



Saksfremlegg

Arkivsak-dok. 20/61591-635
Saksbehandler Anne Grindal Søbye

Saksgang	
Formannskapet	19.03.2025
Kommunestyret	02.04.2025

Mekling av kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Lillestrøm kommune går videre i mekling av innsigelser til kommuneplanens arealdel (KPA) med sikte på å løse alle innsigelser i henhold til foreløpig meklingsresultat av 06.02.2025:

Forslag som framgår av saksutredningens punkt 4. Vurdering legges til grunn for videre mekling.

2. Innsigelse til gangbru over jernbanen ved Sørumsand stasjon løses:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (PBL) § 11-17 tas følgende bestemmelser ut av KPA:

§ 2-3.2.3

For felt SF47: Planskilt krysning for myke trafikanter over jernbanen og oppgradering av veier mot vest (Bekkedroga/Turbinveien) må være ferdigstilt før første igangsettingstillatelse til boliger. Det skal gjennomføres felles planlegging med område KF38 Sørumsand Næringspark øst og inngå i områdeplan for Sørumsand. Arealer for grønnstruktur, krysning av jernbanen og veioppgradering skal avklares i områdeplan. Planskilt krysning skal ikke komme i konflikt med fredningsområdet til UH-banen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

§ 2-9.2.5

For felt KF38: Planskilt krysning for myke trafikanter over jernbanen og oppgradering av veier mot vest (Bekkedroga/Turbinveien) må være ferdigstilt før første igangsettingstillatelse til boliger. Det skal gjennomføres felles planlegging med område SF47 Sørumsand Næringspark vest og inngå i områdeplan for Sørumsand. Arealer for grønnstruktur, krysning av jernbanen og veioppgradering skal avklares i områdeplan. Planskilt krysning skal ikke komme i konflikt med fredningsområdet til UH-banen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

Mekling av kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

**

Vedlegg

1. Presentasjon til mekling av innsigelser 06.02.2025
2. Dokument 5.1 ROS-KU-egnethet for nye byggeområder revidert 04.09.2024
3. Forslag til kart for LSB4 Enebakkneset

Vedlegg:

1. Presentasjon til mekling av innsigelser 06.02.2025
2. Dokument 5.1. ROS-KU-egnethet for nye byggeområder revidert 04.09.2024
3. Forslag til kart for LSB4 Enebakkneset

1. Oppsummering

Det er gjennomført mekling av innsigelser til KPA 2023-2035. Det ble ikke enighet om meklingsprotokoll, men det foreligger et foreløpig resultat. Kommunedirektøren anbefaler å søke å oppnå enighet om å løse innsigelsene i videre mekling. Kommunedirektøren foreslår ikke å vedta endringer i KPA før meklingen er avsluttet. Dette med unntak av innstillingens punkt 2.

2. Bakgrunn

KPA 2023-2035 ble vedtatt 14.06.2023, med endringer vedtatt 24.01.2024 og 04.09.2024. Det er syv innsigelser til planen.

06.02.2025 ble det gjennomført mekling av innsigelser hos Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Tilbakemeldingene i meklingen er å forstå som en "totalpakke", der kommunen ikke kan velge å vedta deler av løsningen. Dersom det ikke oppnås enighet i videre mekling og påfølgende politisk behandling, vil alle innsigelsene bli sendt til Kommunal- og distriktsdepartementet for avgjørelse. Innsigelsesmyndighetens tilbud om aksept for løsning av innsigelsene står til 05.04.2025.

3. Faktaopplysninger

Seks av innsigelsene er til vedtatte arealformål angitt med nummer i kartet under:

Mekling av kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Oversikt over innsigelser og foreløpig meklingsresultat:

	Felt	Arealformål	Innsigelse fra	Foreløpig resultat av meklingen
1	Felt BN 28 Krokstad næringspark ved Kompveien (område 80)	Næring	Statsforvalteren og fylkeskommunen	<ul style="list-style-type: none"> - Kommunen foreslo et kompromiss med redusert byggeområde der viktige naturverdier og dyrkbar jord holdes utenfor. - Aksepteres ikke
2	Felt BN 29 Utvidelse av Heia næringsområde (område 82)	Næring	Statsforvalteren og fylkeskommunen	<ul style="list-style-type: none"> - Kommunen foreslo et kompromiss med redusert byggeområde der viktige naturverdier holdes utenfor - Forslag 2 på 109 daa. aksepteres med forbehold om rekkefølgebestemmelser som sikrer at eksisterende næringsområder på Heia ferdigstilles før man går videre på det aktuelle området

Mekling av kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

3	Felt B 81 Åsenhagen (område 31)	Bolig	Statsforvalteren og fylkeskommunen	<ul style="list-style-type: none"> - Kommunen foreslo et kompromiss med redusert byggeområde der lekehaug og nærskog holdes utenfor. Kommunen forutsetter at byggegrensen til fylkesvei kan reduseres. - Aksepteres med forbehold om at støy iht. støyretningslinjen T-1442/2021 og rikspolitiske retningslinjer for barn og unge (PRP BU) ivaretas tilfredsstillende på reguleringsplannivå
4	Felt B 83 Løkenåsen Horisont (område 83)	Bolig, småhusbebyggelse	Statsforvalteren, fylkeskommunen og Statens vegvesen	<ul style="list-style-type: none"> - Kommunen foreslo et kompromiss med redusert byggeområde der viktige naturverdier holdes utenfor. - Aksepteres ikke
5	Felt B 84 Løkenåsen (område 85)	Bolig, småhusbebyggelse	Statsforvalteren og fylkeskommunen	<ul style="list-style-type: none"> - Kommunen foreslo et kompromiss med redusert byggeområde der viktige naturverdier og det bratteste terrenget holdes utenfor. - Aksepteres ikke
6	Felt LSB4 Enebakkneset (område 121)	LNF-spredd boligbebyggelse. 12 boenheter i planperioden (12 år)	Statsforvalteren	<ul style="list-style-type: none"> - Kommunen foreslo at området i kartet reduseres i tråd med de tilhørende bestemmelsene - Aksepteres under forutsetning av 20 meters byggegrense mot dyrka jord, og et tydelig system for telling av antall boenheter (12 enheter på 12 år) - Med 20 meters byggegrensen blir det små arealer igjen til spredt utbygging. Kommunen kan vurdere om byggearealene kan bli større ved at noen av de andre bestemmelsene kan utgå
7	Bestemmelse om planfri krysning av jernbanen ved Sørumsand stasjon		Fylkeskommunen	<ul style="list-style-type: none"> -Kommunen foreslo revidert bestemmelse om minimum 50 meters avstand til fredningsområdet dersom krysningen skal være en overgang - Aksepteres. Nærmere vurdering av løsning/plassering skal inngå i revisjon av områdeplan for Sørumsand sentrum.

Mekling av kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Områdene er vist i kart med bestemmelser og forslag til mulige kompromissforslag i vedlagt presentasjon fra meklingen (vedlegg 1)

4. Vurderinger

Generelt:

Det er kommunen ved kommunestyret som er arealplanmyndighet i henhold til plan- og bygningsloven. Det følger også av loven at kommuneplanen skal *«ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen. Den skal ta utgangspunkt i den kommunale planstrategien og legge retningslinjer og pålegg fra statlige og regionale myndigheter til grunn»*.

Kommunedirektørens generelle holdning er at innsigelsene til KPA 2023-2035 bør løses gjennom mekling. Alternativet er at kommunens myndighet til å vedta KPA for disse områdene i henhold til PBL overføres til Kommunal- og distriktsdepartementet. Lillestrøm kommune er godt i gang med ny revisjon av KPA, og det er ønskelig å få avsluttet de gjenstående uløste innsigelsene innen rimelig tid.

Kommunedirektørens vurdering av det foreløpige meklingsresultatet

1. Felt BN 28 Krokstad næringspark ved Kompveien (område 80)

Kommunedirektøren viser til konsekvensutredningen i vedlegg 2 (KPA dokument 5.1), og anbefaler ikke å gå videre i meklingen med dette området. Området bør beholdes som LNF-formål.

2. Felt BN 29 Utvidelse av Heia næringsområde (område 82)

Alternativ 2: 109 daa som vist i kart i vedlegget er akseptert. Kommunedirektøren anbefaler følgende rekkefølgebestemmelse og retningslinje til videre mekling:

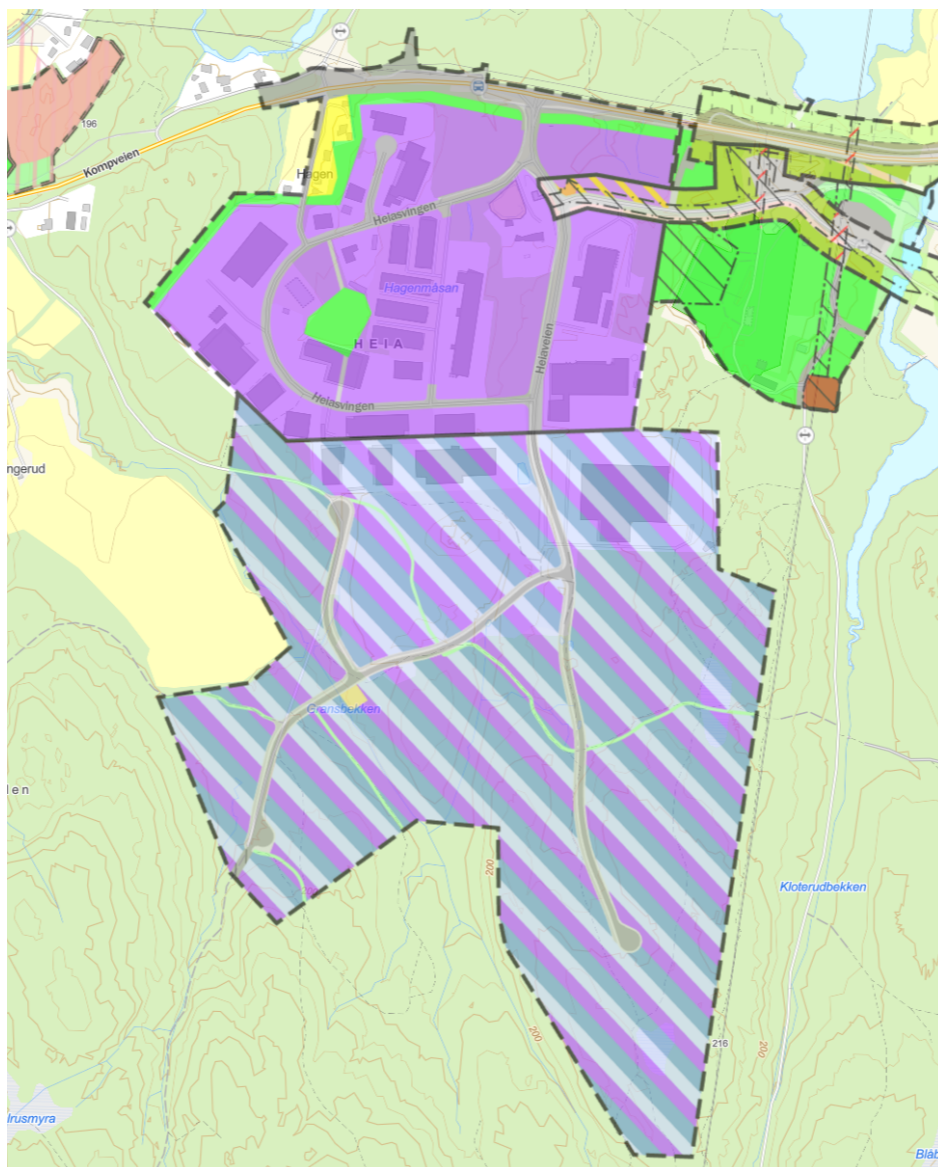
Tilføyelse til KPA § 2-5:

Felt BN 29 Utvidelse av Heia næringsområde: Før rammetillatelse innenfor området kan gis skal det kun gjenstå igangsetting av maksimum 30 daa ubebygde tomt(er) for næringsbebyggelse på det regulerte kombinerte formålet i reguleringsplanen for Fet Næringspark del II.

Retningslinje: Området bør brukes til lager, industri og verksted

Arealet regulert til kombinert formål i Fet Næringspark del II er 216 daa, 30 daa utgjør litt under 15 % av arealet. I praksis gjennomføres utbygging over tid, og det kan være gode grunner for at en enkelttomt blir liggende ubebyggt noen år. Forslaget tar etter kommunedirektørens vurdering hensyn til dette uten at det går ut over intensjonen om at Fet næringspark del II skal bygges ut først.

Mekling av kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan med eksisterende bebyggelsen vist under. Det meste av Heia industriområde er utbygd i nord, og det gjenstår i praksis 4 tomter med samlet areal på 44 daa. Dette forventes å bli bygd ut parallelt med Fet Næringspark del II.

3. Felt B 81 Åsenhagen (område 31)

Kommunedirektøren anbefaler reduksjon til 7 daa boligareal som vist i kart i vedlegg 1. De mest brukte lekearealene (skogen og akehaugen) holdes da utenfor boligformålet. Kommunedirektøren anbefaler følgende endring av bestemmelser og retningslinje til videre mekling:

Gjeldende bestemmelse: § 2-2.3.5 Felt for framtidig boligbebyggelse på Skedsmokorset
Felt B 81– Åsenhagen (område 31) - Konsentrert småhusbebyggelse – maksimalt 30 boenheter. Det skal settes av areal til strøkslekeplass på minst 5 daa. sentralt i området. Byggegrense mot Gjerdrumsveien er 50 meter. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

Forslag til ny bestemmelse: § 2-2.3.5 Felt for fremtidig boligbebyggelse på Skedsmokorset

Mekling av kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Felt B 81– Åsenhagen (område 31) –Tilgrensende grønnstruktur skal inngå i reguleringsplan og skogen skal bevares. Før boliger i felt B81 tas i bruk skal resterende grønnstrukturformål opparbeides med økt kvalitet som lekeareal. 7 daa grønnstruktur skal kompenseres utenfor planområdet i henhold til RPR BU. Kapasitet på VA- ledningsnett må oppgraderes.

Retningslinje: Konsentrert småhusbebyggelse – maksimalt 20 boenheter.

Byggegrense mot Gjerdrumsveien foreslås endret fra 50 meter til 30 meter ved at byggegrense mot vei fjernes fra bestemmelsen. 30 meter byggegrense til fylkesvei følger av bestemmelsene § 1-6. Støyhensyn skal ivaretas i henhold til bestemmelsene § 14-1. Området ligger i støybestemmelsesområde 3.

Bestemmelser om å sette av 5 daa lekeareal tas ut, da området for lek beholdes som grønnstruktur. Bestemmelser om lekeplass ved inngang § 2-1.4.1 gjelder i tillegg til feltbestemmelsen.

4. Felt B 83 Løkenåsen Horisont (område 83)

Kommunedirektøren viser til konsekvensutredningen i vedlagte dokument 5.1, og anbefaler ikke å gå videre i meklingen med dette området. Området bør beholdes som LNF-formål.

5. Felt B 84 Løkenåsen (område 85)

Kommunedirektøren viser til konsekvensutredningen i vedlagte dokument 5.1, og anbefaler ikke å gå videre i meklingen med dette området. Området bør beholdes som LNF-formål.

6. Felt LSB4 Enebakkneset (område 121)

Store deler av området for spredt bebyggelse ved Enebakkneset består av dyrka jord og raviner. Plankartet viser imidlertid et stort sammenhengende område som tilsynelatende kan bebygges, uten at dette er reelt. Til meklingen hadde kommunedirektøren derfor utarbeidet et kart som viser hvilke arealer som faktisk blir bebyggbare dersom følgende tas ut:

Generelle vilkår:

- dyrka jord, dyrkbar jord og byggeforbudsone på 15 meter
- raviner og tilhørende byggeforbudsone på 20 meter
- 100-metersbeltet langs Øyern
- 50 meters byggegrense mot bekk

Vilkår spesielt for områder med spredt bebyggelse:

- 100 meters byggegrense mot gårdstun
- 20 meter byggegrense mot sti
- terreng brattere enn 1:3

I tillegg er restarealer mindre enn 700 m² eller smalere enn 16 meter tatt ut, da dette for liten/smalt tomt til spredt boligbebyggelse.

Kun mørk grønne områder vist på kart i vedlegg 1 er bebyggbare med disse kriteriene.

Statsforvalteren kan trekke sin innsigelse på to vilkår:

- at kommunen har et tydelig system for telling av antall boenheter, slik at det ikke blir flere enn 12 enheter på 12 år:

Mekling av kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Dette kan ivaretas ved krav til regulering. Reguleringskrav gjelder nå bare for nye boenheter med avkjørsel til rv.22 via privat vei. NVEs høringsuttalelse om utbygging i aktsomhetsområder for naturfare sier at alle nye boenheter i spredt bebyggelse skal omfattes av plankrav, med mindre fare utredes på kommuneplannivå. Plankrav kan tilføyes i bestemmelsene § 1-3.1: *Unntak fra plankravet gjelder ikke for nye boenheter i boligformål ved Slettaveien/Guttarsrud og i LSB4 spredt bebyggelse ved Enebakkneset.* Ved regulering vil alle nye boenheter framkomme av plankart, dermed er det full oversikt over antallet boliger i feltet.

- at byggegrense mot dyrka mark blir minst 20 meter. Statsforvalteren kan akseptere at andre kriterier fravikes.

Kommunedirektøren har på grunnlag av dette laget et nytt kart med 20 meter byggegrense til dyrka mark, og der spesielle byggegrenser mot sti og gårdstun ikke er med. Selve tunet er holdt utenfor, da ny boligbebyggelse på tunet vil være uheldig både for gårdsdrift og for kulturlandskapet. De generelle byggegrensene/vilkårene bør gjelde på lik linje med alle andre deler av kommunen. Arealer med bratt terreng er fortsatt utelatt, mens smale arealer er tatt med. Arealene er vist i [digitalt kart](#). Det er kun de små grønne arealene som oppfyller vilkårene for LNF-spredt bebyggelse. Området med rød skravur er opprinnelig LSB4.

Bestemmelsen § 6-1.4 LNF-områder der det tillates nye boenheter i spredt boligbebyggelse beholdes uendret for Fossum LSB1, Monsrud LSB2 og Gansdalen LSB3 der det ikke er innsigelse.

Aktuelt forslag til ny bestemmelse:

Innenfor området Enebakkneset LSB4 kan det tillates inntil 12 nye boenheter i planperioden (12 år). Bebyggelse skal plasseres innenfor formål LSB4, men adkomstvei og tomtegrense kan plasseres utenfor på følgende vilkår: Kommuneplanens generelle bestemmelser om byggegrense skal følges. Avstand til dyrka jord skal være minst 20 meter.

Vilkårene i vedtatte bestemmelser som gjelder for LSB1, LSB2 og LSB3 gjøres ikke gjeldende for LSB4, da disse er innarbeidet gjennom at områdene er tatt ut i plankartet og er unødvendige som følge av reguleringskravet.

7. Bestemmelse om planfri krysning av jernbanen ved Sørumsand stasjon

Kommunedirektøren anbefaler å løse denne innsigelsen nå ved å ta ut dette rekkefølgekravet i sin helhet, selv om en løsning med avstand 50 meter til fredningsområdet er akseptert.

Løsning for planfri krysning av jernbanen og tilhørende rekkefølgekrav skal likevel innarbeides ved revisjon av områdeplan for Sørumsand sentrum, noe som kan ivaretas uten tilsvarende rekkefølgekrav i kommuneplanens arealdel. Krysning må sees i sammenheng med planlegging av ny gangbru over jernbanen fra Orderudjordet, vest for Blakerveien. Det må avklares i områdeplanen om det er hensiktsmessig med en krysning i tillegg til denne.

Denne bestemmelsen og innsigelsen er unødvendig, og bør ikke følge med til departementet dersom de øvrige innsigelsene ikke løses i den videre meklingen.

Mekling av kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Krav til høring av endringer av kommuneplanens arealdel ved mekling

Kommunedirektøren viser til kommunestyrets sak 117/24 om endringer som utløser ny høring av kommuneplanens arealdel. Saken gjelder forslag til endringer på kommunens eget initiativ mellom to kommuneplanrevisjoner, men saksutredningen har en viss overføringsverdi til endringer under en pågående prosess som følge av behandling av innsigelser.

I henhold til [veileder for kommuneplanens arealdel](#) kan kommunen etter mekling vedta endringer i kommuneplanens arealdel dersom

- kommunen etter mekling har tatt eventuell innsigelse til følge, og foretatt mindre endring i planforslaget som ikke krever ny utleggelse til offentlig ettersyn og høring
- kommunen etter mekling har tatt innsigelsen til følge, endret planforslaget vesentlig og foretatt ny utleggelse til offentlig ettersyn og høring

Vedtak om endring av kommuneplanens arealdel hjemles i PBL § 11-17.

Det foreløpige meklingsresultatet faller i tre kategorier:

Områder der kommunens kompromissforslag ikke er akseptert:

1. Felt BN 28 Krokstad næringspark ved Kompveien (område 80)
3. Felt B 83 Løkenåsen Horisont (område 83)
4. Felt B 84 Løkenåsen (område 85)

Disse områdene er LNF-formål i gjeldende plan, utbyggingsformål (bolig eller næring) har vært på høring og er vedtatt med innsigelse. For disse er det ikke behov for ny høring, verken for LNF-formål eller for å opprettholde vedtak av utbyggingsformål. LNF-formål kan vedtas med hjemmel i § 11-15. Områdene er tidligere vedtatt med uløst innsigelse (uten rettsvirkning). Da det foreløpige resultatet er en «pakkeløsning» anbefaler kommunedirektøren å avvente meklingsresultat før endelig vedtak.

Områder der kommunens kompromissløsninger er akseptert med vilkår:

2. Felt BN 29 Utvidelse av Heia næringsområde (område 82)
5. Felt B 81 Åsenhagen (område 31)
6. Felt LSB4 Enebakkeset (område 121)

Disse kompromissløsningene har ikke vært på høring. Løsningene kan ha betydning for andre parter enn kommunen og innsigelsesmyndighetene. På den annen side har berørte hatt anledning til å uttale seg til et mer omfattende utbyggingsforslag ved høringen, og kompromissforslagene ansees i denne sammenheng som justeringer. Grunneiere bør gis anledning til å uttale seg før endelig vedtak.

Endringer kan vedtas med hjemmel i § 11-17, men kommunedirektøren anbefaler å avvente endelig meklingsresultat og uttalelser fra grunneiere. Vedtak med uløst innsigelse får uansett ikke rettsvirkning.

Endring av bestemmelse:

7. Bestemmelse om planfri kryssing av jernbanen ved Sørumsand stasjon

Kommunedirektørens vurdering er at denne bestemmelsen kan strykes eller endres i henhold til forslaget i alternativ innstilling uten ny høring. En mer vidtrekkende bestemmelse har vært på høring. Denne bestemmelsen skal ivaretas videre i revisjon

Mekling av kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

av områdeplan for Sørumsand sentrum. Endring kan vedtas med hjemmel i PBL § 11-17.

Avsluttet mekling uten omforent resultat

Dersom kommunestyret ikke ønsker å gå videre i meklingen, skal innsigelsene sendes til departementet til avgjørelse. Vedtaket sendes til Statsforvalteren som videresender saken.

5. Alternative innstillinger

Følgende alternative forslag kan benyttes:

Alternativ 1

Lillestrøm kommune går ikke videre med mekling av innsigelser til kommuneplanens arealdel 2023 – 2035. Saken sendes Kommunal- og distriktdepartementet til avgjørelse.

Alternativ 2

Som alternativ 1, men med følgende tillegg:
Kommunedirektørens innstilling punkt 7 vedtas.

6. Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler å gå videre med meklingen på bakgrunn av vurderingene i saksfremlegget.

Dato: 24.02.2025

Trine Myrvold Wikstrøm

Kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent