



Saksfremlegg

Arkivsak-dok. 20/61591-225
Saksbehandler Anne Grindal Søbye

| | |
|---------------|------------|
| Saksgang | |
| Formannskapet | 27.04.2022 |

1. gangsbehandling - kommuneplanens arealdel

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Forslag til kommuneplanens arealdel 2022-2034 legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 11-14.

Vedlegg:

- 3.1 Bestemmelser til kommuneplanens arealdel
- 3.2 Vedlegg til bestemmelsene a) til h)
4. ROS - analyse til kommuneplanens arealdel
5. ROS-KU-egnethet for enkeltområder
6. Boligprognose
7. Arealregnskap
8. Alternative innstillinger
 1. Planbeskrivelse
 2. Plankart

1. Oppsummering

Forslag til kommuneplanens arealdel 2022-2034 legges med dette frem til førstegangsbehandling. Forslaget følger opp overordnede føringer, kommuneplanens samfunnsdel, Lillestrøm kommunes langsiktige arealstrategi og vedtatt planprogram. Kommunedirektøren tilrår at forslaget legges ut på offentlig ettersyn.

Saken er omfattende og bør leses med utgangspunkt i planbeskrivelsen (vedlegg 1). Denne setter de øvrige dokumentene i sammenheng og forklarer hovedinnholdet i planforslaget.

2. Bakgrunn

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt 17.06.2020 og fastsetter kommunens overordnede satsningsområder og mål. Samfunnsdelen bygger på FNs bærekraftsmål og skal blant annet være førende for kommuneplanens arealdel. Kommunestyret vedtok oppstart av arbeidet med arealdelen i planstrategien 07.10.2020.

Formannskapet la forslag til planprogram og langsiktig arealstrategi på høring, 24.03.2021. Forslagene var på høring i perioden 29.03.2021 – 20.05.2021. Planprogrammet og langsiktig arealstrategi ble vedtatt av kommunestyret i sak 130/21, 08.09.2021. Høringsuttalelsene er oppsummert og vedlagt saken. Høringsuttalelsene fra regionale myndigheter er også relevante for utarbeidelsen av planforslaget som nå foreligger.

Frist for private innspill til endringer av arealdelen ble satt til 15.10.2021. Det kom innspill til 112 delområder. Alle forslag til endringer av kommuneplanen som medfører ny arealbruk skal følges av konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Innspillene ble vurdert og prioritert i sak 13 /22, 26.01.2022. Av de 112 innspillene ble 26 prioritert for å utredes videre i planforslaget.

3. Faktaopplysninger

Sammenføyning av tre plankart og bestemmelser

Plankartet til kommuneplanens arealdel er juridisk bindende, og fastsetter arealbruken i kommunen. Arealbruken utdypes i juridisk bindende bestemmelser, med veiledende retningslinjer.

De tre tidligere kommunene har til dels brukt ulike formål for samme arealbruk, hensynssoner og linjer i kartet. Dette er nå i stor grad harmonisert. Disse tilpasningene er ikke utredet som endringer av kommuneplanen, da de er av kartteknisk karakter og den faktiske arealbruken fra gjeldende kommuneplaner videreføres. Det er redegjort overordnet for tilpasningen i plandokumentene.

Tidligere Skedsmo kommune hadde et mer detaljert plankart enn tidligere Fet kommune og tidligere Sørumsund kommune. Harmonisering av detaljeringsgrad er svært omfattende, og er ikke fullført i dette planforslaget. Dette innebærer for eksempel at veier, byggegrensener og grønnstruktur ikke fremstår på samme måte i plankartet i hele kommunen. Tilpasning av arealformål til eiendomsgrensener er også tidkrevende, så slik detaljering er ikke prioritert i denne kommuneplanrevisjonen. Det er heller ikke foretatt en harmonisering av feltnavn (B1, SF2 osv). Feltnavn som refereres i bestemmelsene er unike, men ellers må feltnavn harmoniseres før 2.gangsbehandling av planen.

