

Planbeskrivelse med konsekvensutredning

Kommuneplanens arealdel
2022 - 2034

Høringsforslag,
formannskapets sak 94/22 01.06.2022

Innhold

Bakgrunn og føringer

1	Innledning	5
1.1	Planens dokumenter.....	5
1.1.1	Planbeskrivelsens oppbygning.....	6
1.1.2	Begrepsbruk	6
1.1.3	Endringer	6
2	Føringer for planarbeidet	6
2.1	Kommuneplanens samfunnsdel.....	6
2.1.1	Klima og miljø	6
2.1.2	By- og tettstedsutvikling	7
2.1.3	Hele livet	7
2.1.4	Innovasjon	7
2.2	Gjeldende arealdeler til kommuneplanen - andre lokale planer	9
2.3	Langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune.....	9
2.4	Nasjonale føringer, statlige retningslinjer og regionale planer..	15
2.4.1	Lover	15
2.4.2	Statlige planretningslinjer, strategier og planer	15
2.4.3	Nasjonale forventninger.....	15
2.4.4	Statsforvalterens årlige forventningsbrev.....	15
2.4.5	Byvekstavtalen og Oslopakke 3	16
2.4.6	Regionale planer	16
2.4.7	Regional plan for areal og transport	16
3	Kunnskapsgrunnlag	19
3.1	Befolkningsprognoser	19
3.2	Arealregnskap	20
3.2.1	Kartlegging av boligbyggingspotensial	20
3.2.2	Arealregnskap for jordbruks-, skogs- og naturverdier	21
3.2.3	Prioriterte arealinns spill	22
3.2.4	Styres det mot arealnøytralitet?	23
3.2.5	Usikkerhet i statistikken	24
3.3	Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	24
4	Medvirkning og muligheter for å påvirke	25

Planforslaget

5	Arealformål	26
5.1	Bolig.....	26
5.1.1	Boligpotensiale i gjeldende planer i planperioden	26
5.1.2	Husholdninger og boligtyper	27
5.1.2	Planformål i kartet.....	27
5.1.3	Direkte konsekvenser av endret arealbruk	30
5.2	Sentrumsformål.....	30
5.2.1	Forslag til byutviklingsplan/ høydebestemmelser i byen...30	
5.2.2	Andre bestemmelser til sentrumsområder.....	31
5.2.3	Planformål i kartet	31
5.2.4	Annet.....	32
5.2.5	Direkte konsekvenser av endret arealbruk	32

5.3	Offentlig og privat tjenesteyting	32
5.3.1	Skoler og barnehager	32
5.3.2	Helsetjenester	33
5.3.3	Kultur.....	33
5.3.4	Annet.....	34
5.3.5	Direkte konsekvenser av endret arealbruk	34
5.4	Næring	34
5.4.1	Direkte konsekvenser av endret arealbruk	35
5.5	Idrettsanlegg	35
5.5.1	Direkte konsekvenser av endret arealbruk	35
5.6	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg.....	36
5.6.1	Direkte konsekvenser av endret arealbruk	36
5.7	Grav og urnelund.....	36
5.7.1	Direkte konsekvenser av endret arealbruk	37
5.8	Kombinerte formål	37
5.8.1	Direkte konsekvenser av endret arealbruk	37
5.9	Samferdselsanlegg.....	38
5.9.1	Direkte konsekvenser av endret arealbruk	38
5.10	Grønnstruktur	38
5.10.1	B27 ved Skedsmokorset - Tilbakeføring til grønnstruktur.....	39
5.10.2	Næringsområde ved Branderudveien - Tilb. til grønnstr.	39
5.10.3	Næringsomr. BN 11 Hexebergveien 33 - Tilb. til grønnstr.	40
5.10.4	To boligtomter i Farexveien – Tilb. til grønnstruktur.....	40
5.10.5	Direkte konsekvenser av endret arealbruk	41
5.11	Landbruks-, natur og friluftsliv	41
5.11.1	Melvoldjordet ved Frogner - Tilbakeføring til LNF-formål ..	41
5.11.2	Utgår	42
5.11.3	Utgår	42
5.11.4	Boliger ved Sletta/Guttarsrud – Tilb. til LNF-formål	42
5.11.5	Hellerud/Skjønnehaug -sør for Løkenåsen – Tilb. til LNF.....	43
5.11.6	Utgår	44
5.11.7	Utgår	44
5.11.8	Utgår	44
5.11.9	Utgår	44
5.11.10	Spredt boligbebyggelse ved Enebakkneset – Tilb. til LNF ..	44
5.11.11	Direkte konsekvenser av endret arealbruk	45
5.12	Vassdrag.....	45
5.13	Hensynssoner.....	45
5.13.1	Faresoner og sikringssoner.....	45
5.13.2	Soner med særlige angitte hensyn	45
5.13.3	Hensynssoner for båndlegging	46
5.13.4	Sone med krav om felles planlegging	46
5.14	Bestemmelsesområder.....	46
6	Andre endringer i plankart og bestemmelsene	46
6.1	Generelle bestemmelser.....	47
6.2	Andre endringer	48
6.2.1	Boligbebyggelse	49
6.2.2	Sentrumsformål	50
6.2.3	Øvrige formål og hensynssoner.....	50
7	Virkningen av kommuneplanens arealdel	50
7.1	Juridisk virkning.....	50

7.2	Direkte konsekvenser av forslag til endret arealbruk.....	50
7.3	Bærekraft i planforslaget	51
7.3.1	Klima- og miljømessig bærekraft	51
7.3.2	Sosial bærekraft.....	51
7.3.3	Økonomisk bærekraft	52

Utredninger

8	Delutredninger fra planprogrammet	53
8.1	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) og konsekvensutredninger	53
8.2	Arealregnskap og utbyggingspotensial og tilbakeføring til LNF	53
8.3	Befolkningsprognose	54
8.4	Offentlige og allmenne arealbehov	54
8.5	Bomiljø og estetikk	54
8.6	Luftforurensning og støy.....	55
8.7	Forurensset grunn, masseforvaltning og snødeponier	55
8.8	Vann og vannmiljø.....	56
8.9	Geoteknikk	57
8.10	Skytebaner	58
8.11	Samferdsel og mobilitet.....	58
8.12	Annen teknisk infrastruktur	59
8.13	Jordvern og matproduksjon	60
8.14	Naturmangfold og landskap.....	60
8.15	Friluftslivsområder og grønnstruktur	61
8.16	Kulturmiljø	62
8.17	Boligsosiale forhold	62
8.18	Aldersvennlig, tilgjengelig og inkluderende arealpolitikk	62
8.19	Klimahensyn	63
8.20	Næring	64
8.21	Oppheving av eldre planer.....	64

Bakgrunn og føringer

1 Innledning

Alle kommuner skal ha en kommuneplan. Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument, og består av en samfunnsdel og en arealdel.

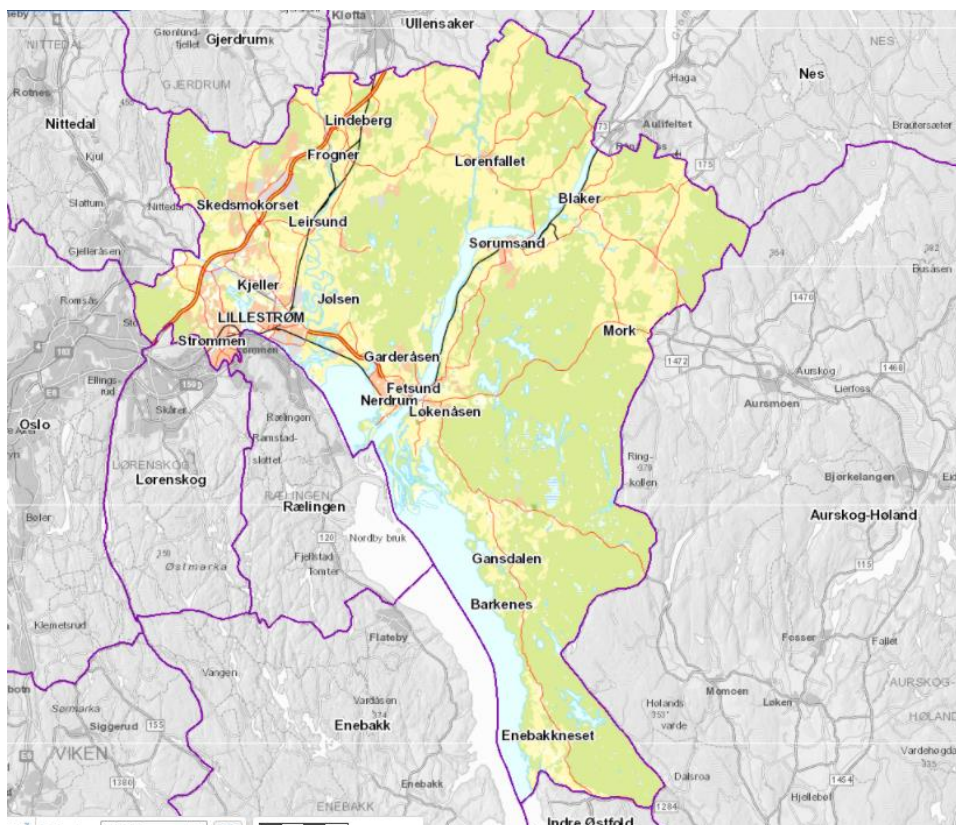
Kommuneplanens samfunnsdel fastsetter kommunens overordnede satsningsområder og mål, og er førende for all annen planlegging og virksomhet i kommunen. Samfunnsdelen til Lillestrøm kommune ble vedtatt i kommunestyret 17.06.2020.

Kommuneplanens arealdel fastsetter arealbruken i kommunen. Kommunestyret vedtok oppstart av arbeidet med kommuneplanens arealdel i kommunal planstrategi 07.10.2020. Arealdelens planprogram, som redegjør for de utredningene og avveiningene som skal gjøres i planarbeidet, ble vedtatt 08.09.2021, samtidig med langsiktig arealstrategi.

1.1 Planens dokumenter

De viktigste dokumentene i arealdelen er planbeskrivelsen, plankartet og planbestemmelsene.

- Planbeskrivelsen gir en oversikt over innholdet i kommuneplanens arealdel. Den gir informasjon om grunnlaget for planen, og viser hvordan det vedtatte planprogrammet er fulgt opp. Der det er tvil om hvordan plankartet eller en bestemmelse skal forstås skal planbeskrivelsen kunne gi nødvendig avklaring.
- Plankartet viser blant annet områder for boliger, næring og tjenesteyting, og landbruk-, natur- og friluftsområder. Plankartet viser også viktige hensyn som må ivaretas.
- Planbestemmelsene utdyper vilkårene som gjelder for utbygging og vern. Disse suppleres av retningslinjer, som gir utdypende forklaringer og definisjoner.



1.1.1 Planbeskrivelsens oppbygning

Planbeskrivelse består av 3 hoveddeler: bakgrunn og føringer, planforslaget og utredninger.

I kapitlene 1, 2, 3 og 4 beskrives bakgrunn og føringer for planen. Sentrale og regionale myndigheter og andre planer i kommunen setter føringer og rammer for planarbeidet. Dette beskrives i kapittel 2. I kapittel 3 presenteres planens kunnskapsgrunnlag. Særlig Risiko- og sårbarhetsanalysen, arealregnskap og befolkningsutvikling gir viktige rammer for planen.

I kapitlene 5, 6 og 7 beskrives planforslaget. Kapittel 5 gir en overordnet beskrivelse av de ulike planformålene, hvilke utfordringer det er arbeidet med og hvilke overordnede grep som er tatt. I kapittel 6 gjennomgås de øvrige endringene i planbestemmelsene systematisk. I kapittel 7 beskrives planens virkninger, det innebærer juridisk virkning, direkte konsekvenser av arealbruken samt konsekvenser for bærekraft.

I kapittel 8 oppsummeres delutredningene på tema som er fastsatt i planprogrammet.

1.1.2 Begrepsbruk

Planbeskrivelsen utarbeides av kommunedirektøren og følger planen gjennom den politiske behandlingen til vedtak. I planbeskrivelsen vil derfor begrepene «plan» og «planforslag» bli brukt om hverandre.

1.1.3 Endringer

Dersom det i løpet av den politiske behandlingen gjøres endringer i planen som bør beskrives eller omtales i planbeskrivelsen, vil den bli justert.

2 Føringer for planarbeidet

Arealdelen skal bygge på samfunnsdelens satsningsområder og mål, og på vedtatt langsiktig arealstrategi. Dette er de viktigste føringene for kommuneplanens arealdel. Arbeidet med arealdelen skal følge plan- og bygningsloven, og relevante statlige og regionale føringer.

2.1 Kommuneplanens samfunnsdel

Samfunnsdelen fastslår at FNs bærekraftsmål skal ligge til grunn for framtidig utvikling i Lillestrøm kommune. Bærekraft innebærer at man tilfredsstiller dagens behov uten å ødelegge fremtidige generasjoners muligheter til å tilfredsstille sine behov. For å skape bærekraftig utvikling må vi jobbe på tre områder samtidig: klima og miljø, økonomi og sosiale forhold.

Samfunnsdelen konkretiserer hvordan FNs bærekraftsmål er relevante for de fire satsingsområdene klima og miljø, by- og tettstedsutvikling, hele livet og innovasjon. I arealplanen må bærekraftsmålene operasjonaliseres. Arealplanlegging er kommunens viktigste virkemiddel i arbeidet med bærekraft.

2.1.1 Klima og miljø

Høy vekst og stort utbyggingspress kan gå på bekostning av jordvern, biologisk mangfold og vern av skog og myr som holder på CO₂. Spredt utbyggingsmønster i lang avstand fra kollektivknutepunkt og servicefunksjoner gir økt utslipp fra transport og lite effektiv arealbruk. Den største trusselen mot naturmangfoldet er nedbygging av arealer. God oversikt over naturtyper, arter og deres leveområder lokalt er viktig for å sikre at nye utbygginger ikke ødelegger viktige naturverdier. Andre årsaker til tap av naturmangfold er forurensning, fremmede arter og klimaendringer.

2.1.2 By- og tettstedsutvikling

Byvekstområdet Strømmen, Lillestrøm by og Kjeller er en forlengelse av bybåndet til Oslo, og skal ha stor vekst og urban utvikling. Det er også lagt til rette for vekst og utvikling i de prioriterte tettstedene Sørumsand, Fetsund, Frognar og Skedsmokorset.

Det er viktig å sikre god stedsutvikling i hele kommunen, også der det ikke er forventet sterk vekst. Det må legges til rette for attraktive møteplasser, utearealer, fritidsaktiviteter og kulturtilbud i hele kommunen. Det må også være grunnlag for stedstilpassede arbeidsplasser og tjenestetilbud i hele kommunen.

Mulighet for å gå og sykle i attraktive omgivelser bidrar til grønn mobilitet. Grøntområder er viktige karbonlagre, og blågrønne områder er viktige for å håndtere økt nedbør som følge av klimaendringene og å ivareta hensyn til naturmangfold, friluftsliv og rekreasjon. Kommunens kulturmiljøer er viktige identitetsbærere og bidrar til opplevelser i nærmiljøet og til lokal tilknytning.

Arbeid med næringsutvikling og innovasjon er viktig for by- og tettstedsutviklingen, fordi det blant annet kan bidra til å utvikle bedre tjenester og skape et mer variert arbeidsmarked. Lillestrøm er også en viktig landbrukskommune, og skal ivareta landbruksnæringen, med store jordbruks- og skogarealer.

2.1.3 Hele livet

Levekårene og livskvaliteten er god for de aller fleste i Lillestrøm kommune, men samtidig finnes det sosiale og geografiske forskjeller. En arealpolitikk som legger vekt på god kvalitet, tilgang til grøntområder og møteplasser og som sikrer variasjon i boligtyper og boligstørrelser i hele kommunen kan bidra til å gjøre forskjellene mindre.

I årene fremover vil vi oppleve en økning i andelen av eldre innbyggere. Samtidig som disse trenger tilrettelagte arealer, må også barn og unges behov ivaretas. Det betyr at det må tilrettelegges for en arealbruk som gjør det enklere å være aktiv og selvhjulpen for alle innbyggere, uavhengig av alder, kjønn, kulturell bakgrunn og funksjonsnivå.

2.1.4 Innovasjon

Utfordringer knyttet til klimagassutslipp, befolkningsvekst og press på kommunale tjenester krever innovasjon og nye løsninger.

Innovasjon forutsetter at kommunen og innbyggerne er åpne for nye og utradisjonelle, kanskje uventede løsninger, og at vi ønsker å lære. Kommunen som organisasjon må endre seg fra å være en tjenesteleverandør til i større grad å inngå i samarbeid om å finne løsninger. Dette innebærer at det må legges til rette for dialog mellom kommune, næringsliv og innbyggere.

Klima og miljø

12 ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON

13 STOPPE KLIMAEENDRINGENE

15 LIV PÅ LAND



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

Kunnskapsbasert og varsom arealforvaltning

Reduserte utslipp i egen virksomhet og i samfunnet

Redusert transportbehov og mer grønn mobilitet

By- og tettstedsutvikling		10 MINNRE UTMÆKET 		11 BÆRERKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN 
Lillestrøm kommune skal ha en attraktiv regionby og livskraftige lokalsamfunn				
Attraktive lokalsamfunn og tettsteder gir gode liv				
En regionby med arbeidsplassvekst, gode bomiljøer og variert handels- og kulturtilbud				
Kvalitet i bygg, grøntområder og infrastruktur				

Hele livet				Lillestrøm kommune skal støtte opp under innbyggernes mestring av egne liv i alle livets faser			
3	GOD HELSE	4	GOD UTDANNING	10	MINNRE UTMÆKET	11	BÆRERKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN
							
Rett tjeneste, til rett tid, på rett nivå							
Inkludering og trygghet for alle							
Samarbeide på tvers av tjenester og med andre samfunnsaktører							

Innovasjon				Lillestrøm kommune skal fremme åpenhet, læring og innovasjon
8	ANSTENDIG ARBEID OG INNOVASJON VÆST	9	INNOVASJON OG INFRASTRUKTUR	Miljøvennlig, fremtidsrettet og omstillingsdyktig samfunn
				
16	FRED OG RETTSSIKKERHET			
17	SAMARBEID FOR Å MÅLNE			Grønn og utslippsfri teknologi
Effektiv, rettferdig og tilgjengelig kommune				

2.2 Gjeldende arealdeler til kommuneplanen - andre lokale planer

I arbeidet med arealdelen skal vedtatte strategier og temaplaner for Lillestrøm kommune brukes som grunnlag. Arealdelen må også harmonisere med annet igangsatt planarbeid. Klimastrategien er et eksempel på en strategi som er viktig for arealdelen. Klimastrategi legger blant annet føringer for håndtering av fysisk klimarisiko og klimavennlig areal- og transportplanlegging.

Et forslag til Byutviklingsplan for Lillestrøm by er utarbeidet. Enkelte grep fra forarbeidene til byutviklingsplanen er innarbeidet i arealdelen til tidligere Skedsmo kommune. Ytterligere føringer fra forslag til byutviklingsplan foreslås innarbeidet i denne revisjonen av arealdelen.

Kjeller skal over tid utvikles som en ny bydel i Lillestrøm by. Utvikling på Kjeller er et eget prosjekt som skal behandles som en geografisk kommunedelplan, delvis parallelt med og samkjørt med arbeidet med arealdelen. Arbeidet med kommunedelplanen vil imidlertid pågå over mye lenger tid enn arealdelen, så ved denne rulleringen av arealdelen vil ikke prosessen med kommunedelplanen ha kommet så langt at føringer derfra kan tas inn. Tema som blant annet flom, jordvern, kulturmiljø, naturmiljø og klimagassutslipp er relevant også for Kjeller, og nærmere utredning vil inngå i kommunedelplanen. Bestemmelsene fra gjeldende kommuneplan er videreført, kun en endring er foreslått ved at fremtidig grøntområde langs Nitelva er lagt inn. Kjeller er et av FutureBuilt-prosjektene i kommunen, noe som også skal synliggjøres i kommunedelplanen.

Utgangspunktet for kommuneplanens arealdel er arealdelene fra de tre tidligere kommunene. Et hovedfokus i planarbeidet har vært å sy sammen plankart og bestemmelser til en arealdel som fremstår enhetlig. Samtidig må bruk og vern av arealer vurderes som en helhet for den nye kommunen, og på bakgrunn av ny samfunnsdel og nytt kunnskapsgrunnlag. Det er behov for nye avveininger mellom vekst og vern, og prioriteringer av hvor og hvordan veksten skal skje.

2.3 Langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune

Kommunens langsiktige arealstrategi er det viktigste verktøyet for å avveie og prioritere vekst og vern. Den fastsetter prinsipper for arealutviklingen i kommunen i et lengre tidsperspektiv enn kommuneplanperioden, og legger føringer for kommuneplanens arealdel og øvrige arealplaner. Strategien bygger på FNs bærekraftsmål og tar opp i seg statlige og regionale føringer, tilpasset lokale forhold.

Lillestrøm kommunes langsiktige arealstrategi tar utgangspunkt i satsningsområdene og målene i kommuneplanens samfunnsdel, og viser hvilken arealforvaltning som bygger opp under hvert enkelt mål. For å nå kommuneplanmålene innenfor satsingsområdene «klima og miljø» og «by- og tettstedsutvikling» legges det til rette for en forholdsvis restriktiv arealforvaltning hvor det legges vekt på å skåne naturområder, verne dyrka mark samt sikre gode muligheter for grønn mobilitet og bærekraftige lokalsamfunn. Krav til gode kvaliteter og variert bebyggelse i både by, tettsteder og boligområder bidrar til å nå målene innenfor satsingsområdet «hele livet».

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.

- n) Vi skal fremme utbygging av infrastruktur for el-, hydrogen og biobaserte løsninger og bruk av utslippsfrie løsninger.
- o) Vi skal utvikle kommunens bygningsmasse på en effektiv måte, slik at arealbehovet for å betjene kommunens virksomheter blir minst mulig.

2 Satsingsområdet by- og tettstedsutvikling:

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

Den prosentvise vekstfordelingen gitt i pkt. 2 a) og 2 b) skal forstås som et overordnet strategisk grep, ikke som et verktøy for detaljert styring eller begrensning av vekst. Den overordnede strategien er 90/10-fordelingen mellom prioriterte vekstområder og vedlikeholdsvekst.

- a) 70 % av bolig- og arbeidsplassveksten skal styres til det prioriterte byvekstområdet Strømmen, Lillestrøm by og Kjeller.
- b) 20 % av veksten skal skje i prioritert vekstområde i tettstedene Sørumsand, Fetsund (inkl. ved Svingen stasjon), Frogner og Skedsmokorset. Av disse skal Sørumsand ha høyest prosentvis vekst.
- c) 10% av veksten skal være vedlikeholdsvekst som styrker øvrige deler av kommunen. Vedlikeholdsveksten skal understøtte det eksisterende kollektiv- og servicetilbudet. Vedlikeholdsvekst skal hovedsakelig skje i sentrale områder ved Skjetten, Lørenfallet, Leirsund, Fjellsrud, og områdene ved Blaker stasjon.

2.1 Attraktive tettsteder og lokalsamfunn som gir gode liv

- d) Lokalsamfunn og mindre tettsteder skal videreutvikles utfra sine kvaliteter og sin identitet, selv om det ikke legges opp til sterk vekst.
- e) Tettsteder og lokalmiljøer skal utvikles som gode nærmiljøer med trafikk sikre løsninger og god sosial infrastruktur. Tjenester, fritids- og handelstilbud må være tilpasset stedets størrelse og funksjon.
- f) Tettsteder innenfor de prioriterte vekstområdene skal være flerfunksjonelle, ha variert arbeidsmarked, handel-, tjeneste- og aktivitetstilbud. Fortetting i de mest sentrale områdene skal prioriteres foran områder lenger fra sentrum. Fortetting skal ikke skje på bekostning av kvalitet.
- g) De prioriterte tettstedene skal utvikles med attraktive felles uterom og grøntarealer nærme der folk bor, møteplasser fylt med liv og aktivitet, og tilgang til turstier og nærmiljøanlegg.
- h) I de prioriterte vekstområdene skal parkering for privatbil ikke dominere sentrum. Parkering skal plasseres strategisk i tilknytning til hovedveinettet, under eller i bakkant av bygg, for å sikre attraktiv utvikling av tettstedet med mennesker og møteplasser i sentrum. Det må likevel sikres at alle områder blir tilgjengelige for eldre, bevegelseshemmede eller andre som ikke har mulighet til å ta å bruke kollektivtransport, sykle eller gå.

2.2 En regionby med arbeidsplassvekst, gode bomiljøer og et variert handels- og kulturtilbud

- i) Lillestrøm by er region- og kommunesenter, og skal ha regionale- og kommunale funksjoner som skal betjene omlandet i tillegg til byens egne innbyggere. Handels-, service- og tjenestetilbud rettet mot et regionalt marked skal i hovedsak styres til regionbyen.
- j) Det skal legges til rette for urban utvikling, byliv og trivsel i Lillestrøm by. Bilene skal ta mindre plass i sentrum og bilkjøring gjennom Lillestrøm bys sentrumsjerne skal reduseres. Bussen skal sikres god fremkommelighet. Gående og syklende skal prioriteres i sentrum.
- k) Arealutnyttelse og fortetting i regionbyen må balanseres med behovet for å skape god boligkvalitet for beboere, solrike byrom og møteplasser, og god bykvalitet for Lillestrøms innbyggere og besøkende.
- l) I Lillestrøm bysentrum skal en stor andel av areal og utbygging prioriteres for næring og arbeidsplasser, særlig nær Lillestrøm stasjon.
- m) Byrom og offentlig infrastruktur skal prioriteres og oppgraderes for å gjøre regionbyen mer attraktiv.

2.3 Kvalitet i bygg og grøntområder

- n) Utbygging skal sikre spennende og nytenkende arkitektur med miljøvennlig og bærekraftig materialbruk.

- o) Det skal være en tilgjengelig, variert og sammenhengende grønnstruktur i hele kommunen og høy kvalitet i parker, torg og byrom. Turstier og blågrønne kvaliteter skal videreutvikles i et sammenhengende nett som binder sammen by, tettsteder og ulike skogsområder. Overvann skal fordrøyes og håndteres lokalt.
- p) Boligområder skal tilpasses barn og eldre, med ren luft, gode solforhold, lavt støynivå og trygge og godt tilpassede møteplasser. Lett adkomst til lekeplasser og grønnstruktur skal prioriteres.

3 Satsingsområdet hele livet:

Hovedmål: Lillestrøm kommune skal støtte opp under innbyggernes mestring av egne liv i alle livets faser.

3.1 Rett tjeneste, til rett tid, på rett nivå

- a) Områder for offentlig tjenester, skoler, barnehager, helsetjenester, kultur og fritidsaktiviteter skal lokaliseres slik at de er lett tilgjengelig med gange, sykkel eller kollektivtrafikk for flest mulig.
- b) Vi vil tilrettelegge for en utvikling av tjenestetilbudet som er robust med hensyn på befolkningsvekst og endring i den demografiske sammensetningen. Sosial infrastruktur skal kunne utvikles for fremtidens befolkning, med fremtidens behov og fremtidens teknologi.

3.2 Sikre inkludering og trygghet for alle

- c) Vi skal vektlegge trafiksikkerhet, trygge lekeområder og kriminalitetsforebyggende utforming av uteområder.
- d) Vi skal legge til rette for integrering i boligmarkedet gjennom sosial boligpolitikk. De største tettstedene skal ha en variert boligmasse for at folk skal kunne bo i samme område livet gjennom.
- e) Vi skal legge til rette for at de fleste kan klare seg selv i egen bolig lengst mulig, og vektlegge universell utforming.
- f) Vi skal utvikle tjenestetilbudet i kommunen og de fysiske omgivelsene på en måte som gir innbyggere anledning til å påvirke og ta del i lokalsamfunnet.

3.3 Samarbeid på tvers av tjenester og med andre samfunnsaktører

- g) Vi skal samarbeide bredt internt og eksternt med myndigheter, transportetater, private aktører og frivilligheten om en bærekraftig arealutvikling.
- h) Kommunale bygg skal bygges med fleksible løsninger, slik at de kan endres ved nye behov. Muligheter for flerbruk skal prioriteres.

4 Satsingsområdet innovasjon:

Hovedmål: Lillestrøm kommune skal fremme åpenhet, læring og innovasjon.

4.1 Miljøvennlig, framtidsrettet og omstillingsdyktig samfunn

- a) Kommunens varierte næringsliv skal gis utviklingsmuligheter for å skape trygge arbeidsplasser og verdiskaping i alle deler av kommunen
- b) Vi skal tilrettelegge for eksisterende og nye næringer, og for samling av framtidsrettede og omstillingsdyktige miljøer.
- c) Det skal legges til rette for at innovasjons- og teknologivirksomheter på Kjeller kan videreutvikles og at nye virksomheter skal kunne etablere seg her.
- d) Vi skal tilrettelegge for attraktive områder med fleksibilitet som skaper miljø for transformasjon og innovative løsninger
- e) Næring basert på natur- og kulturressurser skal videreutvikles og fornyes. Ved utvikling skal det tas hensyn til natur- og kulturverdiene i området.
- f) Berger og Heia er hovedsatsningsområder for arealkrevende næring.
- g) Det skal ikke utvikles nye områder for handel med plasskrevende varer.
- h) Områdene som er avsatt til næring skal ha høy arealutnyttelse. Høyere arealutnyttelse i eksisterende områder skal prioriteres framfor nye lager- og logistikkområder.
- i) Boligområder og områder for logistikk, lager og andre transportintensive virksomheter skal være atskilt.

4.2 Grønn og utslippsfri teknologi

- j) Vi skal legge til rette for en arealutvikling som fremmer teknologi, næringsutvikling og transportløsninger som er grønn og utslippsfri.
- k) Vi skal legge til rette for grønne byggeplasser.

4.3 Rettferdig, tilgjengelig og effektiv kommune

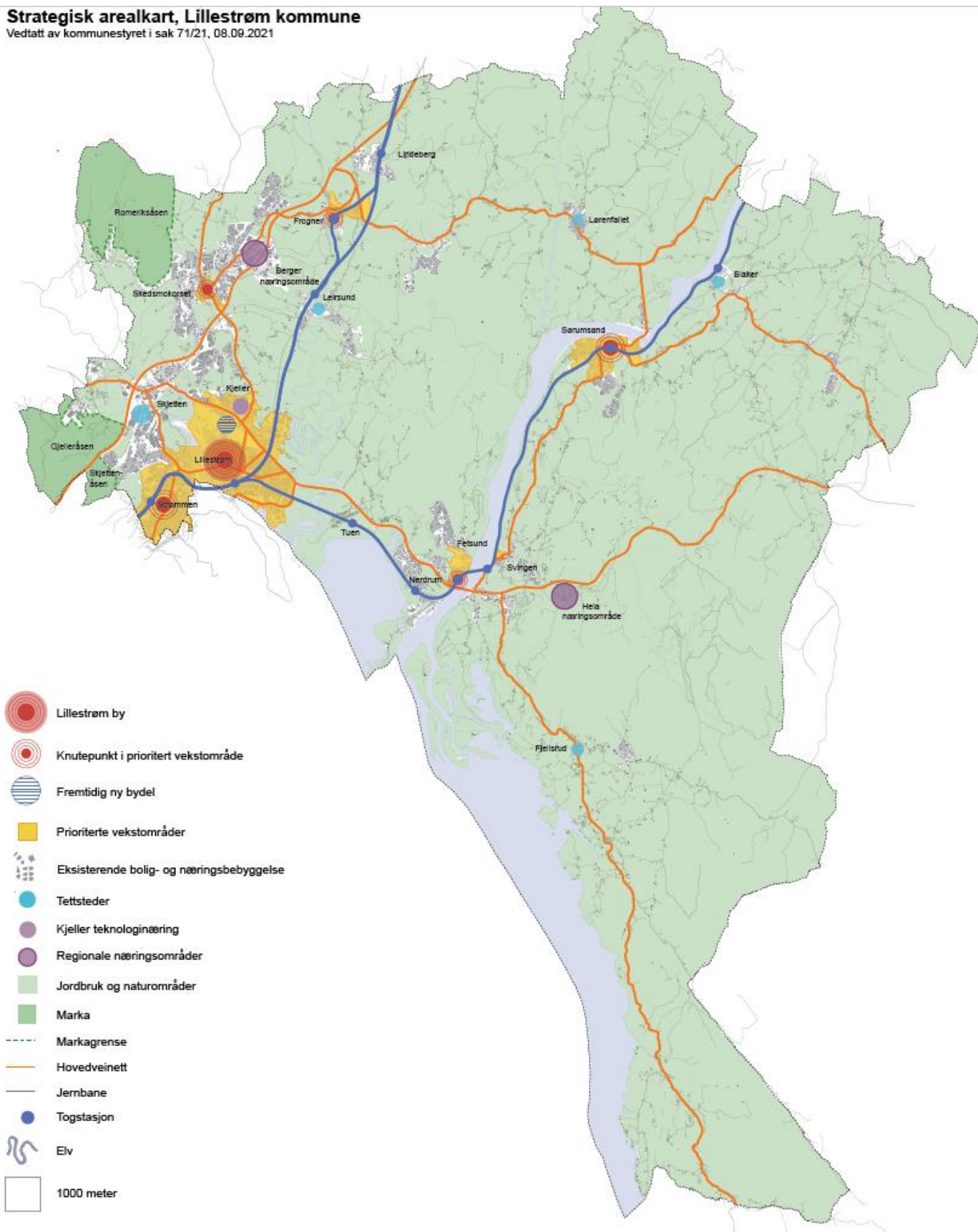
- l) Vi skal legge til rette for god informasjon, digitale løsninger og hensiktsmessige arenaer for samarbeid og medvirkning i planprosesser.
- m) Kommunen skal være tilgjengelig og åpen for dialog og innspill.
- n) Kommunen skal legge til rette for kreative prosesser i forbindelse med at planforslag behandles i relevant rådgivende utvalg.

Arealstrategisk kart - definisjoner:

Byvekstområdet	Strømmen, Lillestrøm by og Kjeller
Knutepunkt i prioritert vekstområde	Lillestrøm stasjon og bysentrum, Strømmen stasjon og sentrum. Stasjon og sentrum i Sørumsand, Fetsund og Frogner. Bussterminalen og omkringliggende område ved Skedsmokorset.
Fremtidig ny bydel	Kjeller
Prioritert vekstområde	Område som skal ha 90 % av fremtidig vekst i antall arbeidsplasser og boliger. Regulerte områder bygges ut selv om de ligger utenfor prioritert vekstområde. Øvrige deler av kommunen skal ha vedlikeholdsvekst. Se arealstrategiens pkt. 2 a), b) og c).
Eksisterende bolig- og næringsbebyggelse	Utbygde bolig og næringsområder
Tettsteder	Tettsteder utenfor prioritert vekstområde. Disse tettstedene skal få det meste av vedlikeholdsveksten.
Kjeller teknologinæring	Satsningsområde for institusjoner og virksomheter for næring, forskning, utdanning og utvikling
Regionale næringsområder	Heia og Berger. Større næringsområder for arealkrevende og på Berger også transportintensiv næring.
Jordbruk og naturområder	Dyrka mark, skog og naturområder
Marka	Områder vernet etter markaloven

Strategisk arealkart, Lillestrøm kommune

Vedtatt av kommunestyret i sak 71/21, 08.09.2021



2.4 Nasjonale føringer, statlige retningslinjer og regionale planer

2.4.1 Lover

Plan- og bygningsloven § 11 gir rammene for innholdet i og behandlingen av kommuneplanen.

Andre lover som er særskilt viktige i arbeidet med arealdelen er kommuneloven, klimaloven, folkehelseloven, jordloven, mineralloven, naturmangfoldsloven, kulturminnevernloven, forurensningsloven og FNs barnekonvensjon (som er inkorporert i lov om styrking av menneskerettigheter).

2.4.2 Statlige planretningslinjer, strategier og planer

Statlige planretningslinjer brukes for å konkretisere og markere nasjonal politikk på viktige områder.

De planretningslinjene som er mest relevante for arealdelen i Lillestrøm er:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn- og unges interesser i planleggingen (1995 rev 2019)
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)

Andre viktige føringer er Nasjonal jordvernstrategi (2015, oppdatert 2018) og Nasjonal transportplan (2022 – 2033).

2.4.3 Nasjonale forventninger

Regjeringen presenterer hvert fjerde år nasjonale forventninger til planleggingen.

I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019 – 2023 fremheves følgende fire store utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

Dokumentet presiserer også at FNs bærekraftsmål skal legges til grunn for all samfunns- og arealplanlegging.

De nasjonale forventningene skal følges opp i fylkeskommunenes og kommunenes arbeid med planstrategier og planer, og legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen.

2.4.4 Statsforvalterens årlige forventningsbrev

I Statsforvalterens forventningsbrev av 25.01.2022 utdypes de nasjonale forutsetningene. Oppfølging av FNs bærekraftsmål, klimaendringer, digitalisering og effektivisering, samfunnssikkerhet, utsatte grupper, “Leve hele livet”, samordning, tjenestetilbud, sosial boligpolitikk, avløp, naturmangfold og jordvern er særlig relevante tema for arealdelen.

2.4.5 Byvekstavtalen og Oslopakke 3

Lillestrøm kommune er part i byvekstavtalen for Oslo og Akershus. Byvekstavtalen er en avtale mellom Staten, Viken fylkeskommune og Oslo, Bærum, Nordre Follo og Lillestrøm kommuner. Avtalen sikrer statlige midler til samferdselsprosjekter i regionen mot at de lokale partene forplikter seg til en arealpolitikk i tråd med den regionale areal- og transportplanen for Oslo og Akershus.

Sammen med inntekter fra Oslopakke 3, som i hovedsak er bompenginntekter, danner byvekstavtalen den viktigste finansieringskilden for samferdselsprosjekter i vår region. Deltagelse i byvekstavtalen gir også kommunen økt innflytelse over regionale samferdselsprioriteringer, og bidrar til bedre samordning av arealplanleggingen i Osloområdet.

2.4.6 Regionale planer

Regionale føringer skal legges til grunn for kommunens planarbeid.

Regionale planer fra Akershus fylkeskommune gjelder fram til de blir erstattet av nyere planer. Dette gjelder regional plan for:

- Areal og transport i Oslo og Akershus
- Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv
- Handel, service og senterstruktur
- Innovasjon og nyskapning i Oslo og Akershus
- Klima og energi i Akershus
- Kulturminner og kulturmiljøer
- Masseforvaltning
- Vannforvaltningsplan for Innlandet og Viken

Viken fylkeskommune vedtok regional planstrategi i desember 2020. Planstrategien bygger på FNs bærekraftsmål, og peker ut 6 innsatsområder:

1. Livskvalitet, velferd og like muligheter
2. Bærekraftig og rettferdig økonomisk system
3. Bærekraftig arealbruk, matproduksjon og ernæring
4. Redusert klimagassutslipp og energiomlegging
5. Helhetlig by- og stedsutvikling
6. Miljø, økosystem og biologisk mangfold

Planstrategien prioriterer følgende tre regionale planer med oppstart i 2021:

- Regional plan for økt livskvalitet, deltagelse og likeverd
- Regional plan for kompetanse og verdiskapning
- Regional plan for areal og mobilitet (tidligere areal og transport)

Tema fra gjeldende regionale planer inngår i en eller flere av disse nye planene.

Vannforvaltningsplanen er vedtatt i fylkestinget 15.12.2021, og er sendt til Klima og miljødepartementet for godkjenning.

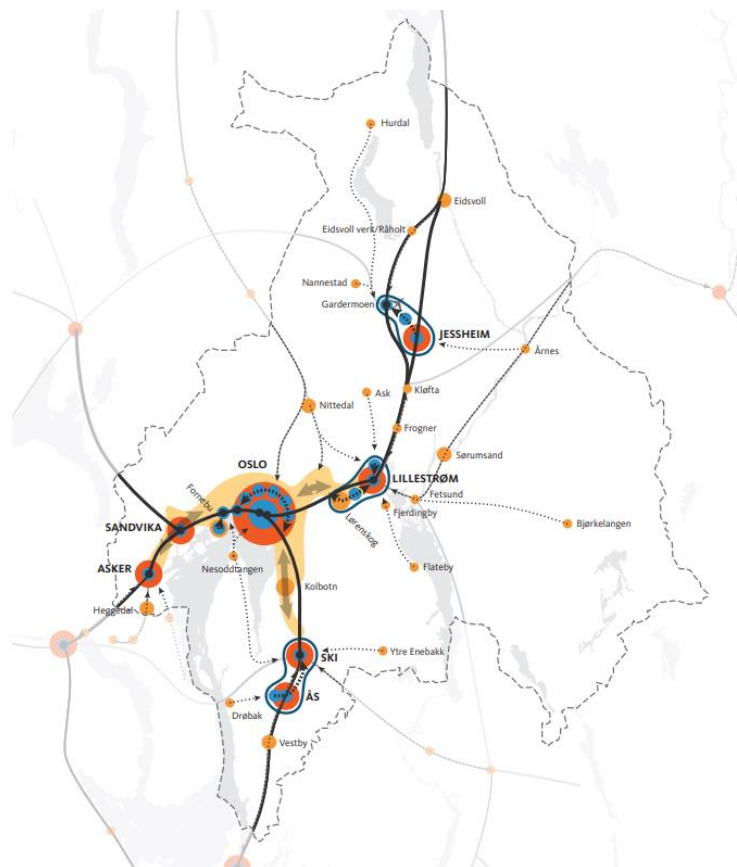
2.4.7 Regional plan for areal og transport

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er en felles strategisk plattform for Oslo kommune, tidligere Akershus fylkeskommune, kommunene i tidligere Akershus, staten og andre aktører. Planen viser hvordan areal og transport kan samordnes bedre i regionen slik at videre

utvikling blir mer bærekraftig med hensyn på gode lokalsamfunn, mobilitet, naturressurser og klimautslipp, og den vil derfor ha særlig betydning for kommuneplanens arealdel.

Regional plan gir følgende hovedføringer for arbeidet:

- Lillestrøm by er en regional by
- Fetsund, Frogner og Sørumsand er prioriterte tettsteder, av disse skal Sørumsand ha høyest vekst
- Byvekstområdet Strømmen, Lillestrøm by og Kjeller er en del av bybåndet, og skal prioriteres for vekst
- Heia og Berger er regionale næringsområder
- Kjeller er et regionalt område for arbeidsplassintensiv virksomhet, og er sammen med Lillestrøm by, Ahus og Lørenskog del av særlig innsatsområde for økt by- og næringsutvikling
- Rett virksomhet skal lokaliseres på rett sted. Kontorer og arbeidsplasser med mange ansatte/besøkende skal ligge sentralt ved stasjonene
- Kollektive transportmidler, sykkel og gange skal styrkes
- Bilbruk i sentrum skal begrenses blant annet gjennom parkeringsnormer
- Prioritert vekstområde (grønn grense) skal avgrenses til gangavstand til togstasjonene i Fetsund, Frogner og Sørumsand. I Lillestrøm by skal prioritert vekstområde være innenfor 2 km fra stasjonen
- Som hovedregel bør vekst gå foran vern innenfor prioritert vekstområde, utenfor bør vern gå foran vekst.
- Jordvern, kulturminner og regional grønnstruktur nevnes spesielt som viktige verneinteresser.
- Stabile og gode bomiljøer utenfor de prioriterte stedene skal opprettholdes
- I kommuner med regionale byer skal 90 % av veksten komme i prioritert vekstområde. I kommuner uten regionale byer skal 80 % av veksten komme i prioriterte vekstområder
- Prioriterte vekstområder skal ha høy arealutnyttelse og ivareta god bokvalitet, estetikk, blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljøer



Regional areal- og transportstruktur

Prioriterte vekstområder:

- Oslo by
- Regionale byer
- Regionale områder for arbeidsplassintensive virksomheter
- Særlige innsatsområder for økt by- og næringsutvikling
- Bybåndet
- Prioriterte lokale byer og tettsteder. Størrelsen indikerer at noen steder prioriteres høyere

Prinsipper for videreutvikling av kollektivsystem:

- Knytte Oslo og de regionale byene tettere sammen
- Regionale kollektivknutepunkt
- ▶ Knytte regionale byer og arbeidsplasskonsentrasjoner til regionale kollektivknutepunkt
- ▶ Knytte prioriterte lokale byer og tettsteder til regionale byer
- Kollektivnettverk i bybåndet som gir mange reisemuligheter

Flyplasser

- Transportinfrastruktur
- jernbane (eksisterende og planlagt) og vei
- kun vei
- Planområdet

3 Kunnskapsgrunnlag

Arbeidet med kommuneplanen bygger på et bredt kunnskapsgrunnlag. Kunnskapsgrunnlaget som ble utarbeidet i forbindelse med behandling av kommuneplanens samfunnsdel og planstrategien, er et viktig fundament for arbeidet.

I 2019 ble det vedtatt å etablere Oppgaveutvalg for Fetsund og Oppgaveutvalg for aldersvennlig samfunn. Oppgaveutvalgenes rapporter inngår også som en del av kommuneplanens kunnskapsgrunnlag.

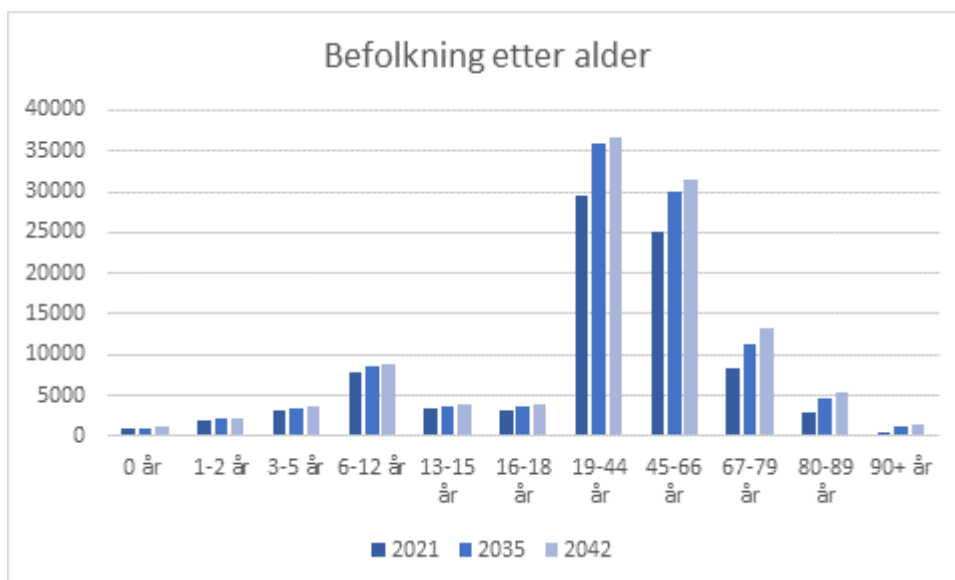
Det er gjort en rekke tematiske utredninger i forbindelse med planarbeidet. Disse utredningene blir presentert i kap. 8. Befolkningsprognoser, arealregnskap og risiko- og sårbarhetsanalysen er utredninger som påvirker alle deler av planarbeidet og de presenteres derfor her innledningsvis.

3.1 Befolkningsprognoser

Befolkningen i Lillestrøm kommune er forventet å øke i planperioden. Ifølge prognosen forventes en befolkning på 105 704 på slutten av planperioden, 1. 1.2035, det vil si en befolkningsvekst på 21,6 % i løpet av planperioden. Per 1.1.2022 hadde Lillestrøm kommune 88 493 innbyggere.

På skolekrets nivå kan det forventes en befolkningsvekst på opp mot 50 % i skolekretsene tilhørende Volla, Vigernes og Sørumsand skole. Skolekretsene tilhørende Sten Tærud, Vesterskaun og Gjellerås skole er de områdene som kan forvente størst befolkningsnedgang, en nedgang på mellom 7 % og 5 %.

Det kan forventes at befolkningsveksten i kommunen fortsetter også etter 2035, og videre mot slutten av prognoseperioden, som er 2042. I den vedlagte utredningen vises den prosentvise økningen i alle skolekretser i hele planperioden.



Når det gjelder alder er det forventet en raskere befolkningsvekst i den eldre delen av befolkningen enn i den yngre. Blant annet vil antall innbyggere i aldersgruppene 6-12 og 13-15 ha en vekst på under 10 % frem til 1.1.2035. I samme periode er det forventet at antall innbyggere over 80 øke mest. Befolkningen i alderen 80-89 vil øke med 67 % og antallet i aldersgruppen over 90 år vil mer enn doble seg i planperioden. Når det er sagt utgjør de over 80 en liten andel av befolkningen i

Lillestrøm i sin helhet, da de i 2021 utgjorde ca. 4 % av befolkningen og er forventet å utgjøre ca. 6 % i 2035.

Som tidligere nevnt er det skolekretsene rundt Volla, Vigernes og Sørumsand skole som kan forvente den høyeste befolkningsveksten fremover. Dette er som antatt, da områdene rundt Sørumsand og Lillestrøm by inngår i de prioriterte vekstområdene i kommunen. Den forventede befolkningsveksten i aldersgruppen 20-66 år vil se ganske lik ut som for kommunen generelt, og dette kan skyldes at befolkningsveksten i denne aldersgruppen kommer fra innflytting til kommunen, og da ofte til nye boligområder. For befolkningen over 67 ser man at de vil ha en høy vekstrate i stort sett hele kommunen, og dette skyldes i stor grad at de eldes der de bor. Det er derfor den enkleste gruppen å lage prognose for, da de flytter mye sjeldnere enn yngre grupper.

3.2 Arealregnskap

Kommunestyret vedtok 17.12. 2019 at det skal utarbeides et arealregnskap for Lillestrøm kommune. Formålet er å kartlegge og sikre eksisterende naturverdier og i tillegg avklare hvilke stedegne naturtyper som bør tilbakeføres eller restaureres. Formålet med arealregnskapet skal være å styre mot arealnøytralitet.

Det var naturlig å knytte utarbeidelsen av arealregnskapet opp til rullering av kommuneplanens arealdel. For å avgjøre om det må settes av nye arealer til boligbygging i kommende kommuneplan for å håndtere den forventede befolkningsveksten, er boligbyggingspotensialet på arealer allerede avsatt til bolig-/kombinerte-/sentrumsformål i gjeldende kommuneplan kartlagt.

Arealregnskapet inneholder foruten arealstatistikk for dagens jordbruks-, skogs- og naturverdier et arealbudsjett som kvantifiserer hvilke verdier som kan gå tapt både ved nedbygging av:

- Ubenyttede arealer i gjeldende kommuneplan.
- Konsekvensutredede arealinnspill til forslag til kommuneplan.

Arealbudsjettet blir sammenlignet med historisk arealbruk for å vurdere om nedbygging av jordbruks, skogs- og naturverdier avtar, og kommunen styrer mot arealnøytralitet.

Hvilke områder som foreslås tilbakeført til LNF-formål og grønnstruktur er vurdert sent i arbeidet med planforslaget. Disse områdene er derfor ikke tatt ut av arealregnskapet og estimatet for boligbyggingspotensialet.

3.2.1 Kartlegging av boligbyggingspotensial

Boligbyggingspotensialet innenfor arealer avsatt til bolig-, sentrums- og kombinerte formål i gjeldende kommuneplan kartlagt ved geografisk analyse og gjennomgang av planleggere med lokalkunnskap. Det store boligbyggingspotensialet er ved transformasjon av sentrumsområder og oppføring av boligblokker. Det regnes som så vidt sikkert at Kjeller flyplass (militært formål i dag) i noen grad vil bli utnyttet til boligbygging i løpet av kommende kommuneplanperiode (2022 - 2034), at 750 boenheter er regnet inn i boligpotensialet. Det kan vise seg å være et langt høyere boligpotensial på Kjeller på lengre sikt.

Tabellen nedenfor viser hvordan boligbyggingspotensialet i kommunen fordeler seg i henhold til inndelingen i den langsiktige arealstrategien.

Prioriterte vekstområder	Summer av antall boenheter	Prosent	Arealstrategien - Prosent
Lillestrøm – Strømmen - Kjeller	5747	53,0	70
Sørumsand, Fetsund, Skedsmokorset, Frogner	3283	30,3	20
Utenfor	1806	16,7	10
Totalsum	10836	100,0	100

Ved å bruke en fordelingsnøkkel basert på erfaringstall for antall personer per boenhet differensiert på boligtype, er det beregnet at det er mulig å bosette over 19 000 personer i kommende kommuneplanperiode, med grunnlag i arealreserver i gjeldende kommune. I Statistisk sentralbyrås befolkningsframskriving for Lillestrøm kommune gir hovedalternativet en befolkningsvekst på drøye 8 500 personer, mens alternativet for høy nasjonal vekst gir drøye 12 000 personer. Dette tilsier altså at det er mer enn tilstrekkelig areal avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan til å håndtere forventet befolkningsvekst, i hvert fall dersom Kjeller flyplass er inkludert.

Vekst i antall boenheter ser ut til å bli forholdsvis sterkere utenfor de prioriterte vekstområdene, enn det som er ønskelig i henhold til den langsiktige arealstrategien og regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

3.2.2 Arealregnskap for jordbruks-, skogs- og naturverdier

Det er utarbeidet arealstatistikk for en rekke geografiske datasett: Generelle arealressurser (AR5), Jordkvalitet, Dyrkbar jord, Natur i Norge, Naturkartlegging etter DN-Håndbok 13, Arter av nasjonal forvaltningsinteresse, Arter – rødlista, Geologisk arv og Friluftsområder kartlagte og statlig sikra.

Det viktigste datasettet for å beskrive arealressursene er AR5. Dette er heldekkende og deler alt areal inn i bebygd, samferdsel, fulldyrka jord, overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark, myr og ferskvann. Se tabellen nedenfor for arealstatistikk for AR5 i Lillestrøm kommune.

AR5: Arealtype (kode)	Arealbeholdning 2021	Ubebygde eiendommer avsatt til utbyggingsformål i inneværende kp		Alle prioriterte arealinnspill til kommende kp		Sum gjenstående arealer fra inneværende kp og arealinnspill til kommende kp	
	Dekar	Dekar	Prosent av total arealbeholdning	Dekar	Prosent av total arealbeholdning	Dekar	Prosent av total arealbeholdning
Fulldyrka jord (21)	109515,4	413,1	0,4	126,6	0,1	539,6	0,5
Overflatedyrka jord (22)	78,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Innmarksbeite (23)	7722,7	15,0	0,2	5,4	0,1	20,4	0,3
Skog (30)	229383,2	448,8	0,2	2 892,8	1,3	3 341,6	1,5
Åpen fastmark (50)	8804,6	256,3	2,9	50,9	0,6	307,3	3,5
Myr (60)	8090,5	0,3	0,0	30,9	0,4	31,2	0,4

Tabellen viser at store arealer med skog (3341,6 dekar) og fulldyrka jord (539,6 dekar) kan gå tapt ved nedbygging dersom forslag til kommuneplan skulle være realisert full ut i 2034. Det er også fare for at et betydelig areal med myr (31,2 dekar) kan gå tapt. Tallene inkluderer ubebygde arealer avsatt

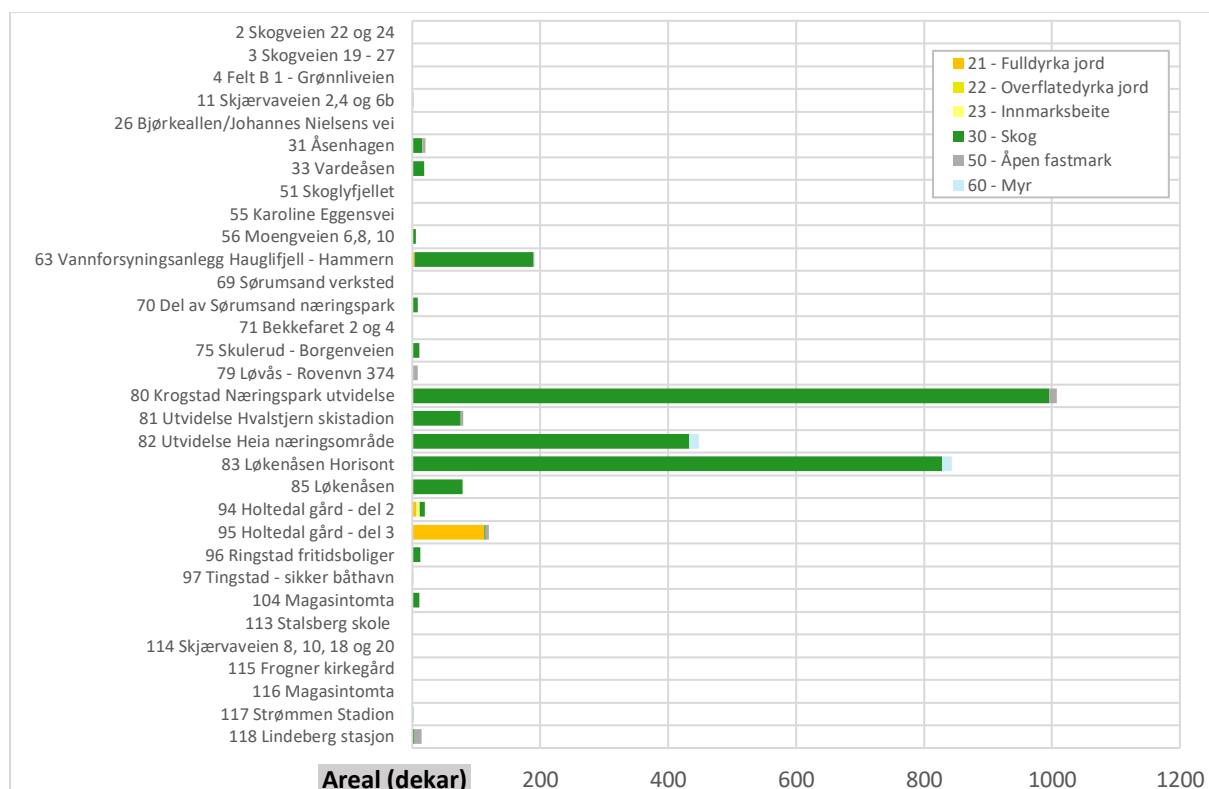
til utbyggingsformål i gjeldende kommuneplaner, samt alle nye arealinnspill som har vært konsekvensutredet. Alle konsekvensutredede innspill er ikke lagt ut på høring.

3.2.3 Prioriterte arealinnspill

Det er også laget arealstatistikk for hvert enkelt av de konsekvensutredede arealinnspillene. I tillegg til statistikk over jordbruks-, skogs- og naturverdier er det estimert klimagassopptak ved dagens arealbruk og hvilke klimagassutslipp nedbygging av de samme arealene kan forårsake (nedenfor).



Tabellen nedenfor viser arealstatistikk for AR5 for hvert enkelt arealinnspill.



Arealinnspillene som kan forårsake størst tap av skog er 80 Krogstad Næringspark utvidelse (995 dekar), 82 Utvidelse Heia næringsområde (433 dekar) og 83 Løkenåsen Horisont (828 dekar). De to sistnevnte arealinnspillene kan også medføre tap av myr på henholdsvis 16 og 15 dekar dersom arealet ikke beholdes som grønnstruktur. Statistikk for bonitet finnes i diagram i rapporten fra utredning av arealregnskap. For arealinnspill 63 Vannforsyningsanlegg Hauglifjell – Hammern er tap av skog og tilhørende klimagassutslipp i diagrammene ikke representativt, da det meste av arealet er hensynssone for anlegg som går under bakken. Arealet utgjør 11,7 daa, av dette er 3,2 daa dyrka mark. Endringen medfører utslipp av 256 tonn CO₂-ekvivalenter (netto utslipp per 20 år)

3.2.4 Styres det mot arealnøytralitet?

Kommunestyrets vedtak om å «styre mot arealnøytralitet» kan tolkes som at det skal planlegges for å bygge ned mindre areal av de forskjellige typer jordbruks-, skogs- og naturverdier enn det har vært gjort tidligere.

For å kunne vurdere dette i dag kreves kunnskap om historisk arealbruk. AR5 er det eneste datasettet for jordbruks-, skogs- og naturverdier som det finnes historiske data for. Arealendringene fra første versjon av datasettet i 2010 og frem til i 2021 er beregnet. Deretter er arealendringene sammenlignet med arealbruken det åpnes opp for i kommende kommuneplan (frem til 2034). Kort oppsummert er nedbyggingen av arealer med fulldyrka jord og myr redusert til henholdsvis 1/3 og 1/4 i arealbudsjettet sammenlignet med historisk arealbruk. Når det gjelder skog legger derimot arealbudsjettet opp til en økning av arealforbruk med en faktor på 3 til hele 3341 dekar. Se tabell i kap 3.2.2.

3.2.5 Usikkerhet i statistikken

For alle de geografiske datasettene for jordbruks-, skogs- og naturverdier vil det være varierende grad av fullstendighet og etterslep i registreringer som gir betydelig usikkerhet i arealstatistikken. Ved beregning av arealer med jordbruks-, skogs- og naturverdier som kan gå tapt ved nedbygging forutsettes det som hovedregel at hele arealet til eiendommen eller arealinnspillet blir bebygd/opparbeidet slik at beregningene angir et maksimalt areal for tap av jordbruks-, skogs- og naturverdier. Arealinnspill som ikke medfører arealendring til bebygd/opparbeidet areal er ikke med i arealstatistikken.

Det er betydelig usikkerhet i beregningene av klimagassopptak og -utslipp. Klimagassfaktorene som brukes i beregningene er usikre og beregningene forutsetter at hele arealet til arealinnspillet blir bebygd og opparbeidet.

3.3 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Plan- og bygningsloven stiller krav om at risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser) utarbeides for alle arealplaner. ROS-analysen til kommuneplanens arealdel er avgrenset til risiko som gir arealmessige begrensninger og risiko som kan forebygges og håndteres gjennom kommuneplankart og bestemmelser.

ROS-analysen til kommuneplanen er underlagsdokument for ROS-analyser på reguleringsplannivå og den inngår i Lillestrøm kommune sin samlede risikodokumentasjon.

ROS-analysen er også en av mange utredninger til kommuneplanen som vurderer risiko og spørsmål om hvilke areal som er egna til utbygging, hvilke areal som ikke er egna og hvilke areal som kan være egna under særskilte forutsetninger.

Grensen for hvilke risikoområder som skal utredes i ROS-analysen og hvilke risikoområder som skal inngå i andre utredninger, er ikke alltid like åpenbar. Hovedkriteriet for hvilke temaer som inngår i denne analysen er at de inngår i det som kan oppfattes som samfunnssikkerhet- og beredskapsspekteret. I praksis handler dette om risikoområder som kan utløse *akutte* hendelser som truer viktige samfunnsfunksjoner og -verdier. Dette betyr at alvorlige og, i arealplansammenheng, vesentlige risikoområder som støy og luftforurensning *ikke* er med i ROS-analysen. Dette er snakk om vedvarende tilstander som har fått egne utredninger. Tilsvarende gjelder også for blant annet naturmangfold, kulturminner og jordvern.

ROS-analysen til kommuneplanens arealdel er en overordnet vurdering av hele kommunens areal, også arealer der det i denne kommuneplanrulleringen ikke foreslås ny arealbruk. Innenfor sitt tema inngår derfor ROS-analysen i den konsekvensutredningen av kommuneplanens samlede virkninger for miljø og samfunn.

For arealer der det er forslag om endret arealbruk, er det avgjørende at risiko, sårbarhet og andre konsekvenser blir utredet mer spesifikt enn for arealer med uendret arealbruk. For slike arealer vil behovet for utredning også være avhengig av hvor langt forslaget om endret arealbruk kommer i prosessen. For forslag som av helt andre grunner enn risiko blir tatt ut av planprosessen, er det heller ikke hensiktsmessig å bruke ressurser på grundige risikovurderinger. Av praktiske hensyn er derfor risiko- og sårbarhetsanalyse og konsekvensutredning for forslag til arealendringer gjennomført og presentert i eget dokument og ikke i denne ROS-analysen.

ROS-analysen gir konkrete anbefalinger om hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanen.

4 Medvirkning og muligheter for å påvirke

Ved siden av føringene knyttet til bærekraft er det krav og forventninger om at innbyggere og andre interessenter gis mulighet til å påvirke planarbeidet.

Planarbeidet har fulgt de kravene til medvirkning som kreves i plan og bygningsloven.

Oppstart av planarbeid ble varslet samtidig med at planprogrammet og langsiktig arealstrategi ble lagt på høring 29.03.2021 – 20.05.2021. I høringsperioden ble det gjennomført et digitalt høringsmøte som var åpent for alle, samt møter med eiendomsforum, oppgaveutvalg Fetsund og oppgaveutvalg aldersvennlig samfunn, elderrådet og råd med mennesker med nedsatt funksjonsevne. Det ble også gjennomført en workshop med ungdomsrådet. Det kom inn 43 skriftlige innspill i denne høringen.

Kort tid etter etableringen av Lillestrøm kommune 01.01.2020 begynte kommunen å få henvendelser fra forslagstillere som ønsket å gi innspill til nye utbyggingsområder. Henvendelsene ble registrert, og kommunen åpnet for å motta innspill etter at langsiktig arealstrategi var vedtatt. Fristen for å komme med innspill var 15.10.2021. Kommunen mottok 112 innspill fra grunneiere og utbyggere. Kommunestyret vedtok 26.01.2022 å prioritere 26 innspill for videre utredning i planforslaget.

Planforslaget legges ut på høring etter kommunestyrets førstegangsbehandling. Innspillene fra denne høringen blir vurdert og eventuelt innarbeidet i et revidert forslag til plan som legges fram for kommunestyret.

I forbindelse med utarbeiding av kommuneplanens samfunnsdel ble det gjennomført en innbyggerundersøkelse, og arrangert gjestebud og workshops. Dette er oppsummert i rapporten «Medvirkning og innbyggerinvolvering» som fulgte planstrategien. Dette materialet har også blitt benyttet i arbeidet med arealdelen. Det samme gjelder resultatene av medvirkningsprosessen til byutviklingsplanen, Aktive Skjetten, områdeplan Skedsmokorset og annet nyere planarbeid.

Forslag til kommuneplanens arealdel skal ligge på høring i minst 6 uker. Siden høringsperioden kommer i juli, må minst 4 uker legges til fristen.

Planforslaget inneholder ganske detaljerte bestemmelser, bl.a. for småhusområder. Dette kan få betydning for mange grunneiere, og innebærer at høringen må varsles bredt. I tillegg til regionale myndigheter, lag og foreninger, skal mange privatpersoner varsles. Det planlegges høringsmøter, og dager med «åpent kontor» der saksbehandlere er tilgjengelige for informasjon og spørsmål. «Åpent kontor» vil bli tilrettelagt på bibliotekene og andre lett tilgjengelige møteplasser på ulike steder i kommunen.



Foto: Lillestrøm kommune

PLANFORSLAGET

5 Arealformål

I kommuneplanens samfunnsdel er by- og stedsutvikling et eget satsingsområde, og målene peker på viktigheten av å sikre kvalitet både i tettstedene og i byen. Det viktigste virkemidlet i denne sammenheng er kommuneplanens arealdel og øvrige arealplaner

I det følgende presenteres planen etter arealformål. Her er det lagt vekt på noen større og overordnede problemstillinger. Det vises hvilke løsninger som er valgt, begrunnelsen for valgene som er tatt, og til slutt konsekvensene av dem. I kapittel 6 er det redegjort for endringer i generelle bestemmelser og for mer spesifikke bestemmelser som ikke er knyttet direkte til endret arealbruk i plankartet.

Arealinnspillene som er anbefalt til høring er kun nevnt kort under hvert formål. For nærmere informasjon og vurdering av enkeltinnspill til nye arealer vises det til vedlegg 5. ROS/KU -egnethet.

Enkelte innspill fra private forslagstillere gjelder ikke foreslåtte arealendringer direkte. Disse er ikke utredet med ROS og KU. De er kun vurdert nærmere i denne planbeskrivelsen, og er derfor noe fylligere omtalt enn innspill som er konsekvensutredet.

5.1 Bolig

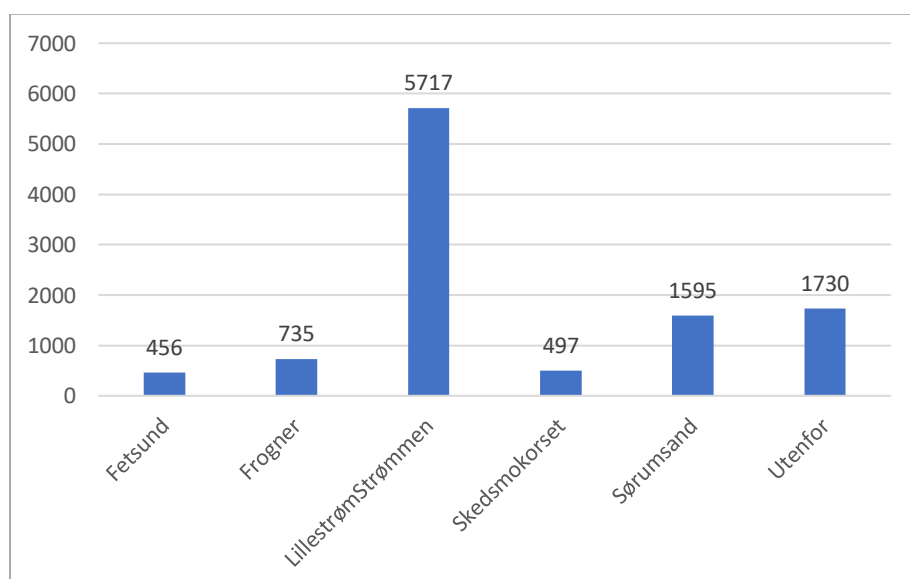
Bomiljø og estetikk er tema for egen utredning (planprogrammet pkt. 6.2.5).

5.1.1 Boligpotensiale i gjeldende planer i planperioden

Arealregnskapet beskriver potensialet for utbygging av nye boliger i områder avsatt til boligformål, sentrumsformål og kombinerte formål i gjeldende kommuneplaner.

Det er anslått et potensial på ca. 10 850 nye boenheter. I tillegg er det betydelige arealreserver i gjeldende kommuneplaner utover 12-årsperioden. Det årlige behovet for nye boliger er i gjeldende kommuneplaner anslått til 600 – 800 nye boenheter.

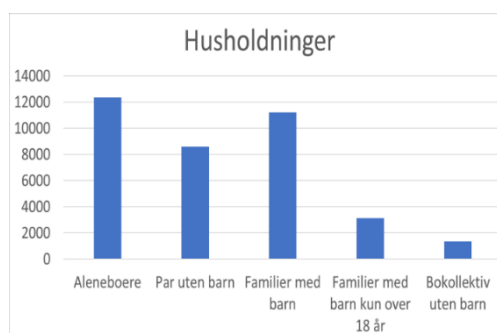
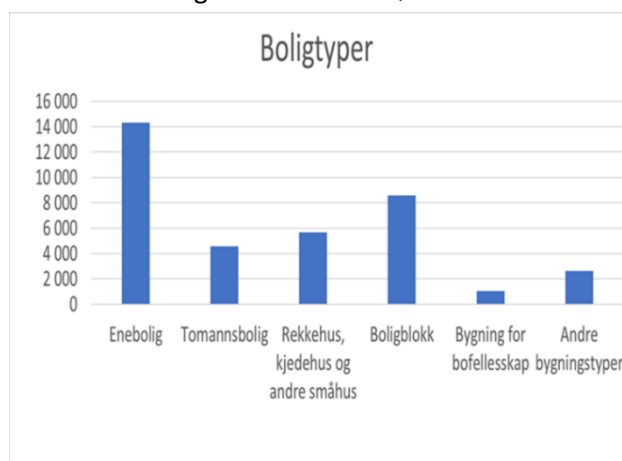
Boligpotensialet i 12-årsperioden fordeler seg slik i kommunen (jf. tabell i kap 3.2.1).



Fordelingen viser at det kommer prosentvis høyere vekst utenfor prioriterte vekstområder enn langsiktig arealstrategi legger opp til (ca 17%). Det er også høy prosentvis vekst i de prioriterte vekstområdene Sørumsand, Fetsund, Frogner og Skedsmokorset (ca 30%), særlig gjelder dette Sørumsand (ca 15%). Byvekstområdet (Strømmen, Lillestrøm by og Kjeller) har en relativt lavere relativ vekst (ca 53%).

5.1.2 Husholdninger og boligtyper

Det er en stor andel eneboliger, tomannsboliger og rekkehus i dagens boligmasse, og en klar skjevfordeling i forhold til registrerte små husholdninger. Det er påregnelig at andelen små husholdninger kommer til å øke i årene fremover.



SSB 06265 (eksisterende boliger) og SSB 06070 (dagens husholdninger), pr 1.1.2021

5.1.2 Planformål i kartet

Lokalisering av nye boliger er et av kommunens viktigste virkemidler for å ivareta viktige samfunns-, klima- og miljøhensyn. Kommunens vedtatte langsiktige arealstrategi avveier disse hensynene, og er det viktigste grunnlaget for vurdering av enkeltområder ved behandling av kommuneplanens arealdel.

Kommunen har fått innspill om mange nye, store boligområder for småhusbebyggelse. Felles for de fleste av disse er at de ligger utenfor prioritert vekstområde, og at de blant annet gir økt transportbehov. I de fleste tilfeller vil de dessuten gi høye utslipp av CO₂, som følge av nedbygging av karbonlagrende skog. Slik det fremgår av kap. 5.1.2 er arealreserver til det fremtidige boligbehovet dekket gjennom gjeldende arealplaner, i hovedsak gjennom transformasjon innenfor prioriterte vekstområder. Dette møter også best husholdningenes fremtidige behov for boligtyper. Det er derfor foreslått få nye boligområde i planforslaget, og for et regulert boligområde er det foreslått redusert antall boenheter.

5.1.2.1 Forslag om nye områder for boligformål

Det er foreslått endring fra grønnstruktur til boligformål ved Åsenhagen på Skedsmokorset (ROS-KU innspill 31), med konsentrert småhusbebyggelse, maksimalt 30 boenheter. Det skal avsettes areal til strøkslekeplass på minst 5 daa sentralt i området. Byggegrense mot Gjerdrumsveien er 50 meter.

Det er foreslått endring fra offentlig og privat tjenesteyting til boliger for et nedlagt fylkeskommunalt sykehjem i Moengveien 6 og 8 ved Lindeberg (ROS/KU innspill 56). Området er foreslått med gjenbruk av eksisterende bygning, eller at bygningen kan erstattes av inntil 10 nye boenheter i småhusbebyggelse. Forslagstiller har spilt inn ønske om blokker, og et langt høyere antall boenheter. Det vurderes som riktig å bruke eller erstatte eksisterende bygningsmasse, og boligformål er det mest aktuelle. Men disse eiendommene ligger utenfor prioritert vekstområde, og bør ikke få høy vekst. Områdets småhuspreg bør beholdes. Skråningen ned mot Jeksla bør ikke bebygges.

Det er foreslått å endre to eiendommer i Bekkefare 2 og 4 fra offentlig formål til boligformål, åpen småhusbebyggelse (ROS/KU innspill 71). Disse ble endret fra bolig til offentlig formål ved kommuneplanbehandlingen i 2019.

Det er foreslått endring fra LNF-formål til boligformål ved Løkenåsen horisont (ROS/KU innspill 83). Småhusbebyggelse, hvorav minst 50% skal være åpen småhusbebyggelse. Det skal settes av areal til minst to 8-avdelings barnehager. Myr (15 daa) skal utelates fra byggeformålet. Det skal stilles krav om trinnvis utbygging. Forslagsstiller har anslått 1500 – 1800 nye boenheter.

Det er foreslått endring fra LNF-formål til boligformål ved Løkenåsen (ROS/KU innspill 85). Småhusbebyggelse, hvorav minst 50% skal være åpen småhusbebyggelse. Maksimalt 50 boenheter.

Noen boligområder i gjeldende plan er foreslått tilbakeført til grønnstruktur (omtalt i kap 5.10) og LNF-formål (omtalt i kap 5.11).

I 5.1.2.2 – 5.1.2.5 under omtales kun vurdering av endringer av arealformål og bestemmelser som ikke er vurdert i ROS/KU-dokumentet:

5.1.2.2 Begrensninger av boligformål/antall boenheter: Område B21 – ved Vardeåsen med adkomst fra Lurudveien

Kommunen har mottatt planinitiativ for omregulering med ca. 117 boenheter, det er varslet oppstart av regulering høsten 2021. Området står som lavblokk i gjeldende kommuneplan. Området vil bli bilbasert og ikke i tråd med langsiktig arealstrategi og nasjonale/regionale føringer. Området inngår i reguleringsplan for Vardeåsen, vedtatt 1987. I oppstartsmøtet har kommunen gitt tilbakemelding om at overordnede føringer er vesentlig endret siden reguleringsplanen ble vedtatt, og at 50 boenheter kan aksepteres. I kommuneplanforslaget ligger området nå inne med 50 boenheter, og med bestemmelse om en sentral strøkslekeplass på minimum 5 daa.

5.1.2.3 Forespørsel om avviksbestemmelser for støy: Område B1 i Grønnliveien – rett nord for Strømmen stasjon

Området B1 er støyutsatt og forslagstiller ønsker støybestemmelser som for avviksområder etter tidligere støyretningslinje (innspill 4). Området er satt av til konsentrert småhusbebyggelse/lavblokk og ligger ikke innenfor definert av avviksområde i gjeldende kommuneplan. I ny støyretningslinje T1442/2021 er begrepet avviksområder tatt ut. Kommunen skal isteden definere bestemmelser med utgangspunkt i retningslinjens anbefalinger. I kommuneplanens nye støybestemmelser er tidligere avviksområde (sentrumsformål og noen kombinerte formål ved Skedsmokorset) videreført som sone 1 – dvs. områder med minst strenge støybestemmelser. Område B1 ligger fortsatt utenfor denne sonen, og bebyggelse og uteområder i B1 skal tilfredsstille de generelle kravene for sone 2. Dvs. at det ikke tillates boliger i rød støysonen, at 50 % av støyfølsomme rom (og minst et soverom) skal være på stille side, og at dempet fasade ikke erstatter stille side. Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom det er nødvendig for å oppnå stille side. Type bebyggelse og utformingen av

område B1 må forholde seg til nye bestemmelser § 14-1.1 med underparagrafer. Vurdering av støybestemmelser generelt fremgår av utredning 6.2.6.

Her nevnes noen større endringer i bestemmelsene for boligformål:

5.1.2.4 Bestemmelser om konsentrert småhusbebyggelse

De tidligere kommunene har i liten grad hatt bestemmelser om konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus etc). Premissene for disse områdene har derfor blitt satt i den enkelte reguleringsplan. Nå er det lagt inn tydeligere bestemmelser om utnyttelsesgrad, felles parkeringsanlegg ved områdets adkomst, uteoppholdsarealer og lekeplasser. Nye og forbedrede generelle bestemmelser for kvalitetskrav til boligformål generelt og til åpen småhusbebyggelse vil også gjelde for konsentrerte småhusområder så langt bestemmelsene passer.

5.1.2.5 Bestemmelser ved fortetting i eksisterende småhusområder

Kommunestyret behandlet 14.04.2021 innbyggerinitiativ i forbindelse med fortetting i Eidsvoldsgata 45 og 47, og vedtok følgende oppfølging i kommuneplanens arealdel:

I forbindelse med rullering av kommuneplanen bes kommunedirektøren legge fram forslag til regelverk som i sterkere grad enn dagens sikrer at den tradisjonelle bebyggelsesstrukturen i småhusområdene i Lillestrøm kommune videreføres.

Fortetting i eksisterende småhusområder er ofte omstridt. Samtidig er det ikke ønskelig å hindre fortetting generelt. Bestemmelser som gir juridisk hjemmel for å avslå søknader kan ikke baseres på skjønnsbaserte vurderinger, da de må være presise. Reviderte generelle bestemmelser om blant annet utnyttelsesgrad og veiadkomst vil gjelde også for disse områdene. Imidlertid er det ikke tilstrekkelig med generelle bestemmelser alene, så det må tilføyes bestemmelser som tilpasses eksisterende bebyggelse i hvert delområde.

Det er tatt utgangspunkt i de gjeldende bestemmelsesområdene i småhusområdene i Lillestrøm by. I gjeldende plan er områdene avmerket i plankartet og har følgende bestemmelse (§ 9-1):

Innenfor disse områdene skal alle nye tiltak bidra til å videreføre eksisterende bebyggelsesstruktur. Med bebyggelsesstruktur menes her hvordan bygningene er plassert på eiendommen i forhold til veien.

Etter en arkitektfaglig vurdering av småhusområdenes karakter er flere bestemmelsesområder lagt til i Lillestrøm by. Innenfor disse områdene gjelder bestemmelser om at garasje skal være separat (ikke i boligens første etasje). Der takterrasser tillates skal disse være tilbaketrukket. Med utgangspunkt i eksisterende bebyggelse i hvert delområde stilles det krav til takform, materialbruk og høyde. Bestemmelsesområdene er markert med lilla skravur i plankartet.

Siden dette krever individuell vurdering av hvert område, har det ikke vært kapasitet til å vurdere småhusområder utenfor Lillestrøm by. Det er i Lillestrøm by behovet for slike bestemmelser er størst, og det kan være nyttig å høste erfaringer med nye bestemmelser før dette videreutvikles.

5.1.3 Direkte konsekvenser av endret arealbruk boligformål

Foreslått område	Tap av dyrka mark daa	Tap av dyrkbar mark daa	Beregnet utslipp av CO ₂ - ekvivalenter	Kommentar/ Andre konsekvenser
Innspill 31 Åsenhagen	0	22,5	613 tonn – netto utslipp pr. 20 år	Alt dyrkbart areal innenfor planområdet er medregnet. Arealet innenfor byggegrensen mot Gjerdrumsveien kan ikke bebygges, men bør opparbeides som grøntskjerm.
Innspill 56 Moengveien	0	0	228 tonn – netto utslipp pr. 20 år	Geoteknisk vanskelig område. Kan bidra til sikring av eksisterende bebyggelse, men må også ivareta hensyn til bekken. Forutsatt at skråning mot bekken ikke bebygges, blir CO ₂ - utslipp lavere enn beregnet.
Innspill 71 Bekkefare 2 og 4	0	0	0	
Innspill 83 Løkenåsen horisont	0	0	32281 tonn – netto utslipp pr. 20 år	Myr inngår med til sammen 15 daa, dette bør ikke bli byggeformål.
Innspill 85 Løkenåsen	0	0	3018 tonn – netto utslipp pr. 20 år	
SUM	0	22,5 daa	36 140 tonn	

5.2 Sentrumsformål

5.2.1 Forslag til byutviklingsplan for Lillestrøm by/høydebestemmelser i byen

Forslag til byutviklingsplan for Lillestrøm by er under behandling. Flere elementer fra forarbeidene til planen er innarbeidet i gjeldende plan. I denne planen styrkes grønnstruktur i sentrumsområdene, og mulighet til å overskride høydenormen på 3-6 etasjer begrenses, kun i noen områder tillates inntil 10 etasjer.

Lillestrøm by er en by i vekst, og det er i dag mange private reguleringsplaner under utarbeidelse for kvartaler i sentrum. Det er samtidig stor byggeaktivitet i kvartaler som allerede er regulert. Byen blir tettere og mer bymessig, men samtidig blir bebyggelsen høyere, noe som gir mer utfordringer med skygger og lysforhold.

Høydebestemmelsene i Lillestrøm by og Strømmen har ved de to siste kommuneplanrulleringene angitt maksimum byggehøyde på 4-6 etasjer (2015-2026) og 3-6 etasjer (2019-2030). I begge disse planene har det også vært mulig å tillate bygninger med større høyde enn normen dersom visse kvalitetskrav er dokumentert i reguleringsplanforslaget. Erfaringer fra å benytte disse bestemmelsene viser imidlertid at de ikke er gode nok for å sikre at man kan stille høyere krav til høye bygg enn det man gjør ved bygninger som forholder seg til normen.

Som regional by forventes det at Lillestrøm by utvikles med høy tetthet. De siste årenes vedtatte reguleringsplaner har tillatt utnyttelsesgrad på opp mot 500 % BRA og høyder på opp mot 19 etasjer. Dette er svært høy tetthet sammenlignet med at regional plan for areal og transport, som anbefaler en utnyttelsesgrad i Lillestrøm by på 150-250 % BRA. Det er spesielt i og rundt knutepunktet Lillestrøm stasjon at tettheten forventes å være høy i henhold til regional plan.

For å kunne styre mer presist at den høyeste tettheten og de høyeste bygningene tillates nettopp rundt knutepunktet Lillestrøm stasjon, legges det inn at enkelte, utvalgte felter tillates med høyde opp mot 10 etasjer i forslaget til ny kommuneplan. Disse feltene ligger i umiddelbar nærhet til stasjonen og er spesielt tilrettelagt for næringsbebyggelse. De fleste av dem ligger på sørsiden av jernbanen, der høye bygninger får minst negative konsekvenser for kvaliteten på byrom, uteoppholdsarealer og dagslys i leiligheter. Med en visjon om å utvikle Lillestrøm by som en regionby med mange arbeidsplasser i fremtiden, må sentrale arealer rundt Lillestrøm stasjon utnyttes med høy tetthet med en hovedvekt av næringsformål.

Når andre kvartaler i byen, litt utenfor selve knutepunktet, utvikles til boligformål blir det enda viktigere å vektlegge at disse skal være sosialt bærekraftige. Det må utvikles en by der mennesker trives og har gode bokvaliteter i form av lys, luft og gode felles møteplasser utenfor selve boligen, slik at gode nabolag kan etableres. Dette innebærer at bestemmelsene om byggehøyde 3 -6 etasjer skal følges for felt der ikke annet er angitt, og at gjeldende bestemmelse § 2-3.1.4 som gir generell mulighet til å vurdere høyere bygg fjernes.

5.2.2 Andre bestemmelser til sentrumsområder

I SF32B er krav til bevaring av bussterminalbygget fjernet. Ev. grad av bevaring vurderes ved detaljregulering.

I Sørumsand, Fetsund og Frogner har det tidligere ikke vært bestemmelser om høyder og funksjoner i kommuneplanen. Dette har vært fastsatt i detaljreguleringsplaner og for Sørumsand er bestemmelser gitt i områdeplan.

Det er nå lagt inn krav til at det i en avstand på 300 meter fra stasjonen ikke skal være boligformål i første etasje, men publikumsrettede funksjoner. Det skal være etasjehøyder som muliggjør etablering av kontorer i andre etasje.

For Sørumsand, Frogner og Fetsund er det lagt inn byggehøyder på 3-4 etasjer, eventuelt supplert med tilbaketrukket toppetasje. Det er også gjort justeringer på bestemmelser fra tidligere Skedsmo for leilighetstørrelser og balkonger, og disse blir gjeldende for alle sentrumsformål.

Kommuneplanbestemmelsene til sentrumsformål er ikke samsvarende med områdeplanen for Sørumsand sentrum, der høydenormen er 3 –6 etasjer, og i enkelte områder inntil 8 etasjer. For Fetsund sentrum blir kommuneplanbestemmelsene i stor grad utfyllende til kommunedelplanen. Det skal igangsettes arbeid med områdeplan for Fetsund og revisjon av områdeplan for Sørumsand. Bestemmelsene må gjennomgås nærmere i forbindelse med dette. På Frogner er det meste av sentrumsformålet bygd ut, og det gjenstående er detaljregulert.

5.2.3 Planformål i kartet

Ved Sørumsand er sentrumsformål uendret.

Ved Fetsund er sentrumsformål utvidet til å omfatte et kombinert formål tett ved stasjonen. Det kombinerte formålet har samme underformål som sentrumsformål, og er i stor grad utbygd, eller under utbygging. Dette er derfor ikke konsekvensutredet i foreliggende planforslag.

Ved Frogner er sentrumsformål redusert ved at to eiendommer med utbygde boligblokker er endret til boligformål. Dette er i samsvar med dagens situasjon og er derfor ikke konsekvensutredet.

Ved Skedsmokorset er det ikke lagt inn sentrumsformål i kommuneplanen, arealformålene vurderes i områdeplanen som er under utarbeiding.

Som en del av samordning av plankartene fra de tidligere kommunene er det vurdert at kun prioriterte vekstområder bør ha sentrumsformål. Dette innebærer at sentrumsformål i Lørenfallet og Blaker erstattes med kombinerte formål, bolig og næring. Endrede formål er i tråd med dagens arealbruk og i regulerte områder i samsvarer med gjeldende reguleringsplaner. Dette er ikke konsekvensutredet.

5.2.4 Annet

Det har også kommet med innspill om at det bør tillates boliger i andre etasje i sentrum av Lillestrøm by. Forslagstiller argumenterer med at det er vanskelig å bygge ut f.eks. Stortorget 19 og Stortorget 7 på grunn av at kontorarealer i 2. etasje blir små og uhensiktsmessige, og at boligene får dårlig tilgang til utearealer når de ikke kan benytte arealer på lokk over 1. etasje. De peker også på konstruksjonsmessige utfordringer ved å ha tre formål (forretning, kontor og bolig) over hverandre.

Kommunen legger vekt på å tilrettelegge for en høy næringsandel sentralt i Lillestrøm by. Dette hensynet veier tyngre enn argumentene fra forslagstiller. Bestemmelsen fra tidligere Skedsmo kommune er videreført i forslag til nye bestemmelser § 2-3.1.2.

Forslagstiller spiller også inn at det bør åpnes for kinodrift andre steder enn i Lillestrøm by. Kino er underlagt konsesjon, og tillates nå kun i Lillestrøm by. Forslagstiller ønsker at det skal kunne etableres kino flere steder. Sentrumsformål omfatter arealbruk som er vanlig i by og tettstedsentrum, og kommuneplanen er derfor ikke til hinder for å etablere kino innenfor formålet. Kinokonsesjon styres av annet lovverk.

5.2.5 Direkte konsekvenser av endret arealbruk for sentrumsformål

Ingen konsekvenser for dyrka mark, dyrkbar mark eller utslipp av CO₂-ekvivalenter.

5.3 Offentlig og privat tjenesteyting

Når det er behov for nye arealer til offentlige tjenester, må dette avsettes gjennom kommuneplanen. Samtidig må planleggingen av prosjektene ha kommet så langt at alternativer og behov er tilstrekkelig vurdert. Dette er krevende i områder med arealknapphet, og det er viktig at offentlige behov blir prioritert foran de private. Dersom offentlige arealbehov ikke blir dekket, faller grunnlaget for utbygging av private arealer også bort.

Se også utredning 6.2.4 Offentlige og allmenne arealbehov for utdypende informasjon og vurderinger av behov.

5.3.1 Skoler og barnehager

Behov for utvidelse av kapasitet i skoler og barnehager kommer i område med høy befolkningsvekst, i prioriterte vekstområder.

Det er særlig krevende å finne nye arealer til skoler, og utvidelser kan være konfliktfylt med hensyn til jordvern, friområder eller tilgrensende bebyggelse. Arealbehov følger av barnehagebehovsplanen, og av skolebehovsplanen. Det er særlig behov for økt kapasitet for barnehager i Strømmenområdet.

I planen er følgende tatt med:

- 4 boligeiendommer innenfor kvartalet som utgjør Sagdalen skole er kjøpt av kommunen og endres til offentlig formål (ROS/KU innspill 113). Samtidig fjernes veiformål i Frydenlundsgata mellom Sagdalen skole og Frydenlund skole- og ressurscenter. Veien stenges for gjennomkjøring, noe som gir økt fleksibilitet. Gjennomgang for gående og syklende skal opprettholdes.
- Magasintomta ved Garderåsen endres fra LNF til offentlig formål (barnehage) (ROS/KU innspill 116). I privat innspill er området foreslått til boliger/barnehage (ROS/KU innspill 104), men offentlige behov bør gå foran, og området forbeholdes offentlig og privat tjenesteyting.
- Østre del av Strømmen stadion endres fra Idrettsformål til offentlig formål (barnehage). Det står en midlertidig barnehage på området i dag. Idrettsrådet og Strømmen IF er orientert, og stiller seg negative til dette. De ønsker at arealet skal kunne brukes til tribune og arrangementsfasiliteter. (ROS/KU innspill 117)
- Det er lagt inn skole, barnehage og idrettshall i Strandveien (kombinert formål i gjeldende plan, KF 4), og det arbeides med dette i forslag til reguleringsplanen. Det er innsigelse til reguleringsplanforslaget.
- Skjærvaveien 22-38 (kombinert formål i gjeldende plan, KF 5) er under regulering, og areal for barnehage skal inngå. Bestemmelse om barnehage er lagt inn i kommuneplanforslaget.
- I Skjærvaveien 8 -20 har grunneierne spilt inn endring fra offentlig formål (skole) til kombinert formål med bakgrunn i kommunestyrets vedtak sak 193/21 (ROS/KU innspill 114). Kombinert formål er tatt inn i planen, med bestemmelse om at det skal inngå en 8-avdelings barnehage. Denne barnehagen forutsettes å bli privat. Et samarbeid med Skjærvaveien 22 – 34 kan være mulig, men disse planene er ulike tidsfase. Se også omtale av området under kap. 5.8.

5.3.2 Helsetjenester

Kommunalområdet Helse og mestring har siden høsten 2021 arbeidet med en behovsplan som vil vise de langsiktige arealbehovene for dette kommunalområdet. Planen vil blant annet tilpasses for å møte endringer i befolkningsutvikling og befolkningssammensetning. Arbeidet med behovsplanen planlegges ferdigstilt 4. kvartal 2022. Det vurderes å ikke være grunnlag for å beskrive arealbehovet til Helse og mestring mer detaljert før denne behovsplanen foreligger.

5.3.3 Kultur

Det er behov for arealer til bibliotek i Fetsund og på Skedsmokorset. Bibliotek bør ligge sentralt i bygg/områder med aktivitet, og kan inngå i arealer til sentrumsformål, kombinerte formål som inkluderer tjenesteyting, eller under offentlig og privat tjenesteyting. Dette gir ingen endringer i arealformål eller bestemmelser. Møteplasser for ungdom i ulike deler av kommunen kan også tilrettelegges innenfor gjeldende arealformål.

Friluftsliv er omtalt under utredning 6.3.5 og kulturminner under utredning 6.3.6. Idrett er omtalt under pkt. 5.5.

Det er behov for livsynsnøytrale seremonirom/bygg, som alternativ til kirkene. Dette skal ha nøytral utforming, med flyttbar utrustning og utsmykning som kan tilpasses ulike livssyn. Det er særlig behov ved begravelser, men også for navnefest, konfirmasjon, vielser eller andre seremonier. Det finnes livsynsnøytrale rom ved Stalsberghagen, Skedsmo kirkegård og Sørums kirkegård, samt ved Blaker bo- og omsorgscenter. I første omgang bør eksisterende lokaler kartlegges med hensyn til muligheter for bruk og tilrettelegging. Et fremtidig bygg bør helst ligge sentralt lokalisert, og kan inngå i

sentrumsformål, kombinerte formål som inkluderer tjenesteyting, eller under offentlig og privat tjenesteyting.

5.3.4 Annet

Herredshuset i Fetsund er korrigert fra bolig til offentlig og privat tjenesteyting. Dette er i samsvar med mangeårig bruk og med gjeldende reguleringsplan, og er ikke konsekvensutredet.

5.3.5 Direkte konsekvenser av endret arealbruk for offentlig og privat tjenesteyting

Foreslått område	Tap av dyrka mark daa	Tap av dyrkbar mark daa	Beregnet utslipp av CO ₂ - ekvivalenter	Kommentar/ Andre konsekvenser
Innspill 113 Boliger til offentlig formål ved Sagdalen skole	0	0	0	Sefrak-registrert bolig og uthus
Innspill 116 LNF til barnehage ved Magasintomta Garderåsen	0	0	423 tonn netto utslipp pr. 20 år	Mulig forurensset grunn nedenfor tomta
Innspill 117 Barnehage ved Strømmen stadion	0	0	42 tonn netto utslipp pr. 20 år	Begrenser idrettslagets bruk og utvidelsesmuligheter
SUM	0	0	465 tonn	

5.4 Næring

Næring er omtalt under utredning 6.3.10.

Det er krevende å lokalisere nye større næringsområder, disse kommer ofte i konflikt med jordvern, raviner eller generer høye utslipp av CO₂. Det er derfor ekstra viktig at eksisterende næringsarealer får høy arealutnyttelse. Bestemmelser om minimum utnyttelsesgrad er 50 %-BYA. I skrånende terreng har dette vist seg vanskelig å oppnå, da er minimumskravet foreslått til 45 %-BYA.

Et mindre næringsområde er lagt inn ved Karoline Eggens vei på Lindeberg (ROS/KU innspill 55).
Dette er 4 boligeiendommer som ligger omgitt av næringseiendommer og veier. Forslagstiller er tilgrensende næringsområde.

Krogstad Næringspark (ROS/KU innspill 80).

Ca. 1000 daa foreslås endret fra LNF-formål til næring (lager, logistikk og produksjon). Området kan koples på fremtidig avløpsløsning til Krogstad Miljøpark.

Utvidelse av Heia næringsområde (ROS/KU innspill 82).

Ca. 480 daa foreslås endret fra LNF-formål til næring (lager, logistikk og produksjon).

5.4.1 Direkte konsekvenser av endret arealbruk for næring

Foreslått område	Tap av dyrka mark daa	Tap av dyrkbar mark daa	Beregnet utslipp av CO ₂ - ekvivalenter	Kommentar/ Andre konsekvenser
Innspill 55 Boliger til næring i Karoline Eggens vei	0	0	0	Bolig med middels verneverdi inkluderes hvis det blir detaljregulering. Ikke avklart med grunneierne
Innspill 80 Krogstad Næringspark	0	62	38731 tonn netto utslipp pr. 20 år	Området ligger vest for Krogstad Miljøpark
Innspill 82 Utvidelse av heia Næringsområde	0	0	17362 tonn netto utslipp pr. 20 år	Vest for Heia næringsområde
SUM	0	62 daa	56093 tonn	

5.5 Idrettsanlegg

Utvidelse ved Hvalstjern skistadion (ROS/KU innspill 81) er lagt inn i planforslaget. Innspillet er todelt – en utvidelse i samsvar med festetomt/utvidet skiskytterbane og en utvidelse av skistadion for etablering av sprintløyper.

Det er ikke lagt inn nye områder for idrettsformål ellers i denne kommuneplanen. Idrettsanlegg på Nordbyjordet ble lagt inn i forrige kommuneplan, og ble godkjent etter mekling av innsigelse. Temaplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2021-2024 legger føringer for at idrettsanlegg og skoler bør samlokaliseres, at det bør bygges flerbrukshaller fremfor mindre enheter(gymsal), at idrettsanlegg bør ha sentral beligget og det skal være lett å gå eller sykle til anlegget, at det bør sikres erstatning for idrettsareal som omreguleres til andre formål, og at det ikke bør legges ut nye idrettsformål i kommuneplanen på dyrka mark. Foreslått idrettsanlegg ved Kjeller må vurderes i kommunedelplan for Kjellerområdet. Temaplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet adresserer behov for fremtidige anlegg i flere deler av kommunen.

Skytebaner er omtalt under utredning 6.2.10.

5.5.1 Direkte konsekvenser av endret arealbruk for idrettsformål

Foreslått område	Tap av dyrka mark daa	Tap av dyrkbar mark daa	Beregnet utslipp av CO ₂ - ekvivalenter	Kommentar/ Andre konsekvenser
Innspill 81 LNF til idrettsanlegg (Hvalstjern skistadion)	0	18	2913 tonn netto utslipp pr. 20 år	Avskoging gir høyt CO2 utslipp Noen kartlagte naturverdier, det kan være mer
SUM	0	18 daa	2913 tonn	

5.6 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Snødeponi Sørmoveien (ROS/KU innspill 118). Snødeponiet i Isakveien dekker ikke behovet i snørike vintre, og det er også behov for kortere transportavstander i vestre del av kommunen. Dette gjelder både for kommunen og private brøyteentreprenører. Et deponi i Sørmoveien ved Lindeberg er tatt inn i planforslaget. Flere mulige lokaliseringer av snødeponi har vært vurdert. Dette er omtalt i utredning 6.2.7.

Snødeponi Skulerud (ROS/KU innspill 75) er et forslag til område for deponering av snø nord for Sørumsand. Det er ikke behov for dette deponiet for kommunens egen snøbrøyting, og det dekker ikke behovet i vestre del av kommunen. Men det dekker et behov for de private brøyteentreprenørene.

NRV-anlegget fra Hauglifjell til Hammern (ROS/KU innspill 63). Vannforsyningsanlegget som går fra vanninntaket i Glomma ved Hammern over til Hauglifjell ved Asak/Leirsund skal oppgraderes, og NRV har bedt om at det tas inn i kommuneplanen. Dette er lagt inn med nytt daganlegg på 11,7 daa ved Glomma og hensynssone over fjellanlegg (tunell) under bakken.

Massemottak ved Tertittveien ble lagt inn i kommuneplanen i 2019. Det er startet reguleringsprosess. I planarbeidet er det forespeilet krav om at Tertittveien må oppgraderes/utvides. Dette er nå foreslått som en bestemmelse i kommuneplanen.

5.6.1 Direkte konsekvenser av endret arealbruk for nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Foreslått område	Tap av dyrka mark daa	Tap av dyrkbar mark daa	Beregnet utslipp av CO ₂ - ekvivalenter	Kommentar/ Andre konsekvenser
Innspill 118 LNF til Snødeponi Sørmoveien	0	0	0	Flom, grunnforhold, avrenning til bekk, mulige naturverdier
Innspill 75 LNF til Snødeponi Skulerud	0	0	386 tonn netto per 20 år	Tiltak mot avrenning og forsøpling
Innspill 63 LNF til vannforsyning	3,2 daa	0	256 tonn netto per år	Nær Glomma og naturverdier, Grenser til KULA-område
SUM	3,2 daa	0	642 tonn	

5.7 Grav og urnelund

Gravplassmeldingen ble forelagt kommunestyret 09.03.2022 og tatt til orientering. Det er behov for å utvide flere kirkegårder, innenfor områder som er avsatt til formålet i kommuneplanen.

Det foreligger innspill om å inkludere en frittliggende kårbolig til utvidelse av gravplass ved Frogner kirke (ROS/KU innspill 115) Dette kommer i tillegg til utvidelse av gravplassen ved Frogner kirke som ble tatt inn i kommuneplanen i 2019. Utvidelse sørøst for kirken ble da vurdert som det beste av gjenstående alternativer, etter en tidligere utredning av fire mulige utvidelsesretninger. Utvidelsen vedtatt i 2019 fordrer geotekniske stabiliseringstiltak, men i mindre omfang enn alternativene.

Formål for gravplasser ved kirkene i kommunen er samordnet, og alle har nå fått formål grav- og urnelund. Eksisterende gravplass ved Enebakkeset er inntegnet i plankartet som grav og urnelund i

samsvar med gjeldende arealbruk (fra LNF-formål). For gravplass ved Skedsmo kirke er veg gjennom området fjernet (mellom krysset Skedsmo kirkevei/Løkendalen og Vestvollveien vest for prestegården) og formål grav- og urnelund i ravine sør i området er fjernet. Dette er i samsvar med forutsetningene ved igangsatt detaljregulering av området. Disse endringene av gravplassene er vurdert som samordning, og de er ikke utredet med ROS/KU.

5.7.1 Direkte konsekvenser av endret arealbruk for grav og urnelund

Foreslått område	Tap av dyrka mark daa	Tap av dyrkbar mark daa	Beregnet utslipp av CO ₂ - ekvivalenter	Kommentar/ Andre konsekvenser
Innspill 115 LNF gravlund – Frogner kirkegård	0	0	21 tonn netto utslipp pr. 20 år	Vanskelige grunnforhold, må ha støttefylling på dyrka mark som følge av utvidelse vedtatt i 2019. Andre alternativ er mer krevende. Grunneier ønsker ikke utvidelse på sin eiendom
SUM	0	0	21 tonn	

5.8 Kombinerte formål

Arealet som nå er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting (Skjærva skole) er spilt inn fra grunneierne til boligformål (ROS/KU innspill 114) Dette innspillet fikk bli med etter innspillsfristen for private forslagstillere 15. oktober, da vedtak om at det ikke skal bygges skole på området ble fattet i desember. Området foreslås endret til kombinert formål, se omtale under pkt 5.3.1.

Skjærvaveien 2,4,6 er foreslått til kombinert formål med hovedvekt på boliger og med noe næring (ROS/KU innspill 11)

Begge disse områdene er foreslått med rekkefølgekrav knyttet til oppgradering av krysset Skjærvaveien/Skjettenveien og til etablering av gang- og sykkelbru over Skjærvagapet.

5.8.1 Direkte konsekvenser av endret arealbruk for kombinerte formål

Foreslått område	Tap av dyrka mark daa	Tap av dyrkbar mark daa	Beregnet utslipp av CO ₂ - ekvivalenter	Kommentar/ Andre konsekvenser
Innspill 114 Skjærva skole til kombinert formål	0	0	0	Flom, nær Nitelva med naturmangfold
Innspill 11 Skjærvavn 2 -6 til kombinert formål	0	0	35 tonn netto utslipp pr. 20 år	Flom, naturkvaliteter langs Nitelva, overvannshåndtering, støy, gangbru og kryssoppgradering
SUM	0	0	35 tonn	

5.9 Samferdselsanlegg

Båndlegginger for Glommakrysning er fjernet, da kommunedelplanen er vedtatt. Veilinjé for ny vei er lagt inn.

Det er foreslått å ta ut veilenke fra Vardefjellet retning Vardeåsen fra arealdelen i tidligere Sørums kommune.

Gang- og sykkelvei langs Egnerveien nordover fra Lørenfallet er foreslått tatt ut, og det samme er kollektivtrasé mellom Holt-Vestvollen og Kjeller. Omlegging av krysset ved Bingenveien/Haldenveien med undergang ved Sørums skole er også foreslått tatt ut, denne undergangen bygges nå litt lenger nord, ved Huseby.

Det er foreslått å tilføye gang- og sykkelvei langs fv. 1492 Fråstad (fra kryss mot fv. 172 Rovenveien) til Tofsrud.

Det må forventes at det vil ta svært mange år før mange av de fremtidige gang- og sykkelveiene som er markert i kommuneplanen blir realisert.

Sti ved Bjørkealleen ved Kjeller er foreslått lagt inn som tursti (privat innspill 26). Slike snarveier er viktige gang- og sykkelforbindelser. Men det oppstår av og til konflikter mellom grunneiere og naboer dersom forbindelsen ikke er sikret gjennom planvedtak og avtaler. Å legge inn turstien i kommuneplanen angir kun en intensjon, så det må inngås en frivillig avtale med grunneier dersom stien skal åpnes. Alternativet er at stien reguleres og eksproprieres. Det finnes lignende tilfeller andre steder i kommunen, så det blir et spørsmål om prioritering av kommunens ressurser.

Forslag til endrede bestemmelser er omtalt i kap 6.

5.9.1 Direkte konsekvenser av endret arealbruk for samferdselsanlegg

Ingen direkte avendringer i kommuneplanen. Glommakrysningen vil føre til arealinngrep. Det er vesentlige innsparinger i arealbeslag dersom kollektivvei ved Vardefjellet blir tatt ut av kommuneplanen. Arealene består av skog.

5.10 Grønnstruktur

Det er økt fokus på grøntområder i denne kommuneplanen. Bestemmelsene er gjennomgått med tanke på å styrke bevaring av grøntområder og uteoppholdsarealer. Grøntområder er mer detaljert inntegnet i kommuneplanen i tidligere Skedsmo enn i Sørums og Fet. Det er ressurskrevende å detaljere grøntområder likt i hele kommunen, så en fullstendig gjennomgang av dette må avvente neste kommuneplanrullering. Områdene som er sikret mot nedbygging gjennom reguleringsplaner er ikke prioritert, men det er lagt inn noen nye grønnstrukturformål i kommuneplanen:

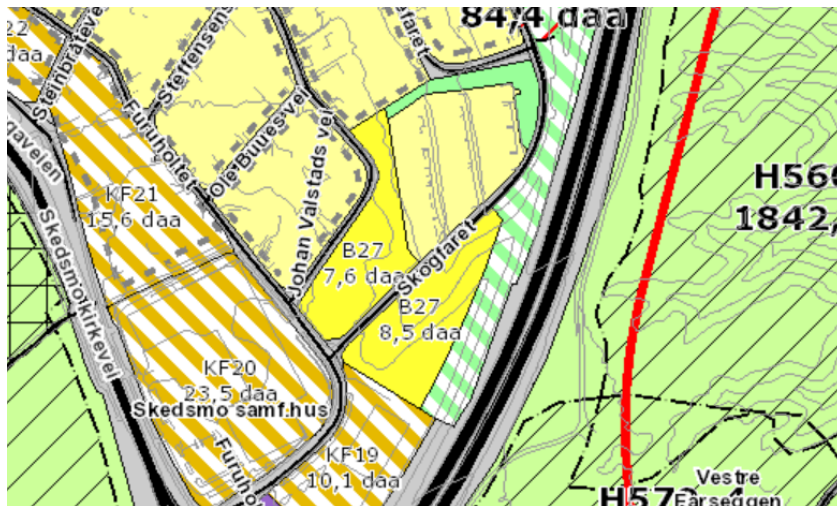
- Grøntbelte som sikrer gjennomgang fra Gamle Fetvei til grøntområdene nord for Fetsund sentrum (bidrar til sammenhengende grønn ring rundt sentrum).
- Grøntbelter langs gangveier ved Sørumsand verksted og langs Skrerverveien mot Glomma ved Sørumsand videregående skole
- Grøntområder i detaljplanforslag for Orderudjordet som ikke er sikret i områdeplanen.
- Hagen i søndre del av Kirkegata 8 endres til park (regulert til bolig/bevaring)
- Deler av Stortorget der det ikke skal bli parkeringshus endres til grønnstruktur i samsvar med KST sak 199/21 av 15.12.2021

Fire områder foreslås tilbakeført til grønnstruktur:

5.10.1 B27 ved Skedsmokorset (nordøst for Skedsmo senter) - Tilbakeføring til grønnstruktur

Gbnr. 37/811 - 8,5 daa og 7,6 daa.

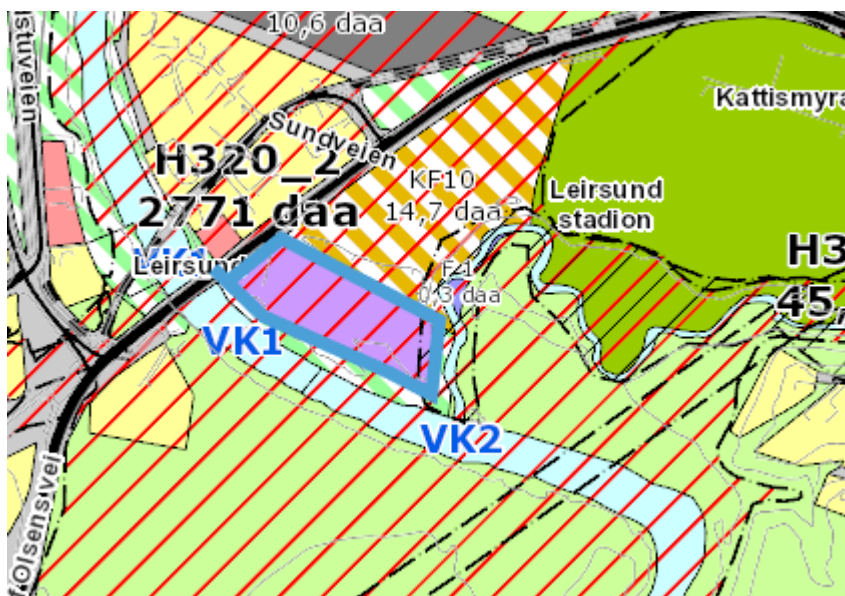
Boligformålet ligger nær E6 og er utsatt for både luftforurensning og støy. Boliger skal ikke bygges innenfor rød sone for luftforurensning. Deler av området ligger i rød sone og deler i gul sone. Gul sone er en vurderingssone, men områder som ligger nær rød sone har høye luftforurensningsverdier. Endring betyr at området blir grøntareal, og ikke kan bygges ut.



5.10.2 Næringsområde ved Branderudveien/Leira ved Leirsund - Tilbakeføring til grønnstruktur

Gbnr. 10/52,53 og 56 – 6,1 daa.

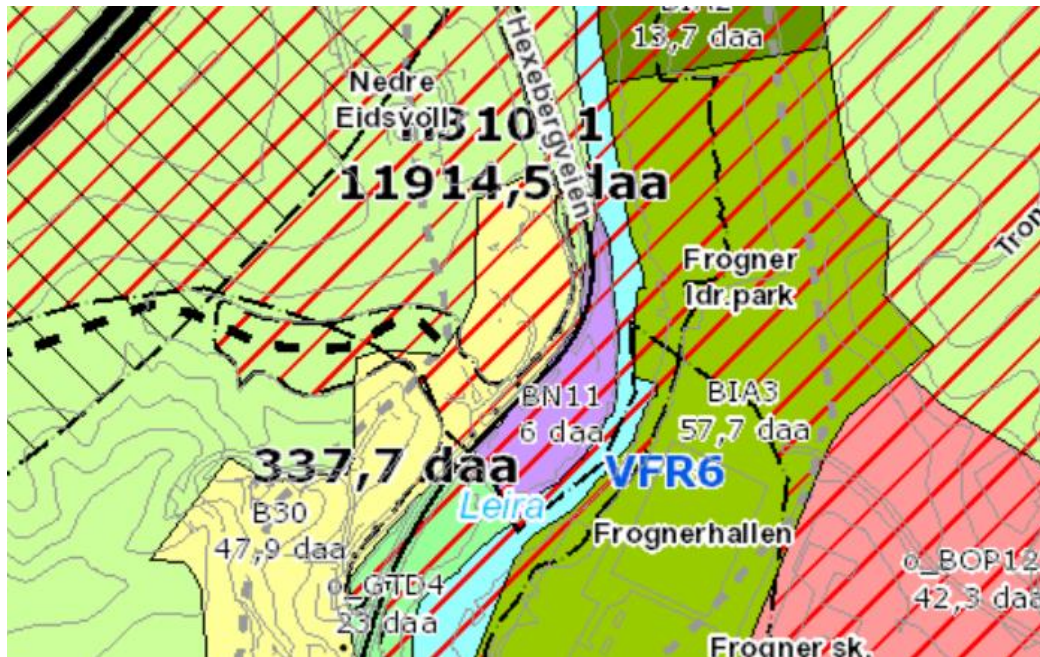
Dette næringsområdet er regulert i 1986, men har ikke blitt bygd ut. Det har, uten søknad, blitt levert fyllmasser på området. Området er svært flomutsatt, og ligger tett inntil Leira, med tilhørende forurensningsfare. Leira med kantsoner er naturtype med verdi «svært viktig», og det samme gjelder ravine/bekk rett øst for området. Endring betyr at område blir grøntareal og ikke kan bygges ut.



5.10.3 Næringsområde BN 11 Hexebergveien 33 - Tilbakeføring til grønnstruktur

Gbnr 282/13 – 6 daa

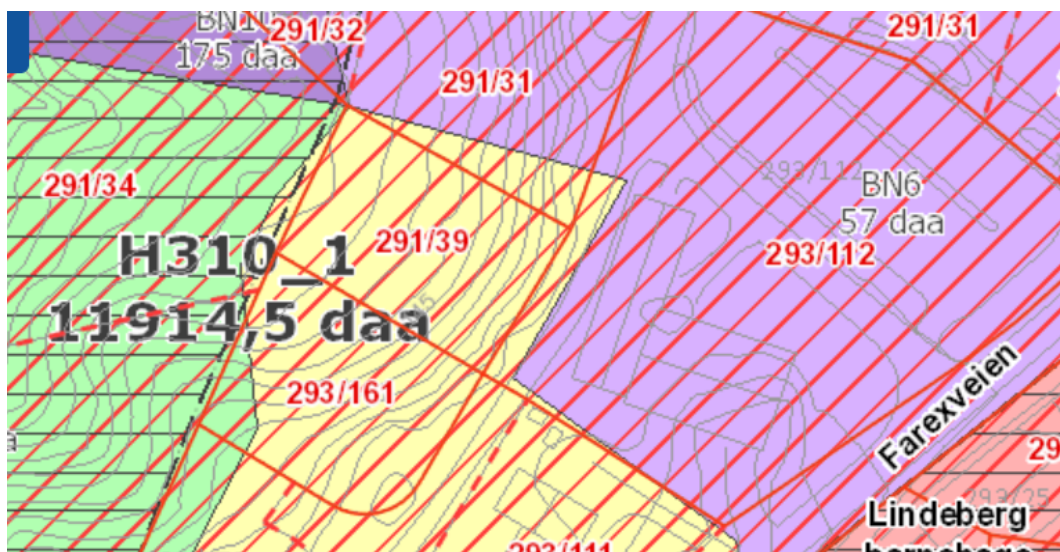
Dette næringsområdet er ikke regulert, men er bebygd med en fabrikkbygning. Bygningen ligger i flomsonen helt inntil Leira, og har vært oversvømt flere ganger. Endring til grønnstruktur betyr at eksisterende bygningsmasse kan brukes videre, men at den ikke kan utvides. Bygningen kan trolig ikke utvides uansett, på grunn av flomsonen.



5.10.4 To boligtomter i Farexveien ved Bjerke næringsområde, Lindeberg - Tilbakeføring til grønnstruktur

Gbnr. 293/161 og 291/39 – 2,3 daa

Disse ligger helt inntil næringsområdet ved Lindeberg stasjon. Bolig og næring så tett inntil hverandre er en uheldig kombinasjon med hensyn på bomiljø og nærmiljøulempen for boligene.



5.10.5 Direkte konsekvenser av endret arealbruk for grønnstruktur

Totalt 30,5 daa tilbakeføres til grønnstruktur. Det primære er at områdene er lite egnet for henholdsvis bolig og næring.

5.11 Landbruks-, natur og friluftsliv

Lillestrøm kommune har stort potensial for nye boliger utenfor prioriterte vekstområder. Det meste av dette boligpotensialet ligger i regulerte områder som Huseby i Lørenfallet, og i Løkenåsen og Granåsen i østre del av Fetsund. Disse regulerte områdene er i oppstart av utbygging eller under utbygging. Det er imidlertid også flere uregulerte boligområder og -tomter som ligger langt fra sentrum, som vil være bilbaserte, og ofte uten trygge gang- og sykkelveiforbindelser. Spredt bebyggelse gir store areal- og naturinngrep, og dermed høyere CO₂-utslipp enn mer konsentrert bebyggelse. Områdene har dårlig kollektivtilbud og gir innbyggerne stort transportbehov i dagliglivet. Det er ønskelig å tilbakeføre noen av disse områdene til LNF-formål. Det er også noen områder som bør tilbakeføres av hensyn til jordvern.

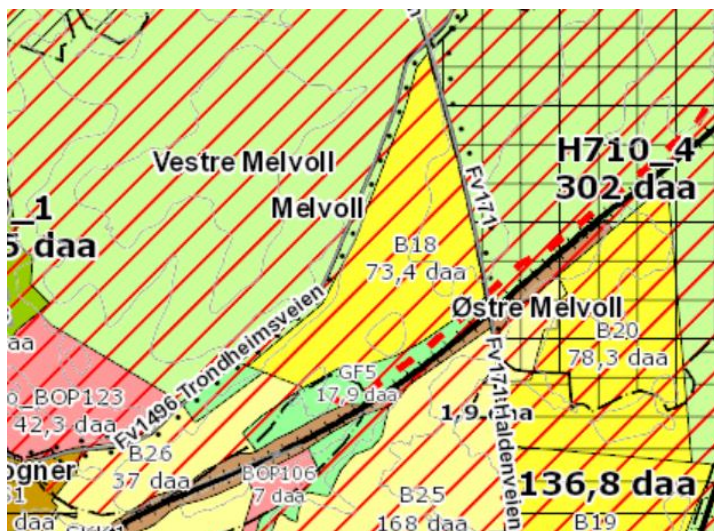
Ti områder foreslås tilbakeført til LNF-formål. Av hensyn til kryssreferanser i dokumentene har områdene beholdt sin kapittelnummerering fra kommunedirektørens forslag.

5.11.1 Melvoldjordet ved Frogner - Tilbakeføring til LNF-formål

B18, gbnr.295/60 – 73,4 daa. Sentralt på Frogner, dyrka mark av god kvalitet.

Detaljregulering ble påbegynt i tidligere Sørums kommun. Nytt planinitiativ ble innsendt i Lillestrøm kommune, og behandlet i HMS, 27.05.2020, sak 23/20, med følgende vedtak: *Planinitiativet for Melvoldjordet avvises. Kommunen ønsker å avvente oppstart av planarbeidet til det foreligger en avklaring av hvor ny Frogner stasjon skal lokaliseres.*

Konseptvalgutredning (KVU) for Hovedbanen Nord ble offentliggjort i mars 2021, og Lillestrøm kommune ga uttalelse gjennom formannskapet sak 149/21, 02.06.2021. Kvalitetssikring (KS1) forelå i desember 2021. Flytting av Frogner stasjon ligger inne i anbefalte langsiktige konsepter, men dette gir ikke økt frekvens på lokaltogtilbudet. For lokalmiljøet og Lillestrøm kommune gir flytting av stasjonen da overveiende negative konsekvenser. Videre prosess vedrørende lokalisering av Frogner stasjon er usikker. Det har pågått planprosesser knyttet til Frogner stasjon/Hovedbanen i perioder over flere tiår. Det bør imidlertid legges mest vekt på jordvernet, og området foreslås tilbakeført til LNF-formål.



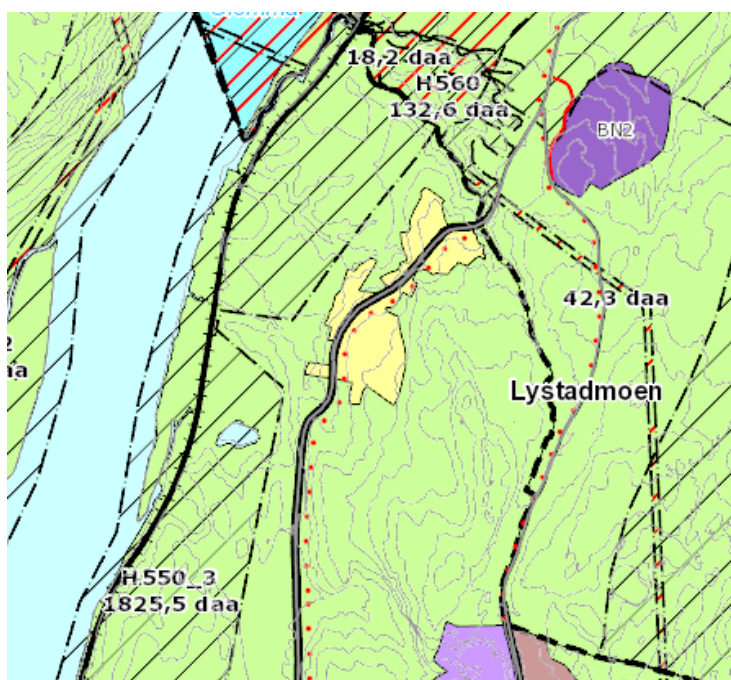
5.11.2 Utgåår

5.11.3 Utgåår

5.11.4 Boliger ved Sletta/Guttarsrud i nordre del av tidligere Fet kommune - Tilbakeføring til LNF-formål

Det er estimert totalt 31 boliger fordelt på flere mindre eiendommer. Disse er i boligprognosen antatt å skulle bygges ut med 1-2 boenheter per år. Avstand til Sørumsand sentrum og stasjon er 3,7 km. og området mangler busstilbud. Noen mindre arealer innenfor området er dyrkbar mark. For 8 boenheter kan adkomst legges til kommunal vei (Guttarsrudveien). Men det meste av området har adkomst til fv.172 Rovenveien som har holdningsklasse «meget streng». Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsel tillates kun etter vedtatt reguleringsplan. Området har offentlig avløp.

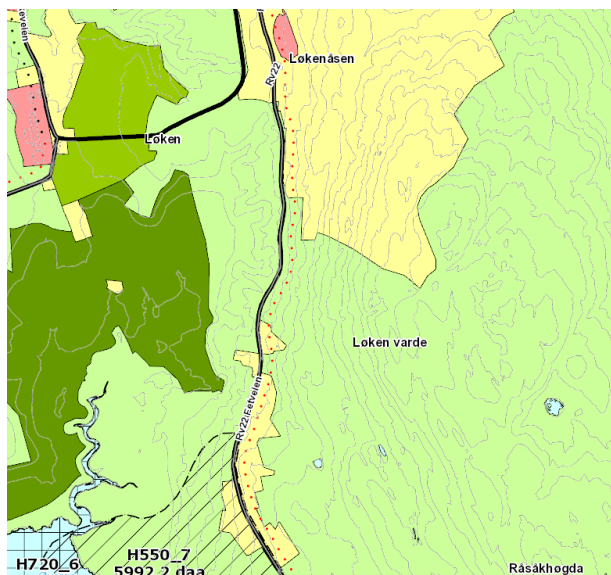
Området foreslås tilbakeført til LNF-formål



5.11.5 Hellerud/Skjønnhaug -sør for Løkenåsen - Tilbakeføring til LNF-formål

Estimert totalt 8 boliger fordelt på flere mindre eiendommer. Disse er ifølge boligprognosen antatt å gi 0-1 boenheter per år. Avstand til Fetsund sentrum og stasjonen er 4 km. Tilgang til busslinje Fetsund -Trøgstad og Fetsund- Løken/Bjørkelangen. Området har adkomst til rv.22 Fetveien som har holdningsklasse «meget streng» til adkomster. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsel tillates kun etter vedtatt reguleringsplan. Området har ikke offentlig avløp.

Området foreslås tilbakeført til LNF-formål



5.11.6 Utgår

5.11.7 Utgår

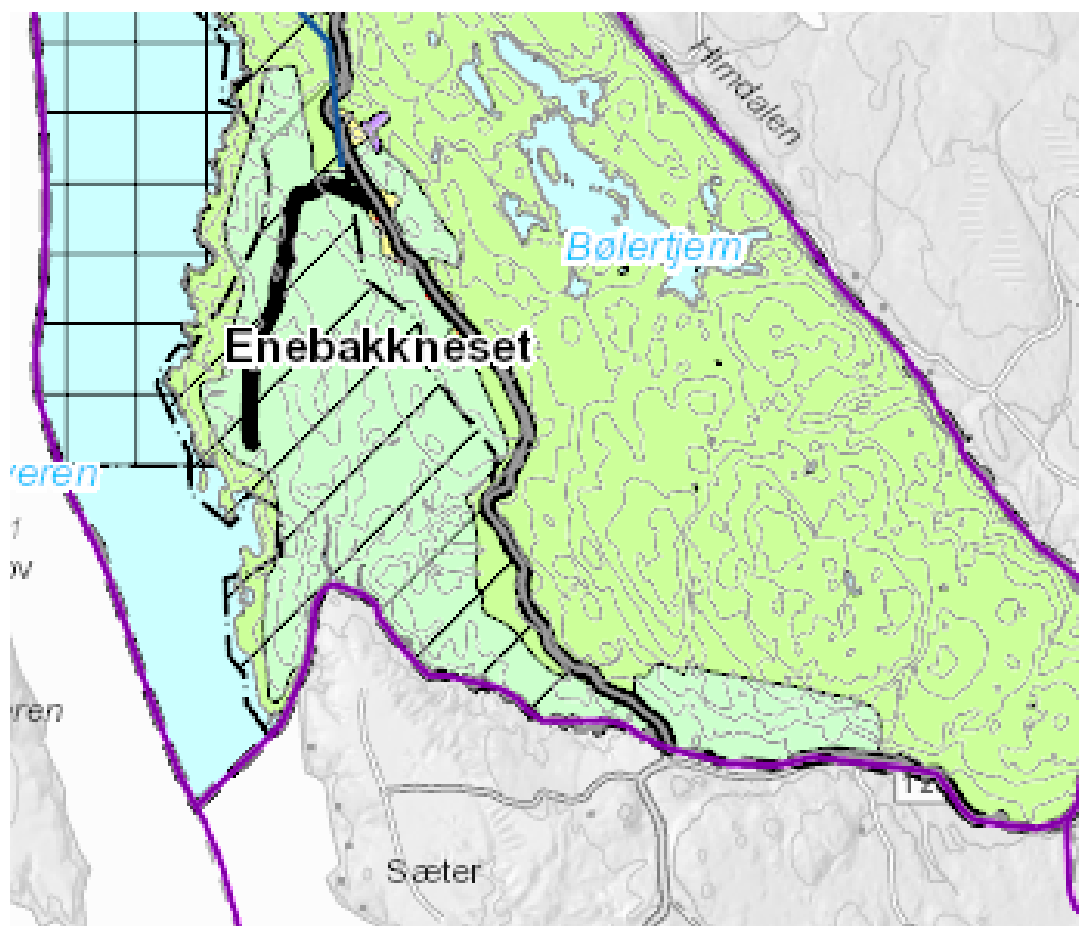
5.11.8 Utgår

5.11.9 Utgår

5.11.10 Spredt boligbebyggelse ved Enebakkneset - Tilbakeføring til LNF-formål

Område for spredt bebyggelse i LNF-formål er angitt med vid avgrensning. Det er ikke utpekt noen enkelteierdommer som skal bygges ut, men det tillates 12 nye boliger innenfor områdets avgrensning i planperioden. Området foreslås tilbakeført til LNF-formål uten tilrettelegging for spredt boligbygging.

Det er ikke estimert noen boliger i boligprognosen. Avstand til Fetsund sentrum og stasjon er 18 km. Tilgang til busslinje Fetsund -Trøgstad. Området har adkomst til rv.22 Fetveien som har holdningsklasse «meget streng». Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsel tillates kun etter vedtatt reguleringsplan. For vestre deler av området kan adkomst legges til kommunal vei (Hunesveien og Melnesveien). Området har ikke offentlig avløp.



Området vist med dempet grønt i kartet

5.11.11 Direkte konsekvenser av endret arealbruk – Tilbakeføring til LNF-formål

73 daa dyrka mark foreslås tilbakeført til LNF-formål fra boligformål (Melvoldjordet).

I tillegg kommer tilbakeføring av spredt boligbebyggelse i LNF-områder (12 boenheter) og 3 områder med boligformål langs Rovenveien og Fetveien (39 boenheter). Dersom vi regner 1 daa tomt per bolig, utgjør dette i tillegg 51 daa, hovedsakelig med skog.

5.12 Vassdrag

I tidligere Skedsmo kommune er vassdrag inndelt i vannforvaltningsklasser VK 1- VK3. De mest tettbygde områdene er i vannforvaltningsklasse VK1, der tiltak i kantsonene etter nærmere vurdering kan tillates gjennom reguleringsplan. Områder med vernevedtak, samt noen andre vann med høy verdi er i vannforvaltningsklasse VK3, mens vannforvaltningsklasse VK2 har middels strenge bestemmelser. Det er foreslått noen justeringer av avgrensinger i tidligere Skedsmo. Tilsvarende vannforvaltningsklasser er foreslått i tidligere Fet kommune og tidligere Sørums kommuner.

5.13 Hensynssoner

5.13.1 Faresoner og sikringssoner

Faresoner og hensynssoner har juridisk bindende bestemmelser. Hensynssonene fra tidligere kommuner er videreført.

Nye hensynssoner er lagt inn for NRVs vannforsyningstunell under bakken fra Hammern ved Sørumsand til Hauglifjell ved Asak/Leirsund. Det er også lagt inn hensynssone for drikkevannsforsyning ved vannkilden til Dalen vannverk (privat vannverk som henter vann fra Vestre Jarsjø).

Miljøsoner/byggegrense langs E6 er videreført i tidligere Sørums kommuner, og utvidet til å omfatte rød sone for luftforurensning der denne strekker seg utenfor dagens miljøsoner. Miljøsonen er foreslått innført langs E6 i tidligere Skedsmo kommune med samme bestemmelser. Det innebærer at det ikke skal bygges nye boliger, skoler og barnehager i sonen. Forbudet omfatter ikke næringsformål, og heller ikke tilbygg, påbygg, ombygging og gjenoppbygging av boliger og bygging av nye garasjer i eksisterende boligområder.

Faresoner for kvikkleire er videreført i henhold til NVEs faresonekart. Kommunenes tidligere bestemmelser er erstattet av anbefalte bestemmelser fra NVEs veileder.

Faresoner for flom videreføres som i gjeldende kommuneplaner. Det har vært vurdert å legge inn 1000-årsflomsone, som anbefalt i ROS-analysen. Det er krav til sikkerhet mot 1000-årsflom for samfunnsskrittiske funksjoner. De fleste plan- og byggesaker er imidlertid knyttet til sikkerhetskrav for 200-årsflom, og denne er foreslått videreført. Faresoner for flom i bekker er videreført fra tidligere Skedsmo kommune, og tilsvarende soner bør innarbeides i hele kommunen ved neste kommuneplanrullering.

Andre hensynssoner for fare er videreført uendret.

5.13.2 Soner med særlige angitte hensyn

Dette er hensynssoner som i henhold til plan- og bygningsloven skal ha retningslinjer. Retningslinjene er ikke juridisk bindende, og gir derfor ikke avslagshjemmel i byggesøknader. Men sonene gir grunnlag for juridiske bestemmelser og soner ved regulering, og skal vektlegges ved behandling av

dispensasjonssøknader. De fleste soner for friluftsliv, naturmiljø og en del av sonene for kulturmiljø ligger i LNF-områder, der kun tiltak nødvendig for landbruk er tillatt. Andre tiltak medfører søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-formål. Kommuneplanen har i tillegg juridisk bindende bestemmelser om byggegrenser mot raviner i § 1-6.3.

Det er lagt inn flere hensynssoner for friluftsliv, etter kartlegging gjennomført høsten 2021.

Hensynssoner for naturmiljø/raviner er supplert ved å legge inn kartlagte soner i tidligere Fet kommune, soner i tidligere Sørumsdal kommune er beholdt og soner i tidligere Skedsmo kommune er justert i henhold til vedtatt ravineplan.

Det er lagt flere hensynssoner for kulturmiljø, bl.a. for områder som Riksantikvaren har utvalgt som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA). Dette gjelder et sammenhengende landskap ved Nordre Øyern nordover fra Gansdalen, Svellet, Fetsund lenser, Bingen Lenser, Bingsfossstranda og Sørumsdal kirke. Det gjelder også et område ved Frogner kirke. Hensynssone landskap i tidligere Fet kommune er endret til hensynssone kulturmiljø, da kulturmiljø også omfatter landskapsvern.

5.13.3 Hensynssoner for båndlegging

Hensynssoner for båndlegging etter plan- og bygningsloven, lov om naturvern og lov om kulturminner er videreført fra tidligere kommuner. Noen områder som er vernet gjennom lov om naturvern og lov om kulturminnevern er tidligere ikke vist som båndlagte i kommuneplanen, og disse er nå lagt inn. I tillegg er områder som er båndlagt etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Markaloven) nå vist som båndlagt i plankartet.

5.13.4 Sone med krav om felles planlegging

Delfelt som omfattes av vedtatt områderegulering for Strømmen øst tas ut av krav til felles planlegging. Øvrige soner for felles planlegging videreføres som i gjeldende planer.

5.14 Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområder for boligfelt med særlige hensyn i Lillestrøm by er omtalt i denne planbeskrivelsen under kapittel 5.1.2.7.

Bestemmelsesområder for stille områder er nytt i denne kommuneplanen. I henhold til T-1442/2021 retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, skal kirkegårder og viktige tettstedsnære friluftslivsområder som er lite påvirket av støy angis i kommuneplanen. Hensikten er at støyen skal forbli uendret eller dempes i disse områdene. Vestre deler av kommunen er for påvirket av flystøy til å inngå i stille sone. Bestemmelsesområdene er markert med lilla skravur i plankartet.

6 Andre endringer i plankart og bestemmelsene

Strukturen i bestemmelsene fra tidligere Skedsmo kommune er brukt som utgangspunkt, og bestemmelser fra tidligere Fet kommune og tidligere Sørumsdal kommune er tatt inn. En del bestemmelser er omarbeidet med bakgrunn i erfaringer med bruk av gjeldende kommuneplan, utfra ny kunnskap og som resultat av anbefalinger fra delutredningene som er fastsatt i planprogrammet.

Plankartene fra de tre tidligere kommunene har litt ulik bruk av arealformål, linjer og hensynssoner. Dette er samordnet i nytt plankart. Tidligere Skedsmo kommune har større detaljeringsgrad i kartene enn tidligere Fet kommune og tidligere Sørumsdal kommune. Det er krever omfattende arbeid å oppnå samme detaljeringsgrad i hele kommunen, og harmonisering av

kommuneplankartet er derfor ikke komplett. Alle feltbetegnelser for utbyggingsområder er heller ikke harmonisert.

Alle områder som er videreført fra gjeldende arealdeler er nå avmerket som «eksisterende arealformål», selv om de ikke er utbygd. Kun nye områder som tas inn i denne kommuneplanrulleringen er vist som «nytt arealformål» i kartet. Dette er i tråd med veileder for kommuneplanens arealdel fra Kommunal og moderniseringsdepartementet. Dette er en videreføring av praksis fra tidligere Fet kommune, men innebærer et brudd med praksis i tidligere Skedsmo og tidligere Sørumsund kommune. Der områder er lagt inn i plankartet i samsvar med gjeldende kommunedelplaner og områdeplaner, er disse områdene vist som eksisterende.

I det følgende kapitlet omtales kort det viktigste innholdet i generelle bestemmelser, og øvrige endringer som ikke er omtalt i kapittel 5. Dette er bestemmelser fra tre tidligere kommuner, og det vil si at det som er endring for en tidligere kommune ikke nødvendigvis innebærer endringer for alle. Ikke alle paragrafer er kommentert.

6.1 Generelle bestemmelser

§ 1-1 **Formålsparagraf** er ny, den angir hensikt og mål knyttet til samfunnsdelen og langsiktig arealstrategi.

§ 1-2 **Gjeldende planer og overgangsbestemmelser** angir hvilke planer og bestemmelser som gjelder foran andre, og gir overgangsbestemmelser for saker som er under behandling når ny arealdel vedtas.

§ 1-3 **Plankrav** angir når det skal kreves detaljregulering. Innenfor visse begrensninger kan det fradeles/bygges inntil 4 boenheter uten krav om regulering. Krav om kommunedelplan for Kjeller videreføres. Det er krav til områderegulering for angitte områder. Planprogram med veiledende prinsippplan for offentlige rom (VPOR) foreslås for Lillestrøm Vest og Lørenfallet.

§ 1-6 **Byggegrenser** – byggegrenser mot veier, VA-ledninger, raviner, vassdrag, grønnsstruktur og dyrka mark. Byggegrenser mot bekker er økt til 50 meter for å ivareta hensyn til flom. Byggegrensen kan reduseres ved å beregne reell flomfare.

§ 1-8 **Estetikk** – krav til dokumentasjon av estetikk i plansaker og byggesaker er gjennomgått og oppdatert.

§ 1-9 **Grønnstruktur** – økt vekt på å ta vare på og sikre kvalitet i eksisterende grønnstruktur.

§ 1-10 **Geotekniske undersøkelser** – nå benyttes den eksakte ordlyden i NVEs anbefalte bestemmelser. Disse dekker innholdsmessig det samme som gjeldende bestemmelser. I tillegg er det lagt inn krav til at grunnundersøkelser skal rapporteres til Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) og at oppdateringer av faresonekart skal meldes til NVE. Dette er nå frivillig, men forventes å bli lovfestet. Det er også lagt inn nye bestemmelser som følger opp kommunens rutiner for behandling av geoteknikk i plansaker.

§ 1-12 **Parkering** – det er gitt maksimumsnormer for bilparkering og minimumsnormer for sykkelparkering. Parkeringsbestemmelsene er delt i fire soner, der krav til parkering er avhengig av sentralitet og type bebyggelse. Krav til antall gjesteplasser er senket. Bestemmelser om tilrettelegging for lademuligheter for næringstransport er lagt inn. Bestemmelser om å sette av parkeringsplass for bildeordning foreslås lagt inn for større boligprosjekter. Selve driften av bildelingsordningen er et privatrettslig forhold, og reguleres ikke av plan- og bygningsloven.

§ 1-14.1 **Støy** - nye støyretningslinjer overlater i stor grad til kommunen å fastsette bestemmelser for støy gjennom kommuneplanen. Det foreslås en gradering i tre soner. Samlet sett er det en innskjerping i forhold til tidligere retningslinjer/bestemmelser. Støy er omtalt under kapittel 8.6 og egen utredning.

§ 1-14.3 **Luftkvalitet** – Boliger, barnehager og skoler skal ikke etableres der det er høy luftforurensning (rød sone). Gul sone er en vurderingssone. Luftkvalitet er omtalt under kapittel 8.6 og i egen utredning.

§1 -14.4 **Konsekvenser av og for klimaendringer** – bestemmelser om klimagassberegninger i reguleringsplaner og byggesaker. Arealinngrep står for en stor andel av klimagassutslippene. De viktigste prioriteringene gjøres i kommuneplanens arealdel, noe det også er fokus på i denne kommuneplanrulleringen. Derneft bør utslipp være en premiss for løsninger i reguleringsplaner, og så kommer detaljerte valg i byggesaken. Klimagassutslipp skal dokumenteres på alle nivåer.

§1-14.5 **Karbonrike arealer** – nedbygging av myr utløser størst klimagassutslipp, og skal i utgangspunktet ikke tillates. I noen sentrale områder vil det likevel være aktuelt, først og fremst i Lillestrøm by og på Kjeller. Det gis derfor mulighet for utbygging i disse områdene. Skog lagrer også mye karbon, og avskoging ved utbygging skal i størst mulig grad unngås.

§ 1-14.6.2 **Kantvegetasjon** – kantvegetasjon langs vassdrag er viktige for vannkvalitet, biologisk mangfold og landskapsvern. Vegetasjon er viktig for å hindre avrenning og erosjon. Samtidig kan det i forbindelse med sikringstiltak mot ras være aktuelt å steinsette bekkeløp eller gjøre andre inngrep i utsatte områder. Bekkelukking er forbudt.

§1-16.1.2 **Massemottak** – bestemmelser om at massemottak skal angis i kommuneplan og reguleres. Dette tilrettelegger for store massemottak, noe som bidrar til mindre spredning av masser, mindre forurensning til vassdrag og bedre oppfølging og kontroll. Mottak av masse uten søknad og uten oppfølging av geotekniker utgjør en betydelig risiko. Massehåndteringsplan for disponering av overskuddsmasser skal inngå i reguleringsplan.

§ 1-17 **Matjord** – der matjord omdisponeres til utbygging skal det utarbeides matjordplan som sikrer at matjordlaget blir tatt vare på og gjenbrukt til jordbruksformål.

§ 1-18 **Kulturminnevern** – oppdaterte bestemmelser som ivaretar kulturminnevern.

§ 1-20 **Fare for flom** – bestemmelsen er tilpasset de mest flomutsatte områdene i Lillestrøm by og Fetsund. Bestemmelsen kommer i tillegg til bestemmelsene innenfor hensynsone fare for flom. Det gjelder også for bygg i sikkerhetsklasse F3, som er bygg for samfunnskritiske funksjoner.

6.2 Andre endringer

§ 2-1.2.2 **Vei og veilys** – tydeligere bestemmelser om private avkjørsler og at veigrøfter skal opprettholdes. Grøfter er viktige for overvannshåndtering, og for å opprettholde kvaliteten på veien over tid.

§ 2-1.2.3 **Energiforsyning** – videreføring av bestemmelser til konsesjonsområder for fjernvarme. Retningslinjer om utslippsfri teknologi på anleggsplassen for bygg så langt slike løsninger er tilgjengelige. Kommunen har ikke anledning til å kreve dette, så dette må sees på som en oppfordring.

§ 2-1.2.4 **Avfall** – bestemmelser om avfallsug for alle byggeprosjekter i sentrumsområder, tidligere har avfallsbrønner til en viss grad vært tillatt i små prosjekter.

§ 2-1.3 **Uteoppholdsareal** – tydeligere bestemmelser angående hva som kan medregnes i uteoppholdsareal, blant annet krav til antall soltimer. Areal for overvannshåndtering som ikke kan benyttes til opphold skal ikke regnes med i uteoppholdsareal. Det inngår også bestemmelser om vegetasjonsskjermer og skjerming mellom private og felles utearealer.

§2-1.4 **Lekeplasser og andre arealer for aktivitet** – Lekeplasser deles inn i tre kategorier, avstandskrav og størrelser er tilpasset barn i ulike aldre. Det skal ikke benyttes gummigranulat eller

2-1.6 **Svalganger og åpne branntrapper** – tillates ikke (det er unntak for branntrapper for tiltak på eksisterende bygg). Svalganger har tidligere vært tillatt utenfor sentrumsformål i Lillestrøm by/Strømmen, men ikke mot gata. Det har vært stilt krav til estetisk utforming, men det viser seg vanskelig å ivareta. Det er også utfordring med innsyn i leiligheter og vinduer som ikke kan åpnes på grunn av brannsikkerhet. Denne erfaringen begrunner forslag om forbud.

§ 2-1.7 **Grønne tak** – bestemmelser om at flate tak i hovedsak skal være grønne. Grønne tak ivaretar bl.a. hensyn til overvannshåndtering.

§ 2-1.8 **Tre i bærende konstruksjoner, gjenbruk og ombruk** – I bærende konstruksjoner skal det i hovedsak benyttes tre eller gjenbruks-/ ombruks-materialer over kjeller/underetasje. Produksjon av massivtre regnes for å gi vesentlig lavere klimagassutslipp enn produksjon av betong. I tillegg oppnås en vesentlig karbonbindingseffekt ved at det lagres om lag 0,8 tonn CO₂ per kubikkmeter massivtre. Byggematerialer og byggevarer bør i størst mulig grad gjenbrukes.

§ 2 -1.9 og § 2- 1.10 **Fellesfunksjoner og sosiale boformer** – med flere aleneboere bør nye boliger ha noen fellesfunksjoner eller møteplasser. Det bør også legges til rette for rene bofelleskap med flere fellesfunksjoner. Dette kan gi muligheter for boliger av god kvalitet for unge og nyetablerere, som ellers kanskje ikke får tilgang til egen bolig.

§ 2-1.11 **Minste dybde og fasadebredde for leiligheter** – smale og dype leiligheter og rekkehusenheter gir ikke god bokvalitet. Forslag til ny bestemmelse følger anbefalinger fra NBI.

6.2.1 Boligbebyggelse

Åpen småhusbebyggelse

§ 2-2.1.3 **Utnyttelse** – tillatt bebygd areal (BYA) er 24 % i indre sone og 20 % i ytre sone. Tillatt bruksareal (BRA) for eneboliger er maksimum 400 m². Tillatt bruksareal (BRA) for tomannsboliger er maksimum 250 m² per boenhet.

Dette er en viktig paragraf for de som ønsker å bygge eneboliger eller tomannsboliger, tilbygg eller garasjer i kommunen. Kart i vedlegg b) til bestemmelsene viser inndeling i soner – indre sone er de prioriterte vekstområdene med de nærmeste tilknyttede boligområdene, ytre sone de mindre tettstedene og øvrige deler av kommunen. Til sammenligning har småhusplanen for Oslo bestemmelser om 24 % BYA. I gjeldende kommuneplaner er det 25 % i indre sone i tidligere Skedsmo, og 20 % i ytre. I tidligere Fet har det vært gjennomgående 20 % BYA, og i tidligere Sørumsund 30 % BYA.

§ 2-2.1.7 **Overvann og klimatilpasning** – maksimalt 40 % av tomtens areal (inkludert takflater) kan opparbeides med harde flater som hindrer vann i å trenge gjennom.

§ 2-2.2 **Konsentrert småhusbebyggelse** – nye bestemmelser er omtalt under kapittel 5.1.3.6

6.2.2 Sentrumsformål

Byggehøyder og næringsfunksjoner er omtalt under kapittel 5.2

§2 -3.1.3 **Formgivning og volumer** – har bestemmelser om åpne fasader, variasjon i leilighetsstørrelser, balkonger og forhager.

§ 2- 3.1.4 **Uteoppholdsareal og lekeplasser** – bestemmelser om uteoppholdsareal. Krav til lekeplass, ballfelt/nærmiljøanlegg, torg/park og felles MUA kan innfris ved å sette av arealer innenfor eget planområde, ved oppkjøp og opparbeidelse av annet areal eller ved bidrag til opparbeidelse av annet areal. Maksimalt 40 % av det samlede kravet til felles uteoppholdsareal kan dekkes på denne måten.

6.2.3 Øvrige formål og hensynssoner

Øvrige formål og hensynssoner er omtalt i kapittel 5.3 – 5.14.

7 Virkningen av kommuneplanens arealdel

7.1 Juridisk virkning

Arealdelens plankart og bestemmelser er bindende for ny arealbruk. Når ny arealdel blir vedtatt blir samtidig de tre nåværende arealdelene opphevet. Nytt plankart og bestemmelser blir gjeldende fra vedtakstidspunktet. Fra da av er kommuneplanens arealdel, sammen med vedtatte reguleringsplaner, avgjørende for alle vedtak i plan- og byggesaker. Det er foreslått overgangsbestemmelser for planforslag som er førstegangsbehandlet før kommuneplanen vedtas, og for komplette byggesøknader. Dette sikrer forutsigbarhet ved at nye kommuneplanbestemmelser ikke trer inn sent i disse prosessene.

7.2 Direkte konsekvenser av forslag til endret arealbruk

Planforslaget legger i liten grad opp til utbygging i ubebygde områder, og samtidig tilbakeføring av områder til LNF- og grønnstruktur.

Ny arealbruk i planforslaget:

Foreslått område	Tap av dyrka mark daa	Tap av dyrkbar mark daa	Beregnet utslipp av CO ₂ - ekvivalenter	Kommentar/ Andre konsekvenser
Totalt for innspill som er anbefalt lagt på høring	3,2	102,5	96309	

Tilbakeføring til grønnstruktur: 30,5 daa

Tilbakeføring til LNF-formål: 73 daa dyrka mark.

I tillegg kommer tilbakeføring av spredt boligbebyggelse i LNF-områder (12 boenheter) og 3 områder med boligformål langs Rovenveien og Fetveien (39 boenheter). Dette ca. 51 daa, hovedsakelig med skog.

7.3 Bærekraft i planforslaget

Føringene fra statlig og regionalt hold tar utgangspunkt i FNs bærekraftsmål. Kommuneplanens samfunnsdel, planstrategien for Lillestrøm kommune, planprogrammet for kommuneplanens arealdel (med langsiktig arealstrategi) og kommuneplanens arealdel bygger også på FNs bærekraftsmål.

For å vise hvordan kommuneplanens arealdel følger opp de føringene som er gitt vises det hvordan planen ivaretar de tre bærekraftsdimensjonene; klima- og miljømessig bærekraft, sosial bærekraft og økonomisk bærekraft.

7.3.1 *Klima- og miljømessig bærekraft*

I denne kommuneplanen er det lagt opp til en arealforvaltning som bidrar til effektiv arealbruk og mindre klimagassutslipp. Det er også tatt hensyn til arealenes evne til å binde karbon.

Med unntak av et mindre areal med dyrka jord for vannforsyningsanlegg, og noe dyrkbar jord ved Hvalstjern skistadion, Åsenhagen bolig og Krogstad Næringspark er det ikke forslått å sette av nye områder til utbygging på matjord. Dette representerer en mer skånsom arealbruk, som ikke gir økte klimagassutslipp. Samtidig legges det opp til noe nedbygging av skog, også i gjeldende kommuneplan, som er videreført i planforslaget. Dette får konsekvenser for karbonutslippene i kommunen fordi skogen binder karbon, ved siden av konsekvensene det har for naturmangfoldet og friluftslivet. Tilbakeføring av noen områder til LNF-formål og grønnstruktur er positivt for jordvern, redusert klimagassutslipp fra nedbygging av skog og for transportbehovet. Noen av områdene foreslås også tilbakeført av hensyn til bomiljø eller av hensyn til flom og forurensningsfare til vassdrag.

Gjennom en restriktiv holdning til bygging i og ved raviner bidrar kommunen til å bevare naturmangfold. Raviner og områdene rundt disse er rasutsatte og dermed vil en restriktiv holdning til bygging i og ved raviner også bidra til at vi unngår uønskede hendelser. Klimaendringer fører dessuten til økt risiko for ras og flom. I planen er krav til oppfølging av geoteknikk gjennomgått og oppdatert, og det stilles strengere krav til overvannshåndtering og sikring av flomveier.

I Lillestrøm kommune er det utfordringer med forurensing av vassdragene, og med støy- og luftforurensning. I tråd med regionale og nasjonale føringer, legges det opp til en mer restriktiv holdning til inngrep eller tiltak rundt vassdrag med årssikker vannføring, og strengere krav til å ivareta blant annet kantvegetasjon, som har en viktig økologisk funksjon. Det er i tillegg økt fokus på god overvannshåndtering i plan- og byggesaker for å forhindre oversvømmelse og forurensning som følge av styrtregn og avrenning.

7.3.2 *Sosial bærekraft*

For at kommuneplanen skal være sosialt bærekraftig er det viktig at det legges til rette for attraktive by- og tettstedsområder som etableres med høy kvalitet og varierte tilbud. I den sosialt bærekraftige kommunen er det lagt vekt å gi gode bo- og tjenestetilbud til hele befolkning. By og tettsteder skal være inkluderende, trygg og attraktiv for alle, uavhengig av brukerens alder og bakgrunn.

I byvekstområdet og de prioriterte tettstedene er det lagt vekt på å sikre blågrønne kvaliteter. Grøntområder gir viktige områder for nærrekreasjon, opplevelseskvaliteter og møteplasser i folks hverdagsliv. Samtidig er det en underdekning på grøntområder i deler av kommunen i dag, og utviklingen av nye grøntområder går for sakte.

Planen legger til rette for at framtidige boområder både blir varierte og av god kvalitet. Det finnes allerede et stort antall eneboliger i kommunen, så det som skal bygges av boliger i framtida vil i stor

grad være leiligheter i blokker og rekkehus. Det legges også opp til bygging i områder med noe utendørs støy fordi disse områdene ligger sentralt. I slike byggeprosjekter er det særlig viktig å sikre kvaliteter i uteområder, tilganger til grøntområder og å legge opp til løsninger som reduserer støyplagene.

7.3.3 Økonomisk bærekraft

Begrepet økonomisk bærekraft viser både til samfunnsøkonomi, næringsliv og privatøkonomi. I arealforvaltningen er det viktig å være oppmerksom på alle disse områdene. Samfunnsøkonomiske konsekvenser av arealforvaltningen sier noe om i hvilken grad samfunnets nytte av en utvikling overgår utgiftene samfunnet har, og kan blant annet være knyttet hvordan arealbruken påvirker befolkningssammensetning, og dermed skatteinntekter og kommunale utgifter. Næringslivet påvirkes blant annet av hvordan det legges til rette for næringsvirksomhet i arealplanene. For byggebransjen er det viktig at kommunens planforvaltning setter rammer som gir rom for utvikling. Privatøkonomiske konsekvenser kan for eksempel handle om boligpriser, og god sammenheng mellom bolig- og arbeidsmarked.

Hvis Lillestrøm skal lykkes med overgangen til lavutslippssamfunnet så må kommunen også styrke sin rolle som utviklings- og omstillingsaktør slik at kommunen blir en katalysator for de endringene som er nødvendige for å få et bærekraftig samfunn. Gjennom kommuneplanens arealdel forsøker kommunen å legge til rette for en grønn næringsutvikling. Dette innebærer etablering av attraktive arbeidsplasser sentralt og infrastruktur for grønne fremtidsrettede løsninger, som for eksempel ladeinfrastruktur for elektriske kjøretøy.



Foto: Lillestrøm kommune

Utredninger

8 Delutredninger fra planprogrammet

I tillegg til plankart, planbestemmelse og planbeskrivelse skal det, ifølge plan og bygningsloven, utarbeides konsekvensutredninger og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for kommuneplanens arealdel.

Tema for utredninger som er fastsatt i planprogrammet er en del av grunnlaget for kommuneplanens konsekvensutredning. Noen av delutredningene inngår i annet plan- og strategiarbeid som kommunen har gjort, mens andre er gjort spesifikt for kommuneplanarbeidet.

Utredningene er i all hovedsak gjennomført i tråd med planprogrammet, eventuelle avvik er kommentert i beskrivelsen av hvert utredningstema. Det foreligger egne delrapporter for hvert utredningstema, og disse er tilgjengeliggjort på kommunens nettsider. Utredningene leder til forslag til endringer i plankart og bestemmelser. Forslagene er deretter bearbeidet, samordnet med forslag fra øvrige utredninger, og avveid og formulert til nye bestemmelser og plankart. Forslagene til løsninger i plankart og bestemmelser fra utredningene er derfor ikke nødvendigvis helt i samsvar med forslag til bestemmelser og plankartet til kommuneplanens arealdel.

ROS-analysen, rapport om arealregnskap og befolkningsprognose er vedlagt planen. De øvrige utredningene er i sin helhet tilgjengelige på kommunens nettsider. Det å utarbeide en oppsummering til planbeskrivelsen har inngått som en del av utredningsarbeidet. Oppsummering fra rapporter om utredningene presenteres her.

8.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) og konsekvensutredninger

ROS-analysen til kommuneplanens arealdel er en overordnet vurdering av hele kommunen. ROS-analysen er grundig presentert i kapittel 3.3, og blir ikke presentert ytterligere her. I tillegg gjøres det ROS-utredninger og konsekvensutredninger for de enkelte arealendringene som er vurdert lagt inn i kommuneplanen. Disse er vedlagt planforslaget.

8.2 Arealregnskap, utbyggingspotensial og tilbakeføring til LNF-formål

Planprogrammets utredning 6.2.1 og 6.2.2.

Arealregnskapet omfatter forslag til byggeområder og LNF-områder, og gir oversikt over viktige verneverdier som jordbruks- skogs- og naturområder. Regnskapet synliggjør hvilke arealressurser som finnes i kommunen og er et viktig verktøy for å vurdere foreslåtte endringer i kommuneplanens arealdel.

Arealregnskapet er grundig presentert i kapittel 3.2.

Redegjørelse for utbyggingspotensialet i kommunen inngår i utredningen om arealregnskap. Forslag om tilbakeføring fra byggeformål til LNF-formål er omtalt i planbeskrivelsen kapittel 5.11. Det er dessuten foreslått å tilbakeføre noen byggeområder til grønnstruktur, og dette er omtalt i kapittel 5.10.

8.3 Befolkningsprognose

Planprogrammets utredning 6.2.3

I planprogrammet er denne utredningen kalt bolig- og befolkningsprognose. I sammenheng med kommuneplanens arealdel blir denne tittelen litt villedende fordi boligprognosen først og fremst er et utgangspunkt for befolkningsprognosen. Oversikten over utbyggingspotensialet fra arealregnskapet har gitt et forbedret grunnlag for å estimere fremtidig årlig boligbygging. Dette gir, sammen med en rekke andre faktorer, et bedret grunnlag for ny befolkningsprognose. Befolkningsprognosen er nærmere beskrevet i kap. 3.2.

8.4 Offentlige og allmenne arealbehov

Planprogrammets utredning 6.2.4

I denne utredninger beskrives arealbehovene i tjenesteområdene oppvekst, helse og mestring, kultur og behov for livssynsnøytrale seremonirom.

Behov for arealer til skoler og barnehager er beskrevet i skolebehovsplan for Lillestrøm kommune og barnehagebehovsplan for Lillestrøm kommune. Skolebehovsplanen er under revidering. Behov for arealer til idrettsanlegg er beskrevet i Temaplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet i Lillestrøm kommune. Disse planene er tilgjengelige på kommunens nettsider:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/temaplaner/>

Beregninger av behov for arealer til offentlige tjenester er vurdert utfra befolkningsprognoser og utviklingstrender i det offentlige tjenestetilbudet. Kommunen må se de samlede behovene for all arealbruk på kort og lang sikt, så avklaring av lokaliseringer og arealbruk for offentlige behov er derfor også en del av arealdelen til kommuneplanen.

Lokalisering av offentlig virksomhet er et av kommunens viktigste verktøy for å styrke prioriterte vekstområder, og det kan bidra til å skape lokale møteplasser som bidrar til å styrke og å forme stedenes identitet dersom det gjøres på en veloverveid måte.

8.5 Bomiljø og estetikk

Planprogrammets utredning 6.2.5

I denne utredningen refereres det til offentlige definisjoner og tolkninger av begrepene «bomiljø», «estetikk» og «arkitektonisk kvalitet». Byggeskikksnøkkelen er nevnt som et verktøy for kommunens skjønnsutøvelse, denne er utviklet av Husbanken i samarbeid med daværende Kommunal- og regionaldepartementet og Miljøverndepartementet. De fleste større kommuner, som Lillestrøm kommune, har arkitekt- og landskapsarkitektfaglig kompetanse og kan utøve nødvendig faglig skjønn, men det er lite rom for skjønnsutøvelse i statlige føringer for byggesaksbehandling. Dette innebærer at bestemmelser som skal hjemle avslag på estetisk grunnlag i svært liten grad kan være skjønnbaserte. Ved plansaksbehandling er derimot kommunens skjønnsutøvelse friere. Dette innebærer at bestemmelser i kommuneplanen og reguleringsplaner må være konkrete og detaljerte.

Noen av de sentrale momentene fra denne utredningen er omtalt under kap. 5.1. Bestemmelser for konsentrert småhusbebyggelse er beskrevet i kap. 5.1.2.6, bestemmelser for fortetting av småhusbebyggelsen i kap. 5.1.2.7 og bestemmelser til sentrumsformål (fra forslag til byutviklingsplan) beskrevet i kap. 5.2.1. De generelle estetikkbestemmelsene i § 1 – 8.1 er vurdert, sammen med bestemmelser til dokumentasjon av estetikk i reguleringsplaner og byggesaker, og estetikkbestemmelser til bl.a. støttemurer og støyskjermer. Det er anbefalt noen endringer. Videre

er faktorer som er viktige for bomiljø, som uteoppholdsareal, lekeplasser, variasjon i boligstørrelser, grønne tak, grønstruktur og overvannstiltak revidert.

8.6 Luftforurensning og støy

Planprogrammets utredning 6.2.6

Støy- og luftforurensning utgjør de miljøfaktorene som fører til mest tap av friske leveår i den norske befolkningen. Virkningsmekanismene for helseeffekter utløst av støy- og luftforurensning er godt dokumentert hos sentrale fagmyndigheter, og forebyggende tiltak gjennom god arealplanlegging i kommunen er det viktigste verktøyet for reduserte helsekonsekvenser at disse ytre miljøfaktorene.

Kommuneplanen er et godt verktøy for å synliggjøre miljøtilstand, avklare arealbruk og fastsette overordnede, juridisk bindende planleggingsbestemmelser. Rapporten fra delutredningen har tatt utgangspunkt i føringene gitt i de sentrale planretningslinjene:

- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-21520)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)

I disse belyses kommunes ansvar og forpliktelser for arealbruken i støy- og luftforurensningssoner. I planforslaget fremmes forslag til forpliktende kommuneplanbestemmelser med aktsomhetsgraderinger for helsevernet, i overenstemmelse med nye føringer for kommunes vekststrategi. Temakartene for støy- og luftkvalitet vil bli løpende oppdatert med nye kildedata, og offentliggjort på internett.

Kommunen skal gjennom sitt planarbeid legge til rette for gode oppvekst- og levekårsforhold som fremmer livskvalitet. Kommunen ønsker å ivareta gode miljøforhold og sikrer tilgang til meningsfulle aktiviteter og fellesskap for innbyggere, også når fortetnings- og utbyggingsstrategiene gir mer sammensatte nærmiljøutfordringer. Forslagene til kommuneplanbestemmelser for støy og lokal luftkvalitet, som fremmes i planforslaget, er tilpasset varierende rammevilkår. Utenfor prioriterte vekstområder vil boligbyggingen bli begrenset, og her legges det ikke opp til ny boligbygging på områder som ikke tilfredsstiller grunnleggende nasjonale grenseverdier for støy- og lokal luftkvalitet. Innenfor prioriterte vekstområder og områder avsatt til sentrumsformål tillates visse overskridelser av ytre miljøkvalitetskriterier, forutsatt at graderte helsevernkrav slik det fremgår av bestemmelsene overholdes.

Støysonekart er utarbeidet for de skytebanene i kommunen som har langsiktig arealplanforankring. Disse kartdataene vil bli lagt inn i temakart for støy i kommunen.

Et utvalg grøntområder nær tettstedene Lillestrøm by, Fetsund sentrum, Sørumsand og Blaker, med stort bruksomfang som nærrekreasjonsområder, er sammen med våre kirkegårder, utredet som stille områder. Disse er markert på kommuneplankartet som bestemmelsesområder for stille områder.

8.7 Forurenset grunn, masseforvaltning og snødeponier

Planprogrammets utredning 6.2.7

Masseforvaltning

Lillestrøm kommune er i vekst, og utviklingen i kommunen vil trolig være stor i lang tid fremover. Dette medfører økt behov for å få byggeråstoff tilført, og for håndtering av overskuddsmasser. Det er dessuten behov for arealer for mellomlagring og sortering av masser. Masser er en samfunnsviktig ressurs, men også et problem dersom overskuddsmassene ikke håndteres i regulerte områder for

gjenvinning og mottak. Kommuneplanen må derfor åpne for muligheter for å sikre en forsvarlig masseforvaltning i kommunen, i tråd med Regional plan for masseforvaltning i Akershus (2016). Dette omfatter både masseuttak og -mottak, og har til hensikten å få til en mer helhetlig og langsiktig masseforvaltning i fylket.

Å finne egnede areal for massemottak er utfordrende, og aktuelle lokasjoner er ofte konfliktfylte. Massehåndtering fører ofte med seg flere negative konsekvenser for miljø og samfunn, da særlig knyttet til natur-, miljø-, landskap-, friluftsliv- og landbrukshensyn. Utredningen har startet arbeidet med å skaffe bedre oversikt over hvilke arealer som i dag er avsatt med dette formålet i gjeldende kommuneplaner. På grunn av arealkonflikter ble ingen av de innkomne private arealinnspillene for massehåndtering prioritert, og derfor ikke tatt med i planforslagets ROS- og konsekvensutredning.

Grunnforurensing

Det er ikke vurdert som hensiktsmessig å inkludere lokaliteter og områder med forurenset grunn som hensynsoner i kommunens plankart. Dette skyldes at informasjonen er tilgjengelig via andre databaser som oppdateres fortløpende. Det er foreslått lagt til en bestemmelse som pålegger tiltakshaver å foreta registreringer av nye funn av forurensning i den nasjonale databasen.

Tidligere Skedsmo kommunes bestemmelse § 1-14.7 forurensning i grunnen foreslås videreført i hele kommunen. Det er lagt til en presisering av begrepet *overordnet tiltaksplan*. I tillegg er det vist til kommunens overvannsveileder. Det anbefales at avsnittet om oppfylling av masser skilles ut som en egen bestemmelse. Bestemmelse § 1-14.8 om funn av avfallsdeponi under gravearbeider foreslås videreført.

Snødeponi

Kommunens snødeponi i Isakveien dekker ikke behovet for hele kommunen. Det er behov for bortkjøring av snø fra områdene Skedsmokorset, Vardefjellet/Heksebergåsen og Frogner, og det bør etableres et snødeponi på ca. 20 000 m³ i området. Kommunen har over noen år gitt midlertidige tillatelser til midlertidige snødeponier på 5000 m³ hver, de fleste i ravinene ved Bølerveien. Disse deponiene er for snø som ryddes fra private veier og parkeringsplasser i omkringliggende områder. Dette er ingen god løsning. I utredningsarbeidet er det derfor søkt å finne areal for et snødeponi som kan løse lokale, kommunale og private behov i vestre del av kommunen. Samlet anslås det at behovet er på anslagsvis 40 000 m³ snø. I planforslaget er det tatt med et areal for snødeponi ved Sørmoveien, øst for Lindeberg stasjon.

8.8 Vann og vannmiljø

Planprogrammets utredning 6.2.8

Lillestrøm kommune ønsker en helhetlig beskyttelse, og bærekraftig bruk av vann i kommunen. Dette innebærer en overordnet standard, med miljømål som sier at alle vannforekomstene skal ha et minstemål for god økologisk og kjemisk tilstand. Noen vannforekomster har strenge miljømål, mens andre er omfattet av unntaksregler, og enkelte har egne definerte miljømål.

Lillestrøm kommune inngår hovedsakelig i vannområdene Leira-Nitelva og Øyeren. Et lite areal øst i Blaker inngår i vannområdet Haldenvassdraget. Totalt er det 92 vannforekomster i kommunen, og 29 av disse er forventet å oppnå miljømålet innen 2027. 56 av vannforekomstene har fått utsatt frist for miljømålene til 2033.

Lillestrøm kommune overvåker vann og vassdrag, både gjennom den regionale vassdragsovervåkingen som gjennomføres i regi av vannområdene, og gjennom egen prøvetaking.

Det er gjennom årene gjort tiltak knyttet til oppgraderinger og overføringer av kommunale avløpsanlegg for å redusere forurensningsbelastningen i allerede belastede elver. Bekkelukkinger og avrenning fra landbruket har hatt stor påvirkning på bekkene i kommunen. Mange bekker ble lagt i rør for å tilrettelegg for kornproduksjon på 1960 og 70 tallet. Mange av disse anleggene har behov for utbedringer, og for noen få lukningsanlegg kan det være aktuelt med gjenåpning. Nye bekkelukkinger er i utgangspunktet ikke tillatt i Lillestrøm kommune.

Hovedutfordringen i vannområdene i kommunen er tilførsel av næringssalter (eutrofiering), tilslamming og gjengroing. I tillegg vil trolig befolkningsvekst og klimaendringer påvirke vannkvaliteten negativt. Det er behov for å sanere gamle avløpsledninger og å rydde opp i feilkoblinger for ytterligere å redusere forurensningsbidraget fra kommunale avløpsanlegg. Oppgradering av det eksisterende septikanlegg for båtvirksomhet i Gansvika og oppstart av tilsyn med mindre avløpsanlegg vil bidra til å redusere forurensning fra avløpsvann ytterligere.

For landbruk vil de viktigste tiltakene for å nå miljømålene være å redusere erosjon og utvasking av næringsstoffer. Det er i tillegg viktig å ivareta god jordhelse, ettersom dette gir jorden større kapasitet til å lagre vann og redusere avrenning.

Innenfor skogbruk gjennomføres det kontroller for å sikre at regelverket for vannmiljø følges opp. Det gjennomføres også årlig foryngelseskontroll, risikobasert kontroll og resultatkartlegging i forbindelse med hogst og skogkulturtiltak for å avdekke eventuelle avvik.

Det er behov for å ivareta overvannshåndtering bedre, både i planer for fremtidig bebyggelse og infrastruktur, i tillegg til tiltak på eksisterende anlegg og i forhold til drift. Mer bruk av permeable dekker, regnbed, grønne vegger og grønne tak vil kunne ivareta større deler av infiltrasjonsbehovet for overvann.

8.9 Geoteknikk

Planprogrammets utredning 6.2.9

I denne utredningen er gjeldende arealdel til kommuneplaner gjennomgått for samordning og forbedringer. Geoteknikk er også et viktig tema i kommunens overordnede ROS-analyse, denne er lagt til grunn for arbeidet med utredningen. Konklusjoner fra geoteknikkutredningen er dessuten tatt med i kommuneplanens ROS-analyse. I tillegg er geoteknikk et tema i ROS-analysen som er gjort for hvert enkeltareal som foreslås endret i planforslaget.

NVEs faresoner for kvikkleirekred ligger i plankartet som hensynssoner. Det kan imidlertid finnes kvikkleire under marin grense også i andre områder. Der sikre grunnforhold ikke er dokumentert, kreves geotekniske utredninger i samsvar med NVEs veiledere. På sikt bør bedre faresonekart utvikles, dette vil redusere planleggingskostnader og forenkle saksbehandlingen. Det bør jobbes videre med kunnskapsgrunnlaget for geotekniske utredninger til kommuneplanrullering.

Gjeldende bestemmelser for grunnundersøkelser følger innholdsmessig NVEs veileder 1/2019, mens nye bestemmelser i planforslaget er direkte hentet fra NVE-veilederen.

Planavdelingen har utarbeidet egne rutiner for håndtering av geoteknikk i reguleringsplaner. Rutinene omhandler flere tema, blant annet krav om kvalitetssikring gjennomført av uavhengig foretak for tiltakskategori K3 og K4, og krav om bruk av vedlegg 1 til NVE-veileder nr. 1/2019, med tillegg fra kommunen.

NVE-veileder nr. 1/2019 oppfordrer kommunene til å oppdatere Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) og NVE sine faresonekart. Det er behov for å forbedre oppdateringsrutinene for å sikre at all ny kunnskap fra geotekniske undersøkelser i faresoner ajourføres i registrene. Dette er i kommuneplanforslaget søkt løst ved å stille krav i bestemmelsene om at forslagsstillere må sende inn slik oppdatering på grunnlag av grunnundersøkelser og stabilitetsberegninger i forbindelse med detaljregulering. Kommunen krever at dette må være gjort før planforslaget sendes til førstegangsbehandling

Siden store deler av kommunen ligger under marin grense, er nesten alle berørte areal å anse som aktsomhetsområder. I veilederen benyttes begrepet aktsomhetsområde om områder der det kan være fare for skred i kvikkleire eller andre jordarter med sprøbruddegenskaper, uten at skredfaren er undersøkt nærmere undersøkt eller utredet. Temakart for geologi på kommunens kartportal viser marin grense.

8.10 Skytebaner

Planprogrammets utredning 6.2.10

I utredningen ses det på tidligere vedtak og eksisterende eller mulige løsninger.

Kommunes temaplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet for 2021-2024 (vedtatt 16.12.2020) har ingen egne prioriteringer av anleggsbehovene innen skytesport. Skyteanlegg fremgår av egen utredning: Rapporten «Skytebanestruktur i Lillestrøm kommune» fra 2019 beskriver et betydelig udekket skytebanebehov i kommunen.

Det foreligger reguleringsplanforslag for ny riflebane og pistolbane ved Lahaug, som nå forberedes for kommunal behandling. Men sakens realiteter kan forutsette statlig godkjenning (Markaloven), og det er flere areal- og interessekonflikter knyttet til planforslaget. Blant de eksisterende utendørsbanene i kommunen er det kun Brattåsen skytebane i Fetsund som har en planmessig avklart arealreserve med rom for markant kapasitetsøkning og nyetableringer for flere skytegrener. Muligheter og begrensningene for anleggene er ikke nærmere utredet, en eventuell realisering vil trolig forutsette ny reguleringsplan og fremføring av offentlig infrastruktur.

8.11 Samferdsel og mobilitet

Planprogrammets utredning 6.3.1

Lillestrøm er en kommune som stedvis har store utfordringer på samferdselssektoren, samtidig som det ligger godt til rette for bærekraftig mobilitet, med sterk infrastruktur og sentral beliggenhet i hovedstadsområdet. I forhold til sammenlignbare randsoneområder til Oslo er Romerike bilbasert, og det er et stort behov for å styrke forutsetningene for at andelen grønne mobilitetsformer kan økes. Klimagassutslipp fra veitrafikk utgjør en stor andel av klimagassutslippene i Lillestrømsamfunnet, og det blir viktig å begrense utviklingen i disse utslippene dersom kommunens vekst skal kunne fortsette på en bærekraftig måte.

Det må derfor legges planer for mobilitetsløsninger som gir grunnlag for at andelen kollektivtransport, sykkel og gange kan øke i hele kommunen. I Oslo og Akershus er det satt mål om nullvekst for personbiltrafikk (jf. Byvekstavtalen for Oslo og Akershus), og samtidig skal mobiliteten i samfunnet sikres, og bedres, med god tilgjengelighet for alle trafikantergrupper. Den bevisste, målrettede arealforvaltningen som er fastsatt i kommunens langsiktige arealstrategi danner grunnlag for at mye av befolknings- og arbeidsplassveksten vil komme i områder der det er sannsynlig at bruken av grønne mobilitetsformer er relativt god.

Behandling av kommuneplanens arealdel vil delvis gå parallelt med utarbeidelse av strategi for mobilitet i Lillestrøm kommune, som ligger inne i kommunal planstrategi. Dette strategiarbeidet vil i hovedsak pågå i etterkant av kommuneplanarbeidet, men i den grad det er mulig vil kommuneplanen i den videre behandlingen dra veksler på dette arbeidet. Strategien for mobilitet startes opp våren 2022, og den skal legge grunnlaget for arbeid mot bærekraftig mobilitet og infrastruktur i hele kommunen.

Det er vedtatt en sykkelstrategi for Lillestrøm kommune, som setter ambisiøse mål for tilrettelegging og bruk av kommunens sykkelarbeid. Strategien sier blant annet at Lillestrøm skal være «Norges ledende sykkelkommune», så den videre satsningen på dette området vil være en svært viktig del av kommunens arbeid med grønn mobilitet.

Arbeidet med samferdsel inn i forslag til kommuneplan har i stor grad dreid seg om å sørge for at samferdselsanleggene er enhetlig fremstilt i kommuneplan kartet, og at bestemmelser til planen viderefører de sentrale styringsgrepene innen veg og trafikk. Det er i liten grad gjort endringer i planlagte samferdselsanlegg, men enkelte vegstrekninger, som for eksempel ny fylkesveg over Garderåsen, har blitt ferdigstilte i kommuneplanperioden. Kollektivtrasé ved Vardefjellet er foreslått tatt ut av planen fordi det er vurdert at den ikke er realistiske å få gjennomført. Det er mange strekninger med planlagte traséer for gang- og sykkelveg i planen, men mange av disse er det ikke realistisk å få bygd ut i kommuneplanperioden.

Det er laget et temakart og tilhørende bestemmelser med holdningsklasser for avkjørsel i hele kommunen. I tillegg er det gjort justeringer i parkeringsnormen og bestemmelser for parkering, der disse til en viss grad er tilpasset parkeringspolitikk i de gjeldende kommuneplanene. Et temakart til parkeringsnormen er utarbeidet, og kommunen er delt inn i fire soner som gir ulike parkeringskrav, avhengig av blant annet nærhet til kollektivknutepunkt i byvekstområdet og de prioriterte tettstedene.

8.12 Annen teknisk infrastruktur

Planprogrammets utredning 6.3.2

Lillestrøm forsynes med vann fra Nedre Romerike Vannverk (NRV). Ledningsnettets består av både interkommunale og kommunale ledninger, og det kommunale vannledningsnettets utgjør ca. 573 km ledninger i ulike dimensjoner. NRV benytter Glomma som råvannskilde, og vanninntaket ligger ved Sørumsand. Total distribuert vannmengde til Lillestrøm kommune i 2020 var på 8 166 713 m³. Lekkasjeandelen i ledningsnettets er på 27 %, noe som er 3,5 % lavere enn gjennomsnittet i norske kommuner (KOSTRA, 2020).

Hoveddelen av avløpsvannet fra kommunens innbyggere blir renset ved de to interkommunale renseanleggene Nedre Romerike Avløpsselskap IKS (NRA) og Midtre Romerike Avløpsselskap IKS (MIRA). NRA slipper ut renset avløpsvann i Nitelva, mens MIRA slipper det ut i Glomma. Utslipp til resipienter blir i hovedsak tilført fra overløp, og for å begrense dette må fremmedvannmengden reduseres. Alt av vann- og avløpsanlegg skal forvaltes på en bærekraftig måte, og det legges opp til at ca. 5 pumpestasjoner skal oppgraderes hvert år.

Overvann håndteres på ulike måter i kommunen. For å redusere faren for oversvømmelser, og for å opprettholde vannets naturlige kretsløp skal overvann så langt som mulig håndteres på egen tomt, og i åpne løsninger. Kommunen tillater maks 1,5 liter per sekund per dekar i påslippsmengde for nye utbygginger, og takvann skal ikke føres til kommunens overvannsledninger.

Hovedplan for vann, avløp, avfall og vei og veilys er under utarbeidelse.

8.13 Jordvern og matproduksjon

Planprogrammets utredning 6.3.3

Det er et nasjonalt mål at matproduksjonen skal øke i takt med befolkningsveksten. Matjord er den viktigste ressursen for en levende norsk matproduksjon, både i dag og for framtidige generasjoner. Bærekraftsmålene forplikter kommunen til å bevare grunnlaget for matproduksjon, herunder arealer og jordsmonnets økosystemfunksjoner og produktivitet. Bevaring av jordbruksarealer er også nødvendige for å unngå arealutvidelse for jordbruksformål på bekostning av skog og naturområder, og for å redusere klimagassutslipp. Vern av matjord lokalt bidrar til å mestre regional avlingssvikt, svikt i import og innenlands transport.

Ved nedbygging av dyrka og dyrkbar jord stopper binding og lagring av karbon. Produksjon av mat på mindre produktive arealer krever større areal, økt bruk av energi, gjødsel og andre innsatsfaktorer og gir større utslipp totalt, per produserte enhet.

Vern av landbrukets produksjonsarealer bidrar til vern av viktige økosystemtjenester som pollinering, overvannshåndtering og luftrensing. I tillegg er skog og kulturlandskap viktige arenaer for naturopplevelser, rekreasjon og friluftsliv.

Jordvern handler altså om mikrobiologi og karbonlagring, om flomdemping og klimatilpasning, om nasjonal matsikkerhet, om vårt globale klimafotavtrykk, om internasjonale markeder og om kriseberedskap. Alt dette må tas hensyn til for å sikre en bærekraftig samfunnsutvikling.

Matjord er en begrensa, ikke fornybar ressurs i Norge. Bare 3 % av det totale arealet er jordbruksareal, og bare 1 % er egna til produksjon av matkorn. I Lillestrøm er det 118 427 dekar jordbruksareal, noe som utgjør 25,9 % av kommunens landareal. Jordbruksproduksjon er arealkrevende, er avhengig av et godt klima og god jordkvalitet. Over 96 % av den fulldyrka jorda i kommunen er svært egna eller godt egna til produksjon av korn.

Det produktive skogarealet i kommunen er 225 805 dekar. I tillegg til produksjon av trevirke har skogarealene en viktig funksjon som områder for idrett og friluftsliv. Arealene er dessuten viktig for binding av karbon og opprettholdelse av biologisk mangfold.

Utgangspunktet må være at dyrka og dyrkbar jord ikke skal bygges ned. Når dette allikevel skjer, er det en målsetting å kunne nytte den verdifulle matjorda til videre matproduksjon. I alle planer som tillater omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, krever kommunen matjordplan. Den skal sikres at matjordlaget tas vare på og brukes til fortsatt matproduksjon et annet egnet sted.

For å redusere konfliktene knyttet til nye utbyggingsområder som grenser mot jord- og skogbruksarealer, bør det i forbindelse med reguleringsplan avsettes en buffersone mot landbruksarealer.

8.14 Naturmangfold og landskap

Planprogrammets utredning 6.3.4

Naturen er grunnlaget for befolkningens eksistens. Naturområder har en egenverdi, men sikrer oss også naturgoder, også kalt «økosystemtjenester», som mat, medisiner, vannrensing, flomdemping, luftrensing, nedbrytning av avfall, pollinering og rekreasjon. Naturområder er leveområder for arter og fungerer som karbonlagre.

Opprettholdelse av artsmangfold og fungerende økosystemer er viktig for å ha en robust natur. Bærekraftig bruk og forvaltning av naturområder er avgjørende for å stanse tapet av naturmangfold.

Arealbruksendring er den påvirkningsfaktoren som globalt har hatt størst negativ påvirkning på natur og naturmangfold.

For å kunne drive kunnskapsbasert og varsom arealforvaltning er det nødvendig med kunnskap om arealenes naturverdier. Forslag til bestemmelser er tydelige på at kunnskapsgrunnlaget om naturmangfoldet må være tilstrekkelig før man kan ta stilling til hva arealene skal brukes til. Der kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt stilles det krav om nye kartlegginger av naturmangfoldet.

Lillestrøm kommune har flere kartlagte naturtyper etter DN- håndbok 13 og NIN-metodikken. Det er viktig at områdene med naturverdi blir ivaretatt og vernet mest mulig fra inngrep. Det foreslås bestemmelser for å sikre dette.

Det foreligger kunnskap om ravinelandskapene i kommunen. Raviner er en trua og rødlistet naturtype med mange, store verdier. Raviner i marin leire er uvanlige internasjonalt, og finnes hovedsakelig i Norge (på Østlandet og i Trøndelag), på vestkysten av Sverige, i Canada og Alaska. Raviner har både geologisk- og landskapshistorisk verdi, og de er i mange sammenhenger sammenliknet med regnskoger i forhold til sin betydning for biologisk mangfold. Det legges hensynssone for naturmiljø (H560) på alle de kartlagte ravinene i kommunen, med tilhørende retningslinjer. Det legges byggegrenser på 20 m fra ravinekantene.

Det er dessuten behov for at det ses på grønne områdene i en større sammenheng. Sammenhengende grønne områder er eksempelvis viktige vilt- og spredningskorridorer. Det er i tillegg viktig å ha fokus på bekjempelse av fremmede, skadelige arter, da disse kan forringe naturverdiene. Det er foreslått bestemmelser for å sikre dette.

Det bør prioriteres å fremskaffe tilstrekkelig kunnskap om områdene som er under størst arealpress. Det vil si områdene som er innenfor de prioriterte vekstområdene. Dette vil bli fulgt opp videre i arbeidet med Naturmangfoldplanen, som startes opp i 2022.

8.15 Friluftslivsområder og grønnstruktur

Planprogrammets utredning 6.3.5

Temaet krever at kommunen lager planer for en lengre tidsperiode, trolig over flere kommuneplanperioder. Begge temaene (grønnstruktur og friluftsliv) er omfattende. Til planforslaget gis konkrete innspill for friluftsliv og grønnstruktur til plankartet, bestemmelser og retningslinjer.

Fokus i arbeidet med friluftsliv og grønnstruktur har i stor grad vært å harmonisere og strukturere innholdet fra de tre foregående kommunene (bestemmelser, arealkategorier i kart, manus-kart), til et innhold som er representativt for Lillestrøm kommune. I tillegg har det vært jobbet med å koordinere innhold og tema opp mot andre fagområder (særlig naturmangfold og landskap, kulturmiljø, støy og bomiljø- og estetikk).

Det er gjort feltregistreringer av friluftsliv- og grønnstrukturarealer ulike steder i kommunen. Resultatet fra registreringene vil foreligge i forbindelse med prosjektet «Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder». Fetsund, Frogner, (deler av) Kjeller, Lillestrøm, Skjetten, Strømmen og Sørumsand er kartlagt. Nye hensynssoner for friluftsliv er lagt inn i plankartet.

8.16 Kulturmiljø

Planprogrammets utredning 6.3.6

Lillestrøm kommune har ingen kulturminneplan for hele kommunen, men opererer med tre forskjellige planer med ulik status. Det er startet arbeid med en ny tematisk kommunedelplan for kulturminner. Det er vesentlig at bestemmelser og retningslinjer i kulturminneplanene knyttes til kommuneplanens arealdel.

For å ivareta ressursen som kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap utgjør er det avgjørende å styre utviklingen med hensynssone kulturmiljø. Dette gjøres gjennom gode bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen. Det er lagt til nye hensynssoner for å ha et arealkart som er oppdatert i forhold til nasjonale og regionale føringer og retningslinjer.

Eksisterende hensynssoner for kulturmiljø i kommuneplanene til Skedsmo og Sørum foreslås videreført i Lillestrøm. Hensynssone for landskap i tidligere Fet kommune foreslås videreført som hensynssone kulturmiljø i Lillestrøm. Båndlagte områder for kulturmiljø i kommuneplanene for Fet, Sørum og Skedsmo foreslås videreført. I tillegg er det foreslått noen nye hensynssoner.

Forslag til bestemmelser og retningslinjer baserer seg på tidligere kommuneplaner fra Fet, Sørum og Skedsmo, samt veiledere fra Riksantikvaren og øvrige nasjonale og regionale føringer.

8.17 Boligsosiale forhold

Planprogrammets utredning 6.3.7

Utredningen er utarbeidet parallelt med arbeidet med boligplan for Lillestrøm kommune, og bør ses i sammenheng med den.

Utgangspunktet for kommunens boligpolitikk er at alle innbyggerne skal ha tilfredsstillende boforhold i boligområder som er trygge og attraktive. Å ha egen bolig er for de fleste et utgangspunkt for et godt liv. Boligmarkedet er et av de områdene hvor sosial ulikhet blir mest synlig, og får størst utslag. Muligheten til å få innpass i boligmarkedet er i stor grad knyttet til sosiale forhold og går i arv mellom generasjonene.

Kommunen se boligpolitikk i et bredt perspektiv. Det er viktig å sikre et mangfold i boligmassen og i boområdene i hele kommunen. Boligpolitikk er et viktig element dersom man skal lykkes med attraktiv stedsutvikling, for det må finnes boliger for ulike livsfaser og ulike lommebøker. Kommunen må også sikre tilgang på tilstrekkelig med boliger for sitt boligsosiale arbeid som er nærmere beskrevet i boligplanen.

I boligplanen vil det bli gjort en mer generell vurdering av kommunens rolle i utviklingen av boligtilbudet, og tilgjengelige virkemidler i boligpolitikken.

Det foreslås at det legges inn bestemmelser som bidrar til at det blir større rom for å bygge for sosiale boformer. En ny bestemmelse om sosiale boformer gir større fleksibilitet når det gjelder boligstørrelse, samtidig som bestemmelsene sikrer kvaliteten på det som bygges, og at det som bygges bidrar til et større mangfold i boligtilbudet.

8.18 Aldersvennlig, tilgjengelig og inkluderende arealpolitikk

Planprogrammets utredning 6.3.8

I planprogrammet heter dette utredningspunktet «Aldersvennlig samfunn, leve hele livet». Gjennom arbeidet med utredningen er det valgt å utvide perspektivet noe og utredningen er derfor kalt «Aldersvennlig, tilgjengelig og inkluderende arealpolitikk». Dermed fremheves viktigheten av at samfunns- og arealutviklingen skjer på en måte som sikrer at alle mennesker gis likeverdig tilgang til ressurser og arenaer.

Temaet er vidt, og kan sies å være målet for all by- og stedsutvikling. Det pekes på tre områder som er viktig å ha et ekstra fokus på: møteplasser, mobilitet og universell utforming i alt planarbeid.

Når det gjelder møteplasser er det viktig å sette av tilstrekkelig arealer til torg, parker og andre møteplasser, og at det eksempelvis stilles krav til lekeplasser. Det er også behov for å finne innendørs møteplasser, særlig i områder avsatt til blokkbebyggelse og sentrumsbebyggelse, fordi det der ofte er små boenheter. Når det gjelder universell utforming er dette i stor grad ivaretatt gjennom lovverk, men det er viktig at det stilles krav til dokumentasjon og beskrivelse.

8.19 Klimahensyn

Planprogrammets utredning 6.3.9

Lillestrøm kommunes klimastrategi legger føringer for kommuneplanens arealdel. Klimahensyn krever tverrfaglige løsninger og overlapper delvis andre utredningstemaer.

Parisavtalen forplikter Norge til å kutte 40 % av sine klimagassutslipp innen 2030. Tilsynelatende er ikke norsk lovgiving tilpasset den omstillingen som må til for at det norske samfunnet skal klare dette, og i Klimakur peker regjeringen på at kommunene trenger større juridiske handlingsrom for å kunne bidra til omstillingen. Forslaget til nye bestemmelser tar sikte på å utnytte det handlingsrommet som finnes i dag. Det betyr blant annet at kommunen ikke kan stille krav til utslippsfrie anleggsplasser, men at det kan stilles strengere krav til materialvalg i nye bygg.

Det er avgjørende for omstilling til lavutslippssamfunnet at vi greier å forsyne samfunnet med energi som er miljøvennlig. Derfor foreslås bestemmelser som sikrer infrastruktur for å utnytte restvarme og utvikle sambruksløsninger.

For å redusere karboninnholdet i atmosfæren er det viktig å ivareta naturens evne til å binde karbon. Nye bestemmelser er innrettet særlig med tanke på å sikre et sterkere hensyn til karbonbinding i myr og høybonitets skog, som har den største evnen til karbonbinding.

Transporten står fortsatt for de klart største direkte utslippene av klimagasser i Lillestrøm kommune. Den teknologiske utviklingen tilsier at det særlig er innenfor tungtransporten at kommunen nå må bidra til nødvendig infrastruktur de nærmeste årene. Det må også legges bedre til rette for at lette næringskjøretøy skal bli utslippsfrie. Strengt krav til infrastruktur for lading av personbil opprettholdes fra tidligere kommuneplaner.

Gjennom Klimaservicesenteret sin klimaprofil for Oslo og Akershus, kan det ventes mer og kraftigere nedbør, endret flommønster, et varmere klima og kortere snøsesong. Ifølge klimaprofilene vil klimaendringene føre til en økt risiko for overvannsproblemer, flom og skred i kommunen. For å tilpasse oss dagens klima, og forberede oss på klimaendringer fremover, må det tilrettelegges for en robust og bærekraftig utvikling. Klimahensyn må derfor gjennomsyre utvikling og planlegging slik at det ikke gir ytterligere sårbarhet i samfunnet.

Klimahensyn i planlegging og gjennomføring av nye områder vil kunne bidra positivt til eksisterende arealer, bebyggelse og infrastruktur. Forslag til bestemmelser legger til rette for dette.

8.20 Næring

Planprogrammets utredning 6.3.9

Kommunen arbeider for å få et omdømme som en attraktiv næringskommune – med en pulserende by, attraktive tettsteder og ikke minst spennende næringsliv. Kommuneplanen skal bidra til å sikre at dette kan realiseres.

Ifølge Telemarksforskning er Lillestrøm kommune «dømt til vekst». Dette krever høyt fokus på innovative og bærekraftige løsninger, også når det gjelder utvikling av arealer til næringsvirksomhet.

Lillestrøm kommune skal være en attraktiv kommune for næringslivet, både den virksomheten som allerede er etablert og det som kommer. Aktive sentra, gode lokaliteter for kontor og varierte næringsområder er noen av forutsetningene for å være attraktive for næringslivet. Med høyt press på arealene, må det søkes innovative, bærekraftige og langsiktige løsninger. Det må sikres arealer for å dekke fremtiden behov for verdiskaping.

Noen konkrete forslag:

- Høyere utnyttelse i eksisterende næringsområder
- Vurdere flere næringsarealer, gjerne i tilknytning til eksisterende områder
- Sette krav om høy næringsandel i nærheten av kollektivknutepunkt
- Bygge klimavennlig, bærekraftig og fremtidsretta, med nullutslipp og økt bruk av tre
- Legge til rette for klyngeutvikling
- Bruk av landbruksbygg

8.21 Oppheving av eldre planer

Detaljreguleringsplaner vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven gjelder til de blir opphevet. I tidligere Fet og Sørumsund, samt i ytre deler av tidligere Skedsmo, er det en del eldre reguleringsplaner som er lite egnet som styringsverktøy. Slike planer er i stor grad opphevet i sentrale deler av kommunen, og dette bør også vurderes for resterende områder i Lillestrøm kommune.

Ved nærmere gjennomgang har det vist seg at det er langt flere slike eldre planer enn det som med rimelighet kan håndteres samtidig med kommuneplanprosessen. Oppheving av reguleringsplaner skal følge samme prosess som behandling av ny reguleringsplan, og dette er ressurskrevende. Kommunedirektøren har innledet arbeidet, har laget oversikt over gamle planer og gjennomgått om det er verneområder, grøntområder, tekniske anlegg med mer som må ivaretas når planene oppheves.

Gamle reguleringsplaner med utdaterte bestemmelser gjør byggesaksbehandlingen krevende, så nye kommuneplanbestemmelser er utformet for å avbøte dette i noen grad. Det er særlig beregning av utnyttelsesgrad som er komplisert og delvis uklart definert i eldre planer. For reguleringsplaner med andre beregningsmetoder enn %BYA sier forslaget at kommuneplanens bestemmelser at utnyttelsesgrad i åpen småhusbebyggelse skal gjelde foran reguleringsbestemmelsene i tilsvarende områder. Kommuneplanbestemmelsene supplerer også reguleringsbestemmelsene. Dette stiller økte krav til varsling og medvirkningsopplegg i kommuneplanprosessen, da berørte grunneiere må få uttale seg til endringene.

Kommunedelplan for Fetsund sentrum anbefales beholdt inntil områdeplanen er på plass. Grøntområder fra kommunedelplanen er imidlertid innarbeidet i kommuneplankartet.

