

## Saksfremlegg

Arkivsak-dok. PLAN-26/00412-9  
Saksbehandler Arne Sverre Aukland

Saksgang	Møtedato
<i>Hovedutvalg for miljø og samfunn</i>	<i>27.05.2026</i>

### **Førstegangsbehandling - oppheving av reguleringsplan for Mølla på Leirsund GNBR 10/33 Hauglistranda - Plan ID 0231\_217**

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

1. Forslag om oppheving av reguleringsplan for Mølla på Leirsund gnr. 10 bnr. 33 – Hauglistranda, plan ID 0231\_217, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10.

#### Vedlegg:

1. Planbeskrivelse Oppheving av reguleringsplan for Mølla
2. Innspill ifbm varsel om oppstart
3. Plankart for 0231\_217
4. Bestemmelser for 0231\_217

## Innholdsfortegnelse

1	Oppsummering .....	3
2	Bakgrunn .....	3
2.1	Tidligere vedtak .....	4
2.1.1	Kommuneplanen .....	4
2.1.2	Midlertidig bygge- og deleforbud .....	4
2.1.3	Dispensasjon fra midlertidig bygge- og deleforbud .....	5
2.2	Dagens situasjon .....	5
2.3	Gjeldende planstatus .....	6
2.3.1	Reguleringsplan .....	6
2.3.2	Gjeldende kommuneplan .....	8
2.3.3	Rullering av kommuneplanens arealdel .....	9
3	Faktaopplysninger .....	9
3.1	Planprosess og medvirkning .....	9
3.1.1	Varsel om oppstart .....	9
3.1.2	Krav om konsekvensutredning .....	9
3.1.3	Merknader til varsel om oppstart .....	10
3.1.4	Medvirkning og videre planprosess .....	10
3.2	Utredninger .....	10
3.2.1	Utredningsbehov i plansaken .....	10
3.2.2	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) .....	10
4	Vurderinger .....	10
4.1	Konsekvenser for klima og miljø .....	11
4.2	Økonomiske konsekvenser .....	11
5	Alternative innstillinger .....	11
6	Konklusjon .....	12

## 1 Oppsummering

Lillestrøm kommune foreslår å oppheve gjeldende reguleringsplan for Mølla på Leirsund. Planen ble vedtatt i 1986 etter tidligere bygningslov. Reguleringsplanen er i dag utdatert og i vesentlig motstrid med gjeldende kommuneplan.

Opphevingen er en del av kommunens arbeid med å rydde i eldre reguleringsplaner for å sikre et mer oversiktlig og oppdatert 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.

Det er gitt dispensasjon til å føre opp ny bebyggelse på gnr. og bnr. 10/52. Opphevingen av reguleringsplanen får ikke betydning for oppføringen av den nye bebyggelsen på 10/52. Men det innebærer at det ikke vil være mulig å oppføre ytterligere bebyggelse på øvrige eiendommer innenfor det som er reguleringsplanens avgrensning.

Kommunedirektøren anbefaler at hovedutvalget treffer vedtak om å legge forslag om oppheving ut på høring og offentlig ettersyn.

Faktaopplysninger	
Arealplan-ID	0231_217
Plannavn	Mølla på Leirsund gnr. 10 bnr. 33 – Hauglistranda
Ikrafttredelse	09.12.1986
Berørte grunneiendommer Gnr./Bnr.	Gnr. 10 bnr. 33, 52, 53 og 56
Planområdets areal	7,66 daa
Gjeldende arealformål i KPA	Grønnstruktur
Planstatus	Forslag om oppheving av reguleringsplan
Forslagsstiller	Lillestrøm kommune
Saksbehandling	Ordinær planprosess etter pbl. kap. 12
Konsekvensutredning	Ikke krav om KU
Risiko og sårbarhet	Flomfare (hensynssone H320_1 i KPA)

Tabell 1. Faktaopplysninger.

