

Planprogram til kommuneplanens arealdel 2026 - 2038

Vedtatt av kommunestyret i sak 1/25, 29.01.2025

Revidert etter vedtaket (tekst i kursiv)

Innhold

1	Innledning	3
1.1	Hva er kommuneplanens arealdel?	3
1.2	Hva er et planprogram?	3
1.3	Muligheter for å påvirke	3
2	Lillestrøm kommune	4
3	Nasjonale føringer, statlige retningslinjer og regionale planer	5
3.1	lover	5
3.2	Internasjonale avtaler, statlige planretningslinjer	5
3.3	Nasjonale forventninger	5
3.4	Statsforvalterens årlige forventningsbrev	6
3.5	Byvekstavtalen og Oslopakke 3	6
3.6	Regionale planer	6
3.7	Regional plan for areal og transport	7
4	Føringer i Lillestrøm kommune	8
4.1	Verdigrunnlag	8
4.2	Planhierarki og plantyper	8
4.3	Planstrategi, planprogram for kommuneplanens samfunnsdel	8
4.4	Kommuneplanens samfunnsdel	9
4.4.1	Klima og miljø	9
4.4.2	By- og tettstedsutvikling	9
4.4.3	Hele livet	10
4.4.4	Innovasjon	10
4.5	Langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune	12
4.6	Andre lokale føringer	12
5	Utredninger og oppgaver	13
5.1	Konsekvensutredning og ROS	13
5.2	Delutredninger til arealdelen	14
5.2.1	Arealregnskap	14
5.2.2	Utbyggingspotensial	14
5.2.3	Planvask	15
5.2.4	Befolkningsprognose	15
5.2.5	Offentlige og allmenne arealbehov	16
5.2.6	Klimatilpasning og overvann	16
5.3	Andre temaer som skal omtales i planbeskrivelsen	17
5.3.1	Bomiljø og estetikk	17
5.3.2	Luftforurensning og støy	17
5.3.3	Forurenset grunn, masseforvaltning og snødeponier	17
5.3.4	Vann- og vannmiljø	18
5.3.5	Geoteknikk	18
5.3.6	Skytebaner	19
5.3.7	Samferdsel og mobilitet	19
5.3.8	Annen teknisk infrastruktur	19
5.3.9	Jordvern og matproduksjon	20
5.3.10	Naturmangfold og landskap	21
5.3.11	Friluftslivsområder og grønnstruktur	22
5.3.12	Kulturmiljø	22
5.3.13	Boligosiale forhold	23
5.3.14	Aldersvennlig samfunn, leve hele livet	23
5.3.15	Klimahensyn	24
5.3.16	Næring	25
6	Prosess	26
7	Medvirkning og innbyggerinvolvering	26
8	Virkningen av vedtatt arealdel	27

1 Innledning

Alle kommuner skal ha en kommuneplan. Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument. Den består av samfunnsdel, arealdel og handlingsdel med økonomiplan.

Kommuneplanens samfunnsdel fastsetter kommunens overordnede satsningsområder og mål, og er førende for all annen planlegging og virksomhet i kommunen. Samfunnsdelen til Lillestrøm kommune bygger på FNs bærekraftsmål. Den ble vedtatt av kommunestyret 17.06.2020. Planprogram for revidering av kommuneplanens samfunnsdel ble lagt på høring av kommunestyret 28.02.2024, sammen med forenklet planstrategi. Planprogrammet og forenklet planstrategi ble vedtatt av kommunestyret 12.06.2024.

Kommuneplanens samfunnsdel følges opp av langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune, vedtatt 08.09.2021. Ved revidering av samfunnsdelen skal langsiktig arealstrategi inngå. Lillestrøm kommune skal revidere kommuneplanens arealdel delvis parallelt med samfunnsdelen.

Kommunestyret vedtok 24.01.2024 i sak 2/24 oppstart av revidering av kommuneplanens arealdel:

5. Neste rullering av kommuneplan skal starte opp høsten 2024 med sluttbehandling våren 2026.

Kommunestyret vedtok også samtidig:

3. Kommunedirektøren bes forkorte og forenkle kommuneplanbestemmelsene i sterk grad, slik at de kun omfatter de bestemmelser som må vedtas på helt overordnet nivå, i rulleringen av kommuneplanen.

1.1 Hva er kommuneplanens arealdel?

Kommuneplanens arealdel styrer hovedtrekkene i arealbruken i kommunen. De viktigste dokumentene i arealdelen er plankartet, planbestemmelsene og planbeskrivelsen. Plankartet viser blant annet områder for boliger, næring og tjenesteyting samt landbruk-, natur- og friluftsområder. Plankartet viser også viktige hensyn som må ivaretas. Bestemmelsene utdyper vilkårene som gjelder for utbygging og vern. Planbeskrivelsen gir informasjon om grunnlaget for planen, og redegjør for utredninger og avveininger som er gjort i arbeidet med planen.

Arbeidet med arealdelen skal følge plan- og bygningslovens bestemmelser, og relevante statlige og regionale føringer. Arealdelen skal bygge på samfunnsdelens satsningsområder og mål. Den skal følge opp langsiktig arealstrategi og harmonisere med øvrige kommunale planer og strategier.

1.2 Hva er et planprogram?

Planprogrammet er en plan for arbeidet med arealdelen. Planprogrammet skal beskrive føringer for planarbeidet, hvordan kommunen vil legge opp prosessen og hvilke utredninger som skal inngå. Det skal også inneholde en plan for medvirkning og framdrift.

1.3 Muligheter for å påvirke

Kommunen vil gjerne ha innspill i arbeidet med kommuneplanens arealdel og det er flere muligheter til å påvirke arbeidet:

1. Ved høring av planprogrammet høsten 2024
2. Ved høring av forslag til ny arealdel høsten 2025

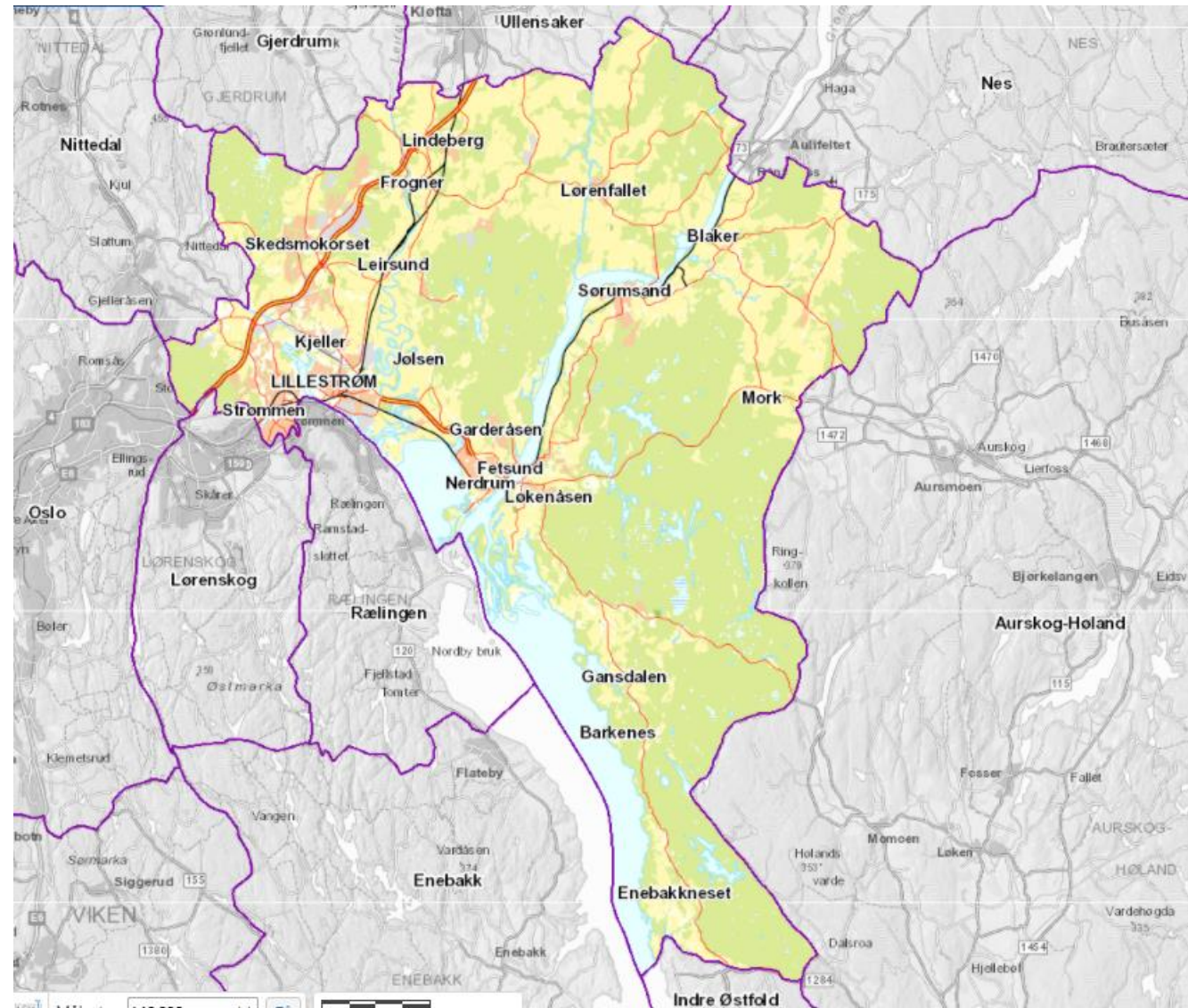
Alle innspill kommunen mottar blir referert og vurdert i behandlingen av saken. Det står mer om hvordan kommunen skal informere og legge til rette for medvirkning i kap. 8.

