

Informasjonsmøte: Områderegulering for Sørumsand sentrum

Misjonshuset, 03.09.2026

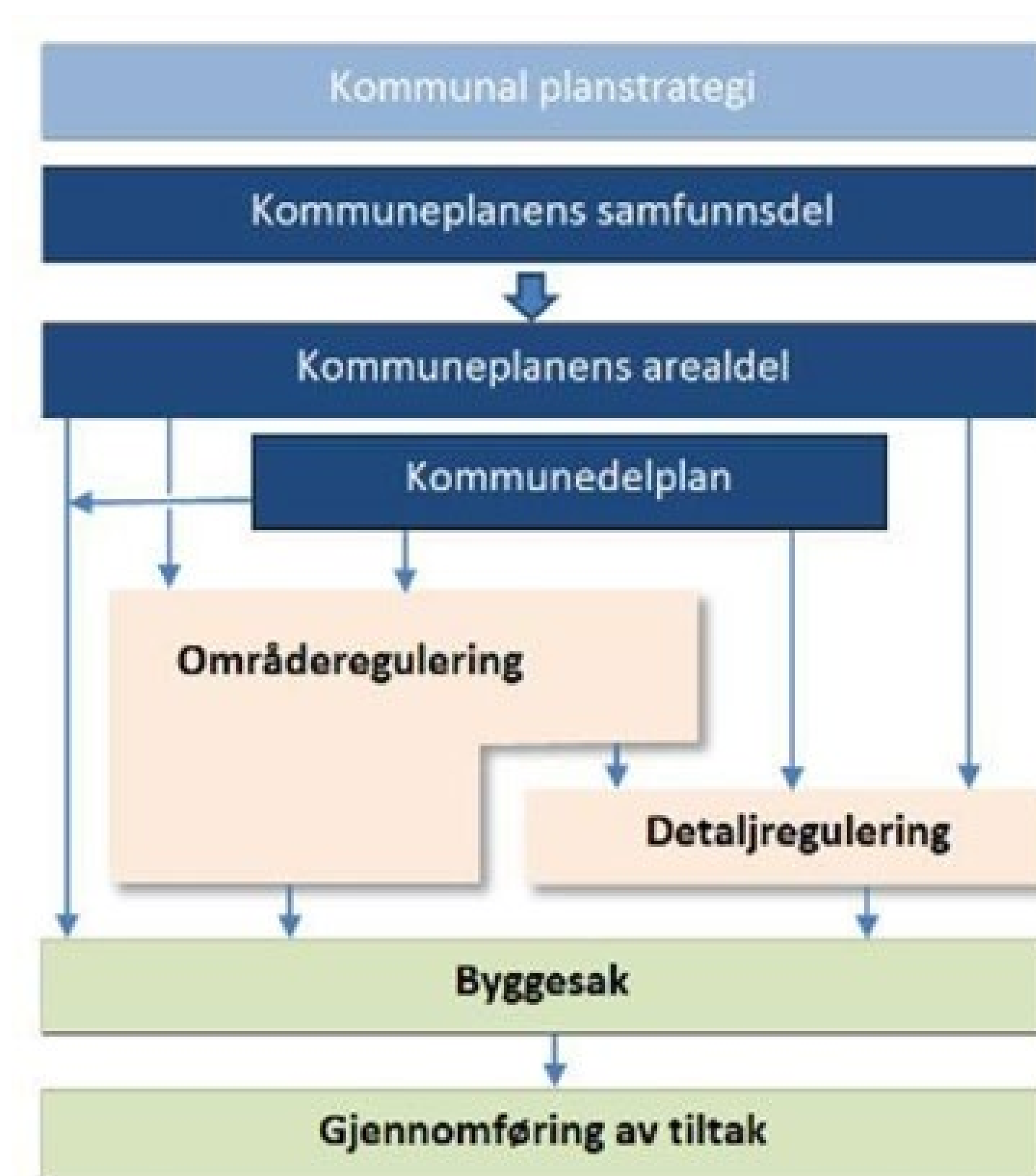


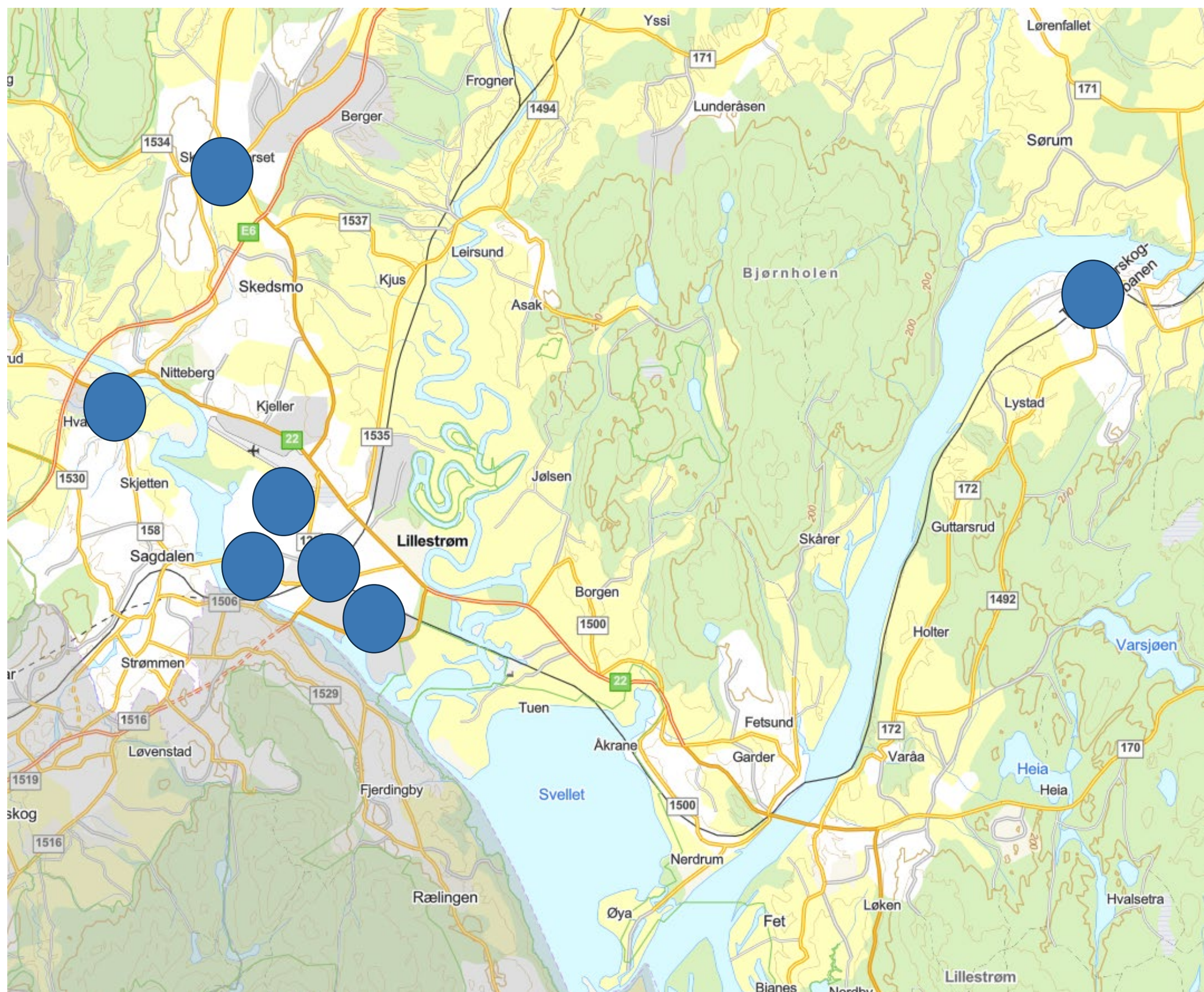
Hvem er vi?

- Kristin Dale Selvig – Kommunalsjef By- og stedsplanlegging
- Vetle Hommersand – Avdelingsleder Plan Øst
- Synne Wallin Aagesen – Plan Øst
- Subankhi Sivarasa – Plan Øst

Hva er en områderegulering?

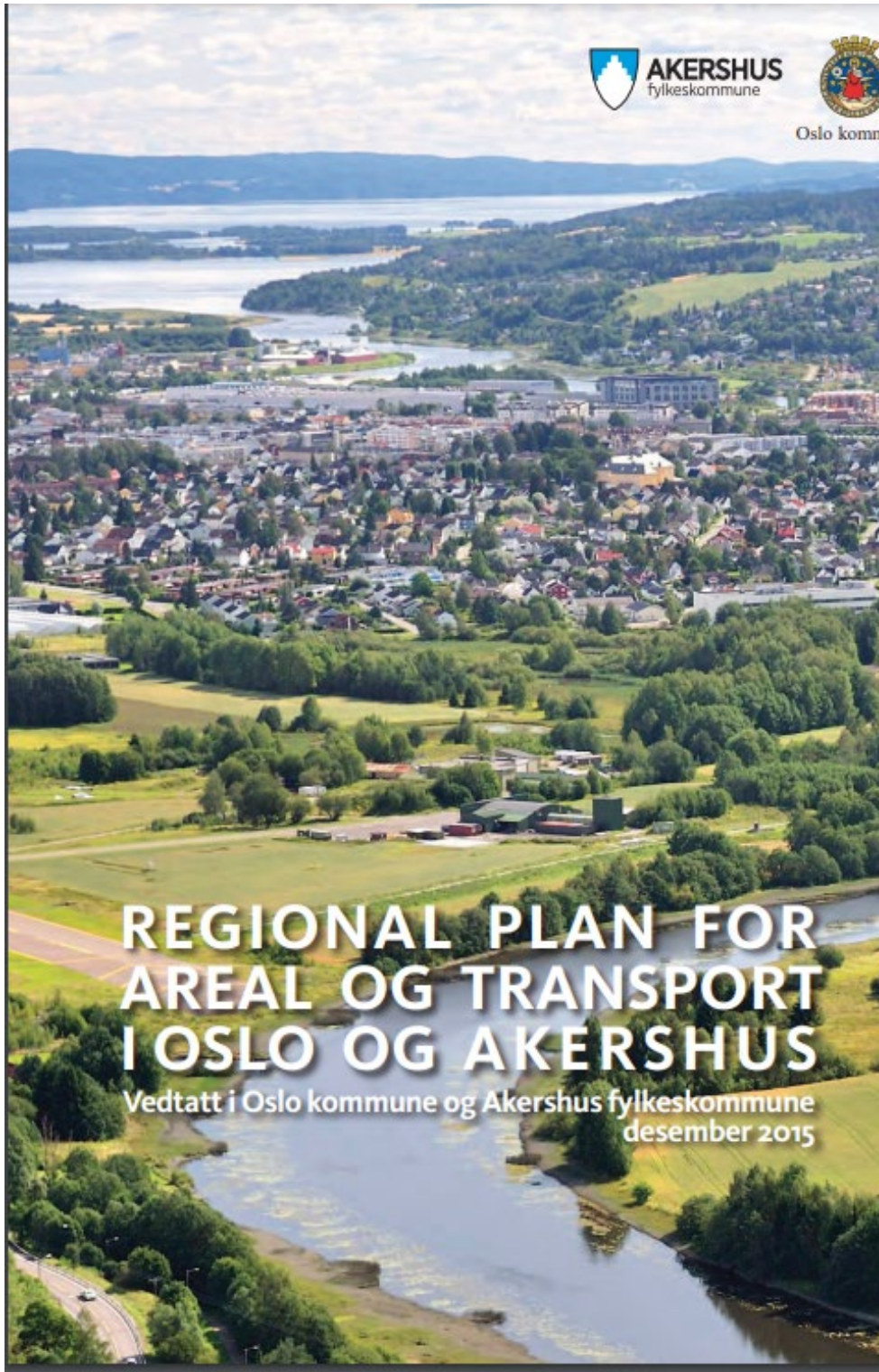
- Reguleringsplan som styrer arealutviklingen i et større område
- Utarbeides av kommunen
- Avklarer hva et område kan brukes til og bestemmer forholdet mellom bruk og vern, utforming av arealer og fysiske omgivelser
- Legger føringer for videre planlegging, utvikling og bygging
- Følges oftest opp med detaljreguleringer





Det pågår flere
områdeutviklingsprosjekter
i Lillestrøm kommune!

Overordnede føringer





REGIONAL PLAN FOR
AREAL OG TRANSPORT
I OSLO OG AKERSHUS
Vedtatt i Oslo kommune og Akershus fylkeskommune
desember 2015

Lillestrøm
kommune

Langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune,
vedtatt av kommunestyret 08. 09.2021 i sak 130/21

Lillestrøm kommunes arealstrategi bygger på FNs bærekraftsmål samt satsningsområder og mål i kommuneplanens samfunnsdel. Arealstrategien binder kommuneplanens samfunnsdel og arealdel sammen, og gir hovedprinsipper for kommunens langsiktige arealbruk. Arealstrategien gir føringer for kommuneplanens arealdel, og innebærer verdivalg og avveining av motstridende hensyn. Arealstrategiens hovedprinsipper og prioriterte vekstområder er vist i vedlagte arealstrategiske kart.

Det er arealdelens plankart og bestemmelser som fastsetter arealbruken med juridisk bindende virkning.

For å nå målene i samfunnsdelen, vil Lillestrøm kommune legge følgende prioriteringer til grunn for arealdelen:

1

Satsingsområdet klima og miljø:

Hovedmål: Lillestrøm kommune skal redusere klimagassutslippene og ha en god ressursforvaltning, samtidig som kommunen skal håndtere forventet befolkningsvekst

1.1

Kunnskapsbasert og varsom arealforvaltning

a)

Vi skal basere avgjørelser om arealforvaltning på kunnskap om områdene. Vi skal være føre-var og varsomme. Varsom arealforvaltning innebærer at det er gjort kritiske vurderinger av andre muligheter før omdisponering av areal utenfor byggesonen er aktuelt. Der utbygging på slike områder allikevel planlegges skal det settes høye krav om effektiv arealutnyttelse.

b)

Arealbruk skal ta hensyn til sikkerhet og konsekvensene av klimaendringene med hyppigere ekstremvær, og mer nedbør og andre konsekvenser.

c)

Naturverdier, dyrka mark og dyrkbar mark skal vernes mot nedbygging. Arealets evne til karbonbinding skal inngå i vurdering av om et område kan bebygges.

d)

Vassdrag og vassdragsbelter skal bevares eller videreutvikles for natur-, landbruks- eller rekreasjonsformål.

e)

Skogområder, marka og kulturlandskapet skal opprettholdes gjennom riktig drift og utnyttning av ressurser, og være grunnlag for friluftsliv og rekreasjon. Viktige nærfriluftslivsområder skal ikke bygges ned.

f)

Kulturmiljøer med kulturminner skal ivaretas slik at de fortsatt kan gi grunnlag for opplevelser, identitet og et styrket næringsliv.

