



Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato:

30.09.2022

Vår ref:

2021/10527

Deres dato:

24.06.2022

Deres ref:

2020/61591

Lillestrøm kommune  
Postboks 313  
2001 LILLESTRØM

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Kristian Tveiten, 32286833

## Lillestrøm - Innsigelse og faglige merknader til høring av kommuneplanens arealdel 2022 - 2034

Vi viser til brev datert 24. juni 2022 med høring av kommuneplanens arealdel for Lillestrøm kommune.

---

**Statsforvalteren i Oslo og Viken fremmer innsigelser til forslag til kommuneplanens arealdel. Innsigelsene er til syv foreslåtte byggeområder med bakgrunn i nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, barn og unges interesser, jordvern og matproduksjon, vannmiljø og forurensning, samt naturmangfold. I tillegg har vi en rekke faglige merknader til planforslaget.**

---

### Bakgrunn

Kommuneplanens arealdel for Lillestrøm kommune ble lagt ut på høring etter behandling i formannskapet 1. juni 2022. Planforslaget er den første samlede arealdelen for Lillestrøm kommune etter sammenslåingen av de tidligere kommunene Skedsmo, Fet og Sørum.

Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev datert 3. mai 2021. Der hadde vi kommentarer knyttet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet, naturmangfold og friluftsliv, vannmiljø og vassdrag, avløp, overvann, snødeponi, jordvern, matproduksjon og kulturlandskap, samt støy og luftkvalitet. Vi ba om at forhold relatert til disse temaene måtte vurderes og ivaretas i tråd med regionale og nasjonale føringer. Utover dette viste vi Kommunal- og distriktsdepartementets nyeste veileder for kommuneplanens arealdel og Miljødirektoratets veileder *M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø*.

### 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.

### **Vurdering**

Innledningsvis vil vi fremheve at vi finner planforslaget med vedlagte dokumenter i all hovedsak som oversiktlige og godt gjennomarbeidet. Vi har forståelse for at det å integrere tre kommuneplaner til én kan være en utfordrende oppgave, med blant annet behov for harmonisering av bestemmelser og en rekke prinsipielle avklaringer i utarbeidelsen av et helhetlig styringsdokument for arealbruken i en stor sammenslått kommune.

Med dette som utgangspunkt, skal kommunen ha ros for mye av det arbeidet som har blitt gjort slik det fremgår av høringsdokumentene. Overordnet vil vi blant annet peke på bruken av arealregnskap som et konstruktivt verktøy i planarbeidet, herunder i vurderingen av arealinnspill opp mot prinsippet om arealnøytralitet. Det er også svært positivt at kommuneplanens arealdel tar utgangspunkt i FNs bærekraftsmål, som ligger som et premiss for den vedtatte samfunnsdelen og arealstrategien. Det fremgår av *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023* at bærekraftsmålene skal utgjøre del av grunnlaget for areal- og samfunnsplanleggingen i Norge, og kommunen viser at de følger opp dette i dens overordnede planverk.

Vi registrerer at kommunen mottok mange arealinnspill og at et betydelig flertall av disse ikke ble tatt med videre i konsekvensutredningen. Av de innspillene som ble vedtatt lagt ut på høring etter vedtak i formannskapet, er en del av disse i varierende grad i konflikt med nasjonale og vesentlige regionale interesser innenfor våre ansvarsområder. Til noen av de foreslåtte områdene har vi derfor ulike faglige merknader, som vi oppfordrer kommunen til å ta til følge før annengangsbehandling. Tilsvarende har vi merknader til noen av de foreslåtte bestemmelsene. I noen tilfeller vurderer vi imidlertid foreslått arealbruk til å være i vesentlig konflikt med våre interesser og vi har derfor sett behov for å fremme innsigelse.

I det følgende er vår gjennomgang av planforslaget knyttet til nasjonale og viktige regionale interesser. Først har vi noen generelle merknader, før vi går inn på konkrete byggeområder og planbestemmelser. Vår juridiske avdeling har også kommentarer til bestemmelsene, som fremgår av eget vedlegg til uttalelsen.

#### Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

*Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023* legger nasjonale og regionale føringer for kommunenes bolig-, areal- og transportplanlegging.

#### *Prioriterte vekstområder*

I henhold til retningslinje R3 i ovennevnte regionale plan skal bolig- og arbeidsplassveksten ta utgangspunkt i de prioriterte vekstområdene i kommunen, der Lillestrøm inngår som regional by og Frogner, Sørumsand og Fetsund som prioriterte lokale tettsteder. I kommuner med regional by skal det legges til rette for at minimum 90 % av veksten skjer innenfor de prioriterte vekstområdene, og tilsvarende minimum 80 % for kommuner med prioriterte lokale byer og tettsteder.

Planforslaget tar utgangspunkt i kommunens langsiktige arealstrategi, som blant annet stadfester at utbygging skal skje i nærhet til tjenestetilbud, arbeidsplasser, i områder med god kollektivdekning og hvor det tilrettelegges for gående og syklende. For å redusere

transportbehovet, bidra til å løse klimautfordringene, ivareta jordvern- og naturhensyn og sikre kulturlandskap- og friluftsområder, skal utbyggingen være konsentrert. Boligbyggingen i kommunen skal skje innenfor de prioriterte vekstområdene og fortetting andre steder i kommunen skal begrenses. I vedtatt langsiktig arealstrategi har kommunen imidlertid valgt å inkludere Skedsmokorset og Svingen stasjon utenfor Fetsund som prioriterte vekstområder. Dette er ikke i samsvar med *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*, hvilket vi også tydelig bemerket i vårt innspill til varslet oppstart av arbeidet med ny arealdel, i brev av 3. mai 2021. Vi mener det er svært uheldig at planforslaget avviker fra de rammene som er satt ut fra definerte prioriterte vekstområder i *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*. Slike avvik bidrar til å undergrave den regionale planen som et overordnet styringsverktøy for helhetlig areal-, transport- og samfunnsplanlegging i regionen.

Under punkt 3.2.1 i planbeskrivelsen er det en kartlegging av boligbyggingspotensialet. Kommunen er her tydelig på at «det er mer enn tilstrekkelig areal avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan til å håndtere forventet befolkningsvekst (...)» Videre viser kartleggingen at det i gjeldende plan er lagt opp til at om lag 53 % av veksten i antall boenheter vil skje i Lillestrøm by, Strømmen og Kjeller, mens 30,3 % vil skje på Sørumsand, Fetsund, Frogner og Skedsmokorset, og de resterende 16,7 % utenfor disse områdene. Dette tydeliggjør at en forholdsmessig stor andel av boligveksten vil skje utenfor de prioriterte områdene, hvilket er uheldig med hensyn til vekstfordelingen i retningslinje R3 i regional plan.

#### *Tilbakeføring til LNF-formål*

Med bakgrunn i ovennevnte forhold, viser vi til retningslinje R5 i den regionale planen. Det forventes at kommunene vurderer å ta ut områder for bygg og anlegg som ikke er i tråd med føringene i den regionale planen ved revisjon av kommuneplanens arealdel. Kommunen har tatt ut noen boligområder i planforslaget. Det er vi svært positive til. Samtidig mener vi det er potensiale til å ta ut flere områder. Klare eksempler på dette er felt B73 – Hellne, der det i bestemmelsene åpnes for inntil 50 boenheter, felt B21 – Vardeåsen, der det i bestemmelsene åpnes for inntil 50 boenheter, og felt B17 - Varå mølle, der det i bestemmelsene åpnes for inntil 150 boenheter. Det er svært ønskelig at slike områder tilbakeføres til LNF-formål, både med hensyn til nasjonale og regionale føringer om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og kommunens eget mål om arealnøytralitet. Vi kommenterer også denne tematikken senere i uttalelsen, i forbindelse med jordvern og matproduksjon.

I forlengelsen av ovennevnte avsnitt, vil vi påpeke at vi har erfart at noen kommuner har foreslått å endre byggeformål til LNF-formål ved høringen, for så å ta dem inn i igjen som byggeområde ved vedtak av kommuneplanen. Det er imidlertid kun arealer som er på høring, vi kan uttale oss og eventuelt fremme innsigelse til. Dersom forslaget til tilbakeføring fra byggeområde til LNF-formål likevel ikke blir vedtatt, understreker vi at eventuell endring tilbake til boligformål, vil kreve ny høring av arealet i kommuneplanen.

#### *Grønn grense*

Så vidt vi kan se, er det ikke fastsatt en grønn grense i planforslaget. I kommuneplanens arealdel forventes det at det defineres en langsiktig avgrensning av de prioriterte vekstområdene med utgangspunkt i dagens byggegrense, jf. retningslinje R8 i den regionale planen.

