblir på Skedsmo stadion. På nordsiden av Trondheimsveien skal det tilrettelegges for multibygg, to ishaller, samt en utendørs isflate. Det planlegges sambruk av multibygg og Åsenhagen skole. På Fribergjordet vil det også legges til rette for områder for egenorganisert aktivitet og rekreasjon.

### Skedsmo Stadion – fotball:

Den eksisterende 11'er-hovedbanen vil opprettholdes slik som den er i dag. Hovedbanen er den i midten av fotballbanene. Banen har undervarme og tribune i dag og det ble lagt nytt kunstgress på hovedbanen i 2023.

Syd for 11'er-hovedbanen vil den eksisterende 11'er-treningsbanen oppgraderes slik at den samsvarer med banestørrelser gitt av Norges Idrettsforbund for å kunne motta spillemidler/tippemidler. Denne banen er i svært dårlig stand (setningskader) og planlegges oppgradert.

Det vil også etableres en ny 9'er-bane, nordøst for hovedbanen, som tilfredsstillere kravene for spillemidler.

Den eksisterende ishallen på Skedsmo vil rives og det vil etableres klubbhus med garderober, kontorer og fellesarealer til fotballen. Det vil også etableres nytt drifts- og lagerbygg nær hovedbanen. Driftsbygget vil ha varme og inneholder verksted, vaskerom, kontor, garderobe og toalett. Lagerbygg er kaldt og vil være et redskapsbygg. Det vil også etableres en ny parkeringsplass med 80 plasser.

### **Fribergjordet – ishaller og -bane:**

Det vil etableres en ny ishall med tribune, denne ishallen opprettes som erstatning for den som rives på Skedsmo stadion. Ishallen vil tilfredsstillere krav til spillemidler. Det vil også være mulighet for å etablere en ishall til senere ved behov, og som er tilknyttet den andre ishallen. Denne vil ikke ha tribune. Det vil også etableres en utendørs kunstisflate. Denne vil da kunne benytte samme aggregat for produksjon av is som ishall med tribune. Denne flaten vil kunne benyttes av alle.

Det vil også anlegges et nytt multibygg for turn, kampsport og dans, inkludert adkomstvei til multibygg.

På Fribergjordet vil det etableres park- og rekreasjonsområder. Det vil også etableres en ny gang- og sykkelvei gjennom planområdet. Denne er medtatt i områdereguleringen for Skedsmokorset Øst. Det vil det etableres flomsikring i planområdet. Det etableres også ny parkeringsplass med 160 plasser.

### **Reguleringsformål**

Basert på det ovennevnte vil aktuelle reguleringsformål for planområdet være idrettsanlegg, nærmiljøanlegg, grønnstruktur, gang- og sykkelveg, veg m.m.

## 6. Utredningstema

Nedenfor følger en oversikt hvilke problemstillinger og utredninger det er behov å undersøke og utføre i arbeidet med planen. Noen av utredningstemaene skal konsekvensutredes (i henhold til forskriften) og andre temaer skal belyses i planbeskrivelsen til planforslaget.

### 6.1 Oversikt over alle utredningstema

<b>PLANFAGLIGE TEMA</b>	<b>Temaer som skal redegjørelse for i planbeskrivelse</b>	<b>Temaer som skal konsekvensutredes</b>
<b>Landbruk</b>		X
<b>Landskap</b>		X
<b>Trafikk/mobilitet</b>		X
<b>Barn og unges oppvekstsvilkår</b>		X
<b>Folkehelse</b>		X
<b>Overordnede føringer og mål</b>	X	
<b>Stedsutvikling</b>	X	
<b>Sosial infrastruktur</b>	X	
<b>Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet</b>	X	
<b>Sol/skygge</b>	X	
<b>Universell utforming</b>	X	
<b>Kulturminner og kulturmiljø</b>	X	

<b>Naturmangfold</b>	x	
<b>Overvannshåndtering og VA</b>	x	
<b>Klima og energi</b>	x	
<b>Miljø</b>	x	
<b>Støy</b>	x	
<b>Luftkvalitet</b>	x	
<b>Forurenset grunn</b>	x	
<b>Teknisk infrastruktur</b>	x	
<b>Grunnforhold, områdestabilitet</b>	x	
<b>Risiko og sårbarhet</b>	x	

## 6.2 Tema som skal konsekvensutredes

Tabellen nedenfor viser hva som skal undersøkes og utredes innenfor de aktuelle temaene, og i hvilken form dette skal presenteres. De ulike temaene vil også bli sammenfattet i en tabell for sammenlikning av alternativene.

### 6.2.1 Landbruk

LANDBRUK		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
<b>Dyrket jord</b>	Areal med dyrket jord undersøkes for jordtype, jordsmonn, jordkvalitet og andre egenskaper tilknyttet jordas dyrkingsforhold. Planforslagets konsekvenser for dyrket jord vurderes iht. metode i Statens vegvesens håndbok V712 Konsekvensanalyser. Verdien på arealet fastsettes, og tiltakets påvirkning på arealet vurderes. Konsekvensgrad settes ved å sammenstille verdi og påvirkning. Det vurderes skadereduserende og avbøtende tiltak som beskrives nærmere i en matjordplan. Som avbøtende tiltak, dersom gjenværende arealer ikke vurderes å være drivverdig for matproduksjon/dyrkning skal bruk av området til andelslandbruk/ parselhager vurderes.	Areal med dyrket jord utredes i konsekvensutredning for fagtema landbruk og som sammendrag i sammenstilt KU.  I tillegg utarbeides det en matjordplan iht. krav i kommuneplanens arealdel og Veileder til matjordplan (Vestfold og Telemark fylkeskommune, sist revidert 2022). Matjordplanen skal godkjennes av kommunen.
<b>Dyrkbar jord</b>	Areal med dyrkbar jord undersøkes i NIBIOs Kilden for egenskaper tilknyttet skogsmark, som bonitet, hogstklasse og	Areal med dyrkbar jord utredes i konsekvensutredning for fagtema landbruk og som

	<p>treslagssammensetning. Planforslagets konsekvenser for dyrkbar jord vurderes iht. metode i Statens vegvesens håndbok V712</p> <p>Konsekvensanalyser. Verdien på arealet fastsettes, og tiltakets påvirkning på arealet vurderes. Konsekvensgrad settes ved å sammenstille verdi og påvirkning.</p>	sammendrag i sammenstilt KU.
--	---	------------------------------

## 6.2.2 Trafikk/mobilitet

TRAFIKK/MOBILITET		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
<b><i>Dagens trafikale situasjon</i></b>	Beskrivelse av området, dagens trafikkmengder, tungtrafikkandel, antall parkeringsplasser, tillatte kjørebevegelser, fartsgrenser, trafiksikkerhet og forhold for gående/syklende.	Presenteres i eget temanotat – trafikk- og mobilitetsanalyse og som sammendrag i sammenstilt KU.
<b><i>Endringer i veisystemet</i></b>	Beskrivelse av planforslaget og hvilke endringer som er planlagt i veisystemet for både kjørende og myke trafikanter, herunder ombygging av Trondheimsveien fra vei til gate.	
<b><i>Parkeringsdekning</i></b>	Parkeringsdekningen skal vurderes basert på planlagt aktivitet, beliggenhet, kollektivtilbud og tilgjengelighet for gående og syklende. Det skal ses på muligheter for å redusere antall parkeringsplasser, blant annet	

	ved sambruk av parkeringsplasser.	
<b>Trafikk-produksjon og -avvikling</b>	Beregning av turproduksjon fra økt aktivitet i området, basert på politiske føringer, ønsket reisemiddelfordeling, tilgjengelighet av parkeringsplasser og andre faktorer. Vurdering av den fremtidige avviklingssituasjonen i området, herunder trafikale konsekvenser for fylkesvei med beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak på fylkesveinettet. Mulige trafikale konsekvenser av arrangementer (turneringer o.l.) skal utredes.	
<b>Internttrafikk</b>	Optimalisering og vurdering av internt veinett for myke trafikanter, tilreisende med bil og nytte- og utrykningskjøretøy.	
<b>Forhold for gående og syklende</b>	Vurdering av forhold for gående og syklende i området som følge av utbyggingsplaner.	
<b>Trafikk-sikkerhet</b>	Vurdering av trafiksikkerhet internt innenfor planområdet og i det offentlige gate- og veinettet for alle trafikantergrupper.	
<b>Avbøtende tiltak</b>	Vurdering av behov for avbøtende tiltak for å redusere bilbruken og bedre trafiksikkerheten.	
<b>Nullvekstmålet</b>	Nullvekstmålet, som omhandler at veksten i persontransport skal tas med kollektivtransport, sykling og gange, skal utredes	

	og vurderes. Det skal tydelig fremgå hvordan nullvekstmålet planlegges ivaretatt.	
--	---	--

### 6.2.3 Barn og unges oppvekstvilkår

<b>BARN OG UNGES OPPVEKSTVILKÅR</b>		
<b>UNDERTEMA</b>	<b>HVA SKAL UNDERSØKES?</b>	<b>PRESENTASJONSFORM</b>
<b><i>Aktivitetstilbud for barn og unge</i></b>	Planforslagets konsekvenser for aktivitetstilbudet for barn og unge på Skedsmokorset og ellers i kommunen skal utredes.	Rapport om konsekvensutredning for barn og unges oppvekstvilkår. Skal følge metodikken til M-1941 konsekvensutredning for friluftsliv.
<b><i>Arealer for lek og opphold for barn og unge</i></b>	Planforslagets konsekvenser for arealer i bruk og egnet for lek og opphold for barn og unge skal utredes. Eventuelle avbøtende tiltak skal vurderes.	Kart og legges inn i KU-rapport for barn og unges oppvekstvilkår.
<b><i>Ferdelsårer for barn og unge</i></b>	Planforslagets konsekvenser for skoleveier og viktige fritidsveier for barn og unge skal vurderes.	Kart og innhenting av barnetråksdata, legges inn i KU-rapport for barn og unges oppvekstvilkår.

### 6.2.4 Folkehelse

<b>FOLKEHELSE</b>		
<b>UNDERTEMA</b>	<b>HVA SKAL UNDERSØKES?</b>	<b>PRESENTASJONSFORM</b>
<b><i>Fysisk aktivitet og mosjon</i></b>	Planforslagets konsekvenser for befolkningens helse knyttet til muligheter for fysisk aktivitet og mosjon skal utredes.	Egen rapport for helsekonsekvensutredning (HKU) for folkehelse. Skal følge helsedirektoratets veileder for HKU.
<b><i>Lokal sosial bærekraft</i></b>	Planforslagets konsekvenser for lokal sosial bærekraft skal	

	utredes, blant annet med hensyn til reduksjon av sosiale forskjeller og kriminalitetsforebygging.	
--	---	--

### 6.2.5 Landskap

LANDSKAP		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
<i>Ingen</i>	Eksisterende landskap og landskapsverdier skal beskrives og vurderes. Det gjøres en vurdering av tiltakets (ny situasjon) påvirkning på landskapsverdier i området, basert på visuelle analyser av nær- og fjernvirkning av nye byggetiltak og landskapssnitt. Nær- og fjernvirkning vurderes i forhold til nye tiltaks synlighet i landskapet og påvirkning på eksisterende landskapskarakter og landskapssammenhenger, samt byggehøyder og volum i forhold til omkringliggende bebyggelse, gater og byrom.	Illustrasjoner av nær- og fjernvirkning (3D-perspektiver/fotomontasjer) og landskapssnitt. Redegjørelse i sammenstilt KU.

## 6.3 Tema som skal redegjøres for i planbeskrivelsen

### 6.3.1 Overordnede føringer

Det skal redegjøres for i hvilken grad planforslaget bygger opp under eller er i konflikt med nasjonale, regionale og kommunale overordnede planer og mål.

### 6.3.2 Stedsutvikling

Planforslagets konsekvenser for utvikling av Skedsmokorset som sted skal vurderes, med hensyn på følgende:

- Idrettsparkens rolle for organisert idrettstilbud i nærmiljøet og i kommunen, og behov for arealer til organisert aktivitet.
- Idrettsparkens og skolens rolle som lokal møteplass i nærmiljøet, og behov for arealer til egenorganisert aktivitet.
- Arealeffektivisering og sambruksmuligheter for ulike funksjoner i idrettsparken og skolen.

### 6.3.3 Sosial infrastruktur

Det skal redegjøres for planforslagets konsekvenser for sosial infrastruktur.

### 6.3.4 Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

Det skal redegjøres for arkitektonisk formgivning, material- og fargebruk på nye byggetiltak innenfor planområdet. Det vil utarbeides en estetisk redegjørelse som vedlegg til planforslaget.

### 6.3.5 Sol- og skyggeforhold

Det skal utarbeides sol-/skyggestudier som dokumenterer solforhold internt i planområdet og planforslagets påvirkning på solforhold i omkringliggende områder.

### 6.3.6 Universell utforming

Det skal redegjøres for hvordan gjeldende krav til universell utforming er ivaretatt i planforslaget.

### 6.3.7 Kulturminner og kulturmiljø

Det skal vurderes og redegjøres for hvordan tiltaket vil påvirke tilgrensende kulturminner og miljø. Det vil være særlig viktig å redegjøre for planforslagets virkning på gårdstunet Sandbakken. Planforslagets virkninger for nedbyggingen av Fribergjordet skal vurderes med hensyn på jordbruksarealets karakteriske og historiske betydning i området. Dette inkluderer vurdering av synergier mellom jordbruksarealet og bygningsmiljøet på gårdstunet Sandbakken.

### 6.3.8 Naturmangfold

Planforslagets konsekvenser for naturverdier, inkludert rødlistede arter, i området skal vurderes. Planforslaget skal vurderes iht. prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven, 2009).

### 6.3.9 Overvannshåndtering og VA

For å sikre en tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann skal det utarbeides en VAO-rammeplan. VAO-rammeplanen skal angi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem både

oppstrøms og nedstrøms, samt dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier. Rammeplanen må legges til grunn en skissert utvikling i tilstøtende områder i vest. Det jobbes parallelt med områderegulering for Skedsmokorset hvor både eksisterende kapasitet på ledningsnett og overvann til blant annet Fribergjordet er sentrale utredningstemaer. Rammeplanen skal utarbeides i tråd med krav angitt i bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel, 2.1 Vann og avløp.

### 6.3.10 Klima og energi

Det skal vurderes og redegjøres for energitekniske løsninger for planområdet i tråd med krav i kommuneplanens arealdel. Dette omfatter vurdering av energi- og effektbehov for den planlagte utbyggingen og vurdering av mulige energiforsyningsløsninger opp mot rammevilkår, teknisk egnethet, energi- og klimaplaner o.l. Det vil også bli vurdert muligheter for samspillsløsninger for de planlagte byggene og anleggene, for eksempel bruk av overskuddsvarme i forbindelse med kjøling av ishall. Energivurderingen vil utarbeides som vedlegg til planforslaget.

Det skal redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort for materialbruk med hensyn til utslipp av klimagasser fra produksjon og transport av byggematerialer. Bruk av tre/massivtre og gjenvinnings- og gjenbruksmaterialer skal vurderes.

### 6.3.11 Miljø

Det skal utarbeides miljøprogram som redegjør for prosjektets miljøprofil. Miljøprogrammet skal fastsette de miljømålene som skal ligge til grunn for valg av tiltak i et prosjekt gjennom hele prosjektets livsløp og følges opp i en miljøoppfølgingsplan. Miljøprogrammet vil baseres på Lillestrøm kommunens overordnede miljømål. Med utgangspunkt i miljøprogrammet skal det utarbeides en innledende miljøoppfølgingsplan (MOP), en enklere plan med utgangspunkt i kommunens mal, og skal følge opp kommuneplanens bestemmelser. Miljøoppfølgingsplanen skal blant annet inneholde en beskrivelse av hvilke tiltak i prosjektet som ivaretar miljømålene, samt hvilke risikoer for miljøet som må hensyntas i senere faser. Miljøoppfølgingsplanen er et levende dokument som skal videreføres i senere faser av prosjektet. Miljøprogram og miljøoppfølgingsplanen vil utarbeides iht. NS3466.

Det skal utarbeides en massehåndteringsplan som redegjør for hvordan overskuddsmasser i anleggsfasen disponeres. Dette omfatter bruk og gjenbruk av masser, eventuell mellomlagring og uttransport av masser.

Det skal redegjøres for håndtering av snø. Dette vil bli illustrert i egen plan for snøhåndtering.

### 6.3.12 Støy

Støy utredes i henhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, med tilhørende veileder. Det foretas beregninger av støy fra veitrafikk og nærmiljø- og idrettsanlegg for støynivå på fasader og uteoppholdsarealer for dagens situasjon og framtidig situasjon etter gjennomføring av planforslaget. Beregninger utføres ved hjelp av støykartleggingsprogrammet CadnaA i henhold til Nordisk beregningsmetode. Resultatene presenteres i form av støysonekart på utearealer og punktberging ved fasader i pdf-format. Resultatene vurderes opp mot grenseverdier angitt i retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021. Det vurderes tiltak i form av støyskjerm for uteoppholdsarealer om nødvendig. Det vil bli utarbeidet temarapport for støy som vedlegg til planforslaget.

### 6.3.13 Luftkvalitet

Siden det planlegges luftfølsomme bruksformål innenfor planområdet, skal luftkvaliteten vurderes og dokumenteres i tråd med gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Det innebærer innsamling av informasjon om eksisterende og planlagt bebyggelse, trafikk og bakgrunnskonsentrasjon i området. Det utføres spredningsberegninger for NO<sub>2</sub> og PM<sub>10</sub> i CFD-modellen Miskam før resultatene bearbeides, analyseres og presenteres i samsvar med T-1520. Det vil bli utarbeidet temarapport for luftkvalitet som vedlegg til planforslaget.

### 6.3.14 Forurenset grunn

Planområdet skal kartlegges for forurenset grunn iht. Miljødirektoratets veileder og NS-ISO 10381-5. Det skal gjennomføres en innledende undersøkelse (fase 1-kartlegging) som dokumenterer sannsynligheten for forurenset grunn basert på innsamling og vurdering av spesifikk og offentlig tilgjengelig informasjon vedrørende naturgrunnet, områdets historikk, med fokus på lagring, bruk og mulig deponering av helse- og/eller miljøskadelige stoffer innenfor planområdet. Dersom det er mistanke om forurenset grunn, skal det gjennomføres miljøtekniske undersøkelser. Ved funn av forurensning over normverdi skal det utarbeides en overordnet tiltaksplan.

### 6.3.15 Teknisk infrastruktur

Beliggenhet og kapasitet i eksisterende teknisk infrastruktur skal kartlegges, og behov for eventuelle ombygginger eller suppleringer beskrives.

Kapasitet, tilstand og eventuelle behov for ombygginger/suppleringer i eksisterende VA-nett vurderes i forbindelse med utarbeidelse av VAO-rammeplan for planområdet. Denne må ses i sammenheng med utredninger for tilstøtende utvikling innenfor planområdet til områderegulering for Skedsmokorset.

For Akershus' samferdselsarealer som inngår i planområdet skal det foreligge en teknisk plan. Teknisk plan skal inneholde alle relevante tegninger i henhold til tegneliste i Statens vegvesens håndbok R110 Modellgrunnlag og annen relevant dokumentasjon.

#### 6.3.16 Grunnforhold, områdestabilitet

Det er utført en geoteknisk vurdering av områdestabiliteten i området iht. NVE-veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» (Skedsmokorset – vurdering av områdestabilitet, Rambøll, 15.03.2024). Den geotekniske vurderingen er basert på offentlige tilgjengelige databaser og grunnundersøkelser dokumentert i rapport «50503-01-R Skedsmokorset Idrettspark – Geoteknisk datarapport», Romerike Grunnboring, 05.02.2024. Etter vurdering av terrengforhold og geoteknisk grunnlag fra felt- og laboratorieundersøkelser, konkluderes det med at det ikke finnes løsneområder eller utløpsområder som kan påvirke planområdet. Områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende for det aktuelle planområdet iht. NVEs veileder 1/2019.

#### 6.3.17 Anleggsperioden

Det skal redegjøres for anleggsgjennomføring, herunder anleggstrafikk og trafikk løsninger i anleggsperioden.

#### 6.3.18 Risiko og sårbarhet

Det skal gjennomføres en ROS-analyse for planområdet iht. plan- og bygningsloven § 4-3. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Analysen vil utarbeides iht. «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen» (DSB, 2017). ROS-analysen vil baseres på relevante fagrapporter, samt informasjon om planområdet som innhentes fra offentlig tilgjengelige databaser.

## Referanser

- Akershus fylkeskommune. (2016, Desember 19). Hentet fra afk.no:  
[https://afk.no/\\_f/p104/i62bed2ce-b3f2-4b53-99b1-f817930466c5/regional-plan-for-fysisk-aktivitet-idrett-og-friluftsliv-i-akershus-2016-2030.pdf](https://afk.no/_f/p104/i62bed2ce-b3f2-4b53-99b1-f817930466c5/regional-plan-for-fysisk-aktivitet-idrett-og-friluftsliv-i-akershus-2016-2030.pdf)
- Akershus fylkeskommune. (2018, juni 18). Hentet fra afk.no:  
[https://afk.no/\\_f/p104/i2a1297d4-6183-4280-952d-cc21b04b21be/regional-plan-for-klima-og-energi-i-akershus-2018-2050.pdf](https://afk.no/_f/p104/i2a1297d4-6183-4280-952d-cc21b04b21be/regional-plan-for-klima-og-energi-i-akershus-2018-2050.pdf)
- Akershus fylkeskommune og Oslo kommune. (2015, Desember). Hentet fra afk.no:  
[https://afk.no/\\_f/p104/i62ebffe3-ed1f-4ca3-a80c-3f3b2b752222/regional-plan-for-areal-og-transport-i-oslo-og-akershus.pdf](https://afk.no/_f/p104/i62ebffe3-ed1f-4ca3-a80c-3f3b2b752222/regional-plan-for-areal-og-transport-i-oslo-og-akershus.pdf)
- Klima- og miljødepartementet. (2021, juni 11). *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*. Hentet fra regjeringen.no:  
<https://www.regjeringen.no/contentassets/7d2793f6d8254e4b9cc2c4f33592657f/t-1442-2021.pdf>
- Kommunal- og distriktsdepartementet. (2024). *Statlige planretningslinjer for klima og energi*.
- Kommunal- og distriktsdepartementet. (2025). *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet*.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2014, september 26). *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*. Hentet fra regjeringen.no:  
<https://www.regjeringen.no/contentassets/689bae9d728e48e8a633b024dcd6b34c/sprbatp.pdf>
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2018, september 28). *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning*. Hentet fra regjeringen.no: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/statlige-planretningslinjer-for-klima--og-energiplanlegging-og-klimatilpasning/id2612821/>
- Landbruks- og matdepartementet . (2023, mai 6). *Ny jordvernstrategi - nytt skjerpa mål for jordvern* . Hentet fra [www.regjeringen.no](https://www.regjeringen.no):  
<https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/ny-jordvernstrategi-nytt-skjerpa-mal-for-jordvern/id2979354/>

Lillestrøm kommune . (2023). *lillestrom.sharepoint.com*. Hentet fra VA-norm for Nedre Romerike :  
<https://lillestrom.sharepoint.com/sites/Eksterndeling/Delte%20dokumenter/Forms/AllItems.aspx?id=%2Fsites%2FEksterndeling%2FDelte%20dokumenter%2FVann%20og%20avl%20C3%B8p%2FVA%2Dnorm%20vedtatt%20240228%2FNy%20gjeldene%20VA%2Dnorm%5F141123%2DRV5%20%281%29%2Epd>

Lillestrøm kommune. (2020, juni). *Barnehagebehovsplan for Lillestrøm kommune 2020-2029*. Hentet fra lillestrom.kommune.no:  
<https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/oppvekst/barnehage/Utkast-barnehagebehovsplan.pdf>

Lillestrøm kommune. (2020, juni 17). *Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2031*. Hentet fra lillestrom.kommune.no:  
[https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/kommuneplanens\\_samfunnsdel.pdf](https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/kommuneplanens_samfunnsdel.pdf)

Lillestrøm kommune. (2021, september 8). *Langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune*. Hentet fra lillestrom.kommune.no:  
<https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/langsiktig-arealstrategi-for-lillestrom-kommune-vedtatt-08.09.2021.pdf>

Lillestrøm kommune. (2022, mai). *Revidert skolebehovsplan for Lillestrøm kommune 2022-2031*. Hentet fra lillestrom.kommune.no:  
<https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/planer-og-strategier/revisjon-av-skolebehovsplan/revisjon-av-skolebehovsplan-2022-2031.pdf>

Lillestrøm kommune. (2023, desember ). *Revidert barnehagebehovsplan for Lillestrøm kommune 2023-2032*. Hentet fra lillestrom.kommune.no:  
<https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/oppvekst/barnehage/barn ehagebehovsplan-for-lillestrom-kommune.pdf>

Lillestrøm kommune. (2024). *Kommuneplanens arealdel 2023-2035*. Lillestrøm: Lillestrøm kommune.

Lillestrøm kommune. (2024). *Teamplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2025-2028*. Hentet fra lillestrom.kommune.no:  
<https://www.lillestrom.kommune.no/contentassets/9f80344859184f0ba6e87f252a9eb959/teamplan-for-idrett-friluftsliv-og-fysisk-aktivitet-2025-2028.pdf>

Lillestrøm kommune. (2024, juni 12). *Temaplan landbruk 2024-2027* . Hentet fra lillestrom.kommune.no:

<https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/planer-og-strategier/temaplan-landbruk-2024---2027.pdf>

Lillestrøm kommune. (2025). *Overvannsveileder*.

Lørenskog-, Rælingen- og Skedsmo kommune. (2017, juni 6). *Retningslinjer for overvannshåndtering*. Hentet fra lillestrom.kommune.no:

<https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/teknisk/vann-og-vannmiljo/retningslinjer-overvannshandtering.pdf>

Miljøverndepartementet. (1995, september 20). *Barn og unges interesser i planleggingen*. Hentet fra regjeringen.no:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/rikspolitiske-retningslinjer-for-a-styrk/id519347/>

Norconsult AS. (2020, mai 7). Hentet fra Områderegulering for Skedsmokorset øst: <https://opengov.360online.com/Meetings/LILLESTROMKOM/File/Details/1195942.PDF?fileName=3%20Planbeskrivelse&fileSize=33105216>

Skedsmo kommune. (2010, november 1). *Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune*. Hentet fra lillestrom.kommune.no:

<https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kulturminneplaner/kulturminnevernplan-skedsmo-kommune.pdf>

Statens landbruksforvaltning. (2012). *Temaveileder: Landbruk og planlegging etter plan- og byningsloven* . Oslo : Miljøverndepartementet .