

Kommuneplanens arealdel

2026 - 2038

Dokument 5.2.2

Utbyggingspotensial

13. oktober 2025

Utbyggingspotensial for Lillestrøm kommune 2026-38

Innhold

1. Introduksjon.....	2
1.1. Utredningens mandat og innhold	2
1.2. Føringer.....	2
1.3. Formålet til utbyggingspotensialet	3
2. Metodegrunnlag for boligpotensial	4
2.1. Datakilder og usikkerhet.....	4
2.2. Utvalgsriterier og analyse	5
3. Resultater fra kartlegging av boligbyggingspotensialet	6
3.1. Fordeling av boenheter i ulike vekstområder	6
3.2. Fordeling av boenheter etter boligtype	8
4. Boligbyggingspotensial ved transformasjon og fortetting	10
4.1. Fordeling av boenheter mellom ubebygde og transformasjons-områder....	10
4.2. Lillestrøm, Strømmen og Kjeller	11
4.3. Sørumsand, Fetsund, Frogner og Skedsmokorset	12
4.4. Utenfor prioriterte vekstområder.....	12
5. Befolkningsvekst basert på boligbyggingspotensialet.....	12

1. Introduksjon

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

1.1. Utredningens mandat og innhold

Denne utredningen er beskrevet slik i planprogrammet punkt 6.2.2:

Med utgangspunkt i den årlige boligprognosen til kommunen, skal utbyggingspotensialet i fortettingsområder/ubebygde områder estimeres for kommuneplanperioden. Utbyggingspotensialet ble estimert våren 2021, men siden det har vært høy byggeaktivitet i kommunen i perioden 2021-2023 er det nødvendig med en ny vurdering. Oversikten skal også vise hvor mye utbygging som kan forventes innenfor og utenfor prioriterte vekstområder. Utbyggingsbehov skal, sammen med areal- og transport og vernehensyn, legges til grunn når forslag til nye byggeområder skal vurderes.

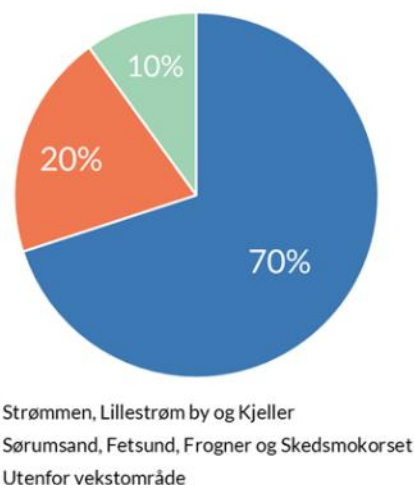
Kommunestyret vedtak 04.09.2024 innebærer at det ikke skal utarbeides boligbyggeprogram, men at boligpotensial og behov for styring av utbyggingstakt skal synliggjøres tydeligere i kommuneplanens arealdel.

Det er ikke foreslått en egen utredning for å estimere utbyggingspotensial i næringsområder/utarbeide dimensjoneringsgrunnlag for arbeidsplassvekst. I kunnskapsgrunnlaget til samfunnsdelen og i næringsstrategien finnes data for eksisterende arbeidsplasser og de siste årenes arbeidsplassutvikling. I arealregnskapet finnes oversikt over bebygde og ubebygde næringsarealer i gjeldende kommuneplanens arealdel.

1.2. Føringer

Kommunale føringer:

- Kommuneplanens samfunnsdel 2020 – 2031, vedtatt 17. juni 2020, slår fast at behovet for utbygging må balanseres mot hensynet til jordvern, natur- og miljøverdier i arealforvaltningen.
- I henhold til Langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune, vedtatt av kommunestyret 8. september 2021 (sak 130/21), skal 70 % av bolig- og arbeidsplassveksten styres til byvekstområdet (Strømmen, Lillestrøm by og Kjeller), mens 20 % av veksten skal skje i de prioriterte tettstedene Sørumsand, Fetsund (inkludert Svingen), Frogner og Skedsmokorset. I kommunen for øvrig skal det være 10 % vedlikeholdsvekst, hovedsakelig sentralt i tettstedene Lørenfallet, Leirsund, Fjellsrud, Blaker stasjon og Skjetten (figur 1).



Figur 1: Fordeling av bolig- og arbeidsplassveksten ifølge arealstrategien fra 2021.

