



Kommuneplanens arealdel 2026 – 2038

Dokument 1.1
Forslag til planbeskrivelse med
konsekvensutredning

Høringsforslag 17.04.2026
Revidert etter kommunestyrevedtak 54/26 av 08.04.2026

Innhold

1	Innledning	4
1.1	Planens dokumenter	4
2	Føringer for planarbeidet	5
2.1	Kommuneplanens samfunnsdel	6
2.2	Langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune	9
2.3	Gjeldende kommuneplanens arealdel - planprogram for revisjon	15
2.4	Andre lokale planer og strategier	15
2.5	Nasjonale føringer, statlige retningslinjer og regionale planer	15
3	Kunnskapsgrunnlag	20
4	Medvirkning og innbyggerinvolvering	20
4.1	Gjennomført medvirkning	20
4.2	Videre medvirkning	21
5	Utredninger	21
5.1	Risiko- og sårbarhetsanalyse	21
5.2	Utredninger fastsatt i planprogrammet	22
5.3	Andre tema	32
6	Arealformål i kartet med tilhørende bestemmelser	52
6.1	Bolig	52
6.2	Sentrumsformål	54
6.3	Offentlig og privat tjenesteyting	55
6.4	Næring	56
6.5	Råstoffutvinning	57
6.6	Idrettsanlegg	58
6.7	Andre typer anlegg	59
6.8	Grav og urnelund	59
6.9	Kombinerte formål	59
6.10	Samferdselsanlegg	60
6.11	Grønnstruktur	61
6.12	Militært formål	61
6.13	Landbruks-, natur og friluftsliv (LNF)	61
6.14	Vassdrag	61
6.15	Hensynssoner	62

6.16 Bestemmelsesområder	63
7 Endringer av bestemmelsene.....	63
7.1 Generelt om forenkling og forkorting av bestemmelsene	63
7.2 Generelle og tematiske bestemmelser	64
8 Virkningen av kommuneplanens arealdel.....	66
8.1 Juridisk virkning	66
8.2 Direkte konsekvenser av endret arealbruk – planens samlede konsekvens.....	67
8.3 Bærekraft i planen	68

1 Innledning

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

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 samfunnsdel er under revisjon. Lillestrøm kommunes langsiktige arealstrategi ble vedtatt 08.09.2021, revidert langsiktig arealstrategi skal inngå i ny samfunnsdel. Forslag til revidert samfunnsdel med langsiktig arealstrategi ble vedtatt av kommunestyret 28.01.2026. Videre omtale i denne planbeskrivelsen refererer til samfunnsdelen fra 2020 og langsiktig arealstrategi fra 2021.

Kommuneplanens arealdel (KPA) fastsetter arealbruken i kommunen. KPA ble vedtatt av kommunestyret 14.06.2023. Noen endringer ble vedtatt 24.01.2024, 04.09.2024 og 11.06.2025.

Kommunestyret vedtok 24.01.2024 oppstart av revidering av KPA:

- 5. Neste rullering av kommuneplan skal starte opp høsten 2024 med sluttbehandling våren 2026.*
- 3. Kommunedirektøren bes forkorte og forenkle kommuneplanbestemmelsene i sterk grad, slik at de kun omfatter de bestemmelser som må vedtas på helt overordnet nivå, i rulleringen av kommuneplanen.*

Planprogram for revisjon av arealdelen ble vedtatt 29.01.2025. Planprogrammet redegjør for planprosessen med føringer, utredninger, framdrift og medvirkning.

1.1 Planens dokumenter

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

1. Planbeskrivelsen (dette dokumentet) gir en oversikt over innholdet i KPA Den gir informasjon om grunnlaget for planen og viser hvordan det vedtatte planprogrammet er fulgt opp. Planbeskrivelsen er et bakgrunnsdokument for videre arealplanlegging, med utdypende forklaringer til plankart og bestemmelser. Der det er tvil om hvordan plankartet eller en bestemmelse skal forstås, skal planbeskrivelsen kunne gi nødvendig avklaring.
2. Plankartet viser blant annet områder for utbygging av boliger, næring og tjenesteyting, samt landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF). Plankartet viser også hensynssoner der det er viktige hensyn som må ivaretas.
3. Planbestemmelsene gir vilkårene som gjelder for utbygging og vern.

Plankart og bestemmelser er juridisk bindende for saksbehandling av plan- og byggesaker. I plansaker kan plankart og bestemmelser fravikes der det er godt begrunnet i et helhetlig areal- og samfunnsperspektiv, men private reguleringsplaner må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i KPA. I byggesaker kan KPA kun fravikes der vilkårene for dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Planbeskrivelsen suppleres av planens øvrige dokumenter. Disse gir kunnskapsgrunnlag for planarbeidet og omfatter blant annet risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS) og konsekvensutredninger (KU).

1.1.1 Planbeskrivelsens oppbygning

Planbeskrivelsen består av to hoveddeler og ett vedlegg.

I kapitlene 1, 2, 3 og 4 beskrives bakgrunn, føringer, kunnskapsgrunnlag og medvirkning i planarbeidet. 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. Risiko- og sårbarhetsanalyse, arealregnskap, analyse av utbyggingspotensial og befolkningsprognoser gir særlig viktige rammer for planen. Planvask (endring av urealiserte utbyggingsarealer til LNF-formål), offentlige behov og klimatilpasning/overvann er tema som også er vektlagt særskilt i planprogrammet og som er utdypet med egne notater. I kapittel 4 beskrives medvirkning.

I kapitlene 5, 6 og 7 beskrives planen. Kapittel 5 beskriver utredningstema fra planprogrammet, kapittel 6 gir en overordnet beskrivelse av de ulike planformålene med bestemmelser. I kapittel 7 gjennomgås de øvrige endringene i planbestemmelsene. I kapittel 8 beskrives planens virkninger, det innebærer juridisk virkning, direkte konsekvenser av arealbruken samt konsekvenser for bærekraft.

Planbeskrivelsens vedlegg a) er retningslinjer for videre planlegging, knyttet til innholdet i bestemmelsene.

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.

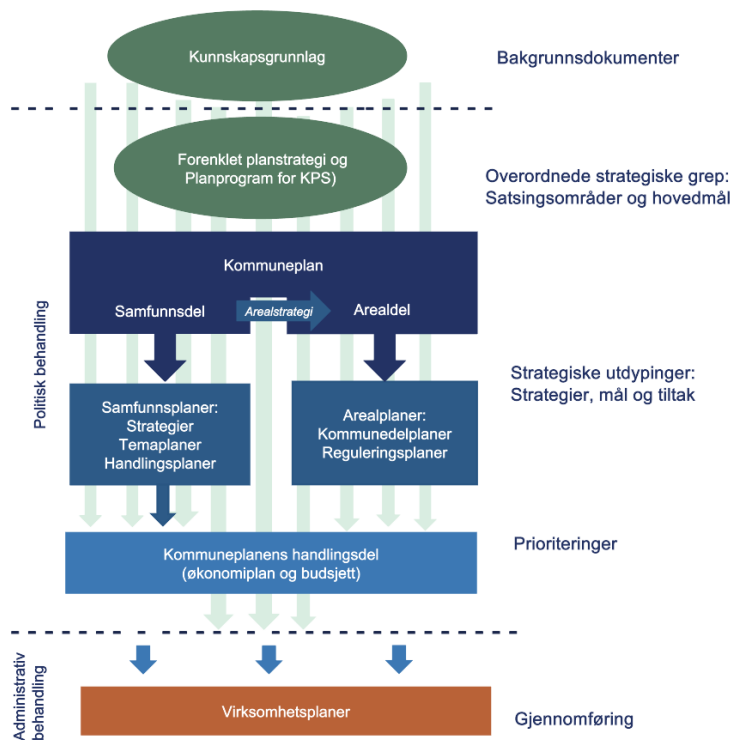
2 Føringer for planarbeidet

Innhold og planprosess skal følge plan- og bygningsloven, herunder lovens bestemmelser om at statlige og regionale føringer skal legges til grunn for planen.

KPA skal bygge på samfunnsdelens satsningsområder og mål, vedtatt langsiktig arealstrategi, gjeldende arealdel og øvrige lokale planer og strategier.

Lillestrøm kommunes verdier tillit, inkludering og nyskapning skal ligge til grunn for planarbeidet.

Figuren under er hentet fra planstrategien, og viser hvilke plantyper som brukes i Lillestrøm kommune og sammenhengene mellom disse.



Figur 1 viser hvilke plantyper som brukes i Lillestrøm kommune, og sammenhengen mellom disse.

2.1 Kommuneplanens samfunnsdel

Den tidligere gjeldende samfunnsdelen til Lillestrøm kommune ble vedtatt i kommunestyret 17.06.2020 (KS 73/20). Planprogram for revisjon av kommuneplanens samfunnsdel og forenklet planstrategi ble vedtatt av kommunestyret 12.06.2024 (KS 116/24). Forslag til revidert kommuneplanens samfunnsdel har vært på offentlig ettersyn i perioden 11.06.-01.09.2025. Saken ble lagt fram til sluttbehandling i kommunestyret 10.12.2025 (KS 195/25), og er utsatt til 28.01.2026. Gjeldende samfunnsdel legges til grunn for utforming av forslag til revidert arealdel, men arealdelen er også påvirket av planprogrammet og forslag til revidert samfunnsdel. Kunnskapsgrunnlaget fra samfunnsdelen «tall og fakta 2025» er benyttet også i arbeidet med KPA.

Gjeldende samfunnsdel 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 konkretiseres og omsettes i praksis. Arealplanlegging er kommunens viktigste virkemiddel i arbeidet med bærekraftig utvikling.

2.1.1 Klima og miljø

Høy vekst og høyt 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. I tillegg krever spredt utbygging etablering og drift av mer infrastruktur enn konsentrert bebyggelse, noe som igjen gir større klimautslipp. Hvis Lillestrøm skal lykkes med overgangen til lavutslippssamfunnet så må kommunen 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. Kommunen må påvirke økonomien til å bli mer sirkulær og ressurseffektiv. Kommunen må være med å sikre infrastruktur for nye utslippsfrie løsninger og gjennom sin planlegging bidra til å fremme grønn næringsutvikling. Kommunen må arbeide proaktivt med å forebygge skader som følger av økt risiko for urban flom og elveflom som følge av klimaendringer. Fortetting med harde flater øker risikoen for flomskader ved ekstreme nedbørsmengder, hensyn til overvannshåndtering er derfor særlig viktig.

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 forurensing, fremmede arter og klimaendringer. Vi har også utfordringer med forurensing av vassdragene våre og med støy- og luftforurensning.

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, Frogner og Skedsmokorset.

Økt befolkningsgrunnlag i prioriterte områder styrker handel, service og fritidstilbud, og gir en kortreist hverdag for flest mulig. Det styrker også grunnlaget for kollektivtrafikken. Trafikkveksten skal tas ved kollektivtrafikk, sykkel og gange, ikke minst av hensyn til kapasiteten i veinettet. Mulighet for å gå og sykle i attraktive omgivelser bidrar også til grønn mobilitet.

Kommunens kulturmiljøer og blågrønne områder er viktige identitetsbærere. Det gir oss viktig stedsidentitet og lokalhistorisk tilknytning, friluftsliv, nærrekreasjonsområder, møteplasser og opplevelseskvaliteter i folks hverdagsliv.

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.

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 legges til rette for en arealbruk som gir trygge omgivelser og gjør det enklere å være aktiv og selvhjulpne for alle innbyggere, uavhengig av alder, kjønn, kulturell bakgrunn og funksjonsnivå. Det skal legges til rette for en familievennlig boligutvikling, som støtter opp under at vi fremover skal få et større fødselsoverskudd.

For en kommune i vekst vil det være viktig å sikre arealer til tjenester.

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.

Satsning på bærekraftig næringsutvikling og innovasjon kan bidra til å utvikle bedre tjenester og skape et mer variert arbeidsmarked. Det er likevel viktig å følge ABC-prinsippet for lokalisering av arbeidsplasser, for eksempel ved at arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter lokaliseres sentralt. Lillestrøm er også en viktig landbrukskommune, og skal ivareta landbruksnæringen, med store jordbruks- og skogarealer.

Klima og miljø	By- og tettstedsutvikling	Hele livet	Innovasjon
<p>12 REDUSERT KLIMAGASSUTSLIPP 13 GRØNTOMRÅDER OG MØTEPlassER 15 GRØNT LIV</p>	<p>10 FAMILIEVENNLIG BOLIGUTVIKLING 11 ARBEIDSPASS- OG BESØKSINTENSIVE VIRKSOMHETER</p>	<p>3 GODT HELSE 4 GOD UTDANNING 10 FAMILIEVENNLIG BOLIGUTVIKLING 11 ARBEIDSPASS- OG BESØKSINTENSIVE VIRKSOMHETER</p>	<p>8 INNOVASJON I TILBUD OG TILGJENGELIGHET 9 INNOVASJON I TILBUD OG TILGJENGELIGHET 16 INNOVASJON I TILBUD OG TILGJENGELIGHET 17 ARBEIDSPASS- OG BESØKSINTENSIVE VIRKSOMHETER</p>
Lillestrøm kommune skal redusere klimagassutslippene og ha en god ressursforvaltning, samtidig som kommunen skal håndtere forventet befolkningsvekst	Lillestrøm kommune skal ha en attraktiv regionby og livskraftige lokalsamfunn	Lillestrøm kommune skal støtte opp under innbyggernes mestring av egne liv i alle livets faser	Lillestrøm kommune skal fremme åpenhet, læring og innovasjon
Kunnskapsbasert og varsom arealforvaltning	Attraktive lokalsamfunn og tettsteder gir gode liv	Rett tjeneste, til rett tid, på rett nivå	Miljøvennlig, fremtidsrettet og omstillingsdyktig samfunn
Reduserte utslipp i egen virksomhet og i samfunnet	En regionby med arbeidsplassvekst, gode bomiljøer og variert handels- og kulturtilbud	Inkludering og trygghet for alle	Grønn og utslippfri teknologi
Redusert transportbehov og mer grønn mobilitet	Kvalitet i bygg, grøntområder og infrastruktur	Samarbeide på tvers av tjenester og med andre samfunnsaktører	Effektiv, rettferdig og tilgjengelig kommune

Figur 2 Satsningsområdene i kommuneplanens samfunnsdel.

2.2 Langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune

Gjeldende langsiktig arealstrategi ble vedtatt 08.09.2021 (KS 130/21). Forslag til revidert langsiktig arealstrategi inngår i forslag til kommuneplanens samfunnsdel.

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 KPA 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 natur- og friluftsområder, verne dyrka jord, samt sikre gode muligheter for grønn mobilitet og bærekraftige lokalsamfunn. Krav til gode kvaliteter og variert bebyggelse i både by, tettsteder og boligområder bidrar også til å nå målene innenfor satsingsområdet «hele livet».

Innenfor satsingsområdet «innovasjon» legges det vekt på å tilrettelegge for medvirkning, samarbeid og bærekraftig næringsutvikling.

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 utnytting 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 trafiksikre 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, framtidrettet 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 framtidrettede 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.

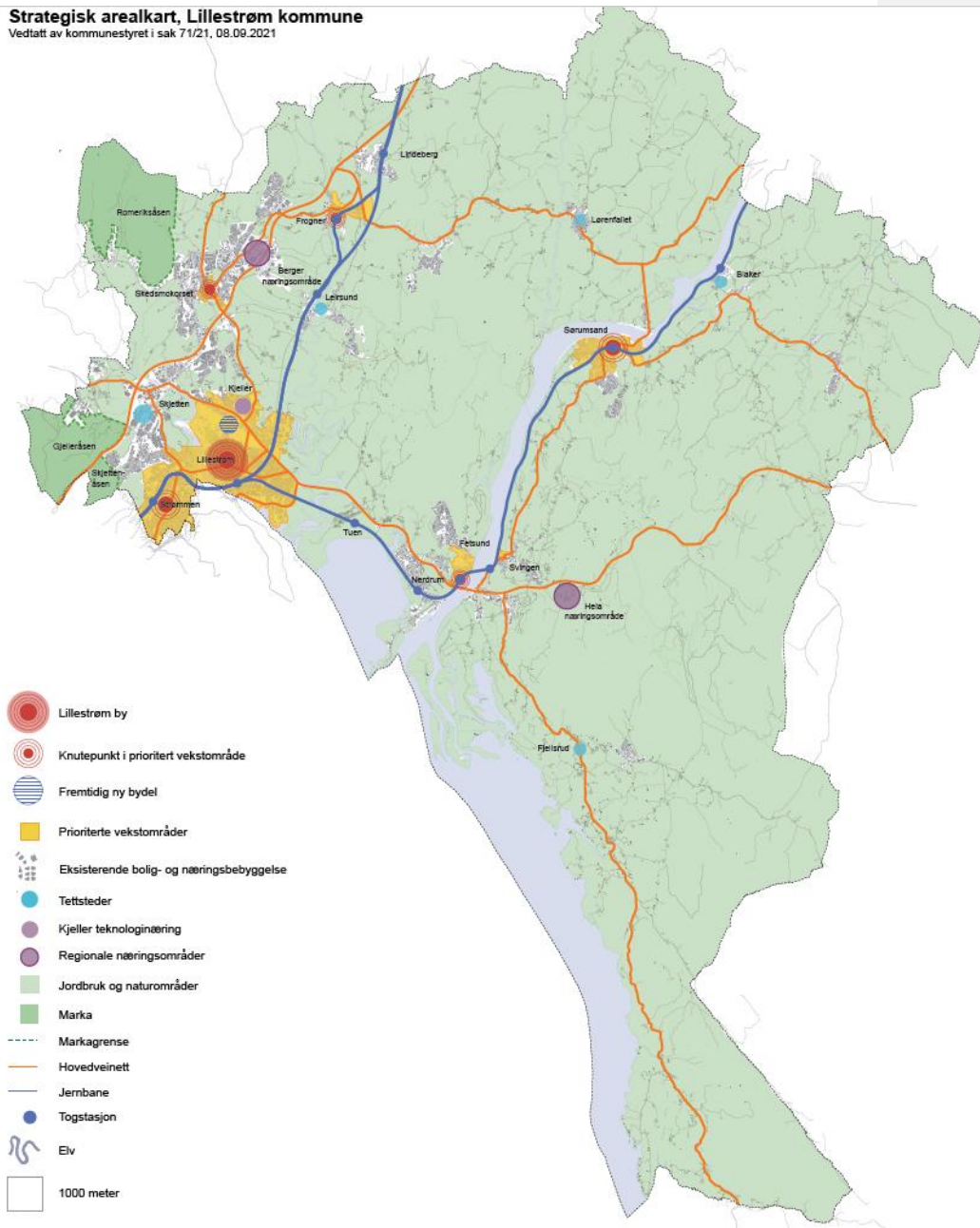
4.3 Rettferdig, tilgjengelig og effektiv kommune

- 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



2.3 Gjeldende kommuneplanens arealdel - planprogram for revisjon

KPA for Lillestrøm kommune ble vedtatt av kommunestyret 14.06.2023 (KS 76/23). Noen endringer ble vedtatt 24.01.2024 (KS 2/24), 04.09.2024 (KS 140/24) og 11.06.2025 (KS 72/25). Gjeldende KPA er utgangspunktet for den igangsatte revisjonen. Det ble gjort en omfattende sammenstilling av arealdelene fra de tre tidligere kommunene ved forrige revisjon. Plankartene fra de tre tidligere kommunene er i stor grad samordnet i ny KPA for Lillestrøm kommune, men det gjenstår noen ulikheter i bruk av arealformål og i detaljeringsgrad.