1.2

Redusert transportbehov og grønn mobilitet

g)

Gjennom effektiv arealbruk og tilrettelegging for grønn mobilitet skal veksten i persontransport tas med kollektivtransport, sykling og gange.

h)

Det skal være størst vekst der innbyggerne kan ha et hverdagsliv med lite transportbehov.

i)

Arbeidsplassintensiv næring og offentlig virksomhet som betjener større områder skal lokaliseres innenfor en avstand på 600 meter fra høyfrekvent kollektivknutepunkt.

j)

Vi skal bidra til å styrke og utvikle et høyfrekvent, lett tilgjengelig og tidsbesparende kollektivtilbud.

k)

Anlegg for gående og syklende utformes som trygge og attraktive oppholdsrom og effektive forbindelser. I tettstedssentrum og nær stasjoner og bussterminaler skal sikkerhet og fremkommelighet for gående og syklende ha særlig høy prioritet.

l)

Det opprettes flere innfartsparkeringer og flere parkeringsplasser, bl.a. ved Svingen og Leirsund stasjon, slik at det blir enklere for innbyggerne å reise kollektivt

1.3

Reduserte utslipp i egen virksomhet og i samfunnet

m)

Vi skal minimere miljøbelastningen og fremme klimavennlige og sirkulære løsninger innenfor bygg og anlegg, transport, landbruk og avfallshåndtering.

LOVDATA

Søk med opp til fem søkeord eller skriv lengre for å gjøre et frискøk

Søk

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

OPPRINNELIG KUNNGJORT VERSJON

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Dato	FOR-2025-01-24-69	
Departement	Kommunal- og distriktsdepartementet	
Ikrafttredelse	24.01.2025	
Endrer	FOR-2024-12-20-3512	
Hjemmel	LOV-2008-06-27-71-§6-2	
Kunngjort	24.01.2025	kl. 14.50
Journalnr	2025-0077	

ved hjemmel i lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 6-2 første mentet.

sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer mmunal planlegging er viktige virkemidler for å følge opp bærekraftsmålene og Norges r på natur-, klima- og miljøområdet. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og aping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planleggingen skal samtidig ilmatilpasset samfunn og ivareta ivaretagelse av kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av nråder og karbonrike arealer. Planleggingen skal også sikre at det innenfor det samiske ens bruk av arealene.

Lillestrøm
kommune

Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

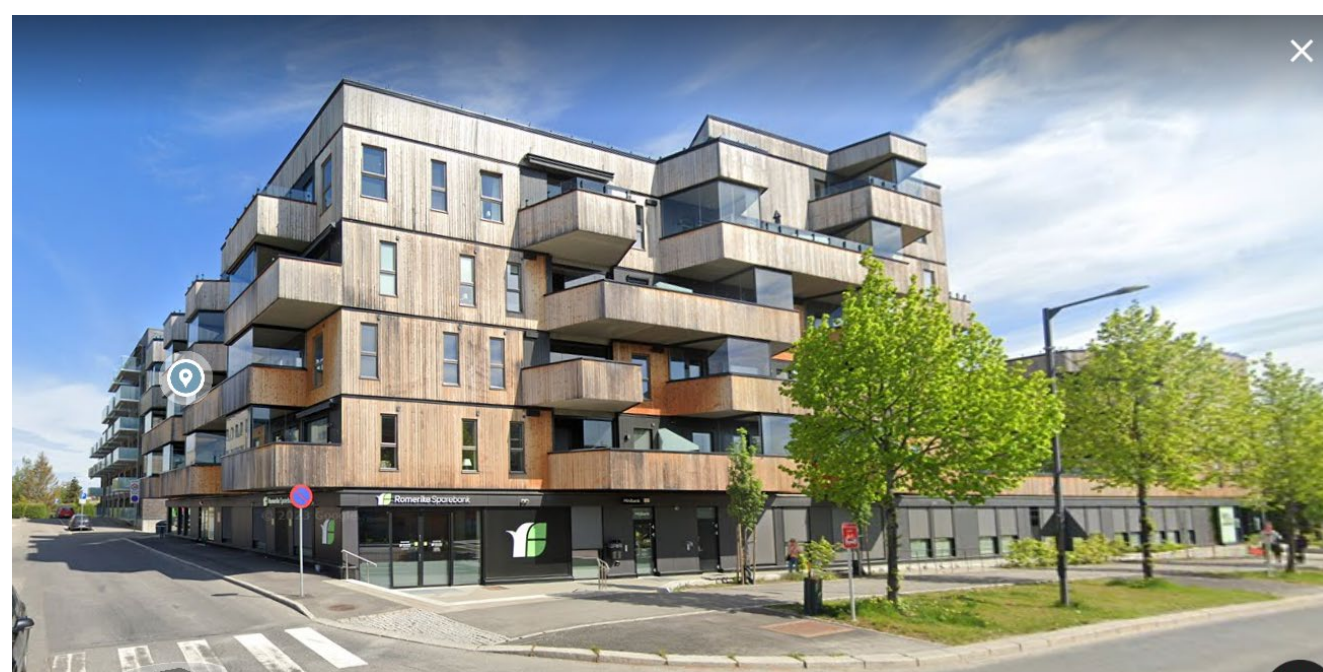
Dokument 3.1 Bestemmelser med retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret
14.06.2023 sak 76/23

5

Kommuneplanen for Lillestrøm 2023 - 2035

- Vedtatt juni 2023
- Viderefører kravet om områderegulering
- Legger til rette for vekst og utvikling i de prioriterte tettstedene Sørumsand, Fetsund, Frogner og Skedsmokorset.
- Krav til uteoppholdsareal, høyder, parkering mm.
- For sentrumsformål: Byggehøyder: 3 - 4 etasjer eventuelt supplert med tilbaketrukket toppetasje er normen i Sørumsand, Frogner og Fetsund.



Linjekvartalet, Sørumsand



Gamle Fetvei, Fetsund



Skedsmogata 1, Lillestrøm



Bilder fra: <https://www.google.com/maps>

Nytt forslag til kommuneplanens arealdel 2026–2038

- Behandlet i formannskapet 18. mars
- Behandlet i kommunestyret 8. april
- Høring og offentlig ettersyn:

Høringsfristen var 17. juni

Høydeforslag for Sørumsand:

33.1.2 Formgivning og volumer

a) Byggehøyder

Innenfor felt til sentrumsformål skal det være varierende byggehøyde inntil 6 etasjer, eventuelt med inntrukket 7. etasje. I ytterkanten av sentrumsformål, på grenser til områder som er vist som frittliggende småhusbebyggelse, skal byggehøyden variere mellom 3 og 4 etasjer. For sentrumsformål i Sørumsand kan det tillates byggehøyder inntil 8 etasjer.

For sentrumsformål i Lillestrøm by og Strømmen kan det tillates byggehøyder over 6 etasjer. Forutsetningene for økte høyder er at det tilføres grønnstruktur ut over normen i pkt. 30.3.2. Økte byggehøyder kan tillates innenfor en del av feltet. Bygningene skal ikke oppleves som dominerende mot tiliggende områder.

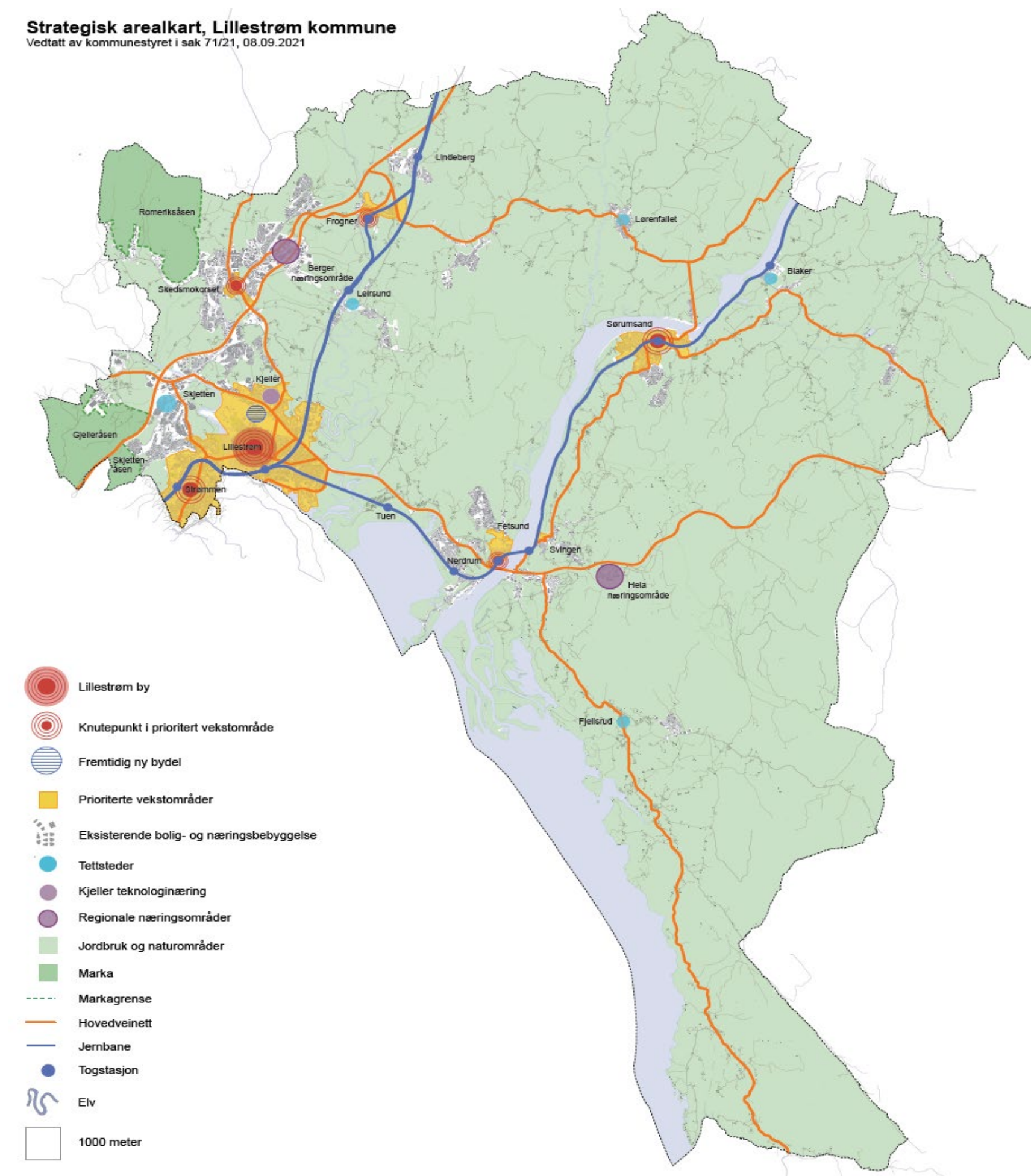
- Varierende byggehøyder: 3- 4 etasjer, men mulighet for 8 etasjer

Langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune

Hovedmål: Lillestrøm kommune skal ha en attraktiv regionby og livskraftige lokalsamfunn.

- 70 % av bolig- og arbeidsplassveksten til Strømmen, Lillestrøm by og Kjeller.
- **20 % av veksten i tettstedene Sørumsand, Fetsund, Frogner og Skedsmokorset. Sørumsand skal ha høyest prosentvis vekst.**
- 10 % av veksten utenfor disse områdene (Skjetten, Lørenfallet, Leirsund, Fjellsrud, og områdene ved Blaker stasjon).

Strategisk arealkart, Lillestrøm kommune
Vedtatt av kommunestyret i sak 71/21, 08.09.2021



Eksempler på mål i langsiktig arealstrategi

Hovedmål: Lillestrøm kommune skal legge til rette for utvikling av en attraktiv regionby og livskraftige lokalsamfunn

- a) Det skal være en tilgjengelig, variert og sammenhengende grønnstruktur i hele kommunen og høy kvalitet i lett tilgjengelige, trygge og tilpassede parker, torg, og lekeplasser som innbyr til aktivitet for alle.
 - b) Fortetting skal ikke skje på bekostning av kvalitet, men tilføre området en merverdi.
 - d) Det skal settes av arealer til tilgjengelige, inkluderende og varierte møteplasser, både inne og ute, i alle større utbygginger.
 - e) Verneverdig bebyggelse og andre kulturmiljøverdier skal vurderes som en ressurs som gjennom bevaring og aktivisering gir identitet, bærekraft og verdiskaping i stedsutvikling.
 - f) Boligområder skal tilpasses barn og eldre, ha ren luft, gode solforhold og uteområder med lavt støynivå. Boligområder skal være trafikksikre og ha kriminalitetsforebyggende løsninger.
 - h) Parkering for privatbil skal ikke dominere i tettsteder og bysentrum. Parkering skal plasseres strategisk i tilknytning til hovedveinettet og under eller i bakkant av bygg.
- Tettsteder i prioritert vekstområde*
- n) Tettsteder innenfor de prioriterte vekstområdene skal være flerfunksjonelle og ha variert arbeidsmarked, handel-, tjeneste- og aktivitetstilbud, tilpasset stedets størrelse og funksjon.

Planprosess

Visjon, vedtatt av kommunestyret 7.9.2022

Å skape et godt tettsted med klar stedsidentitet der det bygges for mennesker, hvor innbyggerne trives godt, hvor det er godt bomiljø, bærekraftige løsninger, et levende næringsliv, og der vi ivaretar og forsterker kvalitetene som Sørumsand har.