2 Lillestrøm kommune

Lillestrøm er landets niende største kommune med 94 201 innbyggere per 01.01.2024. (94 987 innbyggere per 01.10.2024). Kommunen ble opprettet 01.01.2020, og består av tidligere Fet, Skedsmo og Sørum kommuner.

Lillestrøm ligger sentralt mellom Oslo og hovedflyplassen på Gardermoen, og er del av et integrert bo- og arbeidsmarked. Et variert kultur-, handels- og næringsliv og et godt kollektivtilbud er styrker som gjør Lillestrøm viktig i utviklingen av hovedstadsregionen.

I Lillestrøm kommune finnes det områder med høy vekst og urban utvikling, men også store sammenhengende jord- og skogbruksarealer. Lillestrøm by er regional by og kommunesenter. Strømmen, Lillestrøm by og Kjeller er byvekstområdet, og kommunen har også flere mindre tettsteder og bygder, viktige naturområder, rike kulturmiljøer og varierte friluftsområder.



3 Nasjonale føringer, statlige retningslinjer og regionale planer

3.1 Lover

[Plan- og bygningsloven](#) § 11 gir rammene for innholdet i og behandlingen av kommuneplanen.

Andre lover som er særskilt viktige i arbeidet med arealdelen er kommuneloven, klimaloven, folkehelseloven, jordloven, mineralloven, naturmangfoldsloven, kulturminnevernloven, forurensningsloven og FNs barnekonvensjon (som er inkorporert i lov om styrking av menneskerettigheter).

3.2 Internasjonale avtaler, statlige planretningslinjer

Parisavtalen, naturavtalen og FNs barnekonvensjon er internasjonale avtaler som er viktige for kommunens planarbeid.

Statlige planretningslinjer brukes for å konkretisere og markere nasjonal politikk på viktige områder. De planretningslinjene som er mest relevante for arealdelen i Lillestrøm er:

- Statlige planretningslinjer *for areal og mobilitet, fastsatt 20.12.2024*
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn- og unges interesser i planleggingen (1995 rev 2019)
- Statlig planretningslinje for klima- og *energi, fastsatt 20.12.2024*
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)

Andre viktige føringer er Nasjonal jordvernstrategi (2015, oppdatert 2023), [nasjonal transportplan 2025 – 2036](#) og veileder for kommuneplanens arealdel, KMD mars 2022.

3.3 Nasjonale forventninger

Regjeringen presenterer hvert fjerde år nasjonale forventninger til planleggingen.

[Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023 – 2026](#) er inndelt etter fem overordnede perspektiver:

- Samordning og samarbeid i planleggingen
- Trygge og inkluderende lokalsamfunn
- Velferd og bærekraftig verdiskapning
- Klima, natur og miljø for framtida
- Samfunnsikkerhet og beredskap

Perspektivene er hentet fra 2030-agendaen med FNs 17 bærekraftsmål.

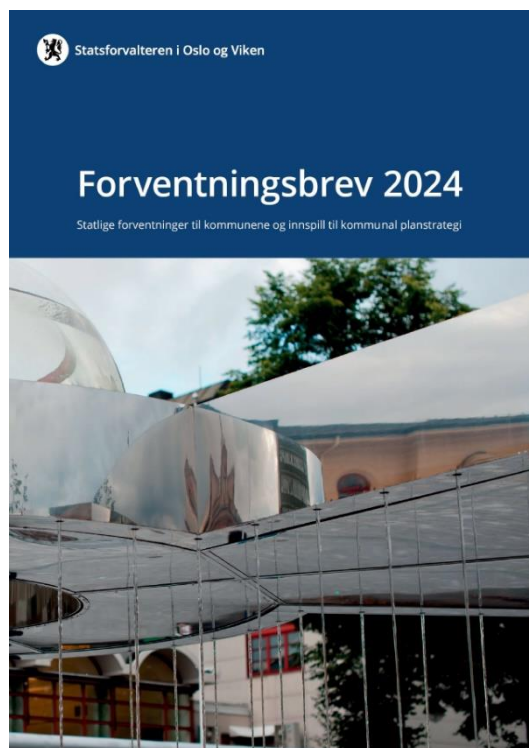
De nasjonale forventningene skal følges opp i fylkeskommunenes og kommunenes arbeid med planstrategier og planer, og legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen.



3.4 Statsforvalterens årlige forventningsbrev

[Statsforvalterens forventningsbrev 2024](#)

utdyper de nasjonale forventningene. Forventningsbrevet omtaler strammere kommuneøkonomi, utfordringer i helse- og omsorgstjenester, forebyggende arbeid med barn og unge, sosiale tjenester inkl. sosial boligpolitikk, naturforvaltning og landbruk, samfunnssikkerhet og beredskap, forlikråd, gravplasser og likestilling/ikke-diskriminering.



3.5 Byvekstavtalen og Oslopakke 3

Lillestrøm kommune er part i [byvekstavtalen](#) for Oslo og Akershus. Byvekstavtalen er en avtale mellom Staten, Akershus fylkeskommune og Oslo, Bærum, Nordre Follo og Lillestrøm kommuner. Avtalen sikrer statlige midler til samferdselsprosjekter i regionen mot at de lokale

partene forplikter seg til en arealpolitikk i tråd med den regionale areal- og transportplanen for Oslo og Akershus.

Sammen med inntekter fra Oslopakke 3 danner byvekstavtalen den viktigste finansieringskilden for samferdselsprosjekter i vår region. Deltagelse i byvekstavtalen gir også kommunen økt innflytelse over regionale samferdselsprioriteringer.

3.6 Regionale planer

Regionale føringer skal legges til grunn for kommunens planarbeid.

[Gjeldende regionale planer:](#)

- Areal og transport i Oslo og Akershus (2015)
- Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv (2016)
- Handel, service og senterstruktur (2018)
- Innovasjon og nyskapning i Oslo og Akershus (2015)
- Klima og energi i Akershus (2018)
- Kulturminner og kulturmiljøer (2019)
- Masseforvaltning (2016)
- Regional vannforvaltningsplan for Innlandet og Viken (2022)

Akershus fylkeskommune vedtok revidert [regional planstrategi i oktober 2024](#). Planstrategien bygger på FNs bærekraftsmål, og peker ut 5 langsiktige utviklingsmål:

1. Natur, klima og planetens tålegrense
2. God livskvalitet og like muligheter
3. Bærekraftig verdiskapning
4. Omstilling og tillit
5. Sammen skaper vi Akershus

Planstrategien prioriterer følgende tre regionale planer:

- Regional plan for økt livskvalitet og deltagelse
- Regional plan for kompetanse og verdiskapning
- Regional plan for areal og mobilitet (tidligere areal og transport)

Tema fra gjeldende regionale planer skal inngå i en eller flere av disse nye planene.

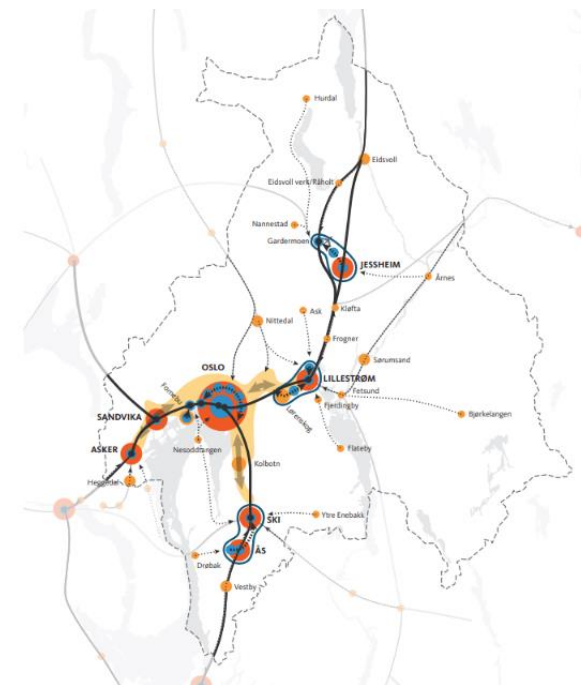
3.7 Regional plan for areal og transport

[Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus](#) er en felles strategisk plattform for Oslo kommune, tidligere Akershus fylkeskommune, kommunene i tidligere Akershus, staten og andre aktører. Planen viser hvordan areal og transport kan samordnes bedre i regionen og vil derfor ha særlig betydning for kommuneplanens arealdel.

Regional plan gir følgende hovedføringer for arbeidet:

- Lillestrøm by er regional by
- Fetsund, Frogner og Sørumsand er prioriterte tettsteder, av disse skal Sørumsand ha høyest vekst
- Strømmen er en del av bybåndet, og skal prioriteres for vekst
- Heia og Berger er regionale næringsområder
- Kjeller er et regionalt område for arbeidsplassintensiv virksomhet, og er sammen med Lillestrøm, Ahus og Lørenskog del av særlig innsatsområde for økt by- og næringsutvikling
- Rett virksomhet skal lokaliseres på rett sted. Kontorer og arbeidsplasser med mange ansatte/besøkende skal ligge sentralt ved stasjonene
- Kollektive transportmidler, sykkel og gange skal styrkes
- Bilbruk i sentrum skal begrenses, blant annet gjennom parkeringsnormer

- Prioritert vekstområde skal avgrenses (grønn grense) til gangavstand til togstasjonene i Fetsund, Frogner og Sørumsand. I Lillestrøm by skal prioritert vekstområde være innenfor 2 km fra stasjonen
- Som hovedregel bør vekst gå foran vern innenfor prioritert vekstområde, utenfor bør vern gå foran vekst.
- Jordvern, kulturminner og regional grønnstruktur nevnes spesielt som viktige verneinteresser.
- Stabile og gode bomiljøer utenfor de prioriterte stedene skal opprettholdes
- I kommuner med regionale byer skal 90 % av veksten komme i prioritert vekstområde. I kommuner uten regionale byer skal 80 % av veksten komme i prioriterte vekstområder
- Prioriterte vekstområder skal ha høy arealutnyttelse og ivareta god bokvalitet, estetikk, blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljøer.



4 Føringer i Lillestrøm kommune

4.1 Verdigrunnlag

Lillestrøm kommunes verdier tillit, inkludering og nyskapning skal ligge til grunn for planarbeidet.

4.2 Planhierarki og plantyper

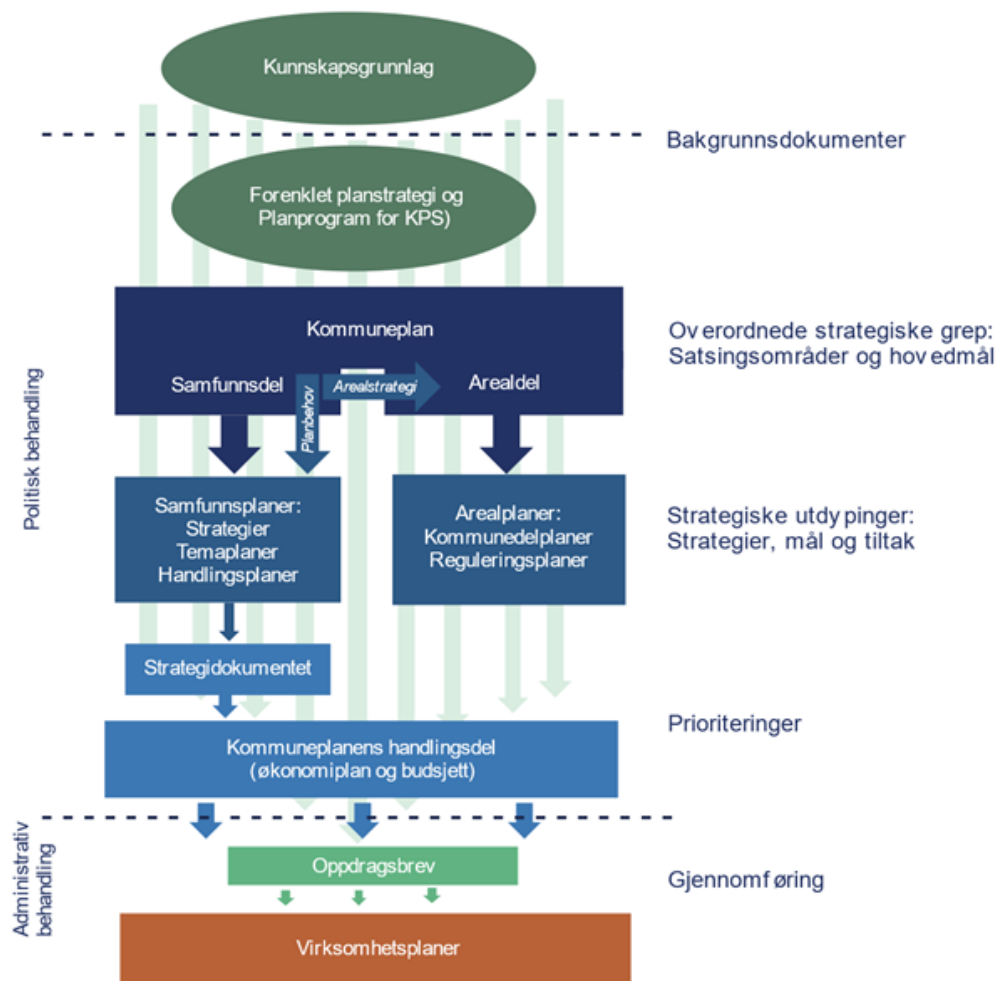
Figuren til høyre er hentet fra planstrategien, og viser hvilke plantyper som brukes i Lillestrøm kommune og sammenhengene mellom disse.

Kommuneplanen er det øverste styringsdokumentet og består av samfunnsdel, arealdel og handlingsdel med økonomiplan.

4.3 Planstrategi, planprogram for kommuneplanens samfunnsdel

[Forenklet planstrategi og planprogram for revisjon av kommuneplanens samfunnsdel](#) ble lagt på høring av kommunestyret 28.02.2024, og vedtatt 12.06.2024. Til forslaget er det utarbeidet et kunnskapsgrunnlag som omhandler en rekke områder og temaer. Formålet har vært å samle kunnskap som er nyttig og relevant for både innbyggere, administrasjon og politikere. Kommunens oversikt over helsetilstanden er inkludert i kunnskapsgrunnlaget.

Kunnskapsgrunnlaget skal videreutvikles gjennom løpende planarbeid, herunder utredninger til kommuneplanens arealdel (se kap. 6). I dette ligger også en ny gjennomgang av befolkningsprognosene.



4.4 Kommuneplanens samfunnsdel

[Kommuneplanens samfunnsdel](#) for Lillestrøm kommune ble vedtatt 07.06.2020, og fastslår at FNs bærekraftsmål skal ligge til grunn for framtidig utvikling i kommunen. For arbeidet med kommuneplanens arealdel innebærer FNs bærekraftsmål at det må legges til rette for en arealforvaltning som tilfredsstillende dagens behov uten å ødelegge fremtidige generasjoners muligheter til å tilfredsstille sine behov.

Til høringen av forenklet planstrategi og planprogram for revisjon av samfunnsdelen har det kommet innspill som også er relevante for kommuneplanens arealdel. Revisjon av samfunnsdelen og arealdelen vil pågå delvis parallelt i tid. Det tas sikte på at revidert samfunnsdel skal legges fram for sluttbehandling sommeren 2025.

Den gjeldende samfunnsdelen beskriver fire satsingsområder med tilhørende mål. Satsingsområdene er klima og miljø, by- og tettstedsutvikling, hele livet og innovasjon.

4.4.1 Klima og miljø

Høy vekst og stort utbyggingspress kan gå på bekostning av jordvern, biologisk mangfold og vern av skog og myr som holder på CO₂. Spredt utbyggingsmønster i lang avstand fra kollektivknutepunkt og servicefunksjoner gir økt utslipp fra transport og lite effektiv arealbruk. Areal- og transportplanleggingen bør ha som mål å sørge for et hensiktsmessig utbyggingsmønster og å ta hensyn til arealenes evne til å binde karbon. Samtidig må kommunen jobbe proaktivt med risikoer som klimaendringene medfører i form av urbane flommer, elveflom og skred. Utbyggingspress og fortetting fører også til flere harde flater som igjen øker risikoen for flom ved ekstreme nedbørmengder.

Den største trusselen mot naturmangfoldet er nedbygging av arealer.

God oversikt over naturtyper, arter og deres leveområder lokalt er viktig for å sikre at nye utbygginger ikke

ødelegger viktige naturverdier. Andre årsaker til tap av naturmangfold er forurensing, fremmede arter og klimaendringer. Vi har utfordringer med forurensing av vassdragene våre og med støy- og luftforurensning.

Hvis Lillestrøm skal lykkes med overgangen til lavutslippssamfunnet så må kommunen styrke sin rolle som utviklings- og omstillingsaktør slik at kommunen blir en katalysator for de endringene som er nødvendige for å få et bærekraftig samfunn. Kommunen må påvirke økonomien til å bli mer sirkulær og ressurseffektiv. Kommunen må være med å sikre infrastruktur for nye utslippsfrie løsninger og gjennom sin planlegging bidra til å fremme grønn næringsutvikling. Et hovedhensyn i arealplanleggingen vil være tilpasning til et klima i endring, hvor særlig økende forekomst av ekstremnedbør er sentralt.

4.4.2 By- og tettstedsutvikling

Strømmen, Lillestrøm by og Kjeller er byvekstområdet med stor vekst og urban utvikling. Det er også vekst og utvikling i de prioriterte tettstedene Sørumsand, Fetsund og Frogner. Skedsmokorset skal også være prioritert tettsted i Lillestrøm kommune. Skedsmokorset er et stort boligområde med behov for utvikling av flere sentrumsfunksjoner.



Økt befolkningsgrunnlag i prioriterte områder styrker handel, service og fritidstilbud, og gir en kortreist hverdag for flest mulig. Det styrker også grunnlaget for kollektivtrafikken. Trafikkveksten skal tas ved kollektivtrafikk, sykkel og gange, ikke minst av hensyn til kapasiteten i veinettet. Mulighet for å gå og sykle i attraktive omgivelser bidrar også til grønn mobilitet.

I byvekstområdet og de prioriterte tettstedene er det særlig behov for å sikre kulturmiljøer, blågrønne kvaliteter. Det gir oss viktig stedsidentitet og lokalhistorisk tilknytning, nærrekreasjonsområder, møteplasser og opplevelseskvaliteter i folks hverdagsliv. Grøntområdene ivaretar biologisk mangfold og er viktige karbonlagre. Blågrønne områder er viktige for å håndtere økt nedbør som er en konsekvens av klimaendringene.

Det er viktig å sikre en god stedsutvikling i hele kommunen, også der det ikke er forventet vekst. Det må legges til rette for tjenester, attraktive møteplasser, utearealer, kultur og fritidsaktiviteter og arbeidsplasser. Det er likevel viktig å følge ABC-prinsippet for lokalisering av arbeidsplasser, f.eks. ved at arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter lokaliseres sentralt.

4.4.3 Hele livet

Samfunnet skal i årene fremover møte en økning i de eldste aldersgruppene. Samtidig må barn og unges behov for arealer ivaretas. Vi må tilrettelegge for en arealbruk som gjør det enklere å være aktiv og selvhjulpen for alle innbyggere, uavhengig av alder, kjønn, kulturell bakgrunn og funksjonsnivå. Det

må finnes møteplasser for alle. Det skal legges til rette for en familievennlig boligutvikling, som støtter opp under at vi fremover skal få et større fødselsoverskudd.

Levekårene og livskvaliteten er god for de aller fleste i Lillestrøm kommune. Samtidig finnes det sosiale og geografiske forskjeller. En bærekraftig arealforvaltning bidrar til at disse forskjellene reduseres. For en kommune i vekst vil det være viktig å sikre arealer til tjenester.

4.4.4 Innovasjon

Et bærekraftig samfunn må være innovativt. utfordringer knyttet til klimagassutslipp, befolkningsvekst, behov for varierte arbeidsplasser og press på kommunale tjenester krever nye løsninger og samarbeid.

Innovasjon forutsetter at kommunen og innbyggerne er åpne for nye og kanskje uventede løsninger og ønsker å lære. Kommunen må endre seg fra å være en tjenesteleverandør til i større grad å inngå i samarbeid om å finne løsninger. Det innebærer at det må legges til rette for dialog mellom kommune, næringsliv og innbyggere. Innbyggerne er i sine tilbakemeldinger klare på at de vil medvirke og involveres i utviklingen.



Foto: Christian Wangberg / Lillestrøm kommune

I kommuneplanens samfunnsdel for Lillestrøm kommune er FNs bærekraftsmål lagt til grunn. Figuren viser satsingsområder, prioriterte bærekraftsmål, overordnede mål og delmål:



4.5 Langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune

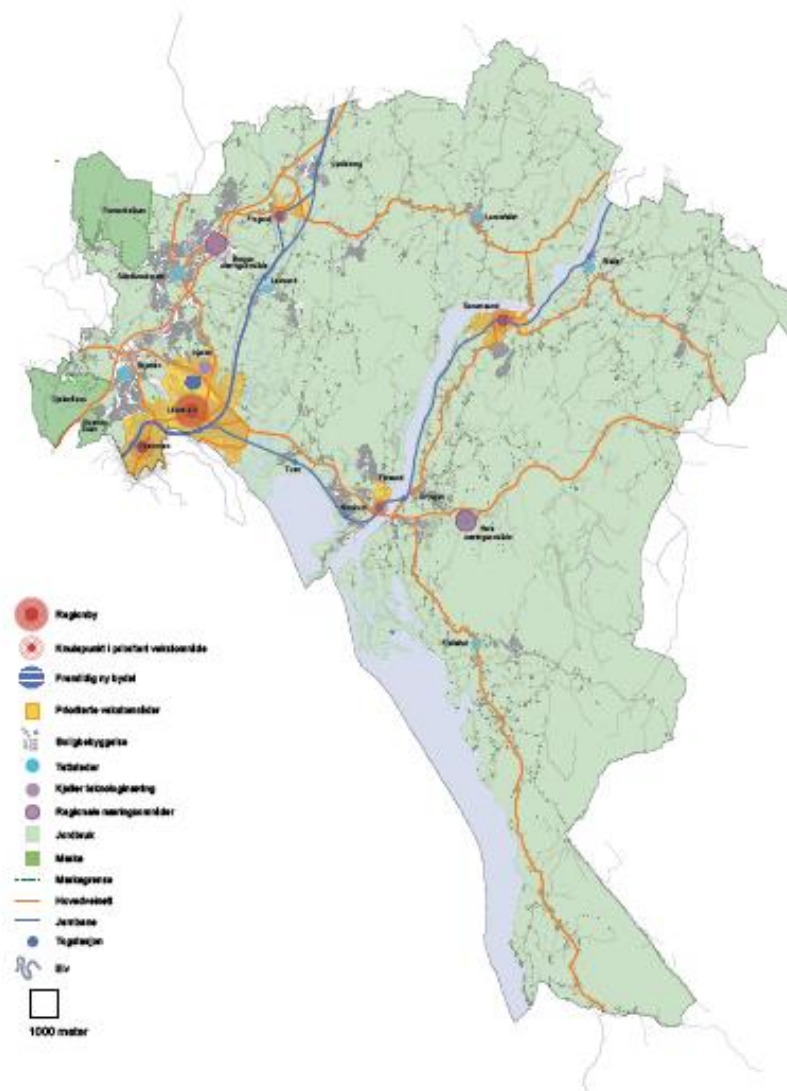
Det viktigste verktøyet for å prioritere hvor og hvordan vekst skal skje er [kommunens langsiktige arealstrategi](#). Den fastsetter prinsipper for arealutviklingen i kommunen i et lengre tidsperspektiv enn kommuneplanperioden. Strategien tar opp i seg statlige og regionale føringer, tilpasset Lillestrøm kommunes lokale forhold.

Lillestrøm kommunes langsiktige arealstrategi bygger på FNs bærekraftsmål, samt satsningsområder og mål i kommuneplanens samfunnsdel. Arealstrategien legger føringer for det videre arbeid med arealdelen og også for øvrige arealplaner i kommunen. Revisjon av langsiktig arealstrategi skal inngå i arbeidet med ny samfunnsdel.

4.6 Andre lokale føringer

I arbeidet med arealdelen skal vedtatte strategier og temaplaner for ny kommune brukes som grunnlag. Arealdelen må også harmonisere med annet igangsatt planarbeid. Klimastrategien, næringsstrategien og naturmangfoldplanen er eksempler på føringer som er viktige for arealdelen. Klimastrategien legger blant annet føringer for håndtering av fysisk klimarisiko og klimavennlig areal- og transportplanlegging. [Byutviklingsplan for Lillestrøm by](#) er vedtatt, og er veiledende for videre byutvikling.

Kjeller skal over tid utvikles som en ny bydel i Lillestrøm by. Byutvikling på Kjeller er et eget prosjekt som skal behandles som en geografisk kommunedelplan, delvis parallelt med og samkjørt med arbeidet med arealdelen. Arbeidet med kommunedelplanen vil pågå over lenger tid enn arealdelen, ved denne rulleringen av arealdelen vil ikke prosessen med kommunedelplanen ha kommet så langt at føringer derfra kan tas inn. *Forvarsbygg ønsker at Kjeller beholdes som militært formål ved denne revisjonen av kommuneplanens arealdel.* En eventuell kobling mot FutureBuilt avklares gjennom kommunedelplanen.



[Arealstrategisk kart \(langsiktig arealstrategi\)](#)

5 Utredninger og oppgaver

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbestemmelse og planbeskrivelse. Det er også lovfestet med konsekvensutredninger og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Utredninger som skal gjennomføres i forbindelse med utarbeiding av planforslaget skal fremgå av planprogrammet. Til kommuneplanens arealdel som ble vedtatt i 2023 er det gjennomført et omfattende utredningsarbeid med mange separate [delutredninger](#). Revisjon av kommuneplanens arealdel skal bygge videre på disse.

Planbeskrivelsen skal omtale hver utredning kort, med oppdateringer og link til planarbeid gjennomført siden forrige revisjon av kommuneplanens arealdel. Kun et fåtall av de egne utredningsnotatene skal oppdateres, øvrige temaer blir omtalt bare i planbeskrivelsen.

Plankartene fra de tre tidligere kommunene er i stor grad samordnet i ny kommuneplanens arealdel for Lillestrøm kommune, men det gjenstår noen ulikheter i bruk av arealformål og i detaljeringsgrad.

Bestemmelsene og retningslinjene legger føringer for nye reguleringsplaner. I uregulerte områder er det kommuneplanbestemmelsene som gjelder ved behandling av byggesaker for tiltak som ikke utløser krav til regulering. Kommunestyret har vedtatt at bestemmelsene skal forenkles og forkortes i stor grad. Dette blir hovedoppgaven ved denne kommuneplanrevisjonen.

Kommunen skal vurdere behov for nye byggeområder i tråd med planprogrammet og gjeldende langsiktig arealstrategi. Dette gjelder særlig behov for arealer til kommunale tjenester. Det skal utarbeides endringer i plankart, bestemmelser, konsekvensutredning og ROS for ny arealbruk. Dokumentene skal i større grad utformes med



Foto: Wesley Tingey/Unsplash

kartpresentasjoner. Kommunen deltar blant annet i et prosjekt med nye kart fra NIBIO, og kartfesting av karbonrike arealer.

5.1 Konsekvensutredning og ROS

Kommuneplanens arealdel skal konsekvensutredes i henhold til [forskrift om konsekvensutredninger](#) og plan- og bygningsloven § 4-2. Konsekvensutredningen skal både beskrive konsekvenser av hvert enkelt byggeområde, og av planen samlede virkning.

Det er også obligatorisk med ROS-analyse på kommuneplannivå. ROS-analysen til kommuneplanens arealdel skal bl.a. ta utgangspunkt i [kommunens helhetlige ROS-analyse](#) og ellers vurdere alle risikoforhold som påvirker eller blir skapt av planlagt arealbruk. ROS-analysen skal altså vurdere både eksisterende risiko som framtidig arealbruk må ta hensyn til (flom, skred etc.) og ny risiko som skapes av ny arealbruk, som økt ulykkesrisiko. Hvordan klimaet påvirker ulike risikoforhold er en sentral del av ROS-analysen. Økt risiko for skred og flom stiller økende krav til overvannshåndtering og flomveier. Det skal også utarbeides ROS-analyser for hvert enkelt endrede byggeområde.

5.2 Delutredninger til arealdelen

De tre bærekraftdimensjonene folkehelse (sosial bærekraft), økonomisk bærekraft og klima og miljø skal inngå som tema i alle utredninger. Noen tema skal omtales i egne notater/delutredninger:

5.2.1 Arealregnskap

Det ble vedtatt i kommunestyremøtet 17.12.2019 (sak 67/19) at kommunen skal utarbeide et arealregnskap. Arealregnskapet vil synliggjøre hvilke arealressurser og naturverdier som finnes i kommunen og blir blant annet et verktøy for å vurdere foreslåtte endringer av arealdelen i en større sammenheng.

En første versjon av arealregnskap ble framstilt til førstegangsbehandling av kommuneplanens arealdel april 2022. Arealregnskapet ble revidert og videreutviklet til sluttbehandlingen av kommuneplanens arealdel i juni 2023.



Foto: Lillestrøm kommune

En del fylkeskommuner og nasjonale faginstusjoner innen naturressurser, naturverdier og klima har lagt ned mye arbeid i å utvikle arealregnskap de siste årene. Agder fylkeskommunes metodikk som blant annet går ut på å vise arealregnskapet i et interaktivt dashboard med kart og statistikk ser ut til å vinne fram. Denne metodikken vil bli adaptert til Lillestrøm kommune. Metodikken omfatter imidlertid kun arealressurser og klimagassutslipp/-opptak. Naturverdiene og konfliktområdene med ulike utbyggingsformål vil bli visualisert i en interaktiv kartløsning.

5.2.2 Utbyggingspotensial

Med utgangspunkt i den årlige boligprognosen til kommunen, skal utbyggingspotensialet i fortettingsområder/ubebygde områder estimeres for kommuneplanperioden. Utbyggingspotensialet ble estimert våren 2021, men siden det har vært høy byggeaktivitet i kommunen i perioden 2021-2023 er det nødvendig med en ny vurdering. Oversikten skal også vise hvor mye utbygging som kan forventes innenfor og utenfor prioriterte vekstområder. Utbyggingsbehov skal, sammen med areal- og transport og vernehensyn, legges til grunn når forslag til nye byggeområder skal vurderes.

Kommunestyret vedtak 04.09.2024 innebærer at det ikke skal utarbeides boligbyggeprogram, men at boligpotensial og behov for styring av utbyggingstakt skal synliggjøres tydeligere i kommuneplanens arealdel.

Det er ikke foreslått en egen utredning for å estimere utbyggingspotensial i næringsområder/utarbeide dimensjoneringsgrunnlag for arbeidsplassvekst. I kunnskapsgrunnlaget til samfunnsdelen og i næringsstrategien finnes data for eksisterende arbeidsplasser og de siste årenes arbeidsplassutvikling. I arealregnskapet finnes oversikt over bebygde og ubebygde næringsarealer i gjeldende kommuneplanens arealdel.

5.2.3 Planvask

Det vil bli gjennomført en systematisk gjennomgang av kommuneplanen der uutnyttede arealer identifiseres og vurderes opp mot kommunens arealbehov og dagens kunnskap, lovverk og politikk. Dette gjelder både regulerte og uregulerte områder. Målet er en mest mulig riktig areal-disponering basert på fornyet vurdering og avveining av hensynet til bevaring, samfunnssikkerhet og utbygging. Arealene kan bli tilbakeført til LNF-formål, få endret arealformål eller beholde sitt gjeldene arealformål. Ved forrige kommuneplanrevidering ble noen områder vedtatt endret til grønnstruktur eller LNF-formål. Ved denne revisjonen er det behov for en mer systematisk gjennomgang.

Parallelt med gjennomgangen av ubebygde utbyggingsarealer i kommuneplanens arealdel har det blitt startet opp et prosjekt for oppheving av utdaterte reguleringsplaner. Oppheving av gamle reguleringsplaner må i de fleste tilfeller følge samme prosess som vedtak av ny reguleringsplan. Lillestrøm kommune har mange gamle reguleringsplaner med utdaterte bestemmelser og/eller plankart, og til dels manglende føringer. Disse fungerer derfor dårlig, og lite effektivt, som styringsverktøy i byggesaksbehandling. Noen eldre reguleringsplaner er opphevet i de tidligere kommunene, og oppheving av planer var også tema ved forrige kommuneplanrullering. Arbeidet er omfattende, og kommer til å pågå utover kommuneplanperioden. Det vil være hensiktsmessig å inndele arbeidet i flere separate saker, hvor flere reguleringsplaner for oppheving tas til behandling samtidig. Det kan være elementer fra de gamle reguleringsplanene som bør innarbeides i kommuneplanens arealdel før reguleringsplanen oppheves. Det gjelder for eksempel lekeplasser og øvrig grønnstruktur. Prosjektet med oppheving av reguleringsplaner har vist seg å bli mer omfattende enn antatt, og ligger nå på is. Løpende saksbehandling av områdeplaner og private reguleringsplanforslag blir prioritert foran oppheving av planer.

5.2.4 Befolkningsprognose

Oversikten over utbyggingspotensialet gir et forbedret grunnlag for å estimere fremtidig årlig boligbygging. Denne er, sammen med en rekke andre faktorer, grunnlag for årlige befolkningsprognoser.

Befolkningsprognosen er en beregning av den fremtidige befolkningens størrelse, aldersfordeling og generelle utvikling. Beregningen baserer seg på realistiske og sannsynlige vekstfaktorer for befolkningen. Prognosen er basert på tilgjengelige befolkningsdata. I prognosen må det tas hensyn til at den del studenter ikke melder flytting.

Befolkningsprognosen er et viktig grunnlag for arbeidet med arealdelen. Dette inkluderer vurderinger av utbyggingsbehov, arealer som skal avsettes til ulike formål, samt hvor offentlige tjenester bør lokaliseres for å møte den fremtidige befolkningens behov. Videre er prognosen avgjørende for at det legges til rette for tilstrekkelig boligbygging i planperioden.



Foto: Lillestrøm kommune

5.2.5 Offentlige og allmenne arealbehov

Beregning av behov for arealer til offentlige tjenester vil bygge på befolkningsprognoser og utviklingstrender i det offentlige tjenestetilbudet. Kommunen må se de samlede behovene for all arealbruk på kort og lang sikt jmf. [skolebehovsplan](#), [barnehagebehovsplan](#), [behovsplan for helse- og mestrings tjenester](#) og [temaplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet](#).

Konsekvenser og ROS for nye arealer skal utredes. Avklaring av lokaliseringer og arealbruk for offentlig behov må derfor skje gjennom arealdelen til kommuneplanen.

Lokalisering av offentlig virksomhet er et viktig verktøy for å styrke prioriterte vekstområder.

Det er viktig å møte fremtidige behov der behovet er størst. Samtidig bør enkelte offentlige funksjoner ha nærhet til brukerne. Vi skal tilrettelegge for et hverdagsliv med korte avstander for flest mulig.

Skoler, barnehager, omsorgsbygg, kultur- og idrettsarenaer og andre offentlige institusjoner er viktige daglige møteplasser for stedets innbyggere. En økt satsning på allment tilgjengelige nærmiljøanlegg betyr mye, særlig for ungdom. Slike møteplasser kan også bidra til å styrke og forme stedets identitet.

Med tiltagende arealknapphet og arealkonflikter er behovet for en strategisk eiendomsforvaltning økende.

5.2.6 Klimatilpasning og overvann

Klimatilpasning og overvann har tidligere inngått i andre utredninger. I denne revisjonen av kommuneplanens arealdel samles det til et eget utredningstema, med nær kopling til ROS-analysen.

Klimaendringene rammer Lillestrøm kommune ekstra hardt. I følge Tryg forsikring og Bjerknessenteret for klimaforskning er Lillestrøm en av Norges mest klimautsatte kommuner. Allerede i dag opplever vi store utfordringer knyttet til økende nedbør. Dette merket kommunen blant annet under Hans, med store oversvømmelser i tettstedene og vassdragene. Ekstremnedbør øker også risikoen for naturfarer som kvikkleireskred. Kommunen mangler en oversikt over hvordan klimaendringene påvirker kommunens ansvarsområder. Det er sterkt behov for en klimatilpasningsstrategi. En slik oversikt bidrar til å oppfylle kommunens krav etter sivilbeskyttelsesloven. Kommunen er i gang med å kartlegge urban flom (ekstremnedbør i tettstedene) ved å utarbeide skybruddsplaner. Overvannsarbeidet må prioriteres høyt i planleggingen. Et manglende fokus på klimatilpasning vil skape økende utfordringer for kommunen ved erstatningskrav/regresskrav og materielle skader og risiko for tap av menneskeliv.

Håndtering av ekstremnedbør og overvann er kommunens hovedfokus med hensyn til klimatilpasning. En bred tilnærming er likevel nødvendig med tiltak for klimatilpasning også innenfor andre fagfelt.



Foto: NVE, Bjørn Emil Lytskjold

5.3 Andre temaer som skal omtales i planbeskrivelsen

Disse temaene skal omtales i planbeskrivelsen. Det er ikke planlagt omfattende analyser av hvert tema, planforslaget skal bygge videre på kunnskap fra forrige revisjon, samt på endringer/nye forutsetninger.

5.3.1 Bomiljø og estetikk

Ved forrige revisjon av kommuneplanens arealdel ble bestemmelser om bokvalitet og estetikk gjennomgått. Det ble blant annet lagt inn flere bestemmelsesområder med rammer for forsiktig fortetting i småhusbebyggelsen i Lillestrøm by. Disse bestemmelsene har foreløpig virket kort tid, og det er ikke konkrete erfaringer fra praksis ennå. Det kan være tegn som tyder på at bestemmelsesområdene medfører at utbyggere ikke lenger søker om de største fortetningsprosjektene her. Det foreslås ikke å utvide med flere bestemmelsesområder i kommunen i denne revisjonen.

I forbindelse med behandling av [Sosial boligplan 06.04.2022](#) sak 45/22 vedtok kommunestyret at det skal søkes å etablere kommunal forskrift/regelverk for boliger med sikte på å unngå hyblifisering. Denne problemstillingen skal tas opp til vurdering i denne revisjonen av kommuneplanens arealdel.

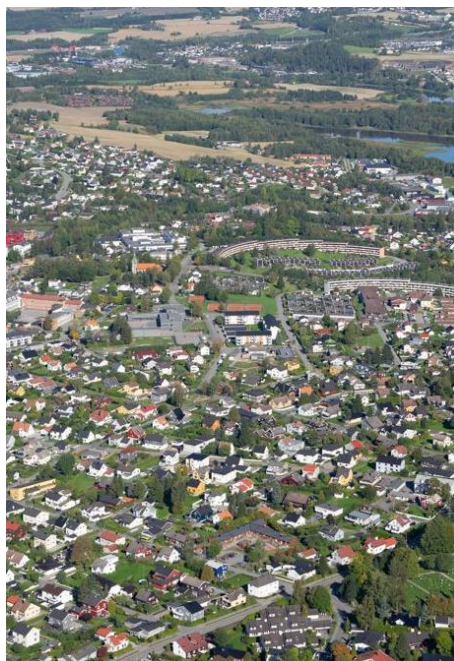


Foto: Lillestrøm kommune

5.3.2 Luftforurensning og støy

WHO vurderer luftforurensning som en av de viktigste årsakene til tidlig død og uønskede helseeffekter i verden. Helseeffektene inntreffer ved så vidt lave forurensningsnivåer at også luftkvaliteten her i landet anses som den alvorligste årsaken til tap av friske leveår i befolkningen.

En utvikling med vekst i befolkningen og en markert fortetting i sentrale strøk krever at kommunen ivaretar hensynet til luftkvalitet i planleggingen. Teknologisk utvikling samt økt kunnskap om hvordan dårlig luftkvalitet oppstår, og hvordan det kan forebygges og reguleres gir gode betingelser for at kommunen kan sikre god luftkvalitet gjennom sin planlegging.

Støy berører stadig flere av oss, og støy er den miljøfaktoren som etter luftforurensning fører til tap av flest friske leveår i befolkningen. Støypåvirkning gir indirekte helseplager ved psykisk stress og fysiologiske effekter som medvirker til høyt blodtrykk og utvikling av hjertesykdom. Veitrafikk er den klart dominerende støykilden. Fortetting og urbanisering i områder med mye trafikk og støvende næringsvirksomhet er utfordrende, og det er særlig viktig å sikre god støyforvaltning i slike områder.

5.3.3 Forurenset grunn, masseforvaltning og snødeponier

Det ble lagt inn nye bestemmelser om forurenset grunn ved forrige kommuneplanrevisjon, og det gjennomføres ikke nye vurderinger nå.

Regional plan for masseforvaltning omfatter både masseuttak og massemottak. Masser er en samfunns viktig og begrenset ressurs som bør synliggjøres bedre i KPA. Masser er også et problem dersom overskuddsmassene ikke håndteres i regulerte områder for gjenvinning og mottak. Massehåndtering er en regional problemstilling, men Lillestrøm kommune bør vurdere egne behov og arealer i arealdelen. Vi bygger videre på det arbeidet som ble gjort i forrige kommuneplanrevisjon.

Som hovedregel skal snø deponeres lokalt, men i tettbebygde områder er det noen ganger behov for bortkjøring av snø. Dagens deponi ved Isakveien vil i snørike vintre ikke ha nok kapasitet for Lillestrøm kommune. For å sikre tilstrekkelig kapasitet og redusere kjørelengde og tid, vil etablering av et deponi i vestre del av kommunen være ideelt. Det har uten å lykkes vært forsøkt å finne nye egnede arealer ved forrige kommuneplanrevisjon. Temaet er fortsatt like aktuelt ved denne revisjonen.

5.3.4 Vann- og vannmiljø

I arealdelen kan det settes restriksjoner for å bedre vannkvalitet og økologi i vassdrag. Ved forrige kommuneplanrevisjon ble bestemmelser som ivaretar vannkvalitet justert, og det ble også innarbeidet noen nye bestemmelser. Det skal arbeides videre med hvordan kommunen på en bedre og mer systematisk måte kan følge opp miljømålene som er satt i [Regional plan for vannforvaltning, i perioden 2022-2027](#). Kommunene har også en nøkkelrolle i arbeidet for å følge opp «[Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord](#)» (vedtatt i 2021), og for å lykkes med målsettingen om at fjorden skal få tilbake liv og oppnå god miljøtilstand. Derfor må det jobbes systematisk med miljøtiltak knyttet til utslipp fra avløp, styrke kantsoner langs vassdrag og sikre vannmiljøet bedre gjennom arealplanlegging.

Lillestrøm kommune skal bidra med sin del av ansvaret. Dagens situasjon viser at vi er alt for langt unna å nå målene. For å bedre måloppnåelsen bør kommunen ta en intern gjennomgang av hvordan vi på en mer helhetlig måte kan samle kunnskapen om miljøtilstanden i vannet, og se dette bedre i sammenheng med innsatsen som legges inn. Resultatet kan utløse behov for justeringer i planbestemmelser, evt. andre virkemidler, i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel.



Foto: Lillestrøm kommune

5.3.5 Geoteknikk

Gjeldende arealdel gjennomgås for samordning og forbedringer. Det må sees nærmere på tiltak uten plankrav. Geoteknikk er også et viktig tema i kommunens overordnede ROS-analyse, og denne vil bli lagt til grunn for arbeidet.

NVE skal starte opp et eget kartleggingsprosjekt for kvikkleire i Nes og Lillestrøm kommune i løpet av 2024. NVE lanserte også i mars/april 2024 nytt aktsomhetskart for kvikkleireskredfare. Kartene til NVE viser nå det nye kartlaget [aktsomhetskart for kvikkleireskredfare](#), i tillegg til de kartlagte faresoner for kvikkleireskred (Kvikkleiresoner). Klimaendringene gir også økt sannsynlighets for ulike typer skred, herunder kvikkleireskred.

5.3.6 Skytebaner

Kommunestyret behandlet i [sak 190/20 rapporten «Skytebanestruktur i Lillestrøm kommune»](#). Rapporten skal legges til grunn for arbeid med utvikling og samlokalisering av skytebaner og for rullering av kommuneplanens arealdel.

Arealbruk og behov knyttet til skytebaner ble delvis vurdert ved forrige kommuneplanrevisjon. Det skal arbeides videre med dette grunnlaget. Det er også behov for en statusoppdatering for eksisterende anlegg og et regionalt perspektiv. Samlokalisering av skytebaner er et større prosjekt, utover arbeidet med kommuneplanens arealdel.

5.3.7 Samferdsel og mobilitet

Lillestrøm er en kommune som stedvis har store utfordringer på samferdselssektoren, samtidig som det ligger godt til rette for bærekraftig mobilitet med sterk infrastruktur og sentral beliggenhet i hovedstadsområdet. I forhold til sammenlignbare randsoneområder til Oslo er Romerike bilbasert, og det er et stort behov for å styrke forutsetningene for at grønne mobilitetsandeler kan økes.



Klimagassutslipp fra veitrafikk utgjør en stor andel av samfunnsutslippene i Lillestrøm, og det blir viktig å begrense utviklingen i disse utslippene dersom kommunens vekst skal kunne fortsette.

Det må derfor planlegges mobilitetsløsninger som legger grunnlag for at andelen kollektivtransport, sykkel og gange kan øke i hele kommunen. I Oslo og *Akershus* er det satt mål om nullvekst for personbiltrafikk, og samtidig skal mobiliteten i samfunnet sikres med tilgjengelighet for alle trafikantgrupper.

Behandling av arealdelen vil gå parallelt med utarbeidelse av strategi for mobilitet i Lillestrøm kommune, og samspille med dette arbeidet. [Sykkelstrategi](#) og [trafikksikkerhetsplan](#) blir viktige grunnlag for en helhetlig strategi. Strategien for mobilitet skal legge grunnlaget for arbeid mot bærekraftig mobilitet og infrastruktur i hele kommunen.

5.3.8 Annen teknisk infrastruktur

Drikkevannsforsyning, spillvann og avfallsløsninger er viktig infrastruktur som er en forutsetning for både nye og eksisterende byggeområder.

I tettbygde områder og i vekstområder må en forvente at drikkevannsledninger må oppgraderes for å sikre nok vann, godt vann, og sikker vannforsyning. I tillegg må en forvente at ledningsnett eventuelt må oppdimensjoneres for å sikre slukkevannskravet. Veksten gjør at det også er behov for oppdimensjonering og utbygging av avløpsnett frem til renseanleggene. Ledningsnettets dimensjon og eventuelt pumpestasjoner vil kunne ha behov for oppgradering før eventuelt utbygging kan skje i mange av kommunenes tettsteder. En oversikt over ledningsnettets kapasitet er under utredning og vil være ferdig innen utgangen av 2025. Spillvann leveres til to selskap (NRVA og

MIRA) i dag. I sentrum av Lillestrøm by og på Strømmen er hovednettet i stor grad fellesnett, slik at overvann og spillvann føres samlet til rensesanlegget.

Det må utredes om VA-ledninger bør ha en hensynsone for å sikre ledningstraseen. Det er også en god del private avløpsanlegg i kommunen. Ved utbygging av områder må det ses på om det kommunale nettet kan og skal utvides til å inkludere de områdene eller om det skal fortsatt være private anlegg. Utslippstillatelsen til kommunen setter også krav i forbindelse med spredt avløp og overløp fra ledningsnettet hvor utslippet går til elver og bekker som renner til Oslofjorden. All forurensning fra det totale avløpssystemet skal reduseres.

Lillestrøm kommune mangler en helhetlig strategi for avfalls løsninger. Det skal gjennomføres en mulighetsstudie for etablering av avfallssug i Lillestrøm by, samt andre sentrumsområder og store utbyggingsområder. Strategien skal fremmes til politisk behandling i 2025. Felles teknisk norm for avfalls løsninger på Romerike skal behandles politisk i 2024. Formålet er å sikre bærekraftig løsninger og legge føringer for utbyggere i hele kommunen.

Å sikre trygge flomveier for overvannet frem til elver og bekker blir viktig i fremtiden i tillegg til å etablere et eget overvannsnett som kan føre overvannet trygt ut av byen. Dette inngår også i utredningen 6.2.6 Overvann og klimatilpasning.

5.3.9 Jordvern og matproduksjon

Jordvern er viktig for å oppnå FNs bærekraftsmål. Matjord er en begrenset ressurs i Norge. Bare 3 % av totalt landareal er jordbruksareal. Stortinget vedtok i 2015 en [nasjonal jordvernstrategi \(revidert i 2023\)](#) med mål om at den årlige omdisponeringen av dyrka jord

ikke skal overstige 2 000 dekar pr år, og målet skal nås innen 2030. Det er et nasjonalt mål å øke matproduksjon i takt med økende befolkningsvekst, et forhold som må følges opp lokalt. Et sterkt jordvern, i tillegg til en bedre utnyttelse av tilgjengelige jordbruksarealer er derfor viktig. Klimaendringer påvirker mulighetene for økt matproduksjon og landbruket skal i tillegg ta miljøhensyn.

Av Lillestrøm kommune sitt totalareal er 25 % jordbruksareal. I Lillestrøm er det aller meste av jorda svært godt egna til matproduksjon, noe som betyr at kommunen har et særlig ansvar for å ta vare på denne ikke-fornybare ressursen.



Foto: Lillestrøm kommune
FOTO: LILLESTRØM KOMMUNE

I [temaplan landbruk](#), handlingsdelen står det at kommunen skal:

- Sikre at matjordplan, herunder jordflytting, inngår som en del av reguleringsplaner som berører dyrka eller dyrkbar jord
- Tilrettelegge for økt produksjonspotensial på dyrka jord
- Utarbeide kommunal jordvernstrategi
- Sikre at landbruket reduserer egen nedbygging av dyrka og dyrkbar jord
-

Utarbeidelse av kommunal jordvernstrategi må samordnes med kommuneplanprosessen.

5.3.10 Naturmangfold og landskap

Lillestrøm kommune har viktig natur knyttet til unike våtmarksområder, elvesletter, ravedaler og skogsnatur. Naturen har en egenverdi, men er også selve grunnlaget for menneskelig eksistens. Naturen sikrer oss naturgoder, også kalt «økosystemtjenester», som for eksempel mat, medisiner, vannrensing, flomdemping, luftrensing, nedbrytning av avfall og pollinering. Naturen er leveområder for arter og fungerer som karbonlager og binder CO₂.

Tap av natur er en av de største utfordringene samfunnet står overfor. Den viktigste årsaken til tapet av naturmangfold er at artenes leveområder blir ødelagt eller forringet som følge av arealendring. God oversikt over naturtyper, arter og deres leveområder er derfor et viktig kunnskapsgrunnlag for arealdelen. [Temaplan for naturmangfold](#) gir føringer for arealdelen. Planen gir en oversikt over kunnskapen vi har om naturmangfoldet i kommunen, og peker på kunnskapshull og utfordringer. Planen peker også på hvordan disse utfordringene skal løses gjennom mål, strategier og tiltak.



Planen har 5 hovedmål som skal være oppnådd i Lillestrøm kommune i 2036, der 3 av målene er spesielt relevante for arealdelen:

- Tapet av arter og naturtyper er stanset.
- Økosystemene har bedre økologisk tilstand og evne til å levere økosystemtjenester.
- Kommunen har bedre grunnlag for å avveie utbygging og verneinteresser i arealplanleggingen.

For å nå målene i temaplan for naturmangfold er det avgjørende at føringene fra planen innarbeides i arealdelen.

Temaplanen har følgende tiltak i handlingsdelen som bør gjøres i forbindelse med arealdelen:

Tiltak 4 i temaplanen: Utrede viktige naturområder og korridorer med utgangspunkt i aktsomhetskartet for naturverdier i temaplanen (figur 41). Utredningen skal se på hvordan kartet kan videreutvikles, og hvordan elementer i kartet kan innarbeides i kommuneplanens arealdel gjennom bestemmelser, retningslinjer og/eller hensynssoner. Gjennomføring av tiltaket er avhengig av midler.

5.3.11 Friluftslivsområder og grønstruktur

Kartlegging og verdisetting av friluftslivsområder er gjennomført i 2022, som et prosjekt etter standardisert metodikk fra Miljødirektoratet (2013). Flere hensynssoner for friluftsliv ble innarbeidet i gjeldende kommuneplanens arealdel. Målet med prosjektet var å få oversikt over, identifisere, ivareta og utvikle arealer for friluftsliv i Lillestrøm kommune. Alle areal innenfor grønstruktur, nærmiljø, marka og kulturlandskap inngikk i kartleggingen, men det er behov for å arbeide videre med kartleggingen. Areal i nærheten av byer, tettsteder, boligområder og strandsone der arealkonfliktene kan være størst er særlig viktige.

Prosjektet vil i fremtiden også danne grunnlag for videre arbeid med friluftslivets ferdselsårer. For friluftsliv har det lenge vært et nasjonalt mål at det skal planlegges for at befolkningen har tilsvarende 500 meter fra bolig til nærmeste allment tilgjengelige grøntområde/friområde eller sammenhengende sti-/turveinett.

Lillestrøm kommune har sju [statlig sikra friluftslivsområder](#). Noen av disse er innarbeidet i kommuneplanens arealdel som hensynssoner, de øvrige bør innarbeides.

Det planlegges å sette i gang en tilgjengelighetskartlegging av noen utvalgte uteområder som retter seg mot universell utforming. Gjennom Statens kartverk gir Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) tilskudd til kommuner som vil gjennomføre eller oppdatere sin kartlegging av kommunesentra eller friluftsområder. Målet er å bidra til at fylkene og kommunene skal være i stand til å utvikle og forvalte arbeidet med universell utforming på en god og varig måte.

Revidert [temaplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet](#) ble vedtatt 06.11.2024.

Rask utvikling, utbygging og økt tilflytting i Lillestrøm kommune setter naturen under stor press. Grønt levested er veldig viktig både for folkehelse, livskvalitet og by-estetikken. Grønstruktur som eget arealformål i kommuneplanen gir bedre muligheter for å sikre, bevare og utvikle arealer til dette formålet i et helhetsperspektiv. Grønstruktur trenger helhetlig plan for å kunne binde de grønne områdene innenfor byggesonen sammen med friluftsområder. [Temaplan for grønstruktur](#) ble vedtatt av kommunestyret 09.10.2024.

En viktig del av kommunal grønstruktur er lekearealer. Det bør arbeides videre med å kartlegge og sikre eksisterende og nye arealer i plankartet.

Det er stort behov å synliggjøre viktigheten av trær i urbant miljø. Lillestrøm kommune mangler forvaltningsplan for bytrær.

5.3.12 Kulturmiljø

Arbeidet med ny kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer er igangsatt. Denne prosessen vil foregå parallelt med kommuneplanens arealdel. Utredningen må sees i lys av de nye nasjonale målene for



Foto: Lillestrøm kommune

kulturminneforvaltningen i [Stortingsmelding 16 \(2019-2020\) «Nye mål i kulturmiljøpolitikken»](#).

I kommuneplanens arealdel kan kulturminner og –miljøer ivaretas gjennom hensynssoner med bestemmelser og retningslinjer og ved bruk av generelle bestemmelser til planen. Det ble gjort et omfattende arbeid med dette ved forrige kommuneplanrevisjon, og det planlegges ikke ny gjennomgang nå. Det parallelle arbeidet med kommunedelplanen kan likevel benyttes som grunnlag i kommuneplanens arealdel.



Foto: Lillestrøm kommune

5.3.13 Boligososiale forhold

Å ha et godt sted å bo er en forutsetning for god helse, utdanning, arbeid, integrering og samfunnsdeltagelse. Det betyr at det må være høy kvalitet i alle boligområder og at boligområdene må være varierte og mangfoldige. Det er vedtatt en [sosial boligplan](#). Viktige stikkord er møteplasser, stedstilhørighet og mangfold. Utbyggingsavtaler er et virkemiddel for å nå målet om at alle skal ha et godt sted å bo.

Bomiljø ivaretas generelt ved god planlegging, men levekårsutfordringer og høye boligpriser gjør at det er behov for flere virkemidler. Det er redegjort for plan- og bygningslovens verktøy for å sikre førstegangskjøper adgang til boligmarkedet i [KST sak 114/24](#).

5.3.14 Aldersvennlig samfunn, leve hele livet

Oppfølgingen av [Stortingsmelding 15 \(2017-2018\) “Leve hele livet – en kvalitetsreform for eldre”](#) gjennomføres ved tiltak og virksomhetsplanlegging i kommunalområdene som er omfattet av kommunens [“Handlingsplan for Leve hele livet 2022-2025”](#). Kvalitetsreformen har 5 innsatsområder. Et av innsatsområdene er “Aldersvennlig samfunn”.

Aldersvennlig utvikling er alltid lokal. Utvikling av aldersvennlige lokalsamfunn handler om å legge til rette for at eldre kan bo hjemme så lenge de ønsker, kan delta i de aktivitetene de er interessert i og kan være mobile. Det er viktig at eldre er inkludert i beslutningsprosesser og samfunnsutvikling, og at de opplever nærmiljøet sitt som tilgjengelig og trygt.



Foto: Lillestrøm kommune

Universell utforming i et aldersvennlig lokalsamfunn må vektlegge behovet for grønne områder, fremkommelighet og transport, belysning, møteplasser, tilrettelagt informasjon, tilgang til benker, toalett m.m.

Den nasjonale reformen “Leve hele livet” er fulgt opp gjennom en ny stortingsmelding kalt [“Bu trygt heime” \(Meld.St 24 \(2022-2023\)\)](#). Meldingen har fire innsatsområder, hvorav Levende lokalsamfunn og Bostedstilpasning og –planlegging er to av innsatsene. Arbeidet med innsatsområdene må inkluderes i kommuneplanens samfunnsdel.

5.3.15 Klimahensyn

Lillestrøm kommunes [klimastrategi](#) legger også føringer for arealdelen. Klimahensyn er tverrfaglig og overlapper delvis andre utredningstemaer. I dette avsnittet gis en samlet oversikt over temaet.

Overordnede grep for en klima- og miljøvennlig arealplanlegging:

- Avveie behovet for og lokalisering av nye byggeområder nøye, og vurdere om uregulerte byggeområder, som ennå ikke er bebygde, skal tilbakeføres til LNF-formål
- Vurdere konsekvensene for klimagassutslipp ved nedbygging av karbonrike arealer som skog og myr
- Bruke kommuneplanen strategisk for å legge til rette for
 - Infrastruktur for utslippsfrie løsninger innen transport, avfall og energi
 - Ny fornybar kraftproduksjon
 - Energieffektivisering og ressurseffektivisering generelt
 - Ombruk

Det er viktig å utnytte kommuneplanens handlingsrom til å gi insentiver til utbyggere som kan lede an i det grønne skiftet.



Foto: Lillestrøm kommune

5.3.16 Næring

Det skal tilrettelegges arealer som er tilpasset videre utvikling av kommunens varierte næringsstruktur i samsvar med kommunens [næringsstrategi](#). I arealdelen er det relevant å se nærmere på hvordan kommunen kan tilrettelegge bedre for gode næringsarealer, med høyere utnyttelse av eksisterende områder og rett virksomhet på rett sted. Det sees på retningslinjer for ulike typer næring og differensiering av områder. Heia, Berger og Kjeller er sentrale næringsområder som det skal satses på, men det skal også legges til rette for utvikling av andre næringsområder.

I regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus (2015) er bybåndet Lørenskog-Ahus-Lillestrøm-Kjeller utpekt som et ekstra innsatsområde for by- og næringsutvikling. Det jobbes med planer for et fremtidig innovasjonsdistrikt langs dette bybåndet, med utgangspunkt i fagmiljøer innen fornybar energi, klima, miljø og helse. Et innovasjonsdistrikt er et område i en by der forskning og utvikling, utdanning, næringsliv, innovasjon, attraktive bosteder og kulturtilbud og fritidsaktiviteter er tett forbundet. Kommunen bør tilrettelegge for en attraktiv miks av funksjoner tett på togstasjonen og i tett tilknytning til OsloMets nye Campus Romerike.

Det bør prioriteres å legge til rette for næringer innenfor de fire fagområdene omtalt i næringsstrategiens innsatsområde 1: Fornybar energi, helse, klima og miljø.

Det er behov for arealer til fornybar energiproduksjon og kraftinfrastruktur. Skal kommunen lykkes med å tilrettelegge for næringsutvikling og nyetableringer innen fremtidens næringer, er [tilgangen på fornybar energi](#) en stor barriere. Kommunen har i dag et stort kraftunderskudd, og kapasiteten i nettet gjør at tilknytning på over 5MW havner i kø hos NVE. For å tilrettelegge for større etableringer og utvidelser er man avhengig av at det produseres tilstrekkelig energi, og

kommunen kan bidra til dette ved å tilrettelegge for vindkraft, solkraft og nettutbygging gjennom arealplanlegging. Det er også mulig å tilrettelegge for kraftproduksjon i tilknytning til næringsparker, med småskala vindkraft og bakkemontert sol, samt solceller på tak og fasader.

Lillestrøm kommune har en attraktiv beliggenhet for mange type næringer, med sin nærhet til Oslo og hovedflyplassen. Kommunen kontaktes jevnlig av aktører med ulike behov, men tilgjengelige arealer for arealkrevende næring og kombinerte formål er svært begrensede. Arbeid med å tilrettelegge for nye næringer innen farmasøytisk produksjon er en prioritert nasjonal satsing, og det bør ses på hvordan man kan utnytte eksisterende grått areal for å tilrettelegge for denne type høyproduktive næringer med eksportpotensiale.

Næringsstrategien har også som mål å legge til rette for høyere utdanningsinstitusjoners satsninger i kommunen. OsloMets flytting og utvidelse av sin campus fra Kjeller til Lillestrøm sentrum er den største endringen i planperioden. Byutviklingsplanen for Lillestrøm by har formulert designstrategier for universitetsbyen, med fokus på campus midt i byen, sentralt plasserte studentboliger, funksjoner for studenter og attraktive byrom. Både byutviklingsplanen og næringsstrategien har ambisjoner knyttet til å skape nærhet og samspill mellom universitet, by, næringsliv og andre aktører.



Foto: Lillestrøm kommune

6 Prosess

Første trinn i planprosessen er behandling av dette planprogrammet. Dokumentet blir grunnlaget for videre behandling av arealdelen.

Ved høring av planprogrammet er det gitt innspill til utredningstemaer, prosess, medvirkning og framdrift.

På grunnlag av utredninger fastsatt i planprogrammet utarbeider kommunen et planforslag. Forslag til arealendringer skal følges av konsekvensutredning og ROS-analyse for det enkelte området. Etter politisk behandling legges et planforslag ut til offentlig ettersyn. Innspill og eventuelle innsigelser fra høringen vurderes, og et revidert forslag til plan vedtas av kommunestyret.

I tidsplanen ligger rom for at det vil oppstå behov for mer tidkrevende prosesser enn det som kan forutsees i startfasen. Men det er begrenset med tid, og det tas forbehold om at det kan bli forsinkelser.

Tidsplan

Høst	2024	Forslag til planprogram legges ut til høring. Oppstart av planarbeid varsles.
Høst	2024	Høring av planprogram og innspill til endret arealbruk.
Vinter	2025	Planprogram vedtas. Prioritering av arealinnspill
Høst	2025	Planforslag legges ut på høring
Høst	2025	Høring av planforslaget samt revidering etter høring
Vår	2026	Planen vedtas

7 Medvirkning og innbyggerinvolvering

Plan- og bygningslovens krav til medvirkning skal følges. Minimumskrav er at kommunen varsler oppstart av planarbeid, gjerne samtidig med at planprogrammet legges på høring. Høringen er kunngjort på kommunens nettsider, i avisene og pr. brev eller e-post. Ved høring av planforslaget og etter vedtak av arealdelen varsler kommunen på tilsvarende måte.

Det er også krav om at medvirkning fra barn og unge skal ivaretas særskilt. Ungdomsråd og eventuelt utvalgte elevråd skal involveres både i tidlig fase og i forbindelse med høringer. Saken legges fram for eldreråd og råd for personer med funksjonsnedsettelse, samt nyopprettet inkluderingsutvalg.



Foto: Lillestrøm kommune

Kommunen vil tilrettelegge for digital medvirkning, arrangere åpnet møte og ha åpent kontor på bibliotekene i ulike deler av kommunen.

Ved behandling av oppstartsdokument for revisjon av kommuneplanen vedtok kommunestyret 12.06.2024 i sak 116/24 følgende om medvirkning: *Måltrettet arbeid for å få innspill fra grupper som i mindre grad blir hørt eller deltar i tradisjonelle medvirkningsaktiviteter skal også gjennomføres. Dette gjelder for eksempel ungdom, minoriteter og mennesker som lever i vedvarende lavinntekt.*

Medvirkningen skal samordnes med og bruke resultater fra andre planprosesser i kommunen som går forut for eller parallelt med arbeidet med arealdelen, særskilt arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel.

8 Virkningen av vedtatt arealdel

Arealdelens plankart og bestemmelser er bindende for ny arealbruk. Når ny arealdel blir vedtatt blir samtidig gjeldende kommuneplanens arealdel 2023 – 2035 for Lillestrøm kommune opphevet.

Nytt plankart og bestemmelser blir gjeldende fra vedtakstidspunktet og er fra da avgjørende for alle vedtak om tillatelser til tiltak.

Kommunen utarbeider geografiske kommunedelplaner og områdereguleringer på grunnlag av arealdelen, og tilrettelegger for detaljreguleringsplaner. Detaljreguleringsplaner initieres og utarbeides hovedsakelig av private forslagstillere. Kommunen kan stoppe planer som ikke er i samsvar med kommuneplanen eller som av andre særskilte grunner bør endres eller avventes. Kommunen stiller krav til innhold i reguleringsplaner, bl.a. med utgangspunkt i kommuneplanens arealdel.

Arealdelen skal være grunnlag for kommunens strategier og temaplaner.