Planprogram for revisjon av arealdelen ble vedtatt 29.01.2025. Planprogrammet redegjør for planprosessen med føringer, utredninger, framdrift og medvirkning. Det er kort tid siden forrige revisjon, men det har kommet nye føringer og ny kunnskap som skal følges opp. Hovedoppgaven ved denne revisjonen av KPA er å forkorte og forenkle bestemmelsene i henhold til kommunestyrets vedtak av 24.01.2024 (KS 2/24).

2.4 Andre lokale planer og strategier

I arbeidet med arealdelen skal mål og satsningsområder i vedtatte strategier og temaplaner for Lillestrøm kommune brukes som grunnlag, herunder klimastrategien, næringsstrategien, byutviklingsplanen, naturmangfoldplanen, grønnstrukturplanen, landbruksplan med flere. Arealdelen må også harmonisere med annet igangsatt planarbeid.

Styret i OsloMet vedtok i desember 2021 ny campus i Lillestrøm by, og etableringen ble bekreftet av Kunnskapsdepartementet i mai 2022. Dette innebærer at Lillestrøm kommer til å bli en studentby med campus i sentrum.

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.

2.5 Nasjonale føringer, statlige retningslinjer og regionale planer

2.5.1 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).

2.5.2 Internasjonale avtaler og statlige føringer

Parisavtalen, Naturavtalen og FNs barnekonvensjon er internasjonale avtaler som er viktige for kommunens planarbeid.

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

De planretningslinjene som er mest relevante for arealdelen er:

- [Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet \(2024\)](#)
- [Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn- og unges interesser i planleggingen \(1995 rev 2019\)](#)
- [Statlige planretningslinjer for klima og energi \(2024\)](#)
- [Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag \(1994\)](#)

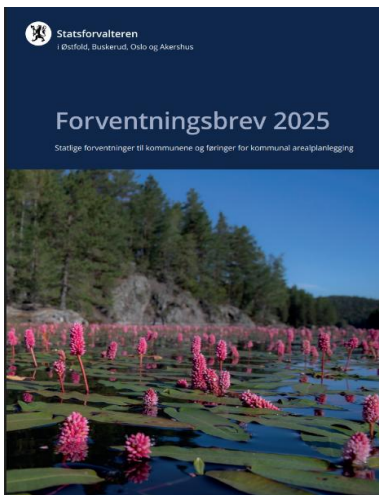
Andre viktige føringer er [Nasjonal jordvernstrategi \(2015, sist oppdatert i 2023\)](#), [Nasjonal transportplan 2025 – 2036](#), [Regjeringens forventningsbrev om økt boligbygging \(2025\)](#) og [KDDs veileder for kommuneplanens arealdel \(2022\)](#).

2.5.3 Nasjonale forventninger

Regjeringen presenterer hvert fjerde år nasjonale forventninger til planleggingen.

[Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023 – 2026](#) er inndelt etter fem overordnede perspektiver:

- Samordning og samarbeid i planleggingen
- Trygge og inkluderende lokalsamfunn



Figur 3 Statsforvalterens forventningsbrev.



Figur 3 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027.

- Velferd og bærekraftig verdiskapning
- Klima, natur og miljø for framtida
- Samfunnssikkerhet og beredskap

Perspektivene er hentet fra 2030-agendaen med FNs 17 bærekraftsmål.

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.

2.5.4 Statsforvalterens årlige forventningsbrev

[Statsforvalterens forventningsbrev 2025](#) utdypet de nasjonale forventningene til arealforvaltning. Forventningsbrevet omtaler også strammere kommuneøkonomi, utfordringer i helse- og omsorgstjenester, barn og unge, sosiale tjenester inkl. sosial boligpolitikk, klimomstilling, naturforvaltning, miljø og landbruk, samfunnssikkerhet og beredskap.

2.5.5 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.

2.5.6 Regionale føringer

Regionale føringer skal legges til grunn for kommunens planarbeid.

Gjeldende regionale planer:

- Areal og transport i Oslo og Akershus (2015)
- Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv (2016)
- Handel, service og senterstruktur (2018)
- Innovasjon og nyskapning i Oslo og Akershus (2015)
- Klima og energi i Akershus (2018)
- Kulturminner og kulturmiljøer (2019)
- Masseforvaltning (2016)
- Regional vannforvaltningsplan for Innlandet og Viken (2022)

Viken fylkeskommune vedtok revidert [regional planstrategi i oktober 2024](#).

Planstrategien bygger på FNs bærekraftsmål, og peker ut 5 langsiktige utviklingsmål:

1. Natur, klima og planetens tålegrense
2. God livskvalitet og like muligheter
3. Bærekraftig verdiskapning
4. Omstilling og tillit
5. Sammen skaper vi Akershus

Planstrategien prioriterer følgende tre regionale planer:

- Regional plan for økt livskvalitet og deltagelse (vedtatt 2025)
- Regional plan for kompetanse og verdiskapning, (planprogram vedtatt 2025)
- Regional plan for areal og mobilitet (plangram vedtatt 2025)

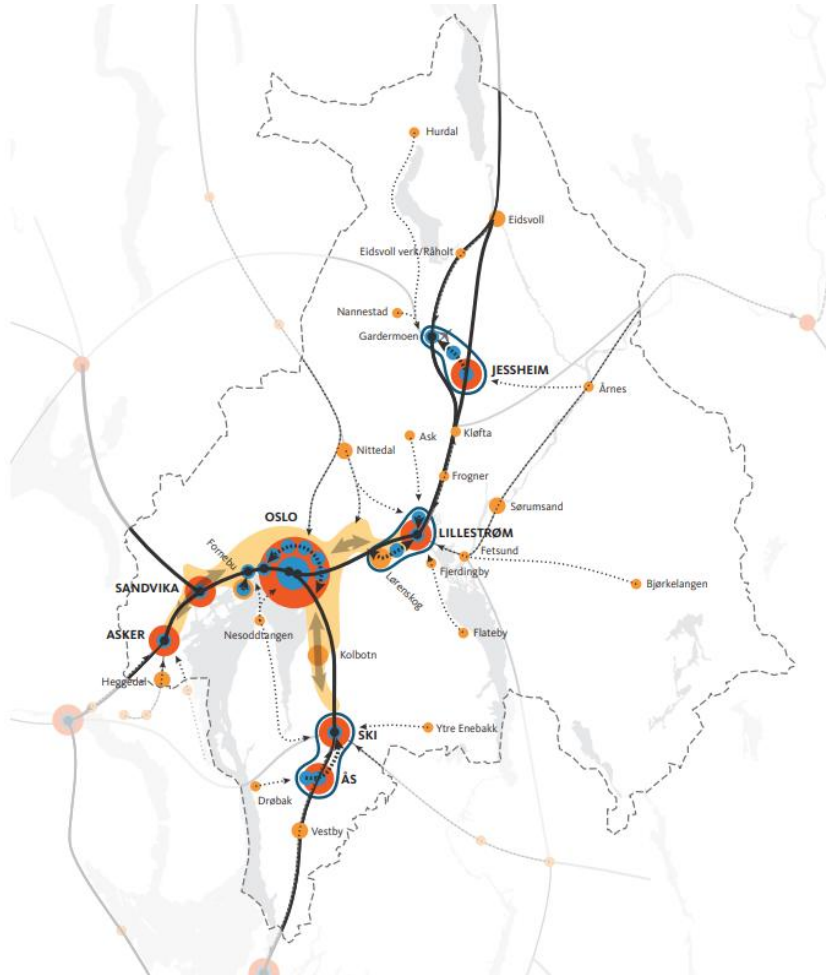
Tema fra gjeldende regionale planer skal inngå i en eller flere av disse nye planene.

2.5.7 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 KPA.

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 og/eller 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 kollektivsystemet:

- 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. Det oppdaterte kunnskapsgrunnlaget som er utarbeidet i forbindelse med behandling av kommuneplanens samfunnsdel og planstrategien, er et viktig fundament for arbeidet med revisjon av arealdelen.

I dette kunnskapsgrunnlaget inngår blant annet status for folkehelse, og resultater fra levekårsundersøkelsen og ungdataundersøkelsen. Folkehelse er ikke eget utredningstema, men inngår som underliggende premisser i de andre konsekvensutredningstemaene i kapittel 5. Fra arbeidet med forrige revisjon av KPA finnes det korte [delutredninger](#) for tema som inngikk i konsekvensutredningen. I dette planforslaget er notater for arealregnskapet, befolkningsprognosen og offentlige behov revidert i sin helhet. Det er i tillegg utarbeidet notater for utbyggingspotensial, planvask og klimatilpasning og overvann.

For andre tema foreligger det nå kunnskapsgrunnlag fra nyere vedtatte temaplaner og strategier, mens noen av delutredningene fra forrige revisjon fortsatt er aktuelle.

4 Medvirkning og innbyggerinvolvering

4.1 Gjennomført medvirkning

Plan- og bygningsloven har obligatoriske krav til medvirkning. Oppstart av planarbeid ble varslet samtidig med at planprogrammet ble lagt på høring 03.09.2024 - 14.10.2024. Regionale myndigheter og lokale lag og foreninger fikk varslingsbrev, og høringen ble kunngjort i aviser og på kommunens nettside. 24.09.2024 ble det gjennomført et åpent høringsmøte, som ble strømmet og gjort tilgjengelig på nettsiden.

Det kom inn 42 skriftlige innspill i denne høringen. Fristen for å komme med innspill til endring av arealbruk var også 14.10.2024.

Kommunen mottok 81 innspill fra grunneiere og utbyggere. Kommunestyret vedtok å prioritere 25 innspill for videre utredning i planforslaget. Et innspill er tilføyd i senere vedtak.

Noen innspill til høring av kommuneplanens samfunnsdel er særlig relevante også for arealdelen. Disse er kommentert i forslag til sluttbehandling av samfunnsdelen.

Ved behandling av oppstartsdokument for revisjon av kommuneplanen vedtok kommunestyret 12.06.2024 (KS 116/24) følgende om medvirkning: *Målrettet arbeid for å få innspill fra grupper som i mindre grad blir hørt eller deltar i tradisjonelle medvirkningsaktiviteter skal også gjennomføres. Dette gjelder for eksempel ungdom, minoriteter og mennesker som lever i vedvarende lavinntekt.*



Bilde 1 Foto Lillestrøm kommune.

Eldrerådet, råd for personer med funksjonsnedsettelse, ungdomsrådet og inkluderingsutvalget har medvirket i tidlig fase av planarbeidet. Det har vært innbyggermøte med fokus på revidering av bestemmelser og læringsverksted med Lillestrøm eiendomsforum og to politiske verksteder med fokus på bestemmelser.

Det er kort tid siden forrige revisjon av KPA. Lillestrøm kommune gjennomførte da i 2022/2023 et prosjekt for medvirkning med barn og unge: Kreativ kommune, under overskriften «[Mitt hjemsted, min stemme og min framtid](#)». Her har unge gjennom tekst, musikk, foto og film besvart spørsmålet «Hva er viktig for meg der jeg bor?» Dette materialet er fortsatt like aktuelt.

4.2 Videre medvirkning

Planforslaget skal legges på høring i minst 6 uker med varsling og kunngjøring som beskrevet over. Alle grunneiere som blir berørt av planvask (forslag om tilbakeføring til LNF-formål) skal varsles med brev. Det skal arrangeres åpent høringsmøte (fysisk og digitalt) og påfølgende åpent kontor/ muligheter for spørsmål og samtaler på alle bibliotekene.

Det vil bli tilrettelagt for å gi høringsinnspill i digital kartløsning, i tillegg til e-post/brev.

Eldrerådet, råd for personer med funksjonsnedsettelse, ungdomsrådet og inkluderingsutvalget får saken til behandling som en del av ordinær saksgang.

5 Utredninger

5.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Plan- og bygningsloven stiller i § 4-3 krav om at risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser) utarbeides for alle arealplaner. ROS-analysen til KPA er avgrenset til risiko som gir areal-messige begrensninger og risiko som kan forebygges og håndteres gjennom kommuneplan-kart og bestemmelser.

ROS-analysen til kommuneplanen er underlagsdokument for ROS-analyser på regulerings-plannivå og den inngår i Lillestrøm kommunes samlede risikodokumentasjon.

ROS-analysen er også en av mange utredninger til kommuneplanen som vurderer risiko og spørsmål om hvilke areal som er egnet til utbygging, hvilke areal som ikke er egnet og hvilke areal som kan være egnet 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 samfunnssikkerhets- 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 grunnforurensning *ikke* er med i ROS-analysen. Dette er

snakk om vedvarende tilstander som er omtalt i planbeskrivelsens konsekvensutredningsdel. Tilsvarende gjelder også for blant annet naturmangfold, kulturminner og jordvern.

ROS-analysen til KPA 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 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 risiko- vurderinger. Av praktiske hensyn er derfor risiko- og sårbarhetsanalyse og konsekvens- utredning for forslag til arealendringer gjennomført og presentert i eget dokument (5.1.1 ROS, KU og egnethetsvurdering for nye byggeområder) og ikke i denne ROS-analysen.

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

5.2 Utredninger fastsatt i planprogrammet

Utredningene inngår i planforslagets konsekvensutredning.

5.2.1 Arealregnskap

Formålet med arealregnskapet er å gi et kunnskapsgrunnlag for å styre kommunens arealbruk på en måte som balanserer samfunnsbehov, naturhensyn og langsiktig bærekraft.

KPA er det viktigste verktøyet kommunen har for å styre arealbruk. Det er derfor naturlig at arealregnskapet blir framstilt i forbindelse med rullering av kommuneplanen. Arealregnskapet skal være:

- kunnskapsgrunnlag som oppsummerer (tallfester) faktisk og planlagt arealbruk
- planleggingsverktøy for valg knyttet til framtidig arealbruk

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

Et kommunalt arealregnskap kjennetegnes ved at det viser sammenhengen mellom planlagt arealbruk og faktisk arealbruk. Planlagt arealbruk er eksisterende eller framtidig arealbruk basert på arealformålene i et plankart. Både kommune- og reguleringsplankart benyttes. Med faktisk arealbruk menes dagens arealbruk, uavhengig av planstatus. Eksempelvis bebygd, samferdsel, skog, dyrket mark, myr, mv.

Planreserve er arealer avsatt til utbyggingsformål, men som ennå ikke er utbygd. Reserven identifiseres med en standardisert metode som benyttes av de fleste fylkeskommuner.

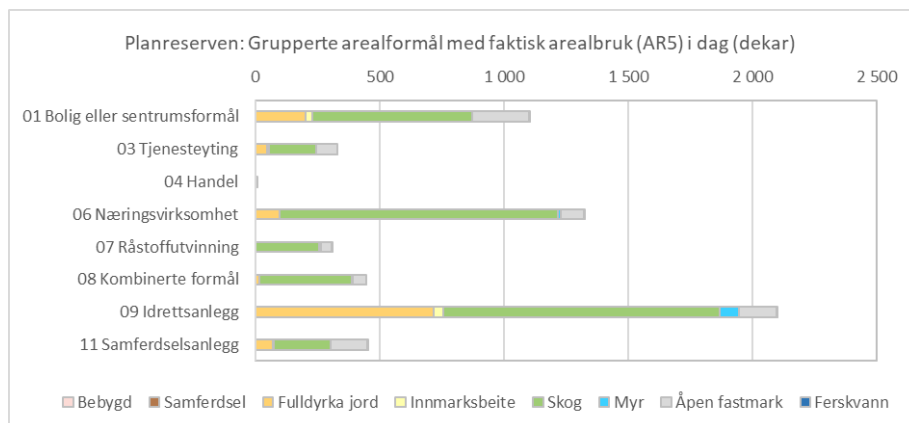
Metoden tar hensyn til både kommuneplanen og reguleringsplaner, og lar reguleringsplaner gå foran ved overlapp (kan overstyrt i enkelte tilfeller). Fordelen med å inkludere reguleringsplaner i analysen er at de er mer detaljerte enn kommuneplanen. Områder avsatt til grøntformål i en reguleringsplan vil ikke bli inkludert i planreserven selv om kommuneplanformålet er bolig.

Utviklingen av kommunale arealregnskap har virkelig skutt fart de seneste årene. Fylkeskommunene Akershus, Buskerud og Østfold (tidligere Viken) har i et bredt samarbeidsprosjekt utviklet et kartbasert arealregnskap for sine kommuner. De viktigste elementene i arealregnskapet er identifisering av planreserven for den enkelte kommune (iht. standardisert metode), og konfliktanalyse mellom reserven og en rekke ulike tema. Gå til prosjektets nettside [Statistikk og analyser](#) for å se kart og statistikk for konfliktanalysene.

For å få et helhetlig arealregnskap omfatter Lillestrøm kommunes eget arealregnskap statistikk for hele kommunen, planreserven, kommunedirektørens anbefalte arealinnspill og områder anbefalt for tilbakeføring til LNF. Kommunestyret vedtok 08.04.2026 å legge kommuneplanens arealdel på høring. Arealregnskapet er revidert i henhold til vedtaket ved at arealinnspill på høring er tatt inn, og områder som ikke ble lagt på høring for tilbakeføring til LNF-formål er tatt ut. En egen rapport fra utredning «5.2.1 Arealregnskap» inneholder en oversikt over areal- og klimagass-statistikken som er fremstilt. For planreserven og arealinnspillene er det fremstilt arealstatistikk for et bredt spekter av temaer fordi disse arealene kan bli nedbygget.

Arealressurskartet (AR5) fra Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) er det viktigste kartlaget for å vise den faktiske arealbruken i kommunen. Alt areal deles inn i bebygg, samferdsel, fulldyrka jord, overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark, myr og ferskvann. Klimagassopptak og -utslipp ved arealbruksendringer kalkuleres i henhold til metoden for klimagassberegninger som inngår i Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredning av klima og miljø (M-1941).

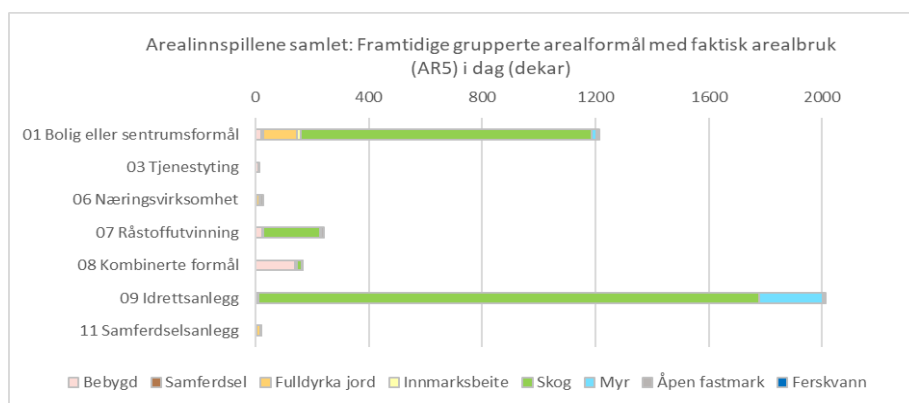
Planreserven til Lillestrøm kommune er identifisert pr november 2025. Figur 5 viser den faktiske arealbruken for planreserven med hensyn på arealformål. Samlet utgjør planreserven 6060 dekar, hvorav 1156 dekar fulldyrka jord, 105 dekar myr og 3923 dekar skog.



Figur 5 (5.2.1.1) Faktisk arealbruk (AR5) for planreserven pr november 2025 med hensyn på arealformål.

Uavhengig av identifisering av planreserven, er boligbyggingspotensialet i kommunen kartlagt ved geografisk analyse og vurderinger av utbyggbarhet av plankyndige med god lokal-kunnskap (se utredning «5.2.2 Utbyggingspotensial»).

Lillestrøm kommune hadde mottatt 81 arealinnspill da høringsfristen for planprogrammet til KPA utløp 14.10.2024. To kommunale arealinnspill kom til i etterkant. Kommunestyret vedtok at 26 arealinnspill skulle realitetsbehandles (KU/ROS). 29 arealinnspill ble lagt på høring ved førstegangsbehandling av kommuneplanens arealdel i april 2026. Det inngår arealinnspill 79 Løkenåsen horisont og arealinnspill 85 Løkenåsen bolig som ble utredet ved forrige kommuneplanrevisjon. Arealinnspill 22 – Bølerveien som innebærer tilbakeføring til LNF inngår ikke i arealstatistikken for arealinnspill av tekniske årsaker, men er inkludert i arealstatistikken for områder for tilbakeføring til LNF. Arealstatistikken for arealinnspillene omfatter de øvrige arealinnspillene og utgjør samlet 3685,5 dekar, hvorav 147,1 dekar fulldyrka jord, 3014,4 dekar skog og 244,5 dekar myr (figur 6).

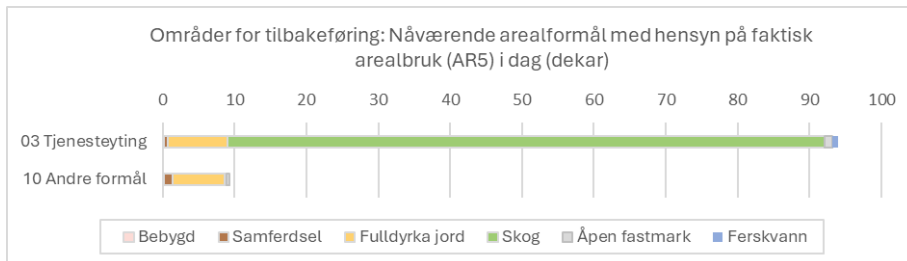


Figur 6 (5.2.1.2.) Faktisk arealbruk (AR5) for arealinnspillene pr mai 2025 med hensyn på framtidig arealformål. Arealstatistikken er fremstilt mai 2025

Utredningen «5.2.1 Arealregnskap» omfatter diagrammer som for hvert tema viser hvilke arealinnspill som forårsaker konflikt, og størrelsen på arealkonfliktene. Det er laget en [interaktiv dashbordløsning](#) som for hvert arealinnspill viser arealstatistikk for alle temaene. Dashbordet viser også en oppsummering av arealstatistikken for alle arealinnspill.

I forbindelse med rulleringen av kommuneplanens arealdel blir det gjennomført en systematisk gjennomgang av kommuneplanen der utnyttede arealer identifiseres og vurderes opp mot kommunens arealbehov og dagens kunnskap, lovverk og politikk. Dette gjelder både regulerte og uregulerte områder (se utredning 5.2.3 Planvask). Arealene kan bli tilbakeført til LNF-formål, få endret arealformål eller beholde sitt gjeldene arealformål.

Kommunestyret vedtok å legge på høring tilbakeføring til LNF-formål for fem arealer. Samlet utgjør tilbakeføringsområdene 103,2 dekar, hvorav 15,5 dekar fulldyrka jord og 83,4 dekar skog (figur 7).



Figur 7 (5.2.1.3.): Områder for tilbakeføring angitt med dagens planlagte arealbruk ved grupperte arealformål fordelt på faktisk arealbruk for områder. Statistikken er fremstilt i november 2025.

Kommuneplanen på høring er sammenlignet med gjeldene kommuneplan ved å trekke ut arealstatistikk for grupperte arealformål (reguleringsplaner er holdt utenfor beregningen). Differansen viser nettoeffekten av arealinnspillene og områdene tilbakeført til LNF (tabell 1). Slik kommuneplanen på høring foreligger vil det medføre en reduksjon på 3103 dekar med LNFR-områder og en reduksjon på 154 dekar blågrønn struktur.

Grupperte arealformål	Dekar		
	Gjeldende kommuneplan	Kommuneplan på høring	Endring
01 Bolig eller sentrumsformål	19717	20898	1182
03 Tjenesteyting	2144	1998	-146
04 Handel	8	8	0
05 Turistformål	21	21	0
06 Næringsvirksomhet	4528	4511	-17
07 Råstoffutvinning	715	955	240
08 Kombinerte formål	3040	3176	137
09 Idrettsanlegg	3338	5203	1865
10 Andre formål	2020	2011	-9
11 Samferdselsanlegg	6977	6984	6
12 Blå/grønnstruktur	4658	4503	-154
13 Forsvaret	1190	1190	0
14 LNFR	353644	350542	-3103
15 LNFR spredt	9176	9176	0
16 Havner og småbåthavner	12	12	0
17 Sjø og vassdrag, flerbruk	45223	45222	-1
Sum	456411	456411	0

Tabell 1 (5.2.1.4) Grupperte arealformål for gjeldene kommuneplan, kommuneplanen på høring og endringen mellom dem

Dette er det tredje arealregnskapet for Lillestrøm kommune. Arealregnskapet har gått fra å være et egenutviklet, forenklet regnskap mot et mer omfattende regnskap, delvis fremstilt etter standardisert metodikk. Et samarbeidsprosjekt ledet av KS arbeider med å utvikle en nasjonal modell for kommunale arealregnskap. Målet er at denne modellen skal bli så robust og stabil at den kan benyttes til å beskrive endringer i arealbruk over tid.

5.2.2 Boligbyggingspotensial (utbyggingspotensial)

Kommunestyrets vedtak 04.09.2024 innebærer at det ikke skal utarbeides et boligbyggeprogram, men at boligpotensial og behov for styring av utbyggingstakt skal synliggjøres tydeligere i KPA. Det forrige utbyggingspotensialet ble estimert våren 2021. Siden den gang har byggeaktiviteten i kommunen endret seg, og det er nødvendig med en ny vurdering. Det er ikke foreslått en egen utredning for å estimere utbyggingspotensial i næringsområder eller å utarbeide dimensjoneringsgrunnlag for arbeidsplassvekst. I kunnskapsgrunnlaget til samfunnsdelen og i næringsstrategien finnes data for eksisterende arbeidsplasser og utviklingen de siste årene. I arealregnskapet finnes oversikt over bebygde og ubebygde næringsarealer i gjeldende KPA.

I 2025 har Lillestrøm kommune kartlagt utbyggingspotensialet for boliger for perioden 2026–2038, basert på oppdaterte boligprognoser og gjeldende planer. Målet er å vurdere hvor mange boliger som kan bygges i fortetningsområder og på ubebygde tomter.

Boligbyggingspotensialet er kartlagt ved hjelp av geografiske analyser, matrikkeldata, kommunale arkiver for plan- og byggesaker, flybilder, befaringer og lokalkunnskap fra planleggere. Det er betydelig usikkerhet knyttet til tallene, særlig i tidlige planfaser og ved store prosjekter som kan endres underveis. Kun realistiske og planlagte prosjekter er inkludert, mens igangsatte prosjekter er filtrert bort.

Tabell 1 Antall boenheter i boligbyggingspotensialet i ulike vekstområder sammenlignet med fordeling av boenheter i arealstrategien fra 2021.

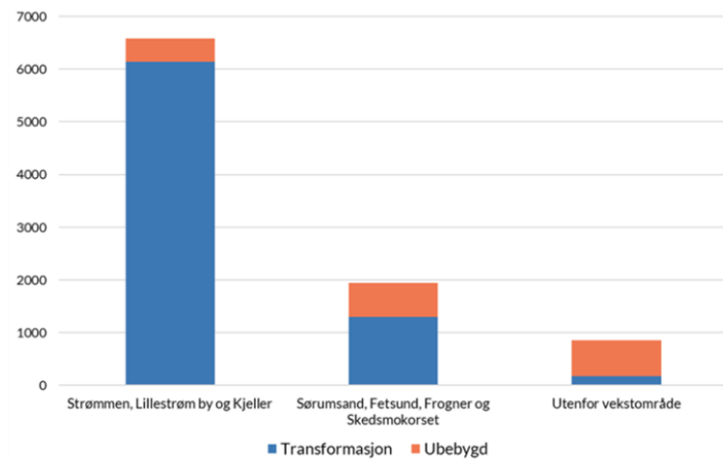
Prioriterte vekstområder	Arealstrategi 2021- %	Antall bygget boenheter 2021-25	Antall forventet boenheter 2026-38	Antall boenheter 2021-38	Prosent fordeling 2021-38
Lillestrøm, Strømmen og Kjeller	70	2 280	6 577	8 857	70,1
Sørumsand, Fetsund, Frogner og Skedsmokorset	20	553	1 943	2 496	19,8
Utenfor vekstområde	10	423	860	1 283	10,1
Sum	100	3 256	9 380	12 636	100

Langsiktig arealstrategi fra 2021 styrer ca. 70 % av veksten til byvekstområdet (Lillestrøm, Strømmen, Kjeller), ca. 20 % til prioriterte tettsteder (Sørumsand, Fetsund, Frogner og Skedsmokorset), og 10 % til øvrige områder. Fordelingen av nye boliger i kartleggingen samsvarer godt med langsiktig arealstrategi.

Kartleggingen viser et potensial på 9 380 nye boenheter, der 81 % kommer fra transformasjon og fortetting, særlig i vekstområder med god tilgang til infrastruktur og tjenester.

Kun 19 % av veksten skjer på ubebygde arealer, hovedsakelig utenfor de prioriterte vekst-områdene. I byvekstområdet planlegges over 6 500 nye boliger, med bare 7 % på ubebygde tomter. Sørumsand, Fetsund, Frogner og Skedsmokorset har et samlet potensial på rundt 2 500 boliger, der to tredeler av veksten skjer gjennom fortetting.

Flertallet av alle nye boliger vil være leiligheter (84 %), spesielt i vekstområdene, mens rekkehus utgjør 13 % og eneboliger 2,5 %, nesten utelukkende utenfor vekstområdene.



Figur 4 Fordeling av boenheter mellom ubebygde og transformasjonsområder i de prioriterte vekstområdene og resten av kommunen.

Basert på boligbyggingspotensialet er det beregnet at Lillestrøm kommune kan huse over 16 000 nye innbyggere i planperioden 2026–2038, tilsvarende en årlig vekst på ca. 1,1 %. Beregningene tar utgangspunkt i boligtype og gjennomsnittlig antall personer per boenhet, og viser bedre samsvar med Statistisk sentralbyrås (SSB) befolkningsframskrivninger enn tidligere estimater. SSBs siste framskriving viser en forventet vekst på ca. 11 200 personer i hovedalternativet og ca. 17 200 personer ved høy nasjonal vekst. Dette tyder på at boligbyggingen nå er bedre tilpasset den estimerte befolkningsveksten. Selv om metoden gir et mer presist bilde, er den fortsatt forbundet med usikkerhet knyttet til konjunkturer og endringer i boforhold.

Utbyggingspotensialet er vist på grunnkrets nivå i [digitalt kart](#). Det er viktig å merke seg at:

- Ikke hele utbyggingspotensialet er antatt å bli bygget ut i 12-årsperioden, det vil i mange områder gjenstå planlagt potensial lenger ut i tid i samme område
- Antallet nye boliger i en grunnkrets er konservativt anslått, fordi en del planlagte prosjekter erfaringsmessig blir utsatt eller skrinlagt. Dette er inkludert i vurderingene.

Hvor mange boliger som faktisk kommer til å bli bygget i 12-årsperioden vil variere mye fra grunnkrets til grunnkrets og fra år til år. Dette vil likevel jevne seg ut over tid.

Kartleggingen viser at det finnes tilstrekkelig boligreserve innenfor eksisterende arealer til å møte den forventede veksten i kommunen. Det er derfor ikke behov for å ta inn nye boligområder utenfor prioriterte vekstområder i KPA. Utbyggingen er godt tilpasset både lokal strategi og nasjonale framskrivninger.

For mer utdypende informasjon, se egen rapport - dokument 5.2.2 Utbyggingspotensial.

5.2.3 Planvask

Planvask i kommuneplanen innebærer å endre ubebygde utbyggingsarealer til LNF-formål eller grønnstruktur. Dette innebærer at områdene ikke skal bebygges. Målet er en mest mulig riktig arealdisponering basert på fornyet vurdering og avveining av hensynet til bevaring, klimagassutslipp, samfunnssikkerhet og utbyggingsbehov.

Gjennom geografisk analyse er gjeldende KPA systematisk gjennomgått. Utbyggingsområder som ikke er realisert er identifisert, og det er funnet 400 små og store ubebygde arealer. Dette gjelder både regulerte og uregulerte områder.

Utbyggingsarealene som er lagt på høring med forslag om å bli tilbakeført til LNF-formål framgår av vedlegg til dokument 5.2.3. I alt 5 områder.

Begrepet planvask omfatter også oppheving av gamle reguleringsplaner. Lillestrøm kommune har mange gamle reguleringsplaner med utdaterte bestemmelser og/eller plankart, og til dels manglende føringer. Disse fungerer derfor lite effektivt som styringsverktøy i byggesaksbehandling. Men de gamle planene kan også inneholde forutsetninger for bebyggelsen i området som det er viktig å ta vare på. Dette må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Arbeidet er omfattende, og kommer til å pågå utover kommuneplanperioden.

Oppheving av gamle reguleringsplaner må i de fleste tilfeller følge samme prosess som vedtak av ny reguleringsplan, i noen tilfeller kan forenklet prosess benyttes. Det er varslet at det kommer regelendringer som skal forenkle oppheving av planer. Det vil være hensiktsmessig å inndele arbeidet i flere separate saker, hvor flere reguleringsplaner for oppheving tas til behandling samtidig. Det kan være elementer fra de gamle reguleringsplanene som bør innarbeides i KPA før reguleringsplanen oppheves. Det gjelder for eksempel lekeplasser og øvrig grønnstruktur.

For mer utdypende informasjon se dokument 5.2.3 Planvask. Ubebygde arealer er vist i [digitalt kart](#).

5.2.4 Befolkningsprognose

Oversikten over utbyggingspotensialet gir et forbedret grunnlag for å estimere fremtidig årlig boligbygging. Denne er, sammen med en rekke andre faktorer, grunnlag for årlige befolkningsprognoser.

Befolkningsprognosen er en beregning av den fremtidige befolkningens størrelse, aldersfordeling og generelle utvikling. Beregningen baserer seg på realistiske og sannsynlige vekstfaktorer for befolkningen. Prognosen er basert på befolkningsstatistikk fra SSB på grunnkrets-nivå. Det legges i tillegg til grunn at boligbyggingen i planperioden realiseres i tråd med foreliggende planer og utbyggingspotensial slik dette fremkommer i kommunens boligprognose

Befolkningsprognosen er et viktig grunnlag for arbeidet med arealdelen. Dette inkluderer vurderinger av utbyggingsbehov, arealer som skal avsettes til ulike formål, samt hvor offentlige tjenester bør lokaliseres for å møte den fremtidige befolkningens behov.

Befolkningen i Lillestrøm kommune er forventet å øke i planperioden. Ifølge prognosen forventes en befolkning på over 116 400 ved slutten av planperioden, 1.1.2038, det vil si en befolkningsvekst på 16,8 prosent, eller en årlig vekstrate på 1,54 prosent.

Alle aldersgrupper øker. Den sterkeste prosentvise veksten er forventet i gruppen 80 år og eldre (+49 prosent), etterfulgt av 67–80 år (+38 prosent). Dette peker på en aldrende befolkning og økt behov for helse- og omsorgstjenester. Barnegruppene (0–5 og 6–12 år) vokser også betydelig, noe som gir økt press på barnehager og barneskoler i planperioden. Ungdomsgruppene (13–19 år) har moderat vekst, mens arbeidsfør alder (20–66 år) vokser jevnt og utgjør fortsatt den største andelen ved slutten av planperioden. Lillestrøm kommune må forberede seg på å møte vekst i både den yngste og den eldste enden av aldersspekteret.

Veksten fordeler seg ulikt, men alle deler av kommunen er forventet å vokse. Tall for de ulike ungdomsskolekretsene viser hvor i kommunen det er forventet sterkest og svakest vekst. Den sterkeste veksten kommer i ungdomsskolekretsene til Sophie Radich og Bråtejordet, begge med en vekst på over 30 prosent i planperioden. Bingsfoss følger med en vekst på 25,4 prosent. Stav og Østersund får også en sterk vekst på henholdsvis 19,4 og 17,2 prosent. I kretsene til Tæruddalen og Asak forventes en vekst på 7,5 og 6,6 prosent. Svakest vekst er forventet i Frogner, Sten-Tærud og Kjeller, med en vekst på henholdsvis 4,3, 2,3 og 1,2 prosent.

Det kan forventes at befolkningsveksten i kommunen fortsetter også etter 2038, og videre mot slutten av prognoseperioden, som er 2044. I dette sammendraget og i den vedlagte utredningen vises figurer, tabeller og tall for kommuneplanperioden 2026-2038.

Tabell 2 Tall for de ulike ungdomsskolekretsene viser hvor i kommunen det er forventet sterkest og svakest vekst.

Ungdomsskolekrets	Befolkning 2026	Befolkning 2038	Absolutt vekst	Prosentvis vekst
Sophie Radich	20 334	27 479	+7 145	+35,1 %
Bråtejordet	12 173	15 894	+3 722	+30,6 %
Bingsfoss	11 216	14 063	+2 846	+25,4 %
Stav	11 463	13 681	+2 219	+19,4 %
Østersund	12 701	14 881	+2 180	+17,2 %
Tæruddalen	10 695	11 497	+802	+7,5 %
Frogner	8 651	9 019	+368	+4,3 %
Asak	1 736	1 851	+114	+6,6 %

Sten-Tærud	3 397	3 475	+79	+2,3 %
Kjeller	4 564	4 617	+53	+1,2 %

For mer utdypende informasjon, se dokument 5.2.4 Befolkningsprognose.

5.2.5 Offentlige og allmenne arealbehov

Lillestrøm kommune er i vekst, og dette påvirker også behovet for areal til tjenestetilbudet. Overordnede avklaring av lokaliseringer og arealbruk for offentlig behov må skje gjennom KPA. Lokalisering av offentlig virksomhet er et viktig verktøy for å styrke prioriterte vekstområder. Det er viktig å møte fremtidige behov der behovet er størst. Kommuneplanen skal tilrettelegge for et hverdagsliv med korte avstander for flest mulig. Samtidig bør enkelte offentlige funksjoner ha nærhet til brukerne.

