



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Statsråden

Statsforvalteren i Østfold Buskerud Oslo og Akershus
Postboks 325
1502 MOSS

Deres ref

Vår ref

Dato

25/3309-16

1. juni 2026

Lillestrøm kommune - innsigelse til detaljregulering for Kvartal 8 og Torvet

Kommunal- og distriktsdepartementet godkjenner detaljregulering for Kvartal 8 og Torvet i Lillestrøm kommune. Departementet legger vekt på at planen er i tråd med regionale og nasjonale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging med fortetting og høy utnyttelse nær Lillestrøm stasjon. Det er også vektlagt at planen ivaretar verneverdig kulturmiljø gjennom bevaring av Telegrafgården. Innsigelsen fra Akershus fylkeskommune tas ikke til følge.

Bakgrunn for saken

Kommunal- og distriktsdepartementet viser til oversendelse av saken fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i brev av 9. september 2025. Detaljreguleringen for Kvartal 8 og Torvet er sendt til departementet for avgjørelse etter plan- og bygningsloven § 12-13 andre ledd, på grunn av uløste innsigelser fra fylkeskommunen. Innsigelsene er begrunnet i manglende ivaretagelse av kulturmiljø.

Planområdet ligger sentralt i Lillestrøm by, om lag 350 meter nordøst for Lillestrøm stasjon. Det har en størrelse på 15 daa og består av Kvartal 8 med eldre bebyggelse og flateparkering, samt Torvet. Kvartalet er avgrenset av Solheimsgata, Voldgata, Storgata og Torvet, og bebyggelsen består av ulike forretninger, serveringssteder, kontorer og boliger. Torvet er et av byens viktigste uterom og benyttes blant annet til uteservering og ulike offentlige arrangementer.

Kvartal 8 består av flere verneverdige bygg, deriblant Telegrafgården, beliggende i kvartalets sørvestre hjørne. Bygget er oppført i 1927 og er regulert til bevaring i gjeldende plan, og inngår som del av et større område underlagt hensynssone for bevaring av kulturmiljø i henhold til Riksantikvarens NB!- område. I motsatt hjørne av kvartalet ligger Solheimsgata 4, bestående av et hovedhus og et mindre bygg. Hovedbygget er oppført omkring 1890 og fungerte tidligere som skysstasjon/hotell, mens den mindre bygningen var en stall, trolig oppført rundt 1915. Byggene benyttes til næringsvirksomhet i dag.

I kommuneplanen er området avsatt til sentrumsformål, og det er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål; bolig, forretning, kontor, hotell og offentlig/privat tjenesteyting i gjeldende detaljregulering fra 2014. Denne planen viste seg vanskelig å gjennomføre, og forslagsstiller fremmet derfor et nytt planforslag.

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for en bymessig utvikling av Kvartal 8 med en kombinasjon av boliger og næringsareal, samt en oppgradering av Torvet med områder for lek, bevertning og ulike arrangementer. Kvartalet skal transformeres til kompakt bebyggelse med kontor, bolig, forretning, tjenesteyting og hotell. Bevaringen av Telegrafgården videreføres, mens skysstasjonen og stallen i Solheimsgata 4, samt øvrig bebyggelse i kvartalet, forutsettes revet.

Totalt legger planen opp til en utbygging med et bruksareal på 35 000 m², med omkring 170 nye boliger og ca. 400 arbeidsplasser. I kvartalets sørøstre hjørne er det planlagt et 53 meter høyt signalbygg som vil huse kontorer, mens det skal etableres hotell på tomten hvor skysstasjonen og stallen ligger i dag. På gateplan stilles det krav om publikumsrettet virksomhet.

Akershus fylkeskommune (daværende Viken fylkeskommune) fremmet innsigelse til planforslaget ved fylkesrådets vedtak 29. juni 2023. Innsigelsen var begrunnet i at planlagte høyder og bygningsvolum etter fylkeskommunens vurdering medfører vesentlig forringelse av kulturmiljø av nasjonal, regional og lokal verdi knyttet til Storgata 7 (Telegrafgården) og Solheimsgata 4 (skysstasjonen og stallen), samt var i strid med gjeldende overordnede føringer. Ifølge fylkeskommunen var de store høydene tett på Telegrafgården, samt riving av skysstasjonen og stallen, i strid med regionale og lokale kulturminneinteresser. Innsigelsen gjaldt også manglende teknisk plan for fylkeskommunale veiarealer i Solheimsgata. Fylkeskommunen frarådet i tillegg riving av Storgata 9 og 11.

Kommunen imøtekom innsigelsen på punktene knyttet til teknisk plan og byggehøyder, ved at bebyggelsens høyder trappes ned mot Telegrafgården. Disse delene av innsigelsene ble dermed trukket. Gjenværende del av innsigelsen dreier seg om riving av de to byggene i Solheimsgata 4; den tidligere skysstasjonen/hotellet og stallen. Fylkeskommunen fastholder at riving av Solheimsgata 4 er i strid med regionale og lokale kulturminneinteresser, og trekker frem at byggene er kulturminner av regional verdi, jf. *Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus* (2019).

Lillestrøm som regional by skal i henhold til *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus* ta en stor andel av befolknings- og arbeidsplassveksten i regionen. Etter fylkeskommunens vurdering er utbyggingen av Kvartal 8 i tråd med målsettingene om høy utnyttelse rundt kollektivknutepunkter, men det er samtidig en forventning i den regionale planen om at viktige kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i utviklingen av byer og tettsteder. Mange av de eldre bygningsmiljøene i bykjernen er revet og erstattet av ny kvartalsbebyggelse, og fylkeskommunen fremhever viktigheten av at ny fortetting må opprettholde og integrere de gjenstående historiske bygningene i sentrum. Dette bidrar til å bevare særpreget og stedsidentiteten, og vil etter fylkeskommunens vurdering øke kvalitetene i prosjektet både for beboere og brukere av området.

Solheimsgata 4 er en av de eldste bygårdene i Lillestrøm sentrum, og ifølge innsigelsen var hovedbygningen i sveitserstil tidligere Lillestrøm skysstasjon/Oftedals hotell, med en tilhørende stallbygning. Fylkeskommunen trekker frem at byggene er viktige både som egenobjekter og har verdi som en del av et sentrumsområde med regionale og nasjonale verneinteresser. Den lille stallen i mur er ifølge fylkeskommunen en svært sjelden bygningstype i denne type sentrumsområder i dag. At det fortsatt er mulig å lese sammenhengen mellom de to byggene ved at det ikke er oppført bebyggelse mellom dem i senere tid er også uvanlig. Fylkeskommunen trekker i innsigelsen frem at de ikke kjenner til tilsvarende bevarte anlegg andre steder i fylket, og vurderer at Akershus vil miste et viktig kulturminne dersom disse byggene rives.

Som følge av den omfattende transformasjonen og utbyggingen i steder som Lillestrøm, har fylkeskommunen forsterket oppmerksomhet mot kulturminner som kan fortelle om stedets opprinnelse. Fylkeskommunen peker på at slike bakgårdsbygninger som i Solheimsgata 4, er sterkt utsatte kulturminner, og tilknytningen til Lillestrøms historie som samferdselsknutepunkt gjør dette til et kulturmiljø av regional verdi. Fylkeskommunen bemerker at slik anlegget fremstår i dag bærer det preg av oppussing på 1970-tallet og manglende vedlikehold, men det har potensiale til å tilbakeføres til opprinnelig stand.

Lillestrøm kommunestyre vedtok detaljreguleringen for Kvartal 8 og Torvet med uløste innsigelser 11. juni 2025.

Kommunen vektlegger flere forhold i sin vurdering om ikke å etterkomme innsigelsen. De viser til at reguleringsplanen legger opp til høy utnyttelse med boliger og arbeidsplassintensive virksomheter tett på Lillestrøm stasjon, som er Norges tredje største kollektivknutepunkt. Denne utviklingen er i tråd med både regionale og nasjonale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Kommunen er av den oppfatning at bevaringsspørsmålet ble avklart i gjeldende reguleringsplan, vedtatt i 2014. Denne planen la også opp til riving av Solheimsgata 4, men fylkeskommunen varslet ikke innsigelse den gang. Fylkeskommunen kom heller ikke med innspill til bevaring av skysstasjonen og stallen ved rulling av kommuneplanens arealdel, som ble vedtatt i 2023. På bakgrunn av dette mener kommunen at fylkeskommunens rett til å

fremme innsigelse til ny reguleringsplan er avskåret, jf. plan- og bygningsloven § 5-5. Loven sier at det ikke kan fremmes innsigelse mot forhold fastsatt i formål og bestemmelser som det tidligere har vært fremmet innsigelse mot, og som har blitt avgjort i løpet av de ti foregående år. Det kan heller ikke fremmes innsigelse mot forhold i plansak som det kunne ha vært fremmet innsigelse mot i forbindelse med en tidligere plan om samme forhold vedtatt i løpet av de ti foregående år.

Fylkeskommunen på sin side trekker frem at det er utarbeidet nye retningslinjer og føringer som har påvirket deres vurderinger av kulturmiljøinteressene i saken, deriblant *Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus*, vedtatt i 2019. De viser til departementets tolkningsuttalelse av 29. oktober 2024, der det står at «tiårsfristen i plan- og bygningsloven § 5-5 ikke er absolutt, da det kan være adgang til å fremme innsigelse dersom det, etter at den gjeldende planen ble vedtatt, har kommet nye styringsdokumenter som det nye planforslaget ikke følger opp.»

Ifølge kommunen er bevaring av Solheimsgata 4 utfordrende av flere grunner, blant annet som følge av politisk ønske om utvidelse av Solheimsgata med større innslag av grønt, samt krav i tekniske tegninger godkjent av fylkeskommune som grunnlag for å trekke deler av innsigelsen. Det har vært vurdert å bygge inn, bygge under, eller flytte eksisterende bebyggelse, men dette lar seg vanskelig gjennomføre grunnet svært dårlige grunnforhold under byggene. Videre peker kommunen på at skysstasjonen er i dårlig forfatning, og lite av opprinnelig fasade er bevart. Stallen er sannsynligvis også relativt skjør, og det vil være krevende å lage byggegrop rundt stallen uten at denne får store skader. Kommunen legger vekt på at Kvartal 8 ligger tett på det historiske byområdet; Riksantikvarens NB!-område, som viderefører deler av byens historie. Videre viser de til at planen legger opp til at det kan etableres et nytt hotell der den gamle skysstasjonen lå, og at man på den måten kan videreføre historien i utsmykning og interiør.

Avslutningsvis argumenterer kommunen med at å skulle ta vare på skysstasjonen og stallen i Solheimsgata 4 vil medføre betydelige omprosjekteringer som kan få store konsekvenser for utnyttelse og utforming av ny bebyggelse, alternativt medføre at området blir liggende som i dag uten utvikling.

Mekling ble gjennomført 19. november 2024, uten at det ble oppnådd enighet mellom partene.

Statsforvalteren tilrår i sin oversendelse av saken at innsigelsen tas til følge. De viser til fylkeskommunens begrunnelse for innsigelsen og støtter denne. Statsforvalteren har særlig lagt vekt på at Solheimsgata 4 er blant de eldste bevarte kulturminnene knyttet til Lillestrøms status som samferdselsknutepunkt, viktigheten av bevaring og integrering av historiske strukturer og bebyggelse i bybilder ved transformasjon og fortetting og at fylkeskommunen ikke kjenner til tilsvarende bevarte anlegg andre steder i fylket.

Møte og befaring ble gjennomført 1. desember 2025. På møtet deltok representanter fra Lillestrøm kommune, Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, Akershus fylkeskommune, Riksantikvaren, Klima- og miljødepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet.

Klima- og miljødepartementet tilrår i sin uttalelse av 23. januar 2026 at innsigelsen tas til følge. Klima- og miljødepartementet deler i stor grad fylkeskommunens og Riksantikvarens kulturmiljøfaglige vurderinger i saken, og mener at skysstasjonen og stallen i Solheimsgata 4 bør ivaretas som en del av fortettingen, sammen med Telegrafgården.

Etter det Klima- og miljødepartementet kan se, dreier ikke saken om seg om kulturminner og kulturmiljø av nasjonal eller vesentlig regional betydning, med unntak av Telegrafgården. Fylkeskommunen, som fagmyndighet for kulturmiljøinteressene på regionalt nivå, vurderer selv kulturmiljøverdiene i Solheimsgata 4 til å være av vesentlig regional betydning.

Klima- og miljødepartementet har i sin vurdering lagt vekt på fylkeskommunens syn som ansvarlig myndighet for både kulturmiljø og *Regional plan for areal og transport*. Klima- og miljødepartementet er positive til fortetting og transformasjon i Kvartal 8, men mener stallen og skysstasjonen, i tillegg til «Telegrafan», bør ivaretas som del av fortettingen.

Kommunal- og distriktsdepartementets vurdering

Etter plan- og bygningsloven § 5-4 andre ledd kan statlig og regionalt organ fremme innsigelse i spørsmål som er av nasjonal eller vesentlig regional betydning, eller som av andre grunner er av vesentlig betydning for vedkommende organs saksområde. Etter § 12-13 andre ledd avgjør Kommunal- og distriktsdepartementet om innsigelsen skal tas til følge. Departementet kan i sin behandling gjøre nødvendige endringer i planen.

I denne saken skal departementet avgjøre om Lillestrøms kommunes vedtak av detaljreguleringen for Kvartal 8 og Torvet skal godkjennes, eller om innsigelsen fra fylkeskommunen skal tas til følge.

Kommunal- og distriktsdepartementet har vurdert innsigelsen ut fra nasjonale og regionale føringer for areal- og transportplanleggingen. Nye statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet trådte i kraft 24. januar 2025. Retningslinjene skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå løsninger som er arealeffektive, begrenser transportbehovet og legger til rette for kollektivtransport, sykkel og gange, og fortetting rundt knutepunkter.

Departementet vurderer at detaljreguleringen er i tråd med ovennevnte føringer, ved at planen legger til rette for transformering av et sentrumsnært kvartal med lav utnyttelse og mye flateparkering, til et nytt bolig-, kontor- og forretningsområde med høy utnyttelse. Planområdets lokalisering i bykjernen med nærhet til togstasjonen vil bidra til redusert

transportbehov og økt bruk av sykkel og gange. Planen innebærer i tillegg en oppgradering av Torvet, som er et av Lillestrøms viktigste uterom.

Kommunal- og distriktsdepartementet deler Klima- og miljødepartementets og fylkeskommunens vurdering av at kulturmiljø og stedskvaliteter skal vektlegges i byutvikling, og kan bidra til økt kvalitet i fortettings- og transformasjonsprosjekter. Departementet mener likevel at hensynet til effektiv arealbruk veier tyngre i denne konkrete saken enn hensynet til kulturmiljø. Etter departementets syn er kulturmiljøet i Kvartal 8 ivaretatt i tilstrekkelig grad gjennom bevaring av Telegrafgården, som inngår som del av et større område underlagt hensynssone for bevaring av kulturmiljø i henhold til Riksantikvarens NB!- område for Lillestrøm.

Boligbehovet i Osloregionen, sammen med prosjektets nærhet til Lillestrøm stasjon som landets tredje største kollektivknutepunkt, tilsier at det bør stilles høye krav til effektiv arealutnyttelse i sentrum. Departementet har også vektlagt kommunens argumenter om at bevaring av skysstasjonen og stallbygningen vanskeliggjør en ønsket utvidelse av Solheimsgata, samt at byggene er i dårlig teknisk stand.

Etter at departementet fikk oversendt innsigelsessaken fra statsforvalteren, har nye opplysninger blitt forelagt i saken knyttet til antatt alder på skysstasjonen og stallen, samt bygningenes historiske funksjon. Lokalavisen Romerikes Blad har gjennomført undersøkelser av lokalhistoriske kilder. Fylkeskommunen ble forelagt de nye opplysningene i oktober 2025, og redegjorde for sin vurdering av disse i brev til departementet. Fylkeskommunen skriver i sin redegjørelse at de legger til grunn at det avisen har kommet frem til representerer en mer presis tidsangivelse for de ulike bygningenes byggeår og funksjoner. Fylkeskommunen fastholder samtidig at deres begrunnelse for innsigelsen ikke først og fremst har vært knyttet til bygningenes konkrete byggeår, men til verdien av kulturmiljøet de utgjør.

På bakgrunn av fylkeskommunens redegjørelse, har departementet i sin vurdering lagt til grunn at lokalavisens opplysninger er korrekte.

Det har i løpet av planprosessen vært uenighet mellom fylkeskommunen og kommunen om hvorvidt fylkeskommunens innsigelsesadgang er i behold. Uenigheten er knyttet til behandling av gjeldende detaljregulering for området fra 2014, samt kommuneplanens arealdel vedtatt i 2023. Departementet har ikke sett det som nødvendig å gå nærmere inn i denne uenigheten ved behandlingen av innsigelsen til detaljreguleringen.

Etter en samlet vurdering godkjenner Kommunal- og distriktsdepartementet detaljreguleringsplanen for Kvartal 8 og Torvet.

Innsigelsen fra fylkeskommunen tas etter dette ikke til følge.

Vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12

Ved utøving av offentlig myndighet skal prinsippene i naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer, jf. nml. § 7. Vurderingen og vektleggingen av prinsippene skal komme frem av vedtaket. I nml. §§ 8-12 er det gitt bestemmelser om blant annet krav til kunnskapsgrunnlaget ved offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet, bruk av «føre-var-prinsippet», økosystemtilnærming og vurdering ut fra samlet belastning, samt miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

Departementet vurderer at kunnskapsgrunnlaget er godt nok, jf. nml. § 8, og går ikke nærmere inn på vurderingene etter nml. §§ 8 – 12 ettersom saken berører naturmangfold i liten grad.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-13 andre ledd godkjenner Kommunal- og distriktsdepartementet detaljregulering for Kvartal 8 og Torvet, vedtatt av kommunestyret i Lillestrøm kommune 11. juni 2025.

For kunngjøring av vedtaket gjelder plan- og bygningsloven § 12-12 fjerde og femte ledd. Kommunen er orientert om vedtaket gjennom kopi av dette brevet.

Departementets vedtak er endelig og kan ikke påklages, jf. plan- og bygningsloven § 12-13, siste ledd.

Med hilsen



Bjørnar Selnes Skjæran

Kopi

Akershus fylkeskommune
Klima- og miljødepartementet
Lillestrøm kommune
Riksantikvaren - Direktoratet for kulturmiljøforvaltning