#### Vannmiljø og vassdrag

I forbindelse med dette temaet ønsker vi innledningsvis å gi kommunen ros for at planforslaget i stor grad synliggjør og vektlegger hensynet til viktige naturverdier og brukerinteresser knyttet til vann og vassdrag.

### *Miljøtilstand og vannforskriften*

Arealdelen skal blant annet hindre arealbruk og tiltak som fører til at miljømålene for vannkvalitet ikke nås eller at miljøtilstanden blir forringet. I Regjeringens nasjonale føringer for arbeidet med oppdatering av regionale vannforvaltningsplaner, i brev av 19. mars 2019, står det at kommunens arealplanlegging er svært viktig for å nå målet om god tilstand i norsk vann.

Om lag 70 % av vannforekomstene i Lillestrøm kommune oppnår ikke miljømålene, og det er til dels et betydelig gap mellom dagens tilstand og miljømålet. Det er derfor viktig at forslaget til kommuneplan har flere bestemmelser og retningslinjer om å ivareta vannkvalitet, både miljømål etter vannforskriften og brukerinteresser. Videre fastsetter bestemmelsene at kommunen ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kreve dokumentasjon av vannkvalitet og vannmiljøet før og etter gjennomføring av tiltak. Vannforskriftens unntaksbestemmelse §12 er omtalt i retningslinjene.

### *Kantvegetasjon*

Vassdragene skal være beskyttet av gode, flersjiktete vegetasjonsbelter. Fravær av kantvegetasjon fører til økt avrenning av næringsalter, økt fare for elveerosjon og reduksjon i naturmangfold i og langs vassdragene.

Vi ser derfor svært positivt på at forslaget til planbestemmelser ivaretar kantvegetasjonen langs vassdrag utover de minimumskravene som vannressursloven § 11 fastsetter. Forslaget innebærer at det ikke er tillatt å fjerne kantvegetasjon i en sone på minst 20 meter langs elver og innsjøer i områder markert med byggegrense i arealplankartet, og minst 10 meter langs øvrige vassdrag. Det er gitt føringer for skjøtsel av kantvegetasjon. Det er viktig at retningslinjene presiserer at ved eventuell fjerning av kantvegetasjon som krever dispensasjon fra vannressursloven § 11, skal søknad sendes til oss.

### *Vassdragsnære arealer*

Bestemmelser om bygge- og anleggsforbud langs vassdrag skal ivareta vassdragsnatur, friluftsinnteresser og hindre arealbruk som gjør det vanskeligere å nå miljømålene. Byggeforbudet må vurderes konkret ut fra vassdragets karakter, verdier og interesser som skal ivaretas, samt hvilke tiltak som forbyr. I den forbindelse må også *rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag* legges til grunn for deler av kommunen. Vi anser at forslaget om byggegrenser mot vassdrag ivaretar viktige vassdragshensyn. Bestemmelsen må ses i sammenheng med § 1-14.7 *Forvaltning av kantsonen langs vassdrag i ulike vannforvaltningsklasser*. Inndeling i forvaltningsklasser følger av *rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag*. Ut fra disse retningslinjene kan kommunen vurdere å skrive «vassdragsbelte» i stedet for «kantsonen», som ofte brukes om kantvegetasjonen.

Lokalisering og utforming av ny virksomhet må ta spesielt hensyn til vann og arealer langs vassdrag. Vassdragsnære arealer skal i størst mulig grad avsettes som en del av grøntstrukturen på arealplankartet for å sikre vassdragshensyn på overordnet plannivå. Flere av byggeområdene som er foreslått med endret underformål, ligger nær vassdrag. Her er det viktig at eksisterende grøntsoner langs vassdraget er videreført.

Vi ser positivt på at to flomutsatte næringsarealer tett inntil Leira er foreslått tilbakeført til grøntstruktur. Vi viser til Leira med kantsoner som utgjør en svært viktig naturtype og faren for forurensning.

For nye byggeområder som omfatter eller grenser til vassdrag, forutsetter vi at vassdragene i tilstrekkelig grad blir ivaretatt på reguleringsplannivå. Vi viser til kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud, miljøtilstand, kantvegetasjon, kantsoner og forbud mot bekkelukking.

### *Naturverdier knyttet til vann*

Naturmangfold har vært tema i konsekvensutredningen. En stor del av naturverdiene i Lillestrøm kommune er knyttet til vann og vassdrag. Det er utarbeidet planbestemmelser om vern av naturkvaliteter som også vil ivareta kunnskapsgrunnlag og ivaretagelse av verdifullt naturmangfold knyttet til vann i videre plan- og byggesaksbehandling. Vi gjentar også at planforslaget har gode bestemmelser om ivaretagelse av vassdrag med tilliggende arealer.

Vi legger derfor til grunn at planforslaget i tilstrekkelig grad sikrer vassdrag med tilliggende arealer av stor verdi for naturmangfold (utenfor båndlagte naturvernområder) mot uheldige inngrep. Vi anbefaler likevel kommunen å vurdere om noen av vassdragene med svært viktige naturverdier, blant annet Leira, kan synliggjøres på plankartet med underformål naturområde til arealbruksformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Enkelte viktige bekke- og vassdrag knyttet til raviner er vist gjennom hensynssone naturmiljø. Kommunen kan vurdere om det også utenom ravinedaler er vassdrag som kan synliggjøres på plankartet med hensynssone naturmiljø.

### *Snødeponering*

Vi ser positivt på at planbestemmelsene fastsetter at løsning for håndtering av snø må framgå av alle reguleringsplaner og at etablering av snødeponi krever reguleringsplan. Videre skal bortkjøring av snø kun skje til godkjente anlegg, og det skal ikke dumpes snø i vassdrag eller innenfor hensynssone raviner.

Snø skal håndteres som forurenset materiale, og det er viktig at det etableres gode løsninger som sørger for at utslipp av smeltevann skjer under kontrollerte forhold slik at det ikke påvirker vannmiljøet negativt. Vi ser derfor positivt på at muligheter for permanente områder til snødeponering har vært tema i arealdelen.

Vi viser til at forhøyet innhold av oljeforbindelser, PAH-er og metaller er vanlig i brøytesnø på grunn av blant annet utslipp fra kjøretøy og slitasje på dekk og asfalt. For disse stoffene har vi erfaring med at smeltevann fra brøytesnø ofte overskrider grenseverdiene for god tilstand i ferskvann. I tillegg kan smeltevannet inneholde høye konsentrasjoner av suspendert stoff, og salt fra saltede veier kan gi uheldige virkninger for ferskvannsforekomster. Strøsand og grus vil etter hvert også kunne dekke arealet der snøen har vært deponert.

Vi presiserer at ny aktivitet ikke må komme i konflikt med oppnåelsen av miljømål etter vannforskriften. Etablering av snødeponi er søknadspliktig etter forurensningsloven § 11. Ved en eventuell senere behandling etter forurensningsregelverket vil vi ikke gi tillatelse dersom virksomheten vil gjøre det vanskeligere å oppnå miljømål for vannkvalitet.

### *Overvann*

Det er viktig at planforslaget har satt søkelys på overvannshåndtering og trygge flomveier. Klimaendringer og arealendringer med mer tette 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.

Vi anser at planen gir gode føringer for håndtering av overvann i videre plan- og byggesaksbehandling, gjennom generelle bestemmelser, bestemmelser for bebyggelse og anlegg og for grøntstruktur. Det legges vekt på lokale, åpne og naturbaserte overvannsløsninger. Videre er det forbud mot nye bekkelukkinger. Vi ser også svært positivt på at det for planer og tiltak som berører lukkede vannveier skal vurderes om gjenåpning og restaurering er praktisk

gjennomførbart. Vi viser til at dette er i tråd med FNs bærekraftsmål om restaurering av vannrelaterte økosystemer. Vi er også inne i FNs tiår for restaurering av økosystemer.

### Avløp

Arealplanlegging må sees i sammenheng med avløpsinfrastrukturens kvalitet og kapasitet samt eventuelle behov for tiltak. 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. Plan- og bygningsloven § 27-2 stiller krav til at avløp skal være sikret og i samsvar med forurensningsloven før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse. Kapasitet og kvalitet på avløpsinfrastruktur må være utredningstema i vurderingen av eksisterende og nye utbyggingsområder. Rekkefølgekrav vil være et viktig virkemiddel i den forbindelse.

Fra planprogrammet nevnes det at det i tillegg er flere planer under arbeid som vil gi føringer inn i kommuneplanarbeidet, blant annet hovedplan for vann, avløp, avfall og vei og veilys. Vi ser positivt på at hovedplan for vann og avløp er under arbeid, og at denne vil gi føringer inn i kommuneplanarbeidet.

Kommunen må videre i arbeidet med hovedplanen identifisere behovet for vedlikehold, fornyelse og utbygging av ledningsnett, pumpestasjoner og renseanlegg for kommunalt avløpsvann og overvann både på kort og lang sikt. Kommunen må sette av tilstrekkelig med ressurser, både økonomiske og personressurser, slik at identifiserte behov for tiltak og øvrige krav i tillatelse og forurensningsforskriften del 4 om avløp kan gjennomføres planmessig og over tid. Hvordan kommunen skal løse dette i praksis innenfor fastsatte frister dokumenteres i en helhetlig handlingsplan for avløpsområdet (temaplan).

Gjennom handlingsplanen skal kommunen se tiltak, mål og prioriteringer i sammenheng med øvrig planlegging i kommunen. Planen skal resultere i utarbeidelse av konkrete tiltaksplaner, som igjen skal avspeiles i en plan for årlig gjennomføring av tiltak. Det skal tydelig framgå av planen hvilke tiltak som skal gjennomføres innenfor gjeldende og kommende økonomiplanperiode. Vi anbefaler at hovedplanen angir målbare mål slik at kommunen konkret kan evaluere hvordan måloppnåelsen har vært ved årlig gjennomgang av planen.

### Jordvern, matproduksjon og kulturlandskap

Nasjonal jordvernstrategi er forsterket, sist med vedtak i Stortinget i 2021 med jordvernmål om tap av maksimalt 3000 dekar dyrka jord per år, mål om økt bærekraftig matproduksjon, bevaring av kulturlandskap og forankring i FNs bærekraftsmål. Ut fra Hurdalsplattformen kan det forventes ytterligere innstramming i nasjonalt jordvernmål. Viken fylkeskommune har vedtak om nullvisjon for tap av dyrka jord i regional planstrategi og regional landbruksstrategi.

I tillegg til å danne grunnlag for framtidig matproduksjon og matsikkerhet, har jordsmonnet verdi for naturmangfold, skogbruk og landskap, som karbonlager og økosystemtjenester ved å fordrøye og filtrere vann (Nasjonal jordvernstrategi og Jordvernets begrunnelser, NIBIO 72/2021). Jordvern og matproduksjon er overordnede samfunnsviktige interesser og forutsetninger for bærekraftig utvikling og norsk samfunns- og matsikkerhet.

Kommunen har i sin planlegging et særlig ansvar for å bidra til å følge opp nasjonal jordvernstrategi. Dette ble tydeliggjort i jordvernbrev av mars 2022 til kommunene fra regjeringen. Omdisponering av dyrket og dyrkbar jord bør bare vurderes i tilfeller hvor samfunnsnyten er svært stor. I tillegg må det alltid være vurdert fortetting, ombygging eller alternative lokaliseringer før jordbruksarealer vurderes nedbygd.

Vi viser også til regional planstrategi for Viken, vedtatt desember 2020, og regional landbruksstrategi for Viken, vedtatt desember 2021, med mål om at omdisponering av areal ikke skal gå på bekostning av matproduksjon, biologisk mangfold, friluftsinnteresser eller karbonlagring og en nullvisjon for nedbygging av matjord.

Med bakgrunn i ovennevnte forhold, mener vi oppdatert jordvernstrategi (2021) bør omtales under punkt 2.4.2 i forslag til planbeskrivelse. Kommuneplanen har ellers grundige og gode vurderinger av jordvern og matproduksjon og skogbruk lenger ut i planbeskrivelsen, og avsnittene om klima og forholdet mellom landbruk og vassdrag er også viktige.

Planforslaget har bare ett nytt utbyggingsområde med tap av 3,2 dekar dyrka jord, og i tillegg er Melvolljordet på 73,4 dekar dyrka jord, vedtatt tilbakeført til LNF-formål. Dette viser at kommunen i stor grad har tatt hensynet til jordvern. Imidlertid er om lag 400 dekar dyrka jord til byggeformål videreført fra tidligere kommuneplaner, ifølge arealregnskapet. I tillegg kommer betydelige dyrka areal som er regulert, men ikke utbygd. Arealregnskapet viser at så mye som 540 dekar dyrka jord er avsatt til nye og eksisterende, ikke utbygde byggeformål, men vi forstår det slik at Kjellerområdet og KDP for ny fv. 22 Glommakryssing ikke er med. Det er derfor svært viktig at kommunen nesten ikke har tatt nye arealforslag på dyrka jord. Nye planforslag vil beslaglegge så mye som 280 dekar dyrkbare jord, ifølge tabell vi har fått oversendt. Tapet av dyrkbar jord bør også reduseres mest mulig.

Areal tall for tap av dyrka og dyrkbar jord framgår delvis i planbeskrivelsen, men bør også inngå i konsekvensutredningen for det enkelte område, og slike nasjonalt viktige hensyn må vektlegges i vurderingen av innspill. Vi savner en oppdatert oversikt over samlet omdisponering av dyrka og dyrkbar jord i plandokumentene.

Kommunen drøfter tap av dyrka og dyrkbar jord og andre karbonrike areal og skog/natur i et klima- og bærekraftsperspektiv. Utredningene viser at i tillegg til å bevare dyrka og dyrkbar jord for matproduksjon, bør utbygging av karbonrike areal og skog/natur begrenses. Det er svært viktig at kommunen foreslår tilbakeføring av noen byggeområder til henholdsvis grønnstruktur og LNF-formål. Det bør heller ikke settes av mer areal enn det er behov for i planperioden. Kommunen må også husholdere godt med areal som er avsatt til utbyggingsformål og sikre høy utnyttelse med god kvalitet, også for næringsområder.

Flere andre tidligere avsatte byggeområder med betydelig dyrka og dyrkbar jord bør kunne vurderes på nytt for å redusere framtidig inngrep i dyrka og dyrkbar jord og andre karbonrike areal.

Kjeller flyplassområde er pekt ut som et viktig framtidig utviklingsområde for Lillestrøm, men det er vist til egen prosess med kommunedelplan. Området omfatter mye dyrka og dyrkbar jord og er flomutsatt. Vi anbefaler at dette området vurderes overordnet i denne planen, slik at for eksempel arealregnskap og jordvern og økosystemtjenester og andre prinsipielle hensyn for utviklingen av Kjeller, kan ses i sammenheng med kommuneplanen.

Kommunens arbeid med arealregnskap og synliggjøring av konsekvenser av nye og eksisterende byggeområder for dyrka og dyrkbar jord er grundig og er et viktig utgangspunkt for å vurdere arealinnspill. Vi har fått ettersendt en tabell over tap av dyrkbar jord som ikke framgikk av arealregnskapet i dokumentene. Vi anbefaler at kommunen også har med midlertidig omdisponert dyrka og dyrkbar jord i arealregnskapet. Midlertidig omdisponert jord kan være vist som «dyrkbar jord» og/eller «annen jorddekt fastmark» i AR5-kart og temakart hos NIBIO.

#### *Tilbakeføring til LNF-formål – byggeområder med dyrka og dyrkbar jord/skog m.m.*

Det er svært positivt at det foreslås endring til LNF-formål fra boligformål for felt B18 - Melvolljordet, gbnr. 295/60 ved Frogner, med 73,4 dekar dyrka jord. Jordbruksarealet har svært god jordkvalitet og ligger i et større sammenhengende jordbruksområde.

Tilbakeføring til LNF-formål er også positivt for boligområder ved Sletta/Guttarsrud, ved Hellerud/Skjønnhaug sør for Løkenåsen, samt for spredt boligbebyggelse ved Enebakkneset, totalt ca. 51 dekar, hovedsakelig med skog. Områdene har større sammenhengende jordbruks- og skogområder og ligger langt fra tettsteder. Vi støtter forslagene.

Over 80 dekar dyrkbar jord ligger innenfor ikke-utbygd del av tidligere regulert næringsområde på Heia. For å sikre de største dyrkbare jordressursene og redusere tap av karbonrike areal for Heia, oppfordrer vi kommunen til å vurdere om større areal med dyrkbar jord bør endres til LNF-formål for det eksisterende næringsområdet på Heia (gbnr. 436/93). Det sammenhengende LNF-området mellom Heia og Løken bør bevares som overordnet grønnstruktur.

Vi minner om at jordloven og skogbruksloven gjelder for grønnstruktur (og for LNF-formål) i kommuneplanen.

#### *Tilbakeføring til LNF-formål og dyrka jord – eksisterende golfbaneareal og øvrige midlertidig omdisponerte dyrka og dyrkbare areal*

Dersom den globale situasjonen tilsier at det er behov for å øke matproduksjon eller bruken av golfbane opphører, må kommunen sikre at bestemmelsene i kommuneplanen og/eller reguleringsplaner har føringer med krav om tilbakeføring til LNF-formål og istandsetting til jordbruksformål. Vi forutsetter da også at jordloven §§ 9 og 12 fortsatt må gjelde. Slike bestemmelser bør også vurderes for andre midlertidig omdisponerte dyrka og dyrkbare areal, som for eksempel ulike massemtak/-deponier.

#### *Tilbakeføring til LNF-formål og dyrka jord - golfbaneareal og andre byggeområder- ikke utbygd areal*

Det framgår at over 400 dekar dyrka jord er omfattet av avsatte, men ikke utbygde byggeområder i gjeldende planer. Av hensyn til jordvern, matproduksjon, kulturlandskap og klima/karbonrike areal, bør kommunen vurdere om flere tidligere avsatte/regulerte områder bør tilbakeføres til LNF-formål og dyrka jord. Kommunen bør vise hvilke areal dette gjelder. Særlig oppfordrer vi kommunen til å vurdere om avsatt golfareal som omfatter mye dyrka jord, bør tilbakeføres til jordbruksformål.

#### Boligsosiale hensyn

Det kommer i liten grad frem i høringsutkastet hvordan kommunen skal sikre at boligsosiale hensyn blir ivaretatt, utover å sikre tilgang på nødvendige og varierte boligtyper. Arealplanleggingen må bidra til å motvirke og forebygge utenforskap og ulikheter i helse, oppvekst og levekår. Vi vil legge vekt på at kommunen gjennom tilrettelegging for tilstrekkelig og variert boligbygging også bidrar til å fremskaffe boliger til vanskeligstilte grupper. Regjeringen har utarbeidet *Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021-2024*. Denne samler og målretter den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Vi viser også til vårt forventningsbrev til kommunene for 2022 om boligsosialt arbeid. Vi minner også om CRPD artikkel 19 som handler om retten til et selvstendig liv og det å kunne være en del av samfunnet. God arealplanlegging i kommunen er viktig for at personer med funksjonsnedsettelse, på lik linje med andre, skal kunne leve selvstendige liv og delta i samfunnet.



I høringsutkastet viser kommunen til ulike krav som stilles for uteoppholdsareal, samt hvor det kan bygges boliger og servicetilbud. Det viser også til at det ikke kan foretas utbygging før det er etablert ulike tiltak som turveier, grønnstruktur, skoler, barnehager, kommunikasjonsstilbud, helse- og omsorgstjenester og lignende i tilstrekkelig grad. Dette er noe vi støtter, ettersom det er viktig å sikre at slike natur- og samfunnsmessige forhold er hensyntatt i planer før det bygges nye boliger eller omregulering/ombygging av eksisterende bygg.

Vi savner imidlertid en mer konkret redegjørelse for hvordan kommunen planlegger for å tilrettelegge for aktiviteter for eldre, ettersom vi opplever at fokuset i stor grad er på barn og unge. Det er mindre tydelig hvordan kommunen tenker å sørge for at innbyggerne har tilgang på aktivitets- og turarealer som er tilrettelagt for alle, uavhengig av alder og funksjonsnedsettelse. Universell utforming og et integrerende samfunn for alle er viktig. Det er viktig at planforslaget har fastsatt egne føringer for universell utforming. Universell utforming knytter seg til fysiske hindringer, språk, syn, hørsel, miljøhemming, bevegelighet og psykisk helse. All arealbruk skal i hovedsak være slik at områder og bebyggelse kan brukes av alle i så stor utstrekning som mulig, jf. pbl § 11-9. Universell utforming er også sentralt i eldrepolitikken og i arbeidet for et aldersvennlig samfunn. Vi viser her til virkemidler og finansieringsordninger som er knyttet til regjeringens handlingsplan for universell utforming 2021-2025.

Krav om fortetting forsterker betydningen av de gjenværende grønne områdene, samtidig som utbyggingspresset øker. Befolkningens tilgang til sammenhengende grønne arealer må vektlegges for å sikre folkehelse og god bokvalitet, jf. folkehelseloven. Planforslaget viser til krav om lekeplasser og aktivitetsplasser. Kommunen viser også til viktigheten av sammenhengende grønt arealer igjennom hele planen.

I høringsutkastet kommer det frem at kommunen har en høy forventet befolkningsvekst, også blant den eldre delen av innbyggerne. Det er viktig at kommunene kartlegger og analyserer egne utfordringer og behov og sørger for at de vedtak som fattes om gjennomføring av *Leve hele livet*-reformen blir forankret i overordnede plandokumenter slik at de blir forpliktende. Kommunen skriver under punkt 5.3.2 i forslag til planbeskrivelse at arealbehovet for helse og mestring vurderes ikke før behovsplanen for dette feltet foreligger. Vi mener dette bør være en del av kommunens langsiktige arealplanlegging, da det er vesentlig for å møte framtidige demografiutfordringer og ta boligsosiale hensyn i areal- og samfunnsplanleggingen gjennom krav til boligstørrelse og nærområde, samt planlegge for et tilbud for tilrettede boliger for eldre og personer i alle aldre med nedsatt funksjonsevne. Regjeringen er i gang med en ny reform som skal gjøre det trygt å bo lenger hjemme. I planleggingen av reformen viser regjeringen til en rapport fra Velferdsforskningsinstituttet NOVA, som viser at eldre flytter oftere fra eneboliger til mer tilgjengelige og lettstelt leiligheter. Eldre benytter imidlertid i mindre grad muligheten til å tilpasse egen bolig og gjøre den mer tilrettelagt for alderdommen. Videre viser regjeringen til at det må utvikles boligløsninger som gjør at eldre opplever trygghet i eget hjem, sosial kontakt og mulighet for å dela i nærmiljøet. Vi ønsker i denne sammenheng å vise til Husbanken sine virkemidler.

#### Vedrørende ROS-analyse

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 viktig å kartlegge og avklare hensynet til samfunnssikkerhet tidlig i planprosessen ettersom dette skal være førende for kommunens arbeid med kommuneplanens arealdel. Lillestrøm kommune har utarbeidet en ROS-analyse som tilfredsstillende kravene, men vi ønsker å gi et faglig innspill som kan styrke ROS-analysen. I ROS-analysen vurderes risikoforhold, med utgangspunkt i sannsynlighet og konsekvens. Vi anbefaler kommunen å legge inn beskrivelser av nivåene i sannsynlighet- og konsekvenskategoriene. Det er viktig at forklaringene er så konkrete at kommunen kan gjøre sine egne vurderinger på bakgrunn av analysene.

#### Gravplass

Gravplassen skal holdes i hevd og forvaltes med den orden og verdighet som dens egenart tilsier slik det framgår i gravplassforskriften § 1. Gravplassens særegne funksjon skal ivaretas på en verdig måte, særlig som sted for gjennomføring av gravferd, sorgbearbeidelse og som minnested.

Kommunen skal sørge for at det er tilstrekkelig areal til gravplass og skal selv, i samråd med gravplassmyndigheten, regulere slikt areal. Gravplassmelding for gravplassene i Lillestrøm kommune vil være et nyttig verktøy i dette arbeidet.

Det er foreslått en utvidelse Frogner kirkegård. Vi kommenterer dette i vår gjennomgang av konkrete byggeområder.

#### *Arealformål*

I planforslaget er det gjort flere grep relatert til arealformålet for gravplassene. Blant annet er arealformålet «grav- og urnelund» gjennomgående brukt, arealformål for Enebakkeset gravplass er endret fra LNF-formål til grav- og urnelund og en regulert vei er tatt vekk ved den planlagte utvidelsen ved Skedsmo kirkegård. Flere av gravplassene er også tatt inn i bestemmelsesområder som stille områder. Vi ser dette som positive endringer.

For nytt areal som er avsatt til gravplass kan det være hensiktsmessig å gjennomføre en geoteknisk undersøkelse for å avklare om området er egnet til gravlegging og eventuelt hvilke tiltak som kan bli nødvendig for å gjøre det egnet. Den geotekniske undersøkelsen skal blant annet redegjøre for jorddybder, kornfordeling og grunnvannsnivå, se gravplassforskriften § 2.

Se også gravplassloven, [gravplassforskriften](#), [Rundskriv Q-06/2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø](#) (Barne- og familiedepartementet og Klima- og Miljødepartementet) og [Gravplassveilederen](#).

#### Marka

Det fremgår av markaloven § 6 at igangsetting av arbeid med arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan som vedrører Marka krever tillatelse av departementet. Myndigheten til å gi eller avslå søknader om tillatelse er delegert til oss. Vi kan ikke se at det er søkt om tillatelse til oppstart. Dersom slik tillatelse er innhentet ber vi dere om å se bort ifra denne kommentaren. Vi minner samtidig om at kommuneplanens arealdel må stadfestes av Klima- og miljøverndepartementet, jf. markaloven § 6.

#### Gjennomgang av konkrete byggeområder

I det følgende gjennomgås foreslåtte utbyggingsområder som berører nasjonale og regionale interesser innenfor våre ansvarsområder.

#### *Innspill 31 – felt B81 – Åsenhagen ved Skedsmokorset*

Aralet er avsatt til grønnstruktur og foreslått endret til konsentrert småbebyggelse, der det i

forslag til bestemmelse § 2-2.3.5 åpnes for inntil 30 boenheter. Samme bestemmelse fastsetter at det skal avsettes areal til strøkslekeplass på minst 5 dekar og at byggegrense mot fylkesveien er 50 meter.

Som tidligere nevnt har kommunen tilstrekkelig areal avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan, og Skedsmokorset er ikke et prioritert vekstområde i *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*. Arealet grenser til fv. 120 i vest og et eksisterende boligområde i øst. I konsekvensutredningen nevnes det at den sårbare arten grønnfink bruker området mye til næringsøk. Arealet er delvis støyuutsatt, og det er uklart hvordan trafikkavviklingen skal løses ved etablering av flere boliger. Vi viser til at det er en barneskole og barnehage i nærheten, og som det fremgår av punkt 5 a) i *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen*, skal arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I samme retningslinje, under punkt 5 b), presiseres det blant annet at det i nærmiljøet skal finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Foreslått arealbruk er i konflikt med *statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* og *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*. Vi mener også det er utilstrekkelig konsekvensutredning i hvilken grad ytterligere boliger i dette området kan ha negative konsekvenser for barn og unges interesser, herunder med hensyn til støy, trafikkfare og omdisponering av areal som brukes eller er egnet som friområde for barn og unge, jf. punkt 4 a) og punkt 5 a), b) og d) i *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen*.

**Med bakgrunn i nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og barn og unges interesser, fremmer vi innsigelse til felt B81 – Åsenhagen.** Vi finner området uegnet til boligutbygging ut fra nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og barn og unges interesser. Det er mer enn tilstrekkelig areal til boligformål i gjeldende kommuneplan. Vedlikeholdsveksten på Skedsmokorset bør ta utgangspunkt i eksisterende reguleringsplaner som legger til rette for fortetting ved Skedsmokorset sentrum.

Området består også av ca. 18 dekar dyrkbar jord. **Ut fra hensynet til dyrkbare jordressurser/karbonrike areal og bevaring av grønnstruktur, fraråder vi boligformålet ut fra nasjonale og regionale føringer for jordvern og matproduksjon.**

*Innspill 55 – felt BN27 – Karoline Eggens vei 2-6 på Lindeberg*

Arealet er avsatt til eksisterende boligbebyggelse og er foreslått endret til næring. Endringen innebærer en utvidelse på ca. 5,2 dekar av det eksisterende næringsområdet på Lindeberg, der man foreslår å utnytte arealet til verksted og lager i tilknytning byggebransjen. Vi ønsker å understreke at det er i utgangspunktet uheldig å utvide næringsområder som ikke er definert som et prioritert næringsområde i *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*. I dette tilfellet er det imidlertid en forholdsvis beskjeden utvidelse, som kan anses å legge til rette for en bedre utnyttelse av eksisterende næringsareal, jf. arealstrategi A6 i den regionale planen. I tillegg er dagens arealbruk med boligbebyggelse uheldig, ettersom det er tett på eksisterende næringsvirksomhet, i gul støysone og rød sone for luftforurensning.

*Innspill 63 – Vannforsyning Hauglifjell til Hammern*

Areal avsatt til vannforsyningsanlegg er foreslått videreført og revidert med nye arealformål/hensynssoner. I tillegg er det foreslått å avsette areal til fremtidige og nødvendige utvidelser av anlegget. Kommunen presiserer i konsekvensutredningen at ny

naturtypekartlegging må gjennomføres. Vi forutsetter derfor at dette gjøres. Området omfatter også 3,2 dekar dyrka jord, som ikke fremgår i konsekvensutredningen. Vi ber om at tap av dyrka jord om mulig unngås.

#### *Innspill 75 – Snødeponi på Skulerud*

Arealet er avsatt til LNF-formål og foreslått endret til snødeponi. Området omfatter ikke dyrka og dyrkbar jord, men det må sikres at snødeponiet ikke påvirker nærliggende dyrka jord negativt eller fører til økt erosjon og avrenning. Vi forutsetter at dette ivaretas i bestemmelser eller neste plannivå.

#### *Innspill 80 – felt BN28 - Krokstad næringspark*

Arealet er avsatt til LNF-formål. Det er foreslått å avsette ca. 1000 dekar til næringsformål i form av lager, industri og verksted. Kommunen har tilstrekkelig areal til næringsformål i gjeldende kommuneplan. I henhold til *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus* skal næringsvirksomhet lokaliseres i prioriterte næringsområder, som i Lillestrøm kommune er på Heia og Berger.

Forslaget punkterer et stort og i all hovedsak sammenhengende utmarksområde bestående av barskog med innslag av eldre lausuksesjoner. Det foreslåtte området fremstår på kart som småkupert, med innslag av lysninger og fuktige partier, herunder et større myrområde som har vært grøftet. Arealet grenser i nord-vest til naturtypelokaliteten *Klopptjern skogsdam*, som er registrert med viktig verdi.

Det er registrert observasjoner av de sårbare artene gulspurv og mørk rutevinge i området. Begge artene kan naturlig knyttes til naturtypene i området. Gulspurv er i hekketiden knyttet til kantsoner og områder med småskala, vekslende åpen mark for fødesøk, og tett vegetasjon for hekking og beskyttelse. Mørk rutevinge lever primært i fuktige skoglysninger der vertsplanten vendelrot vokser. Området er også i Miljødirektoratets Naturbase kartlagt som et viktig friluftsområde.

Vi påpeker at det er usikkerhet knyttet til omfanget av naturverdier i området, og følgelig et mangelfullt kunnskapsgrunnlag for en mest mulig opplyst konsekvensutredning, jf. naturmangfoldloven § 8 om offentlige beslutninger.

Når det gjelder jordvern hensyn, er ca. 191 dekar av forslagens totalareal på 1000 dekar, kartlagt som dyrkbar jord, ifølge epost fra kommunen av 6. september 2022. Kommunen bekrefter at arealopplysninger om dyrkbar jord i konsekvensutredning og planbeskrivelse ikke er riktige. Næringsområdet kan også føre til utbyggingspress på fulldyrka jordbruksareal, som blir liggende inneklemt mellom store byggeområder.

**Med utgangspunkt i nasjonale og regionale føringer for lokalisering av næringsvirksomhet, fremmer vi innsigelse til felt BN28 – Krokstad næringspark.** Vi legger til grunn at det er tilstrekkelig næringsareal i gjeldende kommuneplan, som tilsier at det ikke er behov for å slå hull på dette store, sammenhengende naturområdet. Foreslått arealbruk er ikke i tråd *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*. Næringsvirksomhet i kommunen skal styres mot de regionale næringsområdene på Heia og Berger. Som det fremgår av arealstrategi A6 i den regionale planen, må bedre utnyttelse av eksisterende arealer prioriteres. Vi finner forslaget også i strid med punkt 4.1 og 4.3 i *statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*: planene bør trekke langsiktige grenser mellom by- og tettstedsområder og store sammenhengende LNF-områder, og potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk.

Foreslått arealbruk vil ha negative konsekvenser for naturmangfold og friluftsliv av nasjonal og regional verdi. Det er av statlig 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, jf. Klima- og miljødepartementets rundskriv T-2/16 *Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet*. Som et stort skogsområde utgjør det også samlet sett svært store karbonlager. I *statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning*, stadfestes det at kommunene skal i sin overordnede planlegging innarbeide tiltak mot avskoging og for økt opptak av CO<sub>2</sub> i skog og andre landarealer. Som arealregnskapet og konsekvensutredningen viser, vil en utbygging i dette området medføre store karbonutslipp.

**Med bakgrunn i nasjonale og regionale føringer for jordvern, matproduksjon og LNF-formålet, fremmer vi også innsigelse til foreslått næringsformål på Krokstad for den delen som fører til tap av dyrkbart jordsmonn.** Vi er også kritiske til tap av så store skogområder med høy og middels bonitet.

#### *Innspill 81 – felt I - Hvalstjern skistadion*

Arealet er avsatt til LNF-formål. Det er foreslått en utvidelse på 8,2 dekar av eksisterende idrettsområde for etablering av sprintløyper. Foreslått formålsgrænse for utvidelsen går helt ned til og dels innenfor en registrert viktig naturtype, evjer, bukter og viker. Vannforekomsten 002-3683-R *Elv mellom Hvalstjern og Heia* er i Vann-Nett registrert med moderat tilstand og ukjent grad av påvirkning fra skistadion. For 002-3126-L *Hvalstjern* foreligger ingen data, men er antatt å ha god tilstand. For å ivareta naturtypen og sikre en buffer mot uheldig avrenning, vil vi anbefale at idrettsformålet ikke trekkes helt ned til vannet.

Området består ifølge konsekvensutredningen av 17 dekar dyrkbar jord. Ut fra nasjonale og regionale føringer for jordvern, kan kommunen vurdere om arealet bør være tilbakeførbart til LNF-formål.

#### *Innspill 82 – felt BN29 - Utvidelse av Heia næringsområde*

Arealet er avsatt til LNF-formål og innebærer en foreslått utvidelse på ca. 480 dekar av eksisterende næringsområde på Heia. Det legges opp til næringsvirksomhet i form av lager, industri og verksted. I forslag til bestemmelse § 2-5, fastsettes det at myr på 16 dekar i søndre del av området og bekker i nordre del utelates fra byggeformålet. I tillegg skal næringsområdene ha minimum 50 % BYA, eventuelt minimum 45 % BYA i skrånede terreng.

Heia er utpekt som et regionalt næringsområde i *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*. Vi er imidlertid av den oppfatning at foreslått utvidelse fremstår unødvendig stor ut fra det arealbehovet skulle tilsi. Kommunen er tydelig på at det er tilstrekkelig areal avsatt til næringsformål i gjeldende kommuneplan, med et betydelig uutnyttet potensial flere steder i kommunen – herunder mye regulert og uregulert næringsareal på Bjørkemoen/Lindeberg og Heia. I konsekvensutredningen tydeliggjør kommunen at Heia næringsområde har ca. 489 dekar ferdig regulert areal som ikke er bygget ut, mot 345 dekar som er bygget ut. Som det fremgår av arealstrategi A6 i den regionale planen, må bedre utnyttelse av eksisterende arealer prioriteres.

Det er av statlig 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, jf. Klima- og miljødepartementets rundskriv T-2/16 *Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet*. Området består av ca. 434 dekar skog og ca. 16 dekar myr, som samlet derfor utgjør store karbonlager. Som det fremgår av *statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning*, skal kommunene i sin

overordnede planlegging innarbeide tiltak mot avskoging og for økt opptak av CO<sub>2</sub> i skog og andre landarealer. Som arealregnskapet og konsekvensutredningen viser, vil en utbygging i dette området medføre store karbonutslipp.

**Med bakgrunn i nasjonale og regionale føringer for lokalisering av næringsvirksomhet, fremmer vi innsigelse til foreslått utvidelse av Heia næringsområde – felt BN29.** Selv om Heia er et regionalt næringsområde, kan vi ikke se et berettiget behov for næringsareal som legitimerer å bygge ut deler av dette store sammenhengende naturområdet nå. Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk, jf. punkt 4.3 i *statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*.

Vi påpeker også at det er usikkerhet knyttet til omfanget av naturverdier i området, og følgelig et mangelfullt kunnskapsgrunnlag for en tilfredsstillende konsekvensutredning. Området er planlagt naturtypekartlagt etter Miljødirektoratets instruks i 2022, og funnene fra denne kartleggingen vil bidra til å styrke kunnskapsgrunnlaget for offentlige beslutninger, jf. naturmangfoldloven § 8. På grunn av dette, og at det ikke foreligger et prekært behov for ytterligere næringsformål, mener vi derfor kommunen må avvente å legge inn dette byggeområdet i kommuneplanen inntil kunnskaps- forutsetningene stiller seg annerledes.

Når det gjelder myr og våtmark innenfor søndre del av formålsgrensen, registrerer vi at disse områdene i henhold til bestemmelse § 2-5 ikke skal inngå i byggeformålet. Vi mener imidlertid det er svært uheldig at myr inngår i utbyggingsområder. For at kommuneplanen skal fungere som et overordnet styringsverktøy, er det viktig at det er mest mulig samsvar mellom planformål og det som kan forventes av reell bruk innenfor planens virkeområde. Når areal er avsatt til utbyggingsformål i arealplanen bør grunneier ha en berettiget forventning om at området skal kunne bygges ut. I kommuneplanen skal det avklares om et område er egnet for utbygging, det vil i reguleringsplan avklares *hvordan* et område skal bygges ut.

#### *Innspill 83 – felt B83 - Løkenåsen Horisont*

Arealet er avsatt til LNF-formål og foreslått endret til boligformål. Forslaget er på ca. 846 dekar og det anslås i innspillet å legge til rette for 1500-1800 nye boenheter. I forslag til bestemmelse § 2-2.3.8, fastsettes det at minst 50 % skal være åpen småhusbebyggelse, at det skal settes av areal til minst to 8-avdelingsbarnehager, at myr skal utelates fra byggeformålet, samt krav om trinnvis utbygging. Området er i luftlinje ca. 2,5 km unna Fetsund, som er nærmeste prioriterte vekstområde i henhold til *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*. Forslaget medfører en utvidelse av et eksisterende boligområde på Løkenåsen, og griper inn i det samme store sammenhengende naturområdet som nevnt ovenfor vedrørende foreslått utvidelse av Heia næringsområde (felt BN29).

**Med bakgrunn i nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fremmer vi innsigelse til felt B83 – Løkenåsen Horisont.** Forslaget åpner for et betydelig omfang boliger utenfor et prioritert vekstområde og er dermed sterkt i strid med *statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* og *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*. Vi legger til grunn at det er tilstrekkelig areal avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan. Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk, jf. punkt 4.3 i *statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*.

Gitt avstanden til Fetsund og øvrige daglige gjøremål, samt det kupert terrenget, vil området med stor sannsynlighet i all hovedsak være bilbasert. Forslaget legger følgelig til rette for økt klimagassutslipp fra bilbruk, i tillegg til de betydelige karbonutslippene som vil følge av avskoging

i dette området, hvilket er svært uheldig i henhold til føringene i *statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning*. Når det gjelder bestemmelsen om myr, viser vi til ovennevnte merknad for tilsvarende forhold ved Heia næringsområde.

Det fremgår av konsekvensutredningen at det sør for området er gjort registrering av gulspurv (sårbar) og spill-/parringsområde for orrfugl, samt knerot (nær truet). Det er imidlertid usikkerhet knyttet til omfanget av naturverdier, og følgelig et mangelfullt kunnskapsgrunnlag for en tilfredsstillende konsekvensutredning. Området er planlagt naturtypekartlagt etter Miljødirektoratets instruks i 2022, og funnene fra denne kartleggingen vil bidra til å styrke kunnskapsgrunnlaget for offentlige beslutninger, jf. naturmangfoldloven § 8. Det er av statlig 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, jf. Klima- og miljødepartementets rundskriv T-2/16 *Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet*.

#### *Innspill 85 – felt B84 – Løkenåsen*

Arealet er avsatt til LNF-formål og foreslått endret til boligformål. Forslaget er på ca. 85 dekar og ligger rett ved ovennevnte felt B83 – Løkenåsen Horisont. I forslag til bestemmelse § 2-2.3.8 settes det krav om maksimalt 50 boenheter og at minst 50 % skal være åpen småhusbebyggelse. Området er i luftlinje ca. 2,5 km unna Fetsund og innebærer en utvidelse av det eksisterende boligområdet på Løkenåsen. Forslaget er i strid med nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og griper inn i det samme store, sammenhengende naturområdet som felt B83 - Løkenåsen Horisont og foreslått utvidelse av Heia næringsområde (felt BN29). **Tilsvarende forhold knyttet nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging som i ovennevnte innsigelse gjør seg gjeldende for dette forslaget, og vi fremmer derfor også innsigelse til felt B84 – Løkenåsen.**

#### *Innspill 97 – felt H01 – Småbåthavn på Tingstad*

Arealet er avsatt til LNF-formål og foreslått endret til småbåthavn. Forslaget ligger innenfor Nordre Øyeren naturreservat og legger til rette for tiltak som er i direkte strid med det generelle byggeforbudet i verneforskriften § 2.1: *Oppføring av bygninger og anlegg, herunder veier og faste innretninger, samt legging av jordkabler er ikke tillatt. Vi fremmer derfor innsigelse til felt H01 – Småbåthavn på Tingstad.* Foreslått arealbruk kommer i konflikt med et verneområde etter naturmangfoldloven kapittel V, jf. § 77 og de verdier som vernet skal ivareta.

#### *Innspill 115 – felt GU3 - Utvidelse av gravlund (Frogner kirkegård)*

Det er foreslått en utvidelse av Frogner kirkegård på 2,1 dekar. Arealet består av en kårbolig og er i dag avsatt til LNF-formål som skal gjøres om til grav- og urnelund. Ifølge ROS-analysen og konsekvensutredningen vil dette gi muligheten til å innløse boligen og ta den i bruk som driftsbygning/kontor for ansatte, samt bruke arealet til parkering.

Det er nylig utarbeidet en gravplassmelding for gravplassene i Lillestrøm kommune. Her er dagens situasjon på alle gravplassene beskrevet, sammen med behov for utvidelser, vedlikehold og oppgraderinger. For Frogner kirkegård er det blant annet meldt om behov for både driftsplass og ny/oppgradert driftsbygning. Vi forutsetter at gravplassmeldingen er kjent for kommunen.

Vi mener den foreslåtte utvidelsen virker hensiktsmessig. Vi merker oss forslag til bestemmelse om at geotekniske sikringstiltak skal inngå i reguleringsplanen for Frogner kirkegård og forutsetter at nødvendige tiltak i forbindelse med ras og skredfare vil bli tatt. Vi regner med at utvidelsen av Frogner kirkegård som er foreslått her og utvidelsen som ble vedtatt i 2019, vil bli omfattet av samme reguleringsplan.

Arealet omfatter ikke dyrka eller dyrkbar jord, men dersom det er behov for kårboligen til landbruksdrift, og forslaget dermed kan føre til behov for ny kårbolig, bør andre areal vurderes.

#### *Innspill 118 – Snødeponi ved Lindeberg stasjon*

Arealet er avsatt til LNF-formål og foreslått endret til annet – snødeponi, da det er behov for snødeponi i vestre del av kommunen. Området er NiN-kartlagt uten funn innenfor foreslått areal, men forslaget er tett på det som fremstår som ravinedalsystem. Området ligger i bratt skrånende terreng og grenser til et bekkedrag. Høydeforskjellen er 10 meter. Arealet omfatter ca. 14 dekar dyrkbar jord, og arealtall bør inngå i konsekvensutredningen.

Vi viser til at vannforekomsten 002-599-R *Jekslo* har dårlig økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand. Vannforekomsten har allerede en rekke ulike påvirkninger og ytterligere påvirkninger må unngås. Dersom ny aktivitet eller nye inngrep og utslipp kan føre til en varig forringelse av miljøtilstanden (for minst ett kvalitetselement eller for samlet tilstandsklasse) eller vanskeliggjøre oppnåelse av miljømål, vil dette være i strid med vannforskriften § 4.

Ny arealbruk eller tiltak skal som hovedregel ikke gjøre at unntaksbestemmelsen § 12 i vannforskriften kommer til anvendelse. Vi kan ikke se at det er ikke gjort vurderinger av om virksomheten vil gjøre det vanskeligere å oppnå fastsatte miljømål. Så langt detaljeringsnivået i planen gjør det mulig, er dette forhold som kommunen må redegjøre nærmere for.

Vi mener at det er uheldig å lokalisere et snødeponi til et bratt område som grenser til en bekk med allerede dårlig økologisk tilstand. For å begrense forurensningen er det behov for tiltak, for eksempel avskjæringsgrøfter og sedimentasjonsbasseng. Det bratte terrenget gjør at dette er utfordrende, noe også konsekvensutredningen fastslår. Så vidt vi kan se omfatter det aktuelle arealet også kantvegetasjonen.

Vi vil allerede nå gjøre oppmerksom på at det vil være vanskelig å gi en tillatelse etter forurensningsloven § 11 til snødeponi Sørmoveien ved Lindeberg stasjon. **Med bakgrunn i dette, fremmer vi derfor innsigelse til snødeponi Sørmoveien ved Lindeberg stasjon.** Vi ber kommunen arbeide videre med arealmessige avklaringer og utredninger for å finne gode løsninger for håndtering av snø i denne delen av kommunen.

#### *Gang- og sykkelvei over Nordbyjordet ved ny idrettsbane*

Sti/gang- og sykkelvei er tegnet inn slik at den splitter opp jordbruksarealet. **Vårt faglige råd er at gangveien ikke legges tvers over dyrka jord, men holdes utenfor jordbruksarealet, langs kanten.** Vi begrunner dette med fare for økt arealpress på dyrka jord, negative konsekvenser for matproduksjon ved dårligere arrondering av nordre del av Nordbyjordet og potensielle konflikter og farlige situasjoner for de som skal bruke gangveien.

#### *Merknad til områder avsatt til masseutfyllinger, anleggs- og riggområder*

Slike områder kan omfatte dyrka og dyrkbare jordressurser som skal tilbakeføres til LNF-formål og jordbruksdrift når midlertidig bruk opphører. Vi forventer at kommunen følger opp tilbakeføring til LNF-formål for slike områder i kommuneplanen, og at hensynet til jordvern, matproduksjon og jordbrukslandskapet blir ivaretatt. Vi ber derfor kommunen vurdere dette for massedeponiet på Asak.

#### Gjennomgang av konkrete planbestemmelser

I denne delen går vi gjennom foreslåtte planbestemmelser ut fra nasjonale og regionale



interesser innenfor våre ansvarsområder. I tillegg har vår juridiske avdeling, i eget vedlegg, vurdert planforslagets bestemmelser.

Kommunen har utarbeidet et omfattende og fylldig forslag til planbestemmelser, og mange av disse fortjener ros. Blant annet anser vi flere av de foreslåtte bestemmelsene for LNF-områdene og §1-14.4 *Vurdering av konsekvenser av og for klimaendringer*, §1-14.5 *Karbonrike arealer* og §1-16.1.2 *Massehåndtering i reguleringsplan*, som viktige og positive. Utover dette har vi følgende merknader:

#### *§ 1-15.2 Vern av naturkvaliteter*

Foreslått bestemmelse fremsetter blant annet et forbud mot tiltak i kartlagte naturtyper:

*I følgende områder registrert i Miljødirektoratets karttjeneste naturbase, tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene:*

- *Naturtyper kartlagt etter DN-håndbok 13 med status lokalt viktige (C), viktige (B) og svært viktige (A)*
- *Naturtyper kartlagt etter NiN-metodikken med status svært lav kvalitet, lav kvalitet, moderat kvalitet, høy kvalitet og svært høy kvalitet*

Bestemmelsen er foreslått å gjelde generelt – slik vi forstår den både for byggeområder og i LNF-områder. Det settes forbud mot tiltak i en rekke tilfeller – også ved lave og svært lave naturkvaliteter.

Det er uklart hva slags tiltak bestemmelsen gjelder for, og om den også vil gjelde landbruksvirksomhet/-tiltak i LNF-områdene og som vanligvis ikke behandles etter plan- og bygningsloven. Det er vanskelig å forstå hvilke praktiske konsekvenser forbudet mot tiltak er ment å ha, hvordan kommunen vil forvalte et slikt forbud og om det kan gis unntak fra bestemmelsen.

For landbruksvirksomhet/-tiltak gjelder sektorlovverket for landbruket og vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12. Det ser ut til at forbudet mot tiltak (særlig ved lave og svært lave naturkvaliteter) kan være strengere enn sektorlovverket i landbruket. Forbudet kan derfor føre til uforutsigbarhet for gjennomføring av viktige landbrukstiltak. Kommunen bør vurdere konsekvensene av bestemmelsen grundig, og vi er kritiske dersom den vil gjelde for saksbehandling etter sektorlovverket i LNF-områder. **Vi fraråder bestemmelsen slik den nå er utformet.** Eksempelvis kan samfunnsviktige landbruks- og miljøtiltak være i tråd med LNF-formålet, men likevel være i strid med den foreslåtte bestemmelsen. Det er stort behov for å utbedre mange hydrotekniske anlegg i landbruksområdene – særlig i tidligere bakkeplanerte områder. Manglende utbedring/forsinkelser kan øke faren for erosjon i bekker og potensielt øke faren for kvikkleireskred. Forholdet til landbruksveier og nydyrking må også vurderes. Andre samfunnsviktige infrastrukturtiltak kan også bli omfattet, slik vi oppfatter bestemmelsen.

Vi understreker at vi ut fra et miljøvernperspektiv er positive til *intensjonen* med en slik bestemmelse, men anmoder kommunen til å omformulere den slik at det blir mer juridisk presist når den skal komme til anvendelse, særlig av hensyn til ovennevnte nødvendige landbrukstiltak.

#### *§ 1-17 Vern av matjord*

Vi er positive til bestemmelsene og retningslinjene om vern av matjord. Tap av dyrka og dyrkbar jord og øvrige skog/naturareal bør opplyses om i alle planforslag. Vi minner om at tiltak for å unngå eller redusere tap av dyrka jord skal vektlegges. Vi anbefaler at krav til matjordplan tas opp allerede ved planinitiativ/oppstartsmøter.

### *§ 2-7 Rekkefølgebestemmelse for felt BAB 17 Tertittveien - utbedring av vei*

Rekkefølgebestemmelsen legger opp til utbedring av veien før det gis igangsettingstillatelse for masseuttak. Et slikt tiltak kan berøre jordbruksareal, naturverdier og faresone for kvikkleire. Dette fremgår ikke i konsekvensutredningen eller plankart og eventuelle innvirkninger dette vil ha for LNF-områder, ravinen og samfunnssikkerhet bør tydeliggjøres før vedtak av planen.

### *§ 2-2.3.5 Felt for framtidig boligbebyggelse på Skedsmokorset*

Fremtidig boligbebyggelse for felt B21 – Vardeåsen er videreført fra gjeldende kommuneplan. Området inngår også i en eldre reguleringsplan fra 1987. Det er imidlertid foreslått en ny bestemmelse (§2-2.3.5) for dette feltet: *Felt B21 – Vardeåsen - lavblokk med maksimalt 50 boenheter. Denne bestemmelsen gjelder foran reguleringsplanen.*

I forslaget til planbeskrivelse, under punkt 5.1.2.2, redegjøres det for at kommunen har mottatt et planinitiativ for omregulering med ca. 117 boenheter for dette området. Videre påpekes det at området er bilbasert, og at kommunen i oppstartsmøtet derfor ga «tilbakemelding om at overordnede føringer er vesentlig endret siden reguleringsplanen ble vedtatt, og at 50 boenheter kan aksepteres.» Dette er bakgrunnen for forslaget til ny bestemmelse for området.

Det er med utgangspunkt i nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging positivt at kommunen ønsker en begrensning i antall fremtidige boenheter på Vardeåsen. Dette området ligger ikke i eller i nærheten av et prioritert vekstområde i henhold til den regionale planen, og er som kommunen påpeker bilbasert. Som nevnt tidligere i uttalelsen, er det derfor mest fordelaktig om dette området tas ut av planen og tilbakeføres til LNF-formål. Vi støtter imidlertid kommunen sin intensjon om å fastsette en begrensning på boligveksten for området, og anbefaler at det settes en enda lavere maksimumsgrense enn de 50 boenhetene som planforslaget legger opp til.

### **Avsluttende oversikt over innsigelser**

I det følgende gis en oversikt over hovedbegrunnelsene, samt tilleggsmerknader, for innsigelsene.

#### Innspill 31: felt B81 – Åsenhagen

- I konflikt med nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
- Utilstrekkelig konsekvensutredet med hensyn til føringene i *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.*

#### Innspill 80: felt BN28 – Krokstad næringspark

- I konflikt med nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
- I konflikt med nasjonale og regionale føringer for jordvern, matproduksjon og LNF-formålet, for den delen som fører til tap av dyrkbart jordsmonn.

#### *Tilleggsmerknader:*

- Mangelfullt kunnskapsgrunnlag om naturverdiene i området.
- Slår hull på et stort sammenhengende naturområde med urørt preg, kartlagt som et viktig friluftsområde, jf. Klima- og miljødepartementet sitt innsigelsesrundskriv T/2-16.
- Medfører betydelige karbonutslipp og mindre opptak av CO<sub>2</sub> på grunn av avskoging og tap av dyrkbart jordsmonn, hvilket kommunene skal planlegge for å unngå, jf. *statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging og klimatilpasning.*

#### Innspill 82: felt BN29 – Utvidelse av Heia næringsområde

- I konflikt med nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, med bakgrunn i at kommunen har tilstrekkelig næringsareal i gjeldende plan.

#### *Tilleggsmerknader:*

- Mangelfullt kunnskapsgrunnlag om naturverdiene i området.
- Slår hull på et stort sammenhengende naturområde med urørt preg, jf. Klima- og miljødepartementet sitt innsigelsesrundskriv T/2-16.
- Medfører betydelige karbonutslipp og mindre opptak av CO<sub>2</sub> på grunn av avskoging, hvilket kommunene skal planlegge for å unngå, jf. *statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging og klimatilpasning*.

#### Innspill 83: felt B83 - Løkenåsen Horisont

- I konflikt med nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

#### *Tilleggsmerknader:*

- Mangelfullt kunnskapsgrunnlag om naturverdiene i området.
- Slår hull på et stort sammenhengende naturområde med urørt preg.
- Medfører betydelige karbonutslipp og mindre opptak av CO<sub>2</sub> på grunn av avskoging, hvilket kommunene skal planlegge for å unngå, jf. *statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging og klimatilpasning*.

#### Innspill 85: felt B84 - Løkenåsen

- I konflikt med nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

#### *Tilleggsmerknader:*

- Mangelfullt kunnskapsgrunnlag om naturverdiene i området.
- Slår hull på et stort sammenhengende naturområde med urørt preg.
- Medfører betydelige karbonutslipp og mindre opptak av CO<sub>2</sub> på grunn av avskoging, hvilket kommunene skal planlegge for å unngå, jf. *statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging og klimatilpasning*.

#### Innspill 97: felt H01 – Småbåthavn på Tingstad

- I konflikt med verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V, jf. § 77 og de verdier som vernet skal ivareta.

#### Innspill 118: Snødeponi ved Lindeberg stasjon

- Området er bratt og tett på en svært sårbar resipient, og det er derfor stor sannsynlighet for at forslaget vil komme i konflikt med kravene i vannforskriften § 12 for å tillate ny aktivitet og nye inngrep i strid med miljømålene.

### **Konklusjon**

Vi ønsker avslutningsvis understreke at Lillestrøm kommune skal ha ros for det arbeidet som har blitt gjort i utformingen av den første helhetlige kommuneplanens arealdel for den sammenslåtte storkommunen. Slik planforslaget fremstår, har vi inntrykk av at Lillestrøm kommune tar på alvor de sammensatte utfordringene som arealplanleggingen må hensynta i møte med klima- og naturkrisen.

I dette brevet har vi kommet med faglige innspill og merknader som vi forventer at kommunen implementerer i planen. Vi fremmer også innsigelser til i alt syv foreslåtte byggeområder.

Vi ønsker kommunen lykke til med det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel og imøteser videre dialog om innsigelsene og eventuelt andre av våre innspill.

Med hilsen

Gunhild Dalaker Tuseth  
avdelingsdirektør  
Klima- og miljøvernavdelingen

Nina Glomsrud Saxrud  
avdelingsdirektør  
Landbruksavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Medsaksbehandlere:

Anette Søråas (landbruk), 22003673  
Rachel Bjørkmo Meyer (samfunnssikkerhet og beredskap), 69247509  
Karsten Butenschøn (naturforvaltning), 69247108  
Gry Bråthen Røkkum (helse), 69247579  
Lise Økland (vannmiljø og forurensning), 32266804  
Anne Danielsen Haugland (juridisk), 69247135

Vedlegg:

- 1 Internt innspill fra juridisk avdeling til kommuneplanens arealdel
- 2 Anmodning om tolkningsuttalelse – bestemmelser til underformålet forretninger og næringsbebyggelse
- 3 Svar på spørsmål om overgangsbestemmelse i kommuneplan.pdf

Kopi til:

Mattilsynet	Felles postmottak, Postboks 383	2381	BRUMUNDDAL
Statens Vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Bane NOR SF	Postboks 4350	2308	HAMAR
Norges vassdrags- og energidirektorat	PB 5091 Majorstuen	0301	OSLO