Nytt plankart følger tidligere Fet kommunes kartframstilling ved at kun områder som er vedtatt endret ved siste kommuneplanrullering vises som fremtidige formål. Dette er i samsvar med veileder til kommuneplanens arealdel fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD).

Nye bestemmelser er utarbeidet med utgangspunkt i strukturen i bestemmelsene fra tidligere Skedsmo kommune. Denne følger plan- og bygningslovens oppbygning, mens tidligere Fet kommune og tidligere Sørumsund kommune har en mer tematisk oppbygning av bestemmelsene. Innholdet i bestemmelsene fra de tre kommunene er vurdert og harmonisert. Det som er videreføring av bestemmelser fra en av de tidligere kommunene er det ikke redegjort grundig for. Det er ikke redegjort i detalj for alle små endringer, mens større endringer er omtalt i planbeskrivelsen.

Oppfølging av planprogrammet – temautredninger

Temautredninger som er vedtatt i planprogrammet er gjennomført og oppsummert i planbeskrivelsen kap. 8. Sluttrapportene for hvert utredningstema er i sin helhet lagt ut under Revisjon av kommuneplan – Planforslag til 1. gangsbehandling på [kommunens nettside](#).

De fleste temautredningene er gjennomført i tverrfaglige arbeidsgrupper i egen organisasjon. Disse har også gitt forslag til reviderte bestemmelser og endringer i plankartet for sitt tema. Forslagene er deretter bearbeidet, samordnet med forslag fra øvrige utredninger, og avveid og formulert til nye bestemmelser og plankart. Forslagene til løsninger i plankart og bestemmelser fra utredningene er derfor ikke nødvendigvis helt i samsvar med forslag til bestemmelser og plankartet til kommuneplanens arealdel.

Følgende tema fra planprogrammet er ikke fullstendig utredet:

- For å sikre tilstrekkelig god fremdrift på planarbeidet har kommunedirektøren ikke prioritert oppheving av eldre reguleringsplaner. Det var ønsket å få gjort dette samtidig med kommuneplanrulleringen. Arbeidsomfanget har vist seg å være stort, og annet planarbeid har krevd å få høyere prioritet. Det er utarbeidet en oversikt over viktig innhold i vedtatte planer, som et grunnlag for videre arbeid.
- Bestemmelser som setter særskilte kvalitetskrav til fortetting i småhusområder er utformet for småhusområdene i Lillestrøm by. Disse er knyttet til bestemmelsesområder, der det er tatt utgangspunkt i eksisterende bebyggelse. Det er av hensyn til tidsbruk ikke prioritert å gjøre tilsvarende gjennomgang av øvrige småhusområder. Det er i Lillestrøm by det er størst behov for klarere bestemmelser, og det vil være nyttig å høste erfaringer med nye bestemmelser herfra før arbeidet tas videre for resten av kommunen.
- Skytebaneutredningen er fulgt opp gjennom temautredning. Parallelt med utredningen har kommunen behandlet søknad om dispensasjon for anlegget ved Korpåsen skytebane. Anlegget er ikke godkjent etter plan- og bygningsloven. Etter klagesak som er behandlet hos Statsforvalteren har kommunen gitt avslag på søknad om dispensasjon. Kommunen har også mottatt planforslag for Lahaug. Det knytter seg arealkonflikter til planforslaget, blant annet med hensyn på markagrensa. Kommuneplanen griper ikke inn i det pågående reguleringsplanarbeidet. Utover dette er det et mulig potensial for utvikling ved Brattåsen skytebane, og til støyskjerming og endring av skyteretning for en av banene ved Dammyra skytebane. Dette er imidlertid ikke utredet nærmere.

Vurdering av arealinnspill

Innspillene som ble tatt med videre til nærmere vurdering og konsekvensutredning er [vist i kart](#). Innspillene har beholdt sitt nummer fra prioriteringssaken.

I tillegg til de 26 private innspillene foreligger det 5 innspill til offentlige behov for arealer (skole, barnehage, kirkegårdsutvidelse og snødeponi). I tillegg har det kommet innspill om endring til kombinert formål fra grunneierne for arealet som var under planlegging for Skjærva skole. Denne er tatt med etter fristen for private innspill, i etterkant av kommunestyrets vedtak i sak 193/22, 15.12.2022. Disse innspillene har fått nummer 113 – 118. Innspillene 113 – 118 er, sammen med 23 av de private innspillene, utredet med, ROS, KU og vurdering av områdets egnethet i eget skjema. Alle skjemaene er samlet i ett dokument (vedlegg 5).

De øvrige tre private innspillene har en karakter som egner seg best for vurdering. Vurderingen av disse er tatt inn i planbeskrivelsen

I hvert område i kartet ligger forslagstillers innsendte dokumentasjon, dokument-analyserapport som viser treff i sentrale databaser og kommunens ROS/KU-skjema. Beregning av klimagassutslipp ved avskoging eller nedbygging av dyrka mark fremgår av skjemaet. ROS/KU-skjema for hvert område i kartet er identisk med skjemaet i vedlegg 5.

ROS/KU til kommuneplanen er utført på et overordnet nivå, og er basert på kjent kunnskap. For noen tema er kunnskapen mangelfull, og det kan vise seg å være ukjente verdier i området. Ved regulering av hvert område skal det gjennomføres mer detaljert ROS-analyse og konsekvensutredning.

Kommunedirektørens vurdering av virkningen av hvert enkelt innspill fremgår av respektive ROS/KU-skjema, sammen med anbefaling av om endringen bør legges på høring.

Av planbeskrivelsen fremgår i tillegg den samlede virkningen av innspillene som kommunedirektøren har foreslått til høring.

4. Vurderinger

Oppfølging av kommuneplanens samfunnsdel

Planforslaget følger opp kommuneplanens samfunnsdel, der FNs bærekraftsmål er lagt til grunn, og kommunens fire satsningsområder og hovedmålmål er pekt ut. Verdiene tillit, inkludering og nyskaping er gjennomgående i samfunnsdelen og videreføres til arealdelen.

Ambisjonsnivået for vern, klimahensyn, grønn mobilitet, grønnstruktur, møteplasser og attraktive bomiljø konkretiseres gjennom nye arealformål, hensynssoner og i bestemmelsene. Dette er fulgt opp med bestemmelser om grønne tak, tre i bærende konstruksjoner, klimagassregnskap og miljøoppfølgingsprogram. Det er lagt inn noen nye områder for grønnstruktur, og nye hensynssoner for kulturmiljø og friluftsliv.

Hensyn til risiko og sårbarhet ivaretas i hensynssoner og bestemmelser. Klimatilpasning er særlig vektlagt.

Oppfølging av langsiktig arealstrategi

Styring av utbyggingsmønsteret er kommunens viktigste verktøy for å tilrettelegge for en god fremtidig utvikling.

I henhold til langsiktig arealstrategi skal 90 % av veksten antall i boliger og arbeidsplasser komme i de prioriterte vekstområdene. 10 % av veksten skal være vedlikeholdsvekst for å opprettholde og videreutvikle mindre tettsteder og gode bomiljøer i hele kommunen.

Oversiktsikten over utbyggingspotensialet i arealregnskapet viser at 16% av potensialet for boligvekst ligger utenfor prioritert vekstområde. Mye av dette inngår i regulerte og byggeklare områder, men det er også flere uregulerte områder. Noen av disse foreslås tilbakeført til LNF-formål. De prioriterte tettstedene har også høyt potensial for vekst, og dette gjelder særlig i Sørumsand. Ifølge arealregnskapet kan de prioriterte tettstedene få ca. 30 % av veksten i boliger, mot 20 % som er måltallet i langsiktig arealstrategi. Det foreslås ingen nye boligfelt i disse tettstedene.

En attraktiv by og velutviklede tettsteder kommer også omlandet til gode, blant annet ved at tjenestetilbudene på disse stedene kan effektiviseres og bedres. Alternativet vil være at innbyggerne i resten av kommunen må reise enda lenger enn til nærmeste tettsted for å få dekket behov for arbeid, varer, tjenester og fritidsaktivitet. Flest mulig bør bo slik at det er lett å gå, sykle eller reise kollektiv til daglig gjøremål. Særlig viktig er dette for barn, unge og eldre. Satsning på kollektivknutepunktene bygger opp om dagens tog- og busstilbud, og gir grunnlag for forbedringer og effektiv bruk av kollektivnettet. Kommunen har allerede ulemper som følge av biltrafikk, og tidvis kapasitetsproblemer flere steder på veinettet. Det er generelt kostbart og lite effektiv ressursbruk å etablere og drifte infrastruktur til et spredt utbyggingsmønster, både når det gjelder samferdselsinfrastruktur, vann- og avløpsnett og sosial infrastruktur.

Å åpne for mye ny arealbruk vil få uheldige virkninger også for klima og miljø, selv om det bygges på hardmark. Særlig er nye felt for eneboliger og store næringsområder en arealkrevende utbyggingsform. Arealregnskapet viser en klar sammenheng mellom arealforbruk og klimautslipp, ved at karbonlagrende skog fjernes. Særlig store utslipp følger av innspill 80 Næring på Krokstad miljøpark, 82 Utvidelse av Heia Næringsområde og 83 Løkenåsen Horisont.

Innspill til nye byggeområder og forslag til tilbakeføring av arealer er vurdert på denne bakgrunnen. Forslag til plankart er vedlegg 2 til saken. Det er tilrettelagt [elektronisk kart](#). Her er plankartet vist mer detaljert, og her finnes også mer detaljerte kartvedlegg til bestemmelsene.

Følgende områder foreslås lagt på høring:

2. Skogveien 22-24, Strømmen til sentrumsformål
3. Skogveien 19-27, Strømmen til sentrumsformål
11. Skjærvaveien 2-6, Lillestrøm by til kombinert formål
55. Karoline Eggensvei, Lindeberg, næring
56. Moengveien 6,8.10, Lindeberg, bolig
63. Hauglifjell – Hammern, Asak/Leirsund/Sørumsand, Vannforsyningsanlegg
75. Skulerud/Borgenveien, nord for Sørumsand, snødeponi
81. Utvidelse Hvalstjern skistadion, Fetsund, idrettsanlegg
113. Stalsberg skole, Strømmen, tilgrensende boligformål til offentlig tjenesteyting
114. Skjærvaveien 8-20, Lillestrøm by til kombinert formål

- 115. Frogner kirkegård, utvidelse gravplass
- 116. Magasintomta, Garderåsen, offentlig tjenesteyting, barnehage
- 117. Strømmen stadion, offentlig tjenesteyting, barnehage
- 118. Sørmoveien, Lindeberg, snødeponi

Følgende områder foreslås ikke lagt på høring:

- 31. Åsenhagen, Skedsmokorset, boliger
- 33. Vardeåsen, Skedsmokorset, boliger
- 69. Sørumsand verksted, sentrumsformål
- 70. Sørumsand næringspark, kombinert formål
- 71. Bekkefaret 2,4, Sørumsand, bolig
- 79. Løvås/Rovenveien, næring/utelagring
- 80. Krokstad næringspark
- 82. Utvidelse Heia, næring
- 83. Løkenåsen Horisont, bolig
- 85. Løkenåsen, bolig
- 94,95 Holtedal gård, Gan, idrettsanlegg/fotballgolf
- 96. Ringstad, Enebakkneset, fritidsboliger
- 97. Tingstad, Enebakkneset, båthavn
- 104. Magasintomta, Garderåsen, bolig/barnehage (samme areal som 116)

Andre forslag til endringer og forslag om tilbakeføring til grønnstruktur eller LNF-formål blir referert til med henvisning til kapittel i planbeskrivelsen:

Andre forslag til endringer:

- 5.1.2.2 Skoglyfjellet Sør, Vardefjellet, begrensing i antall boenheter (innspill 51)
- 5.1.2.3 Område B21- Vardeåsen, begrensing i antall boenheter
- 5.1.2.4 Område B1 – Grønnliveien, Strømmen, skal følge nye støybestemmelser (innspill 4)
- 5.6 Masseinntak Tertittveien, øst for Sørumsand, rekkefølgekrav til oppgradering av vei
- 5.9 Åpne sti ved Bjørkealleen, Kjeller (innspill 26)

Tilbakeføring av områder til LNF-formål og grønnstruktur

- 5.10.1 Boligområde B27 nordøst for Skedsmo senter, tilbakeføring til grønnstruktur
- 5.10.2 Næringsområde ved Branderudveien/Leira, Leirsund, tilbakeføring til grønnstruktur
- 5.10.3 Næringsområde B11, Hexebergveien, Frogner, tilbakeføring til grønnstruktur
- 5.10.4 Boligtomter i Farexveien, Lindeberg, tilbakeføring til grønnstruktur
- 5.11.1 Boligområde B18 Mellvolljordet, Frogner, tilbakeføring til LNF-formål

5.11.2 Kombinert formål, masseuttak, næring mm, ved Krokstad miljøpark, tilbakeføring til LNF-formål

5.11.3 Boligområde B73 ved Hellne, Blaker, tilbakeføring til LNF-formål

5.11.4 Boliger ved Sletta/Guttarsrud, nord i tidligere Fet kommune, tilbakeføring til LNF-formål

5.11.5 Boligområde Hellerud/Skjønnhaug, sør for Løkenåsen, tilbakeføring til LNF-formål

5.11.6 Boliger ved Enebakkneset, tilbakeføring til LNF-formål

5.11.7 Spredt boligbebyggelse ved Fossum, Sørumsand, tilbakeføring til LNF-formål

5.11.8 Spredt boligbebyggelse ved Monsrud, Sørumsand, tilbakeføring til LNF-formål

5.11.9 Spredt boligbebyggelse ved Gansdalen, tilbakeføring til LNF-formål

5.11.10 Spredt boligbebyggelse ved Enebakkneset, tilbakeføring til LNF-formål

Forholdet til reguleringsplaner og igangsatte reguleringsplaner

Kommuneplanforslaget griper med få unntak ikke inn med endringer for områder med igangsatte områdereguleringer og detaljreguleringer. Unntakene er redegjort for i planbeskrivelsen.

Medvirkning

Planforslaget skal ligge på høring i minst 6 uker. Regionale myndigheter og lokale lag og foreninger får varslingsbrev. Planforslaget innebærer også endringer i bestemmelser som kan være viktige for grunneiere, særlig for eiere av småhus. Høringen må derfor varsles bredt. Det vil bli høringsmøter ulike steder i kommunen, og åpent kontor for spørsmål og samtaler.

5. Alternative innstillinger

Forslag til kommuneplanens arealdel 2022-2034 legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 11-14, med følgende endringer:

1. Område x foreslått av kommunedirektøren legges ikke ut på høring
2. Område x fra alternativ innstilling (vedlegg 8) legges ut på høring
3. Område x som er foreslått lagt på høring for eventuell tilbakeføring til LNF-formål, legges ikke på høring (vedlegg 8)
4. Bestemmelsene § x endres som følger: (..)

6. Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut på høring.

Dato: 05.04.2022

Trine Myrvold Wikstrøm

Kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent