

17.6.2026

OMAs høringsvar til kommuneplanens arealdel 2025–2036 i Lillestrøm kommune

Oslo Metropolitan Area (OMA) takker for muligheten til å gi innspill til forslag til kommuneplanens arealdel 2026–2038.

Oppsummering

OMA mener forslag til kommuneplanens arealdel representerer et viktig og positivt steg i utviklingen av Lillestrøm som regionby.

Særlig positivt er:

- Konsentrasjon av vekst til kommunens viktigste by- og tettstedsområder
- Sterkere kobling mellom arealbruk og kollektivtransport
- Økt bruk av arealregnskap og kunnskapsgrunnlag
- Planvask og vurdering av eksisterende arealreserver
- Forenkling og tydeliggjøring av planverket
- Ambisjonen om å styrke Lillestrøm som regionalt kunnskaps- og næringscenter

Samtidig mener vi den videre utviklingen bør ha særlig oppmerksomhet på:

- Gjennomføring og prioritering av transformasjonsområder
- Bruk av plan- og utviklingsverktøy
- Tilrettelegging for næringsutvikling og arbeidsplassvekst
- Regional attraktivitet og konkurransekraft
- Videreutvikling av Kjeller som innovasjons- og kunnskapsmiljø
- Tilrettelegging for ny teknologi, digital infrastruktur og kunnskapsintensive arbeidsplasser
- Videre arbeid med natur-, klima- og jordvern hensyn

Lillestrøms største utfordring fremover er å realisere den veksten kommunen har identifisert på en måte som styrker kommunens rolle som attraktiv regionby og motor i Oslo-regionen. Dette nødvendiggjør mer aktivt og målorientert samspill mellom sektorinteresser og med private utviklere, og planen bør adressere at slikt samarbeid fremover både er ønskelig og nødvendig.

Innledning

Lillestrøm har en unik posisjon i Oslo-regionen. Kommunen er et av landets viktigste vekstområder og har samtidig utviklet seg til et regionalt tyngdepunkt for boligvekst, næringsutvikling, forskning, innovasjon og kollektivbasert byutvikling. Kommuneplanens

arealdel er derfor ikke bare et lokalt styringsdokument, men et viktig bidrag til utviklingen av hele hovedstadsregionen.

Vi mener kommuneplanen med fordel kan være tydeligere på å fremsnakke Lillestrøms rolle og ambisjoner som regionby. Lillestrøm er ikke lenger bare en kommune som håndterer vekst fra Oslo, men et stadig sterkere regionalt tyngdepunkt med egne kunnskapsmiljøer, arbeidsplasser, kulturarenaer og næringsklynger.

Kommunen har særlige forutsetninger for å bidra til nasjonal verdiskaping gjennom sterke forsknings- og innovasjonsmiljøer på Kjeller, strategisk plassering mellom Oslo og Gardermoen, god regional tilgjengelighet og et næringsliv i vekst. Samtidig ser vi fremveksten av nye næringer som kan styrke Lillestrøms rolle ytterligere. Et eksempel er Node60, som kobler og bygger videre på sterke fagmiljøer på Romerike innenfor helse og farmasi, energi og teknologi og sikkerhet og beredskap. Gjennom å integrere kunnskapsmiljøer og innovasjonsgrep i transformasjonsområder, legger man også til rette for at byutvikling og næringsutvikling går hånd i hånd.

Denne utviklingen forutsetter fortsatt aktivt politisk og administrativt eierskap, langsiktig arealpolitikk og målrettet tilrettelegging for investeringer. Kommuneplanen bør derfor ikke bare beskrive hvordan veksten skal håndteres, men også formidle kommunens ambisjon om å være en ledende regionby og en motor for innovasjon, teknologiutvikling og bærekraftig verdiskaping i Oslo-regionen.

Vi mener planforslaget representerer et viktig steg i retning av en mer konsentrert, kunnskapsbasert og strategisk arealutvikling. Særlig positivt er den tydelige prioriteringen av vekst i kommunens viktigste by- og tettstedsområder, den sterkere koblingen mellom arealbruk og kollektivtransport, arbeidet med planvask og den økte bruken av arealregnskap og kunnskapsgrunnlag.

Fra vekstkommune til regionby

Planforslaget viderefører og konkretiserer samfunnsdelens ambisjon om å utvikle Lillestrøm som en attraktiv regionby og et regionalt tyngdepunkt i Oslo-regionen.

Det er positivt at planen legger til grunn at om lag 70 prosent av boligveksten skal skje i Lillestrøm, Strømmen og Kjeller, og at veksten i hovedsak skal skje innenfor eksisterende byggesoner og kollektivnære områder.

Dette er etter vårt syn et nødvendig grep dersom kommunen skal styrke sitt bysentrum, bygge opp under kollektivinvesteringer og skape grunnlag for et mer mangfoldig byliv og næringsliv.

Samtidig mener vi regionbyperspektivet kan tydeliggjøres ytterligere.

Lillestrøm er ikke lenger kun en vekstkommune i randsonen av Oslo. Kommunen er i ferd med å utvikle seg til et selvstendig regionalt tyngdepunkt med egne arbeidsmarkeder, kunnskapsmiljøer, kulturarenaer og næringsklynger.

Arealpolitikken bør derfor i enda større grad ses som et virkemiddel for regional attraktivitet og konkurransekraft.

Det reiser blant annet spørsmål om:

- Hvilke regionale funksjoner Lillestrøm skal utvikle videre
- Hvordan kommunen skal styrke sin rolle som arbeidsplasskommune
- Hvordan sentrum og kollektivknutepunktene skal utvikles som regionale destinasjoner
- Hvordan arealstrategien skal bidra til økt regional verdiskaping
- Hvordan kommunen skal tilrettelegge for fremveksten av nye kunnskaps- og teknologinæringer knyttet til blant annet digital infrastruktur, datasentre og kunstig intelligens

Fra arealreserve til gjennomførbar reserve

Et av de viktigste resultatene i planarbeidet er kommunens egen konklusjon om at eksisterende arealreserver og utviklingsområder gir et boligpotensial som overstiger forventet behov i planperioden.

Når kommunen allerede har betydelige arealreserver blir de sentrale spørsmålene:

- Hvilke utviklingsområder som skal prioriteres først
- Hvordan nødvendig infrastruktur skal finansieres
- Hvordan offentlige og private aktører skal samarbeide
- Hvordan transformasjonsområdene faktisk skal realiseres

Kommunens analyser dokumenterer et betydelig boligpotensial innenfor eksisterende byggesoner.

Samtidig viser erfaring fra andre vekstkommuner at det ofte er betydelig forskjell mellom teoretisk boligpotensial og faktisk gjennomførbart boligpotensial.

Utfordringer knyttet til eiendomsstruktur, støy, grunnforhold, markedssituasjon, infrastruktur og finansiering kan påvirke hvor stor del av potensialet som faktisk realiseres.

Vi mener derfor kommunen med fordel kan arbeide videre med å skille mellom:

- Teoretisk boligpotensial
- Reguleringsmessig potensial
- Markedsmessig gjennomførbart potensial

Dette vil kunne gi et enda bedre grunnlag for prioritering av ressurser og investeringer.

Fra arealplan til gjennomføringsstrategi

Planforslaget er tydelig på målbildet, men mindre tydelig på virkemidlene som skal sikre gjennomføring.

De viktigste vekstområdene i kommunen er i stor grad transformasjonsområder med komplekse eiendomsforhold, store investeringsbehov og behov for koordinering mellom mange aktører.

Vi mener derfor kommunen bør tydeliggjøre hvordan ulike plan- og utviklingsverktøy skal brukes for å realisere strategien.

Dette gjelder særlig:

- Områderegulering
- Rekkefølgebestemmelser
- Utbyggingsavtaler
- Infrastrukturbidrag
- Områdesamarbeid
- Offentlig-private partnerskap

Behov for tydeligere prioritering av utviklingsområder

Planforslaget peker på en rekke utviklingsområder som viktige for kommunens fremtidige vekst.

Samtidig fremstår det uklart hvilke områder kommunen ser som mest strategiske for å oppnå målene om boligvekst, arbeidsplassvekst og regionbyutvikling.

Vi mener det bør vurderes om kommunen skal etablere en tydeligere prioritering av kommunal tilrettelegging for sentrale transformasjonsområder, gitt at det foreligger markedsmessig gjennomførbart potensial.

En slik prioritering kan bidra til:

- Bedre koordinering mellom offentlige og private investeringer
- Mer effektiv bruk av kommunale ressurser
- Raskere gjennomføring av sentrale transformasjonsprosjekter
- Større forutsigbarhet for utviklingsaktører

Forenkling og tydeliggjøring av planverket er et viktig grep

Vi ser positivt på kommunens arbeid med å forenkle og rydde opp i kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Et tydeligere og mer tilgjengelig planverk kan bidra til økt forutsigbarhet, raskere saksbehandling og bedre samspill mellom kommune, innbyggere og utviklingsaktører.

For aktører som skal investere i og utvikle byen er forutsigbarhet ofte viktigere enn detaljeringsgrad.

Et enklere planverk kan derfor være et konkurransefortrinn dersom det samtidig opprettholder tydelige forventninger til kvalitet og gjennomføring.

Forenkling bør etter vårt syn forstås som tydeligere og mer målrettede virkemidler, ikke som lavere ambisjoner.

Næringsutvikling og kunnskapsarbeidsplasser bør få en tydeligere plass i arealstrategien

Planforslaget er tydelig på boligvekst, men mindre tydelig på hvordan arealpolitikken skal bidra til framtidig arbeidsplassvekst og regional verdiskaping.

Dette gjelder særlig utviklingen av Kjeller, utviklingen av knutepunktene og kommunens sterke forsknings- og innovasjonsmiljøer.

Lillestrøm har forutsetninger som få andre kommuner i Norge har:

- Sterke forskningsmiljøer
- Teknologibedrifter
- Nærhet til Oslo
- Nærhet til Gardermoen
- God regional tilgjengelighet
- Fremvoksende investeringer innen digital infrastruktur og datasenterutvikling

Vi mener planen i større grad bør beskrive hvordan arealstrategien skal understøtte:

- Utviklingen av Kjeller som innovasjons- og forskningsmiljø
- Etablering av flere kunnskapsarbeidsplasser
- Næringsutvikling i kollektivnære områder
- Koblingen mellom boligvekst og arbeidsplassvekst
- Attraktive bymiljøer for kompetanseintensive virksomheter
- Tilrettelegging for virksomheter innen digitalisering, datasentre, kunstig intelligens og annen fremtidsrettet teknologi

Regionbyutvikling handler ikke bare om hvor folk skal bo. Det handler også om hvor framtidens arbeidsplasser skal etableres.

Klima, natur og planvask

Vi mener det er positivt at kommunen har gjennomført et omfattende arbeid med planvask og vurdering av eksisterende arealreserver.

Den viser en mer aktiv bruk av arealregnskap og kunnskapsgrunnlag som grunnlag for prioriteringer.

Når kommunen samtidig konkluderer med at eksisterende arealreserver er tilstrekkelige for planperioden, åpner dette for en mer strategisk diskusjon om hvilke arealer som faktisk bør prioriteres for framtidig utvikling.

Vi mener planvask bør videreutvikles som et kontinuerlig strategisk verktøy for å styrke arealeffektivitet, gjennomføringskraft og bærekraftig byutvikling.

Om OMA

Oslo Metropolitan Area (OMA) er en forening som jobber for helhetlig og bærekraftig byutvikling i Oslo-regionen, som sikrer både livskvalitet og byens konkurransekraft. Vi har medlemmer fra hele verdikjeden innen by- og stedsutvikling.

Oslo og Akershus forventes å vokse med 200 000 innbyggere frem mot 2040. Dette innebærer store utfordringer: det er behov for boliger, gode nærmiljøer og kortreiste arbeidsplasser. For å lykkes kreves felles løsninger, sterkere samarbeid på tvers og tydelige prioriteringer opp mot statlige myndigheter.

I OMA aktiviserer vi våre 135 medlemsbedrifter gjennom ekspertgrupper innen områdeutvikling, kommuneplanarbeid, arkitektur og boligutvikling. Vi har 14 områdefora i definerte utviklingsområder, der vi samler sentrale grunneiere for å forløse helhetlig områdeutvikling som møter samfunns mål.

OMA Områdeforum Lillestrøm består av: Bane NOR Eiendom, Linstow, Aspelin Reitan, Stor-Oslo Eiendom, OBOS Eiendom og Nova Spektrum Lillestrøm.



Kart over OMAs 14 områdefora i Oslo-regionen

Med vennlig hilsen

OMA

Rasmus Reinvang

Administrerende direktør

OMA Områdeforum Lillestrøm

Connie Nyhaven