

Langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune

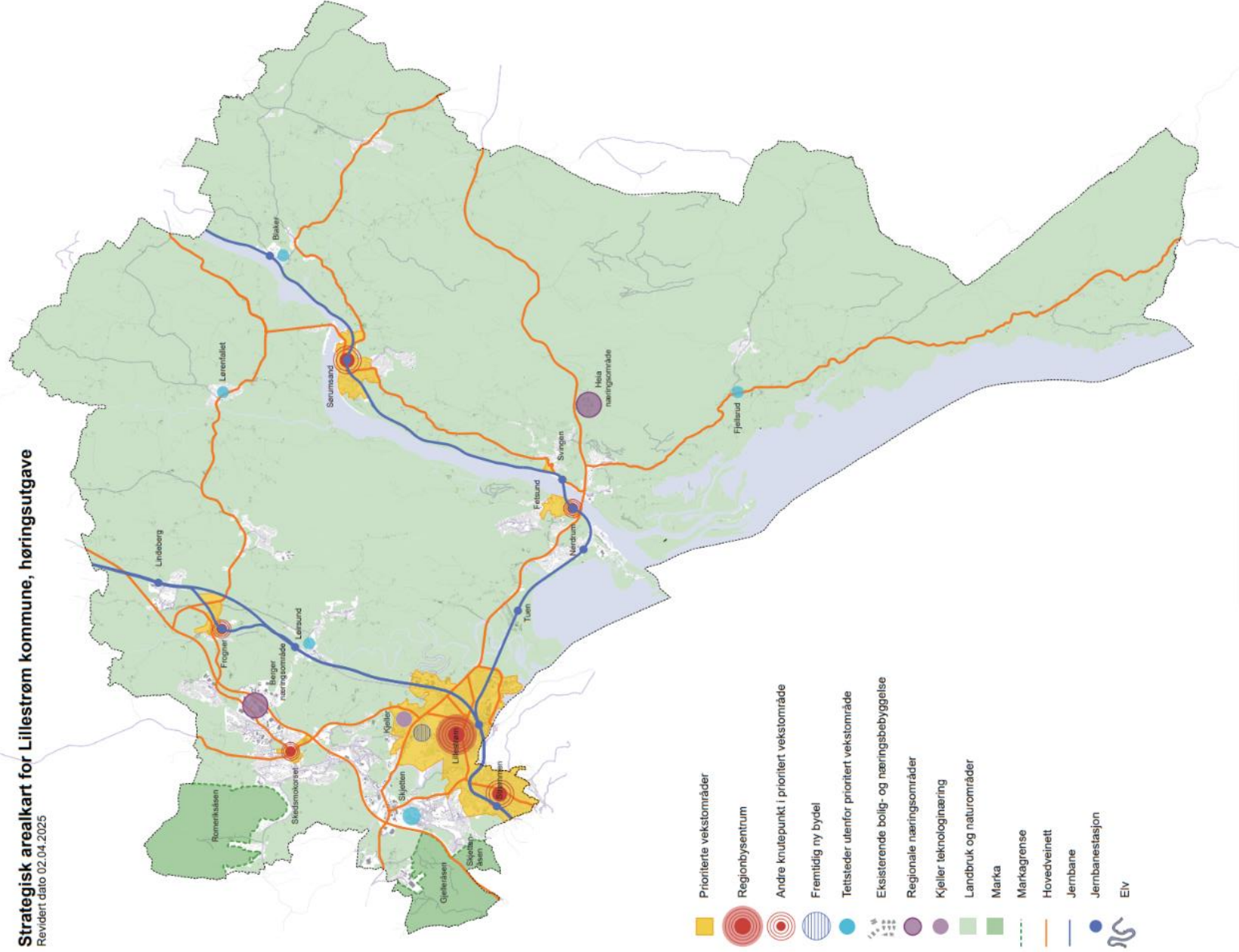


Vedlegg til kommuneplanens samfunnsdel 2025 – 2036
Vedtatt i kommunestyret 28.01.2026



Strategisk arealkart for Lillestrøm kommune, høringsutgave

Revidert dato 02.04.2025



Innhold

Lillestrøm kommunes arealstrategi	4
1 Klima og miljø.....	5
1.1 Utslippsreduksjon	5
1.2 Strategisk, kunnskapsbasert og varsom arealforvaltning.....	5
1.3 Bevaring av landbruks- og naturverdier	5
1.4 Samfunnssikkerhet og klimatilpasning	5
2 By- og stedsutvikling	6
2.1 Samordnet areal- og transportplanlegging	6
2.2 Rett vekstfordeling	6
2.3 Teknisk og sosial infrastruktur	6
2.4 Differensiert by- og stedsutvikling med gode kvaliteter	6
Generelt:	6
Byen	7
Tettsteder i prioritert vekstområde	7
Tettsteder og lokalsamfunn utenfor prioriterte vekstområder	7
2.5 Bærekraftige prinsipper for lokalisering.....	7
2.6 Grønnstruktur, kulturmiljøer og møteplasser	8
2.7 Grønn mobilitet	8
3 Hele livet	9
4 Næring, kultur og innovasjon.....	9
5 Tillit, inkludering og nyskaping.....	11

Strategisk arealkart begrepsforklaring

Prioritert vekstområde	Områder som skal ha 90 % av fremtidig vekst i antall arbeidsplasser og boliger.
Regionby	Lillestrøm by, kommune- og regionscenter.
Prioritert vekstområde - byområde	Strømmen, Lillestrøm by og Kjeller.
Prioritert vekstområde - tettsted	Stasjon og sentrum i Sørumsand, Fetsund og Frogner. Bussterminalen og omkringliggende område ved Skedsmokorset.
Fremtidig ny bydel	Kjeller.
Tettsted utenfor prioritert vekstområde	Disse tettstedene skal få det meste av vedlikeholdsveksten.
Eksisterende bolig- og næringsbebyggelse	Bebygde bolig- og næringsområder.
Regionale næringsområder	Heia og Berger: Større næringsområder for arealkrevende næring, og på Berger også transportintensiv næring.
Kjeller teknologinæring	Satsningsområde for institusjoner og virksomheter for næring, forskning, utdanning og utvikling.
Landbruk og naturområder	Dyrka mark, skog og naturområder.
Marka	Områder vernet etter markaloven.

Lillestrøm kommunes arealstrategi

Lillestrøm kommunes langsiktige arealstrategi bygger på FNs bærekraftsmål, samt satsingsområder og mål i kommuneplanens samfunnsdel. Arealstrategien binder kommuneplanens samfunnsdel og arealdel sammen, og gir de prinsippene og føringene som skal legges til grunn i kommunens arealpolitikk for å nå målene i samfunnsdelen.

Arealstrategien viser en langsiktig retning for arealutviklingen som gjelder utover den enkelte kommuneplanperiode. Samtidig gir den føringene for kommuneplanens arealdel. I den enkelte regulerings sak viser langsiktig arealstrategi verdivalg og prinsipper for avveining av motstridende hensyn.

Arealstrategiens hovedprinsipper og prioriterte vekstområder er vist i strategisk arealkart. Eksakte grenser for prioritert vekstområde er vist i temakart på <http://lillestrom.kommunegis.no> under Offentlige temadata>Plan>Prioriterte vekstområder.

Det er arealdelens plankart og bestemmelser som fastsetter arealbruken med juridisk bindende virkning.

1 Klima og miljø

Hovedmål:

Lillestrøm kommune skal omstille til lavutslippssamfunnet, forhindre tap av naturverdier og håndtere klimaendringer.

Delmål:

Lillestrøm kommune skal bidra til mindre ressursbruk og lavere utslipp i lillestrømsamfunnet samt redusere fotavtrykket fra egen virksomhet og arbeide for klimanøytral drift gjennom kostnadseffektive tiltak.

Arealforvaltningen i Lillestrøm kommune skal være strategisk, kunnskapsbasert og varsom, og balansere hensynet til vern og utvikling.

Lillestrøm kommune skal ivareta matjord, sammenhengende grønnstruktur og områder med rikt biologisk mangfold.

Lillestrøm kommune skal legge fremtidens klima til grunn for planleggingen, med særlig søkelys på ny kunnskap, samfunnssikkerhet og forebyggende tiltak.

1.1 Utslippsreduksjon

- a) Lillestrøm kommune skal fremme klimavennlige og sirkulære løsninger innenfor landbruk, transport, bygg og anlegg og avfallshåndtering.
- b) Lillestrøm kommune skal tilrettelegge for fornybar energi og fremme utbygging av infrastruktur for el-, hydrogen- og biobaserte løsninger.
- c) Arealets evne til karbonbinding skal inngå i vurdering av om et område kan bebygges, og vi bør unngå at områder som i betydelig grad bidrar til karbonbinding bygges ned.

1.2 Strategisk, kunnskapsbasert og varsom arealforvaltning

- a) Alle avgjørelser i arealforvaltning skal baseres på kunnskap om områdene. Varsom arealforvaltning innebærer et føre-var-prinsipp der kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt, og at før det tillates omdisponering av areal utenfor byggesonen er alle andre muligheter vurdert. Der utbygging på slike områder allikevel planlegges skal det settes høye krav til kvalitet og bærekraftig arealutnyttelse.

- b) En systematisk gjennomgang av eldre arealplaner (planvask) skal sikre at arealer tilbakeføres til LNF der det er hensiktsmessig, og at kommunens planverk er relevante, oppdaterte og i tråd med gjeldende lover, nasjonale og regionale føringer og lokale mål.
- c) I større utbyggingsprosjekter bør det legges til rette for en massehåndtering som prioriterer gjenbruk og reduserer klimagassutslipp og naturinngrep.
- d) Kommunens eiendomsmasse skal utvikle på en effektiv måte, blant annet gjennom flerbruk av lokaler og ivaretagelse av eksisterende bygg, slik at kommunens arealbehov blir minst mulig.

1.3 Bevaring av landbruks- og naturverdier

- a) Naturverdier, dyrka og dyrkbar jord, og viktige friluftslivsområder skal ikke bygges ned. Vassdrag og vassdragsbelter med tilhørende kantvegetasjon skal bevares eller videreutvikles for natur-, landbruks- eller rekreasjonsformål.
- b) Skogområder og kulturlandskap skal bevares gjennom varsom utnyttning av ressurser.

1.4 Samfunnssikkerhet og klimatilpasning

- a) Arealplanlegging skal støtte opp under overordnet samfunnssikkerhet og bidra til å utvikle robuste, inkluderende og trygge lokalsamfunn. Gjennom bevisste valg av arealbruk og utforming av fysiske omgivelser skal planleggingen forebygge utenforskap, styrke sosial tilhørighet og redusere risiko for uønskede hendelser.
- b) I arealplanleggingen skal tilstrekkelig kunnskap om naturfare innhentes og hensyntas. Ved nye utbygginger må tilstrekkelig sikkerhet ivaretas for eksempel gjennom avbøtende tiltak samt å unngå utbygging hvor regelverket tilsier dette.
- c) Arealbruk skal ta hensyn konsekvensene av klimaendringene, som hyppigere ekstremvær og mer nedbør. Overvann skal fordrøyes og håndteres lokalt, samt ved hjelp av flomveier. Løsninger bør være åpne og naturbaserte. Flomveier skal sikres og der det er mulig bør lukkede bekker åpnes/restaureres.

2 By- og stedsutvikling

Hovedmål:

Lillestrøm kommune skal legge til rette for utvikling av en attraktiv regionby og livskraftige lokalsamfunn.

Delmål:

Lillestrøm kommune skal håndtere vekst gjennom en samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging som gir grunnlag for bærekraftig mobilitet og infrastruktur.

Lillestrøm kommune skal sikre kvalitet i bebyggelse, byrom og grøntarealer slik at byen og tettstedene blir attraktive for beboere og besøkende.

Steder skal utvikles med en særlig oppmerksomhet på sosial bærekraft. Byen, tettsteder og nabolag skal være trygge og inkluderende og boligområder skal ha plass til innbyggere i alle livsfaser.

Et variert kulturliv og rikt kulturtilbud skal bidra til stedsutviklingen gjennom å skape møteplasser, aktivitet og stedsidentitet, og gi befolkningen en meningsfull fritid.

Lillestrøm kommune skal arbeide for bedre mobilitetsløsninger som sikrer en bedre trafikkavvikling

2.1 Samordnet areal- og transportplanlegging

- a) Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus legger føringer om en samordnet areal- og transportutvikling. Lillestrøm kommune vil i kommende planperiode samarbeide med Akershus fylkeskommune og Oslo kommune om videreutvikling av planen

2.2 Rett vekstfordeling

- a) Det skal være størst vekst der innbyggerne kan ha et hverdagsliv med lite transportbehov. Veksten skal fordeles 90/10 mellom prioriterte vekstområder og vedlikeholdsvekst. Det innebærer at:
 - I. Omtrent 70 % av bolig- og arbeidsplassveksten skal skje i det prioriterte byvekstområdet Strømmen, Lillestrøm by og Kjeller.
 - II. Omtrent 20 % av veksten skal skje i prioritert vekstområde i tettstedene Sørumsand, Fetsund (inkl. område ved Svingen stasjon), Frogner og Skedsmokorset. Av disse skal Sørumsand ha høyest prosentvis vekst.
 - III. 10 % av veksten skal være vedlikeholdsvekst som styrker øvrige deler av kommunen. Vedlikeholdsveksten skal understøtte det eksisterende kollektiv- og servicetilbudet, og hovedsakelig skje i sentrale områder ved Skjetten, Lørenfallet, Leirsund, Fjellsrud og i Blaker

2.3 Teknisk og sosial infrastruktur

- a) Teknisk infrastruktur er en rammebetingelse for arealutviklingen. I arealplanleggingen skal kapasiteten i teknisk infrastruktur (for eksempel vann, avløp, spillvann og fiber) og sosial infrastruktur (for eksempel skoler og helseinstitusjoner) samordnes og hensyntas.
- b) I områder hvor det legges opp til større utbygginger skal behov for infrastruktur og kapasitet være kjent. Herunder skal det være avdekket hvilke nye behov for kommunalteknisk infrastruktur det utløser.
- c) Utviklingen av området bør være teknisk og økonomisk gjennomførbar sett fra et infrastrukturperspektiv.

2.4 Differensiert by- og stedsutvikling med gode kvaliteter

Generelt

- a) Utviklingen skal ta hensyn til, og bygge på kunnskap om befolkningssammensetning, sosiale forhold og levekår.

- b) Fortetting skal ikke skje på bekostning av kvalitet, men tilføre området en merverdi.
- c) Utbygginger skal sikre spennende og nytenkende arkitektur med miljøvennlig og bærekraftig materialbruk. På utvalgte plasser skal offentlig kunst bidra til å heve kvaliteten.
- d) Det skal settes av arealer til tilgjengelige, inkluderende og varierte møteplasser, både inne og ute, i alle større utbygginger.
- e) Verneverdig bebyggelse og andre kulturmiljøverdier skal vurderes som en ressurs som gjennom bevaring og aktivisering gir identitet, bærekraft og verdiskaping i stedsutvikling.
- f) Boligområder skal tilpasses barn og eldre, ha ren luft, gode solforhold og uteområder med lavt støynivå. Boligområder skal være trafiksikre og ha kriminalitetsforebyggende løsninger.
- g) Det må sikres at alle områder blir tilgjengelige for eldre, bevegelseshemmede eller andre som ikke har mulighet til å ta å bruke kollektivtransport, sykle eller gå.
- h) Parkering for privatbil skal ikke dominere i tettsteder og bysentrum. Parkering skal plasseres strategisk i tilknytning til hovedveinettet og under eller i bakkant av bygg.

Byen

- i) Lillestrøm by er region- og kommunesenter, og skal ha regionale og kommunale funksjoner som skal betjene omlandet i tillegg til byens egne innbyggere. Handels-, service- og tjenestetilbud rettet mot et regionalt marked skal i hovedsak legges til regionbyen.
- j) Det skal legges til rette for urban utvikling, byliv, kulturaktiviteter og trivsel i Lillestrøm by. God bykvalitet og bokvalitet skal ivaretas, også ved høy arealutnyttelse og fortetting.

- k) I Lillestrøm bysentrum skal en stor andel av areal og utbygging prioriteres for universitet, næring og arbeidsplasser, særlig nær Lillestrøm stasjon.
- l) Byrom, parker og offentlig infrastruktur skal prioriteres og oppgraderes for å gjøre regionbyen mer attraktiv.
- m) Gående og syklende skal prioriteres i sentrum og bussen skal sikres god fremkommelighet slik at behovet for bilkjøringen gjennom bykjernen reduseres, og bilen tar mindre plass.

Tettsteder i prioritert vekstområde

- n) Tettsteder innenfor de prioriterte vekstområdene skal være flerfunksjonelle og ha variert arbeidsmarked, handel-, tjeneste- og aktivitetstilbud, tilpasset stedets størrelse og funksjon.
- o) Fortetting i de mest sentrale områdene skal prioriteres foran områder lenger fra sentrum.

Tettsteder og lokalsamfunn utenfor prioriterte vekstområder

- p) Lokalsamfunn og mindre tettsteder skal videreutvikles utfra sine kvaliteter og sin identitet, selv om det ikke legges opp til sterk vekst.

2.5 Bærekraftige prinsipper for lokalisering

- a) Områder for offentlig tjenester, skoler, barnehager, helsetjenester og idrett-, kultur- og fritidsaktiviteter skal lokaliseres slik at de er lett tilgjengelig med gange, sykkel eller kollektivtrafikk for flest mulig.
- b) Arbeidsplassintensiv næring og offentlig virksomhet som betjener større geografiske områder skal lokaliseres innenfor en avstand på 600 meter fra kollektivknutepunkt i prioritert vekstområde.
- c) Boligområder og områder for logistikk, lager og andre transportintensive virksomheter skal være atskilt.

2.6 Grønnstruktur, kulturmiljøer og møteplasser

- a) Det skal være en tilgjengelig, variert og sammenhengende grønnstruktur i hele kommunen og høy kvalitet i lett tilgjengelige, trygge og tilpassede parker, torg, og lekeplasser som innbyr til aktivitet for alle.
- b) Turstier og blågrønne kvaliteter skal videreutvikles i et sammenhengende nett som binder sammen by, tettsteder og friluftslivsområder.
- c) Kulturmiljøer med kulturminner skal ivaretas slik at de fortsatt kan gi grunnlag for opplevelser, identitet og et styrket næringsliv.

2.7 Grønn mobilitet

- a) Byvekstavtalen sikrer finansiering av miljøvennlig samferdselsinfrastruktur og kollektivtrafikk i Oslo og Akershus, og avtalen forplikter Lillestrøm kommune til å nå nullvekstmålet for personbiltrafikk, og samarbeide om areal og transportplanlegging i prioriterte knutepunktområder.
- b) Gjennom effektiv arealbruk og tilrettelegging for grønn mobilitet skal Lillestrøm kommune legge til rette for at veksten i persontransport tas med kollektivtransport, sykling og gange.
- c) Lillestrøm kommune skal bidra til å styrke og utvikle et høyfrekvent, lett tilgjengelig og tidsbesparende kollektivtilbud.
- d) Anlegg for gående og syklende skal utformes som trygge og attraktive steder og effektive forbindelser.
- e) Det skal opprettes flere innfartsparkeringsplasser, slik at det blir enklere for innbyggerne å reise kollektivt.

3 Næringsliv og innovasjon

Hovedmål:

Lillestrøm kommune skal legge til rette for utvikling av et sterkt, mangfoldig og konkurransedyktig næringsliv med arbeidsplasser som skaper trygghet, livskvalitet og velferd.

Delmål:

Lillestrøm kommune skal fremmer verdiskaping og lokalt entreprenørskap, og være en pådriver for innovasjon og nyskaping, særlig innen teknologi og grønn omstilling.

Lillestrøm kommune skal legge til rette for et mangfoldig næringsliv og arbeidsplasser i hele kommunen som bygger opp under en ønsket by- og tettstedsutvikling.

Lillestrøm kommune skal bidra til etablering av et innovasjonsdistrikt som samler nyskapende miljøer innen forskning, utdanning og næringsutvikling

Lillestrøm kommune skal være en medspiller for næringslivet og sikre forutsigbare rammevilkår og redusere byråkratiske barrierer for å styrke næringslivets konkurranseevne, vekst og stabilitet.

- a) Lillestrøm kommune skal samarbeide med kunnskaps- og næringsaktører for å skape en mer attraktive regionby og mer attraktive tettsteder.
- b) Næringsetableringer skal bygge opp under gjeldende stedsstruktur med service, handel og kontor i tettsteder og sentrumsområder. Det skal ikke utvikles nye områder for handel med plasskrevende varer.
- c) Berger og Heia er hovedsatsingsområder for arealkrevende næring.
- d) Områdene som er avsatt til næring skal ha høy arealutnyttelse. Høyere arealutnyttelse i eksisterende områder skal prioriteres framfor nye lager- og logistikkområder.
- e) Lillestrøm kommune skal legge til rette for et innovasjonsdistrikt hvor grønne og framtidsrettede nærings- og forskningsmiljøer samles.
- f) Næring basert på natur- og kulturmiljøressurser skal videreutvikles og fornyes. Ved utvikling skal det tas hensyn til natur- og kulturverdiene i området.
- g) Det skal legges til rette for at innovasjons- og teknologivirksomheter på Kjeller kan videreutvikles og at nye virksomheter skal kunne etablere seg her.

4 Hele livet

Hovedmål:

Lillestrøm kommune skal støtte opp under innbyggernes livskvalitet og mestring av egne liv og legge til rette for inkludering og trygghet.

Delmål:

Lillestrøm kommune skal redusere utenforskap og sosial ulikhet og fremme innbyggernes deltakelse i utdanning, arbeid og samfunnsliv gjennom gode kommunale tilbud og samarbeid med næringsliv, frivillighet og andre lokale aktører.

Lillestrøm kommune skal prioritere helsefremmende tiltak som treffer bredt i befolkningen, for å redusere behovet for tjenester i framtiden.

Lillestrøm kommune skal sikre at tilbud og tjenester gis til rett tid på rett nivå og legge til rette for gode samarbeid med brukere og pårørende.

Lillestrøm kommune skal legge til rette for partnerskap og samskaping i tjenesteutviklingen gjennom et styrket samarbeid mellom kommunen, frivillige organisasjoner og fagmiljøer, slik at innbyggerne får tilgang til innovative, bærekraftige og effektive løsninger i hverdagen.

Lillestrøm kommune skal styrke innbyggernes valgfrihet og tilpassede tjenester ved å fremme fleksible løsninger innen helse, omsorg og utdanning, der innbyggerne kan velge tilbud som best passer deres behov. Samarbeid med frivilligheten og andre samfunnsaktører skal bidra til et mangfold av muligheter.

- a) Også gjennom arealpolitikken skal Lillestrøm kommune legge til rette for en utvikling av tjenestetilbudet som er robust og tar hensyn til befolkningsvekst, endret alderssammensetning i befolkningen og fremtidig teknologi.
- b) Det skal tas særlig hensyn til barn og unge i by- og tettstedsutviklingen. Det betyr at arealer for tilgjengelige grøntområder, leke- og aktivitetsområder og møteplasser skal prioriteres, at barn og unge skal medvirke i planprosesser og at konsekvenser for barn og unge skal beskrives.
- c) Det skal legges til rette for et variert næringsliv og gode lokalsamfunn slik at innbyggerne lettere kan bidra i samfunnet gjennom arbeid og frivillighet
- d) Byen og de største tettstedene skal ha en variert boligmasse slik at de kan romme et mangfold av innbyggere både når det gjelder livsfase, alder og økonomi.
- e) Lillestrøm kommune skal legge til rette for integrering i boligmarkedet gjennom sosial boligpolitikk.
- f) Lillestrøm kommune skal vektlegge universell utforming og legge til rette for at de fleste kan klare seg selv i egen bolig lengst mulig.

5 Tillit, inkludering og nyskaping

Hovedmål:

Lillestrøm kommune skal være en handlekraftig organisasjon preget av verdiene tillit, inkludering og nyskaping.

Delmål:

Lillestrøm kommune skal ha en bærekraftig kommuneøkonomi, sikre effektive tjenester av god kvalitet og arbeide systematisk for å nå de målene som er satt.

Lillestrøm kommune skal være en attraktiv arbeidsgiver som legger til rette for selvstendighet, mestring og kompetanseutvikling.

Lillestrøm kommune skal arbeide kunnskapsbasert og samarbeide på tvers av fag og samfunnsområder.

Lillestrøm kommune skal være en pådriver for medvirkning, og inkludere innbyggerne i arbeidet med tjeneste- og samfunnsutvikling.

Lillestrøm kommune skal jobbe kontinuerlig med innovasjon, og ta en aktiv rolle lokalt og regionalt for å utvikle nye løsninger og samarbeid.

Lillestrøm kommune skal i sin tjenesteproduksjon være en innbyggervennlig og næringsvennlig kommune.

- a) Lillestrøm kommune skal samarbeide bredt internt og eksternt med myndigheter, transportetater, private aktører og frivilligheten om en bærekraftig arealutvikling.
- b) Kommunale bygg skal bygges med fleksible løsninger, slik at de kan endres ved nye behov. Muligheter for flerbruk skal vurderes og prioriteres.
- c) Lillestrøm kommune skal gi innbyggere anledning til å påvirke og ta del i utvikling av bygg og steder som angår dem.
- d) Lillestrøm kommune skal legge til rette for god informasjon, digitale løsninger og hensiktsmessige arenaer for samarbeid, kreative innspill og medvirkning i planprosesser.
- e) Lillestrøm kommune skal legge til rette for innovative prosesser og løsninger i utviklingen av områder og bygg som bidrar til bedre løsninger og høyere kvalitet som kommer kommunens innbyggere til gode.