

Vedlegg 3

Samlede høringsuttalelser til planprogram for kommuneplanens arealdel 2926 – 2038.

Vedtatt lagt på høring 21.08.2024

Innhold

1. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 14.10.2024.....	3
2. Akershus fylkeskommune, 21.10.2024	10
3. Statens vegvesen, 16.10.2024.....	25
4. Norges vassdrags og energidirektorat (NVE), 15.10.2024	28
5. Bane NOR, 08.10.2024	31
6. Ruter, 11.10.2024	32
7. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF), 10.10.2024	34
8. Forsvarsbygg, 15.10.2024	39
9. Romerike avfallsforedling (ROAF), 14.10.2024	40
10. Nedre Romerike brann- og redningsvesen (NRBR), 23.09.2024	41
11. Nedre Romerike vann- og avløpsselskap (NRVA), 14.10. 2024	43
12. Elvia, 14.10.2024.....	44
13. Akershus Energi Varme (AEV), 14.10.2024	48
14. Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO) Viken, 08.10.2024.....	49
15. Kunnskapsbyen Lillestrøm 14.10.2024	50
16. Lillestrøm eiendomsforum, 14.10.2024	54
17. Romerike plan- og utbyggingsforum (RPUF), 08.10.2024	55
18. Sørums Næringsforum og Fet Næringsforening, 30.10.2024	62
19. Akershus Bondelag, 08.10.2024	66
20. Forum for natur og friluftsliv Oslo og Akershus (FNF), 14.10.2024.....	68
21. Birdlife avd. Oslo og Akershus, 16.10.2024.....	75
22. Lillestrøm idrettsråd, 14.10.2024	78
23. Norges Jeger- og Fiskeforbund, 14.10.2024	85
24. Fet Skytterlag, 14.10.2024.....	95
25. Sørums skytterlag og Sørums jegerforening, 01.10.2024	97

26. Nordre Roven Velforening, 14.10.2024	99
27. Mona Vestli, 05.10.2024	100
28. Kjeller flyhistoriske kulturpark (KFK), 14.10.2024	108
29. Bjørn Holthe Andersen, 22.09.2024	109
30. Isak Haugen, 13.10.2024	111
31. Sagelvas venner, 06.10.2024	112
32. Sigrun Synstad, 14.10.2024	115
33.1. Matteis Houtsma, 12.10.2024	117
33.2. Bjørg Ruud, 12.10.2024	122
33.3. Hildi Bragason, 13.10.2024	128
33.4. Per Bernhard Rindalsmoen-Evensen, 13.10.2024	134
33.5. Kari Marie Pound Davies, 13.10.2024	140
33.6. Fredrik Nygård Stokvik, 14.10.2024	146
33.7. Anne Clark, 14.10.2024	160
33.8. Roy Mortensen, 14.10.2024	165
33.9. Trond B. Solberg, 14.10.2024	167
34. Jan Tore Evensen, 15.10.2024	172
35. Din arkitekt Ronny Alexander Sjølie, 15.10.2024	174
36. Hallvard Lunde, 13.10.2024	178
37. Lillian Ottosen, 10.10.2024	180
38.1. Farrukh Bajwa Suleman, 14.10.2024	181
38.2. Rizwan Bajwa Suleman, 14.10.2024	182
38.3. Nazia Fakhra, 14.10.2024	183
39. Sannland prosjekt, 14.10.2024	184
40. Sannland prosjekt- Lillestrøm nord, 15.10.2024	187
41. Bjørnsonsgt 34 AS, 17.10.2024	189
42. Dark - Stima, 14.10.2024	191



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

14.10.2024

Vår ref:

2024/34215

Deres dato:

30.08.2024

Deres ref:

2024/19362

LILLESTRØM KOMMUNE
Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Saksbehandler, innvalgstelefon
Kristian Tveiten, 32266833

Lillestrøm – Innspill til varslet oppstart og høring av planprogram for kommuneplanens arealdel 2026-2038

Vi viser til deres oversendelse datert 30. august 2024 med varslet oppstart og høring av planprogram for kommuneplanens arealdel 2026-2038.

Bakgrunn

Formannskapet vedtok den 21. august 2024 oppstart av revisjon av kommuneplanens arealdel for Lillestrøm kommune og la planprogram på høring.

Kommunestyret vedtok gjeldende arealdel av kommuneplanen den 14. juni 2023. Planen ble vedtatt med innsigelser, der de aktuelle delene derfor er unntatt rettsvirkning. I etterkant ble vedtatt endringer i bestemmelser den 24. januar 2023 og endringer i plankart og bestemmelser den 4. september 2024.

Det fremgår av oppstartsvarselet at et hovedtema i planarbeidet vil bli å forkorte og forenkle kommuneplanbestemmelsene i henhold til vedtak i kommunestyret av 24. januar 2024.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill

Innledningsvis ønsker vi å knytte noen overordnede kommentarer til den videre planprosessen. Som kjent er gjeldende kommuneplanens arealdel vedtatt med innsigelser til flere foreslåtte

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



utbyggingsområder. Som statlig sektormyndighet innen en rekke fag- og samfunnsområder, er vi opptatt av hvordan kommunale planer på en *helhetlig* måte tilstrekkelig ivaretar nasjonale og regionale mål og føringer innen våre ansvarsområder. Lillestrøm kommune har i brev av 17. september 2024 anmodet om mekling.

Med bakgrunn i det ovennevnte, forventer vi at kommunen legger stor vekt på sammenhengene mellom disse prosessene, for å ivareta lovens krav til blant annet samordning, forutsigbarhet, helhet og langsiktige løsninger, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 1-1 og 3-1 andre ledd.

Videre registrerer vi at et hovedanliggende med planarbeidet er å forkorte og forenkle planbestemmelsene. Det ble avholdt regionalt planforum om denne tematikken med Lillestrøm kommune den 23. april 2024. Som vi påpekte den gangen, skal kommuneplanen være på overordnet nivå og ikke mer detaljert enn nødvendig. Samtidig skal kommuneplanen ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, jf. pbl. § 11-1 andre ledd. Gjeldende kommuneplan har flere bestemmelser som bidrar til ivaretagelse av nasjonale og vesentlige regionale interesser innen våre ansvarsområder, og følgelig anbefaler vi at disse videreføres.

Ellers har vi følgende spesifikke innspill til det videre planarbeidet:

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Forslag til planprogram omtaler i stor grad de viktigste overordnede føringene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Som part i Byvekstavtalen for Oslo-området har Lillestrøm kommune en avgjørende rolle som planmyndighet i oppnåelsen av nullvekstmålet. I denne sammenheng viser vi til det følgende i kap. 17.2.1 i Meld. St. 14 (2023 –2024) *Nasjonal transportplan 2025–2036*:

«Med mindre handlingsrom for store investeringer blir det enda viktigere med tiltak som kan redusere reisebehovet og gi bedre utnyttelse av dagens infrastruktur. Restriktive tiltak mot biltrafikk og konsentrert arealbruk er gode eksempler på slike tiltak og kan gi høy måloppnåelse til relativt sett lave kostnader.»

Etter vårt syn har Lillestrøm kommune inntatt en fremoverlent rolle i by- og stedsutviklingen med hensyn til nullvekstmålet. Kommunen har betydelig befolkningsvekst og et variert utbyggingsmønster med både by, tettsteder og grender. I et helhetlig perspektiv er det derfor avgjørende å unngå en by- og tettstedsspredning som på både kort og lang sikt kan bidra til å svekke det arealmessige grunnlaget for oppnåelse av nullvekstmålet. Vi understreker i den forbindelse at flere av de uløste innsigelsene til gjeldende kommuneplan er begrunnet i avvik fra *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*, som utgjør en sentral del av areal- og parkeringsforpliktelsene i Byvekstavtalen for Oslo-området. I ovennevnte kapittel i *Nasjonal transportplan 2025-2036* presiserer også regjeringen at areal- og parkeringspolitikk i større grad skal integreres i kommende reforhandlinger og oppfølging av byvekstavtalene.

Jordvern, matberedskap og øvrige landbrukstema

Hensyn til jordvern og landbruk ser i stor grad ut til å være ivaretatt i forslaget til planprogram og varsel om oppstart av kommuneplanens arealdel. Vi viser også til våre uttalelser ved høringer av gjeldende arealdel av kommuneplanen, jf. brev av 2. juli 2024, 31. august 2023, 30. september 2022 og 30. oktober 2022.

Nasjonale føringer for jordvern og matberedskap er vesentlig skjerpet ved Stortingets vedtak av oppdatert nasjonal jordvernstrategi i 2023. Jordvernstrategien har nå mål om at årlig omdisponering



av dyrka jord skal begrenses til under 2 000 dekar per år på landsbasis. Stortinget har i 2024 vedtatt nasjonale mål for økt bærekraftig selvforsyning og matberedskap, jf. Meld. St. 11 (2023–2024) *Strategi for auka sjølvforsyning av jordbruksvarer og plan for opptrapping av inntektsmoglegheitene i jordbruket*. Føringer for jordvern og landskap er også forankret i *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027*, pbl. § 3-1 og jordloven.

Jordvern, matberedskap og øvrig landbruk er forbilledlig innarbeidet i planprogrammet, men bør også forankres i FNs bærekraftsmål nr. 2. Vi forstår det slik at kommunen ønsker å utarbeide kommunal jordvernstrategi. Vi oppfordrer å legge nylig vedtatt landbruksplan og jordvernstrategi til grunn for kommende arealplaner og vurdere en nullvisjon for tap av dyrka jord, slik flere andre kommuner har vedtatt.

Kommunen sin langsiktige arealstrategi er viktig som grunnlag for kommuneplanen, men den er grovmasket. Enkelte steder ligger det betydelig jordbruksareal innenfor byggesonene. Kommunen bør vurdere å endre byggesonene for å spare dyrka jord. Vi anbefaler også at jordbruksområdene synliggjøres særskilt i dette kartet.

Utredningstema i planprogrammet – tema i konsekvensutredningen

Nye nasjonale føringer for jordvern og matberedskap innebærer stor innstramning sammenlignet med tidligere jordvern- og matproduksjonsmål. Det er svært viktig at Lillestrøm fortsetter å være restriktiv med å legge inn nye byggeområder på dyrka og dyrkbar jord, sammenhengende landbruksområder med kulturlandskap og skog/natur. Det er viktig at kommunen vurderer alternativer, fortetting og transformasjon av eksisterende byggesone og effektiv utnyttelse av byggeområder. Det bør alltid utredes hvordan tap av dyrka og dyrkbar jord kan unngås og reduseres.

Lillestrøm har betydelig dyrket og dyrkbar jord avsatt til ulike byggeformål i kommuneplan og reguleringsplaner. Ved revisjon av kommuneplanen ber vi om at kommunen vurderer nøye om tidligere avsatte byggeområder på dyrka jord kan endres til LNF-formål («planvask») ut fra innskjerpede føringer for jordvern og matberedskap. Vi viser også til brevet [Matjord og arealplanlegging i kommunene](#) fra Landbruks- og matdepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet (datert 22. januar 2024).

Jordvern, matberedskap og kulturlandskap er utredningstema i planprogrammet. Vi minner om at jordvern må vektlegges som nasjonalt viktig hensyn ved avveining av ulike samfunnshensyn. Omdisponering av dyrka og dyrkbar jord må først og fremst unngås. I de tilfeller tap av dyrka og dyrkbar jord ikke er til å unngå, er det viktig at dere fortsetter å bevare jordressursene fra arealet som går tapt til videre matproduksjon – og setter krav til *avbøtende og kompenserende tiltak*.

Innspill til kommuneplanbestemmelser

Vi legger til grunn at avbøtende tiltak for å ta vare på jordressursene til videre matproduksjon må utredes og forankres planprogrammet og bestemmelsene. Avbøtende og kompenserende tiltak bør utredes i en matjordplan og krav til tiltakene bør fortsatt være forankret i kommuneplanbestemmelser og videre i reguleringsplaner, jf. *Veileder til matjordplan* sist revidert august 2022, se nettsider om [jordvern hos Statsforvalteren i Vestfold og Telemark](#). Det er også andre bestemmelser i kommuneplanen som sikrer hensyn til jordvern, kantsoner mot dyrka jord og krav til bevaring av matjord, bør videreføres. Kommuneplanbestemmelsene bør også ha med at jordloven §§ 9 og 12 fortsatt skal gjelde for arealformål som skal være tilbakeførbare til landbruksformål, slik som golfbaner, oppfyllinger og lignende.



Areal tall for dyrka og dyrkbar jord som foreslås avsatt til andre formål enn landbruk må framgå i arealregnskap e.l., både samlet for kommuneplan og for det enkelte byggeområde. Arealregnskap bør også vise omfang av dyrka og dyrkbar jord som omfattes av tidligere avsatte byggeformål i kommuneplanen, men som ennå ikke er utbygd. Golfareal og midlertidig omdisponerte areal som skal kunne tilbakeføres, bør også framgå i arealregnskapet.

Dyrkbar jord er en dyrkingsreserve for framtidig matproduksjon og er grunnlag for skog/natur, kulturlandskap og økosystemtjenester som flomdemping. Bevaring av jordsmonn inngår i FNs bærekraftsmål, og er også viktig for klimatilpasning og karbonlagring. Se rapporter fra NIBIO *Kunnskapsgrunnlag for norsk jordvernstrategi* og *Jordvernets begrunnelser*. Reserver av dyrkbar jord i de beste klimasonene er mer begrenset enn tidligere antatt, jf. *Kunnskapsgrunnlag for norsk jordvernstrategi* NIBIO rapport 9-38 2023.

Vannmiljø og vassdrag

Kommuneplanens arealdel skal ivareta naturmiljøet i og langs vassdragene, sikre friluftsinnteresser og hindre arealbruk og tiltak som fører til at miljømålene for vannkvalitet ikke nås eller at miljøtilstanden blir forringet. Gjeldende arealdel har flere viktige bestemmelser som i stor grad setter søkelys på og skal ivareta hensyn til vassdrag og vassdragsbelter, og vann og vannmiljø. Kommunen skal ved rulleringen av arealdelen fortsatt ha vannforvaltning som et sentralt tema.

Gjeldende samfunnsdel slår fast at kommunen har utfordringer med forurensing av vassdrag. Vi viser til at nær 80 % av vannforekomstene i kommunen ikke oppnår miljømålene etter vannforskriften og regional vannforvaltningsplan. Det er til dels et betydelig gap mellom dagens tilstand og miljømålet, og arealplanleggingen har stor betydning i arbeidet med å oppfylle målene. Arealplanlegging for nye inngrep og ny aktivitet skal som hovedregel ikke gi påvirkninger som fører til en varig forringelse av tilstanden i vannforekomster eller gjør det vanskeligere å oppnå miljømålene.

Det er derfor viktig at forslaget til planprogram har vann og vannmiljø som et tema som skal omtales i planbeskrivelsen. Vi forutsetter at vannmiljø blir vurdert både for enkeltinnspill om endret arealbruk og ut fra samlet belastning. Vi ser positivt på at planprogrammet får fram at det skal arbeides videre med hvordan kommunen kan følge opp miljømålene i *Regional plan for vannforvaltning*, samt målet om at fjorden skal få tilbake liv og oppnå god miljøtilstand, jf. *Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord*. Planprogrammet fastslår at kommunen må jobbe systematisk med miljøtiltak knyttet til utslipp fra avløp, styrke kantsoner langs vassdrag og sikre vannmiljøet bedre gjennom arealplanleggingen, og at det kan være behov for å justere planbestemmelsene.

Det er viktig at klimatilpasning og overvann også er foreslått som et utredningstema. Klimaendringer og arealendringer med mer tette flater fører til utfordringer for vannmiljøet, blant annet økte mengder overvann og fremmedvann til avløpsanlegg, økt erosjon, flom, skred og behov for forebyggende og avbøtende tiltak.

Videre ser vi positivt på at snødeponier er et tema som skal omtales i planbeskrivelsen og at kommunen gjennom kommuneplanprosessen skal fortsette arbeidet med å finne permanente områder til snødeponering. Det er viktig at det etableres gode løsninger som sørger for at utslipp av smeltevann skjer under kontrollerte forhold slik at det ikke påvirker vannmiljøet negativt.



Naturmangfold knyttet til vann

Lillestrøm kommune har spesielt store naturverdier knyttet til vann og vassdrag. Vassdrag med tilliggende arealer av stor verdi for naturmangfold må i tilstrekkelig grad sikres mot uheldige inngrep gjennom arealformål, planbestemmelser og hensynssoner. Det er derfor viktig at naturmangfold er nevnt i forslaget til planprogram som et aktuelt tema som skal omtales i planbeskrivelsen. Her vises det blant annet til *Temaplan for naturmangfold* som gir føringer for arealplanleggingen. Vi har tidligere uttalt at denne temaplanen har en grundig og god beskrivelse av ferskvannsmiljøer, naturtyper og arts mangfold knyttet til ferskvann, og vi anser at den utgjør et godt grunnlag for å ivareta viktige naturverdier i det arbeidet med arealdelen.

Avløp

I forslaget til planprogram er avløp nevnt under tema vann og vannforvaltning og under annen teknisk infrastruktur. Det er viktig at planforslaget beskriver hvordan avløpsvann skal håndteres, hvorvidt aktuelle avløpsanlegg har tilstrekkelig kapasitet til å motta avløpsvann, og hvordan en økning av utslipp vil kunne påvirke resipienter. Utgangspunktet er at det ikke kan tillates tiltak som vil føre til forringelse av miljøtilstanden i resipienten eller vanskeliggjøre oppnåelsen av fastsatte miljømål. Arealplanleggingen må sees i sammenheng med avløpsinfrastrukturens kvalitet og kapasitet samt eventuelle behov for tiltak. Nye utbygginger må ikke skje i områder uten tilstrekkelig avløpskapasitet, eller på bekostning av tiltak satt i verk for å sikre at kommunen driver i tråd med krav for avløp gitt i eller i medhold av lov. Plan- og bygningsloven § 27-2 stiller krav til at avløp skal være sikret og i samsvar med forurensningsloven før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse.

Det er positivt at det påpekes i planprogrammet at spredt avløp og overløp fra ledningsnett skal reduseres i tråd med utslippstillatelsen og forurensningsregelverket, og at kommunen skal vurdere å innlemme områder som i dag har private mindre renseanlegg inn i det kommunale avløpsnettet ved utbygging.

Kommunen må innarbeide gode bestemmelser i planen som sikrer at avløpsvann blir miljømessig forsvarlig håndtert. Rekkefølgebestemmelsene må sikre at det kan dokumenteres at det aktuelle avløpsanlegget driftes i henhold til tillatelse og forurensningsregelverket, samt at det har kapasitet til å kunne motta den forventede mengden avløpsvann fra foreslått utbygging, før det tillates nye tilknytninger til avløpsanlegget. Vi viser i den forbindelse til vårt brev av 30. januar 2024 til kommunene om våre forventninger til ivaretagelse av avløpshåndtering i kommunens arealplanlegging. Her varslet vi kommunene om en innskjerping av vår innsigelsespraksis i plansaker der avløpsløsningen for ny bebyggelse ikke er i samsvar med forurensningsregelverket. Vi skrev videre at:

«I områder med utilfredsstillende renseløsninger for avløp er gode rekkefølgebestemmelser da et av de viktigste virkemidlene som kommunen har for å forhindre forurensning av ytre miljø. Dersom kommunene vil legge opp til nye utbygginger i slike områder, vil vi sterkt oppfordre kommunene til å innarbeide rekkefølgebestemmelser som sikrer avløp som kritisk infrastruktur.»

Brevet kan leses i sin helhet [her](#).

Samfunnssikkerhet og beredskap

I henhold til rundskriv [H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling](#) skal hensynet til samfunnssikkerhet være førende for arbeidet med kommuneplanens arealdel. I kommuneplanens



arealdel skal det etter krav i pbl. § 4-3 utarbeides en egen risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Formålet med ROS-analysen er å vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbygging, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Det er positivt at Lillestrøm kommune ser viktigheten av at ROS-analysen til kommuneplanens arealdel blant annet skal ta utgangspunkt i kommunens helhetlige ROS-analyse, samt vurdere alle risikoforhold som påvirker eller blir skapt av planlagt arealbruk. Det gjør at kommunen ser sammenhengen mellom sivilbeskyttelsesloven § 14 i og pbl. § 4-3.

ROS-analysen på kommuneplannivå skal være en overordnet kartlegging av sårbarheter og farer ved arealet som er tenkt for utbygging, og funn skal videre vurderes og ivaretas på reguleringsplannivå. Det er viktig å huske at ROS-analysen som følger kommuneplanens arealdel skal være førende for videre planarbeid i kommunen. Ved identifiserte sårbarhetsforhold skal det gjøres tiltak i planen. Dette kan gjennomføres ved planleggingsvirkemidler som arealdisponering, hensynssoner og planbestemmelser.

Kommunen må også ta stilling til hvorvidt klimaendringene kan øke farene, sårbarheten og arealbruken med utgangspunkt i dagens og framtidens klimasituasjon. Det er positivt at Lillestrøm trekker frem klimahensyn og klimarisiko i planprogrammet. I tillegg anbefaler vi kommuner som har eller planlegger for storulykkevirkosomheter ivareta samfunnssikkerheten med hensynssoner med tilhørende bestemmelser, alternativt med en generell bestemmelse.

Kravet til ROS-analyse er uavhengig av krav til konsekvensutredning (KU) etter pbl. § 4-2. Det er viktig å se sammenhengen mellom ROS-analysen og KU. Funn fra ROS-analysen bør derfor innarbeides i KU under temaene «beredskap og ulykkesrisiko», samt «virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred», jf. KU-forskriften § 21. ROS-analysen skal kunne kvalitetssikres og etterprøves ved behov. Derfor skal metoden som er brukt i utarbeidelse av ROS-analysen beskrives, i tillegg til at referanser skal oppgis. Vi anbefaler DSB sin veileder [Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging \(2017\)](#).

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Jorunn Skram
fagleder
Klima- og miljøvern avdelingen

Kristian Tveiten
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:
Akershus fylkeskommune

Postboks 1200 Sentrum

0107 OSLO

Lillestrøm kommune
Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Vår ref.: 2024/44450-8

Deres ref.: 24/19362

Dato: 21.10.2024

Lillestrøm kommune - Planprogram for kommuneplanens arealdel 2026 – 2038 - Uttalelse til varsel om oppstart og høring av forslag

Det vises til kommunens oversendelse datert 30. august 2024 av forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel for Lillestrøm kommune 2026-2038.

Bakgrunn

Kommuneplanens arealdel er kommunenes overordnede styringsverktøy for utbygging og vern av arealer, og de viktigste dokumentene i arealdelen er plankartet, planbestemmelsene og planbeskrivelsen.

Planbeskrivelsen gir informasjon om grunnlag for planen og redegjør for utredninger og avveininger gjort i planarbeidet, bestemmelsene utdypet vilkår som gjelder utbygging og vern, og plankartet viser områder for utbygging (boliger, næring, tjenesteyting og landbruk-, natur- og friluftsområder) og viktige hensyn som må ivaretas.

Lillestrøm kommune har oversendt forslag til planprogram til kommuneplanens arealdel. Planprogrammet gjennomgår føringer, statlige retningslinjer og regionale planer aktuelle for planarbeidet, eksisterende føringer i Lillestrøm kommune, utredninger og oppgaver for arbeidet med kommuneplanen, videre prosess og medvirkning- og innbyggerinvolveringsprosesser samt virkning av vedtatt arealdel.

Akershus fylkeskommunes har som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften i tillegg en rolle i å veilede kommunene.

Vi viser til vår uttalelse til planprogram for kommuneplanens samfunnsdel og planstrategi datert 29. april 2024, og har følgende ytterligere merknader til varsel om oppstart av kommuneplanens arealdel:

PKKM plan

Postadresse: Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 22 05 50 00

E-post: post@afk.no
Internett: www.afk.no
Org.nr.: 930580783

Planfaglige vurderinger

PLANPROSESS

Oversendte dokumenter

Akershus fylkeskommune ga uttalelse til planstrategi og planprogram for kommuneplanens samfunnsdel 2025-2035 i brev datert 29. april 2024. Planprogram for kommuneplanens samfunnsdel og forenklet planstrategi ble vedtatt av Lillestrøm kommunestyre den 12. juni 2024.

Kommunen har nå utarbeidet et oversiktlig planprogram for kommuneplanens arealdel med klare behov for tematiske utredninger i tråd med hva kommunen har påpekt i planprogram for kommuneplanens samfunnsdel.

Vi gjentar ikke våre merknader fra uttalelsen datert 29. april 2024, men ber om at våre merknader blir ivaretatt i kommunens videre arbeid med kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

Konsekvensutredning

I tillegg til foreslåtte temaer som skal konsekvensutredes forventes det at kommuneplanens arealdel utredes og begrunnes i tråd med PBL § 4-2 i forhold til planens virkninger på miljø og samfunn.

Langsiktig arealstrategi

Som det påpekes i de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging for 2023-2027 skal langsiktig arealstrategi inngå som del av kommuneplanens samfunnsdel, og legges til grunn for kommuneplanens arealdel. I planprogram for kommuneplanens samfunnsdel ble det påpekt at langsiktig arealstrategi skal være en del av kommunens samfunnsdel, og at revideringen av arealstrategien skal gjøres i forbindelse med rulleringen av samfunnsdelen.

Fylkeskommunen vurderer det derfor som uheldig at arbeidet med kommuneplanens arealdel har blitt igangsatt, uten at ny langsiktig arealstrategi har vært på høring og blitt endelig vedtatt. Arealstrategien bidrar til å konkretisere føringene i samfunnsdelen, legger føringer for arealutviklingen i kommunen, og danner fundament for de arealinnspillene kommunen åpner opp for. Arealstrategien vil også bli forankret gjennom medvirkningsprosesser i forbindelse med høring av samfunnsdelen. Nå gjennomføres arbeid med langsiktig arealstrategi samtidig som arbeid med arealdelen pågår og arealinnspill kan meldes inn uten en ny vedtatt langsiktig arealstrategi.

Denne fremgangsmåten gjør det utfordrende å se samfunns- og arealutvikling i sammenheng, sikre forankring både internt i kommunen og med innbyggerne, og sikre en arealutvikling i kommunen som ivaretar nye nasjonale, regionale og kommunale føringer, særlig knyttet til natur og klima.

Videre, med konkrete føringer, som i form av vedtatt langsiktig arealstrategi, vil kommunens arbeid i forbindelse med vurdering av nye arealinnspill forenkles betraktelig. Kommunen vil da

ha et konkret grunnlag som taler for at eventuelle arealinnspill som ikke er i tråd med arealstrategien, ikke vil bli konsekvensutredet eller anbefalt. Slik prosessen nå er lagt opp, har ikke kommunen disse føringene.

Fylkeskommunen anbefaler derfor kommunen å avvente arbeidet med kommuneplanens arealdel inntil kommuneplanens samfunnsdel og langsiktig arealdel er endelig vedtatt.

Pågående kommuneplanprosess

Lillestrøm kommune vedtok gjeldende arealdel i juni 2023, med flere innsigelser til foreslåtte utbyggingsområder. Det ble gjennomført flere tilleggshøringer av kommuneplan i etterkant av vedtatt arealdel. Kommunen har i brev til Statsforvalteren, datert 17. september 2024, anmodet om mekling.

Kommunestyret vedtok den 24. januar 2024 oppstart av revidering av kommuneplanens arealdel fra høsten 2024. Det ble også vedtatt at kommunedirektøren forkorter og forenkler kommuneplanbestemmelsene.

Fylkeskommunen har tidligere påpekt at prosessen, slik den nå fremstår, er uheldig og uryddig. Vi gjentar vår anbefaling om at kommunen ivaretar våre tidligere tilbakemeldinger til arbeidet med kommuneplanens arealdel 2022-2034 i arbeid med ny kommuneplan. Det forventes at arbeidet med kommuneplanene ses i sammenheng, for å følge opp under plan- og bygningsloven § 1-1 og sikring av langsiktige løsninger i kommunens planlegging.

SAMORDNET AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING

For å nå målene i Regional plan for areal- og transport (RP-ATP) er det utarbeidet retningslinjer (R1-R19) for kommunens planarbeid gjennom rollen som arealmyndighet. I tillegg til de generelle retningslinjene er det vedtatt et handlingsprogram, hvor punkt H3 lister opp sentrale oppgaver som kommunene er gitt ansvar for ved revisjon av kommuneplanens arealdel. RP-ATP vil gjelde inntil de tre nye regionale planene er vedtatt, og det forventes at retningslinjene i RP-ATP følges opp i revideringen av kommuneplanens arealdel.

Fylkeskommunen ønsker å påpeke at kommunal planlegging er viktig for å begrense energiforbruk og klimautslipp fra transportsektoren og fra endret arealbruk. Alle beslutninger om lokalisering og utforming av næringsvirksomhet, boliger, infrastruktur og tjenester påvirker energiforbruk og utslipp i lang tid fremover.

Regjeringen legger vekt på kommunenes rolle i å realisere en bærekraftig samfunnsutvikling. Kommunenes arealplanlegging må bidra til å nå målene om reduserte klimagassutslipp.

Det er flere større pågående områdeutviklinger i Lillestrøm kommune. Det forventes at føringene som utarbeides gjennom disse prosessene følges opp i arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Vekstfordeling og prioriterte vekstområder

Dette vil være den andre rulleringen av kommuneplanen til Lillestrøm etter at de tre kommunene Skedsmo, Sørumsand og Fet ble slått sammen i 2020. I henhold til RP-ATP er Lillestrøm, Frogner, Sørumsand og Fetsund utpekt som prioriterte tettsteder i nåværende Lillestrøm kommune. Kommuneplanen som ble vedtatt i 2023 har foreslått følgende vekstfordeling:

- Lillestrøm – Strømmen – Kjeller: 70%
- Sørumsand, Fetsund, Skedsmokorset, Frogner: 20%
- Utenfor: 10%

Som nevnt i tidligere uttalelser i forbindelse med planarbeidet med Lillestrøm kommune er forholdet foreslått fordeling av vekst i kommunen seg mer eller mindre til eksisterende regionale føringer. Kanalisering av en forsvarlig vekst til eksisterende tettsteder bidrar til utvikling av attraktive steder og lokalsamfunn som bygger videre på opparbeidet infrastrukturtilbud, ivaretagelse av grøntarealer og naturområder, og reduserer behovet for personbiltransport og styrker tilrettelegging for grønn mobilitet. Dette er viktige momenter som Lillestrøm kommune bør styre etter for å sikre en bærekraftig utvikling av kommunen og regionen.

Som tidligere påpekt vurderer vi ikke Skedsmokorset som et prioritert vekstområde. Boligvekst på Skedsmokorset vil i stor grad være bilbasert, og vil dermed ikke bygge opp under nullvekstmålet. Videre er det et sentralt hensyn å sikre framkommeligheten for busser i veinettet inn mot og gjennom Skedsmokorset, noe som vanskeliggjøres hvis det tilrettelegges for bolig- og trafikkvekst.

Viken fylkeskommune påpekte i uttalelse til Lillestrøm kommuneplan 2022-2034 at en noe beskjeden vedlikeholdsvekst av Skedsmokorset er akseptabelt, men at dette bør kvantifiseres i forhold til forventet vekst i resten av kommunen. Videre ble det fremmet innsigelse til innspill 31 Åsenhagen, begrunnet i utenfor prioritert tettsted og dyrket mark.

Fylkeskommunen gjentar følgende: videre utvikling av eksisterende, prioriterte tettsteder vil bidra til at kommunen når null-utslippsmålet. Ved at Skedsmokorset er betegnet som prioritert vekstområde kan gi uheldig utslag ved at nærliggende områder ses som aktuelle arealer for bolig- og arbeidsplasser. For å kunne nå lokale, regionale og nasjonale føringer og målsetninger, gis et sterkt faglig om at kommunen revurderer foreslått inndeling, og betegner Skedsmokorset som et tettsted og setter tydeligere retningslinjer for maksimal utvikling av området.

Grønn grense og dimensjoneringsgrunnlag

I henhold til retningslinje 8 i RP-ATP skal det defineres en langsiktig avgrensning av de prioriterte vekstområdene med utgangspunkt i dagens byggegrense. Grensen defineres med basis i et dimensjoneringsgrunnlag for vekst og på grunnlag av ønsket langsiktig utvikling av stedet, hvor prinsippet om gangavstand mellom viktige funksjoner er et kriterium for fastsetting av grensen. Sammen med et dimensjoneringsgrunnlag, som skal utarbeides av

kommunen i henhold til retningslinje 3 i den regionale planen, er dette to styrende verktøy kommunen kan bruke i arbeidet med en bærekraftig langsiktig utvikling. Et dimensjoneringsgrunnlag kan bidra til å vise dreining mot ønsket utvikling og bidra til å sette strengere retningslinjer som kan bidra til å styre kommunens boligbyggingspotensial. Det kan også tas i bruk for å konkretisere ønsket fordeling mellom Lillestrøm og kommunens tettsteder, slik at man tydeligere kan se hvordan veksten er tenkt fordelt i planperioden, og bidra til å sikre vekst i tråd med satte mål.

Ved forrige rullering av kommuneplanen utarbeidet ikke kommunen et eget dimensjoneringsgrunnlag for bolig- og arbeidsplassvekst, heller ikke en fullverdig grønn grense. Fylkeskommunen påpekte i behandlingen av kommuneplanens arealdel 2022-2034 at dette var uheldig, og ba kommunen utarbeide en fullverdig grønn grense og et dimensjoneringsgrunnlag. Fylkeskommunen gjentar denne anbefalingen.

Videre fremkommer det av planprogrammet at kommunen ikke skal utarbeide et dimensjoneringsgrunnlag for arbeidsplassvekst i kommunen. Dette vurderer fylkeskommunen som uheldig, ettersom kommunen er i gang med flere større prosesser hvor de skal transformere store deler av Lillestrøm sentrum og har igangsatt arbeid med områdeplaner for Fetsund og Sørumsand. Vi gjentar vår anbefaling og bes det utarbeide et dimensjoneringsgrunnlag også for arbeidsplassvekst.

Vurdering av uregulerte områder

Det forventes i henhold til RP-ATP at områder avsatt til utbygging i gjeldende kommuneplaner, som ikke er regulert, og som ikke er i tråd med mål, strategier og retningslinjer i den regionale planen, vurderes tatt ut ved revisjon av kommuneplanens arealdel. Eventuell videreføring av slike arealer til utbyggingsformål i ny kommuneplan skal begrunnes. Det forventes at denne betraktningen prioriteres i vurderingen av arealinnspill til kommuneplanen, slik at arealdelen sikrer en økologisk bærekraftig utvikling av tettstedene.

Kapittel 5.2.3 *Planvask* påpeker at det vil bli gjennomført en systematisk gjennomgang av kommuneplanen hvor uutnyttede arealer identifiseres og vurderes opp mot kommunens arealbehov og dagens kunnskap, lovverk og politikk, og skal inkludere både uregulerte og regulerte områder. Det ble, som påpekt, gjennomført en slik prosess i forrige kommuneplanrullering, men i denne revisjonen av planen vil dette arbeidet gjennomføres mer systematisk.

Fylkeskommunen mener dette er et veldig godt grep, og støtter kommunens mer systematiske gjennomgang av arealer i kommunen. Det forventes en streng oppfølging av nasjonale, regionale og kommunale føringer i forbindelse med vurdering av kommuneplanens plankart- slik at utvikling i kommunen bygger på gode, langsiktig grep for en bærekraftig fremtid og bidrar til å redusere kommunens klimagassutslipp.

Tettstedsutvikling

Fortetting og transformasjon med kvalitet er et særlig viktig aspekt ved den regionale planen jf. R7, og et tema kommunen bør ta tak i. Vi viser til veilederen 'Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet', og dens anbefalinger for god områdeutvikling, som et godt verktøy for kommunen i sitt videre tettstedsarbeid.

Kommunen, med vedtatt Byutviklingsplan og gjeldende kommuneplanbestemmelser, har satt en retning for utvikling av Lillestrøm sentrum. Fylkeskommunen mener gode byromskvaliteter er et svært viktig kriterium i byutvikling, og at disse må sikres gjennom forankrede planforslag i tråd med føringene i RP-ATP som ikke oppleves fremmed i det eksisterende bymiljøet. Vi vil også oppfordre kommunen til å ta i bruk bærekraftige løsninger med lavt karbonfotavtrykk i videre utvikling av Lillestrøm kommune, samt ivareta at særpregene til Lillestrøm brukes aktivt i planleggingen og transformasjonen av Lillestrøm kommune.

Dyrka mark og jordvern

Ivaretagelse av dyrka mark er viktig for matsikkerheten. Nasjonalt er det mål om at omdisponering ikke skal overstige 2000 dekar per år. Viken fylkesting vedtok 18. desember 2020 Regional planstrategi 2020-2024, hvor det er satt mål om en nullvisjon for nedbygging av matjord i Viken. Akershus fylkeskommune mener på generelt grunnlag at omdisponering av dyrka mark bør unngås, og boligbygging skal ikke gå på bekostning av landbruks- og jordvernshensyn.

Som det fremkommer av planprogrammet, er 25% av totalarealet i Lillestrøm jordbruksareal. Kommunen bør derfor bestrebe og minimere sitt inngrep i områder med dyrka mark, og det forventes at dette prioriteres i vurderingen av arealinnsnitt til kommuneplanen. Fylkeskommunen ber kommunen vurdere en nullvisjon for tap av dyrka jord, slik flere andre kommuner har vedtatt.

SAMFERDSEL

Under er sentrale temaer som kommunen bør vektlegge i vurdering av arealformål/-bruk og bestemmelser i kommuneplanen:

Trafikksikkerhet

For å ivareta trafikksikkerheten for alle trafikantgrupper og redusere vekst i biltrafikken, bør det legges vekt på å:

- Lokalisere boligområder, arbeidsplasser og annen virksomhet slik at gange, sykling og reiser med kollektivtrafikk blir attraktive og trafikksikre alternativer til reiser med bil.
- Sørge for at det blir trafikksikre gang- og sykkelveiforbindelser fra boligområder til skoler, naboerområder, bussholdeplasser, idrettsanlegg og andre oppholdsområder for barn.

Vi opplyser for ordens skyld at Akershus fylkeskommune ikke har investeringsmidler til infrastrukturtiltak som følge av kommunale planer. Kommuneplanen må derfor legge til rette for fortetting i områder hvor en i størst mulig grad kan bygge opp under eksisterende infrastruktur, og hvor det dermed ikke er behov for ny og kostbar infrastruktur. Der hvor nye boligområder vil kreve utvikling av infrastruktur-/samferdselstiltak, må kommunen sørge for at infrastrukturtiltakene blir sikret og gjennomført gjennom rekkefølgebestemmelser.

Kollektivtrafikk

Kommuneplanen bør legge til rette for boligbygging på steder der det i dag er et godt kollektivtilbud, slik at flere kan reise med buss eller tog som alternativ til å reise med bil.

I kommuneplanen er det viktig å sikre at det blir god framkommelighet for busser gjennom bruk av bestemmelser og prioritering av hvilke områder som avsettes til boligformål. Kort reisetid med buss kan ha betydning for om folk velger å reise med buss som alternativ til å reise med bil.

Transportbehov og mobilitet

Kommunen bør vurdere hvordan kommuneplanens arealformål og bestemmelser kan påvirke framtidig transportbehov på fylkesveiene og øvrig veinett, og hvorvidt de vil stimulere til økt bruk av grønne mobilitetsformer som gange, sykkel og bruk av kollektiv.

Vi ser positivt på at utarbeidelsen av ny arealdel vil ses opp mot pågående arbeid med strategi for mobilitet, slik at disse kan bygge opp under hverandre og sammen bidra til endret *reisemiddelfordeling med lavere andel bilbruk*.

Fv. 120 – tunnel under Vardeåsen

Gjeldende kommuneplan for Lillestrøm kommune viser framtidig tunnel under Vardeåsen mellom dagens fv. 120 og fv. 1496.

En tunnel under Vardeåsen vil være en svært stor investering. Vi har ved tidligere anledninger opplyst at det ikke er sannsynlig at fylkeskommunen vil finansiere et slikt prosjekt med fylkeskommunale midler. Etablering av ny biltunnel under Vardeåsen er etter vårt syn ikke i tråd med regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus og heller ikke i tråd med nullvekstmålet.

Akershus' samferdselsmessige prioriteringer tar utgangspunkt i de tre nullene; nullvekst i personbiltrafikken, nullutslipp og nullvisjonen for drepte og hardt skadde i trafikken. Fylkeskommunen legger særlig vekt på å ta igjen vedlikehold av eksisterende fylkesveier og tilrettelegge for grønn mobilitet gjennom tiltak som vil bidra til at flere kan gå, sykle og reise kollektivt. Dette innebærer bl.a. å sikre bussene bedre framkommelighet på vårt veinett, herunder inn mot Skedsmokorset. Vi viser ellers til Akershus' Handlingsprogram for samferdsel 2025–2028, som nylig er lagt fram og skal vedtas i desember 2024.

Vi ber om at denne framtidige veiforbindelsen tas ut av kommuneplanens arealdel når det nå utarbeides ny kommuneplan for Lillestrøm.

Parkering

Hvordan kommunen legger til rette for parkering kan påvirke utbyggingsmønster, arealbruk reisemiddelvalg og lokalmiljø. Det er viktig at kommunen ser ulike virkemidler i sammenheng og avklarer hvordan parkeringstilbudene skal styres i fremtiden. P-normer bør bygge opp under nye mobilitetsformer, særlig utviklingsrommet gitt av mikromobilitet og bilhold uten å eie egen bil. Fylkeskommunen viser til våre merknader til kommunens parkeringsbestemmelser i forbindelse med forrige rullering av kommuneplanens arealdel, og ber kommunen følge våre faglige råd.

SOSIAL BÆREKRAFT

I planprogrammet under kapittel 5.2 *Delutredninger til arealdelen* står følgende «De tre bærekraftdimensjonene folkehelse (sosial bærekraft), økonomisk bærekraft og klima og miljø skal inngå som tema i alle utredninger».

Sosial bærekraft er mer enn folkehelse. Sosial bærekraft skal sikre at alle mennesker får et godt og rettferdig grunnlag for et anstendig liv, hvorav viktige elementer innenfor sosial bærekraft er utdanning, fordeling av goder i samfunnet, fattigdom, anstendig arbeid, egnet bomiljø, sikkerhet, likestilling, kulturelt mangfold, tilgang til ernæringsmessig god mat og deltagelse i samfunnet.

Det er viktig at kommunen har en bred tilnærming til sosial bærekraft i sitt arbeid, ettersom denne dimensjonen av bærekraft dekker flere komplekse og sammenkoblede utfordringer som påvirker kommunens innbyggere, samfunn og natur på forskjellige måter. Med en bred tilnærming til sosial bærekraft vil kommunen utarbeide løsninger som er helhetlige, rettferdige og inkluderende og bidrar til bedre liv og en bedre fremtidsrettet kommune.

Barn og unges interesser

Fylkeskommunen viser til føringene i *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen* som vektlegger tilrettelegging for et godt oppvekstmiljø for barn og unge. Det er viktig at det skal være klare og entydige bestemmelser om kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsareal som sikrer at disse arealene blir godt egna for lek, utfoldelse og opphold. Blant annet skal forhold som solforhold, terreng, skjerming mot støy, trafikk og forurensning, utforming, størrelse og tilgjengelighet vektlegges.

Vi er også opptatt av at det er klare og entydige bestemmelser for når det utløses krav om nye lekeplasser på neste plannivå ved tilrettelegging for bolig, som sikrer tilstrekkelig tilgang på lekeplasser i nærmiljøet tilpasset ulike aldersgrupper. Ved eventuell omdisponering av

lekeareal skal det sikres fullverdig erstatning. Fylkeskommunen viser til veilederen T-2/08 Om barn og planlegging for nærmere utdypning om disse temaene.

AREALREGNSKAP

Det er positivt at Lillestrøm tar aktive grep for å vise arealregnskap for kommunen. Dette er et viktig arbeid for å kunne synliggjøre konsekvenser av nedbygging av areal over tid.

Akershus fylkeskommune har i samarbeid med Buskerud og Østfold fylker jobbet med utvikling av et kartbasert arealregnskap for fylket og våre kommuner. En første versjon av fylkesregnskapet ble lansert våren 2023. Arealregnskapet gir et helhetlig bilde av de verdier og hensyn som bør ligge til grunn for arealforvaltningen og tar inn over seg konflikter mellom nedbygging av areal og andre formål.

Som en del av arealregnskapsprosjektet gjennomfører vi nå arealanalyser for alle kommunene i fylket, for bedre oversikt over arealreserver, samt bedre oversikt over hvor planlagt arealbruk kan komme i konflikt med natur- og miljøhensyn. Dette arbeidet gjøres etter den samme metodikken som Lillestrøm henviser til i sitt planprogram. Vi vil i løpet av våre 2025 legge på naturdata og konfliktanalyser, og gjøre dette tilgjengelig for kommunene.

MILJØ- OG KLIMAHENSYN

Viltforvaltning

Fylkeskommunen mener hensyn til vilt bør trekkes inn i kommunens planarbeid. Dette er essensielt for å nå nasjonale målsettinger om å stanse tapet av biologisk mangfold. Elgen er en art med store krav til naturlige korridorer, og gjennom å sikre trekkveier for denne arten vil man samtidig ivareta interessene for en lang rekke andre viltarter. For å sikre ulike viltarters leveområder og arealbruk for fremtiden, oppfordres kommunen til å løfte fram hjorteviltet gjennom å legge inn egne målsetninger om opprettholdelse av trekkruiter og leveområder.

Masseforvaltning

Hvert år genereres store mengder overskuddsmasser fra både små og store utbyggingsprosjekter. Disse massene blir ofte dårlig utnyttet, og mye som kunne vært gjenvunnet, går til spille. Dette skaper et økt press på lokale og regionale ressurser, samtidig som uttak og transport bidrar til miljø- og samfunnsbelastninger. Utbyggingspresset er særlig merkbart i nabokommunene til Oslo og langs hovedinnsfartsårene, der det er få egnede områder for massemtak, til tross for et sterkt behov for å bli kvitt massene. Samtidig hentes stadig mer jomfruelige masser fra pukkverk og grustak.

Dagens praksis er ikke bærekraftig og mangler en helhetlig tilnærming. Geologiske byggeråstoffer er en begrenset ressurs og må behandles deretter, ikke som avfall. I Akershus

jobber vi for at overskuddsmasser gjenbrukes og gjenvinnes så langt det er mulig, med mål om å fremme en sirkulær økonomi. Uplanlagt deponering ønsker vi å unngå, derfor må massehåndtering inkluderes tidlig i planleggingen. I tillegg til å følge den regionale planen for masseforvaltning i Akershus, bør hver kommune integrere masseforvaltning.

Vannmiljø

Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027 har fastsatt mål for vannmiljøet i alle vannforekomstene i vannregionen. Det forutsetter at det gjøres konkrete vurderinger i forbindelse med kommuneplanarbeidet om tiltaket vil kunne påvirke fastsatte miljømål, jf. §4 i vannforskriften og den regionale vannforvaltningsplanen.

Miljøtilstanden i Oslofjorden er et prioritert område i gjeldende vannforvaltningsplan. En forbedring av miljøtilstanden i Oslofjorden er avhengig av tiltaksgjennomføring i hele fjordens nedbørfelt. Temaplan for vann, avløp og vannmiljø 2023-2034 i ferdigstilles i 2025. Det forventes at planen ivaretar regionale føringer og målsetninger.

Bygg og klima

Urbane områder er sårbare for de pågående klimaendringene. For tettsteder og byer er det hovedsakelig følgende klimarisikoer som erfares: økte temperaturer pga mer asfalt, flere bygninger og mindre natur; flom pga ugjennomtrengelige overflater og hyppigere nedbør; og utfordringer i vannsikkerhet pga redusert tilgang til vann. Flom, skred og temperaturekstremmer kan bidra til strømbrydd og skade på infrastruktur – som kan få betydelige konsekvenser for helse, levekår og kritisk infrastruktur. Det kreves derfor forebyggende planlegging for å redusere effekten av klimaendringene i bebygde og urbane områder.

Videre påpeker FNs klimapanel at byer står for 70 prosent av de globale utslippene. Samtidig er urbanisering en mulighet for grønn bærekraftig utvikling, ettersom det er en konsentrasjon av mennesker, infrastruktur og bygninger, som kan bidra til en mer effektiv ressursutnyttelse.

Akershus har store klimagassutslipp fra sektoren bygg og anlegg, og utslippene må reduseres. Derfor er det viktig at nye byggeprosjekter har så lave utslipp som mulig, og kommunene kan i sine byggeprosjekter stille krav til nullutslipp eller lavutslipps byggeplasser. Ved siden av dette er gjenbruk av materialer, masser og valg av løsninger som gir lave utslipp i et livsløpsperspektiv viktige tiltak for å redusere klimagassutslipp og bidra til sirkulær økonomi i byggeprosjekter.

Fylkeskommunen minner om forskrift på høring om forbud mot bruk av fossil oppvarming på byggeplasser som trolig trer i kraft i løpet av 2025, senest 2026.

Energi- og materialbruk:

God planlegging fra tidligfase er en forutsetning for å sikre klima- og miljø i byggeprosjekter, blant annet ved:

- Elektrifisere med bruk av energikilder med lavt utslipp som fjernvarme, energibrønner, eller solcellepaneler, og kombinasjon av flere energikilder
 - o I planleggingsfasen vurderes hvordan lokale energiressurser kan tas i bruk
 - o Akershus energi tilbyr fjernvarme til byggeplasser
- Energieffektivisering av bygninger, nabolag og anleggsplasser
- Fokus på aktivt og passivt hus
- Redusere energi- og materialbruk mot mer bærekraftig produksjon og forbruk
- Stille krav til ombruk og gjenbruk av materialer
- Stille krav til klimagassregnskap
- Øke karbonopptak og lagring i bymiljøet ved bruk av biobaserte byggematerialer, gjennomtrengelige overflater, grønne tak, trær, grønne områder og parker og åpne elver og bekker
- Forbedre eksisterende bygningsmasse
- Gjenbruk av bygg og byggematerialer. Dette påpeker også [Riksantikvarens Klimastrategi](#) viktigheten av ved «det mest bærekraftige bygget er det som allerede er bygd».
- Nullutslipp kjøretøy og maskiner. Fylkeskommunen minner om forskrift på høring om forbud mot bruk av fossil oppvarming på byggeplasser som trolig trer i kraft i løpet av 2025, senest 2026.

Transport:

Akershus fylkeskommune har gjennom Oslopakke 3 et mål om å øke sykkelandelen til 8% innen 2030. Innen 2030 er det nødvendig med minst 20% reduksjon i personbiltrafikk i byområder og nullvekst i øvrige områder.

- Gjenbruk av masser i forbindelse med veiproduksjon og ta dette inn i tidligfase av prosjekter
- Generelt gjenbruk av overskuddsmasser
 - o Porfyr.no er en markeds plass for smart gjenbruk av overskuddsmasser
- Tilrettelegge for at gang-, sykkel- og kollektivtransport er hovedtransportmetodene
- Ta i bruk eksisterende infrastruktur

Miljø:

- Bevare eksisterende natur- som bidrar til å redusere varmestress, forbedrer luftkvalitet, reduserer støy, ivaretar urban biodiversitet og gir helsemessige fordeler
- Tilrettelegge for urbant landbruk, byhager, hager på tak og vertikalt jordbruk
- Se på muligheten for å restaurere ødelagte økosystemer for å kompensere for nedbygging av areal
- Ta i bruk verktøy for å måle arealbruksendringer i forbindelse med utbygging av området

Tilpasningstiltak må være integrert og tverrsektorielle, og implementeres forebyggende. Mer kan leses på Miljødirektoratets [nettsider](#).

FRILUFTSLIV

Det er veldig positivt at kommunen har gjennomført kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder, og legger dette kunnskapsgrunnlaget til grunn for å ivareta sammenhengende grønnstruktur og friluftslivsområder i kommuneplanens arealdel. Fylkeskommunen er også positiv til at kommunen benytter hensynssone friluftsliv for å synliggjøre og ivareta statlig sikrede friluftslivsområder og områder som er kartlagt som svært viktig for friluftsliv.

Ivaretagelse av natur- og friluftslivsområder og tilrettelegging med blågrønne kvaliteter og aktivitetsområder i tilknytning til boligområdene er avgjørende for å sikre dagens og fremtidens befolkning muligheter for friluftsliv og fysisk aktivitet i hverdagen. Fylkeskommunen vurderer at disse hensynene blir godt ivaretatt i Lillestrøms planer, der særlig *Temaplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv* og *Temaplan for grønnstruktur* er sentrale, i tillegg til kommuneplanens arealdel.

Arealregnskap kan bidra til å synliggjøre i hvilken grad utbygging kommer i konflikt med naturverdier og naturområder. Fylkeskommunen anbefaler at kunnskapsgrunnlaget om friluftslivsområder også knyttes til arealregnskapet.

KULTURMINNER

Planprogrammet omtaler under kapittel 5.3.12 at arbeidet med ny kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer vil foregå parallelt med arbeidet med kommuneplanens arealdel. Dette mener vi er et heldig grep som i fremtiden kan sikre større forutsigbarhet i kommunens planlegging og styrke sammenhengen mellom arealdelen og kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljø.

Det er avgjørende at det blir gode koblinger mellom kulturmiljøplanen og kommuneplanens arealdel, og at kulturmiljøinteressene blir synliggjort i kommunekartet. Kulturminner og – miljøer skal ivaretas gjennom hensynssoner med bestemmelser og retningslinjer og ved bruk av generelle bestemmelser til planen. Kommunen påpeker at det ble gjort et omfattende arbeid med dette ved forrige kommuneplanrevisjon, og det planlegges ikke ny gjennomgang nå. «*Det parallelle arbeidet med kommunedelplanen kan likevel benyttes som grunnlag i kommuneplanens arealdel.*» Det foreslås å endre «kan» til «skal».

Vi minner om at Akershus fylkeskommune er rette myndighet for all saksbehandling knyttet til automatisk fredete kulturminner.

Automatisk fredete kulturminner

Arbeidet med ny kulturmiljøplan vil hovedsakelig ivareta de kulturminnene vi kjenner i dag. Alle spor etter menneskelig virksomhet fra middelalder og eldre i det fysiske miljøet som omgir oss er automatisk fredet og definert som nasjonalt viktig, uavhengig av om de er kjent i dag eller ikke. Pr. i dag er det kjent ca. 1350 automatisk fredete kulturminner fordelt på 285 lokaliteter spredt i landskapet i Lillestrøm kommune som har nasjonal verdi. I tillegg må man ta høyde for at det eksisterer et uvisst antall ukjente automatisk fredete kulturminner som har et like sterkt vern som de kjente. For de ukjente automatisk fredete kulturminnene er godt kulturminnevern å sikre at kommunen har gode oversendelsesrutiner til fylkeskommunen av saker som kan påvirke både kjente og ukjente automatisk fredete kulturminner, og slik minske risikoen for tap av nasjonalt viktige kulturminner.

Inngrep i LNF-områder som følge av omstrukturering i landbruket utgjør i dag en fare for automatisk fredete kulturminner. Tilskudd til drenering medfører tap av ikke-kjente kulturminner under dyrket mark. Nydyrking, gjerne i kombinasjon med utfylling eller planering, medfører tap av både kjente og ikke kjente kulturminnelokaliteter og medfører endringer i kulturlandskapet. Dermed bør det også utformes bestemmelser som sikrer gode oversendelsesrutiner til fylkeskommunen i LNF-områder i kommuneplanens arealdel, også i områder hvor det ikke er kjente kulturminner i dag.

Nyere tids kulturminner

I kapittel 4.2.2 *By og tettstedsutvikling* påpeker kommunen at i byvekstområdet og de prioriterte tettstedene er det «særlig behov for å sikre kulturmiljøer og blågrønne kvaliteter. Det gir oss viktig stedsidentitet og lokalhistorisk tilknytning, nærrekreasjonsområder, møteplasser og opplevelseskvaliteter i folks hverdagsliv.» Fylkeskommunen minner om *Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus* fra 2019, der man finner regionale planretningslinjer for ivaretagelse av kulturminner og kulturmiljøer i tettstedsutviklingen:

1. I planprosesser knyttet til de prioriterte vekstområdene, og for tettsteder ut over disse der det legges opp til vesentlig transformasjon eller fortetting, forventes det at kommunene utarbeider kulturhistoriske stedsanalyser, for å kartlegge, beskrive, vurdere og aktivere kulturminner og kulturmiljøer. Slike analyser bør utarbeides tidlig, og parallelt med utredning av andre temaer, slik at de utgjør et samlet grunnlag for planprosessene.
2. Det forventes at kulturminner og kulturmiljøer som utgjør viktige historiske spor fra tettstedenes fremvekst, og som representerer stedets tidsdybde og utvikling, bevares og integreres i planleggingen slik at de kan bidra til identitet, opplevelse, attraksjon og variasjon. Det kan eksempelvis være bygninger og anlegg knyttet til jernbanestasjonene, forretningsgårder, boligbebyggelse, møller, meieri, skystasjoner, hotell, serveringssteder, veifar og gamle strukturer, brygger, hager og parker, med mer.
3. Det forventes at kommunen utarbeider bestemmelser som sikrer at ny bebyggelse i tilknytning til slike kulturminner og bevaringsområder forholder seg til eksisterende miljø på en slik måte at man oppnår et godt samspill mellom ny og gammel bebyggelse. Ny bebyggelse skal ha høy kvalitet og god arkitektonisk utforming og bidra til at stedet berikes.

Å fremheve kulturmiljøer vil motvirke at bysentrum og de prioriterte tettstedene i kommunen fremstår som «istant-byer», uten forankring hverken i forhistorie eller lokal byggeskikk.

Under kap 5.3.1 *Bomiljø og estetikk* gjør man seg noen refleksjoner rundt bruken av bestemmelsesområder:

«Ved forrige revisjon av kommuneplanens arealdel ble bestemmelser om bokvalitet og estetikk gjennomgått. Det ble blant annet lagt inn flere bestemmelsesområder med rammer for forsiktig fortetting i småhusbebyggelsen i Lillestrøm by. Disse bestemmelsene

har foreløpig virket kort tid, og det er ikke konkrete erfaringer fra praksis ennå. Det kan være tegn som tyder på at bestemmelsesområdene medfører at utbyggere ikke lenger søker om de største fortettingsprosjektene her. Det foreslås ikke å utvide med flere bestemmelsesområder i kommunen i denne revisjonen.»

Fylkeskommunen stiller spørsmål ved denne vurderingen. Fra et kulturmiljøperspektiv kan dette heller ses som en bekreftelse på at bestemmelsesområder bidrar til å hindre at utbyggere kjøper eiendommer i forventning om høy utnyttelse. Vi mener at kommunen bør i større grad bruke dette verktøyet for å styre spekulativ eiendomsutvikling unna sårbare kulturmiljøer."

Fylkeskommunen vil påpeke at kulturmiljø- og landskap vil være en dimensjon som skal hensyntas også under kap 5.3.9 *Jordvern og matproduksjon*, 5.3.10 *Naturmangfold og landskap* og 5.3.11 *Friluftslivsområder og grønnstruktur*. Flere truede naturtyper er reelt sett kulturlandskap, f.eks. beiteland i raviner, slåtteenger i skogen og åkre med kantvegetasjon og åkerholmer. Flere områder i kommunen er utpekt som kulturlandskap av nasjonal verdi (KULA), se *Kulturlandskap av nasjonal verdi i Akershus, Rapport*, Riksantikvaren 2021. Riksantikvaren anbefaler at disse vises som kommuneplanenes arealdel som hensynssone c) med særlig hensyn til landskap.

Under kap 5.3.15 Klimahensyn løfter kommunen frem ombruk som et av flere grep for en klima- og miljøvennlig arealplanlegging. Dette er et miljøtiltak som også kan være positivt for utsatte kulturmiljøer i Lillestrøm by og andre tettsteder i kommunen. Riksantikvaren har i sin klimastrategi ([Riksantikvarens strategier - Riksantikvaren](#)) hvordan istandsetting, rehabilitering og ombruk av bygninger kan bidra til å redusere klimagassutslipp. Riksantikvaren viser blant annet til NIKU-rapporten [Rehabilitering eller nybygg – hva er best for samfunn og klima? — Norsk institutt for kulturminneforskning \(niku.no\)](#). I vår uttalelse til reguleringsplanen for kvartal 8 i Lillestrøm (Viken Fylkesråd 29.06.2023, sak 172/23) påpekte vi for eksempel hvordan Storgata 11, en moderne bygård i betong fra 1960-tallet, bør transformeres til annen bruk fremfor å rives. Kommunen må i planbestemmelsene pålegge utbyggere å gjøre beregninger av klimakostnaden på kort og mellomlang sikt ved å rive fullt brukbare moderne betongbygning, for siden å erstatte disse med et helt tilsvarende nybygg.

Fylkeskommunen forbeholder seg retten å komme med ytterligere merknader ved offentlig ettersyn.

Vennlig hilsen

Camilla Langedal
Fungerende avdelingsleder plan

Charlott Sandor Johansen
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS
STATENS VEGVESEN
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)
RUTER AS

Saksbehandlere:

Planfaglige vurderinger:

Samferdsel:

Miljø:

Friluftsliv:

Automatisk fredete kulturminner:

Nyere tids kulturminner:

Charlott Sandor Johansen

Runa Himle

Kjersti Bakkebo Fjellstad

Ingvild Kavli

Geir Amund Strandberg Sjørgård

Peder Figenbaum



Statens vegvesen

LILLESTRØM KOMMUNE
Postboks 313

2001 LILLESTRØM

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Arne Kolstadbråten / 24058357

Vår referanse:
24/228960-2

Deres referanse:

Vår dato:
16.10.2024

Varsel om oppstart og høring av forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel 2026 – 2038 – Lillestrøm kommune

Vi viser til oversendelse av 30.08.24.

Statens vegvesens roller

Statens vegvesen er riksvegmyndighet.

I tillegg har Statens vegvesen et sektoransvar for all vegtransport uavhengig av vegeier. Statens vegvesen har sektoransvar for trafiksikkerhet, klima- og miljøområdet og helhetlig bypolitikk.

Videre har Statens vegvesen et nasjonalt koordineringsansvar og faglig ansvar for kollektivtransport, arbeidet med byveksttaler, bypakker og bompengefinansiering, samt samfunnssikkerhet og beredskap.

Statlige planretningslinjer og regional plan

Statens vegvesen forventer at kommunen legger de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging til grunn for revisjon av kommuneplanen. De statlige planretningslinjene er utdypet og tilpasset lokale forhold i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Den regionale planen forutsettes derfor lagt til grunn for arealprioriteringene ved revisjon av kommuneplanen.

Arealbruk og klima

Arealbruk og transportbehov henger nøye sammen. For å nå klimamålene i kommuneplanen er det viktig at kommunen reduserer behovet for transport med bil. For å nå dette målet er det viktig å legge til rette for at lokale tjenestetilbud – både offentlige og private – i størst

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Innspurten 11C
0663 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

mulig grad kan nås til fots eller med sykkel. Dette innebærer at avstanden til boligområdene helst bør være under 1 km og maks 2 km.

I henhold til regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus skal det meste av veksten i Lillestrøm kommune skje i Lillestrøm by inkludert Kjeller, bybåndet mellom Lillestrøm og Oslo grense og rundt stasjonene Sørumsand, Fet og Frogner. For å få en kompakt og fotgjengervennlig utbygging er det viktig at kommunen prioriterer fortetting i eksisterende byggesone og fra sentrum og utover. De samme prinsippene bør legges til grunn for øvrige tettsteder i kommunen.

Statens vegvesens kommentarer

Planprogrammet følger i stor grad opp de nasjonale og regionale føringene for samordnet areal og transportplanlegging.

I planprogrammet sier kommunen:

Strømmen, Lillestrøm by og Kjeller er byvekstområdet med stor vekst og urban utvikling. Det er også vekst og utvikling i de prioriterte tettstedene Sørumsand, Fetsund og Frogner. Skedsmokorset skal også være prioritert tettsted i Lillestrøm kommune. Skedsmokorset er et stort boligområde med behov for utvikling av flere sentrumsfunksjoner.

Vi har i tidligere kommuneplanrullinger påpekt at vekst på Skedsmokorset ut over vedlikeholdsvekst vil være i strid med regional plan. Dette gjelder i første rekke befolkningsvekst. Styrking av det lokale service- og handelstilbudet er etter vår oppfatning i tråd med intensjonene i regional plan. Dersom Skedsmokorset får bedre egendekning av slike tilbud vil reisebehovet kunne reduseres. Vi forutsetter da at nye forretninger ikke lokaliseres nær E6 slik at de får en regional karakter.

E6 er den viktigste nasjonale hovedvegen som går gjennom kommunen. E6 er periodevis overbelastet. Det er foreløpig ikke bevilget midler til større ombygginger av E6. Det er imidlertid viktig at miljøsonen og byggegrensen langs E6 ikke utfordres i nye reguleringsplaner slik at mulighetene for utvikling av E6 i eksisterende korridor ikke innskrenkes. Det er spesielt viktig å unngå gjenbygging av kryssområdene.

Rv 22, 226 og 159 er viktige for utviklingen av Lillestrøm by med Kjeller. En skjerming av bykjernen i Lillestrøm for biltrafikk vil kreve et kapasitetssterkt riksvegnett rundt. Det er spesielt viktig for å sikre god framkommelighet for kollektiv og varetransport. Det er derfor viktig at byggegrensene langs disse riksvegene ikke utfordres slik at areal til framtidig utvidelse sikres. For rv22 og rv159 er det gjennom trafikkanalyser dokumentert behov for 4 kjørefelt. Areal til dette må derfor avsettes i kommuneplanen.

For rv22 Glommakrysningen er reguleringsplan under utarbeidelse. Det er etablert et nært med kommunen. Vi går derfor ikke nærmere inn på dette prosjektet her.

Rv22 fra Glommakryssingen til Østfold har en lav standard i forhold til trafikkbelastningen. For å ivareta trafikksikkerheten er det derfor viktig at kommunen ikke legger til rette for ny bebyggelse langs denne riksvegen.

Statens vegvesen Transport og samfunn
Med hilsen

Anders Olav Hagerup
Seksjonssjef

Arne Kolstadbråten

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
AKERSHUS FYLKESKOMMUNE, Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS, Postboks 325, 1502 MOSS

LILLESTRØM KOMMUNE
Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Vår dato: 15.10.2024

Vår ref.: 202415697-2 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 24/19362

Saksbehandler: Andreas Skullerud/
22959703/asku@nve.no

NVEs innspill - Varsel om oppstart og høring av forslag til planprogram - Kommuneplanens arealdel 2026-2038 - Lillestrøm kommune

Vi viser til brev datert 30.08.2024. Saken gjelder varsel om oppstart og høring av forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel 2026-2038 for Lillestrøm kommune. Kommunen ønsker særlig innspill til utredningstemaer.

Vi beklager at vårt innspill kommer etter fristen.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete innspill

Vårt overordnede inntrykk er at det oversendte forslaget til planprogram ivaretar mange av NVEs saksområder. Det er særlig positivt å se at dere har et bevisst fokus på risiko- og sårbarhetsanalyser i forhold til skred- og flomfare, samt overvannshåndtering og sikring av eksisterende og fremtidige flomveier. For en gjennomgang av alle våre temaer viser vi til [Kartbasert veileder for kommuneplanens arealdel](#).

I vår konkrete tilbakemelding ønsker vi likevel å trekke frem to forhold som ikke kommer så godt frem i det oversendte utkastet til planprogram, og som vi mener er av særlig betydning for en fremtidig ny arealdel.

Vassdragsforvaltning med særlig fokus på vernede vassdrag



Vi erfarer at Lillestrøm kommune har mange saker som berører vassdragene i kommunen. Dette gjelder særlig områder i kommunen som ligger innenfor de vernede vassdragene [Oslomarkvassdraget](#) (Nitelva) og [Leiravassdraget](#). Vi merker oss at Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag blir nevnt innledningsvis i planprogrammet (under nasjonale føringer mv.). Vi savner imidlertid en konkretisering av hvordan disse retningslinjene skal følges opp i kommuneplanarbeidet. Det er viktig at føringer for verneplanene/verneverdiene blir godt innarbeidet i arealdelen. Dette vil sikre et bedre styringsgrunnlag for kommunen, samtidig som det gir større forutsigbarhet for innbyggere og andre utbyggingsaktører i kommunen.

En større bevissthet rundt vassdragsforvaltningen vil også gi positive effekter for bevaring av naturmangfold og større robusthet mot naturfarer som flom og skred. Det vises i denne sammenheng til regjeringens nye handlingsplan for naturmangfold, jf. [Meld. St. 35 \(2023-2024\)](#) Bærekraftig bruk og bevaring av natur – Norsk handlingsplan for naturmangfold. NVE forventer at kommunen implementerer disse viktige hensynene i den kommende kommuneplanprosessen.

Naturfare og forholdet til ikke-realiserede utbyggingsområder uten plankrav

Lillestrøm kommune har mye areal som ligger utsatt til for flom- og skredfare. Dette setter store krav til hvordan dere håndterer og ivaretar naturfare i arealplanleggingen. I eksisterende kommuneplan er det blant annet åpnet for flere områder der ny utbygging/fortetting kan skje uten at det er satt krav om reguleringsplan. I denne sammenheng minner vi om kravet som følger av plan- og bygningsloven § 4-3 (risiko- og sårbarhetsanalyse). Det nærmere innholdet av ROS-kravet er beskrevet i Kommunal- og moderniseringsdepartementets (nå KDD) [rundskriv H-5/18](#) Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling. Dersom dere ikke legger inn krav om reguleringsplan for nye utbyggings- og fortettingsområder, herunder områder for spredt nærings-, bolig- og fritidsbebyggelse (LNF-spredd) mv., må reell skred- og flomfare utredes som del av kommuneplanprosessen. Det vises også til de skjerpede forventningene til risiko- og sårbarhetsarbeidet i [Meld. St. 27 \(2023-2024\)](#) Tryggare framtid – førebudd på flaum og skred.

For øvrig viser vi til NVEs [veileder 2/2017](#) Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanleggingen. Veilederen gir dere god hjelp og oversikt for å sikre at våre saksområder blir tilstrekkelig ivaretatt i kommuneplanprosessen. Dersom våre saksområder ikke blir tilstrekkelig ivaretatt, vil det kunne medføre innsigelse.

Generelle råd

For å få en fullstendig oversikt over hvordan dere kan ta hensyn til våre tema i kommuneplanens arealdel anbefaler vi dere å bruke våre [internettsider for arealplanlegging](#). Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. Vi vil særlig vise til [Kartbasert veileder for kommuneplanens arealdel](#). Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområde, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som



utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

NVEs oppfølging av planarbeidet

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Vi ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Andreas Skullerud
Rådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

LILLESTRØM KOMMUNE

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS
Akershus fylkeskommune

LILLESTRØM KOMMUNE
Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Dato: 08.10.2024
Saksref: 202413801-2
Deres ref.: 24/19362-4
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Gudrun Cathrine Laake
Telefon:
Mobil: +4791655127
E-post: Gudrun.Cathrine.Laake@banenor.no

Lillestrøm kommune - Varsel om oppstart og høring av forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel 2026 - 2038 - Bane NORs uttalelse

Vi viser til brev datert 30.08 2024.

Lillestrøm er en viktig jernbanekommune, med stasjoner som betjener Gardermobanen, Hovedbanen og Kongsvingerbanen. Flere stasjoner med ulik stoppfrekvens gir togtilbud til mange innbyggere i Lillestrøm kommune. Bane NOR er opptatt av at kommunens arealdisponering sikrer nødvendig handlingsrom for utbedring og videreutvikling av jernbaneinfrastrukturen.

Bane NOR som jernbanemyndighet har følgende merknader

Innledningsvis i forslaget til planprogram er det gjengitt en politisk føring for arealdelen, at bestemmelsene skal gjennomgå en sterk forkortelse og forenkling. Dette vil være en krevende øvelse. Vi anbefaler at man legger opp til en særskilt medvirkningsrunde med regionale myndigheter, i planforum eller på annen måte, i forkant av offentlig ettersyn.

Bane NOR har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen. Informasjon om disse finnes i vår [veileder for nasjonale jernbanein | Bane NOR](#) samt i vårt tekniske regelverk: <https://trv.banenor.no/wiki/Forside>. Vi forventer at forslagsstiller setter seg inn i dette materialet før det utarbeides planforslag.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
assisterende sjef Planforvaltning
Drift og vedlikehold

Gudrun C Laake
planforvalter

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Lillestrøm kommune
Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Saksbehandler:
Almudena Díaz Camacho
Deres ref.: 24/19362-4
Vår ref.: 19/00988-23
Dato: 11.10.2024

Ruters uttalelse til varsel om oppstart og høring av forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel 2026 - 2038 - Lillestrøm kommune

Vi viser til deres anmodning om høringsuttalelse i forbindelse med offentlig ettersyn av planprogram for kommuneplanens arealdel 2026-2038 for Lillestrøm kommune.

Vår uttalelse tar utgangspunkt i Ruters rolle som kollektivselskap og fagorgan. Ruter planlegger og samordner kollektivtrafikken i Oslo og Akershus. Vi ønsker å være en aktiv bidragsyter i byutviklingen i Lillestrøm kommune og sørge for en god og attraktiv kobling mellom regionen og knutepunktene i Lillestrøm, ved å gi innbyggerne et robust kollektivtilbud som gir bærekraftig bevegelsesfrihet for alle.

Planprogrammet skal beskrive føringer for planarbeidet, hvordan kommunen vil legge opp prosessen og hvilke utredninger som skal inngå.

Blant de offentlige og allmenne arealbehovene er det viktig å sikre arealer for buss: kollektivfelt, bussanlegg med lademuligheter, tilstrekkelig areal ved knutepunkter, samt snu- og reguleringsmuligheter ved endeholdeplasser.

I avsnittet 5.3.7 «Samferdsel og mobilitet» savner vi omtale om bussframkommelighet i kommunen. Lillestrøm kommune har viktige regionale og lokale knutepunkter. For å nå målet om nullvekst i personbiltrafikken, må bussens framkommelighet inn og ut av knutepunktene forbedres.

Vi ønsker å bidra i utarbeidelsen av strategi for mobilitet Lillestrøm kommune som utarbeides i samsvar med arealdelen.

Lykke til med prosessen ned ny arealdel.

Med hilsen
Ruter As

Sari Wallberg
Leder Plan og infrastruktur

Almudena Díaz Camacho
Prosjektleder/Planlegger areal og infrastruktur

Dokumentet er elektronisk godkjent.





Lillestrøm kommune
Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Dato: 10.10.2024
Vår ref: 24/04917-2
Deres ref: 24/19362-4

Uttalelse til varsel om oppstart og høring av planprogram for kommuneplanens arealdel 2026–2038 for Lillestrøm kommune

POST- OG BESØKSADRESSE

Ladebekken 50
7066 Trondheim

TELEFON + 47 73 90 46 00

E-POST post@dirmin.no

WEB www.dirmin.no

GIRO 7694.05.05883

SWIFT DNBANOKK

IBAN NO5376940505883

ORG.NR. NO 974 760 282

SVALBARDKONTOR

TELEFON +47 79 02 12 92

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF) viser til ovennevnte sak, datert 30. august 2024.

DMF er statens fagorgan og sektormyndighet for mineralressurser og mineralvirksomhet. DMF skal bidra til økt verdiskaping gjennom å legge til rette for en langsiktig ressurstilgang basert på en forsvarlig og bærekraftig utvinning og bearbeiding av mineraler. Vi forvalter lov om erverv og utvinning av mineralske ressurser (mineralloven), og har i tillegg som sektormyndighet et særlig ansvar for at mineralressurser blir ivaretatt i saker etter plan- og bygningsloven.

Sentrale mål i mineralforvaltningen er å sikre tilgangen til mineralressursene i framtida og å hindre at viktige forekomster gjøres utilgjengelig av arealbruk som utelukker framtidig utnyttelse.

Om saken

Lillestrøm kommune har vedtatt å varsle oppstart av planarbeid og legge planprogram for kommuneplanens arealdel for perioden 2026–2038 ut på høring. Gjeldende arealdel ble vedtatt i juni 2023, med endringer av bestemmelser og plankart vedtatt i januar og september 2024. Et av hovedtemaene i denne rulleringen er å forkorte og forenkle bestemmelsene.

Uttalelse fra DMF

I Lillestrøm kommune har Norges geologiske undersøkelse (NGU) registrert totalt 25 grus- og pukkforekomster¹, og 13 malm-, industrimineral- og natursteinformasjoner². Pukkforekomsten Vardeåsen³ er av NGU vurdert til å ha nasjonal betydning som byggeråstoff. Ifølge driftsrapporteringen til DMF er det tatt ut masser i uttakene Armoen, Fet pukkverk, Fjuk og Skedsmo pukkverk - Vardeåsen de senere årene.

¹ Grus-, pukk- og steintippdatabasen:

https://aps.ngu.no/pls/oradb/grus_GP_Oppslag_KS.Alle_fkom_komm?p_kommunenr=3205

² Malm-, industrimineral- og natursteindatabasen: https://aps.ngu.no/pls/oradb/minres_Mi_list_fkom_ks.Alle_fkom?p_kommunenr=3205R&p_sprak=N

³ Vardeåsen:

https://geo.ngu.no/api/faktaark/grus_pukk/visGrusPukkDeponiOmr.php?objid=66000



DMF forventer at planbeskrivelsen omtaler viktige mineralressurser i kommunen og hvordan arealformålet råstoffutvinning skal brukes. I konsekvensvurderingene av ny arealbruk må det innhentes informasjon om forekomster som ikke er verdivurderte kan være viktige.

Forvaltningen av mineralske ressurser innebærer at kommunen i arealdelen vurderer hvordan eksisterende og ny arealbruk påvirker tilgang til mineralske forekomster i dag og for kommende generasjoner. De forskjellige typene mineralske ressurser, uttak i masseuttak og gruver, og andre mineralinteresser kan stille ulike krav til hvordan arealdelen skal utformes.

Det er store lokale og regionale forskjeller i tilgang til mineralske ressurser. Behovet for mineralske ressurser kan knyttes til alt fra lokal byggeaktivitet til storskala gruvedrift mot et globalt marked. Det vil være næringsinteresser ved utnyttelsen av mineralske ressurser, både direkte ved det enkelte masseuttak og indirekte ved ulike typer industriell videreføring av ressursene. Tilgang på byggeråstoffer er avgjørende for å kunne realisere planlagte utbyggingstiltak. Det er viktig at kommunen vurderer om uttak av ressurser lokalt, spesielt byggeråstoffer, også kan ha regional betydning. Lillestrøm har ifølge DMFs levetidsanalyse av byggeråstoff i Norge⁴ og DMFs ressursregnskap for byggeråstoff⁵ mellom 10 og 20 år gjenstående levetid på knust fjell og 0 år på sand og grus. Statistikken inkluderer ikke overskuddsmasser fra bygg- og anleggsvirksomhet. Det er foreløpig kun levetidskartet som er oppdatert med data fra 2023.

Arealbruk for masseuttak

DMF har gått igjennom hvordan kjente uttak i vårt uttaksregister⁶ og konsesjonskart⁷, er avsatt i gjeldende kommuneplan:

- Armoen er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Uttak av masser er tillatt gjennom § 2-7 i bestemmelsene til gjeldende arealdel. Uttaket er regulert til steinbrudd og masseuttak i reguleringsplan for Armoen massetak, plan-ID 0226_218.
- Fet pukkverk er avsatt til råstoffutvinning og LNFR. Uttaket er regulert til steinbrudd i reguleringsplan for pukkverk på del av gnr 56 bnr 1, plan-ID 0227_0301R8401.
- Fjuk er avsatt til råstoffutvinning. Uttaket er regulert til steinbrudd og masseuttak i reguleringsplan for Fjuk skog - masseuttak, plan-ID 0226_123.
- Skedsmo pukkverk - Vardeåsen er avsatt til råstoffutvinning. Uttaket er regulert til steinbrudd og masseuttak i reguleringsplan for Skedsmo pukkverk, plan-ID 0231_541.
- Sørlimoen er tildelt driftskonsesjon, men uttaket er ikke startet. Uttaksområdet er avsatt til råstoffutvinning. Uttaket er regulert til steinbrudd og masseuttak i reguleringsplan for masseuttak gnr. 62 bnr. 1 m.fl., plan-ID 0227_0302R0408.

⁴ DMFs levetidsanalyse av byggeråstoff i Norge: <https://dirmin.no/levetidskart>

⁵ DMFs ressursregnskap for byggeråstoff: <https://dirmin.no/ressursregnskap>

⁶ DMFs kartinnsyn: <https://minit.dirmin.no/kart/>

⁷ DMFs konsesjonskart: <https://dirmin.no/data/konsesjoner>



Områder der det skal drives masseuttak i planperioden bør avsettes til *nåværende råstoffutvinning* i plankartet. Områder der det er planlagt masseuttak som ikke er påbegynt, eller områder for utvidelse av eksisterende masseuttak, bør avsettes til *framtidig råstoffutvinning*, og vises i plankartet med ytre grenser for framtidig uttak.

Hensynssoner

Kommunen bør vurdere å benytte hensynssone H590, jf. plan- og bygningsloven §11-8 c)⁸ for områder med registrerte forekomster med mineralske ressurser som kan være aktuelle for framtidig utvinning. Hensikten med en slik hensynssone kan være å sørge for at det ikke foretas utbygging eller tiltak som kan vanskeliggjøre senere utvinning av mineralske ressurser. Kommunen kan også vurdere å benytte hensynssone på arealer omkring eksisterende masseuttak der det ikke er registrert en mineralforekomst, for å unngå konflikt med andre arealinteresser og muliggjøre utvidelse av uttak.

Konsekvensutredning

I arbeidet med arealdelen må kommunen identifisere vesentlige virkninger av forslag til endret arealbruk på viktige mineralressurser, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 21. I dette arbeidet må *grus- og pukkdatabasen*⁹ og *mineralressursdatabasen*¹⁰ fra NGU og DMF sitt kartgrunnlag legges til grunn for utredning av arealinnspill. Datasett med forekomstene kan lastes ned fra GeoNorges kartkatalog¹¹. DMF og NGUs datasett distribueres også som WMS-tjenester, og kan legges direkte inn i kommunens egen kartløsning.

Alle nye områder som kommer i nærheten av, eller i berøring med, mineralske forekomster, prospekter eller masseuttak, bør vurderes om de gjør ressurser utilgjengelige for framtida. Ved masseuttaksområder bør kommunen også vurdere om endret arealbruk berører potensielle utvidelsesområder for uttaket. Se også DMFs kart med konsesjonsområder i kommunen⁷. Det er viktig at kommunen tar med i vurderingen at ressurser som ikke nødvendigvis er vurdert som viktige i nærmeste planperiode, kan bli viktige i framtida. Dersom kommunen går inn for arealbruk som påvirker områder med ressurser, bør kommunen i tillegg vurdere om det finnes relevante avbøtende tiltak.

Nye arealer som skal avsettes til råstoffutvinning bør begrunnes ut ifra at det er et reelt behov for uttak av ressurser, som ikke kan erstattes på andre måter, for eksempel ved bruk av overskuddsmasser, eller utvidelse av eksisterende uttak. Dersom det blir foreslått å etablere nye masseuttak, bør det følge en begrunnelse i konsekvensutredningen der det vurderes om avsetting av areal for råstoffutvinning er i tråd med Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning¹².

⁸ Hensynssoner: <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71/§11-8>

⁹ Datasett for grus og pukk: <https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/grus-og-pukk/a26e57bc-15bd-46db-8504-6c6ed1e7c501>

¹⁰ Datasett for mineralressurser: <https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/mineralressurser-industrimineral-naturstein-og-metaller/5a887d78-07ef-44c6-8941-cb8017c6328c>

¹¹ GeoNorges kartkatalog: <https://kartkatalog.geonorge.no/>

¹² SPR for klimatilpasning: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2018-09-28-1469>



Kommunen har flere forekomster som ikke er vurdert av NGU, inkludert forekomster av blant annet kobber og feltspat, identifisert som strategiske og kritiske råvarer av EU¹³ og Norge¹⁴. Kjente forekomster som ikke har fått en verdivurdering av NGU kan inneholde ressurser som er, eller kan bli, viktige. Ved forslag om ny arealbruk som kan påvirke forekomster, må det innhentes informasjon som gir et endelig beslutningsgrunnlag for om viktige ressurser blir berørt.

Bestemmelser i arealdelen

I utformingen av bestemmelsene til ny arealdel bør kommunen vurdere:

- Videreføre krav om reguleringsplan for tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd bokstavene a, b, d, k, l og m, innenfor areal avsatt til blant annet bebyggelse og anlegg. DMF vurderer at masseuttak normalt vil falle innenfor tiltak etter pbl § 20-1, herunder bokstav a) og k). Krav om reguleringsplan for utvidelse av masseuttak bør også videreføres.
- Egne krav for regulering av areal avsatt til råstoffutvinning, for eksempel utredning av landskapsvirkninger, avbøtende tiltak underveis i drift av masseuttak og ønsket etterbruk. Uttaksdybde og -volum må begrunnes hvis dette skal fastsettes i bestemmelsene.
- Et generelt krav til sikring og skjerming av masseuttak. Kommunen må sørge for at det er satt av tilstrekkelig areal for oppføring, vedlikehold og tilsyn med sikrings- og skjermingstiltak.
- Videreføre retningslinjer tilknyttet minerallovens virkeområde for masseuttak.
- Videreføre krav om massehåndteringsplan for planer eller tiltak som genererer overskuddsmasser

For nærmere informasjon om mineralloven med tilhørende forskrifter, se hjemmesiden vår på www.dirmin.no. Her finner du også vår digitale kartløsning, som er et nyttig verktøy for oppdatert informasjon om mineraluttak, bergrettigheter m.m., supplert med relevante kartdata fra andre etater.

Vennlig hilsen

Maria Lauritzen
avdelingsdirektør

Henning Sigstad
rådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.
Saksbehandler: Henning Sigstad

¹³ Critical raw materials: https://single-market-economy.ec.europa.eu/sectors/raw-materials/areas-specific-interest/critical-raw-materials_en

¹⁴ Norges mineralstrategi: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/norges-mineralstrategi/id2986278/>



Mottakere:

Lillestrøm kommune

Postboks 313

2001 LILLESTRØM



Til
LILLESTRØM KOMMUNE

Vår saksbehandler
Katrine Kammerud

Vår dato
15.10.2024

Vår referanse
2020/166-32/314

Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Tidligere dato

Tidligere referanse
2024/19362

Uttalelse til varsel om oppstart og høring av forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel 2026-2038 - Lillestrøm

Vi viser til brev mottatt 30. august 2024 med varsel om oppstart og høring av forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel (2026-2038) i Lillestrøm kommune. Forsvarets virksomhet i kommunen består av Forsvarets Forskningsinstitutt (FFI) og Kjeller flyplass.

Forsvarsbygg uttaler seg til arealplaner for å ivareta Forsvarets arealbruksinteresser. Vi viser til vår [arealplanveileder](#) for mer informasjon.

Forsvarets forskningsinstitutt (FFI) og Dumpa

FFI sin virksomhet i Lillestrøm kommune skal videreføres. Det er planlagt en utvikling av FFIs arealer på Kjeller og sikring av rammebetingelsene knyttet til dette vil være et viktig punkt i den videre utformingen av et planforslag. Vi kommer med en nærmere uttalelse om dette senere i prosessen.

Avhending av Kjeller

Ved behandlingen av Innst. 62 S (2016–2017) til Prop. 151 S (2015–2016) vedtok Stortinget at Forsvarets leir på Kjeller med flyplass skal legges ned. Det ble lagt til grunn en gradvis frigjøring av arealet og avvikling av Forsvarets ulike virksomheter på Kjeller innen utgangen av 2023. I 2021 vedtok Stortinget å forlenge Forsvarets aktivitet til 2026. Vi ber om at området inntil videre videreføres som Forsvarsformål.

Med hilsen

Bjørn Bergesen
Leder Arealplan
Eiendomsforvaltning
Forsvarsbygg

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor ikke signert.

Lillestrøm kommune
Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Deres ref.:
Vår ref.: 22/00360-10
Dato 14.10.2024

INNSPILL TIL: FORSLAG TIL PLANPROGRAM KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2026 - 2038

Vi viser til dokument datert 30.08.24 vedrørende ovennevnte sak.

Vi støtter behovet for å sikre bærekraftige avfallsløsninger, slik det er omtalt i punkt 5.3.8 om annen teknisk infrastruktur i forslag til planprogram, og vi ønsker å bidra aktivt til dette arbeidet.

Vi ønsker å informere om at ROAF og Lillestrøm kommune samarbeider om utarbeidelse av avfallsplan. Arbeidet med avfallsplanen inkluderer delplan for Lillestrøm. Vi mener at dette arbeidet vil være relevant for planleggingen av bærekraftige avfallsløsninger og håper at det kan sees i sammenheng med arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Vi ser frem til videre samarbeid og håper at avfallsplanen vil bidra til helhetlige, fremtidsrettede og miljøvennlige avfallsløsninger, samtidig som den styrker kunnskapsgrunnlaget.

Med hilsen

Ole-Aksel Sæhlie
Rådgiver

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift



Lillestrøm kommune

Postboks 313

2001 LILLESTRØM

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivkode:	Dato:
Saksnummer 24/19362	2022/1938/HILBJO	L12	23.09.2024

Innspill til arbeidet med arealdelen i ny kommuneplan - Lillestrøm kommune - saksnr. 24/19362

Brannvesenet ser det som meget positivt at tilrettelegging for brannvesenets rednings- og slokkeinnsats er viet en egen paragraf i dagens planbestemmelser og at brannvesenets innsatsmuligheter, oppstillingsplasser for brannbiler, slokkevann og brannvern også er omtalt under andre paragrafer i planbestemmelsene. Vi ønsker derfor at dette videreføres i planbestemmelsene til ny kommuneplan.

Vi ønsker i tillegg å presisere følgende:

I forbindelse med avklaring av overordnede rammer for viktige kommunikasjonsforbindelser, er det viktig å vurdere tilgjengeligheten / adkomstmuligheter for utrykningskjøretøyer. God tilgjengelighet for brannvesen og for utrykningskjøretøy generelt må vektlegges. Til alle bebygde areal bør det være to uavhengige adkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy. Kun én kjørbær adkomstvei til bebygde arealer gjør brann- og ulykkesberedskapen til området svært sårbar. Stengt vei, samtidig som det skjer en alvorlig ulykke der det trengs akutt bistand utenfra, vil kunne være et mulig scenario. Denne problemstillingen er observert i deler av kommunen. Kommunen bør foreta en kartlegging og vurdering av sårbarheten i kommunens veinett med hensyn til brann- og ulykkesberedskapen.

Ved planlegging av tiltak for tilrettelegging knyttet til miljø, trafiksikkerhet og fremkommelighet for syklende og gående, bør dette ses i sammenheng med fremkommelighet og tilrettelegging for brannvesenets kjøretøyer og andre utrykningskjøretøyer, slik at for eksempel tilrettelegging for gående og syklende og fremkommeligheten for utrykningskjøretøyer ikke kommer i konflikt og at nye tiltak kan ivareta flere hensyn.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474
Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438



Kommunen bør også kartlegge og vurdere slokkevannforsyningen (vanntrykk og vannmengde) i kommunen. For eventuelle eksisterende områder med for dårlig slokkevannforsyning bør kommunen ha som mål og legge planer for å oppgradere vannforsyningen. Dårlig slokkevannkapasitet, eventuelt bortfall av slokkevann og vann til sprinkleranlegg vil kunne ha stor betydning for konsekvensene/utfallet ved en eventuell brann i eksisterende bebyggelse og i ny bebyggelse.

Viser til *St.meld. nr.35 (2008-2009) Brannsikkerhet – Forebygging og brannvesenets redningsoppgaver*, som har viet et eget kapittel til kulturhistoriske verdier, *kap. 5.3 Unngå tap av uerstattelige kulturhistoriske verdier*.

Brann er ansett som en av de største truslene mot vår materielle kulturarv.

Det er et mål at det ikke skal inntreffe branner med tap av uerstattelige kulturhistoriske verdier, (jf. St.meld nr. 35 (2008-2009 Brannsikkerhet)). For å sikre kulturverdier vil det ofte være nødvendig med bedre brannsikring enn det som kreves i lovverket. Nyttig informasjon og veiledning om brannsikring av kulturminner finnes på www.riksantikvaren.no

[MICHON Brosjyre NIKU 2024-compressed.pdf \(riksantikvaren.no\)](#)

Også Meld. St. 16 (2023-2024) – Brann- og redningsvesenet, har viet et kapittel til forebygging av fredede og verneverdige bygninger (kapittel 7.1.5).

Brannvesenet ønsker å bli holdt orientert i det videre arbeidet med revisjonen av kommuneplanen og i kommende regulerings- og byggesaker.

Med hilsen

Hilde Bjørkeng

branningeniør/fagleder plan- og byggesak

Dette dokumentet er elektronisk og har derfor ingen håndskrevet signatur

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474
Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438



Lillestrøm kommune
Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

24/379 – 5/HCB

14.10.2024

henning.colbjornsen@nrva.no

INNSPILL TIL OPPSTART AV PLANPROGRAM FOR KOMMUNEPLANENS AREALDEL I LILLESTRØM KOMMUNE

Viser til mottatt forespørsel om innspill til planprogrammet i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel i Lillestrøm kommune, med frist for innspill 14.10.2024. Nedre Romerike vann- og avløpsselskap IKS (NRVA IKS) eies av Lillestrøm, Nittedal, Lørenskog, Rælingen og Gjerdrum kommune. NRVA ivaretar kommunenes plikt til å produsere drikkevann og rense avløp.

NRVA har og kommer til ha store investeringer i lang tid fremover, på både drikkevann og avløpsrensing. Dette er en konsekvens av bla. befolkningsvekst og endrede myndighetskrav. Eierkommunene sine arealplaner er sentrale med hensyn til når og hvor tiltak vil være nødvendig. Særlig gjelder dette i regionens befolkningstygdepunkt, som Lillestrøm er en del av.

NRVA støtter behovet for en gjennomgang av kommuneplanbestemmelsene, med intensjon om å forkorte og forenkle bestemmelsene. NRVA ønsker derfor å aktivt medvirke i videre arbeid med bestemmelsene.

Med vennlig hilsen

Henning Colbjørnsen
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk



Lillestrøm – Revisjon av kommuneplanens arealdel – Elvias innspill

Vi viser til Lillestrøm kommune sitt brev med referanse 24/19362-5 med anmodning om innspill til arbeidet med arealdelen til ny kommuneplan. Elvia takker for muligheten til å komme med innspill.

Elvia er Norges største regionale nettselskap. Vi leverer strøm til omtrent 970 000 kunder. Elvia eier og bygger ut strømmettet i Lillestrøm kommune.

Det er som kjent behov for å bygge ut mer kraftproduksjon og nett for å nå klimamålene. Elektrifisering er ett av de viktigste tiltakene for å nå Norges klimamål, og samfunnet blir stadig med avhengig av en sikker og robust elektrisitetsforsyning. For å bygge mer nett trengs arealer, og arealer som påvirker natur og biomangfold minst mulig. I tillegg til at vi investerer for 2 milliarder kroner i nett i året, har Elvia flere initiativ for å utnytte eksisterende nett bedre.

Et av disse initiativene er prosjektet «Nettselskapet som regional energikoordinator» som vi gjennomfører sammen med nettselskapene Lnett og Tensio, netteiere i Sør-Rogaland og Trøndelag. I prosjektet skal vi utforske blant annet hvordan vi kan jobbe for en bedre koordinering av fremtidig energibruk og utvikling av et helhetlig energisystem. Kommuneplanens arealdel har stor innvirkning på utviklingen av energisystemet og er derfor viktig for Elvias arbeid.

Elvia mener Lillestrøms visjon med fire satsningsområder skaper gode rammer for god styring og utvikling av kommunen. Fokuset på energi og energisystemer kommer tydelig frem i delutredningen om næring. Det er riktig og viktig. Likevel mener vi dette fokuset også bør løftes tydeligere under kommunens satsningsområde «klimate og miljø». Som selv påpekt er mange av målene kommunen har for å nå klimamål og næringsutvikling helt avhengig av elektrisk energi, og dermed strømmettet. For å være sikre på at disse samfunnsmålene kan nås, vil vi derfor i dette innspillet komme med forslag til hvordan man både skal kunne fremføre nye nettanlegg, bevare eksisterende og også utnytte dagens infrastruktur mest mulig for å unngå unødvendige inngrep i naturen.

Fremføring og lokalisering av nettanlegg er nødvendig for å sikre forsyning av strøm og bistå elektrifiseringen.

Ved etablering av nettanlegg er det mange hensyn som skal ivaretas, verneverdier knyttet til natur, kulturminner og dyrket mark. Flom og vanskelige grunnforhold er andre hensyn. Verneverdier og naturfarer må man forholde seg til. Kommuneplanens arealdel angir rammer som også påvirker utbygging av strømmettet. Elvia forutsetter at

kommunen ikke vedtar planbestemmelser som vanskeliggjør nettutbygging. Dette er viktig ikke bare for Elvia, men også kundene våre som inkluderer kommunen.

Eksisterende nettanlegg må ivaretas for å sikre forsyningsikkerheten.

For å ivareta eksisterende nettanlegg er det viktig at plankartet viser hensynssoner og restriksjoner. Vi forutsetter at faresoner og båndleggingssoner i gjeldende kommuneplan videreføres.

Transformatorstasjoner er store anlegg, og svært viktige komponenter i strømmettet. Transformatorstasjoner avviker fra annen type bebyggelse og det er derfor svært viktig at kommuneplanens arealdel angir riktig informasjon om arealbruken. Dette er også viktig for dem som eventuelt skal etablere seg inntil stasjonen. Elvia ber derfor om at følgende eiendommer med transformatorstasjoner legges inn med arealformålet "**Andre typer bebyggelse og anlegg**", "**energikode 1510**". Nettselskapet har følgende transformatorstasjoner i Lillestrøm kommune:

Transformatorstasjon	Gnr.	Bnr.	Arealformål (dagens)
Gansdalen	472	31	LNRF - tiltak for stedbunden næring
Lystad	244	66	LNRF - tiltak for stedbunden næring
Blaker	321	61	Offentlig eller privat tjenesteyting
Nerdrum	414	6	Boligbebyggelse
Lillestrøm	81	1319	Boligbebyggelse
Vestbygata	83	744	Offentlig eller privat tjenesteyting
Leirsund	16	17	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Skedsmokorset	37	539	Næringsvirksomhet
Kjellerholen	70	16	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Skjetten	75	659	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Stalsberg	77	1584	Offentlig eller privat tjenesteyting
Strømmen	77	471	Boligbebyggelse

Utvikling av nye næringsarealer og boligområder i kommunen bør planlegges i områder med eksisterende infrastruktur.

Det vil være behov for utbygging av teknisk infrastruktur ved utvidelse eller etablering av bo- og/eller næringsområder. Dette gjelder også behov for strømforsyning og utbygging av strømmett. For å bedre utnytte eksisterende infrastruktur, og dermed redusere behovet for beslaglegning av areal og natur for strømmett, bør kommunen fokusere på å utvikle og etablere aktivitet i områder med etablert strømmett og annen teknisk infrastruktur. Dette harmonerer godt med kommunens satsningsområde rundt by- og tettstedsutvikling og klimastrategiens fokus på planlegging for bruk av eksisterende infrastruktur. Tilgang på elektrisk energi er en premissgiver for ønsket utvikling, og Elvia fremhever at kapasitet og utstrekning av strømmettet bør inkluderes i områdene med særlig fokus i kommunens strategi. Vi bidrar gjerne med informasjon og dialog om strømmettets utstrekning og egenskaper.

Bra med prioritering av næringsutvikling og viktig med gjennomføring av foreslått planvask.

Lillestrøm er en kommune i vekst der det er stor interesse hos flere ulike næringer og høy etterspørsel etter nye

næringsarealer. Etablering av ny, større næring krever tilgang til kraft og i flere tilfeller utbygging av strømmettet. Ved større kraftbehov kan dette kreve tiltak i regional- og transmisjonsnettet. Planlegging og utbygging av slike nettanlegg er tidkrevende prosesser og kan i dag ta opp mot ti til femten år. Å bygge nett på rett sted til rett tid blir en nøkkel for å få til energiomstilling og næringsvekst i samfunnet. Føringer fra kommunen om hvilke områder som prioriteres til næringsutvikling, slik som Lillestrøm her gjør med Heia og Berger, er viktige grep for helhetlig samfunnsutvikling. Det er viktig at kommunen følger opp slike prioriteringer og skaper gode rammer for at offentlige og private aktører trekker i samme retning hva gjelder utvikling av viktige områder. Det samme gjelder prioriteringer av knutepunkt- og tettstedsutvikling.

Ved endringer i prioriteringer eller ønsket etablering av nye utviklingsområder bør tilgjengelighet av energinfrastruktur tas med i vurderingen. I tillegg er det viktig med tidlig dialog med nettselskapet og at potensielle aktører opplyser om nødvendig nettkapasitet. Elvia vil da kunne gi tilbakemelding om dagens nett vil kunne levere det etterspurte behovet, eller om det er behov for tiltak i nettet. Ved modne henvendelser kan nødvendige netttiltak så utredes og nettet utvikles ved behov.

For å styrke prioriteringene i kommunens langsiktige arealstrategi og bevare natur, støtter Elvia Lillestrøm kommunes plan om planvask der uutnyttede arealer identifiseres og arealformål vurderes. Tilbakeføring av uutnyttede arealer til LNF-formål er viktige grep i arbeidet med bevaring av natur.

En systematisk gjennomgang av arealer og reguleringsplaner er en god mulighet for samtidig å identifisere prioriterte områder med gode forutsetninger for fornybar produksjon, slik som blant annet foreslått som tiltak i kommunens klimastrategi.

Samlokalisering og samarbeid om energiløsninger gir økt energiutnyttelse, reduserer trykket på strømmettet og gir raskere nettilknytning.

I Lillestrøms klimastrategi står det beskrevet at kommunen ønsker å bruke kommuneplanen strategisk for å legge til rette for utslippsfrie og/eller sirkulære løsninger. Elvia støtter en slik ambisjon og ser stor verdi ved slik tankegang på energiområdet og i utviklingen av energisystemet. Synergiene ved samlokalisering av ulike energiforbrukere kan være stor, og kommunen kan her spille en viktig rolle ved å bidra til at de beste løsningene blir realisert. Felles energisystemer for kjøling, varme, lagring og gjenvinning av lokalt produsert fornybar energi vil bidra til økt energiutnyttelse og reduserte klimagassutslipp, samtidig som det vil ha en positiv effekt på strømmettet, da slike løsninger vil avlaste behovet for strøm. Elvia understreker viktigheten av at kommunene har stort fokus på dette ved arealplanlegging og endring av arealplaner. I tillegg vil vi trekke frem viktigheten av kravet i planbestemmelsene om utredning av energiløsninger i reguleringsplaner på områdenivå.

Norge er et land der en stor andel av oppvarmingsbehovet på vinteren baseres på elektrisk oppvarming. For å sikre sikker forsyning må strømmettet dimensjoneres etter den timen i året der strømforbruket, og dermed overføringsbehovet for strøm, er størst. Denne timen inntreffer på dagtid på vinteren, og en stor andel av strømforbruket skyldes oppvarmingsbehov. Vannbåren varme er, avhengig av fyringsmiddel, en miljøvennlig oppvarmingskilde som på god måte kompletterer elektrisk energi. Vannbårene systemer kan både være enkeltvis som for eksempel en grunnvarmepumpe eller større systemer som nær- og fjernvarme. Å bruke vannbåren varme til oppvarming vil avlaste kraftnettet, og Elvia mener kommunen bør fortsette å stimulere til dette gjennom å oppfordre til mer bruk av vannbårene systemer og videre utvikling av fjernvarmenettet.

Energieffektiviserings tiltak vil redusere behovet for energi til oppvarming, og vil dermed på samme måte avlaste kraftnettet i de timene der det er mest presset. Dette vil bidra til lavere kostnader i strømmettet som igjen gir lavere nettleie til forbrukerne. Elvia ber derfor om at et videre arbeid med kommuneplanens arealdel har stort



fokus på dette området, da det vil gi positive bidrag både for kraftnettet og kommunes klima- og miljømål. Dette arbeidet kan både være i kommunens egen bygningsmasse, men også som tilrettelegger og i opplysning til innbyggere som beskrevet i Regjeringens handlingsplan for energieffektivisering ([Regjeringen, 2023](#)).

De overnevnte fokusområdene og forslagene vil bidra til å avlaste kraftnettet. Det vil frigjøre elektrisk energi til andre formål, for eksempel elektrifisering av transportsektoren.

Ta gjerne kontakt med Elvia for ytterligere innspill eller videre samarbeid ifm. kommunens prosess. Seniorrådgiver rettigheter, Camilla Sæther, kan kontaktes vedrørende innspill til kommuneplanens arealdel inkl. eksisterende og fremtidige rettigheter for nettanlegg. Energikoordinator, Ulrikke Bing, kan kontaktes vedrørende innspill om helhetlig planlegging og plassering av nytt forbruk, avlastning av strømmettet og samspill med andre energibærere.

Med vennlig hilsen

Camilla Sæther
Seniorrådgiver rettigheter

Ulrikke Bing
Fagleder Energikoordinator

From: "Fjernvarme Akershusenergi" <Fjernvarme@akershusenergi.no>
Sent: Mon, 14 Oct 2024 16:08:44 +0200
To: "Postmottak Lillestrøm kommune" <postmottak@lillestrom.kommune.no>
Cc: "Thomas Key Kristiansen" <thomas.key.kristiansen@akershusenergi.no>
Subject: Saksnummer 24/19362 - innspill til planprogram til kommuneplanens arealdel for Lillestrøm kommune
Categories: H.J.

Du får ikke ofte e-post fra fjernvarme@akershusenergi.no. [Finn ut hvorfor dette er viktig](#)

Hei,

Viser til saksnummer 24/19362, der det blir bedt om innspill til planprogram til kommuneplanens arealdel for Lillestrøm kommune.

Fra vårt ståsted er det viktig å få frem at Oslo og Akershus er Nordens største underskuddsområdet for kraft, slik Kraftløftet har vist. Videre utbygging i Lillestrøm kommune vil føre til et økt behov for mer energi til bygg og infrastruktur. En plan for kommuneplanens arealdel for Lillestrøm kommune, bør derfor også tydelig adressere behovet for å avsette areal til energiproduksjon og infrastrukturen som følger med denne energiproduksjonen, dette inkluderer fjernvarme.

Med vennlig hilsen

Thomas Key Kristiansen

Rådgiver fornybar energi

Akershus Energi Varme



Mobil: +47 970 09 480

E-post: thomas.key.kristiansen@akershusenergi.no

Web: www.akershusenergi.no

Besøksadresse: Brogata 7, 2000 Lillestrøm

Lillestrøm kommune
postmottak@lillestrom.kommune.noDato: 08.10.2024
Saksnummer: 24/19362

Høringsinnspill fra NHO Viken Oslo til kommuneplanens arealdel (KPA) i Lillestrøm kommune

Vi viser til høring om kommuneplanens arealdel (KPA) og takker for muligheten til å komme med innspill.

NHO Viken Oslo er den største regionforeningen i landets største arbeidsgiverorganisasjon. Vi representerer flere enn 10 400 medlemsbedrifter som sysselsetter flere enn 270.000 årsverk. Hele 95 prosent (>9.880) av våre medlemmer er små og mellomstore bedrifter (SMB).

Vi representerer hele bredden av næringslivet, med størstedelen av våre medlemmer i landsforeningene Abelia (kunnskap og teknologi), NHO Service og Handel, Norsk Industri, Finans Norge og NHO Reiseliv.

Våre over 500 medlemmer i Lillestrøm kommune sysselsetter over 11.600 årsverk. Landsforeningene som sysselsetter flest i kommunen er Norsk Industri, NHO Service og Handel og NHO Byggenæringen.

Attraktiv kommune for å bo og drive næring

Byutvikling og boligpolitikk er viktig for NHO Viken Oslo og våre medlemmer av flere grunner. Næringslivet er avhengig av næringsarealer for kontorer, butikker, fabrikker, lagringsområder m.m. Bedriftene er avhengig av god byplanlegging for å sikre at ansatte og varer kommer frem i tide dit de skal. De er også avhengig av at det bygges nok boliger i regionen for å kunne sikre tilgang til nødvendig arbeidskraft og kompetanse.

Osloregionen har den største befolknings- og arbeidsplasskonsentrasjonen i Norge og konkurrerer med internasjonale storbyområder om å tiltrekke seg attraktive arbeidsplasser og internasjonale investeringer. Osloregionen er avhengig av et sterkt nav, samtidig som aktivitet som etableres eller videreføres innenfor den enkelte kommune i regionen bidrar til økt attraktivitet og gevinst for regionen som helhet.

Å bygge en arbeidsmarkedsregion hvor varer, tjenester og folk kan flyttes mest mulig tids-, energi- og klimaeffektivt vil bidra til bedre konkurransekraft. Alternativet er både sterkere konkurranse om arbeidskraften og at flere må pendle lenger for å løse arbeidsoppgaver innenfor vår region. Dersom bedrifter ikke får tak i nødvendig arbeidskraft risikerer vi ikke bare å miste disse arbeidsplassene til en annen kommune eller region i Norge; vi risikerer at vi mister dem til andre europeiske byer.

Overordnet mener NHO Viken Oslo at kommuneplanen må levere på:

- Langsiktighet og forutsigbarhet:** Arealdelen må gi en langsiktig plan for arealbruk og utvikling i kommunen. Denne må gi næringslivet forutsigbarhet når det gjelder lokalisering og utvikling av næringsareal. Utviklere og entreprenører trenger stabile og forutsigbare rammer. Politisk risiko er et fordyrende element som kan gjøre at det bygges færre boliger og færre næringseiendommer som igjen skaper arbeidsplasser. Planen må ikke legge for strenge føringer til f.eks. lokalisering som vanskeliggjør næringsetablering. For øvrig bør planprosesser forenkles og saksbehandlingstid reduseres. NHO Viken Oslo er positive til at planprogrammet er overordnet og ikke inneholde detaljer som hører hjemme på et lavere plannivå.
- Tilgang til nok arealer:** Kommunen må sørge for at det reguleres tilstrekkelig areal for både næringsutvikling og boligbygging. Slik kan det legges til rette for etablering og videreutvikling av virksomheter og et mangfold av arbeidsplasser, og legge til rette for at det kan bygges nok boliger slik at et bredt spekter av yrkes- og lønnsgrupper har mulighet til å bosette seg i kommunen. Sistnevnte er også viktig utfra et beredskapshensyn.
- Tilgang til kraft:** Oslo og Akershus skiller seg markant fra andre regioner i landet ved å ha en særskilt stor ubalanse mellom produksjon og forbruk av elektrisk kraft. Mange bedrifter i regionen opplever allerede i dag å ikke få tilgang til kraften de har behov for – enten for å etablere seg, eller for å elektrifisere og kutte utslipp.

Derfor er det svært positivt at utkastet til planprogram viser behovet for arealer til fornybar energiproduksjon og kraftinfrastruktur, som vil hjelpe kommunen med å tilrettelegge for næringsutvikling og nyetableringer. Det er viktig at Lillestrøm kommune tilrettelegger for vindkraft, solkraft og nettutbygging for å øke tilgangen til kraft, samt energieffektivisering og lokal solkraftproduksjon for å unngå forbruk av kraft og belastning av kraftnett der det er mulig.
- Infrastrukturbehov:** Arealdelen må ta hensyn til infrastrukturbehov som veier, kollektivtransport og kommunikasjon. God infrastruktur er avgjørende for at næringslivet skal fungere effektivt, både for transport av varer, for tilgang til kunder og for at ansatte skal kunne komme seg raskt og effektivt til og fra arbeidsplassen. Her må man også se på tvers av kommunegrensene, ikke bare hvordan innbyggerne skal komme seg fra A til B innenfor kommunen. Hverken varer, tjenester eller arbeidstakere ser kommunegrenser, og de er avhengig av at arealplanene har et regionalt blikk på transport og infrastruktur.
- Konkurranssevne:** En godt utformet arealplan kan øke kommunens attraktivitet som vertskap for næringsliv og tiltrekke investorer og nye virksomheter.
- Bærekraft:** Kommuneplanens arealdel må legge til rette for en utvikling som fremmer økonomisk vekst, samtidig som kommunen utvikler seg på en måte som sikrer sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft. Arealplanen bør ha fokus på bærekraftig utvikling

og overordnede tiltak som fremmer grønne løsninger, energieffektivitet og miljøvennlighet, samtidig som det ikke må pålegges uforholdsmessige eller fordyrende krav. Det må heller ikke innføres for mange kommunale særkrav slik at det blir vanskelig for næringslivet å forholde seg til mange ulike krav på tvers av kommunegrensene.

For å nå målene i Naturavtalen trengs det at det offentlige og bedriftene jobber godt sammen når nye rammebetingelser skal sette premissene for aktivitet. Klima- og naturpolitikken må sees i sammenheng med andre samfunnshensyn. Det betyr at vi skal ta bedre vare på det vi har, utnytte grå arealer bedre og vurdere samfunnsnyttene av naturinngrep strengere – og samtidig ivareta behovet for verdiskaping, boligbygging, nødvendig infrastruktur og samfunnsutvikling. Oppfølgingen av Naturavtalen må følgelig basere seg på kunnskap, helhetlig forvaltning og forutsigbarhet. Jevn omstilling fram mot målene i natur- og klimapolitikken fremfor bratt omstilling på slutten av avtaleperioden reduserer risiko for bedriftene.

7. **Dialog med næringslivet:** Næringslivet må involveres i planprosessene for å sikre at viktige behov og perspektiver blir ivaretatt. Både kommunale og private aktører får mest ut av egne og samlede ressurser når man trekker i samme retning.

Vi ønsker lykke til i det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel og er tilgjengelig for utdypende kommentarer dersom det er ønskelig.

Med vennlig hilsen,

Vegard Einan
Regiondirektør
NHO Viken Oslo

Hanna Flood
Politisk rådgiver
NHO Viken Oslo

Innspill fra Kunnskapsbyen Lillestrøm til revisjon av kommuneplanens arealdel 2026–2038
Saksnummer: 24/19362

Kunnskapsbyen Lillestrøm ønsker med dette å komme med innspill til revisjonen av kommuneplanens arealdel. Vårt fokus er spesielt rettet mot betydningen av en sterkere vektlegging av næringsutvikling, som vi mener bør tydeliggjøres og integreres bedre med planleggingen av boliger og infrastruktur i kommunen.

En levende by krever balanse mellom bolig og næring

For å sikre en levende og bærekraftig byutvikling er det avgjørende at arealplanleggingen ikke ensidig fokuserer på boligbygging, men også inkluderer næringsarealer som legger til rette for et variert arbeidsmarked.

En by hvor innbyggere både kan bo og jobbe i nærhet til hverandre bidrar til å redusere transportbehovet, styrker lokalsamfunnene, og skaper en mer dynamisk bystruktur. Næringsutvikling må derfor bli en likeverdig komponent i revisjonen av kommuneplanens arealdel. Vi ser at næringsutvikling er nevnt i planen, men vi mener dette segmentet må styrkes ytterligere.

Et sterkere fokus på næringsutvikling er nødvendig for å sikre at Lillestrøm beholder sin rolle som regional motor for innovasjon og vekst.

Innovasjonsdistriktet som drivkraft for vekst

Planprogrammet omtaler behovet for at et bærekraftig samfunn må være innovativt. Det henvises til at utfordringer knyttet til klimagassutslipp, befolkningsvekst, behov for varierte arbeidsplasser og press på kommunale tjenester krever nye løsninger og samarbeid. I tillegg til å påvirke de kommunale tjenestene gjenspeiles dette også i næringsstrategien i form av satsing på gründerhuset Business Lillestrøm samt innovasjoner fra næringslivet og forskningen på Kjeller. Lillestrøm kommune har en unik mulighet for innovativ næringsutvikling,

Kunnskapsbyen Lillestrøm arbeider, sammen med et stort partnerskap hvor også Lillestrøm kommune inngår, aktivt med å utvikle et innovasjonsdistrikt, hvor samspillet mellom næringsliv, forskning, akademia og offentlige aktører vil være nøkkelen til fremtidig vekst.

Dette vil være avgjørende for å sikre fremtidens arbeidsplasser i regionen, ettersom innovasjonsdistriktet vil skape et robust økosystem hvor kunnskapsbaserte arbeidsplasser kan utvikle seg i takt med teknologiske fremskritt.

Vi foreslår at innovasjonsdistriktet gis en mer fremtredende plass i revisjonen av arealdelen. Kunnskapsbyen mener at det må legges fleksible rammer for hvordan dette kan utvikles. Vi ser det som nødvendig for at innovasjonsdistriktet og det øvrige næringslivet skal kunne vokse og utvikle seg i tråd med fremtidens nærings- og teknologibehov.

Kjeller – en unik mulighet for byutvikling

Frigjøring av arealet på Kjeller flyplass åpner en enestående mulighet i planarbeidet. Dette området kan utvikles til en ny, fremtidsrettet bydel som kombinerer næringsutvikling, boligbygging og grønn mobilitet på en bærekraftig måte.

Utviklingen av Kjeller må integreres i byens langsiktige arealstrategi, med plass til både kompetanseintensive næringer og forskningsmiljøer, offentlige institusjoner og blågrønne boligområder.

Grønn næringsutvikling og bærekraft

Kunnskapsbyen mener det bør være et tydeligere fokus på hvordan næringsarealer kan utformes for å fremme bærekraftige løsninger, energieffektive bygg og blågrønn infrastruktur.

Næringsstrategien må benyttes aktivt inn i dette planarbeidet i kommunen, slik at den ikke blir noe som ligger på siden når det skal utvikles nye utbyggingsområder/gis byggetillatelse.

Ved siden av tilgang på kompetanse er tilgang på elektrisk kraft en begrensende faktor for næringsutvikling i vår region. Det er helt vesentlig at det i kommuneplanens areladel legges til rette for lokal produksjon av fornybar kraft for å kompensere for begrensede muligheter til overføring fra andre regioner.

Kommuneplanen må gjerne sette konkrete mål om hvordan næringsutviklingen kan støtte opp under kommunens klimaambisjoner.

Arealer til infrastruktur for alternative drivstoff

Sammen med kommunen har Kunnskapsbyen Lillestrøm gjennom flere tiår vært en pådriver for grønn mobilitet. Sammen har vi kommet et godt stykke på vei, men fortsatt gjenstår det et godt stykke arbeid – spesielt hva infrastruktur for alternative drivstoff (utslippsfrie energibærere) angår.

Ved å være tidlig ute med for eksempel omstilling til grønn næringstransport skapes nye næringsmuligheter samtidig som eksisterende arbeidsplasser i / attraktiviteten til kommunen sikres. Gjennom tidligere arbeider har vi avdekket at de arealene kommunen har kartlagt for mulig alternativ drivstoff-infrastruktur gjerne ikke er spesielt godt egnet til formålet. Dette både forsinker / hindrer utrulling av alternativ drivstoff-infrastruktur i vårt område, samtidig som kommunen mister verdifulle næringsetableringer med interesse innen det grønne skiftet.

Kunnskapsbyen vil derfor på det sterkeste oppfordre kommunen til å sette av egnede arealer for alternativ drivstoff-infrastruktur (el, hydrogen og biogass), fortrinnsvis i tråd med «Veileder for etablering av energistasjoner for tungtransport»¹ og i samråd med og næringen.

En plan for kommende generasjoner

Det er viktig med en helhetlig planlegging som ser bolig, næring, transport og grøntområder i sammenheng. Ved å utnytte de stedsspesifikke kvalitetene i hele kommunen, kan Lillestrøm forbli attraktiv, med varierte boområder, et mangfoldig næringsliv og et bærekraftig landbruk.

Byutviklingsplan for Lillestrøm by er vedtatt, og er veiledende for videre byutvikling.

Kunnskapsbyen mener det er viktig at planen tar sikte på å effektivisere saksbehandlingen. Dette vil gi mer effektiv prosess og redusere ressursbruk, noe som også er i tråd med utbyggernes ønsker.

Kunnskapsbyen Lillestrøm bidrar gjerne med innspill og samarbeid for å realisere visjonen om en innovativ og fremtidsrettet kommune.

Mvh

Kunnskapsbyen Lillestrøm

Innspill fra Lillestrøm Eiendomsforum til revisjon av kommuneplanens arealdel 2026–2038

Saksnummer: 24/19362

Eiendomsforum består av 35 medlemsbedrifter og er opptatt av eiendomsutvikling og forvaltning i Lillestrøm. For medlemmene så er Kommuneplanens arealdel et viktig verktøy.

Kommuneplanens arealplan gir muligheter, og legger begrensninger. Begge deler er viktig og riktig. Dessverre har dagens kommuneplan for stort fokus på å definere begrensningene, og gir dessverre ikke tilstrekkelige utviklingsmuligheter

Eiendomsforum utførte i januar 2024 en medlemsundersøkelse.

Undersøkelsen viste at 75% av medlemmene opplever utviklingsmulighetene i Lillestrøm kommune som dårlige eller utfordrende. Følgende eksempler ble gitt for å beskrive manglende utviklingsmuligheter:

Rammevilkår i ny kommuneplan og generelt gir lite handlingsrom.

- Manglende samhandling med administrasjonen
- Manglende overordnet felles mål om utvikling som er realiserbart.
- Ingen tillit til utbyggere eller aktører som ønsker å bidra til positiv utvikling av Lillestrøm.
- Alt for høy reguleringsrisiko
- Uavhengig av markedssituasjonen ser vi at rammevilkårene i Lillestrøm by er svært uforutsigbare med svært kostbare reguleringsprosesser med usikkert utfall.
- Selskapets styre har besluttet: Å sette nye investeringer i Lillestrøm på hold inntil videre

Tilbakemeldingene i medlemsundersøkelsen er dyster lesning. Etter mange år med byggkraner i Lillestrøm sentrum, så er byggevirksomheten kommet på et bunnivå. Bygge- og eiendomsbransjen er inne i en lavkonjunktur grunnet høy rente og økte kostnader. Dagens manglende byggevirksomhet har sammenheng med dette.

De kommunale rammevilkårene har også stor betydning, og kulepunktene over indikerer at det er flere faktorer ut over lavkonjunktur, som bidrar til en lav grad av fremtidstro i kommunen.

Planstrategien omhandler ikke dette direkte, men kommunens mål om ønsket utvikling og vekst må sees i sammenheng med våre innspill over. Kommunen må forstå de markedskrefter som eiendomsutvikling baseres på, og vurdere sine incentiver med bakgrunn i dette skal ønsket utvikling nås.

Mvh

Styret Lillestrøm Eiendomsforum

Ved Even Sand

Lillestrøm kommune

Postmottak@lillestrom.kommune.no

Lillestrøm, 08.10.2024

Deres ref.: Saksnummer 24/19362

Innspill til høring – planprogram og kommuneplanens arealdel 2026-2038 - Lillestrøm kommune

Oppsummering

De langsiktige **arealstrategiene** bør vurderes på nytt ut fra det samlede arealbehovet innenfor næring- og befolkningsutviklingen, herunder arealer til nye offentlige formål og boligområder med en variert bebyggelse. De såkalte **prioriterte-vekstområdene** kommer ikke tydelig frem i planprogrammet og bør synliggjøres langt tydeligere og grensene må settes ut fra tettstedenes funksjonalitet i dag og for fremtiden.

Det må gjøres en god og klargjørende utredning når det gjelder hva det er mulig å ha **kommuneplanbestemmelser** om og på. Videre må bestemmelsene gis et **hensiktsmessig nivå** og det må fremkomme hva som er **hensikten med bestemmelsene**. Konsekvenser de ulike bestemmelsene vil ha for den enkelte og samfunnet må vurderes. Alle planbestemmelsene må ha hjemmel i plan- og bygningsloven kapittel 11.

For de tilfeller kommuneplanens arealdel eller dens bestemmelser har til hensikt å benyttes som reguleringsverktøy ved å endre forutsetningen i allerede vedtatte juridiske arealplaner, må/bør kommunen være svært tydelig på dette. Direkte berørte bør varsles særskilt. Det er vesentlig å benytte kompetanse og kunnskap om byggesaksdelen i plan- og bygningsloven og dets ansvars- og kontrollsystem, slik at bestemmelser blir gyldige.

Feilbruk av nivå, manglende hjemmel i plan- og bygningsloven kapittel 11, tilblivelsesmangler eller kombinasjon av dette vil medføre at planbestemmelser vil kunne være ugyldige.

Bakgrunn

Det vises til Lillestrøm kommunes kunngjøring av igangsatt arbeid med arealdelen til ny kommuneplan og høring av planprogram, med frist 14.10.2024 til å gi innspill. Dette innspillet er dermed fremsatt rettidig.

Romerike plan- og utbyggingsforum (RPUF) ønsker å komme med innspill til planprogrammet, arealdelen og bestemmelsene for å bidra til en bedre og mer forutsigbar plan for den etterfølgende plan, regulerings- og byggesaksbehandling.

Vi registrerer at denne revisjonen blant annet har til hensikt å forenkle og forkorte planbestemmelsene og forhåpentligvis tydeliggjøre bestemmelsene. Vi finner det svært positivt og riktig at revisjonen har dette fokuset.

I denne forbindelse bør kommunen være oppmerksom på at de er et forbilde og eksempel for mange andre mindre kommuner i sin utforming av planarbeidet. Det er derfor viktig at en så stor kommune som Lillestrøm går foran og viser vei for hvordan kommuneplanen kan bli det overordna styringsverktøyet det bør være.

Ved høring av planprogrammet ønsker kommunen innspill til:

Utredningstemaer

Arealstrategier

De langsiktige arealstrategiene bør vurderes på nytt ut fra det samlede arealbehovet innenfor næring- og befolkningsutviklingen, herunder arealer til nye offentlige formål og boligområder med en variert bebyggelse.

De såkalte **prioriterte-vekstområdene** kommer ikke tydelig frem i planprogrammet og bør synliggjøres langt tydeligere. Avgrensning av de prioriterte vekstområdene bør vurderes på nytt. De fremstår svært trange for de fleste tettsteder i kommunen og er til hinder for vekst og utvikling i disse tettstedene. Erfaringsmessig blir disse grensene brukt som «hjemmelsgrunnlag» for plan- og byggesaksbehandlingen og blir en tvangstrøye som hindrer god tettstedsutvikling.

Kommuneplanbestemmelsene

Det må gjøres en god og klargjørende utredning når det gjelder hva det er mulig å ha kommuneplanbestemmelser om og på, hva som er hensiktsmessig nivå og hva som er hensikten med bestemmelsene og hvilke konsekvenser de ulike bestemmelsene vil ha for den enkelte og samfunnet. Se punktet om prosess.

Prosess til planbestemmelsene

Det anbefales at kommunen henter inn/benyttter generell lovteknisk kompetanse.

Det er vesentlig at kommunen henter inn/benyttar kompetanse fra noen som har kunnskap om byggesaksdelen i plan- og bygningsloven og ansvars- og kontrollsystemet, linket opp til planbestemmelser og hva man kan og ikke kan ha bestemmelser om.

Man må vektlegge kunnskap om byggesaksforskriften og hva man kan og ikke kan ha bestemmelser om.

Klarspråk er viktig, kanskje bør det inn noen med spesiell kunnskap også her?

RPUF mener det kan være en fordel å hente inn ekstern plan- og juridisk kompetanse.

Sektorhensyn i planbestemmelsene?

For de tilfeller kommunen mottar merknader og/eller varsel om innsigelser med krav om at ulike bestemmelser tas inn, er det viktig at kommunen trekker frem lovteknisk kunnskap, kunnskap om byggesaksdelen, ansvars- og kontrollsystemet og byggesaksforskriften for å svare ut varslene. Myndighetene og andre som har merknader og/eller varsler innsigelse og ber om at en formulering tas inn som bestemmelse, har ikke nødvendigvis planjuridisk bakgrunn. Det er enda mindre sannsynlig at de kjenner byggesaksdelen og byggesaksforskriften i detalj. Ofte er slike merknader dekket av annet lovkrav og er sektorhensyn som skal avveies senere i mer detaljerte planhensyn.

Medvirkning

For de tilfeller kommuneplanens arealdel eller dens bestemmelser har til hensikt å benyttes som reguleringsverktøy ved å endre forutsetningen i allerede vedtatte juridiske arealplaner, må/bør kommunen være svært tydelig på dette. De direkte berørte boligeiere/grunneier bør varsles særskilt.

Framdrift

Med tanke på den komplekse planen som er gjeldende, mener vi at det er svært viktig å ha søkelys på fremdriften slik at arbeidet ikke stopper opp eller nedprioriteres. Prosessen skal selvsagt være forsvarlig, trygg og i tråd med loven, men med tanke på usikkerheten når det gjelder rettssikkerhet som gjeldende plan utsetter borgerne, virksomheter og grunneiere for, så bør det ikke trekke ut i tid.

Hensikten med bestemmelsene

Hensikten bak enhver bestemmelse bør fremkomme klart og tydelig. Svært mange av dagens bestemmelser bærer preg av å være «kjekt å ha» uten at man er spesifikk på hva som er hensikten og formålet med bestemmelser. Av enhver juridisk bestemmelse bør man

kunne forvente at de kan etterprøves ved å gå inn i planens forarbeider for å finne hensikt og formål. Mange av dagens bestemmelser fremstår uklare, tvetydige og tidvis i motstrid med andre bestemmelser i samme plan.

Vanlige fallgruver i utarbeidingen av planbestemmelser

Generelt må kommunene ta inn over seg at utarbeiding av bestemmelser til arealdeler, i denne sammenheng kommuneplanens arealdel, må forholde seg til lovtekniske prinsipper. Dette finnes det en egen veileder for. I tillegg har Kommunal- og distriktsdepartementet gjengitt mye i veilederen til kommuneplanens arealdel og veilederen til reguleringsplaner.

Fallgruve nr. 1

Bestemmelser i kommuneplanen som skal gjelde i forbindelse med reguleringsprosesser.

Grunn: Vanskelig å få gjennomslag fordi saksbehandlerne er uerfarne?

Forstår ikke at planprosessen er en forhandlingsprosess hvor det handler om å gi og ta?

Manglende kunnskap og forståelse om lovens oppbygning, intensjon og hensikt?

Fallgruve nr. 2

Bestemmelsene er ikke hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 11-9 til 11-11.

Fallgruve nr. 2 a)

Bestemmelsene er forsøkt hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 11-9 til 11-11, men man forstår ikke hva som ligger i de ulike alternativene.

Fallgruve nr. 3

Planmyndighetene vet ikke at planbestemmelser ikke kan være saksbehandlingsregler

Fallgruve nr. 3 a)

Planmyndigheten har lest at bestemmelsene ikke kan være saksbehandlingsregler, men forstår ikke hva en saksbehandlingsregel er.

Fallgruve nr. 4

Planmyndigheten kjenner ikke til byggesaksdelen i plan- og bygningsloven og hvilken oppbygning den har, hvilke prinsipper den bygger på.

Fallgruve 4 a)

Planmyndighetene kjenner ikke til ansvars- og kontrollsystemet i byggesaksdelen

Fallgruve 4 b)

Planmyndighetene kjenner ikke til at det finnes en byggesaksforskrift

Fallgruve 4 c)

Planmyndighetene kjenner ikke til innholdet i byggesaksforskriften.

Fallgruve 4 d)

Planmyndighetene kobler ikke innholdet i byggesaksforskriften til bestemmelser om dokumentasjonskrav som griper inn i ansvars- og kontrollsystemet.

Fallgruve 4 e)

Planmyndighetene kjenner ikke innholdet i byggteknisk forskrift

Fallgruve 5

Planmyndigheten er ikke kjent med Grunnloven § 113 og hva legalitetsprinsippet/klarhetskravet betyr for planbestemmelser.

Lovligheten av dagens bestemmelser til kommuneplanens arealdel gjeldende for Lillestrøm kommune

Det er tvilsomt om klarhetskravet/legalitetsprinsippet i Grunnloven § 113 og dermed rettsikkerheten, er ivaretatt. Vi ber kommunen i arbeidet med kommuneplanens arealdel, ta inn over seg de prinsipper som Kommunal- og distriktsdepartementet påpeker i sin tolkningsuttalelse til detaljgraden i bestemmelsene.

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-11-9-tolkningsuttalelse-detaljeringsgraden-i-kommuneplanbestemmelser-for-underformalet-forretninger-og-naringsbebyggelse/id3018378/>

Dagens bestemmelser er på omkring 70 sider. Juridisk bindende bestemmelser og veiledning er i samme dokument. I tillegg er det et vedlegg til bestemmelsene på 15 sider, samt flere normer. Det i seg selv gir grunn til å spørre hvordan kommunen tenker at rettsikkerheten er ivaretatt. Hvordan skal innbyggere, borgere, utbyggere og kommunens saksbehandlere kunne sette seg inn i og forstå alle reglene? I tillegg kommer mange av disse bestemmelsene i motstrid eller på toppen av reguleringsplaner på 10-20 sider.

Det er ingen av bestemmelsene som har korrekt hjemmelshenvisning. Dette innebærer at det blir vanskelig å sette seg inn i om bestemmelsen er gyldig eller ei.

Departementets veileder til kommuneplanens arealdel ser ut til å være ignorert. Eksempler på dette er

- Annet regelverk gjentas
- Det er bestemmelser som er saksbehandlingsregler og eller gjelder planprosess. Forbudet framkommer av Veileder til kommuneplanens arealdel kap. 4.4.7.

- Bestemmelsene gjelder ikke arealutforming direkte.
- Bestemmelsene forsøker å styre kommende planprosesser. Planprosesser skal være forhandlingsbaserte, bygge på «gi og ta».
- Bestemmelsene utfordrer ansvars- og kontrollsystemet i plan- og bygningsloven.

Kommunal- og moderniseringsdepartementets klare synspunkt og anbefaling i høringsnotat av 2. mars 2020, saksnr. 19/1221, om at «avstand til ledninger ikke skal lovfestes eller reguleres i arealplaner» er ignorert. Slike bestemmelser hører hjemme i abonnementsvilkårene.

Til kap 8 i forslag til planprogram. Virkningen av vedtatt arealdel

Det er vesentlig at kommunen er klar og tydelig på hvilke reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde foran kommuneplanens arealdel. Særlig der det kan oppstå motstrid eller supplerende karv og endringer. Lillestrøm kommune har en rekke detaljerte bestemmelser de hevder gjelder foran vedtatte reguleringsplaner (vi antar noe av hensikten med revisjonen er å rydde i dette, og det er positivt). Alle steder hvor hensikten er å endre planforutsetningen for gjeldende reguleringsplaner, må dette tydeliggjøres og berørte eiere tilskrives særskilt og gjøres oppmerksom på den endrede rettsvirkningen av planen for sine eiendommer.

Avslutningsvis

Vi ber i at kommunen ikke går i samme felle som de har gjort i nåværende kommuneplan. En for detaljert kommuneplan faller inn under forvaltningslovens bestemmelser om enkeltvedtak i kapittel IV. Dette er påpekt og eksemplifisert fra høringsuttalelsene både fra Statsforvalteren og RPUF og i august og september 2022.

Statsforvalteren har i sitt skriv av 30.08.2022 gjort kommunen oppmerksom på at bestemmelser som ikke er hjemlet i loven vil være ugyldige. Videre har Statsforvalteren understreket at det er **kommunen selv som må påse at de vedtatte bestemmelsene er lovlig forankret**. Dette har kommunen ikke svart ut, selv etter RPUF brev om lovligheten av forslag til planbestemmelser i vårt brev av 02.12.2022.

Vi viser også til Statsforvalteren sin kommentar i behandlingen av klage på avvisning av klagen på kommuneplanens arealdel om at «Statsforvalteren ikke kan utelukke at ugyldighet ved kommuneplanbestemmelser grunnet feilbruk av nivå, manglende hjemmel i plan- og bygningsloven kapittel 11, tilblivelsesmangler eller kombinasjon av dette, kan påberopes og

vurderes i forbindelse med klage i enkeltsaker der omstridte kommuneplanbestemmelser er nyttet som hjemmel for vedtak.»

Avslutningsvis:

RPUF berømmer kommunen for å igangsette kommuneplanprosessen raskt etter vedtak av forrige plan. RPUF er positive til at kommunen skal ha fokus på planbestemmelser og forventer en forenkling, forkorting og tydeliggjøring av disse, slik at kommuneplanen kan fungere etter hensikten. Skal man oppnå en bedre og mer forutsigbar plan, regulerings- og byggesaksbehandling er det vesentlig at hensikten med bestemmelsene kommer tydelig frem, samt at bestemmelsene er lovlige og ikke bryter med annet lovverk.

På nytt henstiller vi til at prosessen prioriteres og gjennomføres på en rask, men forsvarlig måte, spesielt med tanke på de store konsekvensene en eventuell uriktig og ulovlig kommuneplanbestemmelse har for innbyggere, boligeiere, grunneiere og utbyggere i kommunen.

For Romerike plan- og utbyggingsforum

Ole Magnus Huser
styrets leder

Sentrumsgården Postboks 77, 1921 Sørumsand,
Tlf. 63 82 73 14, mobil 906 11 108, e-post: post@sorumforum.no

Lillestrøm kommune
Postboks 313,
2001 Lillestrøm

Epost: postmottak@lillestrom.kommune.no

Sørumsand, 30. oktober 2024

Innspill til kommuneplanens arealdel - ref. 24/19362-5.

Sørum Næringsforum og Fet Næringsforening viser til brev av 30.08.2024, ref. 24/19362-5.
Vi har fått utsettelse av frist for innspill til 31.10.2024.

Foreningene har følgende innspill.

Generelle kommentarer

Lillestrøm kommune trenger flere næringsområder. Derfor er vi enige i at *«I arealdelen er det relevant å se nærmere på hvordan kommunen kan tilrettelegge bedre for gode næringsarealer....»*.

Vi forutsetter at hensikten med «å se nærmere på» er å finne løsninger som bidrar til utvikling av nye og sikring av eksisterende arbeidsplasser i kommunens varierte næringsstruktur, over hele kommunen.

Å legge til rette for en variert næringsstruktur som har utviklingsmuligheter for å ivareta mangfoldet, er et ansvar som kommunen har. Når dette skjer, vil alle mennesker med ulike kvalifikasjoner og behov kunne finne sin plass i arbeidslivet. Det vil kunne tiltrekke seg resurssterke mennesker, og samtidig gi muligheter for de som trenger tilrettelagte arbeidsplasser. Dette er også i overenstemmelse med kommunens hovedmål nr. 3 som er at *«Lillestrøm kommune skal støtte opp under innbyggernes mestring av egne liv i alle livets faser»*.

Generelt mener vi at kapitlet om næring ikke er godt nok. Det fokuserer for mye på sentralisering og hva som kan etableres i det såkalte «bybåndet». FNF og SNF er for utvikling i «bybåndet», men med utvikling bare her, er det ikke mulig å skape en *»videre utvikling av kommunens varierte næringsstruktur«*.

Vi vil også peke på at det er behov for utvidelse av eksisterende næringsareal og tilrettelegge for nye areal, dersom nåværende bedrifter skal kunne utvikles og nye etableres. I vår kommentar til planforslaget for arealdelen 8. september 2022 pekte vi nettopp på dette da vi skrev *«I punkt 6 heter det: «Det skal tilrettelegges arealer som er tilpasset videre utvikling av kommunens varierte næringsstruktur» og «Heia, Berger og Kjeller er sentrale næringsområder som det skal satses på, men det skal også legges til rette for utvikling av andre næringsområder.»*

I en ny arealstrategi, må dette fortsatt tillegges vekt, også fordi kommunen trenger mer enn bybaserte næringer. Næringslivet i hele kommunen må gis utviklingsmuligheter. Det er viktig også hvis man skal lykkes med den grønne omstillingen.

SNF og FNF er tilfreds med at det er en premiss for arealdelen at «*Det skal tilrettelegges arealer som er tilpasset videre utvikling av kommunens varierte næringsstruktur i samsvar med kommunens næringsstrategi.*» Dersom kommunen skal lykkes med dette, må man legge et langsiktig perspektiv og en overordnet strategi til grunn for utviklingen, og det må også legges til rette for infrastruktur som næringslivet trenger. Det gjelder både for energi, vann og avløp, tele- og data og, ikke minst, vei. Det må være gode adkomstveier der beredskapshensyn også er ivaretatt. Næringsarealer og boligområder må ha en lokalisering som reduserer behovet for arbeidsreiser. Vi mener det er behov for en strategi for hvor folk skal arbeide og bo for å unngå lange arbeidsreiser. Derfor må det legges til rette for både småhus og fortetting.

Næringsområdene viktige for utvikling i hele kommunen

I Lillestrøm kommune er det mangel på tilgjengelig areal som er regulert til næring. De næringsområder som vi har, må derfor utnyttes best mulig. Det betyr at både fortetting og utvidelse må skje. Eventuell fortetting må ivareta eksisterende bedrifters utviklingsbehov.

Men hvor skal arbeidsplassene utenom Lillestrøm by være? En videre satsing på de regionalt prioriterte næringsområdene Berger og Heia er både naturlig og viktig. Begge ligger ved viktig infrastruktur og begge har utvidelsesmuligheter. Når den nye Glommakryssingen kommer, vil Heia og områdene rundt, f.eks. Krogstad, være enda mer attraktive for etablering av næring. Mulighet for gode boligområder ikke langt unna, vil øke attraktiviteten.

I tillegg til disse må områder hvor det i dag er produksjon, f.eks. Lindeberg og Aussenfjellet, utvides og fortettes.

Krogstad hvor det bygges et større biogassanlegg, må utvides og utvikles til å bli et viktig sted for virksomhet innen energi-, klima- og miljøsektorene.

Tilrettelegg for lokal produksjon

Lillestrøm har et unikt forskningsmiljø på Kjeller. Mange av de resultater som skapes der, kan være grunnlag for ulike typer produksjon og kommersiell utnyttelse. Begge de regionalt prioriterte næringsområdene er aktuelle for denne type virksomhet hvis de utvides, og det samme er områdene ved Lindeberg og Aussenfjellet. Etter vår mening må vi bli flinkere til å utnytte mulighetene som Kjeller-miljøet skaper, ved å legge til rette for å produsere lokalt i stedet for å sende produksjonen ut av kommunen eller utenlands.

Næring i og nær tettstedene

Både i de prioriterte tettstedene Fetsund, Sørumsand og Frogner og andre tettsteder som Skedsmokorset, Lørenfallet og Blaker er det næringsvirksomhet, og ikke bare handel. Virksomheter på disse stedene må også kunne utvikles. Ikke minst fordi de representerer arbeidsplasser nær der folk bor og nærmiljøet trenger.

Av mindre områder som bør kunne utvides, slik at etablerte virksomheter på stedet gis utviklingsmuligheter, kan nevnes Åkrene, Asak, Lystad der brannstasjonen ligger på et næringsområde, Hellne og Bruvollen i Blaker. Det er viktig å ta vare på og legge til rette for utvikling av næringsvirksomhet som har vært drevet i mange år på disse stedene.

Det prioriterte tettstedet Sørumsand mangler næringsområde. Bl.a. for småindustri, verkstedvirksomhet og storhandel. Også Høgda, hvor det har vært næring i 50 år, bør kunne utvikles.

Sørum kommune regulerte et område på Lystad til næringsområde, men det meste er tatt i bruk til brannstasjon. Resten av arealet er for lite, men området kan utvides oppover i skogen og vil da kunne bli attraktivt for næringsvirksomhet.

Masse og snødeponi

Lillestrøm kommune har behov for flere steder der masse og snø kan deponeres. Dette er påpekt av flere, bl.a. av SNF som i brev av 22. februar 2023 til kommunen ba om at kommunen godkjente steder der private entreprenører kan deponere f.eks. snø.

Vi er kjent med at flere har arbeidet for å få godkjent flere områder, bl.a. Dybdalen ved Lystadmoen. Næringsforeningene mener det er akutt behov for områder for både masse- og snødeponi. Lystadmoen bør kunne være et aktuelt sted på østsiden av Glomma.

Transport – personer og gods

Kap. 6.3.7 omhandler samferdsel og mobilitet. Der sies at «*Det må derfor planlegges mobilitetsløsninger som legger grunnlag for at andelen kollektivtransport, sykkel og gange kan øke i hele kommunen. I Oslo og Akershus er det satt mål om nullvekst for personbiltrafikk, og samtidig skal mobiliteten i samfunnet sikres med tilgjengelighet for alle trafikantgrupper*».

FNF og SNF registrerer at overordnede retningslinjer tilsier at det skal være nullvekst i personbiltrafikk. Befolkningen skal primært reise kollektivt, med sykkel eller gange. Vi støtter gjerne dette som en overordnet målsetting. Men for å klare det, må et kollektivt rutetilbud være tilgjengelig. Et kollektivt tilbud er mer enn jernbane. Et veibasert transportmiddel er eneste alternativ for befolkningen og næringslivet i store deler av kommunen. Det betyr at busstilbudet som kollektivselskapet Ruter tilbyr, må forventes å bli langt bedre for den del av befolkningen som ikke har tog som mulighet.

Vi mener det bør etableres et område for pendlerparkering på østsiden av Glomma når ny bro er klar til åpning. Da vil bussforbindelsen østfra gå raskere og derfor bli mer attraktiv for de som kjører personbil. Ved kollektivknutepunktene for bane og buss må det også avsettes areal for innfartsparkering. Det samme gjelder de enkelte jernbanestasjoner.

Næringsforeningene har registrert at jernbanen ønsker å legge ned flere stasjoner på Kongsvingerbanen og flytte Lindeberg stasjon på Hovedbanen. Nedlegging av stasjoner vil være i direkte motstrid med overordnede mål for mobilitet, og flytting av stasjoner fra etablerte næringsområder vil både øke bruk av egen bil og bidra til at arbeidsplassene blir mindre attraktive. Vi anmoder derfor kommunen om å bidra til at nedlegging eller flytting av stasjoner som vil ha negative effekter lokalt, ikke gjennomføres. Kommunen må se de langsiktige konsekvensene og legge til rette for god infrastruktur.

Avslutning

Som landets niende største kommune har Lillestrøm en beliggenhet og tilgang til arbeidskraft som mange kommuner mangler. Det vet selvsagt både kommunens administrasjon og politikere. Etter vår mening vil evnen til å tenke helhetlig og ha en langsiktig strategi være viktig for å kunne utnytte mulighetene. Politikerne må velge om kommunens mange fortrinn som både by- og landkommune skal utnyttes for å utvikle Lillestrøm etter kommunens og egen befolknings behov, eller om gode kollektivtilbud bare skal frakte folk til andre kommuner der arbeidsplasser finnes. Politikerne må ikke bare si at man ønsker næring.

Politikerne må ta føringen og bestemme områder over hele kommunen slik at utvikling kan skje og arbeidsplasser etableres. Den infrastruktur som anlegges, må ha kapasitet til å ta forventet utvikling. Prognoser for produksjon og hvor arbeidsplassene utenom Lillestrøm by kan komme, kan gi føringer for de rammer som vedtas.

Lillestrøm kommune er, både takket være sin beliggenhet og størrelse, en attraktiv kommune å etablere seg i. I en prosess om arealdisponering vil kommunen naturlig nok få mange innspill til potensielle næringsområder. Både for administrasjonen og politikerne kan det være fristende å si at det er for mange områder og at det derfor bare skal satses på få, utvalgte områder. FNF og SNF mener det er en farlig strategi!

Det er viktig å ha mange områder tilgjengelig. Ikke minst når man vil ha en variert næringsstruktur. Med mange næringsområder av ulik type tilgjengelig, blir Lillestrøm kommune attraktiv for flere bedrifter som ønsker å etablere eller utvikle seg i kommunen.

Alle bedrifter har ulike ønsker og behov. De har alle sine spesielle kriterier. Det kan være plassering i forhold til infrastruktur som vann, strøm, vei, kollektivtransport, etc., størrelse på tomt, innsyn og sikkerhet, behov i forhold til lukt, støy, forurensing fra egen bedrift, samarbeid med andre bedrifter på området eller plassering i fht. kunder – for å nevne noe. Lillestrøm kommune må derfor ha en strategi og næringsområder som appellerer til så mange som mulig, fordi det gir bedre utviklingsmuligheter.

Til slutt vil vi igjen peke på behov for en god, overordnet strategi for ikke å ende opp i en maratonmessig avsluttende behandling i kommunestyret der enkeltområder settes opp mot hverandre. Dette må vedtas i planprogrammet.

Vennlig hilsen
Sørum Næringsforum og Fet Næringsforening



Bodil Løkken Bendiksen
Styreleder SNF



Svein Skuseth
Styreleder FNF

Lillestrøm kommune
Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Vår saksbehandler
Anja Marie Jahr

Vår dato
08.10.2024
Deres dato
30.08.2024

Vår referanse
24/00629-2
Deres referanse
24/19362-5

Høringsinnspill til forslag til planprogram til kommuneplanens arealdel 2026-2038 i Lillestrøm kommune

På vegne av bondelagene i Lillestrøm ønsker Akershus Bondelag å komme med et høringsinnspill til forslag til planprogram til kommuneplanens arealdel 2026-2038 i Lillestrøm kommune. Først og fremst ønsker bondelagene å rose Lillestrøm kommune for at det settes stort fokus på arbeid med planvask og arealregnskap i kommunen. Vi registrerer at det har blitt utarbeidet et arealregnskap og at det videre planlegges å adaptere Agder-metoden for fremstilling av arealressursene i kommunen. Et slikt regnskap er viktig for å få god oversikt over hvilke naturressurser Lillestrøm har til disposisjon. Videre er det viktig at det i arealregnskapet presenteres en tydelig oversikt for både dyrka og dyrkbar jord. Siden matjord er en så knapp ressurs i Norge, vil bevaring av dyrkbar jord være viktig som en reserve for fremtiden og for å nå målet om økt selvforsyningsgrad. I tillegg fører det endrende klimaet til at områder som i dag ikke er så godt egnet, blir viktige kilder til matproduksjon i fremtiden.

Arealregnskapet vil også være et nyttig verktøy når kommunen fortsetter med deres systematiske planvask. Bondelagene i Lillestrøm stiller seg positive til at kommunen legger inn et betydelig arbeid i å vurdere tilbakeføring av allerede omdisponerte jordbruksarealer til LNF-formål. Her ønsker vi igjen å presisere at det er viktig at kommunen prioriterer tilbakeføring av områder med både dyrka og dyrkbar mark. Videre vil vi minne om at den nye nasjonale jordvernstrategien fra 2023 har satt et nytt nasjonalt jordvernmål der det maksimalt skal bygges ned 2000 dekar dyrka mark årlig. Dette målet skal nås innen 2030 og målet gir tydelige signaler om at det her ikke gis rom for omdisponering eller nedbygging av matjord til formål som ikke kan anses som samfunnskritiske, og der alternativt areal ikke finnes. Ved denne gjennomgangen av tidligere vedtatte planer, må kommunen dermed prioritere å tilbakeføre alle omdisponerte områder der formålet ikke kan anses som samfunnskritisk. Dette er for eksempel omdisponering for planlagt bolig- og næringsformål. Når kun 3 % av Norges totale landareal er dyrka mark, må kommunene prioritere utbygging til slike formål på de resterende 97 % av arealene. I tillegg er Lillestrøm kommune en sentrumsnær kommune med store og sammenhengende jordarealer av svært god kvalitet, slik dere også nevner. Dette er sjeldent i Norge, og ivaretagelse av disse arealene vil være kritisk for en bærekraftig naturressursforvaltning i landet og for å nå målet om økt selvforsyningsgrad og matberedskap.

Bondelagene i Lillestrøm ønsker også å trekke frem at det er positivt at kommunen skal utarbeide en kommunal jordvernstrategi. Lillestrøm er en viktig og stor landbrukskommune med mye av landets beste matjord, og en kommunal jordvernstrategi er et nyttig verktøy for å fastsette hvordan kommunen på lokalt nivå skal etterleve de nasjonale føringene for et sterkt jordvern. Vi ser frem til å lese hvordan kommunen skal bidra til reduserte nedbygging av viktige jordbruksarealer på kommunalt nivå. I denne jordvernstrategien mener vi at kommunen bør gå

Bondelagets Servicekontor AS

Norges Bondelag

Postadresse: Hvamsvegen 696 , 2165 HVAM, Tlf: +47 63 90 44 40
Besøksadresse: Hvamsvegen 696 , 2165 HVAM
Bankkonto: 8101.05. 91392, **Org.nr.:** 985063001 MVA
akershus@bondelaget.no, <http://www.bondelaget.no/akershus>

Bankkonto: 8101.05.12891
Org.nr: 939678670

inn for en nullvisjon for nedbygging av dyrka og dyrka mark til formål som ikke er samfunnskritiske, og at det ved nødvendig nedbygging til samfunnskritiske formål må settes et krav om at utbygger gjennomfører kompenserende tiltak på en måte som ivaretar eller øker matproduksjonspotensialet i kommunen.

Til slutt mener bondelagene i Lillestrøm at rammebetingelsene for aktivt landbruk tydeligere må komme frem og vektlegges i planprogrammet. I tillegg til et sterkt jordvern, bør kommunen fokusere på å tilrettelegge for et aktivt landbruk som en del av næringsutviklingen omtalt i kapittel 5.3.16. Innen arealforvaltningen kan dette være støtte til klimatiltak, klimatilpasning av landbrukets arealer, aktiv medvirkning fra grunneiere og tilrettelegging av landbrukets behov gjennom infrastruktur og effektive kommunale tjenester. Helt spesifikt må det nevnes at «Kulturvernminneplanen/Kulturmiljøplanen» setter klare begrensninger for utviklingen av et aktivt landbruk. Det forventes også at Lillestrøm kommune arbeider opp mot GLB for deres praktisering av «Tappereglement» for Øyeren. Dagens praktisering fører til store ulemper ved at store landbruksarealer blir utsatt for flom ved ekstremvær.

Med vennlig hilsen

Elektronisk godkjent, uten underskrift

Morten Tømte

Elin Marie Stabbetorp



Naturvernforbundet
Oslo og Akershus



NJFF
Akershus



Lillestrøm kommune

postmottak@lillestrom.kommune.no

Deres ref.: 24/19362

Oslo, 14. oktober 2024

Dette brevet sendes på vegne av Akershus og Oslo Orienteringskrets, BirdLife Oslo og Akershus, DNT Oslo og Omegn, Naturvernforbundet Oslo og Akershus, Norges Jeger- og Fiskerforbund Akershus og Romerike Sopp- og Nyttevekstforening.

Uttalelse til

Varsel om oppstart og planprogram til kommuneplanens areadel 2026-2038, Lillestrøm kommune

Takk for et oversiktlig planprogram som er enkelt å lese. Lenker i teksten til kommunens planer som det vises til gjør lesingen enklere.

Nasjonale forpliktelser og naturavtalen fra Montreal betyr at Norge må jobbe mot 23 mål for å løse naturkrisen og øke naturarealene innen 2030. Dette krever bærekraftig arealforvaltning i norske kommuner som beskytter naturområder og biologisk mangfold, tar hensyn til klimaendringer og reduserer klimagassutslipp. Kommunene bør planlegge effektiv arealbruk, begrense byggeområder, kartlegge grå arealer og områder for fortetting, samt fastsette egnete områder for naturrestaurering i kommuneplanen.

Kunnskapsgrunnlag

Det er store variasjoner mellom kommunene i antall saker og hvilken praksis de har for å vedta reguleringsplaner utenom kommuneplanen eller å innvilge dispensasjon.

Arealendringer utgjør hovedtrusselen mot natur og friluftsliv, særlig bit for bit-utbygging som fragmenterer naturområdene. Å bruke kommuneplanen for helhetlig planlegging gir god oversikt og ivaretar totalbildet, noe en ikke oppnår på reguleringsplannivået.

Planprogrammet lister opp gode tilleggsutredninger. Vi vil trekke fram at det er veldig bra at kommunen skal utrede følgende:



Samarbeidsnettverk mellom natur- og friluftslivsorganisasjoner
osloogakershus@fnf-nett.no | Storgata 28A, 0184 Oslo | 90 65 16 61/92 42 16 30
organisasjonsnummer 918 940 359 | <https://fnf-nett.no/oslo-og-akershus/>

- **Arealregnskap.** Det er arealendringer som hovedsakelig truer natur- og friluftslivsverdiene, da særlig bit for bit-utbyggingen som samlet sett beslaglegger og splitter opp naturområdene. Det er bra at Lillestrøm utarbeider arealregnskap og at naturverdiene og konfliktområdene med ulike utbyggingsformål vil bli visualisert i en interaktiv kartløsning.
- **Planvask.** Det er bra det skal gjennomføres en systematisk opprydning av gamle planer som ikke passer med dagens mål og at det skal gjøres en opprydning av ubebygde utbyggingsplaner.
- **Skytebaner.** Det er bra rapporten «Skytebanestruktur i Lillestrøm kommune» skal legges til grunn. Videre er det bra at kommunen ser behovet for en statusoppdatering for eksisterende anlegg og et regionalt perspektiv. Natur- og friluftslivsorganisasjonene i regionene har engasjert seg mot en eventuell Lahaug skytebane over mange år og sendt inn både felles og egne høringsuttalelser ved flere anledninger, sist til reguleringsplanen¹. Vi har blant annet spilt inn at skytebanen går imot Lillestrøms overordnede mål og planer, forringer naturmangfold og friluftsliv, bør vurderes på nytt etter markaloven og krever problematisk massehåndtering. Videre etterlyser vi en utredning av et regionalt behov og alternative plasseringer, samt en forbedret medvirkningsprosess.
- **Vann og vannmiljø.** Det er bra at kommunen systematisk skal følge opp miljømålene som er satt i Regional plan for vannforvaltning, i perioden 2022-2027. Videre er det bra at kommunen ønsker å systematisk jobbe med miljøtiltak knyttet til utslipp fra avløp, styrke kantsoner langs vassdrag og å sikre vannmiljøet bedre gjennom arealplanleggingen til kommunen.
- **Friluftsområder, grønnstruktur, grønne traseer og nærnatur.** Det er veldig bra at kommunen skal arbeide videre med kartlegging og verdsetting av friluftsområder. Videre er det bra at areal i nærheten av byer, tettsteder, boligområder og strandsone der arealkonfliktene kan være størst trekkes frem som særlig viktige. I tillegg er det veldig bra at temaplan fro grønnstruktur er under arbeid.

Vi ber kommunen i tillegg undersøke følgende:

- **Friluftsområder, grønnstruktur, grønne traseer og nærnatur.** Vi oppfordrer kommunen til å identifisere, utvikle og ivareta arealer for friluftslivet gjennom deltakelse i prosjektet Friluftslivets ferdselsårer².
- **Naturmangfold** Det er veldig bra at kommunen har en splitter ny naturmangfoldplan. Vi anbefaler kommunen å sette kunnskapshullene som har kommet fram i utarbeidelsen av naturmangfoldplanen slik at viktige naturområder kan beskyttes med f.eks. hensynssoner i kommuneplanens arealdel. For eksempel myrområder.
- **Raviner** og ravedalssystemer er av stor verdi for naturmangfold. Ifølge Lillestrøms naturmangfoldplan finnes det ingen ravineplan for hele kommunen ennå, men det er

¹ [Uttalelse til Detaljreguleringsplan for Lahaug skytebane](#), FNF Oslo og Akershus og Oslo og omland friluftsråd, 25. april 2024

² [Prosjektet friluftslivets ferdselsårer](#), Miljødirektoratet

planlagt. Vi oppfordrer kommunen til å kartlegge ravinene i kommunen og legge inn hensynssoner rundt ravinene i kommuneplanens arealdel.

- **Næringsarealer** tar store naturarealer og utvides ofte. Det er bra kommunen har en næringsstrategi, og vi oppfordrer kommunen til å gjennomføre en helhetlig vurdering av plassering av næringsarealer i samarbeid med nærliggende kommuner.

Planbehov og naturrestaurering

I planstrategien til Lillestrøm står det at en oversikt over og gjennomgang av kommunens øvrige planbehov først vil bli utarbeidet etter at kommuneplanens samfunnsdel er vedtatt.

Vi vil derfor minne om våre innspill³ til kommunens planstrategi angående kommunens planbehov da dette er en del av kunnskapsgrunnet:

- Plan for frivillighet
- Plan for friluftsliv, inkl. en sti- og løypeplan, Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder og Friluftslivets ferdselsårer
- Klima- og energiplan

Vi spilte også inn i planstrategien at kommunen må skaffe en **oversikt over egnede områder for restaurering og hvordan dette kan gjennomføres**. Se eksempel fra pilotprosjektet med metodikk til Nordre Follo kommune⁴.

Bestemmelser i kommuneplanens arealdel

Arbeidet med den nye kommuneplanens bestemmelser i arealdelen er kanskje ikke påbegynt, men vi tillater oss å komme tidlig inn i prosessen ved **å komme med forslag til bestemmelser som vil ivareta naturverdier og fremme friluftsliv for allmennheten** i kommunen. Intensjonen er viktigere enn formuleringen/ordlyden når vi foreslår følgende bestemmelser som ev kan omskrives for å tilpasses andre lover og krav kommunen er pålagt:

Vann og vassdrag

Langs alle vassdrag inkl. bekker, vann og tjern, bør det opprettholdes og om mulig utvikles/videreutvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet, jf. pbl § 11-9 nr. 6. Åpne bekker, bekkedrag og vannveier tillates ikke lukket, men skal opprettholdes i sin naturlige form og sikres med kantvegetasjon. Der det er hensiktsmessig skal lukkede bekker åpnes og retableres i en sammenhengende grønnstruktur. [\(Ref. KPA § 5.1.4 Bodø kommune\)](#)

Naturmangfold

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 med tilhørende veileder skal legges til grunn ved behandling av saker som kan berøre interesser knyttet til naturmangfoldet. Vurderingene og

³ [Uttalelse til Planprogram for kommuneplanens samfunnsdel \(2025 - 2035\) og forenklet planstrategi \(2024 – 2028\), Lillestrøm kommune](#), FNF Oslo og Akershus, april 2024

⁴ [Arealnøytralitet, Nordre Follo kommune](#) og [oversikt over restaurerbar natur i Nordre Follo](#)

vektleggingen av prinsippene skal komme frem av saksutredningen.

[\(Ref. KPA § 4.12 Indre Østfold kommune\)](#)

Som minimum skal Miljødirektoratets Naturbase brukes som informasjonsgrunnlag i vurderingen av naturverdier. I tillegg skal også lokale databaser og kunnskapsmiljøer legges til grunn for beslutningen. [\(Ref. KPA § 4.12 Indre Østfold kommune\)](#)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for framtidige områder for bebyggelse og anlegg skal viktige naturkvaliteter kartlegges og søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone. Viktige trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i nye reguleringsplaner og beskyttes i bygge- og anleggsfasen. [\(Ref. KPA § 8.1 Ullensaker kommune\)](#)

Ved registrering av fremmede arter i planområdet, skal metode for bekjempelse av disse artene beskrives i reguleringsplanen og evt. fremgå av reguleringsbestemmelsene.

[\(Ref. KPA § 8.1 Ullensaker kommune\)](#)

Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal.

[\(Ref. KPA § 8.1 Ullensaker kommune\)](#)

Viktig natur som myrområder, slåtteeenger og naturbeitemark, særlig sukkertareskog (sterkt truet) og andre rødlista naturtyper på land og i sjø bør ivaretas og skjermes mot inngrep (Jf. rødlisten for naturtyper, Artsdatabanken). [\(Ref. KPA 1.7 Stavanger kommune\)](#)

Prinsippene fra «tiltakshierarkiet» om å unngå, avbøte, redusere eller kompensere bør følges. Tiltak tilpasses slik at en i størst mulig grad unngår å forringe naturverdier. Ved større utbygginger bør det vurderes krav om erstatning og kompensasjon av naturverdier som forringes/ødelegges. [\(Ref. KPA 1.7 Stavanger kommune\)](#)

Grønnstruktur og grønne traseer

Sammenhengende grønne korridorer og grøntdrag (uavhengig av formål) i byggesonen, inkl. forbindelser til overordnede friluftsområder, skal sikres og videreutvikles. Grønne korridorer og grøntdrag ivaretar både landskap, økologiske sammenhenger og ferdselsårer. Gatetrær og alléer langs veier og stier sikres gjennom reguleringsplan. [\(Ref. KPA Asker kommune\)](#)

Ved søknad om tiltak iht. pbl. §§ 20-1 og 20-2, skal det dokumenteres at store trær og annen verdifull vegetasjon bevares og gis gode vekstforhold og at det avsettes tilstrekkelig plass til rotsystem og krone. Ved søknad iht. §§ 20-1 og 20-2 skal det ved innsendelse av søknad redegjøres for hvordan store trær eller annen verdifull vegetasjon er ivaretatt. [\(Ref. KPA 6.1 Asker kommune\)](#)

Dersom større trær fjernes eller skades, i strid med gitt tillatelse eller godkjent reguleringsplan, kan kommunen kreve satt opp fullverdige erstatningstrær. Jf. for øvrig pbl. § 32-3. Det samme gjelder for allébeplantning eller enkeltstående trær som er regulert for

bevaring innenfor arealformålet trafikkområde eller annet formål langs veiene, jf. pbl. § 32-3.
[\(Ref. KPA 6.1 Asker kommune\)](#)

Arealnøytralitet

Prinsippet om arealnøytralitet gjelder hele kommunen. Med arealnøytralitet menes å gjenbruke og fortette områder som allerede er utbygd, fremfor å bygge ned landbruksarealer og natur.

Med natur menes hovedøkosystemene skog, våtmark, vassdrag, naturlig åpne områder i lavlandet og semi-naturlig mark, med underliggende naturtyper. Forringet natur, eksempelvis drenert myr, regnes også som natur. Det samme gjelder naturpregede friluftsgårder og grøntområder, eksempelvis parker, hundremeterskoger og urbane grøntkorridorer.

[\(Ref. KPA § 16.6 Nordre Follo kommune\)](#)

Prinsippet om arealnøytralitet for naturverdier bør legges til grunn og dokumenteres i planleggingen. [\(Ref. KPA 1.7 Stavanger kommune\)](#)

Økologisk kompensasjon

Når en reguleringsplan tillater at natur eller et områdes økologiske funksjon går tapt i strid med prinsippet i § 16.6 Arealnøytralitet, skal tiltakshaver yte en økologisk kompensasjon for tapet tiltaket medfører. Økologisk kompensasjon fastsettes av kommunen, og ytes enten som erstatningsareal eller som et økonomisk bidrag til restaureringsprosjekter.

[\(Ref. KPA § 18.4 Nordre Follo kommune\)](#)

Klima og energi

Utslipp av klimagasser skal utredes ved utarbeidelse av reguleringsplan (klimagassregnskap), jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 8, for følgende tiltak:

- a. nybygg større enn 1000 m² BRA
- b. større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng

[\(Ref. KPA § 4.2 Færder kommune\)](#)

Strandsonen

Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel, eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller skade naturmangfoldet. [\(Ref. KPA § 2.1.4 Tønsberg kommune\)](#)

Ny bebyggelse skal søkes plassert så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.

[\(Ref. KPA § 2.1.4 Tønsberg kommune\)](#)

Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje bak byggegrensene og plasseres slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på

løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjø. [\(Ref. KPA § 2.1.4 Tønsberg kommune\)](#)

Forbindelser til ytre friluftsområder, strand og sjø skal opprettholdes og videreutvikles. [\(Ref. KPA § 2.1.4 Tønsberg kommune\)](#)

Stier, gangforbindelser og tilgang til friluftsområder

Tilgang til turveinett som leder til større grøntområder. Avstand fra boliger til nærturområde eller grønn korridor som fører ut til disse skal være maks. 300m. Fra boligområder, skoler og barnehager skal det være god tilgang til områder for lek og aktivitet. [\(Ref. KPA 1.17.5 Stavanger kommune\)](#)

I nye byggeområder skal det, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 6, tilstrebes at alle boliger har friområder maksimalt 500 meter til friområde på minimum 20 dekar, eller til nærmeste tursti/turvei som leder til slikt område. [\(Ref. Miljødepartementets veileder\)](#)

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftsområde sikres/gjennomføres. [\(Ref. KPA 6.1 Asker kommune\)](#)

Stinettet er en del av et godt kommunikasjonssystem og må ivaretas og videreutvikles. Ved planlegging etter loven skal hensynet til eksisterende gangforbindelser, stier og snarveier ivaretas. Tilgjengeligheten til viktige friluftsområder og lekeplasser skal ivaretas. Ved tiltak som berører gang- og sykkelveier skal trafiksikkerhetsplanen legges til grunn. [\(Ref. KPA § 1.13.3 Holmestrand kommune\)](#)

Markaområder

a) Markaområder er vist med markagrense i plankartet.

b) Marka bør forvaltes etter flerbruksprinsipper som hensyntar ulike brukere. Naturvern og friluftsjnteresser vektlegges. Anlegg tillates i tråd med intensjonen for marka, herunder anlegg for fysisk aktivitet som for eksempel skianlegg, hundepark, sykkelanlegg o.l. Slike anlegg bør legges i utkanten av markaområdene, i nærhet av parkeringsanlegg, og avta innover i markaområdene.

c) Spesialanlegg for ski, sykkel, hest og lignende bør planlegges slik at det ikke fortrenger andre brukere, men kommer i tillegg til øvrige eksisterende anlegg i marka. Anleggene bør fordeles jevnt i de ulike markaområdene, slik at det sikres et variert tilbud til brukerne.

d) Markaområdene bør gi varierte opplevelser, og fungere som sosial møtearena. Det bør i framtidig utvikling og bevaringen legges vekt på å tilby mulighet for alle brukergrupper. [\(Ref. KPA § 30.3 Fredrikstad kommune\)](#)

Andre anbefalinger

Det foreligger en lang rekke anbefalinger og retningslinjer fra forskning, Statsforvalter, Miljødirektoratet og nasjonale natur og friluftsansjoner. Her har vi løftet frem noen av de viktigste.

Medvirkning

Lange nok høringsfrister på kommuneplanen. Uttalelser skal i mange frivillige organisasjoner behandles som styrevedtak. Man må gi nok tid lokalt for frivillige i organisasjonene til å sette seg inn i planen, skrive et forslag til uttalelse og til å behandle dette i styrene. Vi mener derfor at kommuneplanen bør ha en frist på minimum to måneder, fratrukket eventuelle ferieuker ifølge skoleruta som for eksempel sommerferie, jul og nyttår.

Lillestrøm Friluftforum. Vi håper kommunen bruker Lillestrøm Friluftforum som referansegruppe for frivillige organisasjoner med kunnskap om natur og friluftsliv i kommunen. De bør involveres gjennom hele prosessen med kommuneplanen og inviteres inn før førstegangsbehandling av både samfunnsdelen og arealdelen.

Konsekvensutredning av arealinnspill

Ved konsekvensutredning av arealinnspill ber vi kommunen utrede hvordan de nye arealinnspillene vil påvirke natur- og friluftslivsverdiene i området. Se gode eksempler på konsekvensutredningstema for arealinnspill i Nordre Follo kommunes planprogram s. 32-34⁵.

Vennlig hilsen

Forum for Natur og Friluftsliv Oslo og Akershus



Maria Rundhaugen Tesaker
Koordinator
FNF Oslo og Akershus

⁵ [Forslag til planstrategi med utkast til planprogram 2024-2027, Nordre Follo kommune, mai 2024](#)

Lillestrøm kommune
Postboks 313
2001 LILLESTRØM
postmottak@lillestrom.kommune.no

Telefon + 47-48 17 07 85
Org.nr. 975 615 308 MVA

E-post leder@oa.birdlife.no
Internett oa.birdlife.no

Deres ref.
24/19362

Deres kontaktperson

Vår ref.
sak/706

Vår kontaktperson
Sinduja Krishnan

Dato
16.10.2024

Uttalelse til planprogram og innspill til endringer av kommuneplanens arealdel 2026–2038

BirdLife OA viser til at utkast til planprogram er lagt ut på høring, og det samtidig gis mulighet til å gi innspill i forbindelse med oppstart av arbeidet med kommuneplanens arealdel. På grunna av ferie/utenlandsreise kommer våre merknader et par dager etter fristen.

Oppsummering/konklusjon

Lillestrøm kommune har gjort en god innsats med sitt planprogram, men vi ønsker å framheve viktigheten av bærekraftig arealforvaltning, naturmangfold og friluftsliv. Vi støtter tiltak som arealregnskap, planvask og systematisk oppfølging av vannmiljø, men oppfordrer til videre kart-legging av ravedaler, deltakelse i prosjektet Friluftslivets ferdselsårer samt vurdering av egnede områder for naturrestaurering. Videre foreslår vi bestemmelser i kommuneplanens arealdel som sikrer vannveier, naturmangfold og grønnstruktur, og understreker behovet for medvirkning fra frivillige organisasjoner i planprosessen.

BirdLife OA peker på at Norge gjennom signering av FNs naturavtale har forpliktet seg til å verne 30 % av all natur innen 2030, og videre forpliktet seg til å restaurere 30 % av nedbygd natur. Dette bør reflekteres i den nye arealdelen av kommuneplanen. I tillegg bør planen ha mål om at kommunen skal bli arealnøytral. Det vil si at naturområder ikke skal omreguleres til utbyggingsformål, og at ny arealutvikling skal skje ved fortetting og transformering av allerede nedbygde/utnyttede områder.

Kunnskapsgrunnlag og arealbruk

Det er store variasjoner mellom kommunene når det gjelder vedtak av reguleringsplaner og dispensasjoner. BirdLife OA viser til brev fra klima- og miljøminister Andreas Bjelland Eriksen 15.12.2023 til alle kommuner i Oslofjordens nedbørfelt. Her pekes det på viktige punkter som kommunene forventes å følge opp, som å sikre en strengere praktisering av byggeforbudet i strandsonen, og jobbe med å fjerne ulovlige stengsler som hindrer allmennhetens tilgang til strandsonen. Dette er en sterkere presisering fra departementet om viktigheten av å overholde byggeforbudet i 100-metersbeltet enn tidligere, og forplikter kommunene.

Arealendringer er hovedtrusselen mot natur og friluftsliv, særlig i form av bit for bit-utbygging som fragmenterer naturområder. Vi understreker viktigheten av å bruke kommuneplanen som et verktøy for helhetlig planlegging for å gi bedre oversikt og ivareta et totalperspektiv, i motsetning til reguleringsplan-nivået.

Utredninger og tiltak i planprogrammet

Vi ønsker å trekke fram noen særlig positive tiltak i planprogrammet

- **Arealregnskap:** Vi støtter utarbeidelsen av et arealregnskap, da det er avgjørende for å vise naturverdier og konfliktområder, spesielt med tanke på bit for bit-utbygging.
- **Planvask:** Systematisk opprydding i gamle planer og ubebygde utbyggingsplaner er et viktig tiltak for å tilpasse seg dagens behov og mål.
- **Skytebaner:** Det er positivt at rapporten om skytebanestrukturen legges til grunn, og vi støtter behovet for en regional vurdering og alternative lokaliteter for Lahaug skytebane, særlig med hensyn til naturverdier og friluftslivsinteresser.
- **Vann og vannmiljø:** Vi er glade for at kommunen systematisk vil følge opp miljømålene i Regional plan for vannforvaltning og arbeide med tiltak knyttet til utslipp, styrking av kantsoner og sikring av vannmiljøet.

Friluftsområder og grønnstruktur

Vi oppfordrer kommunen til å:

- delta i prosjektet Friluftslivets ferdselsårer for å identifisere, utvikle og ivareta viktige områder for friluftsliv.
- fullføre kartleggingen av ravinedalssystemer i kommunen, og innarbeide disse som hensynssoner i kommuneplanens arealdel.
- gjennomføre en helhetlig vurdering av plassering av næringsarealer, i samarbeid med nærliggende kommuner, med hensyn til å begrense arealendringer som påvirker naturområder. Næringsarealer bør etableres der det allerede er eksisterende utbygging, ved transformasjon eller fortetting av arealer.

Naturrestaurering og planbehov

Vi minner om våre tidligere innspill til kommunens planstrategi, der vi foreslo at kommunen prioriterer en oversikt over områder egnet for naturrestaurering, med inspirasjon fra pilotprosjektet i Nordre Follo kommune. I tillegg anbefaler vi at kommunen utarbeider planer for frivillighet, friluftsliv og klima- og energitiltak.

Forslag til bestemmelser i kommuneplanens arealdel

Vi foreslår følgende bestemmelser som vil bidra til å sikre naturverdier og fremme friluftsliv.

- **Vann og vassdrag:** Langs vassdrag, bekker og vann bør det etableres naturlige vegetasjonsbelter som ivaretar økologiske funksjoner, motvirker erosjon, og støtter flomsikring og friluftsliv. Åpne bekker bør ikke lukkes, og der det er mulig skal lukkede bekker gjenåpnes.
- **Naturmangfold:** Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 bør legges til grunn ved vurdering av saker som kan påvirke naturmangfoldet. Miljødirektoratets Naturbase og lokale kunnskapsmiljøer bør brukes som informasjonsgrunnlag.
- **Arealnøytralitet:** Kommunen bør følge prinsippet om arealnøytralitet, som innebærer å fortette allerede utbygde områder framfor å bygge ned landbruks- og naturområder.
- **Økologisk kompensasjon:** Ved inngrep i natur som fører til tap av økologiske funksjoner, bør det kreves økologisk kompensasjon i form av erstatningsarealer eller økonomisk bidrag til naturrestaurering.
- **Grønnstruktur:** Sammenhengende grønne korridorer bør sikres i byggesonen for å opprettholde økologiske forbindelser og tilgang til friluftsområder.

Medvirkning

Vi ber om at kommunen gir frivillige organisasjoner tilstrekkelig tid til å behandle høringsuttalelser ved å sette en høringsfrist på minst to måneder, justert for ferieperioder. Vi anbefaler også at Lillestrøm Friluftsforum inkluderes som referansegruppe for naturverdier og friluftsinnteresser.

Avslutning

Vi setter pris på de tiltakene kommunen allerede har initiert, og håper at våre innspill kan bidra til ytterligere forbedring av arealforvaltning samt sikring av naturmangfold og friluftsliv i Lillestrøm. Kommunens evne til å følge opp nasjonale målsettinger, særlig i lys av naturavtalen fra Montreal, vil være avgjørende for å sikre en bærekraftig framtid.

Vennlig fuglehilsen



Håkan Billing
leder

Sinduja Krishnan (sign.)
naturvernkontakt Lillestrøm

Lillestrøm kommune

Lillestrøm, 14.10.2024

Innspill til arbeidet med arealdelen til ny kommuneplan saksnummer 24/19362

Lillestrøm idrettsråd ber om at det settes av tilstrekkelig arealer til idrett- og friluftsmål.

Areal er en knapphet og en utfordringene. De er store spesielt i sentrum av Lillestrøm kommune. Det pekes på at Strømmen, Lillestrøm og Kjeller er byvekstområder med stor vekst. Her er det svært lite areal som er satt av til idrett- og friluftsmål.

Moderne og tilgjengelige idrettsanlegg er en forutsetning for å oppnå målene om et aktivt og sunt lokalsamfunn. Nye investeringer vil sikre at disse ressursene forblir tilgjengelige og attraktive for allmennheten. Dette vil ikke bare forbedre kvaliteten på fysisk aktivitet, men også forebygge utenforskap og sørge for at blant annet barn og unge får tilbud om fritidstilbud der de bor. Idrett og fysisk aktivitet er en viktig inkluderingsarena som igjen forutsetter nok anlegg og derav nok areal.

Lillestrøm kommune er i stor vekst og vi runder 100.000 innbyggere i kommunen om noen år. Derfor er det avgjørende at kommunen sikrer nok arealer til idretts- og friluftsmål for å møte den voksende etterspørselen fra befolkningen. Dedikerte arealer for idrett og friluftsliv, der folk bor og i tilknytning til skoler, styrker infrastrukturen og muliggjør en bredere og mer inkluderende tilbud av aktiviteter. For å sikre livslang bevegelsesglede må vi aktivisere så mange barn og unge som mulig, i tillegg til å tilrettelegge for den økende aldersgruppen. Hvis man introduseres for gode vaner for trening og fysisk aktivitet som ung, har man høyere sannsynlighet for å være aktiv som voksen.

Kjeller flyplass vil være et viktig område og area, Lillestrøm idrettsråd forventer at det i prosessen med utvikling av Kjeller flyplass avsettes nok areal til idretts- og friluftsmål.

Temaplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2021-2024, vedtatt i kommunestyret 9. november 2020:

«Ved bygging av fremtidige skoler i Lillestrøm bør det ligge til grunn et prinsipp om at det minimum bygges 1 baners flerbrukshall, i stedet for mindre kroppsøvingensheter/gymsaler. Med dette menes spilleflate på 40x20 meter og 7 meter takhøyde. Frivilligheten har et behov for idrettshaller, og de står for 60% av brukstiden, mens skole står for 40%».

Ved fremtidige rehabilitering eller bygging av skoler bør det også settes av nok areal til flerbrukshall og ikke bare til gymsaler.

For hver krone som investeres i idrettsanlegg, får man tre tilbake i samfunnsøkonomisk gevinst.

Jarle Rogndokken

Styreleder

Lillestrøm idrettsråd

Bodil Løkken Bendiksen

Nestleder

Lillestrøm idrettsråd

Lillestrøm, 10.05.2024

Innspill til høringsutkast - Temaplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2025-2028

Temaplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet er det viktigste styringsverktøyet for idretten i Lillestrøm kommune. Temaplanen er et omfattende kartleggingsarbeid om statusen for idrett, folkehelse og fysisk aktivitet kommunen, og skal danne grunnlag for prioriteringslister for fremtidige investeringer i idrettsanlegg. Lillestrøm kommune skal i tiden fremover se på kostnadsbesparende tiltak, og vi vil synliggjøre viktigheten av å øke satsningen på idretten og stimulere til gode levekår i kommunen.

«En milliard kroner som investeres i idrettsanlegg gir en samfunnsøkonomisk gevinst på 3 milliarder» (Vista Analyse, 2022).

Anlegg, areal og drift

Moderne og tilgjengelige idrettsanlegg er en forutsetning for å oppnå målene om et aktivt og sunt lokalsamfunn. Nye investeringer, samt rehabilitering av eksisterende anlegg vil sikre at disse ressursene forblir tilgjengelige og attraktive for allmennheten. Dette vil ikke bare forbedre kvaliteten på fysisk aktivitet, men også forlenge anleggenes levetid og redusere langsiktige kostnader.

Lillestrøm kommune er i stor vekst og vi runder 100.000 innbyggere i kommunen om noen år. Derfor er det avgjørende at kommunen sikrer nok arealer til idretts- og friluftsmål for å møte den voksende etterspørselen fra befolkningen. Dedikerte arealer for idrett og friluftsliv, der folk bor og i tilknytning til skoler, styrker infrastrukturen og muliggjør en bredere og mer inkluderende tilbud av aktiviteter. For å sikre livslang bevegelsesglede må vi aktivisere så mange barn og unge som mulig, i tillegg til å tilrettelegge for den økende aldersgruppen. Hvis man introduseres for gode vaner for trening og fysisk aktivitet som ung, har man høyere sannsynlighet for å være aktiv som voksen.

- **Det forventes at kommunen opprettholder årlige bevilgninger investeringer og rehabiliteringer til idrettsanlegg**
- **Det skal bygges flerbrukshaller i tilknytning til skoler**
- **Svømmeanlegg skal rehabiliteres i tråd med Skolebehovsplanen**
- **For å sikre at investeringene ivaretas og forlenger levetiden må drifts- og vedlikeholdsmidler økes**
- **Det må settes av tilstrekkelig med arealer til idrett- og friluftsmål**

Idrettens samfunnsrolle

Idretten er mer enn fysisk aktivitet; den er en vital kilde til sosial integrering og mangfold. Gjennom idrett lærer barn og voksne verdier som respekt, samarbeid og likestilling. Idrettsmiljøet er effektiv arena for integrering av personer med ulike bakgrunner, inkludert personer med flerkulturell bakgrunn og personer med funksjonsnedsettelse. Idretten motvirker utenforskap ved å tilby et inkluderende miljø der alle har lik mulighet til å delta. Ved å støtte opp under idrettsanlegg og -programmer som er tilgjengelige og åpne for alle, kan vi sikre at ingen blir stående utenfor.

Kommunedirektøren tilkjenner at vi har en utfordring med en «yngrebølge», hvor et av de større satsningsområdene blir å motvirke utenforskap for å spare inn på bortfall av skatteinntekter og unngå de større driftskostnadene utenforskapet medfører. Den største barrieren for deltakelse i idretten er mangelen på idrettsanlegg, etterfulgt av økonomi som barriere for deltakelse. Idretten styrker følelsen av lokal tilhørighet og stolthet. Idrettslagene fungerer ikke bare som fritidstilbud, men også som kjerneelementer i lokalsamfunnets identitet og kultur. Ved å investere i idretten, investerer vi direkte i samfunnets sosiale kapital og fremtid.

- **For å sikre at flere får deltatt i organisert aktivitet må det totale beløpet for aktivitetskortet økes slik at flere med betalingsutfordringer vil få dekket treningsavgiften.**
- **Aktivitetsstøtten/driftstøtte til frivillige organisasjoner må økes, slik at idrettslag og andre frivillige organisasjoner og kan ha lavere kostnad for deltakelse**
- **For å sikre at flest mulig får kjennskap til organisert aktivitet må det avsettes midler til støtte for samarbeidstiltak mellom skole og idrettslag som stimulerer til økt fysisk aktivitet og bevegelse i hverdagen**

Idrettsrådets kommentarer til høringsutkastet:

4.1.2 – Flerbrukshaller og ikke gymsaler

Lillestrøm idrettsråd vil bemerke følgende i høringsutkastet: Ved bygging av fremtidige skoler i Lillestrøm bør det ligge til grunn et prinsipp om at det minimum bygges 1 baners flerbrukshall, i stedet for mindre kroppsøvingssenheter/gymsaler. Dette samsvarer ikke med kommunens areal- og funksjonsprogram for skoler i Lillestrøm kommune, som sier at barneskoler og ungdomsskoler med et visst elevantall skal bygges med flerbrukshaller. **Vi ber om at alle skoler bygges med flerbrukshall!**

5.4 Svømmebasseng

Idrettsrådet vil bemerke følgende tekst i høringsutkastet i Temaplanen for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet for 2025-2028:

Svømmeanleggene i Lillestrøm kommune er stort sett bygget for 40-50 år siden og deretter blitt rehabilitert flere ganger. En forventet levetid for svømmebasseng er ansett for å være omtrent 40 år. De er lokalisert på skoler ofte i kjeller/1. etasje med en gymsal over, og har en standard som ikke oppfyller dagens regelverk og lever på diverse dispensasjoner. Det er dermed viktig at kommunen ser på en fremtidig anleggstrategi for svømmehaller.

Idretten ber om at det settes ned en tverrsektoriell arbeidsgruppe med representanter fra svømmeidretten for å utarbeide en helhetlig svømmehallstrategi i kommunen som peker på hvilke anlegg som skal rehabiliteres og hvilke anlegg som skal fases ut, samtidig som man sikrer erstatningsbasseng før anlegg eventuelt avvikles.

Skolebehovsplanen og Temaplanen for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet må samordnes. Ved siden av dette ber vi om at alle svømmeanlegg skal vurderes i tilknytning til skolebehovsplanen, som ikke er en del av dagens praksis. På Åsenhagen og Sten- Tærud skole pågår det prosjekt om rehabilitering av skolene uten at svømmehallene, som er blant kommunens eldste, vurderes i prosjektet.

5.15 Skyteanlegg

Det vises til følgende utdrag fra høringsutkastet:

Med de behovene som har blitt spilt inn, så er det viktig at den eksisterende skyte anlegg strategien følges opp og man ser på hvilke skyte anlegg kommunen skal ha fremover og hvor nye skyte anlegg eventuelt skal etableres. Dette er anlegg som ikke krever stor kommunal finansiering utover statlige spillemidler med dugnadsinnsats og egenkapital, men krevende arealprosesser. Vi ber om at dette arbeidet med skytebanestrategien følges opp for å ivareta skytesporten i kommunen.

Prioriteringer – Kapittel 6

6.2.1 - Mindre kostnadskrevende anlegg. Idrettsrådets endringer i markert i Fet skrift.

Prioritet	Anlegg	Ansvarlig	Kostnad	Bidrag		Vurdering
				Kommune	Årlig driftskost,	
1	Sykkelanlegg Nylendlia	Lillestrøm kommune	7.500	7.500	Må utredes	g) Mangfold av aktiviteter
2	Nye orienteringskart	Fet Orienteringslag	1.000	0.350		b) Rehabiliteringsbehov f) Friluftsliv
3	Helårs turvei fra Blaker Skole til Bruvollan	Blaker IL	4.000	4.000	Må utredes	b) Rehabiliteringsbehov f) Friluftsliv
4	Aktivitetshus Fedrelandet	Fet IL	71.000	18.000	Må utredes	b)Rehabiliteringsbehov c)Kapasitetsutfordringer
5	Nytt klubbhus Bråtejordet	Lillestrøm Skiklubb	7.000	7.000	Må utredes	b)Rehabiliteringsbehov
6	Strømmen stadion klubbhus rehabilitering	Lillestrøm kommune	Må utredes	Må utredes	Må utredes	b)Rehabiliteringsbehov c) Kapasitetsutfordringer
7	Ny sentralkryssing og rehabilitering av asfalt rulleskiløype	Fet Skiklubb	6.000	6.000		

8	Rehabilitering SIF hallen	Sørumsand IF	3.000	3.000	Må utredes	b) Rehabiliteringsbehov
9	Rehabilitering gamle Frognerhallen	Frogner IL	11.250	11.250	Må utredes	b) Rehabiliteringsbehov
10	Garderobes m/styrkerom og lager ved Sten-tærud kunstgressbane	Lillestrøm kommune	10.000	10.000	Må utredes	c) Kapasitetsutfordringer
11	Ishockeyvann	Lillestrøm kommune	2.000	2.000	Ingen endring	b) Rehabiliteringsbehov
12	Utvidelse klatrehall Eika Fet Arena	Fet IL	13.000	13.000	Må utredes	c) Kapasitetsutfordringer
13	Snøproduksjonsanlegg	Fet skiklubb	6.000	6.000	Må utredes	c) Kapasitetsutfordringer

6.2.3 - Nærmiljøanlegg - Idrettsrådets endringer i markert i Fet skrift.

Prioritet	Anlegg	Ansvarlig	Kostnad	Kommunal t bidrag	Vurdering
1	Ballbinge Leirsund	Lillestrøm kommune	Må utredes	Må utredes	b) Rehabiliteringsbehov e) Nærmiljøanlegg
2	Områdesatsning Blaker	Blaker IL	3.000	1.000	c) Kapasitetsutfordringer e) Nærmiljøanlegg g) Mangfold av aktiviteter
3	Styrkepark Fedrelandet	Fet IL	0.400	0.400	c) Kapasitetsutfordringer e) Nærmiljøanlegg g) Mangfold av aktiviteter
4	Forbedring av eksisterende skileikområde Hvaltjern	Fet Skiklubb	0.250	0.250	c) Kapasitetsutfordringer
5	Sykkelcross Hvaltjern	Fet Skiklubb	0.600	0.600	c) Kapasitetsutfordringer e) Nærmiljøanlegg g) Mangfold av aktiviteter
6	Diskgolf Dalen	Dalen IL	Må utredes	Må utredes	c) Kapasitetsutfordringer e) Nærmiljøanlegg g) Mangfold av aktiviteter
7	Skileik og sykkelanlegg Fedrelandet	Fet IL	Må utredes	Må utredes	c) Kapasitetsutfordringer e) Nærmiljøanlegg g) Mangfold av aktiviteter

8	Tuftepark Hvaltjern	Fet Skiklubb	0.400	0.400	c) Kapasitetsutfordringer e) Nærmiljøanlegg g) Mangfold av aktiviteter
9	Skøyteområde Fedrelandet	Fet IL	1.000	1.000	c) Kapasitetsutfordringer e) Nærmiljøanlegg g) Mangfold av aktiviteter
10	Tartandekke Lørenfallet	Sørum IL	Må utredes	Må utredes	c) Kapasitetsutfordringer e) Nærmiljøanlegg g) Mangfold av aktiviteter
11	Rehabilitering av kunstgress Garderåsen	Lillestrøm kommune	Må utredes	Må utredes	c) Kapasitetsutfordringer e) Nærmiljøanlegg g) Mangfold av aktiviteter
12	Omgjøring av kunstgressbane til naturgress -Dalen	Dalen IL	Må utredes	Må utredes	e) Nærmiljøanlegg

6.3 - Større kostnadskrevende anlegg - Idrettsrådets endringer i markert i Fet skrift.

Prioritet	Anlegg	Ansvarlig	Kostnd	Bidrag Kommune	Årlig Driftkost	Vurdering
1	Ny ridehall – Sørum fritidsgård	Lillestrøm kommune	Må utredes	Må utredes	Må utredes	b) Rehabiliteringsbehov c) Kapasitetsutfordringer
2	Sørumsand dobbel flerbrukshall	Sørumsand IF	163.000	40.000	Må utredes	a) Skole og helsetjeneste c) Kapasitetsutfordringer
3	Skedsmokorset idrettspark	Lillestrøm kommune	Må utredes	Må utredes	Må utredes	a) Skole og helsetjeneste c) Kapasitetsutfordringer
4	Rehabilitering Skedsmohallen	Lillestrøm kommune	Må utredes	Må utredes	Må utredes	b) Rehabiliteringsbehov
5	Svømmebasseng Lillestrøm	Lillestrøm kommune	Må utredes	Må utredes	Må utredes	a) Skole og helsetjeneste c) Kapasitetsutfordringer
6	Ny flerbrukshall Lillestrøm/Kjeller ifm. skole	Lillestrøm kommune	Må utredes	Må utredes	Må utredes	a) Skole og helsetjeneste c) Kapasitetsutfordringer
7	Turnhall Fedrelandet/Sørumsand	Lillestrøm kommune	Må utredes	Må utredes	Må utredes	a) Skole og helsetjeneste c) Kapasitetsutfordringer g) Mangfold av aktiviteter
7	Multibbygg idrettspark (kampsport og dans)	Lillestrøm kommune	Må utredes	Må utredes	Må utredes	a) Skole og helsetjeneste c) Kapasitetsutfordringer
8	Rehabilitering Fethallen	Lillestrøm kommune	30.000	30.000	Må utredes	b) Rehabiliteringsbehov

	Bassengbehov	Lillestrøm	Må		Må	a) Skole og helsetjeneste b)
9	Skedsmokorset	kommune	utredes	Må utredes	utredes	Rehabiliteringsbehov c)
		Lillestrøm	Må		Må	Kapasitetsutfordringer
10	Nordbyjordet idrettspark	kommune	utredes	Må utredes	utredes	c) Kapasitetsutfordringer

Investeringer i idrett er ikke bare en investering i fysiske anlegg, men i hele vårt samfunns velferd og fremtid. Idrettsrådet vil takke de mange idrettsledere og de frivillige i kommunen som utgjør kommunens største frivillige organisasjon med over 30.000 medlemmer og 25.000 aktive utøvere. Den totale mengden innspill til nye idrettsanlegg, rehabilitering av anlegg og klubbhus viser hvilken enorm innsats som legges ned for å tilrettelegge for aktive og gode lokalsamfunn i kommunen vår.

Idrettsrådet vil takke administrasjonen i Fritid og idrett for den innsatsen som er lagt ned i høringsutkastet for ny Temaplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet for 2025-2028, og involvering av idrettsrådet i arbeidet. Vi ser frem til godt samarbeid med idrettslagene, administrasjonen og politikken inn mot sluttbehandlingen.

(sign)

Jarle Rogndokken

Leder

(sign)

Bengt Haugnes

Leder Anleggsteam

Lillestrøm kommune

postmottak@lillestrøm.kommune.no

Hagan 14. oktober 2024

Innspill til planprogram og innspill til endring av kommuneplanens arealdel – Behovet for skytebaner

Innspill til kapittel 5.3, avsnitt 5.3.6 Skytebaner

Norges Jeger- og Fiskerforbund Akershus (NJFF Akershus) er opptatt av at vi har skytebaner der folk bor og er glade for at Lillestrøm kommune har til hensikt å følge opp kommunens rapport «Skytebanestruktur i Lillestrøm kommune». Vi mener at samlokalisering av skytebaner er et større prosjekt og er viktig å ha med i planlegging av nye baner. Vi mener at samlokalisering av eksisterende skytebaner tar vekk lokaltilbud for skyttere, jeger og frivillige.

Skyting er en stor idrett og Norge har flere utøvere i verdenstoppen. Skyting er en av de største breddeidretten med mellom 200 000 og 300 000 utøvere.

Offentlige myndigheter har pålagt obligatoriske treningsskudd for de som tar jegerprøven og for storviltjegere som må avlegge en årlig storviltprøve. Dette krever at det finnes nok skytebaner til å dekke dette behovet. Jegerne har stor aksept i samfunnet og 88% svarer at de har stor eller god tiltro til at jakta utøves på human og forsvarlig måte. Opprettholdelse og utvidelse av skytebanekapasiteten er derfor meget viktig for at eksisterende og nye jegere blir trygge med sine våpen og kjent med sin kapasitet som skytter.

NJFF Akershus med sine 14000 medlemmer vedtok på årsmøtet den 20. mars 2024 en resolusjon hvor vi setter fokus på de viktige skytebanene. Resolusjonen ligger vedlagt, men vi vil ta med at NJFF Akershus ber om at kommunene våre ivaretar behovet for skytebaner ved å:

- Planlegge for etablering av skytebaner i kommunenes arealplaner der skytebaner mangler
- Se verdien av og tilgodese skytebanene ved fordeling av spillemidler
- Bistå med hjelp der etablerte skytebaner opplever utfordringer med bruk og beliggenhet

Vi mener det er viktig at det settes av nok areal til oppdatering og oppgradering av baner hvor det er behov for det. Vi ser frem til en god planprosess og dialog rundt skytebaneanlegg i Lillestrøm kommune.

Vedlegg til innspill:

Årsmøteresolusjon – de viktige skytebanene

Artikkel fra Romerike Blad, 05.05.2024

Norges Jeger- og Fiskerforbund Akershus

Per Rune Stav

Regionsekretær

SKYTEBANE LAHAUGMOEN SPORT SKYTING STØY

Stort behov for flere skytebaner: – Skepsisen skyldes ofte usikkerhet og uvitenhet



BØR BYGGES: – Skytebanen på Lahaug bør bygges, mener Jesper Maj Larsen i NJFF Akershus. Han viser til at det er stort behov for skytebaner, og mener skytebaner bør bygges der folk bor. Foto: Trine Kjus

Av [Trine Kjus](#)

Publisert:
05.05.24 13:39

Del

– Det må bygges skytebaner i nærheten av der folk bor, og det er viktig å huske at en skytebane ikke bare er et sted der det skytes på blink.

ANNONSE

For abonnenter

Det sier Jesper Maj Larsen. Han er talsperson for Norges Jeger- og Fiskerforbund (NJFF) i Akershus.

Torsdag 25. april gikk høringsfristen ut for detaljreguleringsplanen for Lahaug skytebane. Beboere på Skillebekk og Holum skog og Gjelleråsmarkas Venner har protestert mot planene. Nittedal kommune har vedtatt innsigelse mot planforslaget fordi skytebanen med stor sannsynlighet vil medføre negative støykonsekvenser for Gjelleråsmarka som friluftsområde, samt for beboere nær Lahaugmoen.

– Skepsisen mot skytebaner skyldes ofte usikkerhet og uvitenhet. Jeg har aldri hørt om noen som har blitt traumatisert av skytestøy, sier Jesper Maj Larsen.

- God harmoni de fleste steder

Han viser til at det i Akershus er over 60 skytebaner, og at det de fleste steder er god harmoni mellom skyttermiljøet og naboene.

– De fleste steder oppleves skytebanen som et positivt tilskudd til nærmiljøet, og ulempene med støy er ofte ikke så store som man fryktet på forhånd. Skytebanene bygges med voller nettopp for å ta av for støyen, sier Larsen.

ANNONSE

MENY

100 NYE TILBUD%
HVER UKE!

Se alle tilbudene våre her

UKENS TILBUD%

EVERGOOD KAFFE
-30%
250-500G/ KAFFE
STORT UTVALG

Skytebanen på Lahaugmoen

Detaljreguleringsplanen for ny skytebane på Lahaugmoen har vært ute på høring. Høringsfristen var 25. april 2024.

Planen er fremmet av Prosjektgruppen Lahaug Skytebane AS, et selskap som er eid av Ragn Sells (64,99 %), Pomtes AS (17,5 %) og Løkke Eiendom AS (17,5 %).

Han mener det er viktig å få fram i debatten at en skytebane ikke bare er et sted der det skytes på blink. En skytebane er et viktig samlingspunkt i lokalmiljøet, og skytterlagene tilbyr aktiviteter for folk i alle aldre.

– Ikke alle barn og unge liker håndball eller fotball. Skyting er en sport som passer for alle, og det er stadig flere kvinner som starter med skyting. Det er en myte at en skytebane bare er et sted der menn i 40-åra møtes for å skyte, sier Larsen.

NJFF Akershus er paraplyorganisasjon for 50 lokalforeninger med nesten 15.000 medlemmer, hvorav 1.500 er barn og unge under 26 år og drøyt 2.000 er kvinner.

Drives på dugnad

Vi møter Jesper Maj Larsen på Grasåsen skytebane i Aurskog-Høland. Her er det seks ulike klubber som deler på skytebanen.

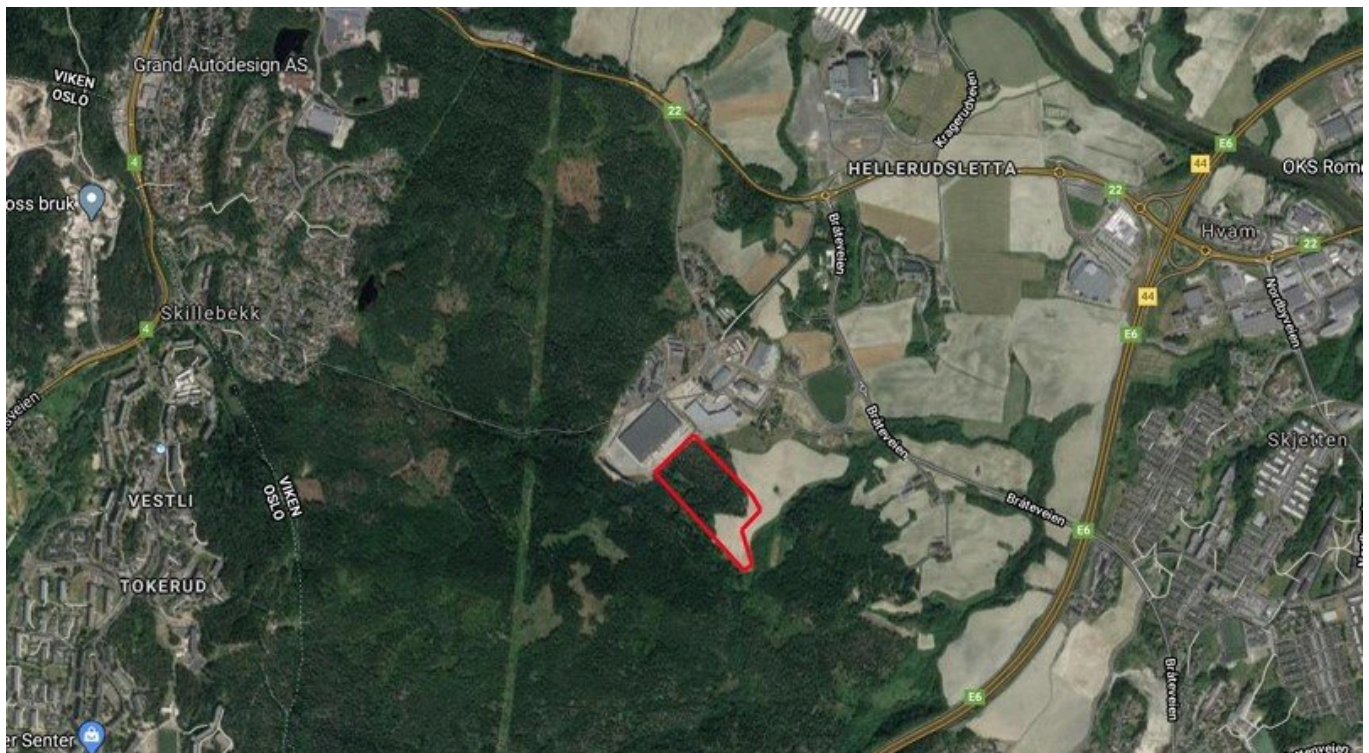
Her er leirdueskyting, riflebaner, haglebaner og pistolbane, samt en egen elgbane. Her arrangeres fiskeskole for barn om sommeren, samt aktiviteter som passer hele familien.

ANNONSE

– En skytebane drives oftest på dugnad. Vi har veteraner som møtes her på dagtid for å jobbe dugnad. Skoleelever kommer hit for å lære skyting, og vi har et bredt tilbud til barn og unge som vil lære å skyte. Skytermiljøene bidrar til å redusere sosialt utenforskap ved å gi et tilbud til et bredt spekter av befolkningen, sier han.

Argumentet mot Lahaugmoen har blant annet vært at det finnes nok andre skytebaner skytterne kan bruke, og at det er unødvendig å bygge enda flere skytebaner fordi det allerede finnes mange på Romerike.

Det mener NJFF Akershus er feil.



SKYTEBANE: Den nye skytebanen på Lahaug er planlagt på området markert i rødt.

– Vi kan ikke eksportere skytebaner til utkantstrøk. Det er viktig at skytebaner finnes der folk bor, slik at det blir reelt tilbud til befolkningen i området, sier han.

Larsen viser til at det er stort behov for flere skytebaner på Romerike, og at presset er størst i urbane strøk.

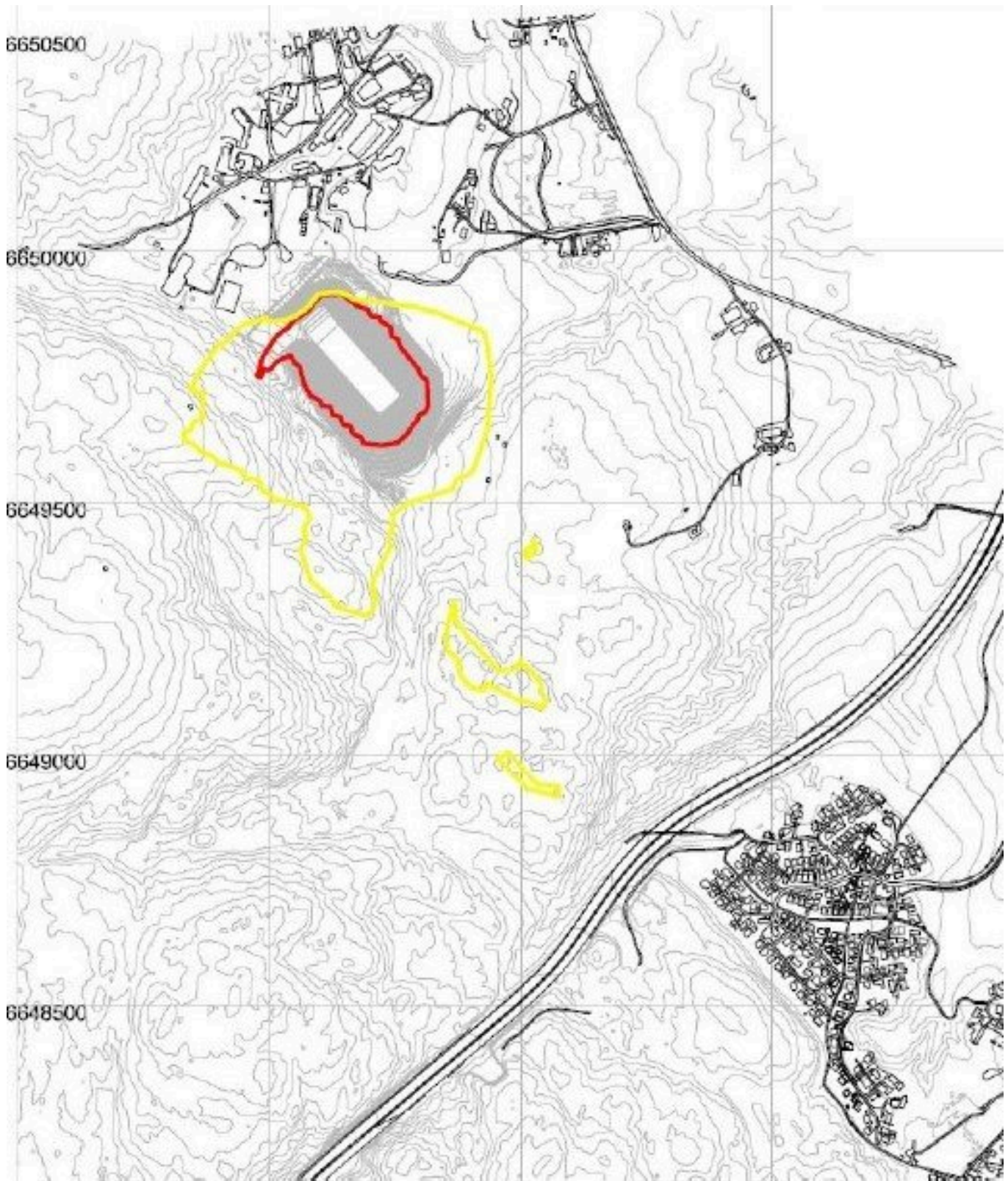
ANNONSE

– Skytebanen på Lahaug virker godt utredet og de vurderinger som er gjort tilsier at den bør bygges. Jeg tror skepsisen blant beboerne i området skyldes mye uvitenhet og usikkerhet rundt hva det vil si å ha en skytebane i nærområdet. Det kan virke nytt og skummelt, men når banen først er bygget, vil de erfare at ulempene ikke er så store som fryktet, tror Larsen.

- Ufullstendige utredninger

I planforslaget er det lagt inn støyreduserende tiltak i form av støyvoll, støydempende standplasser og skytebane nedsenket i dagens terreng. I tillegg er det valgt skyteretning som i mest mulig grad skal skåne Gjelleråsmarka.

Ifølge planforslaget skal skytebanen være åpen til klokka 21 på hverdager og til klokka 15 eller 17 på lørdager, avhengig av hvilket alternativ som velges. Søndager skal banen være stengt, med unntak av i stevnehelger.



STØYKART: Kartet viser hvilke deler av marka som vil ligge i gul støysone. Foto: Skjermdump fra planbeskrivelsen

Norsk forening mot støy mener støyrapportene som følger planforslaget er ufullstendige og at de ikke godt nok belyser de negative helsekonsekvensene. Foreningen sier i sin høringsuttalelse at støyutredningen bærer preg av å være utformet for å fremme utbyggers interesser, og at forslaget gir altfor dårlig vern mot negative konsekvenser av

skytestøy. De viser til at det ikke er utført en støyvurdering som viser hvor store deler av marka som vil få hørbar skytestøy.

ANNONSE

– Skogsområder er i prinsippet stille områder, og her legges det opp til å legge en skytebane tett inntil et stille område. Stiene og gangveiene i marka vil delvis ligge i gul støysone og en skytebane her vil frata turgåere mulighet til å oppleve naturens fred og ro. At dette ikke berøres i støytredningen mener vi er en stor mangel, sier Ulf Winther i Norsk forening mot støy.

Støyvurderingene fra 2022 konkluderer med at støygrensen ikke brytes, men Foreningen mot støy er ikke enig i den konklusjonen.

– Lahaug er feil lokalisering for skytebane. En skytebane her vil endre hele områdetets kvalitet, sier Winther.

Stort behov for skytebaner

At det er stort behov for flere skytebaner underbygges av en kartlegging som Det frivillige Skyttervesen gjennomførte i 2020 på oppdrag fra Lillestrøm kommune.

Konklusjonen i rapporten fra 2020 er at det er stort press på skytebaner i hovedstadsområdet, og at det i Lillestrøm kommune er underkapasitet på skytebaner. Over 20 ulike klubber med flere hundre medlemmer har behov for tilgang til skytebane i Lillestrøm kommune. I tillegg har både politiet og Forsvaret behov for tilgang til sivile skytebaner for å trene.

ANNONSE

– Det er viktig at kommunene tar behovet for skytebaner med i sine arealplaner og lager langsiktige planer for hvor nye skytebaner kan ligge, mener Jesper Maj Larsen.

Les mer om: [Skytebane](#) [Lahaugmoen](#) [Sport](#) [Skyting](#) [Støy](#) [Jakt](#) [Skjetten](#) [Miljøvern](#) [Markagrensa](#)

Send inn tekst og bilder



Fortell nyheter om deg selv, din idrettsklubb/forening osv., både på nett og i papir



Se kommentarer

Kommentarer til denne saken

Til toppen

- Ansvarlig redaktør: Mads Yngve Storvik • Nyhetsredaktør: Rune Bernhus • Nyhetssjef: Caroline Bjerkland
- Nyhetssjef: Jon Theodor Hauger-Dalsgard • Redaksjonssjef Mitt: Tina Aardahl • Administrerende direktør: Kristina Fritsvold Nilsen
 - Tipstelefon: 63 80 00 00 • Brogata 7, 2000 Lillestrøm • Postboks 235, 2001 Lillestrøm • Kontakt kundesenteret: 32 27 70 07
 - Vi følger Vær Varsom-plakatens regler for god presseskikk • Redaktørplakaten • PFU • Personvernpolicy
 - Alt innhold er opphavsrettslig beskyttet. Kopiering av materiale for bruk annet sted er ikke tillatt uten avtale med Romerikes Blad
 - Åpenhetsloven • Utgitt av Romerikes Blad AS • Annonseinnstillinger

Romerikes Blad © 2024

De viktige skytebanene

Ved utgangen av 2023 var det 103.000 registrerte jegere i Viken Fylke, og hvert år er det nesten 3000 nye som tar jegerutdanningen. Jakt stimulerer til friluftsliv, bidrar til bedre ressursutnyttelse av utmarka og er en viktig del av næringsgrunnlaget for mange grunneiere. For ikke å snakke om all den gode maten som bringes til bordet! årlig serveres det 20 millioner porsjoner med vilt som ikke teller som rødt kjøtt.

Samfunnet stiller heldigvis strenge krav til jegerne. De skal «kunne sitt fag», også når det gjelder våpenhåndtering og å sikre de gode skuddene. Alle som vil jakte må først bestå en jegerprøve. Fokuset er på god jegermoral og kunnskap om naturen, og man må gjennomgå skytetrening med både hagle og rifle. Storviltjegerne må hvert år dokumentere sine skyteferdigheter ved å bestå en skyteprøve, og alle jegere trenger jevnlig skytetrening.

Dyrevelferd

Heldigvis har vi i dag mange skytebaner som gir jegerne mulighet til å etterkomme disse kravene. Trening med våpen har med dyrevelferd og humanitet å gjøre. På skytebanen blir jegeren trygg på eget våpen og kjent med sin egen kapasitet som skytter. En trygg skytter er en god jeger.

Hele det norske jegerkorps har stor troverdighet hos befolkningen og 88% svarer i spørreundersøkelse at de har svært stor eller god tiltro til at jakta utføres på en human og forsvarlig måte.

Hver kommune har egne ettersøksekvipasjer som rykker ut når dyr er blitt skadet eller kan utgjøre en fare for omgivelsene. Typisk gjelder dette dyr som er påkjørt, eller har forvillet seg inn i bolig- og sentrumsområder. Slike situasjoner fordrer at de som skal gjennomføre ettersøk og eventuell avlivning, er utdannet som jegere og trent på lignende situasjoner. Skytebanene brukes i tillegg av politiet, forsvaret, heimevernet og Statens Naturoppsyn.

Skyting er dessuten en stor idrett, hvor Norge har en sterk tradisjon med flere utøvere i verdenstoppen.

I Norge er skyting blant de aller største breddeidrettene, med mellom 200 000 og 300 000 skyttere. Skytebaner er derfor klassifisert som idrettsanlegg og kvalifiserer for kommunal prioritering av spillemidler.

Frivillig innsats, samfunnsnyttig arbeid

Skytebanene er en viktig arena for å fremme de gode jegerne. Skytebanene drives i stor grad med frivillig innsats, mange av dem av jeger- og fiskerforeninger, og er i utgangspunktet altså ikke kommersielle foretak som genererer noe overskudd. I Akershus har vi over 60 skytebaner. Fra de aller største som Løvenskjold banen til de mindre som ligger lokalt i nærheten av brukerne. Felles for dem alle er brukerne og den lokale tilhørigheten. Det er på disse skytebanene den gode aktiviteten skapes, og da nevnes aktiviteter som Familiedager, Introskytinger, Miniatyrskyting og Jaktskytterskole for barn og unge. Antallet kvinnelige brukere av skytebaner bare øker for hvert år. Her ser man i større grad aktiviteter som retter seg mot kvinner slik som jentekvelder og egne treninger for kvinner. Sosiale aktiviteter for både gammel og ung. På mange av våre skytebaner er det dagtidsaktiviteter slik som skoleklasser som får besøke anlegg og prøve skyting, men også veterantreff der pensjonister møtes til en sosial stund. Dette er folkehelse i form av kortreist rekreasjon og for mange et høydepunkt, sosialt utenforskap har ingen aldersgrense. Det er ikke alltid nødvendig at hver kommune har egen

skytebane, men det må sikres en reell tilgang på en bane i akseptabel avstand for jegerne som bor i distriktet.

NJFF Akershus ber om at kommunene våre ivaretar behovet for skytebaner ved å:

- Planlegge for etablering av skytebaner i kommunenes arealplaner der skytebaner mangler
- Se verdien av og tilgodese skytebanene ved fordeling av spillemidler
- Bistå med hjelp der etablerte skytebaner opplever utfordringer med bruk og beliggenhet

Resolusjonen er vedtatt på NJFF Akershus sitt årsmøte 20. mars 2024



Til
Lillestrøm kommune
Kopi

HØRINGSUTTALELSE – FORSLAG TIL PLANPROGRAM TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2026-2038

Grunnlag for høringsuttalelsen

Fet Skytterlag viser til bekjentgjort forslag til planprogram til forestående rullering av kommuneplanens arealdel. Høringsdokumentet punkt 5.3.6 omtaler arealbruk og behov knyttet til skytebaner, og viser til arbeidet som ble påbegynt og delvis vurdert ved forrige kommuneplanrevisjon. Det skal arbeides videre med dette grunnlaget der rapporten: «Skytebanestruktur i Lillestrøm kommune» (temarapport som ble behandlet i kommunestyre sak 190/20) fortsatt skal legges til grunn. Det vises til behovet for en statusoppdatering for eksisterende anlegg, og behovet for et regionalt perspektiv for skyteanlegg. Samlokalisering av skytebaner vurderes som et større prosjekt, utover arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Momenter til høringen

Å finne fram til nye arealer for de mange skytebanebehovene, som samlet kom frem for kommunens skytterorganisasjoner av temarapporten fra 2020, vil være en svært krevende oppgave. Desto viktigere blir det at de eksisterende skytebanene i kommunen som har et avklart fremtidsfundament også får en nødvendig planforankring som idrettsanlegg på kommuneplankartet.

Brattåsen skytebane har slik planforankring som idrettsanlegg, og som temarapporten viste er Brattåsen en av få skytebaner i kommunen som har utviklingspotensial innenfor eksisterende fysiske rammer. Rapporten omtaler restarealer som ligger mellom eksisterende baner som kan ivareta utviklingsønskene til nåværende brukere (Fet Skytterlag, Fet Jeger- og fiskerforening og Romerike Sportsskytterklubb), men enhver utvidelse eller fornyelse av selv de eksisterende banene vil med stor sannsynlighet utløse krav om fornyet reguleringsplan, og behov for forsterket støyvern slik at dagens strenge brukstidsbegrensninger som er pålagt av Statsforvalteren etter forurensningsloven kan oppheves.

I den grad det kan bli snakk om utnyttelse av restarealer øst for nåværende baner for eventuelle nyanlegg (flere brukergrupper innenfor planformåls grensen) så forsterkes behovet for kostbare planprosesser og nye støyvernutredninger.

[Skriv her]

Avslutning

Vi vil derfor understreke viktigheten av at planarealet for idrettsanlegget Brattåsen skytebane ikke innskrenkes. Fet Skytterlag ser frem til et aktivt samarbeid med kommunen som formell grunneier, kommunen som planmyndighet og kommunen som idrettsfaglig myndighet med tanke på nærmere avklaringer av det samlede utviklingspotensialet ved Brattåsen skyteanlegg.

Med vennlig hilsen

Dag L. Isaksen
Leder Fet skytterlag
(elektronisk godkjent)



Lillestrøm kommune
postmottak@lillestrom.kommune.no

Sørums, 1.oktober 2024

Innspill til planprogram og innspill til endring av kommuneplanens arealdel - Dammyra skytebane

Bakgrunn

Det vises til Lillestrøm kommunes kunngjøring av igangsatt arbeid med arealdelen til ny kommuneplan, med frist 14.10.2024 til å gi innspill. Herværende innspill er således fremsatt rettidig.

Mange av skytebanene er anlagt lenge før Plan- og bygningsloven av 1985 og Bygningsloven av 1965 var vedtatt. Praksis har vært godkjenning av politiet og en praktisk tilnærming rundt byggesaker der det har vært hensiktsmessig. Nye krav til anlegg, sikkerhet og oppgraderinger gjør det påkrevd med planavklaringer.

Behov

Sørums skytterlag og Sørums jegerforening registrerer at kommunen nå har til hensikt å følge opp kommunens rapport «Skytebanestruktur i Lillestrøm kommune». Dette finner vi svært positivt og riktig.

Skytesporten er samlet sett en av de største og mest populære individuelle idrettene i Norge, og passer for de fleste uavhengig av alder og fysiske begrensninger. Videre er skyting og skytetrening obligatorisk for å kunne ta jegerprøven og skytterprøven slik at man kan utøve jakt.

Det er en betydelig underdekning av anlegg i regionen og kommunen. Videre er det behov for oppgradering og utvidelse av eksisterende anlegg, som forutsetter planavklaring, slik at det blir en forutsigbarhet for utvikling i tråd med nye krav til anleggene.

I Temaplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2021-2024 vedtatt i Lillestrøm kommunestyret 16.12.2020, ble skytebanerapporten inntatt som grunnlag, og det er det satt fokus på behovet for å avklare og øke banekapasiteten i kommunen. Her fremkommer blant annet:

«Det er i dag stort press på skytebaner i hovedstadsområdet, med kapasitetsproblemer som resultat. I Lillestrøm kommune er det allerede flere udekte behov, samtidig som flere baner ønskes eller trues av nedleggelse. I tillegg til de sivile brukerne, har også politiet og forsvaret behov for skytetrening på sivile skytebaner.

For tre skytebaner der det er funnet mulighet for kapasitetsøkende endringer:

- *En større utnyttelse av den planlagte Lahaug skytebane*



- *Kapasitetsøkende ombygging av Dammyra skytebane*
- *Støydemping og utvidelse av Brattåsen skytebane*

I den nye temaplan for idrett friluftsliv og fysisk aktivitet 2025-2028 (høringsutkast) er fokuset på skytebaner videreført og blant annet Dammyra skytebaneanlegg er foreslått tatt inn med flere nødvendige oppgraderingstiltak som er avhengig av en tilstrekkelig planavklaring.

Til planprogrammet

Vi er enig at samlokalisering av skytebaner er et større prosjekt, utover arbeidet med kommuneplanens arealdel, som er av mer organisatorisk art mellom de ulike brukergruppene/foreningene som driver aktivitet på banene.

Uansett er det vesentlig at planprogrammet er tydelig på at det skal avsattes tilstrekkelig arealer til idretts- og anleggsformål (skyttebaner), slik at det åpner for oppgradering og utvidelser slik at det ligger til rette for eventuell samlokalisering. Vårt arealinnspill er knyttet til eget bruk og anleggsbehov.

Vedlagt oversendelsen følger:

1. Dammyra skytebaneanlegg – Skjema for arealinnspill med KU
2. DOK- Analyse 2024-09-12 (kommunens analyseverktøy)
3. Kartfiler generert i kartportalen
4. Kart Sørum - Arealer 5000
5. Dammyra Sørum støynotat 20 april 2020

Vi ser frem til en god planprosess og dialog rundt videreutvikling av dette viktige idretts- og skytebaneanlegget i kommunen.

Med vennlig hilsen

Åge Gjerde

Styreleder

Sørum skytterlag

Ole Magnus Huser

Styreleder

Sørum jegerforening

Kopi av brevet: berørte grunneiere

From: "Nordre Roven Vel" <nordrovenvel@gmail.com>
Sent: Mon, 14 Oct 2024 21:00:47 +0200
To: "Postmottak Lillestrøm kommune" <postmottak@lillestrom.kommune.no>
Subject: Saksnummer 24/19362
Categories: M.H.R.

Du får ikke ofte e-post fra nordrovenvel@gmail.com. [Finn ut hvorfor dette er viktig](#)

Nordre Roven Velforening har følgende kommentarer angående kommuneplanens arealdel i Lillestrøm:

Å vurdere nye boliger på nordre Roven er galskap. Vi sliter daglig med en FV 172 som er livsfarlig å bevege seg utpå som myk trafikant.

Vi har absolutt ingen kollektivtilbud, og forholdene her er så vanskelig at skolebussen må hente barna i begge kjøreretninger. I tillegg nekter skolebussene å stoppe noen steder pga. trafikken slik at disse barna må hentes med drosje.

Flere av våre medlemmer forteller om at det vanskelig å komme utpå veien med bil i rushtrafikken, og vi kan ikke sitte ute på verandaen og prate på grunn av trafikkstøy.

Vi har en rekke ganger søkt om å få 50 km-sone over Roven, men det er helt uaktuelt ifølge Statens vegvesen.

Området bør ikke tilrettelegges for enda flere boliger med barn, myke trafikanter og biler som skal bruke veinettet eller lage enda flere utkjørsler.

Vi er meget overrasket over at ikke alle tomtene blir tilbakeført som LNF, særlig når de godkjente tomtene må ha en adkomst som vil gå over dyrket mark.

Hovedproblemet som engasjerer medlemmene mest i Nordre Roven Velforening er alt som FV 172 medfører og at vi ikke har offentlig kommunikasjon.

Med vennlig hilsen

Nordre Roven Velforening

From: "Mona Vestli" <monavestli12@gmail.com>
Sent: Sat, 5 Oct 2024 14:04:27 +0200
To: "Postmottak Lillestrøm kommune" <postmottak@lillestrom.kommune.no>
Subject: Saksnummer 24/19362: Innspill til ny arealplan Lillestrøm kommune - "B17" øst for Glomma
Categories: H.J.

Du får ikke ofte e-post fra monavestli12@gmail.com. [Finn ut hvorfor dette er viktig](#)

Saksnummer 24/19362

Innspill til ny arealplan for Lillestrøm kommune.

Lillestrøm kommune starter nå opp arbeidet med ny arealplan for kommunen, med frist for innspill 14. oktober.

- «Varå mølle» ligger som prioritert vekstområde i Lillestrøm kommune, øst for Glomma. Det er svært uheldig og en konstruert enhet som henger igjen fra gamle Fet kommune, der selve Varå mølle er én liten del, med én eier (som er god på lobbyvirksomhet). Det er til sammen 10-15 ulike eiere i området, med ulike gårds- og bruksnumre og ulike interesser.

At området ligger som «prioritert vekstområde» i Lillestrøm er forunderlig, gitt størrelsen på området, terrenget, med natur- og kulturverdier, bekk, å, ravine, hulvei, tjeremile, støyproblematikk og manglende mulighet for inn- og utkjøring, fare for ras og skred. Kongsvingerbanen går også gjennom området nede ved Glomma.

Eier av Varå Mølla må gjerne gjøre noe med sin tomteandel, som er (var) regulert til næring. Men det er veldig feil å karakterisere området som én enhet, klar for boligutbygging, slik det kan se ut ved første øyekast.

Området ble i gamle Fet kommunes siste kommuneplan kalt B17 og her var det tenkt indre veier på dyrka mark langsmed fylkesvei 172, med kryssing av ravine for felles inn- og utkjørsel på Fråstad/Tofsrud som den gang het B20. Her var det tenkt massiv boligbygging. Fråstad/Tofsrud/B20 ble tatt ut av planen og tilbakeført til LNF ved forrige rullering av arealplanen. Da burde B17 også samtidig ha blitt tilbakeført til LNF, det skjedde ikke, noe som ble kritisert av blant annet fylket.

Varåa er berømt (blant vannbiologer) for sitt biologiske mangfold, edelkreps og fossefall. I skogen rundt er det kattugle, ulike spetter og hønehauk. Området inngår i KULA, historiske landskap av nasjonal interesse.

Vennlig hilsen Mona Vestli
Grunneier i det prioriterte vekstområdet

Vedlegg

1. nærmere begrunnelse
2. oversikt over grunneiere/enheter (fra 2021)
3. kartutsnitt som viser terrenget.

Innspill til ny kommuneplan – arealdelen (KPA) i Lillestrøm kommune
B17 et område øst for Glomma tidligere kalt Warå mølle må utgå som prioritert vekstområde, på grunn av topografi, arkeologiske/automatisk fredede kulturminner, nyere kulturhistorie, naturverdier, fare for naturhendelser, støy.

Automatisk fredete kulturminner

I tillegg til Warå mølle og mølledammen (tekniske industriminne), inneholder området to automatisk fredede kulturminner: tjæremile og hulvei med flere løp (parallele traseer). I Kulturminnedatabasen kalles området Fråstad, men det har eget gårds- og bruksnummer Gbr: 3030-431/84.

<https://kulturminnesok.no/minne/?queryString=https%3A%2F%2Fdata.kulturminne.no%2Fas%2Fkeladden%2Flokaltit%2F90328>

Beskrivelse av området B17

Området B 17 som blir kalt «Warå mølle» er en ny konstruksjon med mange ulike grunneiere - kun et fåtall er interessert i utbygging. Området grenser til Fråstad B20 i nord. Grunneier på Fråstad gikk sammen med grunneier av Warå mølle for å planlegge storstilt utbygging med indre adkomstvei på innsiden av Fv172, med av- og påkjøring oppe ved Fråstad. Fet: B 20 Boliger Svingen – Fråstad ble heldigvis tatt ut av arealplanen, og beholdes som LNF-område.

B17 har vanskelig adkomst: området er avgrenset av fylkesvei 172 mot øst og sør, ravinen i nord og Glomma i vest. Området er støyutsatt med jernbanen ved Glomma og fylkesvei 172 som sterkt trafikkert. Det er en svingete og smal vei. Sjøførskolene sender lastebilelevne sine hit for at de skal få utfordringer i opplæringen. I svingen ved Oviveien kan knapt to lastebiler møtes. Trafikken antas å øke når det kommer ny Glommakryssing.

Landskapet er sterkt kupert, med skogdekt ravine, dels gråor-heggeskog, dyrka mark, bekker, dam og å som renner ut i Glomma. Ravina er dekt av skog og langs kanten av ravina går en gammel hulvei fra Ekebergåsen ned mot Glomma, et veifar som finnes på gamle kart og utgjør et automatisk fredet kulturminne.

Øverst i «B17» ligger Elvetun, tidligere Tuberkulosesanatorium bygd på 1920-tallet, nå botilbud for personer med spesielle behov. Samme innkjøring går til Sandbo, tidligere husmannsplass under Fråstad. Huset er SEFRAK-registrert og omtalt i kommunens kulturminneplan. Jordet som historisk hører til husmannsplassen, ble skilt fra i 2002, her dyrkes nå gress til dyrefor.

I Oviveien som ligger på en rygg, ligger tre eneboliger. Bratt nedenfor, mot vest, ligger selve mølleområdet. På østsiden går en bekk i et søkk av avgrenser jordet - terrenget skråner ned mot bekken, ned mot ravina og nedover mot Glomma.

Den nederste delen av B17 - består av selve møllebygningen Warå mølle, et vassdrag (Varåa med oppbygd dam som ble brukt til kraftforsyning til mølla) som renner ut ved båthavn nede ved Glomma.

Eksisterende KPA sier: «Det bør tas hensyn til Warå mølle og dammen som begge er kulturminner i verneklasse 2 (VK2). Det er sterkt skrånende terreng på deler av området. Det må også tas hensyn til flom og Varåa med kantsone. Deler av området kan vurderes til friområde innenfor plangrensen.»

Vel og bra. Det bør også tas hensyn til de automatisk fredede kulturminnene i området og det lille jordet med dyrka mark, det har svært god dyrkingsjord fra under marin grense. Det vil være god beredskap å beholde denne jordlappen til framtidig andelslandbruk. Det vil også være uheldig med utbygging i ravinelandskapet bestående av kupert terreng med kulturminner og dyrka mark. Her er det også hydrologiske utfordringer, og manglende adkomstmuligheter for mange nye boenheter.

Konklusjon

Lillestrøm kommune om å tilbakeføre B17 til LNF og at det ikke lenger skal være «prioritert vekstområde».

Kommunen bør også vurdere nye opptegninger av Grønn grense, i den grad Grønn grense fortsatt benyttes som et middel innen arealforvaltningen, og ta B17 ut av Grønn grense, i tråd med fylkeskommunens anbefalinger.

Kommunen oppfordres til å komme på befaring til området.

Mona Vestli
Grunneier 3030-431/213

Tilleggsopplysninger

«B17» inngår også i Riksantikvarens KULA - Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse

8. Bingsfoss i Glomma – Nordre Øyeren (Høring s. 24) som Lillestrøm kommune sluttet seg til oktober 2020

«Det er spesielt sammenhengene mellom de ulike kulturmiljøene i området som er mest sårbare for endringer og som vil kunne påvirke opplevelsen og forståelsen av det kulturhistoriske landskapet og anleggene. Flere sentrale trafikkårer går gjennom og grenser til området. Framtidige utbygginger av vei og jernbane vil derfor kunne endre området i stor grad. Det er utbyggingspress i de tilgrensende tettstedene Fetsund og Sørumsand, og fortetting og nye boligfelt vil kunne endre landskapet og påvirke opplevelsen av kulturhistorien i området.

Hele KULA-området bør vises i kommuneplanens arealdel som hensynssone c) med særlig hensyn til landskap. Det bør utarbeides retningslinjer til hensynssonen samt generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel for å ivareta verdiene og sette rammer for arealbruken.

Viktige punkter for planlegging og forvaltning av dette landskapet:

- Enkeltelementer, som installasjoner og byggverk i vann og på land tilhørende fløting og sagbruksvirksomhet bør bevares. Dette gjelder blant annet lenseanlegg, tekniske

innretninger, murer, veifar, brygger, verkstedbygninger, hvilebrakker, lenseplasser og andre bygninger.

- Eldre installasjoner og bygninger tilhørende dampskipstrafikken og det tidlige friluftslivet langs Øyeren bør også bevares.

- Det er viktig at sammenhengene mellom enkeltelementene, anleggene og vannstrengen bevares.

- Omfattende samferdselstiltak og utbygging som ødelegger sammenhengene mellom de ulike elementene og lesbarheten i landskapet bør unngås.

- Formidling og tilrettelegging for tilgjengelighet er ofte gode virkemidler i arbeidet med å ta vare på kulturhistorien i landskapet. Det viktige og omfattende arbeidet som gjøres for å formidle historien i dette landskapet bør videreføres.»

Historikk

Eksisterende KPA – vedtatt 2021

Fet: B 17 Boliger ved Warå mølle – beholdes med følgende tilføyelse i bestemmelsene:

Ny § 5.1.5 Innenfor området kan det bygges maksimalt 150 boliger,

småhusbebyggelse. Utbygging skal ta hensyn til flom, vassdraget med kantsone, jernbanen/støy, kulturminnene og bebyggelsen skal tilpasses terrenget.

Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal eksisterende adkomstvei legges om med slakere stigning, og gangforbindelse med krysning av fv. 172 Rovenveien tilrettelegges.

Vi sendte inn klage på dette, som ikke ble tatt til følge.

Det er spesielt antallet boliger vi reagerer på. Kommunen har lagt til gode hensyn, som hvis de følges, kanskje er nok til å vise at det er fysisk umulig å få plass til 150 boliger av type småhusbebyggelse i området. Området er sammenlagt 66 mål, men det omfatter eiendommene til ca. 15 grunneiere, området er svært kupert og består av naturverdier, kulturminner og dyrka mark. Det er også mange andre utfordringer, her støy, fra vei og bane; flom/skred/liknende naturhendelser.

Adkomst til området og innsigelser fra regionale myndigheter

Området er «sperrert inne» av topografien (terrenget), fylkesvei 172 og jernbanelinja ved Glomma.

OBS: I kommuneplanen fra Fet kommune var området sett i sammenheng med B20, som ble tatt ut og tilbakeført/opprettholdt som LNF. Dermed bortfalt også grunnlaget for B17, da av- og påkjøring til området skulle foregå i B20.

Statens vegvesen (SVV)

SVV hadde innsigelse mot B17 – i Notatene fra meklingen 01.12.2020 står det «Statens vegvesen hadde innsigelse, men har frafalt den. *Men SVV hadde oppfattet at det slik at det ikke skal bygges mange nye boliger der. Med utbygging av nye boliger opprettholder SVV sin innsigelse.*» (vår kursiv)

I protokollen fra meklingen er dette blitt til 150 boliger. Dette spranget fra 0 til 150 boliger er helt uforståelig.

Akershus fylkeskommune (AFK)

I notatene fra meklingen av forrige KPA står det at Fylkeskommunen har innsigelse til at området ikke er vurdert tilbakeført til LNF-formål.

Fylkesutvalget som behandlet saken i juni 2019 har imidlertid flere ankepunkter som ikke framkommer i saksbehandlingen.

Vedtak i Fylkesutvalget - 11.06.2019 70/2019 - Fet kommune - Kommuneplan 2018-2030:

Punkt 2: Den grønne grensen rundt sentrum på vestsiden av Glomma er i tråd med intensjonene til regional plan for areal og transport (heretter RP-ATP), *men de to andre grønne grensene, på østsiden av Glomma, er ikke i tråd med regionale føringer. Fylkesutvalget ber kommunen gjøre en ny vurdering av grønn grense basert på metodikken i veilederen til grønn grense.* (Vår kursiv)

Punkt 4: Fylkesutvalget mener det er flere eksisterende uregulerte områder i kommuneplanens arealdel som ikke er i tråd med RP-ATP og som iht. retningslinje R5 skal vurderes tatt ut. Denne vurderingen er ikke gjort og det fremmes på denne bakgrunn innsigelse til planen.

Punkt 5: Fylkesutvalget fraråder utvikling av B-15, B-16 og B-17 og anbefaler at de tilbakeføres til LNF-områder ettersom de er i strid med R3 om bolig- og arbeidsplassvekst i prioriterte vekstområder og 80/20 vekstprinsippet. (Vår kursiv)

Punkt 9: Fylkesutvalget anbefaler at hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer til kulturminner utformes i tråd med kulturminnefaglige råd gitt av Akershus fylkeskommune.

<https://seeiendom.kartverket.no>

<https://kart.gulesider.no/?c=59.933637,11.183122&z=17&l=aerial&som=0>

B17 «Warå Mølle» – ikke én enhet, men 15 ulike gårds- og bruksnummere/ulike grunneiere – 60 mål sammenlagt, terreng marin leire, ravine, bekk og å

1. Rovenveien 116 – Grunneier Stendi AS Region Øst

Lillestrøm 3030-431/75

3207 m²

2. Rovenveien 118 – enebolig Mona Vestli

Lillestrøm 3030-431/213

1914 m²

3. «Skogen/hulveien» – verneferdig med to automatisk fredede kulturminner

Lillestrøm 3030-431/84

8732 m²

Automatisk fredete kulturminner – tjærebrenningsanlegg – og hulvei

<https://kulturminnesok.no/minne/?queryString=https://data.kulturminne.no/askeladden/lokalitet/90328>

Hulveien går langs en ravinekant fra Ekebergåsen i øst og vest ned mot Glomma, avskjæres av Kongsvingerbanen.

4. «Granhekken» - bratt skråning østover fra Oviveien ned mot bekken

Lillestrøm 3030-431/209 Grunneier [REDACTED]

2418 m²

5. «Jordet» [REDACTED] – 938 27 551 - eier jordet ved Rovenveien 118

Lillestrøm 3030-431/70

7000 m²

6. Rovenveien 120, enebolig, Lillestrøm 3030-431/164

941 m²

7. Rovenveien 122 enebolig, Lillestrøm 3030-431/69

1823 m²

8. Oviveien 2 – enebolig – Grunneier [REDACTED]

Utleid til [REDACTED] - 947 81 942

9. Oviveien 8 – enebolig - Grunneier [REDACTED]

Lillestrøm 3030-431/195

2384 m²

10. Oviveien 12 – enebolig [REDACTED] – 920 52 040

Lillestrøm 3030-431/135

3109 m²

11. Rovenveien 58 – enebolig nærmest jernbanen - [REDACTED] – 939 80 503
Lillestrøm 3030-437/19
1961 m²

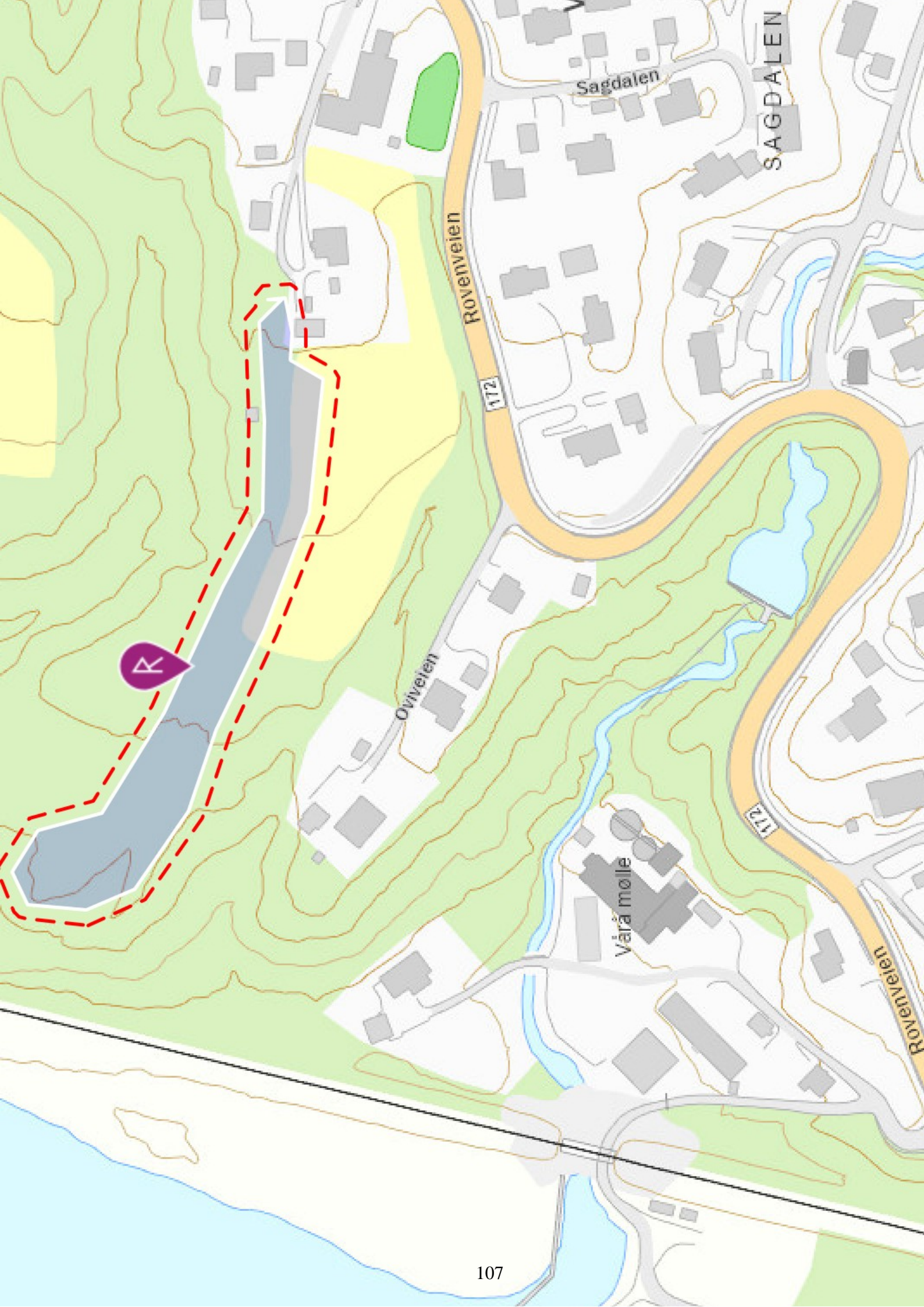
12. Rovenveien – naturområde, bratt skråning vestover mellom Mølla og Ovideien
Lillestrøm 3030-431/72
14123 m²

13. Rovenveien 66 A og B «Warå Mølle AS» – Grunneier [REDACTED] – selve mølla, + dam, bekk,
ravine
Lillestrøm 3030-437/20
13892 m² Firmaer (2) på eiendommen

14. Rovenveien 60 – nærmest fylkesveien – enebolig [REDACTED] – 916 93 783
Lillestrøm 3030-437/22
1353 m²

15. Rovenveien 68 – [REDACTED] enebolig
Lillestrøm 3030-431/190
1087 m²

Denne oversikten ble lagd i 2021, så det er med forbehold om endringer.





Innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel

Stiftelsen Kjeller flyhistoriske kulturpark (KFK) representerer et samlet flyhistorisk miljø som tar vare på og viderefører den immaterielle kulturarven på kulturminnet Kjeller. Vi har i dag et veteranflysenter som utfører de samme oppdragene som fartøyvernsentrene. Dette er kunnskap forankret i 112 år med fly-fabrikasjon og vedlikehold av forsvarets fly på Kjeller. Dette krever at en fredet flystripe fortsatt kan benyttes til flyging.

Riksantikvaren har varslet fredning av ca 25% av arealet innenfor flyplassgjerdet inklusive hele flystripen. I fredningssaker vektlegger Riksantikvaren viktigheten og verdien av helhetlige kulturminner med intakt kulturmiljø.

Kjeller flyplass med en tilpasset flystripe for veteranflyene, vil være en unik attraksjon innen kultur- og opplevelsesnæringer i Lillestrøm kommune. Dette ble utredet i en LFVS-studie i samarbeid med Skedsmo kommune (2019). Her er det vist at kravet til en operativ flystripe inklusive sikkerhetssoner er ca. 82 dekar.

Et levende veteranflysenter er også i tråd med Strategi for bærekraftig næringsutvikling 2022-2030. Historiske Kjeller flyplass vil være et verdifullt kulturminne i Lillestrøm kommune, på linje med f.eks. Blaker Skanse og Fetsund lensemuseum.

Vedtakspunkt 5. fra Kommunestyret 9/10-24 sier følgende:

«Kommunedelplanen skal legge til rette for kulturbasert næringsutvikling, Den skal videreføre Kjellers særpreg og identitet som utgangspunkt for bosetting, integrering og klimavennlig gjenbruk. For å oppnå dette skal kulturminneverdiene knyttet til den historiske flyplassen inngå som ressurs i planarbeidet.»

Lillestrøm kommune forvalter lokalhistorien, norgeshistorien og verdenshistorien rundt Kjeller flyplass. Kjeller er et nasjonalt kulturminne. KFK forventer at kommunen ser potensialet for hele Kjellerområdet på linje med annen næringsutvikling i kommunen.

Sett i lys av dette og at det ennå ikke er utredet eventuelle begrensninger for utbygging av Kjeller flyplass når det gjelder sikker grunn, 200-års flom, forurenset grunn, søppelfylling, overvanns-/skybrudds-problematikk, fredet areal med iht. lov om kulturminner og kulturmiljøer + PBL hensynskrav til vernet areal, jordvern, vern av vassdrag, rødliste-arter, våtmark og nedbygging av myr, må en mulig operativ flystripe være en del av det videre kommune-delplan arbeidet for Kjeller flyplass.

Med vennlig hilsen

Finn Terje Skyrud
Styreleder Kjeller flyhistoriske kulturpark (KFK)
sky1@online.no
95714451

From: "BJØRN Holthe Andersen" <xandbjh@gmail.com>
Sent: Sun, 22 Sep 2024 15:30:41 +0200
To: "Postmottak Lillestrøm kommune" <postmottak@lillestrom.kommune.no>
Cc: "Anne Grindal Søybye" <AnneGrindal.Soybye@lillestrom.kommune.no>
Subject: Forslag til planprogram - høringsutkast
Categories: S.W.K.

Kommunedirektørens saksfremstilling i høringsforslaget preges av total historieløshet og fravær av respekt og forståelse for Lillestrøms kulturelle verdier. I forslag til kommuneplanens arealdel 2026-2038 er det side opp og side ned om planstrategier, planprogram, prosessbeskrivelser, innovasjon, konsekvensutredninger, prognoser osv., men kun et lite avsnitt om kultur (side 23). Kjeller som kulturformidler og kulturbærer er overhodet ikke nevnt.

At det foreligger fredningsforslag for deler av flyplassen fra Riksantikvaren, sier noe om hvilke kulturverdier som er nedarvet på Kjeller. I melding fra Riksantikvaren av 05.12.2019 om justert omfang i fredningssaken for Kjeller flyplass, heter det: *Kjeller flyplass utgjør et meget verdifullt kulturmiljø og som viser viktig samferdsels-, teknologisk-, sikkerhetspolitisk- og militærhistorie.*

Dette blir behendig utelatt i forslag til planprogram og må tolkes dithen at kommunedirektørens forhold til og interesse for kulturverdier er totalt fraværende.

Kjeller flyplass representerer et kulturmiljø i særklasse. Kultur er mer enn gamle hus og ravinelandskap, våtmarksområder og ravinelandskap! Kjeller flyplass representerer det utvidede kulturbegrep. Hvordan kan Lillestrøm kommune neglisjere det?

I utredning til Kommuneplanens arealdel 2022-2034, under punktet 6.3.6 om Hensynssoner kulturmiljø, står det: *Det er behov for å verne kulturmiljøene og styre utviklingen innenfor områdene med hensynssone kulturmiljø. Områdene er sårbare for utbygging og det er viktig å stille krav om hvordan denne utformes for å ivareta ressursene som kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap utgjør.*

Denne utredningen synes ikke å fange kommunens interesse. Kultur tones bevisst ned i planen i forhold til utbyggingsbehov. Bevaring av Kjellers historie og det unike flymiljøet her finner ingen gehør i de kommunale korridorer. Problemstillingen er knapt nok nevnt i høringsforslaget, hvor alt annet enn kultur løftes opp og frem. Kommunen ser på kultur som en utgiftspost fordi kultur ikke bidrar til å styrke budsjettet.

Jeg har håp om og tiltro til at kommunestyrerepresentantene har evne og vilje til å løfte blikket utover fokus på arealstrategi, utbygging og vekst. Vi må kunne forlange at kommunen klarer å prioritere **både** utbygging og kultur. Vi har faktisk valgt våre politikere for at de skal ivareta alles interesser og behov, som betyr å ha flere tanker i hodet samtidig.

Hilsen

Bjørn Holthe Andersen
Riisstubben 2
2007 Kjeller

From: "Isak Haugen" <forax_91@hotmail.com>
Sent: Sun, 13 Oct 2024 21:27:51 +0200
To: "Postmottak Lillestrøm kommune" <postmottak@lillestrom.kommune.no>
Subject: 24/19362
Categories: G.B.

Du får ikke ofte e-post fra forax_91@hotmail.com. [Finn ut hvorfor dette er viktig](#)
Hei.

Burde beholde Kjeller flyplass, da dette er kulturminner. Skal vi ikke ha noe kulturminner?
Veinettet her i Lillestrøm er allerede overbelastet, så dumt legge til enda mer trafikk.

Med vennlig hilsen
Isak Haugen



Sagelvas Venner, org.nr. 912061175

Strømmen Sparebank, kto. 1310 16 74015

v/leder Tore Per Bakken

Strømmen, 6. oktober, 2024.

Lillestrøm kommune
v/fagleder Øyvind
Dåland Lesjø
Jonas Lies gt.
2000 Lillestrøm

sendt pr epost:
postmottak@lillestrom.kommune.no

Innspill ved oppstart av revisjon av kommuneplanens arealdel.

Saksnummer 24/19362.

1. Innledning.

Sagelvas Venner (SaV) viser til nettstedet <http://www.sagelvasvenner.org>. Foreningen er aktiv, særlig innenfor det kulturhistoriske arbeidsfeltet. SaV har en driftsavtale med Lillestrøm kommune, og er særlig opptatt av Sagelvas løp, Sagstien med kulturminnene langs den, og nedlegger ikke minst et betydelig antall dugnadstimer innen «Frivilligheten» i løpet av året. Dette er sterkt medvirkende til at Lillestrøm kommune har noe å vise fram langs elveløpet. Spesielt vil vi vise til hva SaV gjennom 21 år har bygget opp, med Sagstien, Mølleparken og «Viadukten» med Strømmen Sidebane. I vårt høringsvar/innspill vil vi konsentrere oss om Sagelva og elvas nærområde.

- 2. Sagelva** ligger i et område i kommunen som er godt kartlagt med hensyn til naturmangfold. Vi viser til tidligere høringsuttalelse til «Plan for naturmangfold – 2023». I denne sammenheng vil vi minne om at Sagelva i dag snor seg som en «grønn lunge» gjennom det tett befolkede Strømmen. Det er observert 62 forskjellige fugleslag med tilknytning til Sagelva. Bl.a. hekker fossekallen årlig i området, og i elva er det fisk, bl.a. ørret, gjedde og edelkreps. Det er rik flora og fauna langs elva.

Langs elveløpet kan det påvises kulturminner etter tidligere aktiviteter. Det var 7 demninger i Sagelva, 33 oppgangssager og minst 3 kverner. Fortsatt finnes det dammer og fundamenter/rester etter tidligere industrivirksomhet. Det er viktig å bevare og gjøre dette synlig for de som ferdes i området. Historieformidling er et viktig bidrag til samfunnet vi lever i. For SaV er det et viktig moment for å bevare elva og dens nærområde.

3. Trivselsfaktoren.

Kommunens befolkning benytter korridoren langs Sagelva til rekreasjon og vandring. Hvis vi i tillegg bruker navnet Losbyelva i Lørenskog kommune, er det langs elva





sammenhengende tur og rekreasjonsområde i mange kilometer, noe mange vet å utnytte langt inn i Østmarka. Med en tilnærmet sammenhengende bymessig bebyggelse fra Lillestrøm by til Oslo er det viktig å beskytte de gjenværende ubebyggede arealene, særlig langs Sagelva. Tidligere Skedsmo kommunes "Plan for grøntbeltet" (fra ca. 2000), omtalte området fra grensa til Lørenskog og ned til Nitelva ved Skjærva med detaljerte planer for tursti. I dag ser vi at runden/trimløypa med triangelet Sagdalen/Nebursvollen/Volla-området, mangler opparbeidet areal for myke trafikanter langs Skjærvaveien spesielt. Nevnte triangel kan også påplusses befolkningen i Solvangen og nedre del av «Skjettenbyen». I hele dette området bor det mange. Det er heller ingen god løsning med fotgjengerfeltene i området, og faktisk har det vært planer for en undergang i bunnen av Skjettenveien, vis a vis Sagelva.

SaV vil benytte denne anledningen til å særlig fremheve Mølleparken i Sagdalen, den nedre del av Sagelva. Der har vi en vanddrevet oppgangssag og kvern, som står i et parkmessig opparbeidet grøntområde med sittegrupper og grillmulighet. Like ovenfor Hovedbanens bro over Sagelva, står i dag en 30 m lang replika av jernbaneviadukten fra 1852. Anlegget ligger langs bredden av Sagelva i traseen der Strømmen Sidebane, Norges første industrijernbane, krysset elva. På viadukten står det to restaurerte jernbanevogner, hvorav den ene er bygget på Strømmens Værksted. Området mellom viadukten og «Skya» er i år opparbeidet parkmessig og området er belyst. Vi legger merke til at hele dette området har blitt attraktivt for et stort omland. Vår terminliste viser at flere grupper og foreninger vil besøke anleggene med organiserte omvisninger, herunder den kulturelle skolesekken med undervisning for ca. 800 elever. Vi ser også at områdene er mye brukt av den ikke etnisk norske del av befolkningen. Det gjenværende ikke bebyggede området ved Sagelva bør kunne forvaltes som grøntareal i en eller annen form.

4. utfordringer

Vannkvaliteten i Sagelva bærer preg av betydelig forurensing av kloakk, særlig ved store mengder nedbør. Når det er liten vannføring i elva ser vi flere steder direkte utløp av kloakk. Sagelvas Venner har identifisert flere overløpsrør som fører kloakkholdig vann ut i elva. Alt dette er rapportert inn til riktig adressat i kommunen.

Videre er det skader på noen av de gamle demningene, spesielt på demningen på oversiden av Trevarebrua. Bryter demningene sammen vil elveløpet forandres i betydelig grad. Vannspeilet på oversiden blir borte, noe som vil være til stor stedlig skade for faunaen i elva.

Det er også gjort flere observasjoner av mink på hele elvestrekningen mellom Skjervagapet og Slorabanen. Minken er uønsket i norsk fauna, og den gjør stor skade på fuglelivet. Den tar også fisk. Dette er også rapportert inn til kommunen.

Elvebreddene er ellers preget av gjengroing av kratt, busker og trær. Trær faller stadig ut i elva og samler betydelige mengder kvist og søppel med fare for oppdemning og





flomskader. Dette så vi spesielt etter uværet «Hans» høsten 2023. Sagelvas Venner har foretatt et betydelig opprydningsarbeid i ettertid.

Det er et faktum at enkeltindivider kaster søppel i elva. Hvert år tas det opp sparkesykler, handlekurver, sykler, paller og alt annet tenkbart søppel. Det kan forhåpentlig være positivt at elveløpet med sideliggende areal ser pent ut.

Som en følge av tidligere utbygging og endring av elveløpet, er et område av Sagstien i dag stengt for ferdsel. Den situasjonen må det ryddes opp i, en problemstilling Lillestrøm kommune er godt kjent med, bl.a. med innsigelser fra Statsforvalteren angående et alternativ til utbedringsprosjekt.

5. Konklusjon/Prioritering i utnyttelse av areal.

SaV ser viktigheten av å ha et godt samarbeid med Lillestrøm kommune når det gjelder utnyttelsen av arealet langs Sagelva. Følgende kulepunkt bør prioriteres:

- **Gjenværende ubebyggede arealer langs Sagelva bør forbli ubebyggede, og forbli en del av vår kulturarv.**
- Gjenværende ubebyggede arealer langs Sagelva bør i sin helhet kunne utvikles til parkanlegg med historisk informasjon om alle kulturminnene.
- Kantvegetasjon langs elva bør kunne felles før de får overvekt og velter ut i elva. Erfaringsmessig har store trær langs elvekanten kort levetid, velter ut i elva, og skaper unødvendig erosjon i rotkanten, samt utilsiktet oppdemming og skadevoldelse på nedenforliggende areal og installasjoner.
- Det er et betydelig forbedrings-/utviklings-potensiale ved å videreføre «Sagstien» fra Skjettenveien til enden av Skjærvaveien. Dette bør kunne sees i sammenheng med prosjektplanene for Skjærvagapet og området langs Skjærvaveien.

For Sagelvas venner

Tore Per Bakken, leder

Mobil: 97693400

Mail.: t.p.bakken@consult.as;



Innspill til revisjon av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel

Fylkeskommunen ønsker vekst i bybåndet Oslo til Kjeller gjennom Strømmen. I dag er det brede fortau og gateparkering langs store deler av Strømsveien. Ved å fjerne gateparkering f eks på den ene siden ville man få frigjort område så bussen lettere kommer frem.

Parkering - Flere av de næringsdrivende langs Strømsveien har mulighet for parkering i bakgården. Noen av parkeringsplassene benyttes også av de som bor i blokkene, men ikke har parkeringsplass tilknyttet leiligheten. Det burde være en parkeringsplass per boenhet. Om man ikke har bil selv kan det hende man har bruk for en håndverker eller får besøk. Får man parkering vekk fra veiene vil trafikken flyte lettere.

Åpne for utbygging – Tilvekst av befolkning. Det foreligger pr i dag planer for utbygging av Thons område ved Strømmen storsenter, Stasjonsparken ved Strømmen stasjon, tidligere McDonalds inntil Fjellhamarveien og området mellom Strømmen stasjon og Bråte gård. Det er viktig å se på gode bomiljø og tettstedsutvikling. Nye leiligheter er ofte dyrere enn eneboliger. Småbarnsfamilier søker ofte til eneboliger. God bokvalitet for de som skal bo der og ferdes der er viktig. Folk skal kunne bo i samme område livet gjennom. Det snakkes om hvor viktig det er å tilrettelegge boligen for alderdommen. Enda flere blokker enn det som er planlagt bør begrenses.

Konsekvenser av hver arealendring – Med flere blokker blir det flere biler. I dag er det store problemer med trafikkavvikling. Utrykningskjøretøy har store problemer i Strømsveien og Stasjonsveien.

Risiko- sårbarhetsanalyse. Tenker da på flom, avrenning og snødeponier. I dag er det store problemer med overvann ved Sagdalen skole når det er styrtregn. Større eneboligområder bidrar til bedre avrenning.

Sigrun Synstad Sigrun@Synstad.net

14 oktober 2024

Matteis Houtsma

Linjevegen 25B, 2068 Jessheim
Telefon: 97898939

12. Oktober 2024

Høringsnotat

Revisjon av Lillestrøm kommune arealplandel – Forslag til planprogram

Jeg er blitt informert om oppstarten av arbeidet med revisjon av Lillestrøm kommune sin kommuneplan, arealdelen, og gir høringsinnspill til forslaget til planprogram for dette.

**Oppfordring om gjennomføring av medvirkning tilknyttet forslaget til planprogram:
Utsett svarfristen**

Innbyggere som meg har lite erfaring med offentlige høringer, og for oss kan det være uklart hvordan man skal gripe saken an. Av forarbeidet til plan- og bygningsloven i Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) fremgår det at medvirkning er virkemiddelet overfor innbyggere, mens høringer er rettet mot profesjonelle aktører som utbyggere, organisasjoner og forvaltningen. Av [regjeringens juridiske veiler for medvirkning](#) fremgår det at høringer kommer etter medvirkning:

Høringen kan i praksis forstås som siste åpne del av medvirkningsprosessen, der all kunnskap og innspill som er samlet og systematisert, kvalitetssikres og ev. suppleres. Fastsetting av høringsopplegg må ses i sammenheng med forutgående opplegg for medvirkning.

Det burde følgelig ha vært invitert til medvirkning rundt planprogrammet slik at innbyggerne kunne gi innspill. Dette viktige forslaget til planprogram – premissgiveren for arealplanen – må også aktivt sendes ut til innbyggernes organisasjoner som idrettslag, velforeninger, naturvernorganisasjoner, friluftslivsorganisasjoner og lignende for innspill. Jeg mener det vil være riktig å utsette fristen for planprogrammet og sørge for å gjennomføre en slik tidlig medvirkningsprosess med innbyggerne og deres organisasjoner.

Lillestrøm må følge loven og juridisk veileder i planarbeidet

Selv om det ikke er tilrettelagt for medvirkning til planprogrammet, må Lillestrøm kommune følge plan- og bygningsloven og den nevnte [juridiske veilederen i gjennomføringen av planarbeidet](#).

Tilleggsforslag til «Nærmere om revidering»: Estetiske føringer, universell utforming, strøksutforming og funksjon

Lillestrøm byutviklingsplan fremhever betydningen av å skape et attraktivt og bærekraftig bymiljø, hvor estetikk spiller en nøkkelrolle i å forme omgivelser som er både funksjonelle og vakre. Jeg finner det likevel bemerkelsesverdig at estetikk ikke er mer utdypet i

planprogrammet. Estetikk er en avgjørende faktor for hvordan vi opplever våre omgivelser, og det har en direkte påvirkning på både trivsel og bokvalitet. Flere kommuner og innbyggere, inkludert her i Lillestrøm, har tatt et tydelig oppgjør med den estetiske utviklingen de senere år, noe vi blant annet ser gjennom bevegelsen Arkitekturopprøret Norge.

Behovet for estetiske retningslinjer er forankret i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, hvor det i femte avsnitt fremgår at prinsippet om **universell utforming** skal ivaretas i planleggingen, sammen med hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet.

Dette er ytterligere utdypet i § 29–1, som sier at prosjektering og utføring skal ha god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, etter reglene gitt i eller i medhold av loven. Videre fremgår det av § 29–2 at ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar **gode visuelle kvaliteter** både i seg selv og i forhold til dets funksjon, dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Estetiske krav har eksistert i bygg siden bygningsloven for Christiania av 1896, og det er på høy tid at slike krav blir tydeliggjort i kommuneplanens arealdel for Lillestrøm. Dette kan sikres ved å adressere tematikken i planprogrammet.

Planarbeidet må gjennomføres for å sikre at den endelige reguleringsplanen inneholder retningslinjer for estetikk, arkitektur og strøksutforming.

Byutviklingsplanen for Lillestrøm by påpeker behovet for en variert og balansert utvikling av byrom som ivaretar identiteten til eksisterende strøk. Det er da avgjørende at estetiske retningslinjer, sammen med universell utforming, strøksutforming og arkitektonisk variasjon, innlemmes som sentrale prinsipper i revisjonen av arealplanen.

Lillestrøm NXT ved Norges Varemesse, den planlagte utbyggingen **av Kjeller, Kvartal 8 i sentrum, utbyggingen av Fetsund sentrum, og byutviklingsprosjektet på Skedsmokorset** representerer betydelige anledninger til å prioritere estetikk som et fokusområde. Dette vil sikre at den fremtidige utviklingen ikke bare er funksjonell, men også harmonerer med både moderne og tradisjonelle estetiske preferanser. Resultatet vil være attraktive bomiljøer som ivaretar trivsel og opplevelseskvalitet for alle innbyggere.

For å sikre at estetiske hensyn får den nødvendige vekten i fremtidige utviklingsprosjekter, anbefaler jeg at føringer for estetikk gjøres juridisk bindende i kommuneplanens arealdel. Dette vil gi kommunen et klart verktøy for å kreve høy arkitektonisk standard og visuell kvalitet i alle nye bygg og utbygginger. Ved å gjøre estetiske retningslinjer bindende, kan Lillestrøm sikre at både klassiske og moderne bygg harmonerer med omgivelsene og styrker byens visuelle identitet. Dette er i tråd med Bygningslovutvalgets anbefaling i NOU 2005:12, som påpeker at bruk av plan som juridisk verktøy kan bidra til å styrke forutberegnelighet og lokal forankring av estetiske krav.

Gjennom å gjøre disse retningslinjene juridisk bindende, kan kommunen sikre en helhetlig estetisk utvikling som både fremmer trivsel og bevarer lokal identitet. Dette vil også styrke Lillestrøms posisjon som en by med en rik visuell og arkitektonisk arv, hvor estetiske hensyn er en integrert del av byutviklingen.

Utvetydige slike retningslinjer vil sikre at fremtidige utbygginger, som **Lillestrøm NXT**, **Kjeller-utbyggingen**, **Kvartal 8**, **Fetsund sentrum** og **byutviklingsprosjektet på Skedsmokorset**, gjennomføres på en måte som fremmer estetisk og funksjonell kvalitet, og samtidig ivaretar lokal identitet og historie.

Bruk av plan som et juridisk verktøy styrker også kommunenes evne til en overordnet estetisk utvikling. Mange tidligere forsøk på veiledninger for estetikk, funksjon og strøksutforming har mislyktes. Derfor er det langt bedre å følge Bygningslovutvalgets anbefaling om å benytte bestemmelser om estetikk i plan, for å unngå tvil om retningslinjenes rettslige status.

Det er også viktig å åpne for **varierte arkitektoniske byggestiler** som både kan omfavne moderne uttrykk, men også gi rom for prosjekter som fremmer et **klassisk formspråk**. Klassiske arkitektoniske prinsipper, som symmetri, proporsjoner og bruk av naturlige materialer, har vist seg å bidra til trivsel og estetisk kvalitet i byrom og boligområder. Ved å inkludere slike retningslinjer i retningslinjene både i tekst og illustrasjon, kan Lillestrøm kommune tiltrekke seg et bredt spekter av arkitektoniske prosjekter som reflekterer både historisk og moderne identitet, og samtidig skape varige, vakre og funksjonelle bymiljøer.

Retningslinjer som fremmer **arkitektonisk mangfold** vil sikre at utbygginger både ivaretar klassisk formspråk og harmoniserer med det moderne, slik at Lillestrøm utvikles som en by med en rik visuell identitet.

5.2 Delutredninger til arealdelen

I revisjonen av kommuneplanens arealdel er det viktig å integrere de tre bærekraftdimensjonene: **folkehelse (sosial bærekraft)**, **økonomisk bærekraft** og **klima og miljø** som overordnede temaer i alle utredninger. Disse dimensjonene må også inkluderes som en del av kommunens visjon for fremtidig utvikling. **Byutviklingsplanen** for Lillestrøm by setter også søkelys på grønn mobilitet, bærekraftige løsninger og klimatilpasning.

Enkelte temaer, som klima- og miljøutfordringer, økonomisk bærekraft og sosial boligpolitikk, bør også omtales i egne notater eller delutredninger. Dette vil gi en mer grundig og helhetlig vurdering av hvordan Lillestrøm kan utvikles på en måte som oppfyller de langsiktige målene for bærekraft, og samtidig sikrer høy bokvalitet, estetikk og arkitektonisk variasjon i utviklingen av kommunen.

5.3.1 Bomiljø og estetikk

Ved forrige revisjon av kommuneplanens arealdel ble det innført bestemmelser om bokvalitet og estetikk. Dette inkluderte flere bestemmelsesområder med rammer for forsiktig fortetting i småhusbebyggelsen i Lillestrøm by. Selv om disse bestemmelsene har vært i kraft i kort tid, kan det allerede være tegn som tyder på at de har hatt en dempende effekt på de største fortettingsprosjektene, da utbyggere ser ut til å unngå disse områdene.

Jeg støtter kommunens tidligere vedtak knyttet til behandling av Sosial boligplan 06.04.2022 sak 45/22, der det ble besluttet å etablere kommunale forskrifter eller regelverk for å unngå hyblifisering. Denne problemstillingen bør også tas opp til vurdering i denne revisjonen av kommuneplanens arealdel, og jeg mener at det er avgjørende at estetiske og bo kvalitetsmessige vurderinger fortsatt styrkes i Lillestrøms fremtidige utvikling.

I sammenheng med dette vil jeg også påpeke viktigheten av å videreføre og utvide bestemmelsene som legger rammer for forsiktig fortetting, spesielt i småhusområdene. Ved å beholde disse bestemmelsene og kanskje utvide dem til andre deler av kommunen, kan Lillestrøm sikre at bomiljøer bevares og at fremtidig fortetting skjer på en måte som respekterer eksisterende boligstrukturer og sikrer høy bokvalitet.

Kommentar til planprosessen: Fremdrift og medvirkning

Med tanke på de omfattende utviklingsprosjektene i Lillestrøm, mener jeg at det er avgjørende at medvirkning fra innbyggerne sikres tidlig i prosessen. Igjen refererer jeg til [regjeringens juridiske veileder](#). Dette gjelder spesielt prosjektene som nevnt tidligere: **Lillestrøm NXT, Kjeller, Kvartal 8, Fetsund sentrum, og byutviklingsprosjektet på Skedsmokorset**. Tidlig medvirkning kan bidra til å redusere konflikter og sikre bedre innspill fra dem som bor og lever i de berørte områdene.

Fristen for innspill til planprogrammet bør derfor utsettes, slik at kommunen kan legge til rette for omfattende medvirkningsprosesser som involverer innbyggere og deres organisasjoner. Dette vil bidra til en bedre forståelse av innbyggernes ønsker og behov, og styrke kvaliteten på planleggingen.

Skisse til program for medvirkning i Lillestrøm

Tidlig involvering og universell utforming vil være sentrale strategier for å sikre bred inkludering av alle berørte i prosessen. Før planavdelingen setter i gang med egne idéprosesser, skal omfattende medvirkning fra innbyggerne gjennomføres tidlig. Hensikten er å samle, fremfor å splitte, innbyggerne underveis i arbeidet mot en kommuneplan med bred støtte i befolkningen.

Samfunnsdel og arealdel skal utvikles parallelt med en jevn overgang mellom dem. Det forventes ikke at alle innbyggere vil kunne skille disse delene like godt, og derfor vil kommunen aktivt samle innspill til begge deler gjennom hele medvirkningsprosessen.

På alle medvirkningsarenaer skal kommunen være aktiv i å notere og samle innspill, enten skriftlige eller visuelle/tegninger. Det vil bli forklart hvorfor enkelte ideer eventuelt ikke kan gjennomføres på dette tidspunktet, for å skape forståelse og redusere følelsen av at innspill ikke blir hørt eller fulgt opp.

Informasjon til alle innbyggere fra ungdomsskolealder og oppover vil bli sendt ut via brev eller digitalt om arbeidet med kommuneplanen og medvirkningsprosessen. I tillegg vil kommunen samarbeide med skolene for å informere barn og unge, fra barneskolen til videregående, på en tilrettelagt måte, tilpasset alder, morsmål og andre behov.

Kommunen skal nå ut til alle ved å:

- Kartlegge innbyggere som antas å bli særlig berørt av planene.
- Kartlegge interesseorganisasjoner som kan bidra til kontakt med vanskelig engasjerbare innbyggere, inkludert trossamfunn, personer med nedsatt funksjonsevne, velforeninger, borettslag, idrettslag og andre organisasjoner (f.eks. speidergrupper, hagelag).

Tidlig medvirkningsopplegg skal kunngjøres og gjennomføres med flere arenaer, med særlig vekt på samfunnsdelen, men også med stor vilje til å samle innspill til arealdelen. Det starter med informasjonsmøter som også vil være tilgjengelig på kommunens nettsted med universell utforming. Medvirkning legges opp over flere kvelder, dagtid for målgrupper som dette passer for, samt to lørdager for å sikre at flest mulig kan delta.

Trygge og inkluderende arenaer vil være viktig, der innbyggere føler seg komfortable med å uttrykke sine meninger. Kommunen oppfordrer til å notere ned tanker og innspill underveis, og ansatte vil være til stede for å notere idéer og forslag som dukker opp, samt dele ut lapper som kan samles inn ved utgangen.

Planavdelingen skal forene innbyggernes innspill med sine egne og prioritere innbyggernes forslag der disse er bedre eller likestilte med avdelingens egne ideer. Deretter skal det utvikles en skisse til samfunnsdelen og løst formulerte ideer til arealdelen. I prosessen vil spesifikke områder identifiseres som viktige for videre medvirkning, som for eksempel: «Lillestrøms identitet», «Lillestrøm sentrum», «kunst/kultur», «Lillestrøm for barn og unge», «Lillestrøm som møteplass», «estetikk og byromsutforming», og «universell utforming, eldre, flerkultur, toleranse og forståelse».

Videre medvirkning vil rette seg mot disse temaene, og den vil tilpasses temaets natur. Alle er velkomne til å delta, inkludert innbyggere, utbyggere og interesseorganisasjoner. Medvirkning vil primært gjennomføres i samarbeid med innbyggerorganisasjoner som arrangører/moderatorer, eventuelt enkeltpersoner eller faggrupper, og i noen tilfeller med støtte fra kommersielle aktører.

Planavdelingen vil bruke sin fagkompetanse til å forene konkrete medvirkningsinnspill med egne vurderinger og utarbeide en helhetlig kommuneplan, bestående av samfunnsdel og arealdel. Da kommunen ønsker å utvikle begge deler samlet, vil samfunnsdelen i praksis ha vært på høring gjennom hele prosessen, men det kan vurderes å sende den ut på en egen høring etter tidlig medvirkning.

I innspurten vil kommunen arrangere to **maraton-medvirkningsdager** etter «speed dating»-prinsippet, med bord for hvert tema. Hvert bord vil ha en fagperson fra kommunen, en innbyggerrepresentant og en representant for planavdelingen. Deltakere vil få ti minutter til å gi sine innspill, og det tas høyde for at enkelte tema kan kreve flere bord.

Etter denne medvirkningsprosessen vil kommuneplanen bli sammenfattet og sendt ut på ordinær høring.

Ta gjerne kontakt for utdyping.

Med vennlig hilsen

Matteis Houtsma

From: "Björg Ruud" <bjrgruud@gmail.com>
Sent: Sat, 12 Oct 2024 20:58:42 +0200
To: "Postmottak Lillestrøm kommune" <postmottak@lillestrom.kommune.no>
Subject: Revisjon av arealplanen
Categories: J.H.

Du får ikke ofte e-post fra bjrgruud@gmail.com. [Finn ut hvorfor dette er viktig](#)

Navn: Björg Ruud

Adresse: Landstadsgate 47, 2000 Lillestrøm

Telefon: 90777001 /Epost bjrgruud@gmail.com

Dagens dato:

12.10.2024

Høringsnotat

Revisjon av Lillestrøm kommune arealplandel – Forslag til planprogram

Jeg er blitt informert om oppstarten av arbeidet med revisjon av Lillestrøm kommune sin kommuneplan, arealdelen, og girhøringsinnspill til forslaget til planprogram for dette.

Oppfordring om gjennomføring av medvirkning tilknyttet forslaget til planprogram: Utsett svarfristen

Innbyggere som meg har lite erfaring med offentlige høringer, og for oss kan det være uklart hvordan man skal gripe saken an. Av forarbeidet til plan- og bygningsloven i Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) fremgår det at medvirkning er virkemiddelet overfor innbyggere, mens høringer er rettet mot profesjonelle aktører som utbyggere, organisasjoner og forvaltningen. Av [regjeringens juridiske veiler for medvirkning](#) fremgår det at høringer kommer etter medvirkning:

Høringen kan i praksis forstås som siste åpne del av medvirkningsprosessen, der all kunnskap og innspill som er samlet og systematisert, kvalitetssikres og ev. suppleres. Fastsetting av høringsopplegg må ses i sammenheng med forutgående opplegg for medvirkning.

Det burde følgelig ha vært invitert til medvirkning rundt planprogrammet slik at innbyggerne kunne gi innspill. Dette viktige forslaget til planprogram – premissgiveren for arealplanen – må også aktivt sendes ut til innbyggernes organisasjoner som idrettslag, velforeninger, naturvernorganisasjoner, friluftslivsorganisasjoner og lignende for innspill. Jeg mener det vil være riktig å utsette fristen for planprogrammet og sørge for å gjennomføre en slik tidlig medvirkningsprosess med innbyggerne og deres organisasjoner.

Lillestrøm må følge loven og juridisk veileder i planarbeidet

Selv om det ikke er tilrettelagt for medvirkning til planprogrammet, må Lillestrøm kommune følge plan- og bygningsloven og den nevnte [juridiske veilederen i gjennomføringen av planarbeidet](#).

Tilleggsforslag til «Nærmere om revidering»: Estetiske føringer, universell utforming, strøksutforming og funksjon

Lillestrøm byutviklingsplan fremhever betydningen av å skape et attraktivt og bærekraftig bymiljø, hvor estetikk spiller en nøkkelrolle i å forme omgivelser som er både funksjonelle og vakre. Jeg finner det likevel bemerkelsesverdig at estetikk ikke er mer utdypet i planprogrammet. Estetikk er en avgjørende faktor for hvordan vi opplever våre omgivelser, og det har en direkte påvirkning på både trivsel og bokvalitet. Flere kommuner og innbyggere, inkludert her i Lillestrøm, har tatt et tydelig oppgjør med den estetiske utviklingen de senere år, noe vi blant annet ser gjennom bevegelsen Arkitekturopprøret Norge.

Behovet for estetiske retningslinjer er forankret i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, hvor det i femte avsnitt fremgår at prinsippet om **universell utforming** skal ivaretas i planleggingen, sammen med hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet.

Dette er ytterligere utdypet i § 29–1, som sier at prosjektering og utføring skal ha god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, etter reglene gitt i eller i medhold av loven. Videre fremgår det av § 29–2 at ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar **gode visuelle kvaliteter** både i seg selv og i forhold til dets funksjon, dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Estetiske krav har eksistert i bygg siden bygningsloven for Christiania av 1896, og det er på høy tid at slike krav blir tydeliggjort i kommuneplanens arealdel for Lillestrøm. Dette kan sikres ved å adressere tematikken i planprogrammet.

Planarbeidet må gjennomføres for å sikre at den endelige reguleringsplanen inneholder retningslinjer for estetikk, arkitektur og strøksutforming.

Byutviklingsplanen for Lillestrøm by påpeker behovet for en variert og balansert utvikling av byrom som ivaretar identiteten til eksisterende strøk. Det er da avgjørende at estetiske retningslinjer, sammen med universell utforming, strøksutforming og arkitektonisk variasjon, innlemmes som sentrale prinsipper i revisjonen av arealplanen.

Lillestrøm NXT ved Norges Varemesse, den planlagte utbyggingen av Kjeller, Kvartal 8 i sentrum, utbyggingen av Fetsund sentrum, og byutviklingsprosjektet på Skedsmokorset representerer betydelige anledninger til å prioritere estetikk som et fokusområde. Dette vil sikre at den fremtidige utviklingen ikke bare er funksjonell, men også harmonerer med både moderne og tradisjonelle estetiske preferanser. Resultatet vil være attraktive bomiljøer som ivaretar trivsel og opplevelseskvalitet for alle innbyggere.

For å sikre at estetiske hensyn får den nødvendige vekten i fremtidige utviklingsprosjekter, anbefaler jeg at føringer for estetikk gjøres juridisk bindende i kommuneplanens arealdel. Dette vil gi kommunen et klart verktøy for å kreve høy arkitektonisk standard og visuell kvalitet i alle nye bygg og utbygginger. Ved å gjøre estetiske retningslinjer bindende, kan Lillestrøm sikre at både klassiske og moderne bygg harmonerer med omgivelsene og styrker byens visuelle identitet. Dette er i tråd med Bygningslovutvalgets anbefaling i NOU 2005:12, som påpeker at bruk av plan som juridisk verktøy kan bidra til å styrke forutberegnelighet og lokal forankring av estetiske krav.

Gjennom å gjøre disse retningslinjene juridisk bindende, kan kommunen sikre en helhetlig estetisk utvikling som både fremmer trivsel og bevarer lokal identitet. Dette vil også styrke Lillestrøms posisjon som en by med en rik visuell og arkitektonisk arv, hvor estetiske hensyn er en integrert del av byutviklingen.

Utvetydige slike retningslinjer vil sikre at fremtidige utbygginger, som **Lillestrøm NXT, Kjeller-utbyggingen, Kvartal 8, Fetsund sentrum og byutviklingsprosjektet på Skedsmokorset**, gjennomføres på en måte som fremmer estetisk og funksjonell kvalitet, og samtidig ivaretar lokal identitet og historie.

Bruk av plan som et juridisk verktøy styrker også kommunenes evne til en overordnet estetisk utvikling. Mange tidligere forsøk på veiledninger for estetikk, funksjon og strøksutforming har mislyktes. Derfor er det langt bedre å følge Bygningslovutvalgets anbefaling om å benytte bestemmelser om estetikk i plan, for å unngå tvil om retningslinjenes rettslige status.

Det er også viktig å åpne for **varierte arkitektoniske byggestiler** som både kan omfavne moderne uttrykk, men også gi rom for prosjekter som fremmer et **klassisk formspråk**. Klassiske arkitektoniske prinsipper, som symmetri, proporsjoner og bruk av naturlige materialer, har vist seg å bidra til trivsel og estetisk kvalitet i byrom og boligområder. Ved å inkludere slike retningslinjer i retningslinjene både i tekst og

illustrasjon, kan Lillestrøm kommune tiltrekke seg et bredt spekter av arkitektoniske prosjekter som reflekterer både historisk og moderne identitet, og samtidig skape varige, vakre og funksjonelle bymiljøer.

Retningslinjer som fremmer **arkitektonisk mangfold** vil sikre at utbygginger både ivaretar klassisk formspråk og harmoniserer med det moderne, slik at Lillestrøm utvikles som en by med en rik visuell identitet.

5.2 Delutredninger til arealdelen

I revisjonen av kommuneplanens arealdel er det viktig å integrere de tre bærekraftdimensjonene: **folkehelse (sosial bærekraft), økonomisk bærekraft og klima og miljø** som overordnede temaer i alle utredninger. Disse dimensjonene må også inkluderes som en del av kommunens visjon for fremtidig utvikling. **Byutviklingsplanen** for Lillestrøm by setter også søkelys på grønn mobilitet, bærekraftige løsninger og klimatilpasning.

Enkelte temaer, som klima- og miljøutfordringer, økonomisk bærekraft og sosial boligpolitikk, bør også omtales i egne notater eller delutredninger. Dette vil gi en mer grundig og helhetlig vurdering av hvordan Lillestrøm kan utvikles på en måte som oppfyller de langsiktige målene for bærekraft, og samtidig sikrer høy bokvalitet, estetikk og arkitektonisk variasjon i utviklingen av kommunen.

5.3.1 Bomiljø og estetikk

Ved forrige revisjon av kommuneplanens arealdel ble det innført bestemmelser om bokvalitet og estetikk. Dette inkluderte flere bestemmelsesområder med rammer for forsiktig fortetting i småhusbebyggelsen i Lillestrøm by. Selv om disse bestemmelsene har vært i kraft i kort tid, kan det allerede være tegn som tyder på at de har hatt en dempende effekt på de største fortettingsprosjektene, da utbyggere ser ut til å unngå disse områdene.

Jeg støtter kommunens tidligere vedtak knyttet til behandling av Sosial boligplan 06.04.2022 sak 45/22, der det ble besluttet å etablere kommunale forskrifter eller regelverk for å unngå hyblifisering. Denne problemstillingen bør også tas opp til vurdering i denne revisjonen av kommuneplanens arealdel, og jeg mener at det er avgjørende at estetiske og bo kvalitetsmessige vurderinger fortsatt styrkes i Lillestrøms fremtidige utvikling.

I sammenheng med dette vil jeg også påpeke viktigheten av å videreføre og utvide bestemmelsene som legger rammer for forsiktig fortetting, spesielt i småhusområdene. Ved å beholde disse bestemmelsene og kanskje utvide dem til andre deler av kommunen, kan Lillestrøm sikre at bomiljøer bevares og at fremtidig fortetting skjer på en måte som respekterer eksisterende boligstrukturer og sikrer høy bokvalitet.

Kommentar til planprosessen: Fremdrift og medvirkning

Med tanke på de omfattende utviklingsprosjektene i Lillestrøm, mener jeg at det er avgjørende at medvirkning fra innbyggerne sikres tidlig i prosessen. Igjen refererer jeg til [regjeringens juridiske veileder](#). Dette gjelder spesielt prosjektene som nevnt tidligere: **Lillestrøm NXT, Kjeller, Kvartal 8, Fetsund sentrum,** og **byutviklingsprosjektet på Skedsmøkorset**. Tidlig medvirkning kan bidra til å redusere konflikter og sikre bedre innspill fra dem som bor og lever i de berørte områdene.

Fristen for innspill til planprogrammet bør derfor utsettes, slik at kommunen kan legge til rette for omfattende medvirkningsprosesser som involverer innbyggere og deres organisasjoner. Dette vil bidra til en bedre forståelse av innbyggernes ønsker og behov, og styrke kvaliteten på planleggingen.

Skisse til program for medvirkning i Lillestrøm

Tidlig involvering og universell utforming vil være sentrale strategier for å sikre bred inkludering av alle berørte i prosessen. Før planavdelingen setter i gang med egne idéprosesser, skal omfattende medvirkning fra innbyggerne gjennomføres tidlig. Hensikten er å samle, fremfor å splitte, innbyggerne underveis i arbeidet mot en kommuneplan med bred støtte i befolkningen.

Samfunnsdel og arealdel skal utvikles parallelt med en jevn overgang mellom dem. Det forventes ikke at alle innbyggere vil kunne skille disse delene like godt, og derfor vil kommunen aktivt samle innspill til begge deler gjennom hele medvirkningsprosessen.

På alle medvirkningsarenaer skal kommunen være aktiv i å notere og samle innspill, enten skriftlige eller visuelle/tegninger. Det vil bli forklart hvorfor enkelte ideer eventuelt ikke kan gjennomføres på dette tidspunktet, for å skape forståelse og redusere følelsen av at innspill ikke blir hørt eller fulgt opp.

Informasjon til alle innbyggere fra ungdomsskolealder og oppover vil bli sendt ut via brev eller digitalt om arbeidet med kommuneplanen og medvirkningsprosessen. I tillegg vil kommunen samarbeide med skolene for å informere barn og unge, fra barneskolen til videregående, på en tilrettelagt måte, tilpasset alder, morsmål og andre behov.

Kommunen skal nå ut til alle ved å:

- Kartlegge innbyggere som antas å bli særlig berørt av planene.

- Kartlegge interesseorganisasjoner som kan bidra til kontakt med vanskelig engasjerbare innbyggere, inkludert trossamfunn, personer med nedsatt funksjonsevne, velforeninger, borettslag, idrettslag og andre organisasjoner (f.eks. speidergrupper, hagelag).

Tidlig medvirkningsopplegg skal kunngjøres og gjennomføres med flere arenaer, med særlig vekt på samfunnsdelen, men også med stor vilje til å samle innspill til arealdelen. Det starter med informasjonsmøter som også vil være tilgjengelig på kommunens nettsted med universell utforming. Medvirkning legges opp over flere kvelder, dagtid for målgrupper som dette passer for, samt to lørdager for å sikre at flest mulig kan delta.

Trygge og inkluderende arenaer vil være viktig, der innbyggere føler seg komfortable med å uttrykke sine meninger. Kommunen oppfordrer til å notere ned tanker og innspill underveis, og ansatte vil være til stede for å notere idéer og forslag som dukker opp, samt dele ut lapper som kan samles inn ved utgangen.

Planavdelingen skal forene innbyggernes innspill med sine egne og prioritere innbyggernes forslag der disse er bedre eller likestilte med avdelingens egne ideer. Deretter skal det utvikles en skisse til samfunnsdelen og løst formulerte ideer til arealdelen. I prosessen vil spesifikke områder identifiseres som viktige for videre medvirkning, som for eksempel: «Lillestrøms identitet», «Lillestrøm sentrum», «kunst/kultur», «Lillestrøm for barn og unge», «Lillestrøm som møteplass», «estetikk og byromsutforming», og «universell utforming, eldre, flerkultur, toleranse og forståelse».

Videre medvirkning vil rette seg mot disse temaene, og den vil tilpasses temaets natur. Alle er velkomne til å delta, inkludert innbyggere, utbyggere og interesseorganisasjoner. Medvirkning vil primært gjennomføres i samarbeid med innbyggerorganisasjoner som arrangører/moderatorer, eventuelt enkeltpersoner eller faggrupper, og i noen tilfeller med støtte fra kommersielle aktører.

Planavdelingen vil bruke sin fagkompetanse til å forene konkrete medvirkningsinnspill med egne vurderinger og utarbeide en helhetlig kommuneplan, bestående av samfunnsdel og arealdel. Da kommunen ønsker å utvikle begge deler samlet, vil samfunnsdelen i praksis ha vært på høring gjennom hele prosessen, men det kan vurderes å sende den ut på en egen høring etter tidlig medvirkning.

I innspurten vil kommunen arrangere to **maraton-medvirkningsdager** etter «speed dating»-prinsippet, med bord for hvert tema. Hvert bord vil ha en fagperson fra kommunen, en innbyggerrepresentant og en representant for planavdelingen. Deltakere vil få ti minutter til å gi sine innspill, og det tas høyde for at enkelte tema kan kreve flere bord.

Etter denne medvirkningsprosessen vil kommuneplanen bli sammenfattet og sendt ut på ordinær høring.

Ta gjerne kontakt for utdyping.

Med vennlig hilsen
Björg Ruud

Hildi Bragason

Skjærvaveien 53 c

1466 Strømmen

Telefon: 40171208 / hildibr@hotmail.com

Strømmen, 13.10.2024**Høringsnotat**

Revisjon av Lillestrøm kommune arealplandel – Forslag til planprogram

Jeg er blitt informert om oppstarten av arbeidet med revisjon av Lillestrøm kommune sin kommuneplan, arealdelen, og gir høringsinnspill til forslaget til planprogram for dette.

**Oppfordring om gjennomføring av medvirkning tilknyttet forslaget til planprogram:
Utsett svarfristen**

Innbyggere som meg har lite erfaring med offentlige høringer, og for oss kan det være uklart hvordan man skal gripe saken an. Av forarbeidet til plan- og bygningsloven i Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) fremgår det at medvirkning er virkemiddelet overfor innbyggere, mens høringer er rettet mot profesjonelle aktører som utbyggere, organisasjoner og forvaltningen. Av [regjeringens juridiske veiler for medvirkning](#) fremgår det at høringer kommer etter medvirkning:

Høringen kan i praksis forstås som siste åpne del av medvirkningsprosessen, der all kunnskap og innspill som er samlet og systematisert, kvalitetssikres og ev. suppleres. Fastsetting av høringsopplegg må ses i sammenheng med forutgående opplegg for medvirkning.

Det burde følgelig ha vært invitert til medvirkning rundt planprogrammet slik at innbyggerne kunne gi innspill. Dette viktige forslaget til planprogram – premissgiveren for arealplanen – må også aktivt sendes ut til innbyggernes organisasjoner som idrettslag, velforeninger, naturvernorganisasjoner, friluftslivsorganisasjoner og lignende for innspill. Jeg mener det vil være riktig å utsette fristen for planprogrammet og sørge for å gjennomføre en slik tidlig medvirkningsprosess med innbyggerne og deres organisasjoner.

Lillestrøm må følge loven og juridisk veileder i planarbeidet

Selv om det ikke er tilrettelagt for medvirkning til planprogrammet, må Lillestrøm kommune følge plan- og bygningsloven og den nevnte [juridiske veilederen i gjennomføringen av planarbeidet](#).

Tilleggsforslag til «Nærmere om revidering»: Estetiske føringer, universell utforming, strøksutforming og funksjon

Lillestrøm byutviklingsplan fremhever betydningen av å skape et attraktivt og bærekraftig bymiljø, hvor estetikk spiller en nøkkelrolle i å forme omgivelser som er både funksjonelle og

vakre. Jeg finner det likevel bemerkelsesverdig at estetikk ikke er mer utdypet i planprogrammet. Estetikk er en avgjørende faktor for hvordan vi opplever våre omgivelser, og det har en direkte påvirkning på både trivsel og bokvalitet. Flere kommuner og innbyggere, inkludert her i Lillestrøm, har tatt et tydelig oppgjør med den estetiske utviklingen de senere år, noe vi blant annet ser gjennom bevegelsen Arkitekturopprøret Norge.

Behovet for estetiske retningslinjer er forankret i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, hvor det i femte avsnitt fremgår at prinsippet om **universell utforming** skal ivaretas i planleggingen, sammen med hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet.

Dette er ytterligere utdypet i § 29–1, som sier at prosjektering og utføring skal ha god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, etter reglene gitt i eller i medhold av loven. Videre fremgår det av § 29–2 at ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar **gode visuelle kvaliteter** både i seg selv og i forhold til dets funksjon, dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Estetiske krav har eksistert i bygg siden bygningsloven for Christiania av 1896, og det er på høy tid at slike krav blir tydeliggjort i kommuneplanens arealdel for Lillestrøm. Dette kan sikres ved å adressere tematikken i planprogrammet.

Planarbeidet må gjennomføres for å sikre at den endelige reguleringsplanen inneholder retningslinjer for estetikk, arkitektur og strøksutforming.

Byutviklingsplanen for Lillestrøm by påpeker behovet for en variert og balansert utvikling av byrom som ivaretar identiteten til eksisterende strøk. Det er da avgjørende at estetiske retningslinjer, sammen med universell utforming, strøksutforming og arkitektonisk variasjon, innlemmes som sentrale prinsipper i revisjonen av arealplanen.

Lillestrøm NXT ved Norges Varemesse, den planlagte utbyggingen **av Kjeller, Kvartal 8 i sentrum, utbyggingen av Fetsund sentrum, og byutviklingsprosjektet på Skedsmokorset** representerer betydelige anledninger til å prioritere estetikk som et fokusområde. Dette vil sikre at den fremtidige utviklingen ikke bare er funksjonell, men også harmonerer med både moderne og tradisjonelle estetiske preferanser. Resultatet vil være attraktive bomiljøer som ivaretar trivsel og opplevelseskvalitet for alle innbyggere.

For å sikre at estetiske hensyn får den nødvendige vekten i fremtidige utviklingsprosjekter, anbefaler jeg at føringer for estetikk gjøres juridisk bindende i kommuneplanens arealdel. Dette vil gi kommunen et klart verktøy for å kreve høy arkitektonisk standard og visuell kvalitet i alle nye bygg og utbygginger. Ved å gjøre estetiske retningslinjer bindende, kan Lillestrøm sikre at både klassiske og moderne bygg harmonerer med omgivelsene og styrker byens visuelle identitet. Dette er i tråd med Bygningslovutvalgets anbefaling i NOU 2005:12, som påpeker at bruk av plan som juridisk verktøy kan bidra til å styrke forutberegnelighet og lokal forankring av estetiske krav.

Gjennom å gjøre disse retningslinjene juridisk bindende, kan kommunen sikre en helhetlig estetisk utvikling som både fremmer trivsel og bevarer lokal identitet. Dette vil også styrke Lillestrøms posisjon som en by med en rik visuell og arkitektonisk arv, hvor estetiske hensyn er en integrert del av byutviklingen.

Utvetydige slike retningslinjer vil sikre at fremtidige utbygginger, som **Lillestrøm NXT, Kjeller-utbyggingen, Kvartal 8, Fetsund sentrum og byutviklingsprosjektet på Skedsmokorset**, gjennomføres på en måte som fremmer estetisk og funksjonell kvalitet, og samtidig ivaretar lokal identitet og historie.

Bruk av plan som et juridisk verktøy styrker også kommunenes evne til en overordnet estetisk utvikling. Mange tidligere forsøk på veiledninger for estetikk, funksjon og strøksutforming har mislyktes. Derfor er det langt bedre å følge Bygningslovutvalgets anbefaling om å benytte bestemmelser om estetikk i plan, for å unngå tvil om retningslinjenes rettslige status.

Det er også viktig å åpne for **varierte arkitektoniske byggestiler** som både kan omfavne moderne uttrykk, men også gi rom for prosjekter som fremmer et **klassisk formspråk**. Klassiske arkitektoniske prinsipper, som symmetri, proporsjoner og bruk av naturlige materialer, har vist seg å bidra til trivsel og estetisk kvalitet i byrom og boligområder. Ved å inkludere slike retningslinjer i retningslinjene både i tekst og illustrasjon, kan Lillestrøm kommune tiltrekke seg et bredt spekter av arkitektoniske prosjekter som reflekterer både historisk og moderne identitet, og samtidig skape varige, vakre og funksjonelle bymiljøer.

Retningslinjer som fremmer **arkitektonisk mangfold** vil sikre at utbygginger både ivaretar klassisk formspråk og harmoniserer med det moderne, slik at Lillestrøm utvikles som en by med en rik visuell identitet.

5.2 Delutredninger til arealdelen

I revisjonen av kommuneplanens arealdel er det viktig å integrere de tre bærekraftdimensjonene: **folkehelse (sosial bærekraft)**, **økonomisk bærekraft** og **klima og miljø** som overordnede temaer i alle utredninger. Disse dimensjonene må også inkluderes som en del av kommunens visjon for fremtidig utvikling. **Byutviklingsplanen** for Lillestrøm by setter også søkelys på grønn mobilitet, bærekraftige løsninger og klimatilpasning.

Enkelte temaer, som klima- og miljøutfordringer, økonomisk bærekraft og sosial boligpolitikk, bør også omtales i egne notater eller delutredninger. Dette vil gi en mer grundig og helhetlig vurdering av hvordan Lillestrøm kan utvikles på en måte som oppfyller de langsiktige målene for bærekraft, og samtidig sikrer høy bokvalitet, estetikk og arkitektonisk variasjon i utviklingen av kommunen.

5.3.1 Bomiljø og estetikk

Ved forrige revisjon av kommuneplanens arealdel ble det innført bestemmelser om bokvalitet og estetikk. Dette inkluderte flere bestemmelsesområder med rammer for forsiktig fortetting i småhusbebyggelsen i Lillestrøm by. Selv om disse bestemmelsene har vært i kraft i kort tid, kan det allerede være tegn som tyder på at de har hatt en dempende effekt på de største fortettingsprosjektene, da utbyggere ser ut til å unngå disse områdene.

Jeg støtter kommunens tidligere vedtak knyttet til behandling av Sosial boligplan 06.04.2022 sak 45/22, der det ble besluttet å etablere kommunale forskrifter eller regelverk for å unngå hyblifisering. Denne problemstillingen bør også tas opp til vurdering i denne revisjonen av kommuneplanens arealdel, og jeg mener at det er avgjørende at estetiske og bo kvalitetsmessige vurderinger fortsatt styrkes i Lillestrøms fremtidige utvikling.

I sammenheng med dette vil jeg også påpeke viktigheten av å videreføre og utvide bestemmelsene som legger rammer for forsiktig fortetting, spesielt i småhusområdene. Ved å beholde disse bestemmelsene og kanskje utvide dem til andre deler av kommunen, kan Lillestrøm sikre at bomiljøer bevares og at fremtidig fortetting skjer på en måte som respekterer eksisterende boligstrukturer og sikrer høy bokvalitet.

Kommentar til planprosessen: Fremdrift og medvirkning

Med tanke på de omfattende utviklingsprosjektene i Lillestrøm, mener jeg at det er avgjørende at medvirkning fra innbyggerne sikres tidlig i prosessen. Igjen refererer jeg til [regjeringens juridiske veileder](#). Dette gjelder spesielt prosjektene som nevnt tidligere: **Lillestrøm NXT, Kjeller, Kvartal 8, Fetsund sentrum, og byutviklingsprosjektet på Skedsmokorset**. Tidlig medvirkning kan bidra til å redusere konflikter og sikre bedre innspill fra dem som bor og lever i de berørte områdene.

Fristen for innspill til planprogrammet bør derfor utsettes, slik at kommunen kan legge til rette for omfattende medvirkningsprosesser som involverer innbyggere og deres organisasjoner. Dette vil bidra til en bedre forståelse av innbyggernes ønsker og behov, og styrke kvaliteten på planleggingen.

Skisse til program for medvirkning i Lillestrøm

Tidlig involvering og universell utforming vil være sentrale strategier for å sikre bred inkludering av alle berørte i prosessen. Før planavdelingen setter i gang med egne idéprosesser, skal omfattende medvirkning fra innbyggerne gjennomføres tidlig. Hensikten er å samle, fremfor å splitte, innbyggerne underveis i arbeidet mot en kommuneplan med bred støtte i befolkningen.

Samfunnsdel og arealdel skal utvikles parallelt med en jevn overgang mellom dem. Det forventes ikke at alle innbyggere vil kunne skille disse delene like godt, og derfor vil kommunen aktivt samle innspill til begge deler gjennom hele medvirkningsprosessen.

På alle medvirkningsarenaer skal kommunen være aktiv i å notere og samle innspill, enten skriftlige eller visuelle/tegninger. Det vil bli forklart hvorfor enkelte ideer eventuelt ikke kan gjennomføres på dette tidspunktet, for å skape forståelse og redusere følelsen av at innspill ikke blir hørt eller fulgt opp.

Informasjon til alle innbyggere fra ungdomsskolealder og oppover vil bli sendt ut via brev eller digitalt om arbeidet med kommuneplanen og medvirkningsprosessen. I tillegg vil

kommunen samarbeide med skolene for å informere barn og unge, fra barneskolen til videregående, på en tilrettelagt måte, tilpasset alder, morsmål og andre behov.

Kommunen skal nå ut til alle ved å:

- Kartlegge innbyggere som antas å bli særlig berørt av planene.
- Kartlegge interesseorganisasjoner som kan bidra til kontakt med vanskelig engasjerbare innbyggere, inkludert trossamfunn, personer med nedsatt funksjonsevne, velforeninger, borettslag, idrettslag og andre organisasjoner (f.eks. speidergrupper, hagelag).

Tidlig medvirkningsopplegg skal kunngjøres og gjennomføres med flere arenaer, med særlig vekt på samfunnsdelen, men også med stor vilje til å samle innspill til arealdelen. Det starter med informasjonsmøter som også vil være tilgjengelig på kommunens nettsted med universell utforming. Medvirkning legges opp over flere kvelder, dagtid for målgrupper som dette passer for, samt to lørdager for å sikre at flest mulig kan delta.

Trygge og inkluderende arenaer vil være viktig, der innbyggere føler seg komfortable med å uttrykke sine meninger. Kommunen oppfordrer til å notere ned tanker og innspill underveis, og ansatte vil være til stede for å notere idéer og forslag som dukker opp, samt dele ut lapper som kan samles inn ved utgangen.

Planavdelingen skal forene innbyggernes innspill med sine egne og prioritere innbyggernes forslag der disse er bedre eller likestilte med avdelingens egne ideer. Deretter skal det utvikles en skisse til samfunnsdelen og løst formulerte ideer til arealdelen. I prosessen vil spesifikke områder identifiseres som viktige for videre medvirkning, som for eksempel: «Lillestrøms identitet», «Lillestrøm sentrum», «kunst/kultur», «Lillestrøm for barn og unge», «Lillestrøm som møteplass», «estetikk og byromsutforming», og «universell utforming, eldre, flerkultur, toleranse og forståelse».

Videre medvirkning vil rette seg mot disse temaene, og den vil tilpasses temaets natur. Alle er velkomne til å delta, inkludert innbyggere, utbyggere og interesseorganisasjoner. Medvirkning vil primært gjennomføres i samarbeid med innbyggerorganisasjoner som arrangører/moderatorer, eventuelt enkeltpersoner eller faggrupper, og i noen tilfeller med støtte fra kommersielle aktører.

Planavdelingen vil bruke sin fagkompetanse til å forene konkrete medvirkningsinnspill med egne vurderinger og utarbeide en helhetlig kommuneplan, bestående av samfunnsdel og arealdel. Da kommunen ønsker å utvikle begge deler samlet, vil samfunnsdelen i praksis ha vært på høring gjennom hele prosessen, men det kan vurderes å sende den ut på en egen høring etter tidlig medvirkning.

I innspurten vil kommunen arrangere to **maraton-medvirkningsdager** etter «speed dating»-prinsippet, med bord for hvert tema. Hvert bord vil ha en fagperson fra kommunen, en innbyggerrepresentant og en representant for planavdelingen. Deltakere vil få ti minutter til å gi sine innspill, og det tas høyde for at enkelte tema kan kreve flere bord.

Etter denne medvirkningsprosessen vil kommuneplanen bli sammenfattet og sendt ut på ordinær høring.

Ta gjerne kontakt for utdyping.

Med vennlig hilsen

Hildi Bragason

Navn: Per Bernhard Rindalsmoen-Evensen
Adresse: Romeriksgata 27, 2003 Lillestrøm
Telefon/e-post: 920 91 326 / pberne@online.no

Dagens dato: 13.10.2024

Høringsnotat

Revisjon av Lillestrøm kommune arealplandel – Forslag til planprogram

Jeg er blitt informert om oppstarten av arbeidet med revisjon av Lillestrøm kommune sin kommuneplan, arealdelen, og gir høringsinnspill til forslaget til planprogram for dette.

Oppfordring om gjennomføring av medvirkning tilknyttet forslaget til planprogram: Utsett svarfristen

Innbyggere som meg har lite erfaring med offentlige høringer, og for oss kan det være uklart hvordan man skal gripe saken an. Av forarbeidet til plan- og bygningsloven i Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) fremgår det at medvirkning er virkemiddelet overfor innbyggere, mens høringer er rettet mot profesjonelle aktører som utbyggere, organisasjoner og forvaltningen. Av [regjeringens juridiske veiler for medvirkning](#) fremgår det at høringer kommer etter medvirkning:

Høringen kan i praksis forstås som siste åpne del av medvirkningsprosessen, der all kunnskap og innspill som er samlet og systematisert, kvalitetssikres og ev. suppleres. Fastsetting av høringsopplegg må ses i sammenheng med forutgående opplegg for medvirkning.

Det burde følgelig ha vært invitert til medvirkning rundt planprogrammet slik at innbyggerne kunne gi innspill. Dette viktige forslaget til planprogram – premissgiveren for arealplanen – må også aktivt sendes ut til innbyggernes organisasjoner som idrettslag, velforeninger, naturvernorganisasjoner, friluftslivsorganisasjoner og lignende for innspill. Jeg mener det vil være riktig å utsette fristen for planprogrammet og sørge for å gjennomføre en slik tidlig medvirkningsprosess med innbyggerne og deres organisasjoner.

Lillestrøm må følge loven og juridisk veileder i planarbeidet

Selv om det ikke er tilrettelagt for medvirkning til planprogrammet, må Lillestrøm kommune følge plan- og bygningsloven og den nevnte [juridiske veilederen i gjennomføringen av planarbeidet](#).

Tilleggsforslag til «Nærmere om revidering»: Estetiske føringer, universell utforming, strøksutforming og funksjon

Lillestrøm byutviklingsplan fremhever betydningen av å skape et attraktivt og bærekraftig bymiljø, hvor estetikk spiller en nøkkelrolle i å forme omgivelser som er både funksjonelle og vakre. Jeg finner det likevel bemerkelsesverdig at estetikk ikke er mer utdypet i planprogrammet.

Estetikk er en avgjørende faktor for hvordan vi opplever våre omgivelser, og det har en direkte påvirkning på både trivsel og bokvalitet. Flere kommuner og innbyggere, inkludert her i Lillestrøm, har tatt et tydelig oppgjør med den estetiske utviklingen de senere år, noe vi blant annet ser gjennom bevegelsen Arkitekturopprøret Norge.

Behovet for estetiske retningslinjer er forankret i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, hvor det i femte avsnitt fremgår at prinsippet om **universell utforming** skal ivaretas i planleggingen, sammen med hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet.

Dette er ytterligere utdypet i § 29–1, som sier at prosjektering og utføring skal ha god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, etter reglene gitt i eller i medhold av loven. Videre fremgår det av § 29–2 at ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar **gode visuelle kvaliteter** både i seg selv og i forhold til dets funksjon, dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Estetiske krav har eksistert i bygg siden bygningsloven for Christiania av 1896, og det er på høy tid at slike krav blir tydeliggjort i kommuneplanens arealdel for Lillestrøm. Dette kan sikres ved å adressere tematikken i planprogrammet.

Planarbeidet må gjennomføres for å sikre at den endelige reguleringsplanen inneholder retningslinjer for estetikk, arkitektur og strøksutforming.

Byutviklingsplanen for Lillestrøm by påpeker behovet for en variert og balansert utvikling av byrom som ivaretar identiteten til eksisterende strøk. Det er da avgjørende at estetiske retningslinjer, sammen med universell utforming, strøksutforming og arkitektonisk variasjon, innlemmes som sentrale prinsipper i revisjonen av arealplanen.

Lillestrøm NXT ved Norges Varemesse, den planlagte utbyggingen **av Kjeller, Kvartal 8 i sentrum, utbyggingen av Fetsund sentrum, og byutviklingsprosjektet på Skedsmokorset** representerer betydelige anledninger til å prioritere estetikk som et fokusområde. Dette vil sikre at den fremtidige utviklingen ikke bare er funksjonell, men også harmonerer med både moderne og tradisjonelle estetiske preferanser. Resultatet vil være attraktive bomiljøer som ivaretar trivsel og opplevelseskvalitet for alle innbyggere.

For å sikre at estetiske hensyn får den nødvendige vekten i fremtidige utviklingsprosjekter, anbefaler jeg at føringer for estetikk gjøres juridisk bindende i kommuneplanens arealdel. Dette vil gi kommunen et klart verktøy for å kreve høy arkitektonisk standard og visuell kvalitet i alle nye bygg og utbygginger. Ved å gjøre estetiske retningslinjer bindende, kan Lillestrøm sikre at både klassiske og moderne bygg harmonerer med omgivelsene og styrker byens visuelle identitet. Dette er i tråd med Bygningslovutvalgets anbefaling i NOU 2005:12, som påpeker at bruk av plan som juridisk verktøy kan bidra til å styrke forutberegnelighet og lokal forankring av estetiske krav.

Gjennom å gjøre disse retningslinjene juridisk bindende, kan kommunen sikre en helhetlig estetisk utvikling som både fremmer trivsel og bevarer lokal identitet. Dette vil også styrke Lillestrøms posisjon som en by med en rik visuell og arkitektonisk arv, hvor estetiske hensyn er en integrert del av byutviklingen.

Utvetydige slike retningslinjer vil sikre at fremtidige utbygginger, som **Lillestrøm NXT, Kjeller-utbyggingen, Kvartal 8, Fetsund sentrum** og **byutviklingsprosjektet på Skedsmokorset**, gjennomføres på en måte som fremmer estetisk og funksjonell kvalitet, og samtidig ivaretar lokal identitet og historie.

Bruk av plan som et juridisk verktøy styrker også kommunenes evne til en overordnet estetisk utvikling. Mange tidligere forsøk på veiledninger for estetikk, funksjon og strøksutforming har mislyktes. Derfor er det langt bedre å følge Bygningslovutvalgets anbefaling om å benytte bestemmelser om estetikk i plan, for å unngå tvil om retningslinjenes rettslige status.

Det er også viktig å åpne for **varierte arkitektoniske byggestiler** som både kan omfavne moderne uttrykk, men også gi rom for prosjekter som fremmer et **klassisk formspråk**. Klassiske arkitektoniske prinsipper, som symmetri, proporsjoner og bruk av naturlige materialer, har vist seg å bidra til trivsel og estetisk kvalitet i byrom og boligområder. Ved å inkludere slike retningslinjer i retningslinjene både i tekst og illustrasjon, kan Lillestrøm kommune tiltrekke seg et bredt spekter av arkitektoniske prosjekter som reflekterer både historisk og moderne identitet, og samtidig skape varige, vakre og funksjonelle bymiljøer.

Retningslinjer som fremmer **arkitektonisk mangfold** vil sikre at utbygginger både ivaretar klassisk formspråk og harmoniserer med det moderne, slik at Lillestrøm utvikles som en by med en rik visuell identitet.

5.2 Delutredninger til arealdelen

I revisjonen av kommuneplanens arealdel er det viktig å integrere de tre bærekraftdimensjonene: **folkehelse (sosial bærekraft), økonomisk bærekraft** og **klima og miljø** som overordnede temaer i alle utredninger. Disse dimensjonene må også inkluderes som en del av kommunens visjon for fremtidig utvikling. **Byutviklingsplanen** for Lillestrøm by setter også søkelys på grønn mobilitet, bærekraftige løsninger og klimatilpasning.

Enkelte temaer, som klima- og miljøutfordringer, økonomisk bærekraft og sosial boligpolitikk, bør også omtales i egne notater eller delutredninger. Dette vil gi en mer grundig og helhetlig vurdering av hvordan Lillestrøm kan utvikles på en måte som oppfyller de langsiktige målene for bærekraft, og samtidig sikrer høy bokvalitet, estetikk og arkitektonisk variasjon i utviklingen av kommunen.

5.3.1 Bomiljø og estetikk

Ved forrige revisjon av kommuneplanens arealdel ble det innført bestemmelser om bokvalitet og estetikk. Dette inkluderte flere bestemmelsesområder med rammer for forsiktig fortetting i småhusbebyggelsen i Lillestrøm by. Selv om disse bestemmelsene har vært i kraft i kort tid, kan det allerede være tegn som tyder på at de har hatt en dempende effekt på de største fortettingsprosjektene, da utbyggere ser ut til å unngå disse områdene.

Jeg støtter kommunens tidligere vedtak knyttet til behandling av Sosial boligplan 06.04.2022 sak 45/22, der det ble besluttet å etablere kommunale forskrifter eller regelverk for å unngå hyblifisering. Denne problemstillingen bør også tas opp til vurdering i denne revisjonen av kommuneplanens arealdel, og jeg mener at det er avgjørende at estetiske og bo kvalitetsmessige vurderinger fortsatt styrkes i Lillestrøms fremtidige utvikling.

I sammenheng med dette vil jeg også påpeke viktigheten av å videreføre og utvide bestemmelsene som legger rammer for forsiktig fortetting, spesielt i småhusområdene. Ved å beholde disse bestemmelsene og kanskje utvide dem til andre deler av kommunen, kan Lillestrøm sikre at bomiljøer bevares og at fremtidig fortetting skjer på en måte som respekterer eksisterende boligstrukturer og sikrer høy bokvalitet.

Kommentar til planprosessen: Fremdrift og medvirkning

Med tanke på de omfattende utviklingsprosjektene i Lillestrøm, mener jeg at det er avgjørende at medvirkning fra innbyggerne sikres tidlig i prosessen. Igjen refererer jeg til [regjeringens juridiske veileder](#). Dette gjelder spesielt prosjektene som nevnt tidligere: **Lillestrøm NXT, Kjeller, Kvartal 8, Fetsund sentrum, og byutviklingsprosjektet på Skedsmokorset**. Tidlig medvirkning kan bidra til å redusere konflikter og sikre bedre innspill fra dem som bor og lever i de berørte områdene.

Fristen for innspill til planprogrammet bør derfor utsettes, slik at kommunen kan legge til rette for omfattende medvirkningsprosesser som involverer innbyggere og deres organisasjoner. Dette vil bidra til en bedre forståelse av innbyggernes ønsker og behov, og styrke kvaliteten på planleggingen.

Skisse til program for medvirkning i Lillestrøm

Tidlig involvering og universell utforming vil være sentrale strategier for å sikre bred inkludering av alle berørte i prosessen. Før planavdelingen setter i gang med egne idéprosesser, skal omfattende medvirkning fra innbyggerne gjennomføres tidlig. Hensikten er å samle, fremfor å splitte, innbyggerne underveis i arbeidet mot en kommuneplan med bred støtte i befolkningen.

Samfunnsdel og arealdel skal utvikles parallelt med en jevn overgang mellom dem. Det forventes ikke at alle innbyggere vil kunne skille disse delene like godt, og derfor vil kommunen aktivt samle innspill til begge deler gjennom hele medvirkningsprosessen.

På alle medvirkningsarenaer skal kommunen være aktiv i å notere og samle innspill, enten skriftlige eller visuelle/tegninger. Det vil bli forklart hvorfor enkelte ideer eventuelt ikke kan gjennomføres på dette tidspunktet, for å skape forståelse og redusere følelsen av at innspill ikke blir hørt eller fulgt opp.

Informasjon til alle innbyggere fra ungdomsskolealder og oppover vil bli sendt ut via brev eller digitalt om arbeidet med kommuneplanen og medvirkningsprosessen. I tillegg vil kommunen samarbeide med skolene for å informere barn og unge, fra barneskolen til videregående, på en tilrettelagt måte, tilpasset alder, morsmål og andre behov.

Kommunen skal nå ut til alle ved å:

- Kartlegge innbyggere som antas å bli særlig berørt av planene.
- Kartlegge interesseorganisasjoner som kan bidra til kontakt med vanskelig engasjerbare innbyggere, inkludert trossamfunn, personer med nedsatt funksjonsevne, velforeninger, borettslag, idrettslag og andre organisasjoner (f.eks. speidergrupper, hagelag).

Tidlig medvirkningsopplegg skal kunngjøres og gjennomføres med flere arenaer, med særlig vekt på samfunnsdelen, men også med stor vilje til å samle innspill til arealdelen. Det starter med informasjonsmøter som også vil være tilgjengelig på kommunens nettsted med universell utforming. Medvirkning legges opp over flere kvelder, dagtid for målgrupper som dette passer for, samt to lørdager for å sikre at flest mulig kan delta.

Trygge og inkluderende arenaer vil være viktig, der innbyggere føler seg komfortable med å uttrykke sine meninger. Kommunen oppfordrer til å notere ned tanker og innspill underveis, og ansatte vil være til stede for å notere idéer og forslag som dukker opp, samt dele ut lapper som kan samles inn ved utgangen.

Planavdelingen skal forene innbyggernes innspill med sine egne og prioritere innbyggernes forslag der disse er bedre eller likestilte med avdelingens egne ideer. Deretter skal det utvikles en skisse til samfunnsdelen og løst formulerte ideer til arealdelen. I prosessen vil spesifikke områder identifiseres som viktige for videre medvirkning, som for eksempel: «Lillestrøms identitet», «Lillestrøm sentrum», «kunst/kultur», «Lillestrøm for barn og unge», «Lillestrøm som møteplass», «estetikk og byromsutforming», og «universell utforming, eldre, flerkultur, toleranse og forståelse».

Videre medvirkning vil rette seg mot disse temaene, og den vil tilpasses temaets natur. Alle er velkomne til å delta, inkludert innbyggere, utbyggere og interesseorganisasjoner. Medvirkning vil primært gjennomføres i samarbeid med innbyggerorganisasjoner som arrangører/moderatorer, eventuelt enkeltpersoner eller faggrupper, og i noen tilfeller med støtte fra kommersielle aktører.

Planavdelingen vil bruke sin fagkompetanse til å forene konkrete medvirkningsinnspill med egne vurderinger og utarbeide en helhetlig kommuneplan, bestående av samfunnsdel og arealdel. Da kommunen ønsker å utvikle begge deler samlet, vil samfunnsdelen i praksis ha vært på høring gjennom hele prosessen, men det kan vurderes å sende den ut på en egen høring etter tidlig medvirkning.

I innspurten vil kommunen arrangere to **maraton-medvirkningsdager** etter «speed dating»-prinsippet, med bord for hvert tema. Hvert bord vil ha en fagperson fra kommunen, en innbyggerrepresentant og en representant for planavdelingen. Deltakere vil få ti minutter til å gi sine innspill, og det tas høyde for at enkelte tema kan kreve flere bord.

Etter denne medvirkningsprosessen vil kommuneplanen bli sammenfattet og sendt ut på ordinær høring.

Ta gjerne kontakt for utdyping.

Med vennlig hilsen

Per Bernhard Rindalsmoen-Evensen

From: "Kari Marie Pound Davies" <k.m.p.davies@sv.uio.no>
Sent: Sun, 13 Oct 2024 18:55:50 +0200
To: "Postmottak Lillestrøm kommune" <postmottak@lillestrom.kommune.no>
Subject: Innspill til saksnummer 24/19362
Categories: J.H.

Du får ikke ofte e-post fra k.m.p.davies@sv.uio.no. [Finn ut hvorfor dette er viktig](#)

Kari Marie Pound Davies

Nygata 31 1467 Strømmen

Strømmen 13.10.2024

Høringsnotat

Revisjon av Lillestrøm kommune arealplandel – Forslag til planprogram

Jeg er blitt informert om oppstarten av arbeidet med revisjon av Lillestrøm kommune sin kommuneplan, arealdelen, og gir høringsinnspill til forslaget til planprogram for dette.

Oppfordring om gjennomføring av medvirkning tilknyttet forslaget til planprogram: Utsett svarfristen

Innbyggere som meg har lite erfaring med offentlige høringer, og for oss kan det være uklart hvordan man skal gripe saken an. Av forarbeidet til plan- og bygningsloven i Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) fremgår det at medvirkning er virkemiddelet overfor innbyggere, mens høringer er rettet mot profesjonelle aktører som utbyggere, organisasjoner og forvaltningen. Av [regjeringens juridiske veiler for medvirkning](#) fremgår det at høringer kommer etter medvirkning:

Høringen kan i praksis forstås som siste åpne del av medvirkningsprosessen, der all kunnskap og innspill som er samlet og systematisert, kvalitetssikres og ev. suppleres. Fastsetting av høringsopplegg må ses i sammenheng med forutgående opplegg for medvirkning.

Det burde følgelig ha vært invitert til medvirkning rundt planprogrammet slik at innbyggerne kunne gi innspill. Dette viktige forslaget til planprogram – premissgiveren for arealplanen – må også aktivt sendes ut til innbyggernes organisasjoner som idrettslag, velforeninger, naturvernorganisasjoner, friluftslivsorganisasjoner og lignende for innspill. Jeg mener det vil være riktig å utsette fristen for planprogrammet og sørge for å gjennomføre en slik tidlig medvirkningsprosess med innbyggerne og deres organisasjoner.

Lillestrøm må følge loven og juridisk veileder i planarbeidet

Selv om det ikke er tilrettelagt for medvirkning til planprogrammet, må Lillestrøm kommune følge plan- og bygningsloven og den nevnte [juridiske veilederen i gjennomføringen av planarbeidet](#).

Tilleggsforslag til «Nærmere om revidering»: Estetiske føringer, universell utforming, strøksutforming og funksjon

Lillestrøm byutviklingsplan fremhever betydningen av å skape et attraktivt og bærekraftig bymiljø, hvor estetikk spiller en nøkkelrolle i å forme omgivelser som er både funksjonelle og vakre. Jeg finner det likevel bemerkelsesverdig at estetikk ikke er mer utdypet i planprogrammet. Estetikk er en avgjørende faktor for hvordan vi opplever våre omgivelser, og det har en direkte påvirkning på både trivsel og bokvalitet. Flere kommuner og innbyggere, inkludert her i Lillestrøm, har tatt et tydelig oppgjør med den estetiske utviklingen de senere år, noe vi blant annet ser gjennom bevegelsen Arkitekturopprøret Norge.

Behovet for estetiske retningslinjer er forankret i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, hvor det i femte avsnitt fremgår at prinsippet om **universell utforming** skal ivaretas i planleggingen, sammen med hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet.

Dette er ytterligere utdypet i § 29–1, som sier at prosjektering og utføring skal ha god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, etter reglene gitt i eller i medhold av loven. Videre fremgår det av § 29–2 at ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar **gode visuelle kvaliteter** både i seg selv og i forhold til dets funksjon, dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Estetiske krav har eksistert i bygg siden bygningsloven for Christiania av 1896, og det er på høy tid at slike krav blir tydeliggjort i kommuneplanens arealdel for Lillestrøm. Dette kan sikres ved å adressere tematikken i planprogrammet.

Planarbeidet må gjennomføres for å sikre at den endelige reguleringsplanen inneholder retningslinjer for estetikk, arkitektur og strøksutforming.

Byutviklingsplanen for Lillestrøm by påpeker behovet for en variert og balansert utvikling av byrom som ivaretar identiteten til eksisterende strøk. Det er da avgjørende at estetiske retningslinjer, sammen med universell utforming, strøksutforming og arkitektonisk variasjon, innlemmes som sentrale prinsipper i revisjonen av arealplanen.

Lillestrøm NXT ved Norges Varemesse, den planlagte utbyggingen av **Kjeller, Kvartal 8 i sentrum**, **utbyggingen av Fetsund sentrum**, og **byutviklingsprosjektet på Skedsmokorset** representerer betydelige anledninger til å prioritere estetikk som et fokusområde. Dette vil sikre at den fremtidige

utviklingen ikke bare er funksjonell, men også harmonerer med både moderne og tradisjonelle estetiske preferanser. Resultatet vil være attraktive bomiljøer som ivaretar trivsel og opplevelseskvalitet for alle innbyggere.

For å sikre at estetiske hensyn får den nødvendige vekten i fremtidige utviklingsprosjekter, anbefaler jeg at føringer for estetikk gjøres juridisk bindende i kommuneplanens arealdel. Dette vil gi kommunen et klart verktøy for å kreve høy arkitektonisk standard og visuell kvalitet i alle nye bygg og utbygginger. Ved å gjøre estetiske retningslinjer bindende, kan Lillestrøm sikre at både klassiske og moderne bygg harmonerer med omgivelsene og styrker byens visuelle identitet. Dette er i tråd med Bygningslovutvalgets anbefaling i NOU 2005:12, som påpeker at bruk av plan som juridisk verktøy kan bidra til å styrke forutberegnelighet og lokal forankring av estetiske krav.

Gjennom å gjøre disse retningslinjene juridisk bindende, kan kommunen sikre en helhetlig estetisk utvikling som både fremmer trivsel og bevarer lokal identitet. Dette vil også styrke Lillestrøms posisjon som en by med en rik visuell og arkitektonisk arv, hvor estetiske hensyn er en integrert del av byutviklingen.

Utvedtvedte slike retningslinjer vil sikre at fremtidige utbygginger, som **Lillestrøm NXT, Kjeller-utbyggingen, Kvartal 8, Fetsund sentrum og byutviklingsprosjektet på Skedsmokorset**, gjennomføres på en måte som fremmer estetisk og funksjonell kvalitet, og samtidig ivaretar lokal identitet og historie.

Bruk av plan som et juridisk verktøy styrker også kommunenes evne til en overordnet estetisk utvikling. Mange tidligere forsøk på veiledninger for estetikk, funksjon og strøksutforming har mislyktes. Derfor er det langt bedre å følge Bygningslovutvalgets anbefaling om å benytte bestemmelser om estetikk i plan, for å unngå tvil om retningslinjenes rettslige status.

Det er også viktig å åpne for **varierte arkitektoniske byggestiler** som både kan omfavne moderne uttrykk, men også gi rom for prosjekter som fremmer et **klassisk formspråk**. Klassiske arkitektoniske prinsipper, som symmetri, proporsjoner og bruk av naturlige materialer, har vist seg å bidra til trivsel og estetisk kvalitet i byrom og boligområder. Ved å inkludere slike retningslinjer i retningslinjene både i tekst og illustrasjon, kan Lillestrøm kommune tiltrekke seg et bredt spekter av arkitektoniske prosjekter som reflekterer både historisk og moderne identitet, og samtidig skape varige, vakre og funksjonelle bymiljøer.

Retningslinjer som fremmer **arkitektonisk mangfold** vil sikre at utbygginger både ivaretar klassisk formspråk og harmoniserer med det moderne, slik at Lillestrøm utvikles som en by med en rik visuell identitet.

5.2 Delutredninger til arealdelen

I revisjonen av kommuneplanens arealdel er det viktig å integrere de tre bærekraftdimensjonene: **folkehelse (sosial bærekraft), økonomisk bærekraft og klima og miljø** som overordnede temaer i alle utredninger. Disse dimensjonene må også inkluderes som en del av kommunens visjon for fremtidig utvikling. **Byutviklingsplanen** for Lillestrøm by setter også søkelys på grønn mobilitet, bærekraftige løsninger og klimatilpasning.

Enkelte temaer, som klima- og miljøutfordringer, økonomisk bærekraft og sosial boligpolitikk, bør også omtales i egne notater eller delutredninger. Dette vil gi en mer grundig og helhetlig vurdering av hvordan Lillestrøm kan utvikles på en måte som oppfyller de langsiktige målene for bærekraft, og samtidig sikrer høy bokvalitet, estetikk og arkitektonisk variasjon i utviklingen av kommunen.

5.3.1 Bomiljø og estetikk

Ved forrige revisjon av kommuneplanens arealdel ble det innført bestemmelser om bokvalitet og estetikk. Dette inkluderte flere bestemmelsesområder med rammer for forsiktig fortetting i småhusbebyggelsen i Lillestrøm by. Selv om disse bestemmelsene har vært i kraft i kort tid, kan det allerede være tegn som tyder på at de har hatt en dempende effekt på de største fortettingsprosjektene, da utbyggere ser ut til å unngå disse områdene.

Jeg støtter kommunens tidligere vedtak knyttet til behandling av Sosial boligplan 06.04.2022 sak 45/22, der det ble besluttet å etablere kommunale forskrifter eller regelverk for å unngå hyblifisering. Denne problemstillingen bør også tas opp til vurdering i denne revisjonen av kommuneplanens arealdel, og jeg mener at det er avgjørende at estetiske og bo kvalitetsmessige vurderinger fortsatt styrkes i Lillestrøms fremtidige utvikling.

I sammenheng med dette vil jeg også påpeke viktigheten av å videreføre og utvide bestemmelsene som legger rammer for forsiktig fortetting, spesielt i småhusområdene. Ved å beholde disse bestemmelsene og kanskje utvide dem til andre deler av kommunen, kan Lillestrøm sikre at bomiljøer bevares og at fremtidig fortetting skjer på en måte som respekterer eksisterende boligstrukturer og sikrer høy bokvalitet.

Kommentar til planprosessen: Fremdrift og medvirkning

Med tanke på de omfattende utviklingsprosjektene i Lillestrøm, mener jeg at det er avgjørende at medvirkning fra innbyggerne sikres tidlig i prosessen. Igjen refererer jeg til [regjeringens juridiske veileder](#). Dette gjelder spesielt prosjektene som nevnt tidligere: **Lillestrøm NXT, Kjeller, Kvartal 8, Fetsund sentrum, og byutviklingsprosjektet på Skedsmokorset**. Tidlig medvirkning kan bidra til å redusere konflikter og sikre bedre innspill fra dem som bor og lever i de berørte områdene.

Fristen for innspill til planprogrammet bør derfor utsettes, slik at kommunen kan legge til rette for omfattende medvirkningsprosesser som involverer innbyggere og deres organisasjoner. Dette vil bidra til en bedre forståelse av innbyggernes ønsker og behov, og styrke kvaliteten på planleggingen.

Skisse til program for medvirkning i Lillestrøm

Tidlig involvering og universell utforming vil være sentrale strategier for å sikre bred inkludering av alle berørte i prosessen. Før planavdelingen setter i gang med egne idéprosesser, skal omfattende medvirkning fra innbyggerne gjennomføres tidlig. Hensikten er å samle, fremfor å splitte, innbyggerne underveis i arbeidet mot en kommuneplan med bred støtte i befolkningen.

Samfunnsdel og arealdel skal utvikles parallelt med en jevn overgang mellom dem. Det forventes ikke at alle innbyggere vil kunne skille disse delene like godt, og derfor vil kommunen aktivt samle innspill til begge deler gjennom hele medvirkningsprosessen.

På alle medvirkningsarenaer skal kommunen være aktiv i å notere og samle innspill, enten skriftlige eller visuelle/tegninger. Det vil bli forklart hvorfor enkelte ideer eventuelt ikke kan gjennomføres på dette tidspunktet, for å skape forståelse og redusere følelsen av at innspill ikke blir hørt eller fulgt opp.

Informasjon til alle innbyggere fra ungdomsskolealder og oppover vil bli sendt ut via brev eller digitalt om arbeidet med kommuneplanen og medvirkningsprosessen. I tillegg vil kommunen samarbeide med skolene for å informere barn og unge, fra barneskolen til videregående, på en tilrettelagt måte, tilpasset alder, morsmål og andre behov.

Kommunen skal nå ut til alle ved å:

- Kartlegge innbyggere som antas å bli særlig berørt av planene.
- Kartlegge interesseorganisasjoner som kan bidra til kontakt med vanskelig engasjerbare innbyggere, inkludert trossamfunn, personer med nedsatt funksjonsevne, velforeninger, borettslag, idrettslag og andre organisasjoner (f.eks. speidergrupper, hagelag).

Tidlig medvirkningsopplegg skal kunngjøres og gjennomføres med flere arenaer, med særlig vekt på samfunnsdelen, men også med stor vilje til å samle innspill til arealdelen. Det starter med informasjonsmøter som også vil være tilgjengelig på kommunens nettsted med universell utforming. Medvirkning legges opp over flere kvelder, dagtid for målgrupper som dette passer for, samt to lørdager for å sikre at flest mulig kan delta.

Trygge og inkluderende arenaer vil være viktig, der innbyggere føler seg komfortable med å uttrykke sine meninger. Kommunen oppfordrer til å notere ned tanker og innspill underveis, og ansatte vil være til stede for å notere idéer og forslag som dukker opp, samt dele ut lapper som kan samles inn ved utgangen.

Planavdelingen skal forene innbyggernes innspill med sine egne og prioritere innbyggernes forslag der disse er bedre eller likestilte med avdelingens egne ideer. Deretter skal det utvikles en skisse til samfunnsdelen og løst formulerte ideer til arealdelen. I prosessen vil spesifikke områder identifiseres som viktige for videre medvirkning, som for eksempel: «Lillestrøms identitet», «Lillestrøm sentrum», «kunst/kultur», «Lillestrøm for barn og unge», «Lillestrøm som møteplass», «estetikk og byromsutforming», og «universell utforming, eldre, flerkultur, toleranse og forståelse».

Videre medvirkning vil rette seg mot disse temaene, og den vil tilpasses temaets natur. Alle er velkomne til å delta, inkludert innbyggere, utbyggere og interesseorganisasjoner. Medvirkning vil primært gjennomføres i samarbeid med innbyggerorganisasjoner som arrangører/moderatorer, eventuelt enkeltpersoner eller faggrupper, og i noen tilfeller med støtte fra kommersielle aktører.

Planavdelingen vil bruke sin fagkompetanse til å forene konkrete medvirkningsinnspill med egne vurderinger og utarbeide en helhetlig kommuneplan, bestående av samfunnsdel og arealdel. Da kommunen ønsker å utvikle begge deler samlet, vil samfunnsdelen i praksis ha vært på høring gjennom hele prosessen, men det kan vurderes å sende den ut på en egen høring etter tidlig medvirkning.

I innspurten vil kommunen arrangere to **maraton-medvirkningsdager** etter «speed dating»-prinsippet, med bord for hvert tema. Hvert bord vil ha en fagperson fra kommunen, en innbyggerrepresentant og en representant for planavdelingen. Deltakere vil få ti minutter til å gi sine innspill, og det tas høyde for at enkelte tema kan kreve flere bord.

Etter denne medvirkningsprosessen vil kommuneplanen bli sammenfattet og sendt ut på ordinær høring.

Med hilsen

Kari Marie Pound Davies

From: "Frederik Nygård Stokvik" <frederik.stokvik@nyurbanisme.org>
Sent: Mon, 14 Oct 2024 11:43:00 +0200
To: "Postmottak Lillestrøm kommune" <postmottak@lillestrom.kommune.no>
Subject: Saksnummer 24/19362
Attachments: Lillestrøm Høringsnotat signert.docx, Lillestrøm Høringsnotat signert.pdf
Importance: High
Categories: S.W.K.

Du får ikke ofte e-post fra frederik.stokvik@nyurbanisme.org. [Finn ut hvorfor dette er viktig](#)

Hei!

Jeg ønsker med dette å komme med mine innspill til planprogrammet og endringer i kommuneplanens arealdel. Setter pris på muligheten til å kunne bidra i denne viktige prosessen.

Jeg håper at mine synspunkter vil kunne bidra til en balansert vurdering av utbygging og vern av arealer i kommunen. Jeg vil også understreke betydningen av god arkitektonisk kvalitet og estetiske vurderinger i utformingen av våre fysiske omgivelser, og håper at dette vil bli ivare tatt i det videre arbeidet.

Ser frem til at mitt innspill, merket med saksnummer 24/19362, blir vurdert sammen med andre bidrag, og jeg setter pris på den demokratiske prosessen som tillater oss å delta aktivt i utviklingen av Lillestrøm kommune.

Ønsker dere en trivelig uke.

Frederik Nygård Stokvik

CEO,
Ny Urbanisme Norge

Email: frederik.stokvik@nyurbanisme.org

Website: <http://www.nyurbanisme.org>

Mobile: 47 969-01-873



Frederik Nygård Stokvik

Timoteiveien 14A, 1475 Finstadjordet
96901873 / Frederik.stokvik@nyurbanisme.org

14-10-2024

Høringsnotat

Revisjon av Lillestrøm kommune arealplandel – Forslag til planprogram

Jeg er blitt informert om oppstarten av arbeidet med revisjon av Lillestrøm kommune sin kommuneplan, arealdelen, og gir høringsinnspill til forslaget til planprogram for dette.

**Oppfordring om gjennomføring av medvirkning tilknyttet forslaget til planprogram:
Utsett svarfristen**

Innbyggere som meg har lite erfaring med offentlige høringer, og for oss kan det være uklart hvordan man skal gripe saken an. Av forarbeidet til plan- og bygningsloven i Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) fremgår det at medvirkning er virkemiddelet overfor innbyggere, mens høringer er rettet mot profesjonelle aktører som utbyggere, organisasjoner og forvaltningen. Av [regjeringens juridiske veiler for medvirkning](#) fremgår det at høringer kommer etter medvirkning:

Høringen kan i praksis forstås som siste åpne del av medvirkningsprosessen, der all kunnskap og innspill som er samlet og systematisert, kvalitetssikres og ev. suppleres. Fastsetting av høringsopplegg må ses i sammenheng med forutgående opplegg for medvirkning.

Det burde følgelig ha vært invitert til medvirkning rundt planprogrammet slik at innbyggerne kunne gi innspill. Dette viktige forslaget til planprogram – premissgiveren for arealplanen – må også aktivt sendes ut til innbyggernes organisasjoner som idrettslag, velforeninger, naturvernorganisasjoner, friluftslivsorganisasjoner og lignende for innspill. Jeg mener det vil være riktig å utsette fristen for planprogrammet og sørge for å gjennomføre en slik tidlig medvirkningsprosess med innbyggerne og deres organisasjoner.

Lillestrøm må følge loven og juridisk veileder i planarbeidet

Selv om det ikke er tilrettelagt for medvirkning til planprogrammet, må Lillestrøm kommune følge plan- og bygningsloven og den nevnte [juridiske veilederen i gjennomføringen av planarbeidet](#).

Tilleggsforslag til «Nærmere om revidering»: Estetiske føringer, universell utforming, strøksutforming og funksjon

Lillestrøm byutviklingsplan fremhever betydningen av å skape et attraktivt og bærekraftig bymiljø, hvor estetikk spiller en nøkkelrolle i å forme omgivelser som er både funksjonelle og vakre. Jeg finner det likevel bemerkelsesverdig at estetikk ikke er mer utdypet i

planprogrammet. Estetikk er en avgjørende faktor for hvordan vi opplever våre omgivelser, og det har en direkte påvirkning på både trivsel og bokvalitet. Flere kommuner og innbyggere, inkludert her i Lillestrøm, har tatt et tydelig oppgjør med den estetiske utviklingen de senere år, noe vi blant annet ser gjennom bevegelsen Arkitekturopprøret Norge.

Behovet for estetiske retningslinjer er forankret i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, hvor det i femte avsnitt fremgår at prinsippet om **universell utforming** skal ivaretas i planleggingen, sammen med hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet.

Dette er ytterligere utdypet i § 29–1, som sier at prosjektering og utføring skal ha god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, etter reglene gitt i eller i medhold av loven. Videre fremgår det av § 29–2 at ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar **gode visuelle kvaliteter** både i seg selv og i forhold til dets funksjon, dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Estetiske krav har eksistert i bygg siden bygningsloven for Christiania av 1896, og det er på høy tid at slike krav blir tydeliggjort i kommuneplanens arealdel for Lillestrøm. Dette kan sikres ved å adressere tematikken i planprogrammet.

Planarbeidet må gjennomføres for å sikre at den endelige reguleringsplanen inneholder retningslinjer for estetikk, arkitektur og strøksutforming.

Byutviklingsplanen for Lillestrøm by påpeker behovet for en variert og balansert utvikling av byrom som ivaretar identiteten til eksisterende strøk. Det er da avgjørende at estetiske retningslinjer, sammen med universell utforming, strøksutforming og arkitektonisk variasjon, innlemmes som sentrale prinsipper i revisjonen av arealplanen.

Lillestrøm NXT ved Norges Varemesse, den planlagte utbyggingen **av Kjeller, Kvartal 8 i sentrum, utbyggingen av Fetsund sentrum, og byutviklingsprosjektet på Skedsmokorset** representerer betydelige anledninger til å prioritere estetikk som et fokusområde. Dette vil sikre at den fremtidige utviklingen ikke bare er funksjonell, men også harmonerer med både moderne og tradisjonelle estetiske preferanser. Resultatet vil være attraktive bomiljøer som ivaretar trivsel og opplevelseskvalitet for alle innbyggere.

For å sikre at estetiske hensyn får den nødvendige vekten i fremtidige utviklingsprosjekter, anbefaler jeg at føringer for estetikk gjøres juridisk bindende i kommuneplanens arealdel. Dette vil gi kommunen et klart verktøy for å kreve høy arkitektonisk standard og visuell kvalitet i alle nye bygg og utbygginger. Ved å gjøre estetiske retningslinjer bindende, kan Lillestrøm sikre at både klassiske og moderne bygg harmonerer med omgivelsene og styrker byens visuelle identitet. Dette er i tråd med Bygningslovutvalgets anbefaling i NOU 2005:12, som påpeker at bruk av plan som juridisk verktøy kan bidra til å styrke forutberegnelighet og lokal forankring av estetiske krav.

Gjennom å gjøre disse retningslinjene juridisk bindende, kan kommunen sikre en helhetlig estetisk utvikling som både fremmer trivsel og bevarer lokal identitet. Dette vil også styrke Lillestrøms posisjon som en by med en rik visuell og arkitektonisk arv, hvor estetiske hensyn er en integrert del av byutviklingen.

Utvetydige slike retningslinjer vil sikre at fremtidige utbygginger, som **Lillestrøm NXT, Kjeller-utbyggingen, Kvartal 8, Fetsund sentrum** og **byutviklingsprosjektet på Skedsmokorset**, gjennomføres på en måte som fremmer estetisk og funksjonell kvalitet, og samtidig ivaretar lokal identitet og historie.

Bruk av plan som et juridisk verktøy styrker også kommunenes evne til en overordnet estetisk utvikling. Mange tidligere forsøk på veiledninger for estetikk, funksjon og strøksutforming har mislyktes. Derfor er det langt bedre å følge Bygningslovutvalgets anbefaling om å benytte bestemmelser om estetikk i plan, for å unngå tvil om retningslinjenes rettslige status.

Det er også viktig å åpne for **varierte arkitektoniske byggestiler** som både kan omfavne moderne uttrykk, men også gi rom for prosjekter som fremmer et **klassisk formspråk**. Klassiske arkitektoniske prinsipper, som symmetri, proporsjoner og bruk av naturlige materialer, har vist seg å bidra til trivsel og estetisk kvalitet i byrom og boligområder. Ved å inkludere slike retningslinjer i retningslinjene både i tekst og illustrasjon, kan Lillestrøm kommune tiltrekke seg et bredt spekter av arkitektoniske prosjekter som reflekterer både historisk og moderne identitet, og samtidig skape varige, vakre og funksjonelle bymiljøer.

Retningslinjer som fremmer **arkitektonisk mangfold** vil sikre at utbygginger både ivaretar klassisk formspråk og harmoniserer med det moderne, slik at Lillestrøm utvikles som en by med en rik visuell identitet.

5.2 Delutredninger til arealdelen

I revisjonen av kommuneplanens arealdel er det viktig å integrere de tre bærekraftdimensjonene: **folkehelse (sosial bærekraft), økonomisk bærekraft** og **klima og miljø** som overordnede temaer i alle utredninger. Disse dimensjonene må også inkluderes som en del av kommunens visjon for fremtidig utvikling. **Byutviklingsplanen** for Lillestrøm by setter også søkelys på grønn mobilitet, bærekraftige løsninger og klimatilpasning.

Enkelte temaer, som klima- og miljøutfordringer, økonomisk bærekraft og sosial boligpolitikk, bør også omtales i egne notater eller delutredninger. Dette vil gi en mer grundig og helhetlig vurdering av hvordan Lillestrøm kan utvikles på en måte som oppfyller de langsiktige målene for bærekraft, og samtidig sikrer høy bokvalitet, estetikk og arkitektonisk variasjon i utviklingen av kommunen.

5.3.1 Bomiljø og estetikk

Ved forrige revisjon av kommuneplanens arealdel ble det innført bestemmelser om bokkvalitet og estetikk. Dette inkluderte flere bestemmelsesområder med rammer for forsiktig fortetting i småhusbebyggelsen i Lillestrøm by. Selv om disse bestemmelsene har vært i kraft i kort tid, kan det allerede være tegn som tyder på at de har hatt en dempende effekt på de største fortettingsprosjektene, da utbyggere ser ut til å unngå disse områdene.

Jeg støtter kommunens tidligere vedtak knyttet til behandling av Sosial boligplan 06.04.2022 sak 45/22, der det ble besluttet å etablere kommunale forskrifter eller regelverk for å unngå hyblifisering. Denne problemstillingen bør også tas opp til vurdering i denne revisjonen av kommuneplanens arealdel, og jeg mener at det er avgjørende at estetiske og bo kvalitetsmessige vurderinger fortsatt styrkes i Lillestrøms fremtidige utvikling.

I sammenheng med dette vil jeg også påpeke viktigheten av å videreføre og utvide bestemmelsene som legger rammer for forsiktig fortetting, spesielt i småhusområdene. Ved å beholde disse bestemmelsene og kanskje utvide dem til andre deler av kommunen, kan Lillestrøm sikre at bomiljøer bevares og at fremtidig fortetting skjer på en måte som respekterer eksisterende boligstrukturer og sikrer høy bokkvalitet.

Kommentar til planprosessen: Fremdrift og medvirkning

Med tanke på de omfattende utviklingsprosjektene i Lillestrøm, mener jeg at det er avgjørende at medvirkning fra innbyggerne sikres tidlig i prosessen. Igjen refererer jeg til [regjeringens juridiske veileder](#). Dette gjelder spesielt prosjektene som nevnt tidligere: **Lillestrøm NXT, Kjeller, Kvartal 8, Fetsund sentrum, og byutviklingsprosjektet på Skedsmokorset**. Tidlig medvirkning kan bidra til å redusere konflikter og sikre bedre innspill fra dem som bor og lever i de berørte områdene.

Fristen for innspill til planprogrammet bør derfor utsettes, slik at kommunen kan legge til rette for omfattende medvirkningsprosesser som involverer innbyggere og deres organisasjoner. Dette vil bidra til en bedre forståelse av innbyggernes ønsker og behov, og styrke kvaliteten på planleggingen.

Skisse til program for medvirkning i Lillestrøm

Tidlig involvering og universell utforming vil være sentrale strategier for å sikre bred inkludering av alle berørte i prosessen. Før planavdelingen setter i gang med egne idéprosesser, skal omfattende medvirkning fra innbyggerne gjennomføres tidlig. Hensikten er å samle, fremfor å splitte, innbyggerne underveis i arbeidet mot en kommuneplan med bred støtte i befolkningen.

Samfunnsdel og arealdel skal utvikles parallelt med en jevn overgang mellom dem. Det forventes ikke at alle innbyggere vil kunne skille disse delene like godt, og derfor vil kommunen aktivt samle innspill til begge deler gjennom hele medvirkningsprosessen.

På alle medvirkningsarenaer skal kommunen være aktiv i å notere og samle innspill, enten skriftlige eller visuelle/tegninger. Det vil bli forklart hvorfor enkelte ideer eventuelt ikke kan gjennomføres på dette tidspunktet, for å skape forståelse og redusere følelsen av at innspill ikke blir hørt eller fulgt opp.

Informasjon til alle innbyggere fra ungdomsskolealder og oppover vil bli sendt ut via brev eller digitalt om arbeidet med kommuneplanen og medvirkningsprosessen. I tillegg vil

kommunen samarbeide med skolene for å informere barn og unge, fra barneskolen til videregående, på en tilrettelagt måte, tilpasset alder, morsmål og andre behov.

Kommunen skal nå ut til alle ved å:

- Kartlegge innbyggere som antas å bli særlig berørt av planene.
- Kartlegge interesseorganisasjoner som kan bidra til kontakt med vanskelig engasjerbare innbyggere, inkludert trossamfunn, personer med nedsatt funksjonsevne, velforeninger, borettslag, idrettslag og andre organisasjoner (f.eks. speidergrupper, hagelag).

Tidlig medvirkningsopplegg skal kunngjøres og gjennomføres med flere arenaer, med særlig vekt på samfunnsdelen, men også med stor vilje til å samle innspill til arealdelen. Det starter med informasjonsmøter som også vil være tilgjengelig på kommunens nettsted med universell utforming. Medvirkning legges opp over flere kvelder, dagtid for målgrupper som dette passer for, samt to lørdager for å sikre at flest mulig kan delta.

Trygge og inkluderende arenaer vil være viktig, der innbyggere føler seg komfortable med å uttrykke sine meninger. Kommunen oppfordrer til å notere ned tanker og innspill underveis, og ansatte vil være til stede for å notere idéer og forslag som dukker opp, samt dele ut lapper som kan samles inn ved utgangen.

Planavdelingen skal forene innbyggernes innspill med sine egne og prioritere innbyggernes forslag der disse er bedre eller likestilte med avdelingens egne ideer. Deretter skal det utvikles en skisse til samfunnsdelen og løst formulerte ideer til arealdelen. I prosessen vil spesifikke områder identifiseres som viktige for videre medvirkning, som for eksempel: «Lillestrøms identitet», «Lillestrøm sentrum», «kunst/kultur», «Lillestrøm for barn og unge», «Lillestrøm som møteplass», «estetikk og byromsutforming», og «universell utforming, eldre, flerkultur, toleranse og forståelse».

Videre medvirkning vil rette seg mot disse temaene, og den vil tilpasses temaets natur. Alle er velkomne til å delta, inkludert innbyggere, utbyggere og interesseorganisasjoner. Medvirkning vil primært gjennomføres i samarbeid med innbyggerorganisasjoner som arrangører/moderatorer, eventuelt enkeltpersoner eller faggrupper, og i noen tilfeller med støtte fra kommersielle aktører.

Planavdelingen vil bruke sin fagkompetanse til å forene konkrete medvirkningsinnspill med egne vurderinger og utarbeide en helhetlig kommuneplan, bestående av samfunnsdel og arealdel. Da kommunen ønsker å utvikle begge deler samlet, vil samfunnsdelen i praksis ha vært på høring gjennom hele prosessen, men det kan vurderes å sende den ut på en egen høring etter tidlig medvirkning.

I innspurten vil kommunen arrangere to **maraton-medvirkningsdager** etter «speed dating»-prinsippet, med bord for hvert tema. Hvert bord vil ha en fagperson fra kommunen, en innbyggerrepresentant og en representant for planavdelingen. Deltakere vil få ti minutter til å gi sine innspill, og det tas høyde for at enkelte tema kan kreve flere bord.

Etter denne medvirkningsprosessen vil kommuneplanen bli sammenfattet og sendt ut på ordinær høring.

Ta gjerne kontakt for utdyping.

Med vennlig hilsen

Frederik Nygård Stokvik

Frederik Nygård Stokvik

Timoteiveien 14A, 1475 Finstadjordet

96901873 / Frederik.stokvik@nyurbanisme.org

14-10-2024

Høringsnotat

Revisjon av Lillestrøm kommune arealplandel – Forslag til planprogram

Jeg er blitt informert om oppstarten av arbeidet med revisjon av Lillestrøm kommune sin kommuneplan, arealdelen, og gir høringsinnspill til forslaget til planprogram for dette.

Oppfordring om gjennomføring av medvirkning tilknyttet forslaget til planprogram: Utsett svarfristen

Innbyggere som meg har lite erfaring med offentlige høringer, og for oss kan det være uklart hvordan man skal gripe saken an. Av forarbeidet til plan- og bygningsloven i Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) fremgår det at medvirkning er virkemiddelet overfor innbyggere, mens høringer er rettet mot profesjonelle aktører som utbyggere, organisasjoner og forvaltningen. Av [regjeringens juridiske veiler for medvirkning](#) fremgår det at høringer kommer etter medvirkning:

Høringen kan i praksis forstås som siste åpne del av medvirkningsprosessen, der all kunnskap og innspill som er samlet og systematisert, kvalitetssikres og ev. suppleres. Fastsetting av høringsopplegg må ses i sammenheng med forutgående opplegg for medvirkning.

Det burde følgelig ha vært invitert til medvirkning rundt planprogrammet slik at innbyggerne kunne gi innspill. Dette viktige forslaget til planprogram – premissgiveren for arealplanen – må også aktivt sendes ut til innbyggernes organisasjoner som idrettslag, velforeninger, naturvernorganisasjoner, friluftslivsorganisasjoner og lignende for innspill. Jeg mener det vil være riktig å utsette fristen for planprogrammet og sørge for å gjennomføre en slik tidlig medvirkningsprosess med innbyggerne og deres organisasjoner.

Lillestrøm må følge loven og juridisk veileder i planarbeidet

Selv om det ikke er tilrettelagt for medvirkning til planprogrammet, må Lillestrøm kommune følge plan- og bygningsloven og den nevnte [juridiske veilederen i gjennomføringen av planarbeidet](#).

Tilleggsforslag til «Nærmere om revidering»: Estetiske føringer, universell utforming, strøksutforming og funksjon

Lillestrøm byutviklingsplan fremhever betydningen av å skape et attraktivt og bærekraftig bymiljø, hvor estetikk spiller en nøkkelrolle i å forme omgivelser som er både funksjonelle og vakre. Jeg finner det likevel bemerkelsesverdig at estetikk ikke er mer utdypet i planprogrammet.

Estetikk er en avgjørende faktor for hvordan vi opplever våre omgivelser, og det har en direkte påvirkning på både trivsel og bokvalitet. Flere kommuner og innbyggere, inkludert her i Lillestrøm, har tatt et tydelig oppgjør med den estetiske utviklingen de senere år, noe vi blant annet ser gjennom bevegelsen Arkitekturopprøret Norge.

Behovet for estetiske retningslinjer er forankret i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, hvor det i femte avsnitt fremgår at prinsippet om **universell utforming** skal ivaretas i planleggingen, sammen med hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet.

Dette er ytterligere utdypet i § 29–1, som sier at prosjektering og utføring skal ha god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, etter reglene gitt i eller i medhold av loven. Videre fremgår det av § 29–2 at ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar **gode visuelle kvaliteter** både i seg selv og i forhold til dets funksjon, dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Estetiske krav har eksistert i bygg siden bygningsloven for Christiania av 1896, og det er på høy tid at slike krav blir tydeliggjort i kommuneplanens arealdel for Lillestrøm. Dette kan sikres ved å adressere tematikken i planprogrammet.

Planarbeidet må gjennomføres for å sikre at den endelige reguleringsplanen inneholder retningslinjer for estetikk, arkitektur og strøksutforming.

Byutviklingsplanen for Lillestrøm by påpeker behovet for en variert og balansert utvikling av byrom som ivaretar identiteten til eksisterende strøk. Det er da avgjørende at estetiske retningslinjer, sammen med universell utforming, strøksutforming og arkitektonisk variasjon, innlemmes som sentrale prinsipper i revisjonen av arealplanen.

Lillestrøm NXT ved Norges Varemesse, den planlagte utbyggingen **av Kjeller, Kvartal 8 i sentrum, utbyggingen av Fetsund sentrum, og byutviklingsprosjektet på Skedsmokorset** representerer betydelige anledninger til å prioritere estetikk som et fokusområde. Dette vil sikre at den fremtidige utviklingen ikke bare er funksjonell, men også harmonerer med både moderne og tradisjonelle estetiske preferanser. Resultatet vil være attraktive bomiljøer som ivaretar trivsel og opplevelseskvalitet for alle innbyggere.

For å sikre at estetiske hensyn får den nødvendige vekten i fremtidige utviklingsprosjekter, anbefaler jeg at føringer for estetikk gjøres juridisk bindende i kommuneplanens arealdel. Dette vil gi kommunen et klart verktøy for å kreve høy arkitektonisk standard og visuell kvalitet i alle nye bygg og utbygginger. Ved å gjøre estetiske retningslinjer bindende, kan Lillestrøm sikre at både klassiske og moderne bygg harmonerer med omgivelsene og styrker byens visuelle identitet. Dette er i tråd med Bygningslovutvalgets anbefaling i NOU 2005:12, som påpeker at bruk av plan som juridisk verktøy kan bidra til å styrke forutberegnelighet og lokal forankring av estetiske krav.

Gjennom å gjøre disse retningslinjene juridisk bindende, kan kommunen sikre en helhetlig estetisk utvikling som både fremmer trivsel og bevarer lokal identitet. Dette vil også styrke Lillestrøms posisjon som en by med en rik visuell og arkitektonisk arv, hvor estetiske hensyn er en integrert del av byutviklingen.

Utvetydige slike retningslinjer vil sikre at fremtidige utbygginger, som **Lillestrøm NXT, Kjeller-utbyggingen, Kvartal 8, Fetsund sentrum** og **byutviklingsprosjektet på Skedsmokorset**, gjennomføres på en måte som fremmer estetisk og funksjonell kvalitet, og samtidig ivaretar lokal identitet og historie.

Bruk av plan som et juridisk verktøy styrker også kommunenes evne til en overordnet estetisk utvikling. Mange tidligere forsøk på veiledninger for estetikk, funksjon og strøksutforming har mislyktes. Derfor er det langt bedre å følge Bygningslovutvalgets anbefaling om å benytte bestemmelser om estetikk i plan, for å unngå tvil om retningslinjenes rettslige status.

Det er også viktig å åpne for **varierte arkitektoniske byggestiler** som både kan omfavne moderne uttrykk, men også gi rom for prosjekter som fremmer et **klassisk formspråk**. Klassiske arkitektoniske prinsipper, som symmetri, proporsjoner og bruk av naturlige materialer, har vist seg å bidra til trivsel og estetisk kvalitet i byrom og boligområder. Ved å inkludere slike retningslinjer i retningslinjene både i tekst og illustrasjon, kan Lillestrøm kommune tiltrekke seg et bredt spekter av arkitektoniske prosjekter som reflekterer både historisk og moderne identitet, og samtidig skape varige, vakre og funksjonelle bymiljøer.

Retningslinjer som fremmer **arkitektonisk mangfold** vil sikre at utbygginger både ivaretar klassisk formspråk og harmoniserer med det moderne, slik at Lillestrøm utvikles som en by med en rik visuell identitet.

5.2 Delutredninger til arealdelen

I revisjonen av kommuneplanens arealdel er det viktig å integrere de tre bærekraftdimensjonene: **folkehelse (sosial bærekraft), økonomisk bærekraft** og **klima og miljø** som overordnede temaer i alle utredninger. Disse dimensjonene må også inkluderes som en del av kommunens visjon for fremtidig utvikling. **Byutviklingsplanen** for Lillestrøm by setter også søkelys på grønn mobilitet, bærekraftige løsninger og klimatilpasning.

Enkelte temaer, som klima- og miljøutfordringer, økonomisk bærekraft og sosial boligpolitikk, bør også omtales i egne notater eller delutredninger. Dette vil gi en mer grundig og helhetlig vurdering av hvordan Lillestrøm kan utvikles på en måte som oppfyller de langsiktige målene for bærekraft, og samtidig sikrer høy bokvalitet, estetikk og arkitektonisk variasjon i utviklingen av kommunen.

5.3.1 Bomiljø og estetikk

Ved forrige revisjon av kommuneplanens arealdel ble det innført bestemmelser om bokvalitet og estetikk. Dette inkluderte flere bestemmelsesområder med rammer for forsiktig fortetting i småhusbebyggelsen i Lillestrøm by. Selv om disse bestemmelsene har vært i kraft i kort tid, kan det allerede være tegn som tyder på at de har hatt en dempende effekt på de største fortettingsprosjektene, da utbyggere ser ut til å unngå disse områdene.

Jeg støtter kommunens tidligere vedtak knyttet til behandling av Sosial boligplan 06.04.2022 sak 45/22, der det ble besluttet å etablere kommunale forskrifter eller regelverk for å unngå hyblifisering. Denne problemstillingen bør også tas opp til vurdering i denne revisjonen av kommuneplanens arealdel, og jeg mener at det er avgjørende at estetiske og bo kvalitetsmessige vurderinger fortsatt styrkes i Lillestrøms fremtidige utvikling.

I sammenheng med dette vil jeg også påpeke viktigheten av å videreføre og utvide bestemmelsene som legger rammer for forsiktig fortetting, spesielt i småhusområdene. Ved å beholde disse bestemmelsene og kanskje utvide dem til andre deler av kommunen, kan Lillestrøm sikre at bomiljøer bevares og at fremtidig fortetting skjer på en måte som respekterer eksisterende boligstrukturer og sikrer høy bokvalitet.

Kommentar til planprosessen: Fremdrift og medvirkning

Med tanke på de omfattende utviklingsprosjektene i Lillestrøm, mener jeg at det er avgjørende at medvirkning fra innbyggerne sikres tidlig i prosessen. Igjen refererer jeg til [regjeringens juridiske veileder](#). Dette gjelder spesielt prosjektene som nevnt tidligere: **Lillestrøm NXT, Kjeller, Kvartal 8, Fetsund sentrum, og byutviklingsprosjektet på Skedsmokorset**. Tidlig medvirkning kan bidra til å redusere konflikter og sikre bedre innspill fra dem som bor og lever i de berørte områdene.

Fristen for innspill til planprogrammet bør derfor utsettes, slik at kommunen kan legge til rette for omfattende medvirkningsprosesser som involverer innbyggere og deres organisasjoner. Dette vil bidra til en bedre forståelse av innbyggernes ønsker og behov, og styrke kvaliteten på planleggingen.

Skisse til program for medvirkning i Lillestrøm

Tidlig involvering og universell utforming vil være sentrale strategier for å sikre bred inkludering av alle berørte i prosessen. Før planavdelingen setter i gang med egne idéprosesser, skal omfattende medvirkning fra innbyggerne gjennomføres tidlig. Hensikten er å samle, fremfor å splitte, innbyggerne underveis i arbeidet mot en kommuneplan med bred støtte i befolkningen.

Samfunnsdel og arealdel skal utvikles parallelt med en jevn overgang mellom dem. Det forventes ikke at alle innbyggere vil kunne skille disse delene like godt, og derfor vil kommunen aktivt samle innspill til begge deler gjennom hele medvirkningsprosessen.

På alle medvirkningsarenaer skal kommunen være aktiv i å notere og samle innspill, enten skriftlige eller visuelle/tegninger. Det vil bli forklart hvorfor enkelte ideer eventuelt ikke kan gjennomføres på dette tidspunktet, for å skape forståelse og redusere følelsen av at innspill ikke blir hørt eller fulgt opp.

Informasjon til alle innbyggere fra ungdomsskolealder og oppover vil bli sendt ut via brev eller digitalt om arbeidet med kommuneplanen og medvirkningsprosessen. I tillegg vil kommunen samarbeide med skolene for å informere barn og unge, fra barneskolen til videregående, på en tilrettelagt måte, tilpasset alder, morsmål og andre behov.

Kommunen skal nå ut til alle ved å:

- Kartlegge innbyggere som antas å bli særlig berørt av planene.
- Kartlegge interesseorganisasjoner som kan bidra til kontakt med vanskelig engasjerbare innbyggere, inkludert trossamfunn, personer med nedsatt funksjonsevne, velforeninger, borettslag, idrettslag og andre organisasjoner (f.eks. speidergrupper, hagelag).

Tidlig medvirkningsopplegg skal kunngjøres og gjennomføres med flere arenaer, med særlig vekt på samfunnsdelen, men også med stor vilje til å samle innspill til arealdelen. Det starter med informasjonsmøter som også vil være tilgjengelig på kommunens nettsted med universell utforming. Medvirkning legges opp over flere kvelder, dagtid for målgrupper som dette passer for, samt to lørdager for å sikre at flest mulig kan delta.

Trygge og inkluderende arenaer vil være viktig, der innbyggere føler seg komfortable med å uttrykke sine meninger. Kommunen oppfordrer til å notere ned tanker og innspill underveis, og ansatte vil være til stede for å notere idéer og forslag som dukker opp, samt dele ut lapper som kan samles inn ved utgangen.

Planavdelingen skal forene innbyggernes innspill med sine egne og prioritere innbyggernes forslag der disse er bedre eller likestilte med avdelingens egne ideer. Deretter skal det utvikles en skisse til samfunnsdelen og løst formulerte ideer til arealdelen. I prosessen vil spesifikke områder identifiseres som viktige for videre medvirkning, som for eksempel: «Lillestrøms identitet», «Lillestrøm sentrum», «kunst/kultur», «Lillestrøm for barn og unge», «Lillestrøm som møteplass», «estetikk og byromsutforming», og «universell utforming, eldre, flerkultur, toleranse og forståelse».

Videre medvirkning vil rette seg mot disse temaene, og den vil tilpasses temaets natur. Alle er velkomne til å delta, inkludert innbyggere, utbyggere og interesseorganisasjoner. Medvirkning vil primært gjennomføres i samarbeid med innbyggerorganisasjoner som arrangører/moderatorer, eventuelt enkeltpersoner eller faggrupper, og i noen tilfeller med støtte fra kommersielle aktører.

Planavdelingen vil bruke sin fagkompetanse til å forene konkrete medvirkningsinnspill med egne vurderinger og utarbeide en helhetlig kommuneplan, bestående av samfunnsdel og arealdel. Da kommunen ønsker å utvikle begge deler samlet, vil samfunnsdelen i praksis ha vært på høring gjennom hele prosessen, men det kan vurderes å sende den ut på en egen høring etter tidlig medvirkning.

I innspurten vil kommunen arrangere to **maraton-medvirkningsdager** etter «speed dating»-prinsippet, med bord for hvert tema. Hvert bord vil ha en fagperson fra kommunen, en innbyggerrepresentant og en representant for planavdelingen. Deltakere vil få ti minutter til å gi sine innspill, og det tas høyde for at enkelte tema kan kreve flere bord.

Etter denne medvirkningsprosessen vil kommuneplanen bli sammenfattet og sendt ut på ordinær høring.

Ta gjerne kontakt for utdyping.

Med vennlig hilsen

Frederik Nygård Stokvik

Navn: Anne Clark

Adresse: Nittedalsgata 9, 2000 Lillestrøm

Telefon: 940 02 675. E-post: annec@getmail.no

14.oktober -24.

Høringsnotat

Revisjon av Lillestrøm kommune arealplandel – Forslag til planprogram

Jeg er blitt informert om oppstarten av arbeidet med revisjon av Lillestrøm kommune sin kommuneplan, arealdelen, og gir høringsinnspill til forslaget til planprogram for dette.

Oppfordring om gjennomføring av medvirkning tilknyttet forslaget til planprogram: Utsett svarfristen

Innbyggere som meg har lite erfaring med offentlige høringer, og for oss kan det være uklart hvordan man skal gripe saken an. Av forarbeidet til plan- og bygningsloven i Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) fremgår det at medvirkning er virkemiddelet overfor innbyggere, mens høringer er rettet mot profesjonelle aktører som utbyggere, organisasjoner og forvaltningen. Av [regjeringens juridiske veiler for medvirkning](#) fremgår det at høringer kommer etter medvirkning:

Høringen kan i praksis forstås som siste åpne del av medvirkningsprosessen, der all kunnskap og innspill som er samlet og systematisert, kvalitetssikres og ev. suppleres. Fastsetting av høringsopplegg må ses i sammenheng med forutgående opplegg for medvirkning.

Det burde følgelig ha vært invitert til medvirkning rundt planprogrammet slik at innbyggerne kunne gi innspill. Dette viktige forslaget til planprogram – premissgiveren for arealplanen – må også aktivt sendes ut til innbyggernes organisasjoner som idrettslag, velforeninger, naturvernorganisasjoner, friluftslivsorganisasjoner og lignende for innspill. Jeg mener det vil være riktig å utsette fristen for planprogrammet og sørge for å gjennomføre en slik tidlig medvirkningsprosess med innbyggerne og deres organisasjoner.

Lillestrøm må følge loven og juridisk veileder i planarbeidet

Selv om det ikke er tilrettelagt for medvirkning til planprogrammet, må Lillestrøm kommune følge plan- og bygningsloven og den nevnte [juridiske veilederen i gjennomføringen av planarbeidet](#).

Tilleggsforslag til «Nærmere om revidering»: Estetiske føringer, universell utforming, strøksutforming og funksjon

Lillestrøm byutviklingsplan fremhever betydningen av å skape et attraktivt og bærekraftig bymiljø, hvor estetikk spiller en nøkkelrolle i å forme omgivelser som er både funksjonelle og

vakre. Jeg finner det likevel bemerkelsesverdig at estetikk ikke er mer utdypet i planprogrammet. Estetikk er en avgjørende faktor for hvordan vi opplever våre omgivelser, og det har en direkte påvirkning på både trivsel og bokvalitet. Flere kommuner og innbyggere, inkludert her i Lillestrøm, har tatt et tydelig oppgjør med den estetiske utviklingen de senere år, noe vi blant annet ser gjennom bevegelsen Arkitekturopprøret Norge.

Behovet for estetiske retningslinjer er forankret i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, hvor det i femte avsnitt fremgår at prinsippet om **universell utforming** skal ivaretas i planleggingen, sammen med hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet.

Dette er ytterligere utdypet i § 29–1, som sier at prosjektering og utføring skal ha god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, etter reglene gitt i eller i medhold av loven. Videre fremgår det av § 29–2 at ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar **gode visuelle kvaliteter** både i seg selv og i forhold til dets funksjon, dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Estetiske krav har eksistert i bygg siden bygningsloven for Christiania av 1896, og det er på høy tid at slike krav blir tydeliggjort i kommuneplanens arealdel for Lillestrøm. Dette kan sikres ved å adressere tematikken i planprogrammet.

Planarbeidet må gjennomføres for å sikre at den endelige reguleringsplanen inneholder retningslinjer for estetikk, arkitektur og strøksutforming.

Byutviklingsplanen for Lillestrøm by påpeker behovet for en variert og balansert utvikling av byrom som ivaretar identiteten til eksisterende strøk. Det er da avgjørende at estetiske retningslinjer, sammen med universell utforming, strøksutforming og arkitektonisk variasjon, innlemmes som sentrale prinsipper i revisjonen av arealplanen.

Lillestrøm NXT ved Norges Varemesse, den planlagte utbyggingen **av Kjeller, Kvartal 8 i sentrum, utbyggingen av Fetsund sentrum, og byutviklingsprosjektet på Skedsmokorset** representerer betydelige anledninger til å prioritere estetikk som et fokusområde. Dette vil sikre at den fremtidige utviklingen ikke bare er funksjonell, men også harmonerer med både moderne og tradisjonelle estetiske preferanser. Resultatet vil være attraktive bomiljøer som ivaretar trivsel og opplevelseskvalitet for alle innbyggere.

For å sikre at estetiske hensyn får den nødvendige vekten i fremtidige utviklingsprosjekter, anbefaler jeg at føringer for estetikk gjøres juridisk bindende i kommuneplanens arealdel. Dette vil gi kommunen et klart verktøy for å kreve høy arkitektonisk standard og visuell kvalitet i alle nye bygg og utbygginger. Ved å gjøre estetiske retningslinjer bindende, kan Lillestrøm sikre at både klassiske og moderne bygg harmonerer med omgivelsene og styrker byens visuelle identitet. Dette er i tråd med Bygningslovutvalgets anbefaling i NOU 2005:12, som påpeker at bruk av plan som juridisk verktøy kan bidra til å styrke forutberegnelighet og lokal forankring av estetiske krav.

Gjennom å gjøre disse retningslinjene juridisk bindende, kan kommunen sikre en helhetlig estetisk utvikling som både fremmer trivsel og bevarer lokal identitet. Dette vil også styrke

Lillestrøms posisjon som en by med en rik visuell og arkitektonisk arv, hvor estetiske hensyn er en integrert del av byutviklingen.

Utvetydige slike retningslinjer vil sikre at fremtidige utbygginger, som **Lillestrøm NXT, Kjeller-utbyggingen, Kvartal 8, Fetsund sentrum** og **byutviklingsprosjektet på Skedsmokorset**, gjennomføres på en måte som fremmer estetisk og funksjonell kvalitet, og samtidig ivaretar lokal identitet og historie.

Bruk av plan som et juridisk verktøy styrker også kommunenes evne til en overordnet estetisk utvikling. Mange tidligere forsøk på veiledninger for estetikk, funksjon og strøksutforming har mislyktes. Derfor er det langt bedre å følge Bygningslovutvalgets anbefaling om å benytte bestemmelser om estetikk i plan, for å unngå tvil om retningslinjenes rettslige status.

Det er også viktig å åpne for **varierte arkitektoniske byggestiler** som både kan omfavne moderne uttrykk, men også gi rom for prosjekter som fremmer et **klassisk formspråk**. Klassiske arkitektoniske prinsipper, som symmetri, proporsjoner og bruk av naturlige materialer, har vist seg å bidra til trivsel og estetisk kvalitet i byrom og boligområder. Ved å inkludere slike retningslinjer i retningslinjene både i tekst og illustrasjon, kan Lillestrøm kommune tiltrekke seg et bredt spekter av arkitektoniske prosjekter som reflekterer både historisk og moderne identitet, og samtidig skape varige, vakre og funksjonelle bymiljøer.

Retningslinjer som fremmer **arkitektonisk mangfold** vil sikre at utbygginger både ivaretar klassisk formspråk og harmoniserer med det moderne, slik at Lillestrøm utvikles som en by med en rik visuell identitet.

5.2 Delutredninger til arealdelen

I revisjonen av kommuneplanens arealdel er det viktig å integrere de tre bærekraftdimensjonene: **folkehelse (sosial bærekraft), økonomisk bærekraft** og **klima og miljø** som overordnede temaer i alle utredninger. Disse dimensjonene må også inkluderes som en del av kommunens visjon for fremtidig utvikling. **Byutviklingsplanen** for Lillestrøm by setter også søkelys på grønn mobilitet, bærekraftige løsninger og klimatilpasning.

Enkelte temaer, som klima- og miljøutfordringer, økonomisk bærekraft og sosial boligpolitikk, bør også omtales i egne notater eller delutredninger. Dette vil gi en mer grundig og helhetlig vurdering av hvordan Lillestrøm kan utvikles på en måte som oppfyller de langsiktige målene for bærekraft, og samtidig sikrer høy bokvalitet, estetikk og arkitektonisk variasjon i utviklingen av kommunen.

5.3.1 Bomiljø og estetikk

Ved forrige revisjon av kommuneplanens arealdel ble det innført bestemmelser om bokvalitet og estetikk. Dette inkluderte flere bestemmelsesområder med rammer for forsiktig fortetting i småhusbebyggelsen i Lillestrøm by. Selv om disse bestemmelsene har vært i kraft i kort tid, kan det allerede være tegn som tyder på at de har hatt en dempende effekt på de største fortettingsprosjektene, da utbyggere ser ut til å unngå disse områdene.

Jeg støtter kommunens tidligere vedtak knyttet til behandling av Sosial boligplan 06.04.2022 sak 45/22, der det ble besluttet å etablere kommunale forskrifter eller regelverk for å unngå hyblifisering. Denne problemstillingen bør også tas opp til vurdering i denne revisjonen av

kommuneplanens arealdel, og jeg mener at det er avgjørende at estetiske og bo kvalitetsmessige vurderinger fortsatt styrkes i Lillestrøms fremtidige utvikling.

I sammenheng med dette vil jeg også påpeke viktigheten av å videreføre og utvide bestemmelsene som legger rammer for forsiktig fortetting, spesielt i småhusområdene. Ved å beholde disse bestemmelsene og kanskje utvide dem til andre deler av kommunen, kan Lillestrøm sikre at bomiljøer bevares og at fremtidig fortetting skjer på en måte som respekterer eksisterende boligstrukturer og sikrer høy bokvalitet.

Kommentar til planprosessen: Fremdrift og medvirkning

Med tanke på de omfattende utviklingsprosjektene i Lillestrøm, mener jeg at det er avgjørende at medvirkning fra innbyggerne sikres tidlig i prosessen. Igjen refererer jeg til [regjeringens juridiske veileder](#). Dette gjelder spesielt prosjektene som nevnt tidligere: **Lillestrøm NXT, Kjeller, Kvartal 8, Fetsund sentrum, og byutviklingsprosjektet på Skedsmokorset**. Tidlig medvirkning kan bidra til å redusere konflikter og sikre bedre innspill fra dem som bor og lever i de berørte områdene.

Fristen for innspill til planprogrammet bør derfor utsettes, slik at kommunen kan legge til rette for omfattende medvirkningsprosesser som involverer innbyggere og deres organisasjoner. Dette vil bidra til en bedre forståelse av innbyggernes ønsker og behov, og styrke kvaliteten på planleggingen.

Skisse til program for medvirkning i Lillestrøm

Tidlig involvering og universell utforming vil være sentrale strategier for å sikre bred inkludering av alle berørte i prosessen. Før planavdelingen setter i gang med egne idéprosesser, skal omfattende medvirkning fra innbyggerne gjennomføres tidlig. Hensikten er å samle, fremfor å splitte, innbyggerne underveis i arbeidet mot en kommuneplan med bred støtte i befolkningen.

Samfunnsdel og arealdel skal utvikles parallelt med en jevn overgang mellom dem. Det forventes ikke at alle innbyggere vil kunne skille disse delene like godt, og derfor vil kommunen aktivt samle innspill til begge deler gjennom hele medvirkningsprosessen.

På alle medvirkningsarenaer skal kommunen være aktiv i å notere og samle innspill, enten skriftlige eller visuelle/tegninger. Det vil bli forklart hvorfor enkelte ideer eventuelt ikke kan gjennomføres på dette tidspunktet, for å skape forståelse og redusere følelsen av at innspill ikke blir hørt eller fulgt opp.

Informasjon til alle innbyggere fra ungdomsskolealder og oppover vil bli sendt ut via brev eller digitalt om arbeidet med kommuneplanen og medvirkningsprosessen. I tillegg vil kommunen samarbeide med skolene for å informere barn og unge, fra barneskolen til videregående, på en tilrettelagt måte, tilpasset alder, morsmål og andre behov.

Kommunen skal nå ut til alle ved å:

- Kartlegge innbyggere som antas å bli særlig berørt av planene.
- Kartlegge interesseorganisasjoner som kan bidra til kontakt med vanskelig engasjerbare innbyggere, inkludert trossamfunn, personer med nedsatt funksjonsevne, velforeninger, borettslag, idrettslag og andre organisasjoner (f.eks. speidergrupper, hagelag).

Tidlig medvirkningsopplegg skal kunngjøres og gjennomføres med flere arenaer, med særlig vekt på samfunnsdelen, men også med stor vilje til å samle innspill til arealdelen. Det starter med informasjonsmøter som også vil være tilgjengelig på kommunens nettsted med universell utforming. Medvirkning legges opp over flere kvelder, dagtid for målgrupper som dette passer for, samt to lørdager for å sikre at flest mulig kan delta.

Trygge og inkluderende arenaer vil være viktig, der innbyggere føler seg komfortable med å uttrykke sine meninger. Kommunen oppfordrer til å notere ned tanker og innspill underveis, og ansatte vil være til stede for å notere idéer og forslag som dukker opp, samt dele ut lapper som kan samles inn ved utgangen.

Planavdelingen skal forene innbyggernes innspill med sine egne og prioritere innbyggernes forslag der disse er bedre eller likestilte med avdelingens egne ideer. Deretter skal det utvikles en skisse til samfunnsdelen og løst formulerte ideer til arealdelen. I prosessen vil spesifikke områder identifiseres som viktige for videre medvirkning, som for eksempel: «Lillestrøms identitet», «Lillestrøm sentrum», «kunst/kultur», «Lillestrøm for barn og unge», «Lillestrøm som møteplass», «estetikk og byromsutforming», og «universell utforming, eldre, flerkultur, toleranse og forståelse».

Videre medvirkning vil rette seg mot disse temaene, og den vil tilpasses temaets natur. Alle er velkomne til å delta, inkludert innbyggere, utbyggere og interesseorganisasjoner. Medvirkning vil primært gjennomføres i samarbeid med innbyggerorganisasjoner som arrangører/moderatorer, eventuelt enkeltpersoner eller faggrupper, og i noen tilfeller med støtte fra kommersielle aktører.

Planavdelingen vil bruke sin fagkompetanse til å forene konkrete medvirkningsinnspill med egne vurderinger og utarbeide en helhetlig kommuneplan, bestående av samfunnsdel og arealdel. Da kommunen ønsker å utvikle begge deler samlet, vil samfunnsdelen i praksis ha vært på høring gjennom hele prosessen, men det kan vurderes å sende den ut på en egen høring etter tidlig medvirkning.

I innspurten vil kommunen arrangere to **maraton-medvirkningsdager** etter «speed dating»-prinsippet, med bord for hvert tema. Hvert bord vil ha en fagperson fra kommunen, en innbyggerrepresentant og en representant for planavdelingen. Deltakere vil få ti minutter til å gi sine innspill, og det tas høyde for at enkelte tema kan kreve flere bord.

Etter denne medvirkningsprosessen vil kommuneplanen bli sammenfattet og sendt ut på ordinær høring.

Med vennlig hilsen

Anne Clark

(sign)

From: "Roy Mortensen" <roy.mortensen@gmail.com>
Sent: Mon, 14 Oct 2024 18:22:27 +0200
To: "Postmottak Lillestrøm kommune" <postmottak@lillestrom.kommune.no>
Subject: Høringsnotat Revisjon av Lillestrøm kommune arealplandel
Categories: H.J.

Roy Mortensen
Alex. Kiellands gate 14 B
2000 Lillestrøm
roy.mortensen@gmail.com

14.10.2024

Høringsnotat Revisjon av Lillestrøm kommune arealplandel – Forslag til planprogram

Jeg gir høringsinnspill til forslaget til planprogram for revisjon av Lillestrøm kommune sin kommuneplan, arealdelen.

Oppfordring om medvirkning og utsettelse av svarfrist

Innbyggere har ofte lite erfaring med offentlige høringer, og det kan være uklart hvordan man skal bidra. Ifølge plan- og bygningsloven og regjeringens juridiske veileder, bør medvirkning skje før høringer. Høringen er siste del av medvirkningsprosessen, hvor innspill kvalitetssikres og suppleres.

Det burde vært invitert til medvirkning rundt planprogrammet for å gi innbyggerne mulighet til å komme med innspill. Forslaget til planprogram bør også sendes til innbyggernes organisasjoner for innspill. Jeg mener fristen for planprogrammet bør utsettes for å gjennomføre en tidlig medvirkningsprosess.

Lillestrøm må følge loven og juridisk veileder i planarbeidet

Selv om medvirkning ikke er tilrettelagt for planprogrammet, må Lillestrøm kommune følge plan- og bygningsloven og den juridiske veilederen i gjennomføringen av planarbeidet.

Tilleggsforslag til «Nærmere om revidering»: Estetiske føringer, universell utforming, områdets utforming og funksjon

Lillestrøm byutviklingsplan understreker viktigheten av estetikk for å skape et attraktivt og bærekraftig bymiljø. Estetikk påvirker trivsel og bokvalitet, men er ikke tilstrekkelig utdypet i planprogrammet. Flere kommuner, inkludert Lillestrøm, har fokusert på estetisk utvikling, som sett i Arkitekturopprøret Norge.

Plan- og bygningsloven krever universell utforming og estetisk utforming av omgivelsene. § 29–1 og § 29–2 spesifiserer at prosjektering skal ha god arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter. Estetiske krav har eksistert siden 1896 og bør tydeliggjøres i kommuneplanens arealdel.

Byutviklingsplanen for Lillestrøm by fremhever behovet for variert utvikling som ivaretar områdets identitet. Estetiske retningslinjer, universell utforming og arkitektonisk variasjon bør inkluderes i revisjonen av arealplanen. Prosjekter som Lillestrøm NXT, Kjeller, Kvartal 8, Fetsund sentrum og Skedsmokorset gir muligheter til å prioritere estetikk.

For å sikre estetiske hensyn i fremtidige prosjekter, bør estetiske føringer gjøres juridisk bindende i kommuneplanens arealdel. Dette vil sikre høy arkitektonisk standard og visuell kvalitet, i tråd med Bygningslovutvalgets anbefaling i NOU 2005:12.

Gjennom å gjøre retningslinjene juridisk bindende, kan kommunen sikre en helhetlig estetisk utvikling som fremmer trivsel og bevarer lokal identitet. Dette vil styrke Lillestrøms posisjon som en by med rik visuell og arkitektonisk arv.

Retningslinjene vil sikre at fremtidige utbygginger, som Lillestrøm NXT, Kjeller-utbyggingen, Kvartal 8, Fetsund sentrum og Skedsmokorset, fremmer estetisk og funksjonell kvalitet, samtidig som de ivaretar lokal identitet og historie.

Bruk av plan som juridisk verktøy styrker kommunens evne til estetisk utvikling. Tidligere forsøk på veiledninger har mislyktes, så det er bedre å følge Bygningslovutvalgets anbefaling om å benytte bestemmelser om estetikk i plan.

Det er viktig å åpne for forskjellige arkitektoniske byggestiler som omfavner både moderne uttrykk og klassisk formspråk. Klassiske prinsipper som symmetri, proporsjoner og naturlige materialer bidrar til trivsel og estetisk kvalitet. Retningslinjer som fremmer arkitektonisk mangfold vil sikre at utbygginger harmoniserer med både klassisk og moderne stil, og utvikler Lillestrøm som en by med rik visuell identitet.

Delutredninger til arealdelen

I revisjonen av kommuneplanens arealdel er det viktig å integrere de tre bærekraft-dimensjonene: folkehelse, økonomisk bærekraft og klima og miljø. Disse må inkluderes som en del av kommunens visjon for fremtidig utvikling. Byutviklingsplanen for Lillestrøm by fokuserer også på grønn mobilitet, bærekraftige løsninger og klimatilpasning.

Temaer som klima- og miljøutfordringer, økonomisk bærekraft og sosial boligpolitikk bør omtales i egne notater eller delutredninger. Dette vil gi en grundig vurdering av hvordan Lillestrøm kan utvikles bærekraftig, samtidig som høy bokvalitet, estetikk og arkitektonisk variasjon sikres.

Bomiljø og estetikk

Ved forrige revisjon av kommuneplanens arealdel ble det innført bestemmelser om bokvalitet og estetikk, inkludert rammer for forsiktig fortetting i småhusbebyggelsen. Disse bestemmelsene ser ut til å ha dempet de største fortettingsprosjektene. Jeg støtter kommunens vedtak om å unngå hyblifisering og mener estetiske og kvalitetsmessige vurderinger bør styrkes i fremtidig utvikling. Det er viktig å videreføre og utvide bestemmelsene for forsiktig fortetting for å bevare bomiljøer og sikre høy bokvalitet.

Navn: Trond B. Solberg

Adresse: Nittedalsgata 9, 2000 Lillestrøm

Epost: trondb.solberg@getmail.no

Dagens dato: 14.10.24

Høringsnotat

Revisjon av Lillestrøm kommune arealplandel – Forslag til planprogram

Jeg er blitt informert om oppstarten av arbeidet med revisjon av Lillestrøm kommune sin kommuneplan, arealdelen, og gir høringsinnspill til forslaget til planprogram for dette.

Oppfordring om gjennomføring av medvirkning tilknyttet forslaget til planprogram: Utsett svarfristen

Innbyggere som meg har lite erfaring med offentlige høringer, og for oss kan det være uklart hvordan man skal gripe saken an. Av forarbeidet til plan- og bygningsloven i Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) fremgår det at medvirkning er virkemiddelet overfor innbyggere, mens høringer er rettet mot profesjonelle aktører som utbyggere, organisasjoner og forvaltningen. Av [regjeringens juridiske veiler for medvirkning](#) fremgår det at høringer kommer etter medvirkning:

Høringen kan i praksis forstås som siste åpne del av medvirkningsprosessen, der all kunnskap og innspill som er samlet og systematisert, kvalitetssikres og ev. suppleres. Fastsetting av høringsopplegg må ses i sammenheng med forutgående opplegg for medvirkning.

Det burde følgelig ha vært invitert til medvirkning rundt planprogrammet slik at innbyggerne kunne gi innspill. Dette viktige forslaget til planprogram – premissgiveren for arealplanen – må også aktivt sendes ut til innbyggernes organisasjoner som idrettslag, velforeninger, naturvernorganisasjoner, friluftslivsorganisasjoner og lignende for innspill. Jeg mener det vil være riktig å utsette fristen for planprogrammet og sørge for å gjennomføre en slik tidlig medvirkningsprosess med innbyggerne og deres organisasjoner.

Lillestrøm må følge loven og juridisk veileder i planarbeidet

Selv om det ikke er tilrettelagt for medvirkning til planprogrammet, må Lillestrøm kommune følge plan- og bygningsloven og den nevnte [juridiske veilederen i gjennomføringen av planarbeidet](#).

Tilleggsforslag til «Nærmere om revidering»: Estetiske føringer, universell utforming, strøksutforming og funksjon

Lillestrøm byutviklingsplan fremhever betydningen av å skape et attraktivt og bærekraftig bymiljø, hvor estetikk spiller en nøkkelrolle i å forme omgivelser som er både funksjonelle og vakre. Jeg finner det likevel bemerkelsesverdig at estetikk ikke er mer utdypet i planprogrammet. Estetikk er en avgjørende faktor for hvordan vi opplever våre omgivelser, og det har en direkte påvirkning på både trivsel og bokvalitet. Flere kommuner og innbyggere, inkludert her i Lillestrøm, har tatt et tydelig oppgjør med den estetiske utviklingen de senere år, noe vi blant annet ser gjennom bevegelsen Arkitekturopprøret Norge.

Behovet for estetiske retningslinjer er forankret i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, hvor det i femte avsnitt fremgår at prinsippet om **universell utforming** skal ivaretas i planleggingen, sammen med hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk

utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet.

Dette er ytterligere utdypet i § 29–1, som sier at prosjektering og utføring skal ha god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, etter reglene gitt i eller i medhold av loven. Videre fremgår det av § 29–2 at ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar **gode visuelle kvaliteter** både i seg selv og i forhold til dets funksjon, dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Estetiske krav har eksistert i bygg siden bygningsloven for Christiania av 1896, og det er på høy tid at slike krav blir tydeliggjort i kommuneplanens arealdel for Lillestrøm. Dette kan sikres ved å adressere tematikken i planprogrammet.

Planarbeidet må gjennomføres for å sikre at den endelige reguleringsplanen inneholder retningslinjer for estetikk, arkitektur og strøksutforming.

Byutviklingsplanen for Lillestrøm by påpeker behovet for en variert og balansert utvikling av byrom som ivaretar identiteten til eksisterende strøk. Det er da avgjørende at estetiske retningslinjer, sammen med universell utforming, strøksutforming og arkitektonisk variasjon, innlemmes som sentrale prinsipper i revisjonen av arealplanen.

Lillestrøm NXT ved Norges Varemesse, den planlagte utbyggingen **av Kjeller, Kvartal 8 i sentrum, utbyggingen av Fetsund sentrum, og byutviklingsprosjektet på Skedsmokorset** representerer betydelige anledninger til å prioritere estetikk som et fokusområde. Dette vil sikre at den fremtidige utviklingen ikke bare er funksjonell, men også harmonerer med både moderne og tradisjonelle estetiske preferanser. Resultatet vil være attraktive bomiljøer som ivaretar trivsel og opplevelseskvalitet for alle innbyggere.

For å sikre at estetiske hensyn får den nødvendige vekten i fremtidige utviklingsprosjekter, anbefaler jeg at føringer for estetikk gjøres juridisk bindende i kommuneplanens arealdel. Dette vil gi kommunen et klart verktøy for å kreve høy arkitektonisk standard og visuell kvalitet i alle nye bygg og utbygginger. Ved å gjøre estetiske retningslinjer bindende, kan Lillestrøm sikre at både klassiske og moderne bygg harmonerer med omgivelsene og styrker byens visuelle identitet. Dette er i tråd med Bygningslovutvalgets anbefaling i NOU 2005:12, som påpeker at bruk av plan som juridisk verktøy kan bidra til å styrke forutberegnelighet og lokal forankring av estetiske krav.

Gjennom å gjøre disse retningslinjene juridisk bindende, kan kommunen sikre en helhetlig estetisk utvikling som både fremmer trivsel og bevarer lokal identitet. Dette vil også styrke Lillestrøms posisjon som en by med en rik visuell og arkitektonisk arv, hvor estetiske hensyn er en integrert del av byutviklingen.

Utvetydige slike retningslinjer vil sikre at fremtidige utbygginger, som **Lillestrøm NXT, Kjeller-utbyggingen, Kvartal 8, Fetsund sentrum og byutviklingsprosjektet på Skedsmokorset**, gjennomføres på en måte som fremmer estetisk og funksjonell kvalitet, og samtidig ivaretar lokal identitet og historie.

Bruk av plan som et juridisk verktøy styrker også kommunenes evne til en overordnet estetisk utvikling. Mange tidligere forsøk på veiledninger for estetikk, funksjon og strøksutforming har mislyktes. Derfor er det langt bedre å følge Bygningslovutvalgets anbefaling om å benytte bestemmelser om estetikk i plan, for å unngå tvil om retningslinjenes rettslige status.

Det er også viktig å åpne for **varierte arkitektoniske byggestiler** som både kan omfavne moderne uttrykk, men også gi rom for prosjekter som fremmer et **klassisk formspråk**.

Klassiske arkitektoniske prinsipper, som symmetri, proporsjoner og bruk av naturlige materialer, har vist seg å bidra til trivsel og estetisk kvalitet i byrom og boligområder. Ved å inkludere slike retningslinjer i retningslinjene både i tekst og illustrasjon, kan Lillestrøm kommune tiltrekke seg et bredt spekter av arkitektoniske prosjekter som reflekterer både historisk og moderne identitet, og samtidig skape varige, vakre og funksjonelle bymiljøer.

Retningslinjer som fremmer **arkitektonisk mangfold** vil sikre at utbygginger både ivaretar klassisk formspråk og harmoniserer med det moderne, slik at Lillestrøm utvikles som en by med en rik visuell identitet

5.2 Delutredninger til arealdelen

I revisjonen av kommuneplanens arealdel er det viktig å integrere de tre bærekraftdimensjonene: **folkehelse (sosial bærekraft)**, **økonomisk bærekraft** og **klima og miljø** som overordnede temaer i alle utredninger. Disse dimensjonene må også inkluderes som en del av kommunens visjon for fremtidig utvikling. **Byutviklingsplanen** for Lillestrøm by setter også søkelys på grønn mobilitet, bærekraftige løsninger og klimatilpasning.

Enkelte temaer, som klima- og miljøutfordringer, økonomisk bærekraft og sosial boligpolitikk, bør også omtales i egne notater eller delutredninger. Dette vil gi en mer grundig og helhetlig vurdering av hvordan Lillestrøm kan utvikles på en måte som oppfyller de langsiktige målene for bærekraft, og samtidig sikrer høy bokvalitet, estetikk og arkitektonisk variasjon i utviklingen av kommunen.

5.3.1 Bomiljø og estetikk

Ved forrige revisjon av kommuneplanens arealdel ble det innført bestemmelser om bokvalitet og estetikk. Dette inkluderte flere bestemmelsesområder med rammer for forsiktig fortetting i småhusbebyggelsen i Lillestrøm by. Selv om disse bestemmelsene har vært i kraft i kort tid, kan det allerede være tegn som tyder på at de har hatt en dempende effekt på de største fortettingsprosjektene, da utbyggere ser ut til å unngå disse områdene.

Jeg støtter kommunens tidligere vedtak knyttet til behandling av Sosial boligplan 06.04.2022 sak 45/22, der det ble besluttet å etablere kommunale forskrifter eller regelverk for å unngå hyblifisering. Denne problemstillingen bør også tas opp til vurdering i denne revisjonen av kommuneplanens arealdel, og jeg mener at det er avgjørende at estetiske og bo kvalitetsmessige vurderinger fortsatt styrkes i Lillestrøms fremtidige utvikling.

I sammenheng med dette vil jeg også påpeke viktigheten av å videreføre og utvide bestemmelsene som legger rammer for forsiktig fortetting, spesielt i småhusområdene. Ved å beholde disse bestemmelsene og kanskje utvide dem til andre deler av kommunen, kan Lillestrøm sikre at bomiljøer bevares og at fremtidig fortetting skjer på en måte som respekterer eksisterende boligstrukturer og sikrer høy bokvalitet.

Kommentar til planprosessen: Fremdrift og medvirkning

Med tanke på de omfattende utviklingsprosjektene i Lillestrøm, mener jeg at det er avgjørende at medvirkning fra innbyggerne sikres tidlig i prosessen. Igjen refererer jeg til [regjeringens juridiske veileder](#). Dette gjelder spesielt prosjektene som nevnt tidligere: **Lillestrøm NXT, Kjeller, Kvartal 8, Fetsund sentrum, og byutviklingsprosjektet på Skedsmokorset**. Tidlig medvirkning kan bidra til å redusere konflikter og sikre bedre innspill fra dem som bor og lever i de berørte områdene.

Fristen for innspill til planprogrammet bør derfor utsettes, slik at kommunen kan legge til rette for omfattende medvirkningsprosesser som involverer innbyggere og deres organisasjoner.

Dette vil bidra til en bedre forståelse av innbyggernes ønsker og behov, og styrke kvaliteten på planleggingen.

Skisse til program for medvirkning i Lillestrøm

Tidlig involvering og universell utforming vil være sentrale strategier for å sikre bred inkludering av alle berørte i prosessen. Før planavdelingen setter i gang med egne idéprosesser, skal omfattende medvirkning fra innbyggerne gjennomføres tidlig. Hensikten er å samle, fremfor å splitte, innbyggerne underveis i arbeidet mot en kommuneplan med bred støtte i befolkningen.

Samfunnsdel og arealdel skal utvikles parallelt med en jevn overgang mellom dem. Det forventes ikke at alle innbyggere vil kunne skille disse delene like godt, og derfor vil kommunen aktivt samle innspill til begge deler gjennom hele medvirkningsprosessen.

På alle medvirkningsarenaer skal kommunen være aktiv i å notere og samle innspill, enten skriftlige eller visuelle/tegninger. Det vil bli forklart hvorfor enkelte ideer eventuelt ikke kan gjennomføres på dette tidspunktet, for å skape forståelse og redusere følelsen av at innspill ikke blir hørt eller fulgt opp.

Informasjon til alle innbyggere fra ungdomsskolealder og oppover vil bli sendt ut via brev eller digitalt om arbeidet med kommuneplanen og medvirkningsprosessen. I tillegg vil kommunen samarbeide med skolene for å informere barn og unge, fra barneskolen til videregående, på en tilrettelagt måte, tilpasset alder, morsmål og andre behov.

Kommunen skal nå ut til alle ved å:

- Kartlegge innbyggere som antas å bli særlig berørt av planene.
- Kartlegge interesseorganisasjoner som kan bidra til kontakt med vanskelig engasjerbare innbyggere, inkludert trossamfunn, personer med nedsatt funksjonsevne, velforeninger, borettslag, idrettslag og andre organisasjoner (f.eks. speidergrupper, hagelag).

Tidlig medvirkningsopplegg skal kunngjøres og gjennomføres med flere arenaer, med særlig vekt på samfunnsdelen, men også med stor vilje til å samle innspill til arealdelen. Det starter med informasjonsmøter som også vil være tilgjengelig på kommunens nettsted med universell utforming. Medvirkning legges opp over flere kvelder, dagtid for målgrupper som dette passer for, samt to lørdager for å sikre at flest mulig kan delta.

Trygge og inkluderende arenaer vil være viktig, der innbyggere føler seg komfortable med å uttrykke sine meninger. Kommunen oppfordrer til å notere ned tanker og innspill underveis, og ansatte vil være til stede for å notere idéer og forslag som dukker opp, samt dele ut lapper som kan samles inn ved utgangen.

Planavdelingen skal forene innbyggernes innspill med sine egne og prioritere innbyggernes forslag der disse er bedre eller likestilte med avdelingens egne ideer. Deretter skal det utvikles en skisse til samfunnsdelen og løst formulerte ideer til arealdelen. I prosessen vil spesifikke områder identifiseres som viktige for videre medvirkning, som for eksempel: «Lillestrøms identitet», «Lillestrøm sentrum», «kunst/kultur», «Lillestrøm for barn og unge», «Lillestrøm som møteplass», «estetikk og byromsutforming», og «universell utforming, eldre, flerkultur, toleranse og forståelse».

Videre medvirkning vil rette seg mot disse temaene, og den vil tilpasses temaets natur. Alle er velkomne til å delta, inkludert innbyggere, utbyggere og interesseorganisasjoner. Medvirkning vil primært gjennomføres i samarbeid med innbyggerorganisasjoner som

arrangører/moderatorer, eventuelt enkeltpersoner eller faggrupper, og i noen tilfeller med støtte fra kommersielle aktører.

Planavdelingen vil bruke sin fagkompetanse til å forene konkrete medvirkningsinnspill med egne vurderinger og utarbeide en helhetlig kommuneplan, bestående av samfunnsdel og arealdel. Da kommunen ønsker å utvikle begge deler samlet, vil samfunnsdelen i praksis ha vært på høring gjennom hele prosessen, men det kan vurderes å sende den ut på en egen høring etter tidlig medvirkning.

I innspurten vil kommunen arrangere to **maraton-medvirkningsdager** etter «speed dating»-prinsippet, med bord for hvert tema. Hvert bord vil ha en fagperson fra kommunen, en innbyggerrepresentant og en representant for planavdelingen. Deltakere vil få ti minutter til å gi sine innspill, og det tas høyde for at enkelte tema kan kreve flere bord.

Etter denne medvirkningsprosessen vil kommuneplanen bli sammenfattet og sendt ut på ordinær høring.

Med vennlig hilsen

Trond B. Solberg (Sign.)

From: "Jan Tore Evensen" <jaevens@gmail.com>
Sent: Tue, 15 Oct 2024 11:49:31 +0200
To: "Postmottak Lillestrøm kommune" <postmottak@lillestrom.kommune.no>
Subject: Innspill til høring planprogram for ny kommuneplan
Categories: H.J.

Du får ikke ofte e-post fra jaevens@gmail.com. [Finn ut hvorfor dette er viktig](#)
Hei!

Takk for muligheten til å komme med noen innspill til arbeidet med ny kommuneplan for Lillestrøm kommune.

Jeg støtter de forslag Arkitektoppøret Lillestrøm har kommet med når det gjelder hvordan medvirkning fra innbyggere bør være i den videre prosessen. Det er viktig for legitimiteten til planprosessene at man får med seg innbyggerne i en god dialog fremover.

Jeg har ellers noen kommentarer knyttet til arbeidet med arealdel og planprosessene rundt områdereguleringer i kommunen. Spesielt vil jeg nevne behovet for å gjøre undersøkelser før områdereguleringer settes i gang hvor man gjør en analyse av endringspotensiale.

Elin Børrud, arkitekt og byplanlegger, skriver at all arealbruksendring skjer i spenningsfeltet mellom reguleringsrett og eiendomsrettigheter. Fortetningspotensial og endringspotensial er to ulike ting. Det er ofte eierskapet som definerer hvorvidt en fortetting er gjennomførbar eller ikke. Planene, slik de ligger på papiret, kan ofte først gjennomføres når alle eiendommer i et kvartal er kjøpt av utbygger eller en gruppe av utbyggere. Det skaper et press på de som alt bor der for å selge, selv om de ikke ønsker det. Dette skaper også konflikter og løsninger som ikke er gode for noen. I Lillestrøm har innbyggere ofte blitt stående veldig alene i forhandlinger med utbyggere hvor utbyggerne ofte blir den sterkeste parten.

Det er derfor viktig at man begynner en prosess ved å se på eiendomsforholdene. Hvor kan man fortette mest uten at dette kommer i konflikt med eksisterende eiere eller påvirke naturkvaliteter som man ønsker skal beholdes? Hvilke krefter virker for fortetting, og hvilke krefter i området vil gå imot? Hvilke deler av området egner seg for endring, og i hvilke områder bør man være forsiktig? For å finne gode løsninger bør man også ta hensyn til beboere som fortsatt ønsker å bo i sine boliger i fremtiden. En god fremgangsmåte her kan gjøre det mindre konfliktfylt å gjøre endringer for alle.

Kommunen bør også være forsiktig med å «belønne» praksisen med at utbyggere kjøper opp tomter lenge før planen er laget for på den måte posisjonere seg og stå sterkere. Å kjøpe opp eiendommer på en slik måte er en kalkulert risiko, dette vet utbyggerne. Men den maktposisjonen som de på den måten sikrer seg er problematisk. Å gi etter gang på gang vil gi et dårlig signal, og oppmuntre til oppkjøp også andre steder i byen, som vi alt ser, også i områder som i dag ikke er regulert til sentrumsområde. Det uthuler hele hagebyen på sikt.

Formannskapet har bedt kommunedirektøren om å forkorte og forenkle kommuneplanbestemmelsene i sterk grad.

Det er beklagelig hvis man kutter for mye i de detaljerte retningslinjene. Igjen handler dette om hvilken makt man gir utbyggere. Vi ser at disse hele tiden forsøker å legge seg litt over det som er krav til høyder, litt mer fortetting enn det politikken har ønsket og litt mindre parker (utenom det som ligger opp til nye blokker). Da er det desto viktigere at kommunen som representant for innbyggerne er klare på sine forventninger.

Selv om dette selvsagt kan og skal diskuteres i reguleringssaker underveis er klare retningslinjer fra starten av en god måte å ramme inn disse forventningene fra kommunen til utbyggerne i begynnelsen av prosessen. Uten slike er faren for at utbyggerne blir sittende med de sterkeste kortene, og at det blir flere diskusjoner under område- og detaljreguleringer fremover.

Å være en Ja-kommune kan ikke bare handle om å si ja til utbyggere, men også å si ja til innbyggere og ta hensyn til de som bor i områdene som kommer under regulering. Jeg håper derfor at forventningene både til høyder, grøntarealer og estetikk forblir klare også i den nye kommuneplanen.

Med vennlig hilsen

Jan Tore Evensen
Romriksgata 27
2003 Lillestrøm

KOMMENTARER TIL KOMMUNEPLANRULLERING 2025

fra

Din arkitekt

Ronny Alexander Sjølie

Postboks 95

2011 Strømmen

sjolie@din-arkitekt.no

§ 2-2.1.3 Utnyttelse

INDRE SONE

Kommuneplanens bestemmelser for åpen småhusbebyggelse skal oppdateres. Regelverket ønskes å utformes slik at det vil gi oss gode og hyggelige boligområder, nå, og langt inn i fremtiden.

Hvis vi ser for oss en eiendom i Lillestrøm, på Strømmen, på Hovin, på Frogner eller i Sørumsand på 450-600 m²: hvordan vil vi at den skal være? Hvordan skal den oppleves for dem som bor der, og hvordan skal den se ut for dem som går forbi på kveldstur?

De fleste vil kanskje være enige om at en opplevelse av lys og luft for et boligområde skal være utgangspunkt for regelverket. Det ønskes ikke at et boligområde skal oppleves altfor tett, med for mange store boliger som utnytter høyderelverket fullt ut.

Vil det gi oss en god opplevelse om eiendommen er bebygget med minst mulig fotavtrykk? Altså med en så lav utnyttelse for eiendommen som mulig?

Ved kommuneplanrulleringen i 2015 ble utnyttelsesgraden i Lillestrøm og Strømmen redusert fra 25 % BYA for bolig + 10 % BYA for uthus og garasjer, til kun 25 % BYA for bolig og garasje.

I gjeldende kommuneplan er utnyttelsesgraden redusert med ytterligere 1 %, til 24 % for indre sone (bynære områder), og 20 % for ytre sone.

Hvis logikken til kommunen er at lavest mulig utnyttelsesgrad gir best mulige boligområder, i og med at vi stadig jobber oss nedover i tillatt utnyttelsesgrad, hvorfor stoppe på 24 %? Hvorfor ikke 22 %? Blir det enda bedre da? Er den ønskelige og magiske grensen akkurat 24 %, eller vil kommunen fortsette å redusere utnyttelsesgraden for hver kommuneplanrullering, med håp om enda sterkere opplevelse av lys og luft?

Dette handler stort sett om etablerte boligområder. Mange har allerede utnyttet eiendommene sine med mer enn 24 eller 25 %, i tråd med regelverket fra før 2015. De vil ikke få dispensasjon for å få bygge et nytt inngangsparti, eller å få utvide kjøkkenet litt. Ei heller å bygge pergola i hagen, eller å rive den litt falleferdige garasjen, og å sette opp en litt større garasje. De vil kanskje heller ikke få dispensasjon for å få etterisolere huset sitt, i og med at det bebygde areal da vil øke med noen kvadratmetre. Hvordan tenker vi at disse boligene vil se ut om 10-20 år med hensyn til vedlikehold? Etterisolering er gjerne noe man gjør i forbindelse med et lite tilbygg.

Noen bygninger er så høye som reglene tillater, andre er noe lavere. Ofte er et boligområde preget av mye vegetasjon, med hekker, busker og trær. Mange av de lave bygningene synes ikke når vi går forbi eiendommene, og forstyrrer ikke opplevelsen av lys og luft.

Regelverket fra før 2015 var, for Lillestrøms og Strømmens del, gjeldende fra 1947/1953, og har vært med på å skape mange av de boligområdene vi kjenner, som mange trives i. Det er først i de senere årene at boligmiljøene har endret seg i en retning som kanskje ikke ønskes. Svaret på dette er ikke å stadig redusere utnyttelsesgraden.

Mange eiendommer er relativt små.

Hva får man lov til å bygge på en eiendom som er 450 m², i indre sone, den med høyest utnyttelse?

Det lov til å bygge 108,0 m² BYA.

Det kan bygges med inntil 7,0 meter gesimshøyde, og inntil 9,0 meter mønehøyde.

Det må settes av plass for 36,0 m² biloppstilling/garasje.

Trekker man 36,0 m² fra 108,0 m² får man 72,0 m² (pr. etasje), som skal inkludere yttervegger, takoverbygg foran inngangen, tak over garasjeport, tak over terrasse og eventuelle uthus/redskapsbu/dukkehus/drivhus/pergola.

For å få maksimalt utbytte av det disponible arealet så plasseres garasje og sportsbod inn i boligen, slik at det blir annenetasje også over dette arealet.

Tak over inngang, tak over garasjeport, tak over terrasse, og eventuelle uthus forsvinner.

Man står igjen med en ganske naken bygningskropp, uten noe tun eller miljø på eiendommen, uten noen overbygde uteområder med hyggelig belysning for mørke høst- og vinterkvelder.

Dette er resultatet av kommunens ønskede regelverk, slik vi har hatt det siden 2015.

Hva skjer når noen ringer til meg, med et litt for lite hus, og en normal eiendom, og ønsker et lite tilbygg for å få bedre inngangsforhold og et soverom i førsteetasje for å legge tilrette for livsløpsstandard, for å kunne bo i boligen lengst mulig? De må som regel rive terrassen de kanskje rehabiliterte ifjor, som er 70 cm over bakken, og de må rive redskapsboden sin. Disse elementene har ikke noe med opplevelsen av lys og luft for et område å gjøre.

Vi står i utgangspunktet ganske fritt til å utforme regelverk for hva det er lov til å bygge på en eiendom. Lave, enetasjes bygninger stjeler lite lys, luft og oppmerksomhet.

Det kan således være en ide å skille regelverket for lave og litt høyere bygninger.

Jeg tenker vi bør tilbake til regelverket fra før 2015, med 25 % for boligen og 10 % for garasjer og uthus.

Dette vil skape litt variasjon i bygningsmassen, slik det ofte er rundt omkring i boligområder, etter mange års utvikling. Det er hyggelig med flere bygninger på en eiendom som tilsammen kan være med på å skape et tun.

Takterrasser på en toetasjes bolig kan være utfordrende i tette boligområder med hensyn til innsyn til naboens uteområder.

YTRE SONE

Det bør ikke være noen forskjell på utnyttelsesgrad for indre og ytre sone. Det vil skape store problemer for mange eiendommer i ytre sone.

Mange boligområder ble bebygget på 1950-, 60-, og 70-, og 80-tallet, med et annet regelverk enn vi har nå for utnyttelse av eiendommer.

Mange av disse eiendommene får nye eiere, og ønskene for hvordan en bolig skal være er annerledes idag enn de var på f.eks. 1960-tallet. Kanskje ønskes det et soverom til, kanskje ønsker man et bedre inngangsparti med mer garderobeplass, og et større kjøkken.

Om man tenker at disse eiendommene bare skal få bygge 20 % bebygd areal, er det ikke mange som får lov til å lage et lite tilbygg til boligen sin.

En eiendom er kanskje 720,0 m². Den er bebygget med en bolig på 110,0 m² bebygd areal. Boligen har kanskje en terrasse på 20,0 m². Garasje og biloppstillingsplasser utgjør 36,0 m².

Tilsammen er eiendommen bebygget med 166,0 m².

Med en utnyttelse på 20 % kan de bygge 144,0 m².

De har altså bygget altfor mye allerede, og får avslag på søknad om å få bygget et lite tilbygg. Kommunen vil begrunne avslaget med at regelverket nå er helt nytt, og at man ikke kan undergrave dette nye regelverket med dispensasjon for utnyttelsesgrad.

Det vil forøvrig ikke hjelpe mye om de får lov til å bygge 24 %. Da har de lov til å bygge 172,8 m².

MINSTE TILLATTE UTEOPPHOLDSAREAL (MUA)

Det er mulig å lage et regelverk for uteoppholdsareal for en eiendom. Denne muligheten har kommunen benyttet seg av.

Det er krav om 250,0 m² uteoppholdsareal, som ikke får være brattere en 1:3, ikke være manøvreringsområde for bil, ikke være smale striper på mindre enn 2,0 meters bredde, ikke får være terrasse mer tak over/pergola, og ikke får være takterrasser.

De 250,0 kvadratmeterne må være direkte knyttet til boligen, og et område på 100,0 m² med en bredde på minst 6,0 meter må være samlet.

Mange boligområder har tilgang til parker og friområder.

Kommunens relativt strenge regelverk skaper problemer for mange som allerede har en bolig, og som ønsker å bygge et tilbygg.

Kravet til uteoppholdsareal burde vært redusert til bare å være 100,0 kvadratmeter, om det i det hele tatt er nødvendig å si noe om uteoppholdsareal, i og med at en stor del av eiendommen er ubebygget ved begrensning av bebygget areal.

KOTEHØYDE FOR 200-ÅRSFLOM 106,2 moh

Mye av boligbebyggelsen på Volla har FØRSTEetasjeplan under kote 106,2.

Mange får således ikke gjort noe med boligene sine, som å bygge et tilbygg.

Her bør det lages noen unntaksregler.

DEFINISJON AV BEBYGGELSE

Regelverket sier at det er mulig å bygge enebolig, med en sekundær boenhet på 30-70 m².

En tomannsbolig må være to ganske identiske enheter.

Det bør være mulig å tillate en bolig som består av en boenhet på 150 m² og en annen boenhet på f.eks. 80 m² uten å måtte søke om dispensasjon fra regelverk om tillatt bebyggelse.

MITT FORSLAG TIL REGELVERK

§ 2-2.1.2 Bebyggelse

Det ønskes å legge tilrette for et hyggelig boligmiljø.

Overordnet mål for småhusbebyggelse er opplevelse av lys og luft.

Det er kommunens oppfatning at lave bygninger ikke forstyrrer dette inntrykket.

Boligen må ha saltak, valmtak eller pulttak.
Bygningsmassen bør utformes som et tun.
Eldre boliger kan tilleggisoleres uten å søke om dispensasjon for utnyttelsesgrad, eller innhentes erklæring vedrørende minsteavstand til naboabogrense.

Det er lov å bygge enebolig, enebolig med sekundær boenhet og andre boliger med to boenheter.

§ 2-2.1.3 Utnyttelse

Bolig med gesimshøyde på inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter kan utgjøre 25 % BYA.
Boligen kan ha opplett eller ark i inntil 40 % av fasadelengden med høyere gesimshøyde enn 7,0 meter.
Garasjen må være frittstående.

Snu på egen eiendom

Det bør ikke være noe krav om å kunne snu på egen eiendom i et boligområde med fartsgrense 30 km/t.

Maksimalbredde på utkjørsel fra egen eiendom

Det må være lov å ha en bredde på utkjørsel på 6-8 meter. Det er tungvint med en maksimal bredde på 4,0 meter der det er plassert en dobbeltgarasje vinkelrett på vei. Da blir utkjøringen en form for trakt.

Det er mange som allerede har svært bred utkjørsel.
Jeg kan ikke se at dette er noe problem for omgivelsene.

Høringsinnspill – revisjon av Lillestrøm kommunes arealplan

Ønsker å fremme følgende innspill til revisjon av arealplanen til Lillestrøm kommune.

§2-2.1.3 Utnyttelse

Andre ledd:

Maksimal gesimshøyde bør reduseres fra 7 til 6 meter.

Begrunnelse: I småhusområdene på Vigernes og Volla er det historisk få boliger med gesimshøyde på 7 meter. Dette har kommet de senere årene der utbyggere maksimerer salgbare kvadratmeter. For naboer er det stor forskjell på å få en syv meter høy vegg som nabo versus 6 meter. En gesimshøyde på 6 meter passer bedre inn i småhusstrukturen enn 7 meter. Ved å beholde mønehøyden, så vil man også få takvinkler som er i større grad tilpasset småhusbebyggelsen.

§ 2-2.1.7 Overvann og klimatilpasning

Først ledd strykes.

Begrunnelse: Kravet om at maksimalt 40% av tomten kan opparbeides med harde flater brytes systematisk i dag. Flere nyere boliger steinlegger, hellelegger og lager andre former for infrastruktur som gjør at 40% kravet overstiges. Med mindre kommunen planlegger en systematisk oppfølging og kontroll av dette kravet, så bør dette punktet fjernes.

Andre ledd om håndtering av overvann bør beholdes.

Kapittel IX

Generelt bør reglene for småhusbebyggelsen synkroniseres. Denne inndelingen med bestemmelsesområder er uheldig, forvirrende og skaper vansker for både utbyggere og innbyggere som ønsker å gjøre endringer.

§9-1.1

Punktet i første ledd:

«.. alle nye tiltak bidra til å videreføre eksisterende bebyggelsesstruktur. Med bebyggelsesstruktur menes her hvordan bygningene er plassert på eiendommen i forhold til vei eller gate.»

Dette punktet bør inkluderes til å gjelde for hele småhusbebyggelsen på Vigernes og Volla.

Begrunnelse: Dagens praksis skaper et svært uryddig boligområde og dagens praksis innebærer i stor grad at grønne siktlinjer blir blokkert.

Punktet i andre ledd – gesimshøyde 6 meter:

Bør gjelde hele småhusbebyggelsene på Vigernes og Volla.

Begrunnelse: Se over, pluss det viser seg at utbyggere fint klarer å bygge tomannsboliger og andre boliger med gode planløsninger med lavere gesimshøyde enn 7 meter.

Andre punkt som bør med:

I forarbeidet til ny arealplan var takterrasser nevnt spesifikt. Dette punktet falt ut i den endelige planen – uten at jeg har sett noen begrunnelse for det.

For småhusbebyggelsen bør følgende punkt tas inn:

Balkong/altan/terrasse/takterrasse på nivå over 2. plan tillates ikke.

Begrunnelse: Takterrasser/terrasser på tredje plan i småhusbebyggelsene oppleves som svært invaderende for nærliggende naboer. Der man før kunne ha private uteplasser, blir disse nå gjenstand for direkte innsyn. Visuelt passer heller ikke takterrasser inn i småhusbebyggelsene. Det er heller ikke en god løsning med tanke på en verden med mer nedbør, siden denne typen konstruksjoner ofte er mer utsatt for lekkasjer og feil.

From: "Lillann Ottosen" <lillann.ottosen@hotmail.com>
Sent: Thu, 10 Oct 2024 11:28:05 +0200
To: "Postmottak Lillestrøm kommune" <postmottak@lillestrom.kommune.no>
Subject: Innspill til ny kommuneplan / arealdel - frist 14.10.2024.
Categories: G.B.

Hei,

Kommunen bør undersøke og klargjøre forskjellen på pbl. §1-8 andre ledd og femte ledd..... NB!
Byggeforbudet som kommer til uttrykk i pbl. § 1-8 andre ledd, gjelder kun for tiltak langs sjø.

Videre må det i planen faktisk følge det som er skrevet i pbl. §1-8 femte ledd: *For områder langs vassdrag som har **betydning** for natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser, eller for vassdragets kapasitet, skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter §11-11 nr. 5 vurdere å fastsette grense på inntil 100 meter **der bestemte angitte tiltak** mv. ikke skal være tillatt.*

Jeg kan ikke forstå dette noe annerledes enn at det må differensieres mye mer enn dagens ordlyd § 1-6.3. Og at tiltak kommunen ikke ønsker blir spesifisert, ikke en slik generell regel det er nå.

Jeg vil mene at hovedmålet med innføringen av plan- og bygningsloven § 1-8 femte ledd var å gi kommunene fleksibilitet til å regulere bygging/tiltak langs vassdrag, slik at de kunne ta lokale hensyn i sin planlegging. Jeg forstår at det er en utfordring å ta for lokale hensyn. Men slik ordlyden er per. idag - så har nok kommunen et stykke å gå.

Med vennlig hilsen
Lillann Ottosen
Øyaveien 80
1900 Fetsund – Lillestrøm
Tlf. 911 911 52

From: "Farrukh Bajwa Suleman" <farrukhs1991@hotmail.com>
Sent: Mon, 14 Oct 2024 11:08:07 +0200
To: "Postmottak Lillestrøm kommune" <postmottak@lillestrom.kommune.no>
Subject: 24/19362
Categories: S.W.K.

Du får ikke ofte e-post fra farrukhs1991@hotmail.com. [Finn ut hvorfor dette er viktig](#)
Hei.

Innspill til kommuneplanens arealdel § 2-2.1.3. I kommuneplanens arealdel er det satt en BRA-begrensning for tomannsboliger på maksimalt 250 m2 per boenhet. Kan dere endre dette til 300 m2 per boenhet for å få til bedre utnyttelse?

From: "Rizwan Bajwa Suleman" <farrukhsuleman@hotmail.no>
Sent: Mon, 14 Oct 2024 11:09:45 +0200
To: "Postmottak Lillestrøm kommune" <postmottak@lillestrom.kommune.no>
Subject: 24/19362
Categories: S.W.K.

Hei.

Innspill til kommuneplanens arealdel § 2-2.1.3. I kommuneplanens arealdel er det satt en BRA-begrensning for tomannsboliger på maksimalt 250 m2 per boenhet. Kan dere endre dette til 300 m2 per boenhet for å få til bedre utnyttelse?

From: "Nazia Fakhra" <n nf@hotmail.no>
Sent: Mon, 14 Oct 2024 20:35:31 +0200
To: "Postmottak Lillestrøm kommune" <postmottak@lillestrom.kommune.no>
Subject: 24/19362
Categories: M.H.R.

Du får ikke ofte e-post fra n nf@hotmail.no. [Finn ut hvorfor dette er viktig](#)

Hei.

Innspill til kommuneplanens arealdel § 2-2.1.3. I kommuneplanens arealdel er det satt en BRA-begrensning for tomannsboliger på maksimalt 250 m2 per boenhet. Kan dere endre dette til 300 m2 per boenhet for å få til bedre utnyttelse?



SANNLAND
PROSJEKT

Lillestrøm kommune

Postboks 313
2001 Lillestrøm

Brev er sendt pr epost til;

postmottak@lillestrom.kommune.no

mandag 14. oktober 2024

Saksnummer – 24/19362 Innspill til revisjon av arealplan, planprammet

På vegne av Hvam Invest, org. 989 050 222 og datterselskapene, Odalsgata 25 AS, Odalsgata 29 AS, Fellesgarasjene Odalsgata AS, Alexander Kiellands gt 10 og Voldgata 58 AS, gir vi innspill til «Forslag til planprogram til kommuneplanens arealdel». For Voldgata 58 AS og eiendommen med Gnr/Bnr 83/53 har arkitektkontoret HRTB utarbeidet et eget innspill som også er sendt inn i dag.

I forbindelse med behandlingen av byutviklingsplanen og gjeldende arealplan kom det en rekke gode innspill, utredninger og mulighetsstudier. Byutviklingsplanen skal fungere som en «designveileder» for øvrige planer og selv om planen ikke er juridisk bindende vil den i praksis tillegges stor vekt ved utarbeidelse og behandling av reguleringsplaner.

Når kommunen opererer med flere nivåer med juridiske planer som alle har detaljerte krav og bestemmelser er det fare for at planene samlet vil bli utdelige og lite konsistente da de inneholder motstridene bestemmelser. Dette vil medføre at det blir vanskelig å unngå avvik med tilhørende dispensasjoner. For eksempel vil formgivning med høyder, leilighetstørrelser, fasadeutforming og spesifikke krav til materialbruk og rekkefølgekrav gjøre det vanskelig å få frem byggbare planer hvis hensynet fra alle ovenforliggende planer skal ivaretas. Resultatet kan bli at byen ikke får den utviklingen som er ønsket. Vårt generelle råd til kommunen er derfor å vurdere forenkling av kommuneplanens arealdel. Dette bør komme tydelig frem av planprogrammet.

I det videre vil vi, med basis i områdene hvor Hvam Invest har eiendommer, kort kommentere noen av de viktigste forhold vi mener bør hensyntas i den videre behandlingen av arealplanen.



«Lillestrøm Nord» - området

Kommunen har igangsatt planarbeid med utarbeidelse av områdeplan for «Lillestrøm Nord». I arbeidet legger kommunen opp til at grunneierne skal medvirke i planarbeidet. Som representant for en av grunneierne ser Hvam Invest svært positivt på dette og håper vårt syn vil bli ivaretatt i arbeidet mot endelige områdeplan. Planarbeidet er i en tidligfase, men allerede nå er det kommet frem vesentlige momenter som vi aner vil begrense utviklingen av området.

I overordnede planer er det satt begrensninger på antall etasjer og det er lagt føringer på utforming av infrastruktur. Tre av fire mulighetsstudier som skal vurderes har en lav utnyttelse, en utnyttelse som gjør det svært vanskelig å få til utvikling i området. For å unngå dette anbefaler vi at kommunen bør vurdere hovedgrepene i Lillestrøm Nord planen og føringer for denne.

I forbindelse med tidligere arbeider utarbeidet HRTB en egen mulighetsstudie for Lillestrøm Nord på oppdrag fra Bori og Hvam Invest. Denne studien utfyller forslaget fra LPO, som en samlet grunneiergruppe sto bak og ble presentert for kommunen 31.januar 2022, men HRTBs forslag ser ikke ut til å være ivaretatt i planarbeidet for Lillestrøm Nord.

HRTBs forslag viderefører Lillestrøm som åpen kvartalsby hvor gateløpene organiserer byens struktur, men åpner for et mer variert bylandskap som gir god bymessig områdeutnyttelse, og like fullt optimaliserer solbelysning og attraktive blågrønne arealer. Byen oppleves som ordnet, men variert og grønn med en rekreativ og solbelyst del av byen rundt det urbane sentrum. Grøntpreget mot småhusbebyggelsen er ivaretatt med varierte bredder som inviterer til økt bruk av arealene. Grønne arealer blir ikke brukervennlige av å gå i striper og krever for å bli attraktive, et mer variert samspill med bebyggelsen og bruken av bygde og ubygde arealer. Forslaget fra HRTB illustrerer svært godt at det er nødvendig med fleksibilitet fremfor rigide rammebetingelser for å skape gode byrom og variasjon som gir god brukbarhet for byens innbyggere.



Utsnitt fra HRTBs illustrasjon «Wergelandsparkene»

Vi ber derfor om at de tidligere forslagene som ble utarbeidet av HRTB og LPO vurderes i forbindelse med arealplanrulleringen. For å sikre en bærekraftig utvikling bør det gis føringer for hovedgrep i

arbeidet med områdeplan for Lillestrøm Nord med en utnyttelse i størrelsesorden tilsvarende disse forslagene.

Bydel Volla – Voldgata 58.

Hvam Invest eier gjennom datterselskap Voldgata 58. HRTB Arkitekter har sendt inn et arealinnspill hvor det bes om at eiendommen skal avsettes til «Sentrumsformål».

Eiendommen er en branntomt, og det haster med å få på plass en bærekraftig bebyggelse. Eiendommen bør derfor reguleres direkte i kommuneplanen uten ytterligere plankrav og minst ha formål «Bebyggelse og anlegg» med eventuelle underformål: «boligbebyggelse, sentrumsformål, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, næringsbebyggelse og uteoppholdsarealer».

Videre bør det vurderes krav til høyder og utnyttelse.

Dette bør ikke være til hinder for at eiendommen fortsatt kan inngå som en del av et nærsenter slik det er foreslått i Byutviklingsplanen.

Bydel Måsan – Alexander Kiellands gt 10.

Hvam Invest har tidligere sendt inn et innspill til kommuneplanen om å gi eiendommen et eget KF-nummer i kommuneplanen. I sin vurdering av høringsinnspillene skrev kommunen følgende;

Området har ikke fått egen benevnelse. Hensikten med en benevnelse måtte være å gi området egne bestemmelser. Endringer må legges på ny høring. Generelle bestemmelser for kombinerte formål gjelder. Området kan detaljreguleres innenfor rammene i kommuneplanen og føringene i byutviklingsplanen. Det er dialog om mulig oppstart av planarbeid.

Det er riktig at Hvam Invest innledet sonderinger mht muligheter for eiendommen. For å signalisere at eiendommen ønskes utviklet tror vi det er hensiktsmessig med et eget KF nr, og om mulig avvente detaljering av underformål. Eventuelt kan underformål tilegnes som følger;

*KF-nr med underformål:
boligbebyggelse, sentrumsformål, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, næringsbebyggelse.*

Avslutningsvis bemerkes det at både Voldgata 58 og Alexander Kiellands gt 10 er avhengig av en høy utnyttelse for å sikre en bærekraftig utvikling. For Alexander Kiellands gt er det i dialogen med kommunen skissert 5-6 etg og anslagsvis en utnyttelse på ca 200%.

På vegne av Hvam Invest

Med vennlig hilsen

Øivind Haugaard

Epost: oh@sannland.no

Lillestrøm kommune

Postboks 313
2001 Lillestrøm

Brev er sendt pr epost til;

postmottak@lillestrom.kommune.no

tirsdag 15. oktober 2024

Saksnummer – 24/19362 Innspill til revisjon av arealplan, planprammet

På vegne av flere grunneiere med eiendom innenfor området «Lillestrøm Nord», gir vi innspill til «Forslag til planprogram til kommuneplanens arealdel». «Grunneierne» i denne sammenheng består av AF-Eiendom, Riis Bygg, Bori Utbygging og Hvam Invest.

Vårt utgangspunkt i dette innspillet er derfor «Lillestrøm Nord – området» og vi vil under kort kommentere de viktigste forhold vi mener kommunen bør hensynta i den videre behandlingen av planene.

Innledningsvis har vi et generelt innspill til kommunen;

I forbindelse med behandlingen av byutviklingsplanen og gjeldende arealplan kom det en rekke gode innspill, utredninger og mulighetsstudier. Byutviklingsplanen skal fungere som en «designveileder» for øvrige planer og selv om planen ikke er juridisk bindende vil den i praksis tillegges stor vekt ved utarbeidelse og behandling av reguleringsplaner.

Når kommunen opererer med flere nivåer med juridiske planer som alle har detaljerte krav og bestemmelser er det fare for at planene samlet vil bli utydelige og lite konsistente da de inneholder motstridene bestemmelser. Dette vil medføre at det blir vanskelig å unngå avvik med tilhørende dispensasjoner. For eksempel vil formgivning med høyder, leilighetstørrelser, fasadeutforming og spesifikke krav til materialbruk og rekkefølgekrav gjøre det vanskelig å få frem byggbare planer hvis hensynet fra alle ovenforliggende planer skal ivaretas. Resultatet kan bli at byen ikke får den utviklingen som er ønsket. Vårt generelle råd til kommunen er derfor å vurdere forenkling av kommuneplanens arealdel. Dette bør komme tydelig frem av planprogrammet.

Lillestrøm Nord»

Kommunen har igangsatt planarbeid med utarbeidelse av områdeplan for «Lillestrøm Nord».

I arbeidet legger kommunen opp til at grunneierne skal medvirke i planarbeidet. Grunneierne ser svært positivt på dette og håper vårt syn vil bli ivaretatt i arbeidet mot endelige områdeplan. Planarbeidet er i en tidligfase, men allerede nå er det kommet frem vesentlige momenter som ser ut til å begrense utviklingen av området.

I planene som foreligger er det satt begrensninger på antall etasjer og det er lagt føringer på utforming av infrastruktur. Grunneierne har tidligere utarbeidet to mulighetsstudier for Lillestrøm Nord, henholdsvis fra LPO arkitekter og fra HRTB arkitekter. Disse skal vurderes i forbindelse med områdeplanen sammen med tre mulighetsstudier som kommunen har fått utarbeidet.

De tre mulighetsstudiene har alle et «hagebytema» med lav utnyttelse, til en by å være. LPO/HRTB alternativene opererer med en utnyttelse i størrelsesorden 160-215% og har bebyggelse på 5-6 etasjer, mens hagebyalternativene ligger på om lag halvparten av dette med utnyttelse fra ca 80% til noe i overkant av 100%. Vi tror at en endelig områdeplan med lav utnyttelse vil gjøre det svært vanskelig å få til noe særlig utvikling i området.

Områdeplanen legger også opp til omfattende infrastruktur. Grunneierne har derfor engasjert, konsultentselskapet Concreto, til å vurdere kostnader til ny infrastruktur for området. Concreto har beregnet denne til 681 mill inkl mva. LPOs studie viser ny boligbebyggelse med ca 116.000 m2 BRA. Det skulle i tilfelle utgjøre ca 5873 kr/m2 inkl mva. Dette er i seg selv for høyt, og en halvert utnyttelse vil følgelig føre til en dobling av dette. En infrastrukturbelastning på over 10 000 kr/kvm vil i seg selv effektivt blokkere for utbygging.

For å unngå at områdeplanen legger opp til utvikling som ikke er gjennomførbar anbefaler vi på det sterkeste at kommunen vurderer hovedgrepene i Lillestrøm Nord planen og endrer føringer for denne. Flere av eiendommene har i dag eksisterende bebyggelse med leiekontrakter som gjør det vanskelig å finne bærekraft i ny bebyggelse med lav utnyttelse. En kombinasjon med svært høye kostnader til infrastruktur vil hindre utbygging i overskuelig fremtid.



Utsnitt fra HRTBs illustrasjon «Wergelandsparkene»

Oppsummert så mener grunneierne at det bør legges til grunn en utnyttelse på minimum 200% for områdeplanen, «Lillestrøm Nord». Antall etasjer og høyder bør vurderes særskilt i områdeplanen og kommuneplanen bør åpne for dette uten at det tas absolutt stilling til maksimum antall etasjer.

I tillegg bør de omfattende infrastrukturiltakene vurderes endret og/eller det må vurderes hvorledes disse kan finansieres.

På vegne av Grunneierne, Lillestrøm Nord,

Med vennlig hilsen

Øivind Haugaard

Epost: oh@sannland.no

Bjørnsonsgt 34 AS
c/o Regnskapsservice AS
Alexander Kiellandsgt 2 B
2000 - LILLESTRØM

Til Lillestrøm kommune

Postboks 313

2001 LILLESTRØM

v/ Prosjekteier Øyvind Daaland Lesjø

Lillestrøm, 17. oktober 2024

Viser til Deres kunngjøring datert 29. august 2024.

« Gi innspill til arbeidet med arealdelen til ny kommuneplan »

Frist for innspill er 14.10.2024.

Bjørnsonsgate 34 AS, ved styremedlem Jon Arild Hermansen, var i telefonisk kontakt med prosjekteier Øyvind Daaland Lesjø ettermiddagen 16.10.2024. Da fikk Hermansen lovnad om at et forsinket innspill ikke vil bli forkastet .

I flere år har Bjørnsonsgate 34 AS arbeidet med å få regulert om eiendommen 81/1514 Bjørnsonsgt. 34 til Boligformål . Vi viser til følgende innsendte søknader og tilhørende mottatte svar:

« **Søknad om dispensasjon fra krav om Områderegulering Felt SF 13, Lillestrøm** » Datert Lillestrøm 31.01.13. Utarbeidet og innsendt av Dorte Landmark, Lillestrøm Arkitektkontor, for Bjørnsonsgate 34 AS.

SAKSFRAMLEGG , Skedsmo kommune

«**Søknader om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser § 1 – 2 plankrav** » Datert Skedsmo kommune den 02.04.13 for rådmannen, v/ kommunaldirektør Tor Inge Guttelvik, Saksmappe 2013/1314, løpenr 18475/2013. Saksbehandler Anders Jørstad.

« **SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS BESTEMMELSER § 1-2 PLANKRAV** » Utarbeidet og innsendt 14.04.13, av Einar Vigmostad, Styreleder i Bjørnsonsgate 34 AS.

« **Søknad om dispensasjon fra krav om områderegulering i Felt SF21, Lillestrøm, Bjørnsonsgate 34** » datert Lillestrøm 24.12.2018, Utarbeidet og innsendt av Ole-Jørgen Kjustad, Styreleder i Bjørnsonsgate 34 AS.

Vår motivasjon er like stor i dag som for 10 år siden til å få omregulert Eiendom 81/1514 Bjørnsonsgate 34, til Boligformål. Vi har registrert at i SAKSFRAMLEGGET fra Skedsmo kommune datert 02.04 2024 , side 3, pkt 1 (midt på siden) er følgende formulering brukt:

«I Kommuneplan 2011-2022 er Bjørnsonsgate 34 AS sin eiendom en del av felt SF 13 hvor arealformålet er framtidig sentrumsformål. Sentrumsformål er her avgrenset til forretning / kontor / tjenesteyting / bevertning / bolig, men det er gitt føringer i bestemmelsene på at feltet skal ha vekt på boligformål .»

Forøvrig er det å bemerke at kommunen, i tiden hvor vi har sendt inn søknader på reguleringsendring, har kommunen pekt framover mot utarbeidelsen av en del-detaljplan for hele Lillestrøm Nord .

Vår styremedlem Hermansen har vært i kontakt med saksbehandler for planen.

Vi ser frem til en invitasjon til et felles informasjonsmøte i løpet av høsten 2024.

Med vennlig hilsen

Bjørnsonsgate 34 AS, Lillestrøm


Bjørn M Smedsrud

Styreledere Bjørnsonsgt 34 AS

bjorn@smecon.no

+47 97120646

Til | Lillestrøm kommune

v/Anne Søbye

PROSJEKT:	Innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel	GNR./BNR.:	81/132, 81/133, 81/81 og 81/172
SAK NR.:	24/19362	Lillestrøm Kommune:	planID 2022005
VÅR REF.:	Tom Juul-Gam, DARK Arkitekter	DATO:	14.10.2024

Innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel, saksnr 24/19362

DARK Arkitekter viser til sak 24/19362, revisjon av kommuneplanens arealdel, på vegne av vår oppdragsgiver AEKO Eiendomsutvikling AS/ Stima AS.

Kvartalet Teatergata, Storgata, Nittedalsgata og Adolph Tidemands gate

Vårt innspill gjelder kvartal sentralt i Lillestrøm sentrumsområde som omfatter eiendommene 81/132, 81/133, 81/81 og 81/172. I gjeldende kommuneplanens arealdel er kvartalet og området rundt avsatt til sentrumsformål. Det foreligger reguleringsplan for området fra 2000. Reguleringsplaner gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel. Langs østsiden av kvartalet er den sentrale gågata Storgata og langs vest fylkesvegen Adolph Tidemands gate, og det er under 500 meter direkte gangavstand til Lillestrøm Stasjon.



Figur 1 Innspillsområdet markert med rødt. Hentet fra kommunens karttjeneste.

Dagens planforutsetninger

Reguleringsplan «Kvartalet Teatergata/Storgata/Nittedalsgata/Adolph Tidemands gate»

Gjeldende reguleringsplan for kvartalet er eldre reguleringsplan «Kvartalet Teatergata/Storgata/Nittedalsgata/Adolph Tidemands gate» med planidentifikasjon: 0231_318, vedtatt 22.06.2000. Kvartalet er regulert til byggeområde for bolig/forretning/kontor, og legger opp til tillatt gesimshøyde 13,1 m over gateplan eller 4 etasjer, med tillatt tilbaketrukket femte etasje med maksimal mønehøyde lik 15,8m over gateplan. Tillatt bebygd areal BYA er 100%.

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / N-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.zinc.no www.darkarkitekter.no www.larklandskap.no / org.nr. 994774050 mva

Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

I gjeldende arealdel er kvartalet avsatt til sentrumsformål. Reguleringsplaner gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel

Sentrumsformål:

§ 2-3.1.2 skal:

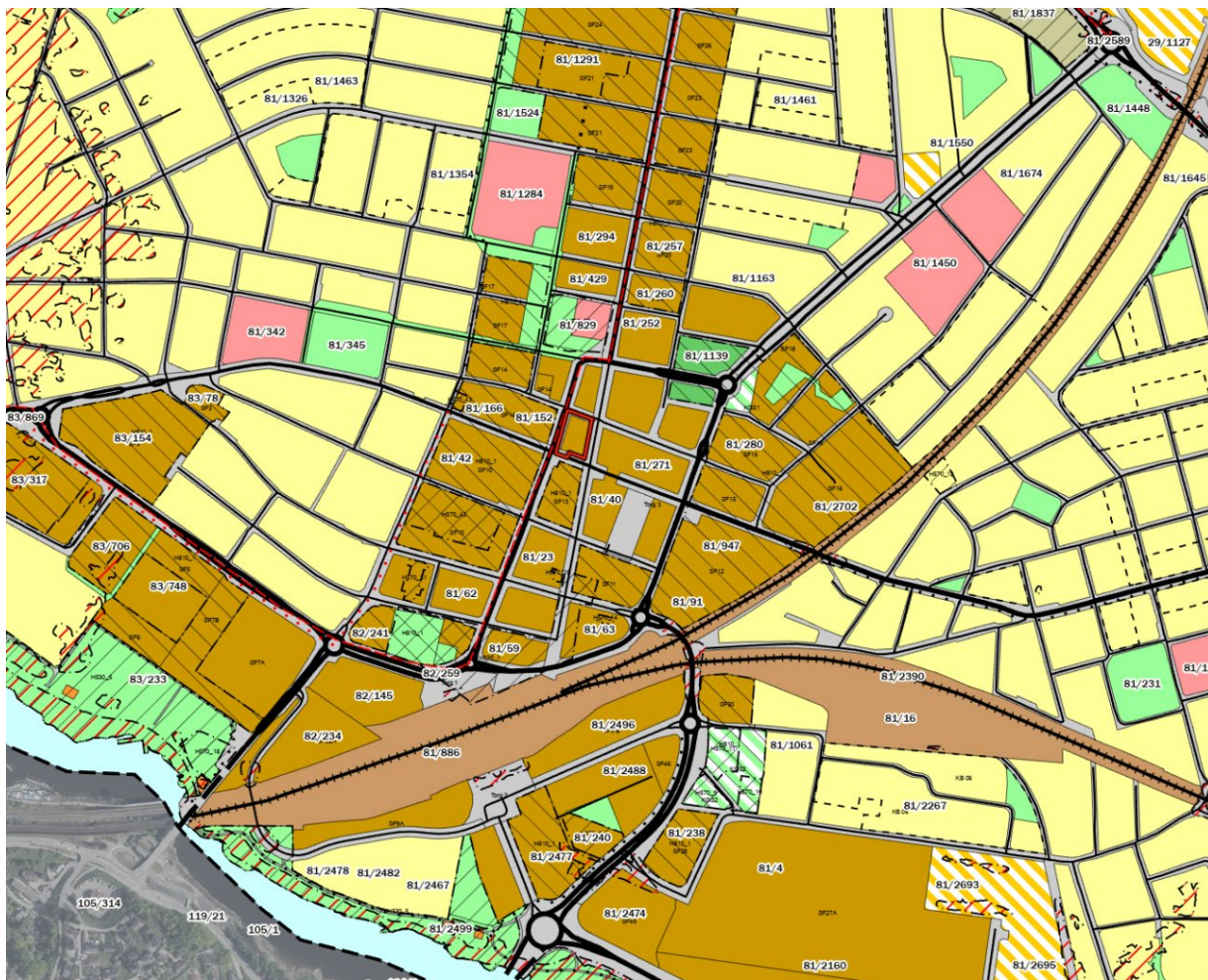
Plassering av funksjoner

- a) *I Lillestrøm by Innen en avstand på 600 meter fra Lillestrøm stasjon skal alle nye detaljreguleringsplaner legge til rette for store kontoretableringer. I dette området skal det være publikumsrettede funksjoner i første etasje. Det samme gjelder i byens samfunnsakser, de viktigste gatene for gående og syklende. Boligformål kan kun utgjøre en begrenset del av utbyggingen. Det skal sikres plass til kontor, næring og andre former for tjenesteyting eller publikumsrettet virksomhet. Dette gjøres enten ved å:*
- *Ikke etablere bolig i andre etasje. Andre og tredje etasje reguleres med etasjehøyde som muliggjør etablering av kontorformål. Eller*
 - *Etablere egne bygg med næringsformål. I så fall kan andre og tredje etasje i øvrige bygg ha boligformål. Innenfor 600 meter fra Lillestrøm stasjon skal andelen bolig være mellom 0 – 60 %, og reduseres jo nærmere tiltaket er stasjonen. Ved stasjonen skal boligandelen være 0 %.*

§ 2-3.1.3 Formgivning og volumer

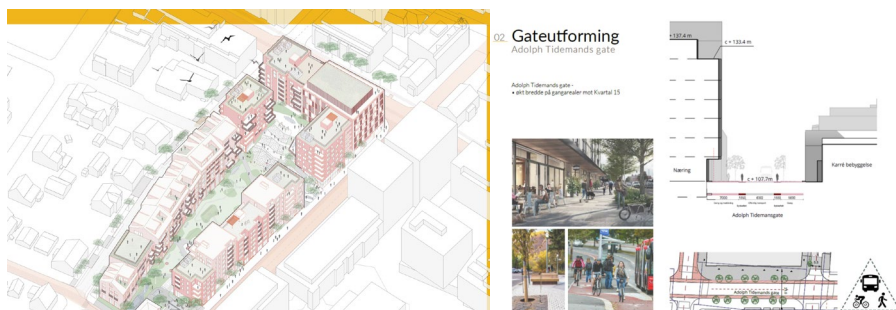
- a) *Byggehøyder*

Innenfor felt til sentrumsformål skal det være varierende byggehøyde. 3 - 6 etasjer er normen i Lillestrøm by og Strømmen, med de unntak som fremgår av § 2-3.2.1. 3 - 4 etasjer eventuelt supplert med tilbaketrunket toppetasje er normen i Sørumsand, Frogner og Fetsund. Volum- og funksjonsanalysen og estetisk redegjørelse skal beskrive og vise planforslaget med utgangspunkt i kommuneplanens angitte høydekrav i sentrumsformål / kombinert formål, med mindre annet er oppgitt. (jf. 1-8.2 dokumentasjon til reguleringsplanforslag).



Utvikling av Lillestrøm sentrum

Sentrum av Lillestrøm er under utvikling, og byutviklingsplan for Lillestrøm by Fremtidens Lillestrøm by - Januar 2023 vektlegger at Lillestrøm skal utvikles som en kompakt og bærekraftig by med høy tetthet, spesielt rundt knutepunkter. Innspillsområdet ligger under 500 meter fra Lillestrøm stasjon og det pågår utvikling omkring kvartalet. På andre siden av fylkesvegen mot vest er det blant annet vedtatt reguleringsplan for «Kvartal 15» som legger opp til 9 etasjer mot fylkesvegen som grenser mot planområdet.



Figur 3 Kvartal 15 diagram samt gateutforming mot Adolph Tidemanns gate, boligprosjekt vest for innspillsområdet som vi også ser på illustrasjonene.

Innspillsområdet befinner seg i overgangen mellom utviklingsområder og indre sentrumskerne. Ut fra dagens planforutsetninger, mener vi dette ikke reflekterer de ambisjonene for utvikling som dagens byutviklingsstrategi legger opp til, og tilrettelegger derfor ikke for ønsket fortetting og modernisering av området som vi mener kvartalet har potensiale til.



Figuren er hentet fra byutviklingsstrategi og viser «eksisterende bebyggelse som kan oppgraderes ved utvikling av områder rundt» innunder designstrategien.



Figuren over viser «områder i byen som kan utvikles for å styrke de ulike bydelene» under designstrategi Skape så mye utvikling som mulig.

Forslag til endring

Vi ønsker derfor å foreslå en justering av byggehøyden for det aktuelle kvartalet i kommuneplanrevisjonen. Vi mener kvartalet bør få en økt maksimal byggehøyde, for å sikre en naturlig overgang til de nærliggende utviklingsområdene som f.eks. Kvartal 15 og Timbre. Dette vil legge til rette for en mer bærekraftig arealbruk og fortetting som styrker sammenhengen mellom eksisterende og nye nabolag.

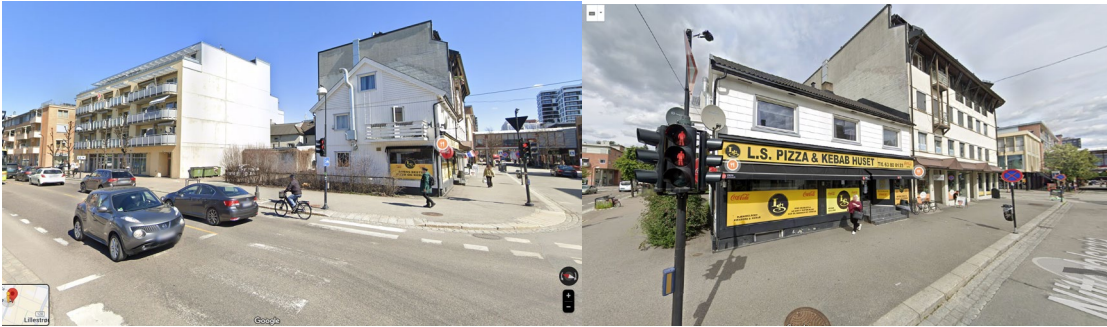
I den gjeldende kommuneplanen er byggehøyden for sentrumsformål satt til 4-6 etasjer. Vi mener kvartalet kan håndtere 5-8 etasjer, der hovedprinsippet er å:

- Videreføre gesimslinjen langs gateløpet med tilbaketrunkne etasjer.
- Fortsette og fullføre kvartalets opprinnelige form.
- Fasettere hjørnet for å fremheve næringsetasjen og styrke interaksjonen med gatenivået.
- Aktivisere gatehjørne og bygulvet med utadrettet virksomhet i førsteetasjen, mens de øvre etasjene forbeholdes boligformål.

- Når det gjelder Storgata, som er en sentral gågate og en viktig urban kvalitet i Lillestrøm, foreslår vi at byggehøyder over 4 etasjer trekkes tilbake.

Slik vil man kunne gjennomføre en byreparasjon av kvartalet på en hensiktsmessig måte uten at det går på bekostning av lysforholdene eller kvaliteter i omkringliggende områder. Dette vil bidra til å bevare solforholdene og respektere den eksisterende gesimslinjen, samtidig som man oppnår en mer kontekstuell tilpasning for nye bygninger.

En mulighet for noe høyere etasjehøyde mener vi vil kunne bidra til en balansert fortetting som forsterker områdets kvaliteter og integrerer ny og eksisterende bebyggelse.



Figur 4 Eksisterende situasjon mot Adolph Tidemands gate til venstre og fra Nittedalsgata til høyre. Google Street view

Med vennlig hilsen, og på vegne av AEKO/ STIMA

TOM JUUL-GAM

Arkitekt/Partner

(+47) 92 66 33 30

DARK Arkitekter

E-post | tom@dark.no

På vegne av Forslagsstiller:

AEKO Eiendomsutvikling AS/ STIMA AS