

Kommuneplanens arealdel 2026 - 2038

Presentasjon av planforslag som skal til
1.gangsbehandling i formannskapet 11.02.2026

Kommunedirektør Bjørn Gudbjørgrud

Utgangspunktet for revidering av kommuneplanens arealdel

Kommunestyrevedtak 24.01.2024:

Kommunedirektøren bes forkorte og forenkle kommuneplanbestemmelsene i sterk grad, slik at de kun omfatter de bestemmelser som må vedtas på helt overordnet nivå, i rulleringen av kommuneplanen.

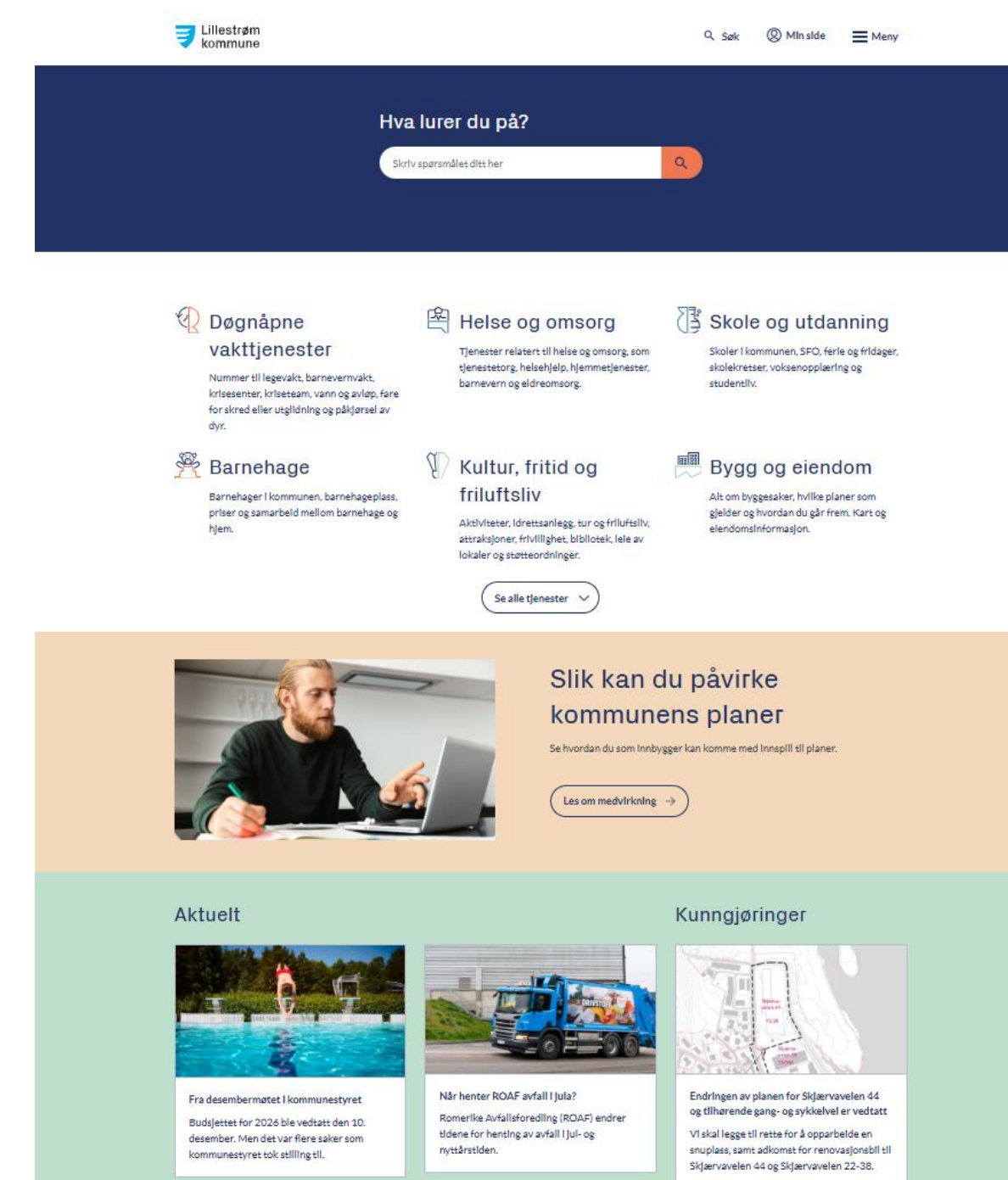
Forkorting og forenkling av bestemmelser

- Kommuneplanbestemmelsene er gjennom grundig arbeid forkortet fra over 70 sider til 35. Omfanget er med andre ord mer enn halvert
- Retningslinjer og informasjon uten juridisk betydning er fjernet
- Bestemmelsene er mindre detaljerte og mer fleksible
- For å gjøre bestemmelsene enklere å lese og finne fram i er oppbyggingen gjort om, og nummereringen er endret
- Noen bestemmelser er flyttet til retningslinjer, og er ikke lenger juridisk bindende