Lover, regionale planer og andre nasjonale eller regionale føringer:

- Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, vedtatt av Oslo kommune og Akershus fylkeskommune i desember 2015, identifiserer Lillestrøm/Kjeller som et prioritert vekstområde med sterk konsentrasjon av bolig- og arbeidsplassvekst. Strømmen, Frogner, Fetsund og Sørumsand er også nevnt som tettsteder der fortetting og befolkningsvekst skal skje. Samtidig skal kommunene begrense spredt utbygging for å verne grønne arealer og jordbruksområder.
- Veileder for kommuneplanens arealdel fra Kommunal- og distriktsdepartementet, datert 18. mars 2022, anbefaler å beregne utbyggingspotensialet som ligger i eksisterende planer, og/eller vurdere hvilke arealer som foreslås omdisponert som en del av kommuneplanarbeidet.
- I Kommunal- og distriktsdepartementets «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027» understrekes det at fortetting og transformasjon skal vurderes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Utbyggingsmønster, senterstruktur og transportløsninger skal fastsettes i regionale eller interkommunale planer tilpasset lokale forhold.
- I brevet «Felles innsats for økt boligbygging», datert 15. september 2025, formidler Kommunal- og distriktsdepartementet regjeringens ønske om å få fart på boligbyggingen. Kommunene skal analysere boligbehovet, sette av tilstrekkelig areal til boligbygging og sikre gode og effektive plan- og byggesaksprosesser. Samtidig minner departementet om at boligene i størst mulig grad skal bygges gjennom fortetting, transformasjon og ombruk.

1.3. Formålet til utbyggingspotensialet

Kartleggingen av boligbyggingspotensialet for perioden 2026-38 skal gi svar på hvor mange boenheter og hvilke boligtyper det er mulig å bygge på områder allerede avsatt til boligbygging i inneværende kommuneplan, samt på Kjeller der det planlegges for transformasjon til bolig og andre byggeformål.

Det vil også bli laget statistikk over hvor i kommunen boligbyggingspotensialet er i forhold til de prioriterte vekstområdene. Da kan det vurderes om fordelingen av boligbyggingspotensial i ulike deler av kommunen er i henhold til den langsiktige arealstrategien.

Resultatene bygger på en oppdatering av boligprognosen for 2025–2044, basert på gjeldende planer og pågående byggesaker. Boligprognoser brukes blant annet i beregningen av befolkningsprognoser. Arbeidet ble gjennomført i løpet av første halvdel av 2025 og resulterte i et regneark med oversikt over kjente og planlagte eller potensielle boligfelt, boligtyper som skal bygges, og anslag for antall boenheter som ferdigstilles hvert år.

Boligbyggingspotensialet med statistikk for kommuneplanperioden 2026–38 og prognoseperioden 2026–44 er tilgjengelig i en [interaktiv kartløsning](#).

2. Metodegrunnlag for boligpotensial

2.1. Datakilder og usikkerhet

For å få mest mulig presise tall ble flere datakilder vurdert:

- Geografiske analyser for å identifisere planreserver
- Matrikkeldata for vedtatte prosjekter
- Kommunens arkiv over plan- og byggesaker
- Systematisk gjennomgang av aktivitet i områder sammen med planleggere med god lokalkunnskap
- Informasjon fra utbyggere
- Flybilder
- Befaringer

Likevel er det betydelig usikkerhet rundt tallene, spesielt i områder der planleggingsprosessen er i en tidlig fase. For store prosjekter som tar flere år å gjennomføre, kan antall og type boliger endres betraktelig underveis i prosessen.

I de siste årene var det intens byggeaktivitet flere steder i kommunen. Antall ferdigstilte boliger begynte å gå ned i 2024 og lav konjunktur fortsetter i 2025 og 2026. Det forventes økt boligbygging fra 2027, men nøyaktige tall er vanskelig å forutsi. For å beregne boligbyggingspotensialet på kort sikt er det viktig å skille mellom godkjente byggesøknader, pågående byggeprosjekter og potensielle fremtidige prosjekter der planprosessen er i gang. Det kan oppstå tvil om en ubebygd eiendom eller et transformasjonsområde med byggeaktivitet skal regnes som utbygd eller som en del av boligbyggingspotensialet. Alle byggeprosjekter som har fått innvilget igangsettingstillatelse (IG) eller midlertidig brukstillatelse (MB) er filtrert bort.

I tillegg er alle eiendommer som er egnet for mulig boligutvikling sammenlignet med de mest oppdaterte flybildene og ved befaring. Deretter er det gjort en skjønnsmessig vurdering av om bygningene vil være ferdigstilt før eller etter starten på neste kommuneplanperiode, som begynner når den nye kommuneplanens arealdel blir vedtatt.

For frittliggende eneboliger (boligtype 1) er kun de kjente byggeprosjektene inkludert, hvor de fleste ferdigstilles i løpet av de nærmeste årene. Det er sannsynlig at det vil bli oppført enkelte eneboliger også etter dette, men disse er ikke tatt med i beregningen av boligbyggingspotensialet. Årsaken er for det første at det er usikkert hva som vil bli bygget og når. Samtidig er antallet nye eneboliger relativt lavt sammenlignet med blokker (boligtype 4) og rekkehus (boligtype 2). Vurderingen har derfor liten innvirkning på resultatene, som viser at det finnes tilstrekkelig boligreserve til å håndtere den forventede veksten i kommunen.

Boligbyggepotensialet samsvarer ikke fullt ut med boligreserven i arealregnskapet, som er beregnet etter «Agdermetoden» (se delkapittel 5.2.1). Arealregnskapet er utarbeidet med en viss usikkerhet knyttet til hvilke planinnspill som vil inngå i forslag til kommuneplan. Områder som kommunedirektøren har foreslått tilbakeført til LNF-formål eller grønnstruktur, er ikke trukket ut. Konsekvensene av de enkelte planinnspillene for tap av jord-, skog- og naturverdier er omtalt i delkapittel 5.2.1.

2.2. Utvalgskriterier og analyse

For å anslå boligbyggingspotensialet innen arealer avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan, ble det gjennomført en kartlegging av utnyttede eiendommer. Disse eiendommene ble identifisert gjennom geografiske analyser med følgende utvalgskriterier:

- Må ligge helt eller delvis innenfor kommuneplanens arealer avsatt til boligformål.
- Må være større enn 200 kvm (ellers for liten for boligbygging, en tomt på 200 kvm må også sees sammenheng med annet areal for å kunne bygges ut)
- Kan ikke ha en større bygning enn 50 kvm innenfor grensene (En bygning mindre enn dette er sannsynligvis ikke en helårsbolig, og kan derfor rives)
- Kan ikke være en veieiendom (eiendommer ble filtrert bort på grunnlag av geometri)

Planleggere med god lokalkunnskap om de ulike delene av kommunen gjennomgikk funnene i en interaktiv kartløsning og vurderte ut fra bestemte kriterier (vist nedenfor) om eiendommene faktisk var utbyggbare. Hvis en eiendom ble ansett som utbyggbar, ble det vurdert hvilken boligtype og antall boenheter som det var påregnelig å kunne bygge der.

Kriterier for å vurdere en eiendom som ikke utnyttbar:

- En irregulær form på eiendommen som gjør det vanskelig å plassere en bolig der
- Manglende adkomst til vei og hvor dette ansees som vanskelig å opprette
- Bratt terreng

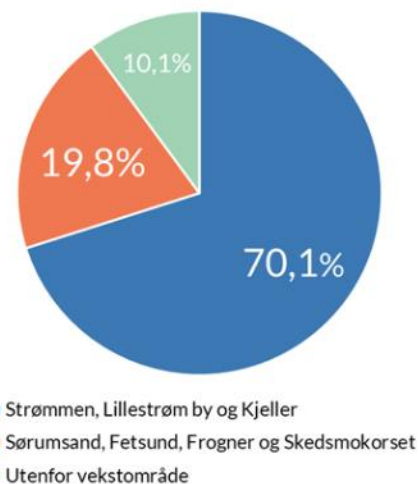
Ikke utnyttbare eiendommer inngår ikke i estimeringen av boligbyggingspotensiale. Ved gjennomgang av ubebygde eiendommene er det samtidig funnet enkelte transformasjonsområder. Transformasjon innebærer at eksisterende bebyggelse rives og at det settes opp ny bebyggelse, eventuelt eksisterende at bebyggelse tas i bruk til et nytt formål.

