

Innhold

1	Sammendrag og nøkkelopplysninger	3
1.1	Sammendrag.....	3
1.2	Nøkkelopplysninger for plan som foreslås opphevet	3
2	Bakgrunn	4
3	Beskrivelse av planområdet og eksisterende plan	4
4	Virkninger og konsekvenser av planforslaget	5
4.1	Konsekvensene av å oppheve denne planen og ny plansituasjon for planområdet	5
4.2	Overordnende planer	5
4.3	Konsekvenser for grunneiere og kommunen.....	6
4.4	Arealformål og byggegrenser	7
4.5	Konsekvensutredning	7
4.6	Risiko og sårbarhet	7
5	Planprosess og medvirkning.....	7
5.1	Oppstart	7
5.2	Sammendrag av mottatte innspill.....	8
5.3	Oppsummering og kommentar til innkomne merknader	8
5.4	Videre planprosess.....	9
6	Avsluttende kommentarer.....	9

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

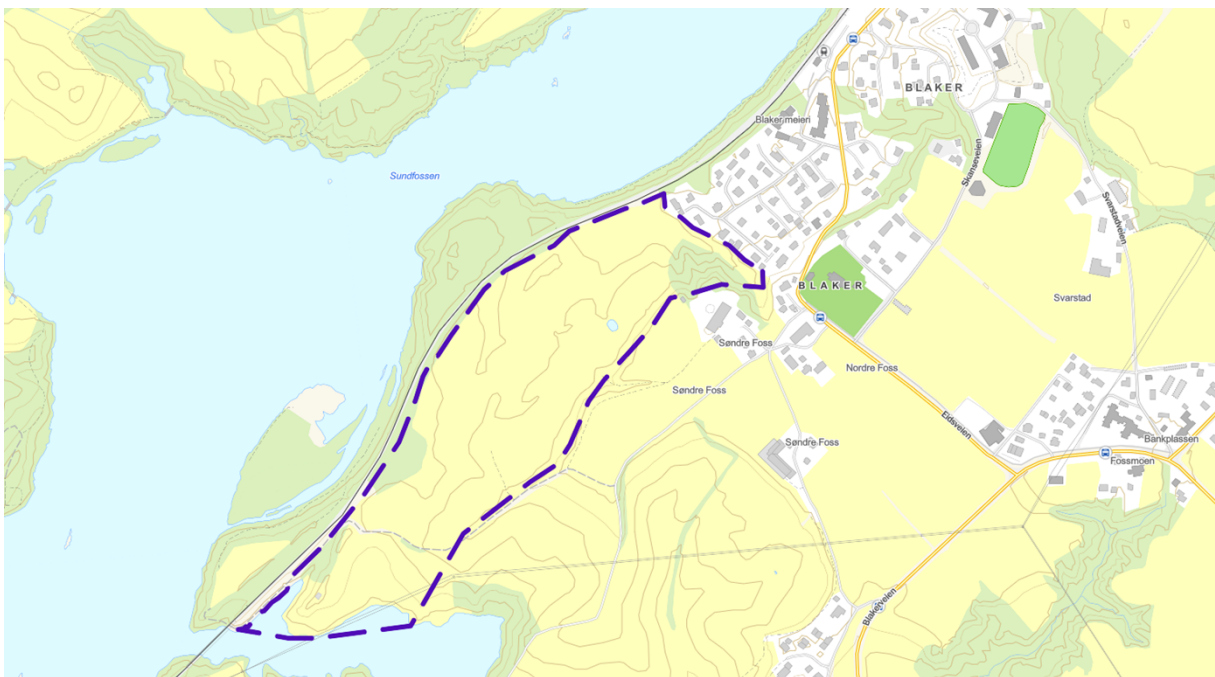
1.1 Sammendrag

Lillestrøm kommune foreslår å oppheve reguleringsplan 0226_036 – Del av eiendommen Foss Søndre, som ble vedtatt i 1972. Planen har ikke egne planbestemmelser og et plankart som ikke følger dagens tegneregler eller krav til reguleringsplaner. Opphevingen inngår i kommunens arbeid med å rydde i eldre planer for å sikre et oppdatert og tydelig plangrunnlag.

Oppheving av reguleringsplanen skjer etter ordinær prosess iht. plan og bygningsloven. Planarbeidet er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-14, og varsling av oppstart av planarbeidet er gjort iht. pbl § 12-8.

1.2 Nøkkelopplysninger for plan som foreslås opphevet

Nøkkelopplysninger	
Arealplan-ID	0226_036
Plannavn	Del av eiendommen Foss Søndre, gnr. 122 bnr. 1
Ikrafttredelse	28.02.1972
Berørte grunneiendommer Gnr./Bnr.	322/1



Figur 1. Kart over planområdet. Planområdet er markert med lilla stiptet strek. Planområdet ligger i Blaker, inntil Kongsvingerbanen mot vest.

2 Bakgrunn

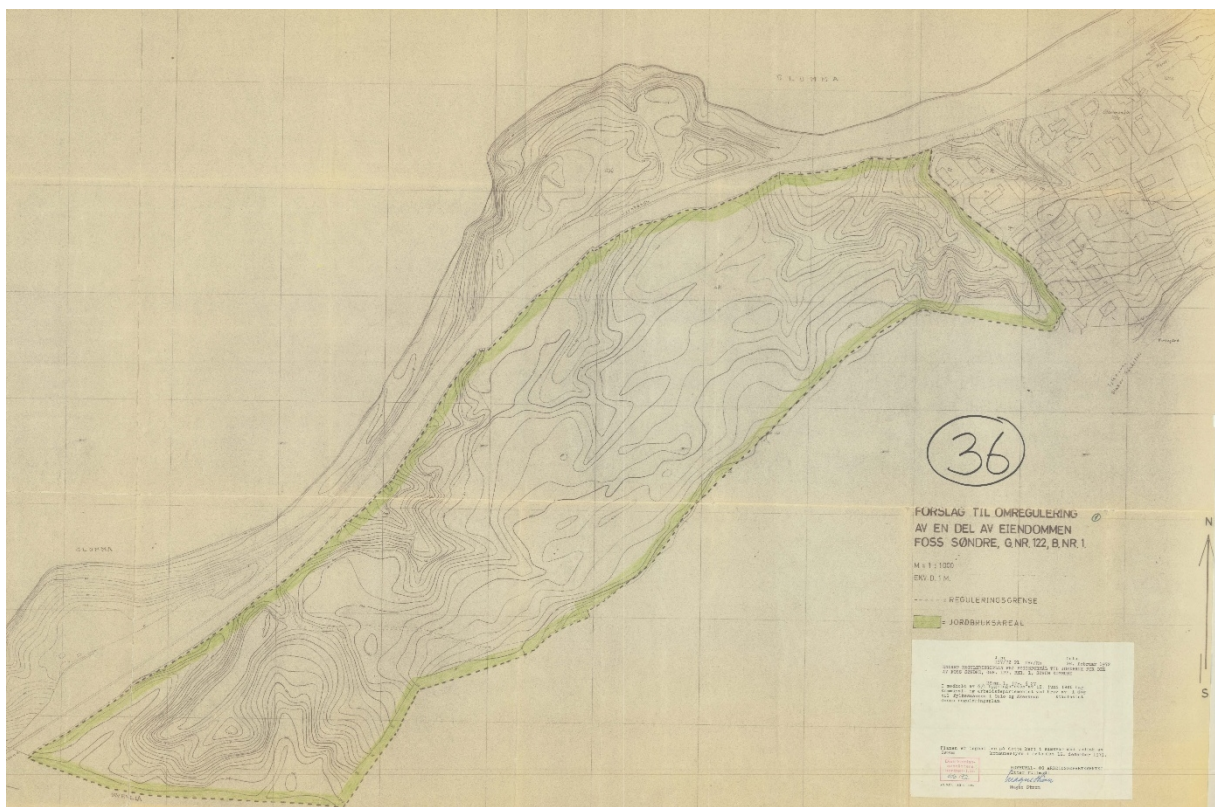
Generelt vil oppheving av eldre reguleringsplaner bidra til å forenkle plangrunnlaget i byggesaksbehandlingen og rydde i planregisteret ved å fjerne reguleringsplaner som ikke lenger er i tråd med overordnet plan. Nye tiltak i områdene vil da vurderes etter gjeldende kommuneplan eller gjennom ny reguleringsplan, i stedet for å forholde seg til utdaterte reguleringsplaner.

Oppheving av eldre reguleringsplaner vil gi en reduksjon i tolknings- og håndteringsspørsmål, samt dispensasjoner fra reguleringsplaner. Det vil bidra til en mer effektiv og forenklet byggesaksbehandling. Nye byggetiltak kan saksbehandles etter et plangrunnlag som er i tråd med dagens ønskede samfunnsutvikling og arealbruk. I tillegg er evaluering og oppheving av gamle reguleringsplaner et nødvendig arbeid for å legge til rette for digitalisering og forenkling av plan- og byggesaksprosessen.

3 Beskrivelse av planområdet og eksisterende plan

Del av eiendommen Foss Søndre, gnr. 122 bnr. 1 ligger rett syd for Blaker stasjon i tidligere Sørums kommuner. Etter kommunesammenslåingen i 2020 har eiendommen endret matrikelnr. til gnr. 322 bnr. 1.

Dette er en eldre reguleringsplan vedtatt i 1972, som er vedtatt i medhold av bygningsloven fra 1965. Planen følger ikke dagens tegneregler eller krav til reguleringsplaner. Se plankart under:



Figur 2. Eldre reguleringsplan for del av Eiendommen Foss Søndre

[Direkte lenke til planen i kommunens planregister](#)

Utover påskrift på plankartet med angivelse av planformål, er det ikke knyttet egne bestemmelser til planen. Området er regulert til jordbruksareal i gjeldende plan fra 1972.

Med unntak av en smal stripe mot vest, benyttes hele planområdet til dyrket mark og er i aktiv drift, jfr. flyfoto på neste side.



Figur 3. Flyfoto over planområdet. Planomrisset er markert med lilla strek

4 Virkninger og konsekvenser av planforslaget

4.1 Konsekvensene av å oppheve denne planen og ny plansituasjon for planområdet

Oppheving av eldre reguleringsplaner innebærer at planen fjernes som plangrunnlag på eiendommene den berører. Etter oppheving vil nye byggetiltak behandles etter overordnede planer, samt annet lovverk og forskrifter, inntil eventuell ny reguleringsplan er vedtatt.

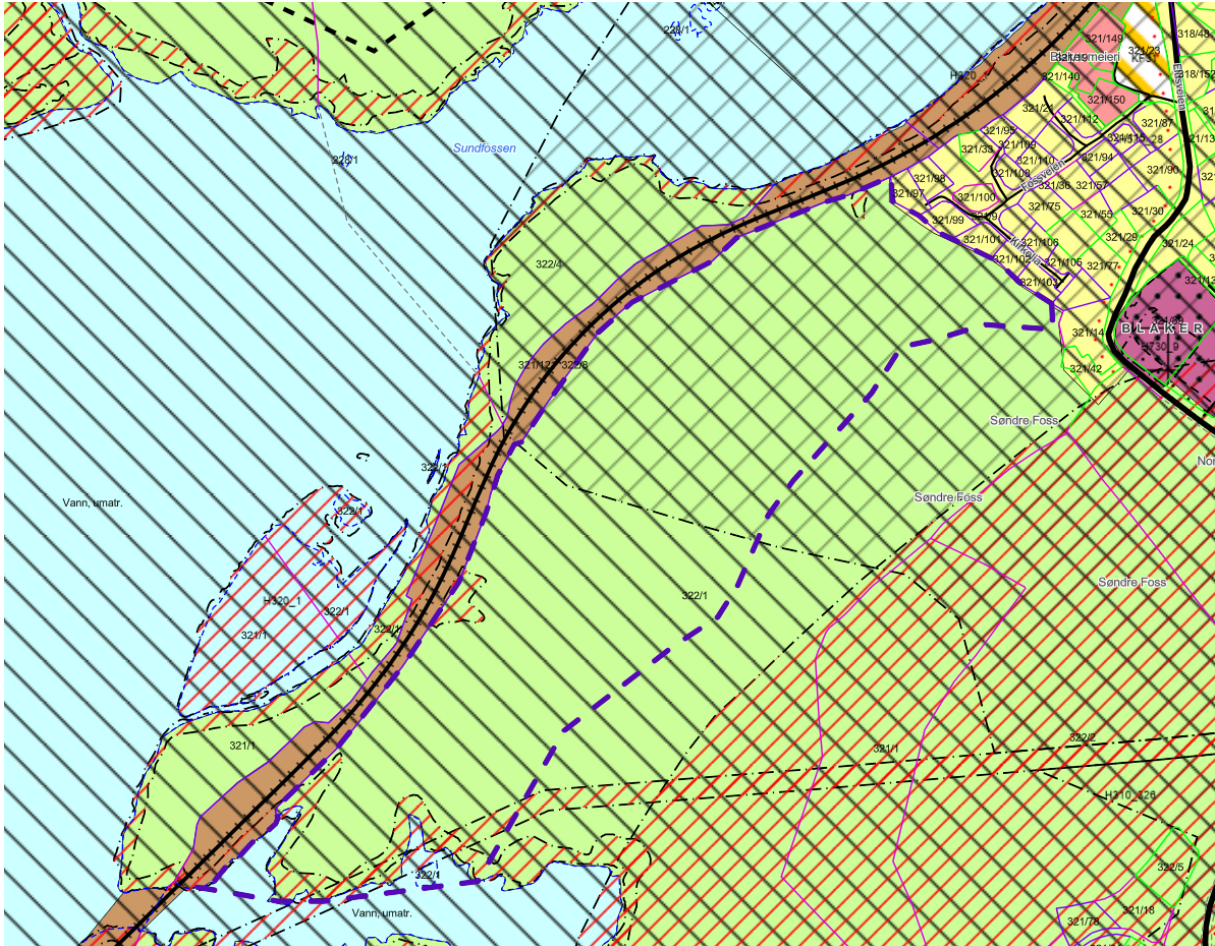
I dette tilfellet vil det være kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser som vil være styrende både for arealbruk og utnyttelse etter at reguleringsplanen er opphevet.

4.2 Overordnende planer

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til LNF-formål (landbruk, natur og friluftsområde).

Hele planområdet er markert som sikringssone for nedslagsfelt drikkevann, hensynssone H110_3 i kommuneplanen. Deler av planområdet i nord faller inn under hensynssone for bevaring av kulturmiljø, H570_28 i kommuneplanen.

En oppheving av den eldre reguleringsplanen medfører dermed ingen endring av arealformål, og hensynsonene i kommuneplanen gjelder uforandret.



Figur 4. Utsnitt av kommuneplanen. Grønn farge illustrerer LNF-formål. Planomrisset er vist med lilla stiplede strek. Diverse skravur refererer til ulike hensynssoner.

4.3 Konsekvenser for grunneiere og kommunen

Opphevingen av reguleringsplanene vil ikke ha konsekvenser for eksisterende tiltak som allerede er godkjent eller gjennomført i henhold til gjeldende reguleringsplaner. Disse tiltakene beholder sin rettsvirkning og kan videreføres som før.

For nye tiltak innenfor de områdene som omfattes av opphevingen, vil det ikke lenger være mulig å benytte de gamle reguleringsplanene som grunnlag for søknader om tiltak. I stedet må tiltakene vurderes etter kommuneplanens arealdel (KPA), eller utarbeide ny reguleringsplan dersom tiltaket utløser plankrav.

Dette kan medføre:

- Økt forutsigbarhet for grunneiere og utbyggere, ved at det kun er gjeldende overordnet plan som gjelder.

- Behov for ny regulering i tilfeller der KPA ikke gir tilstrekkelig detaljering for ønsket tiltak.
- Redusert risiko for motstrid mellom eldre reguleringsplaner og dagens kommuneplan.

Administrativt vil oppheving av eldre og utdaterte planer bidra til:

- Forenkling av planregisteret, ved at utdaterte og motstridende planer fjernes.
- Mer effektiv byggesaksbehandling, da det blir tydeligere hvilke planer som gjelder.
- Bedre samsvar mellom planverk og kommunens strategiske mål, som uttrykt i KPA.

4.4 Arealformål og byggegrenser

Oppheving av reguleringsplanen innebærer at regulert arealformål bortfaller. I dette tilfellet er reguleringsformålet i samsvar med kommuneplanens arealformål, og den faktiske bruken av området til landbruksformål.

Det er ikke angitt byggegrenser i reguleringsplankartet. Byggegrenser fastsatt i kommuneplanens arealdel vil være gjeldende. Dette gjelder blant annet byggegrenser mot veg, jernbane og vassdrag.

4.5 Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven § 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger. Opphevingen av reguleringsplanen medfører ikke nye utbyggingsformål, men innebærer at eldre reguleringsformål bortfaller og erstattes med arealformål fastsatt i kommuneplanens arealdel. Det er vurdert at planarbeidet ikke utløser krav til konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning § 6 eller 8, vurdert etter forskriftens kriterier.

4.6 Risiko og sårbarhet

Dagens arealbruk opprettholdes og det åpnes ikke for nye utbyggingsformål. Opphevingen medfører heller ikke bortfall av bestemmelser som har betydning for risiko og samfunnssikkerhet. Området forvaltes etter kommuneplanens arealdel og de bestemmelser og oppfølgingspunkter som er satt til risiko og sårbarhet der. Opphevingen medfører dermed ingen endring i risiko eller sårbarhet. Det vurderes derfor at det ikke er behov for en egen ROS-analyse etter pbl. § 4-3.

5 Planprosess og medvirkning

5.1 Oppstart

Oppheving av denne reguleringsplanen skjer etter ordinær planprosess iht. plan og bygningsloven. Planarbeidet er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-14, og varsling av oppstart av planarbeidet er gjort iht. pbl § 12-8.

Alle grunneiere og naboer til planområdet, samt offentlige myndigheter er blitt varslet direkte med brev. Det ble gitt en frist på 4 uker til å uttale seg til oppstartsvareslet. Det kom inn totalt

fem innspill til oppstartsvarselet. Fristen for å gi innspill gikk ut 10.04.2026. Fire av uttalelsene var fra offentlige instanser og ett fra grunneier. Offentlige myndigheter kom hovedsakelig med generelle merknader. Nedenfor følger et sammendrag fra hvert av innspillene.

5.2 Sammendrag av mottatte innspill

1. Grunneier – Gunnar Peder Magnus Foss, 9. april 2026

Innspillet beskriver gårdsdriften på Foss søndre og redegjør for hvorfor det aktuelle arealet er svært viktig for videre landbruksdrift. Eiendommen Foss Søndre har hatt kontinuerlig drift siden 1300-tallet. Planområdet er godkjent som økologisk areal og er gårdens mest produktive, brukt hovedsakelig til grovfôrproduksjon for storfe. Grunneier har ingen merknader til oppheving av planen.

2. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 23. mars 2026

Statsforvalteren er positiv til at Lillestrøm kommune gjennomgår og opphever eldre reguleringsplaner for å sikre et oppdatert plangrunnlag. Det vises til at området i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-formål, samt at deler av området ligger innenfor sikringssone for drikkevann og hensynssone for kulturmiljø. Statsforvalteren understreker kommunens ansvar for å ivareta nasjonale og regionale interesser, særlig innen landbruk, klima, miljø og kulturminner, og varsler at de vil vurdere saken nærmere ved offentlig ettersyn.

3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 10. mars 2026

NVE opplyser at de ikke har vesentlige merknader til oppheving av reguleringsplan for del av eiendommen Foss Søndre. Opphevingen vurderes ikke å berøre NVEs ansvarsområder i vesentlig grad.

4. Akershus fylkeskommune, 10. april 2026

Akershus fylkeskommune er positiv til kommunens arbeid med planvedlikehold og oppheving av eldre reguleringsplaner. De viser til at området er regulert til jordbruksareal i gjeldende plan, og avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel, med hovedsakelig dyrka mark i aktiv drift. Fylkeskommunen har ingen merknader til varselet om oppstart av planarbeidet med å oppheve planen.

5. Bane NOR SF, 18. mars 2026

Bane NOR vurderer at opphevingen av reguleringsplanen ikke medfører endringer i dagens situasjon, siden kommuneplanens arealdel uansett vil være styrende for arealbruken. De har ingen merknader til opphevingen.

5.3 Oppsummering og kommentar til innkomne merknader

Høringspartene er positive til oppheving av reguleringsplanen og har ingen merknader eller innsigelser til varsel om oppstart. Planarbeidet anses å være i tråd med både kommunale, regionale og nasjonale mål og føringer, og opphevingen legger til rette for et mer oppdatert og hensiktsmessig plangrunnlag. Kommunedirektøren anser at de innkomne merknadene er ivaretatt ved oppheving og ikke behov for justeringer.

5.4 Videre planprosess

Etter at innkomne innspill er mottatt og vurdert, forberedes saken for politisk førstegangs behandling. Det vil her bli avgjort om forslaget om å oppheve planen skal sendes på høring og legges ut på offentlig ettersyn, eller stanses. Positive tilbakemeldinger i forbindelse med oppstartsvarselet, taler for at prosessen med å oppheve planen går videre. Dersom det blir vedtatt å sende forslaget om å oppheve planen på høring, vil grunneiere og andre berørte bli varslet på nytt i brev. Det gis da en frist på minimum 6 uker til å uttale seg. Etter høringsperioden vil alle innspill bli gjennomgått og svart ut, og saken forberedt for politisk sluttbehandling. Etter politisk vedtak om oppheving, vil grunneiere, naboer og offentlige myndigheter bli varslet i brev om vedtaket.

Det vil være mulig å klage på et vedtak om oppheving, og saken vil da følge en fastlagt prosess for klagebehandling av reguleringsvedtak. Etter at eventuelle klager er avklart vil planen være opphevet, med mindre det blir bestemt at planen skal fortsette å gjelde.

6 Avsluttende kommentarer

Oppheving av eldre reguleringsplaner er et ledd i å sikre at kommunens plangrunnlag er oppdatert, oversiktlig og i samsvar med gjeldende kommuneplan. Ved å fjerne utdaterte planer, legges det til rette for en mer effektiv og forutsigbar byggesaksbehandling.

Denne reguleringsplanen fra 1972 regulerer området til jordbruksareal, men mangler planbestemmelser og følger ikke dagens tegneregler. Planen har dermed begrenset juridisk verdi, og allerede i dag erstattes den i praksis av kommuneplanens arealdel.

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til LNF-formål (landbruk, natur og friluftsliv). Hele planområdet ligger i hensynssone H110_3 (sikringssone drikkevann), og nordlige deler er omfattet av hensynssone H570_28 (kulturmiljø). Opphevingen medfører ingen endringer i disse føringene.