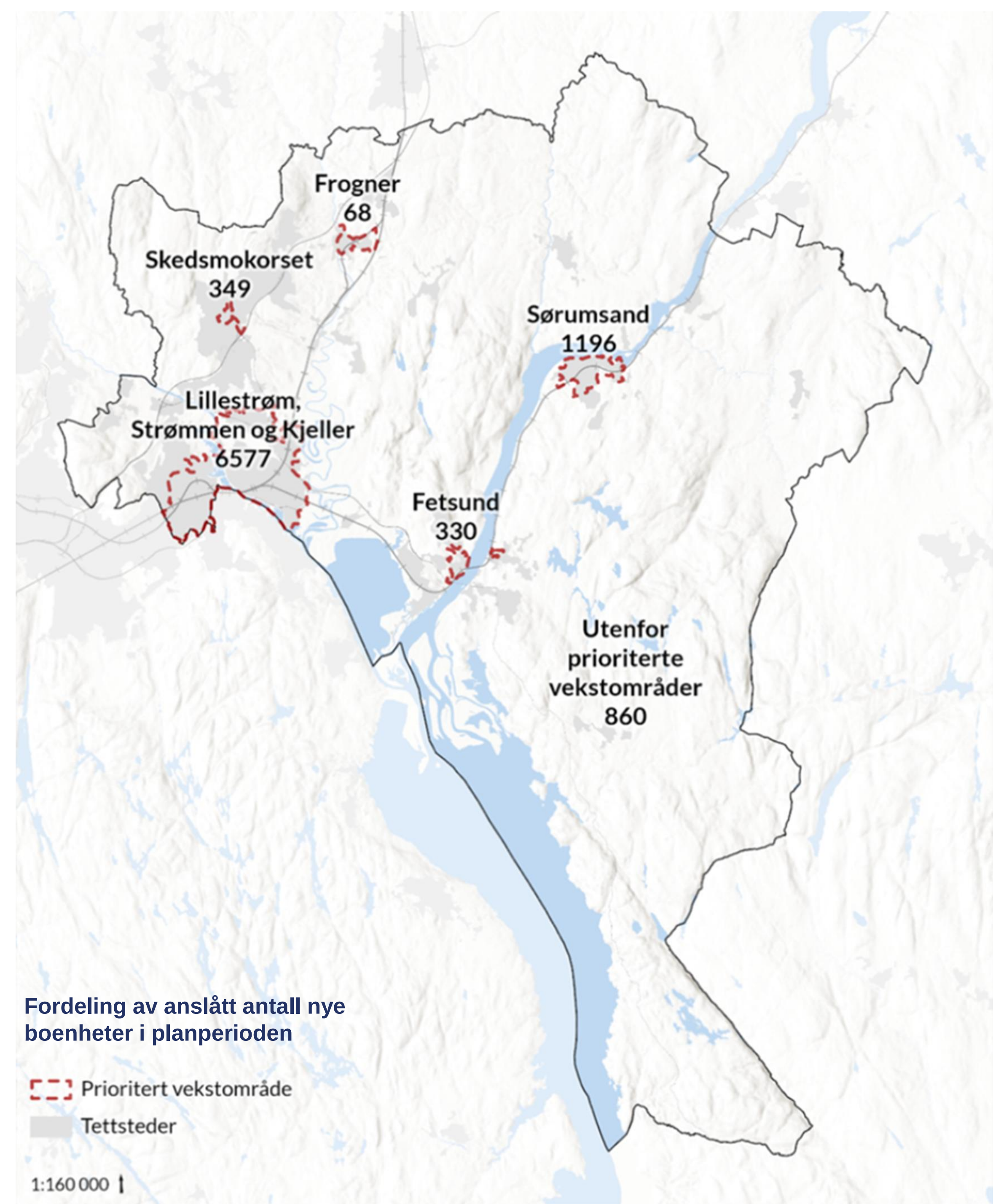
Forkorting og forenkling av bestemmelser

- Bestemmelsene er på flere områder gjort mindre styrende, blant annet ved at:
 - Utnyttelsesgrad foreslås til 25 % BYA (arealet som bygningen opptar av tomtens areal) i hele kommunen
 - Begrensninger for høyde på garasje er fjernet
 - Krav til biloppstillingsplasser for eneboliger og tomannsboliger er redusert fra 2 – 1 plass i Lillestrøm by og Strømmen (dette gir høyere utnyttelsesgrad)
- Høydenorm i sentrumsformål foreslås til 6 etasjer + tilbaketrukket 7.etasje.
- Bestemmelser åpner for høyder over høydenorm i Lillestrøm by og Strømmen, samt i Strandveien og Nesa nord.
- På Sørumsand foreslås inntil 8 etasjer i sentrumsformål
- På Fetsund, Skedsmokorset og Frogner foreslås makshøyder som i norm (6+1)



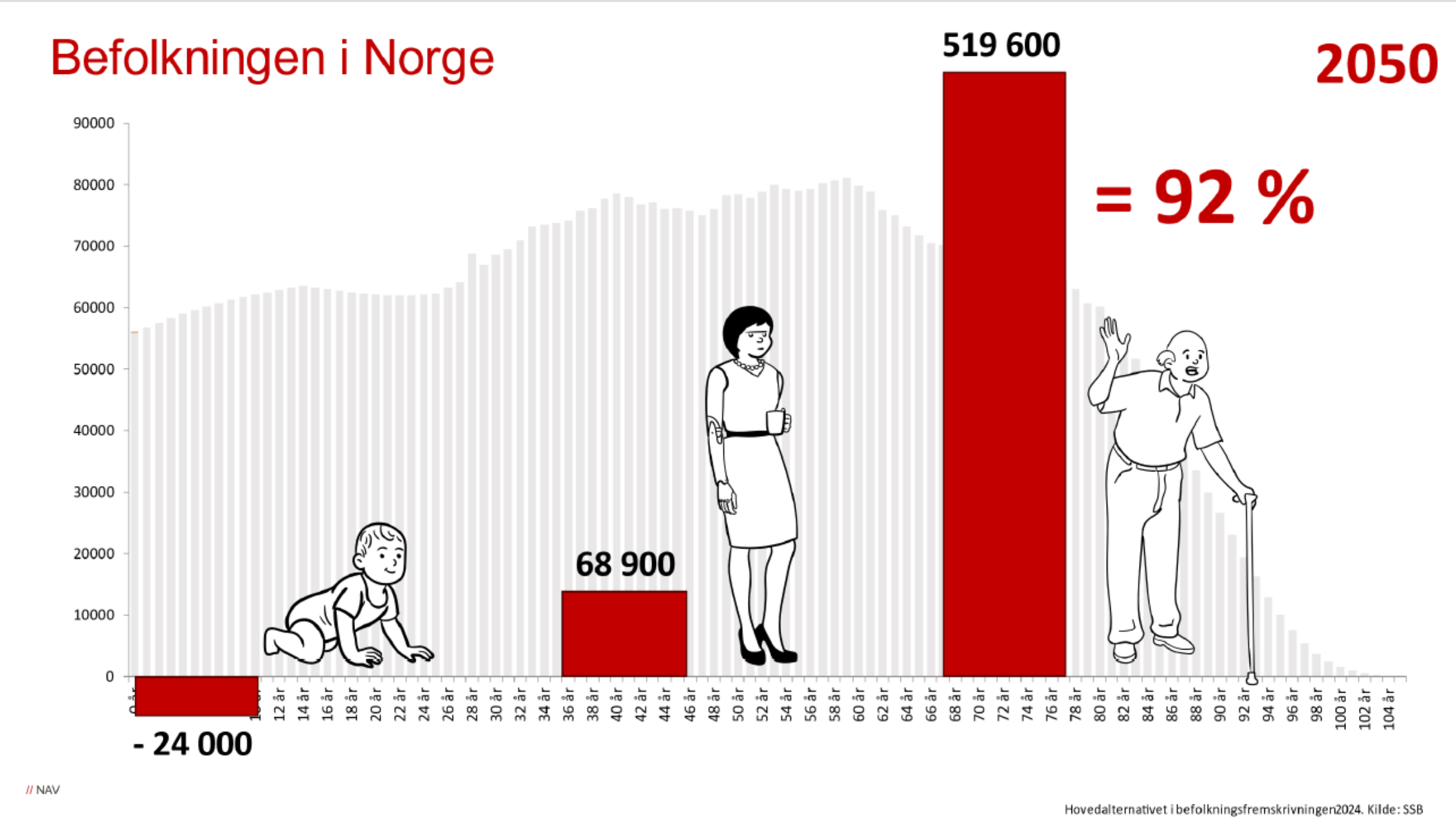
Boligbyggingspotensial og befolkningsvekst

- Det bygges og selges et lavt antall nye boliger nå
- Dette fører til et oppdemmet behov for nye boliger
- Regjeringen har satt et mål om 130 000 nye boliger innen 2030 – vi kan bidra hvis markedet tar seg opp
- Bygging av nye boliger er en viktig driver for befolkningsvekst og –utvikling
- Vi får også en betydelig befolkningsvekst i eksisterende boliger



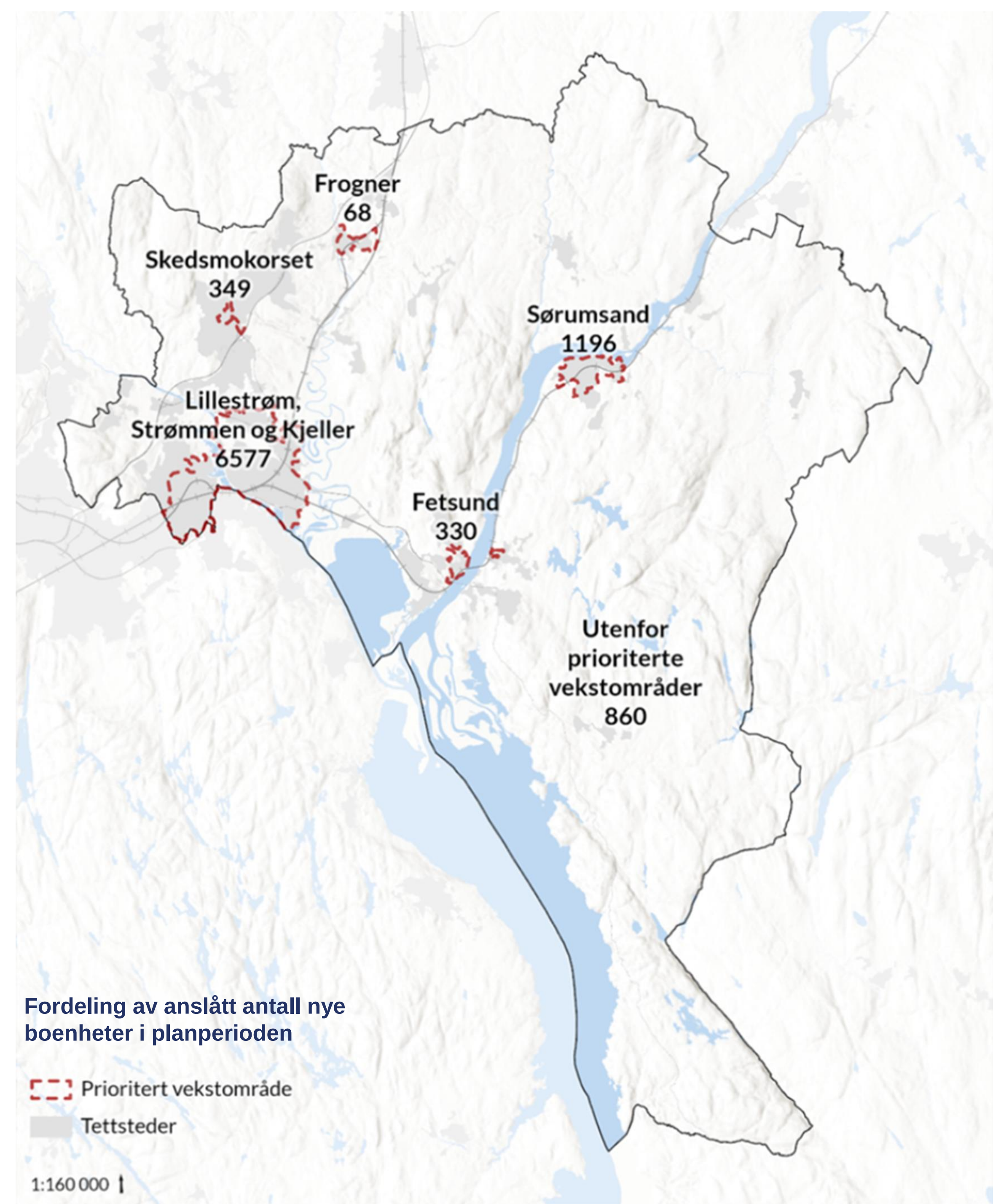
Lav befolkningsvekst

Folketallsvekst per 1.10. 2025	Vekst i prosent
Landet	0,43
Lillestrøm	0,82
Oslo	0,48
Lørenskog	2,38
Ullensaker	1,63



Boligbyggingspotensial og befolkningsvekst

- I prognosen er det anslått bygging av ca. 9 400 boliger fra 2026 – 2038, det er potensial i gjeldende plan for mer
- Vi anslår en befolkningsøkning fra ca. 96 900 i 2026 til 116 400 i 2038
- Dette tilsvarer en gjennomsnittlig årlig befolkningsvekst på 1,54 %
- Vi mener dette representerer en bærekraftig og gunstig vekst for kommunen
- Med lav befolkningsvekst øker «konkurransen» om innbyggerne



Arealinnspill

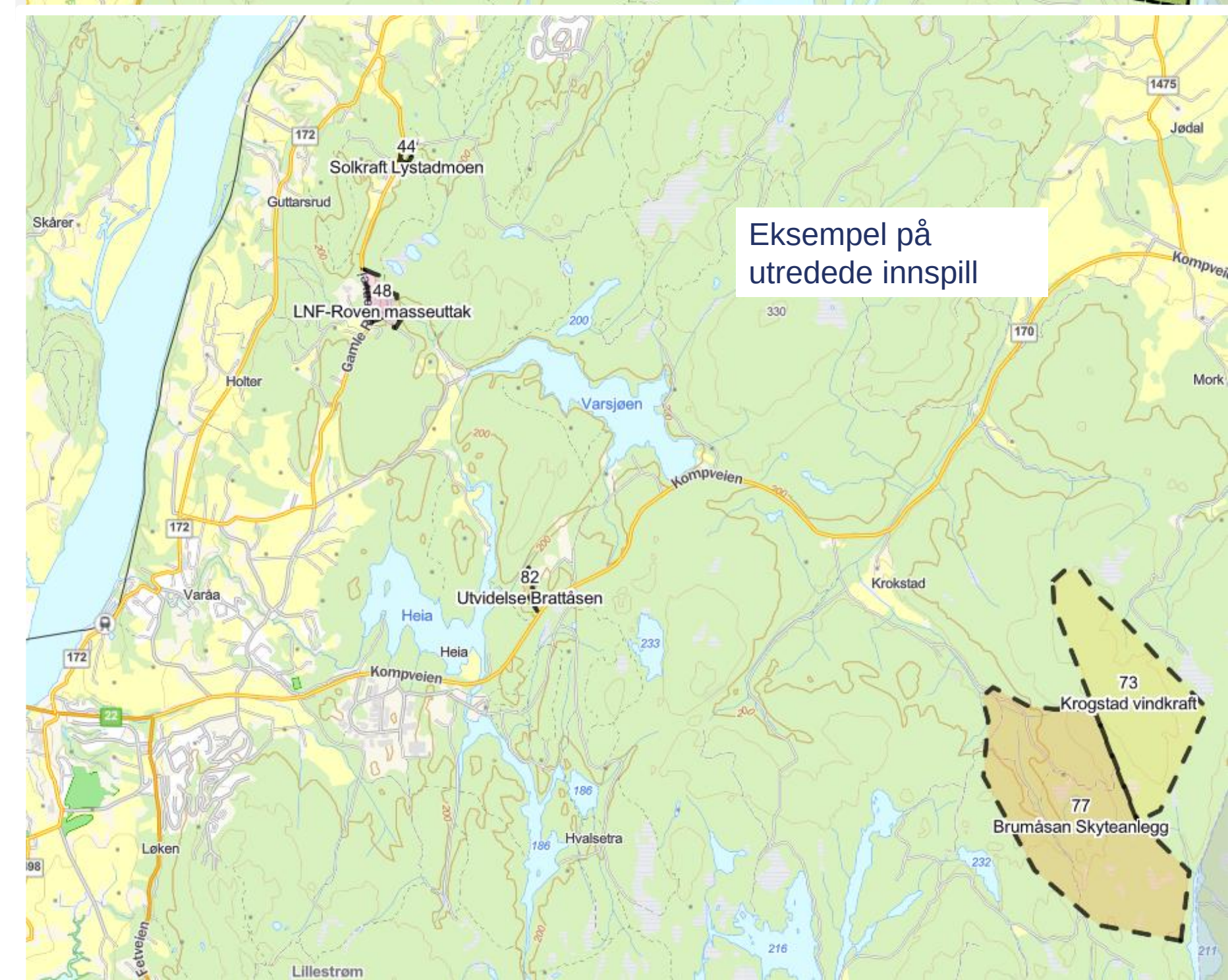
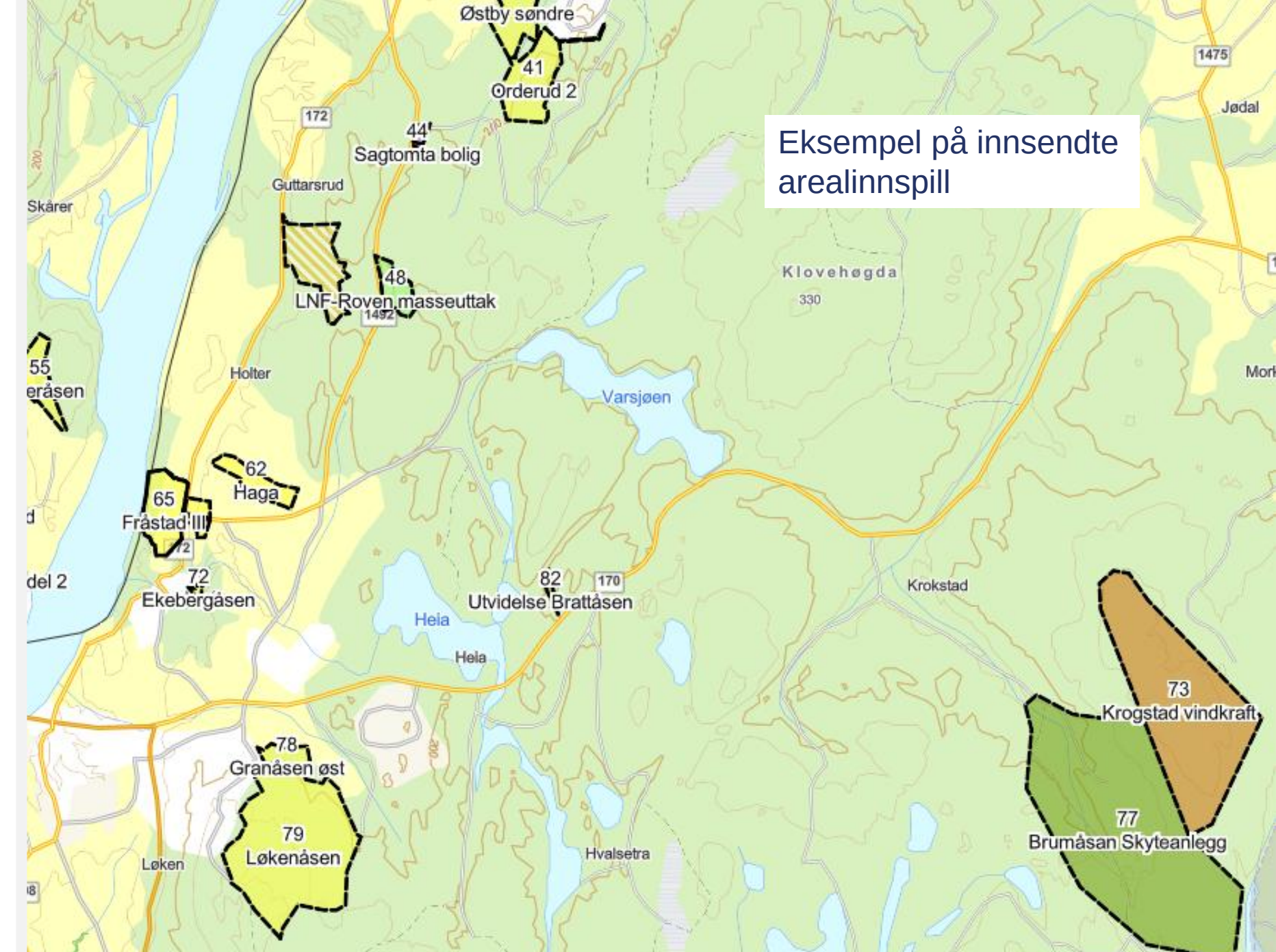
Ved oppstart av revisjon av KPA mottok vi 81 innspill fra private utbyggere om å endre LNF-områder til utbygging.

Det er gjort en prioritering av hvilke innspill som skal utredes videre, i alt 28 områder.

Hvert innspill skal utredes med Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) og konsekvensutredning (KU). Områdets egnethet ellers skal også vurderes.

Ved vurdering av arealinnspillene skal samfunnets behov for utbyggingen og de positive konsekvensene veies mot de negative konsekvensene.

Arealinnspillene er vist i digitalt kart der det ligger mer informasjon om hvert enkelt område.

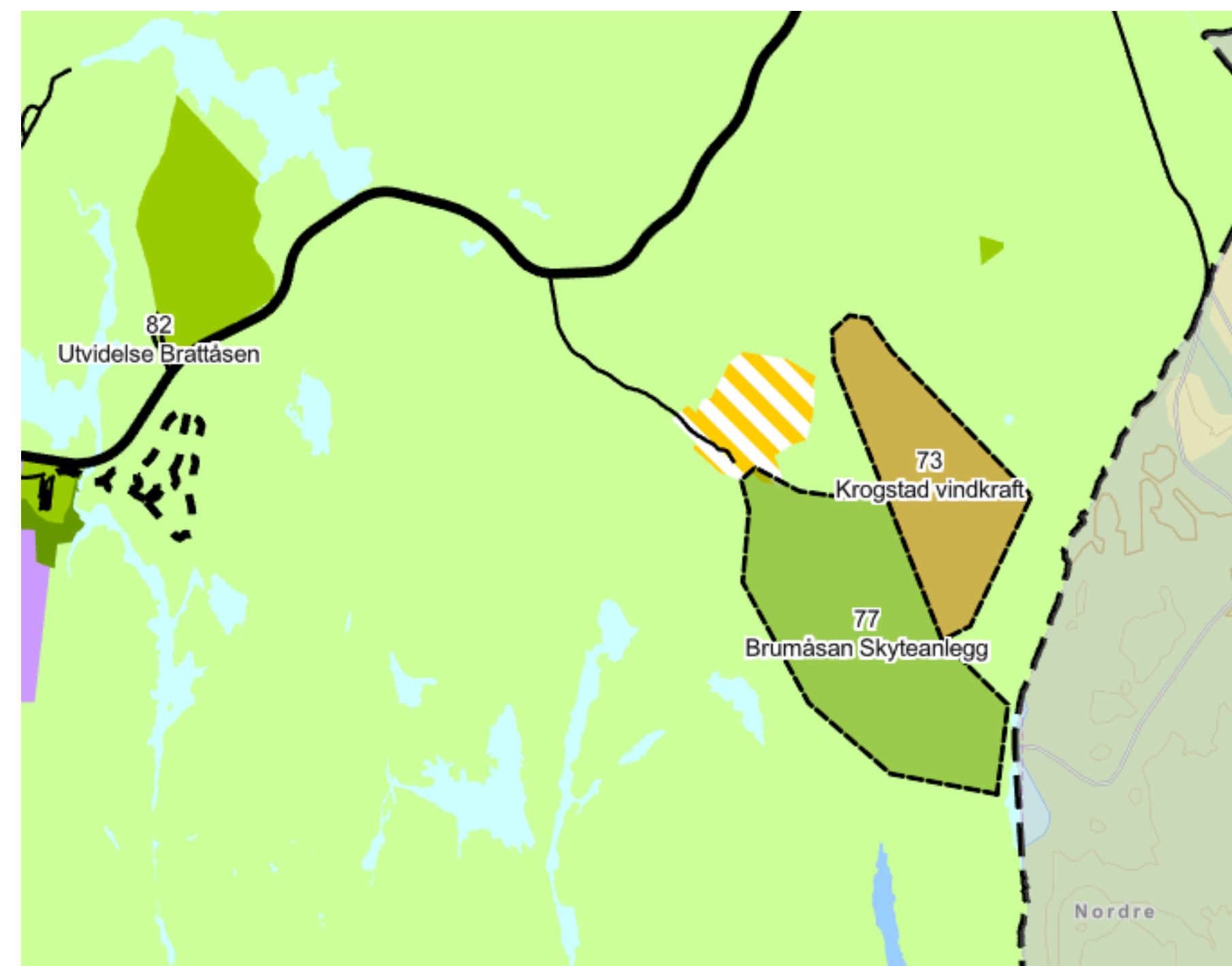


Noen av innspillene som er utredet

Stort planmateriale å jobbe med i revideringen, og mange aktuelle arealinnspill. Blant de mest krevende innspillene å vurdere i denne rundet var:

Vindkraftanlegg ved Krogstad

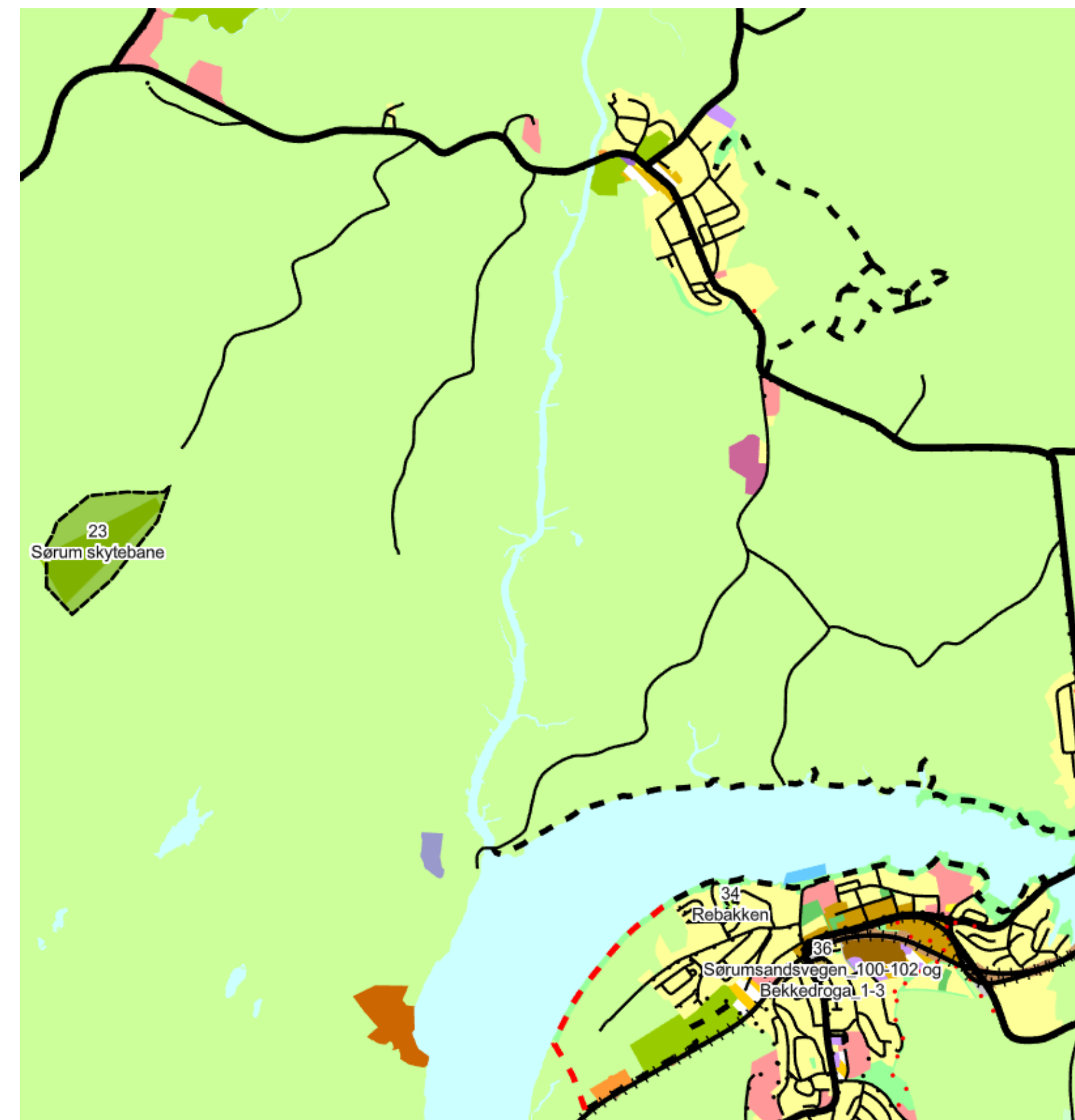
- Vurdert å ha negative konsekvenser lokalt
- Stort og økende behov for fornybar energi. Kraftunderskudd på Østlandet.
- Behov for å satse på flere fornybare energikilder samtidig. Lokalt ansvar.
- > *Innspillet foreslås lagt på høring.*



Noen av innspillene som er utredet (2)

Skytebaner

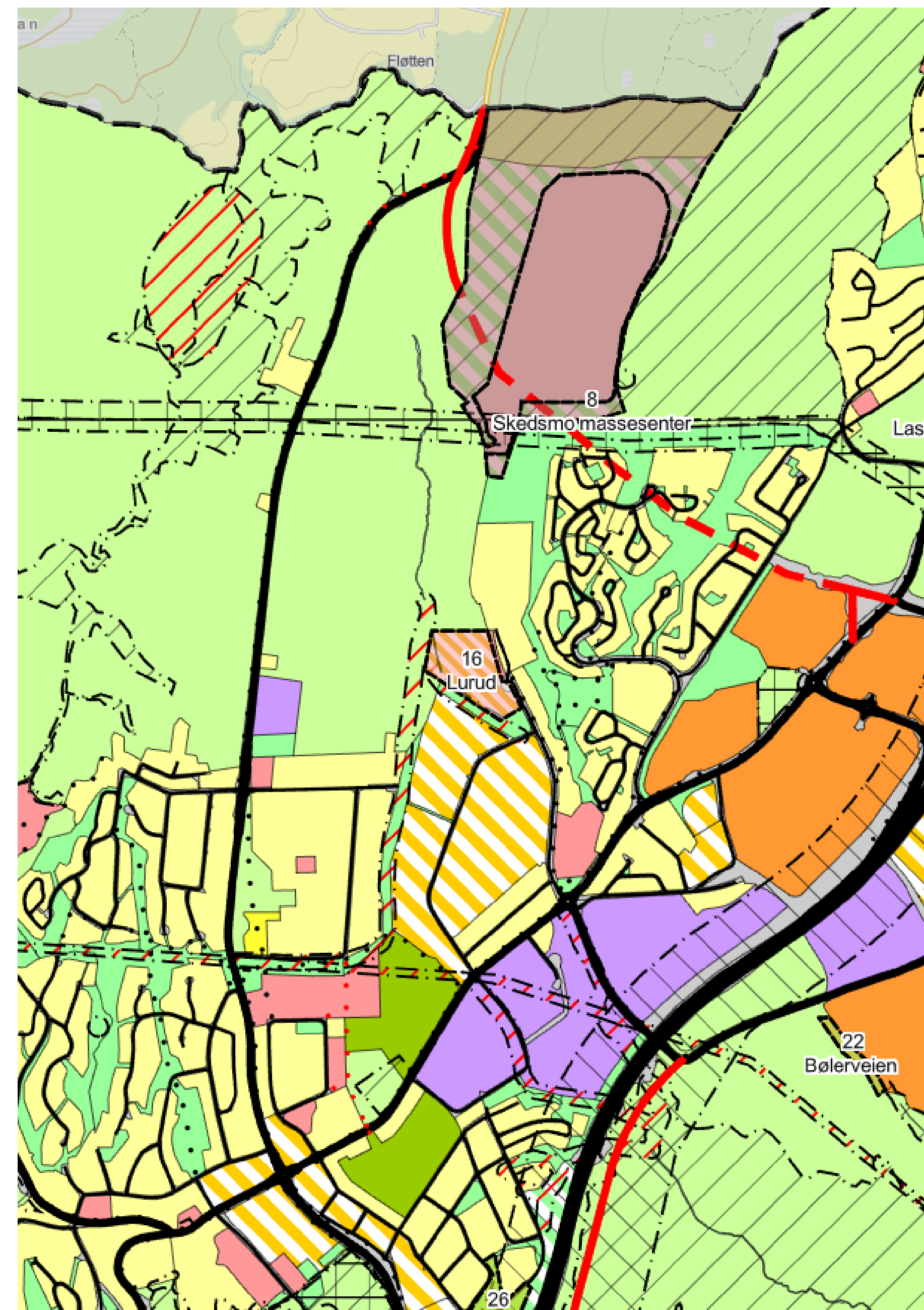
- Pågår arbeid med en skytebanestrategi. Fremtidig behov.
 - Innspill om utvidelse ved Sørums skytebane (Lunderåsen), Brattåsen (Fetsund/Heia) og Brumåsan (Krogstad)
 - Større konflikter med naturverdier ved Sørums skytebane og Brumåsan.
 - Støyutfordringer ved utendørs skyteanlegg
- > *Innspill ved Brattåsen foreslås lagt på høring.*



Noen av innspillene som er utredet (3)

Skedsmo massesenter

- Eksisterende masseuttak nord for Skedsmokorset er foreslått utvidet
- Innebærer naturinngrep og ulemper med støy, støv og trafikk.
- Tilliggende områder er brukt til friluftsmål.
- Negative konsekvenser må avveies mot hvor stort behovet for nye masser er.
- Gir muligheter for snødeponi
- > *Innspillet foreslås lagt på høring.*



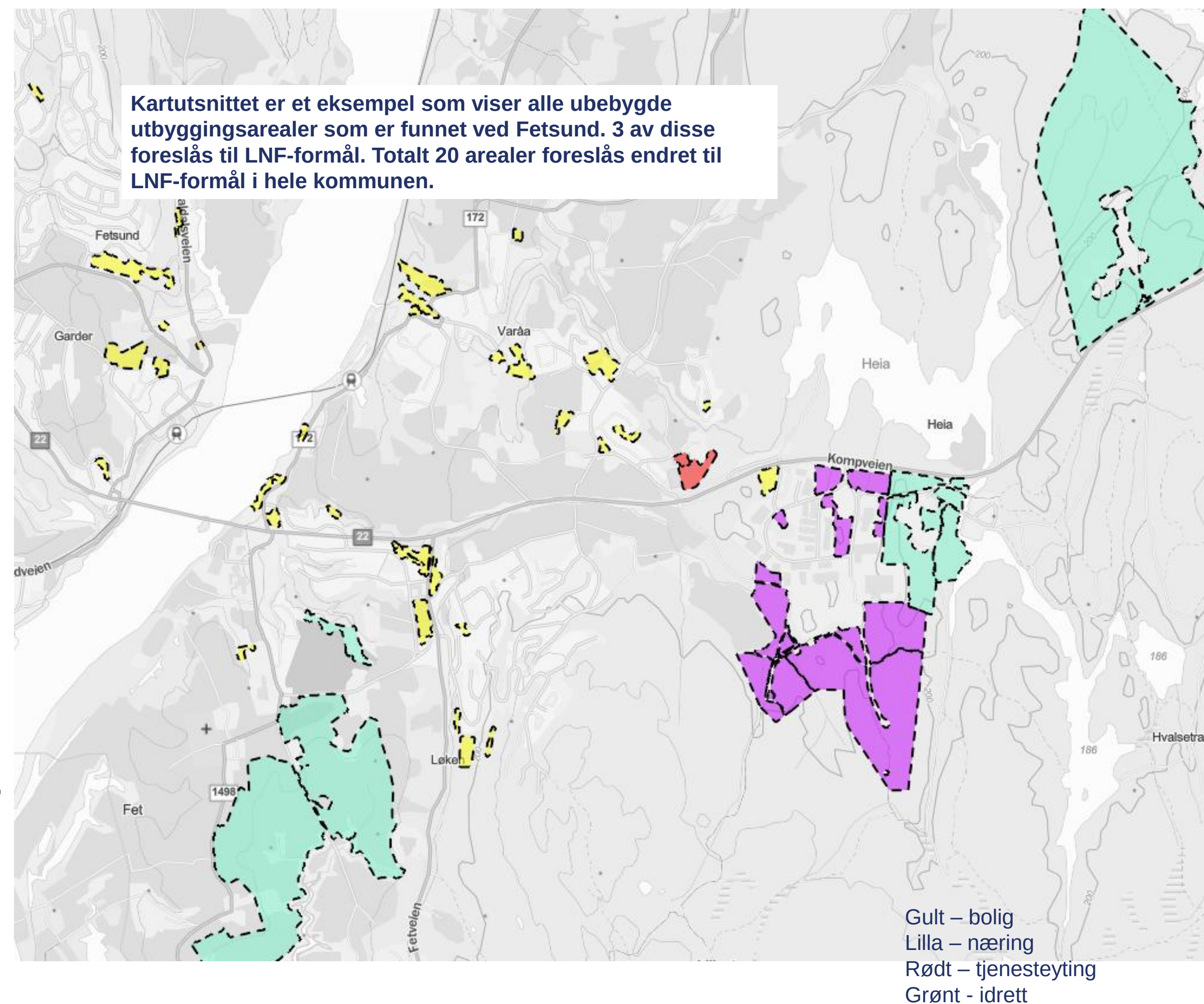
Planvask

- Betyr i denne sammenheng å endre utbyggingsområder slik at de ikke skal bygges ut.
- Innebærer tilbakeføring til LNF (landbruk, natur- og friluftsmål)

Mange utbyggingsområder har ligget lenge i arealdelen uten å bli bygd ut – noen i mer enn 30 år. I mellomtiden har kunnskapen økt, og arealpolitikken er endret. Det finnes over 400 slike områder i kommunen.

Ny vurdering kan derfor bety at et område ikke bør bygges ut, for eksempel på grunn av jordvern, flom eller naturverdier.

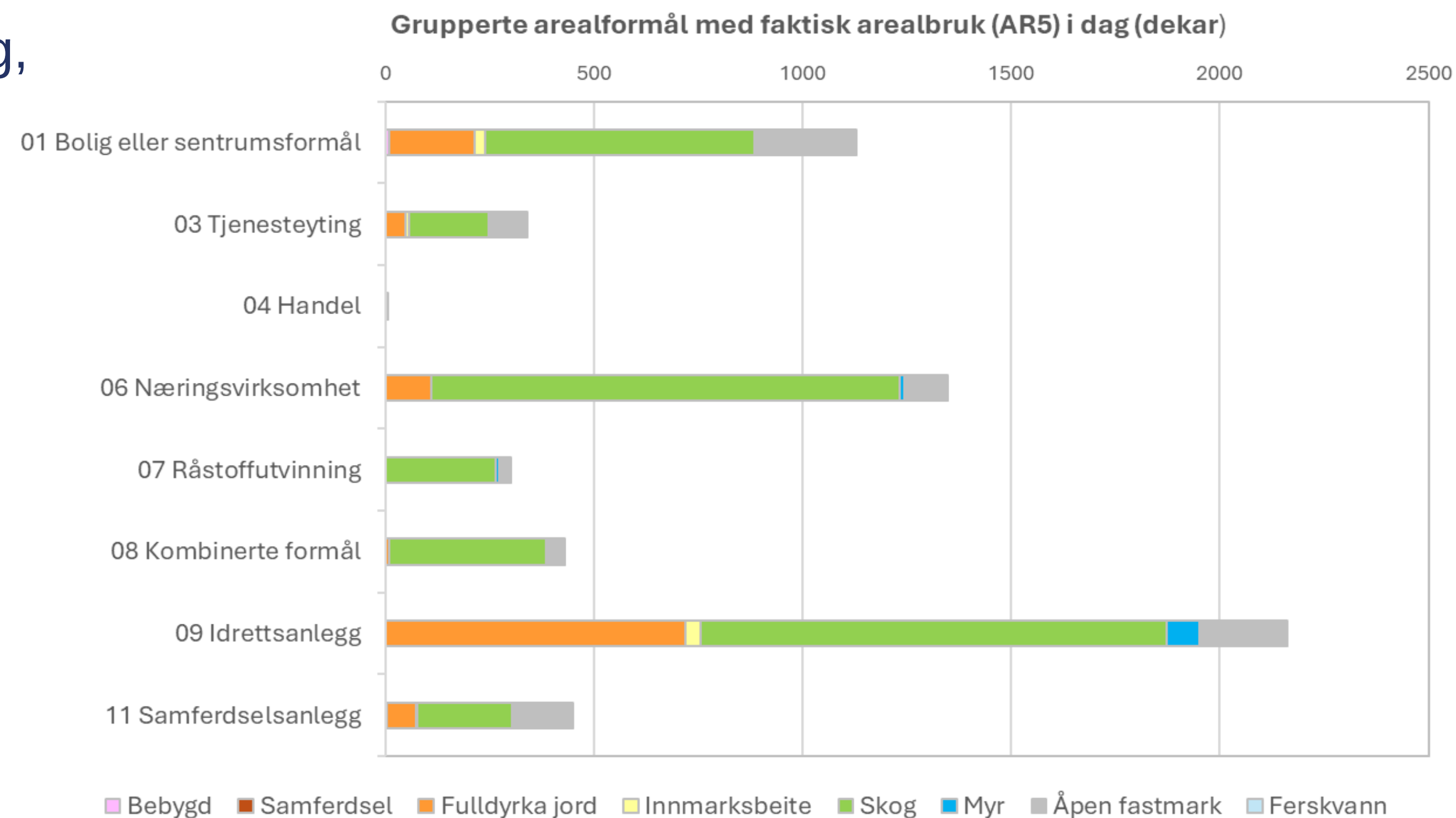
Vi foreslår å endre 20 utbyggingsarealer til LNF-formål. Aktuelle grunneiere vil få brev med varslingsforslaget.



Arealregnskap og konfliktanalyse

Arealregnskap

- Gir en oversikt over kommunens arealbeholdning, og planlagte endringer.
- Gjør arealbruk og arealendringer målbare og synlige.
- Inneholder også klimagassberegninger for arealendringer.
- Nedbygging av urørt areal er en stor kilde til klimagassutslipp.

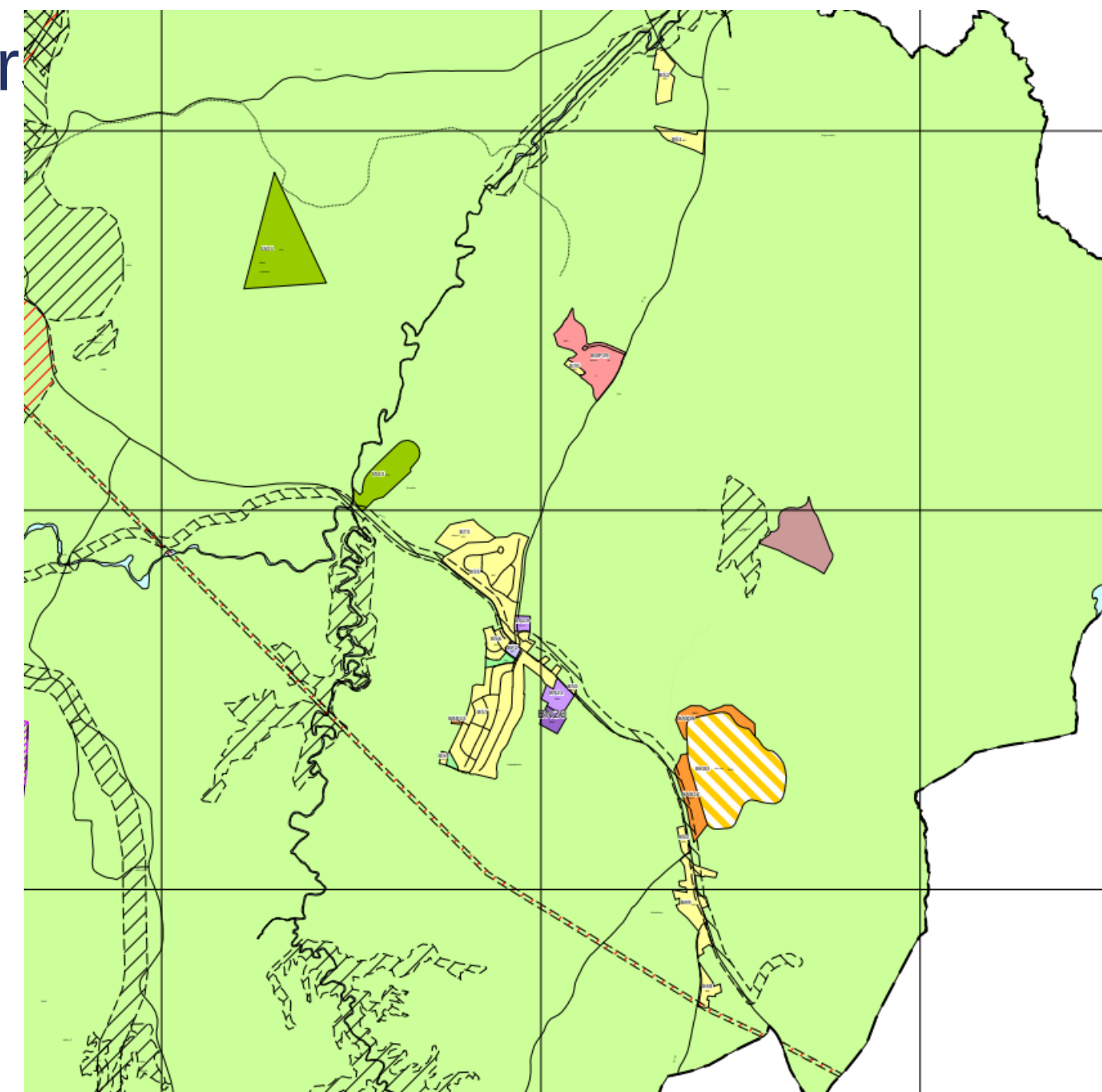


Leserveiledning - mer informasjon:

- Du finner mer informasjon om planforslaget på nettsiden for revisjon av kommuneplanen:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kommuneplan/revisjon-av-kommuneplan/>

- Saken inneholder mange dokumenter, og vi anbefaler å lese saksfremlegget før
- På nettsiden finner du lenker til plankart og temakart til bestemmelsene og lenker til kart som viser arealinnspill, arealregnskap, utbyggingspotensial og bebygde utbyggingsarealer
- Du finner også noen korte filmer som viser disse kartene
- Tidlig i januar vil det bli lagt ut en kartfortelling som gir en oversikt over hovedinnholdet i saken.



Videre planprosess – kommuneplanens arealdel

- 11. februar 2026 – førstegangs behandling i Formannskapet
- Formannskapet avgjør om det skal gjøres endringer i planforslaget
- Våren 2026 – Høring av planforslaget (minst 6 uker)

Når og hvordan blir det anledning til å påvirke planarbeidet?

- *Informasjon om planen på kommunens nettsider. Digitale kartløsninger, kartfortelling og kontaktinformasjon.*
 - *Åpne informasjonsmøter (fysisk og digitalt)*
 - *Åpent plankontor på bibliotekene*
 - *Skriftlige uttalelser innen høringsfristen (våren 2026)*
- Arbeid med høringsuttalelser og justering av planforslaget.
 - Sluttbehandling i løpet av 2026.