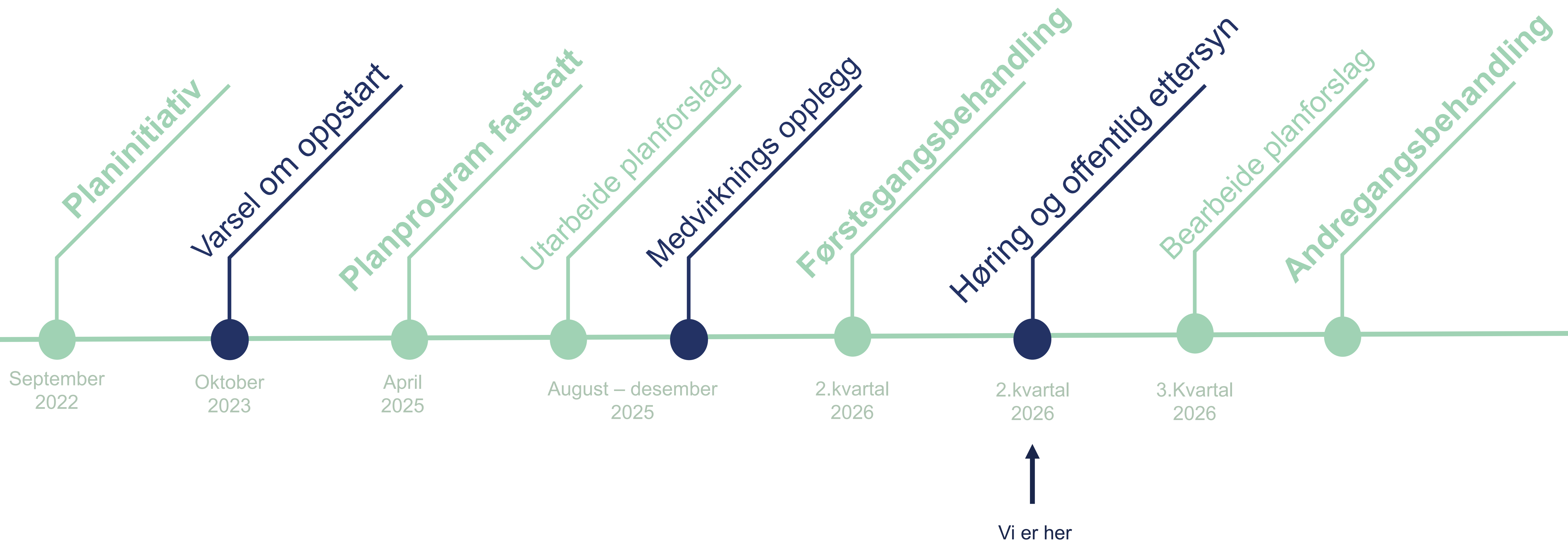
Kvalitetene er bl.a. et konsentrert sentrum, nærheten til Glomma, historiske bygg og en solrik og fri beliggenhet, Tertitten, grøntarealer og et levende næringsliv



Kommunestyrets vedtak

1. Områderegulering for Sørumsand sentrum igangsettes, og arbeidet utføres i henhold til det fremlagte planinitiativet.
2. Sørumsand næringsområde «Bekkedroga» inkluderes i planområdet.
3. Det utredes om det er tilstrekkelig med 1 p plass per boenhet i Sørumsand sentrum. Det må i tillegg utredes hva som vil være tilstrekkelig antall gjesteparkeringsplasser per boenhet.
4. Forslag til endring av kommuneplanens arealdel 2022 – 2034 legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 11-14. Endringen gjelder som foreslått for område 69 og 70 i kommunestyrets sak 94/22.

Planprosessen



Gjennomført medvirkning – kort oversikt 2025/2026

- Møter med:
 - *Grunneiere og eiendomsutviklere* – enkeltmøter og fellesmøter
 - *Seminar/verksted* for næringsaktører i forbindelse med handels- og næringsanalyse
 - *Lag/foreninger* – informasjon om planarbeidet mv
- Workshop elever Bingsfoss ungdomsskole med hensikt å involvere ungdom i planarbeidet og få innspill til hvordan det kan tilrettelegges for at Sørumsand blir et bedre sted for barn og unge.
- Åpent informasjonsmøte/Folkemøte – informasjon om planforslaget

Førstegangsbehandling i Hovedutvalg for miljø og samfunn

Hovedutvalg for miljø og samfunn vedtok i møte 16.06.2026 (sak 94/26):

- 1.** Forslag til Områderegulering for Sørumsand sentrum, med plankart for vertikalnivå 2 og 3, datert 12.05.2026, og bestemmelser datert 22.05.2026, legges ut til offentlig ettersyn. Dette skjer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, 1. ledd.
- 2.** Med henvisning til kommunestyrets forslag til kommuneplanbestemmelser pkt 33.1.2 a) som omhandler byggehøyder, og som nå er ute på offentlig høring, vil det for 2.gangsbehandling av områdereguleringsplanen for Sørumsand, kunne åpnes opp for byggehøyder inntil 8 etasjer for enkelte felt.

Hvordan følger vi opp vedtaket?

- Vedtaket åpner for at det i enkelte felt kan tillates byggehøyder inntil 8 etasjer
- Høringsforslaget (reguleringsbestemmelsene) er justert slik at det åpner for inntil 8 etasjer i alle utbyggingsområder.
- Planen sendes ut på høring før det tas endelig stilling til byggehøyder
- Alle innspill blir gjennomgått før planen legges fram til sluttbehandling
- Endelige byggehøyder fastsettes først når planen vedtas politisk

4.8 Høyder og funksjon

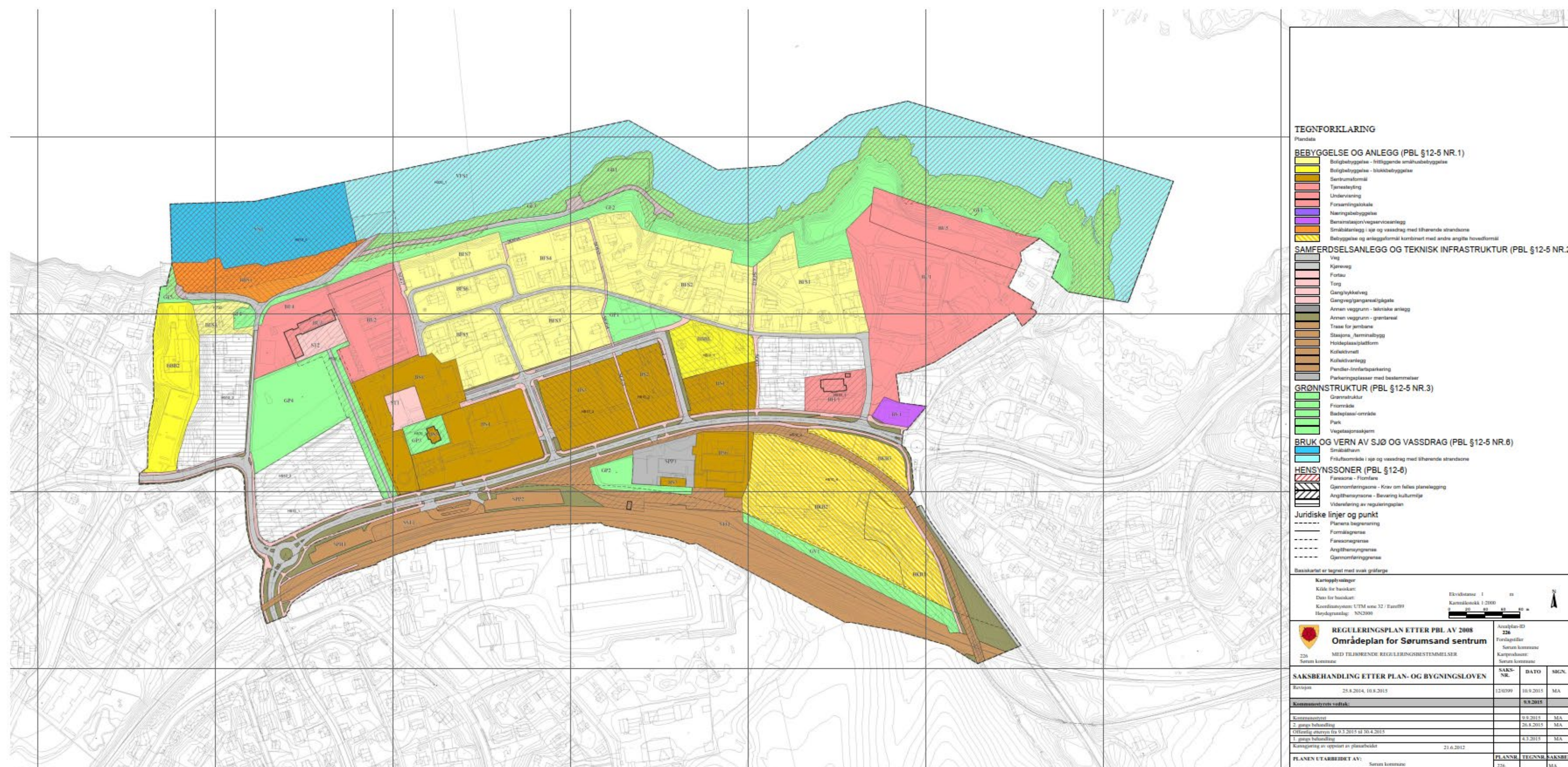
Tabellen under setter maksimale høyder* innenfor angitte felter. Kvalitetskrav og krav til uteoppholdsareal går foran tillatte etasjehøyder ved vurdering av utnyttelse i feltet. Takform vurderes i detaljregulering.

Felt	Høyder
SF2*	4 etasjer med saltak/inntrukken femte mot gågate (f_GG8) 3 etasjer med saltak/inntrukken fjerde etasje mot Kuskerudvillaen (SF1)
SF3*	4 etasjer med saltak/inntrukken femte
SF4*	3 etasjer med saltak/inntrukken fjerde etasje mot Kuskerudveien (o_KV1) 4 etasjer med saltak/inntrukken femte etasje mot gågate (f_GG8) 5 etasjer mot Fru Natvigs vei (o_KV26)
SF5 *	4 etasjer med saltak/inntrukken femte
SF6*	3 etasjer med saltak/inntrukken fjerde etasje mot Kuskerudveien (o_KV1) 4 etasjer med saltak/inntrukken femte etasje mot gågate (f_GG9) 5 etasjer mot fru Natvigs vei (o_KV26) med flatt tak eller saltak 6 etasjer i indre del
SF7*	4 etasjer med saltak/inntrukken femte
SF8*	3 etasjer med saltak/inntrukken fjerde etasje mot Kuskerudveien (o_KV1) 4 etasjer med saltak/inntrukken femte etasje mot gågate (f_GG9)

**Det vises til vedtak i hovedutvalg for miljø og samfunn 16.06.26 (sak 94/26) om at det vil vurderes byggehøyder inntil 8 etasjer for enkelte felt til andregangsbehandling. For mer informasjon se planbeskrivelsen s.2*

Gjeldende områderegulering for Sørumsand sentrum

Gjeldende områderegulering vedtatt i 2015



Utvidelse av opprinnelig planområde



Planforslaget

Slik skal Sørumsand utvikles

For hele Sørumsand sentrum

- Mer liv og aktivitet i sentrum
- Nye boliger og møteplasser
- Bevaring av historie og identitet
- Grønnere og tryggere omgivelser
- Bedre forbindelser for gående og syklende

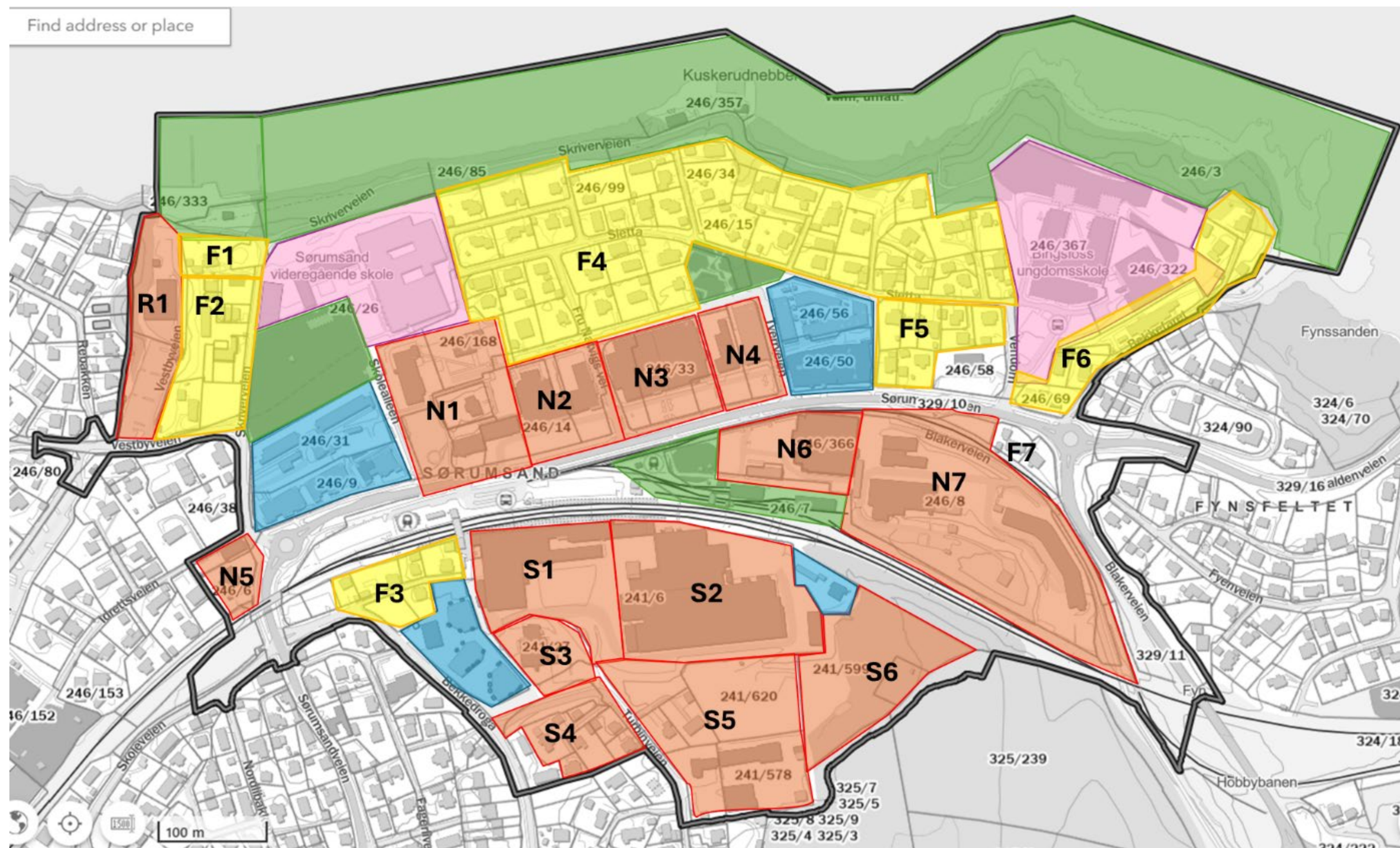
Nord for Sørumsandveien

- Styrke dagens sentrum
- Handel, arbeidsplasser, og nye boliger
- Nye møteplasser og mer byliv

Sør for Kongsvingerbanen

- Transformasjon av det gamle verkstedområdet – næring til nabolag
- Kaféer, tjenester og kulturtilbud
- Ny park og grønne møteplasser

Tidlig skisse til utvikling av planområdet



Grønn = Grønt- /Friområder

Gul = Eksisterende boligområder

Rosa = Sosial infrastruktur

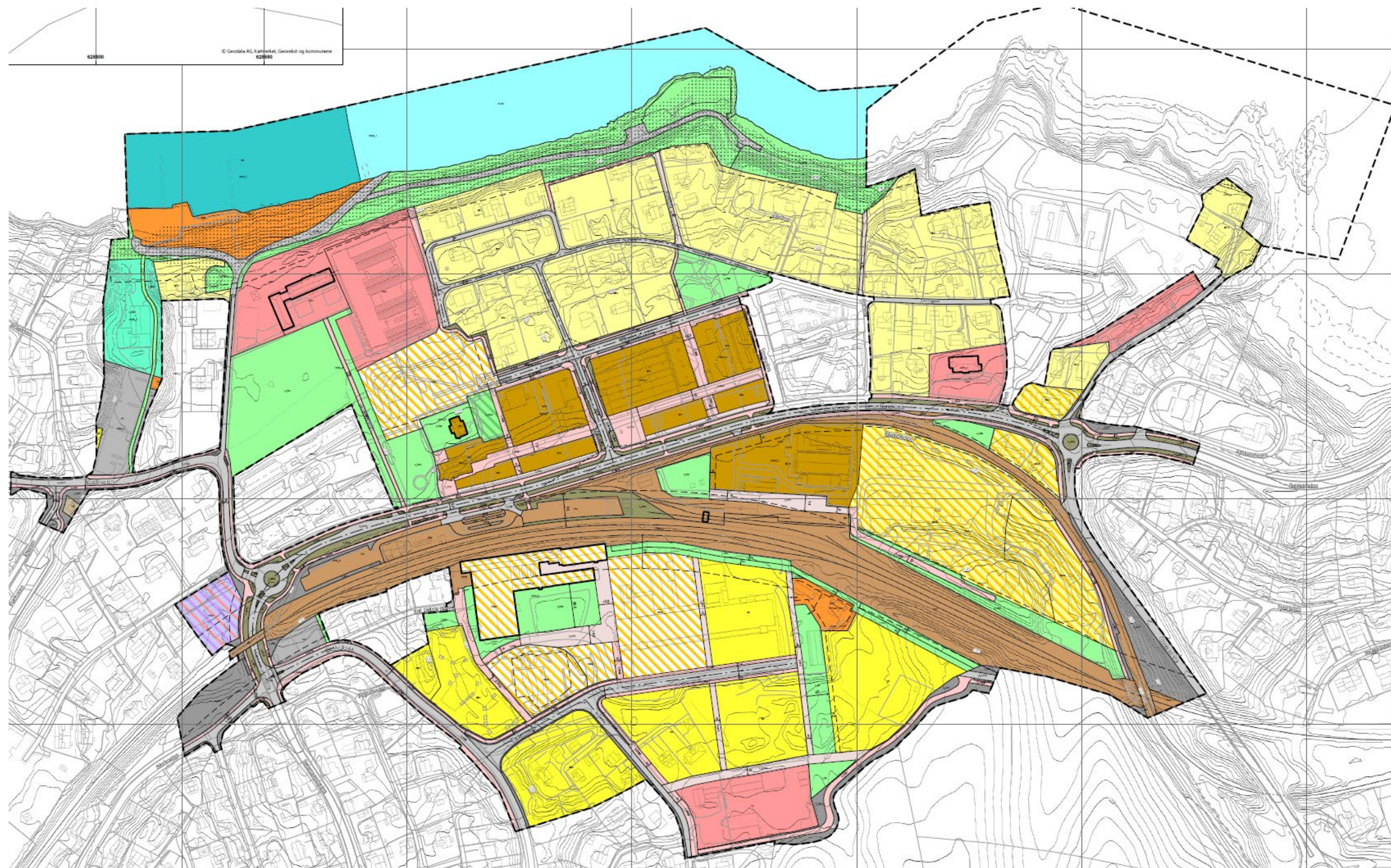
Blå = «Nye» detaljreguleringsplaner

Rød = Utbygging/ Transformasjon

Pågående/nylig vedtatte detaljreguleringer

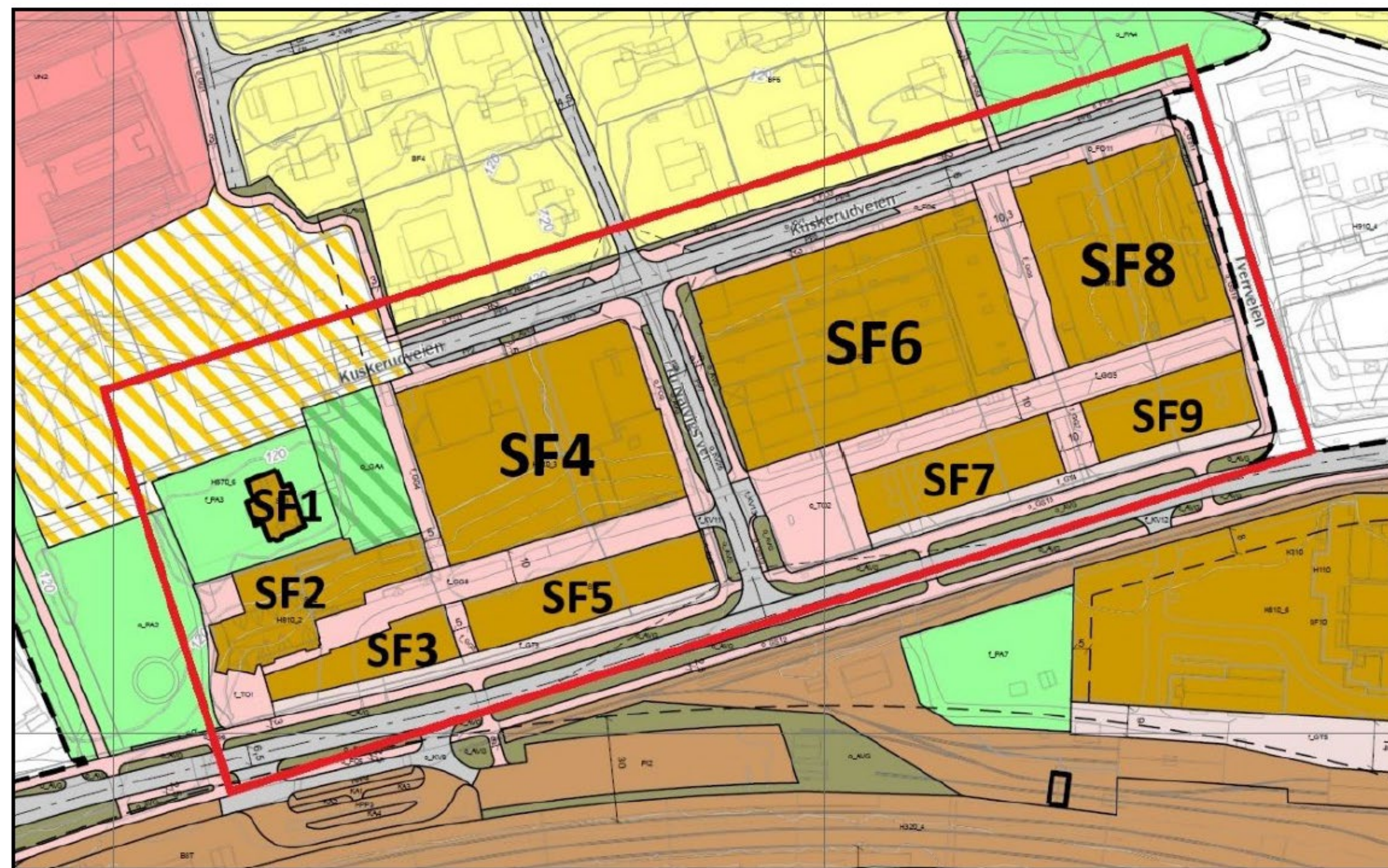


Plankart (høringsforslag)



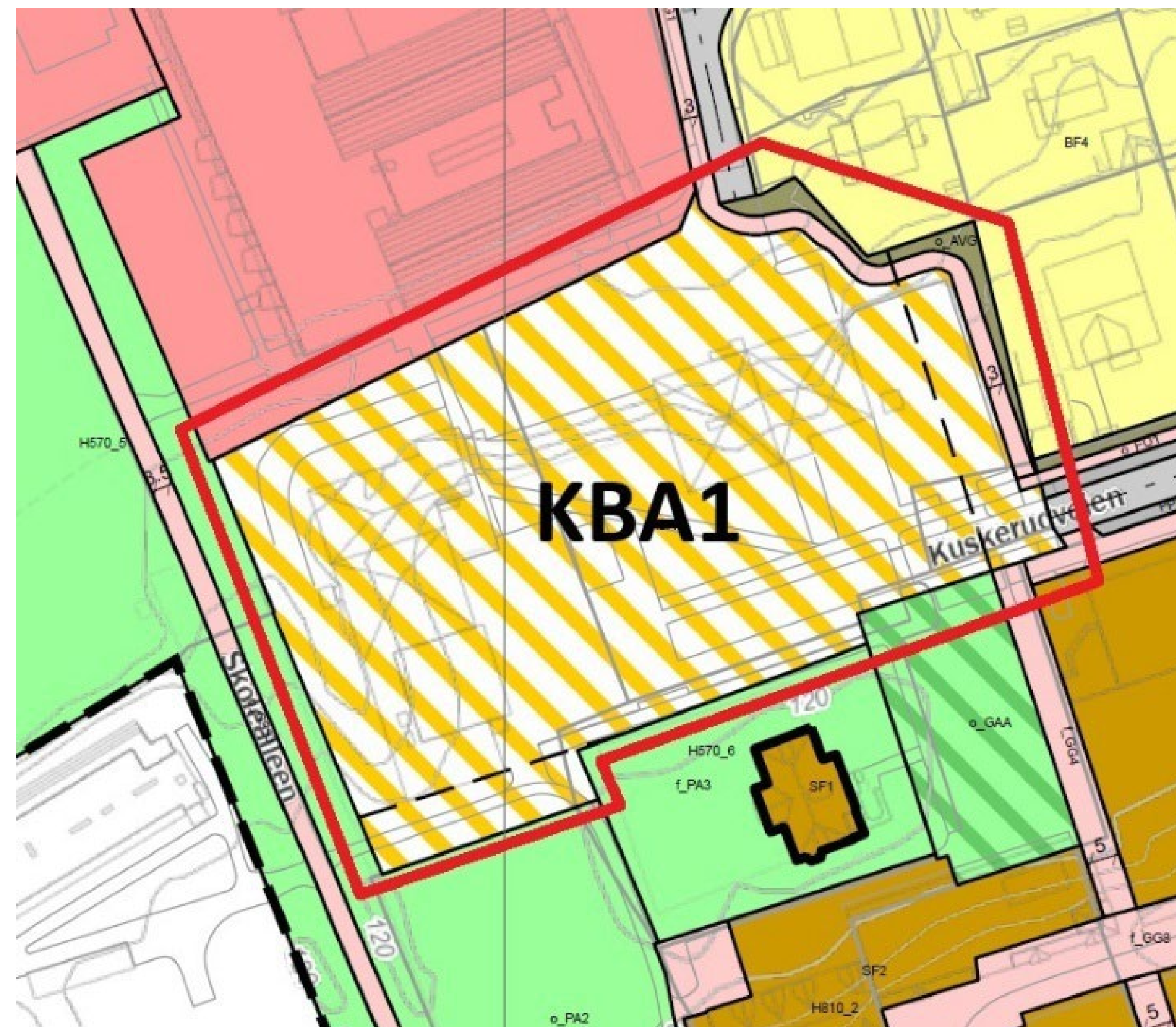
Levende og attraktivt sentrum

- Handel, servering og møteplasser samlet i sentrum
- Nye torg, gågater og steder å møtes
- Aktivitet gjennom hele dagen
- Krav om utadrettet virksomhet i 1 etasje
- Boliger i 1.etasje langs Kuskerudveien
- Høyder
 - Mellom 3- 6 etasjer
 - Politisk vedtak: mulighet for 8 etasjer



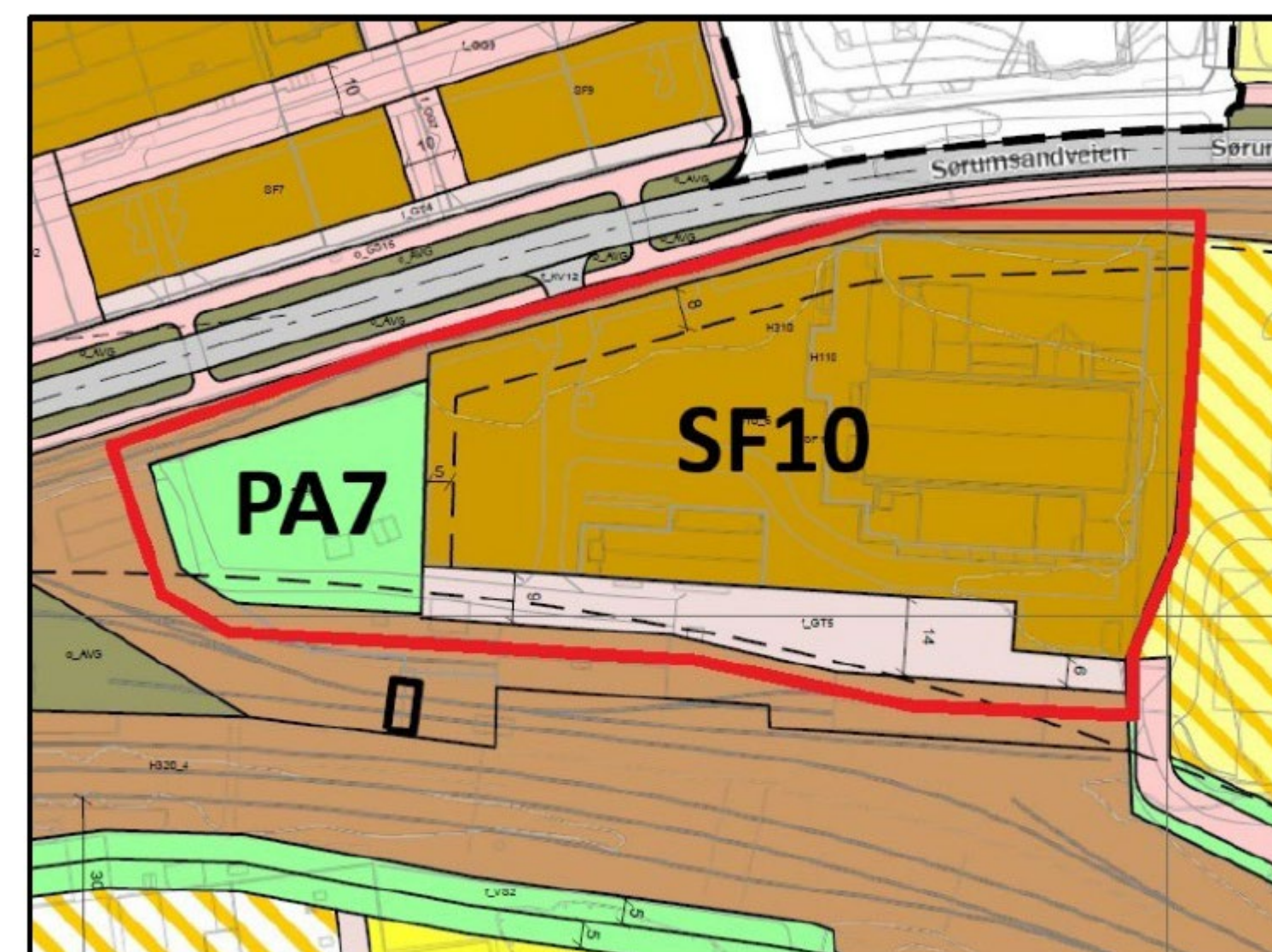
Nye muligheter i rådhusområdet

- Uført mulighetsstudier for hhv. boligformål og sykehjem
- Kombinerte formål: boligbebyggelse- blokk, tjenesteyting og kontor
- Rådhusparken som park – endring fra gjeldende plan
- Høyder
 - 3-4 etasjer
 - Politisk vedtak: mulighet for 8 etasjer