Beregning av behov for arealer til offentlige tjenester vil bygge på befolkningsprognoser og utviklingstrender i det offentlige tjenestetilbudet. Kommunen må se de samlede behovene for all arealbruk på kort og lang sikt jf. [skolebehovsplan](#) (revidert skolebehovsplan har vært på høring og behandles av kommunestyret 10.12.2025 (KS 197/25)), [barnehagebehovsplan](#), [behovsplan for helse- og mestringstjenester](#) og [temaplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet](#).

Det er ikke laget en egen plan for behov innen det øvrige kulturområdet. Utvikling av arealer for kulturaktivitet må sees i sammenheng med arealutvikling innen andre offentlige tjenestebehov, spesielt skoler, der flerbruk av lokaler kan være en kostnadseffektiv modell. Bibliotekene virker til en viss grad som kulturbygg. Skoler, barnehager, omsorgsbygg, kultur- og idrettsarenaer og andre offentlige institusjoner er viktige daglige møteplasser for stedets innbyggere. En økt satsning på allment tilgjengelige nærmiljøanlegg betyr mye, særlig for ungdom og eldre. Slike møteplasser kan bidra til å styrke og forme stedets identitet og bygge sterke og robuste nærmiljøer.

Med tiltagende arealknapphet og arealkonflikter er behovet for en strategisk offentlig eiendomsutvikling økende. Dette gjelder særlig ved eksisterende skoler og barnehager i prioriterte vekstområder.

For mer utdypende informasjon, se dokument 5.2.5 Offentlige og allmenne arealbehov.

5.2.6 Klimatilpasning og overvann

Klimatilpasning og overvann har tidligere inngått i andre utredninger. I denne revisjonen av KPA er det et eget utredningstema, med nær kopling til ROS-analysen. Klimaendringene rammer Lillestrøm kommune ekstra hardt. I følge Tryg forsikring og Bjerknessenteret for klimaforskning er Lillestrøm en av Norges mest klimautsatte kommuner. Allerede i dag opplever vi store utfordringer knyttet til økende nedbør. Dette merket kommunen blant annet under uværet Hans i august 2023, med store oversvømmelser i tettstedene og vassdragene. Ekstremnedbør øker også risikoen for naturfarer som skred.

Kommunen mangler en oversikt over hvordan klimaendringene påvirker kommunens ansvarsområder. Det er sterkt behov for en klimatilpasningsstrategi. En slik oversikt bidrar til å oppfylle kommunens krav etter sivilbeskyttelsesloven. Kommunen er i gang med å kartlegge urban flom (ekstremnedbør i tettstedene) ved å utarbeide skybruddsplaner. Skybruddsplanene følger opp nye krav til overvann i Plan- og bygningsloven og TEK 17, hvor det blant annet er satt et risikoakseptnivå på ekstremnedbør (100-års regn med klimapåslag). Det er hittil utarbeidet skybruddsplaner for Lillestrøm by, Kjeller, og Skedsmokorset. Skybruddsplanene er lagt inn som eget kartlag i kommunens kartinnsynsløsning Origo. Skybruddsplanene må følges opp med konkrete tiltak som hovedflomveier og områder for infiltrasjon og fordrøyning.

Håndtering av ekstremnedbør og overvann er kommunens hovedfokus med hensyn til klimatilpasning.

I denne revisjonen er det foreslått endringer i bestemmelsene som innebærer at det må utarbeides separat overvannsplan i reguleringssaker. Skybruddsplanene skal legges til grunn for overvannsplanen.

For mer utdypende informasjon, se dokument 5.2.6 Klimatilpasning og overvann.



Bilde 2 Foto: Lillestrøm kommune.

5.3 Andre tema

5.3.1 Arkitektur og bomiljø (bomiljø og estetikk)

Overskriften for temaet er foreslått endret fra planprogrammet, da begrepet «arkitektur» gir en bredere tilnærming.

Det er en nasjonal ambisjon at det skal startes bygging av 130 000 boliger mellom 2025 og 2030. Det er samtidig fokus på kvalitet i omgivelsene og merverdi i investeringer i bygg. Befolkningen skal møte høyere kvalitet i omgivelsene. Bygningene skal gjerne yte noe mer enn primærfunksjonen for eksempel i form av møteplasser. Sammen med innslag av natur i byen og tettstedene vil dette være med å forbedre befolkningens folkehelse.

Statens ambisjon er at vi sammen skal forvalte og utvikle arkitektur med *varierte nabolag, varsom ressursbruk, vakre omgivelser og varige kvaliteter*. Dette er den statlige arkitekturstrategiens fire innsatsområder. Bergen, Trondheim og Stavanger kommuner har vedtatt arkitekturstrategier. Med litt ulik ordbruk har de inndelt arkitektur i tema tilsvarende de statlige satsningsområdene: «Inkluderende, Særpreget, Vakker, Grønn», og de bruker strategiene som verktøy i behandlingen av plan- og byggesaker. Byggeskikksnøkkelen (DiBK) kan også benyttes. Det er fokus i samfunnet på bygningers utseende, og følgende tema bør vurderes spesielt når en vurderer en bygning; hovedvolum, fasadeutforming, møte med bakken og himmelen, og materialbruk og farger.

Lillestrøm by har sin byutviklingsplan som ble vedtatt i 2023. Denne inneholder strategier for byens utvikling og en plan for det offentlige rom.

Kommuneplanbestemmelser om estetikk

Kommuneplanbestemmelser om estetikk er forkortet, og bestemmelser om estetisk redegjørelse i plan- og byggesaker er i hovedsak foreslått fjernet. Bestemmelser om estetisk redegjørelse er beholdt ved tiltak knyttet til bebyggelse med kulturminneverdi. Plan- og bygningsloven § 29-1 og § 29.2 (skjønnhetsparagrafen) ligger uansett til grunn for behandling av byggesaker.

5.3.2 Luftforurensning og støy

Støy- og luftforurensning utgjør de miljøfaktorene som fører til mest tap av friske leveår i den norske befolkningen. Helsekonsekvenser som kan utløses 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 av disse ytre miljøfaktorene. Folkehelseloven sier at kommunen skal fremme befolkningens helse og beskytte befolkningen mot faktorer som kan medføre helseskade. Loven bygger på et føre-var prinsipp, det vil si at i et folkehelse- og bærekraftperspektiv innebærer føre-var-prinsippet ikke bare å vurdere hva som skal til for å forhindre helseskade og forebygge akutte situasjoner. Det handler også om å arbeide for å fremme og vedlikeholde befolkningens helse fremfor utelukkende å forhindre helseskade og at akutte situasjoner skal oppstå.

WHO vurderer luftforurensning som en av de viktigste årsakene til tidlig død og uønskede helseeffekter i verden. Helseeffektene inntreffer ved så vidt lave forurensningsnivåer at også luftkvaliteten her i landet anses som den alvorligste årsaken til tap av friske leveår i befolkningen.

En utvikling med vekst i befolkningen og en markert fortetting i sentrale strøk krever at kommunen ivaretar hensynet til luftkvalitet i planleggingen. Teknologisk utvikling samt økt kunnskap om hvordan dårlig luftkvalitet oppstår, og hvordan det kan forebygges og reguleres gir gode betingelser for at kommunen kan sikre god luftkvalitet gjennom sin planlegging.

Støy berører stadig flere av oss, og støy er den miljøfaktoren som etter luftforurensning fører til tap av flest friske leveår i befolkningen. Støypåvirkning gir indirekte helseplager ved psykisk stress og fysiologiske effekter som medvirker til høyt blodtrykk og utvikling av hjertesykdom. Veitrafikk er den klart dominerende støykilden. Fortetting og urbanisering i områder med mye trafikk og støyende næringsvirksomhet er utfordrende, og det er særlig viktig å sikre god støyforvaltning i slike områder.

Kommuneplanen er et godt verktøy for å synliggjøre miljøtilstand, avklare arealbruk og fastsette overordnede, juridisk bindende planleggingsbestemmelser. Utgangspunkt i føringene gitt i de sentrale planretningslinjene:

- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)

Gjeldende støybestemmelser er basert på retningslinjene. Ved denne revisjonen er støybestemmelsene forkortet. Det er fortsatt beholdt noen bestemmelser der retningslinjene kun har anbefalinger. Det er også beholdt inndeling i støybestemmelsesområder: Utenfor prioriterte vekstområder vil boligbyggingen være 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. Disse er angitt som støybestemmelsesområde 1 i temakart (vedlegg d til dokument 3.1 Bestemmelser). Ved Skedsmorkorset er det i denne revisjonen av KPA lagt inn en utvidelse av sone 1, slik at dette stemmer med forslag til områdeplan.

Støyretningslinjene anbefaler at kommunen setter av stille områder som bestemmelsesområder i KPA. Ved forrige revisjon ble et utvalg nærrekreasjonsområder nær Lillestrøm by, Fetsund sentrum, Sørumsand og Blaker, samt kirkegårder markert på kommuneplankartet som bestemmelsesområder for stille områder. Ved denne revisjon er det potensialet for [tre stille områder](#) utredet i de store sammenhengende natur- og friluftslivsområdene i midtre og østre deler av kommunen. Disse har potensial til å bli bestemmelsesområder for stille områder. Vestre deler av kommunen har for høye flystøynivåer til å vurderes som bestemmelsesområder. En viktig aktivitet i Norges stille områder er friluftsliv, som nesten 90 % av befolkningen driver med minst én gang i året. Stillhet og ro er sentrale kvaliteter ved friluftsliv, og mange oppgir at opplevelsen av naturens fred og det å komme bort fra støy og forurensning er viktige grunner til å gå tur. Tilgang til stille områder bidrar dermed til å fremme helse, redusere støyplager og forebygge negative helseeffekter, og det er derfor viktig å hindre økt støy i slike områder.

Kommunen har lagt på høring arealinnspill for utvidelse av masseuttak med Skedsmo pukkverk (nr 8) og Brumåsan skytebane ved Krogstad (nr. 77). Dette er tiltak som vil øke støynivået i omgivelsene. Brumåsan skytebane vil ikke være forenelig med bestemmelsesområde for stille område sør for Kompveien.. De andre to potensielle stille

områdene ligger mellom Kompveien og Sørumsand og mellom Leirsund, Fetsund og Lunderåsen. Disse er lagt på høring som bestemmelsesområde.

5.3.3 Forurenset grunn, masseforvaltning og snødeponier

Masseforvaltning

Lillestrøm kommune er i vekst, og utviklingen i kommunen vil trolig være stor i lang tid fremover. Dette medfører behov for å få byggeråstoff tilført, og for håndtering av overskuddsmasser. Masser er en samfunns viktig ressurs, men også et problem dersom overskuddsmasser ikke håndteres på byggeplass og/eller i regulerte områder for gjenvinning og mottak. Kommuneplanen må tilrettelegge for en forsvarlig masseforvaltning i kommunen, i tråd med Regional plan for masseforvaltning i Akershus (2016). Denne omfatter både masseuttak og -mottak, og har til hensikten å få til en mer helhetlig og langsiktig masseforvaltning i fylket. Regional plan for masseforvaltning skal revideres, og skal inngå i regional plan for areal og mobilitet.

Kommunen har flere masseuttak, og også mottak som delvis kan benyttes til mellomlagring og sortering av masser. Mest mulig masser bør gjenvinnes og gjenbrukes (sirkulær masseforvaltning). Gjenvinning bør skje på byggeplass eller nærmest mulig byggeplassen. Dette sparer uttak av nye masser, reduserer omfanget av overskuddsmasser, og reduserer behovet for transport. Massehåndtering medfører støy, støv og trafikkbelastning, og ofte negative konsekvenser for natur, miljø, landskap, friluftsliv og landbruk.

Ved denne kommuneplanrevisjonen foreslås det å legge inn Asak masseuttak ved Knatten, i samsvar med reguleringsplan vedtatt 03.09.25 (KS 137/25). I henhold til Statsforvalternes tilbakemelding i meklingsplanforslaget, skal området være LNF-formål, men med hensynsone som viser at reguleringsplan for masseuttak gjelder. Forslag om utvidelse av Skedsmo pukkverk (nr. 8) er lagt på høring.

Grunnforurensing

Det ble lagt inn nye bestemmelser om forurenset grunn ved forrige kommuneplanrevisjon, disse er forkortet da deler av gjeldende bestemmelse dekkes av annet lovverk.

Hensynszone med forbud mot graving og tiltak i grunnen ved Brånåsen avfalldeponi er utvidet, slik at den sammenfaller med deponigrensen. Forslaget er omtalt i denne planbeskrivelsen under pkt. 6.15.

Snødeponi

Som hovedregel skal snø deponeres lokalt, men i tettbebygde områder er det noen ganger behov for bortkjøring av snø. Dagens deponi ved Isakveien vil i snørike vintre ikke ha nok kapasitet for Lillestrøm kommune. For å sikre tilstrekkelig kapasitet og redusere kjørelengde og tid, vil etablering av et deponi i vestre del av kommunen være ideelt. Det har uten å lykkes vært forsøkt å finne nye egnede arealer i denne delen av kommunen ved forrige kommuneplanrevisjon.

Det er behov for bortkjøring av snø fra områdene Skedsmokorset, Vardefjellet/Heksebergåsen og Frogner. Det foreligger et innspill om snødeponi ved Skedsmo pukkverk (inngår i innspill nr. 8). Dette er samme innspill som inkluderer utvidelse av masseuttaket. Snødeponi

kan etableres i eksisterende masseuttak, og anbefales. Men det er usikkert om etablering av snødeponi er avhengig av arealutvidelsen.

Etablering av snødeponi krever tillatelse fra Statsforvalteren etter forurensningsloven.

5.3.4 Vann- og vannmiljø

Lillestrøm kommune ønsker en helhetlig beskyttelse, og bærekraftig bruk av vann i kommunen. Alle vannforekomstene skal ha et minstemål for god økologisk og kjemisk tilstand. Miljømålene er satt i [Regional plan for vannforvaltning, i perioden 2022-2027](#). Planen skal revideres og kommunen har gitt høringsuttalelse til forslag til planprogram ([sak 153/25 av 21.05.2025](#)), har vært på høring. Kommunene har også en nøkkelrolle i arbeidet for å følge opp «[Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord](#)» (vedtatt i 2021), og for å lykkes med målsettingen om at fjorden skal få tilbake liv og oppnå god miljøtilstand.

Lillestrøm kommune inngår hovedsakelig i vannområdene Leira-Nitelva og Øyeren. Et lite areal øst i Blaker inngår i vannområdet Haldenvassdraget.

Det er redegjort for status for vannforvaltningsarbeidet i Lillestrøm for 2024 ([sak 131/25 av 11.06.2025](#)). Hovedutfordringen i vannområdene i kommunen er tilførsel av næringssalter (eutrofiering), tilslamming og gjengroing. I tillegg vil trolig befolkningsvekst og klimaendringer påvirke vannkvaliteten negativt. Hovedkilder til forurensning er offentlige og private avløpsanlegg, avrenning fra landbruk og overvann.

Forbud mot bekkelukking, byggegrensener mot vassdrag, kantsoner og mer bruk av permeable dekker, regnbed, grønne vegger og grønne tak reduserer avrenning mot vassdrag. Ved forrige kommuneplanrevisjon ble bestemmelser som ivaretar vannkvalitet justert, og det ble også innarbeidet noen nye bestemmelser. Det foreslås noe forenkling/forkorting av disse bestemmelsene.



Bilde 3 Foto: Lillestrøm kommune.

5.3.5 Geoteknikk

Geoteknikk er et viktig tema i kommunens overordnede ROS-analyse, og denne vil bli lagt til grunn for arbeidet.

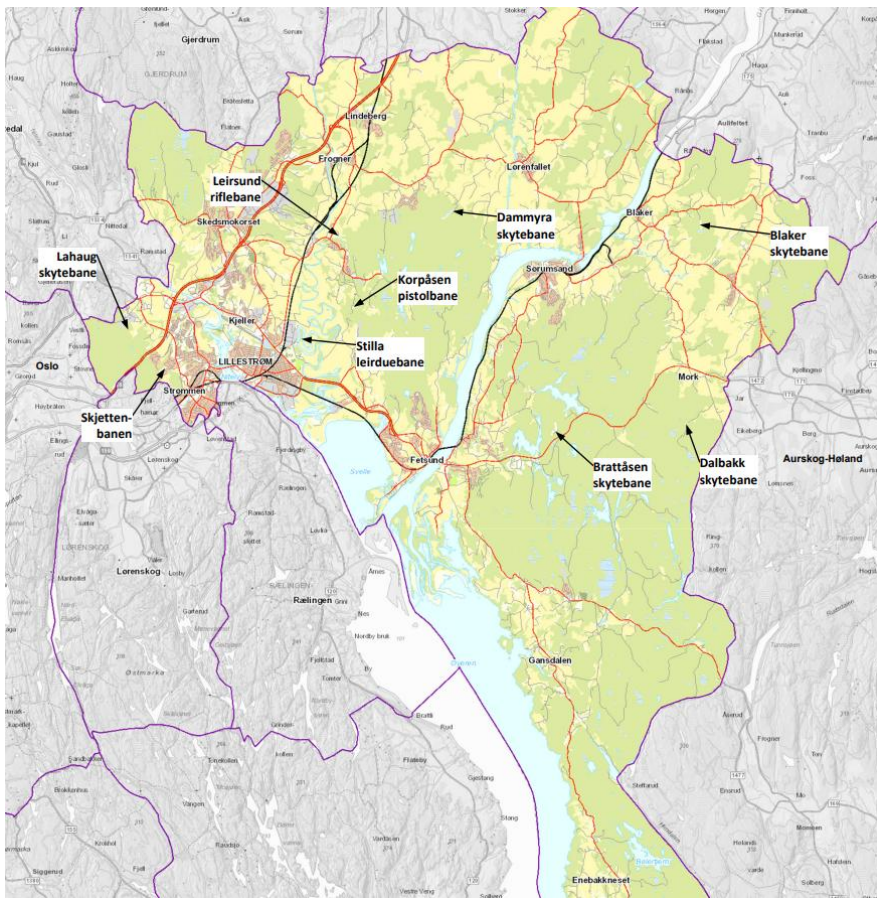
NVE lanserte i mars/april 2024 et nytt [aktsomhetskart for kvikkleireskredfare](#), i tillegg til faresoner for kvikkleireskred (Kvikkleiresoner). Aktsomhetssonene dekker de fleste arealer med marin leire i Lillestrøm kommune, men ikke flate områder som ikke vil bli berørt av et potensielt større kvikkleireskred. Aktsomhetskartet er også tilgjengelig i kommunens kartportal, og er langt inn som temakart som viser ny hensynssone til KPA (bestemmelsenes vedlegg j). I områder utenfor aktsomhetssonene er det ikke behov for utredning av områdestabilitet, kun lokalstabilitet. I forslaget til nye bestemmelser er derfor kravet til områdestabilitetsvurderinger i reguleringssaker flyttet fra en generell geoteknikkbestemmelse til bestemmelsene pkt. 44.6 Hensynssone kvikkleire. Det er også tatt inn unntak fra kravet til utredning for tiltak som fasadeendringer, piperehabilitering og andre tiltak som ikke berører sikkerhet.

Ved forrige kommuneplanrevisjon ble det lagt inn bestemmelser om 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. Fra 1.januar 2025 er det innført nasjonale krav til at grunnundersøkelser meldes inn til nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG). Det er også innført krav om at naturfareutredninger meldes inn til NVE. Dette er derfor tatt ut av bestemmelsene.

NVE skal utføre [kartleggingsprosjekt for kvikkleire i Nes og Lillestrøm kommune](#) med oppstart i 2025. Når kartleggingsprosjektet er avsluttet vil det trolig bli endringer i de kartlagte kvikkleiresonene.

5.3.6 Skytebaner

Kommunestyret behandlet i [KS 190/20 rapporten «Skytebanestruktur i Lillestrøm kommune»](#). Rapporten skal legges til grunn for arbeid med utvikling og samlokalisering av skytebaner og for rulling av KPA. Rapporten omtaler 8 eksisterende skytebaner, samt mulig ny bane ved Lahaug. Regulering av skytebane ved Lahaug er senere avsluttet på grunn av store areal-konflikter.



Figur 5 Skytebaner i Lillestrøm kommune.

Rapporten peker også på utvidelsesmuligheter ved Brattåsen skytebane og Dammyra (Sørum) skytebane. Skjetten skytebane er under regulering til friområde, [saken er utsatt](#) i påvente av permanent lokalisering av skytesporten. Klubbhus og skyteskur/standplass på Korpåsen

skytebane er oppført uten tillatelse. Lillestrøm kommune har vedtatt at skytevirksomheten kan fortsette, men tiltakene klubbhus og skyteskur/standplass er pålagt revet.

Det er vedtatt at Lillestrøm kommune skal utarbeide en skytebanestrategi. Arbeidet er igangsatt, blant annet med oppdatert informasjon om behov fra skyttermiljøene.

Arealbruk og behov knyttet til skytebaner ble kun delvis vurdert ved forrige kommuneplanrevisjon. Til høring av planprogrammet for KPA kom det innspill om utvidelse av Sørums (Dammyra) skytebane (innspill 23) og en ny skytebane ved Brumåsan (innspill 77). Begge er lagt på høring.

Arbeidet med KPA og skytebanestrategien har vært samordnet så langt det har vært mulig i forhold til framdrift. Skytebaner må sees både i lokalt og regionalt perspektiv. Det regionale perspektivet er belyst i møte med Statsforvalteren og fylkeskommunen. Det har også vært felles møte med Lillestrøm og Omegn Pistolklubb, Lillestrøm idrettsråd og Det frivillige Skyttervesen om Brumåsan skyteanlegg, og med Fet skytterlag om Brattåsen skytebane. Ved Brattåsen skytebane er det behov for en mindre utvidelse for å få plass til støyvoll i sørvest. Dette er tatt med som arealinns spill 82.

Blant de eksisterende utendørsbanene i kommunen er det kun for Brattåsen skytebane det er arealreserve i KPA. Nordre deler av arealet som er satt av til idrett i KPA er imidlertid kupert og fungerer som sikkerhetszone. Det er derfor kun søndre deler som kan være egnet for nyetableringer, men det forutsetter at støykravene oppfylles. Dagens baner har bruksrestriksjoner fordi støykrav ikke er oppfylt. Fet skytterlag har nylig fått ny tillatelse fra Statsforvalteren, med noe endrede brukstider. Utvidet aktivitet kan komme i konflikt med hundelufteområde rett øst for Brattåsen. Kommunen har gitt tilskudd til etablering med inngjerding, med midler til konfliktdependende tiltak mot rovdyrskader fra Miljødirektoratet. Realisering av nye tiltak (baner og støyskjerming) vil forutsette ny reguleringsplan.

På kommunens nettside ligger [møterefater og rapporter](#) angående skytebaner.

5.3.7 Samferdsel og mobilitet

Lillestrøm kommune har stedvis betydelige utfordringer innen samferdselssektoren, samtidig som kommunen har gode forutsetninger for bærekraftig mobilitet. Dette skyldes blant annet en sterk infrastruktur og en sentral beliggenhet i hovedstadsområdet. Sammenlignet med andre randsoner til Oslo er Romerike preget av høy bilbruk, og det er stort behov for å styrke vilkårene for økt bruk av miljøvennlige transportformer dersom en videre befolkningsvekst skal være mulig.

Veitrafikken står for en stor andel av klimagassutslippene i kommunen. For å sikre bærekraftig utvikling og videre vekst, er det nødvendig å begrense økningen i disse utslippene. KPA skal derfor legge til rette for en arealutvikling og mobilitetsløsninger som fremmer økt bruk av kollektivtransport, sykkel og gange i hele kommunen.

I Oslo og Akershus er det etablert mål om nullvekst i personbiltrafikken. Samtidig skal mobiliteten i samfunnet opprettholdes og forbedres, med god tilgjengelighet for alle trafikantgrupper. Kommunens langsiktige arealstrategi legger til rette for at befolknings- og arbeids-

plassvekst i stor grad skjer i områder med gode forutsetninger for miljøvennlig mobilitet. Samtidig skal det være muligheter for positiv utvikling i hele kommunen.

Arbeidet med KPA skjer parallelt med utarbeidelsen av en strategi for mobilitet for Lillestrøm kommune, som inngår i den kommunale planstrategien. Strategiarbeidet pågår i 2025, og det er utarbeidet et kunnskapsgrunnlag som identifiserer hvilke områder i kommunen som har best forutsetninger for daglige reiser uten bruk av privatbil. Dette kunnskapsgrunnlaget benyttes som faglig støtte i vurderingen av arealinnspill til KPA og skal dessuten integreres i en helhetlig strategi for mobilitet. Behandling av forslag til strategi vedtatt av kommunestyret sammen med samfunnsdelen i januar 2026.

Kommunen har vedtatt en sykkelstrategi med ambisiøse mål for tilrettelegging og bruk av sykkel som transportmiddel. Strategien uttrykker et mål om at Lillestrøm skal være en ledende sykkelkommune i Norge, og videre satsing på dette området vil være viktig i arbeidet med grønn mobilitet.

I arbeidet med KPA er sentrale styringsgrep innen veg og trafikk videreført. Det er i liten grad foreslått endringer i planlagte samferdselsanlegg. Selv om det er mange planlagte gang- og sykkelvegtraséer i planforslaget, vurderes det ikke som realistisk at mange av disse bygges ut i planperioden. Gjennomføring av disse tiltakene er i hovedsak avhengig av regional eller sentral finansiering, og ønsker om prioritering av slike tiltak fremmes ved høring av overordnede handlingsplaner.

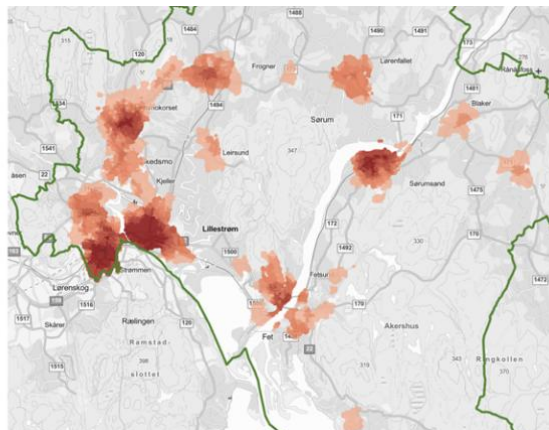
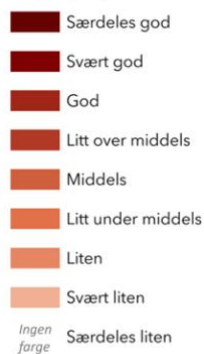
Analyse av mobilitet

I forbindelse med utarbeidelse av strategi for mobilitet er tilgjengeligheten til miljøvennlige transportformer kartlagt ved hjelp av geografiske informasjonssystemer og detaljerte kart-data, kombinert med kvalitative vurderinger. Analysen omfatter gang- og sykkelnett, viktige reisemål og kollektivtransportdata, og viser hvor god tilgang innbyggerne i kommunen har til daglige mål, uten bruk av privatbil.

Det er benyttet to analysemetoder:

- Tilbudsbredde: Måler antall ulike tilbud innenfor 15 minutters gangavstand, brukt for eksempel for serveringssteder.
- Nærmeste tilbud: Måler om det finnes tilbud innenfor 5, 10 eller 15 minutters gangavstand, brukt for eksempel for skoler.

Tilgjengelighet



Figur 6 Samlekart som viser score for tilgang til grønn mobilitet.

Analysen omfatter barnehager, skoler, handel, tjenester, kulturtilbud, idrettsanlegg, lekeplasser og grøntområder. Resultatene er oppsummert i temakart og et samlekart som viser samlet tilgjengelighet til grønn mobilitet. Kartene er benyttet i vurderinger av egnethet for arealinnsjutt i planforslaget.

Parkeringsnorm

Parkeringsnorm for blokkbebyggelse i sone A og B settes til mellom minimum 0,8 pr boenhet og maksimum 1,2 pr boenhet. Parkeringsnorm for kontor settes til 0,5 pr 100 m² i sone A og 0,75 i sone B. Noen av bestemmelsene i tidligere kommuneplan om krav til hvordan parkeringsplasser skal opparbeides var utformet for å styre utarbeidelse av reguleringsplaner, og disse er derfor gjort om til retningslinjer. Dette gjelder bestemmelser om utforming av sykkelparkering, samt gjesteparkering. For gjesteparkering er kravet til de minste boligprosjektene redusert fra 3 til 2 parkeringsplasser. I tillegg er det foreslått at retningslinjen ikke skal gjelde i sone A, der det er etablert et relativt stort tilbud med allment tilgjengelige parkeringsplasser fra før.

Svingen stasjon

Kommunestyret behandlet tidligere i år sak [KS 80/25](#) «Oppfølging av konseptvalgutredninger for jernbanestrekninger i Lillestrøm». Kommunestyret fattet vedtak om at det som en del av KPA skulle vurderes om Svingen stasjon kan flyttes nærmere Varå mølle. Hensikten er å få en bedre stasjonsløsning som tilfredsstillende krav til universell utforming, samt at vilkår for parkering bedres. Kommunen fulgte opp vedtaket ved å sende saken til Bane Nor og Jernbaneverket.

[Bane Nor ga i brev datert 7. august 2025](#) svar på kommunens henvendelse. Her vises det til at tilsvarende plangrep ble fremmet i kommuneplan for Fet kommune i 2015. Det ble fremmet innsigelse mot ny Svingen stasjon, og saken gikk til avgjørelse hos Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD). Bane Nor viste til KDDs avgjørelse i innsigelsessak til KPA i Fet kommune. Dette framgår i brev fra departementet av 19.12.16.

(...) Samferdselsdepartementets vurdering er at det bør signaliseres at kommunens arealplaner ikke er stedet å fremme kommunens ønsker om jernbanetiltak. Utviklingen av jernbanen må styres regionalt og nasjonalt, og stasjonsplassering bør ikke fastsettes gjennom kommuneplaner.

Dersom en ny stasjon ikke vil bli prioritert i overskuelig framtid, er det lite hensiktsmessig at Jernbaneverket planlegger en slik stasjon. En godkjenning av området vil også kunne skape urealistiske forventninger om at det kommer en togstasjon på det avsatte området og legge sterke begrensninger på bruk av arealet. Dersom en kommune ønsker å påvirke at statlige myndigheter prioriterer et konkret jernbanetiltak, bør det eksempelvis skje gjennom høringsinnspill til Nasjonal transportplan. (...)

Det er gjort enkle vurderinger av hva en flytting av Svingen stasjon mot nord vil innebære.

- Det forutsettes at en ny stasjon måtte omfatte et vekslingsspor, dersom prosjektet skulle få prioritet. I tillegg vil en ny stasjon måtte være dimensjonert for doble togsett. Dette innebærer anslagsvis et arealbeslag i opptil 250 meters lengde, og en vesentlig breddeutvidelse i forhold til dagens stasjon.
- Stasjonsprosjektet vil medføre inngrep på landbruksjord og naturområde (våtmark) langs Glomma. I tillegg ville boligfelt bli berørt av tiltaket. Området er flomutsatt, både mot Glomma og Varåa, noe som vil være teknisk krevende å løse.
- Dersom det skulle etableres innfartsparkeringsplasser er det antatt at dette måtte beslaglegge større deler av området ved Varå mølle som har boligformål i kommuneplanen.
- Adkomsten til Varå Mølle fra fylkesveg er utfordrende slik den ligger i dag, og det antas at en ny stasjon ville kreve betydelige tiltak for å sikre en forsvarlig kjøreadkomst, samt tilgjengelighet for myke trafikanter.

Med bakgrunn i tidligere planprosess og avgjørelse vedrørende ny Svingen stasjon er tiltaket ikke lagt inn i KPA. Det kan vurderes å spille inn flytting av stasjonen ved neste revisjon av Nasjonal transportplan.

5.3.8 Annen teknisk infrastruktur

Drikkevannsforsyning, spillvann, overvannshåndtering og avfallsløsninger er viktig infrastruktur som er en forutsetning for både nye og eksisterende byggeområder. Nye byggetiltak kan påvirke ledningsnettets kapasitet både for andre nye tiltak og for eksisterende bebyggelse. Disse komplekse sammenhengene er det viktig å få avklart før rammene for utbygging legges. Eventuelle behov for kapasitetsøkende tiltak må derfor avklares innledningsvis ved planlegging av nye bebyggelse, før oppstart av regulering.

Vann- og avløpsledninger er samfunnskritisk infrastruktur som må beskyttes med byggegrenser. Byggegrenser til ledningsnett fra bygg på to ganger ledningsdybde er videreført fra gjeldende kommuneplan.

Vannforsyning

Lillestrøm forsynes med vann fra Nedre Romerike Vann- og avløpssekselskap IKS (NRVA). Ledningsnett består av både interkommunale og kommunale ledninger, og det kommunale vannledningsnett utgjør ca. 573 km ledninger i ulike dimensjoner.

I tettbygde områder og i vekstområder må en forvente at drikkevannsledninger må skiftes ut for å sikre nok vann, godt vann, og sikker vannforsyning. I tillegg må en forvente at ledningsnett eventuelt må oppdimensjoneres for å sikre slukkevannskravet.

Ved forrige revisjon av KPA ble det lagt inn hensynssoner ved hovedvannledninger (NRVA) og ved høydebasseng. Det ble også lagt inn hensynssoner ved drikkevannsinntaket i Glomma og ved vannkilde og reservevannkilde for Dalen vannverk. Ved denne revisjonen er det lagt inn en ny hensynsone ved hovedvannledning ved Ausefjellet.

Avløp

Hoveddelen av avløpsvannet fra kommunens innbyggere blir rensed ved de to interkommunale rensanleggene Nedre Romerike Vann- og avløpsselskap IKS (NRVA) og Midtre Romerike Avløpsselskap IKS (MIRA). NRVA slipper ut rensed avløpsvann i Nittelva, mens MIRA slipper 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.

Veksten gjør at det også er behov for oppdimensjonering og utbygging av avløpsnett frem til rensanleggene. Ledningsnettets dimensjon og eventuelt pumpestasjoner vil kunne ha behov for oppgradering før eventuelt utbygging kan skje i mange av kommunenes tettsteder. En avløpsmodellering som viser oversikt over ledningsnettets kapasitet er under utredning og vil være ferdig innen utgangen av 2025. I sentrum av Lillestrøm by og på Strømmen er hovednettet i stor grad fellesnett, slik at overvann og spillvann føres samlet til rensanlegget. Ledningsnett må splittes før nye tilknytninger tillates. I områder hvor det ikke er mulig å få selvføll, må det bygges ut trykkavløp. Dette må føres helt frem til nærmeste separatsystem, eller pumpestasjon.

I områder med dårlige grunnforhold, områder med høy grunnvannstand eller områder hvor det kan forekomme flom, tillates det ikke å etablere vann og avløp i kjellere.

Det er ca. 1500 private avløpsanlegg i kommunen, av disse er det ca. 1000 anlegg som ikke oppfyller dagens krav til rensing. Det sendes ut pålegg om oppgradering eller tilknytning til kommunalt nett til alle anlegg som ikke tilfredsstiller kravet. Ved utbygging av områder med spredt avløp må det etableres ny spillvannsledning frem til kommunalt nett, eller etablere et fellesanlegg for hele området, den totale utslippsmengden til området skal legges til grunn for dimensjonering og valg av rensesystem. All forurensning fra det totale avløpssystemet skal reduseres.

Overvann

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. Takvann skal ikke føres til kommunens overvannsledninger, hvis det velges flate tak med innvendig taknedløp må overvannet fortsatt håndteres på tomte og ikke føres til kommunens nett. Påslipp til kommunalt nett tillates kun unntaksvis hvis det er en ren overvannsledning i nærheten, det tillates ikke påslipp til fellesnett.

Å sikre trygge flomveier for overvannet frem til elver og bekker blir viktig i fremtiden i tillegg til å etablere et eget overvannsnett som kan føre overvannet trygt ut av byen, for å erstatte fellesnettet i sentrumsområdene.

Overvann er omtalt i egen utredning, se punkt 5.2.6.

Avfall

Renovasjon er kritisk infrastruktur, og bortfall av renovasjon vil være en stor helsemessig og samfunnsmessig utfordring.

Lillestrøm kommune har påbegynt arbeidet med å utarbeide og vedta en helhetlig strategi for avfallsløsninger, herunder prinsipielle avklaringer omkring eierskap og drift av avfallssug. Felles renovasjonsnorm er under revisjon. Det må legges opp til løsninger som imøtekommer kravene til økt sortering. Dette krever at planlegging for renovasjon må ses i sammenheng med annen teknisk infrastruktur, og skje tidlig i prosessene for å avsette nødvendig areal. Kommunene har en viktig rolle i å bidra til utslippsreduksjoner innen blant annet avfallshåndtering, jf. [Klimakur 2030: Tiltak og virkemidler mot 2030](#) Del A – Kapittel 12: Kommunenes rolle.

I tråd med å bygge aldersvennlig samfunn (leve hele livet), bør renovasjon inngå som en grunnleggende del av velferdstilbudet – på linje med post, mat og medisiner. Altså helhetlig samfunnsplanlegging – der alle tjenester ses i sammenheng, også de som tradisjonelt har blitt sett på som “utenfor” velferdssektoren.

5.3.9 Jordvern og matproduksjon



Bilde 4 Foto: Lillestrøm kommune

Matjord er en begrenset ressurs i Norge. Bare 3 % av totalt landareal er jordbruksareal og bare 1 % er egnet for matkornproduksjon. Det er et nasjonalt mål at matproduksjonen skal øke i takt med befolkningsveksten. Stortinget vedtok i 2015 en [nasjonal jordvernstrategi \(revidert i 2023\)](#) med mål om at den årlige omdisponeringen av dyrka jord ikke skal overstige 2 000 dekar pr år, og målet skal nås innen 2030.

Matjord er en forutsetning for norsk matproduksjon, både i dag og for framtidige generasjoner. Bærekraftsmål og nasjonale mål for landbruket 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 klimagass-utslipp. Vern av matjord lokalt er med på å sikre nasjonal matberedskap. Jordvern er derfor et viktig kriterium ved vurdering av nye utbyggingsområder og ved planvask i KPA.

I Lillestrøm er det 117 890 dekar jordbruksareal som utgjør 25,8 % av kommunens landareal. Jordbruksproduksjon krever areal, er avhengig av et godt klima og god jordkvalitet. I kommunen er ca. 96 % av den fulldyrka jorda svært egnet eller godt egnet til produksjon av korn.

Utgangspunktet for kommunen må være at dyrka og dyrkbar jord ikke skal bygges ned. Når dette allikevel skjer, er det et mål 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 sikre at matjordlaget tas vare på og brukes til fortsatt matproduksjon et annet egnet sted.

For å redusere konfliktene mellom aktiv jordbruksproduksjon og nye utbyggingsområder, skal det i forbindelse med reguleringsplan avsettes en buffersone mot dyrka jord. Hensikten med dette er å skåne ny bebyggelse for ulemper tilknyttet jordbruksdriften, herunder støv, støy og sjenerende lukt. Jordbruksområdene skånes samtidig for avrenning fra utbyggingsområde og søppel. Buffersonen er altså et vann-vinn-tiltak for jordbruk og bebyggelse.

Kommunen skal også bidra til å redusere landbrukets egen nedbygging av matjord.

I [Temaplan landbruk 2024 - 2027, med handlingsdel](#) er et sterkt jordvern et sentralt mål. Kommunen skal bidra til økt matproduksjon og mangfold. Det er viktig å arbeide videre med følgende:

- Sikre at matjordplan blir et godt verktøy for å redusere tap av en viktig ressurs
- Tilrettelegge for økt produksjonspotensial på dyrka jord
- Utarbeide kommunal jordvernstrategi

5.3.10 Naturmangfold og landskap

Lillestrøm kommune har viktig natur knyttet til unike våtmarksområder, elvesletter, ravinedaler og skogsnatur. Naturen har en egenverdi, men er også selve grunnlaget for menneskelig eksistens. Naturen sikrer oss naturgoder, også kalt «økosystemtjenester», som for eksempel mat, medisiner, vannrensing, flomdemping, luftrensing, nedbrytning av avfall og pollinering. Naturen er leveområder for arter og fungerer som karbonlager og binder CO₂.

Tap av natur er en av de største utfordringene samfunnet står overfor. 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. Den viktigste årsaken til tapet av naturmangfold er at artenes leveområder blir ødelagt eller forringet som følge av arealendring. God oversikt over naturtyper, arter og deres leve-

områder er derfor et viktig kunnskapsgrunnlag for arealdelen. [Temaplan for naturmangfold](#) gir føringer for arealdelen.

Planen har fem hovedmål som skal være oppnådd i Lillestrøm kommune i 2036, der to av målene er spesielt relevante for arealdelen:

- Tapet av arter og naturtyper er stanset.
- Økosystemene har bedre økologisk tilstand og evne til å levere økosystemtjenester.

For å nå målene i temaplan for naturmangfold er det avgjørende at føringene fra planen følges opp i arealdelen.

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.



Bilde 5 Foto: Lillestrøm kommune.

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 videreføres bestemmelser for å sikre dette.

Det foreligger kunnskap om ravinlandskapene 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 videreføres hensynssone for naturmiljø (H560) på alle de kartlagte ravinene i kommunen, med tilhørende retningslinjer, og byggegrenser på 20 meter fra kanten av ravinene.

Det er behov for at de grønne områdene i kommunen blir sett på i en større sammenheng. Sammenhengende grønne områder er eksempelvis viktige vilt- og spredningskorridorer. På Romerike generelt og i Lillestrøm spesielt er det påvist uvanlig høy tetthet av hjortevilt og fugleliv i de gjenværende grønne lungene som skogene og grønnstrukturen representerer.

Dette betyr at det arealet som er tilgjengelig for dyrene er begrenset i forhold til det potensialet de har for liv. Derfor er det så viktig å ta godt vare på slike gjenværende grønne områder og ikke minst også forbindelseslinjene mellom dem. I tillegg må man bekjempe fremmede, skadelige arter, da disse kan forringe naturverdiene.

Myr er viktig for biologisk mangfold og gir oss mange økosystemtjenester som demping av flom og lagring av karbon. Det er foreslått bestemmelser om byggegrense mot myr.

5.3.11 Friluftslivsområder og grønnstruktur

Rask utvikling, utbygging og økt tilflytting i Lillestrøm kommune setter friluftslivsområdene og grønnstrukturen under stor press. Grønt levemiljø er viktig både for folkehelse, livskvalitet og estetikken. Kartlegging og verdisetting av friluftslivsområder ble gjennomført i 2022, som et prosjekt etter standardisert metodikk fra Miljødirektoratet (2013). Flere hensynssoner for friluftsliv ble innarbeidet i gjeldende KPA. Alle areal innenfor grønnstruktur, nærmiljø, marka og kulturlandskap inngikk i kartleggingen, men det er behov for å arbeide videre med kartleggingen. Areal i nærheten av byer, tettsteder, boligområder og strandsone der arealkonfliktene kan være størst er særlig viktige.

Revidert [temaplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet](#) ble vedtatt 06.11.2024.

[Temaplan for grønnstruktur](#) ble vedtatt av kommunestyret 09.10.2024. De grønne områdene innenfor byggesonen bør henge sammen med friluftsområder. Kartlegging vil danne grunnlag for videre arbeid med friluftslivets ferdssårer. For friluftsliv har det lenge vært et nasjonalt mål at det skal planlegges for at befolkningen har maksimalt 500 meter fra bolig til nærmeste allment tilgjengelige grøntområde/friområde eller sammenhengende sti-/turveinett.

Lillestrøm kommune har sju [statlig sikra friluftslivsområder](#). Noen av disse er innarbeidet i KPA som hensynssoner tidligere, de øvrige er nå innarbeidet i planforslaget.

En viktig del av kommunal grønnstruktur er lekearealer. Det bør arbeides videre med å kartlegge og sikre eksisterende og nye arealer i plankartet ved neste revisjon av KPA. Grønnstruktur som eget arealformål i kommuneplanen gir bedre muligheter for å sikre, bevare og utvikle arealer til dette formålet i et helhetsperspektiv.

Trær er viktige i urbant miljø. Lillestrøm kommune mangler forvaltningsplan for bytrær.

Det planlegges å sette i gang en tilgjengelighetskartlegging av noen utvalgte uteområder som retter seg mot universell utforming. Gjennom Statens kartverk gir Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) tilskudd til kommuner som vil gjennomføre eller oppdatere sin kartlegging av kommunesentra eller friluftsområder.

I gjeldende KPA er det bestemmelser som sikrer at det skal avsettes areal til grønnstruktur og torg i områder med sentrumsformål og noen sentrumsnære områder med kombinert formål. Disse anbefales videreført og til dels justert.

5.3.12 Kulturmiljø

Arbeidet med ny kommunedelplan for kulturmiljø i Lillestrøm er igangsatt. Denne prosessen vil foregå parallelt med KPA. Denne skal erstatte kulturminneplaner fra de tidligere

kommunene Fet, Sørum og Skedsmo. Et planforslag ble behandlet i [hovedutvalg for kultur 29.10.2025 sak 244/25](#), og skal bearbeides videre.

Hensyn til kulturmiljø må sees i lys av de nye nasjonale målene for kulturminneforvaltningen i [Stortingsmelding 16 \(2019-2020\) «Nye mål i kulturmiljøpolitikken»](#), veiledere fra Riksantikvaren og øvrige nasjonale og regionale føringer.

Det er avgjørende for en god forvaltning av kulturmiljøressursene i kommunen at bestemmelser og retningslinjer i kulturmiljøplanen knyttes til KPA. I KPA kan kulturminner og –miljøer ivaretas gjennom hensynssoner med bestemmelser og retningslinjer og ved bruk av generelle bestemmelser til planen. Det ble gjort et omfattende arbeid med dette ved forrige kommuneplanrevisjon. I denne revisjonen er bestemmelsene forkortet, hovedsakelig ved at noe tekst er flyttet til retningslinjer, og at ren informasjon er tatt ut.

I gjeldende KPA er det bestemmelser om bevaring av bygninger i verneklasse 1 (VK1). Dette er videreført. Bestemmelsene er ellers forkortet, og bygninger i verneklasse 4 er tatt ut.

I tillegg er det gjort følgende korrekture i plankartet: Hensynssonen ved Strømmen kirke er korrigert fra båndleggingssone til hensynssone kulturmiljø med retningslinjer. Fredet område ved Skedsmo kirke er korrigert til båndleggingssone.



Bilde 6 Foto Lillestrøm kommune

5.3.13 Boligsosiale forhold

Å ha et godt sted å bo er en forutsetning for god helse, utdanning, arbeid, integrering og samfunnsdeltagelse. Utgangspunktet for kommunens boligpolitikk er at alle innbyggerne skal

ha tilfredsstillende boforhold i boligområder som er trygge og attraktive. Kommunen ser boligpolitikk i et bredt perspektiv. Det er viktig å sikre et mangfold i boligmassen og i boområdene. Dersom man skal lykkes med attraktiv stedsutvikling, må det finnes boliger for ulike livsfaser og ulike lommebøker.

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. Muligheten til å få innpass i boligmarkedet er i stor grad knyttet til sosiale forhold og går i arv mellom generasjonene. Det er redegjort for plan- og bygningslovens verktøy for å sikre førstegangskjøpere adgang til boligmarkedet i [KS 114/24](#). Bomiljø ivaretas generelt ved god planlegging, men levekårsutfordringer og høye boligpriser gjør at det er behov for flere virkemidler, blant annet gjennom Husbanken. Utbyggingsavtaler er et virkemiddel for å nå målet om at alle skal ha et godt sted å bo.

Kommunen må også sikre tilgang på tilstrekkelig med boliger for sitt boligsosiale arbeid. Det er vedtatt en [sosial boligplan](#). Denne skal rulleres i 2026.

Ved forrige revisjon av KPA ble det lagt inn bestemmelser som bidrar til at det blir større rom for å bygge for sosiale boformer. Denne anbefales videreført. Bestemmelsen 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. Bestemmelser om fellesarealer i nye boligprosjekter forslås å gjelde for 20 boenheter, mot tidligere 10 boenheter.

5.3.14 Aldersvennlig samfunn, leve hele livet

Den nasjonale reformen "Leve hele livet" er fulgt opp gjennom en ny stortingsmelding kalt "[Buetrygt heime](#)" ([Meld.St 24 \(2022-2023\)](#)). Meldingen har fire innsatsområder, herunder Levende lokalsamfunn og Bostedstilpasning og -planlegging.

Utvikling av aldersvennlige lokalsamfunn handler om å legge til rette for at innbyggerne kan ta kloke valg for egen alderdom. Flest mulig skal kunne bo hjemme så lenge de ønsker, delta i de aktivitetene de er interessert i og kan være selvhjulpne og mobile. Korte avstander, vel-fungerende leiligheter og muligheter for tilpasning av eksisterende boliger er viktige stikkord.

Det er viktig at eldre er inkludert i beslutningsprosesser og samfunnsutvikling, og at de opplever nærmiljøet sitt som tilgjengelig og trygt.

Universell utforming er viktig for alle aldersgrupper, og er i stor grad ivaretatt i lovverk. Men universell utforming handler også om grønne områder, belysning, møteplasser, tilrettelagt informasjon, tilgang til benker, toalett, fremkommelighet og transport m.m.

For å ivareta alle aldersgrupper 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.



Bilde 7 Foto: Lillestrøm kommune

5.3.15 Klimahensyn

KPA er et meget viktig verktøy for å nå de nasjonale og lokale klimamålene, og følger opp disse med konkrete bestemmelser.

Ifølge Regjeringens klimastatus og -plan fra 2024 har Norge forpliktet seg til å kutte 55 % av våre klimagassutslipp innen 2030 sammenlignet med 1990-nivå. Regjeringens forventninger til kommunene stilles gjennom statlige planretningslinjer (SPR). [SPR klima og energi](#) gir tydelige føringer for hvordan kommunene skal bidra til reduserte klimagassutslipp og mer effektiv og fleksibel energibruk.

Også Lillestrøm kommunes [klimastrategi](#) legger føringer for arealdelen: Kommuneplanen bør speile et næringsliv som skal omstille seg, og muliggjøre at utbygginger og nyetableringer kan skje i tråd med de nasjonale og internasjonale mål. Kommuneplanen skal også brukes strategisk for å legge til rette for infrastruktur for utslippsfrie løsninger, ny fornybar kraftproduksjon og energi- og ressurseffektivisering generelt.

Et viktig grep er gode løsninger for fossilfri transport. Nye boligprosjekter skal ha minst 50 % ladepunkter for alle beboerplasser, og næringsbygg må tilby lading for ansatte, besøkende og kjøretøyparken. For virksomheter med tyngre kjøretøy skal det planlegges for elektrisk drift og andre utslippsfrie løsninger. Dette gir både miljøgevinst og fremtidsrettet infrastruktur.

Naturen beskytter oss mot klimaendringer. Myr og skog med høy bonitet skal som hovedregel ikke bygges ned. Ved større inngrep i karbonrike arealer må det utarbeides klimagassbudsjett, og det skal dokumenteres hvorfor tiltaket er nødvendig. Dette gir bedre beslutningsgrunnlag og bidrar til å redusere utslipp fra arealbruksendringer.

Energibruk og materialvalg er også viktige temaer. Det skal vurderes hvordan energibehovet kan reduseres, og om fjernvarme eller andre fornybare løsninger er best egnet. Materialene som brukes skal ha lav klimapåvirkning og lang levetid.

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 legges til rette for en robust og bærekraftig utvikling. Klimahensyn må derfor gjennomsyre utvikling og planlegging slik at det ikke gir ytterligere sårbarhet i samfunnet. Alle reguleringsplaner skal derfor vurdere hvordan klimaendringer vil påvirke området, og hvordan tiltakene er tilpasset dette.

I tillegg skal større prosjekter ha en [miljøoppfølgingsplan \(MOP\)](#) som viser hvordan klima- og miljøhensyn følges opp gjennom hele prosessen – fra planlegging til ferdigstillelse.

Disse bestemmelsene gir et tydelig rammeverk for klimavennlig utvikling i Lillestrøm. De gir forutsigbarhet for utbyggere, og støtter opp under kommunens mål om å være en attraktiv og fremtidsrettet kommune – både for innbyggere, næringsliv og kommende generasjoner.



Bilde 8 Foto: Lillestrøm kommune

5.3.16 Næring

Lillestrøm skal være en attraktiv kommune for etablering, vekst og innovasjon. Kommunen legger til rette arealer som gir rom for videre utvikling av variert næringsstruktur – i tråd med kommunens [næringsstrategi](#). Målet er rett virksomhet på rett sted, med høyere utnyttelse av eksisterende områder og tydelige retningslinjer for ulike typer næring.

Heia, Berger og Kjeller er våre sentrale næringsområder. Som regionby skal Lillestrøm by være drivkraften for hele kommunen og regionen. Her skal arbeidsplassintensiv næringsvirksomhet lokaliseres så nært Lillestrøm stasjon som mulig. I reguleringsplaner for sentrum stilles det krav om at en høy andel av areal brukes til næring.

Bybåndet Lørenskog–Ahus–Lillestrøm–Kjeller er utpekt som satsingsområde for by- og næringsutvikling. Her planlegges et innovasjonsdistrikt – et område der forskning, utdanning, næringsliv, kultur og attraktive boliger møtes. Lillestrøm by og forskningsparken på Kjeller utgjør to geografiske noder og funksjonelle tyngdepunkt i bybåndet. Innovasjonsdistriktet skal binde de to geografiske nodene sammen gjennom transformasjon av området som ligger mellom dem inspirert av Oslo Science City og lignende satsinger, men med fokus på områdets unike historie og identitet.

Studenter spiller en nøkkelrolle i dette fellesskapet, og en levende campus vil fungere som et hjerte i innovasjonsdistriktet. Kommunen vil tilrettelegge for en attraktiv miks av funksjoner tett på togstasjonen og i direkte tilknytning til OsloMets nye Campus Romerike. Dette blir et regionalt tyngdepunkt for fremtidens næringer og samarbeid mellom universitet, by og næringsliv med gravitasjonseffekt langt utover kommunegrensene.

Lillestrøm kommunes næringsstrategi prioriterer næringer innen fornybar energi, helse, klima og miljø.

Tilgang på fornybar energi er avgjørende. Kommunen har i dag kraftunderskudd, og kapasiteten i nettet begrenser etableringer. Vi vil derfor legge til rette for energiproduksjon og nettutbygging gjennom arealplanlegging – også i tilknytning til næringsparker med småskala løsninger og solceller på tak og fasader.

Lillestrøm har en attraktiv beliggenhet nær Oslo og hovedflyplassen. Etterspørselen etter arealer er stor, men tilgjengeligheten er begrenset. Vi vil utnytte eksisterende gråarealer for høyproduktive næringer med eksportpotensial, som farmasøytisk produksjon som er en nasjonal satsing.

OsloMets flytting til Lillestrøm sentrum er den største endringen i planperioden. Byutviklingsplanen legger vekt på campus midt i byen, studentboliger og funksjoner for studenter, samt attraktive byrom. Ambisjonen er å skape nærhet og samspill mellom universitet, by og næringsliv – en motor for innovasjon og vekst.

PLANFORSLAGET

6 Arealformål i kartet med tilhørende bestemmelser

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 KPA og øvrige arealplaner.

I det følgende presenteres planen etter arealformål. Her er det lagt vekt på noen større og overordnede problemstillinger. I kapittel 7 er det redegjort for endringer i generelle og tematiske bestemmelser. Se også vedlegg 9 som redegjør for hva som foreslås endret i forhold til de gjeldende bestemmelsene,

Kun arealinnspillene som er anbefalt lagt på høring er nevnt kort under hvert formål. For nærmere informasjon om hvert innspill til nye arealer og vurdering av disse vises det til vedlegg 5.1.1 ROS/KU-egnethet for nye byggeområder og [kart som viser arealinnspillene](#).

Enkelte innspill fra private forslagstillere gjelder ikke foreslåtte arealendringer direkte. Disse er ikke utredet med ROS og KU, kun vurdert.

Tidligere Skedsmo kommune har større detaljeringsgrad i kartene enn tidligere Fet kommune og tidligere Sørums kommuner. Det krever omfattende arbeid å oppnå samme detaljeringsgrad i hele kommunen, og harmonisering av kommuneplankartet er derfor ikke komplett.

Nedenfor er nevnt de viktigste foreslåtte endringer av kart og bestemmelsene for hvert formål.

6.1 Bolig

6.1.1 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 KPA.

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. Noen innspill innebærer nedbygging av dyrka jord. Slik det fremgår av kap. 5.2.2 er arealreserver til det fremtidige boligbehovet dekket gjennom gjeldende arealplaner, i hovedsak gjennom transformasjon innenfor prioriterte vekstområder.

Flere nye boliger inngår i foreslåtte endringer for sentrumsformål og kombinerte formål. I tillegg er følgende nye boligområder lagt på høring:

7. Melvoldjordet
 30. Skåningsrudveien
 33. Skolejordet
 34. Rebakken
 63. Støvin

Fra forrige KPA revisjon ble 79. Løkenåsen horisont og 85. Løkenåsen bolig lagt på høring.

For innspill 9. Heksebergveien er det lagt på høring henholdsvis justering av formålsgrense, for 12. Kirkebakken og 59. Grønnliveien/Statsråd Ihlens vei er det lagt på høring endring av bygningstypologi i retningslinjene.

Ingen boligformål foreslås endret til LNF-formål.

6.1.2 Bestemmelser til boligformål

Bestemmelser for småhusområdene er forenklet:

Bestemmelsene er foreslått forenklet og forkortet blant annet ved å:

- fjerne indre og ytre sone. Kommunedirektøren foreslår utnyttelsesgrad på 25 % bebygd areal (BYA) i alle uregulerte småhusområder.
- fjerne høydebegrensninger for garasjer

6.1.3 Direkte konsekvenser av endret arealbruk for boligformål

Foreslått område	Tap av dyrka mark daa	Tap av dyrkbar mark daa	Beregnet utslipp av CO ₂ - ekvivalenter tonn	Kommentar/ Andre konsekvenser
7. Melvoldjordet	72	0	3128	
30. Skåningsrudveien	0	18,5	2154	
33. Skolejordet	12	0,5	789	
34. Rebakken	0	1,2	222	
63. Støvin	0	0	3667	
79. Løkenåsen horisont	0	0	44 437	
85. Løkenåsen bolig	0	0	4098	
SUM	84,0	20,2	58495	

6.2 Sentrumsformål

[Byutviklingsplan for Lillestrøm by](#) er vedtatt som et veiledende strategisk dokument.

6.2.1 Planformål i kartet

Arealinnspill 50 Voldgata 58 er foreslått endret fra bolig til sentrumsformål. Innspillet tilrettelegger for en lommepark og nærsenter i bydel Volla, i tråd med byutviklingsplanen.

I tillegg er arealinnspill 29 Leirsund stasjonsby og 36. Sørumsandveien 100-102 og Bekkedroga 1-3 lagt på høring.

6.2.2 Høydebestemmelser

Ved forrige revisjon av KPA ble generelle bestemmelser om høyere bebyggelse enn norm erstattet av tilrettelegging for inntil 10 etasjer i delfelt på sørsiden av Lillestrøm stasjon. I dette planforslaget foreslås å åpne for høyere bebyggelse innenfor et større område, også nord for stasjonen. Det sammen gjelder i sentrumsformål i Strømmen. Foreslåtte bestemmelser innebærer at reguleringer over høydenormen forutsetter at byen «får noe tilbake» i form av grønnstruktur. Egen høydenorm for de øvrige tettstedene er fjernet, her gjelder den generelle høydenormen på inntil 6 etasjer, med en tilbaketrasket 7. etasje. På Sørumsand tillates inntil 8 etasjer.

6.2.3 Andre bestemmelser til sentrumsområder

I sentrumsformål er det lite areal til park og lekeplasser, og det er et mål å styrke grønne kvaliteter.

I gjeldende bestemmelser fremgår det at: *Areal tilsvarende minst 10 % av arealet som settes av til bebyggelse og anlegg skal settes av til offentlig torg eller park, på bakkeplan.*

Det foreslås å endre bestemmelsen slik at grøntandelen øker noe ved at beregningsgrunnlaget skal være feltet og ikke areal til bebyggelse og anlegg. Det åpnes samtidig for at arealet ikke må være offentlig, det kan være felles, men tilgjengelig for allmennheten.

6.2.4 Direkte konsekvenser av endret arealbruk for sentrumsformål

Foreslått område	Tap av dyrka mark daa	Tap av dyrkbar mark daa	Beregnet utslipp av CO ₂ - ekvivalenter tonn	Kommentar/ Andre konsekvenser
29. Leirsund stasjonsby	48,5	10,0	2536	
36. Sørumsandveien 100-102 og Bekkedroga 1-3	0,0	0,0	0,0	Allerede utbygd område
50. Voldgata 58	0,0	0,0	0,0	Allerede utbygd område
SUM	48,5	10,0	2536	

6.3 Offentlig og privat tjenesteyting

Se også omtale i denne planbeskrivelsen under pkt. 5.2.5 og eget utredningsnotat, dokument 5.2.5.

6.3.1 Planformål i kartet

Ved Holmsensvei foreslås et areal endret fra boliger til tjenesteyting (innspill 83). Arealet eies av kommunen. Det er ikke spesifisert om dette senere skal reguleres til skole, barnehage, helsetjenester eller annen tjenesteyting. Ved Strømmen stadion kan barnehage inngå i kombinert formål (innspill 69). Det er lagt på høring to arealinnspill innsendt av Ahus, der tjenesteyting i Lurudveien (innspill 16) og Granneveien (innspill 42) endres til kombinert formål tjenesteyting/næring/bolig. Kombinerte formål som inkluderer tjenesteyting inngår i summering av konsekvens i denne planbeskrivelsen pkt. 6.10.

Arealer for utvidelse av Vesterskaun skole utover gjeldende reguleringsplan foreslås endret til LNF-formål. Dette er dyrka jord, og er et areal som ikke er nødvendig for skolen. Areal avsatt til en flytting av skolen til Lunderåsen foreslås også endret til LNF. I tillegg foreslås areal i skråningen mellom Eight Amcar Club og Sørvald endret til LNF-formål. Dette er areal som er uaktuelt for utbygging.

Se nærmere omtale i vedlegg til dokument 5.2.3 Planvask:

4.4. Vilbergveien. Utenfor Vesterskaun skole

4.5 Lunderkroken. Ny Vesterskaun skole

4.6 Asakveien 11. Øst for Eight Amcar Club

6.3.2 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 tonn	Kommentar/ Andre konsekvenser
83 Tjenesteyting Holmsens vei	0,0	0,0	0,0	Allerede utbygd område
SUM	0,0	0,0	0,0	

6.4 Næring

Det er krevende å lokalisere nye større næringsområder, disse kommer ofte i konflikt med jordvern, raviner eller genererer høye utslipp av CO₂. Det er derfor ekstra viktig at eksisterende næringsarealer får høy arealutnyttelse. Bestemmelser om minimum utnyttelsesgrad er videreført med minimum 50 %-BYA.

Transformasjon av sentrale områder bør utnyttes med formål om å trekke høyproduktive arbeidsplasser inn til bysentrum og tett på kollektivforbindelser og annen infrastruktur. Spesielt i området som omfatter innovasjonsdistriktet bør det gjennom strategisk områdeutvikling legges til rette for flerfunksjonelle byrom.

6.4.1 Planformål i kartet

Det er lagt på høring to nye områder for næring – bensinstasjon og forretning ved Tuen (innspill 58) og veiserviceanlegg ved Hovindhøgda (innspill 74). To bensinstasjoner ved Fetsund må vike plass for ny Glommakrysning. Et nytt veiserviceanlegg vil kunne dekke et behov.

Det er lagt på høring solkraftanlegg ved Lystadmoen (innspill 44)

For Sørumsandveien 126 er det lagt inn endring til næring, som en korrektur i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

Ingen næringsformål foreslås endret til LNF-formål.

6.4.2 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 tonn	Kommentar/ Andre konsekvenser
44 Solkraft Lystadmoen	0,0	0,0	169	
58 Tuen – bensinstasjon/forretning	9,3	0,5	401	
74 Hovinhøgda veiserviceanlegg	0,0	3,2	23,4	Jordressurskartet viser dyrka jord på store deler av arealet, men dette kartet er ikke oppdatert etter utvidelsen av Fetveien. Oppdatert gårdskart viser at arealet ikke er dyrka.
SUM	9,3	3,7	593,4	

6.5 Råstoffutvinning

6.5.1 Planformål i kartet

Arealinnspill 8. Utvidelse Skedsmo massesenter foreslås på høring. Innspillet innebærer et større inngrep i skogområdet nord for eksisterende masseuttak. I eksisterende masseuttak nærmer det seg at det regulerte masseuttaket er ferdigstilt. Konsekvenser av utvidelse må veies mot samfunnsnyttene av tiltaket. Det skjer en bransjeutvikling mot sirkulær massehåndtering med stor grad av gjenbruk av masser. Høring av innspillet vil gi et bredere grunnlag for vurdering til andregangsbehandling av planforslaget.

6.5.2 Direkte konsekvenser av endret arealbruk for råstoffutvinning

Foreslått område	Tap av dyrka mark daa	Tap av dyrkbar mark daa	Beregnet utslipp av CO ₂ -ekvivalenter tonn	Kommentar/ Andre konsekvenser
8. Utvidelse Skedsmo massesenter	0,0	0,0	10 753	Friluftslivsinteresser. Naturverdier er ikke kartlagt.
SUM	0,0	0,0	10 753	

6.6 Idrettsanlegg

Temaplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet adresserer behov for fremtidige anlegg i flere deler av kommunen. Planen legger føringer for at idrettsanlegg og skoler bør samlokaliseres, at det bør bygges flerbrukshaller fremfor mindre enheter (gymsal), at idrettsanlegg bør ha sentral beliggenhet og at 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.

6.6.1 Planformål i kartet

Det er foreslått en liten utvidelse av idrettsformål ved Brattåsen skytebane (arealinnspill 82).

Skytebaner er nærmere omtalt i denne planbeskrivelsen pkt. 5.3.6.

6.6.2 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 tonn	Kommentar/ Andre konsekvenser
23. Sørums skytebane - utvidelse	0,0	54	16 756	Dyrkbar jord er myr. Myr skal ikke bygges ned. Beregnet CO ₂ -utslipp blir for høyt, fordi metodikken tilsier at alt areal likevel skal medregnes.
77. Brumåsan skyteanlegg	0,0	35,3	117438	Deler av dyrkbar jord er myr. Myr skal ikke bygges ned. Beregnet CO ₂ -utslipp blir for høyt, fordi metodikken tilsier at alt areal likevel skal medregnes.
82. Utvidelse Brattåsen skytebane	0,0	4,0	568	Utvidelse gir areal til støyskjerm
SUM	0,0	93,3	134762	

6.7 Andre typer anlegg

Endring av masseinntak ved Asak i henhold til vedtatt reguleringsplan er omtalt i denne planbeskrivelsen under punkt 5.3.3. Området er endret til LNF-formål med hensynssone.

6.7.1 Planformål i kartet

Ingen endringer i plankartet.

6.8 Grav og urnelund

Gravplassmeldingen ble forelagt kommunestyret 09.03.2022 og tatt til orientering.

6.8.1 Planformål i kartet

Ved Frogner kirkegård foreslås et mindre areal i skråningen mot vest tilbakeført til LNF-formål. Dette arealet er ikke aktuelt for utvidelse av kirkegården.

Se nærmere omtale i vedlegg til dokument 5.2.3 Planvask:

4.2 Gamle Kirkeveien. Frogner kirkegård sørvest.

6.9 Kombinerte formål

6.9.1 Planformål i kartet

Arealinnspill 16 Lurud og 42 Granneveien 19 er lagt på høring endret fra tjenesteyting til kombinert formål tjenesteyting/bolig.

Arealinnspill 17 Bølerveien 38 – 44 er lagt på høring med endring fra næring til kombinert formål som inkluderer forretning for plasskrevende varer.

Arealinnspill 18 Berger 11/2 og 280/2 er lagt på høring med endring fra LNF-formål til kombinert formål forretning/kontor/lager/industri.

Arealinnspill 69 Strømmen stadion foreslås endret til idrett/tjenesteyting/bolig. Dette gjelder ikke tilgrensende småhusområde, som var en del av det opprinnelige arealinnspillet.

6.9.2 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 tonn	Kommentar/ Andre konsekvenser
16. Lurudveien	1,1	2,5	209	Allerede utbygd område
17. Bølerveien 38 -44	0,0	1,2	0	Registrert dyrkbar jord er inneklemt i næringsområdet og uaktuelt å dyrke
18. Berger 11/2 og 280/2	0,0	12,7	533	Allerede utbygd område
42. Granneveien 19	0,0	0,0	236,5	Allerede utbygd område
69. Strømmen stadion	0,0	0,0	67,9	Allerede utbygd område
SUM	1,1	16,4	1046,4	

6.10 Samferdselsanlegg

Det er ikke foreslått endringer av samferdselsanlegg.

6.10.1 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 tonn	Kommentar/ Andre konsekvenser
13. Lastebilparkering - lading	16,0	1,0	700	
SUM	16,0	1,0	700	

6.11 Grønnstruktur

Det er ikke gjort andre endringer i plankartet for grønnstruktur enn omtalt over. Grønt-områder er fortsatt mer detaljert inntegnet i kommuneplanen i tidligere Skedsmo enn i Sørum og Fet.

Det er foreslått justeringer i bestemmelser for grønnstruktur i sentrumsformål og kombinerte formål. Nye høydebestemmelser innebærer også muligheter for opparbeiding av mer grønnstruktur.

6.12 Militært formål

Området er beholdt som militært formål og bestemmelsene fra gjeldende kommuneplan er forkortet. Det foreslås å åpne for noe midlertid utbygging av arbeidsplasser for forsvaret på Kjeller.

6.13 Landbruks-, natur og friluftsliv (LNF)

LNF-spredd bebyggelse:

Områder avsatt til ny boligbebyggelse i LNF-spredd er foreslått videreført fra gjeldende KPA med hhv. 3 og 12 boenheter i planperioden. For LSB4 ble det gjort en geografisk analyse i forbindelse med mekling, områder som ikke kan bebygges av hensyn til jordvern, raviner, 100-metersbeltet m.m. ble da tatt ut. Tilsvarende er ikke gjort for de øvrige områdene, for disse er det behov for å beholde noen vilkår for utbygging, dersom det ikke skal innføres krav om reguleringsplan. For områder som ikke har reguleringskrav må det finnes en telleordning/ dokumenteres at kvoten for hvor mange boliger som bygges overholdes.

Liste over eiendommer der det tillates tilbygg og garasjer som LNF-spredd bebyggelse - bestemmelsenes vedlegg h) er oppdatert med en eiendom som er fradelt i 2025.

Planvask/tilbakeføring til LNF-formål er omtalt under pkt.5.2.3 og under aktuelle formål.

6.14 Vassdrag

Vassdragene er 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. Vannforvaltningsklassene er foreslått videreført fra gjeldende KPA.

6.15 Hensynssoner

6.15.1 Faresoner og sikringssoner

Faresoner og sikringssoner har juridisk bindende bestemmelser.

Faresoner for kvikkleire er videreført og oppdatert i henhold til NVEs faresonekart. I tillegg er nytt aksomhetskart for kvikkleire lagt inn som hensynssone. Denne sonen er vist i eget temakart. Det samme er hensynssone for skred i bratt terreng.

Hensynssone med forbud mot graving og tiltak i grunnen ved Brånåsen avfalldeponi er utvidet, slik at den sammenfaller med deponigransen. I gjeldende plankart dekker ikke hensynssonen hele området innenfor deponigransen. Det er nå foreslått utvidet, for å hindre at det gis tillatelse til gravearbeider i deponiområdet. Hensyn til de berørte bolig- eiendommene er ivaretatt gjennom måleprogrammet, som en del av kommunens oppfølging.

Det er lagt inn en uteglemt sikringssone for hovedvannledning ved Aussenfjellet.

Flomsoner og andre fare- og sikringssoner er videreført.

6.15.2 Soner med særlige angitte hensyn

Dette er hensynssoner som i henhold til plan- og bygningsloven skal ha retningslinjer. Innholdet er derfor flyttet fra dokument 3.1.1 bestemmelser til 3.1.2 retningslinjer.

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, og gir derfor ikke avslagshjemmel i byggesøknader. Men sonene gir grunnlag for juridiske bestemmelser og soner ved regulering. De fleste hensynssoner for friluftsliv, naturmiljø og en del av sonene for kulturmiljø ligger i LNF-områder, der kun tiltak nødvendig for landbruk er tillatt. Kommuneplanen har i tillegg juridisk bindende bestemmelser om byggegrenser mot raviner i pkt. 6.3

Hensynssone for kulturmiljø er korrigerert ved Strømmen kirke fra H730 (båndlagt ved fredning) til H570 (kulturmiljø med retningslinjer). I gjeldende plan omfatter ikke hensynssone for friluftsliv alle statlige sikrede friluftsområder. De resterende er nå lagt inn.

6.15.3 Hensynssoner for båndlegging

Hensynssoner for båndlegging etter plan- og bygningsloven, lov om naturvern og lov om kulturminner er videreført fra tidligere.

Båndleggingssoner for fredede kulturminner er supplert med et område ved Skedsmo kirke.

6.15.4 Hensynssoner for felles planlegging

Sone med krav om felles planlegging er supplert med Strømsveien 1-3. Øvrige soner for felles planlegging videreføres som i gjeldende planer.

6.16 Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområder for utvalgte deler av småhusområdene på Volla og Vigernes videreføres. Hensikten med disse bestemmelsene er å ivareta disse områdene med enhetlig småhusbebyggelse.

Bestemmelsesområder for parker, kirkegårder og nærfriluftslivsområder (stille områder) videreføres. Det legges inn bestemmelsesområder for stille område for to natur- og friluftslivsområder i midtre og østre del av kommunen.

7 Endringer av bestemmelsene

7.1 Generelt om forenkling og forkorting av bestemmelsene

Bestemmelsene er revidert basert på kommunestyrets vedtak om at bestemmelsene skal forkortes og forenkles i sterk grad, slik at de kun omfatter de bestemmelser som må vedtas på helt overordnet nivå.

Bestemmelsene er omstrukturert ved at de er inndelt i 4 hovedkapitler:

Del 1: Generelle bestemmelser

Del 2: Tematiske bestemmelser

Del 3: Bestemmelser til arealformål

Del 4: Bestemmelser til hensynssoner og bestemmelsesområder

Rekkefølgen er i all hovedsak den samme som i gjeldende bestemmelser, men bruk av «§» er fjernet, og antall undernivåer er redusert. Henvisninger mellom paragrafer er i stor grad fjernet.

Følgende hovedgrep er gjort:

- Det er lagt vekt på at bestemmelsene skal forenkle byggesaksbehandlingen
- Bestemmelsene er korrigert i henhold til uttalelser/avgjørelser fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) som har kommet siden forrige revisjon av KPA.
- Retningslinjer som står i gjeldende bestemmelsesdokument er tatt ut. De viktigste retningslinjene er videreført i eget dokument som blir vedlegg til planbeskrivelsen. I digital versjon kan hvert punkt i retningslinjene koples til tilhørende bestemmelse, dette er ikke tilrettelagt i høringsforslaget, men kan gjøres før sluttvedtak.
- I retningslinjene inngår blant annet spesifisering av underformål for eksempel for næring og tjenesteyting. Slik spesifisering er ikke tillatt i bestemmelsene, men KDD anbefaler at de legges til retningslinjer.
- Definisjon av begreper brukt i bestemmelsene framgår av bestemmelsene
- Bestemmelser som finnes i annet lovverk er tatt ut
- Det er strøket bestemmelser som vurderes som unødvendige/mindre viktige
- Tekst av informativ karakter fra bestemmelser og retningslinjer er omformulert og delvis tatt inn som forklarende tekst i denne planbeskrivelsen. Øvrig informativ tekst kan legges ut på kommunens nettsider.

- Alle normer, retningslinjer og veiledere som skal legges til grunn for saksbehandling er angitt med utgivelses- eller vedtaksdato.

7.2 Generelle og tematiske bestemmelser

For oversikt over hvilke forenklinger, forkortinger, flyttinger og endringer av gjeldende bestemmelser som foreslås, se vedlegg 9.

I dette kapitlet omtales kort det viktigste innholdet i forslag til generelle bestemmelser, som ikke er omtalt i kapittel 5 og 6. Ikke alle paragrafer er kommentert. Bestemmellesnummer i gjeldende plan er gitt i parentes.

Del 1 Generelle bestemmelser

2 Gjeldende planer (§ 1-2)

Her gjengis kommunestyrets vedtak angående hvilke planer og bestemmelser som gjelder foran andre (forrang) med motstrid mellom planene.

Denne bestemmelsen er forslått speilvendt i forhold til gjeldende plan: Kommuneplanen skal gjelde foran reguleringsplaner, med unntak av der reguleringsplan har samme hovedformål som KPA (for eksempel bolig). Reguleringsplaner detaljerer hovedformålet med andre formål f.eks. veier og grøntarealer. Detaljeringen regnes ikke som motstrid. Bestemmelsen innebærer blant annet at KPA gjelder foran eldre reguleringsplaner der det vedtas endringer ved planvask. Reguleringsplaner som blir i motstrid med KPA bør likevel oppheves.

Endringen av bestemmelsen kan gi utilsiktede virkninger der KPA er unøyaktig/formål i KPA ikke er oppdatert i tråd med reguleringsplaner som bør gjelde foran. Før andregangsbehandling bør plankartet kvalitetssikres og oppdateres for å unngå dette.

Det foreslås å videreføre bestemmelsen om at utnyttelsesgrad i KPA gjelder foran der det er benyttet eldre beregningsmåter i reguleringsplaner. Tomteutnyttelse %TU er fortsatt en kurant beregningsmåte for utnyttelsesgrad, og foreslås å gjelde der den er benyttet i eldre planer. Bestemmelsen forenkler byggesaksbehandlingen, men kan i noen tilfeller gi en høy utnyttelse i eldre småhusområder.

Det er varslet at KDD skal komme med en veileder for planvask. I en [grunnlagsrapport](#) til denne er det stilt spørsmål ved om det er tillatt å gi forrangsbestemmelsene til deler av planer. KDD har foreløpig ikke avklart dette, men har kommet med en uttalelse om at forrang ikke kan vedtas i bestemmelser eller plankart. Etter ordlyden i PBL må forrang framgå av kommunestyrets vedtak, og det inngår derfor i forslag til vedtak. I plan- og byggesaker blir kommunestyrevedtaket i liten grad benyttet i praksis, forrang bør derfor likevel av praktiske årsaker framgå i bestemmelsene med henvisning til at forrang er hjemlet i kommunestyrets vedtak.

3 Plankrav (§ 1-3)

Bestemmelsen angir når det skal kreves videre planlegging før detaljregulering eller byggesaker. Krav om kommunedelplan for Kjeller videreføres, samt krav til områderegulering for

angitte områder, med unntak av Fetsund sentrum. Planprogram med veiledende prinsipplan for offentlige rom (VPOR) foreslås beholdt for Lillestrøm Vest og strykes for Lørenfallet.

NVE har varslet innsigelse dersom kommunen vedtar at det tillates nye boenheter uten at reell naturfare er utredet i plan. Utredning av fare for områdeskred er i praksis ikke mulig i en kommune med aktsomhetsone for kvikkleire i nesten hele byggesonen. Aktsomhetsområde for flom vil også omfattes av en innsigelse. Se omtale i saksfremlegget til førstegangsbehandling.

5 Rammeplan for avkjørsler (§ 1-5) har bestemmelser om avkjørsler til riks- og fylkesveier, samt større kommunale veier. Henrik Wergelandsgate og Brandvoldgata/Brogata fra Lite streng holdning til Streng holdning. Tekst i bestemmelsen er tatt ut i vedlegg, sammen med kartet som viser holdningsklassene.

Del 2 Tematiske bestemmelser

6 Byggegrenser (§ 1-6)

Byggegrenser mot veier, VA-ledninger, raviner, vassdrag, grønnstruktur og dyrka mark. Disse er i hovedsak videreført, men forkortet. Det foreslås at byggegrense mot dyrka jord også skal gjelde for byggesaker, men at det åpnes for å bygge tiltak som skjermer innenfor byggegrensen. Det foreslås byggegrense på 15 meter mot myr.

7 Universell utforming (endret fra Tilgjengelighet for alle (§ 1-7))

9 Grøntområder (endret navn fra Grønnstruktur) (§ 1-9)

Begrepet Grønnstruktur i denne generelle bestemmelsen kan forveksles med formål Grønnstruktur som er inntegnet i plankartet. Bestemmelsen er forkortet, deler av innholdet er flyttet til retningslinjer.

13 Støy (§ 1-14.1)

Bestemmelser dekkes av samme innhold som i støyretningslinjen T 1442 er fjernet. Noen av disse bestemmelsene inneholdt formuleringen «skal», mens tilsvarende punkter i støyretningslinjen T-1442 bruker formuleringen «bør». Gradering i tre soner med differensierte støykrav er beholdt. Dempet fasade kan benyttes for å ivareta støykrav.

16 Klimagasshensyn

Vurdering av konsekvenser av og for klimaendringer (§1 -14.4)– forkortet og delvis flyttet til Arealpåvirkning

Klimagassutslipp i byggeprosjekter er mer generelt utformet enn tidligere

Arealpåvirkning (endret fra Karbonrike arealer (§ 1-14.5)) Videreført med omformulering

Miljøoppfølgingsplan (§1-14.10) Forkortet. Lillestrøm kommune utarbeider mal som kan brukes i plan- og byggesaker.

19.4 Tilførsel av matjord på dyrka og dyrkbar jord

Det er satt en arealgrense på 1 daa for at det ikke skal være nødvendig å søke om mindre tiltak.

24 Vann, avløp og overvann §2-1.2

Det stilles krav om separat plan for VA og egen rammeplan for overvann. Kommunens skybruddsplan skal legges til grunn. Endringer i bestemmelsene styrker forsvarlig håndtering av overvann.

24.2 Fare for flom § 1-20 – bestemmelsen er videreført og er viktig for å ivareta de mest flomutsatte områdene i Lillestrøm by og Fetsund. Bestemmelsen kommer i tillegg til bestemmelsene innenfor hensynsone fare for flom.

30 Lekeplasser og andre arealer for aktivitet §2-1.4.3

Bestemmelser om strøkslekeplass er fjernet. Denne bestemmelsen er bare aktuell i reguleringsplaner et fåtall store prosjekter. Strøkslekeplass kan tas inn ved regulering i de få planene det gjelder.

8 Virkningen av kommuneplanens arealdel

8.1 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 KPA, sammen med vedtatte reguleringsplaner, avgjørende for alle vedtak i byggesaker. For plansaker kan det gjøres skjønnsmessige vurderinger i en overgangsfase.

8.2 Direkte konsekvenser av endret arealbruk – planens samlede konsekvens

Ny arealbruk i planen på høring, inkludert tilbakeføring til LNF-formål:

Foreslått område/formål	Tap av dyrka mark daa	Tap av dyrkbar mark daa	Beregnet utslipp av CO ₂ -ekvivalenter i tonn over 75år	Kommentar/ Andre konsekvenser
Bolig eller sentrumsformål	132,6	41,0	61034	
Offentlig og privat tjenesteyting	-8,3	39,9	-4829	
Næring	9,3	3,7	593	
Råstoffutvinning	0,0	0,0	107523	
Idrett	0,0	93,3	134762	
Grav og urnelund	0,0	0,0	0,0	
Kombinerte formål	1,1	16,3	1047	
Andre formål	-7,2	-0,9	-324	
Samferdselsanlegg	16	1,0	700	
Totalt	143,6	114,4	203735	

Kommentert [AS1]: 72,2+12 + 36,65+ 12 (innmarksbeite)

Kommentert [AS2R1]: @Alexander Mæland Jeg lurer på hvor de 12 daa innmarksbeite fra nr.29 blir av. Innmarksbeite regnes også som dyrka jord, og burde vel vært med der

Kommentert [AM3R1]: Oki, jeg tekte kun på fulldyrka mark. Jeg har oppdatert med tall som omfatter innmarksbeite og også totalverdien

I utslipp er kun medregnet utslipp fra nedbygging, ikke tap av klimagassopptak ved uendret bruk

Utslipp av klimagasser fra arealbruksendringen:

I henhold til Håndbok om konsekvensutredning av klima og miljø (M-1941), skal de samlede utslippene fra arealbruksendringen vurderes opp mot håndbokens tabell 6-7. Slik vises tydelig hvilken konsekvens det vil ha på klimagassutslipp å endre arealene fra dagens arealbruk til ny arealbruk.

Tabell 6-7: Konsekvenstabell for klimagassutslipp. Brukes for å oppgi konsekvens for hver kilde og samlet for alle kilder over hele analyseperioden.

Konsekvensgrad for samlet konsekvens	Forklaring
Svært stor negativ konsekvens	Utslipp mer enn 100 000 tonn CO2-ekv
Stor negativ konsekvens	Utslipp mer enn 50 000 tonn CO2-ekv
Middels negativ konsekvens	Utslipp mer enn 15 000 tonn CO2-ekv
Noe negativ konsekvens	Utslipp mer enn 2 000 tonn CO2-ekv
Ubetydelig konsekvens	
Positiv konsekvens	Opptak mer enn 2 000 tonn CO2-ekv
Stor positiv konsekvens	Opptak mer enn 50 000 tonn CO2-ekv

Figur 11 Kilde: miljodirektoratet.no Tabellen brukes for å oppgi konsekvens for hver utslippskilde, og samlet for alle utslippskilder.

De samlede utslippene fra den nye planen (inkludert arealinnspillene og områdene tilbakeført til LNF) er 203735 tonn CO2-ekvivalente over 75år. Dette er klassifisert som svært stor negativ konsekvens i henhold til Miljødirektoratets håndbok om konsekvensutredning av klima og miljø (M-1941)

Beregningene omfatter kun utslipp fra selve arealbruksendringen – det vil si fra jord og vegetasjon – og tar ikke høyde for at deler av arealet kan bli stående urørt ved nedbygging. Videre er utslipp knyttet til utbygging (materialer, transport, energi) og drift (transport, energi) ikke medregnet her, og vil komme i tillegg.

8.3 Bærekraft i planen

Kommuneplanens samfunnsdel fastslår at utviklingen i Lillestrøm kommune skal bygge på FNs bærekraftsmål. Dagens behov skal tilfredsstilles, og positiv utvikling på kort sikt skal sikres, uten at mulighetene for kommende generasjoner reduseres. Bærekraftig utvikling er et gjennomgående prinsipp i kommunens planverk.

For å skape bærekraftig utvikling må det på verdensbasis jobbes på tre områder: klima og miljø, økonomi, og sosiale forhold. Dette blir ofte kalt de tre dimensjonene i bærekraftig utvikling. Det er sammenhengen mellom disse tre dimensjonene som avgjør om noe er bærekraftig.

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å styrke denne innsatsen gjennom valg i arealforvaltningen som fremmer miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft. Den langsiktige arealstrategien legger til rette for konsentrert vekst i prioriterte områder, effektiv arealbruk og redusert transportbehov. Kommuneplanens arealdel et verktøy for å konkretisere prinsippene for bærekraftig utvikling i praksis. Gjennom arealforvaltningen skal Lillestrøm kommune utvikle en attraktiv regionby og livskraftige lokalsamfunn, der hensynet til miljø, mennesker og

økonomi balanseres. I det følgende vurderes noen av de grepene som tas i kommuneplanens arealdel opp mot miljø- og klimahensyn, sosial rettferdighet og økonomisk utvikling.

Lillestrøm kommunes fem satsingsområder er *klima og miljø, by- og stedsutvikling, hele livet, næring og innovasjon* og *tillit, inkludering og nyskaping*. I kommuneplanens samfunnsdel utdypes disse og det vises til relevante bærekraftsmål.

8.3.1 Klima- og miljømessig bærekraft

Det grønne skiftet krever at det planlegges og tilrettelegges for en bærekraftig utbygging, og dette må gjenspeiles i arealplanleggingen. Det er derfor behov for å videreføre krav til energi-effektive bygg, lokal energiproduksjon og bruk av klimavennlige materialer – både i kommunale og private prosjekter. De mest klimavennlige byggene er imidlertid de som allerede er bygget, og derfor blir det avgjørende å vurdere mulighetene for ombygging, bevaring, fortetting og transformasjon i tiden som kommer. På denne måten kan eksisterende infrastruktur benyttes og styrkes, fremfor at ny og dyr infrastruktur må etableres. Dette muliggjør også i større grad energiløsninger som reduserer behovet for tilført energi og legger til rette for energifleksibilitet og bruk av fjernvarme.

Arealplanlegging er kommunens viktigste verktøy for å redusere utslipp og sikre bærekraftig utvikling. Den gir mulighet til å styre veksten dit den gir størst samfunnsverdi og minst miljøbelastning. Samtidig må det kontinuerlig vurderes om løsningene faktisk møter behovene på en bærekraftig måte - og om de kan løses smartere, med mindre arealbruk og lavere utslipp

Kommunen har vedtatt å styre mot arealnøytralitet, og det er et viktig prinsipp for å redusere utslipp og bevare natur. Det er krevende å balansere dette målet med behovet for boliger, næringsarealer og tjenester. I konsekvensutredningene av arealinnspillene inngår konsekvenser for økosystemtjenester. Dette bidrar til å styrke dette hensynet.

Det legges opp til noe nedbygging av matjord i gjeldende kommuneplan, som er videreført i denne planen. Det er også videreført en utbygging av en del skogarealer, dette får konsekvenser for karbonutslippene i kommunen fordi skogen binder karbon, i tillegg til konsekvenser for naturmangfoldet og friluftslivet. Noen områder tilbakeføres til LNF-formål. Det er positivt for jordvern, natur og friluftslivsområder, og bidrar til å redusere klimagassutslipp som følge av nedbygging av skog, samtidig som det reduserer transportbehovet.

Gjennom en restriktiv holdning til bygging i og ved raviner og myr bidrar kommunen til å bevare naturmangfold. Myr bidrar også til karbonbinding. Raviner og områdene rundt disse er rasutsatte, dermed vil en restriktiv holdning til bygging i og ved raviner også bidra til at vi unngår uønskede hendelser.

Klimaendringene gjør at kommunen er mer utsatt for naturfarer som flom, skred og styrtregn. Naturfarene vil også virke sammen på nye måter som gjør håndteringen mer kompleks. I planen er krav til oppfølging av geoteknikk gjennomgått og oppdatert, og det stilles strengere krav til overvannshåndtering og sikring av flomveier. I overvannsutslatte områder der det planlegges for utbygging er det viktig å sikre at klimatilpasning blir en integrert del av planleggingen (slik det står i pbl § 3-1).

8.3.2 Sosial bærekraft

For at kommuneplanen skal bidra til sosialt bærekraftig utvikling er det viktig at det legges til rette for attraktive by- og tettstedsområder som etableres med høy kvalitet og varierte tilbud. Byen, tettstedene og boligområdene i kommunen må være inkluderende, trygge og attraktive for alle, uavhengig av brukerens alder og bakgrunn. Hele befolkningen må ha tilgang på gode bo- og tjenestetilbud. Sosial bærekraft må være en integrert del av og en premisse for arealplanleggingen – ikke bare en konsekvens.

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 grønntområder i deler av kommunen i dag, og utviklingen av nye områder 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 framtiden 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 grønntområder og å legge opp til løsninger som reduserer støyplagene.

Dersom det arbeides med å effektivisere og forenkle planprosesser er det viktig å ikke miste de sosiale kvalitetene av syne. Videre bør boligområder og institusjoner kunne tilpasses ulike livsfaser og behov over tid. Her har kommunen et ansvar for å ivareta både nåværende og framtidige innbyggere.

Tilgjengelighet er en nøkkelfaktor for sosialt bærekraftige samfunn. Alle innbyggere skal ha reell tilgang til viktige funksjoner som skole, arbeid, natur og kollektivtransport – uavhengig av alder, funksjonsevne eller økonomi. Teknisk forskrift (TEK) stiller krav om universell utforming i bygg og adkomster. KPA har bestemmelser om uteområder.

8.3.3 Økonomisk bærekraft

Økonomisk bærekraftig utvikling handler ikke primært om å balansere budsjettene på kort sikt, men om å forvalte tilgjengelige ressurser slik at de skaper langsiktig verdi for samfunnet. Arealplanleggingen må bidra til økonomiske forutsetninger som gjør at samfunnet er robust, effektivt og tilpasningsdyktig, og som bygger på en utvikling som er innenfor naturens tålegrenser. Den må bidra til rettferdig fordeling, av både goder og byrder, og det må settes rammer for ressursuttak og utslipp.

Infrastrukturkostnader

Lokalisering av etableringer har stor betydning for kommunens økonomi. Spredt bebyggelse krever mer infrastruktur (vei, vann, avløp, strøm, skoler og barnehager) som både er kostbart å etablere og å vedlikeholde over tid. For å sikre at utviklingen som kommer er økonomisk bærekraftig må eksisterende infrastruktur i større grad utnyttes og veksten må styres dit

kapasiteten allerede fins. Dette gjelder også nettkapasitet og energiforsyning, som i økende grad blir en begrensende faktor.

Sirkulære løsninger

De tilgjengelige ressursene må utnyttes bedre enn i dag. Samlokalisering av funksjoner, gjenbruk av bygg og materialer, og bruk av restvarme og lokale energikilder er eksempler på tiltak som både reduserer kostnader og miljøbelastning.

Naturens økonomiske verdi

Naturen er en viktig del av grunnlaget for økonomien. Rent vann, pollinering, friluftsliv og klimaregulering har høy samfunnsverdi, selv om de ikke alltid synliggjøres i budsjettene. For stor utnyttelse av naturen svekker naturgrunnlagets evne til å møte fremtidige behov. Derfor er arealforvaltning viktig, ikke bare av hensyn til miljøet, men også for å sikre en økonomisk bærekraftig utvikling på lang sikt.

Natur og matjord har også en økonomisk verdi, direkte og indirekte. Arealenes økonomiske verdi kan gi stor gevinst for utbyggere, nye arbeidsplasser og boliger, og konsekvenser for eiendomsmarkedet og byggenæringen. Nedbygging av slike arealer innebærer en kostnad, ikke bare i form av tapte økosystemtjenester og karbonbinding, men også i form av redusert matsikkerhet og fremtidig arealknapphet. Det som i dag vurderes som potensielle byggeområder, kan i fremtiden være enda mer verdifulle som matjord.

Næringsliv

Framtidens næringsliv vil i økende grad være preget av virksomheter som bruker mindre ressurser og slipper ut mindre. Arealplanleggingen må legge til rette for denne utviklingen gjennom riktig lokalisering, infrastruktur og fleksibilitet, slik at Lillestrøm kan være en attraktiv kommune også i en grønnere økonomi.