## 2 Bakgrunn

Lillestrøm kommune har startet en prosess med å oppheve eldre reguleringsplaner for å sikre et mer oppdatert og riktig plangrunnlag for eiendommene i kommunen. Regulering for Mølla på Leirsund gnr. 10 bnr. 33 - Hauglistranda, som ble vedtatt i 1986, er en av planene som Lillestrøm kommunen foreslår å oppheve.



planområdet. Vedtaket ble fattet av kommunestyret den 07.09.2022, under sak 145/22, og gjelder i fire år.

### 2.1.3 Dispensasjon fra midlertidig bygge- og deleforbud

I april 2025 søkte grunneier av gnr. 10 bnr. 52 om dispensasjon fra midlertidig bygge 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.*

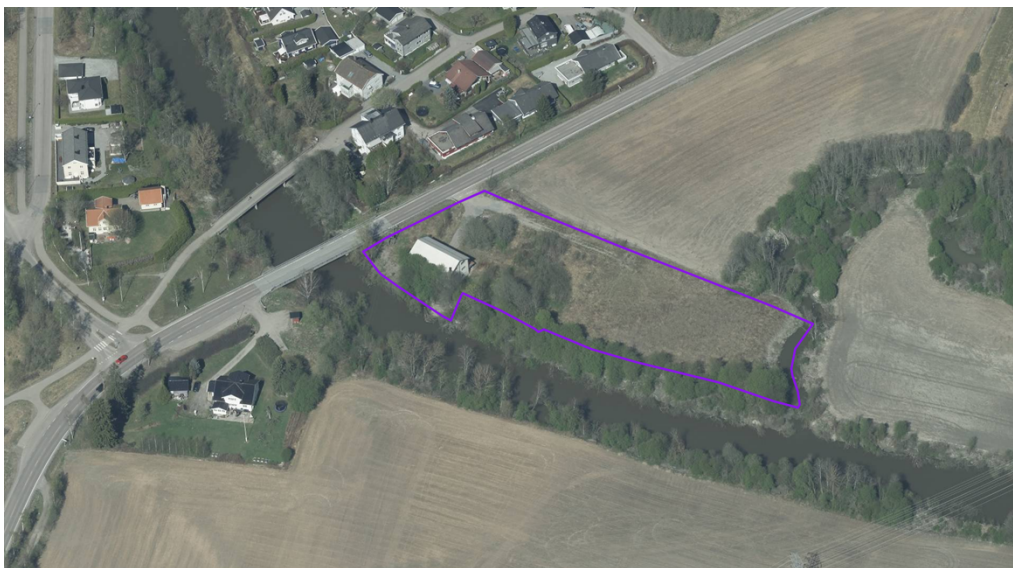
*Tiltakshaver må ved byggesøknad dokumentere at krav til byggetomt- og byggsikkerhet ivaretas i forbindelse med en eventuell byggesøknad, slik at kommunen ikke risikerer erstatningsansvar.*

*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, dersom forutsetningene gitt i vedtaket kan oppfylles. Dersom reguleringsplanen blir opphevet, vil det ikke være reguleringshjemmel til å gi tillatelse til flere byggetiltak innenfor eksisterende planområde, enn hva som ble gitt i den omtalte dispensasjonstillatelsen, og det vil ikke lenger være behov for et bygge- og deleforbud.

## 2.2 Dagens situasjon

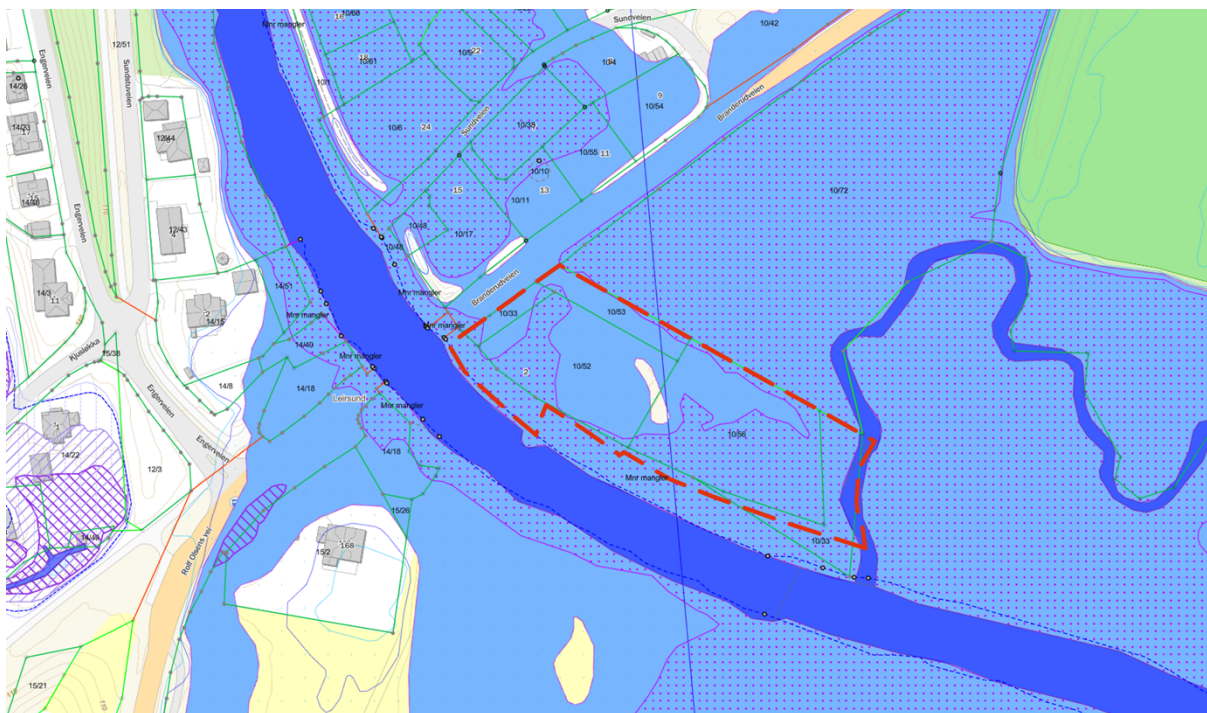
Planområdet ligger ved brua over Leira, der Rolf Olsens vei går over i Branderudveien. Området grenser i sør mot vassdraget Leira og i nord mot et jorde som i dag blir benyttet til midlertidig anleggsområde.



Figur 2.2. Skråfoto over planområdet. Planområdet er markert med lilla strek. Bygningen innenfor planområdet er en eldre verkstedbygning som er godkjent for rivning.

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 bebygd. Dette er en eldre mølle-/verkstedbygning fra 1960-tallet. Det er søkt og gitt rivningstillatelse i 2022, men bygningen står fortsatt.

Hele planområdet ligger under marin grense og er flomutsatt ved 200-årsflom, jfr. figur 3.



Figur 2.3. Utsnitt av flomsonekart over planområdet. Planområdet er markert med rød stiptet strek. Kartet viser situasjonen ved en 200-års flom. De blå områdene er oversvømt.

## 2.3 Gjeldende planstatus

### 2.3.1 Reguleringsplan

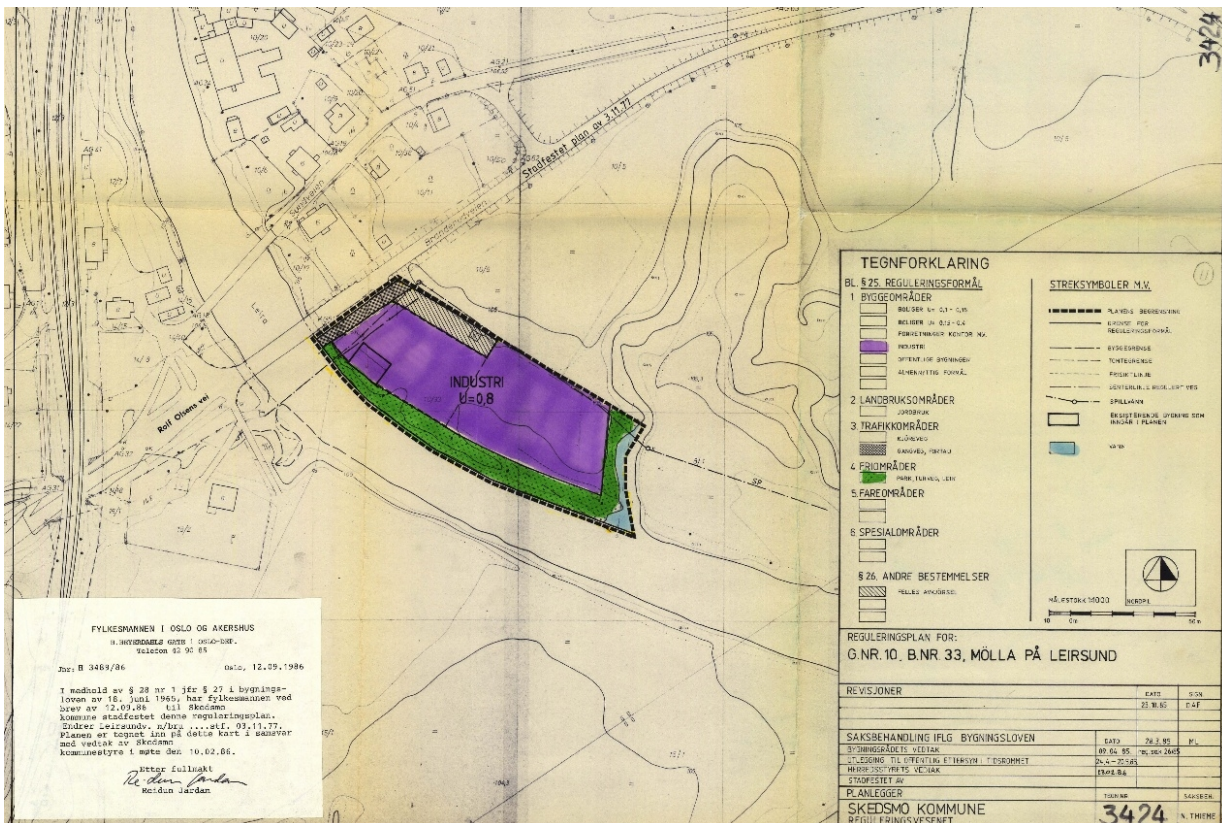
Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i medhold av bygningsloven fra 1965. Området er hovedsakelig regulert til industri. Mot leira i syd og i vest, er det regulert inn en smal stripe med friområde. Det er også regulert inn en gangvei langs Branderudveien, samt en felles avkjørsel. Se figur 5.

Planområdet er inndelt i 4 eiendommer, bestående av følgende 5 teiger:

- GNBR 10/33 (hovedteig) regulert til friområde med underformål park, turvei, lek
- GNBR 10/33 (delteig) regulert til trafikkområde med underformål gangvei/fortau
- GNBR 10/53 regulert til felles avkjørsel
- GNBR 10/52 regulert til byggeområder med underformål industri
- GNBR 10/56 regulert til byggeområder med underformål industri

Reguleringsbestemmelsene spesifiserer at i området skal det oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

Bebyggelsens høyde må ikke overstige 2 etasjer og maksimum gesimshøyde ikke over 7 m. Tomtens utnyttelsesgrad må ikke overstige 0,8. Dette kan sammenlignes med en utnyttelsesgrad på 80 %-BYA for hver av tomtene regulert til industriformål.



Figur 2.4. Planen som foreslås opphevet. Reguleringsplan for Mølla på Leirsund gnr 10 bnr 33 - Hauglistranda, plan ID 0231\_217. Lilla område er regulert til industri og grønt område er friområde langs Leira.

I dag er det kun en av industritomtene som er bebygd, GNBR 10/52. Her er det oppført et verkstedbygg som det er søkt om å rive. Grunneier har opplyst til kommunen 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. På motsatt side av Branderudveien anlegges det i dag en ny flomvoll. Det er også et midlertidig anleggsområde rett nord for planområdet hvor det blant annet har vært anlagt en midlertidig G/S-vei.



Figur 5. Bilder fra planområdet.

- Bildet øverst til venstre viser grensen mellom planområdet og anleggsområdet i nord.
- Bildet øverst til høyre viser eksisterende bebyggelse i planområdet.
- Bildet nederst til venstre viser Branderudveien sett mot sydvest og deler av ny flomvoll.
- Bildet nederst til høyre viser Branderudveien sett mot nordøst med del av midlertidig G/S-vei og flomvoll på motsatt side.

Alle bilder er tatt i omtrent samme standpunkt – i krysset mellom Branderudveien og adkomstveien til planområdet.

### 2.3.2 Gjeldende kommuneplan

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til reguleringsformål 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 kommuneplanens arealformål ikke lenger er i tråd med gjeldende reguleringsplan, som nå søkes opphevet.

Endringen til grønnstruktur var blant annet begrunnet i:

- beliggenhet innenfor flomutsatt område langs Leira.
- behov for å sikre grønnstruktur, naturverdier og klimatilpasning.
- ingen ny industriutbygging siden planen ble vedtatt i 1986.
- ønske om å etablere ny næringsaktivitet andre steder i kommunen – hovedsakelig innenfor større næringsparker.

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.



### **3.1.3 Merknader til varsel om oppstart**

Det kom inn totalt fem innspill til oppstartsvarselet. Tre av uttalelsene var fra statlige og regionale myndigheter. I tillegg kom det innspill fra Naturvernforbundet i Oslo og Akershus, og ett fra en grunneier. Offentlige myndigheter kom hovedsakelig med generelle merknader og er positive til oppheving av reguleringsplanen. Planarbeidet anses å være i tråd med overordnede planer og viktige natur- og samfunnshensyn.

Naturvernforbundet fremmet i deres merknad støtte til å oppheve reguleringsplanen og gir en grundig begrunnelse for dette i sitt innspill.

Innspillet fra Hallingdal Dekksenter AS v/Azeem Sharif, 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 etter kommunedirektørens vurdering endrer premissene for saken. Alle innspillene er samlet i sin helhet i vedlegg 2, og er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen, vedlegg 1.

### **3.1.4 Medvirkning og videre planprosess**

I forbindelse med førstegangs behandling vil det bli avgjort om forslaget om å oppheve planen skal legges ut på offentlig ettersyn, eller stanses. Dersom det blir vedtatt å sende forslaget om å oppheve planen på offentlig ettersyn, 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. Ved eventuelt politisk vedtak om oppheving, vil grunneiere, naboer og offentlige myndigheter bli varslet i brev om vedtaket.

For parter med klageinteresse vil det være mulig å klage på et eventuelt vedtak om oppheving, og saken vil da følge 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.

## **3.2 Utredninger**

### **3.2.1 Utredningsbehov i plansaken**

Oppheving av planen begrenser muligheten for videre utbygging innenfor planområdet og vil i større grad kunne bevare området til grøntstruktur. Fremkommelighet og andre relevante forhold påvirkes ikke. Det er derfor ikke behov for detaljutredninger i denne planprosessen.

### **3.2.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)**

Dagens arealbruk opprettholdes og det åpnes ikke for nye utbyggingsformål. Opphevingen medfører heller ikke bortfall av bestemmelser som har betydning for risiko og samfunnssikkerhet.

Etter en eventuell oppheving, vil området forvaltes etter kommuneplanens arealdel og de bestemmelser og oppfølgingspunkter som er satt til risiko og sårbarhet der. Opphevingen medfører ingen ny utbygging, og dermed ingen endring i risiko eller sårbarhet. Det vurderes derfor at det ikke er behov for egen ROS-analyse etter pbl. § 4-3.

## **4 Vurderinger**

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.

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til grønnstruktur, og ligger i sin helhet innenfor faresone for flom. Planen ble vedtatt i 1986, etter tidligere bygningslov, og er i dag utdatert og i vesentlig motstrid med kommuneplanens arealdel. Det har ikke vært noen ny utbygging i tråd med planen etter den ble vedtatt.

Planområdet grenser til Leiravassdraget. Leira er svært flomutsatt og flommer opptil flere ganger i året over sine bredder. I forbindelse med nedleggelse av midlertidig forbud mot tiltak, og tilbakeføringen til reguleringsformål Grønnstruktur i kommuneplanens arealdel, ble området vurdert som uegnet for videre utvikling. Forslaget om oppheving av reguleringsplanen, er en effektivering av de tidligere vedtakene i kommunestyret, om at det ikke er ønskelig å etablere nye tiltak og virksomhet i et område som er så flomutsatt og har en desentralisert lokalisering.

I møte den 22.10.2025, under sak 158/25, ga Hovedutvalg for miljø og samfunn dispensasjon fra midlertidig bygge- og deleforbud til å gjennomføre et nytt tiltak på GBNR 10/52. Oppheving av reguleringsplanen vil ikke ha tilbakevirkende kraft for denne gitte dispensasjonen. Gitt dispensasjon innebærer at tiltakshaver kan gjennomføre tiltaket i samsvar med gitt tillatelse.

Oppheving av reguleringsplan vil derav ha betydning for eventuelle fremtidige ønsker om tiltak på eiendommene innenfor reguleringsplanens avgrensning. Ved å oppheve planen vil det være kommuneplanens arealdel som vil være styrende for hvilke tiltak som tillates og ikke.

Ved oppheving av reguleringsplanen skal området forvaltes i tråd med kommuneplanens arealdel, der arealet inngår i grønnstruktur.

Dette innebærer:

- ingen ny utbygging uten ny reguleringsplan – med unntak av allerede omsøkte og godkjente byggetiltak ved tidspunkt for oppheving.
- bedre ivaretagelse av flom- og naturhensyn
- styrking av sammenhengende grøntområder langs Leira

Kommunedirektøren vurderer at en oppheving av reguleringsplanen er en effektivering av tidligere vedtak i kommunestyret. Eiendommen er svært flomutsatt og vurderes å ikke være egnet for videre utbygging.

#### **4.1 Konsekvenser for klima og miljø**

Oppheving av planen vil kunne gi positive effekter for klima og miljø. Det vil styrke grønnstrukturen i området og sikre at videre utbygging i kantsonen langs Leira og flomutsatte områder ikke gjennomføres.

#### **4.2 Økonomiske konsekvenser**

Opphevingen vil styrke kommuneplanen som overordnet styringsverktøy for arealbruken og vil være et ledd i å effektivisere fremtidig byggesaksbehandling. Oppheving av planen vil ikke ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

### **5 Alternative innstillinger**

Dersom Hovedutvalg for miljø og samfunn ønsker endringer/justeringer i planforslaget til offentlig ettersyn, kan det utformes som tilleggspunkter til vedtaket.

Dersom hovedutvalget er uenig med kommunedirektøren i at planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn, kan utvalget vedta å sende planforslaget tilbake til administrasjonen med presisering av hva som eventuelt må endres for at saken kan tas opp til ny behandling.

## **6 Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler Hovedutvalg for miljø og samfunn at forslaget om oppheving av reguleringsplan for Mølla på Leirsund sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Dato: 05.05.2026

Bjørn Gudbjørgsrud

Kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent