



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

29.06.2026

Vår ref:

2024/34215

Deres dato:

30.04.2026

Deres ref:

2024/19362

LILLESTRØM KOMMUNE

Postboks 313

2001 LILLESTRØM

Saksbehandlere, innvalgstelefon

Anette Søråas, 22003673

Kristian Tveiten 32266833

Lillestrøm – Innsigelse og faglige merknader til høring av kommuneplanens arealdel 2026-2038

Vi viser til brev datert 30. april 2026 med høring av kommuneplanens arealdel 2026 – 2038 for Lillestrøm kommune.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus fremmer innsigelse til høring av kommuneplanens arealdel for Lillestrøm kommune 2026-2038 for å ivareta nasjonale og regionale interesser, jf. plan- og bygningsloven § 5-4.

Vi fremmer innsigelse til følgende arealformål og bestemmelser:

- 07 Melvoldjordet
- 08 Skedsmo massesenter
- 13 Lastebilparkering og lading
- 16 Lurudveien
- 17 Bølerveien 38 – 44
- 18 Berger
- 29 Leirsund stasjonsby
- 30 Skåningsrudveien
- 33 Skolejordet
- 58 Tuen bensinstasjon og forretning
- 63 Støvin
- 77 Brumåsan skyteanlegg
- 79 Løkenåsen horisont
- 85 Løkenåsen bolig
- Bestemmelse 11.1

I tillegg fremmer vi innsigelse grunnet manglende ivaretagelse av nasjonale og regionale føringer knyttet til vannmiljø og samfunnssikkerhet med risiko- og sårbarhetsanalyse.

Vi viser til våre vurderinger nedenfor for utdyping av innsigelsene. Vi har også en del faglige merknader til planforslaget, og har vedlagt en juridisk gjennomgang av foreslåtte bestemmelser. Vi stiller oss til disposisjon for å drøfte løsninger på innsigelsene.

Bakgrunn

Lillestrøm kommune har lagt ut forslag til ny kommuneplanens arealdel 2026-2038 til offentlig ettersyn. Det framgår at planforslaget bygger på vedtatt samfunnsdel og arealstrategi fra 2021, vedtatt planprogram av 29. januar 2025, veiledende byutviklingsplan for Lillestrøm by av 25. januar

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no

Sikker melding:

www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:

Pb 325

1502 Moss

Besøksadresse:

Moss: Vogts gate 17

Drammen: Dr. Hansteinsgate 9

Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00

www.statsforvalteren.no/os

Org.nr. 974 761 319



2023, gjeldende arealdel 2023-2035 og delutredninger til denne, samt nasjonale og regionale føringer.

Gjeldende arealdel av kommuneplan 2023-2025 ble endelig vedtatt i juni 2025, etter mekling i februar 2025.

Kommunestyret har vedtatt at et hovedformål med denne kommuneplanrevisjonen er å forenkle og forkorte bestemmelsene. Videre er det foreslått i alt 29 endringer til utbyggingsformål i plankartet. I tillegg er 5 byggeområder foreslått endret til LNF-formål.

Vi ga innspill til oppstart av planarbeidet og planprogrammet i vårt brev datert 14. oktober 2024. Vi hadde merknader knyttet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, byveksttalen og nullvekstmålet. Videre hadde vi innspill om jordvern, vannmiljø, naturmangfold, avløp, samfunnssikkerhet og klimatilpasning, samt «planvask».

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Overordnede hensyn

Innledningsvis vil vi fremheve at planforslaget har oversiktlige og lettfattelige plandokumenter og vedlegg. Lillestrøm kommune har også videreutviklet bruken av arealregnskapet. Nettbaserte kart med kartanalyser og kobling til høringsdokumenter gjør det lett å finne informasjon. Dette bidrar til å styrke grunnlaget for medvirkning i planprosessen.

Nye nasjonale føringer

Innledningsvis viser vi til ny nasjonal politikk som er vedtatt siden forrige planforslag og som har stor betydning for kommunens arealplanlegging. Dette er *statlige planretningslinjer for klima og energi*, som ble vedtatt i desember 2024, og *statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet*, vedtatt i januar 2025. Begge disse retningslinjene har konkrete føringer knyttet til blant annet jordvern, ivaretagelse av myr, karbonrike arealer og områder med viktig naturmangfold og friluftsliv, samt viktigheten av å redusere klimagassutslippene. Et overordnet hensyn er at kommunene i større grad må redusere arealforbruket og utnytte allerede eksisterende byggeområder for å bedre kunne ivareta disse verdiene.

I regioner med større byer der det er høyt utbyggingspress, skal *statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* særlig bidra til effektiv arealbruk gjennom samordning av utbyggingsmønster og transportsystem. Lillestrøm kommune inngår i en slik region, og skal derfor også legge føringene i kapittel 4 til grunn for planleggingen.

Kommunen foreslår å ta inn store utbyggingsområder utenfor prioriterte vekstområder i *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*. Enkelte av områdene har vi hatt innsigelse til ved tidligere kommuneplanrullinger. Det er bra at ikke-utbygde arealformål i gjeldende arealdel er vurdert endret til LNF-formål (såkalt «planvask»), men bare noen få er vedtatt endret til LNF-formål. I denne sammenheng minner vi om *statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* pkt. 6.4: «Ved



revisjon av kommuneplanens arealdel bør kommunen vurdere om tidligere vedtatt arealbruk svarer til dagens og framtidens forventede behov og gjeldende nasjonale og regionale føringer for arealbruk.» På bakgrunn av dette, har kommunen identifisert langt flere utbyggingsområder enn de 5 områdene som foreslås tilbakeført til LNF-formål i denne kommuneplanrulleringen.

Oppfølging av konsekvensutredningen

For mange nye arealforslag og byggeformål som ikke foreslås endret til LNF-formål, viser utredningene samlet negativ konsekvens for nasjonalt viktige samfunnshensyn. Vi har merknader om kunnskapsgrunnlag for naturmangfold og vannmiljø og til enkelte arealforslag. Når konsekvensutredningene viser negativ konsekvens for nasjonalt og vesentlig regionale hensyn, bør kommunen ikke legge inn arealforslagene. Dette må ses i sammenheng med kommunens lovpålagte ansvar etter plan- og bygningsloven § 11-1 andre ledd, om at kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver. Dersom slike arealendringer likevel foreslås, må nasjonalt og regionalt viktige hensyn avveies nøye og reelle alternativ bør være konkret vurdert. *Statlige planretningslinjer for klima og energi*, pkt. 4.3, slår også fast at planmyndigheten skal vurdere om tiltak som negativ klimaeffekt kan unngås, flyttes eller forbedres (UFF-rammeverket).

Samordnet areal- og transportplanlegging og klima og energi

Siden forrige kommuneplanrullering har som innledningsvis påpekt kommet nye statlige planretningslinjer innen henholdsvis arealbruk og mobilitet og klima og energi. Dette er overordnende føringer for areal- og samfunnsplanlegging som er forankret i plan- og bygningsloven, og gir viktige rammer for kommuneplanrulleringen og for vår vurdering av planforslaget.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet skal blant annet bidra til redusert nedbygging av natur- og landbruksarealer og fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå løsninger som er arealeffektive, begrenser transportbehovet og legger til rette for kollektivtransport, sykkel og gange, og fortetting rundt knutepunkter.

Forslag til revidert samfunnsdel med langsiktig arealstrategi ble vedtatt av kommunestyret 28. januar 2026, men det framgår at dette kommuneplanforslaget bygger på langsiktig arealstrategi fra 2021. Det er positivt at det er lagt inn langsiktige vekstgrenser for flere prioriterte vekstområder (for Lillestrøm, Strømmen, Kjeller, Sørumsand, Fetsund, Frogner og Skedsmokorset.) Skedsmokorset og Leirsund er lagt inn som del av prioriterte vekstområder som skal kunne ta minst 20% av behovet for boligvekst, selv om dette ikke er i samsvar med føringer i gjeldende *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*. I forbindelse med områderegulering for Skedsmokorset øst ble det lagt til rette for en betydelig boligvekst i denne delen av kommunen. Ellers er ny *Regional plan for areal og mobilitet i Oslo og Akershus* nylig lagt ut på høring.

Kommunen har vedtatt å styre mot arealnøytralitet, og for å redusere utslipp og bevare natur og dyrka jord er det tidligere vurdert at det ikke er behov for å avsette nye byggeformål ved denne rulleringen. Ifølge planforslaget har kommunen tilstrekkelig arealreserver til å dekke det fremtidige boligbehovet i gjeldende kommuneplan. Fortettingspotensialet i boligområder og andre arealer i byggesonen bør kartlegges og utnyttes, før det foreslås utbygging i nye områder, jf. pkt. 3.4 i *statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet*.

Arealregnskapet viser at mer enn 3000 dekar som er LNF-formål i gjeldende plan foreslås endret til ulike byggeformål i kommuneplanforslaget. Tidligere avsatte, men ikke utbygde, byggeformål omfatter samlet sett mer enn 4000 dekar, ifølge arealregnskapet. Vi er derfor **svært kritiske** til at



store LNF-formål foreslås endret til ulike nye byggeformål. Bolig- og sentrumsformål utgjør nesten 1200 dekar og skytebaner utgjør 1865 dekar. Det åpnes for mer enn 800 nye boliger utenfor prioriterte vekstområder, hvilket fremstår svært uheldig ut fra Lillestrøm kommune sine forpliktelser i Byvekstavtalen for Oslo-området for å realisere innholdet i *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*.

Dette innebærer også inngrep i store sammenhengende LNF-områder. Nye boligformål utenfor prioriterte tettsteder har negative konsekvenser for arealbruk og mobilitet og klima og energi, ved at utbygging fører til tap av karbonlager knyttet til skog /natur for all fremtid, slik det også framgår av utredningene. Mange av områdene har også negative konsekvenser for jordvern og matsikkerhet, naturmangfold og samfunnssikkerhet.

I vår nedenstående vurdering av konkrete arealinnspill, legger vi derfor stor vekt på det samlede utbyggingsomfanget som planforslaget innebærer opp mot nasjonale og regionale føringer, og i lys av at kommunen har dokumentert en tilstrekkelig arealreserve i gjeldende planverk for å imøtekomme forventet befolkningsvekst.

LNF - fremtidig spredt boligbebyggelse

Kommunen har også opprettholdt store areal til LNF-formål for fremtidig spredt boligbebyggelse, der det samlet tillates etablering av 30 boliger i planperioden. Vi kan ikke se kommunen har en dokumentert oversikt over hvor mange boliger som er etablert i områdene for LNF spredt boligbebyggelse hittil, og har heller ikke etablert system for å følge med på antall nye boliger over tid. Se nærmere vurdering av dette under innspill til konkrete areal og bestemmelser.

Jordvern og matsikkerhet

Kommunen har lagt nasjonal jordvernstrategi (2023) med nasjonalt jordvernmål og FNs bærekraftmål til grunn for planarbeidet. Siden forrige rullering av kommuneplanen har Stortinget også vedtatt å styrke norsk selvforsyning for mat, jf. Meld. St. 9 (2024–2025) *Totalberedskapsmeldingen* og Meld. St. 11 (2023–2024) *Strategi for auka sjølvforsyning av jordbruksvarer og plan for opptrapping av inntektsmogleighetene i jordbruket*, samt i Prop. 98 S (2025–2026) *Endringer i statsbudsjettet 2026 under Landbruks- og matdepartementet (Jordbruksoppgjøret 2026)*. Den globale situasjonen og hensyn til matberedskap i et langsiktig perspektiv tilsier at kommunen bør redusere omdisponering av dyrka og dyrkbar jord.

Dyrka og dyrkbar jord skal som hovedregel vektlegges med nasjonal og vesentlig regional verdi. Dersom nasjonale mål jordvern og matsikkerhet skal kunne nås, må omdisponering av dyrka og dyrkbar jord reduseres til et minimum. Dette fremgår tydelig av pkt. 3.9 om jordvern i *statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet*:

Omdisponering av dyrka jord skal minimeres, og arealplanleggingen skal bidra til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med nasjonal jordvernstrategi. Jordvern bør være et overordnet hensyn i arealplanleggingen. Potensialet for fortetting og transformasjon skal kartlegges og bør utnyttes før det vurderes å ta i bruk dyrket eller dyrkbar jord til utbyggingsformål. Hensynet til jordbrukets kulturlandskap, urbant landbruk og matberedskap skal også vektlegges. Det bør vurderes å oppheve gamle planer som innebærer omdisponering av dyrka jord, og tilbakeføre arealene til LNFR-formål.

Konsekvenser for dyrka og dyrkbar jord for nye arealforslag framgår i konsekvensutredningen for forslaget til ny kommuneplanens arealdel. Arealregnskapet og dokumentet «Planvask» viser også



omfang av dyrka jord for tidligere avsatte, men ikke utbygde byggeformål. Dyrkbare jordressurser kommer imidlertid ikke like tydelig frem i arealregnskapet. Dyrkbare jordressurser utgjør et framtidig dyrkingspotensial, og utgjør ofte et betydelig karbonlager og har også som hovedregel nasjonal og vesentlig regional verdi i våre områder. Nye temakart fra NIBIO der dyrkbar jord i raviner og myr kan holdes utenom, viser at reelle dyrkingsreserver i gode klimasoner er mer begrenset enn tidligere antatt.

I planforslaget foreslås det nye byggeområder som fører til omdisponering av ca. 159 dekar dyrka jord og 145 dekar dyrkbar jord. Dersom tilbakeført areal trekkes fra, omdisponeres ca. 144 dekar dyrka jord og 114 dekar dyrkbar jord. Byggeformål i gjeldende arealdel legger beslag på enn 1200 dekar dyrka jord der over 1150 dekar er fulldyrka og nesten 4000 dekar er skog, ifølge figur 3.5.4 i arealregnskapet. Forslag til ny arealdel fører til samlet omdisponering av over 1300 dekar dyrka jord, nesten 6500 dekar skog og nesten 200 dekar myr. Tap av dyrkbare jordressurser framgår ikke av disse tabellene.

Forsterkede nasjonale føringer for jordvern og matsikkerhet (samt karbonlagring i skog), tilsier at Lillestrøm kommune må redusere omfanget av dyrka og dyrkbar jord og skog avsatt til byggeformål i langt større grad, både for nye forslag ved denne rulleringen, og byggeformål som har ligget inne fra tidligere. Vi går nærmere inn på disse forholdene i vår nedenstående vurdering av konkrete utbyggingsområder.

Lillestrøm kommune har i sin arealstrategi vedtatt at blant annet dyrka og dyrkbar mark og naturverdier ikke skal nedbygges. Videre har kommunen igangsatt arbeid med jordvernstrategi og har en temaplan for landbruk 2024-2027 med handlingsdel. Flere innspill er derfor ikke heller ikke tråd med kommunen sine egne mål og føringer for jordvern.

I kommuneplanen har kommunen mulighet til å avveie samfunnshensyn og vurdere alternativer. Samlete konsekvenser av kommuneplanen er viktig som grunnlag for kunnskap, medvirkning og beslutninger, og kommunen har gode analyser som belyser hvilke byggeområder som kan være aktuelle å endre tilbake til LNF-formål. Ikke realiserte byggeformål i gjeldende plan utgjør totalt over 6000 dekar fordelt på ca. 400 områder, ifølge dokumentene «Planvask» og «Arealregnskap».

For å redusere tap av verdifulle areal, bør Lillestrøm kommune endre flere tidligere avsatte byggeformål tilbake til LNF-formål (planvask). Særlig gjelder dette totalt 1200 dekar dyrka jord og nesten 4000 dekar skog som er avsatt til ulike byggeformål i gjeldende arealdel. Om lag 400 dekar dyrka og dyrkbar jord i Kjellerområdet kommer i tillegg til tallene til arealregnskapet, slik vi forstår det. LNF spredt framtidig boligbebyggelse LSB3, utgjør totalt nesten 9000 dekar og om lag 2000 dekar dyrka jord, er heller ikke regnet med. Selv om arealbeslag til hver bolig i LNF for spredt bebyggelse er begrenset, kan det føre til oppsplitting og utbyggingspress.

Naturmangfold og landskap

Lillestrøm kommune har store områder med verdifull natur, blant annet gammel skog, raviner, våtmark, myr og viktige leveområder for rødlistede arter. Kommunens egen temaplan for naturmangfold (2024) gir god oversikt over kartlegging av naturmangfold og verdifull natur. Det er avgjørende med et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag om naturmangfold for arealplanlegging.

Det er positivt at raviner har fått hensynssoner i plankartet, og at det er bestemmelse om kartlegging av naturtyper. I tillegg til planbestemmelse 18 til naturtyper er det også viktig å ivareta verdifulle arter knyttet til vann. Videre er det viktige bestemmelser om 20 meter byggegrense mot



raviner og om kantsone og byggegrenser mot vassdrag. Nedenfor har vi også noen konkrete merknader til bestemmelsene knyttet til naturmangfold.

Areal som er avsatt til byggeformål kan skape forventninger om å kunne bygges ut, og kunnskapsgrunnlaget i kommuneplanen må være tilstrekkelig til å vurdere om byggeforslag er egnet for utbygging. Kartlegging bør ikke utsettes til regulering, når det er indikasjoner på stort potensial for verdifulle naturtyper og arter og fører til inngrep i sammenhengende natur- og landbruksområder. I områder med potensial for funn av verdifulle naturtyper, bør byggeformål derfor ikke legges inn i kommuneplanens arealdel før området er kartlagt i tråd med Miljødirektoratets instruks.

Konsekvensutredningen baseres på tilgjengelig kunnskap om naturmangfold, og i den bør det også tas stilling til om kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig, og om det er eventuelle tilleggsbehov for kartlegging for å kunne gi best mulig grunnlag for vektning av områdets verdi. Konsekvenser av utbygging, alternativer og avveining etter tiltakshierarkiet er noe vurdert. Det er bra at konsekvensutredningen for hvert arealforslag har en samlet vurdering og avveining av ulike samfunnshensyn der naturmangfold også inngår. Viktige naturområder bør ikke omdisponeres til byggeformål at uten det er tungtveiende samfunnsinteresser som tilsier det, og realistiske alternativ bør være vurdert.

Særlig om naturmangfold knyttet til vann

Lillestrøm kommune har spesielt store naturverdier knyttet til vann og vassdrag, både arter og naturtyper. Kommunens temaplan for naturmangfold har en grundig og god beskrivelse av ferskvannsmiljøer, naturtyper og artsmangfold knyttet til ferskvann, og den utgjør et godt grunnlag for å ivareta viktige naturverdier.

I Lillestrøm kommune inngår mange av verdiene knyttet til vassdrag i verneområder etter naturmangfoldloven. Vi forutsetter likevel at kommunen har gått gjennom plankartet med sikte på å synliggjøre også andre verdifulle arealer på plankartet. Naturtyper og områder med verdifulle arter knyttet til vann kan vises med hensynssone bevaring av naturmiljø med retningslinjer eller avsettes som underformål naturområde med planbestemmelser til arealkategorien bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner. Vi kan ikke se at dette er benyttet i planforslaget.

Vannmiljø (innsigelse)

Om lag 80 % av vannforekomstene i Lillestrøm kommune når i dag ikke miljømålene etter vannforskriften og den regionale vannforvaltningsplanen, og det er til dels et betydelig gap mellom dagens tilstand og miljømålene. Arealplanleggingen har stor betydning i arbeidet med å oppfylle målene, og ny arealbruk og ny aktivitet skal som hovedregel ikke gi påvirkninger som fører til en varig forringelse av tilstanden i vannforekomster eller gjør det vanskeligere å oppnå miljømålene.

Til forslaget til planprogram påpekte vi at det er viktig at vannmiljø er tema i konsekvensutredningen, og vi forutsatte at dette ble vurdert både for enkeltinnspill om endret arealbruk og ut fra samlet belastning. Kommunen må ta hensyn til vannmiljøet og i tilstrekkelig grad vurdere effekter av planlagt arealbruk og tiltak opp mot fastsatte miljømål.

I konsekvensutredningen av de ulike innspillene er vannmiljø et tema, men vi kan ikke se at det er redegjort for miljøtilstand i noen av vannforekomstene som kan bli berørt. Vann-Nett står heller ikke på lista over kilder og datakunnskap for konsekvensutredningen.



Vi gjør oppmerksom på at for innspillene 79 og 85 på Løkenåsen der områdene endres fra LNF til boligformål, er konsekvensutredningen direkte feil da den viser positiv konsekvens (grønn) for vannmiljø.

For et flertall av innspillene er de nærmeste vannforekomster ikke nevnt i konsekvensutredningen. Det er i stedet vist til hvilke større vassdrag området drenerer mot, for eksempel til verna vassdrag som Leira eller Nitelva, men heller ikke for disse nevnes utfordringer knyttet til miljøtilstand eller om foreslåtte arealbruksendringer kan påvirke måloppnåelsen.

I konsekvensutredningen for nye byggeområder er det heller ikke gjort samlede vurderinger av planforslagets virkninger for vannmiljø, etter det vi kan se. Vi viser eksempelvis til at flere innspill drenerer mot 002-605-R Bekkefelt Bøler – Farseggen som har dårlig miljøtilstand, men vannforekomsten er ikke nevnt verken for enkeltinnspill eller samlet.

Vi viser til retningslinjer for arealplanlegging i *Regional plan for vannforvaltning* punkt 1.1. om at «regional plan for vannforvaltning bør innarbeides og detaljeres i kommuneplan og underliggende planer, basert på kunnskap om lokale forhold.» Videre står det at «vannmiljø og vedtatte miljømål skal vurderes og hensyntas i planarbeid som kan påvirke vann.»

På bakgrunn av ovennevnte forhold, har vi en generell innsigelse til planforslaget fordi konsekvenser for miljøtilstand i vassdrag ikke er tilstrekkelig vurdert. Dette gjør det vanskelig å ta stilling til om planen kommer i konflikt med miljømålene i vannforskriften og regional vannforvaltningsplan. Vi vil også vurdere å fremme innsigelse til reguleringsplaner dersom vi anser at vannmiljø ikke i tilstrekkelig grad utredet eller ivaretatt.

I videre plan- og byggesak må det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til en vannforekomst, og dette skal veies opp mot miljømålet til vannforekomsten. Vi ser derfor positivt på at vannkvalitet er nevnt i forslaget til planbestemmelser der det står at kommunen for nye tiltak kan stille vilkår om avbøtende tiltak for å bidra til oppfyllelse av vannforskriften § 4. Dette vil bidra til søkelys på måloppnåelse etter vannforskriften i kommunens videre saksbehandling. Miljømål etter vannforskriften §§ 5-7 kan også nevnes.

Vassdragsbelter og kantvegetasjon

Lokalisering og utforming av ny virksomhet må ta spesielt hensyn til vann og vassdragsnære arealer slik at vannmiljø, naturmangfold og landskaps- og rekreasjonsverdier ikke påvirkes negativt. Vassdragsnære arealer skal i størst mulig grad avsettes som en del av grøntstrukturen i kommuneplanens arealdel. Grøntdrag og restarealer langs vassdrag og sjø skal som hovedregel bevares for å ivareta verdifulle kvaliteter knyttet til vannmiljø, biologisk mangfold og landskapsøkologiske korridorer og landskapselementer, og slike hensyn må synliggjøres og sikres i overordnet arealplan, jf. retningslinjene i regional vannforvaltningsplan pkt. 5.1.

For flere av de foreslåtte innspillene vil tilstrekkelig avstand til vassdrag og buffersoner mot avrenning være avgjørende for å ivareta vannmiljø og naturmangfold knyttet til vassdrag. Det er viktig at forslaget til arealdel fastsetter byggegrenser langs vassdrag. I tillegg til byggegrenser ser vi for flere av innspillene likevel et behov for å sikre vassdrag som en del av grøntstrukturen allerede på kommuneplannivå. Ivaretagelse av naturlige bekkeløp, vassdragsbelter, kantvegetasjon og nødvendige buffersoner mot avrenning, vil begrense mulighetene for utbygging og bør derfor



synliggjøres på overordnet plannivå. Vi går nærmere inn på dette i vurderingene av enkelte utbyggingsområder.

Overvann og snødeponering

I konsekvensutredningen er det for en rekke arealforslag knyttet kommentarer om at det vil være viktig med god overvannshåndtering. Klimaendringer og arealendringer med harde flater fører til utfordringer for vannmiljøet, blant annet økte mengder overvann og fremmedvann til avløpsanlegg, økt erosjon, flom, skred og behov for forebyggende og avbøtende tiltak. Det er derfor viktig at planbestemmelsene stiller flere krav til håndtering av overvann, blant annet om tretrinnsstrategien, lokal håndtering og maksimumsgrense for prosent harde overflater.

Overskuddssnø kan ha negative påvirkninger dersom det deponeres i sårbare områder og på dyrka jord. Vi legger til grunn at kommunen har vurdert behov for deponering av snø og ser positivt på at forslag til planbestemmelse stiller krav om at utomhusplaner skal omfatte snøopplag.

Avløp

Det er kjent at Oslofjorden har for stor tilførsel av næringsstoffer, og i *Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv* understrekes det at tiltak på avløpssektoren er et viktig tiltak i å bedre tilstanden i fjorden.

De siste årsrapportene fra avløpssektoren i Lillestrøm kommune viser at det er utfordringer med mye overløp på avløpsnett. Måltrettet arbeid med reduksjon av overløp og lekkasjer på avløpsnett, samt reduksjon av mengden fremmedvann på avløpsnett, er viktig. Det samme gjelder separering av fellesnett, som kommunen fortsatt har en del av. Flere vannforekomster i kommunen er påvirket av avløpsvann, og avløpsvann fra overløp og lekkasjer oppgis som en av hovedkildene til forurensning. Kommunen sender avløpsvann til MIRA og NRVA, og hovedtiltaket for kommunen for å redusere forurensning fra avløpssektoren vil være tiltak på avløpsnett. Det er avgjørende at tilstrekkelig kapasitet på avløpssystemet sikres før tilkobling av ny bebyggelse.

Det er bra at forslag til bestemmelser vil sikre at nye utbygginger ikke skjer i områder uten tilstrekkelig avløpskapasitet eller renseløsninger. Forslag til ny bestemmelse § 24 om vann, avløp og overvann er ikke endret vesentlig i forhold til gjeldende planbestemmelse § 2-1.2 når det gjelder avløp. Det er satt krav til at separate rammeplaner for henholdsvis vann og avløp (VA) og overvann skal inngå i alle reguleringsplaner for å sikre tilfredsstillende håndtering av krav til VA og krav til overvann. Krav til kapasitet og tilstand i VA nett for å tåle økt belastning ved utvidelser eller ny utbygging er videreført.

Planlegging av nye utbygginger må ikke skje i områder uten tilstrekkelig avløpskapasitet eller på bekostning av tiltak satt i verk for å sikre at kommunen driver i tråd med krav for avløp gitt i eller i medhold av lov. Forurensningsregelverket og plan- og bygningsloven § 27-2 setter skrankene for dette. Det vil være i strid med forurensningsloven § 7 dersom avløpsvannet fra ny bebyggelse tilknyttes et avløpsanlegg som ikke overholder krav i tillatelse eller forurensningsregelverket. Vi vil kunne følge opp dette med virkemidlene i forurensningsloven, vi viser til brev fra Klima- og miljødepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet av 30.07.2025 [«Tolkning av plan- og bygningsloven § 27-2 og presisering av ansvaret for etterlevelse av krav knyttet til utslipp av kommunalt avløpsvann»](#). Vi forutsetter at avklaringer knyttet til kapasitet og oppgradering av avløpsnett avklares i aktuelle reguleringsplaner og tilhørende rammeplaner for VA.



Samfunnssikkerhet og ROS-analyse (innsigelse)

Hensynet til samfunnssikkerhet skal være førende for arbeidet med kommuneplanens arealdel. Planmyndigheten skal etter krav i plan- og bygningsloven § 4-3 påse at det ved utarbeidelse av planer for utbygging utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), eller selv utarbeide en. Formålet med ROS-analysen er å vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbygging, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Det er i ROS-analysen til planforslaget gjort flere gode vurderinger knyttet til samfunnssikkerhet. Vurderingene må ivaretas i planbestemmelser, planbeskrivelse, plankart og konsekvensutredningen, slik at resultatet i tilstrekkelig grad kommer til uttrykk i planene. Dette vil sikre at ROS-analysen får en praktisk betydning.

Kartleggingen av farer skal i kommuneplanens arealdel hovedsak være på aktsomhetsnivå, hvilket tilsvarer en grovere kartlegging. Aktsomhetsnivå viser noe av sårbarheten ved arealdelen. Videre detaljering av farenivå skal utredes i reguleringsplannivå. For avdekkede risikoforhold forventer vi at det identifiseres behov for risikoreduserende tiltak i planområdet. Dette kan gjennomføres ved bruk av plan- og bygningslovens verktøy for arealdisponering, hensynssoner og planbestemmelser.

Lillestrøm kommune er svært utsatt for både kvikkleire og flom, og bestemmelsene og ROS-analysen til kommuneplanen ivaretar ikke samfunnssikkerheten i tråd med nasjonale føringer. For flere av arealinnspillene er det identifisert aktsomhetssoner for flom og ras og skred, dette er farer som skal ivaretas i reguleringsplaner. Planbestemmelse 3.1 åpner for unntak for plankrav, og hensynssonene sikrer ikke at det er krav om reguleringsplan i områder med aktsomhet for fare eller faresoner og som kan være utsatt for naturfarer eller annen risiko.

Ved å fritta for kravet til reguleringsplan vil det være fare for at nærmere vurderinger og undersøkelser ikke blir utført, og at fareområdet ikke blir tilstrekkelig utredet på siste plannivå. Dette er i strid med rundskriv *H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesak* side 12, hvor det står at reell fare skal være avklart på siste plannivå, og *ikke* utsettes til byggesøknad. I tillegg er dette i strid med kravet i pbl. § 28-1 om trygg byggegrunn.

Vi fremmer generell innsigelse til følgende forhold i tilknytning til samfunnssikkerhet og ROS-analysen:

- Mangelfull ivaretagelse av identifiserte risikoforhold.
- Unntak fra plankrav i uregulerte områder.
- Mangelfull vurdering av fare knyttet til arealinnspill.

Vi vil også påpeke at arealinnspill 85 Løkenåsen bolig (endring fra LNF) ligger innenfor en aktsomhetssone for jord- og flomskred. Det er gjort en vurdering knyttet til marin grense, men aktsomhetssonen blir ikke nevnt i ROS-analysen. Aktsomhetssonen må inngå i vurderingen, og ROS-analysen må revideres for 85.

Det er en rekke ikke regulerte og ikke utbygde enkelttomter i byggesonen og innenfor LNF for spredt boligbebyggelse fremtidig, som ligger innenfor aktsomhetssoner. Vi forutsetter at kommuneplanen viser aktsomhetssoner og at bestemmelsene har krav som sikrer at risiko og sårbarhet vurderes og ivaretas ved tiltak i slike områder.

I videre arbeid med samfunnssikkerhet i kommuneplanen **anbefaler vi sterkt** at:

- Kartlagt aktsomhet legges inn i plankartet.



- Mangelfulle grenseverdier i konsekvensutredningen forbedres.

Kommunen benytter aktsomhetsområder i vurderingen av arealinnspill, men disse er ikke tatt med i kommunens plankart. Vi anbefaler at dette legges til i arealplankartet.

I konsekvensutredningen til kommuneplanens arealdel skal samfunnssikkerheten ivaretas i temaet "ulykke og beredskap", samt "virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred". Funn fra ROS-analysen kan benyttes i disse vurderinger, men selve ROS-analysen skal utarbeides som en selvstendig vurdering.

Vi ser at det i ROS-analysen er gitt forslag til sannsynlighetsfrekvenser, men ikke grenseverdier for de ulike konsekvenskategoriene. Vi anbefaler at både sannsynlighets- og konsekvenskategoriene som benyttes beskrives i metodekapittelet til ROS-analysen. Veilederen *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (2017) fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) gir forslag til sannsynlighetsfrekvenser, men ikke grenseverdier for de ulike konsekvenskategoriene. For å fastsette konsekvenskategorier og grenseverdier legger veilederen opp til at kommunen selv må vurdere og beslutte dette. Dette mangler det beskrivelse av i ROS-analysen. Når dette ikke er beskrevet, er det utfordrende for andre å vite hva som legges til grunn når dere vurderer om en hendelse har små, middels eller store konsekvenser for f.eks. liv og helse. Vi anbefaler derfor på det sterkeste at dette beskrives.

Vi forventer at kommunen følger opp innsigelsen og faglige anbefalinger i det videre planarbeidet. Det er viktig å kartlegge og avklare hensynet til samfunnssikkerhet i videre planprosess fordi dette skal være førende for kommuneplanens arealdel. For å bistå Lillestrøm kommune med samfunnssikkerhet, vil vi anbefale et eget dialogmøte om dette temaet der også beredskapsansvarlige i kommunen er inkludert.

Forurensing

Massehåndtering

Når det gjelder bærekraftig massehåndtering og arealplanlegging viser vi til Kommunal- og distriktsdepartementets nye veileder [Bærekraftig massehåndtering - planlegging og forvaltning av rene overskuddsmasser](#). Ikke-forurensede naturlige jord- og steinmasser som er overskuddsmasser fra andre tiltak, vurderes som næringsavfall, og forurensningsloven § 32 stiller krav for håndteringen av slikt avfall. I tillegg til avklaring etter plan- og bygningsloven m.fl., kan derfor mottak og oppfylling med slike masser kreve tillatelse etter forurensningsregelverket, uavhengig av om massene er forurenset eller ikke.

Kommunen bør stille krav om at planer for massehåndtering blir en del av plan- og byggesaksarbeidet i tidlige faser av infrastruktur- og byggeprosjekter. En slik plan bør utformes i tråd med ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk og materialgjenvinning fremfor utfylling og deponering.

Tiltak i forurenset grunn

Vi registrerer at flere byggeformål i plankartet omfatter lokaliteter der det er registrert eller mistanke om forurenset grunn i Miljødirektoratets database *Grunnforurensning*. Forurensningsforskriften kap. 2 vil komme til anvendelse ved bygge- og gravearbeider innenfor disse områdene. Kommunen er forurensningsmyndighet til å behandle tiltaksplaner.



Skytebaner – støy og grunnforurensning

Statsforvalteren er myndighet for grunnforurensning fra sivile skytebaner. Vi gjør oppmerksom på at etablering av nye skytebaner og utvidelse av eksisterende skytebaner kan kreve en tillatelse etter forurensningsloven fra Statsforvalteren dersom en miljørisikovurdering viser at aktiviteten på skytebanen kan medføre en fare for grunnforurensning. Tiltakshaver er ansvarlig for å innhente tillatelse etter forurensningsloven i disse tilfellene.

Fra 1. januar 2020 ble myndigheten til å regulere støy fra sivile skytebaner overført til kommunen, med unntak av skytebaner der vi eller Miljødirektoratet (tidligere Statens forurensningstilsyn) har regulert med tillatelse etter forurensningsloven. Statsforvalteren er fortsatt myndighet for støy på disse anleggene, og i Lillestrøm gjelder det for eksempel Brattåsen skytebane. For militære skytebaner er vi myndighet for både støy og grunnforurensning.

Vi går nærmere inn på foreslåtte endringer i arealbruk knyttet til skytebaner i nedenstående vurderinger av konkrete områder.

Innsigelser og faglige merknader til konkrete arealforslag

Vi har følgende innsigelser og faglige merknader til konkrete arealforslag og bestemmelser:

Råstoffutvinning og snødeponi

08 Utvidelse av Skedsmo massesenter - fra LNF til kombinert formål med råstoffutvinning (innsigelse)

Utvidelsen omfatter totalt om lag 240 dekar skog og ca. 5 dekar myr, og areabeslaget fører til et stort klimagassutslipp. Utslipp ved full nedbygging er beregnet til 10 753 tonn CO₂-ekvivalenter. Konsekvensutredningen viser videre at det ikke er naturtypekartlagt, og at kunnskapsgrunnlaget om naturmangfold er mangelfullt.

Ut fra kartgrunnlaget omfatter innspillet også et bekkedrag i nord. Bekkedraget er ikke nevnt i konsekvensutredningen. Vi viser til retningslinjene til regional vannforvaltningsplan pkt. 1.2. om at elver og bekker som hovedregel ikke skal lukkes og skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig.

Vi kan ikke se det foreligger dokumentasjon som tilsier at i samfunnsnytt av tiltaket veier opp for eventuelle miljømessige ulemper. Vi fremmer derfor **innsigelse** til arealinnspillet med bakgrunn i nasjonale og regionale føringer for natur- og vannmiljø i arealforvaltningen. Konsekvenser for bekkedraget nord i planområdet er mangelfullt vurdert. Videre innebærer innspillet store arealinngrep i større sammenhengende naturområde, som har et potensiale for å bestå av nasjonale og vesentlig regionale naturverdier. I tillegg vil omdisponeringen av arealet i seg selv medføre betydelige klimagassutslipp knyttet til tap av skog og myr.

For å redusere erosjonsfare og utbyggingspress på dyrka jord i vestlig del, anbefaler vi sterkt at det legges inn bredere byggegrense enn 15 meter og en bred vegetasjonssone.

Boligformål

07 Melvoldjordet - fra LNF til bolig (innsigelse)

Området er på 76 dekar, der fulldyrka jord utgjør 72 dekar. Arealet er en del av et sammenhengende jordbruksområde og ble endret fra bolig- til LNF-formål ved forrige rullering. Vi har **innsigelse** ut fra nasjonale og regionale mål og føringer for jordvern og matsikkerhet. Ved Frogner er det tidligere avgitt mye dyrka jord til byggeformål, og kommunen har dokumentert tilstrekkelig arealreserve til



boligformål i gjeldende planverk, herunder potensial for omtrent 70 nye boenheter på Frogner (jf. utredningsrapport 5.2.2 Utbyggingspotensial).

30 Skåningsrudveien – fra LNF til bolig (innsigelse)

Området er 44,5 dekar, der 18,5 dekar er dyrkbar jord i skog. Forslaget åpner for ca. 55 eneboliger og tomannsboliger utenfor et prioritert vekstområde med over 7 km til Blaker stasjon. Selv om det er skole/barnehage rett ved, bør det ikke åpnes for nye areal til boligbebyggelse. Dyrkbar jord bør bevares som potensial for framtidig matproduksjon.

Som det fremgår av konsekvensutredningen, er området mangelfullt kartlagt for naturmangfold. Det er noe naturskogsansynlighet innenfor området. Videre vurderes området å ha svært stor betydning for fugl, og kartlagt som et viktig hekkeområde for de rødlistede fugleartene storspove (sterkt truet) og åkerrikse (kritisk truet). Også andre rødliste arter er registrert innenfor/ved området.

Vi fremmer **innsigelse** ut fra nasjonale og regionale mål og føringer innen samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, naturmangfold og jordvern.

33 Skolejordet – fra LNF til bolig (innsigelse)

Arealet utgjør nesten 19 dekar, der 12 dekar er fulldyrka jord og ca. 7 dekar er skog. Forslaget fører til betydelig omdisponering av del av et større og godt arrondert jordbruksareal på totalt 28 dekar, og utbygging fører til at gjenværende del av jordet vil bli vanskeligere å drive, slik at hele jordbruksarealet i realiteten kan gå tapt.

Videre innebærer forslaget ca. 50 boenheter i form av småhus med innslag av leiligheter og eldreboliger. Området ligger utenfor prioritert vekstområde, med ca. 2 km til Leirsund stasjon.

Vi fremmer **innsigelse** ut fra nasjonale og regionale mål og føringer innen jordvern/matsikkerhet og samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

34 Rebakken – fra LNF til bolig (faglig merknad)

Området grenser til et mindre bekkedrag langs veien. Vi vil **sterkt anbefale** at byggeområdet reduseres slik at bekkedraget inngår i grøntstrukturen av hensyn til vannmiljø.

63 Støvin (innsigelse) – fra LNF til bolig

Området er på ca. 66 dekar skogareal med høy og middels bonitet. Det ligger i bratt skråning ned mot bekk. Området ligger utenfor avgrensningen til Fetsund som prioritert vekstområde, og det er ca. 1,9 km til togstasjonen.

Videre grenser området til en bekk over en lengre strekning. Bekken er ikke nevnt i konsekvensutredningen under naturmangfold eller vannmiljø. Bekken inngår i vannforekomsten 002-3895-R Bekk fra Tientjernet som i dag har moderat tilstand. Det er ikke tatt tilstrekkelig hensyn til vassdragsbelter, kantvegetasjon og nødvendige buffersoner mot avrenning.

Vi fremmer **innsigelse** ut fra nasjonale og vesentlig regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og vannmiljø.

79 Løkenåsen horisont og 85 Løkenåsen - fra LNF til bolig (innsigelse til begge)

Arealinnspill 79 omfatter 846 dekar skog, der 14 dekar er myr. Arealinnspill 85 omfatter 85 dekar skog. Innspill 79 Løkenåsen horisont legger til rette for 1500-1800 boenheter. Selv om arealet kun



foreslås til boligformål, vises det i beskrivelsen av forslaget også til barnehage, skole og nærbutikk. Innspill 85 Løkenåsen legger til rette for 50 boenheter. Begge arealinnspillene ligger utenfor prioritert vekstområde.

Vi hadde innsigelse til disse områdene ved høring av gjeldende kommuneplan 2023 – 2035, med bakgrunn i nasjonale og regionale føringer innen samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Begge arealene ble tatt ut og endret til LNF-formål som resultat av meklingen for kommuneplanens arealdel i februar 2025 og endelig vedtak av kommuneplanen i juni 2025.

I etterkant av høringen ved forrige kommuneplanrullering, ble området naturtypekartlagt etter Miljødirektoratets instruks. Innenfor innspillet 79 Løkenåsen horisont, er det registrert seks naturtypelokaliteter innenfor og tre rett vest for foreslått boligformål. Innenfor innspillet 85 Løkenåsen, er det kartlagt en naturtypelokalitet. Lokalitetene er av nasjonal og vesentlig regional verdi.

Alle forekomstene ligger innenfor et sammenhengende utmarksområde med enda flere registrerte naturtypelokaliteter. Området omfatter også flere bekkedrag. Det er av nasjonal interesse å ivareta naturområder som i kraft av sin størrelse, urørthet, beliggenhet og sammenheng er viktige for arealkrevende arter, som regional økologisk infrastruktur, for klimatilpasning og friluftsliv.

Utslipp ved full nedbygging av område 79 Løkenåsen horisont er beregnet til 44 437 tonn CO₂-ekvivalenter. Dette store området omfatter også myr. Utslipp ved full nedbygging av område 85 Løkenåsen er på beregnet til 4098 tonn CO₂-ekvivalenter. Som nevnt innledningsvis, fremgår følgende av pkt. 4.3 bokstav e i *statlige planretningslinjer for klima og energi*: «Omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer, inkludert myr, tidevannssump og andre typer våtmark og skog, skal unngås så langt som mulig, slik at arealenes evne til lagring og opptak av karbon opprettholdes. Alternative arealer skal vurderes, og konsekvenser skal belyses.»

Vi kan ikke se det foreligger nye forhold som tilsier at disse foreslåtte utbyggingsområdene stiller seg annerledes nå enn ved forrige kommuneplanrullering. Kartleggingen av nasjonale og vesentlige regionale miljøverdier på Løkenåsen, underbygger imidlertid at områdene bør opprettholdes som et sammenhengende natur- og friluftslivsområde. Nye statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet og klima og energi tydeliggjør nasjonale interesser knyttet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og reduksjon av klimagassutslipp. Videre har Lillestrøm kommune selv dokumentert et tilstrekkelig boligpotensial utenfor prioriterte vekstområder i gjeldende planverk.

På bakgrunn av ovennevnte forhold, fremmer vi **innsigelse** til innspill 79 Løkenåsen horisont og 85 Løkenåsen bolig ut fra nasjonale og regionale mål og føringer innen samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, naturmangfold og klima. For 79 Løkenåsen horisont fremmer vi i tillegg **innsigelse** med bakgrunn i nasjonale føringer for ivaretagelse av vannmiljø.

Eller minner vi om ovenstående kommentarer vedrørende samfunnssikkerhet, som også vedrører innspill 85 Løkenåsen.

Sentrumsformål

29 Leirsund stasjonsby – fra LNF til sentrumsformål (innsigelse)

Området utgjør totalt ca. 63 dekar, der ca. 49 dekar er fulldyrka jord, 10 dekar er dyrkbar jord i skog og 8 dekar er verdifulle naturtyper. Arealet ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire og flomfare. Utbyggingsforslaget omfatter også vassdrag med tilhørende kantvegetasjon. Videre er arealet del av



et sammenhengende jordbruksområde og kulturlandskap i østre del av det store ravineområdet Farseggen. Farseggen er et av de to største hovedsystemene i kommunens plan for vern av raviner i delområde Skedsmo (datert 11. august 2020), og er kartlagt med nasjonal verdi (A-verdi etter DN-Håndbok 13). Leirraviner har status sårbar på Norsk rødliste for naturtyper 2025, og utpekt som ansvarsnaturtype i kommunens temaplan for naturmangfold (vedtatt 3. april 2024).

Leirsund er ikke et prioritert vekstområde, og sentrumsformål med stort antall boliger og andre formål er ikke i samsvar med nasjonale og regionale føringer innen samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. På Leirsund er det også avsatt andre byggeområder, som ikke er utbygd. Vi fremmer derfor **innsigelse** med bakgrunn i nasjonale og regionale mål og føringer innen samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, jordvern, vannmiljø og naturmangfold.

Samferdsel/næring og kombinerte formål

13 Lastebilparkering/lading - fra LNF til samferdselsformål (innsigelse)

Området er på totalt 19,1 dekar, og omfatter ca. 16 dekar fulldyrka jord, tett på ravine. Selv om det kan knyttes samfunns- og miljømessige fordeler til parkering og ladeplasser for tungtransport, bør slik arealbruk fortrinnsvis legges innenfor eksisterende byggesoner. I dette tilfellet vurderer vi at nasjonale jordvernhensyn må tillegges avgjørende vekt, og fremmer derfor **innsigelse** av hensyn til jordvern og matsikkerhet.

16 Lurudveien - fra tjenesteyting til kombinerte formål bolig/næring/tjenesteyting (innsigelse)

Området er på totalt 35,2 dekar, hvorav eksisterende bebyggelse benyttes til spesialpsykiatri, som del av Akershus universitetssykehus. Pasientgruppen skal overføres til et nybygg ved Ahus som er forventet ferdigstilt i løpet av 2026.

Det er noe uklart hvordan området ønskes utviklet, herunder hva slags type næring og offentlig tjenesteyting som eventuelt skal etableres, samt omfanget av ordinære boliger. Selv om det er positivt med gjenbruk av bygningsmasse, deriblant til bruk for offentlige tjenester, ligger området utenfor prioritert vekstområde. Veksten i boliger og besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter på Skedsmokorset må i all hovedsak styres i henhold til eksisterende planverk, og spesielt gjennom områdereguleringen for sentrumsområdet.

Vi fremmer **innsigelse** til arealinnspillet, grunnet behov for flere opplysninger om ønsket utvikling for å kunne gjøre tilstrekkelige vurderinger ut fra nasjonale og regionale føringer innen samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Vi anbefaler også at dyrka jord innenfor arealet endres til LNF-formål, og det bør legges inn bred kantsone/byggegrense mot dyrka jord, jf. forslag til planbestemmelse 6.3.

17 Bølerveien 38-44 - fra næring til kombinert formål industri/lager/forretning (innsigelse)

Området er på ca. 43 dekar i eksisterende byggesone. Det er ønske om å endre formålet fra næring til kombinert formål som inkluderer forretning for plasskrevende varer.

Selv om Berger er utpekt som regionalt næringsområde, er dette først og fremst innen industri/produksjon, gods- og logistikkvirksomhet, og andre former for virksomhet med lavere grad av arbeidsplass- og besøksintensivitet, sammenlignet med husholdningsrettet varehandel. Bransjeglidning er også en utfordring knyttet til plasskrevende varehandel. Vi fremmer **innsigelse** til den delen av forslaget som åpner for forretning for plasskrevende varer med bakgrunn i nasjonale og regionale føringer innen samordnet areal- og transportplanlegging.



18 Berger – fra LNF til kombinert formål forretning/kontor/lager/industri (innsigelse)

Området er på totalt ca. 13 dekar, der 12,7 dekar er dyrkbar jord i skog. Forslaget innebærer en utvidelse av eksisterende byggesone inn i et av de viktigste intakte ravinekompleksene i Lillestrøm kommune. Det må være en generelt høy terskel for å gjennomføre tiltak svært nær ravinene. Inngrep kan fort få betydning for selve ravinen. Videre er raviner dynamiske systemer som beveger seg. Dette skjer ved at bekker stadig graver, og at ravinene raser noe. Det er derfor viktig å legge til rette for slik «vekst» i ravinene for at de skal fungere som intakte raviner. Dette gjøres ved å legge tiltak og inngrep i en tilstrekkelig avstand fra ravinekanten. Arealinnspillet ivaretar ikke dette hensynet.

Videre åpner innspillet for arealformål innen arbeidsplass- og besøksintensiv virksomhet utenfor et prioritert vekstområde for slik arealbruk.

På bakgrunn av ovennevnte forhold, fremmer vi **innsigelse** med bakgrunn i nasjonale og regionale føringer innen naturmangfold og samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Øvrig bebyggelse og anlegg med underformål

44 Sagtomta solkraftanlegg – fra LNF-formål til næringsvirksomhet (faglig merknad)

Området er på 9,4 dekar som i dag er skog og fastmark. Miljødirektoratets kart for naturskognærhet viser potensiale for eldre skog, Det framgår av konsekvensutredningen at naturmangfold bør kartlegges bedre. Vi slutter oss til behovet for et bedre kunnskapsgrunnlag, og vil vektlegge dette i forbindelse med en eventuell reguleringsplanprosess.

Videre anbefaler vi at arealformålet bebyggelse og anlegg med underformålet solkraftanlegg brukes, jf. [NVEs veileder av 6.5.2026 «Unngå innsigelse fra NVE i arealplaner»](#)

58 Tuen bensinstasjon og forretning (innsigelse)

Området er på 9,5 dekar, der ca. 9,3 dekar er fulldyrka jord. Jordbruksarealet er omkranset av vei, men inngår i et sammenhengende jordbruksområde utenfor prioritert vekstområde, ca. 4 km unna Fetsund sentrum.

Det legges opp til etablering av en bensin-/energistasjon med tilhørende bilrelaterte tjenester. Videre fremgår det av arealinnspillet at det også vurderes å etablere et salgslokale/detaljhandel/dagligvare og serveringssted/bevertning.

Vi fremmer **innsigelse** ut fra nasjonale og regionale mål og føringer knyttet til jordvern og samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Forslaget innebærer omdisponering av 9,3 dekar fulldyrka jord og etablering av arbeidsplass- og besøksintensiv virksomhet utenfor Fetsund sentrum.

Vi viser til at det i nærheten også foreslås energistasjon/veiserviceanlegg ved Hovinhøgda (arealinnspill 74), som vi ikke har noen spesielle merknader til. Dette arealet fremstår bedre egnet som erstatning for eksisterende bensinstasjoner som må vike plass ved utbygging av ny riksveg 22 med kryssing over Glomma.

Idrettsformål – skytebaner

Rapporten *Skytebanestruktur i Lillestrøm kommune* (2020) gir samlet oversikt over skytebaner i nye Lillestrøm kommune. Kommunestyret har behandlet rapporten og legger den til grunn for arbeid med utvikling og samlokalisering av skytebaner og for rullering av kommuneplanens arealdel.



Utvidelsesmuligheter ved eksisterende skytebaner er utredet og foreslås med arealinnspillene 82 Brattåsen skytebane (Heia) og 23 Sørums (Dammyra) skytebane. Et nytt stort skytebaneanlegg foreslås med arealinnspill 77 Brumåsen skytebaneanlegg.

Kommunen har startet arbeid med strategi for skytebaner. Dette er positivt. Vi setter imidlertid spørsmålsteget ved omfanget av arealendringer knyttet til skytebaner i forbindelse med denne kommuneplanrulleringen, før skytebanestrategien er ferdigstilt. Vi legger til grunn at denne strategien vil legge viktige rammer for både eksisterende og eventuelt fremtidige baner i Lillestrøm kommune. Det er mange skytebaner i kommunen, og etter vårt syn bør antallet anlegg, bruken av dem og behov for nye areal vurderes og prioriteres mer overordnet. Dette hensynet gjør seg særlig gjeldende når det nå foreslås videreutvikling av flere eksisterende skytebaner og et svært stort skytebaneanlegg på Brumåsen (arealinnspill 77). Ut fra det vi kan se, bør det i større grad avklares om etablering av et anlegg i den størrelsesorden som sistnevnte arealinnspill skisserer, vil kunne erstatte andre skytebaner i kommunen.

77 Brumåsen skytebaneanlegg – fra LNF-formål til idrettsanlegg (innsigelse)

Området er på om lag 1780 dekar i et stort sammenhengende skogområde. Arealinnspillet legger opp til en trinnvis utbygging, der ferdigstilt anlegg er skissert med 57 pistolbaner og 12 riflebaner. Det redegjøres for at dette vil kunne muliggjøre både nasjonale og internasjonale konkurranser, i tillegg til å imøtekomme et betydelig treningsbehov.

Selv om selve arealinnspillet dekker et stort område, er selve anlegget med de ulike banene skissert med plasseringer ved eksisterende skogsvei nord og øst ved Dammyrene og Brumåsan.

Innenfor hele området avsatt til skytebane er det kartlagt en lokalitet med gammel furuskog med stående død ved med svært høy kvalitet (god tilstand og stort naturmangfold) og to lokaliteter med høy lokalitetskvalitet (god tilstand og moderat naturmangfold). Det er også kartlagt en lokalitet med gammel furuskog med liggende død ved med høy lokalitetskvalitet (god tilstand og moderat naturmangfold). Samt en lokalitet med gammel lågurtospeskog med høy lokalitetskvalitet, moderat tilstand og stort naturmangfold og en med gammel granskog med stående død ved med moderat lokalitetskvalitet. Alle fire naturtypene har sentral økosystemfunksjon.

I umiddelbar nærhet til området er det kartlagt flere naturtypelokaliteter, blant annet tre lokaliteter med gammel furuskog med liggende død ved med svært høy lokalitetskvalitet, en med høy lokalitetskvalitet og to med moderat lokalitetskvalitet (naturtype med sentral økosystemfunksjon), en lokalitet med gammel furuskog med stående død ved med svært høy lokalitetskvalitet og en med høy lokalitetskvalitet (naturtype med sentral økosystemfunksjon), kalk- og lågurtfuruskog med moderat lokalitetskvalitet (naturtypen er truet og har sentral økosystemfunksjon), en lokalitet med gammel lågurtospeskog med en lokalitet med moderat lokalitetskvalitet (naturtype med sentral økosystemfunksjon), en lokalitet med lågurtfuruskog med moderat lokalitetskvalitet (naturtypen er truet og har sentral økosystemfunksjon) og en lokalitet med rik gransumpeskog med lav lokalitetskvalitet (naturtypen er sterkt truet).

Det er også kartlagt en rekke arter av nasjonal forvaltningsinteresse i og rundt området, blant annet veikstarr (sårbar på rødlista), hønsehauk, tiur, orrfugl og trane. Flere av disse er spesielt hensynskrevende arter og indikerer et velfungerende økosystem i området.

Rapporten som er skrevet på oppdrag fra Lillestrøm kommune i forbindelse med kartleggingen etter Miljødirektoratets instruks i 2025 sier at «store deler av skogen i det kartlagte området på Krogstad



består av eldre barskog på mer enn 110 år. Noen steder er det anslått at trærnes alder er mer enn 160 år. Dette er en gammel skog i norsk sammenheng, og spesielt med tanke på utstrekningen til noen av de eldste furuskogene.» Eldre skog har oftere mer død ved. Større mengder med både stående og liggende død ved finnes over hele området. Andel død ved er en viktig forutsetning for et rikt biologisk mangfold i skog.

Når det gjelder myrene innenfor hele området, kan vi i stor grad slutte oss til de vurderingene som er gjort i forbindelse med naturkartleggingen på oppdrag fra Lillestrøm kommune. En betydelig andel av myrene innenfor området er påvirket av drenering og få er helt åpne og intakte. Orremåsan er intakt. Samlet sett, med de registrerte torvdybdene i myrene her, er den klimamessige effekten stor. Klimagassutslippene i konsekvensutredningen er beregnet til 147 157 tonn CO₂-ekvivalenter, men denne beregningen er trolig vesentlig høyere enn det som faktisk vil følge av de konkrete arealbruksendringene som fullt utbygd skytebaneanlegg vil innebære. Myr og våtmark er også viktig for klimatilpasning, ettersom myr har lokalt avkjølede effekt, og våte myrer bidrar til å redusere spredningsfare ved skogbrann.

På generelt grunnlag fremhever vi også at det er et godt potensial for myrrestaurering her, som forenkles der Lillestrøm kommune er grunneier.

Generelt etterlyser vi også nærmere omtale av vannforekomster som kan bli berørt og særlig fare for forurensning fra denne type anlegg. Alle myrene her drenerer ut til samme bekkesystem som går langs Brumåsaveien, og senere til Fossåa. Et relativt lite vassdrag er dermed resipient for avrenning for alle myrene. Mye av forurensningen fra skytebane har lav mobilitet i myrmasser, men forurensning med høyere mobilitet (og humussyrer som følge av grøfting og nedbryting av myr) skal gjennom samme flaskehals nedstrøms.

Ifølge kart i temaplanen for naturmangfold for Lillestrøm kommune er deler av området foreslått til skytefelt en av få områder med gjenværende inngrepsfri natur i kommune. Deler av området er også kartlagt som viktig naturområde med viktig naturkorridor. Området har kvaliteter i kraft av sin størrelse, og etablering av skyteanlegget som skissert vil slå hull på et stort sammenhengende og til dels inngrepsfritt naturområde. Dette gjelder både selve arealbeslaget, men ikke minst støyforurensningen.

I lys av ovennevnte forhold, finner vi det nødvendig å fremme **innsigelse** til arealinnspill 77 Brumåsan skyteanlegg. Området som er satt av til idrettsanlegg i plankartet fremstår uforholdsmessig stort sammenlignet med det anlegget som er skissert. Slik planforslaget nå foreligger, er det utilstrekkelig redegjort for virkningene for nasjonale og regionale klima- og miljøinteresser, og hvordan dette skal ivaretas. Dette knytter seg både til naturmangfold, myr, vannmiljø og friluftsliv (deriblant støy). Vi legger også vekt på manglende avklaring rundt skytebanestrukturen i Lillestrøm kommune, og i hvilken grad etablering av et svært stort anlegg på Brumåsan vil kunne erstatte eksisterende skytebaner i kommunen (og eventuelt andre anlegg på Romerike).

23 Sørums skytebane – fra idrettsanlegg og LNF-formål til idrettsanlegg (faglig merknad)

Arealinnspillet omfatter 220 dekar, der ca. 54 dekar er myr. Formålet er å utvide dagens bane for å få støydempet anlegget for omgivelsene, legge bedre til rette og øke kapasitet og kvalitet for leirdueskyting og skytesporten, samt treningsfasiliteter for Politiet og Forsvaret. Dagens avsatte areal IA2 utgjør ca. 110 daa. Rifle- og leirduebane er på ca. 80 dekar med anlegg og skytefelt, resten er sikkerhetssone/bufferzoner.



Utslipp ved full nedbygging er beregnet til 16 756 tonn CO₂-ekvivalenter. Beregningene gjelder total utbygging, men det framgår at for formålet skytebane vil ikke hele arealet bli utbygd, og utslipp fra nedbygging blir derfor lavere enn dette. Utslippene fra nedbygging vil derfor trolig være lavere enn beregnet her.

Området er ikke naturtypekartlagt etter Miljødirektoratets instruks. Området er tidligere registrert med en lokalitet av naturtypen intakt lavlandsmyr i innlandet med svært stor verdi (A-verdi etter DN-Håndbok 13.). Arealet er tidligere kartlagt som leveområde for en sterkt truet sommerfuglart, heroringvinge. Det er tidligere også registrert andre rødlistede arter innenfor og ved området. Etter vårt syn foreligger det dokumentasjon av mangfoldet av insekter, som er så grundig at lokaliteten tilsynelatende har store verdier for flere truede insekter. Registreringene er imidlertid gamle, fra 1988 til 2009.

Vi vil **sterkt anbefale** at det gjennomføres en naturtypekartlegging av området etter Miljødirektoratets instruks, som beslutningsgrunnlag for om arealet kan tas inn i kommuneplanen. Det bør også gjennomføres artskartlegging av insekter, med særlig fokus på arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Det er viktig at en slik kartlegging gjøres på rett tidspunkt i sesongen. Det bør i forbindelse med en eventuell reguleringsplanprosess, også utarbeides en skjøtselsplan med tiltak for å opprettholde naturverdier. Vi legger til grunn at man også unngår ytterligere drenering av hensyn til selve myra og torva i den.

Eventuell utvidelse av dette området bør også avvete til det foreligger overordnede avklaringer og prioritering mellom ulike eksisterende og fremtidige skytebaneanlegg i kommune.

82 Utvidelse av Brattåsen skyteanlegg – fra LNF-formål til idrettsanlegg (faglig merknad)

Området er på 10,6 dekar i skog med nærhet til myr. Formålet er å etablere større voller for støyskjerming mot vest, og dersom Brattåsen skal oppgraderes, vil det kreve detaljregulering. Skytebaneanlegget på Brattåsen har konsesjon etter forurensningsloven som setter brukstidsbegrensninger.

Området er kartlagt etter Miljødirektoratets instruks, men er ikke artskartlagt. Deler av området har eldre skog og myr som bør kartlegges nærmere og ivaretas. Vi vil vurdere å fremme innsigelse ved regulering dersom nasjonale og regionalt viktige hensyn naturmangfold og myr ikke er tilstrekkelig kartlagt og ivaretatt.

Eventuell utvidelse av dette området bør også avvetes inntil det foreligger overordnede avklaringer og prioritering mellom ulike eksisterende og fremtidige skytebaneanlegg i kommune.

Endringer til LNF-formål fra tidligere byggeformål («planvask»)

Utredningene viser at i alt 103 dekar med 22,2 dekar dyrka jord (15,5 dekar + 6,7 dekar Bølerv 13/1) og 83,4 dekar skog endres til LNF sammenlignet med gjeldende arealdel, og vi ser positivt på at 5 byggeformål foreslås endret til LNF-formål i kommuneplanen. Dersom byggeformålene blir tatt inn igjen, vil det kreve ny høring av kommuneplanen.

4.2 Del av Frogner kirkegård 274/1- fra fremtidig gravplass til LNF-formål (faglig innspill)

Et jordbruksareal på 7,2 dekar som er avsatt til fremtidig gravplass ved Frogner kirkegård i gjeldende arealdel er foreslått tilbakeført til LNF-formål og er vurdert i kap. 6.8.1 i planbeskrivelsen og i «Vedlegg til dokument 5.2.3 Planvask».



En gravplassmelding for gravplassene i Lillestrøm kommune ble utarbeidet i 2022, og dagens situasjon på alle gravplassene er beskrevet, sammen med behov for utvidelser, vedlikehold og oppgraderinger. For Frogner kirkegård er det behov for å utvide for å nå gravplasslovens krav om ledige graver til 3 % av kommunens innbyggere. Ifølge 6.8 i planbeskrivelsen ble gravplassmeldingen gjort kjent for kommunestyret den 9. mars 2022.

Arealet som er foreslått tilbakeført, var inkludert i planavgrensningen til varsel om planoppstart av detaljregulering for utvidelse av Frogner kirkegård i 2023 (planID L050). Vi ga innspill til dette planarbeidet i brev av 30. november 2023. Vi forutsetter at arealet som nå tas ut, er vurdert i arbeidet med detaljreguleringen og drøftet med lokal gravplassmyndighet.

Vi legger til grunn at kommunen har vurdert behovet for nytt gravplassareal opp mot nevnte krav på 3 %. På generelt grunnlag gjør vi også oppmerksom på at arealformålet «grav- og urnelund» nå er endret til «gravplass» i plan- og bygningsloven § 11-7, slik at formuleringen bedre samsvarer med gjeldende begrepsbruk i gravplassloven. For informasjon, se rundskriv [Q-05/2025](#) fra Barne- og familiedepartementet.

LNF for spredt boligbebyggelse framtidig

Kommunen har opprettholdt store areal til LNF-formål for fremtidig spredt boligbebyggelse, der det samlet tillates etablering av 30 boliger i planperioden.

LSB3 Gansdalen – LNF for fremtidig spredt boligbebyggelse (faglig merknad)

Området har ligget uendret i kommuneplanen lenge, og vi kan ikke se at området er vurdert for planvask eller om de er konsekvensutredet. Bestemmelse 43.3 er delvis ny, men mulighet for å bygge ut 12 nye boliger i planperioden er videreført for LSB3. En grovmasket arealrapport vi har utført med kartverktøy ut fra NIBIOs AR5-kart, viser at området omfatter totalt nesten 9000 dekar hvor nesten 2100 dekar er dyrka jord. Skog utgjør ca. 6000 dekar der over 400 dekar er kartlagt med dyrkbart jordsmonn og ca. 15 dekar er myr, ifølge AR5-kart. Området omfatter også verdifullt naturmangfold (blant annet ravinlandskap) og aktsomhetsområder for naturfare.

Vedtatt arealbruk bør vurderes for område LSB3. Selv om det ikke tillates utbygging på dyrka jord, mener vi at både arealet og antall boliger bør reduseres. Ut fra nasjonale og regionale føringer for jordvern vil vi **sterkt anbefale** å redusere LSB3 vesentlig slik at dyrka og dyrkbar jord endres til ordinært LNF-formål.

Innenfor deler av LSB3 er det utført naturtypekartleggingen etter Miljødirektoratets instruks. Dette gjelder ved Østanes og Svenskerudbekken. I henhold til bestemmelse 43.3 tillates det ikke nye byggetiltak i konflikt med naturverdier, og vi legger til grunn at dette også gjelder de kartlagte naturtypelokalitetene. Vi vil likevel **sterkt anbefale** at disse lokalitetene settes av til ordinært LNF-formål, eller alternativt synliggjøres i plankartet med egen hensynssone for naturmiljø, slik tilfellet er for tidligere registrerte naturtyper innenfor LSB3.

Nasjonalt og regionalt viktige hensyn og samfunnssikkerhet må utredes og ivaretas, jf. veilederen for *Planlegging for spredt bolig-, næring- og fritidsbebyggelse i landbruks-, natur- og friluftsområder (LNFR)* (2020). Dyrka og dyrkbar jord, viktig naturmangfold, myr og raviner og større sammenhengende natur- og landbrukslandskap bør ikke inngå i området LSB3. Redusert areal kan føre til mer realistiske forventninger for de som søker om utbygging og hindre oppstyking og uheldig konsekvenser i et langsiktig perspektiv.



Endringene som kommunen vedtok for LSB4 Enebakkneset, vil bidra til at nasjonalt og regionalt viktig hensyn og sammenhengende landbruks- og naturområder ivaretas. Slik arealreduksjon er viktig å gjennomføre også for LSB3. For bestemmelsene 43.3 LNF spredt framtidig og 6.3 byggegrenser, viser vi til avsnitt nedenfor.

Innsigelser og faglige merknader til konkrete bestemmelser

3.1 Plankrav

Bestemmelsen åpner for unntak for krav til reguleringsplan for boliger. Bestemmelsen inngår som del av den generelle innsigelsen til planforslaget knyttet til mangelfull ivaretagelse av samfunnssikkerhet, som nevnt over.

6.3 Byggegrenser mot raviner, vassdrag, grønnstruktur, dyrket mark og myr (faglig merknad)

Det er viktig at kommunen foreslår bestemmelser om byggegrense mot slike areal. Grensen er på 20 meter mot raviner, 15 meter mot myr og 15 meter mot dyrka mark for boligområder. Byggegrense mot dyrka jord mener vi også bør være 20 meter og omfatte krav til vegetasjonssone. Byggegrensen mener vi må gjelde for alle byggeformål ikke bare bolig, inkludert LNF for spredt boligbebyggelse, men ikke for landbruksbebyggelse. Byggegrense er viktig for matsikkerhet ved å redusere ulemper for matproduksjon, arealpress, ivareta kulturlandskapet og dempe konflikter og farer mellom landbruksdrift og andre formål.

11.1 Krav til parkeringsdekning (innsigelse)

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og Byvekstavtalen for Oslo-området legger viktige føringer og forpliktelser for Lillestrøm kommunen som planmyndighet og de virkemidlene kommunen disponerer for å påvirke reisemiddelvalg. Lillestrøm kommune har som part i byvekstavtalen en sentral rolle som planmyndighet i å bidra til å nå målene for areal- og transportutviklingen i Oslo-området.

Bestemmelse 11.1 medfører blant annet følgende endringer for antall bilparkeringsplasser:

- For frittliggende småhusbebyggelse innenfor sone A og B endres bestemmelsen fra 1 per boenhet til et krav om 2 plasser per boenhet.
- For blokkbebyggelse innenfor sone A og B endres bestemmelsen fra maksimum 1 per boenhet til min. 0,8 – maks 1,2 per boenhet.
- For kontor innenfor sone A endres bestemmelsen fra maksimum 0,25 per 100 kvm BRA til maksimum 0,5 per 100 kvm BRA. For sone B endres bestemmelsen fra maksimum 0,5 per 100 kvm BRA til maksimum 0,75 per 100 kvm BRA.

Sone A og B gjelder de mest sentrale delene av kommunen, hvor kollektivtilbudet er mest utviklet og hovedtyngden av vekst i boliger og arbeidsplasser skal komme. Fra *Byutredningen for Oslo-området 2025* vet vi at regulering av parkering i sentrale områder er et særlig viktig virkemiddel. I mandatet for reforhandlingene av Byvekstavtalen for Oslo-området, er også parkering trukket frem i kap. 5.5, og deriblant gitt følgende omtale:

Det skal legges til rette for en parkeringspolitikk som støtter opp under nullvekstmålet, blant annet gjennom restriktiv parkeringspolitikk i sentrale områder og ved kollektivknutepunkter. Kommunene har ansvar for utvikling og gjennomføring av parkeringspolitikken. Interkommunal plan/regional plan bør sikre at parkeringspolitikken blir samordnet på tvers av kommunegrenser. Det skal komme frem av avtalen på hvilken måte partene skal legge til rette for en hensiktsmessig



parkeringspolitikk som bygger opp under nullvekstmålet og attraktiv by- og tettstedsutvikling, jf. statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. Forpliktelsene skal avtales med en konkret plan for oppfølging, slik at det gir føringer inn i senere revisjoner av kommuneplanenes arealdel eller kommunens parkeringsveileder.

Vi kan ikke se at de foreslåtte endringene i parkeringsbestemmelsen er konsekvensutredet, og det framgår ikke hva som er kunnskapsgrunnlaget for endringene, deriblant opp mot de forpliktelser som følger av Byvekstavtalen for Oslo-området. Ut fra nasjonale og regionale mål og føringer innen samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fremmer vi derfor **innsigelse** til bestemmelse 11.1.

18.2 Naturkvaliteter (faglig merknad)

Vi viser til juridisk gjennomgang av forslag til kommuneplanbestemmelser i vedlegget, der blant annet følgende fremgår når det gjelder landbruksveier og bestemmelser etter plan- og bygningsloven:

Etter andre ledd er også landbruksveier omfattet av bestemmelsen. Det er mye som tyder på at det ikke er anledning til å forby landbruksveier i LNF-områder i kommuneplan. (...)

Vi finner også grunn til å bemerke at dersom kommuner i kommuneplan fastsetter et plankrav for bygging av landbruksvei i LNF-områder med den hensikt å etablere en materiell avslagshjemmel for landbruksveier som sådan, kan det på bakgrunn av det ovenstående stilles spørsmål ved om en slik bestemmelse vil være lovlig.

Det er videre uklart hva kommunen legger i «... tillates ikke permanente tiltak, midlertidige tiltak etter pbl. § 20-4 c, eller endra bruk ...». Formuleringen «... tillates ikke ...» kan føre til at det ikke gjøres reelle avveininger av ulike samfunnshensyn etter retningslinjene i naturmangfoldloven §§ 8-12 i slik loven legger opp til. Lover, forskrifter og økonomiske virkemidler for landbruket er utformet for å ivareta både landbruk og ulike miljøhensyn. Målkonflikter er i mange tilfeller avveid ved fastsetting av regelverket. I tillegg har regelverket med veiledning ofte føringer om hvordan ulike hensyn skal vektlegges i den enkelte sak.

Bestemmelse 18.2 kan føre til usikkerhet for næringsdrivende i landbruket om hva som er tillatt, og komplisere forvaltningens behandling etter forskrifter om landbruksveier, nydyrking, for bærekraftig skogbruk og forskrifter om ulike tilskudd i landbruket (regionalt miljøprogram med regionale miljøkrav, spesielle miljøtilskudd, beitetilskudd mfl.). Landbrukstiltak som skjøtsel, beite og slått er ofte ønskelige og viktige for å bevare arter og naturtyper knyttet kulturlandskapet.

I tillegg til at kommunen må forsikre seg om at bestemmelse 18.2 er juridisk holdbar, **fraråder vi sterkt** at kommunen vedtar bestemmelser som kan skape stor uklarhet om forvaltning etter lover og forskrifter i landbruket.

19.2 Gjenbruk av matjord (faglig merknad)

Bestemmelsen bør ha med krav til at verdifulle jordressurser skal bevares for videre matproduksjon, og den bør ha hjemmel. Ut fra nasjonale og vesentlig regionale føringer for jordvern og matsikkerhet har vi **sterkt faglig råd** om at det innarbeides at matjordressurser fra dyrka og dyrkbar jord skal bevares for framtidig matproduksjon på annet areal. Vi er positive til å sette krav til utarbeiding av matjordplan dersom dyrka eller dyrkbar mark omdisponeres som følge av planarbeid. Det kan være aktuelt at krav til matjordplan også forankres i rekkefølgekrav og krav til miljøoppfølging med



hjemmel for dette i plan- og bygningsloven. Vi anbefaler at forslag til matjordplan skal foreligge ved høring av reguleringsplan, som del av kunnskaps- og beslutningsgrunnlaget ved planbehandlingen.

Forslag til utforming av kommuneplanbestemmelse og forslag til hjemmel i pbl. § 11-9 nr. 8 finnes i [Veileder til matjordplan](#) (2022), se nettsider hos Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.

20 Vannkvalitet og vassdrag, 20.1 Vannkvalitet, 20.2 Bekkelukking (faglig merknad)

Vi ser positivt på bestemmelsen om at lukking av bekker ikke er tillatt. Det er også en bestemmelse om at det innenfor hensynssone med fare for flom ved tiltak skal velges løsninger som sikrer framtidige åpne vannveier der det tidligere er gjennomført bekkelukking. Retningslinjen om at gjenåpning av lukkede bekker skal vurderes ved planlegging og utbygging er bra, men dette kan med fordel kan innarbeides som en generell bestemmelse. I planer som berører allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag, skal vurderes om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres, ifølge punkt 1.3 i planretningslinjene til regional vannforvaltningsplan. FNs bærekraftmål om restaurering av vannrelaterte økosystemer, er aktuelt fordi vi er inne i FNs tiår for restaurering av økosystemer.

I planretningslinjene i regional vannforvaltningsplan punkt 5.2. står det at kommunene bør fastsette bredden på vegetasjonsbeltet langs vassdrag i rettslig bindende planer etter plan- og bygningsloven. Det følger også av *Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord* at vassdragene skal være beskyttet av gode, flersjiktete vegetasjonsbelter. Videre fastsetter vannressursloven § 11 at det langs vassdrag med årssikker vannføring skal opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte. Vi ser derfor svært positivt at kommunen gjennom planbestemmelser fastsetter bredden på beltet langs vassdrag der eksisterende vegetasjon skal ivaretas. Vi vil imidlertid påpeke at vannressursloven § 11, som Statsforvalteren er myndighet for, ikke fastsetter noen konkret bredde for kantvegetasjon slik forslaget til planbestemmelse gir inntrykk av.

43.3 LNF for spredt boligbebyggelse framtidig (faglig merknad)

Det er viktig at bestemmelsen har krav som skal ivareta dyrka og dyrkbar jord, naturmangfold og avstand til gårdstun. Vi har **faglig merknad** om at bestemmelse 6.3 om kantsoner og byggegrenser også må gjelde for LSB 1-4, og dette mener vi må gjøres tydeligere i bestemmelse 43.1-2 og 43.3.

Kommunen viderefører eksisterende områder med LNF spredt boligbebyggelse med til sammen 30 boliger i kommuneplanperioden. Areal og antall boliger for LSB 1 og 2 er begrenset til 3 boliger i planperioden for hver. For LSB3 Gansdalen og LSB 4 Enebakkneset åpnes det for å bygge 12 boliger i hvert område i planperioden. Antallet har vært videreført i kommuneplaner gjennom lang tid. LSB3 Gansdalen omfatter svært store areal, og vi viser også til våre vurderinger ovenfor om arealet LSB3.

Det framgår ikke om bestemmelsene og arealene for LNF for spredt framtidig er konsekvensutredet og hvor lenge arealene har vært i kommuneplanen. Det er ikke redegjort for tidligere utbygging i planområdet, og vi mener at antall boliger som tillates i LSB3 og LSB4 bør strammes inn. Ut fra nasjonale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging har vi **faglig merknad** om at kommunen må dokumentere hvor mange boliger som er etablert i områdene for LNF spredt boligbebyggelse hittil, og ha et system for å følge med på antall nye boliger over tid.

Konklusjon

I forslaget til ny kommuneplanens arealdel for Lillestrøm kommune foreslås det flere endringer som ikke er i tråd med nasjonale og regionale mål og føringer innen våre ansvarsområder. Vi vurderer at



flere av arealendringene er i konflikt med nasjonale og vesentlige regionale interesser innen areal- og transportplanlegging, jordvern og matsikkerhet, klima og naturmangfold og samfunnssikkerhet.

Oppsummert har vi innsigelse til følgende planforhold ut fra angitte nasjonale og regionale mål og føring:

07 Melvoldjordet

- Jordvern

08 Skedsmo massesenter

- Naturmangfold og vannmiljø

13 Lastebilparkering/lading

- Jordvern

16 Lurudveien

- Samordnet areal- og transportplanlegging

17 Bølerveien 38 – 44

- Samordnet areal- og transportplanlegging

18 Berger

- Samordnet areal- og transportplanlegging

29 Leirsund stasjonsby

- Samordnet areal- og transportplanlegging, jordvern, vannmiljø og naturmangfold

30 Skåningsrudveien

- Samordnet areal- og transportplanlegging, naturmangfold og jordvern

33 Skolejordet

- Samordnet areal- og transportplanlegging og jordvern

58 Tuen bensinstasjon og forretning

- Samordnet areal- og transportplanlegging jordvern

63 Støvin

- Samordnet areal- og transportplanlegging og vannmiljø

77 Brumåsan skyteanlegg

- Naturmangfold, myr, vannmiljø og friluftsliv

79 Løkenåsen horisont

- Samordnet areal- og transportplanlegging, naturmangfold, klima og vannmiljø

85 Løkenåsen

- Samordnet areal- og transportplanlegging, naturmangfold, klima og vannmiljø

Bestemmelse 11.1

- Samordnet areal- og transportplanlegging

I tillegg har vi generell innsigelse til manglende ivaretagelse av nasjonale og regionale føringer knyttet til vannmiljø og samfunnssikkerhet med risiko- og sårbarhetsanalyse.

Vi imøteser videre dialog om arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Med hilsen

Karsten Butenschøn
avdelingsdirektør
Klima- og miljøvernavdelingen

Eli Kristin Nordsiden
seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Innsigelsene innen jordvern og samfunnssikkerhet er godkjent av direktør for landbruksavdelingen og direktør for samfunnssikkerhet- og beredskapstaben



Medsaksbehandlere:

Hege Granøe (gravplassmyndigheten v/ Statsforvalteren i Vestfold og Telemark)

Marte Nordtug (samfunnssikkerhet og beredskap)

Lise Økland (vannmiljø og forurensning)

Kamilla Due og Hilde Bruserud (industri, forurensning og avfall)

Toril Hasle, Øystein Røsok og Eirik Walle (naturmangfold og myr)

Anne Danielsen Haugland (juridisk)

Vedlegg:

- 1 Internt innspill fra juridisk avdeling - høring - kommuneplan - Lillestrøm - arealdel 2026 - 2038