

Kommuneplanens arealdel
2026-2038
Dokument 5.2.3 Planvask

Sist revidert 19.04.2026



Innholdsfortegnelse

1	Innledning	2
1.2.2	Planprogram og langsiktig arealstrategi	3
1.2.3	Andre befolkningsprognoser og sammenligning Feil! Bokmerke er ikke definert.	
1.2.4	Tidligere vedtak.....	3
1.2.5	Lover, forskrifter, regionale planer og andre nasjonale eller regionale føringer	3
1.3	Statusbeskrivelse	3
1.4	Forventet utvikling	Feil! Bokmerke er ikke definert.
1.5	Resultat	Feil! Bokmerke er ikke definert.

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 hht. planprogram vedtatt 29.01.2025.

Planvask er en systematisk og strategisk gjennomgang av vedtatte arealplaner, for å sikre et oppdatert plangrunnlag. Det skal vurderes om tidligere godkjent arealbruk bør endres av hensyn til blant annet klima, naturmangfold, kulturmiljø, jordvern, klimatilpasning, samfunnsikkerhet og et hensiktsmessig utbyggingsmønster. Planvask omtales også som planrevisjon eller «tilbakeføring til LNF-formål».

1.1 Utredningens mandat og innhold

Denne utredningen er beskrevet slik i planprogrammet pkt 5.2.3:

«Det vil bli 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. Målet er en mest mulig riktig arealdisponering basert på fornyet vurdering og avveining av hensynet til bevaring, samfunnsikkerhet og utbygging. Arealene kan bli tilbakeført til LNF-formål, få endret arealformål eller beholde sitt gjeldene arealformål. Ved forrige kommuneplanrevidering ble noen områder vedtatt endret til grønnstruktur eller LNF-formål. Ved denne revisjonen er det behov for en mer systematisk gjennomgang.

Parallelt med gjennomgangen av ubebygde utbyggingsarealer i kommuneplanens arealdel har det blitt startet opp et prosjekt for oppheving av utdaterte reguleringsplaner. Oppheving av gamle reguleringsplaner må i de fleste tilfeller følge samme prosess som vedtak av ny reguleringsplan. Lillestrøm kommune har mange gamle reguleringsplaner med utdaterte bestemmelser og/eller plankart, og til dels manglende føringer. Disse fungerer derfor dårlig, og lite effektivt, som styringsverktøy i byggesaksbehandling. Noen eldre reguleringsplaner er opphevet i de tidligere kommunene, og oppheving av planer var også tema ved forrige kommuneplanrullering. Arbeidet er omfattende, og kommer til å pågå utover kommuneplanperioden. 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 kommuneplanens arealdel før reguleringsplanen oppheves. Det gjelder for eksempel lekeplasser og øvrig grønnstruktur. Prosjektet med oppheving av reguleringsplaner har vist seg å bli mer omfattende enn antatt, og ligger nå på is. Løpende saksbehandling av områdeplaner og private reguleringsplanforslag blir prioritert foran oppheving av planer.»

1.2 Føringer

1.2.1 Mål i kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanen samfunnsdel har følgende hovedmål og delmål som er særlig relevante for planvask:

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

- Kunnskapsbasert og varsom arealforvaltning
- Redusere utslipp i egen virksomhet og i samfunnet
- Redusert transportbehov og mer grønn mobilitet

Lillestrøm kommune skal ha en attraktiv regionby og livskraftige lokalsamfunn.

- Attraktive lokalsamfunn og tettsteder gir gode liv
- En regionby med arbeidsplassvekst, gode bomiljøer og variert handels- og kulturtilbud

1.2.2 Langsiktig arealstrategi

Langsiktig arealstrategi tilrettelegger for høy arealutnyttelse i byvekstområdet og i prioriterte tettsteder. Noen punkter i langsiktig arealstrategi er særlig viktige for planvask:

Klima og miljø:

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.

g) Gjennom effektiv arealbruk og tilrettelegging for grønn mobilitet skal veksten i persontransport tas med kollektivtransport, sykling og gange

By- og stedsutvikling:

- d) Lokalsamfunn og mindre tettsteder skal videreutvikles utfra sine kvaliteter og sin identitet, selv om det ikke legges opp til sterk vekst.*
- j) 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.*

1.2.3 Tidligere vedtak

Noen utbyggingsområder ble endret til LNF-formål og grønnstruktur ved forrige revisjon av KPA.

1.2.4 Lover, forskrifter, regionale planer og andre nasjonale eller regionale føringer

Regjeringens nasjonale forventninger og Statsforvalterens forventningsbrev fremhever kommunenes ansvar for å oppdatere/endre arealplaner (planvask). Det er varslet at det kommer en egen veileder.

Det finnes flere aktuelle føringer, blant annet:

- [Regjeringens jordvernplan, jordvernstrategi](#)
- [Handlingsplan for naturmangfold](#)
- [Grunnlag for veileder om revisjon av kommunale arealplaner](#)

2 Statusbeskrivelse

Akershus fylkeskommune har utarbeidet et verktøy for kommunens arbeid med arealregnskap. Dette inkluderer et digitalt kart som i grove trekk også viser hvilke arealer som er avsatt til utbygging i KPA og som er ubebygde.

Med utgangspunkt i dette har Lillestrøm kommune utarbeidet et [digitalt kart](#) som viser ubebygde arealer som skal vurderes i planvask. Kartet viser konflikter mellom utbygging og andre viktige hensyn.

Kommunen har gjort noen prioriteringer og forenklinger:

1. Areal vist som veigrunn er ikke tatt med. Dette ubebygde arealer i form av grøfter og skråningsutslag og som skal beholdes som samferdselsformål
2. Areal vist som masseuttak/massemottak er i de fleste tilfeller ikke tatt med. Eventuell endring av planformål for eksisterende virksomhet krever en grundig gjennomgang av status og tillatelser for hvert enkelt område som ikke er prioritert i denne revisjonen. For områder vist som framtidig masseuttak/uttak er likevel noen områder tatt opp til vurdering.

Selv om veigrunn og de fleste masseuttak/massemottak ikke er tatt med, viser kartet over 400 små og store ubebygde utbyggingsområder.

3 Behov

Planvask er et verktøy for å følge opp nasjonale føringer og kommunens egne vedtatte mål og strategier.

Gjeldende arealdel inkluderer ubebygde utbyggingsformål har ligget inne i mer enn 10 år, og som ikke har blitt regulert eller bygget ut. Noen ble lagt inn for 20-30 år siden eller mer. Mange av disse ville ikke ha blitt satt av til utbygging med dagens kunnskap og arealpolitikk. Utdatert planverk legger likevel føringer for dagens planlegging, og kan lede til nedbygging av arealer som burde ha vært beholdt for landbruk, natur og friluftsliv. Det kan også lede til lange og kostbare reguleringsprosesser som ikke fører fram til utbygging.

Utdaterte planer tar heller ikke høyde for nødvendig klimatilpasning/ skadeforebygging.

Et mer oppdatert grunnlag gir også en mer realistisk oversikt over kommunens planreserve.

4 Løsningsforslag

Av de 400 små og store områdene foreslår kommunedirektøren å endre 20 områder, hovedsakelig til LNF-formål. For noen områder er det aktuelt å endre hele eller deler av området til grønnstruktur.

Plan- og bygningsloven §12-4 angir at kommunen skal vurdere om private reguleringsplaner som er eldre enn 10 år er oppdatert før utbygging. Bestemmelsen gjelder reguleringsplaner, men er et aktuelt utgangspunkt for vurdering også av KPA. Alle de tre tidligere kommunene vedtok KPA i juni 2015.

Endring av utbyggingsareal til LNF-formål er nødvendig, men krevende. Alle berørte grunneiere skal varsles ved høringen av planforslaget. Dersom kommunen etter høringen velger å ikke endre området til LNF-formål, må dette sendes ut på ny høring.

I planforslaget er følgende vurderingskriterier vektlagt (ikke prioritert rekkefølge):

- Er det konflikt med viktige hensyn som jordvern, naturverdier, kulturminner mm
- Er området innenfor/utenfor prioritert vekstområde
- Er området utsatt for naturfare, spesielt flom
- Er det konflikter med annen arealbruk (for eksempel mellom bolig og næring)
- Er det samfunnsmessige behov for arealet til utbygging
- Er det vist utbyggingsinteresse – om området er regulert og når det ble regulert

Følgende områder er ikke foreslått endret:

- Områder med nyere reguleringsplan, med unntak av ubebygde golfanlegg ved Lillestrøm by
- Områder som er under regulering, med unntak av Tertitten masseuttak
- Masseuttak og masseuttak, med noen angitte unntak for ikke-regulerte områder
- Idrettsanlegg, med unntak av ubebygde golfanlegg
- Kirkegårder, unntatt del av Frogner kirkegård
- Områder som ble foreslått tilbakeført til LNF-formål eller grønnstruktur ved forrige revisjon av KPA:
 - o LNF-områdene med kvote for oppføring av nye boenheter
 - o Boliger ved Sletta/Guttarsrud
 - o Boliger ved Hellne
 - o Unntak er kombinert formål masseuttak/næring ved Krogstad, dette foreslås endret til LNF-formål

5 Resultat

Kartutsnitt med vurdering av hvert enkelt område framgår av vedlegg. Lokalisering av områdene framgår av kart.

Endringer i plankart til LNF-formål og/eller grønnstruktur:

3. Leirsund/Berger	3.2 Bølerveien. Arealinnspill 22.
4.Frogner/Lindeberg	4.2 Gamle Kirkeveien. Frogner kirkegård sørvest. 4.4 Vilbergveien. Utenfor Vesterskaun skole. 4.5 Lunderkroken. Ny Vesterskaun skole. 4.6 Asakveien 11. Øst for Eight Amcar Club.

Vedlegg

Områdevis oversikt over utbyggingsformål som foreslås endret til LNF-formål og/eller grønnstruktur.

