

Til:

Ordfører og varaordfører  
Gruppeledere i partiene i Kommunestyret  
Leder av Hovedutvalg for miljø og samfunn

Sørumsand/Fetsund, 9. Februar 2026

Sørum Næringsforum (SNF) og Fet Næringsforening (FNF) viser til kommunedirektørens forslag til Kommuneplanens arealdel (KPA) 2026–2038.

Innledningsvis vil vi uttrykke at vi ser og anerkjenner at flere av målsetningene i den politiske samarbeidsplattformen for posisjonspartiene 2023–2027 er fulgt opp i forslaget. Dette gjelder særlig ambisjonen om **forenkling og mindre detaljerte planbestemmelser**, jf. formuleringen om å «ta initiativ til en ny gjennomgang av kommuneplanbestemmelsene». Dette er et riktig og viktig grep, som næringslivet lenge har etterlyst.

Samtidig mener vi at det finnes forbedringsområder når det gjelder å *sikre god steds- og næringsutvikling i hele kommunen* – slik både politisk plattform og planbeskrivelsen selv legger til grunn.

I dokument 1.1 *Forslag til planbeskrivelse med konsekvensutredning* heter det blant annet: «Det er viktig å sikre god stedsutvikling i hele kommunen, også der det ikke er forventet sterk vekst.». SNF og FNF mener at kommuneplanens arealdel slik den nå foreligger, i for liten grad gir reelle rammer for å oppfylle denne målsetningen.

---

## 1. Næringsarealer – behov for større ambisjon utenfor Lillestrøm sentrum

Det foreslås ingen nye næringsarealer i kommuneplanens arealdel. Videreutvikling av eksisterende industriområder på Heia og Berger er positivt, men etter vårt syn **ikke tilstrekkelig** for å møte fremtidige behov.

Kommunen har ambisjoner om å utvikle Lillestrøm til en regionby med arbeids- og besøksintensive virksomheter lokalisert i sentrum. Samtidig ser vi at Oslo-regionen allerede har begrensninger når det gjelder tilgjengelige næringsarealer, særlig for arealkrevende virksomheter. Dette gjør Lillestrøm kommune til et naturlig alternativ for både private og statlige aktører – forutsatt at kommunen legger til rette for dette.

Planbeskrivelsen slår selv fast at:

«Det må også være grunnlag for stedstilpassede arbeidsplasser og tjenestetilbud i hele kommunen.»

SNF og FNF vil understreke at tilrettelegging for nye næringsarealer og etablering av flere bedrifter også er et viktig boligpolitisk grep, næringsutvikling og boligutvikling må derfor ses i

sammenheng. Flere lokale arbeidsplasser bidrar til økt attraktivitet som bosted, kortere reiseavstander og mindre pendling, styrket grunnlag for handel, tjenester og lokalt næringsliv.

Vi savner likevel en tydeligere og mer fremoverrettet strategi for industri, produksjon, logistikk og annen arealkrevende næring som ikke egner seg for sentrumsnær lokalisering. Lillestrøm kommune har en reell mulighet til å etablere flere arbeidsplasser, styrke skattegrunnlaget og øke attraktiviteten til prioriterte tettsteder – men dette forutsetter at det vises større ambisjoner for næringsutvikling også utenfor Lillestrøm sentrum.

## 2. Bolig, bebyggelse og attraktive lokalsamfunn – ta hele kommunen i bruk

KPA viser at 70 % av veksten skal skje i Lillestrøm–Strømmen–Skjetten-området, 20 % skal skje i prioriterte vekstområder som Fetsund, Sørumsand og Frogner. De resterende 10 % skal skje utenfor prioriterte vekstområder.

I den politiske samarbeidsplattformen fremgår det samtidig tydelig at kommunen skal:

- utvikle prioriterte vekstområder (Fetsund, Sørumsand, Frogner)
- tillate utvikling også i bygder og grender
- ta hele kommunen i bruk og tilby gode tjenestetilbud der folk bor

I kommuneplanens arealdel fremgår det at det i planperioden skal bygges inntil 1 500 eneboliger og hus i kjede (kategori B1 og B2), kun 55 i Sørumsand/Fetsund/Frogner.

Tabell 3. Statistikk over boenheter etter boligtype i de prioriterte vekstområdene og resten av kommunen.

Vekstområde	B1	B2	B3	B4	B5	Sum
Strømmen, Lillestrøm by og Kjeller	4	709		5 864		6 577
Sørumsand	1	8	12	875	300	1 196
Fetsund		46		284		330
Frogner				68		68
Skedsmokorset	1	101		247		349
Utenfor vekstområde	229	385		226	20	860
<b>Sum</b>	<b>235</b>	<b>1 249</b>	<b>12</b>	<b>7 564</b>	<b>320</b>	<b>9 380</b>

Etter SNF og FNFs vurdering står dette i et tydelig misforhold til de politiske ambisjonene om å utvikle disse tettstedene og til behovet for å sikre robuste lokalsamfunn med tilstrekkelig befolkningsgrunnlag for handel, tjenester og arbeidsplasser.

Erfaringer fra Sørumsand, Fetsund og Frogner viser at mange som velger å bosette seg i disse områdene gjør det nettopp fordi de ønsker større fleksibilitet i boligvalg enn det en rendyrket leilighetsutvikling gir. Typiske tilflyttere er barnefamilier og etablerere som etterspør småhus, rekkehus, tomannsboliger og eneboliger – gjerne med privat uteareal, nærhet til natur og samtidig god tilgang til tog, tjenester og et levende sentrum.

Ved å legge bedre til rette for et større mangfold av boligtyper i prioriterte vekstområder, vil kommunen kunne tiltrekke seg husholdninger med høyere utdanning og stabil tilknytning til arbeidsmarkedet. Dette bidrar til:

- mer stabile og robuste lokalsamfunn
- økt kundegrunnlag for lokalt næringsliv, handel og tjenesteyting
- økte og mer stabile skatteinntekter for kommunen

Boligutvikling, næringsutvikling og attraktive lokalsamfunn må derfor ses i sammenheng. For SNF og FNF er det avgjørende at kommuneplanens arealdel gir tilstrekkelig fleksibilitet i boligtyper, utnyttelse og lokalisering i Fetsund, Sørumsand og Frogner, slik at disse tettstedene kan utvikles i tråd med både politiske målsettinger og faktiske preferanser blant innbyggere og tilflyttere.

---

### 3. Forenkling av planbestemmelser

Gjennom dialog med grunneiere og utbyggere i forbindelse med arbeidet med kommuneplanens arealdel, har SNF og FNF mottatt tydelige og samstemte tilbakemeldinger på hvordan dagens planbestemmelser og planpraksis oppleves i praksis. **En av utbyggerne vil ikke anbefale ytterligere kjøp i Lillestrøm kommune, og en annen har sett seg nødt til å legge bort planer om videre utvikling i sentrum.**

#### For høy detaljeringsgrad

Planbestemmelsene oppleves som svært detaljerte og juridisk bindende, helt nede på nivåer som vegetasjon og tekniske detaljer. Dette reduserer planenes robusthet over tid og gir begrenset fleksibilitet til å tilpasse prosjekter underveis, samt økt risiko for utbyggere.

#### Manglende forutsigbarhet i planprosessene

Utbyggere etterlyser tydeligere og mer standardiserte prosesser, særlig når det gjelder hva som skal avklares i regulering og hva som bør håndteres i byggesak. I dag oppleves dette som lite forutsigbart og i stor grad avhengig av skjønn. Dette varierer i stor grad mellom saker og saksbehandlere. Andre kommuner trekkes frem som eksempler på tydeligere avklaringer tidlig i prosessen, blant annet gjennom faste sjekklister i oppstartsmøter.

Det pekes også på at kommunens saksbehandling i enkelte tilfeller i begrenset grad bygger på faglige vurderinger fra profesjonelle konsulenter, og i større grad beveger seg over i detaljert prosjektering. Dette bidrar til økt saksbehandlingstid og redusert fremdrift i prosjektene.

## Konkrete innspill en endringer til bestemmelser

### 11.2 Krav til utforming og plassering i områder for frittliggende småhusbebyggelse

**Andre setning: «Manøvrerings- og snuareal på 6 x 6 m. skal opparbeides innenfor boligformålet.»**

Her låses man til at manøvreringsareal bak alle oppstillingsplasser må være et rektangel på minimum 6x6 meter. Dette er nok, som nevnt, ment som en forenkling for at man skal slippe å tegne inn sporing for manøvreringsareal. Det er viktig å huske at ikke alle tomter er rektangulære og flate. Det kan finnes andre vel så gode og kanskje bedre løsninger for manøvreringsareal som kan vises ved at man setter på en sporingskurve. Bestemmelsen burde da kanskje endres slik:

Forslag til endring:

*«Manøvrerings- og snuareal skal vises med et rektangel på 6 x 6 m. eller ved å vise sporingskurve og skal opparbeides innenfor boligformålet.»*

I fjerde avsnitt er det lagt inn en ny bestemmelse om støttemurer og høyde på disse som lyder som følgende:

**«Forstøtningsmur kan maksimalt være 1,5m høye. Ved terrasserte murer skal det være minimum 1,5 m mellom hver mur.»**

I gjeldende kommuneplan er det kvalitetskrav knyttet til utforming av støttemur, men ikke maks høyde på disse. For tomter i skrånende terreng er støttemurer av og til nødvendig for å kunne utforme en bolig som i best mulig grad tilpasser seg terrenget. Eksempel på dette kan være småhus der det er inngangsparti og innkjøring til garasje i underetasjen. Her vil støttemur som tar opp høyden fra uteområde og boligens 1. etasje ned til snu- og manøvreringsareal kunne være fornuftig for at tiltaket bedre tilpasses eksisterende terreng. Slike støttemurer vil det ofte være behov for at er høyere enn 1,5 meter. Støttemurene er ikke nødvendigvis så lange og avtrappes ofte i høyde. Terrassering av støttemurer her med maks høyde på 1,5 her vil kunne gi en dårligere løsning og et mye større inngrep i terrenget. Det vil også kunne gi boliger som er dårligere tilpasset eksisterende terreng.

Forslag til endring:

*«Støttemurer skal være nødvendige for gjennomføring av tiltaket og av god kvalitet.»*

### **Generelle innspill verdt å merke seg:**

- Det er i kommunedelplanen fastsatt arealbegrensninger på bygging av garasje oppad til 50 m<sup>2</sup>. Det er vanskelig å forstå hensikten med en slik absolutt bestemmelse.
- Det gis avslag på påbygg av eksisterende bolighus, hvor formålet kun er å tilpasse boligen til dagens behov.

I tillegg er det fortsatt en del bestemmelser som kun gjentar forhold som er fastsatt av lov og som derav egentlig ikke trenger å listes opp i bestemmelsene til kommuneplanen. Eksempel på dette er 18.1. Kartlegging av naturkvaliteter. Dette følger av naturmangfoldloven.

---

#### 4. Landbruket som næring og ressurs

Lillestrøm kommune er en viktig landbrukskommune. Landbruket er en sentral næring i Fet og Sørum, og utgjør både en betydelig verdiskaper, arbeidsgiver og forvalter av viktige arealressurser. Det er viktig at KPA legger til rette for at det kan drives allsidig og bærekraftig landbruk i kommunen også i fremtiden.

Det er viktig å ta vare på god matjord, og hindre at matjord bygges ned. Det kan unntaksvis bygges ned når det er tungtveiende samfunnsmessige hensyn, eller for å utvikle bygningsmassen på eksisterende gårdsbruk. KPA må legge gode rammebetingelser for å drive landbruk der det drives i dag. Vernebestemmelser på bygninger eller marka må ikke være til hinder for drift og utvikling på gårdene. Det må tas høyde for at landsbruksdrift kan betinge noe støy og lukt.

Mange landbruksvirksomheter må gis flere bein å stå på for å opprettholde driftsenhetene. Det må derfor åpnes for at det kan drives annen virksomhet på gårdene i kombinasjon med tradisjonell gårdsdrift.

Det er stadig utvikling i landbruket, og KPA må gi rom for nye produksjoner i landbruket. Det kan gjelde produksjon av andre typer enn vi har i dag, eller at produksjonen foretas på andre måter. Dette kan innebære at landbruksarealer må omdisponeres fra en produksjon til en annen, KPA må derfor tillate nødvendig fleksibilitet for slike tilfeller.

#### Avslutning

Sørum Næringsforum og Fet Næringsforening opplever at kommuneplanens arealdel peker i riktige retning på flere områder, men mener at det i forkant av førstegangsbehandlingen er behov for justeringer som i større grad realiserer de politiske ambisjonene om å **ta hele kommunen i bruk**, sikre varierte boligtyper og legge bedre til rette for næringsutvikling i hele Lillestrøm kommune.

Vi ser frem til videre dialog med politisk nivå i den videre behandlingen av kommuneplanens arealdel.

Daglig leder  
Wendell Skottevik  
Fet Næringsforening/Sørum Næringsforum