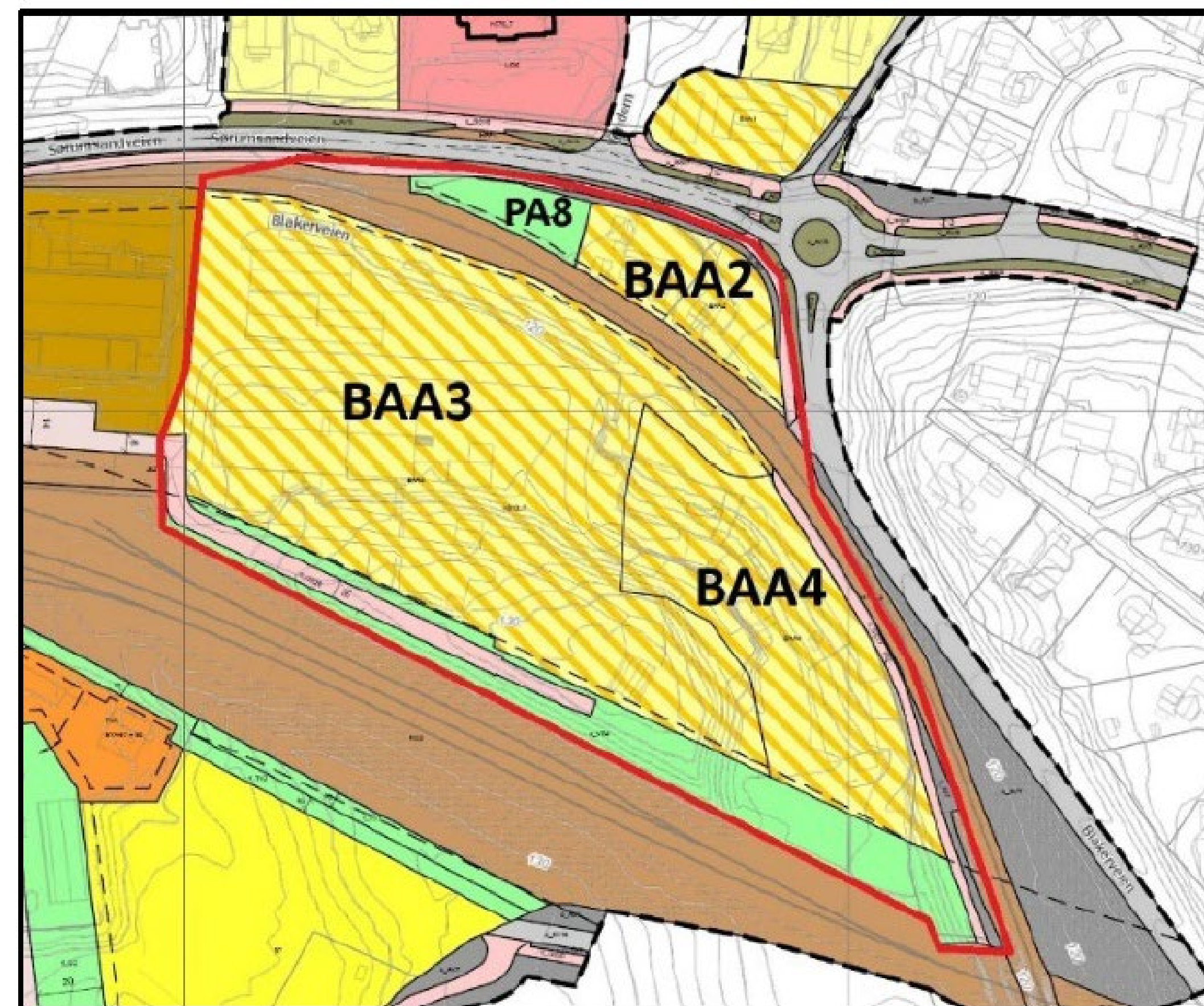
Fra parkeringsplass til del av sentrum

- Dagens parkeringsplass transformeres - sentrumsformål
- Høyder
 - 3 etasjer med tilbaketrukken 4. etajse
 - Politisk vedtak: mulighet for 8 etasjer



Blakerveien 3- 9/ Noractorgården

- Pågående detaljregulering lagt til grunn
- Åpner for blant annet bolig, forretning og næring
- Høyder
 - 4/5 etasjer mot Urskog Hølandbanen
 - 8 etasjer mot Kongsvingerbanen
 - Politisk vedtak: mulighet for 8 etasjer

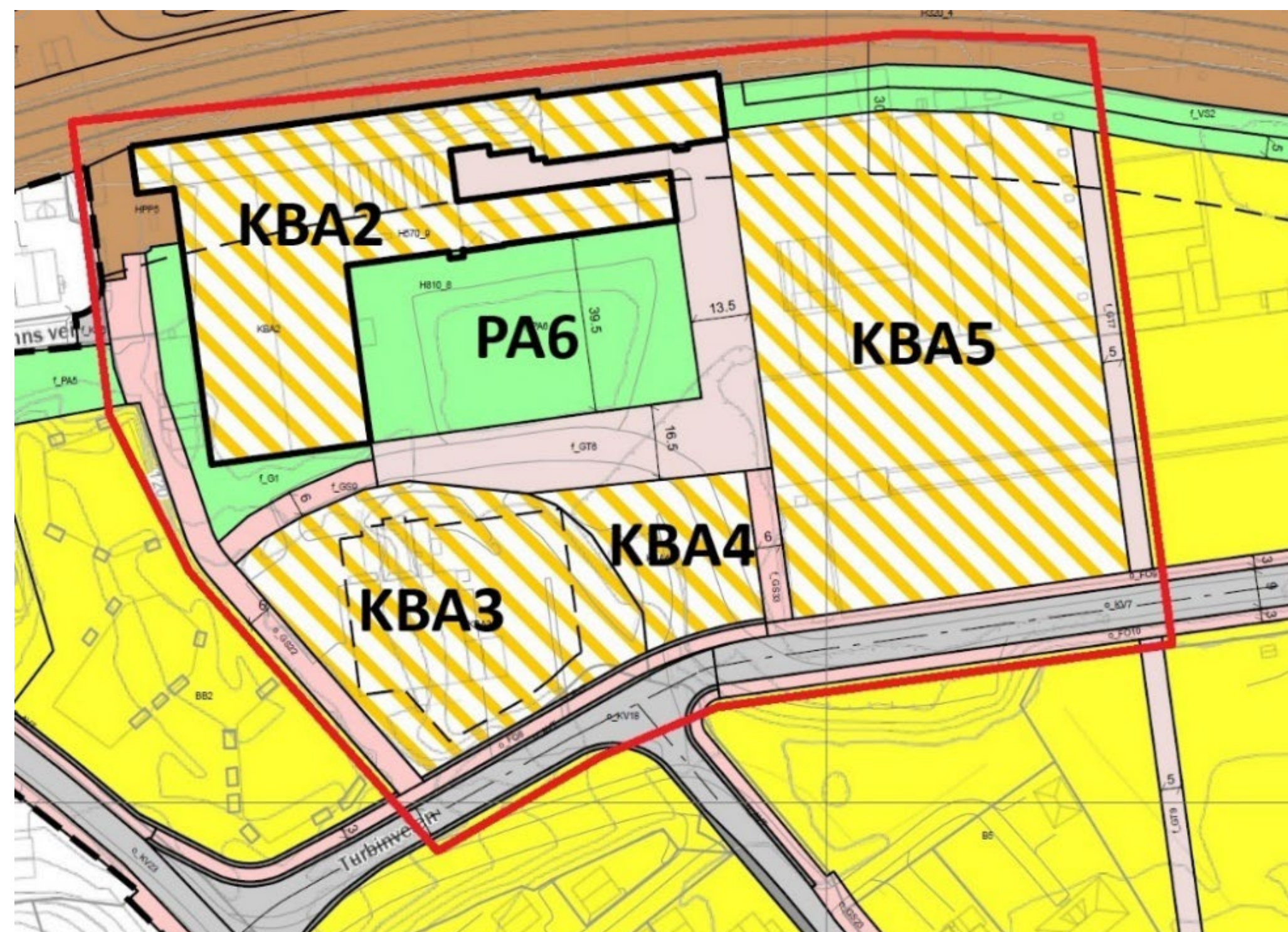


Sør for Kongsvingerbanen



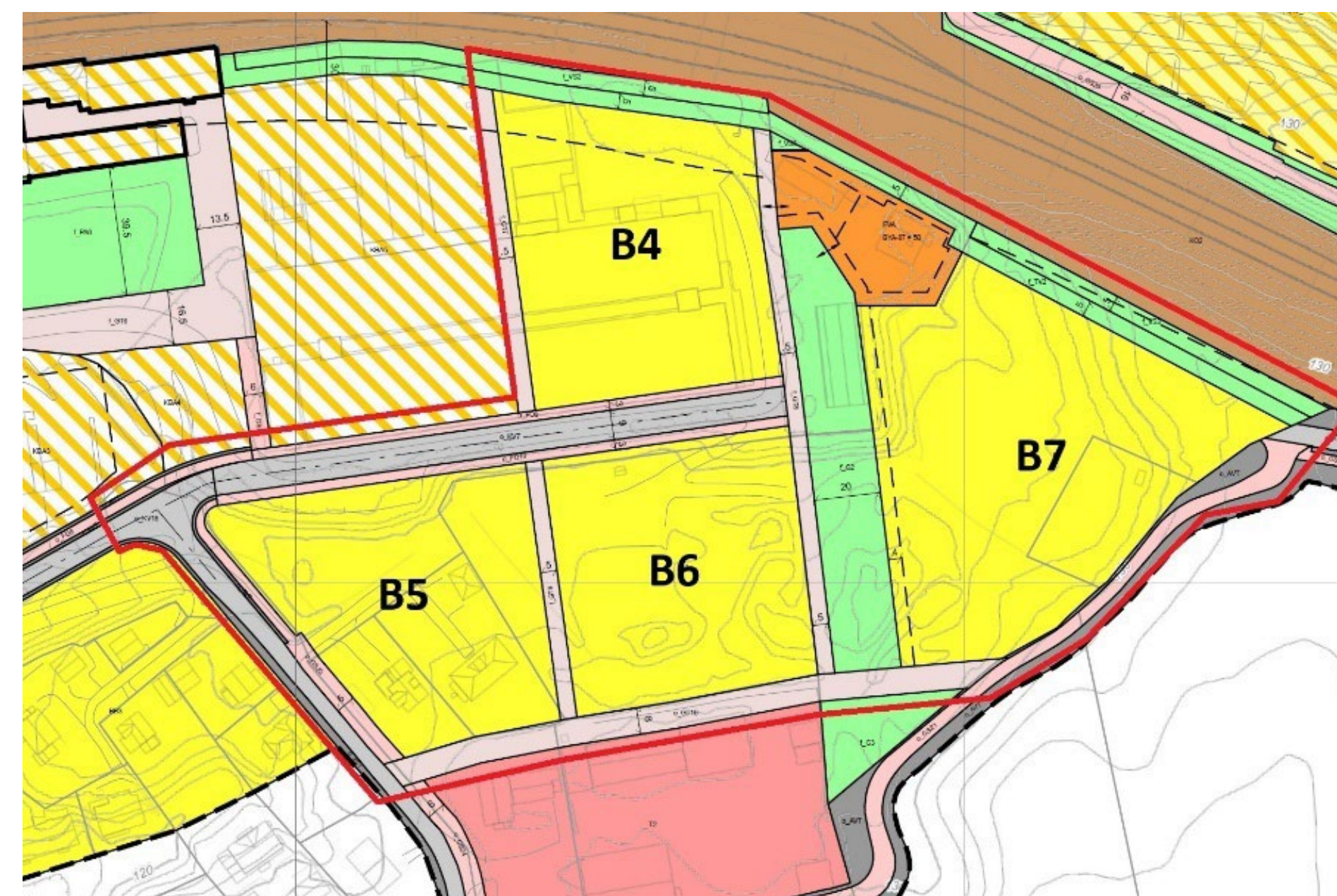
Fra verkstedområde til et grønt nabolag

- Nær sentrum og jernbane
- Ny park og ny bruk av verkstedbebyggelsen
- Bolig
- Muligheter for kafé, nærbutikk og andre tilbud nabolagstjenester
- Høyder
 - 4-5 etasjer
 - Mot jernbane: 6/7 etasjer
 - Politisk vedtak: mulighet for 8 etasjer



Fra verkstededområde til et grønt nabolag

- Nye boliger for ulike livsfaser
- Grønndrag, møteplasser
- Gode forbindelser for gående og syklende
- Høyder
 - Mot jernbanen: 6/7
 - Trapper nedover mot sør: 3/4 etasjer
 - Politisk vedtak: mulighet for 8 etasjer

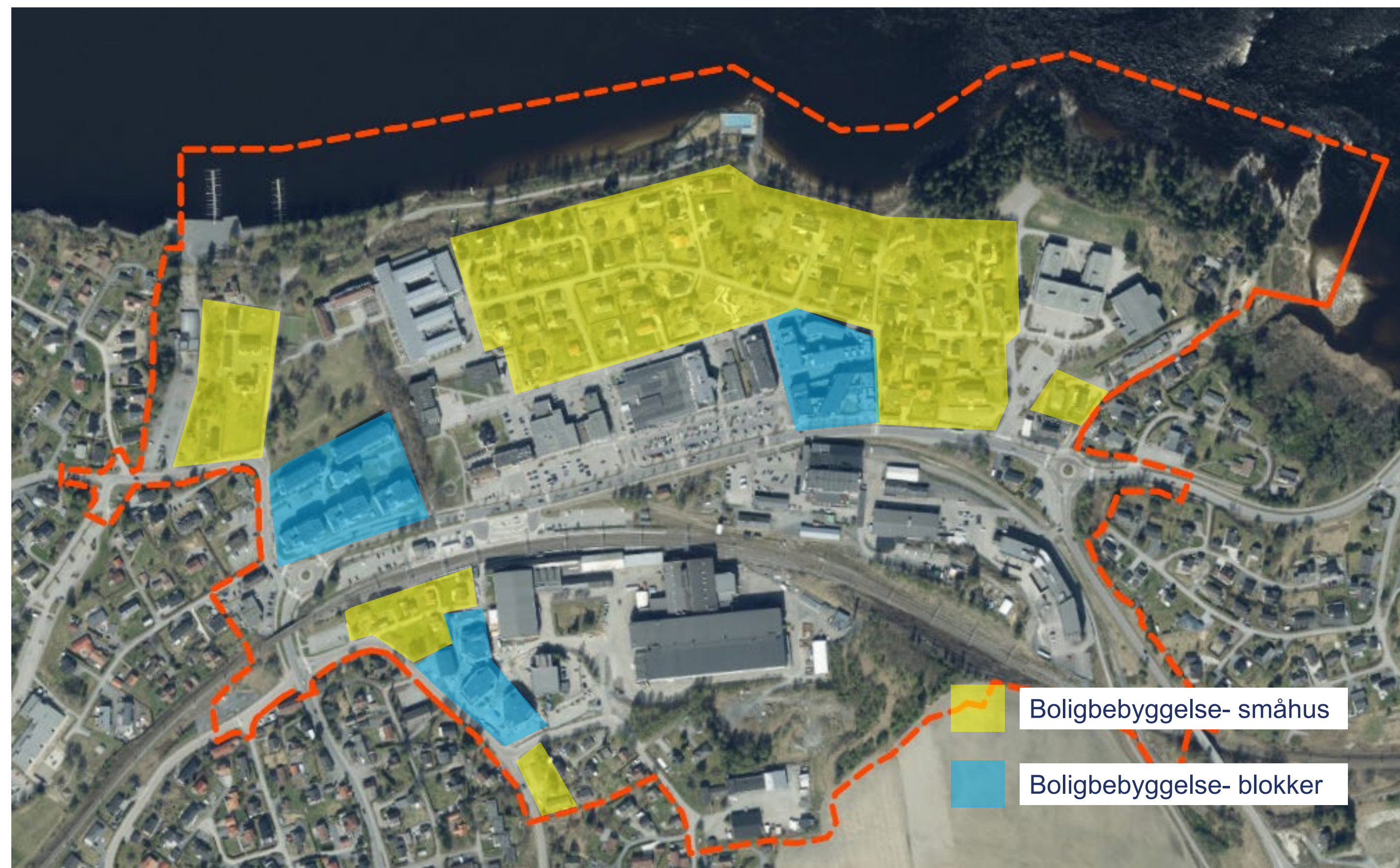


Boligvekst

- Utvikling av ca. 1400-1900 nye boliger innenfor planområdet, etter forslåtte høyder i planforslaget
- Ca. 3000 nye innbygger
- Bygge opp rundt kollektiv knutepunkt
- Aktivitet i sentrum
- Utbyggingen vil skje gradvis over mange år.
- Markedet styrer utbyggingen

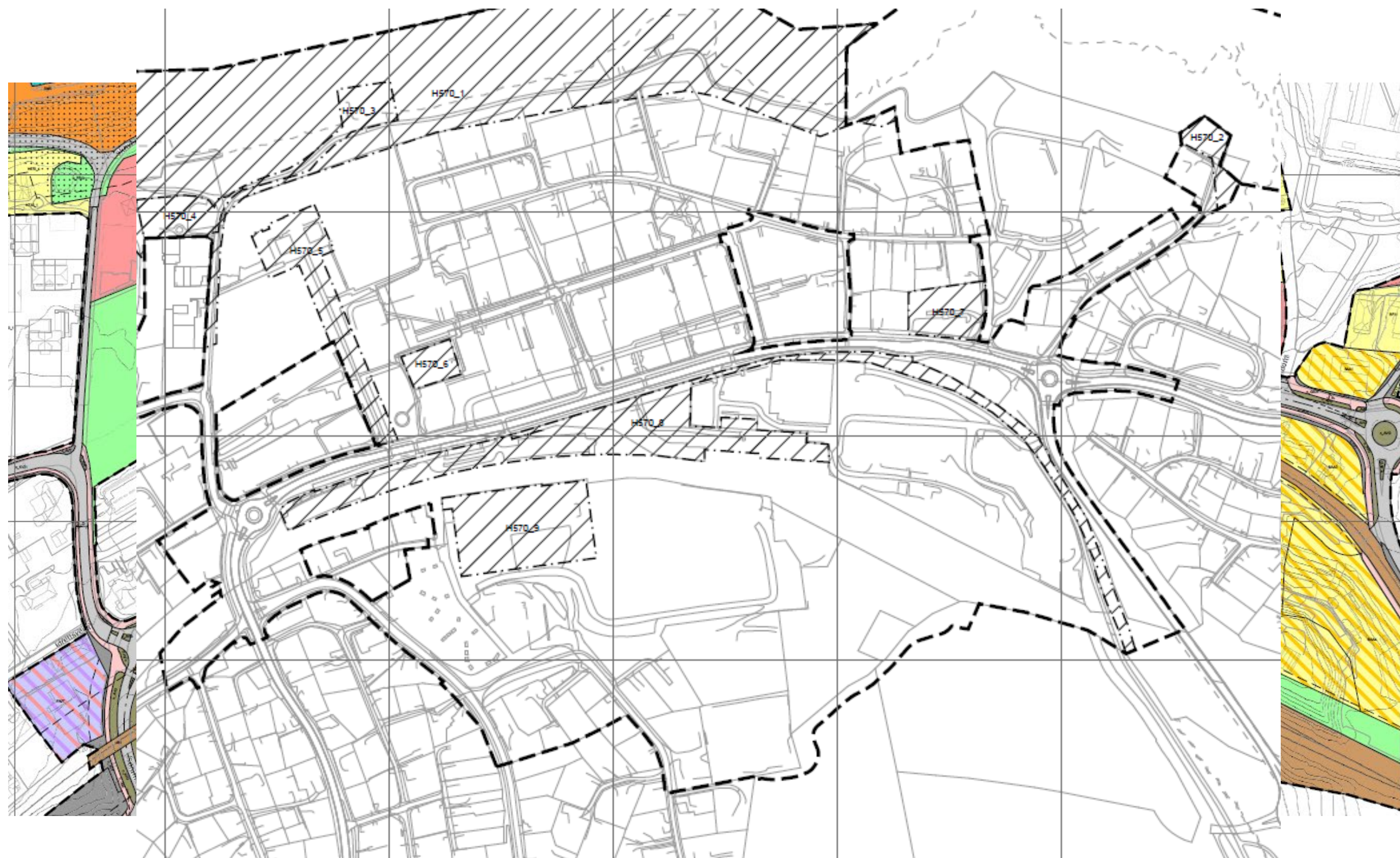
Eksisterende boligområder

- Kartutsnitt viser hvilke boligområder som ikke inngår i nye utbyggingsplaner.
- Ingen planlagt utvikling i disse områdene



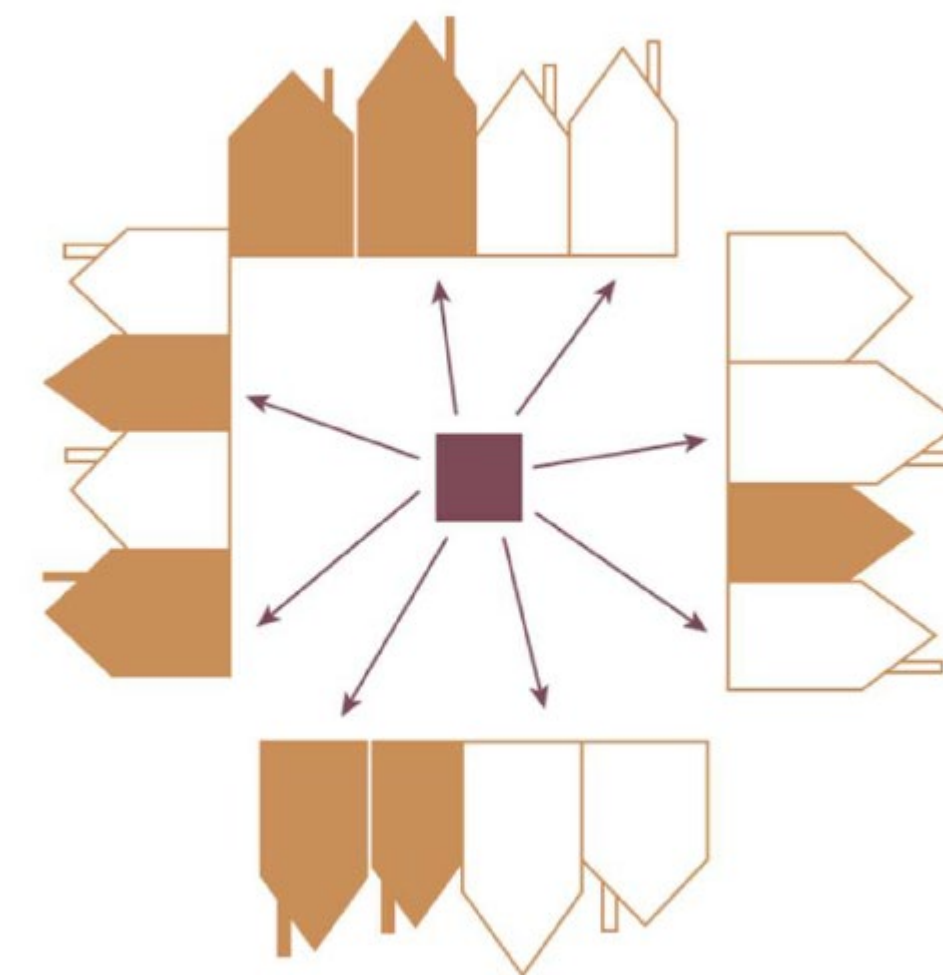
Kulturmiljø og kulturminner

- Bevare identitet og historie
- Flere historiske bygg og kulturmiljøer bevares i planen
 - Festiviteten
 - Gamle husmorskolen
 - Tertitten og stasjonsområdet
 - Sørumsand verksted og parken
- Hensynssoner



Kvalitetsprogram

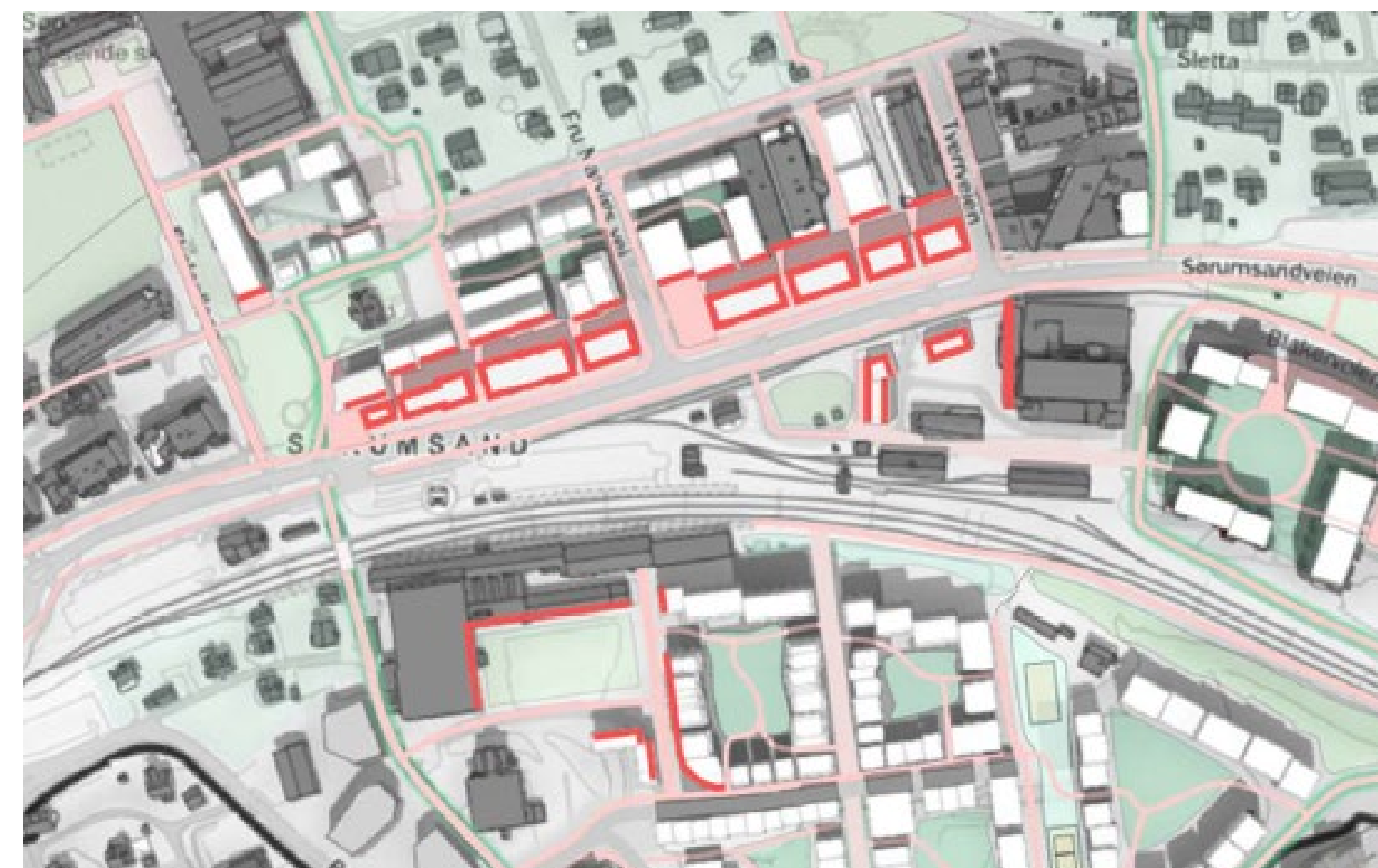
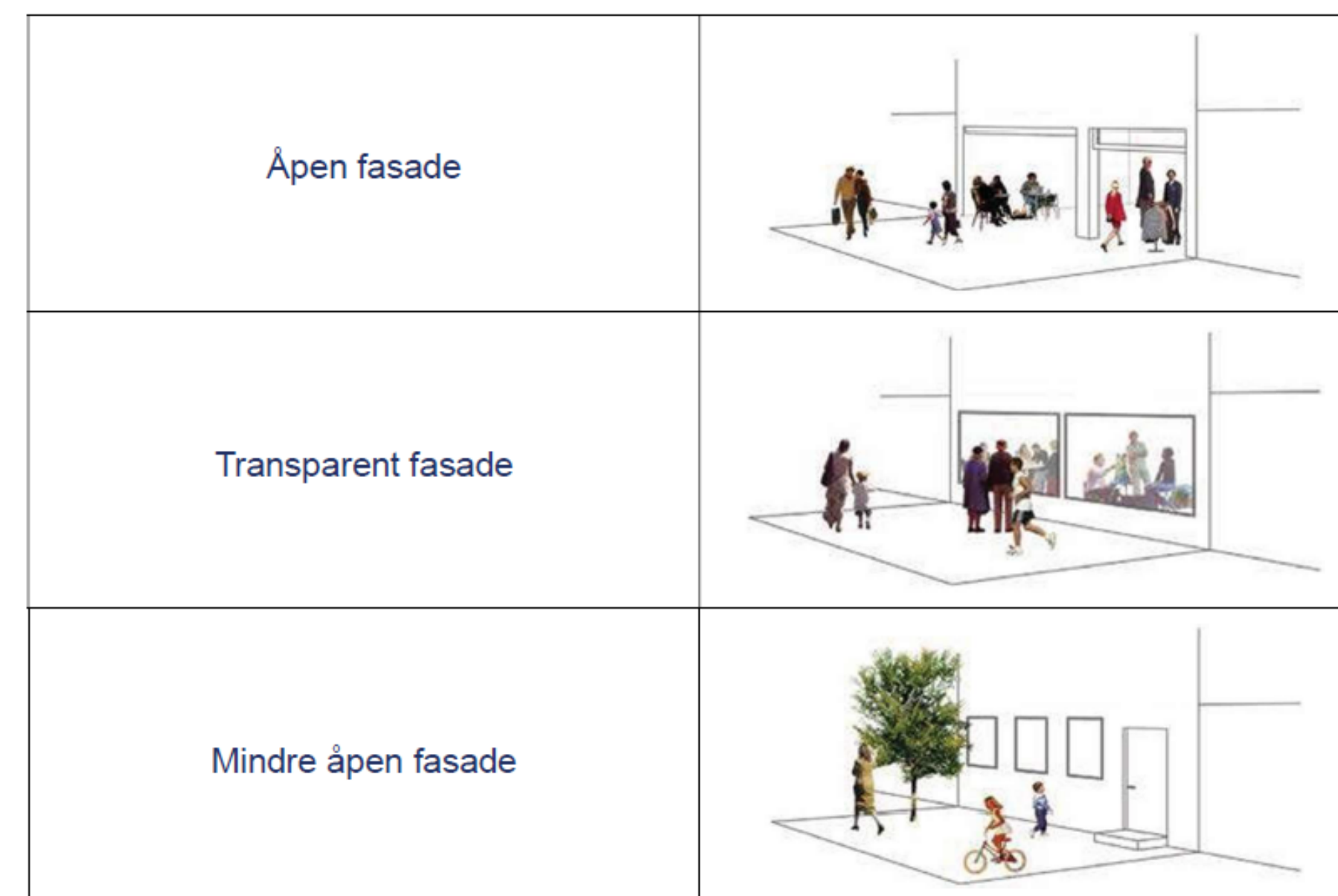
- Prinsipper for utforming av bebyggelse og uterom
- Grunnlag ved framtidig utvikling av tettstedet
- Sørumsand sin identitet
- Materialer: tre, tegl, metall



Nedgang til parkeringskjeller som aktiviserer de offentlige uterommene

Livet på gateplan

- Krav om utadrettet virksomhet i 1.etasje.
- Åpne fasader med vinduer og innganger mot gata
- Hvilke virksomheter som kan etableres avhenger av arealformålet.
 - Sentrumsformål gir rom for et bredere spekter av virksomheter
 - Kombinerte formål gir et mer avgrenset utvalg av funksjoner
- Bidrar til et mer levende og attraktivt sentrum.



Møteplasser og grøntområder

Eksisterende grøntområder videreføres

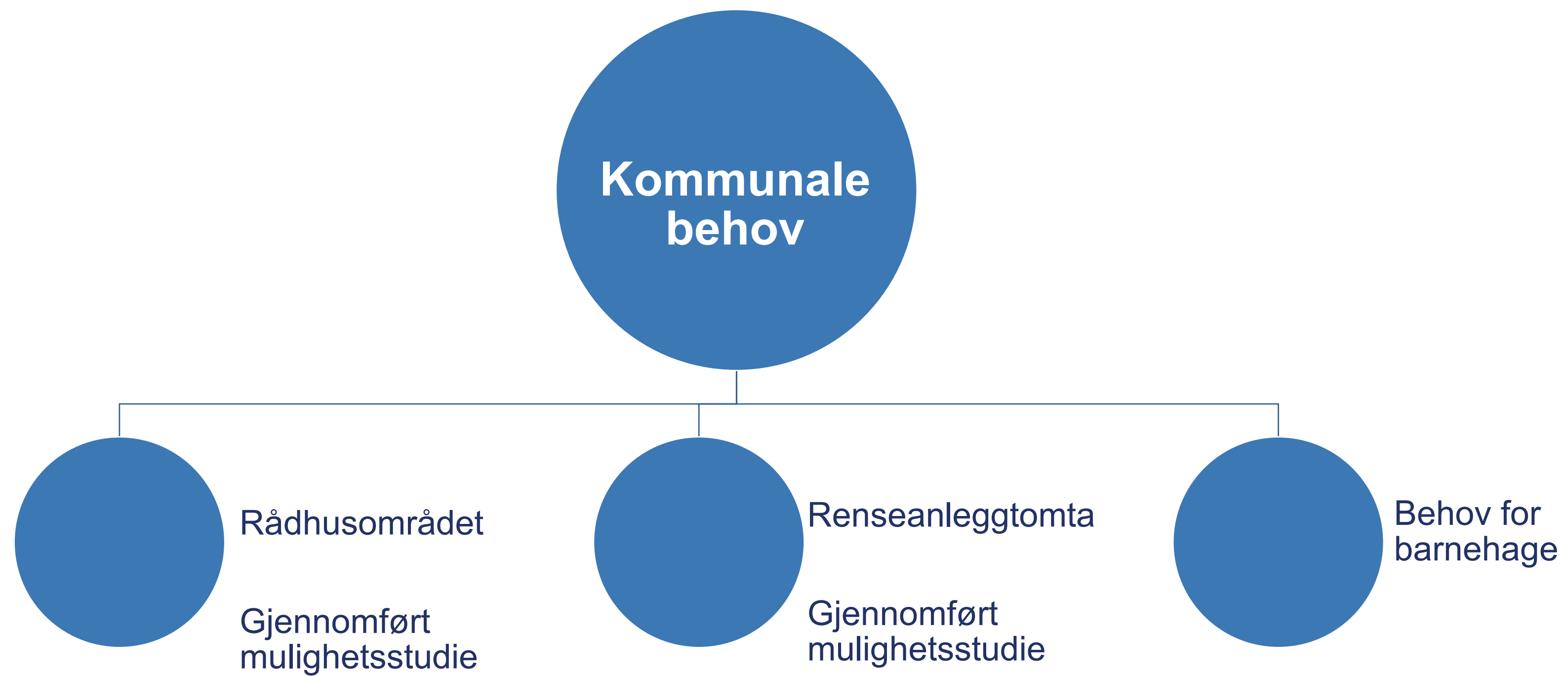
Nord for jernbanen

- Gågate
- Nye torg

Sør for jernbanen:

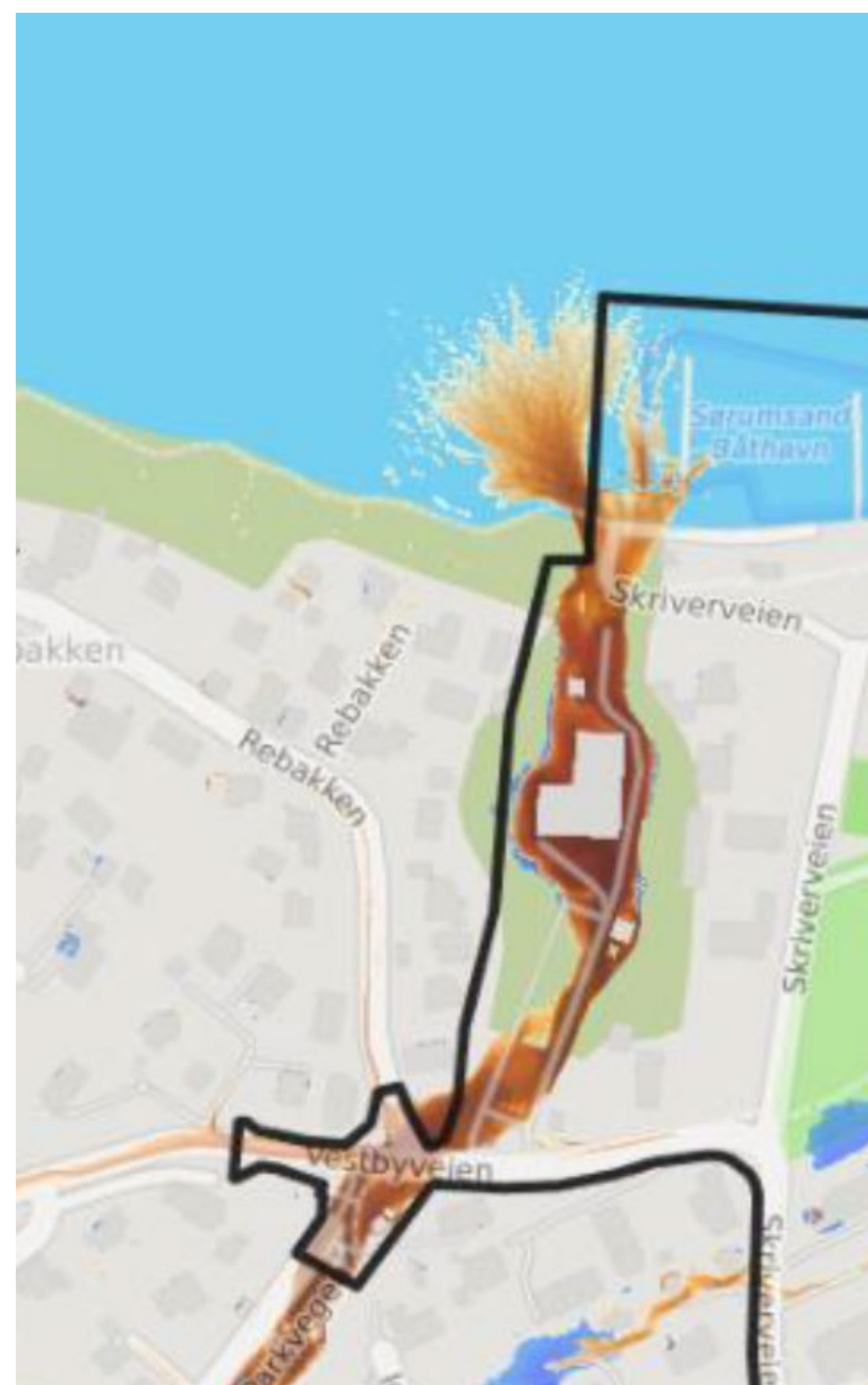
- Ny park og gatetun
- Grøntdrag
- Turvei





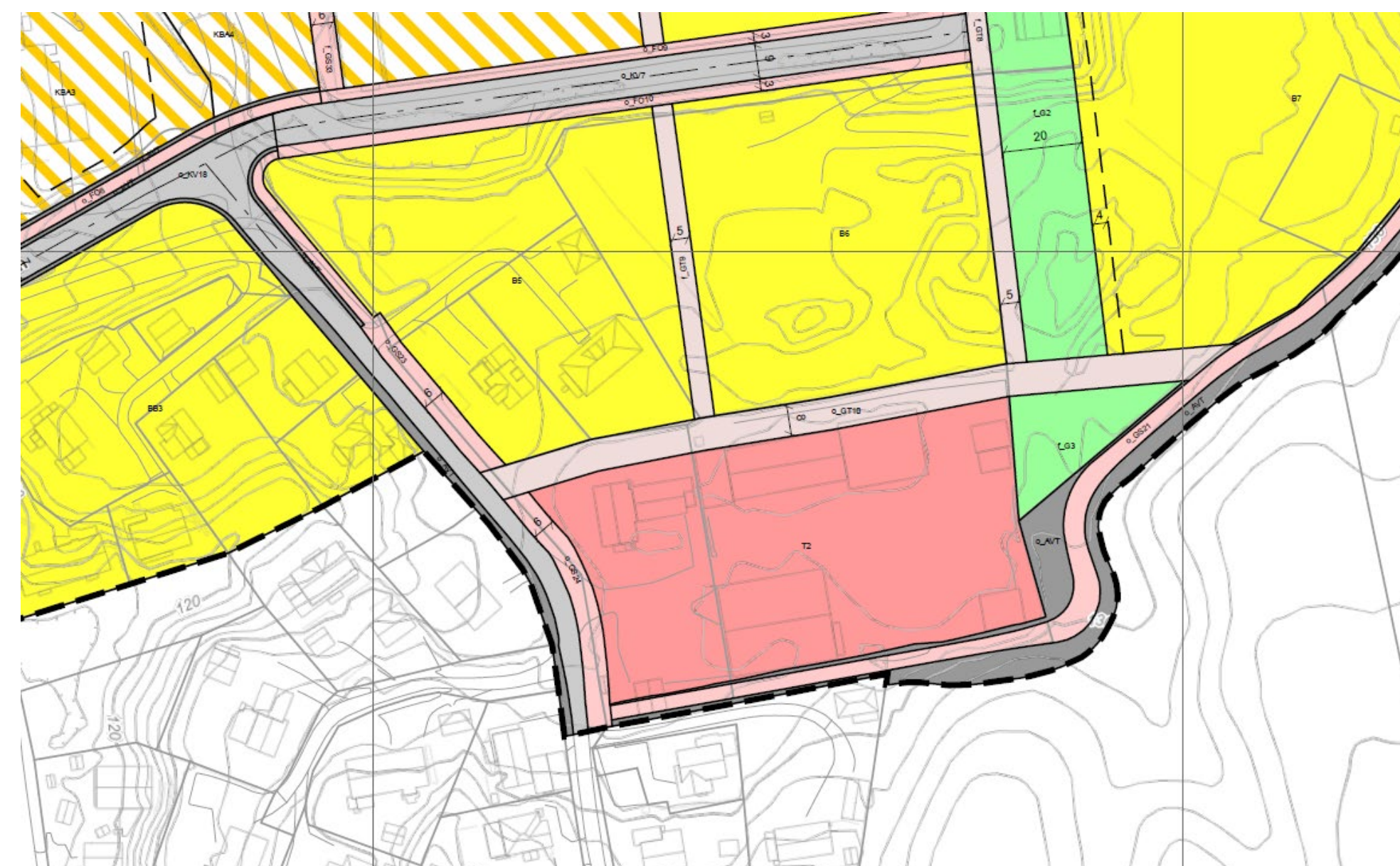
Renseanlegg og parkering

- Boligformål i gjeldende områderegulering
- Renseanlegg foreslås revet
- Flom - overvannsutfordringer
- Nytt planforslag:
 - Parkeringsplass
 - Blå/grønnstruktur med turvei



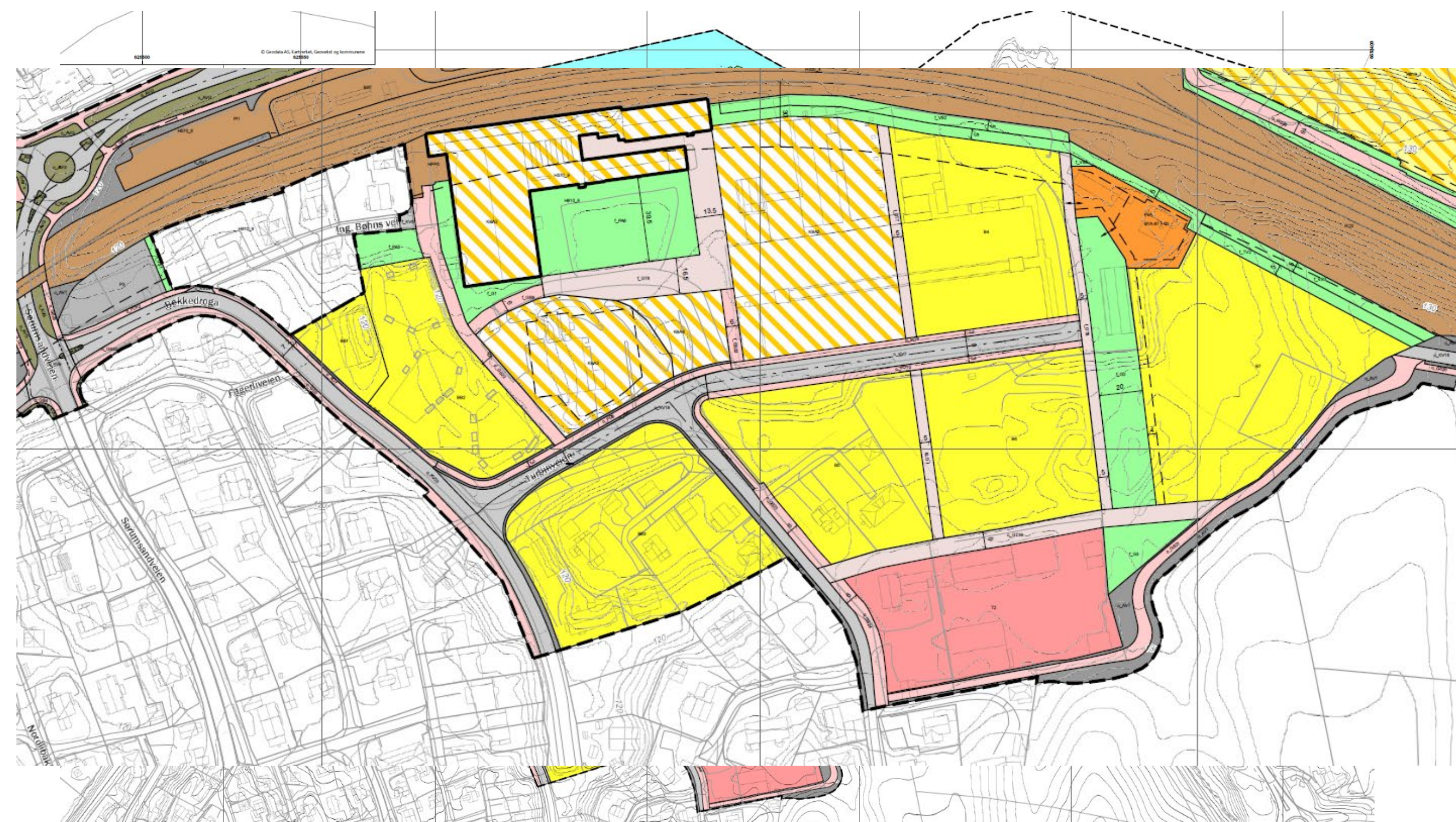
Mulighet for barnehage

- Befolkningsvekst som følge av planforslaget
- Områdereguleringen sikrer tomt for barnehage



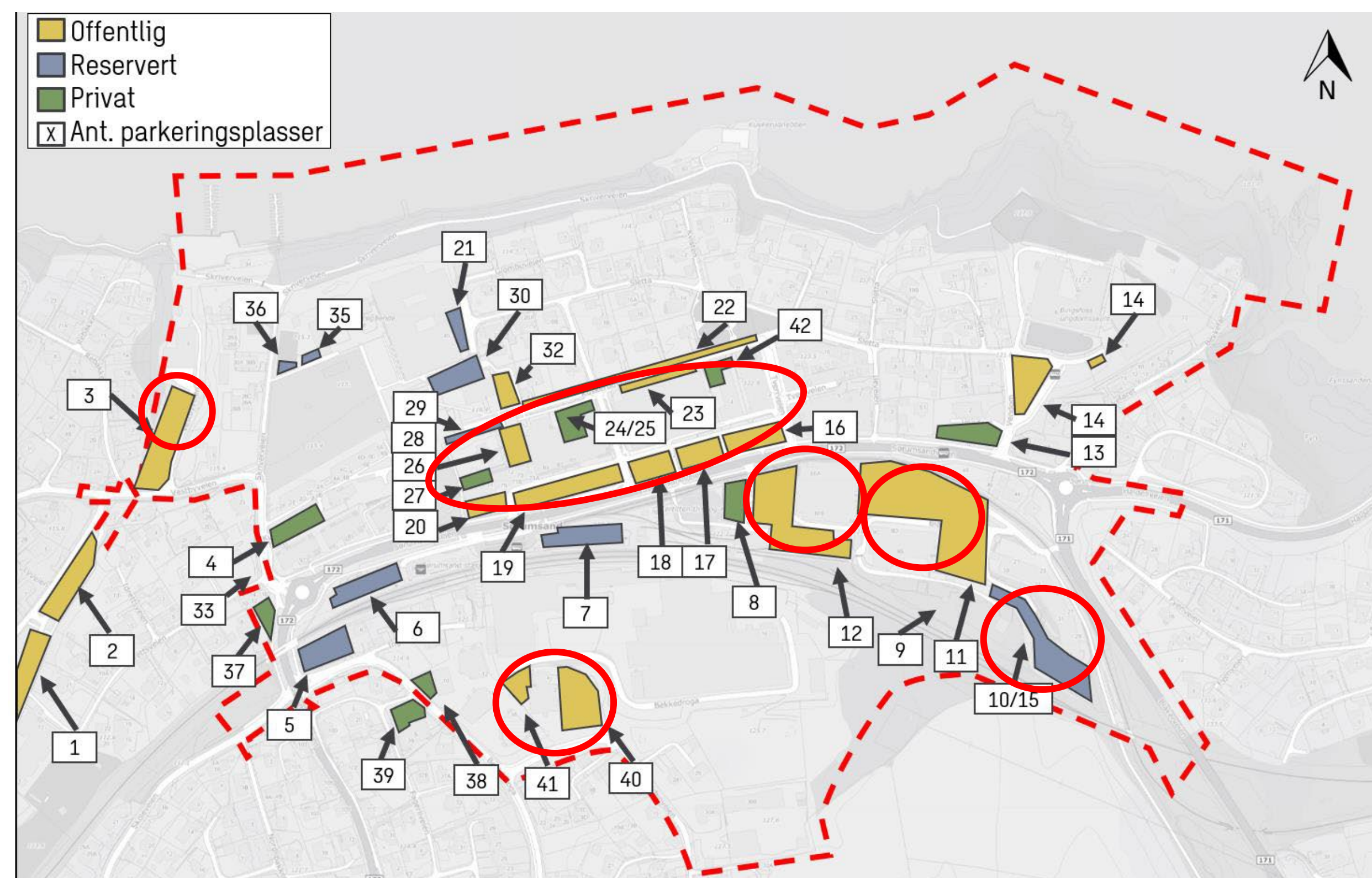
Trafikk og mobilitet

- Mål: Tryggere og enklere å komme seg rundt i Sørumsand
- Utbygging vil føre til mer trafikk
- Sørumsandveien X Bekkedroga skal utbedres
- Snumulighet i enden av Kuskerudveien
- Ny beredskapsforbindelse sør for jernbanen.
 - Skal kun brukes ved stengt Sørumsandveien eller ved behov for utrykningskjøretøy.
 - Veien skal ikke fungere som en ny gjennomfartsvei eller et raskere alternativ til Sørumsandveien.



Parkering i framtidens sentrum

- Sentrale tomter, med parkering, foreslås til utbygging
- Skape plass til møteplasser, handel og aktivitet på bakkenivå
- Det skal fortsatt være mulig å parkere i sentrum
 - Flyttes under bakken
 - Mulig med mobilitetshus ved stasjonen
- Parkeringsnorm som strammer inn fra gjeldene plan



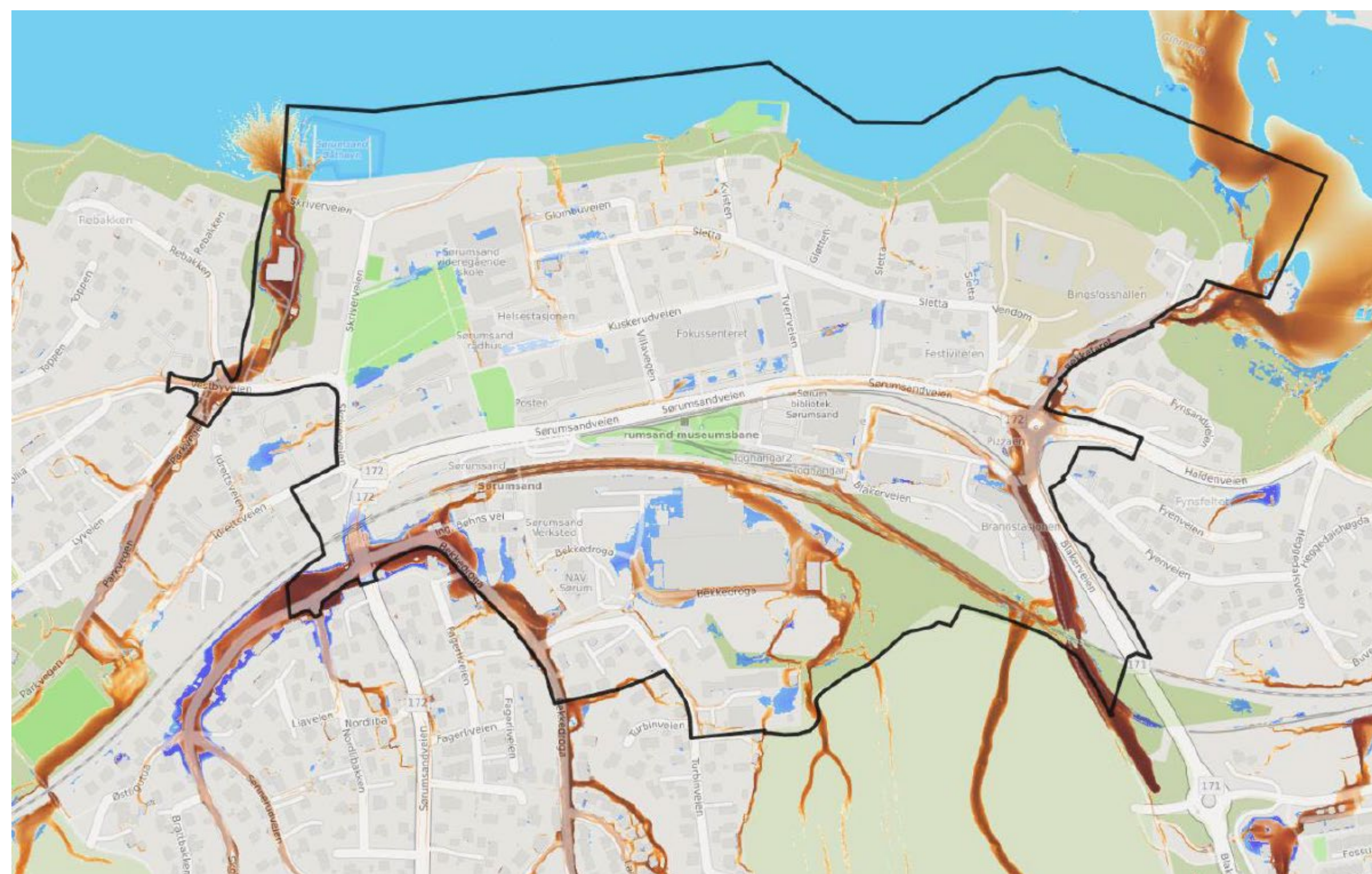
Enklere å gå og sykle

- Styrke eksisterende forbindelser
 - Transformasjon av områdene gjør forbindelser mer innbydende
 - Gågate og veggzone
- Nye forbindelser Sør for jernbanen
 - Brede forbindelser
 - Turvei
- Kryssing av jernbanen
 - Finnes tre eksisterende i dag
 - Vurdert ny kryssing – 3 alternativer
 - Mulighet for ny gangbro over Kongsvingerbanen.



Rustet for framtidens regnvær

- Der det er behov skal ledningsnettet oppgraderes før utbygging
 - Identifisert kritiske punkt
 - Sikret i rekkefølgebestemmelsene.
- To større bakkedrag i Sørumsand
- Grønn løsning for overvannshåndtering
- Jernbanen er en barriere
- Ved utbygging skal det dokumenteres trygg flomvei til resipient, Glomma



Utviklingen vil skje over tid

- Områdereguleringen setter rammene for framtidig utvikling
- Markedet og behovene over tid vil påvirke utviklingen. Utbyggingen vil skje gradvis over mange år.
- Hvert utbyggingsområde må følges opp med detaljregulering. Dette vil gi nye muligheter for mer medvirkning

Veien videre

Innspill

- Frist for innspill er **15.september**
- Innspill sendes til postmottak@lillestrom.kommune.no eller til Lillestrøm kommune, postboks 313, 2001 Lillestrøm. Merk innspillet med saksnummer PLAN-20/00671.
- Alle innspill vil bli gjengitt og vurdert i det videre arbeidet med planen.

Neste steg

- Gjennomgang av innkomne innspill
- Sluttbehandling av områdereguleringen: Ny politisk behandling i Hovedutvalg for miljø og samfunn / Formannskapet/Kommunestyret (vedtak)

Spørsmål?



Innspill sendes til postmottak@lillestrom.kommune.no eller til Lillestrøm kommune, postboks 313,
2001 Lillestrøm. Merk innspillet med saksnummer PLAN-20/00671. **Frist 15.september**