

Planprogram

Områderegulering for Nesa nord
med konsekvensutredning



Dato: 26.09.2025

*Flyfoto: Norge i bilder
Collage: Mad arkitekter*

Sammendrag

Bakgrunn og formål:

Lillestrøm kommune planlegger transformasjon av Nesa nord fra industri- og næringsområde til en ny bydel med blandet formål: bolig, næring, tjenesteyting, forretning og idrettsstadion. Området er ca. 252 daa og ligger øst for Lillestrøm sentrum. Planarbeidet er et offentlig-privat samarbeid med Nesa Nord Holding AS, som representerer et grunneiersamarbeid innenfor området. Formålet er å skape en attraktiv, bærekraftig bydel med gode møteplasser, grønn mobilitet og høy arkitektonisk kvalitet.

Overordnede føringer:

Planarbeidet for Nesa nord må forholde seg til føringer fra tre nivåer i plansystemet: statlige, regionale og kommunale. Disse føringene setter rammene for hva som kan planlegges, hvilke hensyn som må ivaretas, og hvilke mål områdereguleringen skal bidra til å oppnå. De sikrer at utviklingen skjer i tråd med nasjonale mål for klima, mobilitet og arealbruk, regionale strategier for by- og transportutvikling, og kommunens egne mål for byutvikling og livskvalitet.

Planprosess og medvirkning:

Planprosessen følger plan- og bygningslovens krav og består av flere trinn fra oppstart til endelig vedtak. Først utarbeides planinitiativ og planprogram, som sendes på høring og fastsettes politisk. Deretter utarbeides planforslaget med konsekvensutredning, før det behandles i to omganger i kommunestyret. Mellom behandlingene legges planen ut til offentlig ettersyn. Hele prosessen er forventet å strekke seg fra 2025 til 2027.

Medvirkning skjer gjennom hele prosessen og tilpasses milepælene. Det legges opp til åpne informasjons- og medvirkningsmøter for allmennheten ved oppstart og under offentlig ettersyn, samt særskilt involvering av barn og unge. Informasjon deles via kommunens nettsider og andre kanaler. Formålet er å sikre at berørte parter får anledning til å komme med innspill, som dokumenteres og vurderes i det videre planarbeidet.

Hovedproblemstillinger:

Planarbeidet bygger på syv hovedproblemstillinger som skal være styrende for utviklingen av plangrepet og legges til grunn for utredninger og konsekvensvurderinger.

Problemstillingene skal sikre at planen ivaretar både funksjonelle, miljømessige og samfunnsmessige hensyn.

Konsekvensutredning:

Planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning (KU) i henhold til forskrift, fordi planen kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. KU skal sikre et godt beslutningsgrunnlag ved å belyse konsekvenser av planforslaget sammenlignet med et nullalternativ og vurdere behov for avbøtende tiltak.

Alternativer:

- **0-alternativ:** Videreføring av dagens situasjon.
- **Hovedalternativ:** Transformasjon med hovedvekt på bolig, noe næring, offentlige møteplasser og grønnstruktur.

I tillegg til KU skal det gjennomføres flere faglige utredninger og analyser som gir grunnlag for plangrepet og planbestemmelsene. Disse skal dekke temaer som er relevante for miljø, naturressurser, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur. Utredningene skal utføres av fagkyndige og følge gjeldende metodikk og veiledere. Formålet er å sikre at planen ivaretar hensyn til klima, miljø, mobilitet, folkehelse og samfunnssikkerhet, og at løsninger som velges er bærekraftige og gjennomførbare.

Gjennomførbarhet:

Planen skal være økonomisk realistisk. Det kreves utredning av kostnader for infrastruktur, ansvarsfordeling og rekkefølgekrav. Områdemodell og grunneierfinansiering vurderes.

Innhold

1	Bakgrunn.....	6
1.1	Bakgrunn.....	6
1.2	Formål med planarbeidet	6
1.3	Planområdets avgrensing.....	6
2	Overordnede føringer og planstatus	7
2.1	Statlige og rikspolitiske retningslinjer.....	8
2.2	Regionale planer	10
2.3	Kommunale planer	11
3	Planprosess og medvirkning	17
3.1	Fremdriftsplan for planprosessen	17
3.2	Krav som utløser konsekvensutredning (KU)	18
3.3	Formålet med konsekvensutredningen	18
3.4	Medvirkning, dialog og samarbeid i planprosessen.....	18
4	Beskrivelse av planområdet	20
4.1	Beskrivelse av planområdet og omgivelser	20
4.2	Eiendomsforhold	21
4.3	Topografi og landskap.....	22
4.4	Eksisterende bebyggelse	22
4.5	Teknisk infrastruktur	23
4.6	Sosial infrastruktur.....	23
4.7	Grønnstruktur	24
4.8	Kulturminner og kulturmiljøer	26
5	Utarbeidelse av plangrep og planforslag	28
5.1	Problemstillinger i planarbeidet	28
5.2	Alternativer	30
6	Utredningstema	31
6.1	Metodikk.....	32

6.2	Naturmangfold og vannmiljø	32
6.3	Overvann og flom	33
6.4	Forurensning og støy	33
6.5	Transport og mobilitet.....	34
6.6	Nærmiljø og friluftsliv	34
6.7	Risiko og sårbarhet	35
6.8	Landskap.....	35
6.9	Kulturminner og kulturmiljø.....	36
6.10	Sosial infrastruktur.....	36
6.11	Klimagassutslipp	36
6.12	Grønnstruktur	36
6.13	Samfunnsmessige konsekvenser.....	36
6.14	Kriminalitetsforebygging	37
7	Gjennomførbarhet og realisering.....	37

1 Bakgrunn

1.1 Bakgrunn

Lillestrøm kommune ønsker å tilrettelegge for transformasjon, videre fortetting og byutvikling østover fra Lillestrøm sentrum. I kommuneplanens arealdel (KPA) (14.06.2023, revidert 24.01.2024, 04.09.2024 og 02.04.2025) er planområdet KF2 avsatt til kombinert formål bolig/næring/ tjenesteyting/ forretning/idrettsstadion.

Denne områdereguleringen gjennomføres som et offentlig-privat samarbeid mellom Lillestrøm kommune og grunneiere i området, de fleste representert ved Nesa Nord Holding AS. Samarbeidet om utarbeiding og finansiering av områdereguleringsarbeidet med Nesa Nord Holding AS ble vedtatt av kommunestyret den 29.01.2025.

Planinitiativet ble vedtatt av kommunestyret 3. september 2025.

1.2 Formål med planarbeidet

Formålet med områdereguleringen er å tilrettelegge for videre byutvikling østover fra Lillestrøm sentrum, gjennom transformasjon av eksisterende næring- og industriarealer på Nesa nord.

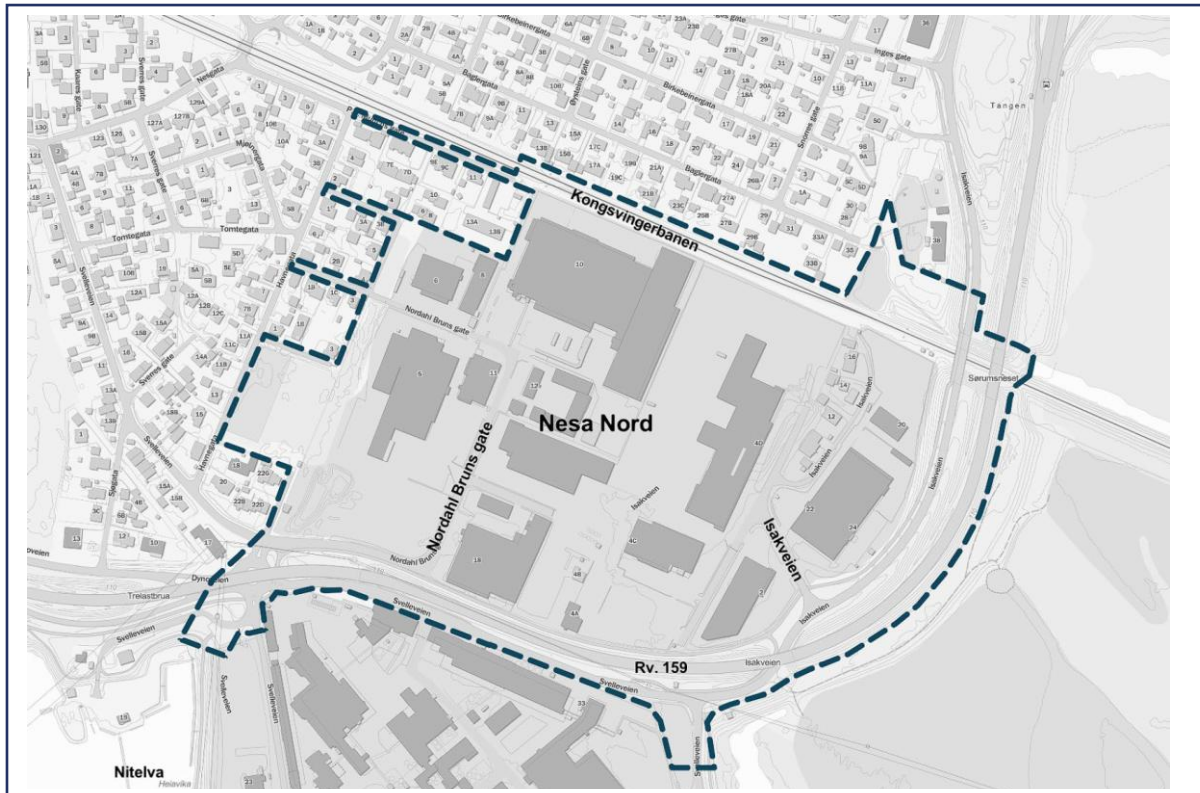
Det legges opp til blandede funksjoner og kombinert formål, med vekt på bolig, tjenesteyting og næring med strøktjenlige funksjoner – og videreføring av noe eksisterende næring.

Nesa nord skal transformeres til en ny, attraktiv bydel med en riktig sammensetning av boliger og næringsarealer og en egen identitet. Boligområdene skal preges av gode møteplasser, god arkitektur og forbedrede forbindelser til Lillestrøm sentrum. Næringsarealene skal gi rom for videre næringsutvikling, med et bedre visuelt uttrykk og god tilpasning til boligområdene.

1.3 Planområdets avgrensing

Nesa nord ligger øst for Lillestrøm sentrum, ca. 20 minutters gangavstand til Lillestrøm stasjon. Hoveddelen av planområdet er utviklingsområdet KF2, som dekker hele dagens næringsområde mellom Riksvei 159 og Kongsvingerbanen.

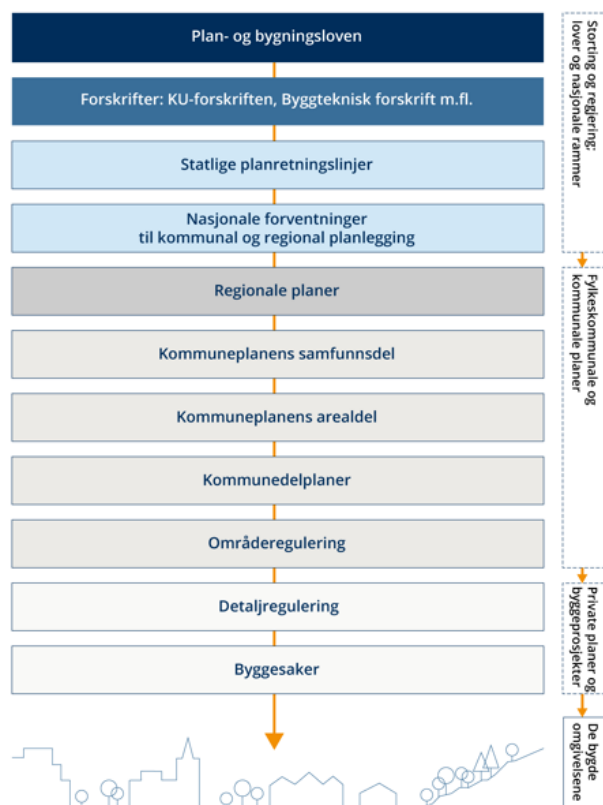
I tillegg er et utvidet område tatt med for å ha mulighet til å vurdere hensiktsmessig gang-, sykkel og ev. kjørbær vei vestover gjennom småhusområdet mot Kvarteret og Nova spektrum, via gater som Nordahl Bruns gate, Westye Egebergs vei, P A Munchs gate i møte med Havnegata og Svellevei. Planområdet er ca. 252 daa.



Figur 1: Planområdets avgrensning innebefatter ca. 252 daa. Dersom det må utarbeides nye kryssningsløsninger for mye trafikanter, er tilgrensede arealer tatt med inn i planens avgrensning, utover KF2-avgrensningen i KPA. Det er ikke planens hensikt å omregulere rv. 159 eller Kongsvingerbanen.

2 Overordnede føringer og planstatus

Det norske plansystemet er forankret i plan- og bygningsloven og danner rammen for hvordan arealbruk og samfunnsutvikling styres. Systemet er oppbygget med nasjonale forventninger og statlige planretningslinjer øverst, etterfulgt av regionale planer og kommunale planer som kommuneplan og reguleringsplaner



Figur 2: Det norske planhierarkiet, kommunal- og distriktsdepartementet

2.1 Statlige og rikspolitiske retningslinjer

2.1.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023 – 2027)

Regjeringens nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging skal ligge til grunn for arealplaner som utarbeides i Norge. De nasjonale forventningene gir overordnede føringer for hvordan planlegging skal gjøres. Under er en oppsummering av relevante føringer for dette planarbeidet:

- I byer og tettsteder lokaliseres boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel og tjenestetilbud slik at de bidrar til å styrke stedenes attraktivitet og bygger opp under sentrumsfunksjonene.
- Det settes av tilstrekkelige arealer av god kvalitet til grønnstruktur, uterom og møteplasser som stimulerer til fysisk aktivitet, naturopplevelse og sosialt fellesskap, samtidig som byer og tettsteder utvikles gjennom fortetting og transformasjon.
- Sykling og gange og kollektivtrafikk prioriteres i byer og tettsteder gjennom planlegging av helhetlig infrastruktur som er sammenhengende, tilgjengelig,

attraktiv og trygg. I arbeidet med byvekstavtaler i de store byene skal hovedtyngden av vekst i boliger og arbeidsplasser komme i eller i nærheten av større knutepunkter for å bygge opp under nullvekstmålet, med de tilpasninger som følger av den enkelte avtale.

- Fylkeskommunene og kommunene legger gjennom sin areal- og samfunnsutvikling og virksomhetsutøvelse til rette for omlegging til en mer sirkulær økonomi, der ressurser og eksisterende bebyggelse og anlegg brukes lengst mulig og i større grad ombrukes og oppgraderes.
- Omstillingen til lavutslippssamfunnet og bidrag til oppnåelse av klima- og miljø målene prioriteres gjennom arealplanlegging som reduserer utslipp, arealbeslag og transportbehov.
- Klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy reduseres ved å legge til rette for kollektivtransport, sykkel og gange, effektiv arealbruk og avgrensede sentrumsområder og tettsteder.
- Arealbruk planlegges slik at overvann og fare knyttet til flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare håndteres forsvarlig.

2.1.2 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)

Det er utarbeidet rikspolitiske planretningslinjer, som legger nullvekstmål til grunn. Under er en oppsummering av relevante føringer for dette planarbeidet:

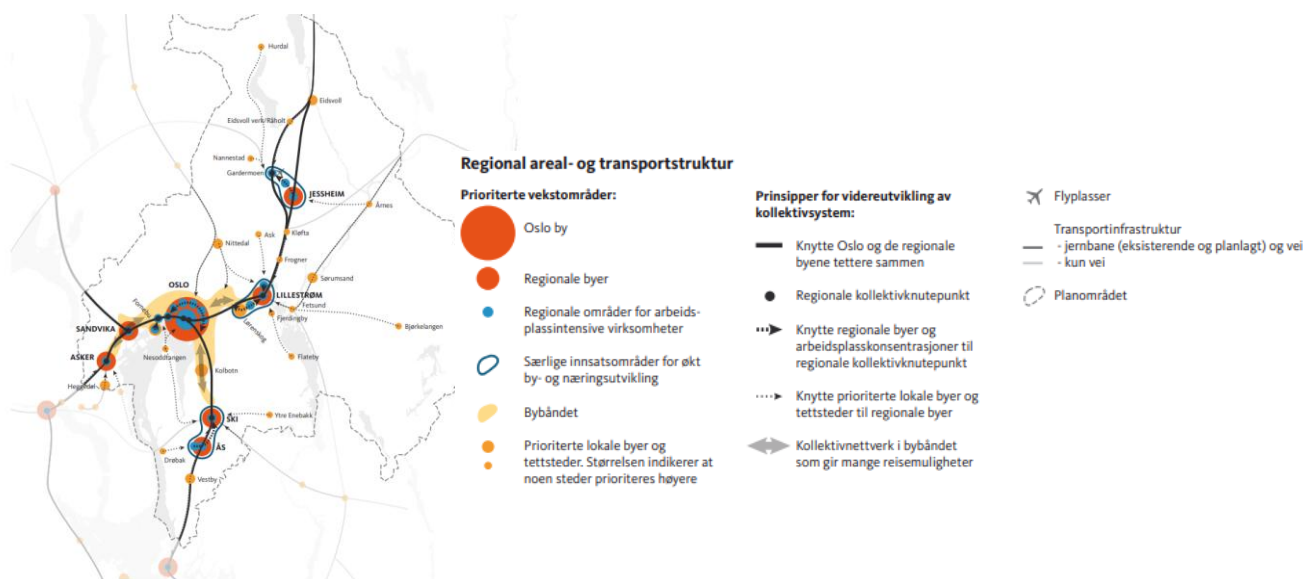
- I byområdene skal klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange. Dette skal legges til grunn for planlegging i byområder som har inngått avtale med staten og / eller får statlige tilskudd for å nå målet.
- I byområdene skal hovedtyngden av vekst i boliger og arbeidsplasser planlegges slik at transport-behovet kan begrenses og det legges godt til rette for kollektivtrafikk, sykling og gange. I byområder med byvekstavtale skal hovedtyngden av veksten komme i eller i nærheten av store kollektivknutepunkter innenfor avtaleområdet.
- Planleggingen skal bidra til å styrke kollektivtransport, sykkel og gange som transportformer. For byområdene bør det utarbeides planer for et sammenhengende gang- og sykkelvegnett med høy kvalitet.
- I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter skal det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med kvalitet. Samtidig

bør kulturmiljø, stedskvaliteter, gode uteområder, bokvalitet og tilgang til grøntstrukturer og naturområder vektlegges.

2.2 Regionale planer

2.2.1 Regional plan for areal og transport (2015)

Den regionale planen for areal og transport i Oslo og Akershus (desember 2015) har som mål å utvikle Oslo-regionen som en konkurransedyktig og bærekraftig region. Planen setter søkelys på et arealeffektivt utbyggingsmønster, bevaring av grønnstruktur, og et effektivt og miljøvennlig transportsystem.



Figur 3: Utklipp av hierarkiprinsipp fra Regional plan for areal og transport.

Oslo kommune og Akershus fylkeskommune har i tillegg felles mål om å halvere klimautslippene innen 2030. Både Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3 har som mål at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gang og sykkel. Det vil bidra til å opprettholde tilgjengelighet og mobilitet også for dem som har behov for å bruke bil.

Lillestrøm er pekt ut som en regionby. For Lillestrøm innebærer planen at byen skal ta en høy andel av bolig- og arbeidsplassveksten, gjennom høy arealutnyttelse og flerfunksjonalitet i sentrum. Effektive kollektivknutepunkt og forbedring av kollektivtilbudet, spesielt buss og tog, skal sikre god tilgjengelighet til og fra Lillestrøm. Utviklingen av trygge og sammenhengende gang- og sykkelveier skal fremme gange og sykling som naturlige valg for korte reiser. Miljøhensyn, som bevaring av viktige blågrønne strukturer og kulturminner, samt tiltak for å redusere klimautslipp og fremme bærekraftig utvikling, er også sentrale.

Under er et utvalg av viktige planretningslinjer, som er relevante for Nesa nord:

- Videreutvikle dagens senterstruktur
- Mer konsentrasjon og mindre spredt vekst i Akershus
- Levende byer med god bokvalitet
- Sterkere prioritering av både vekst og vern
- Øke veksten i kollektivtransporten
- Veinettet og personbilene må utnyttes mer effektivt
- Videreutvikle Osloregionens nav / satellitt-strategi for gods og logistikk

2.2.2 Regional plan for handel, service og senterstruktur (2018)

Formålet med planen er å styrke handels- og servicetilbudet i sentrum av byer og tettsteder. Dette gjøres for å unngå en utvikling med byspredning. Miljøvennlige transportvalg skal motvirke bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil.

Lokalisering av alle typer arbeidsplasser, handel og tjenester bør skje etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted. For å få en bærekraftig by- og tettstedsutvikling er det nødvendig at sentrumsområdene trekker til seg sterke og mangfoldige handels- og servicebedrifter. Det må legges til rette for et samspill mellom næringsliv, kultursektoren, miljø- og bevaringsinteresser for å bidra til å skape attraktive, opplevelsesrike og relevante handels- og servicemiljø i sentrumsområdene.

2.3 Kommunale planer

De kommunale føringene legger grunnlaget for utarbeidelsen av områdereguleringen for Nesa nord. Flere av temaplanene bygger videre på kommuneplanens samfunnsdel, og arealforvaltningen styres etter gjeldende KPA (2023 – 2025). Flere av temaplanene står omtalt i planinitiativet, men er ikke videreformidlet her i planprogrammet.

Dette gjelder bl.a. klimastrategi, temaplan naturmangfold, kulturstrategi, temaplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2021 – 2024, samferdselsplan 2016 – 2030 (Skedsmo), og temaplan for grønnstruktur 2024 – 2034.

2.3.1 Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2031

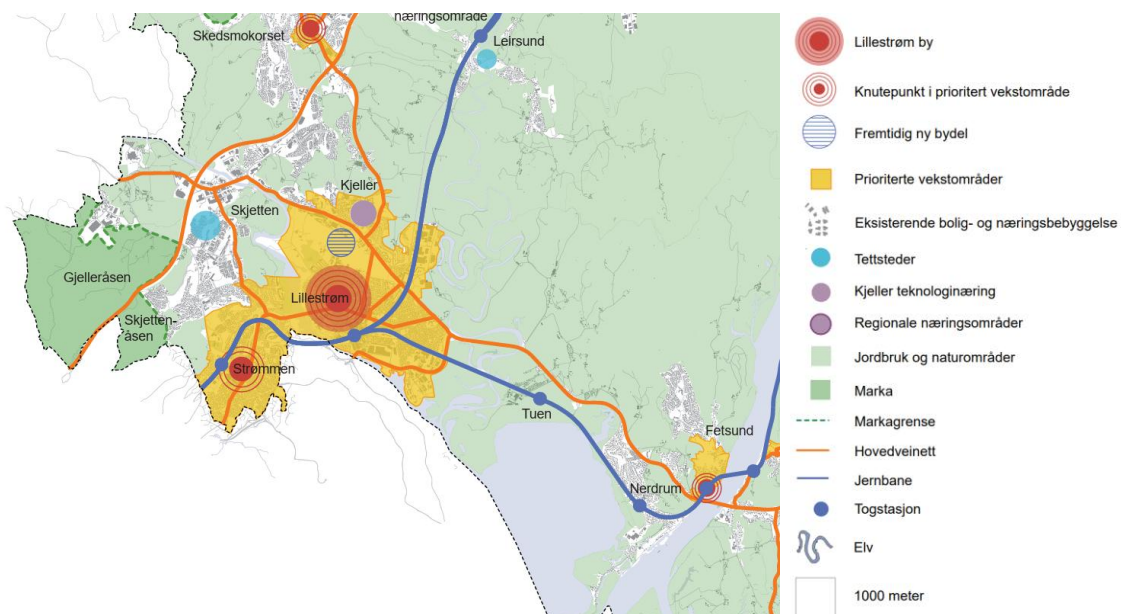
Kommuneplanens samfunnsdel (17.06.2020) er kommunens overordnede plan og skal gi kommunen grunnlag for å styre samfunnsutviklingen i ønsket retning. Kommunens fire satsningsområder, nedfelt i samfunnsdelen, er:

- **Klima og Miljø:** Lillestrøm kommune skal redusere klimagassutslippene og ha en god ressursforvaltning, samtidig som kommunen skal håndtere forventet befolkningsvekst.
- **By- og tettstedsutvikling:** Lillestrøm kommune skal ha en attraktiv regionby og livskraftige lokalsamfunn.
- **Hele livet:** Lillestrøm kommune skal støtte opp under innbyggernes mestring av egne liv i alle livets faser.
- **Innovasjon:** Lillestrøm kommune skal fremme åpenhet, læring og innovasjon.

Satsningsområdene fra samfunnsdelen er strukturerende også for temaplanene, og er særs relevante for arealplanleggingen. Områdereguleringen på Nesa nord skal bidra spesielt til å oppnå samfunnsdelens mål for klima- og miljøvennlig utvikling og by- og tettstedsutvikling. I prosjektet legges det opp til å redusere klimagassutslippene og ha en god ressursforvaltning, skape en attraktiv regionby og livskraftige lokalsamfunn.

2.3.2 Langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune

Lillestrøm kommunes arealstrategi (08.09.2021) binder kommuneplanens samfunnsdel og arealdel sammen, og gir hovedprinsipper for kommunens langsiktige arealbruk.



Figur 4: Utsnitt av strategisk arealkart for Lillestrøm kommune med de prioriterte vekstområdene Strømmen, Lillestrøm sentrum, Skedsmokorset og Fetsund. Utenfor kartutsnittet ligger vekstområdene Sørumsand (nord-øst) og Frogner (nord-vest).

I arealstrategien ligger Nesa nord som en del av det prioriterte vekstområdet for Lillestrøm by.

Arealutnyttelse og fortetting i regionbyen må balanseres med behovet for å skape god boligkvalitet for beboere, solrike byrom og møteplasser, og god bykvalitet for Lillestrøms innbyggere og besøkende.

Byrom og offentlig infrastruktur skal prioriteres og oppgraderes for å gjøre regionbyen mer attraktiv.

Utbygging skal god arkitektur med miljøvennlig og bærekraftig materialbruk.

Det skal være en tilgjengelig, variert og sammenhengende grønnstruktur i hele kommunen. Parker, torg og byrom skal ha høy kvalitet. Turstier og blågrønne kvaliteter skal videreutvikles i et sammenhengende nett som binder sammen by, tettsteder og ulike skogsområder.

Overvann skal fordrøyes og håndteres lokalt. Boligområder skal tilpasses barn og eldre, med ren luft, gode solforhold, lavt støynivå og trygge og godt tilpassede møteplasser. Lett adkomst til lekeplasser og grønnstruktur skal prioriteres.

2.3.3 Kommuneplanens arealdel (2023 – 2035)

Kommuneplanens arealdel (14.06.2023, revidert 24.01.2024, 04.09.2024 og 02.04.2025) er en overordnet plan for kommunens arealbruk.



Figur 5: Utklipp av kommuneplanens arealdel.. Områdereguleringens avgrensning er vist i rød, stiplet linje. Hensynssone H350_2 er vis med rød skravur.

Felt KF2 er i kommuneplanens arealdel avsatt til kombinerte formål med følgende arealformål: forretning, kontor, tjenesteyting, idrettsstadion og bolig (§ 2-9). Innenfor

feltet gjelder generelle bestemmelser for kombinerte formål (§ 2-9.1), som blant annet omfatter krav til funksjonsblanding, uteoppholdsarealer, lekeplasser, torg/park og avfallsløsninger.

Det er krav om områderegulering før nye detaljreguleringer kan varsles (§ 1-3.3). Som del av områdereguleringen skal det utredes gode forbindelser for kollektivreisende, gående og syklende mellom planområdet og Lillestrøm stasjon, med løsninger som styrker koblingen mellom Nesa nord og sentrum (§ 2-9.2.2).

Innenfor feltet gjelder også følgende føringer:

- Det skal være byggehøyder på maks 3-6 etasjer, som er normen i Lillestrøm by og Strømmen. Det skal være varierende byggehøyde. På grensen til områder med frittliggende småhusbebyggelse, skal byggehøyden variere mellom 3 og 4 etasjer (§2-3.1.3)
- Boliger tillates ikke i 1. etasje ut mot gater, torg og viktige byrom (§ 2-9.1.2).
- Det skal etableres park/torg på minimum 20 % av feltarealet, tilgjengelig for allmennheten (§ 2-9.2.1).
- Krav til blågrønne løsninger, overvannshåndtering og grønnstruktur i tråd med § 1-9 og § 2-1.2.1.
- § 8-1.14 Hensynssone – fare. Industri på Nesa sør, H350_2 gir føringer for den sørlige delen av området. Det tillates ikke etablert større kontorer, forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handlesentre innenfor denne hensynssonen. Før det eventuelt reguleres nye boliger her, skal det foreligge vurderinger som slår fast at risikoen for helseskader ved utslipp fra Dynea er akseptabelt lav.

Planarbeidet skal ivareta kommuneplanens mål om bærekraftig arealutvikling, med vekt på universell utforming, klimahensyn, gode byrom og høy kvalitet i arkitektur og landskap (§ 1-1 og § 1-8).

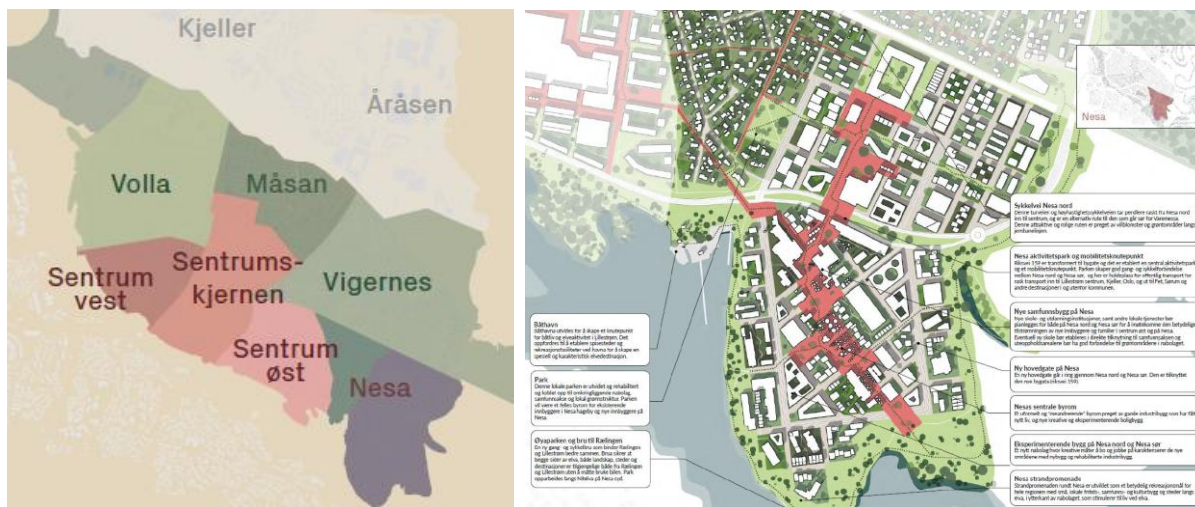
2.3.4 Byutviklingsplanen

Byutviklingsplanen viser visjoner og strategier for å utvikle Lillestrøm i et 2060-perspektiv.

Byutviklingsplanen inngår i kommunens planhierarki som et strategidokument tilknyttet kommuneplanen, og er ikke juridisk bindende.

Nesa ligger under kategorien «*Den urbane byen*», hvor det blant annet heter at bebyggelsen skal være en kombinasjon av bolig- og noe næringsbebyggelse, noe

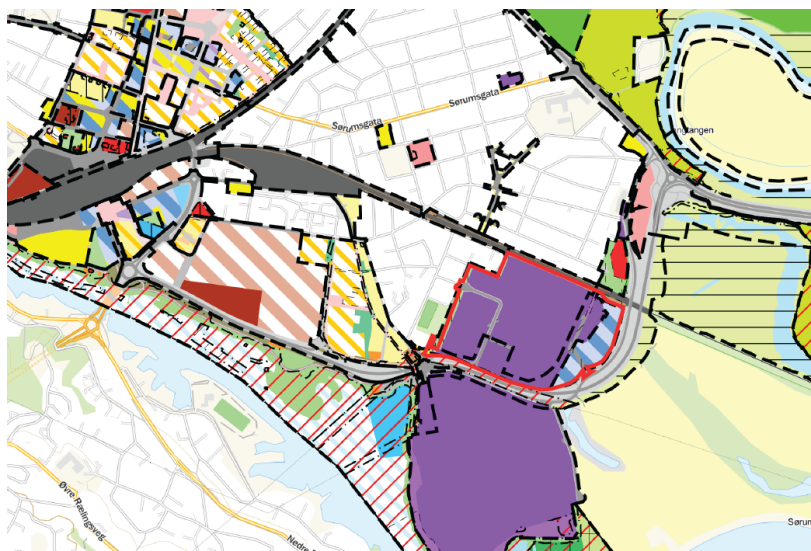
hageby. Nesa nord er ikke del av selve sentrumskjernen, men en bydel i byen, hvor gjennomsnittlig høyde varierer mellom 3 - 6 etasjer.



Figur 6 (t.v.): Nabolagene i Lillestrøm sentrum, inndelt etter byutviklingsplanen. Områdereguleringen ligger i den framtidige bydelen "Nesa". Bydelen vil ha en urban del (blå) og en Hagebydel (grønn). Figur 7 (t.h.): Utklipp av Nesa i byutviklingsplanens illustrasjonskart. Bebyggelsen og gatenettet som er vist er kun ment som en illustrasjon av en mulig utvikling og form.

2.3.5 Reguleringsplaner

Innenfor områdeavgrensningen til Nesa nord foreligger det i dag tre reguleringsplaner, den eldste fra 1988. Se figur og tabell under for oversikt.



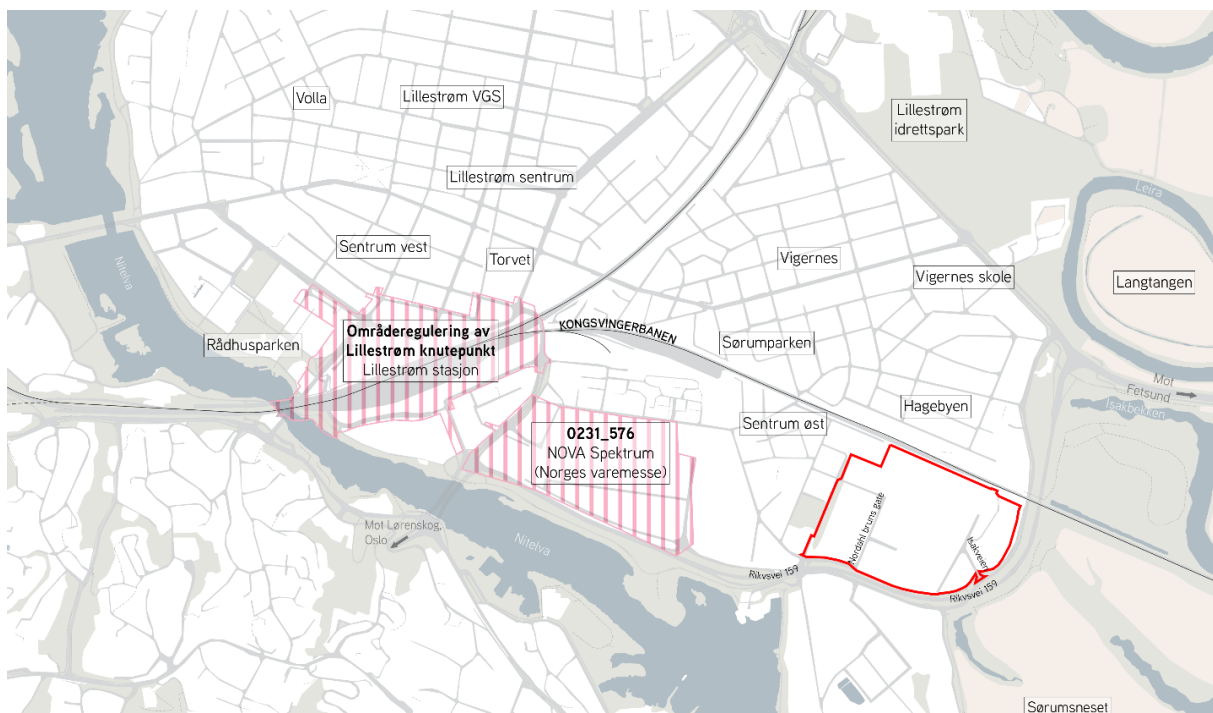
Figur 8: kartutsnitt over gjeldende reguleringsplaner i området. Nesa nord sin avgrensning vises i rødt.

Plan-ID	Plannavn	Vedtaksdato
0231_1_77	Nesa-området øst	03.03.1988

0231_468	Isakveien, gnr.30 bnr. 260og 261, Lillestrøm	10.06.2009
260	Ny Rv 159/ Strømsvei, parsell Nitelva-Rv 22 Fetveien	21.06.1993

Tabell 1: liste over gjeldende reguleringsplaner innenfor områdereguleringens avgrensning.

Det foregår en rekke større og mindre reguleringsplanarbeider i Lillestrøm kommune. Flere av disse planene kan spille inn på området Nesa nord, da planene legger føringer for arealer i tilknytning til Lillestrøm stasjon. Den nylig påstartede områdereguleringen for Lillestrøm knutepunkt og reguleringsplanen for Nova Spektrum er særs relevant for områdereguleringen på Nesa nord, og må sees til og koordineres med i videre planarbeid.



Figur 9: kartutsnitt over pågående, tilgrensende planer under arbeid. Nesa nord avgrenset i rødt.

Plan-ID	Plannavn	Oppstartsdato
0231_576	Norges varemesse	18.05.2018
Foreløpig uten Plan-ID	Områderegulering av Lillestrøm stasjon / knutepunkt	07.05.2025

Tabell 2: Liste over pågående planarbeid innenfor kartutsnittet i figur 9.

3 Planprosess og medvirkning

3.1 Fremdriftsplan for planprosessen

Fremdriftsplanen viser planprosessen med forventet fremdrift fram mot endelig vedtak av planen, med korte beskrivelser av aktiviteten i de ulike trinnene i planprosessen. Tabellen viser en antatt fremdrift og er ikke bindende.

TRINN I PLANPROSESS EN	AKTIVITET	FORVENTET TIDSPUNKT OG VARIGHET
PLANPROGRAM UTARBEIDES		Q2 2025 – Q3 2025
Varsling om oppstart planarbeid og høringsperiode for av planprogram	Planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn, slik at offentlige myndigheter, organisasjoner, berørte grunneiere og andre parter får mulighet til å uttale seg.	Q3 2025 - Q4 2025 minimum 6 uker
	Innkomne merknader som berører planprogrammet, vil bli referert og kommentert av kommunen ved fastsetting av planprogrammet.	Q4 2025
Bearbeiding av planprogram		Q4 2025
FASTSETTING AV PLANPROGRAM	Planprogrammet fastsettes ved politisk behandling i HMS (Hovedutvalg for miljø og samfunn).	Q1 2026
Utarbeidelse av planforslaget med KU	Planforslag med KU Medvirkningsopplegg	Q1 2026 – Q2 2027
FØRSTEGANGS BEHANDLING AV PLANFORSLAG MED KU	Behandling i kommunestyret, og vedtak om offentlig høring av planforslaget	Q2 2027

Høringsperiode/ offentlig ettersyn	Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn slik at offentlige myndigheter, organisasjoner, berørte grunneiere og parter får mulighet til å uttale seg. Informasjonsmøte	Minimum 6 uker
Bearbeiding av planforslaget	Innkomne merknader som berører planforslaget, vil bli referert og kommentert av kommunen ved andregangsbehandling	Q2 2027 – Q3 2027
ANDREGANGSB EHANDLING AV PLANFORSLAG MED KU	Sluttbehandling – endelig vedtak av planen i kommunestyret, etter andregangsbehandling i HMS og deretter i formannskapet	Q4 2027

3.2 Krav som utløser konsekvensutredning (KU)

Områdereguleringen for Nesa nord krever KU. Dette er vurdert i henhold til Forskrift om konsekvensutredning §6A, nærmere etter rammene i vedlegg II, 10 B, utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.

3.3 Formålet med konsekvensutredningen

For reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen inneholde en særskilt vurdering og beskrivelse av disse virkningene – en konsekvensutredning (jf. plan- og bygningsloven § 4-2). Konsekvensutredningen skal belyse hvilke vesentlige konsekvenser planen vil ha på miljø, naturressurser og samfunn. Målet er å få fram nødvendig og beslutningsrelevant kunnskap for å vurdere om planens konsekvenser er akseptable og hvilke avbøtende tiltak som eventuelt må gjennomføres, jf. forskriftens kapittel 5.

Før oppstart av planarbeidet skal det utarbeides og fastsettes et planprogram (dette dokumentet) som skal redegjøre for aktuelle problemstillinger og hva som er relevant å utrede som del av planmaterialet, jf. forskriftens § 14.

3.4 Medvirkning, dialog og samarbeid i planprosessen

Alle som utformer planer skal sørge for at berørte av planen skal gis anledning til å bli hørt, jf. PBL § 5-1. Lillestrøm kommune er ansvarlig for medvirkningen og

arrangør av medvirkningsarrangementene. Plankonsulent bidrar med gjennomføring, og det samarbeides med lokale næringsaktører på Nesa nord som vertskap.

Medvirkningen følger skissert fremdrift av planarbeidet og er tilpasset milepæler i planprosessen, vist i fremdriftstabellen i kapittel 3.1. som varslingsperioden for planprogrammet, høringsperioden etter førstegangsbehandling.

Første større medvirknings- og informasjonsmøte blir avholdt etter varsling av oppstart høsten 2025. Da presenteres planprogrammet med sin hovedproblemstilling og delproblemstillinger, og hensikten med planarbeidet.

Andre medvirknings- og informasjonsmøte for allmennheten avholdes i etterkant av førstegangsbehandling av områdereguleringen, når planen legges ut på offentlig ettersyn.

I løpet av planprosessen, og før førstegangsbehandling av planforslaget, avholdes det særmøte med involvering av barn- og unge, gjennom involvering av Lillestrøm ungdomsråd. Utgangspunktet for ungdomsmedvirkningen er temaet mobilitet, og hvordan komme seg rundt uten bil, samt synspunkter knyttet til kollektiv- og gangtilbud / barne- og ungdomstråkk.

Møtet er ment som et informasjonsmøte, men med mulighet for å gi direkte tilbakemelding / gi informasjon om muligheten til å gi merknad til offentlig ettersyn i høringsperioden. Informasjonsmøter og offentlig ettersyn varsles med brev, annonse i avis og på kommunens hjemmeside.

4 Beskrivelse av planområdet

4.1 Beskrivelse av planområdet og omgivelser



Figur 11: Flyfoto av Nesa nord, varslingsområdet med rødstiplet avgrensning.

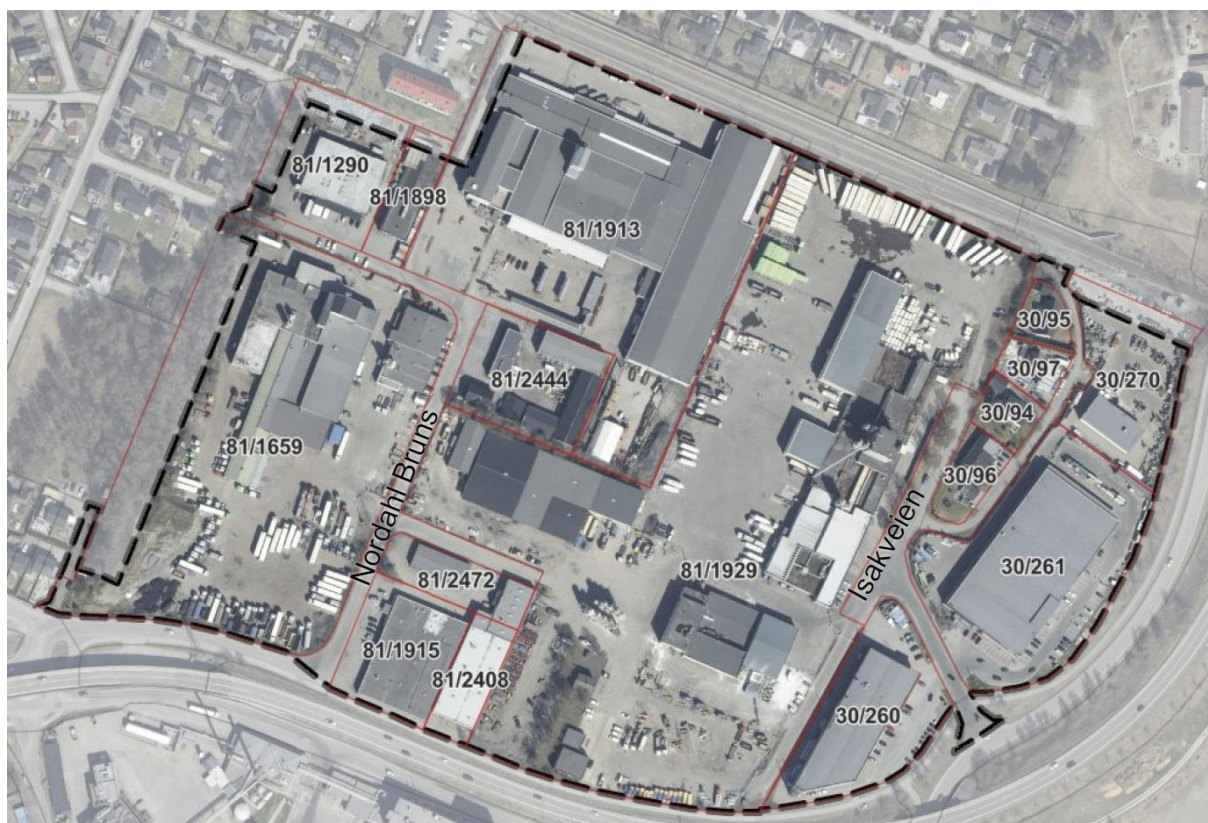
Nesa nord ligger helt øst i Lillestrøm by, i ca. 20 minutters gangavstand til Lillestrøm stasjon. Nesa nord er i dag et nærings- og industriområde, og ligger i overgangen mellom by og landbruksområder. Bebyggelsesstrukturen i stor grad er formet av næringsvirksomhetenes funksjonelle behov og på infrastrukturens premisser.

I dag preges området av en blanding av produksjonsbedrifter, lager, logistikk og handel. Riksvei 159 rammer inn planområdet i øst og sør, og tilkomst for kjørende skjer via Nordahl Bruns gate i sørvest og Isakveien i sørøst.

Toglinjen er en tydelig barriere i området. Ikke bare avskjærer den Nesa nord fra hagebyen i nord, men den deler også hele Lillestrøm sentrum inn i et nord og sør. Jernbanen lar seg forsere i overgang / bro i Isakveien og undergang i P.A. Munchs gate. Området skiller seg fra den øvrige rutenettstrukturen i Lillestrøms sentrumsplan og har en egen indre gatestruktur. Mot vest er området koblet på gater som Nordahl Bruns gate, Westye Egebergs vei, P A Munchs gate i møte med Havnegata og Svelleveien. Planområdet er ca. 252 daa, med adkomst fra Isakveien i sør-øst og Svelleveien i sør-vest.

4.2 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter 22 grunneiendommer, hvorav fire er boligtomter, mens resten består av private nærings- og industrieiendommer samt offentlige eiendommer. Majoriteten av grunneierne er representert ved Nesa Nord Holding AS.



Gnr./bnr.	Eier	Bakenforliggende selskap	Areal innenfor planområdet
30/94	Gasu Invest As	Gasu Invest As	990 m ²
30/95	Virk Group As	Virk Group As	836 m ²
30/96	Privatperson	Privatperson	1 259 m ²
30/97	Privatperson	Privatperson	945 m ²
81/1290	Nordahl Bruns Gate 6 As	Nesa Nord Holding AS (BRJ Boliginvest AS & Rebus Stor-Oslo AS)	4 996 m ²
81/1659	Byggeplanktomta As	Saint Gobain Byggevarer AS	30 305 m ²
81/1662	Lillestrøm Kommune	Lillestrøm Kommune	342 m ²

81/1898	Nordahl Bruns Gate 8 As	Nesa Nord Holding AS (BRJ Boliginvest AS & Rebus Stor-Oslo AS)	1 735 m ²
81/1913	Nordahl Bruns Gate 10 Lillestrøm As	Ragde Eiendom AS	26 853 m ²
81/1915	Roma Mineralvannfabrikk As	Roma Mineralvannfabrikk AS	3 883 m ²
81/1929	Blokkfabrikktomta As	Saint Gobain Byggevarer AS	57 775 m ²
81/2408	Roma Mineralvannfabrikk As	Roma Mineralvannfabrikk AS	1 734 m ²
81/2444	Landrø Eiendom AS	Landrø Eiendom AS	4 366 m ²
81/2591	Lillestrøm Kommune	Lillestrøm Kommune	6 091 m ²
30/278	Lillestrøm Kommune	Lillestrøm Kommune	10 716 m ²
81/2471	Saint-Gobain Byggevarer As, Roma Mineralvannfabrikk As	Saint-Gobain Byggevarer As, Roma Mineralvannfabrikk As	839 m ²
81/2472	Roma Mineralvannfabrikk As	Roma Mineralvannfabrikk As	2 020 m ²
30/280	Lillestrøm Kommune	Lillestrøm Kommune	1 708 m ²
30/258	Lillestrøm Kommune	Lillestrøm Kommune	3 019 m ²
30/260	Isakveien 2 As	E6 Eiendom AS	5 840 m ²
30/261	Isakveien As	Øst Bygg & Handel AS (Swiss Life Ref Nordic 2020 AS, m.fl.)	11 181 m ²
30/270	Isakveien 18 / 20 As	Øie Gruppen AS	5 100 m ²

4.3 Topografi og landskap

Planområdet ligger under marin grense og består av fyllmasser og tykke elveavsetninger. Terrenget er tilnærmet flatt, med svak helning mot elvebredden i sør og øst. Gjennomsnittlig kotehøyde ligger på ca. +105 – 106. Sør for planområdet ligger riksvei 159 på en flomvoll med kotehøyde rundt +112, som lokalt utgjør en barriere og svekker den visuelle og fysiske kontakten mellom planområdet og Nitelva.

4.4 Eksisterende bebyggelse

Området er monofunksjonelt og preget av bygg med store fotavtrykk og er omgitt av boligbebyggelse. De to store aktørene i planområdet, Weber og Leca, opptar i dag mesteparten av arealene. I tillegg finnes flere plasskrevende virksomheter innen byggevarer, bilverksted, møbelhandel og brus- og mineralvannproduksjon.

4.5 Teknisk infrastruktur

Kapasiteten ved det kommunale ledningsnett for avløp fra området inn til sentralrenseanlegget til NRVA (Nedre Romerike vann- og avløpsselskap IKS) er uavklart. Det er behov for oppgradering av avløpsnett for å sikre tilstrekkelig kapasitet.

Området er utsatt for styrtregnflommer, og har en overvannsutfordring i dag. Implementering av tretrinnsstrategien for overvannshåndtering skal legges til grunn i området. Det handler blant annet om å sikre tilstrekkelig areal for å muliggjøre infiltrering, fordrøyning og bortledning av overvann.

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en eller flere nye nettstasjoner. Dette er avhengig av det fremtidige effektbehovet til planområdet.

4.6 Sosial infrastruktur



Figur 12 Kart over Nesa nord og de tilgrensende områdene. Kartet hentet fra stedsanalysen.

4.6.1 Skole

Nesa Nord ligger i Vigernes skolekrets for barnetrinnet og Sophie Radichs skolekrets for ungdomstrinnet. Det utarbeides en ny skolebehovsplan for 2025-2040. Denne er for øyeblikket på høring og offentlig ettersyn. Den reviderte skolebehovsplanen viser at området vil ha vekst i antall barn i grunnskolealder. For å håndtere dette er det foreslått en utvidelse av Vigernes skole fra tre til fire paralleller innen 2038. Justering av skolekretser er foreslått gjennomført. Sophie Radich ungdomsskole videreføres med dagens kapasitet, og vil fortsatt være ungdomsskole for elever fra området.

4.6.2 Barnehage

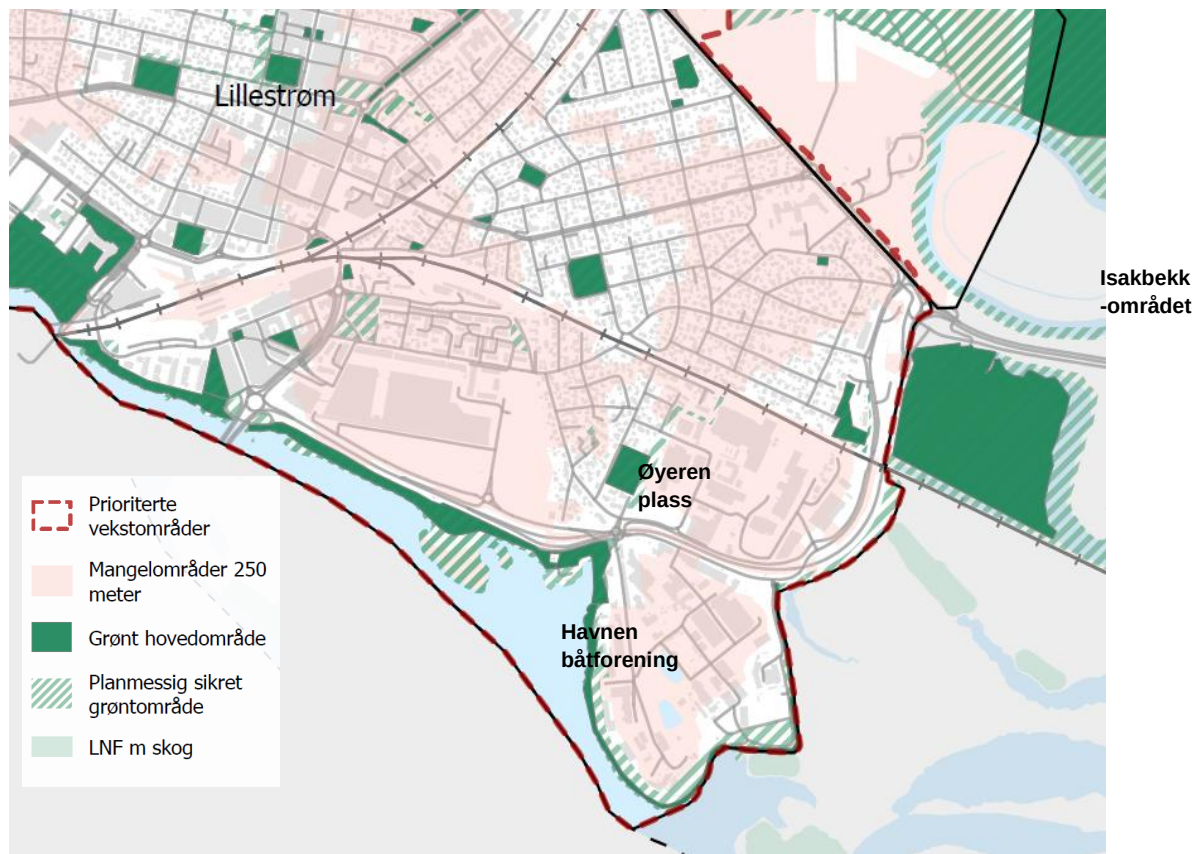
I kort avstand fra planområdet ligger det to barnehager.

- Lillehagen barnehage (82 plasser). Med utgangspunkt fra Roma, Den lille brusfabrikken, er det 12 minutters gangavstand, 3 minutter med sykkel og 2 minutter med bil.
- Lillestrøm barnehage (99 plasser). Med samme utgangspunkt, er det 12 minutters gangavstand, 3 minutter med sykkel og fem minutter med bil.

OBOS planlegger en barnehage med 7 avdelinger i Nesgata 19, ferdigstilt tidligst sommer 2028.

4.7 Grønnstruktur

Nesa nord ligger i overgangen mellom by og natur, der bebyggelsesstrukturen i stor grad er formet av funksjonelle behov og store infrastrukturprosjekter. Vegetasjonen inne på området består av «grønne buffere» som skiller mellom industriformål og andre formål. Ellers er det få / ingen kartlagte og synlige naturverdier innenfor planområdet.



Figur 14: Utdrag fra del 2 av temaplanen for grønnsstruktur Lillestrøm.

Utendørs møteplasser finnes ved Havnen båtforening og Lillestrøm kajakklubb ved Nitelva, samt ved lekeplasser og balløkker i friområdene og nabolaget rundt planområdet.

Ved Isakbekk-området er det kartlagt en gjengrodd kroksjø omgitt av tett skog med både gran- og løvtrær. Landskapet er artsrikt og rommer flere verdifulle naturtyper, som gammel furuskog, kroksjøer, flomdammer og meanderende elvepartier. Området avgrenses av jernbanen i nord og riksveien i sørøst, noe som deler og fragmenterer grønnsstrukturen.

I randsonen av planområdet finnes det flere naturkvaliteter og rekreasjonsverdier som med fordel kan videreføres og kobles bedre til planområdet. De kartlagte naturverdiene viser alle registrerte rødlistede arter som har vært observert innenfor kartutsnittet siden 2015. Innenfor planområdet er det registrert to rødlistede fuglearter.

Grøntområdet ved Øyeren plass representerer en viktig naturkvalitet for nabolaget, med potensial til å styrkes ytterligere både som leveområde for biologisk mangfold og som rekreasjonsområde for beboerne. De mest verdifulle, naturgitte kvalitetene ligger

imidlertid utenfor planområdet, og forbindelsene mellom disse og gjennom planområdet fremstår som svake og lite lesbare.

Grønnstrukturen og flomvollen langs Riksvei 159 og videre rundt Nesa Syd er en viktig ferdselsåre og populær rute for rekreasjon. De mest verdifulle, naturgitte kvalitetene ligger utenfor planområdet, og er vernet som naturreservater. Dette gjelder Sørumsneset, Stilla og Brauterstilla og områdene langs Leira.

4.8 Kulturminner og kulturmiljøer

Strømmen gamle stasjonsbygning er et SEFRAK-registrert bygg som ble flyttet til Nesa nord på slutten av 1990-tallet i forbindelse med utbyggingen av Lillestrøm Syd. Nesa Nord har ingen bygg eller kulturmiljøer som er registrert i kommunens kulturmiljøplan. Området representerer en del av Lillestrøm sin nyere industrihistorie, og det kan være eksisterende verdier i forbindelse med dette som kan inngå eller gjenbrukes.



Figur 15: SEFRAK-registrerte bygninger og industrihistoriske bygg. Utdrag fra stedsanalysen.

5 Utarbeidelse av plangrep og planforslag

Det skal utarbeides en områderegulering bestående av de juridisk bindende dokumentene plankart og planbestemmelser, samt en planbeskrivelse med konsekvensutredning, samt flere underrapporter og notater. En stor del av planarbeidet består av å finne frem til et godt plangrep for området. Valgene og løsningene vil tydeliggjøres i planbeskrivelsen, og der vil det også redegjøres for konsekvensene av foreslått utvikling.

Planarbeidet må undersøke mange temaer og forhold før løsninger fastsettes i planforslaget. Deler av utredninger beskrevet i kap. 7 må gjennomføres før plangrepet ferdigstilles, mens andre deler av utredningene gjøres for å belyse konsekvensene av de valg som er tatt for arealbruk i planforslaget.

5.1 Problemstillinger i planarbeidet

I planinitiativet ble det pekt ut 7 problemstillinger som det skal være et spesielt fokus på under det videre planarbeidet.

5.1.1 Fordeling av arealformål

Planen må finne en riktig balanse mellom boligutvikling og næring, samtidig som det legges til rette for lokale tjenester og offentlig infrastruktur, grønnstruktur og møteplasser.

5.1.2 Grønn mobilitet

Det må etableres gode forbindelser for gange, sykkel og kollektiv til sentrum og stasjonen. Per i dag mangler kollektivtilbud, og gang- og sykkelforbindelser er lite hensiktsmessige.

Planen må avklare hvordan gate- og byromsstrukturen kobles til eksisterende veistruktur, og om det er behov for utvidet planområde eller oppkjøp for å sikre gode forbindelser.

5.1.3 Arkitektur og sosial bærekraft

Planen skal legge til rette for god arkitektur, varierte boligtyper og møteplasser som fremmer fellesskap. Sosial bærekraft vektlegges for å skape inkluderende lokalsamfunn med gode uteområder, parker og lokale tjenester. Byutviklingsplanen peker på Nesa nord som et område for innovative boligkonsepter, noe som gir mulighet for nye boformer og fellesskapsløsninger.

5.1.4 Forholdet til Nesa sør

Utviklingen må tilpasses industrien på Nesa sør og hensynssoner. Risiko og konsekvenser for eksisterende virksomheter må vurderes, og dialog med aktørene er nødvendig.

Planen må avklare hvordan arealer innenfor sikkerhetssonen kan utvikles, og hvilke tiltak som kreves for å sikre trygghet og sameksistens.

5.1.5 Teknisk infrastruktur

Området har behov for oppgradert teknisk infrastruktur. Det gjelder både innenfor og utenfor planområdet.

Kapasiteten i dagens avløpsledningsnett er utilstrekkelig, og oppgradering er en forutsetning for utbygging. Området ligger mellom PA4 og PA3 som begge i dag er hardt belastet. Disse pumpestasjonene pumper videre til PA1(NRVA) som ikke har kapasitet til å ta imot mer. Her er det ledningsnett som er modent for utskiftning. Dette gjelder både infrastrukturbehovet innenfor planområdet og utenfor.

Når det gjelder vann må det påregnes å skifte alt av kommunalt ledningsnett pga. alder og materialvalg samt kumsett. Vanntilførselen til området er for øvrig god.

Planforslaget skal inneholde en rammeplan for VA som viser hvordan den tekniske infrastrukturen innen VA må utvikles gitt foreslått utbygging. Det skal redegjøres for nødvendig oppgradering av ledningsnett i og utenfor planområdet. Dette må skje i tett dialog med kommunens VA-fagmiljø for å sikre bakgrunnskunnskap, utredningsbehov og gode løsninger.

Det må også påregnes oppgradering/etablering av veg, torg, parker, strømnett, og annen nødvendig teknisk infrastruktur. Det skal gjøres en kartlegging av behovet, og en kostnadsberegning for de ulike tiltakene som må gjennomføres. Nødvendige tekniske planer for veianlegg, grøntanlegg og torg og møteplasser må inngå i planforslaget. Disse utarbeides etter dialog med kommunen.

Det må også vurderes renovasjonsløsning, herunder å se på muligheten til å koble området til sentralt avfallsug ved Kvarteret.

Planforslaget må vise hvordan tretrinnsstrategien for overvann skal løses. Dette er nærmere omtalt i kap. 6.3.

5.1.6 Grønt skifte og lavutslipp

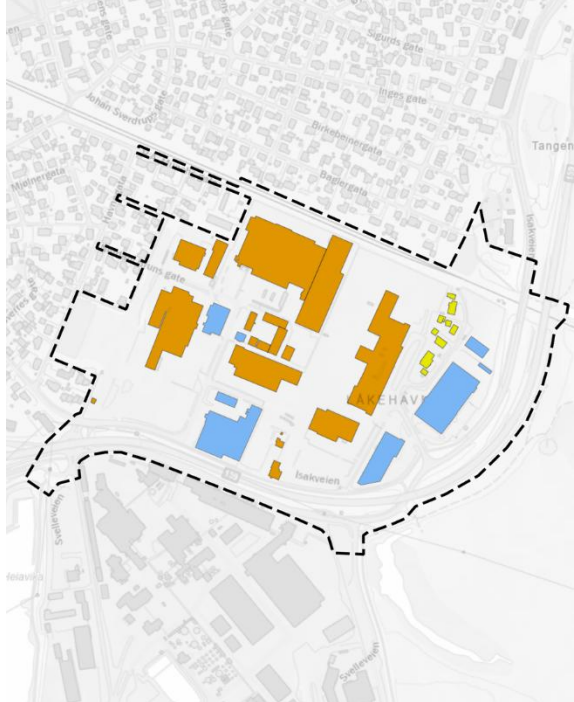
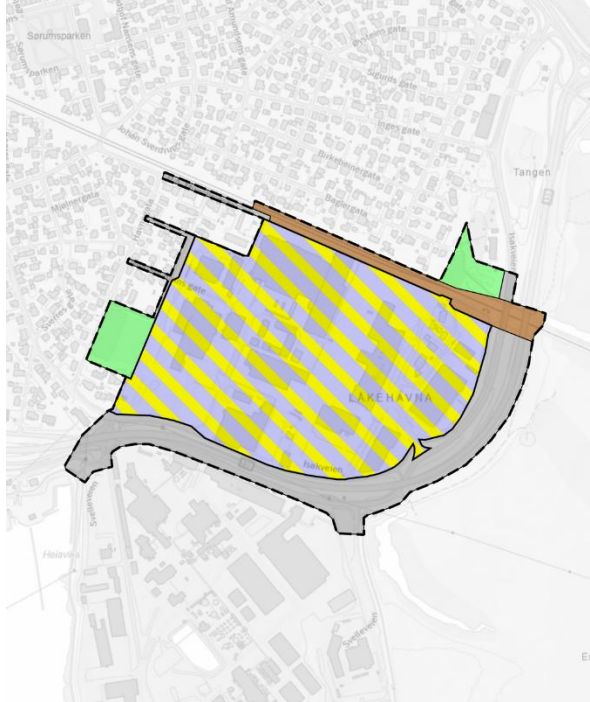
Utviklingen skal bidra til å nå kommunens klimamål. Det innebærer mulig gjenbruk av eksisterende strukturer og bygninger, energieffektive løsninger, gjenbruk av materialer og tilrettelegging for grønn mobilitet.

5.1.7 Gjennomførbarhet og realisering

For å sikre effektiv realisering av planforslaget i etterkant av planvedtak, må planforslaget skal være økonomisk gjennomførbart. En viktig del av planarbeidet vil bestå av å sikre en forutsigbar modell for dette. Se nærmere beskrivelse i kap. 7.

5.2 Alternativer

Det skal som utgangspunkt utarbeides ett hovedalternativ av planforslaget. I samsvar med KU-forskriften skal dette sammenlignes mot et nullalternativ. Her beskrives kort de to alternativene

0-alternativet	Hovedalternativet
	
Videreføring av dagens situasjon, hvor dagens arealbruk innenfor området opprettholdes og videreføres.	Utvikling med stor vekt på bolig, men også videreføring av næring langsmed og ut mot Isakveien / Riksvei 159, og noe strøkstjenlig næring. Også torg, offentlige grønnstruktur og ev. sosial infrastruktur avhengig av antall boliger kan være aktuelt. Tidlig i planprosessen vil sammensetning av formål avklares.

6 Utredningstema

Planforslaget utløser krav om konsekvensutredning, jfr. kap 3.2. I konsekvensutredningene skal konsekvensene av planforslaget, med løsningene det innebærer, belyses, og det skal vurderes og presenteres eventuelle avbøtende tiltak der det er aktuelt.

Konsekvenser skal sammenlignes for null-alternativet og hovedalternativet.

Forskrift om konsekvensutredninger har i § 21 en oppstilling av konsekvensutredningstema som kan være aktuelle. Denne er gjennomgått. I tabellen og gjennomgangen under er omfang av utredning angitt. Noen temaer skal ha egen konsekvensutredningsrapport, mens andre kan vurderes gjennom fagnotater, eller kun gjennom beskrivelse i hovedrapporten planbeskrivelse m. konsekvensutredning. Dette gjennomgås grundigere i delkapitlene under.

Ved behov kan listen måtte utvides.

Planfaglige temaer	Beskrivelse inngår i planbeskrivelse/KU	Temaer som skal ha en egen konsekvensutredningsrapport	Temaer som skal ha ett eller flere fagnotat
Naturmangfold og vannmiljø	✓	✓	
Overvann og flom	✓	✓	✓
Forurensning og støy	✓	✓	✓
Transport og mobilitet	✓	✓	✓
Nærmiljø og friluftsliv	✓	✓	
Risiko og beredskap (ROS)	✓	Egen ROS-analyse	✓
Landskap	✓		✓
Kulturminner og kulturmiljø	✓		✓
Klimagassutslipp	✓		✓
Grønnstruktur	✓		
Sosial infrastruktur	✓		

Samfunnsmessige konsekvenser	✓		
Kriminalitetsforebygging	✓		

I tillegg skal det som del av planforslaget utarbeides VA-rammeplan, geoteknisk rapport, overvannsplan, illustrasjonsplan samt kvalitetsprogram.

6.1 Metodikk

Konsekvensutredningen skal få frem planforslagets virkninger for miljø og samfunn for de aktuelle temaene. Det vil være aktuelt med noe ulik metodikk for ulike tema.

Konsekvensutredningene skal for relevante temaer gjennomføres med metodikk i henhold til Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredning av klima og miljø (M-1941). Den bygges opp av en vurdering av planalternativets konsekvenser, herunder verdi, omfang og konsekvensgrad. Dette skal sammenlignes med konsekvensene av 0-alternativets konsekvenser (videreføring av dagens situasjon) for det enkelte utredningstema.

Dersom konsekvensutredningen avdekker betydningsfulle negative konsekvenser, skal avbøtende tiltak beskrives.

I hver konsekvensutredningsrapport skal det redegjøres for datagrunnlag og metoder som er brukt, og ev. usikkerhet skal beskrives.

Det lages en sammenstillingstabell som synliggjør samlede konsekvenser. I tabellen over vises også fagtema som skal beskrives ved fagnotater. De enkelte fagtemaene belyses, etter behov, gjennom analyser, beregninger, beskrivelser og illustrasjoner. Trafikkanalyser og støyanalyser er eksempler på temaer som må belyses med egen metodikk gitt i egne veiledere og retningslinjer.

Utredninger og medfølgende fagrapporter skal utarbeides av sakkyndige.

6.2 Naturmangfold og vannmiljø

Naturmangfold skal kartlegges og konsekvensutredes i arbeidet med områdereguleringen. Det må gjøres en vurdering av naturmangfoldlovens miljørettslige prinsipper (§ 8 til 12) og avgjøres om kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig, eller om det må utføres nye kartlegginger.

Utførte utredninger skal legges til grunn for plangrepet som foreslås. Dersom viktige naturverdier finnes inne i eller i influensområdet til planområdet, skal det anbefales tiltak og gjøres vurderinger av nødvendige tilpasninger. Naturmangfold omfatter både naturmiljø og vannmiljø i omkringliggende vassdrag innenfor nedbørsfeltet. Muligheten for og eventuelle konsekvenser av avrenning fra utbyggingsområdene inn til Sørumneset naturreservat skal undersøkes spesielt.

6.3 Overvann og flom

Konsekvenser for planområdet av styrtregn ved store nedbørshendelser skal utredes, med klimapåslag, i henhold til kommunens retningslinjer for overvannshåndtering. Det skal redegjøres for hvordan flomveier ivaretas med framtidig utbygging, samt hvordan åpne og eventuelle lukkede overvannsløsninger vil fungere både ved store nedbørsmengder og i tørkeperioder. Videre skal det gis en beskrivelse av eksisterende flomsikring mot elveflom, og det skal redegjøres for konsekvenser av elveflom for planområdet.

6.4 Forurensning og støy

Det finnes potensielt ulike kilder til forurensning i ulik form i planområdet.

Det må kartlegges om det finnes forurenset grunn i planområdet. Historisk bruk av området beskrives. Det må gjøres en vurdering av behov for undersøkelser og eventuelle tiltak for opprydding.

Det må redegjøres for mulige konsekvenser av naboskapet til storulykkebedriften på Nesa sør.

Det må gjennomføres en støyutredning i henhold til gjeldende retningslinjer (T-1442). Konsekvenser for nærliggende bebyggelse og uteområder vurderes. Behov for avbøtende tiltak beskrives og legges inn i planforslaget.

Det må gjøres en vurdering av luftforurensning fra trafikk og eventuelle andre kilder, med beregning av konsentrasjoner av forurensning og vurdering av helseeffekter og samsvar med nasjonale grenseverdier.

Aktuelle fagrapporter er (men det kan bli behov for flere):

- Miljøteknisk rapport (grunnundersøkelser, vurdering)
- Støyrapport
- Risikoreport Dynea

6.5 Transport og mobilitet

Nesa Nord ligger i utkanten av Lillestrøm by. Området har god tilgjengelighet for bil, men det er per i dag ikke et kollektivtilbud til området. Det finnes koblinger for gange og sykkel inn til sentrum i nærheten, men disse rutene er i varierende grad koblet på utviklingsområdet. Området har i dag varetransport i tilknytningen til næringsvirksomheten.

Det skal utarbeides en trafikkanalyse, som skal ligge til grunn for foreslått plangrep. Trafikkanalysen skal legge grunnlag for regulering av vei-, sykkel og kollektivinfrastruktur i området, og gode tilknytningspunkter til hovedveinettet rundt. Områdets manglende kollektivdekning og mulige løsninger for bedre kollektivdekning skal utredes, og løsninger legges inn i planforslaget. Det redegjøres for, og lages løsninger for, hvordan næringstrafikk kan skilles fra boligområdenes veier.

Det skal legges vekt på løsninger som bidrar til å forenkle og trygge ferdsel for myke trafikanter. Det må redegjøres for hvordan fremtidige beboere og arbeidstagere skal forflytte seg til og fra området. Det må vises hva slags varetransport området vil ha. Analysene må sees i sammenheng med nullvekstmålet for biltrafikk, Lillestrøms rolle som part i byvekstavtalen og konsekvensene i form av fremtidige klimagassutslipp.

Utredningen skal bl.a bidra til å avklare parkeringsnorm, arealutnyttelse, behov for GS-veger, fremtidig kollektivtilbud og løsning for varetransport.

Aktuelle fagrapporter er (men det kan bli behov for flere):

- Trafikkanalyse
- Kollektivutredning
- Konsekvensutredning av valgte mobilitetsløsninger

6.6 Nærmiljø og friluftsliv

Det skal redegjøres for hvordan planforslaget påvirker mulighetene for hverdagsfriluftsliv, rekreasjon og tilgang til grønne områder.

Det skal vurderes hvordan forbindelsene til viktige nærliggende områder som Heiavika, flomvollene og grøntdragene langs Nitelva og Leira kan styrkes, samtidig som økt belastning på Sørumsneset naturreservat unngås. Grøntområdet ved Øyeren plass skal inngå i vurderingen, med fokus på hvordan det kan utvikles som rekreasjonsområde. Det skal også vurderes hvordan det kan legges til rette for et forbedret idrettstilbud for området.

Utredningen skal analysere om og hvordan planforslaget ivaretar universell utforming av møteplasser, gang- og sykkelforbindelser, slik at alle kan ta disse i bruk.

Planforslagets konsekvenser for barn og unge, eldre og mennesker med funksjonsnedsettelse skal belyses når det gjelder friluftslivstiltak og andre nærmiljø- og folkehelsefremmende tiltak.

6.7 Risiko og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS-analysen) skal belyse hvordan planforslaget påvirker sikkerhet og beredskap i området. ROS-analysen skal utføres iht. DSBs veileder «Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging». ROS-analysen skal beskrive sårbarhets- og risikoforhold i området, mulige uønskede hendelser og hvordan planforslaget er innrettet for å unngå slike hendelser, ev. med avbøtende tiltak. Følgende tema er foreløpig vurdert som aktuelle å vurdere nærmere i ROS-analysen:

- Flom som følge av styrtregn eller elveflom
- Grunnforhold / kvikkleire
- Hendelser på jernbane / vei
- Forurensset grunn
- Risiko i forbindelse med eksplosjonsfare på Dynea

Utredningen må omfatte en analyse av risiko knyttet til nærhet til storulykkebedriften Dynea, herunder vurdering av ulike arealformål innenfor hensynssonen H350_2 og om risikoen for helseskader ved eventuelle utslipp eller hendelser er akseptabelt lav.

Det utarbeides ROS-analyse etter DSBs metodikk.

6.8 Landskap

Landskapet ved Nesa nord er flatt, og det vurderes som tilstrekkelig å utarbeide fagnotater og illustrasjonsmaterieil som beskriver følgende egenskaper ved planforslaget, samt konsekvenser for planområdet selv og omgivelsene rundt:

Det skal gjennomføres en analyse av hvordan den planlagte bebyggelsen vil påvirke bylandskapet i Lillestrøm, inkludert vurderinger av silhuett, byggehøyder og siktlinjer.

Videre skal det vurderes hvordan tiltaket vil fremstå fra viktige innfartsårer, kollektivknutepunkt og nærliggende boligområder. Det skal belyses hvordan den nye bebyggelsen tilpasses eksisterende strukturer, grønnstruktur og kulturmiljø, samt hvordan overgangen mot småhusområder og Nesa sør håndteres på en helhetlig og skånsom måte.

Det skal gjennomføres fjernvirkningsstudier i 3D-modell, med utgangspunkt i sentrale standpunkter. Det skal også gjennomføres sol- og skyggeutredning.

6.9 Kulturminner og kulturmiljø

Det skal utarbeides et fagnotat som beskriver kulturmiljø i planområdet i dag. Det skal beskrives hvordan planforslagets forslag til transformasjon eller videreføring av enkelte elementer ivaretar noe av områdets kulturhistoriske verdier og bidrar til tidsdybde.

6.10 Sosial infrastruktur

Det skal redegjøres for behov for sosial infrastruktur som endres gjennom planforslaget. Det gjelder bl.a skole, barnehage og helsetilbud. Det må vurderes hvilke tilbud som det er nødvendig å legge til rette for innenfor planområdet. Dersom det identifiseres et behov for barnehageplasser i området skal det etableres barnehage.

6.11 Klimagassutslipp

Det skal utredes hvordan prosjektet kan følge opp Lillestrøm kommune sine klimamål. Dette innebærer blant annet et klimabudsjett for utvikling av området som helhet. Det skal vurderes hvilke tiltak som samlet sett kan få ned utslipp. Herunder tiltak som materialvalg, mobilitet, gjenbruk, leilighetsnorm, deleløsninger, og lignende. Listen er ikke uttømmende.

6.12 Grønnstruktur

Utredningen skal belyse hvordan eksisterende grønnstruktur i planområdet kan videreføres og styrkes, samt hvordan den kan knyttes bedre sammen for å skape helhetlige og funksjonelle grønne forbindelser. Det skal vurderes hvilke premisser dette gir for den videre planleggingen. Videre må det identifiseres behov for ny grønnstruktur, som for eksempel offentlige parker og grønne utearealer, og hvordan disse kan bidra til flerfunksjonalitet og viktige økosystemtjenester. Det må redegjøres for hvordan kommunedelplanens bestemmelse om 20% park innenfor utviklingsområdet blir ivaretatt.

6.13 Samfunnsmessige konsekvenser

Planforslaget skal vurderes opp mot samfunnsmålet om å øke boligbyggingen for å møte befolkningsvekst og redusere press i boligmarkedet. Utredningen beskriver hvor mange nye boliger planen legger til rette for, og hvordan dette bidrar til å løse

utfordringen med for lav boligproduksjon. Videre skal konsekvensene av planens næringsgrep belyses. Dette omfatter hvordan eksisterende næringsområder ivaretas, og hvilke muligheter som skapes for videre utvikling av arbeidsplasser.

6.14 Kriminalitetsforebygging

Politiet ser en tydelig sammenheng mellom hvor kriminalitet skjer og hvordan byrom utformes.

Det skal utredes hvordan planforslagets plangrep og løsninger imøtekommer kriteriene for kriminalforebygging i tråd med politiets veiledere.

Dersom det avdekkes problematiske områder, skal det beskrives avbøtende tiltak, eller skje en justering av planforslaget.

7 Gjennomførbarhet og realisering

Områdereguleringen skal være realiserbar. Det innebærer at kostnadene ved etablering av nødvendig ny infrastruktur innenfor og utenfor planområdet ikke kan være høyere enn at planforslaget kan gjennomføres. Kostnadene ved etablering av ny infrastruktur innenfor og utenfor planområdet må beregnes. For å sikre forutsigbarhet ved plangjennomføring må det velges en modell for fordeling av kostnader. De økonomiske konsekvensene for grunneiere og for kommunen må beskrives.

Ansvarsfordeling for realisering, og byggherreansvar for ulike deler av den tekniske infrastrukturen innenfor og utenfor planområdet må også foreslås.

Det må vurderes hvilken modell gjennomføringen skal skje etter. Bruk av områdemodell bør utforskes, men også nye regler for grunneierfinansiering i plan- og bygningsloven bør vurderes.

Det må redegjøres for hvilke infrastrukturtiltak som må gjennomføres før noen utbygging kan skje, og hvilke infrastrukturtiltak som kan vente til senere utbyggingstrinn. Det må foreslås en strategi for hva som kan være realytelser som legges til det enkelte utbyggingsfelt, og hvilke tekniske tiltak som må bygges ut samlet av en felles byggherre.

Det må redegjøres for utbyggingsrekkefølge, og trinn i utbyggingen med tilhørende krav til etablering av teknisk infrastruktur.

Gjennomføringen må skje slik at eksisterende virksomheter som ikke skal transformeres kan fortsette sin virksomhet under transformasjonen.

Det må påregnes at utbyggere av området må stå for de overveiende største delene av investeringene som trengs for transformasjonen, gitt krevende kommunal økonomi. Dersom kostnadene ved de nødvendige infrastrukturiltakene blir høyere enn det kommune eller grunneiere kan bære, bør plangrep og ev. rekkefølgebestemmelser justeres slik at planforslaget blir gjennomførbart.

Til førstegangsbehandling skal det legges frem en utredning som beskriver forholdene som er beskrevet i dette kapitlet, og denne skal spesielt beskrive konsekvensene for kommunalt investeringsbehov og ansvar.