

Kommuneplanens arealdel 2026 – 2038

Dokument 5.2.1

Arealregnskap

Høringsforslag 20. april 2026

Revidert etter kommunestyrevedtak 54/26 av 08.04.2026

Innhold

1	Innledning	3
1.1	Utredningens mandat og innhold	3
1.2	Føringer	3
1.2.1	Mål i kommuneplanens samfunnsdel	3
1.2.2	Lover, regionale planer og andre nasjonale eller regionale føringer	3
1.3	Formålet med arealregnskapet	4
1.4	De siste års framskritt i metodikk for arealregnskap	4
2	Datagrunnlag og metode	5
2.1	Datagrunnlaget	5
2.2	Om kommunens arealregnskap og metoden benyttet	7
3	Arealregnskap	9
3.1	Gjeldende kommuneplan	9
3.2	Planreserven	11
3.3	Arealinnspill	13
3.3.1	Arealinnspillene samlet	14
3.3.2	Arealinnspillene enkeltvis	15
3.3.3	Sammenstilling av arealinnspill i konflikt med viktige tema	16
3.4	Områder foreslått tilbakeført til LNF-formål (planvask)	20
3.5	Sammenligning av kommuneplanen på høring med gjeldene kommuneplan	22
4	Utvikling i arealbruk over tid	23

1 Innledning

Denne utredningen er en del av grunnlaget for kommuneplanens arealdel 2026 – 2038 for Lillestrøm kommune. Den inngår som en del av planens konsekvensutredning i henhold til planprogram vedtatt 29.01.2025.

1.1 Utredningens mandat og innhold

Denne utredningen er beskrevet slik i planprogrammet punkt 5.2.3:

Det ble vedtatt i kommunestyremøtet 17.12.2019 (sak 67/19) at kommunen skal utarbeide et arealregnskap. Arealregnskapet vil synliggjøre hvilke arealressurser og naturverdier som finnes i kommunen og blir blant annet et verktøy for å vurdere foreslåtte endringer av arealdelen i en større sammenheng.

En første versjon av arealregnskap ble framstilt til førstegangsbehandling av kommuneplanens arealdel april 2022. Arealregnskapet ble revidert og videreutviklet til sluttbehandlingen av kommuneplanens arealdel i juni 2023.

En del fylkeskommuner og nasjonale faginstitusjoner innen naturressurser, naturverdier og klima har lagt ned mye arbeid i å utvikle arealregnskap de siste årene. Agder fylkeskommunes metodikk som blant annet går ut på å vise arealregnskapet i et interaktivt dashboard med kart og statistikk ser ut til å vinne fram. Denne metodikken vil bli adaptert til Lillestrøm kommune. Metodikken omfatter imidlertid kun arealressurser og klimagassutslipp/-opptak. Naturverdiene og konfliktområdene med ulike utbyggingsformål vil bli visualisert i en interaktiv kartløsning.

1.2 Føringer

1.2.1 Mål i kommuneplanens samfunnsdel

I kommuneplanens samfunnsdel for Lillestrøm kommune er FNs bærekraftsmål lagt til grunn. Klima og miljø er et utvalgt satsingsområde. Lillestrøm kommune har som hovedmål å redusere klimagassutslippene, og ha god ressursforvaltning, samtidig som kommunen skal håndtere forventet befolkningsvekst. Spesielt relevant for arealregnskapet er delmålet «Kunnskapsbasert og varsom arealforvaltning»

1.2.2 Lover, regionale planer og andre nasjonale eller regionale føringer

- I Kommunal- og distrikts departementets (KDD) sine «[Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging \(2023\)](#)» framholdes at kommunene bør utarbeide arealregnskap som viser arealstatus og endringer, og bruke dette som kunnskapsgrunnlag i planleggingen. Dette skal bidra til å redusere arealforbruket og ta vare på natur og karbonrike arealer.

- I [veileder for kommuneplanens arealdel](#) fra Kommunal- og distrikts departementet anbefales det å utarbeide et arealregnskap som en del av kommuneplanarbeidet.
- [Statsforvalterens forventningsbrev for 2025](#) stiller krav til oppdatert kunnskapsgrunnlag og alternativvurderinger, og anbefaler at arealregnskap utarbeides slik at kommunene kan sette mål om å redusere nedbygging av landbruks-, natur- og friluftsområder.

1.3 Formålet med arealregnskapet

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

Kommuneplanens arealdel er det viktigste verktøyet kommunen har for å styre arealbruken. 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

Arealregnskapet skal bidra til mer kunnskapsbaserte beslutninger gjennom å synliggjøre:

- egenskaper ved arealene i kommuneplanens arealreserve.
- omfang og kvaliteter ved arealer som foreslås avsatt til utbygging (arealinns spill), som grunnlag for å vurdere samlede virkninger av planforslaget i konsekvensutredning av planen.

1.4 De siste års framskritt i metodikk for arealregnskap

Utviklingen av kommunale arealregnskap har virkelig skutt fart de seneste årene. Arbeidet med kommunale arealregnskap har gått fra sporadiske initiativer fra enkeltkommuner til mer strukturert og helhetlig utvikling i tverrsektorielle samarbeid. Det er gjort store framskritt, men er fremdeles metodisk usikkerhet og mangler i datagrunnlaget, spesielt når det gjelder naturtyper og økosystemer (kartleggingens dekningsgrad og oppløsning).

Agder fylkeskommune har de siste årene ledet an i utviklingen av arealregnskap for kommunal sektor. I 2022 presenterte Agder fylkeskommune et helhetlig arealregnskap for fylket sammensatt av kommunevise arealregnskap. Den såkalte [Agdermetoden for arealregnskap](#) kombinerer plankart og kart over arealbruk. Det kombinerte plan-/arealbrukskartet vises i en interaktiv løsning med kart og arealstatistikk (dashbord). Planreserveanalysen er et av de mest sentrale elementene i Agdermetodikken (beskrives i kapittel 3.2). Analysen finner forskjellen mellom det som allerede er bygget ut, og det som ligger "på vent" i planer. Resultatet vises i et interaktivt dashbord. Agdermetoden høstet nasjonal anerkjennelse og de fleste fylkeskommuner har utarbeidet arealregnskap etter denne lesten, for mer enn 300 kommuner (2024).

Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) lanserte høsten 2023 en første utgave av sin [veileder om arealregnskap i kommuneplan](#). Veilederen gir kommunene praktisk informasjon om hvorfor, hvordan og når et arealregnskap kan utarbeides.

Fylkeskommunene Akershus, Buskerud og Østfold (tidligere Viken) har i samarbeid med myndigheter på nasjonalt og regionalt nivå, utvalgte forskningsmiljøer og ni pilotkommuner utviklet et [kartbasert arealregnskap](#). Den viktigste delen av dette arealregnskapet er identifisering av planreserven for den enkelte kommune (iht. Agdermetodikken), med konfliktanalyse mellom reserven og ulike tema. Konfliktområdene vises i interaktive kart som også viser arealstatistikk (dashbord). Disse utgjør en del av Lillestrøm kommunes arealregnskap (figur 2.2.1).

Kommunesektorens organisasjon (KS) er initiativtaker bak prosjektet «[Areal og naturregnskap i kommunesektoren](#)». Prosjektet er et bredt samarbeid mellom fylkeskommunene Akershus, Buskerud og Østfold, Kommunal- og distriktsdepartementet, Miljødirektoratet og utvalgte pilotkommuner spredt over hele Norge. Prosjektet startet i 2024, skal strekke seg over seg over tre år og består av delprosjekter, som spenner fra utvikling av naturkunnskap og digitale verktøy, til samhandlingsprosesser med kommunene for å undersøke regnskapenes bruk- og nytteverdi i kommunal planlegging. Modellen for arealregnskapet utvikles med utgangspunkt i Agdermetoden. Prosjektet kan få stor betydning for hva Lillestrøm kommunes arealregnskap skal inneholde og hvordan det skal utformes i framtiden.

Da Lillestrøm kommune startet å lage sitt første arealregnskap i 2021, i forkant av rulleringen av kommuneplanen for 2023 – 2035, begynte arbeidet nærmest med blanke ark. Arealregnskapet framstilt til førstegangsbehandling av kommuneplanen var et forenklet regnskap. Kartlegging av planreserver omfattet kun boligformål. Til annengangsbehandling av kommuneplanens arealdel i 2023 ble arealregnskapet revidert og videreutviklet. I den reviderte utgaven regnskapet ble det kartlagt og trukket ut arealstatistikk for arealreserver for alle kommuneplanformål som ble vurdert å medføre nedbygging/opparbeidelse. Disse ble gruppert i boligbebyggelse, næringsvirksomhet, sentrumsformål og kombinert bebyggelse, og andre formål. Dette tredje arealregnskapet for Lillestrøm kommune tar i bruk Agdermetoden for arealregnskap (se kapittel 2.3 for metodebeskrivelse).

2 Datagrunnlag og metode

2.1 Datagrunnlaget

Kartlagene beskrevet nedenfor inngår i arealregnskapet til Lillestrøm kommune. Lagene er valgt ut fordi de beskriver kommunens arealressurser og natur- og friluftsverdier. For å kunne tallfeste de ulike typene arealer er det nødvendig at kartlagene er nøyaktige og oppdaterte. Skal arealstatistikken være representativ for hele kommunen må kartlagene være heldekkende.

For å inkludere temaet natur er kartlaget *verdsatt naturtyper* inkludert i regnskapet selv om det ikke er heldekkende. Kartlaget *viltkartlegging* trenger supplerende kartlegginger for kunne betraktes som heldekkende. Det viktig å merke seg at arealstatistikken for disse kartlagende må betraktes som minimumsverdier.

Arealressurskartet (AR5) fra Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) er heldekkende, ajourføres kontinuerlig, og er det viktigste kartlaget for å vise den faktiske arealbruken i

kommunen. Alt areal deles inn i bebygd, samferdsel, fulldyrka jord, overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark, myr og ferskvann. Kartlaget inneholder også informasjon om skogbonitet og grunnforhold. [Produktark: AR5](#)

Klimagassopptak ved nåværende arealbruk og klimagassutslipp ved nedbygging kalkuleres i henhold til metodikken fra Miljødirektoratets [beregningssmal](#) for klimagassutslipp fra karbonrike arealer (fra AR5). Metoden for klimagassberegningene inngår i Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredning av klima og miljø (M-1941). [M-1941 Konsekvensutredning av klimagassutslipp](#)

Nedbygging av arealer fører til økt nedbryting av naturlige karbonlagre, som gir klimagassutslipp. Hvor store utslippene blir, avhengig av: Hvor mye karbon som er lagret i jord og biomasse før nedbyggingen, hva og hvordan det bygges og muligheten for framtidig opptak på arealet. Merk at det er betydelig usikkerhet rundt klimagassfaktorene som brukes i beregningene. Videre forutsetter beregningene at hele arealet til en ubebygd eiendom eller et arealinnspill blir utbygd og opparbeidet. Det antas at karboninnholdet i jorden har stabilisert seg 75 år etter arealbruksendringen.

Dyrkbar jord (NIBIO) viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. Tidligere fulldyrka arealer som for eksempel er grodd igjen til skog er lagt inn, mens områder som er bygd ned eller dyrket opp er tatt ut. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr. Kartlaget er heldekkende og oppdateres årlig mot ny årsversjon av AR5. [Produktark: Dyrkbar jord](#)

Naturtyper – verdsatte (Miljødirektoratet) er sammensatt av kartlagene "Naturtyper - Utvalgte", "Naturtyper på land (NiN)" og "Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)". Merk at ingen av de tre lagene er kartlagt over hele kommunen slik at arealstatistikken vil representere minimumsarealer. [Produktark: Naturtyper - verdsatte](#)

Kartlagte Friluftslivsområder – verdi (Miljødirektoratet) viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder (tidligere DN håndbok 25 – 2004). Formålet med kartlaget er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet. Kartleggingsarbeidet foregikk i tidsrommet 2017 til 2023. [Produktark: Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder](#)

Inngripsfri natur er utarbeidet av Biofokus på oppdrag fra fylkene Akershus, Buskerud og Østfold og viser natur som ligger 250 meter eller mer fra tyngre tekniske installasjoner. Som tyngre tekniske installasjoner regnes veier, større kraftlinjer, jernbane, steinbrudd, vind- og vannkraftutbygging m.fl.

Viktige viltområder bygger på tidligere viltkartlegginger i de sammenslåtte kommunene Skedsmo, Fet og Sørumsund (nå Lillestrøm kommune). På oppdrag fra Lillestrøm kommune ble viltkartleggingene sammenstilt av Ecofact, og senere kvalitetssikret og oppdatert av Biofokus (2023).

2.2 Om kommunens arealregnskap og metoden benyttet

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, og der de overlapper har reguleringsplanen generelt fått prioritet. Med faktisk arealbruk menes dagens arealbruk, uavhengig av planstatus. Eksempelvis bebyggd, samferdsel, skog, dyrket mark, myr, mv.

Det kan være samsvar mellom planlagt arealbruk og faktisk arealbruk. For eksempel at et område avsatt til boligformål i kommune- eller reguleringsplan er utbygd med boliger. Det kan også være forskjell ved at et område som er avsatt til boligformål fortsatt er ubebygd, og den faktiske arealbruken i dag er skog. Arealer avsatt til utbyggingsformål, men som ennå ikke er utbygd betegnes som arealreserve (fra Kommunal- og distriktsdepartementet sin veileder: [Arealregnskap i kommuneplan](#)). NB: I denne rapporten brukes ordet planreserve istedenfor arealreserve.

Lillestrøm kommunes arealregnskap består av fem deler. Det er utarbeidet arealstatistikk for hele kommunen, planreserven, arealinnspillene, områder for tilbakeføring til LNF og planforslaget (figur 2.2.1). Den faktiske arealbruken beskrives gjennom arealstatistikk for arealtypene i arealressurskartet (kapittel 2.3).

For [konfliktanalyser](#) med tilhørende arealstatistikk mellom planreserven og ulike temadata, vises det til arealregnskapsprosjektet til Akershus, Buskerud og Østfold.

Arealinnspillene representerer utbyggingsformål på tilsvarende måte som planreserven. Det er derfor gjennomført konfliktanalyser og utarbeidet arealstatistikk for de samme temaene som for planreserven (tabell 2.2.1).

Delene i arealregnskapet	Tema	Arealstatistikken er framstilt av
Hele kommunen	Grupperte arealformål, AR5 med klimagassberegninger (M-1941)	Lillestrøm kommune
Plan(areal)reserven	Grupperte arealformål, AR5 med klimagassberegninger (M-1941)	Lillestrøm kommune
	Myr, dyrkbar jord, verdsatte naturverdier, friluftsområder, inngripsfri natur	Akershus fylkeskommune
Arealinnspill	Grupperte arealformål, AR5 med klimagassberegninger (M-1941), myr, dyrkbar jord, verdsatte naturverdier, friluftsområder, inngripsfri natur, viltområder	Lillestrøm kommune
Områder for tilbakeføring til LNF	Grupperte arealformål, AR5 med klimagassberegninger (M-1941)	Lillestrøm kommune
Planforslaget	Grupperte arealformål, AR5 med klimagassberegninger (M-1941)	Lillestrøm kommune

Tabell 2.2.1: Tabellen viser hvilke deler arealregnskapet består av hvilke tema det er laget statistikk for og hvem som har laget statistikken.

Arealregnskapet til Lillestrøm kommune er dessuten et klimagassregnskap for planlagt og faktisk arealbruk. Klimagass-beregningene baseres på klimagassfaktorer knyttet til arealtypene i arealressurskartet (se kapittel 2.3).

Miljødirektoratet definerer [naturregnskap](#) som systematisk og regelmessig oppdatert informasjon om utbredelse av ulike økosystemer, hvilken tilstand økosystemene er i, hvilke økosystemtjenester naturen gir oss, og hvordan dette har utviklet seg over tid.

Ambisjonen til Miljødirektoratet er å utvikle verktøy og formidle data som kan brukes i kommunale naturregnskap. Innen utgangen av 2026 skal det også publiseres en nettbasert veileder for bruk av kommunale og regionale naturregnskap. Lillestrøm kommune vil følge utviklingsarbeidet tett og vurdere å ta i bruk resultatene fra prosjektet i framtidige arealregnskap.

Agdermetoden for arealregnskap er benyttet for å lage areal- og klimagass-statistikk for hele kommunen og planreserven. Metoden går i enkelhet ut på:

1. Etablere et heldekkende arealgrunnlagskart for faktisk arealbruk ved å sy sammen detaljerte kartdata for bebygde/opparbeidede områder (SSB arealbruk) og kartlaget for arealressurser (AR5). Klimagassfaktorer blir også tilknyttet kartlaget.
2. Etablere heldekkende arealformålskart ved å kombinere kommuneplan og reguleringsplaner der reguleringsplaner generelt har prioritet. Arealformålene til kommuneplanen og reguleringsplanene oversettes til en felles formålsgruppering.
3. Modellere planreserven ved å identifisere gjenværende utbyggingspotensiale ved å trekke fra allerede utbygd areal fra utbyggingsformål.
4. Resultatet av analysen er en geografisk database med kart, areal- og klimagassstatistikk. I databasen er planlagt og faktisk arealbruk slått kombinert for hele kommunen, og planreserven er identifisert.

Den geografiske analysen utføres av et dataprogram uten manuelle operasjoner. Fordelen med å inkludere reguleringsplaner i analysen er at disse er mer detaljerte enn kommuneplanen. Områder avsatt til grønnformål i en reguleringsplan vil ikke bli inkludert i planreserven selv om kommuneplanformålet er bolig. Dette forutsetter imidlertid at alle reguleringsplaner er digitalisert. Lillestrøm kommune har fremdeles enkelte eldre reguleringsplaner som ikke er digitalisert.

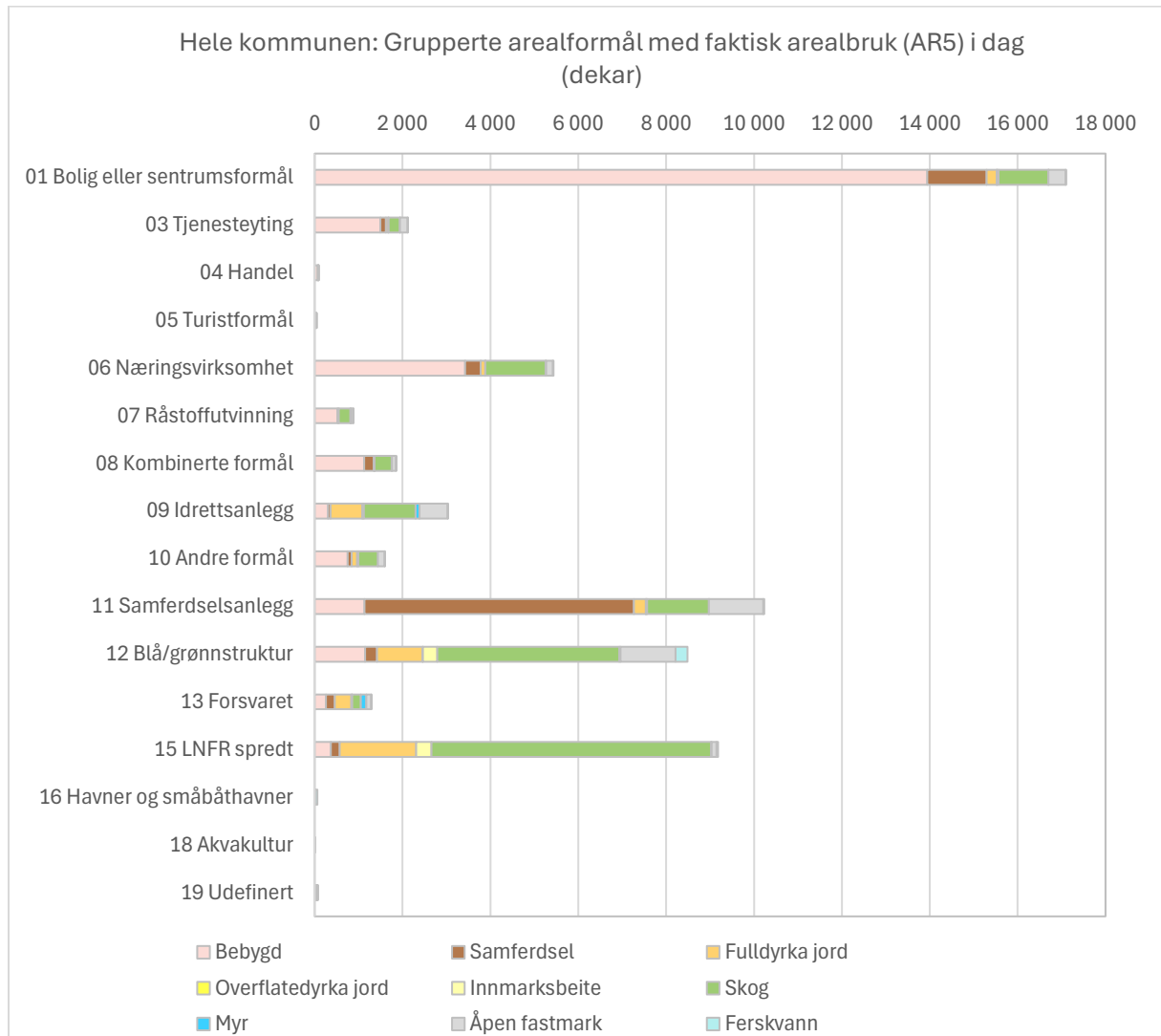
Denne metoden kan ikke identifisere grå arealer egnet for transformasjon. Her kan det ligge stort utbyggingspotensiale som ikke fanges opp i arealregnskapet, men slike områder vil vanligvis ikke medføre betydelig tap av naturressurser eller -verdier. Metoden tar heller ikke hensyn til utnyttelsesgraden til arealplaner. En plan kan være fullt utnyttet i henhold til utnyttelsesgraden i planens bestemmelser, mens geografisk analyse angir at planen har restarealer.

Restarealenes egnetheten til utbygging fanges i liten grad opp i den geografiske analysen. Eksempelvis kan terrengets helning gjøre et område uegnet for utbygging. Det er derfor en viss usikkerhet rundt den faktiske utbyggbarheten til arealene som inngår i planreserven, men reserven framhever områder som ikke er beskyttet mot nedbygging og tjener som et godt utgangspunkt for planvask. Uavhengig av identifisering av planreserven, er boligbyggingspotensialet kartlagt ved geografisk analyse og vurderinger av utbyggbarhet av plankyndige med god lokalkunnskap (se utredningen «5.2.2 Utbyggingspotensial»).

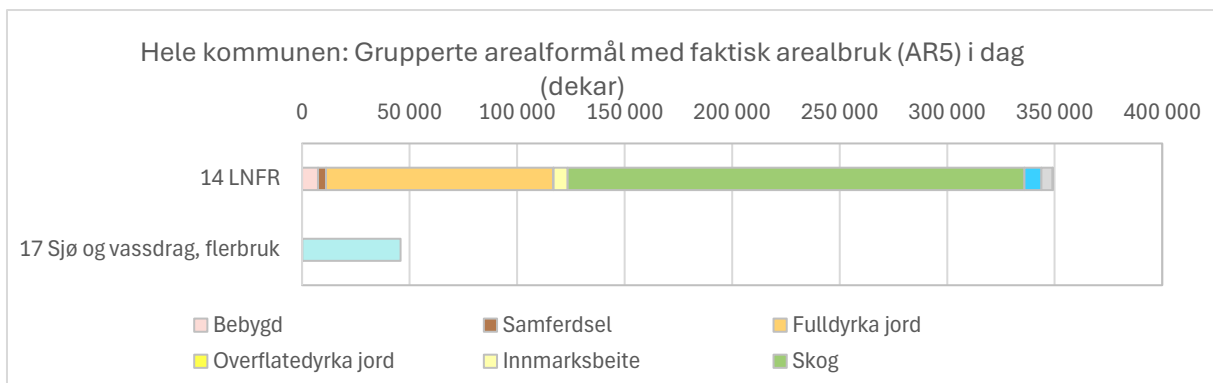
3 Arealregnskap

3.1 Gjeldende kommuneplan

Stolpediagrammene nedenfor (figur 3.1.1 og 3.1.2) viser grupperte arealformål fordelt på den faktiske arealbruken i hele kommunen pr november 2025. Fordi det er svært stort spenn i størrelsen til de ulike arealformålene, er 15 LNFR og 17 Sjø og vassdrag vist i et eget stolpediagram.



Figur 3.1.1: Grupperte arealformål (uten 15 LNFR og 17 Sjø og vassdrag) fordelt på faktisk arealbruk (AR5) for hele kommunen.



Figur 3.1.2: Arealformålene 15 LNFR og 17 Sjø og vassdrag fordelt på faktisk arealbruk (AR5) for hele kommunen.

Tabellen 3.1.3 nedenfor viser den samme informasjonen som diagrammene ovenfor, men med tallverdier for arealene.

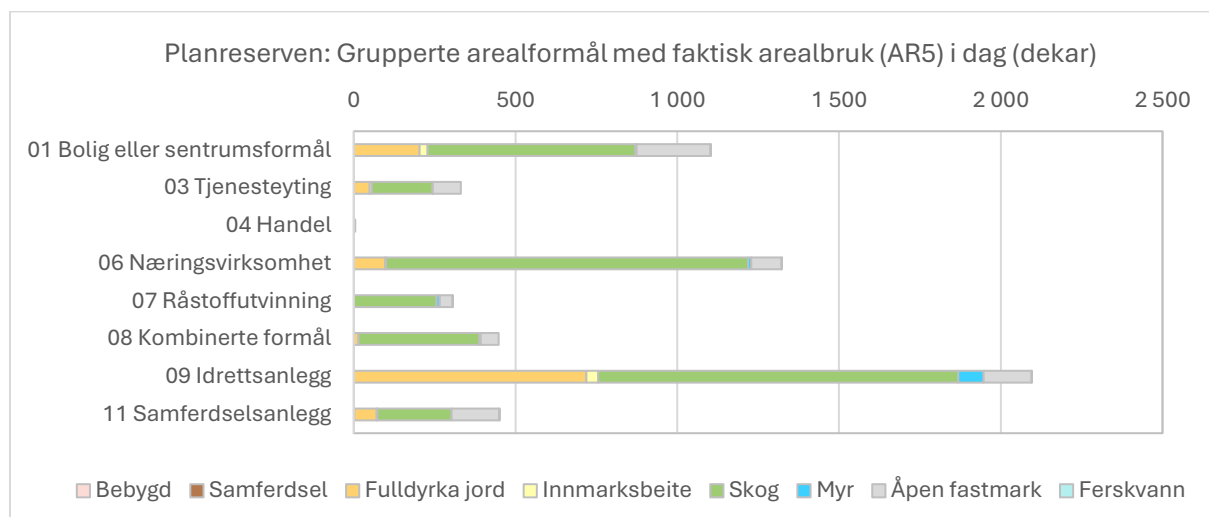
	Bebyggd	Samferdsel	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Skog	Myr	Åpen fastmark	Ferskvann	Sum	Prosentandel
01 Bolig eller sentrumsformål	13946	1347	233	0	39	1133	4	389	9	17100	3,7 %
03 Tjenesteyting	1497	123	57	0	9	258	0	169	2	2115	0,5 %
04 Handel	72	7	3	0	0	0	0	3	0	86	0,0 %
05 Turistformål	19	6	5	0	0	13	0	5	0	48	0,0 %
06 Næringsvirksomhet	3425	353	104	0	1	1373	10	155	15	5437	1,2 %
07 Råstoffutvinning	523	23		0		269	14	48	0	877	0,2 %
08 Kombinerte formål	1128	215	19	0	0	394	4	92	5	1858	0,4 %
09 Idrettsanlegg	303	57	723	0	37	1172	91	642	4	3030	0,7 %
10 Andre formål	751	92	123	0	31	444		150	3	1594	0,3 %
11 Samferdselsanlegg	1135	6130	275	0	24	1405	2	1236	26	10234	2,2 %
12 Blå/grønnstruktur	1147	273	1037	4	328	4145	29	1252	267	8482	1,9 %
13 Forsvaret	258	202	375	14	3	196	124	110	7	1290	0,3 %
14 LNFR	7385	3819	105687	78	6609	212374	7813	5281	49	349094	76,5 %
15 LNFR spredt	364	206	1739	0	349	6366	15	108	36	9182	2,0 %
16 Havner og småbåthavner	4	5	0	0	0	3	0	1	48	61	0,0 %
17 Sjø og vassdrag, flerbruk	2	2	0	0	8	95	0	33	45696	45835	10,0 %
18 Akvakultur			2	0	0	3	0	1	0	6	0,0 %
19 Udefinert	40	3	1	0	0	13	0	19	0	77	0,0 %
Sum	31997	12863	110382	95	7440	229659	8107	9695	46169	456407	100,0 %
Prosentandel	7,0 %	2,8 %	24,2 %	0,0 %	1,6 %	50,3 %	1,8 %	2,1 %	10,1 %	100,0 %	

Tabell 3.1.3: Grupperte arealformål fordelt på faktisk arealbruk (AR5) for hele kommunen i tallverdier.

3.2 Planreserven

Planreserve er arealer avsatt til utbyggingsformål, men som ennå ikke er utbygd. Reserven identifiseres ved den såkalte Agdermetoden beskrevet i kapittel 2.2.

Figur 3.2.1 og tabell 3.2.2 nedenfor viser grupperte arealformål fordelt på den faktiske arealbruken for planreserven pr november 2025.



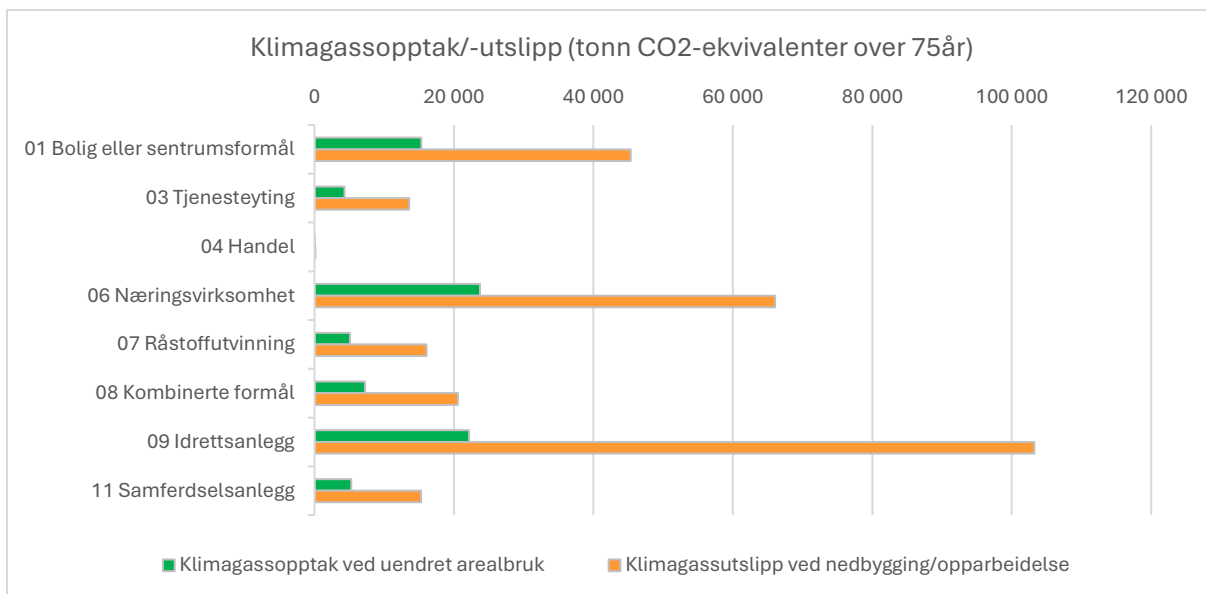
Figur 3.2.1: Grupperte arealformål fordelt på faktisk arealbruk (AR5) for planreserven.

	Bebygd	Samferdsel	Fulldyrka jord	Innmarksbeite	Skog	Myr	Åpen fastmark	Ferskvann	Sum	Prosentandel
01 Bolig eller sentrumsformål	0	0	204	24	643	3	229	1	1104	18,2 %
03 Tjenesteyting	0	0	49	7	188	0	87	0	331	5,5 %
04 Handel	0	0	3	0	0	0	0	0	4	0,1 %
06 Næringsvirksomhet	0	0	98	1	1119	10	93	1	1323	21,8 %
07 Råstoffutvinning	0	0	0	0	256	10	39	0	305	5,0 %
08 Kombinerte formål	0	0	15	0	374	4	55	0	448	7,4 %
09 Idrettsanlegg	0	0	719	37	1114	77	149	0	2096	34,6 %
11 Samferdselsanlegg	2	0	69	2	230	0	147	0	450	7,4 %
Sum	2	0	1156	72	3922	105	800	3	6060	100,0 %
Prosentandel	0,0 %	0,0 %	19,1 %	1,2 %	64,7 %	1,7 %	13,2 %	0,0 %	100,0 %	

Tabell 3.2.2: Grupperte arealformål fordelt på faktisk arealbruk (AR5) for planreserven i tallverdier.

Klimagassopptak ved nåværende arealbruk og klimagassutslipp ved nedbygging er kalkulert for planreserven i henhold til metodikken fra Miljødirektoratet beskrevet i kapittel 2.1.

Figur 3.2.3 og tabell 3.2.4 nedenfor viser klimagassopptak og potensielt utslipp ved nedbygging basert på faktisk arealbruk pr mai 2025.



Figur 3.2.3: Grupperte arealformål og klimagassopptak/-utslipp for planreserven (tall fra mai 2025).

	Klimagassopptak ved uendret arealbruk	Klimagassutslipp ved nedbygging/opparbeidelse
Sum	83054	280302

Tabell 3.2.4: Summene av klimagassopptak/-utslipp med tallverdier (tonn CO2-ekvivalenter over 75år) (tall fra mai 2025).

Fylkeskommunene Akershus, Buskerud og Østfold har laget interaktive dashbord (kartvisning og statistikk) som viser arealkonflikter mellom planreserven i den enkelte kommune og temaene dyrka og dyrkbar jord, myr, verdsatt natur, friluftslivsområder, inngripsfri natur, m.v. Gå til Akershus, Buskerud og Østfold sin nettportal for arealregnskap og siden [Statistikk og analyser](#) for å studere dashbordene.



Figur 3.2.5: Dashbordet viser et konfliktområde (skravert) mellom Lillestrøm kommunes planreserve og verdsatte naturområder. Et popup-vindu for det skraverte området viser at arealformål næringsvirksomhet er i konflikt med naturtype rik sump- og kildeskog. Konfliktarealet er 17 dekar.

Skjermbildet ovenfor (figur 3.2.5) viser et konfliktområde (skravert) mellom planreserven til Lillestrøm kommune og verdsatt natur. Det totale konfliktarealet er 511 dekar.

3.3 Arealinnspill

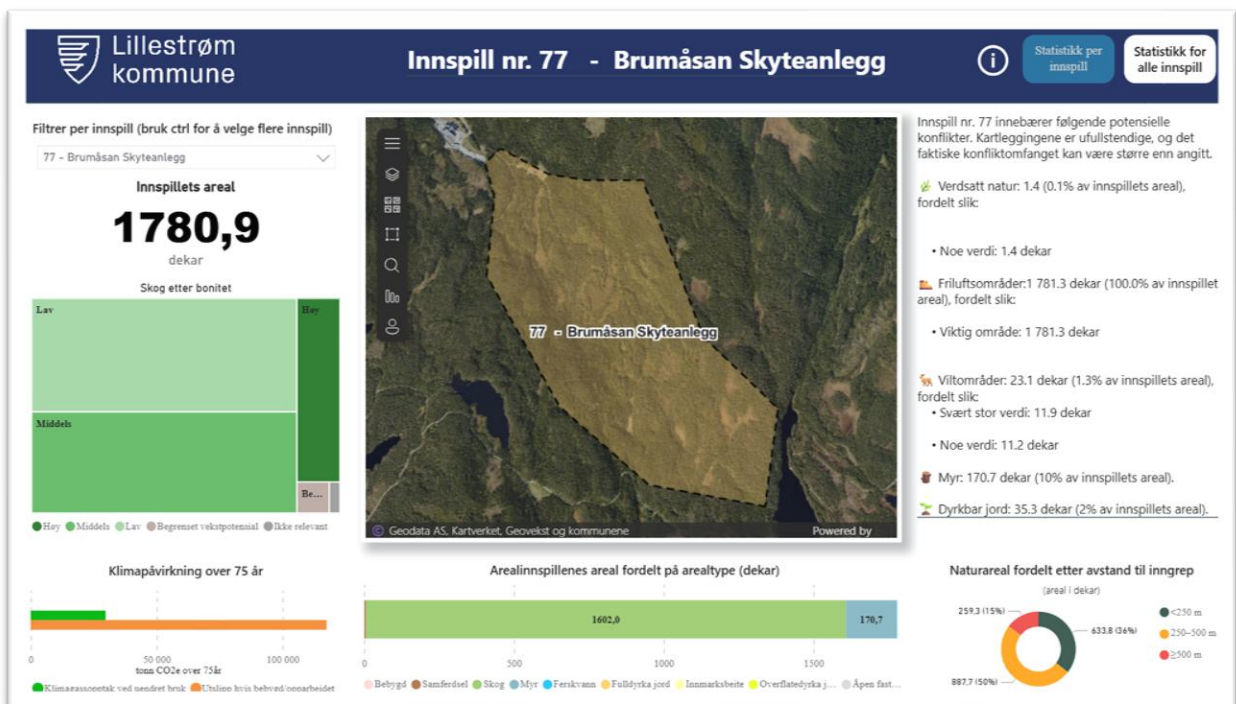
Lillestrøm kommune hadde mottatt 81 arealinnspill da høringsfristen for planprogrammet til kommuneplanens arealdel utløp 14.10.2024. Kommunestyret vedtok 29.01.2025 at 26 arealinnspill skal realitetsbehandles, som innebærer konsekvensutredning og ROS-analyse. Kommunedirektøren anbefalte ti av disse arealinnspillene til kommunestyrets behandling av planforslaget. Kommunestyret vedtok 8. april 2026 at 28 arealinnspill skal legges ut på høring og det er disse innspillene arealstatistikken omfatter.

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 ni arealinnspillene,

I denne rapporten presenteres følgende diagrammer med statistikk for arealinnspillene:

- Samlede konsekvenser av arealinnspillene for faktisk arealbruk og klimagassopptak/-utslipp
- Sammenstilling av de arealinnspill som er i konflikt med utvalgte, viktige tema

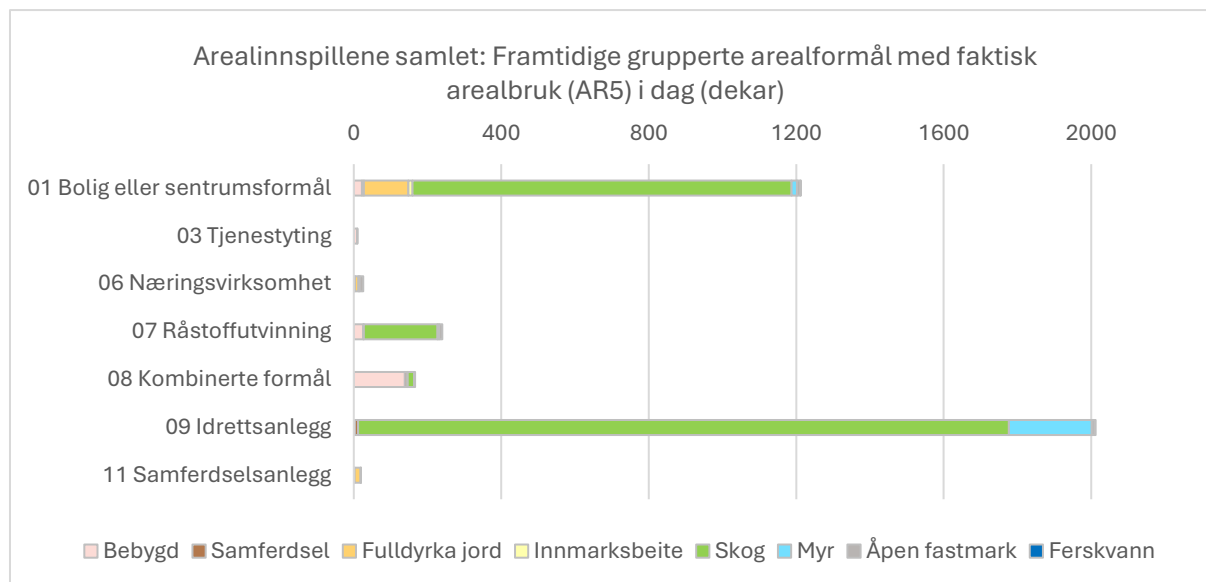
Et [interaktivt dashboard](#) viser all statistikk som er laget for arealinnspillene, enten enkeltvis eller som en samlet oppsummering (figur 3.3).



Figur 3.3: Dashboardet viser all arealstatistikk for arealinnspill 77 – Brumåsen skyteanlegg

3.3.1 Arealinnspillene samlet

Samlet utgjør arealinnspillene 3685,5 dekar, hvorav 244,5 dekar myr, 147,1 dekar fulldyrka jord og 3014,4 dekar skog (figur 3.3.1.1, tabell 3.3.1.2 og tabell 3.3.1.3).



Figur 3.3.1.1: Grupperte framtidige arealformål fordelt på faktisk arealbruk (AR5) for arealinnspillene

	Bebyggd	Samferdsel	Fulldyrka jord	Innmarksbeite	Skog	Myr	Åpen fastmark	Ferskvann	Sum	Prosent
01 Bolig eller sentrumsformål	22,4	4,6	120,7	12,0	1027,9	14,9	9,4	0,2	1212,0	32,9 %
03 Tjenesteyting	9,2	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,3	0,3 %
06 Næringsvirksomhet	1,9	1,0	9,3	0,0	4,0	0,0	9,7	0,0	26,0	0,7 %
07 Råstoffutvinning	25,3	1,9	0,0	0,0	199,7	4,6	8,8	0,0	240,3	6,5 %
08 Kombinerte formål	138,6	6,6	1,1	0,0	17,7	0,2	2,1	0,0	166,2	4,5 %
09 Idrettsanlegg	3,0	8,6	0,0	0,0	1765,0	224,8	8,2	2,0	2011,6	54,6 %
11 Samferdselsanlegg	1,2	1,4	16,0	0,0	0,2	0,0	0,2	0,0	19,1	0,5 %
Sum	201,6	25,3	147,1	12,0	3014,4	244,5	38,5	2,2	3685,5	100,0 %
Prosent	5,5 %	0,7 %	4,0 %	0,3 %	81,8 %	6,6 %	1,0 %	0,1 %	100,0 %	

Tabell 3.3.1.2: Grupperte arealformål fordelt på faktisk arealbruk (AR5) for arealinnspillene i tall og prosentverdier

	Klimagassopptak ved uendret arealbruk	Klimagassutslipp ved nedbygging/opparbeidelse
Sum	56766	208889

Tabell 3.3.1.3: Summene av klimagassopptak/-utslipp for arealinnspillene samlet (tonn CO₂-ekvivalenter over 75år)

3.3.2 Arealinnspillene enkeltvis

Arealinnspillene kommunestyret vedtok å legge ut på høring vises i tabellen nedenfor (tabell 3.3.2.1) med arealformål og innspillet areal. Det er beregnet i hvilken grad hvert innspill representerer transformasjon ved å se på hvor stor andel arealtypene bebygd og samferdsel (fra AR5, arealressurskartet) utgjør av innspillet areal. Høy transformasjonsgrad innebærer høy gjenbruk av allerede nedbygde/opparbeidede arealer. Transformasjonsgraden for alle arealinnspillene samlet er 6,2%.

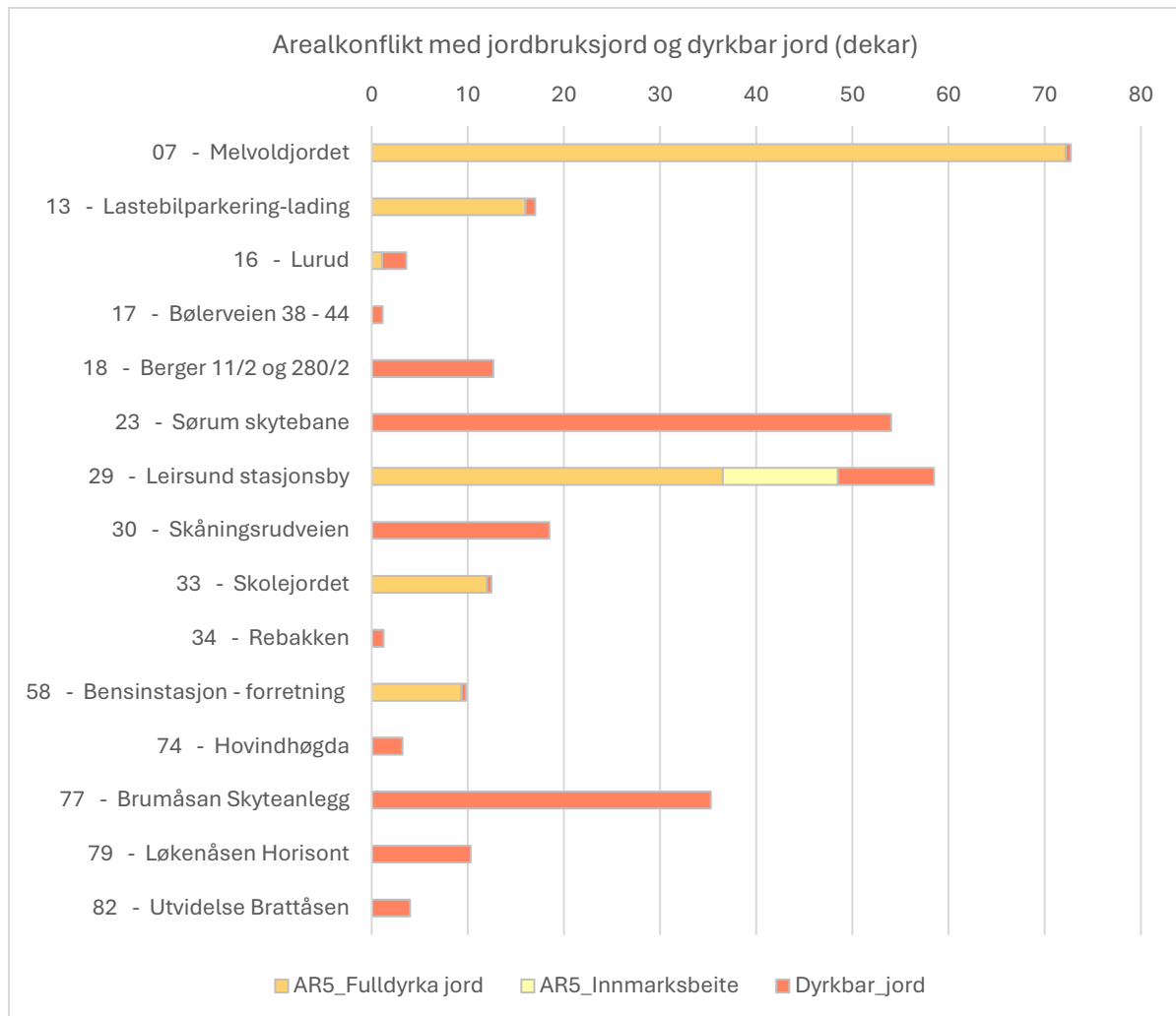
Innspillsnavn	Arealformålsgruppe	Innspillet areal	Bebygd	Samferdsel	Transformasjon
07 - Melvoldjordet	01 Bolig eller sentrumsformål	75,8	0,6	0,0	0,7 %
08 - Skedsmo massesenter	07 Råstoffutvinning	240,3	25,3	1,9	11,3 %
09 - Hexebergveien	01 Bolig eller sentrumsformål	0,1	0,0	0,0	7,2 %
12 - Kirkebakken	01 Bolig eller sentrumsformål	6,6	2,4	0,8	48,3 %
13 - Lastebilparkering-lading	11 Samferdselsanlegg	19,1	1,2	1,4	13,5 %
16 - Lurud	08 Kombinerte formål	35,2	29,0	2,6	89,9 %
17 - Bølerveien 38 - 44	08 Kombinerte formål	42,6	41,1	1,4	99,6 %
18 - Berger 11/2 og 280/2	08 Kombinerte formål	13,1	1,8	0,0	13,6 %
23 - Sørums skytebane	09 Idrettsanlegg	220,2	2,6	3,0	2,5 %
29 - Leirsund stasjonsby	01 Bolig eller sentrumsformål	63,1	2,5	1,1	5,6 %
30 - Skåningsrudveien	01 Bolig eller sentrumsformål	44,5	2,5	1,1	8,1 %
33 - Skolejordet	01 Bolig eller sentrumsformål	18,8	1,6	0,3	10,2 %
34 - Rebakken	01 Bolig eller sentrumsformål	4,4	0,4	0,0	9,5 %
36 - Sørumsandsvegen 100-102 og Bekkedroga 1-3	01 Bolig eller sentrumsformål	8,2	6,9	1,2	99,5 %
37 - Sørumsandveien 126	06 Næringsvirksomhet	2,4	1,9	0,0	79,5 %
42 - Granneveien 19	08 Kombinerte formål	16,7	10,8	0,9	70,2 %
44 - Solkraft Lystadmoen	06 Næringsvirksomhet	9,4	0,1	1,0	11,7 %
50 - Voldgata 58	01 Bolig eller sentrumsformål	1,0	1,0	0,0	96,0 %
58 - Bensinstasjon - forretning	06 Næringsvirksomhet	9,5	0,0	0,0	0,0 %
59 - Grønnliveien - Stadsråd Ihlens vei	01 Bolig eller sentrumsformål	3,5	3,5	0,0	100,0 %
63 - Støvin	01 Bolig eller sentrumsformål	65,6	0,0	0,0	0,0 %
69 - Strømmen stadion	08 Kombinerte formål	58,9	55,9	1,7	97,9 %
74 - Hovindhøgda	06 Næringsvirksomhet	4,9	0,0	0,0	0,0 %
77 - Brumåsan Skyteanlegg	09 Idrettsanlegg	1780,9	0,4	5,7	0,3 %
79 - Løkenåsen Horisont	01 Bolig eller sentrumsformål	840,8	1,0	0,0	0,1 %
82 - Utvidelse Brattåsen	09 Idrettsanlegg	10,6	0,0	0,0	0,0 %
83 - Holmsens vei	03 Tjenestyting	10,3	9,2	1,0	100,0 %
85 - Løkenåsen bolig	01 Bolig eller sentrumsformål	80,1	0,1	0,0	0,1 %
Sum av arealer og transformasjonsgrad alle innspill samlet		3686,5	201,6	25,3	6,2 %

Tabell 3.3.2.1: Tabellen viser, for alle arealinnspill som inngår i arealregnskapet, arealformål, innspillet areal og i hvilken grad innspillet representerer transformasjon. Størrelsen til arealene angis i dekar.

3.3.3 Sammenstilling av arealinns spill i konflikt med viktige tema

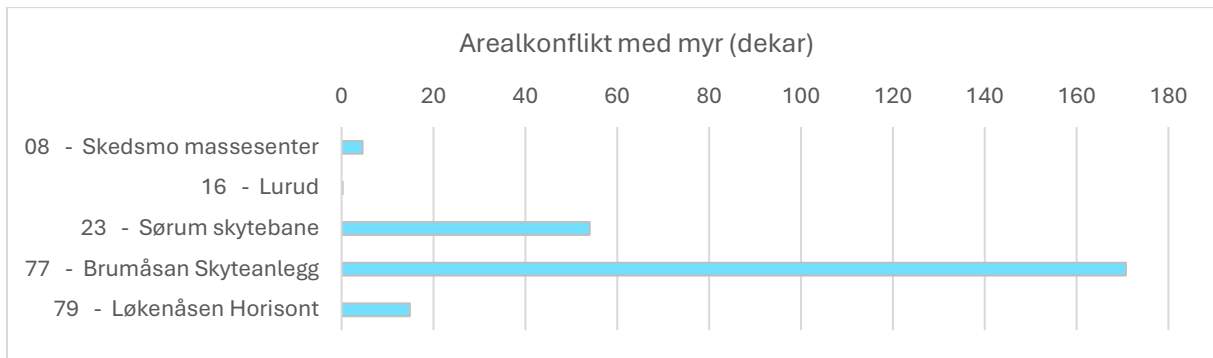
Det er trukket ut statistikk over arealkonflikter mellom arealinns spillene og en rekke tema. Diagrammene nedenfor viser en tematisk oversikt over hvilke arealinns spill som er i konflikt med hvert enkelt tema. For tallverdier for konfliktområdene gå til det [interaktive dashbordet](#) for arealinns spillene.

Tema: Jordbruksareal og dyrkbar jord



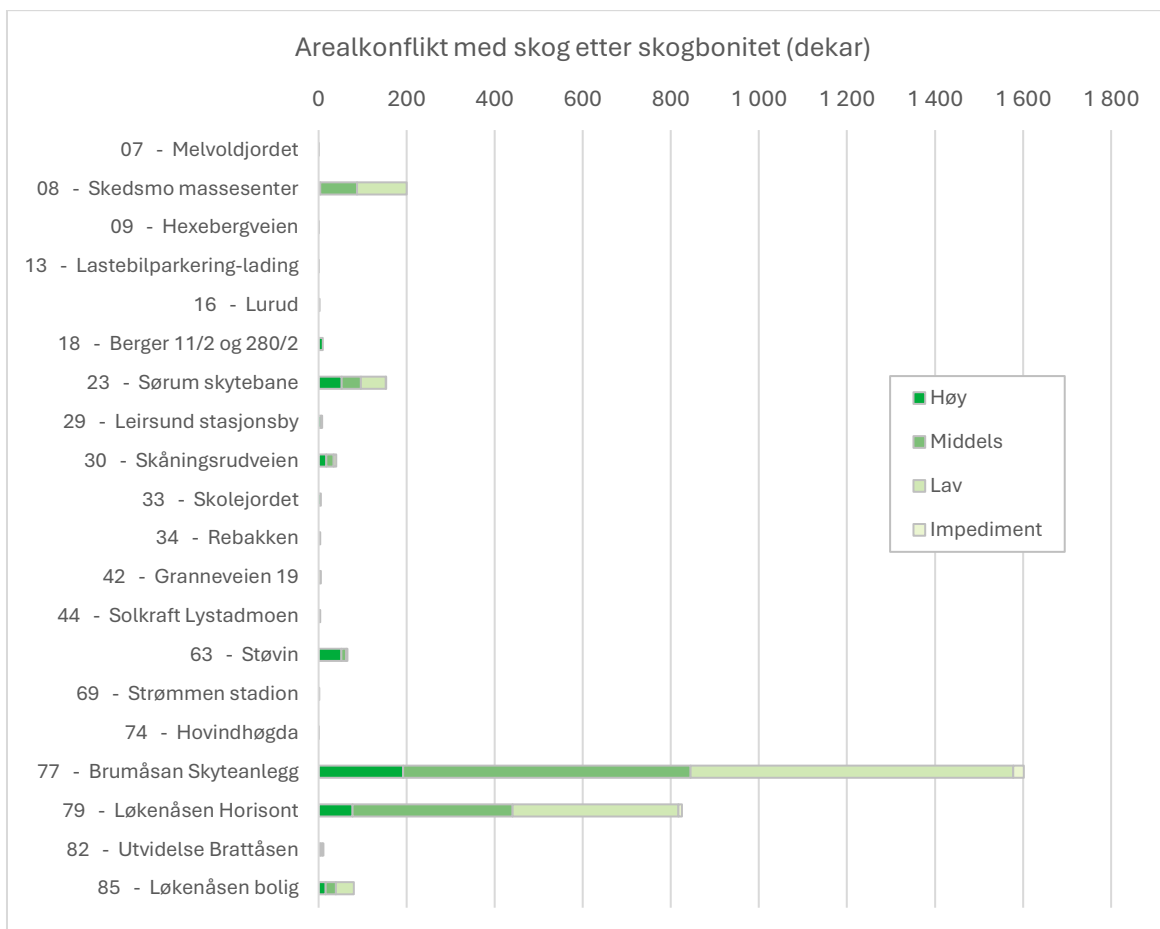
Figur 3.3.3.1: Arealinns spill i konflikt med fulldyrka jord, innmarksbeite og dyrkbar jord. Ingen arealinns spill er i konflikt med fulldyrka og overflatedyrka jord. Summer for konfliktareal med fulldyrka jord er 147,1, innmarksbeite 12,0 og dyrkbar jord 155,3 dekar.

Tema: Myr



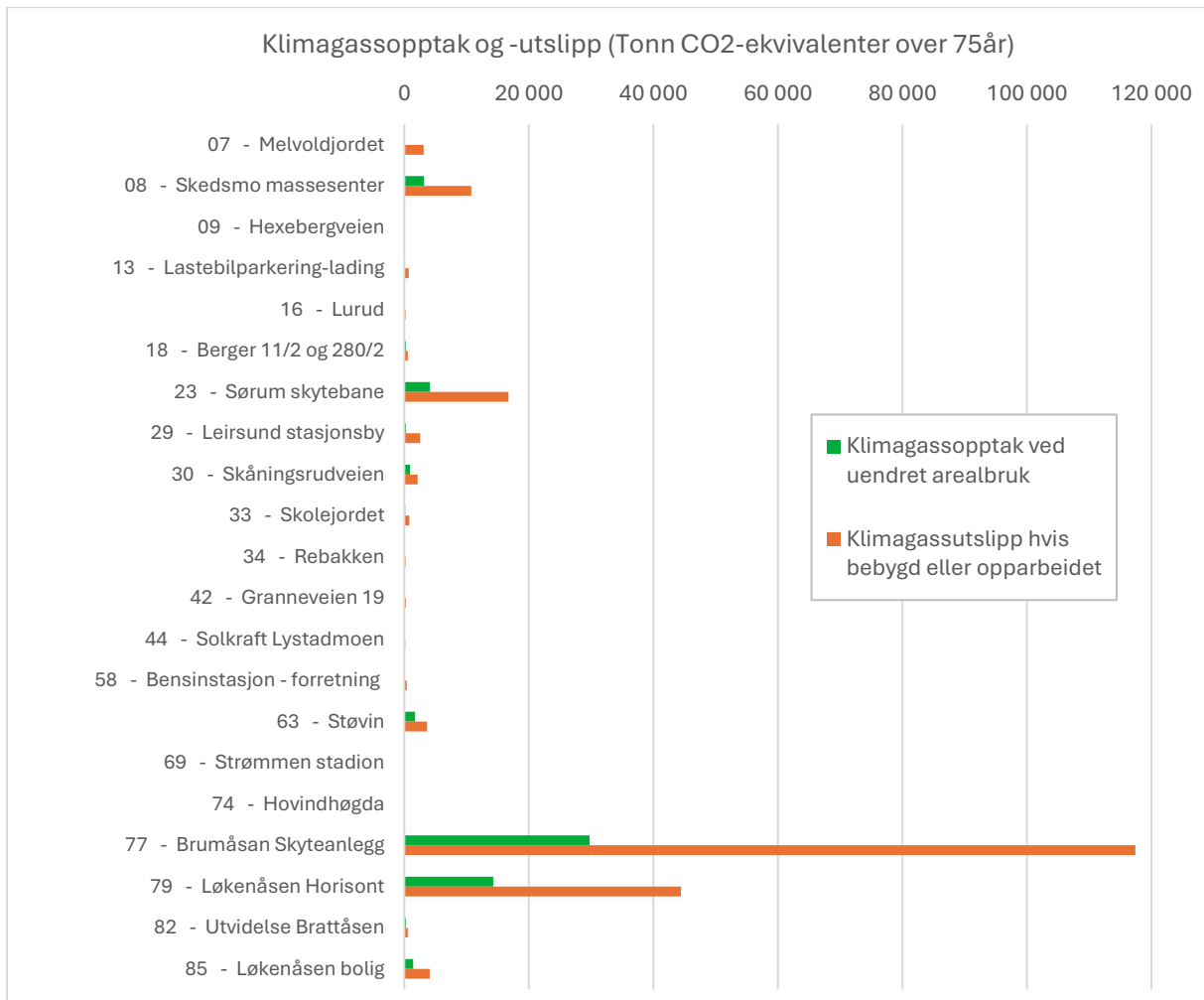
Figur 3.3.3.2: Arealinnspill i konflikt med myr (åpen og tresatt). Sum for konfliktarealet med myr: 244,5 dekar.

Tema: Skog etter skogbonitet



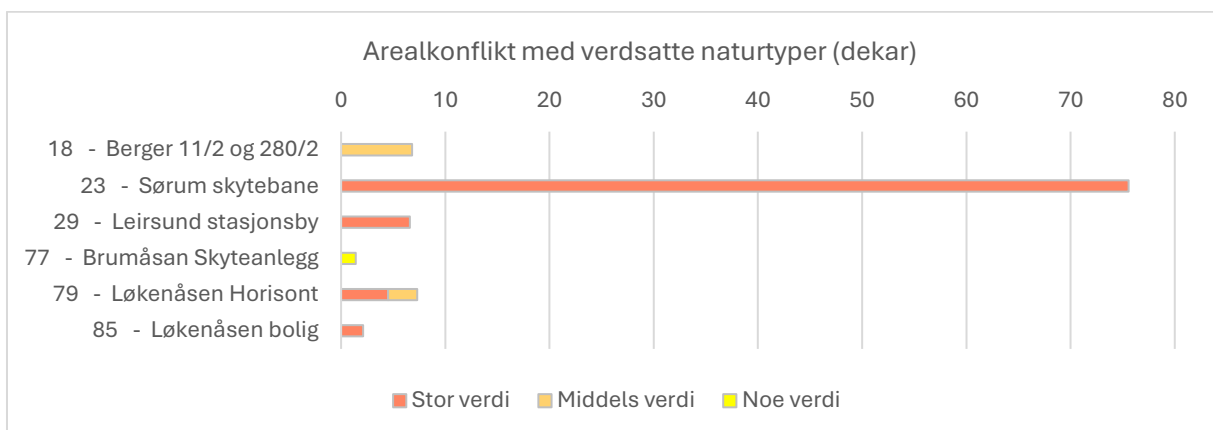
Figur 3.3.3.3: Arealinnspill i konflikt med skog etter skogbonitet. Summer for arealkonflikt med skog etter skogbonitet: Høy 441,8 dekar; middels 1198,8; lav 1330,9; impediment 43,0.

Tema: Klimagassopptak og -utslipp



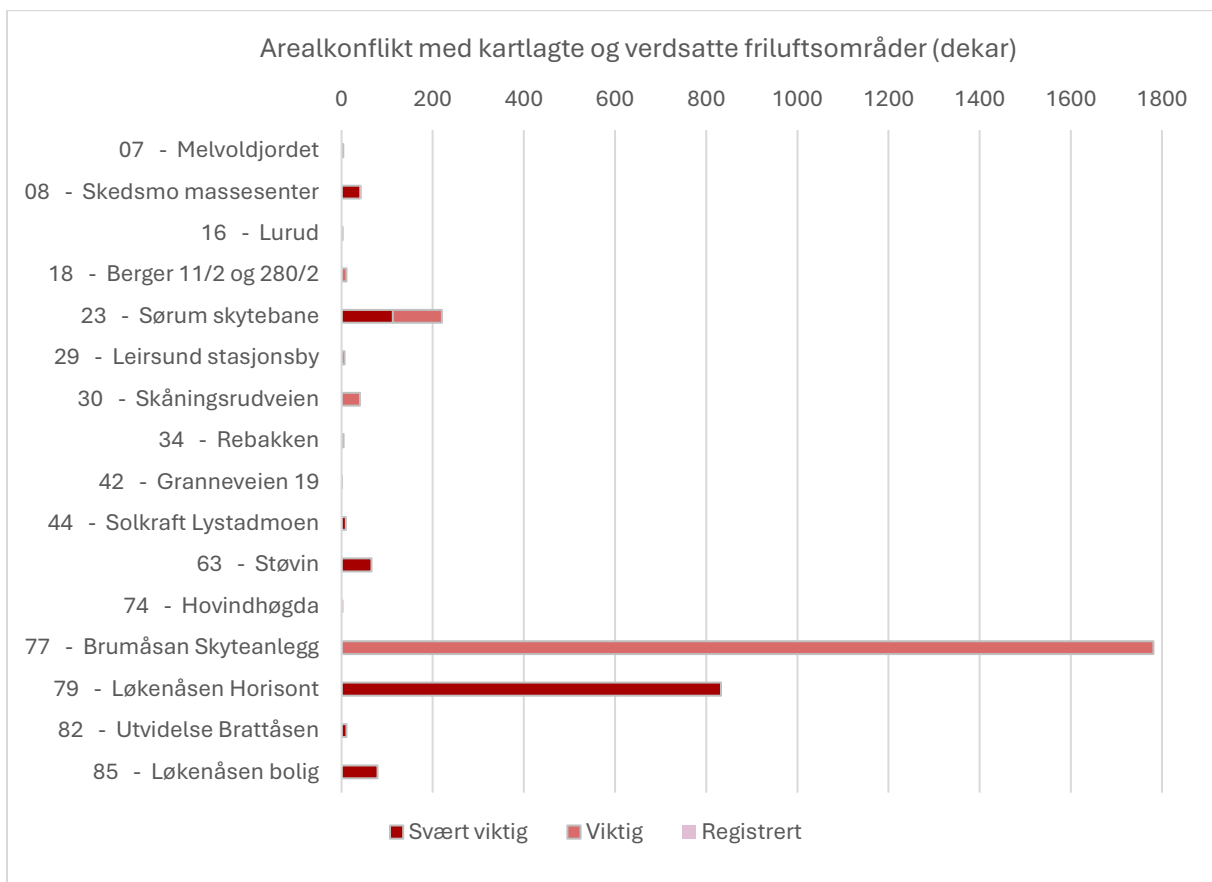
Figur 3.3.3.4: Klimagassopptak ved nåværende arealbruk og klimagassutslipp ved nedbygging for arealinnspillene. Klimagassberegningene er utført i henhold til Miljødirektoratets instruks for konsekvensutredning for utslipp av klimagasser (M-1941).

Temaene: Verdsatte naturtyper



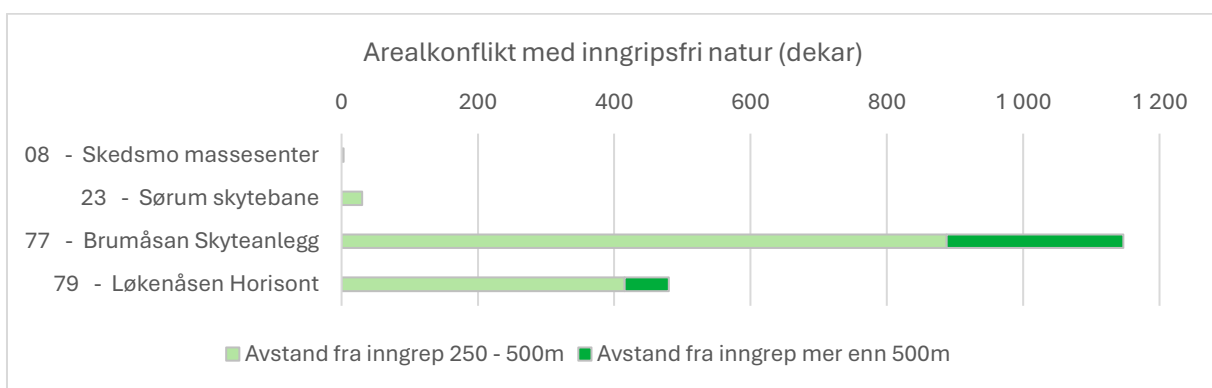
Figur 3.3.3.5: Arealinnspill i konflikt med verdsatte naturtyper. Summen for arealkonflikt med verdsatte naturtyper: Stor verdi 88,8 dekar, middels verdi 9,6 dekar og noe verdi 1,4 dekar

Tema: Verdsatte friluftsområder



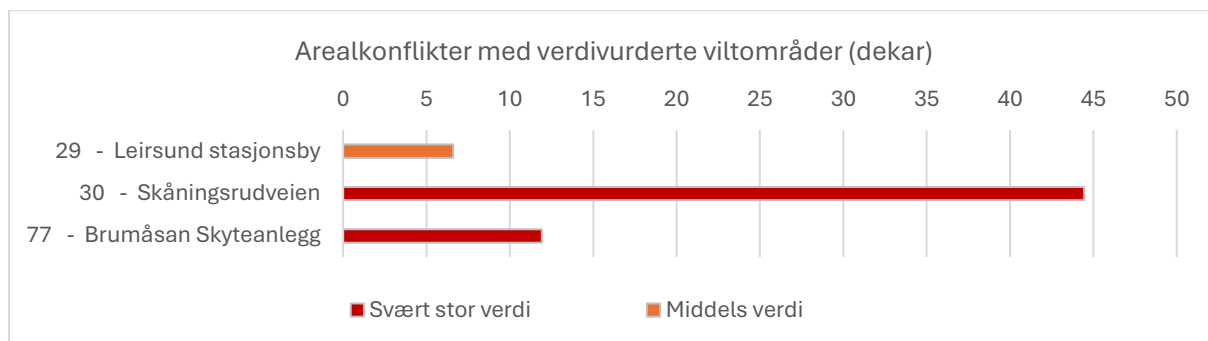
Figur 3.3.3.6: Arealinnspill i konflikt med kartlagte og verdsatte friluftsområder. Summen for arealkonflikt med kartlagte og verdsatte friluftsområder: Svært viktig: 1161,1 dekar; viktig: 1945,7 dekar; registrert: 7,6 dekar.

Tema: Inngripsfri natur



Figur 3.3.3.7: Arealinnspill som er i konflikt med inngripsfri natur. Summen for arealkonflikt med inngripsfri natur: Avstand fra inngrep 250 - 500m: 1336,6 dekar og Avstand fra inngrep mer enn 500m: 323,8 dekar

Tema: Verdivurderte viltområder



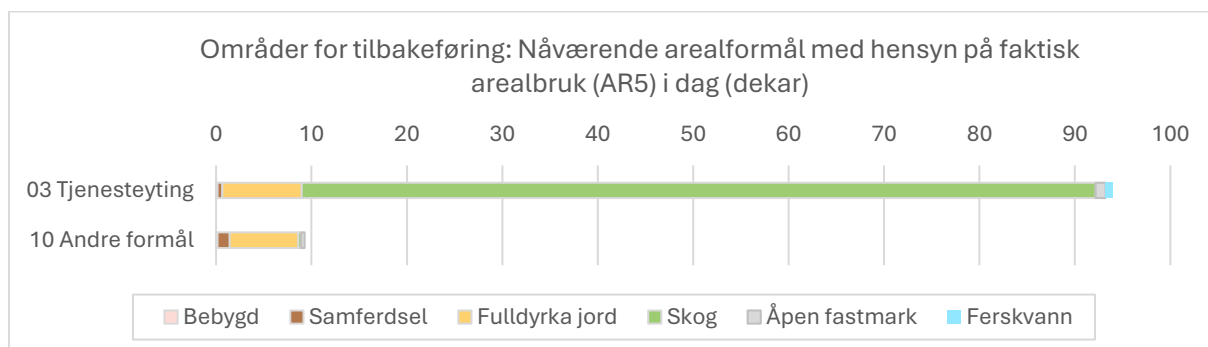
Figur 3.3.3.8: Arealinnspill som er i konflikt med verdivurderte viltområder. Summer for arealkonflikt med verdivurderte viltområder: Svært stor verdi 56,4 dekar og Middels verdi 6,6 dekar

3.4 Områder foreslått tilbakeført til LNF-formål (planvask)

I forbindelse med rulleringen av kommuneplanens arealdel blir det gjennomført en systematisk gjennomgang av kommuneplanen der uutnyttede 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 gjeldende arealformål.

Planreserven som er identifisert gjennom arealregnskapsprosjektet til fylkeskommunene Akershus, Buskerud og Østfold er et godt utgangspunkt for å vurdere hvilke utbyggingsområder som kan tilbakeføres til LNF-formål.

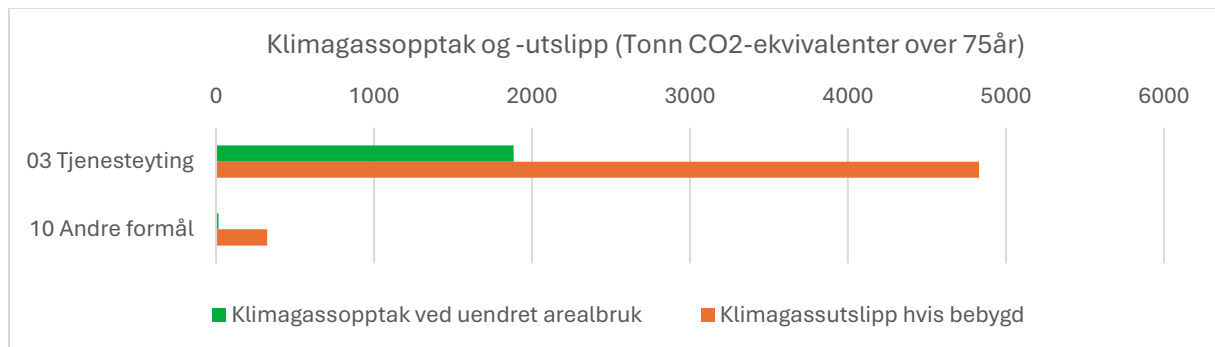
Kommunedirektøren anbefalte 22 områder for tilbakeføring. Kommunestyret vedtok 8. april 2026 å legge fem områder for tilbakeføring (inkludert arealinnspill 22 – Bølerveien) på høring. Figur 3.4.1 og tabell 3.4.2 nedenfor viser dagens planlagte arealbruk ved grupperte arealformål fordelt på faktisk arealbruk for tilbakeførings-områdene. Alle områder skal tilbakeføres til LNF. Klimagassopptak ved dagens arealbruk og klimagassutslipp dersom områdene hadde blitt nedbygget vises i figur 3.4.3 og tabell 3.4.4. Statistikken er framstilt med datagrunnlag fra november 2025.



Figur 3.4.1: Områder for tilbakeføring angitt med dagens planlagte arealbruk ved grupperte arealformål fordelt på faktisk arealbruk.

	Bebyggd	Samferdsel	Fulldyrka jord	Skog	Åpen fastmark	Ferskvann	Sum	Prosent
03 Tjenesteyting	0,2	0,5	8,3	83,2	1,1	0,7	93,9	91,0 %
10 Andre formål	0,2	1,3	7,2	0,3	0,4		9,3	9,0 %
Sum	0,3	1,8	15,5	83,4	1,4	0,7	103,2	100,0 %
Prosent	0,3 %	1,7 %	15,0 %	80,8 %	1,4 %	0,7 %	100,0 %	

Tabell 3.4.2: Områder for tilbakeføring angitt med dagens planlagte arealbruk ved grupperte arealformål fordelt på faktisk arealbruk angitt med tallverdier (dekar).



Figur 3.4.3: Klimagassopptak og -utslipp for områder for tilbakeføring angitt ved grupperte arealformål

	Klimagassopptak ved uendret arealbruk	Klimagassutslipp hvis bebyggd
Sum	1899	5153

Tabell 3.4.4: Klimagassopptak og -utslipp for områder for tilbakeføring angitt med tallverdier

3.5 Sammenligning av kommuneplanen på høring med gjeldene kommuneplan

Det er trukket ut arealstatistikk for arealformålene til gjeldene kommuneplan og kommuneplanen på høring (reguleringsplaner er holdt utenfor beregningen). Differansen viser nettoeffekten av arealinnspillene og tilbakeføringsområdene (tabell 3.5.1).

Grupperte arealformål	Dekar		
	Gjeldende kommuneplan	Anbefalt kommuneplan	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 3.5.1. Grupperte arealformål for Gjeldende kommuneplan, kommuneplanen på høring og endringen mellom dem (reguleringsplaner er holdt utenfor beregningen)

Planreserven i kommuneplanforslaget er identifisert med Agdermetoden (kapittel 2.2). Reguleringsplaner inngår i denne metoden fordi de har høyere detaljeringsgrad enn kommuneplanen. Arealinnspillene vil være inkludert i den nye planreserven hvis områdene de omfatter er ubebygde. Tabellen nedenfor viser differansen mellom planreserven i gjeldende plan og planforslaget (figur 3.5.2).

Arealformål	Dekar		
	Gjeldende planreserve	Planforslagets planreserve	Endring
01 Bolig eller sentrumsformål	1104	2186	1082
03 Tjenesteyting	331	234	-97
04 Handel	4	4	0
06 Næringsvirksomhet	1323	1316	-7
07 Råstoffutvinning	305	300	-5
08 Kombinerte formål	448	452	4
09 Idrettsanlegg	2096	3949	1853
10 Andre formål	0	0	0
11 Samferdselsanlegg	450	461	11
Sum	6061	8902	2841

Tabell. 3.5.2: Grupperte arealformål for gjeldende planreserve, planforslagets planreserve og endringen mellom dem.

Tabellen (fig. 3.5.3) viser endring i klimagassutslipp fra planreserven mellom gjeldende plan og planforslaget

Arealformål	Klimagassutslipp ved nedbygging (tonn CO2-ekvivalenter over 75år)		
	Gjeldende planreserve	Planforslag planreserve	Endring
01 Bolig eller sentrumsformål	45369	101889	56520
03 Tjenesteyting	13589	8426	-5163
04 Handel	142	142	0
06 Næringsvirksomhet	66044	65545	-499
07 Råstoffutvinning	16046	15433	-613
08 Kombinerte formål	20566	20977	411
09 Idrettsanlegg	103246	226209	122963
10 Andre formål	0	0	0
11 Samferdselsanlegg	15300	15897	597
Sum	280302	454517	174215

Tabell 3.5.3: Grupperte arealformål og klimagassutslipp ved nedbygging for gjeldende planreserve, planforslagets planreserve og endringen mellom dem.

Tabellen nedenfor (fig. 3.5.4) viser endringer i areal typer (AR5) i planreserven i gjeldende plan og planforslaget

Areal typer (AR5)	dekar		
	Gjeldende planreserve	Planforslag planreserve	Endring
Bebyggd	2	2	0
Samferdsel	0	0	0
Fulldyrka jord	1156	1266	110
Innmarksbeite	72	78	6
Skog	3922	6479	2557
Myr	105	302	197
Åpen fastmark	800	772	-28
Ferskvann	3	3	0
Sum	6060	8902	2842

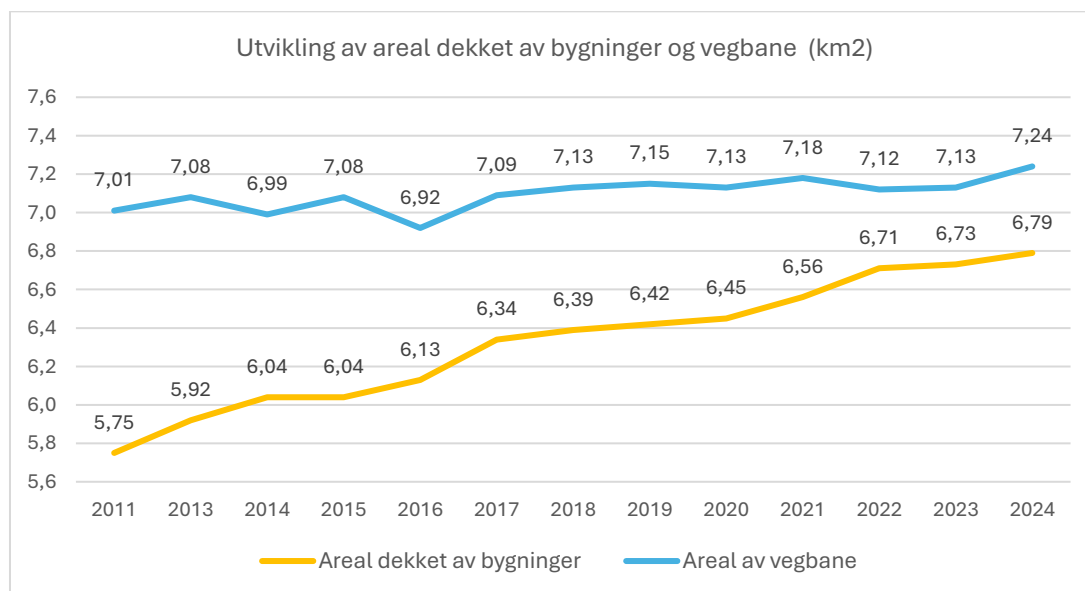
Tabell 3.5.4: Areal typer i gjeldende planreserve, planforslagets planreserve og endringen mellom dem.

4 Utvikling i arealbruk over tid

Dette er det tredje arealregnskapet for Lillestrøm kommune. Arealregnskapet har gått fra å være et forenklet, egenutviklet regnskap mot et mer omfattende regnskap basert på de siste års fremskritt i fagfeltet (kapittel 1.4). Den såkalte Agdermetoden for arealregnskap brukt av de fleste fylkeskommuner og som er benyttet i dette arealregnskapet skal videreutvikles i et samarbeidsprosjekt ledet av KS. Ambisjonen til prosjektet er 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. NIBIO, SSB, Kartverket og Miljødirektoratet (med faglig støtte fra NINA) har utviklet en testversjon av et [grunnkart for bruk i arealanalyse](#). Kartlaget er tenkt brukt som et grunnlagskart inn i en den framtidige nasjonal modellen for kommunale arealregnskap. Fordi modellen for det kommunale arealregnskapet fremdeles er i utvikling, er det ikke pr i dag (2025) godt egnet til å beskrive endringer i areal over tid.

En enkelt årsversjon av grunnkartet for arealanalyse gir kun et øyeblikksbilde. Når det foreligger to eller flere årsversjoner vil man kunne sammenligne disse. Endringsanalyser basert på flere årganger av grunnkartet kan by på utfordringer blant annet fordi endringer mellom årsversjoner både kan representere faktiske endringer og tekniske endringer. Faktiske endringer er registrerte endringer som skjer i terrenget over tid (f.eks. et byggeprosjekt som kan ta flere år). Tekniske endringer er endringer som skyldes forbedring av kartgrunnlaget uavhengig av faktiske endringer. Eksempler kan være forbedring av kvalitet, nøyaktighet og mindre justering i avgrensning for områder. Det er de faktiske endringene som vil være interessante i endringsanalyser ([fra NIBIO-rapporten Grunnkart for bruk i arealregnskap, 2024](#)).

Statistisk sentralbyrå (SSB) publiserer årlig statistikk over fysisk nedbygd areal (#10781) på kommunenivå. Statistikken omfatter både arealer som er dekket av bygninger (grunnflate) og arealer som er dekket av vegbane. Den er basert på geografiske datasett som oppdateres fortløpende av kommunene, og det er derfor rimelig å anta at tallene i stor grad reflekterer den faktiske utviklingen i nedbygd areal over tid. Diagrammet (figur 4.1) nedenfor viser at arealet dekket av bygninger stiger jevnt over årene, men økningen i vegareal har steget svært lite.



Figur 4.1: SSB tabell 10781. I en fotnote til tabellen opplyser SSB om at: Statistikken gir så detaljerte tall som mulig for hver årgang, men vil også fange opp at datagrunnlagene blir mer fullstendige utover i perioden. Tabellene kan derfor ikke brukes til å beregne arealendringer mellom årgangen.