3. Resultater fra kartlegging av boligbyggingspotensialet

3.1. Fordeling av boenheter i ulike vekstområder

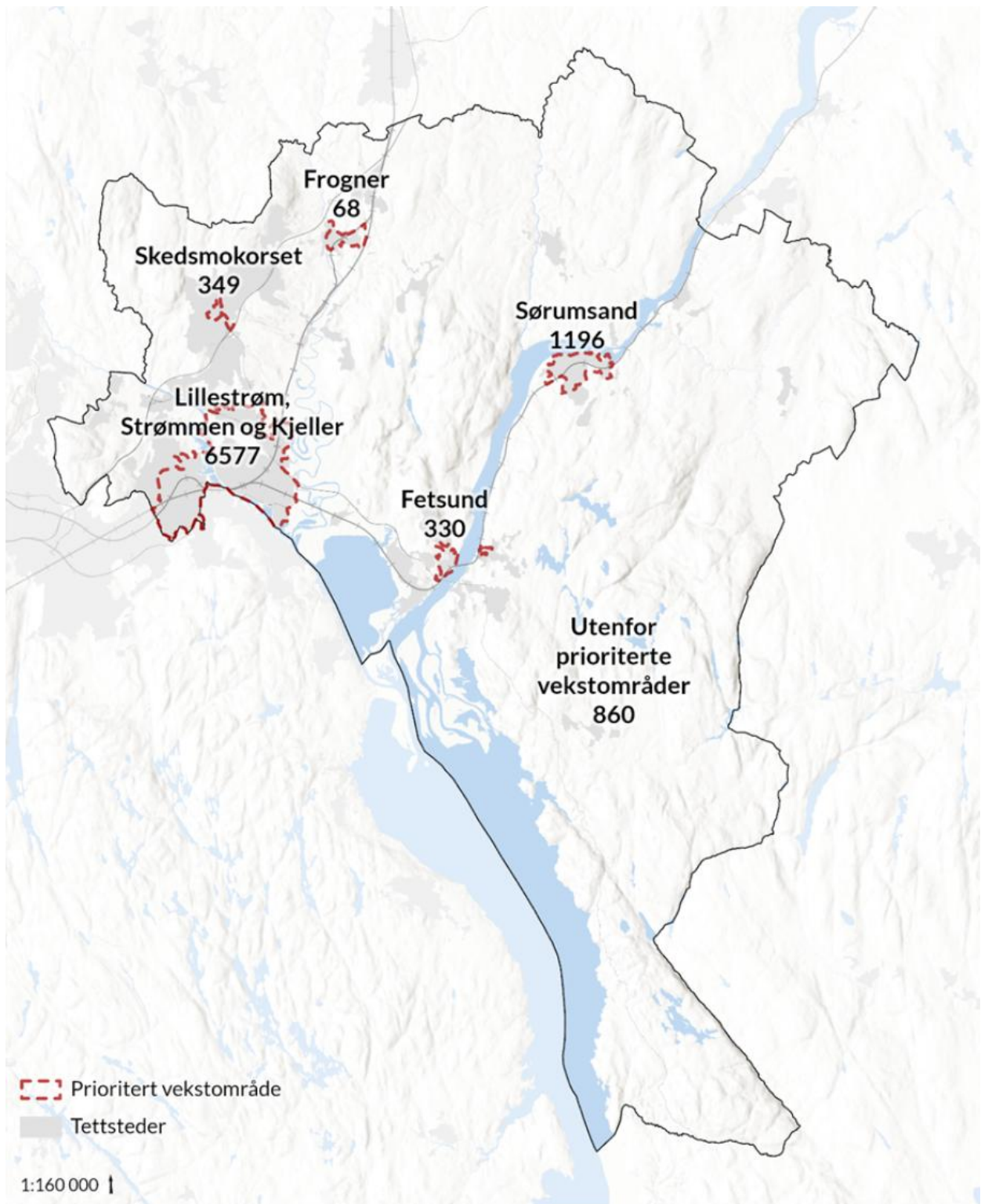
Det er kartlagt om boligbyggingspotensialet er i samsvar med den langsiktige arealstrategien for fordeling av boligvekst, slik den er presentert i introduksjonen.

Diagrammet (figur 2), kartet (figur 3) og tabellen (tabell 2) viser at det er små avvik mellom fordelingen av boligbyggings-potensialet i forslag til kommuneplan og den langsiktige strategien. Dette indikerer at utviklingen er på rett vei for å nå målene.



Figur 2: Fordeling av boenheter i boligbyggings-potensialet ifølge kartleggingen av boligbygging og boligbyggingspotensiale og 2021-38.

Figur 3: Antall boenheter i boligbyggingspotensialet i byvekstområdet (Lillestrøm by, Strømmen og Kjeller) sammenlignet med de prioriterte tettstedene (Sørumsand, Fetsund, Frogner og Skedsmokorset) og resten av kommunen i kommuneplanperiode 2026-38.



Tabell 2: Antall boenheter i boligbyggingspotensialet i ulike vekstområder sammenlignet med fordeling av boenheter i arealstrategien fra 2021.

Prioriterte vekstområder	Arealstrategien 2021-Prosent	Antall bygget boenheter 2021-25	Antall forventet boenheter 2026-38	Antall boenheter 2021-38	Prosent fordeling 2021-38
Strømmen, Lillestrøm by 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

3.2. Fordeling av boenheter etter boligtype

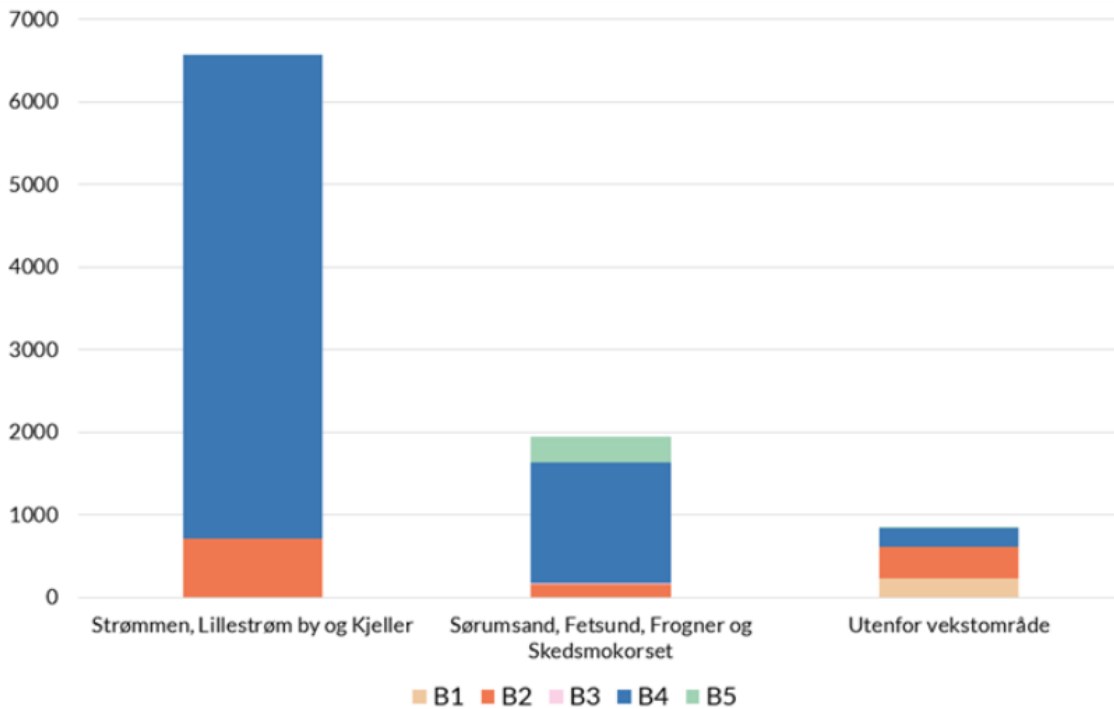
Kartleggingen av boligbyggingspotensialet inkluderer fordeling av de forventede boenhetene etter boligtype. SSB grupperer boligtyper i fem kategorier:

- B1 - Frittliggende enebolig
- B2 - Hus i kjede, rekke-/terrasse-hus, vertikaldelt tomannsbolig
- B3 - Horisontaldelt tomannsbolig eller annet boligbygg med mindre enn 3 etasjer
- B4 - Blokk eller annet boligbygg med 3 etasjer eller mer
- B5 - Kombinerte formål; Forretningsgård eller annet bygg med felleleshusholdning

Statistikken (tabell 3 og figur 4) viser at de aller fleste nye boliger (84%) vil være leiligheter (B3, B4 og B5), og nesten alle av disse bygges i vekstområdene. Rekkehus (B2) utgjør 13% av totalen og foreslås både innenfor og utenfor vekstområdene. Nesten alle de 235 eneboligene (B1) planlegges bygget utenfor vekstområdene.

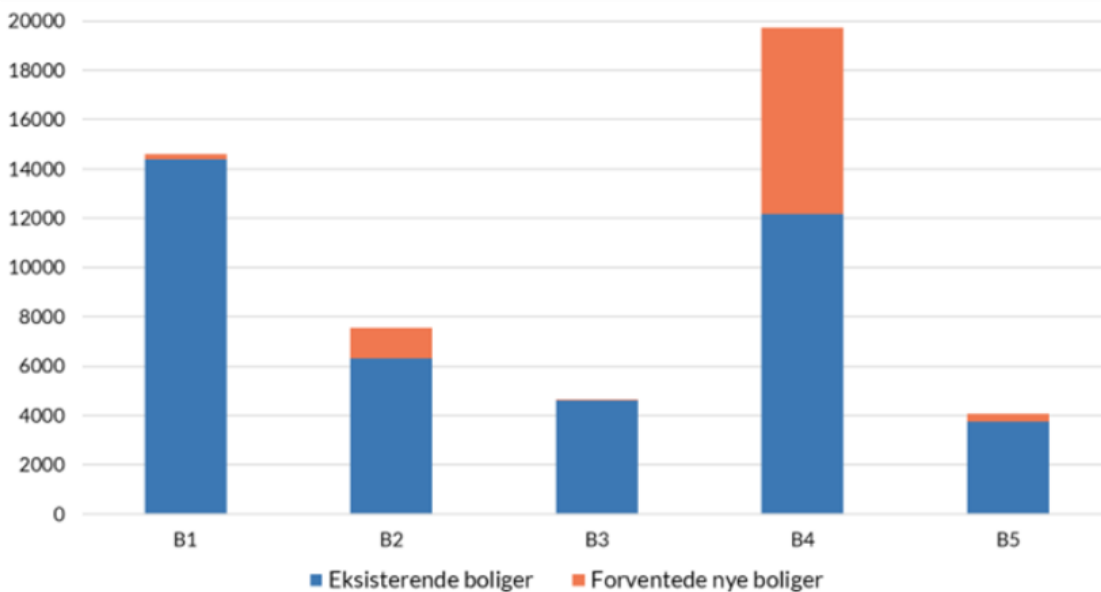
Tabell 3. Statistikk over boenheter etter boligtype i de prioriterte vekstområdene og resten av kommunen.

Vekstområde	B1	B2	B3	B4	B5	Sum
Strømmen, Lillestrøm by og Kjeller	4	709		5 864		6 577
Sørumsand	1	8	12	875	300	1 196
Fetsund		46		284		330
Frogner				68		68
Skedsmokorset	1	101		247		349
Utenfor vekstområde	229	385		226	20	860
Sum	235	1 249	12	7 564	320	9 380



Figur 4: Fordeling av boenheter etter boligtype i de prioriterte vekstområdene og resten av kommunen.

I dag er det over 2 000 flere eneboliger (B1) enn leiligheter i blokk (B4) i Lillestrøm kommune (figur 5). Ifølge boligprognosen vil dette forholdet endre seg innen 2036: det forventes at leiligheter blir den vanligste boligtypen i kommunen, med nesten 20 000 totalt, mot 14 600 eneboliger. Det er også ventet en betydelig økning av rundt 20 % i boliger av type B2 – hus i kjede, rekke- og terrassehus – fra 6 322 til 7 492.



Figur 5: Forventede nye boenheter sammenlignet med eksisterende boliger i 2025 etter boligtype (SSB tabell 06265).

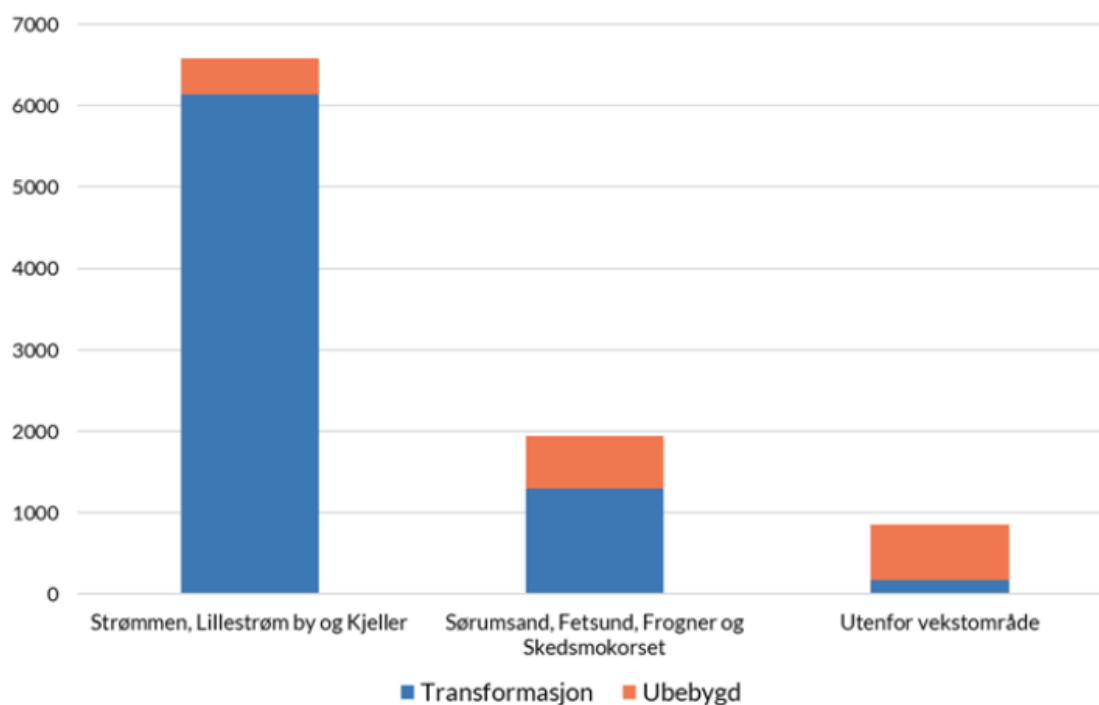
4. Boligbyggingspotensial ved transformasjon og fortetting

4.1. Fordeling av boenheter mellom ubebygde og transformasjonsområder

Lillestrøm kommune har som mål å begrense utbygging på ubebygde områder. I stedet legges det vekt på fortetting innenfor tettstedene og transformasjon av allerede bebygde tomter til nye formål med bedre arealutnyttelse. Tabell 4 og figur 6 nedenfor viser fordelingen av boenheter som kan realiseres gjennom transformasjon eller på ubebygde eiendommer. For å beregne dette ble alle boligfelt sammenlignet med de nyeste flybildene, samt arealformålene i gjeldende kommuneplan.

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

Vekstområde	Transformasjon	Ubebygde	Sum
Strømmen, Lillestrøm by og Kjeller	6 143	434	6 577
Sørumsand	618	578	1 196
Fetsund	266	64	330
Frogner	68		68
Skedsmokorset	349		349
Utenfor vekstområde	173	687	860
Sum	7617	1 763	9 380



Figur 6 Fordeling av boenheter mellom ubebygde og transformasjonsområder i de prioriterte vekstområdene og resten av kommunen.

Resultatene viser at 81 % av veksten i kommuneplanperioden vil komme gjennom transformasjon og fortetting, hovedsakelig i de prioriterte vekstområdene. Disse arealene har god tilgang til infrastruktur og bymessige tjenester, og utviklingen her vil derfor bidra til en mer effektiv drift av kommunale tjenester. Vekst i ubebygde arealer utgjør 19 % av den totale veksten og vil i stor grad skje utenfor de prioriterte vekstområdene, mye av dette som en videreføring av allerede påbegynte boligprosjekter eller i områder avsatt til boligbygging i KPA.

Gjennomgang av prosjekter og samtaler med planleggere antyder at boligbyggingspotensialet i områder som allerede er avsatt til boligformål er tilstrekkelig til å imøtekomme den forventede befolkningsveksten (se seksjon 5). Det betyr at det per i dag ikke er behov for å ta inn nye boligområder i kommuneplanens arealdel på ubebygde arealer utenfor de prioriterte vekstområdene.

Videre gis en oversikt over de største boligprosjektene i kommunen som er i gang eller planlegges igangsatt i kommuneplanperioden. De presenterte tallene er kun estimater og innebærer betydelig usikkerhet, men gir likevel en indikasjon på de store endringene som forventes. I prognosen har vi lagt til grunn et realistisk og sannsynlig scenario, ikke det med høyest foreslått arealutnyttelse, men et som følger trender og tetthet i sammenlignbare prosjekter.

4.2. Lillestrøm, Strømmen og Kjeller

Over 70 % av kommunens befolkningsvekst skal skje i byvekstområdet, som strekker seg fra kommunegrensen mot Oslo og Lørenskog, gjennom Strømmen og Lillestrøm by, til Kjeller. Dette er i tråd med arealstrategien fra 2021. Nesten hele arealet innenfor vekstområdets grenser er allerede bebyggt, og kun om lag 7 % av boligene vil bli oppført på ubebygde arealer.

I områder avsatt til sentrumsformål og kombinerte formål finnes et betydelig potensial for boligbygging gjennom transformasjon og fortetting. I 10 av 39 kvartaler i Lillestrøm sentrum foreslås nye boliger, og i flere av disse pågår det allerede byggeaktivitet, der eneboliger og lavblokker erstattes av høyere bygg. Totalt forventes rundt 1 200 nye boliger ferdigstilt i planperioden, inkludert flere hundre studentboliger.

Nord for sentrum pågår arbeidet med en områderegulering, særlig med konsentrasjon langs Storgata. Antall boenheter og boligtypologi er foreløpig uavklart, men utredninger for Lillestrøm nord viser et potensial for over 250 nye boliger i planperioden, og opptil 1 000 på lengre sikt.

Videre nord og vest ligger Kjeller flyplass, der fly- og militærvirksomheten skal legges ned. Her pågår planlegging av en kommunedelplan. Boligpotensialet på flyplassområdet, som utgjør rundt 1 100 dekar, er beregnet til ca. 750 boenheter gjennom transformasjon i planperioden. På lengre sikt vurderes potensialet som vesentlig høyere.

Store byutviklingsprosjekter er planlagt øst for Lillestrøm sentrum, rundt NOVA Spektrum og Nesa-området, som i dag domineres av næringsvirksomhet og parkering. Her kan over 1 300 boliger realiseres innen 2038. Også i Lillestrøm vest, ved krysset Nittedalsgata og Jonas Lies gate, forventes det å bli bygget rundt 700 leiligheter i samme periode.

På Strømmensiden fortsetter transformasjon og fortetting i sentrum og ved stasjonsområdet, med potensial for minst 500 nye boliger i planperioden. I tillegg behandler kommunen forslag til større boligprosjekter langs Nitelva, i Ruth Maiers gate og Skjærvaveien. Samlet kan disse tilføye over 1 100 nye leiligheter fram mot 2038.

4.3. Sørumsand, Fetsund, Frogner og Skedsmokorset

Litt under 20 % av veksten i kommunen skal skje i de andre prioriterte vekstområdene: Sørumsand, Fetsund, Frogner og Skedsmokorset. Det samsvarer med arealstrategien fra 2021. De tre første steder er lokale byer med jernbanestasjon og godt togtilbud, mens Skedsmokorset er et viktig knutepunkt med bussterminal og nærhet til E6. Med unntak av Frogner er stedene i ulike faser av planprosesser, ettersom det finnes større potensial for transformasjon og fortetting. To tredeler av veksten i alle de fire tettstedene forventes å skje på allerede bebygde arealer, og det planlegges både leiligheter og rekkehus.

I vekstområdet Sørumsand, som tidligere var sentrum i Sørum kommune, kan det bygges opptil 1 200 boenheter. Fetsund (tidligere Fet kommune) har et potensial på over 300 boenheter i planperioden og over 500 på lengre sikt. Større deler av Frogner sentrum er allerede transformert, men det er fortsatt potensial for rundt 70 nye boenheter der, samt et par hundre på Hval, et ubebygde område øst for stasjonen. Rundt Skedsmokorset forventes opptil 350 nye boenheter innen 2038, alle gjennom transformasjon og fortetting.

Konsentrasjon av boligbygging i de prioriterte vekstområdene er i tråd med Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, som identifiserer Frogner, Fetsund og Sørumsand som tettsteder der fortetting og befolkningsvekst skal skje. Skedsmokorset er også definert som prioritert vekstområde i Lillestrøm kommunes langsiktige arealstrategi.

4.4. Utenfor prioriterte vekstområder

Forventet boligbygging utenfor de prioriterte vekstområdene utgjør rundt 10 % av totalen i kommunen, noe som samsvarer med den vedtatte arealstrategien fra 2021. Boligtypene er jevnt fordelt mellom eneboliger, rekkehus og leiligheter. Det pågår flere prosjekter og planprosesser på blant annet Gullhaug, Vardeåsen, Lørenfallet, Løkenåsen og Fjellsrud, som innebærer bygging på ubebygde arealer. En mindre del av veksten vil skje gjennom transformasjon og fortetting på steder som Blaker og Leirsund.

5. Befolkningsvekst basert på utbyggingspotensial

Beregningene av utbyggingspotensialet kan gi oss svar på hvor mange som kan bosettes i de nye boligene. Dette utgjør et viktig kunnskapsgrunnlag for å vurdere om den forventede veksten i boligmassen er tilstrekkelig i forhold til den forventede befolkningsveksten beregnet av SSB. Dette skiller seg fra befolkningsprognosen (delkapittel 5.2.4), som baserer seg på Kompas-modellen. Den beregner befolkningsvekst i ulike aldersgrupper og inkluderer også endringer i den eksisterende boligmassen. Det vil si at befolkningsprognosen omfatter personer som ikke nødvendigvis har behov for nye boliger, for eksempel nyfødte.

De viktigste komponentene i beregningene av befolkningsvekst i nye boliger er statistikk over boligbygging og antall personer bosatt per boenhet, differensiert etter boligtype. Med utgangspunkt i fordelingsnøkkelen for gjennomsnittlig antall personer per boenhet, er det beregnet et potensial for å bosette over 16 000 personer i de nye boligene i kommende kommuneplanperiode (tabell 5).

Tabell 5. Potensial for befolkningsvekst fordelt på boligtyper i forslag til kommuneplan.

Boligtype	Beskrivelse	Antall personer per type boenhet (1.1.2025)	Boenheter i boligbyggingspotensiale	Antall personer i alle typer nye boenheter
B1	Frittliggende enebolig	3,0	235	704
B2	Hus i kjede, rekke-/terrassehus, vertikaldelt tomannsbolig	2,9	1 249	3 572
B3	Horisontaldelt tomannsbolig eller annet boligbygg med mindre enn 3 etasjer	2,2	12	26
B4	Blokk eller annet boligbygg med 3 etasjer eller mer	1,5	7564	11 371
B5	Kombinerte formål; Forretningsgård eller annet bygg med felleshusholdning	1,4	320	440
Sum			9 380	16 114

Beregningene av boligbyggingspotensialet i gjeldende kommuneplans arealdel viste et forventet tilskudd på 10 836 nye boenheter i perioden 2022–2034. Dette er om lag 1 500 flere enn i de nye utredningene, som viser et potensial på 9 380 boenheter. Differansen skyldes at en del boliger allerede er bygget eller er under oppføring, mens andre prosjekter er justert. De tidligere beregningene estimerte en befolkningsvekst på 19 169 personer.

Til sammenligning viste Statistisk sentralbyrås befolkningsframskriving for Lillestrøm kommune i samme periode en forventet vekst på om lag 8 500 personer i hovedalternativet og om lag 12 000 personer i alternativet med høy nasjonal vekst. Det innebar et betydelig overskudd av forventede boliger i forhold til befolkningsveksten.

Årets beregninger viser en bedre sammenheng mellom kommunens utredning av boligbygging og SSBs framskrivinger. Forventet befolkningsvekst basert på boligbygging er nå nedjustert til ca. 16 000 personer. SSBs siste befolkningsframskriving for Lillestrøm kommune viser en forventet vekst på om lag 11 200 personer i hovedalternativet og rundt 17 200 personer i alternativet med høy nasjonal vekst. Dette innebærer at forventet boligbygging nå er bedre tilpasset den estimerte befolkningsveksten.

Metoden, som bygger på antall personer per boligtype, gir et mer presist estimat, men er likevel forbundet med usikkerhet. En del av veksten kommer også til å skje i eksisterende boliger, noe som er innarbeidet i befolkningsprognosen. Boforholdene er dynamiske og påvirkes både av økonomiske konjunkturer og boligbygging. I perioder med lav byggeaktivitet øker antallet personer per bolig, mens det synker når det bygges mye nytt. At flere skal bo i leiligheter betyr også at det gjennomsnittlige antallet personer per bolig trolig vil gå noe ned på lang sikt. Samlet vurderes det likevel at gjennomsnittet vil holde seg relativt stabilt, og nivået videreføres derfor uendret gjennom prognoseperioden.