

## Saksfremlegg

Arkivsak-dok. PLAN-26/00411-7  
Saksbehandler Arne Sverre Aukland

Saksgang	Møtedato
<i>Hovedutvalg for miljø og samfunn</i>	27.05.2026

### **Førstegangs behandling - Oppheving av reguleringsplan for Del av eiendommen Foss Søndre, gnr 122 bnr 1 - plan ID 0226\_036**

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

1. Forslag om oppheving av reguleringsplan 0226\_036 for Del av eiendommen Foss Søndre, gnr 122 bnr 1, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10.

#### Vedlegg:

1. Plankart for Del av eiendommen Foss Søndre - Plan ID 0226\_036
2. Planbeskrivelse for oppheving av planen Del av eiendommen Foss Søndre
3. Innspill og merknader ifbm varsel om oppstart for oppheving av plan ID 0226\_036

## 1 Oppsummering

Lillestrøm kommune foreslår å oppheve gjeldende reguleringsplan 0226\_036. Planen er fra 1972, uten planbestemmelser og med utdatert plankart. Gnr. og bnr. 122/1, som omfattes av reguleringsplanen, ligger rett syd for Blaker stasjon. Etter kommunesammenslåingen i 2020 har eiendommen endret matrikkel nr. til gnr. og bnr. 322/1. Reguleringsplanen er i dag utdatert.

Opphevingen er en del av kommunens arbeid med å rydde i eldre reguleringsplaner for å sikre et mer oversiktlig og oppdatert plangrunnlag. Når planen oppheves, vil arealene styres av kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser og hensynssoner.

Planområdet består av dyrket mark og er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-formål. Området omfattes også av sikringssone for drikkevann (H110\_3) og hensynssone for kulturmiljø (H570\_28). Opphevingen innebærer ingen endring av arealbruk.

Opphevingen innebærer ingen nye utbyggingsmuligheter og vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

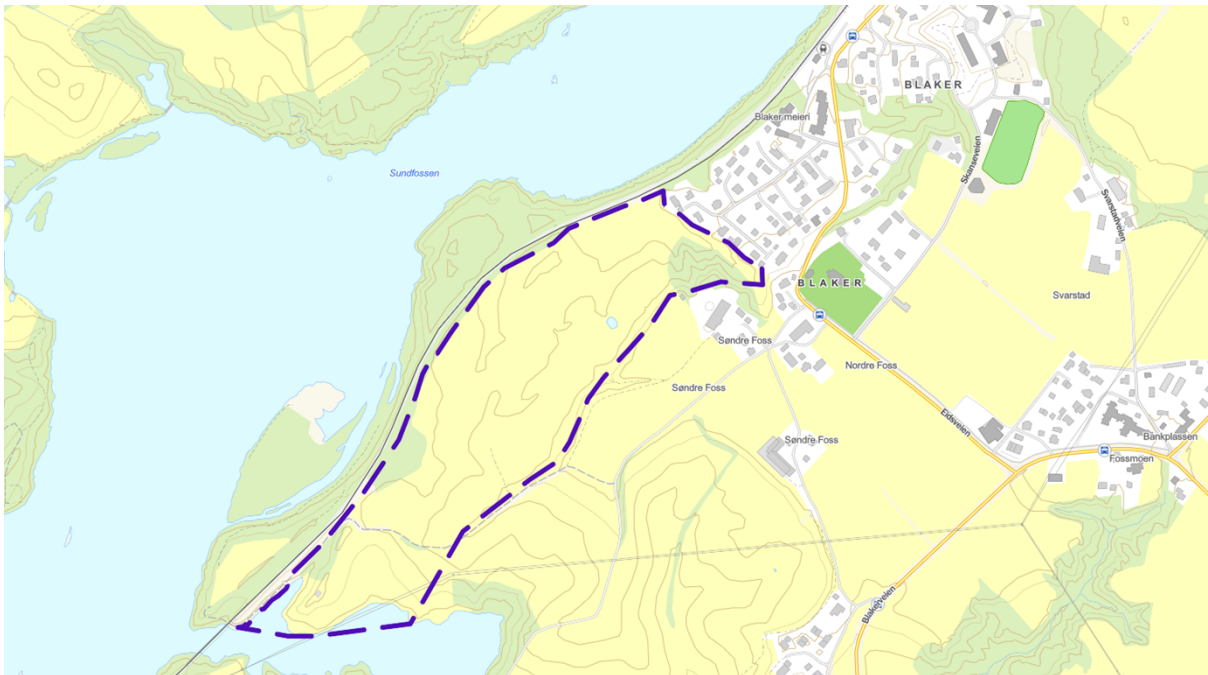
Kommunedirektøren anbefaler at hovedutvalget treffer vedtak om å legge forslag om oppheving ut på høring og offentlig ettersyn.

Faktaopplysninger	
Arealplan-ID	0226_036
Plannavn	Del av eiendommen Foss Søndre, gnr. 122 bnr. 1
Ikrafttredelse	28.02.1972
Berørte grunneiendommer Gnr./Bnr.	322/1
Planområdets areal	197 daa

Tabell 1. Faktaopplysninger.

## 2 Bakgrunn

Lillestrøm kommune har startet en prosess med å oppheve eldre reguleringsplaner for å sikre et mer oppdatert og riktig plangrunnlag for eiendommene i kommunen. Reguleringsplan 0226\_036 for Del av eiendommen Foss Søndre, gnr. 122 bnr. 1, som ble vedtatt i 1972, er en av planene som kommunedirektøren foreslår å oppheve.



Figur 2.1. Kart over planområdet. Planomrisset er markert med rilla stiplede strek. Planområdet ligger i Blaker, inntil Kongsvingerbanen mot vest.

Reguleringsplanen anses ikke lenger som hensiktsmessige styringsverktøy. Den ble vedtatt i 1972, etter tidligere plan- bygningslov fra 1965. Den mangler planbestemmelser og følger ikke dagens tegneregler eller krav til reguleringsplaner. Opphevingen vil bidra til en mer oppdatert og ryddig planportefølje.

## 2.1 Tidligere vedtak

### 2.1.1 Kommuneplan

I forslag til rullering av kommuneplanens arealdel, som ble vedtatt av kommunestyret den 14.06.2023 under sak 76/23, med endelige vedtaket den 11.06.2025, sak 72/75, er området avsatt reguleringsformål LNF. Det var en videreføring av LNF formålet fra tidligere rulleringer.

## 2.2 Dagens situasjon

Planområdet ligger sør for Blaker stasjon på eiendommen gnr. og bnr. 322/1. Området består av dyrket mark og er i aktiv jordbruksdrift. Eksisterende bebyggelse består kun av en eldre husmannsplass med en hytte og et tilhørende uthus.

Planområdet tilhører gården Foss Søndre. Iht. kilder fra Sørums bygdebok, bind 7, side 292, så har det vært drift på gården helt siden 1300-tallet. Dagens drift på gården består hovedsakelig av grovforproduksjon rettet mot storfe. Noe av arealet blir brukt til grønnsaksdyrking.



Figur 2.2. Flyfoto over planområdet. Planomriset er markert med lilla strek.

## 2.3 Gjeldende planstatus

### 2.3.1 Kommuneplan

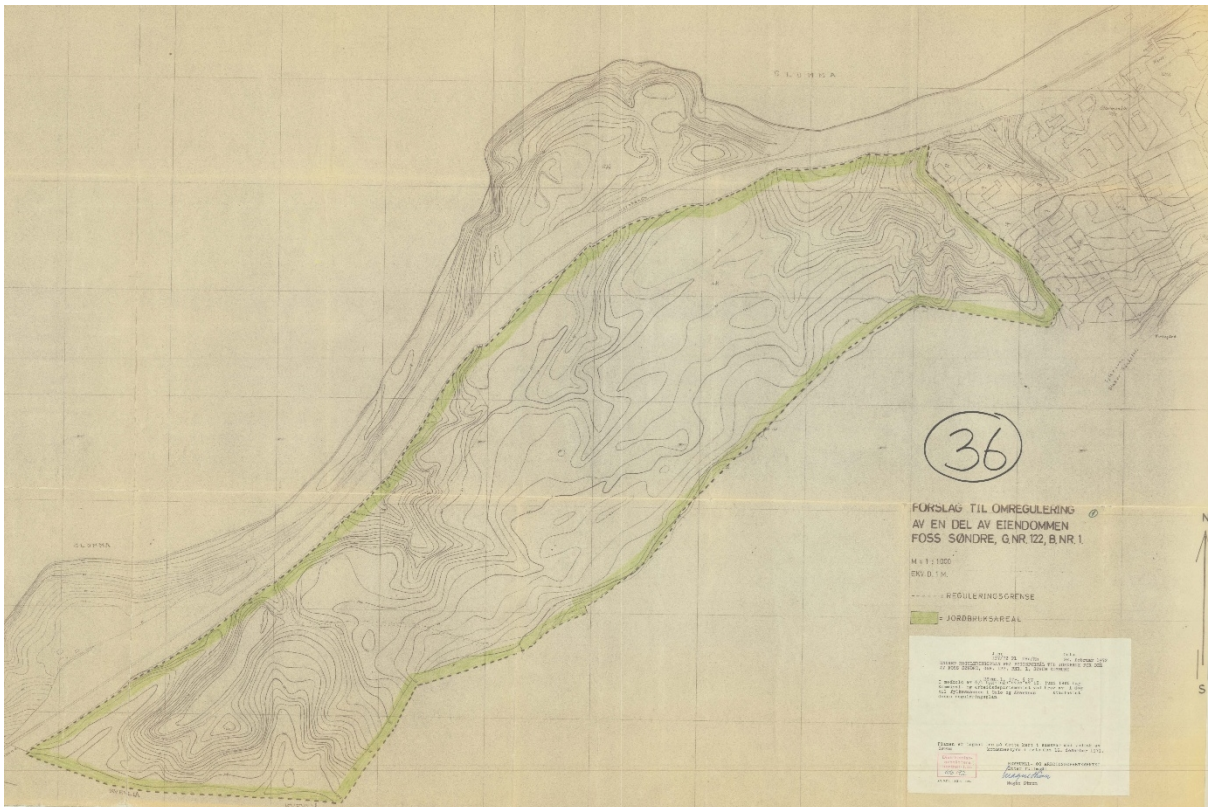
I Kommuneplanens arealdel er området avsatt til LNF-formål med hensynssonene H110\_3, som er sikringssone for drikkevann, og H570\_28 som er hensynssone for kulturmiljø. Opphevingen medfører ingen endringer av disse juridiske rammene.



Figur 2.3. Utsnitt av kommuneplanen. Grønn farge illustrerer LNF-formål. Planomriset er vist med lilla stiptet strek. Merk at hensynssoner i kommuneplanen ikke er vist i dette kartutsnittet.

### 2.3.2 Reguleringsplan

Reguleringsplanen fra 1972 regulerer området til jordbruksareal, men mangler bestemmelser og er ikke i tråd med oppdaterte tegneregler for reguleringsplaner. Reguleringsformålet er i tråd med arealformålet i kommuneplanens areadel. Reguleringsplanen omfatter gnr. og bnr. 322/1. Se plankart under.



Figur 2.4. Eldre reguleringsplan for del av Eiendommen Foss Søndre. Plan ID 0226-036.

### 3 Faktaopplysninger

#### 3.1 Planprosess og medvirkning

##### 3.1.1 Varsel om oppstart

Oppstart av reguleringsplanarbeidet ble kunngjort i Romerikes Blad 07.03.2026 og i Indre Akershus Blad den 10.03.2026. Oppstartsvarselet ble samme dag publisert på kommunens hjemmeside under kunngjøringer. Grunneiere, naboer og offentlige myndigheter ble varslet direkte i eget brev. Frist for å komme med merknader til planarbeidet var 10.04.2026.

##### 3.1.2 Krav om konsekvensutredning

Oppheving av denne eldre reguleringsplanen 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. Det er ikke krav til planprogram for denne plansaken, jfr. pbl. § 4-1 og forskriftens § 8.

##### 3.1.3 Merknader til varsel om oppstart

Det kom inn totalt fem innspill til oppstartsvarselet. Fire av uttalelsene var fra offentlige instanser og ett fra grunneier. Offentlige myndigheter kom hovedsakelig med generelle merknader.

Høringspartene er positive til oppheving av reguleringsplanen og har ingen merknader til varsel om oppstart.

Alle innspillene er samlet i sin helhet i vedlegg 3, og er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen, vedlegg 2.

### **3.1.4 Medvirkning**

I forbindelse med førstegangsbehandling vil det bli avgjort om forslaget om å oppheve planen skal sendes på høring og legges ut på offentlig ettersyn, eller stanses. 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.

For parter med klageinteresse i saken, vil det være mulig å klage på et vedtak om oppheving. 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.

## **3.2 Utredninger**

### **3.2.1 Utredningsbehov i plansaken**

Oppheving av plansaken medfører ingen endring i bruk eller fysisk utforming av planområdet, og påvirker dermed heller ikke klima eller naturmiljø. Det er derfor ikke behov for ulike detaljutredninger i denne planprosessen.

### **3.2.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)**

Dagens arealbruk opprettholdes og det åpnes ikke for nye utbyggingsformål. Opphevingen medfører heller ikke bortfall av bestemmelser som har betydning for risiko og samfunnssikkerhet.

Etter en eventuell oppheving, vil området forvaltes etter kommuneplanens arealdel og de bestemmelser og oppfølgingspunkter som er satt til risiko og sårbarhet der. Opphevingen medfører ingen ny utbygging, og dermed ingen endring i risiko eller sårbarhet. Det vurderes derfor at det ikke er behov for egen ROS-analyse etter pbl. § 4-3.

## **4 Vurdering**

Opphevingen er en del av kommunens arbeid med å rydde i eldre reguleringsplaner for å sikre et mer oversiktlig og oppdatert plangrunnlag. Når planen oppheves, vil arealene styres av kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser og hensynssoner.

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.

Reguleringsplanen er vedtatt etter tidligere plan- bygningslov, og er i dag utdatert. Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNF formål. Reguleringsplanen er dermed ikke i motstrid med kommuneplanen. Oppheving av planen vil ikke ha noen praktisk betydning, ettersom reguleringsformålet i detaljplanen og reguleringsformålet i kommuneplanen er det samme. Det foreligger heller ikke andre tilhørende reguleringsbestemmelser, som kunne vært av betydning.

Kommunedirektøren vurderer at en oppheving av reguleringsplanen dermed ikke vil ha konsekvenser utover å bidra til å forenkle plangrunnlaget og rydde i planregisteret.

#### **4.1 Konsekvenser for klima og miljø**

Opphevingen får ingen konsekvenser for klima eller miljø. Arealformålet forblir uendret, hensynssonene videreføres gjennom kommuneplanen, og det åpnes ikke for nye tiltak.

#### **4.2 Økonomiske konsekvenser**

Opphevingen vil styrke oversiktighet og effektiv saksbehandling. Opphevingen vil ikke få økonomiske konsekvenser for kommunen.

### **5 Alternative innstillinger**

Dersom Hovedutvalg for miljø og samfunn ønsker endringer/justeringer i planforslaget til offentlig ettersyn, kan det utformes som tilleggspunkter til vedtaket.

Dersom hovedutvalget er uenig med kommunedirektøren i at planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn, kan utvalget vedta å sende planforslaget tilbake til administrasjonen med presisering av hva som eventuelt må endres for at saken kan tas opp til ny behandling.

### **6 Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler Hovedutvalg for miljø og samfunn at forslaget om oppheving av reguleringsplan 0226\_036 for Del av eiendommen Foss Søndre, legges ut på høring- og offentlig ettersyn.

Dato: 05.05.2026

Bjørn Gudbjørgsrud

Kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent