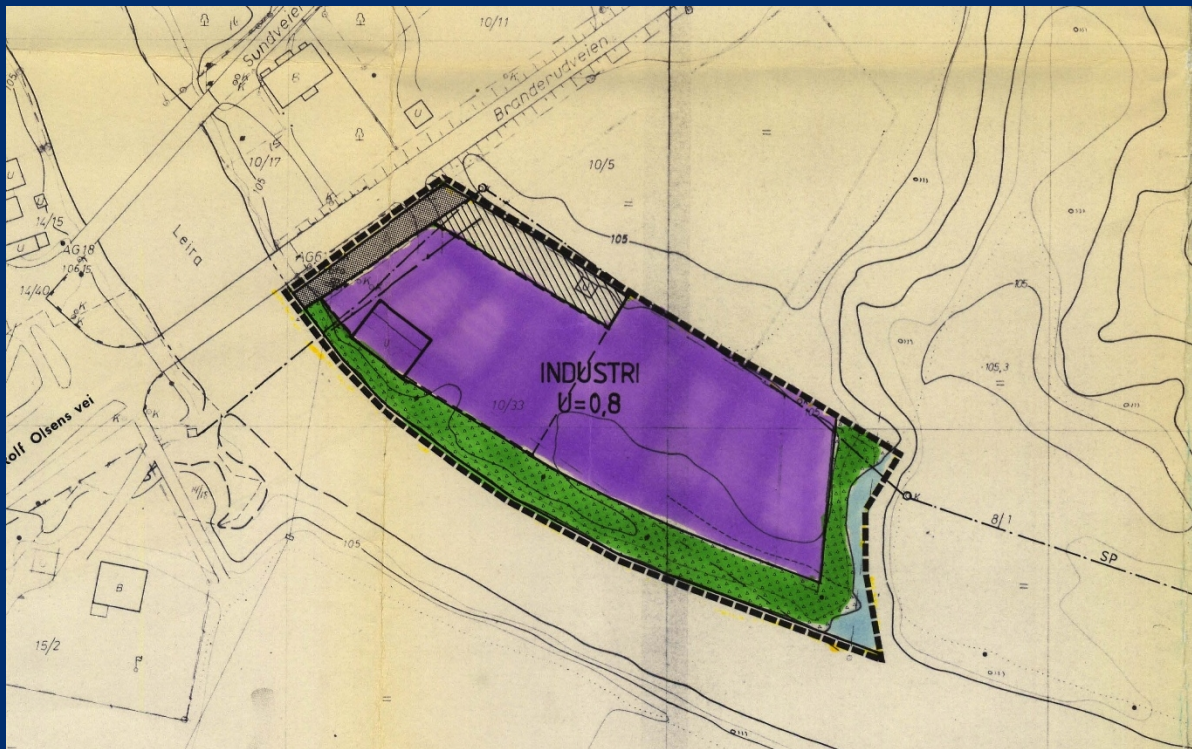


Planbeskrivelse

Oppheving av reguleringsplan for Mølla på Leirsund
gnr. 10 bnr. 33 - Hauglistranda, plan ID 0231_217



Innhold

1	Sammendrag og nøkkelopplysninger	3
1.1	Sammendrag.....	3
1.2	Nøkkelopplysninger	3
2	Bakgrunn	4
3	Beskrivelse av planområdet og eksisterende plan	4
3.1	Planområdet - dagens situasjon	4
3.2	Reguleringsplan	6
3.3	Kommuneplan.....	8
3.4	Midlertidig bygge- og deleforbud.....	9
4	Virkninger og konsekvenser av planforslaget	10
4.1	Konsekvensene av å oppheve denne planen og ny plansituasjon for planområdet	10
4.2	Konsekvenser for grunneiere og kommunen.....	10
4.3	Arealformål og utnyttelsesgrad.....	10
4.4	Konsekvensutredning	11
4.5	Risiko og sårbarhet	11
5	Planprosess og medvirkning.....	11
5.1	Oppstart	11
5.2	Sammendrag av mottatte innspill.....	11
5.3	Oppsummering og kommentar til innkomne merknader	13
5.4	Videre planprosess	13
6	Avsluttende kommentarer.....	13

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

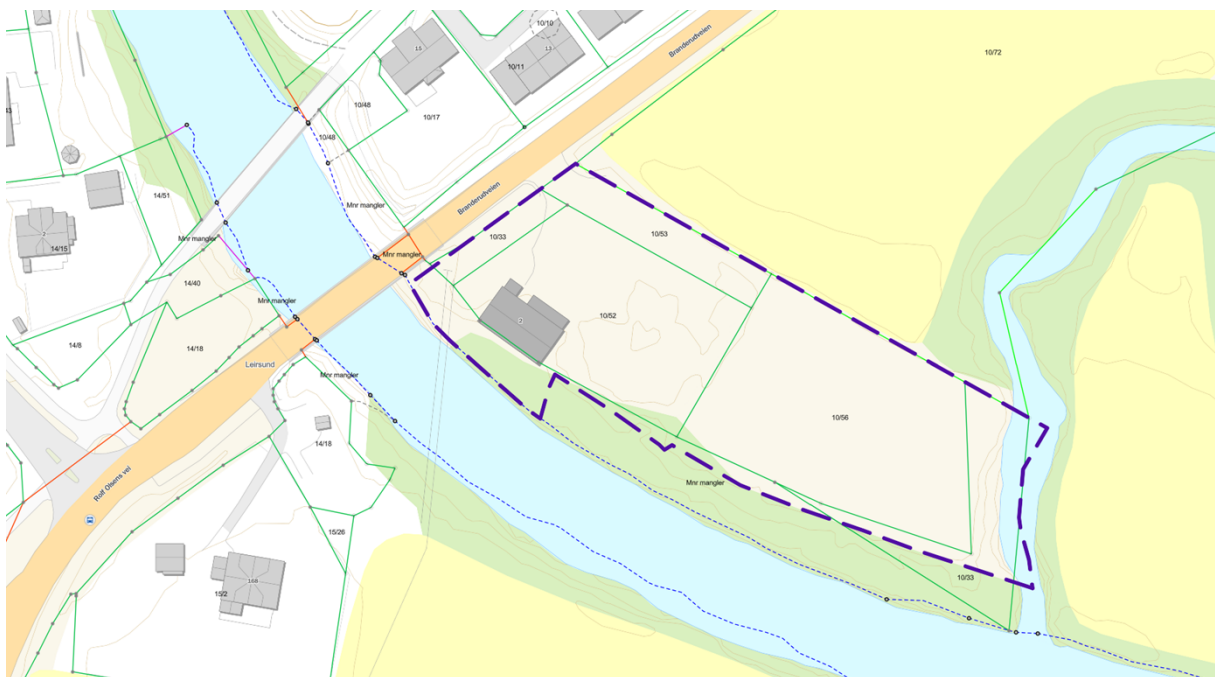
Lillestrøm kommune foreslår å oppheve reguleringsplan for Mølla på Leirsund gnr. 10 bnr. 33 Hauglistranda, plan ID 0231_217. Planen ble vedtatt i 1986 etter tidligere bygningslov og er i dag utdatert og i vesentlig motstrid med gjeldende kommuneplanens arealdel.

Opphevingen er en del av kommunens arbeid med å rydde i eldre reguleringsplaner for å sikre et mer oppdatert og formålstjenlig plangrunnlag. Når planen oppheves, vil arealene styres av kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser og hensynssoner.

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til grønnstruktur, og ligger i sin helhet innenfor faresone for flom. Opphevingen innebærer ingen nye utbyggingsmuligheter og vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

1.2 Nøkkelopplysninger

Tema	Opplysninger
Planens navn	Mølla på Leirsund gnr. 10 bnr. 33 - Hauglistranda
Arealplan-ID	0231_217
Planstatus	Forslag om oppheving av reguleringsplan
Forslagsstiller	Lillestrøm kommune
Opprinnelig vedtatt	09.12.1986
Gjeldende arealformål i KPA	Grønnstruktur
Berørte eiendommer	Gnr. 10 bnr. 33, 52, 53 og 56
Konsekvensutredning	Ikke krav om KU
Saksbehandling	Ordinær planprosess etter pbl. kap. 12
Risiko og sårbarhet	Flomfare (hensynssone H320_1)



Figur 1. Planområdet ligger like ved brua som krysser Leira der Rolf Olsens vei går over i Branderudveien. Planomrisset er markert med lilla stiplet strek.

2 Bakgrunn

Generelt vil oppheving av eldre reguleringsplaner bidra til å forenkle plangrunnlaget i byggesaksbehandlingen og rydde i planregisteret ved å fjerne reguleringsformål som ikke lenger er i tråd med overordnet plan. Nye tiltak i områdene vil da vurderes etter gjeldende kommuneplan eller gjennom ny reguleringsplan, i stedet for å forholde seg til utdaterte reguleringsplaner.

Oppheving av eldre reguleringsplaner vil gi en reduksjon i tolknings- og håndteringsspørsmål, og dispensasjoner fra reguleringsplaner. Det vil bidra til et mer oversiktlig planregister, og en mer effektiv og forenklet byggesaksbehandling. Nye byggetiltak kan saksbehandles etter et plangrunnlag som er i tråd med dagens ønskede samfunnsutvikling og arealbruk. I tillegg er evaluering og oppheving av gamle reguleringsplaner et nødvendig arbeid for å legge til rette for digitalisering og forenkling av plan- og byggesaksprosessen.

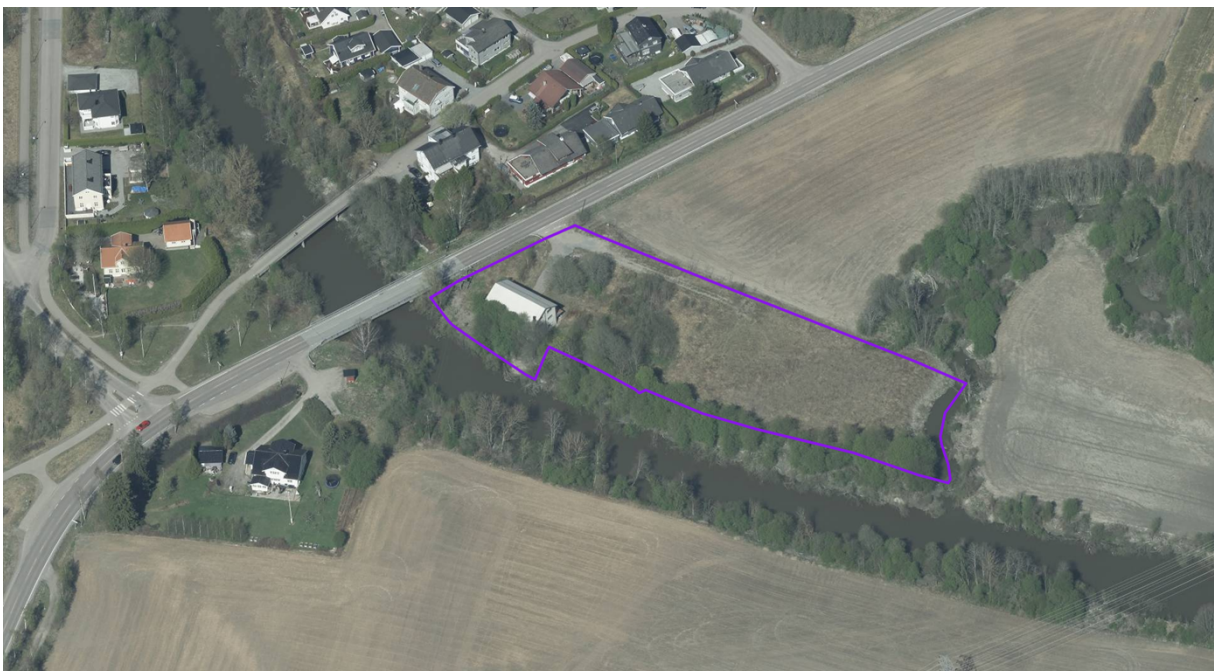
Reguleringsplan for Mølla på Leirsund er utarbeidet etter gammel bygningslov fra 1965. Planen legger til rette for industri- og næringsformål. Reguleringsplanen er ikke lenger i tråd med kommuneplanen og ønsket samfunnsutvikling om ikke å bygge i flomutsatte områder.

3 Beskrivelse av planområdet og eksisterende plan

3.1 Planområdet - dagens situasjon

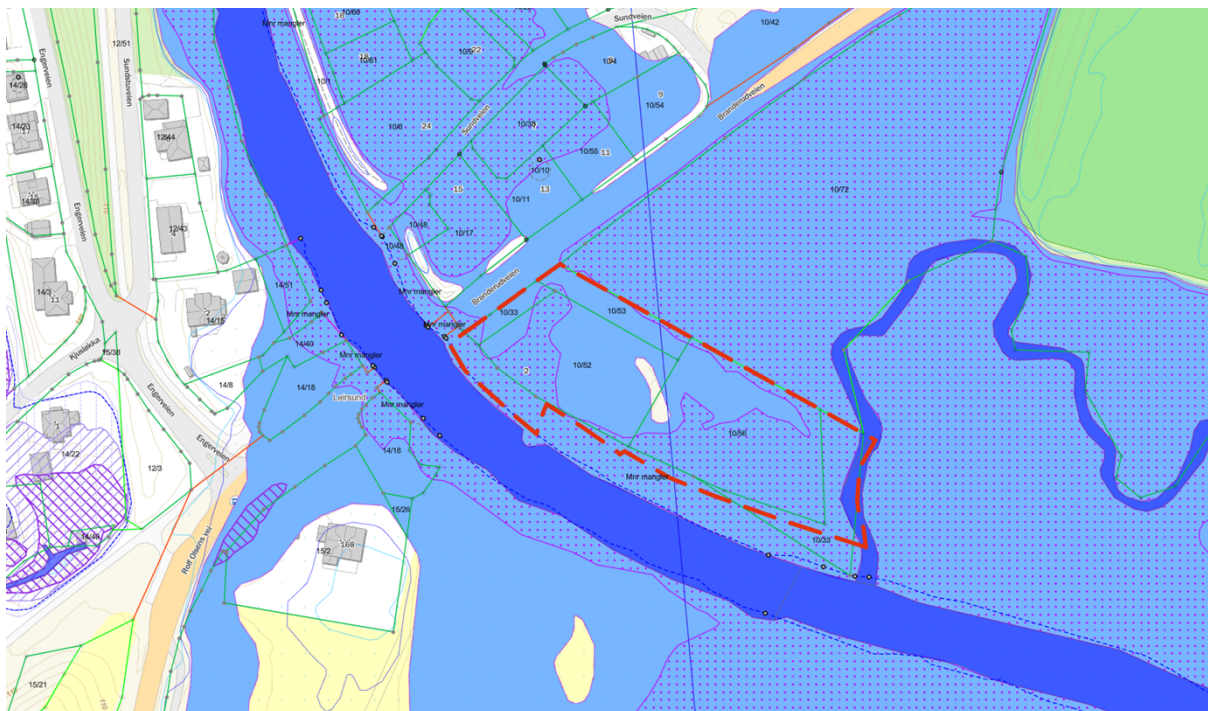
Planområdet ligger like ved brua over Leira, der Rolf Olsens vei går over i Branderudveien. Området grenser i sør mot vassdraget Leira og i nord mot planlagt Leirsund park

Planområdet består av fire eiendommer og fem teiger, regulert til industri, friområde, gangvei og felles avkjørsel. Kun én av industritomtene (gnr. 10 bnr. 52) er bebygget. Dette er en eldre mølle-/verkstedbygning fra 1960-tallet. Det er søkt og gitt rivningstillatelse i 2022, men bygningen er fortsatt ikke revet.

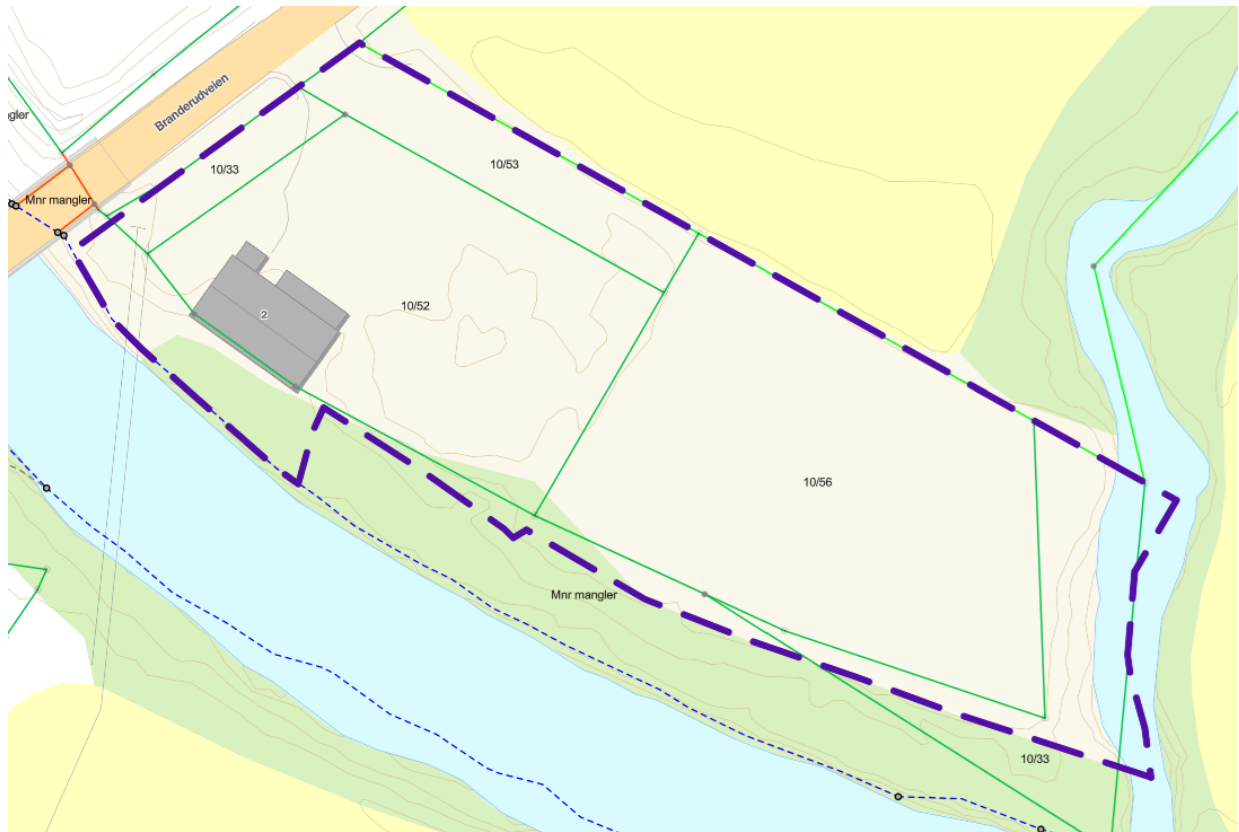


Figur 2. Skråfoto over planområdet. Planområdet er markert med lilla strek. Bygningen innenfor planområdet er en eldre verkstedbygning som er godkjent for rivning.

Hele planområdet ligger under marin grense og er flomutsatt ved 200-årsflom.



Figur 3. Utsnitt av flomsonekart over planområdet. Planområdet er markert med rød stiplest strek. Kartet viser situasjonen ved en 200-års flom. De blå områdene er oversvømt.



Figur 5 Kart over planområdet som viser de ulike eiendomssteigene med grønne streker. Planomrisset er vist med lilla stiplet strek og er delvis overlappende eiendomsgransene.

I dag er det kun en av industriomtene som er bebygd, GNBR 10/52. Her er det oppført et verkstedbygg som det er søkt om å rive. Grunneier har opplyst til kommunen om at dette er en eldre mølle/verkstedbygning som ble oppført tidlig på 1960- tallet som en del av oppgraderingen av Leirsund mølle og sag. Bygningen er oppført i 3 etasjer og hadde funksjon som mølle-/kvernlegg frem til 1980. I 1985 ble bygningen delvis ombygd og tatt i bruk som mekanisk verksted. Virksomheten på eiendommen ble drevet frem til 2021. I dag holder Leirsund bilverksted til i lokalene.

Etter at reguleringsplanen ble vedtatt i 1986, har det ikke skjedd noen ny utbygging innenfor planområdet.



Figur 6. Leirsund bilverksted holder i dag til i den eksisterende bygningen på gnr. 10 bnr. 52.

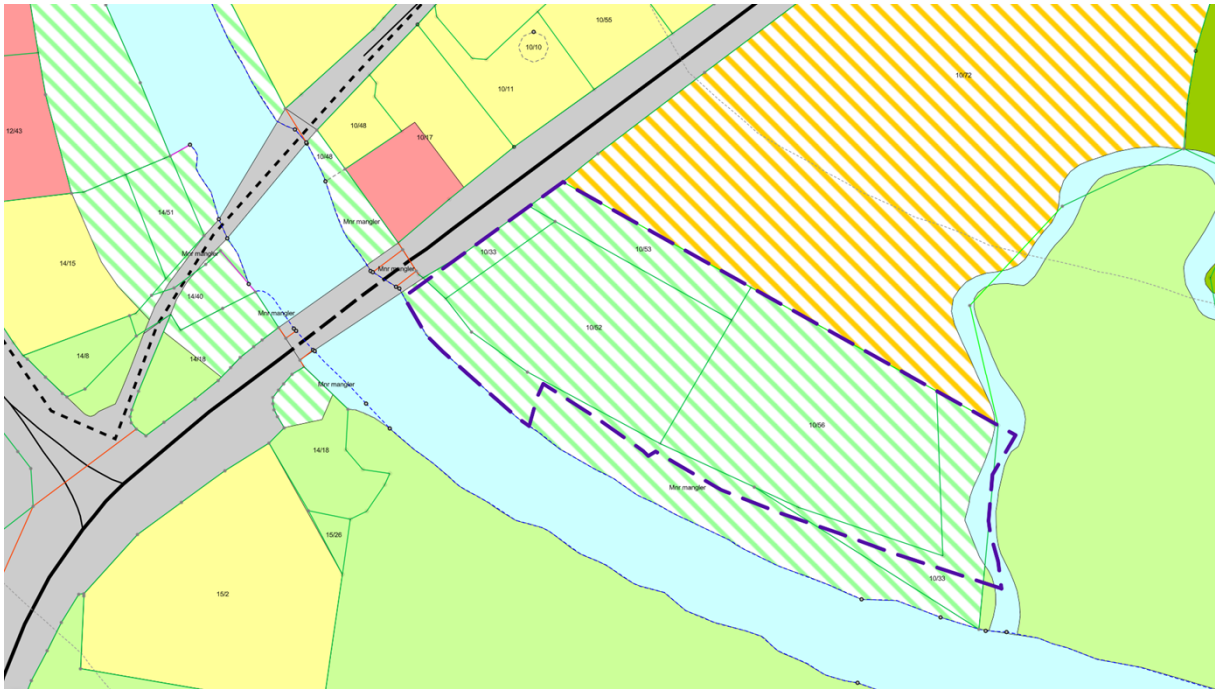
3.3 Kommuneplan

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til Grønnstruktur. Hele planområdet er markert som faresone for flom, hensynssone H320_1 i kommuneplanen.

I tidligere kommuneplan var området avsatt til industriformål. Det innebærer at reguleringsformålet ikke lenger er i tråd med arealformålet i kommuneplanen. Endringen til grønnstruktur var blant annet begrunnet i:

- beliggenhet innenfor flomutsatt område langs Leira
- behov for å sikre grønnstruktur, naturverdier og klimatilpasning
- redusert aktualitet for næringsformål på stedet

For en nærmere beskrivelse av denne endringen, vises det til behandling av gjeldende kommuneplan, som ble sist vedtatt av Lillestrøm kommunestyre i møte den 11.06.2025.



Figur 7. Utsnitt av kommuneplanen. Planomrisset er vist med lilla stipte strek. Grønn skravur er grønnstruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser. Merk at hensynsoner i kommuneplanen ikke er vist i dette kartutsnittet.

3.4 Midlertidig bygge- og deleforbud

I forbindelse med behandling av arealdelen til gjeldene kommuneplan, ble det vedtatt et midlertidig bygge- og deleforbud for eiendommene som planområdet berører. Vedtaket ble fattet av kommunestyret den 07.09.2022, under sak 145/22, og gjelder i fire år.

Dersom reguleringsplan for Mølla på Leirsund gnr 10 bnr 33 Hauglistranda oppheves, vil det ikke lenger være noen hjemmel til å søke om å oppføre ny bebyggelse innenfor planområdet. I praksis vil krav til flomsikring og avstandskrav for tiltak i nærhet til vassdrag (Leira), gjøre det utfordrende å føre opp ny bebyggelse innenfor planområdet.

I mai 2022 søkte grunneier av GBNR 10/52 om å rive eksisterende bygning på eiendommen. Tanken var å rive eksisterende bygning og erstatte denne med en ny verkstedbygning litt lenger inn på tomta, i større avstand til Leira. Rivningstillatelse ble gitt, men bygningen er fortsatt ikke revet.

I april 2025 søkte grunneier om dispensasjon fra midlertidig bygg- og deleforbud for rivning av eksisterende næringsbygg og oppføring av nytt næringsbygg på eiendommen. Søker fikk først avslag på søknaden, men klagde, og fikk i forbindelse med klagebehandling i Hovedutvalg for miljø og samfunn, medhold i klagen.

Hovedutvalg for miljø og samfunns vedtak den 22.10.2025, sak 158/25:

Hovedutvalg for miljø og samfunn tar klagen til følge og gir dispensasjon i tråd med søknaden.

Tiltakshaver må ved byggesøknad dokumentere at krav til byggetomt- og byggsikkerhet ivaretas i forbindelse med en eventuell byggesøknad, slik at kommunen ikke risikerer erstatningsansvar.

Før byggetillatelse gis, må kommunedirektøren avklare om "Vedtaket om midlertidig forbud mot tiltak på eiendommene gnr. 10 bnr 33,52,53 og 56 i Lillestrøm kommune" (09.09.2022) gjelder.

Med dette vedtaket ble det gitt dispensasjon fra det midlertidige bygge- og deleforbudet. En byggetillatelse i tråd med søknaden fra april 2025, vil gi grunneier rett til å utføre det omsøkte tiltaket, men dersom reguleringsplanen blir opphevet, vil det ikke være reguleringshjemmel til å søke om flere byggetiltak innenfor eksisterende planområde.

4 Virkninger og konsekvenser av planforslaget

4.1 Konsekvensene av å oppheve denne planen og ny plansituasjon for planområdet

Oppheving av eldre reguleringsplaner innebærer at planen fjernes som plangrunnlag på eiendommene den berører. Etter oppheving vil nye byggetiltak behandles etter overordnede planer, samt annet lovverk og forskrifter, inntil eventuell ny reguleringsplan er vedtatt.

Etter oppheving vil kommuneplanens arealdel med bestemmelser og hensynssoner være gjeldende plangrunnlag. Opphevingen sikrer at det ikke foreligger motstrid mellom eldre reguleringsplan og overordnet plan, og legger til rette for en mer helhetlig og oppdatert forvaltning av arealene.

4.2 Konsekvenser for grunneiere og kommunen

Opphevingen av reguleringsplanene vil ikke ha konsekvenser for eksisterende tiltak som allerede er godkjent eller gjennomført i henhold til gjeldende reguleringsplaner. Disse tiltakene beholder sin rettsvirkning og kan videreføres som før.

For nye tiltak innenfor de områdene som omfattes av opphevingen, vil det ikke lenger være mulig å benytte de gamle reguleringsplanene som grunnlag for byggesøknader. I stedet må tiltakene vurderes etter kommuneplanens arealdel (KPA), eller utarbeide ny reguleringsplan dersom tiltaket utløser plankrav.

For nye tiltak gjelder:

- eldre reguleringsbestemmelser bortfaller
- nye tiltak må vurderes etter kommuneplanen eller kreve ny regulering

For kommunen gir opphevingen:

- mer effektiv byggesaksbehandling
- bedre oversikt i planregisteret
- redusert risiko for erstatningsansvar i flomutsatte områder

4.3 Arealformål og utnyttelsesgrad

Ved oppheving av planen bortfaller regulert industriformål og bestemmelser om utnyttelse.

I kommuneplanen er området avsatt til grønnstruktur, og det åpnes ikke for utbygging. Utnyttelsesgrad er dermed ikke relevant.

Byggegrenser i reguleringsplanen bortfaller ved oppheving. Byggegrenser i kommuneplanens arealdel vil være gjeldende.

4.4 Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven § 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger. Opphevingen innebærer ingen nye utbyggingsformål eller endringer som omfattes av forskriftens vedlegg I eller II.

Tiltaket vurderes derfor å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

4.5 Risiko og sårbarhet

Hele planområdet ligger innenfor flomfare (hensynssone H320_1). Opphevingen åpner ikke for ny utbygging og vurderes derfor ikke å øke risiko eller sårbarhet.

Flomhensyn ivaretas i større grad gjennom kommuneplanens arealdel enn gjennom den eldre reguleringsplanen. Opphevingen medfører dermed ingen endring i risiko eller sårbarhet. Det vurderes derfor at det ikke er behov for en egen ROS-analyse etter plan- og bygningsloven § 4-3.

5 Planprosess og medvirkning

Plan og bygningsloven § 12-14 åpner opp for muligheten for forenklet saksbehandlingsprosess der gjeldende plan er i vesentlig motstrid med ny overordnet plan. Selv om dette vilkåret kan sies å være oppfylt i dette tilfellet, er det likevel vurdert å følge ordinær planprosess ved oppheving av denne planen. Dette vil sikre en grundig planprosess hvor både fordeler og ulemper blir vurdert, og samtidig gi berørte parter rikelig anledning og god tid til å uttale seg om forslaget.

5.1 Oppstart

Oppheving av denne reguleringsplanen skjer etter ordinær planprosess iht. plan og bygningsloven. Planarbeidet er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-14, og varsling av oppstart av planarbeidet er gjort iht. pbl. § 12-8.

Alle grunneiere og naboer til planområdet, samt offentlige myndigheter er blitt varslet direkte med brev. Det ble gitt en frist på 4 uker til å uttale seg til oppstartsvareslet. Det kom inn totalt fem innspill innen høringsfristen som gikk ut 10.04.2026. Tre av uttalelsene var fra statlige og regionale myndigheter. I tillegg kom det innspill fra Naturvernforbundet i Oslo og Akershus, og ett fra ny eier av gnr. 10 bnr. 56.

Offentlige myndigheter kom hovedsakelig med generelle merknader. Nedenfor følger et sammendrag fra hvert av innspillene.

5.2 Sammendrag av mottatte innspill

1. NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat), 10.03.2026

NVE tar saken til orientering og har ingen merknader til oppheving av reguleringsplanen.

2. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 23.03.2026

Statsforvalteren støtter kommunens arbeid med å gjennomgå og oppheve utdaterte planer for å sikre et oppdatert og helhetlig plangrunnlag. De stiller seg positive til kommunens

gjennomgang av gamle reguleringsplaner, og mener dette bidrar til en mer målrettet og fremtidsrettet arealforvaltning. Statsforvalteren vil komme tilbake med mer konkrete vurderinger når saken legges ut til offentlig ettersyn.

3. Akershus fylkeskommune, 10.04.2026

Akershus fylkeskommune er positive til kommunens arbeid med planvedlikehold og oppheving av utdaterte reguleringsplaner og har ingen merknader til varsel om oppheving av reguleringsplanen for Mølla på Leirsund.

4. Hallingdal Dekksenter AS v/Azeem Sharif, 10.04.2026

Azeem Sharif opplyser at de nylig har kjøpt eiendommen 10/56 og halvparten av 10/53. Eiendommene ligger innenfor planområdet, hvorav 10/56 er regulert til industriformål. Det har ikke vært registrert noen eiendomsoverdragelser innenfor planområdet i den senere tiden, slik at registrert hjemmelshaver fortsatt er den samme som tidligere. Innspillet inneholder flere vurderinger knyttet til fremtidig arealbruk.

- Ønske om videre utviklingsmuligheter:
Sharif mener området fortsatt bør vurderes som et mulig utviklingsområde med nærings-/industriformål, i tråd med tidligere reguleringsplan og politiske vedtak.
- Henvising til politisk vedtak (sak 158/25):
Sharif viser til at Hovedutvalg for miljø og samfunn ga dispensasjon for tiltak i området, og at dette etter hans mening viser at kommunen fortsatt vurderer eiendommene som utviklingsbare. Videre viser han til administrativ avklaring om at midlertidig forbud mot tiltak ikke vil hindre videre prosess på GBNR 10/52.
- Grønnstruktur og kantsoner:
Innsender støtter at hensyn til grønnstruktur og Leira kan ivaretas, men mener dette kan gjøres gjennom grøntdrag langs elva uten at hele området settes av til grønnstruktur. Eiendommen 10/56 ligger lengst fra elva og vurderes som særlig egnet for utvikling.
- Behov for helhetlig vurdering:
Innspillet peker på at eiendommene 10/33, 10/52, 10/53 og 10/56 historisk har vært vurdert samlet, blant annet gjennom felles adkomst. Innsender ber derfor om at arealdisponeringen vurderes helhetlig, og at ikke enkelte eiendommer gis vesentlig dårligere utviklingsmuligheter enn andre.
- Forutsigbarhet og økonomiske konsekvenser:
Sharif understreker at eiendommen er kjøpt basert på eksisterende reguleringsstatus, og at store endringer i arealformål kan ha økonomiske konsekvenser. Han ber derfor om at eiendommen fortsatt reguleres til industri/næring i videre planarbeid.

5. Naturvernforbundet i Oslo og Akershus (NOA), 10.04.2026

NOA støtter kommunens forslag om å oppheve reguleringsplanen.

Hovedpunkter:

- NOA mener planvask og gjennomgang av eldre planer er svært positivt for å hindre bit-for-bit-utbygging og tap av natur.
- De påpeker at området ble tilbakeført til grønnstruktur i siste kommuneplanrullering, og at reguleringsplanen fra 1986 derfor er utdatert.

- Viser til at området er et ubebyggt naturområde, grensende mot Leira og Jeksla, med kantsoner av svært viktig naturverdi (A-verdi).
- Oppheving vil bedre sikre grønnstrukturen ved at eventuelle nye tiltak vil være i strid med kommuneplanens formål.
- NOA fremhever betydningen av brede kantsoner langs vassdrag for miljø, natur, økologi og friluftsliv.

5.3 Oppsummering og kommentar til innkomne merknader

Innspillene fra NVE, Statsforvalteren og Akershus fylkeskommune er overordnede og støtter kommunens forslag om å oppheve reguleringsplanen. De vurderer tiltaket til å være i tråd med overordnede planer og viktige natur- og samfunnshensyn.

Naturvernforbundet støtter også forslaget om å oppheve reguleringsplanen og gir en grundig begrunnelse for dette.

Innspillet fra Hallingdal Dekksenter AS v/Azeem Sharif er mer omfattende og uttrykker et klart ønske om at området fortsatt vurderes som utviklingsområde for næringsformål. De ber om en helhetlig vurdering av området og viser til tidligere politiske vedtak. Sharif ønsker at hensyn til grønnstruktur kan kombineres med fortsatte utbyggingsmuligheter.

Ingen av innspillene kommer med nye opplysninger som endrer premissene for saken. Kommunedirektøren legger til grunn at området er regulert til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel, og at det ikke er ønskelig med ytterligere utvikling av de flomutsatte eiendommene.

5.4 Videre planprosess

Etter at innkomne innspill er mottatt og vurdert, forberedes saken for politisk førstegangs behandling. Det vil her bli avgjort om forslaget om å oppheve planen skal sendes på høring og legges ut på offentlig ettersyn, eller stanses. Positive tilbakemeldinger i forbindelse med oppstartsvarselet, taler for at prosessen med å oppheve planen går videre. Dersom det blir vedtatt å sende forslaget om å oppheve planen på høring, vil grunneiere og andre berørte bli varslet på nytt i brev. Det gis da en frist på minimum 6 uker til å uttale seg. Etter høringsperioden vil alle innspill bli gjennomgått og svart ut, og saken forberedt for politisk sluttbehandling. Etter politisk vedtak om oppheving, vil grunneiere, naboer og offentlige myndigheter bli varslet i brev om vedtaket.

Det vil være mulig å klage på et vedtak om oppheving, og saken vil da følge en fastlagt prosess for klagebehandling av reguleringsvedtak. Etter at eventuelle klager er avklart vil planen være opphevet, med mindre det blir bestemt at planen skal fortsette å gjelde.

6 Avsluttende kommentarer

Oppheving av reguleringsplan for Mølla på Leirsund er et viktig ledd i å sikre at kommunens plangrunnlag er oppdatert, oversiktlig, og i samsvar med gjeldende kommuneplan. Opphevingen bidrar til et mer formålstjenlig planverk uten motstrid, reduserer behovet for dispensasjoner, og styrker hensynet til flom, natur og grønnstruktur.

Planopphevingen innebærer ingen nye inngrep eller utbyggingsmuligheter, og vurderes som et hensiktsmessig og forsvarlig grep i tråd med overordnede planer og hensyn.