

# Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Planbeskrivelse til sluttbehandling  
mars 2023



Lørenskog  
kommune

# Innhold

|                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Innledning</b>                                                | <b>4</b>  |
| 1.1 Kommuneplanens arealdel                                         | 4         |
| 1.2 Kommuneplanens samfunnsdel                                      | 4         |
| 1.3 Lørenskogs arealstrategi ligger fast                            | 4         |
| 1.4 Hovedtema i planarbeidet                                        | 4         |
| 1.5 Prosess og medvirkning                                          | 5         |
| 1.6 Utviklingstrekk ved boligbygging og befolkningsvekst            | 5         |
| <b>2. Arealstrategi og Lørenskogs utviklingsområder</b>             | <b>6</b>  |
| 2.1 Utviklingsområder                                               | 7         |
| 2.1.1 Lørenskog sentrum                                             | 7         |
| 2.1.2 Lørenskog stasjonsområde                                      | 8         |
| 2.1.3 Visperud                                                      | 9         |
| 2.1.4 Fjellhamar                                                    | 10        |
| 2.1.5 Ahus/Nordbyhagen                                              | 10        |
| 2.2. Plan- og utviklingsmodenhet                                    | 11        |
| 2.3. Dimensjoneringsgrunnlag for framtidige arealbehov              | 12        |
| <b>3. Stedsutvikling, bomiljø og bokvalitet</b>                     | <b>13</b> |
| 3.1 Samarbeid og innovasjon med bolignæringen                       | 13        |
| 3.2 Nye bestemmelser for småhusområdene                             | 14        |
| 3.3 Gjennomføring av utbygging, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler | 14        |
| <b>4. Trygg og miljøvennlig transport</b>                           | <b>15</b> |
| 4.1 Tiltak for å dreie transporten i miljøvennlig retning           | 15        |
| 4.2 Kollektivsystemet i Lørenskog                                   | 15        |
| <b>5. Offentlige formålsbygg og anlegg</b>                          | <b>16</b> |
| 5.1 Overordnede føringer og behov                                   | 16        |
| <b>6. Handel og næring</b>                                          | <b>17</b> |
| 6.1 Næringsaktiv kommune                                            | 17        |
| 6.2 Handel og publikumsrettet næring                                | 17        |
| <b>7. Kulturminner</b>                                              | <b>18</b> |
| <b>8. Marka, landbruksområdene og blågrønne verdier</b>             | <b>19</b> |
| 8.1 Marka                                                           | 19        |
| 8.2 Jordvern                                                        | 19        |
| 8.3 Urbant landbruk                                                 | 20        |
| 8.4 Landbruk og næringsutvikling                                    | 20        |
| 8.5 Sammenhengende grøntdrag                                        | 20        |
| 8.6 Blågrønne strukturer og overvannshåndtering                     | 21        |
| 8.7 Naturmangfold                                                   | 21        |
| 8.8 Drikkevannskilde                                                | 21        |
| <b>9. Klima</b>                                                     | <b>22</b> |



|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| <b>10. Masseforvaltning</b>           | <b>23</b> |
| <b>11. Konsekvensutredning og ROS</b> | <b>24</b> |
| 11.1 Endringer fra gjeldende arealdel | 24        |
| 11.2 Konsekvenser av arealendringene  | 25        |
| 11.3 Risiko og sårbarhet              | 25        |
| <b>12. Planens virkninger</b>         | <b>26</b> |
| <b>13. Kommuneplanens dokumenter</b>  | <b>27</b> |
| <b>14. Ordliste</b>                   | <b>28</b> |

Forsidefoto: Jonas Ruud, Lørenskog Kommune



# 1 Innledning

Lørenskog kommune skal ta vare på natur og klima, balansere sterk befolkningsvekst og økonomi og gjennom en aktiv boligpolitikk sikre sosial bærekraft. Dette følger opp de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging for 2019–2023 og bærekraftsmålene som skal legges til grunn for planleggingen framover.

## 1.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er kommunens overordnede styringsverktøy for arealutvikling og utbyggingspolitikk. Arealdelen består av rettslig bindende plankart, bestemmelser og retningslinjer, planbeskrivelse og den legger føringer for bruk, vern og utforming av arealer og omgivelser i hele kommunen.

Arealdelen følger opp visjonen, satsingene og arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel som ble vedtatt av kommunestyret 4. november 2020. Arealstrategien fra kommuneplanen 2015 videreføres og sikrer at de lange linjene for arealutvikling og utbyggingspolitikk i Lørenskog ligger fast.

## 1.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel gir retning for den langsiktige utviklingen av kommunen, samtidig som den fastsetter hvilke satsingsområder kommunen skal prioritere i valgperioden.

Kommunens visjon er «Lørenskog – grønn, trygg og mangfoldig». Visjonen beskriver at Lørenskog skal ha en bærekraftig utvikling. I samfunnsdelen har vi definert fire satsingsområder med utgangspunkt i visjonen:

- tilhørighet og fellesskap
- bokvalitet og inkluderende bomiljø
- bred ungdomssatsing
- trygg og miljøvennlig transport

Oppfølging av satsingsområdene beskrives i kommunens økonomiplan, der prioriterte mål, strategier

og tiltak utvikles videre i kommunens temaplaner. Satsingsområdene i kommuneplanens samfunnsdel skal også gjenspeiles i arealdelen.

## 1.3 Lørenskogs arealstrategi ligger fast

Siden Lørenskogs arealstrategi ble utarbeidet i 2014, har den stått seg godt i møte med nye nasjonale forventninger til kommunal planlegging. Den er i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og den samsvarer godt med *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus* (2015) og den nylig vedtatte regionale planstrategien for Viken 2020–2024 – *Veien til et bærekraftig Viken*.

Kommunen har vedtatt å videreføre den gjeldende arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel 2020. Hovedtrekkene er derfor videreført i denne planen. Arealstrategien omtales nærmere i kapittel 2.

## 1.4 Hovedtema i planarbeidet

Planprogrammet for kommuneplanrevisjonen ble fastsatt av kommunestyret i desember 2021. I planprogrammet ble det lagt rammer for planprosessen og hvilke hovedtema som skal tas opp i arbeidet. Disse temaene er:

- Marka, landbruksområdene og blågrønne verdier
- God stedsutvikling for hele Lørenskog
- Boliger og bomiljø med kvalitet
- Trygg og miljøvennlig transport og mobilitet
- Framtidsrettet næringsliv

Bærekraftig by- og stedsutvikling er i tillegg et overordnet prinsipp. Arealdelen skal bidra til å styrke sammenhengen mellom sosial-, miljømessig- og økonomisk bærekraft, og være et viktig bidrag for å nå bærekraftsmålene.







Foto: Farid Dino Omer, Lørenskog Kommune

## 1.5 Prosess og medvirkning

Arbeidet med kommuneplanens arealdel startet våren 2021. Gjennom hele planarbeidet har vi lagt opp til at innbyggere, lag og foreninger, næringsliv og offentlige aktører har kunnet medvirke. Vi har også hatt dialog med nabokommuner, regionalt planforum og berørte myndigheter. Det er utarbeidet egne medvirkningsrapporter for arbeidsfasen og høringsperiodene.

## 1.6 Utviklingstrekk ved boligbygging og befolkningsvekst

Lørenskog kommune har hatt en sterk befolkningsvekst de siste årene. Siden 1. januar 2015 har den årlige veksten vært på mellom 2,9 og 4,6 %. Kommunen har fått over 9 500 nye innbyggere.

Siden 2015 har boligmengden i kommunen økt med ca. 5 000 boliger. 85 % av disse boligene er i boligblokker eller i leilighetsbygg med næring på bakkeplan. Enkelte nye områder er bygget ut med konsentrert småhusbebyggelse, mens nye frittliggende småhus i all hovedsak

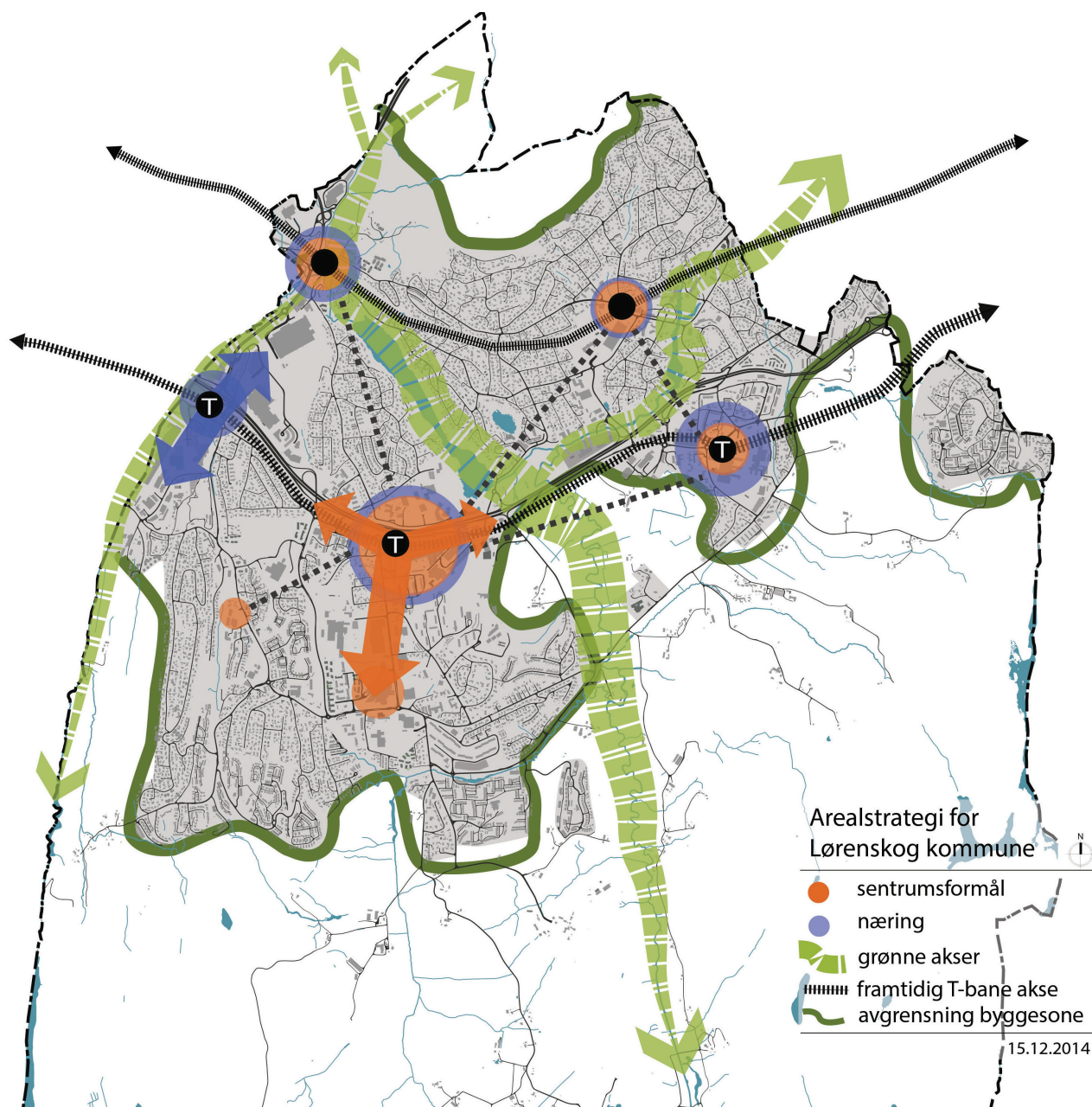
har kommet til gjennom fortetting. Det store flertallet av nye boliger har blitt bygd i Lørenskog sentrum og området rundt Lørenskog stasjon.

Befolkningsveksten fører til et betydelig behov for å investere i sosial infrastruktur og utvikle kommunens tjenester. Det er viktig at befolkningsveksten holdes på et nivå som gjør at kommunen har mulighet til å opprettholde og etablere et tilfredsstillende tjenestetilbud til innbyggerne. Veksten i utviklingsområder skal ikke gå på bekostning av sosial bærekraft.

Statistikken viser at Lørenskog har et variert boligtilbud, også prismessig. Dette gjør at kommunen har en mangfoldig innbyggergruppe. Mange unge i etableringsfasen flytter til Lørenskog. Hele 54 % av innflytterne i 2021 er i aldersgruppen 20–44 år, noe som tilsvarer ca. 1 100 unge voksne. Det er en vekst på 8 % for denne aldersgruppen. Vi antar at økningen i denne aldersgruppen vil fortsette i planperioden. Vi ser også for oss en betydelig økning i eldre i planperioden. Dette skyldes ikke i hovedsak innflytting, men som følge av en aldrende befolkning.



## 2 Arealstrategi og Lørenskogs utviklingsområder



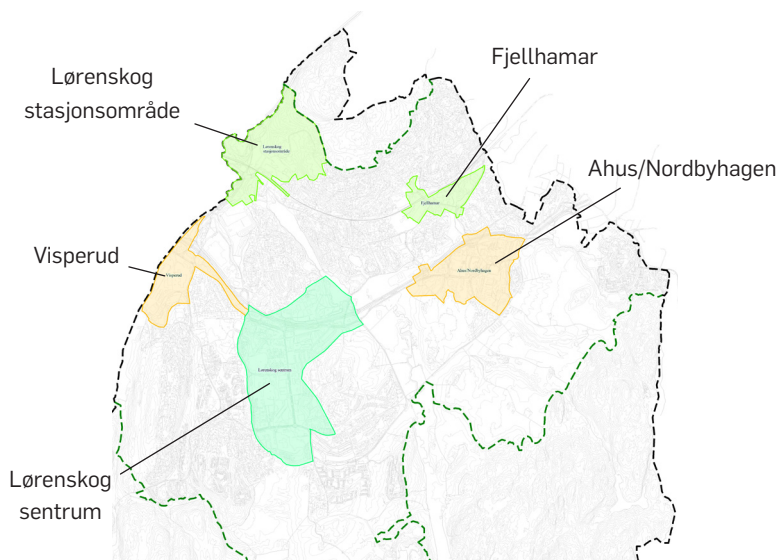
Arealstrategien ligger til grunn for en bærekraftig arealpolitikk i Lørenskog og følger opp bærekraftsmålene. Den legger til rette for god boligforsyning og fortetting rundt kollektivknutepunkt og bidrar til å sikre Lørenskogs matjord, kulturlandskap og naturverdier. Strategien beskriver også hvor vi skal lokalisere handel og næring for å bygge opp under utviklingen av knutepunkt og lokalsentre. De store sammenhengende grøntdragene langs elvene skal ivaretas og styrkes, og de skal

fungere som grønne forbindelser mellom boligområdene og friluftsområder i Marka.

Den overordnede arealstrategien for kommunen viser en avgrenset byggesone. Hoveddelen av befolkningen og bebyggelsen ligger innenfor denne byggesonen. Kommunen legger ikke ut arealer til utbygging utenfor byggesonen, og det åpnes kun for tiltak knyttet til landbruket innenfor LNF-formålet.



## 2.1 Utviklingsområder



Innenfor byggesonen i arealstrategien er det definert fem utviklingsområder rundt kollektivknutepunkt der fortetting i hovedsak skal skje. I kommuneplanens arealdel vises utviklingsområdene i temakart med tilhørende retningslinjer. Kommunen styrer utviklingen gjennom hvilke arealer som blir lagt ut for utbygging, og gjennom bestemmelser i kommuneplanens arealdel som begrenser utnyttelsen ellers i kommunen.

Lørenskogs utviklingsområder er:

- Lørenskog sentrum
- Lørenskog stasjonsområde
- Fjellhamar
- Visperud
- Ahus/Nordbyhagen

Områdene har et hierarki der Lørenskog sentrum er kommunesenter, Lørenskog stasjon og Fjellhamar er lokalsentre, mens Ahus/Nordbyhagen og Visperud primært er næringsområder som kan få nærsenterfunksjoner dersom det utvikles boliger.

Utviklingsområdene i Lørenskog ligger i hovedsak innenfor en radius på én kilometer rundt kollektivknutepunkt. Dette er den veiledende avstanden som brukes ved utarbeidelse av «grønne grenser» som fylkeskommunen anbefaler som metode for knutepunktsutvikling. Områdene lengst sør i Lørenskog sentrum (Triaden og Skårer syd) har noe lengre avstand til kollektivknutepunkt. De har imidlertid god kollektivdekning, og i langsiktige planer for T-baneforlengelse fra Oslo til Lørenskog

er det planlagt stasjoner både i nord- og sørenden av sentrum. Selv om begrepet «grønn grense» ikke brukes i kommuneplanen, er intensjonene med en grønn grense ivarettatt ved at kommunen legger til rette for utvikling innenfor utviklingsområdene og samtidig legger begrensninger for utviklingen i byggesonen for øvrig.

### 2.1.1 Lørenskog sentrum



Foto: Farid Dino Omer, Lørenskog Kommune

#### Oppfølging av arealstrategien

Lørenskog sentrum er definert som kommunens sentrum i arealstrategien. Det innebærer at vi skal prioritere offentlig og privat tjenesteyting, handel, kultur og boligutvikling i dette området. Ved bussterminalen ligger også kommunens viktigste kollektivknutepunkt.

Området har en stor utstrekning fra Solheim i nord til Skårer i sør. Solheim strekker seg fra Rådhuset og ned til midten av Skårersletta ved Garchinggata, mens Skårer er den øvrige sørlige delen av utviklingsområdet. Solheim skal være kommunesenteret i Lørenskog. Offentlige bygninger, kulturtilbud og liknende skal legges hit. Skårer har en rolle som lokalsenter. På begge steder kan det være et regionalt handelstilbud.

#### Status

I 2017 vedtok kommunestyret en veiledende prinsipplan for det offentlige rom (VPOR) for Lørenskog sentrum. Planen angir området hovedstruktur, inkludert gatenett, gang- og sykkelnett, offentlige plasser, parker og grønne forbindelser og markeringspunkt. Den handler også om hvordan bebyggelse skal være i relasjon til offentlige rom.

I VPOR 2017 ble det foreslått et lokk over Riksvei 159, ettersom den utgjør en barriere gjennom sentrums-

området. Det har lenge vært et ønske om en lokkløsning for å binde arealene nord og sør for riksveien sammen og løse utfordringene som veien skaper når det gjelder støy og luftkvalitet. Veiløkk er en stor investering og et komplisert prosjekt som avhenger av flere ting, blant annet samordning med planlegging av framtidig T-banestasjon og utvikling av Solheimområdet. Videre utredninger av løsninger for å møte utfordringene som veien skaper, må inngå i disse planene.

Det er de siste årene bygget mange boliger innenfor utviklingsområdet. Det pågår fortsatt utbygging og planlegging av nye boligprosjekter. Det er også flere pågående kommunale prosjekter, for eksempel utbyggingen av Skårersletta og Skårerparken.

Det gjenstår fortsatt store områder i sentrum som kan fortettes og utvikles med urbane kvaliteter, men der planer for dette ikke er igangsatt.

### Videre utvikling

Framtidig utvikling tar utgangspunkt i forlengelse av T-banenettet fra Ellingsrudåsen i Oslo til Lørenskog sentrum med mulig langsiktig forlengelse til Ahus og Lillestrøm. En ny T-banetrase gjennom sentrum forventes å ha stasjoner på Solheim ved Lørenskog bussterminal og på Skårer.

Utvikling av Lørenskog sentrum vil fortsatt ha høy prioritet i årene som kommer. Skårersletta bygges om fra vei til bygate og vil følges opp med tilrettelegging for et levende sentrum med aktiviteter og tilbud som skaper byliv for alle som bor i eller besøker sentrum. Dette er det viktigste for sentrumsutviklingen framover og vil prioriteres framover.

Kommunens egne eiendommer og tjenester vil brukes og forvaltes bevisst for å bidra til ønsket sentrumsutvikling.

### Videre planarbeid

Kommunen vil vurdere områdereguleringer for de gjenværende transformasjonsområdene i sentrum. Hensikten med områdereguleringene er å ivareta helhetlig stedsutvikling og hensynet til framtidig T-bane.

## 2.1.2 Lørenskog stasjonsområde



Foto: Farid Dino Omer, Lørenskog Kommune

### Oppfølging av arealstrategien

Lørenskog stasjonsområde skal videreutvikles som stasjonsby og kollektivknutepunkt med lokalsenterfunksjoner, bolig og næring. Grønne hovedakser går gjennom området langs vassdragene i byggesonen og forbinder markaområdene nord og sør i kommunen.

### Status

Store deler av området omfattes av kommunedelplan for Ødegården, vedtatt i 2010. Planen la til rette for boligutvikling, lokalsenterfunksjoner, skole og barnehager. Områdene nærmest Lørenskog stasjon var i hovedsak avsatt til næringsformål.

Siden 2010 har det skjedd en omfattende utvikling området, med blant annet ny skole og flere hundre nye boliger. Etableringen av skihallen SNØ med tilhørende virksomheter og næringsdel har endret forutsetningene som lå til grunn for kommunedelplanen. Området er tilført en attraksjon med regional, nasjonal og internasjonal interesse og en unik næringsklynge med utgangspunkt i ski- og vinteridrett, som også omfatter undervisning og hotell.

Rapporten Lørenskog stasjonsområde – fra stasjon til sted ble vedtatt i kommunestyret i 2019. Den belyser muligheter og gir føringer og anbefalinger for videre utvikling i Lørenskog stasjonsområde.

### Videre utvikling

Det er et betydelig utviklingspotensial i sentrale deler av området. Det er behov for en helhetlig utvikling der utbygde områder og områder under utbygging kobles bedre til jernbanestasjonen gjennom attraktive forbindelser.





Det blir i tillegg viktig å se på styrking av lokalsenter-funksjonene og blågrønne forbindelser og å løse behov for offentlige formål. Det må ses nærmere på hva som er hensiktsmessig arealbruk for de ulike tomtene i området ut fra områdets forutsetninger og senterstatus, inkludert behov for arealer til arealeffektive arbeidsplasser. Området bør ikke utvikles til et alternativt handelstygndepunkt som undergraver Lørenskog sentrums status som kommunesenter. Videre utvikling av handel i området bør derfor primært begrenses til å dekke et lokalt behov i området.

### Videre planarbeid

Det skal utarbeides områderegulering for å avklare infrastrukturbehov og framtidig arealbruk. Områdereguleringen og annet planarbeid i området skal følge opp og legge til rette for å realisere anbefalinger og føringer fra visjonsrapporten og tilhørende kommune-styrevedtak. Blant annet skal det legges vekt på å etablere en «banegate» som et nytt byrom langs jernbanen, skape blågrønne aktivitetssoner langs vassdragene og bygge om veier til attraktive bygater. Skårerveien/Ødegårds vei, skal framstå som hovedgata i området.

### 2.1.3 Visperud



Foto: Farid Dino Omer, Lørenskog Kommune

### Oppfølging av arealstrategien

Visperud er det eneste av kommunens utviklingsområder som har en tydelig næringsprofil, og som skal utvikles til et næringsområde med arbeidsplassintensiv næring som bygger opp under lokalisering av en framtidig T-banestasjon på Visperud.

Næring i endring og grønn omstilling har vist oss at det er viktig å ha fleksible rammer for næringsområdene i tiden framover.

Med lokasjon tett på veinettet har Visperud i dag et stort potensial for å bli et bærekraftig næringsområde med nye framtidsrettede løsninger for mobilitet, produksjon og lager- og logistikkvirksomhet.

### Status

Det har ikke vært noen store utviklingsprosjekter på området siden forrige rullering av kommuneplanens arealdel. Planmessig består området i stor grad av eldre reguleringsplaner. I dag er det kun enkelte småhus innenfor utviklingsområdet.

Området preges i dag av store bygninger og asfalterte overflater, og det er sterkt berørt av overvannsproblematikk, høyspentlinjer og trafikale utfordringer. Det vil bli behov for kostbare infrastrukturtiltak for å få løst utfordringene i området og for å sørge for god knutepunktsutvikling som er i tråd med kommunens visjon «grønn, trygg og mangfoldig».

### Videre utvikling

Utvikling av Visperud er tett koblet til arbeidet med T-baneforlengelsen til Lørenskog, planlegging av høyspentanleggene på Røykås og både kollektivtrase («superbuss») og sykkelekspresstrase i Solheimveien.

Utviklingsmulighetene for området ble undersøkt, og rapporten *Visjon for Visperud* med anbefalinger om videre utvikling ble vedtatt i kommunestyret 2021. Rapporten viser hvordan området kan se ut i framtiden, og hvordan det kan utvikles til et attraktivt, flerfunksjonelt næringsområde med kvaliteter som bygger opp under planer for T-bane til Lørenskog med stasjon på Visperud.

Rapporten peker på at ulike næringer og virksomheter på Visperud kan kobles sammen med nye logistikk løsninger og gi synergier i nærmiljøet og lokal produksjon og forsterke øvrig stedsutvikling som legger til rette for møteplasser og grønne forbindelser.

### Videre planarbeid

Det skal utarbeides områderegulering for å følge opp visjonen. En slik prosess forutsetter nødvendige avklaringer knyttet til lokalisering av T-banestasjoner, høyspentanlegg og samferdselstiltak. Planarbeidet må løse blant annet trafikale utfordringer og overvannsproblematikk. Reguleringen vil også gi et juridisk grunnlag for



å etablere en modell for å finansiere felles infrastruktur, noe som vil være nødvendig for å realisere visjonen. Utredninger av mulighetene for å introdusere boliger og idrettsanlegg kan inngå i planleggingen og gi en ny drivkraft for utvikling av området.

### 2.1.4 Fjellhamar



Foto: Farid Dino Omer, Lørenskog Kommune

#### Oppfølging av arealstrategien

Fjellhamar er lokalsenter med jernbanestasjon og det historiske kommunesenteret i Lørenskog. Det er også et historisk industribygdepunkt med kulturhistorisk verdi. I tillegg bidrar Fjellhamar gård og gamle Fjellhamar skole med særpreg og identitet i området. Store deler av området er aktuelt for boligutvikling, og kulturminneverdiene og beliggenheten ved elva gjør at området har gode forutsetninger for å utvikles til et attraktivt boligområde og lokalsenter med særegne kvaliteter.

Målet er at Fjellhamar videreutvikles som et lokalsenter i tilknytning til Fjellhamar stasjon, med boliger og et lokalt handels- og servicetilbud. I utviklingen bør det tas hensyn til kulturhistoriske verdier og legges opp til gjenbruk av kulturminner.

#### Status

Det pågår arbeid med to områdereguleringer på Fjellhamar. Disse skal legge til rette for en helhetlig utvikling av Fjellhamar sør for jernbanen. Nye Fjellhamar skole er nettopp tatt i bruk, og ny flerbrukshall er under ferdigstilling.

#### Videre utvikling

Arbeidet med områdereguleringer for Fjellhamar skal ferdigstilles, og området skal utvikles videre som et viktig lokalsenter i kommunen.

Det skal utredes hvorvidt Fjellhamar kan få et styrket kulturtilbud med utgangspunkt i den gamle industribyggingen på Fjellhamar bruk.

### 2.1.5 Ahus/Nordbyhagen



Foto: Farid Dino Omer, Lørenskog Kommune

#### Oppfølging av arealstrategien

Ahus/Nordbyhagen (Ahus-området) skal utvikles som et campusområde for kunnskapsbasert og arbeidsplassintensiv næring og forskningsvirksomhet med utgangspunkt i sykehuset, sykehusrelatert virksomhet og «livsvitenskap»-segmentet. Det er viktig at sykehusets arealbehov ivaretas. Området kan også utvikles med nærsenterfunksjoner og boliger. Utvikling skal skje gjennom fortetting av arealer innenfor byggesonen.

#### Status

Det er gjort en mulighetsstudie for Ahus-området som en del av kommuneplanarbeidet. Denne har undersøkt hvordan området kan utvikles i framtiden. Den anbefaler at kommende utbygging i størst mulig grad foregår som en kvalitativ fortetting av eksisterende utbygde arealer, og at utviklingen på lang sikt orienteres mot Fjellhamar med bebyggelsen og togstasjonen der. Det er foreslått å etablere en sammenhengende struktur av grøntområder og gang- og sykkelveier mellom Ahus og Fjellhamar. Denne vil utgjøre en attraktiv ringforbindelse for myke trafikanter og er omtalt som «kunnskapsringen».

Det er i dag konkrete planer for nye sykehusbygg, blant annet for kreftbehandling, psykiatri og kontorfunksjoner.

#### Videre utvikling

Ahus-området har siden etableringen blitt gradvis integrert i et voksende tettsted og ligger i dag som en del av bybåndet. Dette bør gjenspeiles i planlegging av videre utvikling med tanke på gate- og byromsstruktur, møteplasser, funksjonsblanding, mobilitet og arealeffektivitet. Området har også stort potensial for



å kobles bedre sammen med nærliggende sentre (Lørenskog sentrum, Fjellhamar og Strømmen) og omkringliggende grønnstruktur. Det skal jobbes videre for å styrke kollektivtilbudet til Ahus med et forbedret busstilbud langs hovedlinjen øst/vest og til Fjellhamar. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner må det settes av arealer til kollektivfelt/kollektivgater.

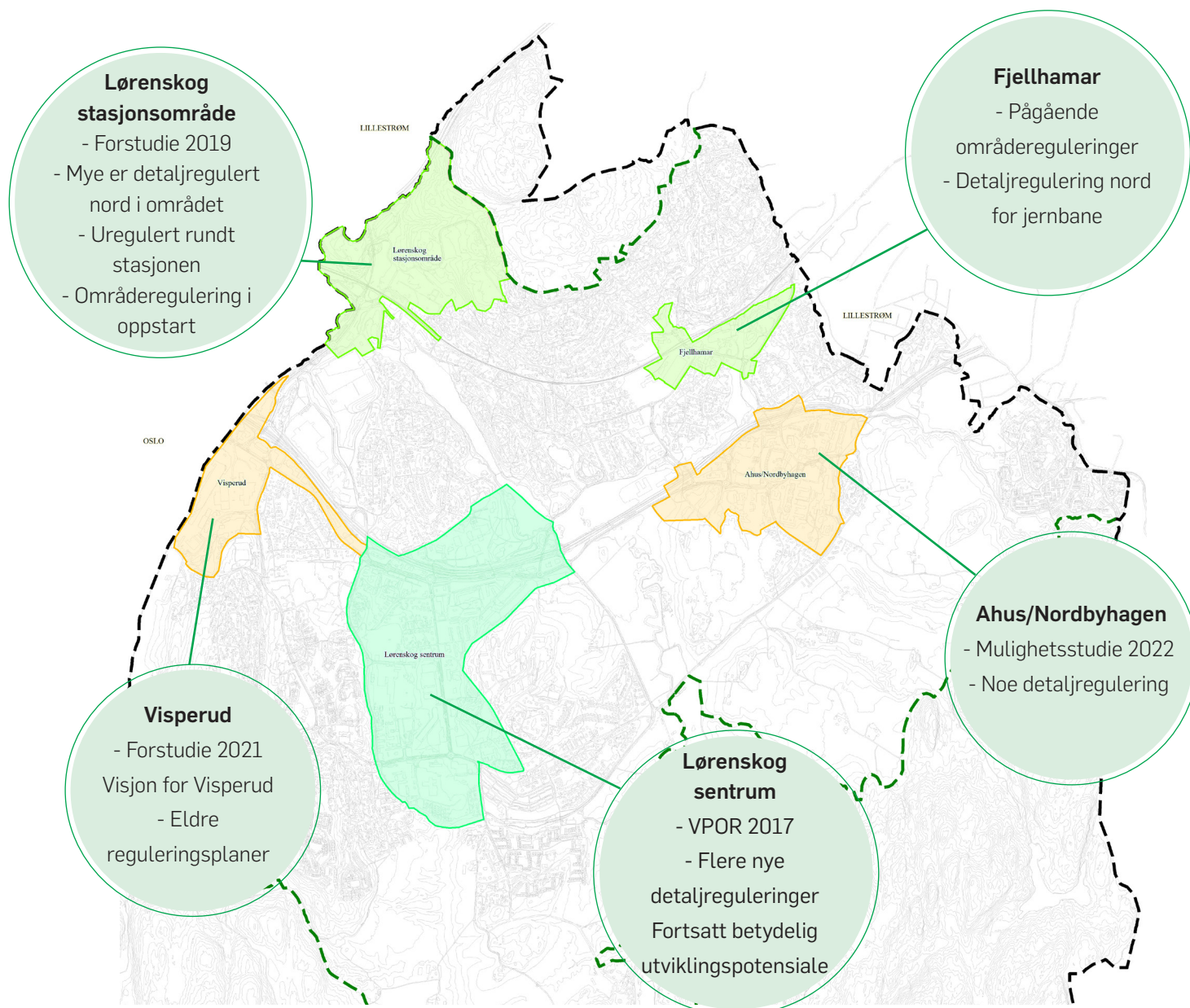
### Videre planlegging

Ahus-området skal ha en planberedskap med særlig vekt på å kunne møte behov for å videreutvikle sykehuset og kunnskapsbaserte næringer i området. Kommunen skal jobbe videre med en helhetlig plan for

Ahus-området blant annet basert på mulighetsstudien for området.

## 2.2 Plan- og utviklingsmodenhet

Lørenskogs fem utviklingsområder har ulike modenhet med tanke på hva som kreves av videre planavklaringer, behovet for investeringer i offentlig infrastruktur og drivkrefter som fremmer utvikling. I oversikten nedenfor gir vi en overordnet vurdering av områdenes plan- og utviklingsmodenhet. Sentrumsområdet har hatt prioritet de siste årene og har en høy plan- og utviklingsmodenhet.



Lite modenhet for utvikling



Noe modenhet for utvikling



Godt modenhet for utvikling



## 2.3 Dimensjoneringsgrunnlag for framtidige arealbehov

Dimensjoneringsgrunnlag er et begrep som brukes i regional plan for areal og transport. Dimensjoneringsgrunnlaget skal vise at forventet vekst og utbyggingsbehov kan løses innenfor avsatte områder i kommuneplanen, hovedsakelig (minst 80%) innenfor prioriterte vekstområder.

I denne kommuneplanen er de prioriterte vekstområdene definert som utviklingsområder. Utviklingsområdene er i hovedsak en videreføring fra kommuneplanen av 2015. Kommunen har detaljerte befolkningsprognoser som oppdateres jevnlig, og en plan for skole- og barnehageutbygging, som gir et godt grunnlag for å vurdere arealbehovet på et overordnet nivå. Det er mer krevende å lage gode prognoser for nærings- og arbeidsplassutvikling. Trendene for næringsutviklingen i kommunen, kombinert med tilgjengelige arealer for utvikling og transformasjon, og kommunens mål og føringer for arealutviklingen gir likevel et godt grunnlag for å vurdere om arealbehovet samsvarer med grepene i arealdelen.

Ut fra nærmere redegjørelser under ligger det godt til rette for at minst 80% av veksten vil ligge innenfor utviklingsområdene i planperioden, og at det totale arealbehovet for ulike formål kan løses innenfor byggesonen.

### Bolig

Lørenskog har i flere år hatt svært høy boligvekst. Dette skyldes kort fortalt en kombinasjon av relativt mange regulerte boliger og markedsmessige forhold. Kommunen legger til rette for fortsatt vekst, men det er forventet og legges opp til at veksten vil avta noe i løpet av planperioden. Fra 2026 anslår kommunens befolkningsprognose i hovedsak en vekst mellom 1 og 2 % i året.

Iht.befolkningsprognosen vil det være ca 63 700 innbyggere i 2040. Dette er over SSBs prognose for høy nasjonal vekst, som anslår ca 59 900 innbyggere i 2040. SSBs hovedalternativ anslår ca 56 000.

Befolkningsprognosen er basert på at det ferdigstilles 11 325 nye boliger i perioden, 2022 inkludert. Den forventede boligveksten er basert på gitte byggetillatelser, vedtatte reguleringsplaner, pågående planprosesser og områder som er avsatt i kommuneplanen. Det må understrekes at det hefter en betydelig usikkerhet ved boligprognosen utover de nærmeste årene, da det avhenger av utbyggingstakt og framtidige planvedtak.

Ca. 5 % av de framtidige boligene i prognosen er eneboliger. Ca. 13,5 % er andre former for småhus iht. NS

3457s definisjon. Eneboligene og tomannsboliger vil i all vesentlighet komme som generell fortetting i villaområdene, som med mindre unntak ligger utenfor de definerte utviklingsområdene i kommunen. Andre småhus vil i noe omfang være del av fortettingen i utviklingsområdene, og dels i andre områder. Leiligheter vil i all hovedsak komme innenfor utviklingsområdene.

### Sosial infrastruktur

I kommunens plan for skole og barnehageutbygging fra 2021 er det beregnet et behov for 1200 nye barneskoleplasser (sju paralleller) og 550 nye ungdomsskoleplasser (sju paralleller) innen 2040. Det er vurdert at behovet i hovedsak kan løses innenfor eksisterende skoletomter, og noe erverv av tilstøtende eiendommer.

I plan for skole- og barnehageutbygging er det antatt et årlig behov på i underkant av 100 barnehageplasser i året fram mot 2025. Utbyggingstakt vurderes og justeres årlig. I 2022 ble behovet korrigert til i underkant av 100 plasser årlig frem til 2026, før behovet reduseres noe. Samtidig øker usikkerheten i prognosene etter 2026. Plan for skole- og barnehageutbygging er under revisjon.

Barnehagebehovet vil dels dekkes gjennom utvidelser og dels gjennom nyetableringer. Nye barnehager forventes å integreres i større utbyggingsområder, og ellers på avsatte eller andre tilgjengelige tomter, fortrinnsvis der behovet til enhver tid er størst.

### Næring

Kommunen har relativt få ledige næringsarealer. Det vurderes likevel å være et godt transformasjons- og utviklingspotensiale i næringsområdene. Utviklingen går til dels i retning av mer arbeidsplassintensive næringsetableringer, både i utviklingsområder med høy grad av funksjonsblanding og i de mer rendyrkede næringsområdene. Det forventes mer arealeffektive løsninger for alle etableringer og utvidelser, inkludert arealkrevende virksomheter. I tillegg legges det opp til, en videre utvikling av mindre næringsetableringer, særlig innen handel, service, bevertning i forbindelse med ulike utbygginger i sentrum og lokalsentrene.

Utviklingen som er beskrevet over vurderes å være i tråd med kommunens og overordnede mål og føringer. Det ligger derfor godt til rette for en utvikling av arbeidsplasser og handels- og tjenestetilbud i takt med befolkningsutviklingen i planperioden. I all vesentlighet er det lagt opp til at denne utviklingen vil skje innenfor de definerte utviklingsområdene.



## 3 Stedsutvikling, bomiljø og bokvalitet

*Bokvalitet og inkluderende bomiljø* er et av satsingsområdene i kommuneplanens samfunnsdel. Dette er viktige velferdstema i en kommune som Lørenskog med høy vekst, tilflytting og byggeaktivitet. Boligutviklingen framover må basere seg på bærekraft – både økonomisk, miljømessig og sosialt. Kommunens satsing på bokvalitet og inkluderende bomiljø innebærer å prioritere ulike boligtyper og tilgang til boliger i forskjellige boligtyper og -størrelser. Dette er viktig for at innbyggere skal kunne bo i Lørenskog gjennom alle faser av livet.

Kunst og kultur er viktige virkemidler for å skape tilhørighet og felleskap, noe som også er et satsingsområde i kommuneplanens samfunnsdel. Områdeutviklingen bør ivareta områdets identitet. Kjente markører og kvaliteter i området bør bevares og forsterkes for å sikre stedsidentitet og innbyggernes tilhørighet til sitt boområde. Samtidig bør ny bebyggelse bringe nye kvaliteter til området. Gateløp og byrom bør utvikles i menneskelig skala, og det bør være et variert tilbud som gir levende bomiljø.

Krav til utformingen av områder, bomiljø og bokvalitet skal bidra til en bærekraftig utvikling av Lørenskog. En bærekraftig utvikling innebærer å legge til rette for gode omgivelser både i det bebygde miljøet, byrom og landskapet for øvrig og et variert og godt botilbud for ulike grupper. Tilrettelegging i bomiljøet for miljøvennlig forbruk og sirkulær økonomi vil også bli vektlagt. En slik by er en bærekraftig by.

God stedsutvikling bidrar til å skape fysiske rom for møter mellom mennesker. Parker, plasser og torg er byrom og arealer som kan brukes til lek, opphold og rekreasjon. Slike møteplasser er ønsket av ungdom og andre innbyggere.

I kommunens tettbygde områder kan funksjoner og kvaliteter i uteoppholdsarealene bedre ivaretas med

felles, i stedet for private arealer. Dette er ivaretatt med bestemmelser om arealkrav per boenhet (MUA) og retningslinjer for friområder. Tilrettelegging for utendørs møteplasser bidrar også til å skape tilhørighet og fellesskap som er en av satsingsområdene i kommuneplanens samfunnsdel.

Gjennom bestemmelser og retningslinjer i arealdelen stiller vi tydelige krav til utforming av bebyggelse og hvordan byggeprosjekter skal bidra til å skape gode nabolag og trivelige bomiljø med mangfold og kvalitet. For å bidra til god bokvalitet og variasjon i boligtilbudet når nye boliger bygges, vil kommunen også samarbeide strategisk og ha dialog med bolignæringen.

Kommunens mål for god stedsutvikling er et overordnet hensyn som skal ivaretas i alle prosjekter gjennom gode, helhetlige løsninger. I enkelte tilfeller kan det vurderes om krav eller anbefalinger som er vanskelige å oppnå fullt ut på tomten, kan kompenseres ved at prosjektet tilføres spesielle kvaliteter som kommer beboerne direkte til gode og gir betydelig merverdi til området.

### 3.1 Samarbeid og innovasjon med bolignæringen

Samarbeid og innovasjon med bolignæringen vil være viktig for å undersøke nye løsninger, dele erfaringer og legge til rette for gode planprosesser. Målet er å skape sosialt og økonomisk heterogene og inkluderende boligområder, som i sum gir mangfoldige boligområder og nabolag.

Utvikling av nye og innovative løsninger i konkrete boligprosjekter skal avklares tidlig i reguleringsplanprosesser og før det sendes inn planinitiativ. Dette er viktig for å avklare rammer og skape forutsigbarhet i reguleringsplanprosessen.



## 3.2 Nye bestemmelser for småhus-områdene

Kommuneplanens arealdel skal sikre at fortetting innenfor eksisterende småhusområder skaper god bokvalitet og gode bomiljø. Dette er i tråd med satsningsområdet for bokvalitet og inkluderende bomiljø i kommuneplanens samfunnsdel og kommunens vedtatte retningslinjer for bokvalitet.

Kommuneplanens bestemmelser for småhusområdene skal sikre forutsigbarhet både for den som skal bygge, og for kommunal styring. Bestemmelsene skal gjøre det enklere å ivareta stedsidentitet og stabilitet i utviklingen, bokvalitet i nye boliger og estetisk utforming.

En stor del av boligområdene i kommunen består av ulike typer småhusbebyggelse. Det er store områder med villabebyggelse og mange områder med tettere småhustypologier som rekkehus og liknende. Småhusområdene skal i det vesentlige bestå som småhusområder. Det tillates fortetting innenfor rammene av kommuneplanens og den enkelte reguleringsplans bestemmelser. Det er ikke ønskelig å legge til rette for fortetting utover dette gjennom reguleringsplaner for enkelttomter.

Ved transformasjon eller fortetting av småhusområder må det foreligge helt spesielle forhold for å kunne gå utover rammene i denne og andre gjeldende planer. Dette kan være særlig sentral plassering, hensynet til en helhetlig utvikling av et område eller andre tungtveiende samfunnsmessige hensyn. En slik fortetting må også være del av et overordnet grep der planlegging av infrastruktur og arealutnyttelse ses samlet innenfor et naturlig avgrenset område.

## 3.3 Gjennomføring av utbygging, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

Kommunen har eneansvar for utbygging av all sosial infrastruktur som følger av ny utbygging. Det følger blant annet av bestemmelsene om utbyggingsavtaler i forskrift til plan- og bygningsloven. Siden kommunen er i sterk vekst, er det inntatt en bestemmelse i arealdelen om rekkefølgekrav for sosial infrastruktur, slik at det sikres at nødvendig sosial infrastruktur er eller kommer forsvarlig på plass når områder bygges ut.

Det er også innarbeidet rekkefølgekrav som skal sikre at nødvendig offentlig teknisk infrastruktur og blå eller grønn infrastruktur blir etablert ved utbygging. Disse rekkefølgekravene skal konkretiseres og avklares videre gjennom reguleringsplaner. For offentlig teknisk infrastruktur og blå eller grønn infrastruktur som følger av privat utbygging, vil private ha et hovedansvar for hele eller sin forholdsmessige andel av rekkefølgekravene. I prioriterte utbyggingsområder vil kommunen vurdere bruk av områdemodeller for å sikre finansiering og gjennomføring av felles offentlig infrastruktur der flere grunneiere/utbyggere har finansieringsansvar.

Utbyggingsavtaler er et viktig virkemiddel for å sikre forutsigbar utbygging og gjennomføring av vedtatte arealplaner både for kommunen og private utbyggere. Kommunen vil videreføre praksisen med å tilby utbyggingsavtaler til utbyggingsprosjekter som er i samsvar med kommunens areal- og utbyggingspolitikk.

I arealdelens bestemmelser er det innarbeidet et oppdatert forutsigbarhetsvedtak for bruk av utbyggingsavtaler. Dette vedtaket er en forutsetning for at kommunen skal kunne forhandle utbyggingsavtaler. Det nye vedtaket vil bli gjort som en del av vedtaket av arealdelen.





## 4 Trygg og miljøvennlig transport

Befolkningsveksten i kommunen gir økt transportbehov. Kommuneplanen sikrer at utbygging og fortetting skjer i nærheten av eksisterende kollektivknutepunkt og lokalsentre, slik at transportbehovet blir mindre. Svært mange korte reiser internt i Lørenskog gjøres med bil. Mange av disse reisene kan erstattes med sykkel og gange.

Målet er at miljøvennlig transport skal dekke økt transportbehov. Lørenskog kommune viderefører denne satsingen på grønn mobilitet gjennom *Plan for mobilitet*. Dette er viktig for klima, miljø, trafiksikkerhet, helse og trivsel. Det skal være enkelt og attraktivt å velge miljøvennlige måter å reise på. Det gjelder for innbyggere, besøkende og de som arbeider i Lørenskog.

Lørenskog skal være en kommune som er god å vokse opp i og bli gammel i. Alle innbyggere skal ha tilgang til hele kommunen og oppleve at reisen er trygg.

For å legge til rette for grønn mobilitet sikrer vi samferdselslinjer for kollektivtraseer med høy kapasitet og høystandard sykkelvei mellom Oslo og Kjeller gjennom Visperud, Lørenskog sentrum og Ahus i plankartet. Vi sikrer også sykkeltrase mellom Lørenskog stasjon og Strømmen. Retningsgivende linje med sikringssone er lagt inn for T-bane.

### 4.1 Tiltak for å dreie transporten i miljøvennlig retning

Det er viktig at kommunen styrer parkering og parkeringsnormer for å vri transport over fra bil til sykkel, gange og kollektivtrafikk. For å se helhetlig på dette temaet ønsker vi å utarbeide en parkeringsstrategi i den kommende planperioden.

Vi har gjort noen justeringer i parkeringsnormen. Blant annet har vi gjort noen innstramninger for skole, barnehage og institusjoner. Videre har vi satt nye kvalitetskrav til ladeinfrastruktur, sykkelparkering og utforming av parkeringsplasser. Parkering skal fremdeles i all hovedsak anlegges under bakken.

I framtidige planer vil kommunen stille krav om at 10 % av parkeringsplassene skal være forbeholdt gjesteparkering. Dette gjør vi for å sikre parkering for andre enn beboere og å unngå «villparkering».

Videre vil vi stille krav i reguleringsplaner og større utbyggingsprosjekter om å utrede transportbehovet og hvordan dette kan løses på en bærekraftig måte. I slike saker må forslagsstilleren se på hvordan utbyggingen kan føre til mer trafikk i et større område, og mulighetene for grønn mobilitet, deleløsninger, parkeringsløsninger, tiltak for sykkel- og mikromobilitet, bylogistikk og anlegg for gående.

### 4.2 Kollektivsystemet i Lørenskog

Kollektivsystemet i Lørenskog består i dag av regionalt og lokalt busstilbud samt tog. Høy frekvens på disse er viktig for å sikre omstilling til grønn mobilitet. I tillegg til sentrumsområdet er togstasjonene på Lørenskog stasjonsområde og på Fjellhamar viktige knutepunkt.

I den videre planleggingen av kollektivsystemet i Lørenskog jobbes det for at T-banenettet forlenges fra Ellingsrudåsen til Lørenskog, med mulige stasjoner på Visperud, Lørenskog sentrum og Skårer som en første etappe. Den konkrete plasseringen av traseen er ikke avgjort, men en retningsgivende linje i plankartet med tilhørende sikringssone viser en trase fram til Skårer basert alternativ B/C i Forstudie for T-bane til Lørenskog (2019), slik at det er mulig å ta hensyn til traseen i all planlegging i dette området.

Det er også ønskelig å utrede mulighetene for en lang-siktig forlengelse til Ahus og Lillestrøm. Det er lagt inn en retningsgivende linje i plankartet som viser et overordnet alternativ for en slik videreføring, men nøyaktig trase og stasjonsplassering vil måtte besluttes basert på en ny utredning.

Fram til T-banen kommer, planlegger Viken og Ruter en høykvalitets kollektivtrase for buss på strekningen Visperud–Strømmen gjennom Lørenskog sentrum og Ahus. Bussløsningen er vist med en juridisk linje i plankartet.



# 5 Offentlige formålsbygg og anlegg



Foto: Farid Dino Omer, Lørenskog Kommune

## 5.1 Overordnede føringer og behov

Det offentlige tjenestetilbudet må bygges ut og utvikles i takt med befolkningsveksten og samfunnsutviklingen. Offentlige formålsbygg og anlegg skal planlegges slik at det gir et tilfredsstillende tilbud i hele kommunen og samtidig bidrar til god stedsutvikling. Eksempler på slike bygg og anlegg er skoler, barnehager, helsetjenester, ulike velferdsinstitusjoner, kulturtilbud, idrettsanlegg, administrasjonsbygg og gravplasser.

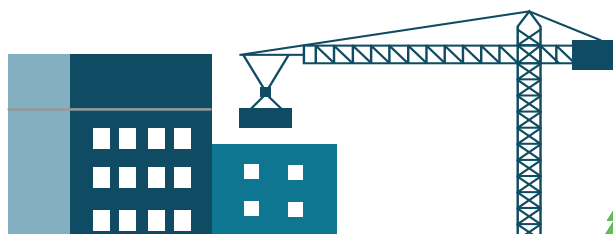
Mange offentlige bygg og anlegg fungerer som sosiale møteplasser for barn, ungdom, voksne og eldre og kan dermed styrke stedsidentitet, tilhørighet og fellesskap. Lokalisering, utforming og trygge forbindelser til slike tilbud er vesentlig for å bidra til dette og for at de skal fylle sine primærfunksjoner på best mulig måte. De må også være åpne for flerbruk. Dette styrker nærmiljøet og gir mer effektiv bruk av kommunens bygningsmasse og arealer.

Skoler, barnehager, idrettsanlegg og andre tilbud som det er naturlig å ha tilgang på i nærmiljøet, må plan-

legges og sikres ut fra det lokale behovet i alle deler av kommunen. Formålsbygg og anlegg som er ment å dekke hele kommunen, skal i utgangspunktet plasseres sentralt og være tilgjengelige fra andre deler av kommunen, primært i kommunesenteret. I nye utviklingsområder må det settes av tilstrekkelig areal til offentlige funksjoner.

En god og helhetlig planlegging av offentlige bygg og anlegg kan ha stor betydning for enkeltmenneskene og samtidig ha samfunnsmessig nytte. For eksempel kan nærhet til barnehage ha stor personlig betydning for en barnefamilie, samtidig som det bidrar til å redusere det totale transportbehovet og legger til rette for et mer miljøvennlig reisemønster i kommunen.

Vi har lagt inn krav om områderegulering og rekkefølgekrav som vil sikre at behov for offentlige formålsbygg og anlegg vurderes og innarbeides i den videre utviklingen av kommunen.





## 6 Handel og næring

Foto: Farid Dino Omer, Lørenskog Kommune



Lørenskog skal være en framtidsrettet, attraktiv og mangfoldig næringskommune for både små og store og eksisterende og nye bedrifter. Kommunen har en viktig rolle som tilrettelegger for ønsket næringsutvikling, både som arealutvikler og gjennom å bidra til gode arenaer for dialog og nettverksbygging.

### 6.1 Næringsaktiv kommune

Lørenskog ønsker at framtidig handel og arbeidsplassintensive bedrifter skal plasseres i nærheten av kollektivknutepunktene. Dette bidrar til å utvikle levende sentre og tettsteder. Kommunen har per i dag flere næringsarealer innenfor utviklingsområdene. Bruken av disse arealene må ses i sammenheng med utviklingsområdet og kommunen som helhet. Næringsutvikling er samfunnsutvikling og dermed også et viktig premiss for god stedsutvikling.

For å opprettholde og utvikle næring i kommunen er det nødvendig med tilstrekkelig areal. Vi har i kommuneplanen hovedsakelig opprettholdt arealer til næring.

### 6.2 Handel og publikumsrettet næring

Handel og annen publikumsrettet næring skal bidra til å

- styrke by- og tettstedssentre
- legge til rette for miljøvennlige transportvalg
- redusere bilavhengighet
- gjøre nødvendige varer og tjenester tilgjengelig, også for dem som ikke disponerer bil

Dette innebærer at vi må konsentrere handel og publikumsrettet næring i sentrale områder, nær kollektivknutepunkt. En betydelig del av kundegrunnlaget skal være innenfor gangavstand, og gangforbindelsene skal være attraktive og trygge. Lokalisering av de ulike virksomhetene kommer an på antall besøkende. Utforming av bebyggelse og uterom skal bidra til steds kvaliteter, uavhengig av type handel og næring.

Handels- og tjenestetilbud skal tilpasses det enkelte områdets senterstatus. Lørenskog sentrum skal være kommunens handelssentrum og innbyggernes førstevalg som tilbyder av varer og tjenester det ikke er lokalt befolkningsgrunnlag for i andre deler av kommunen. Lokal- og nærsentre kan videreutvikles med tilbud for å dekke lokale behov. I reguleringsplanene for sentrumsområder skal det settes av tilstrekkelige arealer til handel, tjenesteyting og bevertning som er tilpasset funksjonen til området og tilliggende byrom.

Handel med plasskrevende varegrupper (biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer samt hagesentre) kan plasseres utenfor sentrumsområdene. Slike etableringer skal likevel ha gode og trygge koblinger til gang- og sykkelveinettet og god kollektivtilgjengelighet. Det skal også være god tilgjengelighet til hovedveinettet.



## 7 Kulturminner



Foto: Jonas Ruud, Lørenskog Kommune

Kulturminnene i Lørenskog, som Vasshjulet og Losby Gods, er viktige deler av kommunens stedsidentitet og bidrar til å skape tilhørighet og fellesskap. Lørenskog kommune har jevnt over færre kulturminner enn de fleste andre kommuner i tidligere Akershus, og det er derfor viktig å ta vare på dem vi har. Kulturminnevern er også en viktig del av bærekraftsarbeidet fordi det er lavere utslipp knyttet til gjenbruk av eksisterende bebyggelse sammenliknet med å rive og bygge nytt.

I 2021 ble det vedtatt en revidert kulturminneplan for Lørenskog kommune (*Kulturminneplan. Kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2022–2030*). Planen inneholder en liste over bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljø i Lørenskog. Bygningene og områdene som inngår i planen, har fått en kulturminnefaglig vurdering og en verdsetting som A (fredningsverdig), B (bevaringsverdig) eller C (bør tas vare på). Flere viktige kulturminner er vernet fordi de automatisk er fredede eller regulert til bevaring, men det gjelder ikke alle. I kulturminneplanen er det anbefalt

at kommuneplanens arealdel brukes som et virkemiddel for å ivareta kulturminner.

For å ivareta kulturminner er det derfor utarbeidet egne generelle bestemmelser for kategori A+B og for C. Det er kun enkeltstående kulturminner som er omfattet av bestemmelsene, ikke kulturmiljø.

Endelige avklaringer rundt tiltak som berører kulturminner, skal som regel gjøres i reguleringsplaner. Der er det mulig å sette egne bestemmelser og rammer, for eksempel for nye løsninger for gjenbruk av eldre bygg.

I kommuneplanens arealdel er det lagt inn hensynssoner i områder der hensynet til kulturminner skal vektlegges ekstra. Sonene innebærer i seg selv ikke noe vern for bygg og anlegg som ikke er verneverdige kulturminner.

Lørenskog kirke og gravlund er automatisk fredet etter lov om kulturminner. Dette er vist med en båndleggingsone i plankartet.



# 8 Marka, landbruksområdene og blågrønne verdier



Foto: Farid Dino Omer, Lørenskog Kommune

## 8.1 Marka

En stor andel av Lørenskogs arealer ligger innenfor markagrensa. Østmarka er et viktig natur- og friluftsområde både lokalt og nasjonalt. Her ligger mye av kommunens jord- og skogbruksarealer. Samtidig som markagrensa skal sikres, skal et rikt, variert landskap med natur- og kulturmiljø og kulturminner bevares. Markagrensa i kommuneplanen ligger fast, med unntak av grensa ved Feiring Bruk. Denne grensa ble justert i markalovforskriften 4. september 2015 for å tilpasse grensa til faktisk arealbruk. Vi har derfor justert markagrensa i kommuneplanens arealdel slik at den samsvarer med grensa som er angitt i markalovforskriften.

## 8.2 Jordvern

I Lørenskog kommune utgjør jordbruksareal i overkant av 8,5 % av kommunens areal. 97,6 % av den kartlagte dyrkede jorda i kommunen har svært god eller god

kvalitet. Temaplan landbruk 2017–2028 har som hovedmål å øke matproduksjon i Lørenskog i takt med befolkningsveksten. Dette skal blant annet oppnås gjennom å sikre et sterkt jordvern. For å ivareta jordressursene for matproduksjon skal det legges stor vekt på jordvern i planprosesser etter plan- og bygningsloven. Også ved bygging av bygg og anlegg med landbruksformål må det legges vekt på å unngå at dyrket og dyrkbar mark blir bygd ned.

Det viktigste tiltaket for å sikre jordvern er å unngå utbygging i LNF-områder. Der det ikke er mulig å unngå utbygging på dyrket eller dyrkbar mark, stiller kommuneplanen krav om å utarbeide en jordflyttingsplan og å etablere et erstatningsareal. Jordflytting og erstatningsarealer er et skadebegrensende tiltak og vil sjelden kunne kompensere fullt ut for ødeleggelsen av jordsmonn. Jordflytting skal alltid være siste utvei, og alternativer som ikke berører dyrkede arealer, eller som minimerer inngrepet, skal vurderes først.





Foto: Marius Angvik, Lørenskog Kommune

### 8.3 Urbant landbruk

Urbant landbruk er dyrking av mat i urbane omgivelser. Med en stadig økende befolkning og fortetting i kommunen kan flere ha et ønske om og behov for å dyrke mat i sine nærområder. Urbant landbruk bidrar til kunnskap om matproduksjon, klima og miljø samtidig som det skaper grønne møteplasser på tvers av alder, kjønn, bosted og bakgrunn. Dyrking av mat i urbane strøk er også med på å øke matsikkerheten i krisesituasjoner. Kommunen skal legge til rette for urbant landbruk ved å støtte initiativ og innsats fra kommunens innbyggere.

### 8.4 Landbruk og næringsutvikling

Innenfor LNF-områdene er det bare tillatt med landbruksaktiviteter som samsvarer med formålet jord og skog eller stedbunden næring. Stedbunden næring er omtalt i rundskrivet *Garden som ressurs (Landbruks- og matdepartementet)*.

Utvikling av tilleggsnæringer knyttet til landbruk over tid kan være utfordrende for å få til riktig arealdisponering. En del tilleggsnæringer er arealkrevende, for eksempel ridegårder med ridehall, ridebaner og parkering. Andre tilleggsnæringer er estetisk utfordrende, for eksempel containere og utendørs lagerarealer for annet enn landbruk. Enkelte slike næringer kan også skape mye trafikk.

Ved utvikling av aktiviteter som får vesentlige konsekvenser for samfunn og miljø, skal kommunen kreve en reguleringsplan.

Småskalaaktiviteter knyttet til ressurser på gårder som ikke innebærer en vesentlig endring i bygningsmasse, krever ikke regulering. Ved slike endringer må det derimot gjøres en estetisk vurdering av tunet som helhet. Der gamle driftsbygninger benyttes til tilleggsnæringer, bør ikke søknad om tillatelse til oppføring av ny driftsbygning automatisk innvilges. I slike saker må kommunen vurdere behovet og den samlede konsekvensen.

### 8.5 Sammenhengende grøntdrag

*Temakart Grønnstruktur* er et viktig kunnskapsgrunnlag i saksbehandlingen. Hovedtrekkene i kartet er oppdatert i forbindelse med kommuneplanrevisjonen. Kartet viser grøntdrag på et overordnet nivå og indikerer hvor kommunen bør prioritere å sikre viktige sammenhengende grøntdrag i planarbeidet.

Gjennom kommuneplanarbeidet har vi identifisert flere små, grønne områder som ligger i sammenhengende grøntdrag. Områdene er allerede sikret i vedtatte reguleringsplaner. Disse har vi lagt inn i kommuneplanens arealdel.



## 8.6 Blågrønne strukturer og overvannshåndtering

Visjonen til Lørenskog kommune er «Lørenskog – grønn, trygg og mangfoldig». For å være en grønn kommune legger vi til rette for en bærekraftig utvikling. Byggesonen i den gjeldende arealdelen skal ikke endres, og markagrensa ligger fast.

Arealstrategien innebærer å styrke de store sammenhengende grøntdragene i kommunen. Grønne lunger, tilgjengelige vassdrag og sammenhengende natur- og kulturlandskap skal bidra til gode boområder, mulighet for rekreasjon i nærmiljøet og forbindelser til omkringliggende natur- og friluftsområder. Mangfoldet fra de store skogsarealene til små skogholt – på folke- munne kalt «hundremeterskog» – skal bevares til glede for lokalsamfunnet, også ved utbygging. Flere små, eksisterende grøntområder som bidrar til sammenhenger i grønnstrukturen, er sikret i kommuneplankartet.

Åpne bekker og andre blågrønne løsninger for overvannshåndtering skal sikre kommunen mot framtidens vær med økt nedbør og fare for styrtregn og flom. Slike løsninger gir også økt naturmangfold og mulighet for rekreasjon. Flomsonene langs vassdrag er oppdatert i kommuneplankartet for å sikre at disse ikke bygges ned.

Der forholdene ligger til rette for det, bør vassdrag i størst mulig grad gjenåpnes i de historiske bekkeløpene sine. Der vassdrag ligger i et område som har bymessig karakter, med begrenset tilgang til ubebygde arealer, bør det vurderes en mer bymessig utforming med høy materialstandard for det gjenåpnede vassdraget. Gjenåpnede vassdrag bør tilrettelegges som opplevelseselement med høy estetisk kvalitet for å styrke den blågrønne strukturen og i størst mulig grad gjøres tilgjengelig for allmennheten.

Store trær har en spesiell verdi på flere måter. De er levested for mange arter og individer, og bidrar derved til økt biologisk mangfold. Trær kan drikke flere hundre liter vann i døgnet. De bidrar derfor til å absorbere vann og redusere risikoen for oversvømmelse ved flom. Trær absorberer klimagassen karbondioksid (CO<sub>2</sub>) og andre forurensninger, i tillegg til å produsere oksygen (O<sub>2</sub>). Undersøkelser viser at trær også har en positiv effekt for trivsel og helse ved at de gir positive opplevelser, skygge og estetisk kvalitet i byggesonen.

## 8.7 Naturmangfold

Landskapet i Lørenskog er grovt sett todelt med store barskogområder i sør og lavtliggende områder under marin grense i nord. De nordre områdene er en mosaikk bestående av dyrket mark, gamle raviner og urbaniserte arealer.

Vassdragene i Lørenskog er unike med sine meandre- rende bekker på leirslettene. Vassdragene har skapt et ravinelandskap i skjæringspunktet mellom skog og by. Ravinene og kantskogene, med varmekjære løvtrær, er klimatisk gunstige lommer i landskapet og inneholder svært ofte rike biotoper for vilt og fugl. Kartlegging av registrerte arter og naturtyper i kommunen viser at rødlistearter er konsentrert rundt nedre deler av Langvannet, langs Losbyelva og ellers spredt blant bekkedrag, kulturlandskapsområder og enkelte flekker i skogen.

Lørenskog skal utarbeide en plan for naturmangfold, og funnene fra denne skal inngå i kommunens planarbeid. Målet for planen er å få nødvendig kunnskap og oversikt for å gjøre gode og riktige valg for arealbruk og utbyggingstiltak.

Kommuneplanen legger til rette for ivaretagelse av naturmangfold i plan- og byggesaker. Ytterligere kartlegginger, blant annet av ravinelandskapet, vil kunne forsterke og detaljere hensynet til naturmangfold, både i retningslinjer for saksbehandling og ved neste revisjon av kommuneplanen.

## 8.8 Drikkevannskilde

Elvåga er, sammen med Maridalsvannet, drikkevannskilde for Oslo kommune og en del av reservevannskildene til Nedre Romerike vann- og avløpsselskap IKS og Lørenskog kommune. Drikkevannskilden er sikret med en hensynssone som omfatter vannkilden og nedbørsfeltet rundt kilden i tillegg til bestemmelser som skal sikre kilden mot forurensning slik at den kan levere helsemessig trygt vann. Bestemmelsen medfører restriksjoner på ferdsel og virksomhet som kan medføre risiko innenfor den berørte sonen. Det enkle friluftslivet med sporløs ferdsel kan gjennomføres som normalt. Bestemmelser og retningslinjer for hensynssonen er heller ikke til hinder for skogsdrift. Det kan tilrettelegges for skiløyper innenfor hensynssonen.



## 9 Klima

Lørenskog har ambisiøse klimamål:

- Lørenskog skal være en klimanøytralt drevet kommune innen 2030.
- Lørenskog-samfunnet skal være klimanøytralt innen 2050.
- Lørenskog skal oppnå 50 % klimagassreduksjon innen 2030 sett i forhold til 2009-nivå.

Veitrafikk og annen mobil forbrenning står for cirka 93 % av kommunens klimagassutslipp.

Utslipp knyttet til *veitrafikk* utgjør 47 % av det totale CO<sub>2</sub>-utslippet i kommunen. For å redusere utslippene er det viktig å redusere transportbehovet og å gjøre transporten mer miljøvennlig. Lørenskogs arealstrategi tilsier at bolig- og næringsveksten i kommunen i hovedsak skal skje i de fem definerte utviklingsområdene og bygge opp under kollektivtilbudet i disse. Dette er et viktig bidrag til å redusere behovet for biltrafikk. Å etablere offentlige tjenester og lokal handelsvirksomhet i tilknytning til utviklingsområdene vil ytterligere bidra til å redusere

transportbehovet. I kommuneplankartet viser vi framtidig T-banetrase, en samferdselslinje som indikerer en trasé for høykvalitets busstilbud, og ekspressykeltraseer. Samtidig oppdaterer vi parkeringsnormen, slik at vi legger til rette for mer og bedre sykkelparkering og oppretter ladetilbud ved alle nye parkeringsanlegg. Dette er løsninger som legger til rette for mer klimavennlig mobilitet.

Utslipp knyttet til *annen mobil forbrenning*, det vil si anleggsmaskiner og annet som bruker avgiftsfri diesel, har økt kraftig siden 2009 og utgjør 46 % av kommunens totale utslipp. Hovedforklaringen på dette er økt aktivitet innenfor bygg- og anleggssektoren ettersom Lørenskog er i sterk vekst. Innføring av utslippsfrie anleggsplasser både i offentlig og privat sektor, blir helt avgjørende for å redusere disse klimagassutslippene.

En betydelig andel av utslipp i Lørenskog er fra varebiler, tyngre kjøretøy og bygg- og anleggsvirksomhet. For å redusere utslippene må det også planlegges for og legges til rette for utslippskutt for bygg- og anleggsvirksomheten og vare- og godstransport.





## 10 Masseforvaltning

Ved alt anleggsarbeid oppstår det overskuddsmasser som må håndteres. Dette er belastende for miljøet og samfunnet, blant annet på grunn av behov for arealer til deponering, støv, støy og klimagassutslipp fra transport. Som et resultat av stor byggeaktivitet i Lørenskog kommune og omkringliggende kommuner er det behov for en helhetlig forvaltning av overskuddsmasser.

Kommuneplanen åpner for at det kan stilles krav om en plan for massehåndtering ved regulering og større utbyggingsprosjekter. Dette kravet stiller vi for å minimere

omfanget av overskuddsmasser og legge til rette for gjenbruk av masser samt å unngå forurensning knyttet til massehåndtering. Det gjelder både rene, naturlige masser og ulike typer forurensede masser. Målet er å oppnå en massebalanse, der prosjektet ikke genererer mer masser enn det gjenbruker. Førsteprioritet må være å unngå eller redusere overskuddsmasser og deretter å oppnå massebalanse ved å gjenbruke massene innenfor prosjektet. Der massebalanse ikke er mulig innenfor et enkelt prosjekt, skal utbygger vurdere muligheten for gjenvinning eller gjenbruk av masser mest mulig lokalt.



# 11 Konsekvensutredning og ROS



Foto: Lørenskog Kommune

Det er utarbeidet konsekvensutredning i tråd med kravet til konsekvensutredning i Plan- og bygningsloven § 4-2, og Forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften). Den samlede vurderingen av konsekvenser på planområdenivå er gjort på grunnlag av vurderingen av arealinnspillene, endring i kommuneplanbestemmelsene og ikke- konsekvensutredede endringer. Det er tatt utgangspunkt i KU-forskriftens liste over vesentlige tema som bør utredes.

Konsekvensutredningen tar utgangspunkt i Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder *Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven* fra 2021.

## 11.1 Endringer fra gjeldende arealdel

Endringene i kommuneplanen er i hovedsak knyttet til føringer i kommuneplanbestemmelser og retningslinjer. Det er økt fokus på fortetting i utviklingsområdene og lokalisering av riktig type og mengde næring til de ulike områdene. Det er videre gitt bestemmelser som samlet sett vil kunne begrense og styre fortettingen i eksisterende småhusområder.

Det er satt av et nytt areal til næringsformål rundt Sørlikroa, et område er foreslått omdisponert fra næringsformål til boligformål i Østlifaret, utstrekningen av sikringssonen for t-banetraseen er endret slik at



den får sentrum som målpunkt, og det er vist et alternativ for mulig forlengelse til Ahus og Lillestrøm. For utviklingsområdet på Visperud er formålet endret til generelt bygge- og anleggsformål, slik at en i helhetlig plan kan vurdere andre typer arealbruk enn den som er i området i dag, f.eks. bolig og idrett. Fire mindre områder er omdisponert fra boligområder til ulike grønne formål.

## 11.2 Konsekvenser av arealendringene

Det er ikke foreslått nye større utbyggingsområder, bare ett mindre nytt utbyggingsområde rundt Sørlikroa. Det nye utbyggingsområdet omdisponeres fra grønnstruktur til næring, men bekrefter kun dagens situasjon da området allerede er bebyggt. Der det er foreslått formålsendringer er disse også konsekvensutredet. Alle områdene som er konsekvensutredet er vurdert å være i konflikt med lokale eller regionale verdier, men konfliktene er begrenset og antas å kunne løses ved avbøtende tiltak. Endringen i utstrekning og plassering av t-banetrase vil kunne ha konsekvenser for de områdene som omfattes av sikringssonen. Sikringssonen med bestemmelse gir kommunen en hjemmel i kommuneplanen til å avslå byggesøknader om tiltak som kan være til hinder for eller vanskeliggjøre framføringen av en fremtidig t-bane. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner innenfor sonen skal hensynet til t-bane tas med som et vurderingstema. Sikringssonen legger ikke føringer for grad av arealutnyttelse.

Gjennom arbeidet med kommuneplanens arealdel har man sett på og vurdert ubebygde arealer som har vært avsatt til byggeformål, og flere arealer er foreslått tilbakeført til grønnstruktur eller LNF. Endringene er av mindre omfang, og boligreserven og næringsareal anses ikke vesentlig berørt.

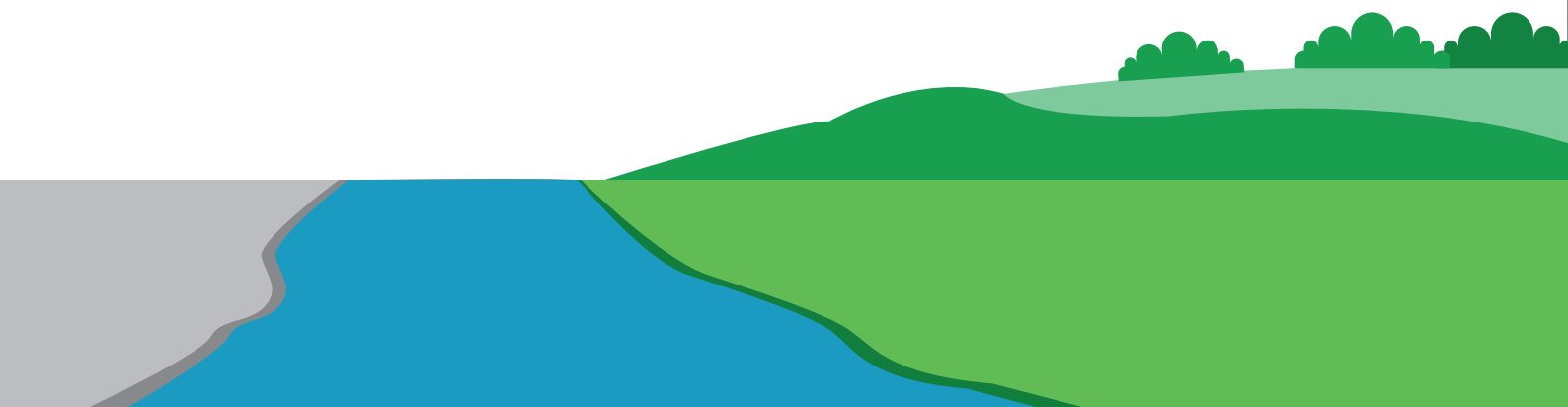
## 11.3 Risiko og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen for kommuneplanens arealdel ser på de risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for planlagt utbygging. Av de 22 hendelsene i Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse for Lørenskog kommune fra 2018, er ekstremvær (flom, overvann) og kvikkleireskred vurdert relevant ved utarbeidelse av kommuneplanens arealdel. Det er kun planlagt ett mindre nytt areal til utbyggingsformål i planperioden, men i alle områdene der det er foreslått arealendringer er det risiko. Dette er i hovedsak knyttet til flom, grunnforhold, overvann og høyspent. Dette er forhold som må vurderes og løses i forbindelse med reguleringsplan. I områder med eldre reguleringsplaner der slike forhold ikke er avklart, eller for tiltak som ikke utløser krav til reguleringsplan må dette løses i byggesaken.

Byggesonen i Lørenskog ligger i hovedsak under marin grense, og grunnen består av marine avsetninger og fyllmasser. I slike områder er det risiko for kvikkleire og masseutglidning. Det er derfor satt krav i kommuneplanens bestemmelser om at det må gjøres en utredning av områdestabilitet ved reguleringsplan, og at det også for andre tiltak må gjøres en avklaring av områdestabilitet.

Det er større områder innenfor byggesonen i Lørenskog kommune som er flomutsatt. I tillegg viser aktsomhetskartet til NVE at det også er andre områder hvor det er risiko for flom. I forslag til kommuneplan er temaet ivarettet ved at hensynssonene for flom er justert i henhold til de to flomkartleggingene. For å ivareta hensynet til flom er det utarbeidet retningslinjer for hvordan flom og overvann skal håndteres ved regulering og utbygging.

Utredningskravene som er lagt inn i kommuneplanens bestemmelser ivaretar risiko- og sårbarhetsforholdene tilstrekkelig på dette plannivået.



## 12 Planens virkninger

I sum er det vurdert at planens økte fokus på fortetting i Lørenskog sentrum og de fire andre utviklingsområdene følger opp statlige og regionale føringer og den kommunale arealstrategien, og slik støtter opp om en samordnet areal- og transportplanlegging. Dette bidrar til å følge opp nasjonale klimamål. Økt fokus på hvordan Lørenskog sentrum og lokalsentrene utvikles kan bidra til å skape bedre stedsutvikling og mindre transport.

Lørenskog har fem utviklingsområder. For alle disse er det foreslått endringer i retningslinjene, som legger tydelige føringer for utviklingen av områdene. Videre er det foreslått endringer i utstrekning for tre av områdene. Endringene er vurdert å støtte opp om arealstrategien i kommunen, med en fortetting og videreutvikling i utviklingsområdene framfor andre steder i byggesonen.

I hovedsak er endringene i kommuneplanens bestemmelser kvalitative krav til tiltak og utvikling i kommunen, slik at de i liten grad endrer utbyggingsmulighetene. Det er gjort endringer i plankravet for uregulerte områder,

slik at det nå kun blir mulig å oppføre én boligbygning og fradele en enkelttomt med minimumsstørrelse 600 m<sup>2</sup>, uten at området reguleres. Sammen med kravene til utomhusareal, og kvalitetskravene til boligformål vil dette bidra til at det blir vanskeligere å fortette i etablerte småhusområder uten reguleringsplan, og slik sikre at viktige forhold knyttet til bl.a. boligstruktur og kapasitetsbegrensninger på offentlig infrastruktur blir bedre belyst og ivaretatt.

Det er innarbeidet en ny bestemmelse om rekkefølgekrav og vilkår for å etablere samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur. Denne bestemmelsen kan benyttes til å styre utbyggingen slik at en ikke risikerer en situasjon der kommunen ikke kan etablere tilstrekkelig infrastruktur for nye boliger og innbyggere. Videre er vedtatt forutsigbarhetsvedtak innarbeidet i planen, slik at utbyggingsavtaler kan styres i bedre grad enn med dagens kommuneplan.





# 13 Kommuneplanens dokumenter

- Kommuneplankart, datert 1. februar 2023
- Planbeskrivelse, datert 1. februar 2023
- Planbestemmelser og retningslinjer, datert 1. februar 2023
- Temakart, datert 1. februar 2023:
  - Hensynssoner
  - Grønnstruktur
  - Fjernvarme
  - Planlagte løyper i marka
  - Støysoner
  - Utviklingsområder
- Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 1.juli 2022

# 14 Ordliste

| ORD / BEGREP                       | DEFINISJON                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Arbeidsplassintensiv næring</b> | Virksomheter med høy arbeidsplass tetthet (ansatte per m <sup>2</sup> ), for eksempel større kontorvirksomheter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Arealformål</b>                 | Arealformålet er vist med fargekode i kommuneplankartet og skal gi lesere av planen en første, felles forståelse av hvilke typer av funksjoner som kan fylle området, hvilke interesser eller farer som foreligger og hvilke typer inngrep som er tillatt. Arealformål kan deles inn i underformål og kombineres innbyrdes, og med de hensynssoner og linjer, punktsymboler og påskrift en anser behov for.                   |
| <b>Arealstrategi</b>               | Kommunens arealstrategi er en langsiktig og overordnet plan som fastlegger prinsippene for kommunens arealforvaltning. Den kan bestå av en oppstilling av prinsipper veiledet av en kartskisse. Gjennomføringen av arealstrategien skjer på alle plannivåer, ved utforming av kommuneplanens arealdel, ved reguleringsplaner og i byggesaksbehandlingen. Arealstrategien utarbeides som en del av kommuneplanens samfunnsdel. |
| <b>Avfallssug</b>                  | Avfallssug er en renovasjonsløsning hvor husholdningsavfall (restavfall, matavfall og papir) kastes i nedkastårn i et boområde. Videre suges det gjennom et rørsystem under bakken til en sentral hvor avfallet samles opp før det transporteres til et sorteringsanlegg.                                                                                                                                                     |
| <b>Blågrønne strukturer</b>        | Med «den blågrønne strukturen» menes nettverket av blågrønne områder som ligger mellom og utenfor bybebyggelsen. Dette er store og små naturområder, kulturlandskap og mer urbane områder tilrettelagt for lek og rekreasjon, samt vassdrag og vassdragenes omgivelser.                                                                                                                                                       |
| <b>Bruksareal (BRA)</b>            | Bruksareal for bebyggelse på en tomt (BRA) er summen av bruksarealet for alle bygninger og konstruksjoner, åpent overbygd areal og parkeringsareal eller biloppstillingsplasser. Bruksareal for bebyggelse på en tomt skrives m <sup>2</sup> -BRA og angis i hele tall.                                                                                                                                                       |
| <b>% Bebygd areal (%-BYA)</b>      | Prosent av bebygd areal på en tomt forkortes %-BYA. Det brukes til å angi den prosentvise størrelsen en bygning utgjør på en tomt og hvor stor del av tomten som er ubebygd.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Byggesone</b>                   | Lørenskog har en avgrenset byggesone, hvor hoveddelen av befolkningen bor. Innenfor byggesonen definerer arealdelen hvilke områder som er avsatt til utbygging. Kommunen legger ikke ut arealer til utbygging utenfor byggesonen, og det åpnes kun for tiltak knyttet til landbruket innenfor LNF-formålet.                                                                                                                   |
| <b>Detaljhandel</b>                | Detaljhandel er salg av varer/tjenester i små partier til sluttbruker (forbruker eller husholdning) for endelig forbruk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>FNs bærekraftsmål</b>       | FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. FNs bærekraftsmål består av 17 mål og 169 delmål. Målene skal fungere som en felles global retning for land, næringsliv og sivilsamfunn.                                                                                                                                                                             |
| <b>Fortetting</b>              | Fortetting er økning i arealutnyttelsen i eksisterende bebyggelse, vanligvis i byer og andre tettbygde områder. Fortetting skjer ved at det bygges nye hus på ledige arealer, ved oppdeling av tomter og ved påbygg eller tilbygg.                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Forutsigbarhetsvedtak</b>   | Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak fattet av kommunestyret som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen. Dette kalles et forutsigbarhetsvedtak.                                                                                                                                                                                            |
| <b>Gateknutepunkt</b>          | Kollektivknutepunkt i gate                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Gesimshøyde</b>             | Gesimshøyde er høyde til skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten. Hvor taket er forsynt med et takoppbygg eller parapet som stikker mer enn 0,3 m opp over takflaten, regnes høyden til toppen av takoppbygget/parapetet. Gesimshøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.                                                                                                                  |
| <b>Gjennomgående leilighet</b> | Leilighet som går på tvers av et bygg og har vinduer på motstående yttervegger. For eksempel en leilighet med vinduer mot øst og vest.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Grønn grense</b>            | Ved å trekke opp en grønn grense defineres et geografisk sentralområde i tettstedsbebyggelsen. Dermed etableres det en skillelinje mellom det sentrale området innenfor grønn grense hvor fortetting er ønskelig og utenfor hvor videre utbygging skal begrenses. I de fleste tilfeller vil grensen gå inne i det eksisterende tettstedet og blir dermed ikke en skillelinje mot de ubebygde områder utenfor, som landbruksområder eller friområder. |
| <b>Grønn mobilitet</b>         | Et samlebegrep for miljøvennlige måter å reise på, som sykkel, gange og kollektivt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Hjørnebygning</b>           | Bygg som etableres med en vinkel fremfor å deles opp i to enkeltstående bygg med åpning mellom. Ofte bygg som følger en kvartalsstruktur eller ligger på et gatehjørne.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Jordflytting</b>            | Jordflytting er flytting av omdisponert jordsmonn til nye områder for å etablere et nytt jordbruksareal. Jordmassene kan også brukes til å forbedre eksisterende jordbruksarealer.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Konsesjonsområde</b>        | Konsesjonsområde, eller forsyningsområde, er et nærmere bestemt geografisk område der et energiselskap (nettselskap, fjernvarmeselskap, gassverk eller lignende) er gitt tillatelse til å bygge og drifte infrastruktur for levering av energi.                                                                                                                                                                                                      |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>LNF-områder</b>                            | LNF-/LNFR-områder står for landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift. Områdene er i utgangspunktet ikke byggeområder, og det skal kun tillates bebyggelse direkte knyttet til landbruk, natur, friluftsliv og reindrift.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Luftfølsomt bruksformål</b>                | Bruksformål som er følsomt for luftforurensning i eksisterende eller planlagte områder. Med bebyggelse med slikt bruksformål menes helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønstruktur.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Marin grense</b>                           | Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Høyden avhenger av hvor man er i Norge og varierer mellom null og 220 meter over dagens havnivå. Landet var blitt presset ned av innlandsisen. Da isen smeltet, flommet havet innover det nedtrykte landet.                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Massebalanse</b>                           | I forbindelse med utbygging og byggevirkosomhet angir massebalansen en karakteristikk av hvor mye volum av jord, fjell og av rivings-/destruksjonsvolum fra tidligere konstruksjoner som må flyttes for enten bruk/lagring på utviklingseiendommen eller transporteres et annet sted. Massebalanse oppnås når et prosjekt ikke genererer mer masser enn det gjenbruker.                                                                                                                                                 |
| <b>Mikrohus</b>                               | Mikrohus er en selvstendig frittliggende boenhet til boligformål der verken BRA eller BYA overstiger 30 m <sup>2</sup> med alle hovedfunksjoner. Mikrohus kan maksimalt være 4 meter høye. De kan være flyttbare eller oppføres fast på eiendommen.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Mikromobilitet</b>                         | Begrepet 'mikromobilitet' defineres både av typen av kjøretøy og mobilitetsfunksjonen som kjøretøyene fyller, og refererer til transport over korte avstander, med små og ofte (men ikke nødvendigvis) elektriske kjøretøy slik som elsparkesykkel, Segway, enhjuling, hoverboard, skateboards etc.                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>MUA – minste tillatte uteoppholdsareal</b> | Uteoppholdsareal er areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealet omfatter den ubebygde delen av tomta, som ikke er avsatt til kjøring og parkering. Areal avsatt til for eksempel søppelkasser, sykkelstativ og liknende er ikke egnet til opphold, og skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.                                                                                                                                                                                               |
| <b>Mønehøyde</b>                              | Mønehøyde er høyde til skjæringen mellom to skrå takflater. Mønehøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Overvannshåndtering</b>                    | Overvannshåndtering er lokal disponering, trygg bortledning og eventuelt behandling av overvann. Formålet er å ivareta sikkerhet mot skade på helse, miljø og infrastruktur, og samtidig ivareta overvannet som ressurs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Planbeskrivelse</b>                        | Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.<br>For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkning for miljø og samfunn.<br>Innholdet i planbeskrivelsen er ikke juridisk bindende. |



|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Planbestemmelser/retningslinjer</b> | <p>Planbestemmelser legger føringer for utvikling innenfor et område og formål. Planbestemmelser er juridisk bindende.</p> <p>Retningslinjer gir utdypende føringer til bestemmelsene og er veiledende i kommunens saksbehandling</p>                                                                                                              |
| <b>Pulttak</b>                         | Pulttak, eller halvtak er et tak med bare én skrå flate.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Punkthus</b>                        | En frittliggende bygning der leiligheter er konsentrert rundt en felles oppgang.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Raviner</b>                         | En ravine er en mindre dal med bratte sider, dannet i løsavsetninger eller fjell ved elveerosjon.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Reguleringsplass for buss</b>       | Venteareal hvor busser kan vente mellom ankomst og avgang for ikke å oppta plass ved holdeplass/knutepunkt.                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Rekkefølgekrav</b>                  | Det kan i planer stilles rekkefølgekrav for gjennomføring av ulike tiltak i et byggeområde, eller det kan fastsettes tidspunkt eller hvilke krav som må være oppfylt før et område anses byggeklart, jf. pbl. §§ 11-9 og 12-7. Utbyggingen kan da koordineres med etablering av overordnet infrastruktur eller andre nødvendige samfunnstjenester. |
| <b>SEFRAK-registrert</b>               | SEFRAK = "Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminne i Noreg". SEFRAK-registreringen ble gjennomført i årene 1975-1995. Bygninger oppført før 1900 ble registrert over hele landet, med unntak av i Finnmark, der bygg før 1945 ble registrert. Kulturminner ble kartfesta, oppmålt og fotografert.                                       |
| <b>Sosial boligbygging</b>             | Sosial boligbygging er boligbygging som tjener samfunnsmedlemmenes felles beste. Dette omfatter blant annet å sikre god boligkvalitet og tilgang på bolig for folk med forskjellige alder, bakgrunn og økonomisk situasjon. Alle skal bo trygt og godt.                                                                                            |
| <b>Sosial bærekraft</b>                | Sosialt bærekraftige samfunn handler om samfunn preget av tillit, trygghet, tilhørighet og tilgang til goder som arbeid, utdanning og gode nærmiljø. Gjennom planprosessene kan kommunen legge til rette for en sosialt bærekraftig samfunnsutvikling.                                                                                             |
| <b>Sosial infrastruktur</b>            | Skoler, barnehager, sykehjem og liknende tjenester regnes som sosial infrastruktur. Kommunen er med hjemmel i lov forpliktet til å skaffe dette.                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Store trær</b>                      | Store trær defineres som trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Støyfølsomme bruksformål</b>        | Bruksformål som er følsomt for støy i eksisterende eller planlagte områder. Boliger, fritidsboliger, helsebygg, skoler (barneskole, ungdomsskole, videregående skole) og barnehager regnes som støyfølsomme bruksformål.                                                                                                                           |

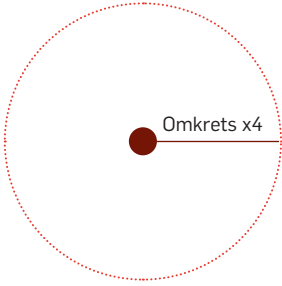
|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tjenesteyting</b>     | Tjenesteyting betyr å tilby tjenester. Noen eksempler på tjenesteyting er å drive hotell (tilby overnatting), legekantor (yte helsetjenester) eller skole (tilby undervisning).                                                                                             |
| <b>Tosidig leilighet</b> | Leilighet som har vinduer på to yttervegger, men der disse ikke er motstående. For eksempel en hjørneleilighet som har vinduer mot nord og vest.                                                                                                                            |
| <b>Transformasjon</b>    | Å endre kontekst for byer, steder eller bygninger slik at det bevares og fylles med nytt liv. Å omforme eksisterende bebyggelse og områder til bedre utnyttelse og nye funksjoner. Å gi gamle bygninger et løft og fylle dem med nytt innhold.                              |
| <b>Treets rotsone</b>    | <p>Treets rotsone angis med en radius på minimum 4 x stammens omkrets målt 1 meter over terreng, men minimum 5 meter. Avstanden måles fra stammens ytterkant, som vist på figur 1.</p>  |
| <b>Urbant landbruk</b>   | Urbant landbruk betegner en rekke ulike aktiviteter knyttet til dyrking og husdyrhold i by og bynære strøk, og omfatter alt fra dyrking i parsellhager til balkongkasser.                                                                                                   |
| <b>Utbyggingsavtale</b>  | Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov, og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.                                            |





Foto: Farid Dino Omer, Lørenskog Kommune



**Lørenskog  
kommune**

1. februar 2023