

Kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget (Kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget)

28.05.2026 18:00 - 22:00

Lørenskog rådhus, formannskapssalen

Informasjon: Viktig informasjon!

På grunn av IT-angrepet har vi for tiden begrenset tilgang til flere av systemene våre. Dere må derfor regne med at det kommer ettersending av saker fram mot møtet.

I saken *Veiliste - Nedklassifisering av kommunale veier - Lørenskog kommune* - skulle samtlige uttalelser som kommunen har mottatt ligge ved saken som vedlegg. De er ikke med per nå, men vil bli lagt til saken så snart det lar seg gjøre. Alle uttalelser er lest og vurdert, og kommunens vurderinger av uttalelsene ligger vedlagt saken.

I saken *Kommuneplanens arealdel - Sluttbehandling* - skulle samtlige høringsuttalelser som kommunen har mottatt ligge ved saken. De er ikke med per nå, men vil bli lagt til saken så snart det lar seg gjøre. Alle høringsinnspill er lest, og høringsinnspillene er kommentert i saken.

Orienteringer:

- Orientering om skognæringen og skognæringens behov for veier i et 15-årsperspektiv v/landbrukssjef Knut Samseth
- Aktuelt fra sektoren v/sektordirektør Rakel Rauntun
- Økt kapasitet sykehjem og omsorgsboliger v/kommunalsjef Mari Searle og kommunalsjef Hogne Røisheim

Møteinnhold

Sak 1: Økt kapasitet sykehjem og omsorgsboliger - beslutningssak	1
Sak 2: Prosess for arbeidet med boligplan og plan for barnehage- og skoleutbygging	2
Sak 3: BP3 Emaljeverket barnehage	3
Sak 4: Veiliste - Nedklassifisering av kommunale veier - Lørenskog kommune	4
Sak 5: Detaljreguleringsplan 2013002, Ødegården - felt B10-B13 - Endring etter forenklet prosess	5
Sak 6: Lørenskog stasjonsområde - grunneieravtale om plansamarbeid	6
Sak 7: Områdereguleringsplan for Lørenskog stasjonsområde - avtale om utarbeidelse av planforslag - orienteringssak	7
Sak 8: Revidert selskapsavtale ROAF	8
Sak 9: Årsmelding for Regionkontor landbruk 2025	9
Sak 10: Kommuneplanens arealdel - Sluttbehandling	10
Sak 11: Perspektivmelding 2026 - innledning til handlings- og økonomiplan med årsbudsjett 2027-2030	11
Sak 12: Strategi for bosetting av flyktninger i Lørenskog kommune	12
Sak 13: Hovelsrudveien 30 - Midlertidig forbud mot tiltak	13
Sak 14: Søknad om dispensasjon - Ole Reistads vei 2 - Rovsrud idrettspark - Ny behandling	14
Sak 15: Planinitiativ for Kloppaveien 30 - prinsippavklaring	15
Sak 17: Helhetlig T-baneutredning - orienteringssak	16
Sak 18: Forslag til renovasjonsforskrift for Lørenskog kommune, Akershus - Forslag til vedtak om høring	17
Sak 19: Fastsetting av forvaltningsmål for elg, rådyr og hjort i Lørenskog 2026 - 2031	18
Sak 20: Søknad om dispensasjon - Skoglistubben 15 og 21 - Bruksendring fra industri til lekeland – ny behandling	19
Sak 21: Avgiftsparkering – utfartsparkering og parkering ved sykehjem	20
Sak 22: Eventuelt	21
Sak 23: Godkjenning av møteprotokoll	22



Arkivsak: 26/20473-6
Saksbehandler: Marte Sveinall
pleie og omsorg

Økt kapasitet sykehjem og omsorgsboliger - beslutningssak

Utvalg		Saksnummer
Eldrerådet		
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse		
Helse-, omsorg- og mestringsutvalget		
Kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget		
Formannskapet		
Kommunestyret		

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1: Det anlegges omsorgsboliger på kommunal tomt i Garchinggata og Rolvsrud omsorgsboliger bygges om til sykehjemsplasser.

2: Dersom forutsetningene som legges til grunn i vedtaket endres vesentlig, herunder manglende tilskudd fra Husbanken, skal saken legges frem for kommunestyret for ny politisk behandling.

Bakgrunn for saken

Lørenskog kommune har siden 2017 hatt en økning i antall eldre over 80 år på om lag 70 prosent. Fra i år og frem til 2036, viser siste oppdaterte befolkningsprognoser en anslått vekst i antall innbyggere over 80 år på om lag 60 prosent. Veksten blant barn og unge og i befolkningen for øvrig anslås å ligge på rundt 20 prosent.

Lørenskog kommune står dermed i en annen situasjon enn landet for øvrig. Mens mange kommuner opplever nedgang i barne- og elevtall og derfor kan omdisponere ressurser fra

oppvekstområdet til pleie- og omsorgstjenestene, må Lørenskog håndtere vekst i begge ender av befolkningspyramiden samtidig.

Lørenskog kommunes kapasitet i eldreomsorgen består i hovedsak av sykehjem, omsorgsboliger, hjemmesykepleie, dagsenteraktivitet og avlastningsopphold. Per januar 2026 har kommunen i alt 232 sykehjemsplasser og 94 omsorgsboliger.

I 2024 vedtok kommunestyret gjeldende boligplan 2024-2034 (sak 058/24).

Boligplangrunnlaget oppdateres i år som en del av perspektivmeldingen. Der fremkommer det at behovet for økt kapasitet på institusjonsplasser er høyere enn tidligere anslått, samt at behovet inntreffer tidligere.

Den demografiske utviklingen med flere eldre, særlig i de høyeste aldersgruppene, gir økt press på kommunens helse- og omsorgstjenester. Dette har over tid skapt kapasitetsutfordringer i sykehjem, med økt bruk av kjøp av institusjonsplasser og et høyt antall overliggerdøgn. Dette kan være en belastning både for pasienter og for pårørende som får lengre reisevei. I perioden 2023–2025 har både overliggerdøgn og kjøpte institusjonsdøgn økt betydelig (fra 1.257 døgn samlet i 2023 til 2.752 døgn i 2025), samtidig har ventelistene for langtidsplass økt, inkludert personer med langtidsvedtak som oppholder seg på korttidsavdeling. Dette indikerer et gap mellom behov og tilgjengelig egen kapasitet. Kommunedirektøren har derfor utredet muligheter for å etablere sykehjemsplasser i kommunen så raskt som mulig.

I denne saken legger kommunedirektøren frem resultatene av denne utredningen, sammen med en foreslått løsning for å imøtekomme kapasitetsutfordringene. Saken redegjør for tre ulike alternativer som har vært vurdert for å øke kapasiteten på sykehjemsplasser, med hovedfokus på prosessen rundt, og konsekvensene av, å anlegge omsorgsboliger på kommunal tomt i Garchinggata og bygge om Rolvsrud omsorgsboliger til sykehjemsplasser (alternativ 1).

Saksopplysninger

Utredning av alternative løsninger

Behovet for økt kapasitet er presserende. Eiendommer som ble vurdert for realisering måtte derfor ha en reguleringsstatus som ikke hindrer rask etablering. Det ble derfor foretatt en gjennomgang av en lang rekke eiendommer for å finne ut hvilke som egnet seg best, og to eiendommer pekte seg ut som mulig alternativer å utrede videre. I tillegg må det legges til grunn at bruk av kjøpsplasser fra private tilbydere fortsatt må fungere som et supplement, ettersom behovet for plasser på sikt overstiger antallet plasser tilgjengelig uavhengig av hvilket alternativ kommunestyret vedtar i denne saken.

Alternativene kommunedirektøren har utredet er dermed:

1. Etablering av 40-50 omsorgsboliger på en tomt i Garchinggata som er båndlagt til ny T-banestasjon. Dette vil frigjøre 27 omsorgsboliger på Rolvsrudhjemmet som kan bygges om til 36 sykehjemsplasser, hvilket allerede er vedtatt i Økonomiplan 2026-2029 (sak 120/25).
2. Dekke det totale behovet for økt institusjonskapasitet gjennom kjøp av private sykehjemsplasser.

3. Etablering av ca. 20 sykehjemsplasser i paviljonger oppå avfallssuget ved Lørenskog sykehjem.

Både alternativ 1 og 3 ble ansett for å ha kortere tidshorisonnt enn det som er vanlig for omsorgsbygg, men ville gi kommunen tilstrekkelig tid og mulighet til å utrede og beslutte hvordan den fremtidige strukturen på sykehjem og omsorgsboliger skal være.

Bortfall av alternativ 3

Under videre utredning av alternativ 3 (etablering av ca. 20 sykehjemsplasser i paviljonger på avfallssuget ved Lørenskog sykehjem) har det blitt avklart at eneste mulige adkomst og driftsmessige tilkobling mellom nybygget og eksisterende hovedbygg må legges gjennom en eksisterende sykehjemsavdeling i hovedbygget.

Dette innebærer at dagligstue, kjøkken/spisesone og korridor med pasientrom på begge sider må benyttes som gjennomgående transportåre for personell, pasienter i transport, matvogn, avfall, skittentøy, teknisk utstyr, med mer. Løsningen vil medføre betydelig gjennomgangstrafikk, støy og uro i et etablert bo- og behandlingsmiljø.

På bakgrunn av en faglig vurdering anses dette som uforenlig med grunnleggende krav til skjerming, ro, trygghet og verdighet for pasientene, i tillegg til utfordringer med personvern, smittevern og sikkerhet. For en sårbar pasientgruppe, hvor mange har kognitiv svikt, vurderes belastningen som uakseptabel og løsningen som helsefaglig uforsvarlig.

Konsekvensene kan ikke avhjelpes tilstrekkelig gjennom organisatoriske eller tekniske tiltak. På denne bakgrunn har kommunedirektøren valgt å fjerne alternativ 3 som en forsvarlig løsning for å øke kapasiteten.

Alternativ 1 - Omsorgsboliger i Garchinggata og ombygging til sykehjemsplasser på Rolvsrudhjemmet

Omsorgsboliger i Garchinggata

Kommunen eier en tomt på 7,5 daa. i Garchinggata (gnr./bnr. 102/324) der det foreligger et politisk vedtak om å regulere tomten til bolig og næring, og deretter selge den. Se kartutsnitt nedenfor.



Figur 1: Kartutsnitt Garchinggata, gnr./bnr. 102/324

Planarbeidet ble igangsatt vinteren 2025, men samtidig arbeidet Ruter og Akershus Fylkeskommune med en utredning av trasé samt plassering av stasjoner for en fremtidig t-bane til Lørenskog. Utredningen ble ferdigstilt høsten 2025 og Akershus Fylkesting behandlet utredningen 26. februar i år. Denne innebærer en plassering av en t-banestasjon så tett inntil kommunens tomt i Garchinggata at tomta havner innenfor hensynssonen. Dette betyr at det ikke tillates sprenging eller andre tyngre bygg- og anleggsarbeider på tomta inntil T-banestasjonen er realisert. Fremføring av t-banelinje til Lørenskog har blitt utredet siden 1970-tallet, men det er fortsatt svært usikkert når dette vil skje. Etter at t-banelinja og stasjonen er etablert, vil det være mulig å realisere både boliger og næring på tomta. Tomta er i dag regulert til friområde/idrett og parkering gjennom en reguleringsplan fra 1981, men er avsatt til sentrumsformål, det vil si næring/boliger i gjeldende plan for sentrumsområdet.

Siden en langsiktig eller permanent løsning på tomta ikke kan realiseres før arbeidet med t-banestasjonen er ferdigstilt, er det vurdert at tomta kan egne seg for 40-50 omsorgsboliger med kortere tidshorison. Dette vil frigjøre 27 omsorgsboliger på Rolvsrudhjemmet som deretter kan omgjøres til sykehjemsplasser. I tillegg vil det bli en økning på om lag 20 omsorgsboliger.

Tomta er i dag ikke regulert til formålet, og det er til vurdering hvordan dette best kan løses. Det har vært vurdert å søke om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, men flere forhold peker i retning av at den beste løsningen vil være å gjennomføre en forenklet endring av reguleringsplanen. Det jobbes videre med dette.

Omsorgsboligene får en avstand til det nyetablerte Mestringshuset (dagsenter og avlastningsplasser) på om lag 300 meter, altså en gangavstand for de sprekeste.. Dette anses som svært fordelaktig for beboerne.

Opp mot 50 omsorgsboliger vil riktignok medføre økt trafikk i området og kan føre til noe mer støy enn i dagens situasjon. Samtidig er dette noe som må påregnes i sentrum. Bygget vil bli forsøkt plassert og utformet på en slik måte at det vil være til minst mulig ulempe for naboer. Det samme gjelder parkering. Byggesaken vil følge ordinære prosedyrer med nabovarsling.

Rolvsrud omsorgsboliger - ombygging til sykehjem

Gjennom økonomiplan 2026-2029 er det vedtatt at Rolvsrud omsorgsboliger skal bygges om til sykehjemsplasser, anslått til 2028. Ved å etablere omsorgsboliger i Garchinggata i 2026-2027 vil det være mulig å fremskynde denne prosessen til 2027, da beboerne i Rolvsrud omsorgsboliger vil kunne motta et likeverdig tilbud i de nye omsorgsboligene. På denne måten kan kommunen realisere planen om en tilvekst på 36 sykehjemsplasser, i tillegg til økningen på inntil 20 omsorgsboliger. Omsorgsboligene er i dag utformet som selvstendige boenheter, og det vil kreve en ombygging for å omformes til sykehjemsplasser. I tillegg vil det være nødvendig å gjøre enkelte andre justeringer i bygget, slik at infrastrukturen kan understøtte ytterligere 36 pasienter. Disse tilpasningene av bygget er uavhengig av hvorvidt endringene skjer i 2027 eller 2028. Ombyggingen av Rolvsrud omsorgsboliger vil omtales mer i detalj i en egen politisk sak.

Mulig investeringstilskudd fra husbanken

Kommunen har forelagt prosjektet for Husbanken med sikte på å utløse investeringstilskudd (inntil 2,2 mill. kroner per omsorgsbolig). Husbanken har besvart forespørselen med at dette

kan være mulig, gitt at kommunen har behov for boligene i hele bindingsperioden på 20 år. Dersom boligene ikke benyttes til formålet i hele bindingsperioden vil Husbanken kreve en forholdsmessig andel av tilskuddet tilbakebetalt, eller alternativt en videreføring av omsorgsboligene et annet sted. De har for øvrig ikke gitt noen signaler om hva som må til for at de skal være villig til å gi tilskudd. Det er imidlertid noen forhold som kan gjøre det krevende for Husbanken å innvilge tilskudd:

- Kort tid til medvirkning: Kort planleggings- og byggeperiode gir kort tid til medvirkning for å sikre at løsningene blir i tråd med regelverket og at den helhetlige løsningen blir noe som Husbanken kan stå inne for.
- Opphopningsproblematikk: Husbanken er opptatt av å sikre varierte og gode bomiljøer. 40-50 omsorgsboliger konsentrert på et lite område kan komme i konflikt med Husbankens prinsipper for gode bomiljøer.

Fremgangsmåte og videre prosess

Dersom denne løsningen blir valgt, er målet å få ferdigstilt omsorgsboligene i løpet av første kvartal 2027, og uteområdene påfølgende sommer. For å muliggjøre dette, er planleggingsarbeidet allerede igangsatt. Rask realisering vil sannsynligvis kreve bruk av moduler, prefabrikasjon eller en kombinasjon. Det er engasjert arkitekt som vurderer mulige løsninger. Arbeidet med kontraktstrategi og konkurransegrunnlag er også igangsatt, og det er et mål å utlyse anbudskonkurranse i mai. I utlysningen vil det være informert om at anbudet vil gjennomføres med forbehold om kommunestyrets godkjenning 10. juni. Det videre arbeidet vil blant annet omfatte:

- avklaring av planmessige forhold som er nødvendig for eiendommen i Garchinggata
- videre prosjektering og utvikling av egnet løsning for omsorgsboligene
- gjennomføring av anskaffelse av entreprenør
- videre dialog med Husbanken om mulighet for investeringstilskudd
- planlegging av ombygging av Rolvsrud omsorgsboliger til sykehjemsplasser etter at omsorgsboligene i Garchinggata er tatt i bruk

Målet er å realisere tiltakene så raskt som praktisk mulig, slik at kapasitet kan komme innbyggere til gode innen kortest mulig tid.

Alternativ 1 – Konsekvenser

Konsekvenser for kapasitet

Å bygge om lokalene på Rolvsrud til sykehjemsplasser vil muliggjøre en kapasitetsøkning på 36 plasser. Ved å etablere omsorgsboliger i Garchinggata vil det være mulig å bygge inntil 50 omsorgsboliger. Sammenlignet med dagens totale antall gir dette en økning på inntil 20 omsorgsboliger og 36 sykehjemsplasser.

Samtidig gjør tjenesten flere grep for å redusere behovet for sykehjemsplasser, blant annet gjennom Mestringshuset (se kommunestyrets sak 023/26), avlastningsplasser for voksne, møteplasser for eldre, bruk av trygghetsteknologi og digital hjemmesykepleie. Gjennom slike tiltak kan behovet for sykehjemsplasser reduseres. Dersom tjenesten eksempelvis lykkes med en 10% reduksjon i behov vil det være et begrenset behov for kjøp fra private i 2027, etter etablering av de nye sykehjemsplassene. Frem til de nye sykehjemsplassene er ferdigstilt vil det være nødvendig å videreføre kjøp som per i dag.

Fra 2028 vil behovet for kjøp av sykehjemsplasser igjen øke relativt raskt, til tross for en tilvekst på 36 plasser på Rolvsrudhjemmet. Framskrivningene viser at kommunen, selv ved en forutsetning om 10% reduksjon i behov, vil mangle om lag 58 sykehjemsplasser i 2030.

Gjennom Boligplan 2024-2034 og påfølgende handlings- og økonomiplaner er det vedtatt å etablere et mestringsbasert botilbud på 44 plasser i 2030. Dette vil bidra til å dekke deler av behovet, men når boligplanen oppdateres vil det være nødvendig å gjøre nye vurderinger av både omfanget av behovet, samt den realistiske tidsrammen for realisering av tiltaket. Det er ikke sannsynlig at tiltaket vil være mulig å iverksette allerede i 2030. Kommunedirektøren ser det som hensiktsmessig å starte en planprosess for videre utvikling av sykehjemskapasitet allerede høsten 2026, da utvikling av nye botilbud er tidkrevende.

Konsekvenser for brukerne

Beboere som i dag bor i omsorgsbolig på Rolvsrud vil få tilbud om å flytte til annen egnet omsorgsbolig, eksempelvis i Garchinggata. Det er tidligere sendt informasjon til beboerne om at lokalene er tiltenkt sykehjem drift på sikt, og et nytt informasjonsbrev ble sendt i april, med påfølgende informasjonsmøte med beboerne og deres pårørende.

Gjennom kapasitetsøkningen på inntil 20 omsorgsboliger vil det være mulig å tilby omsorgsbolig til innbyggere som står på venteliste for dette per i dag. Dette vil på kort sikt ta ned ventelisten for omsorgsboliger, før behovet igjen er estimert til å øke som følge av økning i antall eldre.

Alternativ 1 - Økonomi

Omsorgsboliger i Garchinggata

Etablering av omsorgsboliger i Garchinggata er beregnet til en samlet investeringskostnad som følger:

- P50 (styringsramme): 221,950 mill. kroner ekskl. mva.
- P85 (kostnadsramme): 255,243 mill. kroner ekskl. mva.

Estimatet er utarbeidet på bakgrunn av gjennomført dialog med arkitekter, brukere, relevante fagmiljøer og øvrige sentrale interessenter. Det er knyttet noe usikkerhet til estimatet, jf. omtale under «Risiko». Samlet sett vurderes estimatet som et realistisk kostnadsbilde, og tilstrekkelig for beslutningsformål, på nåværende tidspunkt.

Det tas sikte på at Husbanken innvilger investeringstilskudd til prosjektet.

Investeringstilskuddet beregnes til 45 prosent maksimalt godkjent anleggskostnad i prosjekter, oppad begrenset til 2,199 mill. kroner per bolig. 45 prosent av kostnadene i dette prosjektet tilsier investeringstilskudd et sted mellom snaut 100 mill. kroner (P50) og 110 mill. kroner (P85). Tabellen viser beregning av investeringstilskudd og netto investeringsbeløp, alle tall i millioner kroner:

	Investeringskostnad	Tilskuddsbeløp = 45 %	Tilskudd pr. bolig	Investering fratrukket investeringstilskudd
P50	221,950	99,878	1,998	122,073
P85	255,242	109,950*	2,199	145,293

* 45 % av investeringskostnad overstiger 2,199 mill. kroner per bolig.

Som det fremgår av tabellen, er kostnadene ved P50 så lave at tilskudd per bolig blir lavere enn maksimal tilskuddssats. Ved P85 overstiger 45 prosent av kostnadene maksimal tilskuddssats per bolig. Samlet tilskuddssats utgjøres dermed av boligtalet (50 stykk) ganget med maksimal tilskuddssats (2,199 mill. kroner per bolig).

Med bakgrunn i foreløpige tegninger har kommunedirektøren estimert årlige FDV (forvaltning, drift og vedlikehold)-kostnader til kr 3,27 mill. kroner. Etter at tegningene er endelige vil det bli gjort en ny beregning, men det forventes ikke store avvik fra dette estimatet.

Årlige kapitalkostnader vil avhenge av flere elementer, men elementet som gir størst usikkerhet er hvorvidt prosjektet innvilges investeringstilskudd fra Husbanken og størrelsen på dette.

Tabellen viser kostnadene med (grønn) og uten investeringstilskudd (hvit), alle tall i mill. kroner:

	Investerings- kostnad	Tilskudds- beløp = 45%	Tilskudd pr. bolig	Investering fratrukket tilskudd	Årlige kapitalkostnader
P50	221,950	99,878	1,998	122,073	6,92
P85	255,242	109,950*	2,199	145,293	8,24
P50 uten	221,950	0	0	221,950	12,58
P85 uten	255,242	0	0	255,242	14,47

* 45 % av investeringskostnad overstiger 2,199 mill. kroner per bolig.

Brukerne av omsorgsboligene vil betale gjengs husleie. Denne er av boligkontoret stipulert til kr 13.500 per måned for de minste leilighetene og kr 13.900 for de største leilighetene. Det tas forbehold om at disse estimatene er gjort med bakgrunn i de foreløpige tegningene, og det vil kunne forekomme mindre avvik etter at tegningene er endelige. Årlige leieinntekter er basert på dette er beregnet til å bli kr 8,13 mill. kr.

Nedenfor vises årlige netto kostnader forbundet med realisering av prosjektet med (grønn) og uten (hvit) investeringstilskudd innenfor P50 og P85, alle tall i millioner kroner:

	Investerings- kostnad	Kapital kostnader mill. kr	FDV- kostnad	Leieinntekt	Årlig netto kostnad
P50	221,950	*6,92	3,27	8,13	2,06
P85	255,242	*8,24	3,27	8,13	3,38
P50 uten	221,950	*12,58	3,27	8,13	7,72
P85 uten	255,242	*14,47	3,27	8,13	9,61

* Kapitalkostnader beregnet med kalkylerente på 4,8 %, avdragstid på 40 år

Det anslås at driftsutgiftene vil øke med 6,25 mill. kroner ved en kapasitetsutvidelse på 20 omsorgsboliger. Disse kostnadene anslås å dekke behovet for punkttjenester, tilstedeværelse av personell store deler av døgnet, samt velferdsteknologi. Dette må ses i sammenheng med stadig økt hjelpebehov også i denne innbyggergruppen.

Ombygging av Rolvsrudhjemmet

Andelen av pasienter i sykehjem med alvorlig kognitiv svikt og demenssykdom har økt, og er forventet å øke ytterligere i årene som kommer. Når kommunen øker sykehjemskapasitet planlegges det nå for at nye plasser i stor grad skal benyttes til denne pasientgruppen. Mange av disse pasientene har en adferd som utfordrer og har derfor behov for plass i «skjermete enheter» og «forsterket skjermete enheter». I en skjermet enhet er bygg og uteareal tilpasset pasientenes behov for trygge rammer og et oversiktlig miljø. Det må også gjøres tilpasninger i bygg og bruk av velferdsteknologi for å ivareta sikkerhet for pasienter og ansatte. I forsterkede skjermete enheter har pasientene høy grad av utagering og behov for ytterligere tilpasninger. Behovet for miljøterapi og tilstedeværelse av personell i pasientmiljøet i (forsterket) skjermete enheter krever høyere bemanning. Investering- og driftskostnader er dermed høyere for disse enhetene sammenliknet med ordinære sykehjemsplasser.

Per handlings- og økonomiplan 2026-2029 er det avsatt 19,5 millioner kroner til ombygging av Rolvsrudhjemmet omsorgsboliger til sykehjemsplasser, basert på en forenklet bygningsmessig oppgradering. Gjennom detaljprosjekteringen er det avdekket at en forsvarlig ombygging til skjermete sykehjemsplasser krever en mer omfattende oppgradering av teknisk infrastruktur og utstyrsnivå. Foreløpig estimat på ombyggingen er på 45 millioner kroner. Det forventes et tilskudd fra Husbanken på 9 millioner. I tillegg vil noe annen infrastruktur i bygget utbedres for å romme drift av ytterligere 36 pasientrom. Dette har en estimert kostnad på 20 millioner kroner.

En betydelig del av den økte rammen er knyttet til en nødvendig totalombygging av kjøkkenfasilitetene. Dagens kjøkkenløsning tilfredsstiller ikke Mattilsynets krav til trygg matproduksjon i en institusjon, i tillegg til at det vil være nødvendig med en kapasitetsøkning relatert til de nye plassene. Denne utbedringen vil være nødvendig for å få godkjenning fra tilsynsmyndigheter.

For å sikre et komplett og operativt tilbud for pasientene, er prosjektomfanget utvidet til å inkludere nødvendige anskaffelser som velferdsteknologi, samt komplett løst og fast inventar. Ved å inkludere dette i investeringsprosjektet fremfor fremtidige driftsbudsjetter, sikres en koordinert ferdigstilling og full driftsutnyttelse fra åpningsdato.

Ombyggingen av 4.–6. etasje øker antall pasienter og ansatte betydelig. Dette utløser krav etter Arbeidsmiljøloven som ikke kan løses innenfor dagens rammer, blant annet tilknyttet garderobekapasitet. Det vil også være nødvendig å gjøre mindre bygmessige endringer for å ivareta pasienter med særskilte behov relatert til atferd som utfordrer.

Økonomisk oversikt over ombyggingen av Rolvsrudhjemmet (alle tall i millioner kroner):

	Kostnadsestimat	Merknad
Ombygging 4.–6. etasje	45	Inkl. tekniske anlegg, senger, utstyr og IKT/velferdsteknologi
Kjøkkenoppgradering	15	Nødvendig for å tilfredsstille Mattilsynets krav
Garderober & forsterket avd.	5	Arbeidsmiljøkrav og sikkerhetstiltak
Total prosjektkostnad	65	
<i>Finansiering (HØP)</i>	– 19,5	<i>Vedtatt ramme</i>
<i>Estimert Husbanktilskudd</i>	– 9,0	<i>Forventet statlig bidrag</i>
Netto behov for tilleggsbevilgning	36,5	

Det arbeides aktivt for å maksimere tilskuddsandelen fra Husbanken for å redusere kommunens netto utlegg.

Årlig netto driftskostnad for 36 skjermede sykehjemsplasser på Rolvsrudhjemmet (inkludert vederlag/oppholdsbetaling fra pasientene) vil anslagsvis ligge mellom 40 og 60 mill. kroner, avhengig av behovet for forsterket bemanning. Dette tilsvarer en døgnpris mellom kroner 3044 og 4566. Disse midlene er hensyntatt i handlings- og økonomiplan 2026-2029, men vil måtte fremskyndes fra 2028 til 2027.

Alternativ 1 – Risikofaktorer

Husbanken

Det blir svært kort tid til medvirkning for Husbanken, og for kommunen til å tilpasse prosjektet i forhold til eventuelle krav til endringer som Husbanken måtte ha for å godkjenne prosjektet for investeringstilskudd. I tillegg kan Husbanken velge å godkjenne en mindre andel av boligene for investeringstilskudd. Dialogen med Husbanken har imidlertid startet opp så tidlig som mulig, og Husbankens veiledningsmaterieell for utforming av omsorgsboligprosjekter blir benyttet i prosjekteringen.

Endring av reguleringsformål

Innledningsvis var det vurdert å søke dispensasjon fra reguleringsformål, men etter dialog med planmyndigheten, ble det besluttet at man søker om forenklet endring av reguleringsplanen, da dette tar ned risikoen. Fremtidig arbeid og fremtidige funksjoner på eiendommen (jf. T-banestasjon), gjør at eiendommen er egnet for denne typen reguleringsendring. Denne prosessen er igangsatt, men vil tidligst kunne bli behandlet i kommunestyret 16. september 2026. Det er imidlertid alltid risiko knyttet til reguleringsendringer, og dette kan påvirke både fremdrift, kostnader gjennomføring.

Kort tid til planlegging og gjennomføring

Gitt at fremdriftsplanen følges, vil hele prosjektet (planlegging og bygging) gjennomføres på mindre enn halvparten av tiden som er vanlig. Dette innebærer stor grad av parallellitet i oppgaver som vanligvis i langt større grad gjennomføres sekvensielt. Det at både prosjektering, prosesser mot Husbanken, regulering, byggesøknad og anskaffelse foregår tilnærmet samtidig, er et eksempel på dette. Dette øker risikoen for at det oppstår mangler eller feil i grunnlaget som kan påvirke både kostnader og gjennomføring.

Alternativ 2 - Dekke behov gjennom kjøp av private sykehjemsplasser

Kjøp av sykehjemsplasser innebærer å kjøpe fra private leverandører som kommunen har avtale med. Det stilles krav til leverandørene på kvalitet, kapasitet og drift. Institusjonene hvor det kjøpes sykehjemsplasser skal være i en kjøreavstand fra Lørenskog på maksimalt 90 minutter, med unntak av enkelte plasser for personer med særskilte behov.

Per i dag kjøper kommunen inntil 25 sykehjemsplasser fra private leverandører. I tråd med framskrivningene vil det, uavhengig av vedtak i denne saken, være behov for noe kjøp også i tiden fremover. Netto kostnad per kjøpsdøgn (inkludert vederlag/oppholdsbetaling fra pasientene) ligger fra 3200-3800 kroner, avhengig av behovet for skjerming. Ved forsterket bemanningsbehov, vil det i tillegg påløpe kostnader på 660-690 kroner per timeverk. Kommunens gjennomsnittlige driftskostnad per døgn ligger til sammenlikning i intervallet 3044 til 3600 kroner og med økt forsterkning vil døgnkostanden komme opp mot 4566 kroner.

Alternativ 2 – Konsekvenser

Konsekvenser for kapasitet

Ved å dekke kapasitetsbehovet utelukkende ved kjøp av sykehjemsplasser kan antall plasser som kjøpes styres etter behov innenfor rammeavtale. Det må påregnes noe risiko for at leverandør ikke vil ha kapasitet til å tilby plasser tilsvarende kommunens behov.

Alternativet gir ingen varig kapasitetsøkning i egen kommune.

Konsekvenser for brukerne

For pasientene skal sykehjemstilbudet som tilbys være av en kvalitet som er i tråd med Lørenskog kommunes krav. Ved flytting til sykehjemsplass hos en privat leverandør vil det ved innleggelse være en reise som er lengre enn når pasienten skal flytte inn på sykehjemsplass ved et av sykehjemmene i Lørenskog, og pasientene kan miste mye kontakt med sitt lokale nettverk. For pårørende som skal besøke sine nære vil det innebære en lengre reisevei for de som er bosatt i Lørenskogområdet.

Økonomiske konsekvenser

Årlig netto driftskostnad (inkludert vederlag/oppholdsbetaling fra pasientene) vil anslagsvis ligge mellom 54 og 67 mill. kroner dersom kommunen må kjøpe 36 sykehjemsplasser fra privat leverandør.

Nedre anslag for årlig driftskostnad (54 mill. kroner) er basert på et scenario der 1/3 av pasientene har behov for skjerming og forsterkning i form av økt bemanning. Denne fordelingen reflekterer dagens sammensetning av kjøpsplasser. Øvre anslag for årlig driftskostnad (67 mill. kroner) er basert på at behovet for skjerming og forsterkning omfatter 2/3 av pasientene.

Dersom kommunen hadde hatt de samme 36 plassene tilgjengelig, ville årlige driftskostnader inkludert FDV-kostnader til sammenlikning utgjøre mellom 39 mill. kroner og 44 mill. kroner. I tillegg kommer kapitalkostnader i form av renter og avdrag på lån til investeringen i størrelsesorden 4-6 mill. kroner årlig.

Vurdering

Kommunedirektøren har vurdert de gjenværende alternativene sett i lys av kommunens behov for rask kapasitetsøkning, bærekraftig bruk av kommunens eiendommer, konsekvenser for tjenestemottakere og pårørende, samt økonomi og gjennomføringsrisiko. Alternativet med etablering av sykehjemsplasser i paviljonger på avfallssuget ved Lørenskog sykehjem er tatt ut av videre vurdering, som tidligere begrunnet.

Alternativene som står igjen er dermed:

- Alternativ 1: etablering av omsorgsboliger i Garchinggata kombinert med ombygging av Rolvsrud omsorgsboliger til sykehjemsplasser
- Alternativ 2: dekning av økt behov utelukkende gjennom kjøp av private sykehjemsplasser

Kapasitetsøkning

Alternativ 1 gir den klart største og mest robuste kapasitetsøkningen innenfor kommunens egen tjeneste. Ombygging av Rolvsrud omsorgsboliger muliggjør en permanent økning på 36 sykehjemsplasser, samtidig som etablering av omsorgsboliger i Garchinggata gir økt kapasitet i det lavere omsorgstrinnet. Dette styrker kommunens samlede botilbud for eldre og bidrar til bedre flyt mellom tjenestenivåene.

Selv med denne kapasitetsøkningen viser framskrivningene at kommunen fortsatt vil ha behov for kjøp av enkelte sykehjemsplasser, men omfanget blir vesentlig lavere enn ved en løsning uten utbygging. Alternativ 1 bidrar dermed til å redusere gapet mellom beregnet behov og egen kapasitet.

Alternativ 2 gir ingen varig kapasitetsøkning i kommunen. En slik løsning innebærer at kommunen fullt ut baserer seg på eksterne leverandører for å dekke veksten i behov, og medfører at det strukturelle underskuddet i egen kapasitet videreføres og forsterkes over tid.

Tidsaspekt og gjennomførbarhet

Behovet for økt kapasitet har inntruffet tidligere enn forutsatt i vedtatt boligplan. Det er derfor avgjørende å velge løsninger som kan realiseres raskt.

Alternativ 1 vurderes som gjennomførbart innen kort tid, selv om det forutsetter høy grad av parallellitet i planlegging og gjennomføring. Tomta i Garchinggata fremstår som særlig egnet for en løsning med midlertidig karakter, gitt usikkerheten knyttet til fremtidig T-banetrasé og -stasjon. Løsningen kjøper samtidig kommunen tid til å ta stilling til mer permanente utviklingsgrep i eldreomsorgen. Dette arbeidet vil foregå parallelt med øvrige prosesser i 2026.

Alternativ 2 kan gjennomføres fortløpende gitt utlysning av en ny rammeavtale som muliggjør større omfang av kjøp. Alternativet innebærer i praksis en videreføring av dagens situasjon uten å adressere de underliggende kapasitetsutfordringene i kommunens eget tilbud.

Konsekvenser for tjenestemottakere og pårørende

Alternativ 1 gir samlet sett de beste konsekvensene for pasientene og deres pårørende. Økt kapasitet i kommunens egne sykehjem reduserer behovet for kjøp av plasser utenfor

kommunen og dermed reiseavstand og belastning for både pasienter og pårørende. Flytting av beboere fra Rolvsrud omsorgsboliger vil skje til egnete boliger, og er varslet i god tid. Tjenesteomfanget til den enkelte vil ikke påvirkes.

Alternativ 2 innebærer at flere pasienter må motta sykehjemstjenester utenfor kommunen. Dette skaper større avstand til nærmiljø og pårørende.

Økonomi og risiko

Begge alternativene innebærer økonomisk risiko, men av ulik karakter. Det er stor usikkerhet i kostnadsanslagene, men det vurderes at over tid vil alternativ 1 være det mest økonomisk bærekraftige alternativet. Alternativet øker kapasiteten i egen kommune og reduserer behovet for kostbare kjøpsplasser og overliggerdøgn, men forutsetter videre dialog med Husbanken om investeringstilskudd, og har risiko tilknyttet både tilskuddsomfang og fremdrift. Denne risikoen søkes redusert gjennom tidlig involvering og bruk av Husbankens veiledningsmateriell i prosjektering. Gitt usikkerhet knyttet til både tilskudd og enterprisekostnad vil kommunedirektøren imidlertid komme med en ny beslutningssak til kommunestyret dersom tilskudd eller kostnader avviker vesentlig fra det som legges frem i denne saken.

Alternativ 2 gir en viss fleksibilitet ved at kapasiteten kan justeres raskt opp og ned i takt med endrede behov. Denne fleksibiliteten kan være hensiktsmessig i situasjoner med midlertidige kapasitetsutfordringer eller i påvente av permanent løsning.

Samtidig vurderes dette alternativet ikke som tilstrekkelig eller anbefalt som hovedstrategi i dagens situasjon, gitt det betydelige og vedvarende gapet mellom faktisk behov og tilgjengelig kapasitet i kommunen. Et økt og langsiktig omfang av kjøp i privat regi vil medføre høy og vedvarende driftskostnad, samt begrenset kommunal styring over både kapasitet, kvalitet og kostnadsutvikling.

På bakgrunn av dette vurderes det som mest realistisk og hensiktsmessig at kommunen i en overgangsperiode vil måtte benytte en kombinasjon av tiltak, der etablering av de 36 nye plassene gjennom alternativ 1 suppleres med kjøp av plasser i privat regi frem til ytterligere egen kapasitet kan bygges ut..

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at etablering av omsorgsboliger i Garchinggata kombinert med ombygging av Rolvsrud omsorgsboliger til sykehjemsplasser er det alternativet som best ivaretar kommunens samlede behov. Alternativet gir vedvarende kapasitetsøkning på sykehjemsplasser samtidig som det styrker tilbudet av omsorgsboliger og reduserer behovet for kjøp av eksterne plasser.

I tiden frem til september, vil det være avklart hvorvidt Husbanken vil gi investeringstilskudd til prosjektet, og kommunen vil også ha gjennomført anbudskonkurranse slik at enterprisekostnaden vil være kjent. Dersom noen av forutsetningene i denne saken avviker vesentlig, har kommunedirektøren dermed mulighet til å fremme saken til ny behandling i kommunestyret 16. september, uten at dette vil forsinke prosjektet vesentlig.

Tross risiko vurderes alternativ 1 som faglig, økonomisk og strategisk mest robust, og gir kommunen nødvendig handlingsrom til å planlegge for å møte både dagens og fremtidige

behov i eldreomsorgen. Kommunedirektøren anbefaler derfor at det anlegges omsorgsboliger på kommunal tomt i Garchinggata og Rolvsrud omsorgsboliger bygges om til sykehjemsplasser.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen.

Tidligere behandlinger

Ingen tidligere politisk behandling.

Lørenskog, 06.05.2026

Ragnar Christoffersen
kommunedirektør

Janne Sonerud
sektordirektør for helse, omsorg
og mestring

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.



Arkivsak: 26/23046-1
Saksbehandler: Iréne Ihl-Støa
fagstab - STYV

Prosess for arbeidet med boligplan og plan for barnehage- og skoleutbygging

Utvalg		Saksnummer
Ungdomsrådet		
Eldrerådet		
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse		
Helse-, omsorg- og mestringsutvalget		
Barn-, unge- og familieutvalget		
Kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget		
Formannskapet		
Kommunestyret		

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Prosess for politisk involvering i rullering av boligplan og plan for barnehage- og skoleutbygging gjennomføres slik som beskrevet i saken.

Bakgrunn for saken

Boligplanen og plan for utbygging av skoler og barnehager skal oppdateres. Ved tidligere rullinger har det blitt opprettet tverrpolitiske utvalg som har fulgt opp arbeidet med planene. I denne saken fremmer kommunedirektøren forslag til en ny prosess for politisk involvering i arbeidet med boligplanen og plan barnehage- og skoleutbygging.

Saksopplysninger

Om boligplan og plan for barnehage- og skoleutbygging

Gjeldende boligplan er vedtatt for perioden 2024-2034, og angir mål, prioriteringer, virkemidler og tiltak for å møte kommunens samlede boligbehov. Formålet med planen er å sikre at innbyggere som ikke kan løse boligbehovene i det ordinære boligmarkedet, får råd og nødvendig bistand til å klare seg på egen hånd eller tilbys tjenester eller et kommunalt tilrettelagt botilbud. Tilhørende handlingsplan beskriver hvordan de prioriterte behovene skal løses.

Ved forrige rullering ble det fastsatt at boligplanen skal oppdateres om to år, slik at de folkevalgte gis mulighet til å justere kursen i tråd med endrede boligbehov. Ny kunnskap om behov og virkemidler tilser at både behovsgrunnlaget og handlingsplanen må justeres slik at tiltak og prioriteringer samsvarer med faktiske behov. Tallene i boligplanen vil oppdateres som en del av perspektivmeldingen, og oppdatert boligplan med justert handlingsplan vil legges frem for politisk behandling i starten av 2027.

Gjeldende plan for barnehage- og skoleutbygging ble vedtatt høsten 2023. Planen viser en prioritering av hvilke skoler og barnehager som skal bygges, i hvilken rekkefølge og hvor raskt det skal skje. Kommunedirektøren ser at forutsetningene i planen allerede er endret, og at det er behov for en ny gjennomgang av planen.

Behov for rullering av boligplan og plan for barnehage- og skoleutbygging er nærmere beskrevet i perspektivmeldingen:

Fremskrivninger og analyser av fremtidig kapasitetsbehov i sektor for helse, omsorg og mestring viser et betydelig gap mellom planlagte kapasitetsutvidelser og anslåtte behov. Dette gjelder særlig innen sykehjem og boliger til personer med funksjonsnedsettelse. Behovet må enten håndteres gjennom kapasitetsutvidelser i egenregi, gjennom økt kjøp av utenbys institusjonsplasser og/eller kjøp av tjenester fra private tilbydere.

Selv med usikre og ambisiøse forutsetninger om et lavere behov som følge av gevinster gjennom velferdsteknologi og/eller tjenesteinnovasjon – som i seg selv vil innebære både risiko og betydelige investeringsutgifter – vil det være nødvendig med kapasitetsøkninger utover det som er lagt til grunn i gjeldende investeringsplan. Dette er i lys av kommunens økonomiske situasjon og -utsikter en betydelig utfordring.

Etter kommunedirektørens vurdering tvinger dette frem en ny kritisk gjennomgang av gjeldende investeringsplan, og at drifts- og investeringsbudsjettet i større grad må sees i sammenheng.

Omdisponeringer innenfor gjeldende investeringsplan kan både innebære å skyve planlagte investeringer ut i tid, og/eller å vurdere alternative løsninger som kan ta ned investeringsbehovet.

Dette vil for eksempel innebære at kommunen i arbeidet med rullering av plan for barnehage- og skoleutbygging må vurdere tiltak som kan bidra til å utsette planlagte investeringer i skolebygg. Formålet er å undersøke muligheten for å utnytte samlet kapasitet

mer effektivt. Slike tiltak kan være at enkelte elever midlertidig ikke kan tilbys plass ved nærskolen, og/eller at elever i en avgrenset periode overføres fra barneskole til ungdomsskole ett år tidligere. Videre må inndelingen av skolekretser vurderes på nytt, herunder tiltak som kan gi økt fleksibilitet i tildeling av skoleplass. Arbeidet forutsetter nødvendige juridiske vurderinger, og vil utredes nærmere i oppdatering av plan for barnehage- og skoleutbygging. Planen legges frem for kommunestyret i starten av 2027.

Om politisk involvering i tidligere prosesser

I arbeidet med de to siste rulleringene av boligplan, vedtatt i 2019 og 2024, ble det satt ned egne tverrpolitiske utvalg. I arbeidet med boligplanen som ble vedtatt i 2019 hadde utvalget som mandat å utarbeide forslag til ny boligplan. Mandatet i 2024 var: *Utvalget skal følge prosessen med rullering av boligplanen, og gi råd og innspill til kommunedirektøren underveis i arbeidet.*

I arbeidet med plan for skole- og barnehageutbygging har det gjennom mange år vært satt ned et eget utvalg som har hatt som mandat å utrede og anbefale revidert plan for struktur og utbygging av skoler og barnehager i Lørenskog. I disse prosessene var det utvalget selv som utarbeidet planen.

Behov for fornyelse i planarbeid

Planer er uttrykk for kommunens politiske mål og ambisjoner. De endrede forutsetningene innebærer et behov for en mer helhetlig utvikling, og behovene innenfor helse, omsorg og mestring, og barnehager og skoler må sees sammenheng. Kommunens krevende økonomiske situasjon gjør det enda viktigere å se sammenhenger på tvers og foreta tydelige prioriteringer som sikrer bærekraftige tjenester framover.

Dette krever tydelig politisk involvering, og de politiske prosessene knyttet til rullering av de to planene må kobles tett sammen. For å sikre dette, mener kommunedirektøren at det er behov for å vurdere andre løsninger for politisk involvering enn det som er blitt gjort i tidligere prosesser.

Videre er Lørenskog organisert etter formannskapsmodellen, som blant annet innebærer at kommunedirektøren har ansvaret for sakene som legges frem til politisk behandling. At politiske utvalg utarbeider og legger frem egne planer er derfor ikke i tråd med organisasjonsmodellen i kommunen. På bakgrunn av dette er det behov for å se på samspillet mellom folkevalgte og administrasjon for å sikre en god planprosess.

Forslag til politisk involvering

Lørenskog har en politisk organisering med hovedutvalg som ivaretar ulike fagområder i kommunen. Den politiske strukturen gjenspeiler den administrative organisasjonsstrukturen, hvor hvert hovedutvalg har ansvar for fagområdene i «sin» sektor.

Det er viktig at hovedutvalgene har god kompetanse på sine fagområder, og at de involveres på et tidlig tidspunkt i viktige prosesser som foregår innenfor egen sektor. Det er derfor naturlig at oppfølging av arbeidet med boligplanen legges til helse-, omsorg- og mestringsutvalget og at arbeidet med plan for barnehage- og skoleutbygging legges til barn-, unge- og familieutvalget. Utvalgenes rolle blir å følge prosessen med oppdatering av henholdsvis boligplanen og plan for barnehage- og skoleutbygging, og gi råd og innspill til

kommunedirektøren underveis i arbeidet. Kommunedirektøren foreslår en kombinasjon av fellesmøter og avsatt tid i utvalgsmøtene. Målet med arbeidet er å skape en felles forståelse av situasjonen, og sikre at god politisk involvering og dialog gir planer som legger til rette for en samlet og bærekraftig utvikling av kommunens tjenester.

Kommunedirektøren foreslår at arbeidet gjennomføres høsten 2026. Det foreslås følgende tidsplan:

- Felles oppstartsmøte for begge utvalgene 20. august kl. 18-21
- Bruke tid i utvalgsmøtene 1./2. september, 13./14. oktober og 17./18. november
- Felles avslutningsmøte for begge utvalgene 1. desember kl. 18-21

Deretter vil kommunedirektøren ferdigstille arbeidet og legge frem oppdatert boligplan og plan for barnehage- og skoleutbygging for ordinær politisk behandling i starten av 2027.

Kommunedirektøren vil legge frem en mer detaljert tidsplan for møtene i forbindelse med oppstartsmøtet dersom kommunestyret velger dette alternativet. Faglige premisser, kunnskap, dialog og diskusjon vil være sentralt på møtene slik at folkevalgte kan gi råd og innspill til kommunedirektøren underveis i planarbeidet.

Alternative løsninger

Et alternativ til foreslått løsning er å opprette egne tverrpolitiske utvalg slik det har blitt gjort tidligere. Det vil innebære at det velges ett medlem fra hvert parti, totalt elleve medlemmer til hvert utvalg. Dersom kommunestyret ønsker denne løsningen, bør det vurderes om det er behov for eget utvalg for begge planene, eller om det kan opprettes et utvalg for den ene planen og oppfølgingen av den andre planen kan legges til hovedutvalget.

Det er også mulig å legge oppgaven med oppfølgingen av begge planene til formannskapet og avsette tid i allerede oppsatte formannskapsmøter. Dette kan innebære behov for å forlenge møtetiden i enkelte møter.

Hvis kommunestyret ønsker et av disse alternativene, foreslås det at mandat og tidsplan blir det samme som er beskrevet i foreslått løsning.

Konsekvenser

Planarbeid krever tid og ressurser fra både folkevalgte og administrasjonen.

Dersom oppgaven med oppfølging av boligplan og plan for barnehage- og skoleutbygging legges til helse-, omsorg- og mestringsutvalget og barn-, unge- og familieutvalget, vil tre av fem møter legges til allerede oppsatte utvalgsmøter. Ekstrakostnadene for arbeidet knytter seg derfor til felles oppstartsmøte og felles avslutningsmøte og utgjør ca. 90 000 kr.

Opprettelse av nye utvalg vil kreve økonomiske ressurser utover vedtatt budsjetttramme. Dersom alle partier skal representeres i utvalgene vil hvert møte koste 22 300 kroner i møtegodtgjørelser (inkl. arbeidsgiveravgift). Dersom hvert utvalg avholder fem møter, vil kostnaden til godtgjøring være 223 000 kroner. Totalkostnadene vil avhenge av om møtene holdes på dagtid eller kveldstid, og hvor mange medlemmer som velges inn.

Dersom oppgaven legges til formannskapet og arbeidet skjer som en del av allerede oppsatte formannskapsmøter, påløper det ikke ekstra kostnader til møtegodtgjørelse.

Når det gjelder administrative konsekvenser, så vil det være økt behov for ressurser dersom det opprettes nye utvalg. Mens eksisterende hovedutvalg allerede har et godt grunnlag og er kjent med sine fagområder, vil nye utvalg sannsynligvis ha behov for mer informasjon underveis. Det vil også kreve noe mer praktisk oppfølging i forbindelse med innkallinger, møtegodtgjørelse og protokoller.

Vurdering

Kommunedirektøren mener at det foreslåtte alternativet vil sikre god politisk involvering og bidra til at behov og prioriteringer framover ses i sammenheng. Lørenskog kommune har gode erfaringer med dialogbasert politisk involvering, blant annet fra arbeidet med kommuneplanen. En slik arbeidsform vil også styrke kompetansen i utvalgene og legge til rette for godt samarbeid mellom utvalgene. Selv om dette alternativet innebærer en kostnad på rundt 90 000 kroner, er det betydelig rimeligere enn å opprette to nye utvalg. Ulempen er at ikke alle partier blir representert. Samtidig skal planene sluttbehandles i råd, utvalg og kommunestyret, noe som sikrer at alle folkevalgte får delta i den politiske diskusjonen

Alternativet med å opprette egne utvalg vil sikre at alle partier er representert. Kommunedirektøren mener likevel at fordelene ved å legge oppgaven til hovedutvalgene veier tyngre. Hovedutvalgene er fagutvalg med god kjennskap til de aktuelle områdene.

Å legge oppgaven til formannskapet har fordeler ved at det ikke gir ekstra kostnader, og fordi formannskapet allerede har en koordinerende rolle inn mot kommunestyret. Samtidig vil hovedutvalgene da gå glipp av viktig kompetansebygging og muligheten til å medvirke i prosessene. I tillegg er ikke alle partier representert i formannskapet.

Alle de tre alternativene løsningene innebærer at det avholdes totalt fem møter, og at mandatet blir å følge prosessene og gi råd og innspill til kommunedirektøren underveis i arbeidet. Dette ivaretar faglige premisser i planarbeidet, åpner for brede politiske diskusjoner underveis og gir et tydelig skille mellom politikk og administrasjon.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at arbeidet med boligplan legges til helse-, omsorg- og mestringsutvalget, og at arbeidet med plan for barnehage- og skoleutbygging legges til barn-, unge- og familieutvalget. Mandatet for utvalgene foreslås å være å følge planprosessene og gi råd og innspill til kommunedirektøren underveis. Denne løsningen gjør at utvalgene er tett på arbeidet, de får mulighet til å gi signaler underveis i planarbeidet og den bidrar til helhetlige og langsiktige prioriteringer. Samtidig er dette en ressurseffektiv arbeidsform.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

[Forslag til ny plan for barnehage- og skoleutbygging 2023](#)

[Rullering av boligplan 2024-2034](#)

[Mandat for boligplanutvalget](#), vedtatt 8. november 2023

Tidligere behandlinger

Ingen tidligere politisk behandling.

Lørenskog, 22.04.2026

Ragnar Christoffersen
kommunedirektør

Vibeke Kristine Rørvik
direktør styring og
virksomhetsutvikling

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.



Arkivsak: 26/22356-1
Saksbehandler: Eirik Dulsrud
utredninger -
prosjekt

BP3 Emaljeverket barnehage

Utvalg		Saksnummer
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse		
Kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget		
Formannskapet		

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Sluttrapport for prosjektet V2104 Barnehage 2024 – Skårerbyen tas til orientering og prosjektet avsluttes.

Bakgrunn for saken

Det var et økende behov for barnehageplasser i Lørenskog sentrum. I forbindelse med planleggingen av Skårer vest, ble det inngått en utbyggingsavtale hvor mer barnehagekapasitet var et rekkefølgekrav for utbyggingen. Det ble derfor tatt initiativ til å forhandle om kjøp av en nøkkelferdig barnehage. Utbyggeren, Selvaag Bolig AS, hadde ansvar for å etablere barnehagen. Målet var å sikre at kommunens behov for barnehageplasser ble ivaretatt.

Emaljeverket barnehage ble ferdigstilt sommeren 2024 og prosjektets total kostnad endte på 77,4 millioner kroner.

Saksopplysninger

Prosjektet Emaljeverket barnehage (V2104) ble etablert for å sikre økt barnehagekapasitet i Lørenskog sentrum i tråd med politiske vedtak og gjeldende planer for barnehage- og skoleutbygging. Lørenskog kommune inngikk avtale med Selvaag Bolig ASA om kjøp av en nøkkelferdig barnehageseksjon i Søster Mathildesgate 41. Nøkkelferdig innebærer at kommunen kjøper et ferdigstilt barnehagebygg, hvor utbygger har hatt ansvar for prosjektering og gjennomføring frem til overtakelse. Barnehagen, med kapasitet til 108 barn, ble ferdigstilt våren 2024 og åpnet for ordinær drift i august 2024.

Resultatmål

Resultatmålene for barnehageprosjektet var (i prioritert rekkefølge) knyttet til tid, kostnad og kvalitet. Målet var at barnehagen skulle stå ferdig til oppstart i 2024 (ett år tidligere enn

opprinnelig planlagt), gjennomføres innenfor et nøkternt kostnadsnivå tilpasset kommunens økonomiske rammer, og etableres på Skårer vest med om lag 100 plasser i tråd med kommunens standardprogram og gjeldende krav.

Barnehagen ble overtatt i henhold til avtale våren 2024 og var klar i god tid før barnehagestart. Kostnadene i kjøpsavtalen er økt noe for å tilfredsstille miljø- og driftshensyn, men er likevel holdt innenfor et nøkternt nivå.

Arealprogrammet som er lagt til grunn for barnehagen gir 108 barnehageplasser, fordelt på 72 plasser for store barn og 36 plasser for små barn. Byggherren (Selvaag bolig AS) har valgt å legge kommunens standardprogram til grunn for kvalitet, og for øvrig er barnehagen bygget i henhold til alminnelige lover, forskrifter og standarder for barnehagebygg generelt.

Prosjektet

Kommunen forhandlet og samhandlet med Selvaag bolig over lengre tid (2020–2024) om kjøp av en ferdigstilt barnehage, hvor Selvaag sto ansvarlig for prosjektering og bygging.

Kjøpet ble vurdert som eiendomskjøp og dermed unntatt fra regelverket for offentlige anskaffelser, men kommunen måtte dokumentere at kjøpesummen samsvarte med reell markedspris for å tilfredsstille EØS-regelverket om statsstøtte.

En viktig forutsetning var at kommunen ikke skulle ha en aktiv rolle i byggeprosessen eller påvirke utformingen av barnehagen. Samtidig forelå det en juridisk «deadlock», fordi både utbyggingen av boliger og kommunens behov for barnehageplasser var avhengig av at partene kom til enighet.

For å fastsette korrekt markedspris ble det hentet inn flere verdivurderinger (Veridian Analyse, Newsec og Hadrian Eiendom), som til slutt pekte på et prisintervall fra rundt 65 til 68,4 millioner kroner.

Avtalen omfatter barnehageseksjon i Gnr. 102, Bnr. 460, i Søster Mathildes gate 41 på totalt 1492 m² BTA fordelt over to etasjer, teknisk rom på 93 m², uteareal på 2637 m² (24 kvadratmeter per barn), 15 sykkelparkeringsplasser i garasje, samt ti parkeringsplasser med direkte innvendig adkomst til barnehagen, tilrettelagt for funksjonshemmede. I tillegg er det foreldreparkeering for både sykkel og bil på utsiden av barnehagen (tidligere behandlet i reguleringsaken).

Barnehagen er separert ut med selvstendige tekniske anlegg, for å minimere behovet for samordning med de 171 øvrige seksjonene i boligblokken. Vedtektene for sameiet og garasjeanlegget er utarbeidet i dialog med kommunen for å redusere eventuelle muligheter for fremtidige konfliktpunkter. Barnehagens uteareal skal, i henhold til reguleringsbestemmelsene, kunne benyttes av befolkningen for øvrig når barnehagen er stengt. Likeledes kan barnehagen benytte det tilliggende parkområdet til tur og annen lek.

Forhandlingsprosess og sentrale suksessfaktorer

Prosjektet ga viktige erfaringer med forhandling, kjøp og oppfølging av nøkkelferdig barnehageseksjon i et privat boligprosjekt. Rapporten trekker derfor frem noen sentrale suksessfaktorer som var viktig i gjennomføringen av dette prosjektet, og som bør ligge til grunn i fremtidige, lignende prosjekter. Disse oppsummeres kort nedenfor.

Før forhandlingene må partene enes om en ryddig prosess med felles takstgrunnlag, klare arealrammer, tydelige kriterier for verdivurdering, åpenhet og en fast tidsplan. En vellykket gjennomføring forutsetter også at verdivurderingen baseres på markedsleie for barnehage og at takstgrunnlaget defineres tydelig fra start. Det er avgjørende å involvere mva-juridisk kompetanse tidlig i prosessen, slik at momsspørsmål kan avklares både før og under forhandlingene. Tekniske anlegg og målere bør etableres som separate for barnehageseksjonen for å sikre drift og eierskapsmessig klarhet.

Vedtektene i sameiet må utformes slik at barnehagens integritet og behov ivaretas på lang sikt. I tillegg bør parkeringsbehov kartlegges tidlig, med mulighet for kjøp av parkeringsplasser dersom det er nødvendig. Det er videre viktig å opprettholde et tydelig skille mellom kommunens rolle som offentlig myndighet innen plan- og byggesaker og dens rolle som barnehagekjøper. Til slutt bør forhandlingene ledes av et lite, samkjørt team med kontinuitet og relevant juridisk, økonomisk og teknisk kompetanse.

Økonomi

Prosjektet har hatt et marginalt underforbruk på 33 232 kroner sammenlignet med gjeldende vedtatte budsjettamme. Samlet bevilgning (inkludert mva.) var på 77 448 400 kroner, og totale investeringskostnader (inkludert mva.) endte på 77 415 167,8 kroner.

For mer detaljert, endelig, regnskap henvises det til vedlagte sluttrapport.

Vurdering

Kommunedirektøren mener at den valgte løsningen for Emaljeverket barnehage – å kjøpe en nøkkelferdig barnehageseksjon i et privat boligprosjekt – ivaretar kommunens behov for nye barnehageplasser på en kostnadseffektiv og tidsmessig forsvarlig måte.

Prosjektet er gjennomført i tråd med de mål og rammer som er gitt (med minimale prisjusteringer), og har levert det antall barnehageplasser som har vært planlagt, innenfor fristen og i henhold til krav som stilles i lovverk, forskrifter og Lørenskog kommunes standardprogram for barnehager.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at sluttsaken tas til orientering og at prosjektet avsluttes.

Tidligere behandlinger

- Kommunestyret, 15. november 2017 sak 129/17. Plan for barnehage- og skoleutbygging 2017
- Kommunestyret 14. mars 2018 sak 019/18. Detaljreguleringsplan for Skårer vest
- Kommunestyret 20. juni 2018 KVV barnehagebehov
- Kommunestyret 7. februar 2024 sak 008/24 Skårerbyen - Kjøp av barnehage

Plan for barnehage- og skoleutbygging – revisjon

- Kommunestyret 19. juni 2019 sak 61/19
- Kommunestyret 15. desember 2021 sak 154/21
- Kommunestyret 29. september 2023 sak 109/23

Vedlegg

Sluttrapport Emaljeverket barnehage
Vedlegg 1 - Bilder Emaljeverket

Lørenskog, 25.03.2026

Ragnar Christoffersen
kommunedirektør

Rakel Rauntun
sektordirektør for kultur,
inkludering og samfunn

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.



Arkivsak: 26/22378-1
Saksbehandler: Adnan Maric
forvaltning vei og
park

Veiliste - Nedklassifisering av kommunale veier - Lørenskog kommune

Utvalg		Saksnummer
Kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget		
Formannskapet		
Kommunestyret		

Kommunedirektørens forslag til vedtak

De kommunale veistrekingene som fremgår av vedlagte veiliste legges ned jf. vegloven § 7 tredje ledd, og legges ut til bruk som privat veg, jf. vegloven § 8 andre ledd (nedklassifiseres til privat vei).

Vedtaket om å nedlegge veiene og legge de ut til bruk som private veier får virkning fra 15. mai 2027.

Bakgrunn for saken

Kommunestyret behandlet 29. oktober 2025 sak 103/25 kriterier for nedklassifisering av kommunale veier. Det ble vedtatt at nedklassifisering av kommunale veier gjøres basert på en helhetsvurdering av veiens offentlige funksjon etter følgende kriterier:

1. Er veien et nødvendig ledd i et sammenhengende offentlig veinett?
2. Er veien særlig brukt som gjennomfartsvei for gående og syklende?
3. Er veien særlig brukt som gjennomfartsvei for biltrafikk?
4. Betjener veien mer enn 10 stk. boenheter?
5. Er veien opparbeidet i henhold til gjeldende veinormal, og er veien egnet for kommunal drift?

Utfyllende forklaring av kriteriene følger i vedlegg 1.

Kommunedirektøren har, basert på vedtatte kriterier, utarbeidet en veiliste over kommunale veistrekninger som foreslås nedklassifisert og overført til privat ansvar. Veilisten er ikke uttømmende. Det kan på et senere tidspunkt bli aktuelt å fremme ytterligere veistrekninger for politisk behandling i ny sak.

I Lørenskog finnes det i dag en rekke veier som i praksis er like når det gjelder standard og funksjon, men hvor noen er kommunale og andre private. Kommunen drifter de kommunale veiene, mens private driftes av eierne. Slik inndelingen er i dag framstår det som noe vilkårlig hvilke veier som er kommunale.

For å sikre likebehandling og enhetlig praksis mener kommunedirektøren at det er nødvendig å vurdere om enkelte kommunale veier bør legges ned og legges ut til privat bruk (slik at veiene blir private og ikke lenger kommunens ansvar)

En tydeligere og mer konsekvent tilnærming vil bidra til bedre forutsigbarhet og rettferdighet for både innbyggere og kommunen.

Flere av veiene som vurderes nedklassifisert har fysiske forhold som gjør det vanskelig for kommunen å drifte dem på en sikker og effektiv måte, som smal veibredde, bratte bakker, manglende snumuligheter og begrensede sidearealer.

Nedklassifisering vil tydeliggjøre hvem som har ansvaret for veiene som i hovedsak er tilpasset privat bruk, og samtidig legge til rette for at kommunens ressurser kan prioriteres til veier med en tydelig offentlig funksjon.

Vurderingen av om en kommunal vei skal legges ned vil måtte basere seg på en helhetlig vurdering der veiens samfunnsmessige funksjon, herunder bl.a. hensynet til beredskap, konsekvenser for grunneiere og brukere, og en hensiktsmessig prioritering av kommunens ressurser er relevante momenter.

Kommunestyret vedtok 10. desember 2025, budsjett for 2026 og økonomiplan for perioden 2026–2029. I vedtaket er nedklassifisering av veier innarbeidet som et kostnadsreducerende tiltak. I økonomiplan er det lagt til grunn en innsparing på 250 000 kroner i 2027 og 500 000 kroner årlig i 2028 og 2029. Vedlagt veiliste viser imidlertid en besparelse på om lag 600 000.

Saksopplysninger

Formålet med denne saken er å ta stilling til vedlagte veiliste og vurdere nedklassifisering av de aktuelle kommunale veistrekningene i tråd med vedtatte kriterier. Veilisten er basert på en helhetsvurdering av med særlig vekt på veienes offentlige funksjon. Det vises her til formålsbestemmelsen i vegloven § 1a:

«Formålet med denne lova er å trygge planlegging, bygging, vedlikehold og drift av offentlege og private vegar, slik at trafikken på dei kan gå på eit vis som trafikantane og samfunnet til ei kvar tid kan vere tente med. Det er ei overordna målsetting for

vegstyremaktene å skape størst mogleg trygg og god avvikling av trafikken og ta omsyn til grannane, eit godt miljø og andre samfunnsinteresser elles.»

For de kommunale veiene som vedtas nedlagt og besluttet lagt ut til bruk som privat vei vil ansvaret for drift og- vedlikehold overføres til de private/brukerne av veien. Dette omfatter blant annet veiens oppbygning, asfaltdekke, skilt, grøfter, sluk, veilys og helårs drift.

Ved vurderingen av hvilke veier som foreslås nedklassifisert, er det lagt til grunn objektive kriterier knyttet til veiens funksjon, bruk og betydning i transportsystemet. Som nevnt vil vurderingen, som er et fritt forvaltningsskjønn, måtte skje ut ifra en helhetsvurdering der bl.a. veiens samfunnsmessige funksjon, konsekvenser for grunneiere og brukere, og en hensiktsmessig prioritering av kommunens ressurser er relevante momenter.

Kort redegjørelse for reglene i vegloven

Veier reguleres av veglova og deles inn i offentlige og private veier. Offentlige veier er åpne for allmenn ferdsel og blir vedlikeholdt av staten, fylkeskommunen eller kommunen. Alle andre veier regnes som private, og brukerne har selv ansvar for drift og vedlikehold. Vegloven regulerer også hvordan kostnader skal fordeles mellom brukerne av private veier

«Når privat veg blir brukt som sams tilkomst for fleire eigedomar, pliktar kvar eigar, brukar eller den som har bruksrett, kvar etter same høvetal som gjeld for den bruk han gjer av vegen, å halde vegen i forsvarlig og brukande stand.» (Se veglova § 54 første ledd)

En vei regnes som offentlig/kommunal når kommunen utøver veimyndighet og har ansvar for drift og vedlikehold. Reguleringsformål etter plan- og bygningsloven og grunneierforhold er ikke avgjørende for veistatus etter veglova. Dette innebærer at veistatus kan endres uavhengig av hvem som eier grunnen. Ved nedklassifisering kan ansvaret dermed overføres til private.

Veglova regulerer både inndeling og nedlegging av veier. Kommunen kan beslutte å legge ned en kommunal vei. *«Kommunen kan gjere vedtak om at kommunal veg skal leggest ned.»* (Se veglova § 7)

Når en vei legges ned, opphører kommunens ansvar for drift og vedlikehold, og veien er ikke lenger offentlig etter veglova. Dersom veien ikke tas i bruk til annet formål etter nedleggelsen, kan kommunen beslutte at veien skal legges ut til bruk som privat vei:

«Nedlagd offentleg veg som ikkje blir nytta til anna føremål etter første ledd, kan vedkommande styremakt legge ut til bruk som privat veg etter denne lova.» (Se veglova § 8 andre ledd)

Nedklassifisering består dermed av to beslutninger: først en beslutning om å legge ned veien, deretter en beslutning om å legge den ut som privat vei.

Når en vei er offentlig, følger det også et ansvar for registrering og oppdatering av vegdata i Nasjonal vegdatabank (NVDB), jf. veglova og forskrift om vegdata og trafikkinformasjon. Opplysninger i NVDB legges til grunn for hva som regnes som offentlig vei, og endringer i vegstatus forutsetter tilsvarende oppdatering i NVDB.

Rettslig vurdering av nedklassifisering som kommunalt vedtak

I henhold til langvarig praksis er vedtak om å nedlegge offentlig vei ikke ansett som et enkeltvedtak. En slik beslutning er å anse som et politisk vedtak om at vedkommende vegmyndighet ikke lenger påtar seg ansvaret for å holde vegen åpen for alminnelig trafikk, med de kostnadene til drift og vedlikehold som dette ansvaret innebærer.

Dette betyr at de særlige reglene om enkeltvedtak i forvaltningsloven ikke gjelder, blant annet krav til forhåndsvarsling og klagerett.

For å sikre et best mulig beslutningsgrunnlag i tråd med god forvaltningsskikk, har imidlertid kommunen likevel valgt å varsle berørte grunneiere i forkant av behandlingen. Dette er gjort for å sikre at saken er godt opplyst, og for å gi berørte parter mulighet til å komme med relevante opplysninger og synspunkter som kan ha betydning for vurderingen.

Alternative løsninger

Samtlige veistrekninger i veilisten er vurdert opp mot de vedtatte kriteriene.

Et alternativt forslag til vedtak vil være å vedta eller avvise nedklassifisering av én eller flere av de angitte veistrekningene i listen.

Dersom flere veistrekninger tas ut av veilisten, vil den forutsatte økonomiske gevinsten reduseres eller bortfalle.

Konsekvenser

For kommunen

Nedklassifisering av veier vil for kommunen gi besparelser innen forvaltning, drift og vedlikehold, og samtidig frigjøre ressurser til det resterende kommunale veinettet. Omfanget av besparelsen vil avhenge av hvor mange veistrekninger som nedklassifiseres. Vurderinger basert på vedlagt veiliste viser en potensiell årlig besparelse på om lag 600 000 kroner i driftskostnader.

Kommunale veier medfører i tillegg løpende administrative kostnader knyttet til forvaltning, og vedlikeholdsplanlegging, herunder oppfølging av dekke, veilys og øvrig veiinfrastruktur.

Det stilles også stadig strengere nasjonale krav til dokumentasjon og registrering av veielementer for offentlig vei. Dokumentasjon og registrering av data om vegnettet og tilhørende vegobjekter i Nasjonal vegdatabank (NVDB), i tråd med kravene i ny vegdata- og trafikkinformasjonsforskrift, innebærer omfattende innhenting, kvalitetssikring og rapportering av stedfestet informasjon, blant annet om grøfter, skilt og andre vei elementer. Dette arbeidet utgjør en betydelig administrativ oppgave for kommunen.

Det vil påløpe administrative kostnader knyttet til arbeidet med nedklassifisering, blant annet til juridisk bistand og saksbehandling. Det vil også kunne påløpe kostnader etter at vedtak om nedlegging er fattet knyttet til å løse utfordringer som har sammenheng med at private nå skal drive veien, f.eks. inngåelse av avtaler/innhenting av erklæringer om rett for kommunen til å vedlikeholde vann- og avløpsnett som ligger i veigrunnen. Behov for nærmere avklaring av grensesnitt med hensyn til kommunens ansvar og private veilag sitt ansvar vil også kunne

medføre ressursbruk. Det er heller ikke usannsynlig at de private vil be kommunen om hjelp knyttet til opprettelse og av veilagene mv. Disse kostnadene forutsettes dekket inn ved gjennomføring av tiltaket.

Veilys

Ved nedklassifisering av kommunale veier til private veier vil ansvaret for veilys bli overført til ny veieier. Kommunen vil ikke inngå avtaler om drift og vedlikehold av veilys på private veier, da dette medfører betydelig administrativ ressursbruk.

Veieier må dermed selv ta ansvar for videre drift. Hvordan dette løses vil i stor grad avhenge av type og teknisk utforming av anlegget. Kommunen vil bistå ny veieier med overgangen.

Kommunen dekker kostnader knyttet til frakobling fra kommunalt lysanlegg, mens tilkobling til privat anlegg eller måler, samt videre drift og vedlikehold, dekkes av ny veieier. Dersom veilys ikke ønskes videreført, kan kommunen vurdere å demontere og fjerne anlegg som eies av kommunen.

Avklaring og gjennomføring vil skje fortløpende, og det må påregnes at prosessen kan ta noe tid før alle forhold er endelig gjennomført.

Eiendomsforhold

Etter vegloven § 7 og § 8 fatter kommunen vedtak om å nedlegge veien og beslutning om å legge ut veien til privat bruk. Dette innebærer ikke at eiendomsretten til veigrunnen og veianlegget overføres til det private veilaget, men brukerne får plikt til å vedlikeholde veien etter vegloven § 54. Overføring av veggrunnen og veianlegget vil kunne være lite hensiktsmessig blant annet med tanke på fremtidige behov og fordi kommunen hovedledningsnett for vann- og avløp normalt ligger i vegtraséen.

Eventuell overføring av eiendomsrett forutsetter derfor en konkret vurdering av hva som er mest formålstjenlig i hvert enkelt tilfelle.

Vann- og avløp

Eiendomsforholdene for kommunale vann- og avløpsanlegg i grunnen forutsettes i utgangspunktet ikke endret som følge av en eventuell nedklassifisering av veien. De kommunale vann- og avløpsanleggene vil fortsatt fullt ut være kommunens eiendom og ansvar.

Behovet for å etablere og tinglyse rettigheter (servitutter) vil i praksis trolig bli aktuelt i et fåtall tilfeller, ettersom kommunen som utgangspunkt fortsatt vil eie grunnen etter nedklassifisering. Der nødvendige rettigheter likevel ikke allerede foreligger, må slike rettigheter etableres for å sikre kommunen nødvendig tilgang til drift, vedlikehold og fornyelse av anleggene. Dette er i tråd med gjeldende praksis.

Utskifting av offentlige skilt

Kommunen vil foreta utskifting av offentlige skilt til private (sorte) skilt der dette er aktuelt.

For brukere av veien

Ved nedklassifisering overføres ansvaret for drift og vedlikehold til brukerne av veistrekningene, i tråd med veglova §§ 54 og 55. Det følger av § 54 første punktum at:

«Når privat veg blir brukt som sams tilkomst for fleire eigedomar, pliktar kvar eigar, brukar eller den som har bruksrett, kvar etter same høvetal som gjeld for den bruk han gjer av vegen, å halde vegen i forsvarlig og brukande stand.»

Videre følger det av § 55 første punktum at:

«Dei som har plikter etter § 54 første ledd, utgjer eit veglag.»

Privatisering innebærer i praksis at brukerne selv må organisere drift og vedlikehold av veiene. For enkelte veistrekninger vil veglaget kunne utgjøres av et eller flere eksisterende borettslag eller boligselskap som allerede har etablerte ordninger for forvaltning og vedlikehold, og hvor disse kan utvides til også å omfatte veiene.

I tilfeller, hvor det ikke allerede eksisterer et naturlig fellesskap som et borettslag eller en velforening, vil det trolig være mer krevende å etablere veilag i henhold til veglova. Kostnader knyttet til drift, vedlikehold og eventuelle framtidige utbedringer vil variere mellom veistrekningene, avhengig av standard, bruk og lokale forhold. Brukerne vil selv kunne påvirke valgt standard på veien, noe som også vil være avgjørende for kostnadsnivået. Det er derfor usikkerhet knyttet til kostnadsnivået for den enkelte bruker.

Varsel og innspill

Det ble sendt varsel til berørte parter 27.03.2026, med frist for innspill 20.04.2026. Varslingsbrevet er vedlagt saken. Det er mottatt 86 innspill til den opprinnelige veilisten. Innspillene er vedlagt i sin helhet, og er kommentert i vedlegg 4.

Kommunen har gjennomgått samtlige innspill. På bakgrunn av innspillene er veilisten gjennomgått på nytt i lys av de vedtatte kriteriene, og justert der kommunedirektøren har vurdert at det har vært grunnlag for det.

Den opprinnelige veilisten er redusert med 8 veistrekninger. Veistrekningene som er tatt ut er i hovedsak større strekninger som betjener et høyt antall boenheter og/eller veier som har god standard og er bygget i henhold til reguleringsplan. Alle innspillene er vedlagt saken, sammen med kommunedirektørens vurderinger.

Innspillene omhandler i hovedsak forhold knyttet til renovasjon (ROAF), beredskap (brann og redning/ambulanse) og skolevei.

Renovasjon (ROAF)

Nedklassifisering av kommunal vei til privat vei medfører i seg selv ingen endring i renovasjonstjenestene. Renovasjonsordningen er regulert i kommunens renovasjonsforskrift (§ 11), som stiller krav til veiens fremkommelighet – ikke eierskap.

En vei må være kjørbær, herunder ha tilstrekkelig bredde, bæreevne og snumulighet for renovasjonskjøretøy. Nedklassifisering endrer ikke de faktiske forholdene ved veien, og det er derfor fremkommeligheten som er avgjørende.

Beredskap (brann og redning / ambulanse)

Nedklassifisering av kommunal vei til privat vei medfører i seg selv ingen endring i tilgangen for beredskapssetater.

For brann, og redning/ambulanse er det avgjørende at veien er fremkommelig og oppfyller krav til blant annet bredde, bæreevne og snumulighet, uavhengig av eierskap. Nedklassifisering endrer i seg selv ikke de faktiske forholdene knyttet til dette.

Skolevei

I praksis vil de fleste veier i et boligområde kunne fungere som skolevei for enkelte barn. Dette kan likevel ikke alene være avgjørende for klassifiseringen. Spørsmålet er om veien har en særlig funksjon som gjennomfartsåre for gående og syklende, utover å betjene de boligene som naturlig sokner til veien.

Veiene som er foreslått nedklassifisert er blindveier som betjener egne boligområder, og som ikke har en slik gjennomgående funksjon. Kriteriet om å være særlig brukt som gjennomfartsvei anses dermed ikke oppfylt.

Kommunen har i dag flere private veier som benyttes som skolevei i tilsvarende grad som de veiene som er foreslått nedklassifisert. Bruken som skolevei synes dermed ikke å skille seg vesentlig fra sammenlignbare private boligveier, noe som taler for at kriteriet om å være særlig brukt som gjennomfartsvei for gående og syklende ikke i seg selv er oppfylt.

Videre varsling

Etter politisk behandling vil det bli sendt ut oppdatert informasjon til berørte parter. Kommunen vil informere skriftlig om hvilke kommunale veier som er vedtatt lagt ned og besluttet lagt ut til bruk som privat vei, samt hva det innebærer og medfører for brukerne av veien at den er nedklassifisert til privat vei og fra hvilket tidspunkt vedtaket får virkning. I tillegg vil det bli opprettet en egen informasjonsside på kommunens nettsider med samlet og oppdatert informasjon om prosessen.

Vedtaket om å nedlegge kommunal vei og legge veien ut til bruk som privat vei (nedklassifisering) innebærer at de som sogner til veien må etablere veilag og inngå avtaler om brøyting og annet vedlikehold. Dette er prosesser som naturlig vil kunne ta noe tid.

Dersom det ikke etableres veilag og inngås nødvendige avtaler innen vedtaket trer i kraft, kan dette medføre utfordringer som også kan få konsekvenser for kommunen. Det er derfor viktig at de private som får ansvar for vedlikehold av veien gis tilstrekkelig tid til å områ seg, etablere veilag og få på plass nødvendige driftsavtaler.

På denne bakgrunn foreslår kommunedirektøren at nedklassifiseringen ikke gis virkning før 15. mai 2027.

Veilisten

Vedlagt veiliste gir en samlet oversikt over de veistrekningene som er vurdert i saken. For hver veistrekning fremgår navn, total lengde, beregnet årlig driftskostnad, samt veitype og reguleringsformål. Videre viser tabellen hvordan den enkelte veistrekning er vurdert opp mot de fem vedtatte kriteriene for offentlig funksjon.

Vurdering

Kommunedirektøren har foretatt en helhetsvurdering av veienes offentlige funksjon basert på vedtatte kriterier. Vedlegg 1 – *Kriterier for veiens offentlige funksjon* beskriver kriteriene nærmere og redegjør for hvordan disse anvendes i den samlede vurderingen.

Veier kan vurderes i sin helhet eller deles opp i strekninger, da ulike deler av samme vei kan ha ulik offentlig funksjon. Hver vei eller veistrekning vurderes opp mot vedtatte kriterier før det foretas en samlet helhetsvurdering. Veier som oppfyller flere kriterier har som hovedregel større offentlig funksjon, mens kriteriet om antall boenheter vurderes i sammenheng med områdets struktur og eksisterende veinett.

Formålet med saken er å sikre en enhetlig praksis og likebehandling i kommunens ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av veier. Kommunen forvalter i dag flere veier som verken har en tydelig offentlig funksjon eller er egnet for kommunal drift og vedlikehold, noe som medfører driftsmessige utfordringer og økte kostnader.

Veiene i vedlagt veiliste har fysiske og tekniske forhold som gjør dem lite egnet for kommunal drift og vedlikehold. Dette gjelder blant annet smal veibredde, bratte stigningsforhold, manglende snumuligheter og utilstrekkelige løsninger for overvann og snølagring. Videre kan private tiltak som gjerder, murer og hekker påvirke tilgjengelighet og fremkommelighet for kommunens brøytebiler.

Konklusjon

De kommunale veistrekningene som fremgår av vedlagte veiliste legges ned i tråd med vedtatte kriterier for nedklassifisering av kommunale veier, jf. vegloven § 7 tredje ledd, og legges ut til bruk som privat vei, jf. vegloven § 8 andre ledd (nedklassifiseres til privat vei).

Vedtaket om å nedlegge veiene og legge dem ut til bruk som private veier gis virkning fra 15. mai 2027.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Tidligere behandlinger

Kommunestyret 11. juni 2025, sak 064/25 (vedtak om å sende på høring)

Kommunestyret 29. oktober 2025, sak 103/25 (vedtak av kriterier)

Kommunestyret 18. mars 2026, sak 026/26 (sendt tilbake til administrasjonen som følge av inhabilitet)

Vedlegg

Vedlegg 1 - Kriterier for veiens offentlige funksjon – Lørenskog kommune

Vedlegg 2 - Veiliste

Vedlegg 3 - Varslingsbrev

Vedlegg 4 - Kommunens vurdering av innspill

Bøkeveien - svar på varsel om mulig endring av veistatus

Oversendelse av manglende vedlegg - Uttalelse i forbindelse med mulig endring av veistatus for Haralds vei

Uttalelse - endring av veistatus - Svend Foyns vei

Uttalelse - mulig endring av veistatus - Svend Foyns vei

26-22378 Uttalelse om forslag om nedklassifisering av Østagløttveien 9-20

Klage på endring av status - Sven Foyns vei

Uttalelse – forslag om nedklassifisering - Kremleveien

Uttalelse - nedklassifisering av vei - Balders vei

Uttalelse - forslag om nedklassifisering - Einerveien

Haneborg Alle 57 - 77 - dokument 1

Haneborg Alle 57 - 77 - dokument 2 - Haneborg Alle - Fridtjof Nansens vei - Skilt om gravrøyser 2

Haneborg Alle 57 - 77 - dokument 3 - Snarvei Haneborg Alle - Odins vei

Haneborg Alle 57 - 77 - dokument 4 - Snarvei Haneborg Alle - Odins vei 3

Haneborg Alle 57 - 77 - dokument 5 - Haneborg Alle - Fridtjof Nansens vei - Skilt om gravrøyser 1

Haneborg Alle 57 - 77 - dokument 6 - Snarvei Haneborg Alle - Odins vei 2

Uttalelse - forslag om endring av veistatus - Haralds vei

Tilsvaret til varsel om endring av veistatus - Myrveien 16-33

Rettelse - Uttalelse til forslag om nedklassifisering av Hornblederveien

Bergstigen - dok 1- Uttalelser - forslag om nedklassifisering

Bergstigen - dok 2- Nabosignaturer klage protest privatisering av Bergstigen

Uttalelse - forslag om nedklassifisering - Solliveien

Uttalelse - forslag om nedklassifisering - Kringsjøveien 5–10

Uttalelse - forslag til nedklassifisering - Balders vei

Klage på privatisering av vei - Solliveien

Uttalelse - mulig endring av veistsatus - Solliveien

Klage på mulig nedklassifisering - Solliveien

Uttalelse - forslag om nedklassifisering - Solliveien

Uttalelse - varsel om mulig endring av veistatus - Hornblendeveien

Tinglyst veirett nederst mot Fr. Nansensvei

Uttalelse - nedklassifisering av vei Haneborg Allé 57-77

Signaturer og vedlegg - Eirik Raudes vei 2-5

Eirik Raudes vei 2–5 - dok 1 - Uttalelse klage på varsel sak 26-22378

Eirik Raudes vei 2–5 - dok 2 - Parkering forflytningshemmet

Eirik Raudes vei 2–5 - dok 3 - Privatisering notat fra landskapsarkitekt 2

Uttalelse - forslag om nedklassifisering av vei - Bergstigen 1–7

Uttalelse - forslag om nedklassifisering av vei - Einerveien

Uttalelse vedrørende mulig endring av veistatus - Vallerudkollen

Tilsvaret til varsel om endring av veistatus – Myrveien 16-33

Uttalelse til varsel om mulig endring av veistatus - Hamarkollveien

Uttalelse - forslag om nedklassifisering av Kringsjøveien 5–10

Hamarkollen - dok 2 - Dokumentasjon på skader i vei Hamarkollen 16.04.2026
Hamarkollen - dok 1 - Uttalelse til varsel om mulig endring av veistatus
Uttalelse til varsel om nedklassifisering av vei - Solliveien
Kommentarer til varsel om mulig endring av veistatus for Solliveien
Uttalelse til varsel om mulig endring av veistatus - Feltspatveien
Uttalelse - nedklassifisering av vei - Einerveien
Uttalelse - varsel om mulig endring av veistatus - Kringsjåveien 5-10
Uttalelse til nedklassifisering av vei - Einerveien
Uttalelse til varsel om mulig endring av veistatus - Balders vei 1–20
Uttalelse omklassifisering Kvartsveien til kommunestyret og administrasjonen
Uttalelse - forslag om nedklassifisering av vei - Einerveien
Uttalelse - forslag om nedklassifisering av vei - Bergstigen 1–7
Kommentarer til beslutningsgrunnlag - nedklassifisering av vei - Kringsjåveien
Kommentarer til vurderingskriteringer - mulig endring av veistatus - Kringsjåveien
Kommentar til endring av veistatus for Vesleveien
Uttalelse - forslag om nedklassifisering av Bergstigen 1–7
Uttalelse – forslag om nedklassifisering av Bergstigen 1–7
Uttalelse om varsel om mulig endring av veistatus - Odins vei 28-49
Uttalelse om mulig endring av veistatus for Einerveien
Uttalelse til varsel om mulig endring av veistatus - Einerveien
Kommentarer til beslutningsgrunnlag - nedklassifisering av vei - Kringsjåveien
Uttalelse om mulig endring av veistatus - Sigvats vei
Uttalelse til varsel om mulig endring av veistatus - Balders vei 1–20
Uttalelse - Solliveien - nedklassifisering
Uttalelse - forslag til nedklassifisering av veistatus for Heggveien
Uttalelse om mulig endring av veistatus - Heggveien 4, 7, 9, 10 11og 12
Uttalelse om mulig endring av veistatus for Vallerudkollen
Uttalelse om mulig endring av veistatus for Erleveien 1-13
Uttalelse om mulig endring av veistatus for Hamarkollen
Uttalelse om mulig endring av veistatus for Høyboveien
Uttalelse om mulig endring av veistatus for Kringsjåveien 5-10
Uttalelse om mulig endring av veistatus for Vallerudkollen
Uttalelse om mulig endring av veistatus for Erleveien
Uttalelse om mulig endring av veistatus for Løkenåsfaret 5-7
Innspill til kommunestyret 100625 - Varsel om mulig endring av veistatus - Sigrids vei 2-34
Merknad til varsel om nedklassifisering av Kvartsveien
Kringsjåveien 5 - dok 1 - Nytt forsendelse - Forslag til nedklassifisering av veier
Kringsjåveien 5 - dok 2 - Vedlegg til svar
Uttalelse vedrørende veistatus for Vallerudkollen
Uttalelse - mulig endring av veistatus - Haneborg alle 57-75
Innsigelse mot endring av veistatus - Haukeveien 34-42
Uttalelse om mulig endring av veistatus for Vallerudkollen
Uttalelse om mulig endring av veistatus for Bøkeveien
Uttalelse om forslaget om nedklassifisering av Kringsjåveien 5 -10
Uttalelse om endring - Døleveien
Uttalelse fra beboerne i Haukveien 34-42
Uttalelse om nedklassifisering fra offentlig til privat vei - Bergstien
Uttalelse om nedklassifisering fra offentlig til privat vei - Vallerudkollen
Uttalelse om privatisering av vei - Kringsjåveien

Uttalelse til forslag om nedklassifisering av Kringsjøveien 5–10
Henvendelse om å beholde veistatus som kommunal vei - Vesleveien
Spørsmål om privatisering av vei - Kringsjøveien
Kommentar vedrørende forslag til omgjøring til privat vei - Vesleveien
Vedrørende omgjøring fra kommunal til privat vei - Kvartsveien
Uttalelse - Varsel om mulig endring av veistatus - Vallerudkollen
Uttalelse - Varsel om mulig endring av veistatus - Sigrids vei 2-14
Endring av veistatus for Vallerudkollen
Innsigelse - klage mot privatisering av del Finstadvollen
Uttalelse til varsel om mulig nedklassifisering av Johan Selmers vei 1–17
Uttalelse - varsel om mulig endring av veistatus - Haneborg alle
Uttalelse til varsel om mulig endring av veistatus - Hamarkollen
Uttalelse til varsel om mulig endring av veistatus - Vallerudkollen
Uttalelse til varsel om mulig nedklassifisering av Friggs vei 2-18
Kommentar til varsel om mulig endring av veistatus - Halfdan Kjerlufs vei 4-11

Lørenskog, 25.03.2026

Ragnar Christoffersen
kommunedirektør

Vibeke Rørvik
settedirektør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Arkivsak: 26/22765-5
Saksbehandler Iselin Bennick
Benum
regulering

Detaljreguleringsplan 2013002, Ødegården - felt B10-B13 - Endring etter forenklet prosess

Utvalg	Saksnummer
Kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget	
Formannskapet	

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd vedtas endring av reguleringsplan 2013002, Ødegården – felt B10-B13, vedtatt 29. mai 2013, som vist på plankart og i bestemmelsene, sist revidert 10. april 2026.

Bakgrunn for saken

Skårerødegården har de siste årene gjennomgått en omfattende utbygging fra ubebygde mark til tett blokkbebyggelse. Området har per i dag mangelfullt kollektivtilbud, med lang gangavstand (ca. 1,6 km) og stor høydeforskjell (70 m) til nærmeste kollektivtilbud. Det er derfor ønskelig å få etablert en bussrute i Ødegårds vei for å tilrettelegge for grønn mobilitet og en bærekraftig stedsutvikling innenfor utviklingsområdet rundt Lørenskog stasjon.

For å kunne opprette en funksjonell bussforbindelse her må bussene ha tilgang til en snuplass med mulighet for korte venteopphold ved endestasjonen. Tekniske vurderinger har vist at krysset ved Åsveien er den eneste egnede plasseringen i øvre del av Ødegårds vei.

I detaljreguleringsplan 2013002, Ødegården – felt B10-B13, vedtatt 29. mai 2013, ble det ikke tatt høyde for etablering av snuplass for buss i toppen av Ødegårds vei. Lørenskog kommune ved prosjektavdelingen har derfor fremmet forslag om endring etter forenklet prosess for deler av detaljreguleringsplan 2013002 for å muliggjøre dette. Søknaden har

vært på høring hos naboer og relevante offentlige myndigheter, og forslag til endring etter forenklet prosess fremmes nå for vedtak.

Saksopplysninger

Fakta

Planstatus

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til nåværende boligbebyggelse og veiformål.

Området er i detaljreguleringsplan 2013002, Ødegården – felt B10-B13, vedtatt 29. mai 2013, regulert til boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse og veiformål. Området som berøres av søknaden er regulert til veiformål og boligbebyggelse (frittliggende småhusbebyggelse) og grenser mot eksisterende veiareal i Ødegårds vei. Et mindre areal som omfattes av endringen ligger utenfor dagens planavgrensning. Dette arealet er i dag uregulert.

Det er satt i gang arbeid med en områdeplan for Lørenskog stasjonsby. Selv om selve snuplassen ligger utenfor dette planområdet, er det viktig å ta hensyn til ny busstrasé i videre arbeid med områdeplanen.

Beskrivelse av endringen

Hensikten med forslag til endring er å regulere om areal fra boligformål til veiformål, slik at man sikrer tilstrekkelig areal til en snuplass for buss i toppen av Ødegårds vei. Dette vil bidra til å muliggjøre fremtidig etablering av bussrute i området. Forslaget til endring innebærer følgende:

Plankart:

- Store deler av arealet som tidligere var regulert til boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse innenfor eiendom 107/492 reguleres om til veiformål.
- Planens avgrensning utvides litt mot øst. Utvidelsen omfatter totalt et areal på ca. 11,5 kvm.

Reguleringsbestemmelser:

- Støybestemmelsene under § 3.3.1 er oppdatert i henhold til gjeldende støyretningslinje, T-1442/2021.
- Under § 5.1 er det lagt inn en bestemmelse som sikrer at det tillates etablert snuplass for buss innenfor veiformålet ved krysset mellom vei_1 (Ødegårds vei) og vei_2 (Åsveien). Videre sikrer bestemmelsen at det tillates etablert skjerming i formålgrensen mot eiendom 107/492.
- Det er lagt inn to nye rekkefølgekrav under § 8. Disse sikrer at detaljerte støyberegninger skal være gjennomført før det gis tillatelse, samt at skjerming og eventuelle avbøtende støytiltak skal være etablert før snuplassen tas i bruk.

Bemerkninger

Endringsforslaget har vært på høring hos overordnede myndigheter, naboer og andre berørte. Det kom inn 4 merknader. Merknader samt kommentarer fra forslagsstiller og kommunedirektøren oppsummeres under.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, datert 24. april 2026

Varslet endring ivaretar i all hovedsak nasjonale og vesentlige regionale interesser innen deres ansvarsområder, men de har en merknad som gjelder støy. Etablering av snuplass for buss vil medføre mer støy for de nærmeste naboene. De ber derfor kommunen vurdere støysituasjonen og behovet for eventuell støyskjerming.

Forslagsstillers kommentar

Den detaljerte vurderingen av støy gjøres i forbindelse med selve detaljprosjekteringsfasen.

Kommunedirektørens kommentar

Bestemmelsene er oppdatert slik at de sikrer støynivå i tråd med T-1442/2021. I etterkant av høringen er det lagt inn nytt rekkefølgekrav for gjennomføring av detaljerte støyberegninger før tillatelse, samt at eventuelle avbøtende tiltak er etablert før snuplassen tas i bruk for å sikre tilfredsstillende støyforhold for boligene rundt snuplassen.

Akershus fylkeskommune, datert 30. april 2026

Endringen medfører en utvidelse av planområdet. Det nye området er innenfor registreringsområdet for den arkeologiske registreringen som ble gjennomført i sammenheng med detaljreguleringen i 2011. Det ble ikke registrert automatisk fredete kulturminner, og utvidelsen medfører ikke behov for ytterligere registreringer.

Fylkeskommunen ber kommunen gjøre en grundig vurdering av alle relevante forhold i saken, men har ingen ytterligere merknader.

Forslagsstillers kommentar

Tas til orientering.

Kommunedirektørens kommentar

Tas til orientering.

Ruter, datert 16. april 2026

Støtter forslaget om snuplass, og håper den bygges så raskt som mulig. De viser til sitt dokument «standard for bussinfrastruktur» for anbefalt utforming. De foreslår stoppesteder på tre plasser i Ødegårds vei, og påpeker at fremtidig områdeplan for Lørenskog stasjonsby bør ivareta gode og attraktive gangforbindelser mellom ny busstrasé og Lørenskog stasjon.

Forslagsstillers kommentar

Plassering av holdeplasser er allerede avklart med Ruter, merknaden tas for øvrig til orientering.

Kommunedirektørens kommentar

Viser til forslagsstillers kommentar. Tas for øvrig til orientering.

Hans Steinar Green - Kringsjøveien 6, datert 23. april 2026

- Ønsker at det settes opp en bom for å begrense at andre enn bussene bruker snuplassen. Krysset er brukt av Selvaag som snuplass for utbyggingene som pågår i området, og det er fortsatt mange utbygginger igjen. Ønsker ikke dette da snuplassen kommer veldig nærme huset hans.
- Innsynskjerm stopper 4 meter fra hans eiendomsgrense. Han ønsker at denne skal gå helt inntil hans gjerde da han er redd for at passasjen skal bli brukt som snarvei for gående mellom Åsveien og Kringsjøveien.
- I dag er det en del folk som parkerer mot deres eiendom i Åsveien. Han ønsker at området rundt snuplassen blir utformet slik at det ikke lenger blir mulig å parkere der.

Forslagsstillers kommentar

- Ruter tillater ikke etablering av bom ved snuplassen.
- Vedrørende mulig passasje mellom innsynsskjerm og Kringsjøveien 6 er terrenget bratt, sannsynlighet til passasje er svært liten. Prosjektet vil eventuelt vurdere etablering av enkelt flettverksgjerde istedenfor.
- Tiltak mot uønsket parkering langs veien skal løses med skilting.

Kommunedirektørens kommentar

Viser til forslagsstillers kommentar.

Ulike løsninger

Formannskapet står i utgangspunktet fritt til å ikke vedta et forslag til endring av en detaljreguleringsplan. Dersom endringen ikke blir vedtatt før sommeren kan det imidlertid påvirke når kommunen kan gjennomføre tiltaket, og dermed også når Ruter kan etablere busstilbud opp Ødegårds vei.

Det vil ikke være mulig å opprette bussrute i Ødegårds vei uten at det etableres snuplass på toppen. Det er tidligere gjennomført tekniske vurderinger av andre lokasjoner langs øvre parti av veien som tilsier at krysset Ødegårds vei x Åsveien er den eneste egnede plasseringen. Det vurderes derfor at det ikke finnes andre lokasjoner som er aktuelle for etablering av snuplass enn det som er foreslått i endringssøknaden.

Konsekvenser

Kommunen er forslagsstiller og tiltakshaver for tiltaket, og det vil derfor påløpe kostnader i forbindelse med erverv av grunn og etablering av snuplassen. Samlet behov utgjør 15 millioner kroner inkludert moms. Inngåelse av kontrakt med entreprenør og gjennomføring av tiltaket forutsetter at midler bevilges.

Saken har ikke overordnede konsekvenser for sosial eller miljømessig bærekraft.

Vurdering

Kommunedirektøren er positiv til at det legges til rette for etablering av bussrute i Ødegårds vei, da det er stor avstand til nærmeste kollektivtilbud for beboerne i området i dag. Dette kan ha en positiv effekt på både trafikksikkerhet og trafikkmengde i Ødegårds vei i fremtiden ved at beboerne får et reelt alternativ til å bruke bil. Etablering av snuplass vil også gjøre at bussene kan snu trygt uten behov for rygging på de smale boligveiene i området.

Kommunedirektøren påpeker at overordnede føringer forutsetter at trafikkvekst skal tas med sykkel, gange og kollektivt, noe den foreslåtte snuplassen kan bidra til å oppnå. Videre vises det til de innkomne merknader fra berørte myndigheter i forbindelse med varslingen som tilsier at endringen er i tråd med overordnede føringer.

Endring av formål fra bolig til vei

En stor del av arealet som trengs for etablering av snuplassen er allerede regulert til veiformål i gjeldende plan og eies av kommunen. Øvrig areal er planlagt ervervet gjennom minnelig løsning med grunneier av 107/492. Eiendommen er i dag på 965 kvm. Planlagt ervervet areal er på ca. 241 kvm, og ny tomtestørrelse vil dermed bli ca. 725 kvm. Det vurderes at boligen fortsatt vil ha tilstrekkelige tilgjengelige arealer på bakkeplan til å oppfylle krav til uteoppholdsareal, parkering og utnyttelsesgrad i tråd med kommuneplanens arealdel.

Innsynsskjerming

Eksisterende bolig på 107/492 vil få snuplassen relativt nærme huset, og det er lite terrengforskjeller som bidrar til skjerming for innsyn. Som et avbøtende tiltak er det dermed foreslått et nytt rekkefølgekrav som sikrer at det blir etablert skjerming i eiendomsgrensen mot boligen før snuplassen kan tas i bruk. Kommunedirektøren mener dette er et viktig tiltak for å opprettholde bokvaliteten for den berørte boligen.

Støy

I søknaden fremkommer det at det kan bli noe økt støy for de nærmeste naboene rundt snuplassen, men da det trolig vil benyttes elektriske busser på ruten antas det at støyen vil bli begrenset. Kommunedirektøren mener imidlertid at så lenge type busser, hyppighet på avganger og lengde på opphold mellom rutene ikke er avklart vil det være viktig å sikre tilfredsstillende støyforhold for de eksisterende boligene også etter at snuplassen er tatt i bruk. Det er derfor tatt inn nytt rekkefølgekrav for utarbeidelse av detaljerte støyberegninger rundt snuplassen før det kan gis tillatelse til tiltak samt krav om opparbeidelse av eventuelle avbøtende tiltak før snuplassen tas i bruk.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at endringene i liten grad går utover hoveddrammene i planen og intensjonen i gjeldende plan. Videre påvirker ikke endringene gjennomføringen av planen for øvrig og berører heller ikke hensynet til viktige natur- eller friluftsområder.

Kommunedirektøren foreslår derfor å behandle endringen etter plan- og bygningslovens §12-14, andre ledd.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

[Ødegården felt B10-B13 – 2. gangs behandling og vedtak](#)

Tidligere behandlinger

Ingen.

Vedlegg

Søknad om mindre endring - Snuplass for buss - Ødegårdsvei

Forslag til nytt plankart

Gjeldende plankart - utdrag

Forslag til nye bestemmelser

Forslag til nye bestemmelser med endringer markert

Skisse av planlagt tiltak

Lørenskog, 23.04.2026

Ragnar Christoffersen
kommunedirektør

Rakel Rauntun
sektordirektør for kultur,
inkludering og samfunn

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.



Arkivsak: 26/22962-1
Saksbehandler: Per Gunnar Plassen
utbyggingsavtaler - prosjekt

Lørenskog stasjonsområde - grunneieravtale om plansamarbeid

Utvalg		Saksnummer
Kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget		
Formannskapet		
Kommunestyret		

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Lørenskog kommune godkjenner grunneieravtale om plansamarbeid for utvikling av Lørenskog stasjonsområde.

Bakgrunn for saken

Kommunestyret godkjente i møte 17.04.2024, sak 37/24, avtale mellom grunneiere i Lørenskog stasjonsområde for samarbeid om utarbeidelse av planprogram for områdereguleringsplan. Lørenskog kommune er grunneier og avtalepart. Planprogram ble utarbeidet og vedtatt i formannskapet 26.11.2025, sak 166/25. Grunneiere skal nå inngå ny avtale om gjennomføring av planprosessen.

Denne saken bygger direkte på ovennevnte vedtak og representerer neste trinn i utvikling av stasjonsområdet. Saken fremmes til politisk behandling slik at kommunestyret kan ta stilling til avtale om et felles grunneiersamarbeid.

Bane Nor SF v/Bane NOR Eiendom AS var ikke avtalepart i utarbeidelse av planprogrammet, men er part i vedlagte avtale om plansamarbeid, på samme grunnlag og med samme rettigheter og plikter som øvrige avtaleparter.

Denne saken gjelder Lørenskog kommunes rolle som grunneier i området (privatrettslig avtale). Kommunens rolle som planmyndighet ivaretas i separat avtale mellom grunneiere og kommunen som planmyndighet, jf. egen politisk sak «*Områdereguleringsplan for Lørenskog stasjonsområde - avtale om utarbeidelse av planforslag – orienteringssak*».

Saksopplysninger

Utarbeidelse av områdereguleringsplan påhviler i utgangspunktet kommunen som planmyndighet. Plan- og bygningsloven åpner imidlertid for at kommunen kan overlate det praktiske arbeidet med å utarbeide planforslag til private aktører, innenfor de rammer og

føringer kommunen fastsetter. På bakgrunn av prinsippene som lå til grunn for avtale om utarbeidelse av planprogram, har grunneiere fremforhandlet en omforent avtale om plansamarbeid.

I kommuneplanens arealdel 2023-2035 er det fokus på at fortetting i hovedsak skal skje i de fem utviklingsområdene. Lørenskog stasjonsområde skal videreutvikles som stasjonsby og kollektivknutepunkt med lokalsenterfunksjoner, bolig og næring. Dette følger opp statlige, regionale og kommunale føringer om samordnet areal- og transportplanlegging. Vedtatt planprogram for stasjonsområdet redegjør for behovet for utredninger og forestående planprosess.

I forbindelse med vedtak av planprogram gjorde formannskapet 26.11.2025, sak 166/25, følgende vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens §12-9, tredje ledd, fastsettes planprogram for områderegulering for Lørenskog stasjonsområde.

Områderegulering skal ta hensyn til kommunens behov som det fremkommer av Lørenskog kommunes boligplan.

Det bør vurderes å utrede busstopp langs R163 i planområdet som del av planprogrammet. Dette for å bedre en flerkjernet storbyutvikling.

Eiendomsforhold

Nedenfor følger en redegjørelse av eiendomsforholdene i området. I tillegg til at Lørenskog kommune eier friområder og veigrunn, er kommunen grunneier av følgende eiendommer innenfor foreløpig avgrenset planområde (daa. betyr dekar):

Limtomta, gnr. 105 bnr. 6 (ca. 19 daa, Skårerveien 6)

Del av S1-tomta, gnr. 106, bnr. 51 og 238 (ca. 8 daa, Luhrtoppen 3)

N1-tomta, gnr. 106, bnr. 199 (ca. 2 daa, adresse ikke fastsatt)

Skoglistubben 21 AS og Skoglistubben Bolig AS (samme eierstruktur under Lørenskog Kombiutvikling AS) eier henholdsvis:

gnr. 106 bnr. 165 (ca. 18 daa, Skoglistubben 21, «Dagbladtomta»)

gnr. 106 bnr. 202 (ca. 27 daa, Skoglistubben 15).

Luhrtoppen Eiendom AS og Snøbyen S1-2 AS (samme eierstruktur under Snøbyen AS) eier henholdsvis:

gnr. 106 bnr. 133 (ca. 28 daa, Luhrtoppen 2)

gnr. 106 bnr. 239 (ca. 7 daa, Luhrtoppen 7).

Bane Nor SF v/Bane Nor Eiendom AS eier

gnr. 106 bnr. 115 (ca. 34 daa., Høybråtenveien 142) i stasjonsområdet, inklusive parkeringsarealer.

Innholdet i avtalen

Grunneierne skal samarbeide om en helhetlig prosess for å utvikle området i henhold til hovedprinsipper som fremgår av kommuneplan og vedtatt planprogram. Grunneierne har som mål å fremme et omforent planforslag.

Grunneieravtalen regulerer samarbeidet frem til vedtatt områdereguleringsplan. Dette inkluderer ansvar for organisering, prosjektledelse, kostnadsfordeling og fremdrift.

Grunneierne skal i fellesskap engasjere plankonsulent.

Avtalepartene skal utarbeide en infrastrukturplan og avklare behov for opparbeidelse av ny felles infrastruktur i området. Slik plan vil danne grunnlag for fastsettelse av rekkefølgekrav og fremforhandling av utbyggingsavtaler.

Hver part bærer ¼ av de totale kostnadene for utarbeidelse av plan og tilhørende utredninger. Skoglistubben 21 AS og Skoglistubben Bolig AS anses som én part. Snøbyen S1-2 AS og Lührtoppen Eiendom AS anses også som én part.

Dersom samarbeidet utvides til å omfatte flere grunneiere/avtaleparter skal disse belastes på lik linje som øvrige avtaleparter.

Det er en forutsetning at partene inngår avtale med kommunen som planmyndighet (det foreligger nå en slik avtale, jf. egen orienteringssak henvist til under «Bakgrunn»).

Økonomiske hensyn

Det planlagte arbeidet er estimert å ha en samlet kostnadsramme på 10 mill. kroner, ekskl. mva. Lørenskog kommunes andel utgjør følgelig 2,5 mill. kroner, ekskl. mva. Kommunens andel av kostnadene ligger innenfor vedtatt budsjett og økonomiplan for perioden 2026–2029.

Ingen avtalepart kan pådra andre avtaleparter kostnader uten at dette avtales eksplisitt. Eventuelle justeringer av kostnadsestimat forutsetter skriftlig samtykke fra samtlige avtaleparter.

Dersom planprosessen avbrytes eller ikke leder frem til vedtatt plan, bærer hver avtalepart sine påløpte kostnader frem til avbruddstidspunktet, i samsvar med avtalens bestemmelser.

Vurdering

Kommunedirektøren vurderer at foreliggende avtaleforslag gir en hensiktsmessig og balansert fordeling av roller, ansvar og risikoforhold mellom avtalepartene. Avtalen legger til rette for nødvendig fremdrift i planarbeidet, samtidig som det forutsettes at planprosessen gjennomføres i samsvar med de rammer og føringer kommunen gir i sin rolle som planmyndighet.

Avtalen innebærer ingen føringer for, og etablerer ingen rettigheter knyttet til, kommunens senere beslutninger om eiendomsdisponering.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at vedlagte grunneieravtale om plansamarbeid godkjennes. Avtalen er godkjent av øvrige avtaleparter.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen

Tidligere behandlinger

Kommunestyret 17.04.2024, sak 37/24. Lørenskog stasjonsområde, grunneieravtale (for utarbeidelse av planprogram)

Formannskapet 26.11.2025, sak 166/25. Vedtak av planprogram for områderegulering Lørenskog stasjonsområde.

Vedlegg

Vedlegg 1 - grunneieravtale

Vedlegg - planprogram

Vedlegg - formannskapets vedtak 26.11.2025, sak 166-25

Lørenskog, 20.04.2026

Ragnar Christoffersen
Kommunedirektør

Rakel Rauntun
sektordirektør for kultur,
inkludering og samfunn

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Arkivsak: 26/22818-1
Saksbehandler Iselin Bennick
Benum
regulering

Områdereguleringsplan for Lørenskog stasjonsområde - avtale om utarbeidelse av planforslag - orienteringssak

Utvalg		Saksnummer
Kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget		
Formannskapet		
Kommunestyret		

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Saken tas til orientering.

Bakgrunn

Områdereguleringsplaner skal i henhold til § 12-2 i plan- og bygningsloven utarbeides av kommunen. Det er imidlertid anledning til at kommunen kan overlate til andre myndigheter eller private å utarbeide forslag til områdereguleringsplan.

Lørenskog kommune som planmyndighet har tidligere inngått avtale med en gruppe grunneiere innenfor planområdet for utarbeidelse av planprogram for områdereguleringsplan for Lørenskog stasjonsområde. Grunneiergruppen bestod da av Skoglistubben 21 AS, Skoglistubben Bolig AS, Snøporten Utvikling AS, Luhrtoppen Eiendom AS og Lørenskog kommune som grunneier.

Planprogram for Lørenskog stasjonsområde ble fastsatt av formannskapet den 26. november 2025, sak 166/25.

Det er nå laget forslag til avtale for videre utarbeidelse av planforslag for områdereguleringsplan for Lørenskog stasjonsområde (vedlagt). Avtalen vil inngås mellom Lørenskog kommune som planmyndighet og grunneiergruppen. Grunneiergruppen består nå av Skoglistubben 21 AS, Skoglistubben Bolig AS, Snøbyen S1-2 AS, Luhrtoppen Eiendom AS, Bane NOR Eiendom AS og Lørenskog kommune. Kommunen har med andre ord to roller, en som planmyndighet og en som grunneier.

For at kommunen (som planmyndighet) skal kunne signere kontrakt om utarbeidelse av områdereguleringsplan (vedlagt) må kommunestyret først behandle saken om inngåelse av

grunneiersamarbeid mellom kommunen (som grunneier) og øvrige grunneiere. Dette gjøres gjennom godkjenning av en separat privatrettslig avtale, lagt frem i en egen politisk beslutningssak: «Lørenskog stasjonsområde - grunneieravtale om plansamarbeid».

Da avtaleutkastet som foreligger i denne saken ikke innebærer økonomiske forpliktelser for kommunen som planmyndighet utover at kommunen må ha administrative ressurser til å behandle planforslaget, vurderer kommunedirektøren at avtalen kan signeres administrativt. Dette er i samsvar med tidligere praksis for slike saker. Avtaleutkastet fremmes likevel for orientering for å supplere informasjonen gitt i saken henvist til ovenfor, og for å synliggjøre videre prosess for reguleringsprosessen av Lørenskog stasjonsområde for kommunestyret. Beslutninger knyttet til arealbruken i området skal fortsatt tas gjennom ordinær planbehandling.

Avtalen er vedlagt, og signert av samtlige parter utenom kommunen.

Saksopplysninger

Avtalens innhold

I utkast til avtale fremkommer det at kommunen som planmyndighet, i tråd med § 12-2 i plan- og bygningsloven, overlater utarbeidelse av områdereguleringsplan for Lørenskog stasjonsområde til grunneiergruppen innenfor planområdet.

Videre stiller avtalen blant annet krav/vilkår til følgende:

- At det som hovedregel skal utarbeides detaljreguleringsplaner før utbygging kan skje innenfor områdereguleringsplanen. Det åpnes imidlertid for å vurdere unntak for enkelte delområder.
- Planforslaget skal utarbeides av konsulent med planfaglig kompetanse og erfaring med prosjektledelse. Valg av konsulent skal godkjennes av planmyndigheten (kommunen).
- Partenes plikter, blant annet knyttet til medvirkningsprosesser, fremdrift i planarbeidet og omfang av plandokumenter.
- Økonomi, herunder fordeling av kostnader ved utarbeidelse av planforslaget og ved avslutning av avtalen.
- Utarbeidelse av infrastrukturplan for området med kostnadsoverslag for nødvendige tiltak.
- Intensjon om utarbeidelse og inngåelse av utbyggingsavtale.
- Avtalens gyldighet, herunder hvor lenge avtalen gjelder og når planmyndigheten har anledning til å si opp avtalen.
- Kommunens roller, som planmyndighet og som grunneier, innenfor planområdet.

Økonomi

I kontrakten er det tatt inn et eget punkt om økonomi der det fastsettes at alle utgifter ved utarbeidelse av områdereguleringsplanen skal dekkes av grunneierne, også dersom avtalen avsluttes før planen er vedtatt. Kommunen er imidlertid grunneier innenfor planområdet og deltar i grunneiersamarbeidet som utarbeider planforslaget. Det vil derfor påløpe kostnader for kommunen som grunneier i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget. Det vises her til eget saksfremlegg for behandling av grunneieravtalen.

Vurdering

Planområdet utgjør en stor del av de sentrale områdene innenfor utviklingsområdet Lørenskog stasjonsområde. Utarbeidelse av områdereguleringsplan vil bidra til å avklare overordnede arealbehov som skal ligge til grunn for den framtidige utviklingen av de mest sentrale delene av Lørenskog stasjonsområde. Dette lar seg ikke gjøre ved detaljregulering av enkeltprosjekter.

Slik situasjonen er i dag, kan ikke kommunedirektøren se at kommunen har tilgjengelige ressurser til selv å stå for utarbeidelsen av områderegulering av området. Kommunedirektøren mener derfor at private utbyggere i området bør gis mulighet til å utarbeide forslag til områderegulering.

Kommunedirektøren mener at utkastet til avtale som nå foreligger sikrer nødvendige føringer for utarbeidelse av forslag til områdereguleringsplan på en god måte. Avtalen sikrer blant annet at kostnader forbundet med utarbeidelse av planforslaget dekkes av grunneiergruppen, at det legges opp til gode medvirkningsprosesser, samt at planforslaget utarbeides i tråd med vedtatt planprogram. Alle parter skal bidra til god fremdrift i plansaken.

Videre har avtalen et eget punkt om avtalens gyldighet der det blant annet spesifiseres at avtalen kan avsluttes dersom ferdig utkast til planforslag ikke foreligger innen utgangen av 2028 eller hvis det er stillstand i plansaken i over 1 år. Kommunedirektøren mener dette er et viktig punkt som sikrer at alle parter bidrar til god fremdrift i plansaken.

Kommunedirektøren anbefaler at saken tas til orientering.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

[Områdereguleringsplan 2025001 – Lørenskog stasjonsområde – fastsettelse av planprogram](#)

Tidligere behandlinger

Fastsettelse av planprogram:

- Formannskapet, 26. november 2025, sak 166/25

Vedlegg

Avtale om utarbeidelse av områdereguleringsplan for Lørenskog stasjonsområde - signert

Lørenskog, 15.04.2026

Ragnar Christoffersen
kommunedirektør

Rakel Rauntun
sektordirektør for kultur,
inkludering og samfunn

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Arkivsak: 26/19947-9
Saksbehandler: Lone Skjønhaug
forvaltning VAR

Revidert selskapsavtale ROAF

Utvalg		Saksnummer
Kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget		
Formannskapet		
Kommunestyret		

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Selskapsavtalens pkt. 4.2 endres til:

Styret velges av representantskapet, og styret skal totalt bestå av 7 styremedlemmer, inklusive to medlemmer valgt av og blant selskapets ansatte.

Bakgrunn for saken

ROAF foreslår å endre selskapsavtalens punkt 4.2 om styrets sammensetning. Bakgrunnen er et lovmessig krav fra de ansatte om økt representasjon i styret, fra én til to ansattvalgte medlemmer, i forbindelse med nytt styrevalg. Styret i ROAF har støttet kravet.

Saksopplysninger

Det er i forbindelse med valg av nytt styre for neste periode, fremsatt et skriftlig krav fra de ansatte i ROAF om at det skal velges inn ytterligere en representant av og blant de ansatte, totalt to ansattrepresentanter. Etter lov 29. januar 1999 nr. 6 om interkommunale selskaper har de ansatte krav på minst to styremedlemmer dersom selskapene har flere enn 50 ansatte slik som ROAF, jf. § 10 niende ledd som lyder slik:

«I selskap som har flere enn 50 ansatte, kan et flertall av de ansatte kreve at inntil en tredel, men minst to, av styrets medlemmer med varamedlemmer velges av og blant de ansatte.»

Lovens bestemmelse er gjentatt i forskrift 24. august 2017 nr. 1280 om de ansattes rett til representasjon i styret i interkommunale selskaper mv. § 2 tredje ledd.

Det følger av § 10 første ledd andre punktum at i et slikt tilfelle skal styret ha minst fem styremedlemmer, og av fjerde punktum at dersom selskapsavtalen angir laveste og høyeste antall styremedlemmer, bestemmer representantskapet antallet styremedlemmer innenfor intervallet.

Gjeldende selskapsavtale for ROAF pkt. 4.2 Styret lyder slik:

«Styret velges av representantskapet og består av fem medlemmer og ett medlem valgt av og blant de ansatte.»

For å sikre styrets beslutningsdyktighet og gi nødvendig fleksibilitet, foreslås det å erstatte dagens faste sammensetning med en bestemmelse som angir at styret skal bestå av minimum fem og maksimum åtte medlemmer, og at ansatterepresentasjon følger gjeldende lov- og forskriftsverk.

Endringen krever likelydende vedtak i alle kommunestyrene i deltakerkommunene, jf. lov om interkommunale selskaper § 4 tredje ledd nr. 5, jf. annet ledd.

Styret foreslår at følgende tekst tas inn i avtalen for å erstatte dagens tekst som utgår i sin helhet:

«Styret velges av representantskapet, og styret skal totalt bestå av minimum fem (5) styremedlemmer og maksimum åtte (8) styremedlemmer. De ansattes representasjon i styret skal til enhver tid følge gjeldende lov- og forskriftsregler.»

Vurdering

Som redegjort for er det etter loven ikke nødvendig med mer enn fem styremedlemmer for ROAF, inkludert de som velges av og blant de ansatte.

I saksunderlaget til representantskapsmøtet i ROAF 6.juni 2026, er ikke behovet for flere styremedlemmer begrunnet. Det er også tatt som utgangspunkt at kravet fra de ansatte skal løses ved å utvide antall styremedlemmer samt skape fleksibilitet dersom selskapet vokser.

ROAF har ifølge styrets beretning for 2025: 174 fast ansatte. Hvis ROAF får flere enn 200 ansatte følger det av loven at styret må ha minst 7 medlemmer, jf. § 10 første ledd tredje punktum, og at det som hovedregel skal velges enda ett styremedlem av og blant de ansatte, jf. § 10 tiende ledd. Det kan kanskje tilsi at det er fremtidsrettet å øke antall styremedlemmer til syv nå.

Etter kommunedirektørens vurderinger vil uansett antall styremedlemmer være et viktig og prinsipielt spørsmål som eierne bør drøfte. Antall styremedlemmer og kompetansebehov bør sees opp mot selskapets formål og virksomhet, herunder faglig innsikt, marked, kompetanse

om eierne, de langsiktige strategiene for selskapet, hvilke utfordringer selskapet står overfor de neste årene osv.

Det kan derfor være gode grunner for at ROAF skal ha det antall styremedlemmer som styret foreslår. Men behovet bør begrunnes.

Kommunedirektøren mener i utgangspunktet at styrene i selskapene ikke bør bli for store, og at både størrelse og sammensetning er prinsipielle spørsmål som krever avklaring på eiersiden. Denne diskusjonen bør tas før styret utvides med et åpent intervall. Selv om seks medlemmer av dette styret burde være et tilstrekkelig antall, kan det av praktiske årsaker være hensiktsmessig i denne omgang å åpne for å øke styremedlemantallet til syv for å innlemme en ny ansatterepresentant slik loven krever.

Kommunedirektøren anbefaler derfor følgende alternative forslag til vedtak:

«Selskapsavtalens pkt. 4.2 endres til:

Styret velges av representantskapet, og styret skal totalt bestå av 7 styremedlemmer, inklusive to medlemmer valgt av og blant selskapets ansatte.»

En endring av selskapsavtalen krever likelydende vedtak i eierkommunenenes kommunestyre.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen

Tidligere behandlinger

Ingen tidligere politisk behandling.

Vedlegg

Sak 6 2026 Vedlegg 1 ROAF Selskapsavtale
Sak 7 2026 Endring Selskapsavtalen punkt 4.2

Lørenskog, 29.04.2026

Ragnar Christoffersen
kommunedirektør

Rakel Rauntun
sektordirektør for kultur,
inkludering og samfunn

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.



Arkivsak: 26/17323-3
Saksbehandler: Knut Samseth
Regionkontor
landbruk

Årsmelding for Regionkontor landbruk 2025

Utvalg		Saksnummer
Kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget		
Formannskapet		

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Årsmelding for Regionkontor landbruk 2025 tas til orientering.

Bakgrunn

Kommunedirektøren legger i denne saken frem årsmeldingen for Regionkontor landbruk for 2025. Årsrapporten gir en oversikt over landbrukskontorets oppgaver og arbeid i kommunens landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder).

Regionkontor landbruk (RKL) er et interkommunalt samarbeid for kommunene Lørenskog, Oslo og Rælingen. Lørenskog er vertskommune og har arbeidsgiveransvaret. RKL var organisert inn under kultursektoren i 2025. Kontoret er førstelinjemyndighet for landbrukssaker og har ansvar for veterinærvaktordningen for Stor-Oslo vaktområde (7 kommuner inkludert Asker og Bærum), forvaltningsansvaret innen vilt og fisk i Lørenskog og kommuneskogen Skulerud. Viltoppsynet i Lørenskog består av tre personer som har timesengasjement. I 2025 hadde RKL en fast bemanning på 4,1 årsverk pluss medarbeidere i deltidsengasjement (prosjektene Urbant Landbruk, Lukket hogst og fleraldret skog). Kontoret styres av RKL-samrådsgruppe som i fjor var sammensatt av Lise Jørstad (Oslo), Jørgen Jordamo (Rælingen) og Marlene W. Stubberud (Lørenskog).

Saksopplysninger

Temaplan landbruk for Lørenskog

Økt matproduksjonen er et særlig viktig satsingsområde i Lørenskog. Klimaendringene og miljøutfordringene øver et press mot landbruksdrifta i Lørenskog, og skogbruket har en viktig rolle både for friluftslivet, byggebransjen og karbonregnskapet for kommunen. Temaplan landbruk synliggjør også samhandlingen mellom landbruket og andre samfunnsinteresser som næring, helse, utdanning og friluftsliv.

Jordbruk

Det er 25 driftsenheter som driver aktivt jordbruk, og som søkte om produksjonstilskudd i 2025, og dette var en økning på 2 enheter fra året før. Antallet driftsenheter har vært relativt stabilt, med små variasjoner over de siste 10 år. Avlingsåret for 2025 ble noe bedre enn året før som var et normalår.

Vannmiljøtiltak i jordbruket

RKL er involvert i arbeid med oppfølging av vannmiljøtiltak i landbruket blant annet gjennom deltakelse i faggruppe landbruk i vannområde Leira-Nitelva. Regjeringens helhetlige tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord har lagt et ekstra press på arbeidet med å redusere arealavrenning fra jordbruk.

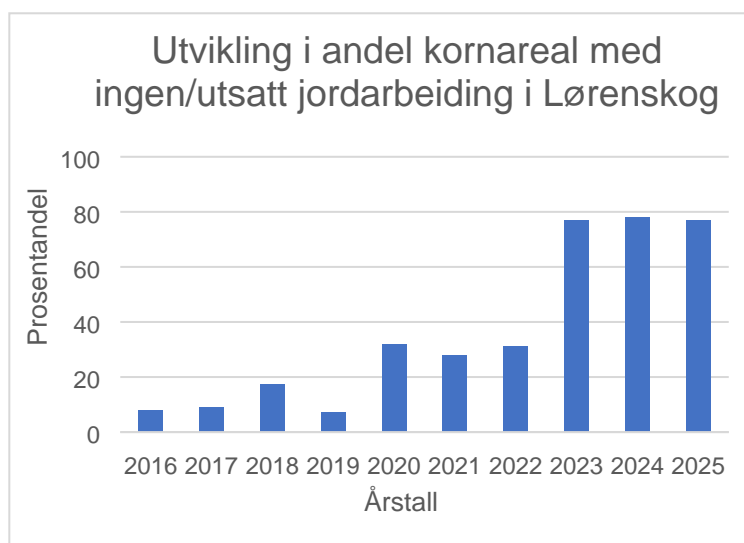
Dette er fortsatt stabil høy gjennomføring av miljøtiltak. 77 % av kornarealene i Lørenskog lå i 2025 urørt fra høsten uten jordarbeiding. Den gode gjennomføringen av miljøtiltak bidrar positivt til bedre vannkvalitet gjennom mindre erosjon og avrenning.

RKL følger også opp tiltaket «*økt tilsyn med, og oppfølging av kantvegetasjon mellom jordbruksareal og vassdrag*» fra helhetlig tiltaksplan for Oslofjorden.

RKL har også i 2025 prioritert å gjennomføre kontroll av at det ikke er brudd på krav om kantsone mellom jordbruksareal og vassdrag.

I 2025 ble det gitt 406 800 kr tilskudd til fem prosjekter i Lørenskog gjennom ordningen om spesielle miljøtiltak i jordbruket (SMIL). Midlene ble gitt til bl.a. restaurering av bygninger på to gårder og reparasjon av hydrotekniske anlegg på tre gårder. Prosjektene som fikk støtte gjennom denne ordningen bidrar til å ta vare på miljøet, kulturlandskapet og kulturarven i jordbruket, samt til å redusere forurensning til vassdrag.

Urbant landbruk



Museene i Akershus, MiA, har gjort et strålende arbeid for kommunen. Skårer parsellhagelag har 38 parsellister, mens Sørli har 23. Sørli har større parseller enn Skårer. I tillegg er det noen få parseller ved Fjellhamar. Spesielt har arbeidet dreid seg om å etablere kompostbinger og å lære seg å bruke dem riktig. Det har vært arrangert flere kurs som handler om å lære å bruke kompostbinger riktig, og om beredskap (markkompostering, urter til mat og drikke, beredskap i litteraturen, ta vare på godene, kurs i fermentering). MiA ved Agnes Lyche Melvær har også designet en plansje for kompostering som settes opp ved bingene. Parsellistene ved Skårer deltok med matboder på høstmarked ved bygdemuseet. Landskapsarkitekt Pernille Leivestad ble engasjert for å skape nærmiljøhager i borettslag i Lørenskog slik at dyrkeinteressen kan tas opp. Metro borettslag har bestilt en plan fra Leivestad slik at de kan etablere et tilbud på en parkeringsplass der (de har ingen grønne flekker).

Viltforvaltning

Elgbestanden i Lørenskog er fortsatt stabil og ligger på rundt 54 dyr. Rådyrbestanden er ikke tallfestet, mens hjort forekommer sporadisk. I jaktåret 2025 ble det felt 8 elger av en kvote på 15, og 32 rådyr av en kvote på 98. Vilttoppsynet, som består av tre personer, hadde i 2025 totalt 32 fallviltoppdrag. De fleste hendelsene gjaldt rådyr.

Eggsanking av kanadagås ble gjennomført våren 2025, med totalt 28 egg fra sju lokaliteter. Det ble observert færre hekkeplasser for kanadagås og en økning i hekkende grågås, noe som kan tyde på at tiltaket har hatt effekt.

I 2025 fikk RKL godkjent arbeidsvarslingsplan for fallviltoppdrag langs kommunale veier, og viltansvarlig ble godkjent som ansvarshavende for fem år. Det ble også arrangert et felles fagmøte med Lillestrøm og Rælingen kommune for erfaringsutveksling. I tillegg behandlet RKL én søknad om motorferdsel i Marka, som fikk dispensasjon.

Skogbruk og landskap

Det ble i 2025 avvirket 8 625 m³ tømmer. Det samme tallet for 2024 var i underkant av 6000 m³. Dette samsvarer ganske godt med gjennomsnittet for de siste årene. Landbrukskontoret behandlet 19 søknader om hogst, mot 26 i 2024 og 11 i 2023. Av alle feltene det ble søkt om i 2025, var andelen lukkede hogster 11% og andelen frøtrestillingshogster 11%. Alle de lukkede hogstene ble gjennomført som gruppehogst. Resten, 78%, ble søkt om som flatehogst. Det ble søkt om hogst for totalt 817 dekar. Det ble nyplantet 20 300 planter i 2025, hvilket samsvarer med gjennomsnittet de siste tre årene.

Proessen i Viken Skog med ferdigstilling av nye skogbruksplaner med miljøregistreringer ventes ferdig sommeren 2026. De som har bestilt slik plan, får et helt nytt verktøy for videre skogbehandling på sin eiendom.

Prosjekt Lukket hogst og fleraldret skog i Lørenskog, Oslo og Rælingen 2025-2027 ble en videreføring av Forprosjekt Lukket hogst i Oslo 2025. Hovedprosjektet innebærer en utvidelse og videreføring av forprosjektet. Det ble etter søknad gjort vedtak av Statsforvalteren om prosjektstøtte på nesten 1 mill. kr. i juni 2025. Oslo kommune bidrar også. Dette innebærer fysiske informasjonstiltak, kunnskapsoppbygging, tilskudd/støtte til skogeiere og forskning. Prosjektet innebærer samarbeid med natur- og friluftsansisasjoner, skogbruksnæringen, forskningen m.fl. Målsettingen er en mer variert skogbehandling for å gi

en mer klimarobust skog, og vektleggingen på både klimaendringene i skog og variasjon i hogstmetoder er viktig for skogbruk, friluftsliv og naturmangfold.

Vurdering

Kommunedirektøren mener årsrapporten gir en god innsikt i Regionkontor landbruks arbeid i 2025 og anbefaler at rapporten tas til orientering.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

[Forprosjekt Lukket hogst i Oslo](#)

[Prosjektrapport urbant landbruk, parsellhager i Lørenskog 2025](#)

Tidligere behandlinger

Ingen tidligere politisk behandling.

Vedlegg

Årsmelding 2025

Lørenskog, 13.04.2026

Ragnar Christoffersen
kommunedirektør

Rakel Rauntun
sektordirektør for kultur,
inkludering og samfunn

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.



Arkivsak: 26/16924-63
Saksbehandler: Runar Nedregård
plan og
samfunnsutvikling

Kommuneplanens arealdel - Sluttbehandling

Utvalg		Saksnummer
Ungdomsrådet		
Eldrerådet		
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse		
Helse-, omsorg- og mestringsutvalget		
Barn-, unge- og familieutvalget		
Kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget		
Formannskapet		
Kommunestyret		

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommuneplanens arealdel 2026–2038 for Lørenskog kommune vedtas i medhold av plan- og bygningsloven kapittel 11.

Bakgrunn for saken

Hvorfor er saken til behandling?

Kommuneplanens arealdel er en overordnet og juridisk bindende plan etter plan- og bygningsloven kapittel 11, og utgjør kommunens viktigste styringsverktøy for arealbruk. Arealdelen gjelder hele Lørenskog kommune og gir rammer og føringer for videre planlegging og saksbehandling, blant annet gjennom reguleringsplaner og byggesaker.

Kommuneplanens arealdel er nå til sluttbehandling etter gjennomført høring og offentlig ettersyn. Planforslaget er resultatet av en begrenset revisjon av gjeldende arealdel, med mål om å oppdatere planen i tråd med nye nasjonale og regionale føringer, styrke planens funksjon som strategisk styringsverktøy og forbedre plandokumentene gjennom tydeligere struktur, presise bestemmelser og bruk av arealregnskap. Arealdelen foreslås vedtatt for planperioden 2026–2038.

Tidligere vedtak og historikk

Gjeldende kommuneplanens arealdel ble vedtatt av kommunestyret i mars 2023. I kommunens planstrategi for perioden 2024–2028 ble det besluttet at kommuneplanens samfunnsdel skulle videreføres uten endringer, og at revisjonen av arealdelen skulle være avgrenset.

Som oppfølging av dette vedtok kommunestyret planprogram for revisjon av arealdelen i mars 2025. Planprogrammet avklarte rammer, hovedtemaer og formålet med revisjonsarbeidet, og slo fast at det ikke skulle legges til rette for nye utbyggingsområder eller endringer av byggesonen.

Forslag til revidert arealdel ble behandlet i kommunestyret 11. februar 2026 (sak 02/26) og lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 13. februar til 7. april 2026.

Kort om hva kommunedirektøren redegjør for i saken

Kommunedirektøren redegjør for resultatet av høringen og de vurderingene som er gjort i oppfølgingen av høringsinnspillene. Høringsinnspillene spenner over temaer som utbygging og fortetting innenfor byggesonen, boligstruktur og bokvalitet, mobilitet og parkering, natur- og kulturverdier, samt teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet.

På bakgrunn av innspillene er det gjort enkelte presiseringer og mindre justeringer i planbeskrivelse, bestemmelser, retningslinjer og kart. Endringene ligger innenfor vedtatt arealstrategi og planprogram, og endrer ikke planens hovedgrep. Med unntak av tekniske presiseringer er det ikke gjort endringer i kommuneplankartets arealformål, og byggesonen videreføres uendret.

Kommunedirektøren vurderer at endringene bidrar til økt tydelighet, kvalitet og forutsigbarhet i plandokumentene, og at de ikke er av en slik karakter at det utløser krav om ny høring og offentlig ettersyn.

Hva er det politikken inviteres til å ta stilling til?

Kommunestyret inviteres til å ta stilling til om kommuneplanens arealdel 2026–2038, slik den foreligger etter gjennomført høring og med de presiseringene og justeringene som er gjort, skal vedtas som kommunens overordnede arealpolitiske styringsverktøy.

Kommunestyret kan vedta planforslaget med mindre justeringer og presiseringer, dersom disse er tilstrekkelig presise. Større endringer, eller endringsvedtak som ikke er helt tydelige, innebærer at planforslaget sendes tilbake for revidering av plandokumentene før saken kan fremmes for ny behandling. Større endringer kan også medføre behov for ny høring. Kommunedirektørens anbefaling er at planen vedtas slik den nå foreligger.

Saksopplysninger

Fakta

Kommuneplanens arealdel gjelder for planperioden 2026–2038. Forslag til revidert arealdel har vært lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 13. februar til 7. april 2026. Det er

mottatt totalt 42 høringsinnspill fra offentlige myndigheter, lag og foreninger, næringsliv, grunneiere og innbyggere. Det er ikke fremmet innsigelser fra innsigelsesmyndigheter.

Medvirkning i revisjonsarbeidet er gjennomført gjennom møter, etablerte dialogarenaer og digitale kanaler, i tråd med rammene for den avgrensede revisjonen fastsatt i planprogrammet.

Hovedtemaer i høringsinnspillene

Høringsinnspillene omfatter et bredt spekter av temaer innen arealforvaltning og samfunnsutvikling. Flere innspill gir støtte til hovedgrepene i arealstrategien, særlig utvikling innenfor byggesonen og vektlegging av prioriterte utviklingsområder. Samtidig er det fremmet innspill som etterspør tydeligere rammer for gjennomføring og kvalitet i utbyggingsprosjekter, herunder behov for helhetlig planlegging og samordning av arealbruk og infrastruktur.

Det er mottatt innspill knyttet til boligstruktur, bomiljø og bokvalitet, blant annet når det gjelder byggehøyder, utnyttelse, uteoppholdsarealer og nærmiljøkvaliteter. Flere innspill peker også på betydningen av møte- og aktivitetsarealer i tilknytning til boligområder. Det er også en del innspill som handler om utbyggingstakt.

Mobilitet og parkering er et gjennomgående tema i høringsinnspillene. Det er foreslått både lavere og høyere parkeringskrav, særlig med henvisning til forskjeller mellom sentrale og mindre sentrale områder, tilgjengelighet, hverdagslogistikk og bruk av parkering som virkemiddel i areal- og transportpolitikken.

Videre er det kommet innspill om natur- og kulturverdier, herunder naturmangfold, grønnstruktur, Marka, LNF-områder, vannmiljø og kulturminner. Flere innspill berører også teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet, blant annet knyttet til vann- og avløpsløsninger, energi- og høyspentanlegg, flom, overvann og risiko- og sårbarhetsforhold.

Endringer etter høring

På bakgrunn av høringsinnspillene er det gjort enkelte presiseringer og mindre justeringer i planbeskrivelse, bestemmelser, retningslinjer og kart. Endringene ligger innenfor gjeldende arealstrategi og innebærer ikke endringer i planens hovedgrep.

I retningslinjene for utviklingsområdene er det gjort presiseringer knyttet til behovet for helhetlig planlegging av større tiltak, herunder samordning av arealbruk, infrastruktur og felles arealbehov. Det er også tatt inn tydeligere formuleringer om trygghet og kriminalitetsforebygging i planlegging og utforming av parker, møteplasser, torg og andre sosiale arenaer.

I bestemmelsene for boligområder er kravet om forvaltningsplan for store trær fjernet. Planbeskrivelsen er supplert med et nytt kapittel om idretts- og aktivitetsflater, basert på kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv.

Innen mobilitet er minimumskravene til sykkelparkering justert for enkelte bebyggelsestyper. Romerikslinja er navngitt og tydeligere omtalt som prioritert kollektivtrasé i planbeskrivelse og retningslinjer.

For natur- og miljøhensyn er bestemmelsene om sikringszone for drikkevann (Elvåga) forenklet og harmonisert med Oslo kommunes arealdel. Bestemmelsen for hensynssone for høyspentanlegg (H740) er presisert for å tydeliggjøre krav om forhåndsavklaring med ledningseier ved anleggsarbeider og terrenginngrep.

Endringene etter høring består samlet sett av presiseringer og mindre justeringer. Det er gjort noen endringer i kommuneplankartet av teknisk karakter, men det er ikke foreslått nye utbyggingsområder, og byggesonen videreføres uendret. Endringene gir ikke grunnlag for ny høring og offentlig ettersyn.

Ulike løsninger

Kommunedirektørens forslag er å vedta kommuneplanens arealdel 2026–2038 slik den foreligger etter gjennomført høring, med presiseringer og justeringer som beskrevet.

Mindre tilleggsjusteringer som følger av kommunestyrets vedtak, og som ligger innenfor gjeldende arealstrategi, kan innarbeides uten behov for nye vurderinger eller ny høring. Større endringer innebærer at planforslaget sendes tilbake og at saken må tas opp til ny behandling, eventuelt med ny høring og offentlig ettersyn.

Konsekvenser

Økonomiske konsekvenser

Vedtaket medfører ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

Juridiske konsekvenser

Vedtaket gir tydeligere og mer presise juridiske rammer for kommunens arealforvaltning og saksbehandling.

Andre konsekvenser

Planen bidrar til økt forutsigbarhet for innbyggere, næringsliv og utbyggere, viderefører et høyt ambisjonsnivå for miljø- og naturhensyn og styrker hensynet til sosial bærekraft gjennom tydeligere krav til bokvalitet, møteplasser og trygghet.

Vurdering

Vurdering av høringsinnspill og endringer etter høring

I vurderingen av høringsinnspillene har kommunedirektøren lagt særlig vekt på kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt arealstrategi og nasjonale og regionale føringer for arealbruk, transport, klima, natur og jordvern. Gjeldende lov- og regelverk har vært lagt til grunn, og det er gjort helhetlige avveininger mellom miljømessige, sosiale og økonomiske hensyn. Dette innebærer blant annet å balansere behovet for bolig- og næringsutvikling mot hensynet til bokvalitet, natur- og kulturverdier, teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet.

Høringsinnspillene viser et bredt engasjement og gir verdifulle innspill til forbedring og presisering av plandokumentene. Flere innspill gir støtte til hovedgrepene i planen, samtidig som det har kommet ulike og til dels motstridende syn på temaer som utbyggingstakt, fortetting, parkering og detaljnivå i bestemmelser. Kommunedirektøren har vurdert disse innspillene både enkeltvis og samlet, og har foretatt enkelte presiseringer og mindre

justeringer i planbeskrivelse, bestemmelser, retningslinjer og kart der dette bidrar til økt tydelighet, kvalitet og forutsigbarhet.

Flere høringsinnspill gjelder forhold som etter sin karakter ikke kan eller bør reguleres på kommuneplannivå, men som må følges opp i reguleringsplaner, sektorplaner eller enkeltsaker. Arealdelen gir likevel viktige føringer for hvilke hensyn som skal vektlegges, og for hvordan senere planlegging og utbygging skal skje innenfor et helhetlig rammeverk.

Vurdering av parkeringsbestemmelser og minimumsnorm

Relativt mange av høringsinnspillene gjelder parkeringsdekning, og da spesielt at minimumsnivået til parkeringsdekning er for høyt. Kommunedirektøren har ikke foreslått endringer i planforslaget på grunnlag av dette, men dersom kommunestyret ønsker å imøtekomme disse innspillene, kan det ivaretas med følgende tilleggsvedtak (hvor «X» byttes ut med et tall):

«Minimumsnorm for parkering for blokkbebyggelse i sone A settes til X, og sone B til X. Minimumsnormen for parkering for konsentrert småhusbebyggelse i sone A settes til X, og sone B til X.»

Bestemmelsenes punkt om gjesteparkering suppleres med:

«For prosjekter med lav parkeringsdekning, eller der totalt antall parkeringsplasser er lavt, skal antall gjesteparkingsplasser være høyere enn minimumskravet for gjesteparkering. Antall gjesteparkingsplasser fastsettes i reguleringsplan.»»

Hensikten med tilføyelsen om gjesteparkingsdekning dersom minimumsnormen senkes, er å sikre tilstrekkelig gjesteparkering i eventuelle prosjekter hvor det tillates lavere parkeringsdekning enn normalt, for eksempel konsepter som retter seg mot brukergrupper som i mindre grad disponerer egen bil.

Samlet vurdering og anbefaling

Endringene som er gjort etter høringen endrer ikke planens hovedgrep. Det er ikke foreslått nye utbyggingsområder, og byggesonen videreføres uendret. Planens overordnede grep for konsentrert utvikling innen prioriterte områder, fortetting ved kollektivknutepunkter og vern av Marka, LNF-områder og viktige natur- og kulturverdier ligger fast. Kommunedirektøren vurderer at endringene bidrar til å styrke arealdelen som strategisk styringsverktøy, blant annet gjennom tydeligere struktur, mer presise bestemmelser og bedre sammenheng mellom planens ulike deler.

Kommunedirektøren vurderer videre at endringene som er gjort etter høringen verken enkeltvis eller samlet er av en slik karakter at det utløser krav om ny høring og offentlig ettersyn.

Planforslaget er innenfor rammene av vedtatt planprogram og er i tråd med intensjonen om en begrenset revisjon med fokus på faglig oppdatering og kvalitetssikring.

Samlet sett mener kommunedirektøren at kommuneplanens arealdel, slik den nå foreligger etter høring, gir et tydelig, robust og forutsigbart grunnlag for kommunens videre arealutvikling. Planen legger til rette for bærekraftig utvikling ved å ivareta miljømessige,

sosiale og økonomiske hensyn i et langsiktig perspektiv, og gir klare rammer for videre planlegging og politiske beslutninger.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til ny arealdel vedtas.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige dokumenter i saken

Tidligere behandlinger

Kommunestyret, 26. september 2024, sak 101/24

Kommunestyret, 3. februar 2025, sak 27/25

Kommunestyret, 11. februar 2026, sak 2/26

Vedlegg

Kommuneplankart

Planbeskrivelse til sluttbehandling 10.06.2026

Planbestemmelser og retningslinjer til sluttbehandling 10.06.2026

Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse datert 15.12.2025

Oversikt over endringer i plandokumenter

Temakart fjernvarme

Temakart grønstruktur

Hensynsoner - båndleggingssoner og gjennomføringssone

Hensynssoner - faresone

Hensynssoner - sikringssoner

Temakart planlagte løper i marka

Temakart støysoner

Temakart utviklingsområder

Høringsuttalelse - Rælingen kommune

Høringsuttalelse - Statens vegvesen

Høringsuttalelse - Elvia

Høringsuttalelse - Romerike Avfallsforedling IKS (ROAF)

Høringsuttalelse - ROAF Vedlegg 1

Høringsuttalelse - ROAF Vedlegg 2

Høringsuttalelse - Ruter

Høringsuttalelse - Regionkontor landbruk Lørenskog, Oslo og Rælingen

Høringsuttalelse - Oslo kommune

Høringsuttalelse - Østmarkas Venner

Høringsuttalelse - Oslo og Omland Friluftsråd

Høringsuttalelse - Norskog

Høringsuttalelse - Lørenskog landbruksforening

Høringsuttalelse - Lørenskog landbruksforening - vedlegg

Høringsuttalelse - oppsummering - Naturvernforbundet i Oslo og Akershus (NOA) og

Naturvernforbundet i Lørenskog (NiL)
Høringsuttalelse - Naturvernforbundet i Oslo og Akershus (NOA) og Naturvernforbundet i Lørenskog (NiL)
Høringsuttalelse - Lala Tøyen AS
Høringsuttalelse - Statnett
Høringsuttalelse - Akershus Energi Varme AS (AEV)
Høringsuttalelse - Forum for natur og friluftsliv (FNF) Oslo og Akershus
Høringsuttalelse - Motorsykkelimportørenes Forening (MCF)
Høringsuttalelse - Sidsel Nordhagen
Høringsuttalelse - Lena Ann-Marie Blomdahl
Høringsuttalelse - Siw Monica Bjørk Eriksen
Høringsuttalelse - Erik Morten Myrseth
Høringsuttalelse - Monika Tomter
Høringsuttalelse - Lørenskog kombiutvikling AS
Høringsuttalelse - Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
Høringsuttalelse - Kirsten Margrethe Østbye
Kirsten Margrethe Østbye - Vedlegg 8_Faresoner_kvikkleire_flo
Kirsten Margrethe Østbye - Vedlegg 7_Støykart
Kirsten Margrethe Østbye - Vedlegg 6_Arealdel kommuneplan
Kirsten Margrethe Østbye - Vedlegg 5_Utdrag fra kommunedelplan_diff. forvaltning av vassdragene
Kirsten Margrethe Østbye - Vedlegg 4_Fjernvarme
Kirsten Margrethe Østbye - Vedlegg 3_Planbeskrivelsen punkt 2_side 6
Kirsten Margrethe Østbye - Vedlegg 2_Grunnbokutskrift side 1, 2 og 3
Kirsten Margrethe Østbye - Vedlegg 1_Trekanttomten
Høringsuttalelse - Politiet
Høringsuttalelse - Akershus fylkeskommune
Saksframlegg - Akershus fylkeskommune
Høringsuttalelse - Skiforeningen
Høringsuttalelse - Bane NOR
Medvirkningsrapport - Høring av planforslag for kommuneplanens arealdel 2026-2038
Høringsuttalelse - Lørenskog idrettsråd
Høringsuttalelse - Nedre Romerike brann- og redningsvesen
Høringsuttalelse - NVE
Høringsuttalelse - Barn og unges talsperson
Høringsuttalelse - Kirsten Vistnes
Høringsuttalelse - Karl-Erik Hytten
Høringsuttalelse - Eivind Magnus Meyer
Høringsuttalelse - Tom Kristian Bergum Røed
Høringsuttalelse - Tom Kristian Bergum Røed - vedlegg
Høringsuttalelse - Riksantikvaren
Høringsuttalelse - Tore Lillemork
Høringsuttalelse - Håkon Phillip Tønder- Keul
Høringsuttalelse - Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)
Høringsuttalelse - Heidi Sofiedahl
Medvirkningsrapport - Høring av planforslag for kommuneplanens arealdel 2026-2038

Lørenskog, 29.04.2026

Ragnar Christoffersen
kommunedirektør

Rakel Rauntun
sektordirektør for kultur,
inkludering og samfunn

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Arkivsak: 26/23425-2
Saksbehandler: Sivert Strande
Ruud
økonomiseksjonen

Perspektivmelding 2026 - innledning til handlings- og økonomiplan med årsbudsjett 2027-2030

Utvalg		Saksnummer
Ungdomsrådet		
Eldrerådet		
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse		
Helse-, omsorg- og mestringsutvalget		
Barn-, unge- og familieutvalget		
Kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget		
Formannskapet		
Kommunestyret		

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Saken tas til orientering.

Bakgrunn for saken

Perspektivmeldingen innleder arbeidet med kommende handlings- og økonomiplan med årsbudsjett. Saken skal danne grunnlag for overordnede og prinsipielle diskusjoner av framtidige prioriteringer og strategiske valg i Lørenskog kommune.

[Perspektivmeldingen 2026 kan leses her](#)

Saksopplysninger

Perspektivmeldingen tegner opp de lange linjene fra overordnede samfunnstrender til lokale samfunnsfloker i Lørenskog kommune.

De lokale utfordringene i Lørenskog kommune kretser i hovedsak rundt følgende temaer:

- Å møte økte behov med begrenset økonomisk handlingsrom
- Arbeidsdeltakelse, levekår og utenforskap
- Kommunen som arbeidsgiver i en urolig tid

Kommunedirektøren gir her et kort resymé av innholdet i årets perspektivmelding, og viser ellers til selve perspektivmeldingen og opptak av perspektivmeldingsseminaret for mer informasjon.

Å møte økte behov med begrenset økonomisk handlingsrom

Lørenskog kommune har over tid vært landets raskest voksende kommune, med høy vekst i begge ender av alderspyramiden.

De neste ti årene forventes imidlertid antall innbyggere over 80 år å øke med om lag 60 prosent, mens veksten blant yngre og i befolkningen for øvrig er forventet til om lag 20 prosent.

Oppdatering av boligplangrunnlaget

Fremskrivningsanalyser av planlagt kapasitetsutvidelse innen helse, omsorg og kommunale boliger, sett opp mot prognoser for befolkningsutvikling og dagens behov for boliger, viser et betydelig gap mellom planlagt kapasitet og forventet behov i Lørenskog kommune:

- Sykehjemsplasser: Kommunen har i dag en sykehjemskapasitet på 232 plasser, med en planlagt utvidelse opp til 315 plasser fra og med 2030. Sett i forhold til gjeldende behov og prognostisert vekst i antall innbyggere over 80, vil kommunen ha et udekket behov på om lag 40 plasser i 2027, opp til 128 plasser i 2036.
- Omsorgsboliger til eldre over 80: Kommunen har i dag 94 omsorgsboliger til eldre over 80, med en planlagt utvidelse til 150 omsorgsboliger fra og med 2031. Sett i forhold til gjeldende behov og prognostisert vekst i antall innbyggere over 80, vil kommunen ha et udekket behov på om lag 18 boliger i 2027, opp til 45 boliger i 2035.
- Boliger til personer med funksjonsnedsettelse: Lørenskog kommune har i dag 45 heldøgns omsorgsboliger til personer med funksjonsnedsettelse. Det er ingen planlagt utvidelse i gjeldende investeringsplan. Etter tjenestens vurderinger og gjennomgang av innbyggere de har kjennskap til i dag, estimeres det et boligbehov på 113 boliger frem til 2036. Dette er 68 boliger flere enn i dag.
- Ordinære kommunale boliger: Kommunen har i dag 549 ordinære kommunale utleieboliger. Dette tilsvarer i overkant av 11 boliger per 1000 innbygger. Sett i forhold til prognose for befolkningsvekst og antall innbyggere på venteliste med rus- og psykiske lidelser per 2025, vil kommunen ha et udekket behov på om lag 40 boliger i 2027, opp til 192 boliger i 2036.

Antall ordinære kommunale boliger anslås redusert til 490 boliger fra og med 2030 som følge av gjeldende planer for utviklingen på tomten til Dovre bo- og servicesenter. Det er per i dag ingen vedtatt plan for hvordan kommunen eventuelt skal dekke inn bortfall av denne boligmassen.

Selv dersom man legger til ambisiøse forutsetninger om at velferdsteknologi og/eller andre tiltak kan dempe behovet, vil det være nødvendig med betydelige kapasitetsøkninger utover gjeldende planer.

Barnehage- og grunnskolekapasitet – oppspill til oppdatering av plan

Analysen av barnehage- og grunnskolekapasitet i forhold til prognostisert utvikling i antall barn og elever, viser i hovedsak et samsvar mellom kapasitet og prognostisert befolkningsutvikling i de aktuelle aldersgruppene.

Fremskrivningene viser imidlertid en viss restkapasitet innenfor kommunale barneskoler, men med betydelige variasjoner mellom skoler og trinn. Denne restkapasiteten må dessuten vurderes i lys av andelen elever med individuell tilrettelagt opplæring (ITO). Selv om andelen elever med ITO har ligget stabilt på om lag 6 prosent siden 2015, er det en betydelig økning i andelen av disse elevene som har omfattende behov for tilrettelegging.

Barnehage- og skolekapasiteten vil bli nærmere utredet i forbindelse med kommende revidering av plan for barnehage- og skoleutbygging i Lørenskog kommune.

Begrenset handlingsrom for investeringer og nysatsinger

Behovene må håndteres innenfor kommunens økonomiske handlingsrom. Det er begrenset.

Som redegjort for i tidligere perspektivmeldinger og økonomiplaner, bør kommunen i årene fremover begrense egne kostnader knyttet til gjeldshåndtering. Kommunestyret har vedtatt en handlingsregel som fastsetter at kommunens gjeldsgrad maksimalt skal utgjøre 100 prosent av driftsinntektene innen 2034.

Kommunens gjeldsgrad var ved utgangen av 2025 på 139 prosent av kommunens driftsinntekter. Kommunens utgifter til håndtering av egen gjeld var i 2025 på om lag 460 mill. kroner, tilsvarende rundt 9 prosent av brutto driftsinntekter. Medregnet selskapsgjeld var utgiftene på 530 mill. kroner, tilsvarende 10,3 prosent. Dette er betydelig mer enn omkringliggende kommuner.

Å lånefinansiere det udekkede boligbehovet som er fremskrevet over, vil etter grove anslag innebære netto investeringsutgifter på mellom 500 og 900 mill. kroner.

Legges disse investeringene som tillegg til gjeldende investeringsplan, vil kommunens gjeldsgrad, alt annet likt, anslagsvis ligge i intervallet 107–113 prosent av driftsinntektene i 2034. Dette vil innebære rente- og avdragsutgifter på i størrelsesorden 30–60 mill. kroner mer per år sammenliknet med en gjeldsgrad på 100 prosent.

Utenforskap i Lørenskog kommune

Utenforskapet i Lørenskog kommune ligger på om lag 17,3 prosent av befolkningen. Andelen er særlig høy blant innbyggere i aldersgruppen 46–66 år, blant innbyggere med grunnskole som høyeste fullførte utdanning og blant førstegenerasjonsinnvandrere.

Lørenskog kommune har i perioden fra 2015 beveget seg fra å ha et lavere utenforskap enn landsgjennomsnittet, til i de senere år å ligge over landsgjennomsnittet.

Én-til-én-sammenlikninger viser samtidig at Lørenskog kommune i hovedsak har et lavere utenforskap enn landsgjennomsnittet isolert i hver av de tre innbyggergruppene med høyest utenforskapsandel.

De isolerte gruppesammenlikningene viser snarere at Lørenskog har et høyere utenforskap relativt til landet i de gruppene som i sum har et lavt utenforskap. Dette gjelder eksempelvis

blant yngre aldersgrupper. I aldersgruppen 15–19 år ligger Lørenskogs utenforskapsandel om lag 18 prosent over gjennomsnittet for denne befolkningsgruppen i landet for øvrig.

Kommunens høyere utenforskap kan dermed i hovedsak forklares av kommunens befolknings sammensetning, snarere enn av en høy konsentrasjon av utenforskap innenfor de mest utsatte gruppene.

Kommunen som arbeidsgiver i en urolig tid

Lørenskog kommune har de siste årene vært gjennom en omfattende runde med kostnadsutt, nedskjæringer, omorganisering og annen nødvendig omstilling. Kommunen møter samtidig større konkurranse om arbeidskraft og strengere krav til både kompetanse og tjenester til innbyggere.

Lørenskog kommunes egne sykefraværstall, slik de er rapportert i årsrapportene fra og med 2019, viser en økning fra om lag 8,5 prosent til rundt 10 prosent i 2025. Etter KS sin beregningsmodell for sykefravær, anslås Lørenskog kommunes kostnader til sykefravær til om lag 105 mill. kroner. Vikarutgifter og overtid knyttet til fraværet er ikke inkludert i anslaget.

Turnover var i 2025 på 12 prosent, opp fra 10,9 prosent i 2024.

Rekrutteringssituasjonen og tilgang på arbeidskraft varierer mellom kommunens tjenesteområder. Grunnskolen får i hovedsak dekket lærerbehovet, mens barnehagene erfarer vedvarende rekrutteringsutfordringer. Helsesektoren rapporterer bedre rekruttering til sykepleierstillinger, mens vernepleiere og helsefagarbeidere er mer krevende. Innen tekniske fagområder meldes om utfordringer for ingeniører og fagarbeidere innen kommunalteknikk og eiendom.

Tilgangen på arbeidskraft må videre ses i sammenheng med økte krav til kommunens beredskapsarbeid, som danner et stadig viktigere bakteppe for kommunens samfunnsoppdrag. Totalberedskapsmeldingen (2024–2025) tydeliggjør kommunens sentrale rolle i den nasjonale beredskapen, herunder forventningen om kontinuitet i grunnleggende tjenester også under ekstraordinære og uforutsette hendelser.

Vurdering

Perspektivmeldingen beskriver et utfordringsbilde der flere drivkrefter virker samtidig og gjensidig forsterker hverandre.

Dette stiller kommunestyret overfor krevende prioriteringer i tiden fremover: Politiske ambisjoner må avveies mot inndekning av nødvendige behov, kjent praksis må vurderes mot nye, usikre løsninger, og kortsiktig handlingsrom må balanseres med kommunens langsiktige utfordringer og anslag for fremtidig behov.

Etter kommunedirektørens vurdering bør ikke gapet mellom planlagt kapasitet i gjeldende investeringsplan og de fremskrevne behovene i perspektivmeldingen dekkes inn gjennom økte låneopptak. Derfor vil det være nødvendig at kommunestyret foretar en ny, kritisk gjennomgang av gjeldende investeringsplan, og videre at drifts- og investeringsbudsjettet i større grad må ses i sammenheng.

Etter kommunedirektørens vurdering bør framtidige investeringer i større grad egenfinansieres. Dette innebærer samtidig at nye satsinger over driftsbudsjettet må begrenses for å muliggjøre avsetning av driftsoverskudd til investeringsformål. Kommunedirektøren viser herunder til anslagene for hva positive driftsresultat på henholdsvis 0,5, 1 og 2 prosent vil akkumulere av driftsoverskudd i den kommende tiårsperioden.

Parallelt må kommunen intensivere arbeidet med å styrke egen rolle som arbeidsgiver og å forebygge utenforskap.

For til tross for at én-til-én-sammenlikninger viser at Lørenskog kommune lykkes godt med å forebygge utenforskap blant de gruppene med høyest utenforskapsandel, har den høyere samlede andelen i utenforskap i Lørenskog kommune negative konsekvenser både for den enkelte innbygger i utenforskap og for kommunen som sådan.

Kommunedirektøren er særlig bekymret over kommunens høyere utenforskap i yngre aldersgrupper. Dette fordi tidlig utenforskap og/eller manglende fullføring av videregående opplæring øker risikoen for varig utenforskap videre i livsløpet.

Årets perspektivmelding viser etter kommunedirektørens vurdering at de langsiktige utfordringene vi står overfor i tiden fremover, vil være minst like vanskelig å håndtere som omstillingen kommunen har vært gjennom de siste årene.

Derfor bør ikke tidligere politiske vedtak og budsjettprioriteringer vurderes som ettårige ad hoc-tiltak, men gis tid til å virke over tid.

Som kommunedirektør har jeg stor respekt for at det er krevende - og særlig krevende på vei inn i et valgår.

Kommunedirektøren minner samtidig om at kommunestyret er den eneste aktøren i det norske styringssystemet som har ansvar for helheten i velferdstjenestene til kommunens innbyggere, og den eneste aktøren som fullt ut står ansvarlig for kommunens samlede økonomi.

Som folkevalgt i Lørenskog kommune er du dermed en del av en liten krets med ansvar for å håndtere hele summen av interesser, styre forventningene og stake ut kursen for veien videre.

Tidligere behandlinger

Ingen tidligere politisk behandling.

Lørenskog, 06.05.2026

Ragnar Christoffersen
kommunedirektør

Vibeke Kristine Rørvik
direktør styring og
virksomhetsutvikling

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Arkivsak: 26/23425-1
Saksbehandler: Ann Iren Vigrestad
Fidgett
Nav, velferd og
inkludering

Strategi for bosetting av flyktninger i Lørenskog kommune

Utvalg		Saksnummer
Ungdomsrådet		
Eldrerådet		
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse		
Helse-, omsorg- og mestringsutvalget		
Barn-, unge- og familieutvalget		
Kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget		
Formannskapet		
Kommunestyret		

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Lørenskog kommune bosetter *inntil* én promille av befolkningen per år i perioden frem til 2030.

Bakgrunn for saken

Kommunedirektøren viser til kommunestyrets vedtak i sak 006/26 – Svar på anmodning om bosetting av flyktninger i 2026. Kommunestyret fattet i sakens anledning følgende vedtak:

1. Med bakgrunn i kommunens krevende økonomiske situasjon skal Lørenskog kommune ikke bosette flyktninger i 2026.
2. Kommunedirektøren bes legges opp til en diskusjon om kommunens fremtidige strategi om bosetting av flyktninger i forbindelse med perspektivmeldingen.

Med bakgrunn i kommunestyrets vedtakspunkt nr. 2, presenterer kommunedirektøren i denne sak et forslag til en helhetlig og bærekraftig strategi for fremtidig bosetting av flyktninger i Lørenskog kommune.

Saksopplysninger

Lørenskog kommune har de siste årene tatt imot et høyt antall flyktninger og imøtekommet rekordhøye anmodninger fra IMDi. Samarbeidet med lokale frivillige organisasjoner, utdanningsinstitusjoner, fylkeskommunen, innbyggere og arbeidsgivere har vært avgjørende for å sikre god integrering og kvalifisering.

I perioden fra 2021 til 2025 bosatte Lørenskog kommune totalt 643 flyktninger.

På bakgrunn av kommunens økonomiske innstramminger og økt press på kommunale tjenester de siste årene, i kombinasjon med høye bosettingstall i samme periode, vedtok kommunestyret å ikke bosette flyktninger i 2026.

Fakta

Finansiering av bosetting og integrering av flyktninger

Bosetting og integrering av flyktninger skal i de første årene finansieres av integreringstilskuddet. Integreringstilskuddet utbetales til kommunene over en periode på fem år, og skal dekke gjennomsnittlige utgifter til bosetting og integrering av flyktninger.

Eksempler på slike utgifter er introduksjonsstønad, tolkebruk, økonomisk sosialhjelp og diverse utgifter innenfor barnehage- og skoleområdet og helsestasjon- og skolehelsetjenesten.

Kommunene kan i tillegg søke om særskilte tilskudd. Eksempler på slike tilskudd er tilskudd til opplæring i norsk og samfunnskunnskap, eldretilskudd og barnehagetilskudd. Kommunen søker også ekstratilskudd for å få dekket nødvendige utgifter knyttet til personer som har behov for ekstra oppfølging og/eller tilrettelegging.

Formålet med tilskuddsapparatet er å gi kommunene økonomisk forutsigbarhet og insentiver til å bosette flyktninger, samtidig som det skal bidra til rask og effektiv integrering i arbeid og samfunnsliv. Tilskuddene er ikke direkte knyttet til faktiske utgifter i den enkelte kommune, men basert på nasjonale gjennomsnittsberegninger.

IMDis beregningsutvalg for 2024 viser at kommunene i gjennomsnitt fikk finansiert om lag 90 % av utgiftene til bosetting og integrering av flyktninger i de fem årene som kommunen mottar integreringstilskudd.

Integreringstilskudd utbetales med en fastsatt sum per bosatte flyktning innenfor femårsperioden. I tabellen nedenfor ligger satser, antall bosatte og totalsum per bosettingsår for beregning av integreringstilskudd i 2026. I sum mottar Lørenskog kommune 79 mill. kroner i integreringstilskudd i 2026, basert på bosettingen i perioden 2022-2025.

Tilskuddsår		Kategori	Tilskuddsbeløp Sats	Antall	SUM
Integreringstilskudd år 1	2026	Enslige voksne	259 268	0	-
		Voksne	209 070	0	-
		Enslige mindreårige	201 101	0	-
		Barn	209 070	0	-
Integreringstilskudd år 2	2025	Alle flyktninger	268 272	47	12 608 784
Integreringstilskudd år 3	2024	Alle flyktninger	190 751	160	30 520 080
Integreringstilskudd år 4	2023	Alle flyktninger	94 599	203	19 203 597
Integreringstilskudd år 5	2022	Alle flyktninger	77 418	216	16 722 288
Totalt			79 054 749		

Tabellen under viser inntektsberegningen av integreringstilskudd for økonomiplanperioden 2026–2029 dersom kommunen *ikke* bosetter flyktninger i perioden.

	2026	2027	2028	2029
Inntekter for bosettingsårene (2021-2025)	79 millioner	41 millioner	18 millioner	4,2 millioner (siste inntekt for de bosatte i 2024)

Inntektene reduseres fordi det blir færre som oppfyller kriteriene for integreringstilskudd, og kommunene skal dermed ikke ha løpende utgifter til bosetting og integrering av nyankomne flyktninger.

Det er brukt IMDi høyeste sats for integreringstilskudd i beregningen av integreringstilskuddet. Satsene er ikke indeksregulert, og eldretilskudd og barnehagetilskudd er ikke tatt med. Satsene er avhengig av hvem kommunen blir anmodet om å bosette, for eksempel enslige, personer med eller uten barn, eller eldre personer.

Kommunen mottar også norsktilskudd fra IMDi (norsktilskuddene varierer etter land og utdanningsnivå) for å tilby norskopplæring til de bosatte med rett og plikt til norskopplæring og samfunnskunnskap. Norsktilskuddet gis i tillegg til integreringstilskuddet. Norsktilskuddene finansierer i stor grad grunnskoleopplæring for voksne i Lørenskog kommune i dag.

Integreringstilskuddet bidrar også til å opprettholde aktivitet og beholde kompetanse i kommunens flyktning- og innvandrertjeneste. På denne måten bidrar tilskuddet til å finansiere også integreringsarbeid og -tiltak som kommer en større del av kommunens befolkning til gode.

Introduksjonsprogram og deltakere i introduksjonsprogrammet

Introduksjonsprogrammet skal dekke gapet mellom flyktingens medbrakte kompetanse og behovene i det norske arbeidsmarkedet, og bidra til at den enkelte kan få en stabil tilknytning til arbeidslivet. Målgruppen for introduksjonsprogrammet er flyktinger i alderen 18-55 år. Lengde på introduksjonsprogrammet varierer mellom 3 måneder og 4 år, avhengig av alder og/eller utdanning.

Av de 643 flyktingene som Lørenskog kommune har bosatt de siste fem årene, har nær 80 prosent målgruppen gjennomført introduksjonsprogrammet. Per januar 2026 deltar ca. 70 deltakere i introduksjonsprogrammet.

Resultatene fra introduksjonsprogrammet i Lørenskog kommune har vært gode over tid.

I 2022 deltok 107 flyktinger, hvorav 73 % gikk over i arbeid eller utdanning etter endt program. I 2023 var det 183 deltakere, hvor andelen i arbeid eller utdanning etter endt program var på 66 %. I 2024 deltok 220 flyktinger i programmet, hvorav 72 % gikk over i arbeid eller utdanning. Tilsvarende tall for 2025 er ikke tilgjengelig.

Selv om deltakere av introduksjonsprogrammet går over i arbeid etter endt program, betyr ikke det at de nødvendigvis fullt ut finansierer eget og familiens livsopphold. I slike tilfeller kan det da være behov for supplerende sosialhjelp enten i en overgangsperiode eller over lengre tid.

Flyktinger som blir bosatt etter avtale mellom IMDi og kommunen, har før oppstart i introduksjonsprogrammet rett til bostøtte og økonomisk sosialhjelp. Økonomisk sosialhjelp er en midlertidig økonomisk støtte fra Nav når du ikke kan dekke nødvendige utgifter til livsopphold selv, etter at andre inntektsmuligheter er benyttet. De som ikke er i målgruppen for å delta i introduksjonsprogrammet, eller som av andre årsaker ikke kan delta, vil i hovedsak fortsette å motta bostøtte og sosialhjelp.

I 2025 mottok 229 flyktinger økonomisk sosialhjelp, til en samlet sum på 39 682 940 kroner. Dette tilsvarer om lag 173 000 kroner per mottaker. I tabellen under vises andelen flyktinger bosatt siste fem år med og uten sosialhjelp i 2025.

	Antall	Andel
Flyktinger bosatt siste 5 år	643	100 %
Flyktinger bosatt siste 5 år som mottok sosialhjelp i 2025	229	36 %
Flyktinger bosatt siste 5 år uten sosialhjelp i 2025	414	64 %

Ser vi isolert på flyktinger bosatt siste fem år som mottok sosialhjelp i 2025, var 72 personer over 55 år og utenfor målgruppen for introduksjonsprogrammet. Videre hadde 72 personer sosialhjelp som supplerende inntekt, i tillegg til annen form for inntekt

	Antall	Andel
Flyktinger bosatt siste 5 år som mottok sosialhjelp i 2025	229	100 %
- Hvorav fra Ukraina	172	75 %
Flyktinger bosatt siste 5 år som mottok sosialhjelp i 2025 som er over 55 år	72	31 %

Flyktninger bosatt siste 5 år med sosialhjelp som supplerende inntekt	72	31 %
Flyktninger bosatt siste 5 år med sosialhjelp som hovedinntekt	157	69 %

I 2026 har 176 flyktninger (136 fra Ukraina) fått 6 866 859 kroner i sosialhjelp (januar–mars). 53 av disse hadde en annen form for inntekt (jobb, introduksjonsstønning, pensjon fra hjemlandet osv.).

Deltakere som ved avslutningen av introduksjonsprogrammet ikke har kommet i arbeid, og som har mindre enn fem års medlemskap i folketrygden, kan kun søke om og motta økonomisk sosialhjelp og bostøtte. Disse deltakerne får tett arbeidsrettet oppfølging i en den første femårsperiode for å komme ut i jobb og bli økonomisk selvstendige. Ytelser som uføretrygd, arbeidsavklaringspenger og stønning til enslig mor eller far forutsetter fem års medlemskap i folketrygden. Medlemskap i folketrygden gis til personer som bor lovlig i Norge i minst ett år.

Sekundærtillflytting

Anmodningstallene utgjør en liten andel av den samlede innvandringen til Lørenskog kommune. Tall fra 2023 (siste oppdaterte IMDi-tall) viser at kun om lag 28 prosent av innbyggerne med flyktningsstatus i Lørenskog kommune hadde Lørenskog som første bosettingskommune. Om lag 68 prosent er såkalte sekundærtillflyttere.

Dette er flyktninger som har fått tildelt en bosettingskommune, men som velger å flytte til en annen kommune enn å bli boende i den opprinnelige bosettingskommunen. Dersom dette skjer i perioden der kommunen mottar integreringstilskudd (de første fem år), må mottakerkommunen samtykke til re-bosettingen og det gjenværende tilskuddet går til den nye kommunen.

Etter perioden med integreringstilskudd (fem år) kan den bosatte fritt velge å flytte til en ny kommune. Lørenskog kommune sier i all hovedsak nei til sekundærtillflytting innenfor femårsperioden. Av sekundærtillflyttede flyktninger i Lørenskog kommune, er det kun 2 prosent som har flyttet til Lørenskog innenfor den første femårsperioden.

Utenforskap brutt ned på innvandringsbakgrunn

Lørenskog kommune fører ikke egen statistikk over utenforskap blant kommunens innbyggere, og offentlig statistikk muliggjør ikke å skille ut innbyggere med flyktningsbakgrunn. Det vises derfor her til utenforskapstall brutt ned på innvandringsbakgrunn. Kategorien «innvandrere» er definert som personer som selv har innvandret til Norge, og som er født i utlandet av utenlandsfødte foreldre og fire utenlandsfødte besteforeldre.

Av alle som tilfaller den statistiske kategorien av «innvandrere» i Lørenskog kommune, utgjør flyktninger og deres familieinnvandrere om lag 38 prosent. Øvrige andeler består av arbeidsinnvandrere, andre familieinnvandrede og innvandrere med utdanningsformål og en kategori av «uoppgitt». Uoppgitt-kategorien består i hovedsak av personer som flyttet til Norge før 1990. I Lørenskog utgjør denne gruppen om lag 14 prosent av førstegenerasjonsinnvandrere.

Som det fremgår av perspektivmeldingen for 2026 har innvandrere i snitt et høyere utenforskap og en lavere tilknytning til arbeidslivet enn øvrig befolkning. Dette er i tråd med nasjonale

trender, som i tillegg viser at flyktninger, sammenliknet med andre innvandrergupper, er den av innvandrerguppene med lavest deltakelse i arbeidslivet.

Én-til-én-sammenlikninger av utenforskapet blant førstegenerasjonsinnvandrere i norske kommuner viser samtidig at Lørenskog kommune har et lavere utenforskap enn landsgjennomsnittet i denne gruppen isolert.

Det høyere utenforskapet i Lørenskog kommune må derfor ses i lys av kommunens befolkningssammensetning, snarere enn av en særskilt og unormalt høy konsentrasjon av utenforskap blant innvandrere. Dette betyr i praksis at Lørenskog kommunes høyere andel i utenforskap, i hovedsak må forklares av en høyere befolkningsandel blant grupper med et statistisk høyere utenforskap.

Andre relevante forhold

Andelen i gruppen av innvandrere som mottok sosialhjelp minst én gang i 2024 var på 8,1 prosent. Tilsvarende for norskfødte med innvandrerforeldre og øvrig befolkning var på henholdsvis 2,4 prosent og 2,1 prosent.

Ser man isolert på gruppen som mottok økonomisk sosialhjelp minst én gang i 2024, var 69 prosent fra den statistisk definerte gruppen av innvandrere. Av innbyggerne som mottok sosialhjelp med stønadslengde på over 6 måneder, var tilsvarende andel om lag 77 prosent.

	Mottakere av økonomisk sosialhjelp minst én gang (Antall 1366 = 100 %)	Mottakere av økonomisk sosialhjelp over 6 mnd. (Antall 1088 = 100 %)
Innvandrere	68,6 %	76,8 %
Norskfødte med innvandrerforeldre	4,6 %	3,8 %
Øvrig befolkning	26,8 %	19,4 %

Kilde: [FHI Folkehelsestatistikk](#)

En slik overrepresentasjon rapporteres også fra tjenester under sektor for barn, unge og familie, og i særdeleshet i barnehage, grunnskole og/eller helsestasjon- og skolehelsetjenesten. Dette gir praktiske konsekvenser som økt behov for kartlegging, hyppigere oppfølging og kostnadskrevende tiltak samt høy bruk av tolketjenester. I sum har dette over tid gitt en økt belastning på de aktuelle tjenestene, som i kombinasjon med et mindre økonomisk handlingsrom har medført vesentlige kapasitetsutfordringer.

Nav og tjenestene i sektor for barn, unge og familie står samtidig fremst i kommunens mottak-, bosetting- og integreringsarbeid. Når disse tjenestene opplever økt belastning og kapasitetsutfordringer som følge av høy sekundærtilflytting, innskrenkes samtidig kapasiteten til å håndtere flyktninger som kommunen blir anmodet om å bosette gjennom IMDi.

Dette er deler av bakgrunnen for at regjeringen nå utreder mulighetene for å begrense flyktingers mulighet til sekundærtflytting, og ellers at regjeringen i sitt forslag til ny integreringsstønad oppfordrer kommunene til ikke å bosette nyankomne flyktninger i områder med en allerede høy andel innvandrere.

Disse endringene kan potensielt ha svært store konsekvenser for Lørenskog kommunes fremtidige anmodningstall og bosetting, ettersom kommunen både har vært/er en attraktiv kommune for sekundærtflytting og samtidig har en svært liten bosone.

Ulike løsninger

Nullalternativ

Nullalternativet innebærer at Lørenskog kommune sier nei til bosetting i årene fremover.

Dette kan over tid redusere press og utgifter i de kommunale tjenestene, og i neste omgang frigjøre kapasitet og ressurser som kan stimulere til flere og/eller bedre tjenester til øvrig befolkning i Lørenskog kommune. Dette gjelder særlig tjenesteområdene Nav, barnehage, grunnskole og helsestasjon- og skolehelsetjenesten.

Disse mulige gevinstene må imidlertid avveies mot risikoen for blant annet tap av fagmiljø og kompetanse.

Nullalternativet vil over tid føre til bortfall av integreringstilskudd, og innebære en styrt utfasing av tjenester og tiltak rettet mot flyktninger fra Avdeling flyktning- og inkludering i Nav.

Avdelingen leverer i dag tjenester rettet mot kommunens alminnelige integreringsarbeid. Eksempler på slike tiltak er «Jobbsjansen», «La oss jobbe» og «Fagbrev på jobb»-ordningen, som begge retter seg mot integrering og inkludering av innvandrerggruppen i stort. Tjenesten tilbyr også karriereveiledning, livsmestringskurs og foreldreveiledningskurs til flyktninger og innvandrere.

Promillealternativ

Et promillealternativ innebærer at Lørenskog kommune bosetter *inntil* én promille av befolkningen per år. Dette er følgelig en definert strategi om å si ja til bosetting.

Modellen gir forutsigbarhet i bosettingsarbeidet og for de kommunale tjenestene, men åpner samtidig for en årlig vurdering ut fra kapasitet og øvrig behov i tjenestene (jf. inntil én promille).

En promille av befolkningen vil etter gjeldende befolkningsprognose innebære bosetting av anslagvis mellom 52-56 flyktninger *per år* i neste fireårsperiode.

I år med høye anmodningstall, som eksempelvis for perioden 2022-2025, vil promillealternativet kunne innebære at Lørenskog kommune ikke nødvendigvis vil imøtekomme IMDis anmodninger fullt ut.

Årlig vurdering

Alternativet innebærer å gjøre en årlig konkret vurdering av IMDis anbefaling, men uten å forplikte seg til faktisk bosetting av flyktninger hvert år.

Modellen legger dermed opp til samme konkrete vurdering som i alternativet over, men vil være mer uforutsigbar og ha en enda større fleksibilitet enn alternativet med å bosette inntil en promille av befolkningen.

Modellen følger den tradisjonelle tilnærmingen Lørenskog kommune har hatt til bosetting av flyktninger.

Vurdering

Den norske bosettingsmodellen er basert på statlige forventninger («anmodninger») og kommunal frivillighet. Dette er etter kommunedirektørens vurdering utgangspunktet for en god modell. Modellen legger til rette for at statlige forpliktelser for mottak av flyktninger, forankres i kommuner og lokalsamfunn hvor flyktningene skal integreres og leve sine liv.

Etter kommunedirektørens vurdering avhenger imidlertid modellens eksistens og bærekraft av at kommunene får dekket sine faktiske utgifter til bosetting og integrering.

Når kommunene kun får dekket om lag 90 prosent av utgiftene, jf. IMDIs beregninger, vil flere år med høye bosettingstall akkumulere et betydelig gap mellom kommunens utgifter og inntekter. Dette gapet resulterer i praksis til at de kommunale tjenestene ikke dimensjoneres for det faktiske tjenestebehovet i befolkningen. Dette gapet oppstår særlig i Nav, barnehage, grunnskolen og helsestasjon- og skolehelsetjenesten.

Gapet forsterkes gjennom høy sekundærtilflytting. Regjeringens arbeid med å vurdere tiltak for å begrense sekundærtilflytting og forslag om endring i integreringsstøtten til flyktninger kan derfor ha stor betydning for Lørenskog kommune. Kommunedirektørens vurdering av kommunens kapasitet og nivå på bosetting, avhenger i vesentlig grad av eventuelle endringer i praksisen rundt sekundærtilflytting og Stortingets eventuelle vedtak av ny integreringsstøtten, jf. formannskapssak 048/26 Forslag til ny integreringsstøtten for nyankomne flyktninger.

Statlig underfinansiering og usikkerheter rundt eventuelle statlige endringer er likevel ikke ensbetydende med en anbefaling om fortsatt nei til bosetting i årene fremover.

Selv om bosetting isolert gir økt press på kommunenes tjenester, må dette avveies mot andre sosiale hensyn og bosettingsmodellens bærekraft. Bosetting av flyktninger utgjør dessuten *i sum* kun en andel av den totale belastningen på de aktuelle tjenestene.

Som redegjort for både i perspektivmeldingen og i denne saken, kjennetegnes befolkningssammensetningen i Lørenskog av svakere tilknytning til arbeidslivet og en høyere risiko for utenforskap. Dette gir et varig behov for kompetanse og kapasitet i kommunens arbeid med integrering og inkludering – også uavhengig av antallet flyktninger kommunen bosetter i et enkelt år.

Kapasitet og kompetanse i tjenestene er herunder et sentralt virkemiddel. Nullbosetting vil over tid innebære en styrt nedbygging av fagmiljø og tiltak, samtidig som kommunens behov for integrerings- og inkluderingstjenester vedvarer.

Tjenesten er fra 1. januar 2026 samorganisert med blant annet Nav og kultursektoren i Lørenskog kommune. Dette har til hensikt å gi mer helhetlig oppfølging av bosetting- og integreringsarbeidet i kommunen.

Kommunedirektøren vurderer derfor at en fremtidig strategi bør balansere hensynet til tjenestekapasitet og økonomisk handlingsrom på den ene siden, og behovet for å opprettholde et tilstrekkelig robust integreringsfaglig apparat på den andre. Aktuelle tiltak for integrering og

inkludering vil belyses i arbeidet med temaplan for mangfold og inkludering, jf. perspektivmeldingens oversikt over prioritert planarbeid i Lørenskog kommune i 2026/2027.

Konklusjon

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at Lørenskog kommune bosetter flyktninger til *inntil* én promille av befolkningen i årene fremover.

Det betyr at Lørenskog kommune har en tydelig definert strategi om bosetting, men at endelig antall hvert år fastsettes etter en konkret vurdering av samlet kapasitet i berørte tjenester og forventet økonomisk handlingsrom.

Modellen gir etter kommunedirektørens vurdering nødvendig forutsigbarhet og bidrar til å opprettholde et fagmiljø for kommunens samlede integrerings- og inkluderingsarbeid, samtidig som den gir kommunen handlingsrom til å redusere bosetting i år hvor den samlede belastningen er særlig høy.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

[FS-sak 048/26 Forslag om integreringstønad for nyankomne flyktninger - høring](#)

[Perspektivmeldingen 2026 – innledning til handlings- og økonomiplan med årsbudsjett 2027-2030](#)

Tidligere behandlinger

Ingen tidligere politisk behandling.

Lørenskog, 06.05.2026

Ragnar Christoffersen
kommunedirektør

Rakel Rauntun
direktør for kultur, inkludering og
samfunn

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.



Arkivsak: 26/19282-20
Saksbehandler: Karin Linda
Glorvigen
regulering

Hovelsrudveien 30 - Midlertidig forbud mot tiltak

Utvalg		Saksnummer
Kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget		

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 13-1 vedtas midlertidig forbud mot tiltak på våningshuset på eiendommen gnr. 84, bnr. 1, Hovelsrudveien 30.

Bakgrunn for saken

Kommunen mottok søknad om riving av eksisterende våningshus på eiendommen Nordre Hovelsrud, gnr. 84 bnr. 1, i Hovelsrudveien 30 den 15. januar 2026. Det er også mottatt søknad om oppføring av nytt våningshus i egen søknad.

Våningshuset er et av fire bygninger på gårdstunet. Øvrige bygg er et stabbur, en driftsbygning og et uthus. Tunet har form av et åpent firkanttun. Gården ligger langs den gruslagte Hovelsrudveien som fører inn mot den gamle kongeveien.

Gården er vurdert å ha verdi både som tun og som del av et helhetlig kulturlandskap. Både våningshuset og kulturmiljøet bygningen inngår i, er i kommunens kulturminneplan plassert i verneklasse B. Verneklasse B innebærer at kulturminnet er vurdert bevaringsverdig og viktig i lokal og delvis regional sammenheng.

Kommunedirektørens vurdering er at det er behov for en planavklaring knyttet til eiendommen før det eventuelt kan gjøres endringer av typen det søkes om. Avklaringen må ta stilling til bevaring, framtidig bruk og utnyttelse av eiendommen. Når det er behov for slike avklaringer kan kommunen gi midlertidig forbud mot tiltak på inntil planspørsmålet er avklart, jf. plan- og bygningsloven § 13-1.

Kommunedirektøren fremmer derfor denne saken til politisk behandling, med forslag om å vedta et midlertidig forbud mot vedtak.

Saksopplysninger

Planstatus

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel, vedtatt 15. mars 2023, er området avsatt til nåværende LNFR-område (landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift). Punkt 12.1 i bestemmelsene sier følgende om kulturminner i kategori B: «Opprinnelige/eldre elementer og byggets hovedkonstruksjon skal søkes bevart. Tilbakeføring til opprinnelig utforming tillates. Det skal tas hensyn til verneverdier på eller ved bygningene ved utføring av tiltak, også utomhusanlegg som kan ha betydning for kulturminnet. Det tillates ikke tilbygg, med unntak av i byggeområder for boliger.»

Kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2022-2030

I kommunedelplanen, vedtatt 15. desember 2021, er både gårdstunet og våningshuset gitt bevaringskategori B. Dette innebærer at kulturminnet har verdier som bør tas vare på. Kategori B gjelder kulturminner som er viktig i lokal og delvis regional sammenheng, som er bevaringsverdige i seg selv og/eller i sammenheng med miljøbevaring. Stabburet på tunet er satt i kategori C. Denne kategorien omfatter kulturminner som er endret, men som likevel har verdi som del av et verdifullt miljø.

Det fremgår at gården skal ha vært ryddet i kristen middelalder, men så ligget øde i senmiddelalderen. Gården skal ha hatt husmenn i 1690-årene og senere.

Tunet består i dag av våningshus, stabbur, låve og uthus og har form av et åpent firkanttun. Gården ligger langs den gruslagte Hovelsrudveien som fører inn mot den gamle kongeveien, og er vurdert å ha egenverdi både med enkeltbygg, som tun, og som del av et helhetlig kulturlandskap.

Våningshuset har laftet tømmerkjerne i en etasje, med øverste halve etasje i reisverk. Det har utvendig vertikalt trepanel og detaljer i sveitserstil. Kommunedelplanen daterer våningshuset til midten av 1700-tallet, og beskriver det som godt vedlikeholdt. Dette er en videreføring av tilstands- og aldersvurderingen som ble gjort i forbindelse med 2006-utgaven av planen, med bakgrunn i tidligere SEFRAK-registrering (Sekretariatet for registrering av faste kulturminne i Noreg) og Lørenskog byggdebok. Det skal ikke ha blitt foretatt noen ny vurdering av tilstand og alder i forbindelse med rulleringen av kommunedelplanen 2022.

Kulturminneavdelingen i Akershus fylkeskommune har i forbindelse med rivesøknaden gjort en ny vurdering og skriver i sin uttalelse fra 1. april 2026 at våningshuset sannsynligvis er oppført i 1896 av gjenbrukte materialer. I forbindelse med rivesøknaden er det dokumentert at bygningen i dag bærer preg av forfall, med blant annet fukt og råteskader som gjør huset ubeboelig per i dag.

Reguleringsplan

Eiendommen er ikke regulert.

Midlertidig forbud mot tiltak

Hvis kommunen finner at et område bør planlegges på nytt, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeid, ikke kan igangsettes før planspørsmålet er avklart, jf. plan- og bygningsloven § 13-1. Konsekvensen av et vedtak om midlertidig forbud mot tiltak, er at det ikke kan igangsettes nye tiltak innenfor området før planspørsmålet er avklart. Hvis planspørsmålet ikke er avklart innen fire år, faller forbudet bort. Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak er et enkeltvedtak, som kan påklages i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapittel IV.

Høringsinnspill

Søknad om riving ble oversendt til kulturminneavdelingen i Akershus fylkeskommune og Regionkontor landbruk for uttalelse.

Akershus fylkeskommune, datert 1. april 2026

Fylkeskommunen skriver i sin uttalelse at de fraråder at kommunen gir rivetillatelse. Dette begrunner de med at på tross av endringer og modernisering, er hovedstrukturen fortsatt godt synlig. Etter å ha befart eiendommen vurderer de at selve konstruksjonen er i bedre stand enn man kan først anta, og at bygningen derfor kan restaureres. Tilbakeføring av fasadene vil gi gården et løft og bidra til at de historiske kildeverdiene bevares.

Regionkontor landbruk, datert 12. februar 2026

Regionkontor landbruk har ingen merknader til riving av eksisterende våningshus.

Merknader fra tiltakshaver

Kommunen sendte varsel om at det vurderes å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak den 15. april 2026, og mottok merknader fra ansvarlig søker, Boplan Entreprenører AS, den 4. mai 2026. Et sammendrag av merknaden er gjengitt nedenfor. Merknaden i sin helhet følger som vedlegg til saken.

Ansvarlig søker opplyser at det ikke er planlagt eller satt i gang tiltak som kan vanskeliggjøre gjennomføring av fremtidige planer. Søker peker på at det i forbindelse med påbegynt avdekking av konstruksjonene ble vurdert at tilstanden på huset var så dårlig at de ikke kunne anbefale istandsetting, og at tilstanden er dokumentert i en tilstandsrapport som er vedlagt rivesøknaden. Oppsummert konkluderte tilstandsrapporten at det ikke er mulig å bo der, og at riving anbefales, basert på følgende punkter:

- Det meste av opprinnelige fasadeelementer er fjernet i årenes løp.
- Grunnmur bestående av stein stablet på bakken er delvis rast ut
- Innvendig er gulv fjernet, utenom i midtdelen av huset
- Råteskader i tømmerkonstruksjonen, spesielt mot yttervegg, veggen har siget ut enkelte steder. Det er også råteskader i vinduer og tak.
- Store skjevheter i de laftede innerveggene
- Elektrisk anlegg må kondemneres

Søker vurderer at det ikke er noe igjen av det opprinnelige, da bygningen er endret og ombygd gjentatte ganger opp gjennom årene, gjerne med gjenbruksmaterialer.

Grunnfundamentet vurderes som dårlig, og huset beskrives som ubeboelig.

Samtidig omfattes eiendommen av bo- og driveplikt. Det er søkt om riving av eksisterende bolig og oppføring av et nytt våningshus, og det pekes på at tiltakshaver er åpen for å gjenbruke deler av konstruksjonen i et eventuelt nytt bygg. Søker ønsker videre å få innsikt i uttalelsene fra Regionkontor Landbruk, kultur, idrett og friluftsliv og anbefaler at kommunen foretar en befaring før det eventuelt fattes et vedtak på feil grunnlag.

Kommunedirektørens kommentar

Kommunedirektøren viser til vurderingen av byggets bevaringsverdi, både i kommunens kulturminneplan og i uttalelse fra Akershus fylkeskommune, hvilket danner grunnlag for varsel om midlertidig forbud mot tiltak. Kommunedirektøren mener at det ikke foreligger dokumentasjon som viser at det er umulig å rehabilitere og bevare huset.

Tiltakshavers tilstandsrapport viser riktignok at bygget er i dårlig stand. Men på tross av synlig forfall tilsier likevel den foreløpige antikvariske vurderingen som ble gjort av Akershus fylkeskommune på stedet at bygningens konstruksjoner er i bedre stand enn man kunne frykte, og at bygningen likevel kan restaureres. Den konkrete rivesøknaden har utløst behovet for å vurdere en planavklaring som tar stilling til bevaring, framtidig bruk og utnyttelse av eiendommen. Et eventuelt midlertidig forbud mot tiltak på våningshuset vil være godt forankret i kommunedelplan for kulturminner og kommuneplanens arealdel, som begge er vedtatt av kommunestyret.

Når det gjelder uttalelser som etterlyses, fra fagfeltene kultur, idrett og friluftsliv, så utgjør dette en del av kommunens interne saksbehandling som danner grunnlag for kommunedirektørens vurderinger i saken. Slik gjengitt ovenfor hadde heller ikke Regionkontor landbruk noen merknader til rivesøknaden. Dersom det vedtas midlertidig forbud mot tiltak, er det kommunens hensikt å gjennomføre en kulturminnefaglig vurdering av våningshuset for å avklare om byggets tilstand er forenelig med regulering til bevaring før reguleringsplan vedtas. Dersom tilstandsrapporten bekrefter vurderingene som er gjort av Akershus fylkeskommune, er det kommunedirektørens intensjon å utarbeide og vedta en reguleringsplan innen 4 år for å sikre bevaring av våningshuset. I forbindelse med dette arbeidet vil det være naturlig å gjennomføre en befaring av eiendommen slik ansvarlig søker etterspør.

Med hensyn til bo- og driveplikten påpeker kommunedirektøren at det er mulig å søke Regionkontor landbruk om utsettelse av boplikten, hvilket vurderes å være en hensiktsmessig løsning i denne saken. Tiltakshavers redegjørelse, samt bilder i tilstandsrapporten, viser at alt interiør i huset er revet bort, så det vil uansett ikke vil være mulig å flytte inn på eiendommen nå. Utsettelse av boplikt vil trolig bli noe lenger i påvente av planavklaring enn ved oppsetting av nytt bolighus, men kommunedirektøren mener dette er nødvendig for å kunne ta en helhetlig vurdering av vernespørsmålet. Det er også mulig å leie ut driveplikten dersom dette er ønskelig.

Kommunedirektøren viser for øvrig til vurderingene nedenfor.

Vurdering

Våningshusets verdi som kulturminne

Gårdstunet og våningshuset på Nordre Hovelsrud er vurdert i kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2022–2030 og plassert i kategori B, mens

stabburet er satt i kategori C. Gården er videre vurdert å ha egenverdi både med nevnte enkeltbygg, som tun, og som del av et helhetlig kulturlandskap.

Våningshuset bærer preg av at det har gjennomgått endringer i flere omganger, blant annet med fjerning av opprinnelige detaljer, tilføyning av andre, samt utskifting av vinduer. Bygningens hovedform er derimot godt synlig. Kommunedirektøren vil presisere at det er få bygninger som forblir uendret gjennom mer enn hundre år. At det gjennom historien er foretatt endringer, betyr ikke nødvendigvis at bygget mister sin kulturminneverdi. Bevaring av bygget med tilbakeføring av fasadene vil styrke gårdens historiske verdi på en positiv måte, og på den måten bidra til å gi området kulturhistorisk dybde.

Et midlertidig forbud mot tiltak vil medføre at kommunen må gjennomføre en planavklaring. Kostnader i forbindelse med planavklaring bæres av kommunen. Dette kan gjøres hovedsakelig gjennom bruk av interne fagressurser. I tillegg vil det bli behov for noe konsulentbistand, men dette kan løses innenfor vedtatt budsjettamme.

Vurdering av videre prosess

Kommunedirektøren vurderer at det er behov for å gjennomføre en kulturminnefaglig tilstandsrapport som grunnlag for videre planarbeid. Det er tidligere utarbeidet en tilstandsrapport for bygget, men dette var hovedsakelig en overfladisk gjennomgang med utgangspunkt i visuelle observasjoner og vurderinger av tilstandsgrad. Hensyn til kulturminneaspektet er ikke tatt med i vurderingene.

Dersom vurderingen konkluderer med at tilstanden på bygget er god nok til at det kan restaureres, vil kommunedirektøren gå videre med utarbeidelse av reguleringsplan for eiendommen. Hvis det viser seg at tilstanden er såpass dårlig at det ikke anbefales å gå videre med bevaring, vil kommunedirektøren fremme en sak for å oppheve midlertidig forbud mot tiltak.

Konklusjon

Med bakgrunn i vurderingene over, anbefaler kommunedirektøren at det nedlegges et midlertidig forbud mot tiltak for våningshuset på eiendommen gnr. 84, bnr. 1, Hovelsrudveien 30, inntil en planavklaring er gjennomført. En planavklaring må være gjennomført innen fire år etter vedtak om nedleggelse av midlertidig forbud mot tiltak.

Vedlegg

Søknad dispensasjon fra kommuneplanens punkt 12-1 kulturminner

Situasjonsplan

Uttalelse fra fylkeskommunen - Våningshus - Riving av hele bygg - Hovelsrudveien 30 - gnr 84 bnr 1

Uttalelse til midlertidig forbud mot tiltak

Ragnar Christoffersen
kommunedirektør

Rakel Rauntun
sektordirektør for kultur,
inkludering og samfunn

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.



Arkivsak: XX
Saksbehandler: Omaad Aslam
byggesak

Søknad om dispensasjon - Ole Reistads vei 2 - Rolvsrud idrettsplass

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget		28.05.2026

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens § 6 innvilges i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og § 19-3.

Det stilles følgende vilkår:

Plassene som tilhører idrettsanlegget i parkeringsanlegget, skal være tilgjengelige og avsettes for kun publikum og brukere av idrettsanlegget.

Bakgrunn for saken

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra kravene i reguleringsbestemmelse § 6 til detaljregulering for Rolvsrud idrettspark. Tiltakshaver er Lørenskog kommune ved prosjektavdelingen.

Reguleringsbestemmelsen angir at parkeringsplassen innenfor grønnstruktur- og idrettsformålet skal inneholde minst 20 biloppstillingsplasser, være permeabel i overflaten (overflate som lar vann trenge gjennom og ned i grunnen) og inngå som en del av en helhetlig struktur for idrettsområdet. I forbindelse med søknad om nytt tribuneanlegg har det blitt utarbeidet en oppdatert utomhusplan som viser at det ikke er fysisk eller funksjonelt mulig å etablere det regulerte antallet på 20 biloppstillingsplasser samtidig som øvrige deler av planen gjennomføres i tråd med planens krav og intensjoner.

Planen legger store føringer både arkitektonisk, funksjonelt og trafikksikkerhetsmessig.

Kombinert grønnstruktur og idrett skal romme hovedbanen, nierbanen, femmerbanen, tverrforbindelser, grøntdrag, regnbed, teknisk infrastruktur, ballfangernett, sykkelparkering, friidrettsfasiliteter, kiss-and-ride og andre nødvendige installasjoner. Samtidig skal området utformes med høy kvalitet og god universell utforming, med klare og trygge gangstier gjennom anlegget. Reguleringsplanen skal sikre at idrettsparken fremstår helhetlig, sammenhengende og tilgjengelig for brukere i alle aldre, og samtidig sørge for at deler av området opparbeides som sammenhengende grønnstruktur og gir rom for opphold, lek og ferdsel.

Saksopplysninger

Søknad

Det er i reguleringsbestemmelse § 12 stilt krav om at anlegget skal ha minst 40 parkeringsplasser i parkeringsanleggene for BKB1 og BKB2. Disse plassene etableres som planlagt. Ansvarlig søker opplyser om at antall parkeringsplasser for bolig i hele feltet er 272 plasser. Reguleringsplanen stiller krav om 232 biloppstillingsplasser for boligene og 40 for idrettsanlegget og at samtlige biloppstillingsplasser skal være i parkeringsanlegg.

Bestemmelsen i reguleringsplanen § 6 slår fast at en mindre del av området kan brukes til parkering. Søknaden viser at innpassing av det regulerte antallet biloppstillingsplasser på 20 ikke lar seg kombinere med de øvrige funksjonene uten at det går på bekostning av idrettsbaner, grøntstruktur og trafiksikkerhet.

Kravet om 20 biloppstillingsplasser er av en særskilt karakter. Det er ikke ment å være en hovedparkeringen for idrettsanlegget, men å støtte logistikk ved anlegget, særlig ved korttidsparkering og levering og henting av brukere. I den innsendte utomhusplanen er det prosjektert 12 biloppstillingsplasser hvorav fire er HC-plasser.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens § 6 fra kravet om at minst 20 biloppstillingsplasser skal opparbeides på terreng, det er planlagt å etablere 12 plasser. Det aktuelle området for biloppstillingsplassene ligger innenfor området som kombinerer grønnstruktur og idrett, der reguleringsbestemmelse § 6 fastsetter at området skal inneholde idrettsanlegg av høy kvalitet og samtidig ivareta grønne kvaliteter. Tiltaket må tilpasses både eksisterende og fremtidige idrettsfunksjoner. Det er etablert et nytt tribune- og garderobeanlegg, og i denne sammenheng må deler av uteområdet omdisponeres for adkomst, drift, universell utforming og evakuering.

Reguleringsplanen § 6 stiller krav om at minst 20 biloppstillingsplasser skal etableres på parkeringsplassen i tilknytning til gatetun og utformes slik at det også fungerer som plass for levering og henting av idrettsanleggets brukere. Innsendt dokumentasjon viser at det kun etableres 12 plasser på parkeringsplassen. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen § 6 ettersom det blir et avvik på åtte biloppstillingsplasser på parkeringsplassen.

Planstatus

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Rolvsrud idrettspark, planid. 041, avsatt til grønnstruktur/ idrett, vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak 064/19 den 19.06.2019.

Nabomerknader

Naboer er varslet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Det foreligger seks merknader til søknaden.

Det er mottatt merknad fra nabo / hjemmelshavere til gbnr. 102/477, 102/399, 102/477, 102/466 og 102/478.

Naboenes merknader går i hovedsak ut på følgende:

- Flere naboer uttrykker bekymring for økt trafikkbelastning i nærliggende boligater, særlig ved arrangementer på idrettsparken. Det fremheves at mange brukere og publikum sannsynligvis vil ankomme med bil, og at redusert antall parkeringsplasser vil øke presset på boligparkeringen i området.
- Det pekes på tidligere negative erfaringer med uønskede hendelser i parkeringsanleggene, herunder uvedkommende personer. Flere naboer krever sikkerhetstiltak som kameraovervåking, adgangskontroll, bedre belysning og rutiner for håndtering av fremmede i garasjen, dersom idrettsanlegget skal bruke parkeringsanlegget i BKB1/BKB2.
- Enkelte naboer opplever det som lite realistisk at idrettsanleggets brukere i hovedsak vil benytte gange, sykkel eller kollektivtransport. De mener mobilitetsforutsetningene er feilvurdert og at bilandelen vil være høyere enn det som legges til grunn i søknaden.
- Flere naboer frykter økt feilparkering, kaos ved levering og henting, og trafikkflyt som belaster gatene, spesielt i tidspunkter med stor aktivitet. De ber om at kommunen sikrer at brukere av anlegget ikke legger beslag på parkering i boligområdene.
- Enkelte naboer støtter dispensasjonen, men forutsetter tydelig dokumentasjon på at 40 plasser i parkeringsanlegget faktisk er tilgjengelig, trygt å bruke og godt skiltet, slik at trafikk ikke ledes inn i boligatene.

Ansvarlig søkers kommentar skriver blant annet:

Dispensasjonssøknaden gjelder kun reduksjon av antall parkeringsplasser fra 20 til 12 innenfor grønnstrukturen. Tiltaket innebærer ingen endringer i trafikkmønster, adkomst, skilting, drift eller bruk av parkeringsanleggene. Regulerte parkeringskrav for idrettsanlegget opprettholdes uendret i parkeringsanlegget BKB1/BKB2, som fortsatt skal romme 40 plasser i tråd med reguleringsbestemmelsene. Biloppstillingsplassene i grønnstrukturen er kun ment som en begrenset støttefunksjon og ikke som hovedkapasitet. Kravet om 20 terrengplasser i § 6 er ikke et «kapasitetskrav», men et krav om en begrenset støttefunksjon for korttidsparkering, drift, HC-parkering og «kiss & ride» løsninger. Samlet parkeringskapasitet i området endres ikke av dispensasjonen, fordi de 40 plassene i parkeringsanlegget BKB1/BKB2 består uendret, kantparkering langs Ole Reistads vei fortsatt inngår i samlet kapasitet, det er ikke forventet at terrengplassene skal håndtere den fulle kapasiteten ved større arrangementer.

Bruken av parkeringsanlegget i BKB1/BKB2 som parkering for idrettsanlegget følger direkte av reguleringsbestemmelsene § 12. Tilgjengelighet, åpningstider og driftsrutiner hører inn under kommunens drift og tekniske forvaltning og avklares i senere faser. Dispensasjonen påvirker ikke hvordan disse plassene driftes eller gjøres tilgjengelige. Spørsmål om drift, sikkerhetstiltak, kameraovervåkning, adgangskontroll og kostnadsfordeling er privatrettslige eller driftsmessige forhold som ikke reguleres eller behandles etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Trafikkmengde og bruk av transportmidler følger av idrettsanleggets funksjon og reguleringsformål, og påvirkes ikke av om det etableres 12 eller 20 plasser på terreng da. Videre er det god kollektivdekning i området, korte avstander til boligområder, barnehager, skoler og annen idrettsaktivitet og høyt innslag av lokal bruk som ankommer til fots eller med sykkel.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren vurderer nabomerknadene som relevante for forståelsen av helheten i området, men konstaterer samtidig at flertallet av forholdene som tas opp i merknadene ikke gjelder spørsmål som er tema for den omsøkte dispensasjonen. Dispensasjonen gjelder kun om antallet biloppstillingsplasser kan reduseres fra 20 til 12. De fleste innspillene i nabomerknadene berører spørsmål som er av en privatrettslig karakter, som for eksempel sikkerhetstiltak som kameraovervåkning, adgangskontroll, bedre belysning og rutiner for håndtering av fremmede i garasjen. Kommunedirektøren anerkjenner bekymringen for trafikk og belastning i nærliggende boligområder, men vurderer at reduksjonen fra 20 til 12 biloppstillingsplasser ikke vil øke slike belastninger, da denne parkeringsplasser normalt vil fungere som en av- og påstigningsplass samt kortidsparkeringsplass. Biloppstillingsplassene er ikke ment å håndtere trafikk i forbindelse med større arrangementer. Kommunedirektøren påpeker at trafikkavvikling og parkeringsforhold vil være viktige deler av den videre driftsoppfølgingen av idrettsanlegget, og at det vil bli behov for klare rutiner og eventuelle tiltak for å sikre trygg ferdsel og en god balanse mellom brukere av anlegget og beboerne i området. Kommunedirektøren vurderer derfor at nabomerknadene i liten grad er relevante for vurderingen av dispensasjonssøknaden.

Nabomerknadene tas ikke til følge.

Konsekvenser

Saken har ikke direkte økonomisk betydning for kommunen, og er ikke av overordnet betydning for miljømessig eller sosial bærekraft.

Vurdering

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra kravene i reguleringsbestemmelse § 6 til detaljregulering for Rolvsrud idrettspark. Tiltakshaver er Lørenskog kommune ved prosjektavdelingen.

Reguleringsbestemmelsen angir at parkeringsplassen innenfor grønnstruktur- og idrettsformålet skal inneholde minst 20 biloppstillingsplasser, være permeabel i overflaten (overflate som lar vann trenge gjennom og ned i grunnen) og inngå som en del av en

helhetlig struktur for idrettsområdet. I forbindelse med søknad om nytt tribuneanlegg har det blitt utarbeidet en oppdatert utomhusplan som viser at det ikke er fysisk eller funksjonelt mulig å etablere det regulerte antallet på 20 biloppstillingsplasser samtidig som øvrige deler av planen gjennomføres i tråd med planens krav og intensjoner. Planen legger store føringer både arkitektonisk, funksjonelt og trafikksikkerhetsmessig. Kombinert grønnstruktur og idrett skal romme hovedbanen, nierbanen, femmerbanen, tverrforbindelser, grøntdrag, regnbed, teknisk infrastruktur, ballfangernett, sykkelparkering, friidrettsfasiliteter, kiss-and-ride og andre nødvendige installasjoner. Samtidig skal området utformes med høy kvalitet og god universell utforming, med klare og trygge gangstier gjennom anlegget. Reguleringsplanen skal sikre at idrettsparken fremstår helhetlig, sammenhengende og tilgjengelig for brukere i alle aldre, og samtidig sørge for at deler av området opparbeides som sammenhengende grønnstruktur og gir rom for opphold, lek og ferdsel.

Flere naboer uttrykker bekymring for økt trafikkbelastning i nærliggende boliggate, særlig ved arrangementer på idrettsparken. Det fremheves at mange brukere og publikum sannsynligvis vil ankomme med bil, og at redusert antall parkeringsplasser vil øke presset på boligparkeringen i området.

Det pekes på tidligere negative erfaringer med uønskede hendelser i parkeringsanleggene, herunder uvedkommende personer. Flere naboer krever sikkerhetstiltak som kameraovervåkning, adgangskontroll, bedre belysning og rutiner for håndtering av fremmede i garasjen, dersom idrettsanlegget skal bruke parkeringsanlegget i BKB1/BKB2.

Enkelte naboer opplever det som lite realistisk at idrettsanleggets brukere i hovedsak vil benytte gange, sykkel eller kollektivtransport. De mener mobilitetsforutsetningene er feilvurdert og at bilandelen vil være høyere enn det som legges til grunn i søknaden.

Flere naboer frykter økt feilparkering, kaos ved levering og henting, og trafikkflyt som belaster gatene, spesielt i tidspunkter med stor aktivitet. De ber om at kommunen sikrer at brukere av anlegget ikke legger beslag på parkering i boligområdene.

Enkelte naboer støtter dispensasjonen, men forutsetter tydelig dokumentasjon på at 40 plasser i parkeringsanlegget faktisk er tilgjengelig, trygt å bruke og godt skiltet, slik at trafikk ikke ledes inn i boliggatene.

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Rolvsrud idrettspark, der det i § 6 stilles krav om at parkeringsplassen innenfor formålet kombinert grønnstruktur og idrett skal ha minst 20 biloppstillingsplasser. Tiltakshaver, Lørenskog kommune, søker om å etablere 12 plasser.

Vurdering av dispensasjonsforholdet

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i, eller i medhold av loven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering være klart større enn

ulempene. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer dersom en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. Ett av vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 for å kunne innvilge dispensasjon er at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, ikke tilsidesettes i vesentlig grad.

Kommunedirektøren viser til at bestemmelsen i § 6 i reguleringsplanen har til hensikt å sikre en balansert utforming av området kombinert grønnstruktur og idrett. Bestemmelsen har som formål å gi plass til idrettsanlegg, samtidig som grønnstrukturen bevares og gis høy kvalitet. Parkering i dette området er sekundær i forhold til idrett og miljø, og skal være begrenset til en mindre del av arealet. Kravet til permeable flater og minst 20 plasser må ses i sammenheng med dette, og er ikke ment som en fullverdig parkeringsløsning for idrettsanlegget. I denne saken er det ikke tvil om at funksjonsfordelingen innenfor området er presset. Det er store krav til banestørrelser, sikkerhetssoner rundt banene, friområder, tverrforbindelser og universell utforming. Utomhusplanen viser at området har komplekse terrengforhold og tekniske løsninger som må harmonere med idrettsanleggets bruk. Det er derfor klart dokumentert at krav om 20 plasser vil gå direkte på bekostning av planens øvrige intensjoner og lovpålagte prinsipper om universell utforming. Bestemmelsen i § 6 må samtidig ses i sammenheng med § 12, som stiller krav om 40 parkeringsplasser i parkeringsanlegget under BKB1/BKB2 for idrettsanleggets besøkende, og med § 10 som åpner for gateparkering i Ole Reistads vei.

Ansvarlig søker har dokumentert at realisering av alle 20 biloppstillingsplassene innenfor grønnstrukturformålet ikke lar seg kombinere med de øvrige reguleringskravene – herunder banestørrelser og sikkerhetssoner, tverrforbindelser for myke trafikanter, universell utforming, regnbed og overvannshåndtering. Kommunedirektøren mener at dette må tillegges betydelig vekt i dispensasjonsvurderingen. Utomhusplanen viser en løsning med 12 biloppstillingsplasser som er innpasset i idrettsanlegget med HCplasser nær hovedfunksjoner, sikre gangveier, av/påstigningslomme og integrerte blågrønne tiltak. En utvidelse fra 12 til 20 plasser innebærer et arealbehov som etter planen vil komme i direkte konflikt med grønn struktur og idrettstekniske funksjoner, og vil rimeligvis redusere kvalitetene i § 6 som bestemmelsen er ment å verne.

Det er dermed dokumentert at det regulerte minstekravet ikke lar seg forene med planens øvrige bestemmelser uten å påføre området merkbare negative konsekvenser. Kommunedirektøren vurderer at det i en slik kollisjon mellom likeverdige krav i samme reguleringsplan er det planfaglig forsvarlig å gi en dispensasjon som gjenoppretter den balansen planen skal ivareta altså gode idrettsfunksjoner, høykvalitets grønnstruktur og trygg, begrenset korttidslogistikk, mens hovedparkeringen er tiltenkt i parkeringsanlegget. Kommunedirektøren mener det også er relevant å se tiltaket i lys av lovens formål og kommunens overordnede målsettinger om bærekraftig arealbruk. Løsningen støtter sosial bærekraft ved å prioritere trygge ferdselsflater for barn og unge i et høyt brukt idrettsområde. Den støtter miljømessig bærekraft ved å bevare blågrønne elementer og redusere nedbygde flater.

Kommunedirektøren vurderer derfor at hensynet bak bestemmelsen tilsidesettes, men ikke i vesentlig grad.

Fordeler og ulemper

Kommunedirektøren mener at en løsning med 12 biloppstillingsplasser gjør det mulig å

oppfylle og gjennomføre idrettsanleggets øvrige regulerte funksjoner uten at areal går tapt til parkering. Dette omfatter sikkerhetssoner, banestørrelser, tverrgående gangforbindelser, grønnstruktur, regnbed og universell utforming, som ellers ville blitt fortrent av flere parkeringsplasser.

Grønnstrukturen og regnbedene som reguleringsbestemmelsen § 6 krever opparbeidet med materialer av høy kvalitet, kan bevares i større grad når parkeringsarealet på terreng begrenses. Dette styrker både estetisk kvalitet, overvannshåndtering og området som helhet, i tråd med reguleringsplanens intensjon.

Kommunaldirektøren vurderer at biloppstillingsplassene etter reguleringsplanens § 6 er kun en støttefunksjon. Den samlede parkeringskapasiteten ivaretas av 40 plasser i parkeringsanleggene BKB1/BKB2 etter reguleringsplanens § 12, som ikke berøres av dispensasjonen. Løsningen med 12 plasser vurderes som tilstrekkelig for korttidsbehovene knyttet til drift, HCparkering og av/påstigning, og bidrar til å opprettholde en ryddig og trygg logistikk i området.

Dispensasjonen innebærer et avvik fra et eksplisitt krav i reguleringsbestemmelse § 6 om at det skal etableres minst 20 biloppstillingsplasser innenfor den kombinerte grønnstruktur og idrettssonen. Dette utgjør et brudd med planens ordlyd, selv om løsningen harmonerer bedre med planens funksjonelle intensjon. Reduksjon av biloppstillingsplassene kan redusere noe av fleksibiliteten ved korttidsparkering for besøkende, henting/levering og arrangementer, selv om hoveddelen av parkeringskapasiteten uansett ligger i parkeringsanlegget.

Kommunedirektøren ser ingen vesentlige ulemper så lenge idrettsanlegget opprettholder funksjonen og intensjonen i reguleringsplanen. Kommunedirektøren vurderer at fordelene er større enn ulempene ved omsøkt dispensasjon.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler å gi dispensasjon fra reguleringsplanens § 6 om reduksjonen fra 20 til 12 biloppstillingsplasser. Vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

[Reguleringsplan for Rolvsrud idrettspark](#)

[Plankart for Rolvsrud idrettspark](#)

Tidligere behandlinger

Kultur, inkludering og samfunnsutvalget 30. april 2026, sak 21/26.

Vedlegg

002 Søknad om dispensasjon (pdf, 962KB)

003 Utomhusplan (pdf, 5,7MB)

005 Nabovarsel (pdf, 520KB)

006 Merknader til utsendt nabovarsel med søkers kommentar (pdf, 191KB)
007 Svar på nabovarsel - Idrettsgata 46 (pdf, 190KB)
008 Svar på nabovarsel - Idrettsgata 47 (pdf, 147KB)
009 Svar på nabovarsel - Idrettsgata 47 (pdf, 103KB)
010 Svar på nabovarsel - Idrettsgata 47 (pdf, 112KB)
011 Svar på nabovarsel - Idrettsgata 47 (pdf, 103KB)
012 Svar på nabovarsel - Idrettsgata 47 (pdf, 102KB)
013 Svar på nabovarsel - Idrettsgata 47 (pdf, 104KB)
015 Gjennomføringsplan v23 (pdf, 2,8MB)
Søknad om endring av gitt tillatelse eller godkjenning (pdf, 141KB)

Lørenskog, 19.05.2026

Rakel Rauntun
direktør kultur, samfunn og inkludering

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.



Arkivsak: 26/21693-9
Saksbehandler: Tove Ursin
Hellebust
regulering

Planinitiativ for Kloppaveien 30 - prinsippavklaring

Utvalg		Saksnummer
Formannskapet		
Kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget		

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Planinitiativ for Kloppaveien 30 stoppes.

Bakgrunn for saken

Opus har på vegne av Dyrøy Lørenskog AS fremmet et privat planinitiativ for Kloppaveien 30, gnr/bnr 107/1764. Hensikten med planinitiativet er å legge til rette for høyere utnyttelse og mer intensiv arealbruk på tomten.

Tomten er omsluttet av planområde for detaljreguleringsplan for bussanlegg i Kloppaveien 20 m.fl. Detaljreguleringsplan for bussanlegget er kommet lenger i reguleringsprosessen, og har allerede varslet oppstart og hatt planprogram på høring.

Ved behandling av planinitiativet skal kommunen ta stilling til om det kan settes i gang arbeid med detaljreguleringsplan for Kloppaveien 30, eller om planen bør stoppes. Det kan også legges føringer for det videre arbeidet.

Saksopplysninger

Planstatus

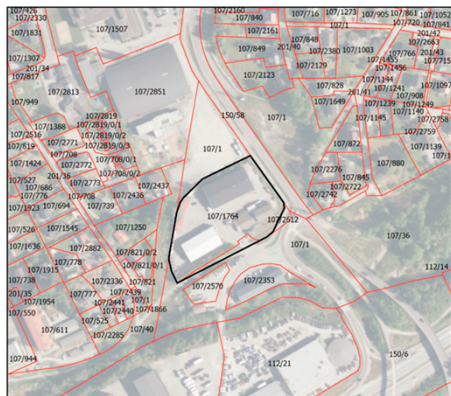
Kommuneplan

I kommuneplanens arealdel, vedtatt 15. mars 2023, er Kloppaveien 30 avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Reguleringsplan

Reguleringsplan 2007003 Kloppaveien 30, vedtatt 21. mars 2007, er gjeldende for planområdet. Arealet er regulert til forretning (plasskrevende varer) og kontor/lager.

Beskrivelse av planområdet og omkringliggende bebyggelse



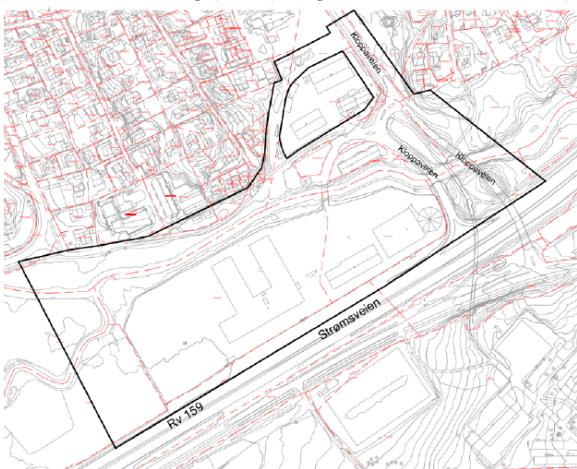
Foreslått planavgrensning for Kloppaveien 30

Planområdet er på 7,2 dekar og har adkomst fra Kloppaveien. Det står i dag fire bygg med varierende standard på tomten. Nåværende funksjon er logistikk, lager og næring for byggevareforhandler.

Øst og vest for tomta ligger det boligfelt med frittliggende eneboliger og rekkehus. Fjellhamarhallen og Fjellsrud ungdomsskole ligger nord for planområdet langs fylkesvei 1525.

Sør og vest, tett på planområdet, går det større høyspentlinjer klassifisert av NVE som regionale nettlinjer. Planområdet ligger også nært Fjellhamarelva, registrert som et viktig bekkedrag i Miljødirektoratets Naturbase. Elva har moderat økologisk tilstand.

Sør for planområdet, langs riksvei 159 (Strømsveien), ligger et større område med lager, logistikk og transport (Kloppaveien 20 m. fl.). Det er satt i gang planprosess for dette området med intensjon om å tilrettelegge for nytt bussanlegg for Ruter. Det er varslet oppstart for planområdet og planprogrammet skal etter planen fastsettes i formannskapet 6. mai 2026.



Planavgrensning for bussanlegg i Kloppaveien 20

Planinitiativet

Hensikten med planinitiativet er å legge til rette for en høyere utnyttelse på tomten med samme reguleringsformål som i dag. Dette vil ifølge forslagsstiller åpne opp for en høyere fleksibilitet og potensiale for nye bruksformer. Intensjonen er at planarbeidet skal utforske tomtens utviklingsmuligheter, sett i lys av bærekraft, bruksformer og markedsforhold.

Utbygger ønsker en utnyttelse på 80 % BYA (bebygd areal – summen av det areal som bebyggelsen opptar på en tomt) med en høyde på bebyggelsen på 18 meter. Dette er samme utnyttelse og høyde som nabotomten mot sør (bussanlegget) ønsker for sitt planområde. Dette åpner i Kloppaveien 30 opp for ca. 22 000 kvadratmeter (kvm) kontor eller ca. 5 500 kvm lager innenfor planområdet. Dersom formålene kombineres vil man kunne få 5 500 kvm lager i første etasje og 11 000 kvm kontor i to etasjer over.

Utbygger mener det vil være avgjørende for denne planen at den kommer i prosess parallelt med pågående planarbeid på tilgrensende eiendom. De mener dette vil føre til bedre områdetilpasning og samordnet planlegging for området.

Konsekvenser

Behandling av et privat planinitiativ har ikke direkte økonomiske konsekvenser for kommunen. Sakens utfall har ikke overordnet betydning for sosial eller miljømessig bærekraft.

Eventuelle rekkefølgekrav er ikke tatt stilling til. Dersom videre planarbeid avdekker behov for rekkefølgekrav knyttet til kommunal teknisk infrastruktur, kan det være aktuelt å starte forhandlinger om utbyggingsavtale.

Behandling av planinitiativ

Kommunen står som planmyndighet fritt til å vurdere hvorvidt et planinitiativ skal videreføres eller ikke. Dersom planinitiativet stoppes av administrasjonen, formannskapet eller et politisk utvalg, kan forslagsstiller kreve å få spørsmålet forelagt kommunestyret. Kommunestyrets vurdering kan ikke påklages. Kommunen kan også legge føringer for planarbeidet gjennom behandlingen av et planinitiativ. Det vil si at det legges noen mer spesifikke føringer for utforming av endelig planforslag. Hvorvidt det er hensiktsmessig å stoppe et planinitiativ, eller videreføre det med noen føringer for videre bearbeidelse, må være gjenstand for en konkret vurdering i den enkelte sak.

Vurdering

Forhold til pågående reguleringsprosess på nabotomt

Det er startet opp reguleringsarbeid på nabotomten (Kloppaveien 20) til planområdet. Kommunedirektøren mener det i utgangspunktet er uheldig at disse områdene ikke blir regulert i samme plan. Ruter har imidlertid gitt tilbakemelding på at de ikke ønsker dette da de mener dette vil forsinke planprosessen for bussanlegget. Detaljreguleringsplanen for bussanlegget har allerede varslet oppstart og hatt planprogram ute på høring, og det haster for Ruter å få på plass nytt bussanlegg i forbindelse med at leiekontrakt på dagens anlegg i Grorud utløper i 2029. På bakgrunn av dette har kommunedirektøren forståelse for at Ruter ikke har anledning til å vente på at reguleringsplanen for Kloppaveien 30 henter igjen forspranget eller gjennomfører ny varsling for et utvidet planområde der også Kloppaveien 30

er med. Når dette ikke er mulig mener kommunedirektøren videre at det er lite hensiktsmessig å gå videre med detaljregulering av Kloppaveien 30 før bussanlegget er opparbeidet og alle forhold knyttet til anlegget er avklart.

Planavgrensning

Foreslått planavgrensning i innsendte planinitiativ omfatter bare selve tomten. Dersom det gis tillatelse til at forslaget går videre og det skal utarbeides en detaljregulering, må det vurderes om det er andre arealer som også bør være med i planavgrensningen for å sikre gode og helhetlige løsninger i området, blant annet med tanke på trafikkavvikling, trafiksikkerhet og ivaretagelse av naturmangfold. Videre må dette ses opp mot at alle omkringliggende områder er med i planprosessen for nabotomten, noe som gjør det vanskelig å avklare endelig planområde før arbeidet med detaljreguleringsplan for Kloppaveien 20 m.fl. har kommet lenger.

Konsekvensutredning

I henhold til forskrift om konsekvensutredning, vedlegg I, skal næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting med et bruksareal på mer enn 15 000 kvm alltid konsekvensutredes.

Ifølge planinitiativets punkt 4 (vedlagt) vil utnyttelsesgraden åpne for ca. 22 000 kvm kontor. Det vil si at dersom det tillates videre planprosess må planforslaget konsekvensutredes og det må utarbeides planprogram før det kan varsles oppstart. På grunn av det pågående planarbeidet på nabotomten er det mange problemstillinger knyttet til fremtidige løsninger og bruk av området som er uavklart. Kommunedirektøren mener derfor det er uheldig å starte arbeidet med en omfattende konsekvensutredning for Kloppaveien 30 på nåværende tidspunkt.

Utnyttelse

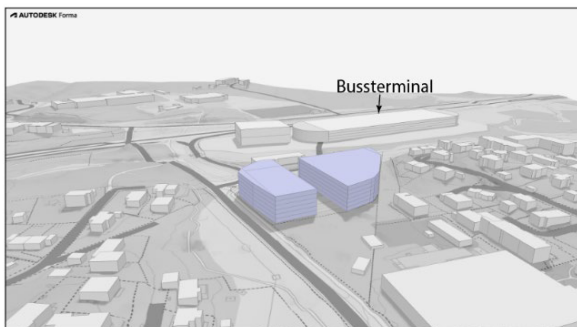
Kommunedirektøren påpeker at forslag om å åpne for en BYA på 80% uten at det er vist noen konkrete planer for utvikling og bruk av tomten er lite hensiktsmessig med tanke på god områdeutvikling. Forslagsstillers begrunnelse for ønsket utnyttelse er hovedsakelig et ønske om samme utnyttelse og høyder som er foreslått i planinitiativ for Kloppaveien 20.

Kommunedirektøren påpeker imidlertid at de foreløpige skisseillustrasjonene i planinitiativet for bussanlegget på nabotomten ikke viser en utnyttelse på 80 %, da det er satt av plass til romslige kjørearealer rundt bygget, noe som er naturlig når det skal tilrettelegges for kjøring med buss.



Illustrasjon av bussanlegget

Under er skisseillustrasjonen som ble sendt inn for Kloppaveien 30.



Skisseillustrasjon av bebyggelse for Kloppaveien 30 med BYA på 80 %

Selv om Kloppaveien 30 også legger opp til formål der det vil bli behov for manøvreringsareal for store kjøretøy, viser illustrasjonene fotavtrykk for en bebyggelse ved 80 % BYA. Dette etterlater svært lite manøvreringsareal for lastebiler og andre kjøretøy, samtidig som bebyggelsen ligger som en vegg langs hele ytterkanten av tomten. Kommunedirektøren mener derfor at en utnyttelse på 80 % er urealistisk med tanke på andre forhold som også må løses inne på tomten.

Utnyttelse er som regel noe som settes på et senere tidspunkt i planprosessen, når man har utredet hvor stor plass tiltaket faktisk trenger. Kommunedirektøren mener at det ikke bør være et mål å få utnyttelsen så høy som mulig, men at dette bør vurderes opp mot andre behov på tomten samtidig som det må veies opp mot andre samfunnsmessige hensyn. For bussanlegget i Kloppaveien 20 spesifiseres det ved prinsippbehandlingen av planinitiativet i formannskapet 10. september 2025, sak 108/25, at kommunedirektøren ikke tar stilling til foreslått utnyttelsesgrad eller byggehøyder på nåværende tidspunkt. Kommunedirektøren mener dette må vurderes nærmere i videre planprosess ut fra konkrete behov og funn i konsekvensutredningen, og det samme bør også gjelde for Kloppaveien 30 dersom planinitiativet videreføres.

Konklusjon

Hensikten med planinitiativet virker å være et ønske om å få samme utnyttelse som det utbygger i pågående reguleringsplan for bussanlegget på nabetomt ønsker seg. På nabetomten har man et konkret prosjekt som skal utredes (bussanlegg), og utnyttelsen for prosjektet vil settes etter hvilke behov det konkrete tiltaket har.

For Kloppaveien 30 har man ikke et prosjekt som ligger til grunn for omreguleringen, noe som gjør det utfordrende å definere rammene for videre reguleringsprosess. At det pågår planarbeid på nabetomten, der mange forhold som også vil berøre Kloppaveien 30 fortsatt er uavklart, vanskeliggjør også videre planprosess på denne tomten på nåværende tidspunkt.

Kommunedirektøren mener derfor at planinitiativet for Kloppaveien 30 ikke bør videreføres, og anbefaler at planinitiativet stoppes.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen.

Tidligere behandlinger

Ingen tidligere politisk behandling.

Vedlegg

Planinitiativ Kloppaveien 30

Lørenskog, 09.04.2026

Ragnar Christoffersen
kommunedirektør

Rakel Rauntun
sektordirektør for kultur,
inkludering og samfunn

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.



Arkivsak: 26/23286-1
Saksbehandler Ivar Vestervik
plan og
samfunnsutvikling

Helhetlig T-baneutredning - orienterings sak

Utvalg		Saksnummer
Kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget		
Formannskapet		

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Saken tas til orientering

Bakgrunn

Helhetlig T-baneutredning (vedlagt) er utarbeidet av Norconsult på vegne av Ruter og Sporveien, på oppdrag fra Oslo kommune og Akershus fylkeskommune. Bakgrunn for bestillingen er at det i revidert Oslopakke 3 er pekt på behovet for å «gjøre en helhetlig vurdering av om behovet for økt T-banekapasitet gjennom sentrum kan løses på en enklere og billigere måte» enn å bygge ny sentrumstunnel gjennom Oslo i tråd med tidligere behovsvurderinger.

Utredningen skal være beslutningsgrunnlag for videre utvikling av T-banesystemet, og grunnlag for reforhandling av Byvekstavtalen og rullering av NTP (Nasjonal TransportPlan).

Utredningen viser at kapasitetsutfordringene i T-banenettet gjennom (Oslo) sentrum kan løses uten å bygge ny sentrumstunnel, og anbefaler at man ikke går videre med planene om ny sentrumstunnel. Det vises til at ny sentrumstunnel vil gi høy overkapasitet, store investerings-, drifts-, og kapitalkostnader, og at det er svært samfunnsøkonomisk ulønnsomt. Det vises også til ulemper knyttet til T-banens attraktivitet, og økt press på buss og trikk, som en konsekvens av ny T-banetunnel.

I denne saken legger kommunedirektøren frem utredningen til orientering, da den vil være et viktig kunnskapsgrunnlag i forbindelse med framtidige prioriteringer i transportsystemet i regionen.

Saksopplysninger

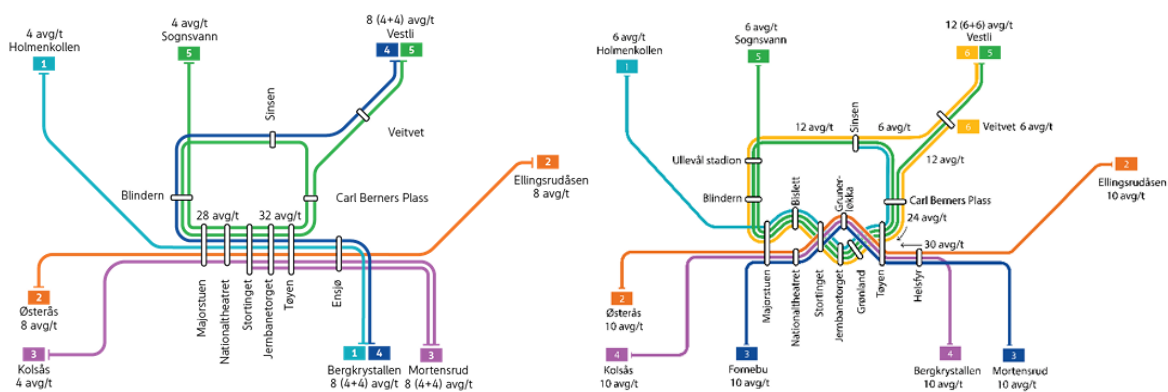
Sentrumstunnel

Ny sentrumstunnel ble anbefalt i KVV (konseptvalgutredning) Oslo-navet i 2015, og har blitt ansett som en forutsetning for å løse framtidige kapasitetsutfordringer på T-banenettet. KVV Oslo-navet ble utarbeidet på oppdrag fra Samferdselsdepartementet, Oslo kommune og Akershus fylkeskommune for å utrede behov og løsninger for økt transportkapasitet inn mot og gjennom Oslo.

Ny sentrumstunnel vil ikke erstatte dagens tunnel, men er en ny forbindelse mellom Tøyen og Majorstuen stasjoner, med nye stasjoner på Bislett og Grünerløkka. Det vil si at dagens sentrumstunnel og ny sentrumstunnel delvis vil dekke ulike deler av sentrum. Hensikten er å avlaste eksisterende T-banetunnel gjennom Oslo sentrum, som er en flaskehals i systemet og vanskeliggjør økt frekvens på grenbanene.

Ny sentrumstunnel er senere pekt på som en forutsetning for forlengelse av Furusetbanen til Lørenskog, blant annet i forstudien om T-baneforlengelse til Lørenskog fra 2019.

Figurene under, som er hentet fra utredningen, viser dagens linjenett (til venstre) og framtidig linjenett med anbefalt rutemodell med ny sentrumstunnel (til høyre). I sistnevnte er også Forneubanen, som er under bygging, lagt inn.



Innholdet i utredningen

Utredningen vedlagt denne saken viser til at vedtatte prosjekter vil bidra til økt kapasitet. Dette omfatter Forneubanen, med ny base, ombygging av Majorstuen stasjon, nytt signalsystem, og nye vogner. Blant annet skal nytt signalsystem sikre flere avganger på fellesstrekningen mellom Tøyen og Majorstuen.

Utredningen viser effektene av flere ulike alternativer for å løse kapasitetsutfordringer, sammenlignet med en referansesituasjon for 2050. Referansealternativet forutsetter at bare ovennevnte vedtatte tiltak på T-banenettet gjennomføres. Det er også lagt inn ulike forutsetninger for utvikling av det øvrige kollektivnettet. Det er i det vesentlige forutsetningene som ble lagt til grunn i Byutredning Osloområdet (2025) som er lagt inn. Det er også tatt høyde for at nullvekstmålet for biltrafikk nås. For befolkningsutvikling er det utredet både for Statistisk Sentralbyrås (SSB) hovedalternativ (referanse MMM i utredningen), og SSBs høye anslag (referanse HHH i utredningen). Modellberegninger viser passasjervekst til 2050 på hhv. 38 og 53 % for referanse MMM og HHH.

Blant tiltakene som utredes er avlastning med buss, nye vendeanlegg, økt kapasitet på eksisterende vendeanlegg, økt frekvens på enkelte strekninger, og utbygging av Volvatsvingen (binder sammen Fornebubanen med Ringen) og Ensjøvingen (binder sammen Furusetbanen med Grorudbanen og Ringen). Det er utarbeidet en rekke alternativer med ulike kombinasjoner av disse tiltakene, og mulige ruteplaner.

Med unntak av avlastning med buss, som vil ha begrenset nytte som en permanent løsning, vil alle tiltakene ha potensial til å ha positiv effekt på kapasiteten i systemet, og kan derfor være aktuelle tiltak ved framtidige kapasitetsutfordringer. Effektene vil avhenge av hvilke kombinasjoner som velges, og linjestruktur. Utredningen viser slik sett at det er et spekter av muligheter for økt kapasitet i fremtiden til vesentlig lavere kostnader enn ny sentrumstunnel. Videre utvikling og faktiske behov bør ligge til grunn for valg av løsninger.

Konklusjonen er dermed at kapasitetsutfordringer kan løses med andre tiltak enn ny sentrumstunnel. Selv om ny tunnel vil løse kapasitetsutfordringer, vil den ha betydelig overkapasitet og det vurderes at nytten ikke står i forhold til kostnadene. Det vises også til at det er ulemper knyttet til alternativet med å bygge ny sentrumstunnel. Siden ny sentrumstunnel innebærer et todelt system, vil ikke grenbanene få direkte forbindelse til både Jernbanetorget og Nationaltheatret som i dag, kun en av dem. Dette medfører også at T-banen blir mindre attraktiv på en del viktige reiseforbindelser i Oslo sentrum, som da vil gi økt etterspørsel etter buss og trikk i det området. På den annen side vil ny sentrumstunnel gi et mindre sårbart system med tanke på vedlikeholdsarbeid og hendelser.

I utredningen anbefales det videre:

- At vedlikehold og reinvestering prioriteres slik at eksisterende og planlagt infrastruktur kan fungere som forutsatt.
- At det planlegges for langsiktige behov, men at man avventer irreversible beslutninger. I dette ligger bl.a. at man om 5 – 10 år vil ha ny kunnskap om T-banens ytelse, som følge av at planlagte tiltak er satt i drift, samt oppdatert kunnskap om befolkningsvekst og etterspørsel. Dette gjør det mulig å prioritere mer målrettede tiltak for å møte kapasitetsutfordringer.
- At arbeid med å sikre areal for ny T-banibase igangsettes, da kapasitetsøkende tiltak vil utløse behov for økt basekapasitet uavhengig av valg av langsiktige løsninger.

Grunnen til at det konkluderes annerledes med tanke på ny sentrumstunnel nå ift. KVVU Oslo-navet fra 2015, er nye forutsetninger og ny kunnskap. Dette er først og fremst:

- Ny Majorstuen stasjon og nytt signalsystem muliggjør flere avganger gjennom eksisterende tunnel.
- Oppdaterte beregninger av driftskostnader viser at disse blir høyere
- Bedre, mer nyanserte og grundigere vurderinger av trengselskostnader.
- Konseptoptimaliseringen av ny sentrumstunnels påvirkning på investeringskostnader, driftskostnader, og trafikanntytte i etterkant av KVVU Oslo-navet
- Nedjusterte befolkningsprognoser for Oslo og Akershus.

Forlengelse til Lørenskog

Utredningen tar ikke stilling til forlengelse av T-banen til Lørenskog, men beregner hvilke effekter det har på kapasiteten. Referansealternativet med forlengelse til Lørenskog (dvs. forlengelse til Lørenskog uten andre tiltak enn vedtatte prosjekter) vil medføre økt belastning

ved at reisende må regne med å stå på lengre strekninger, og økt fare for forsinkelser som følge av lengre oppholdstid på stasjoner i Oslo sentrum.

Utredningen viser samtidig at kapasitetsutfordringer kan løses med enklere tiltak enn ny sentrumstunnel, også dersom T-banen forlenges til Lørenskog. Effektene vil avhenge av hvilke andre tiltak som gjennomføres, og ulike kombinasjoner av disse.

Forlengelse til Lørenskog kan altså forsterke behovet for enkelte kapasitetsgrep, men utløser ikke behov for ny sentrumstunnel. For detaljer knyttet til vurderingene av forlengelse til Lørenskog vises det til utredningens s. 106 – 110.

Vurdering

Kommunedirektøren mener utredningen framstår som et grundig arbeid som bidrar til å belyse en sentral problemstilling i den videre planleggingen og prioriteringen av kollektivløsninger i Oslo og berørte nabokommuner.

Kommunedirektøren mener det er positivt dersom framtidige kapasitetsutfordringer kan løses uten ny sentrumstunnel, som er et svært omfattende og kostbart prosjekt. Det er samtidig viktig at ikke fraværet av ny sentrumstunnel likevel blir et hinder for realisering av andre viktige T-baneprosjekter.

Utredningen tydeliggjør for øvrig at T-banen er et komplekst system, hvor ulike tiltak må ses i sammenheng. Dette innebærer blant annet at T-baneforlengelse til Lørenskog også kan være nødvendig å se i sammenheng med tiltak og prioriteringer i andre deler av systemet.

Kommunedirektøren anbefaler at saken tas til orientering.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen

Tidligere behandlinger

Ingen tidligere politisk behandling.

Vedlegg

Helhetlig T-baneutredning Hovedrapport

Lørenskog, 29.04.2026

Ragnar Christoffersen

Rakel Rauntun

kommunedirektør

sektordirektør for kultur,
inkludering og samfunn

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Arkivsak: 26/21992-1
Saksbehandler: Per Erik Johansen
forvaltning VAR

Forslag til renovasjonsforskrift for Lørenskog kommune, Akershus - Forslag til vedtak om høring

Utvalg		Saksnummer
Kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget		
Formannskapet		
Kommunestyret		

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Forslag til felles renovasjonsforskrift for kommunene på Nedre Romerike, legges ut på høring med frist 16.08.2026

Bakgrunn for saken

Kommuner er gitt hjemmel til å fastsette forskrift om renovasjon i forurensningsloven. Krav ovenfor abonnentenes og kommunens behandling av husholdningsavfallet gjennom renovasjonsprosessen skal forankres i forskriften.

Bakgrunnen for arbeidet med ny forskrift er behovet for et helhetlig og oppdatert felles regelverk som tydelig regulerer renovasjonsordningen i kommunene, og som sikrer en miljømessig, økonomisk og helsemessig forsvarlig håndtering av husholdningsavfall. Felles forskrift vil gi driftsmessige fordeler for ROAF. Siden det er kommunen som har vedtaksmyndighet forutsetter en felles forskrift at alle deltakerkommunene hver for seg vedtar likelydende ordlyd i forskriften.

I ROAFs representantskapsmøte 05.06.2025 (se formannskapetets sak 081/25), ble det vedtatt følgende:

ROAF og ESS går sammen i arbeidet med å utforme en felles renovasjonsforskrift for alle eierkommunene.

Vedtaket begrunnes med at ROAF forholder seg til ulike renovasjonsforskrifter i hver av eierkommunene. Dette er til hinder for standardiserte løsninger og prosesser, som muliggjør

mer effektiv drift. Forslag til ny, likelydende forskrift er utarbeidet i fellesskap av ROAF og Aurskog-Høland, Enebakk, Gjerdrum, Lillestrøm, Lørenskog, Nittedal og Rælingen kommuner. Forskriften skal erstatte gjeldende lokale forskrifter i alle kommunene og foreslås å tre i kraft 01.01.2027 dersom den blir vedtatt.

Før fastsettelse av forskrifter skal det gjennomføres høring. Det anbefales derfor at forslaget legges ut på høring. Det er fremmet likelydende forskriftsforslag i alle deltakerkommunene.

Saksopplysninger

ROAF leverer husholdningsrenovasjon på vegne av syv ulike kommuner i en region med over 230 000 innbyggere. Avfallssektoren er i rask utvikling, med økt vekt på sirkulærøkonomi, materialgjenvinning og mer effektive innsamlingsløsninger. Dette krever at kommunene har forskrifter som både gir tilstrekkelig fleksibilitet og tydelighet i rammebetingelsene.

Forslaget er utarbeidet på bakgrunn av eksisterende forskrifter i de syv kommunene som deltar i ROAF, samt de erfaringer som er gjort av ROAF og eierkommunene på renovasjonsområdet.

Beskrivelse av foreslåtte endringer

Forskrift om renovasjon i Lørenskog har som mål å sikre miljøvennlig, kostnadseffektiv og helsemessig forsvarlig oppsamling, innsamling og transport av husholdningsavfall fra alle registrerte grunneiendommer i kommunen. Forskriften regulerer kommunens og abonnentenes plikter knyttet til renovasjonsordningen, herunder krav til sortering, bruk av renovasjonsutstyr og plassering av avfall.

Forskriften er et sentralt virkemiddel for å sikre en forutsigbar og effektiv renovasjonstjeneste, og danner grunnlaget for tydelig kommunikasjon mellom kommunen, ROAF og innbyggerne om rettigheter og plikter i avfallsordningen.

Den nye forskriften som er foreslått er beskrevet i høringsnotatet, hvor de enkelte deler av forskriften er omtalt. Det er lagt vekt på å gjøre teksten lett forståelig for brukerne og gi forutsigbarhet for abonnenter og kommunene.

Revisjonen innebærer også en oppdatering og presisering av gjeldende regler, i tråd med utviklingen i avfallssektoren. Dette omfatter tilpasning til økte krav til kildesortering og håndtering av flere avfallsfraksjoner, samt en tydeliggjøring av ansvar og oppgavefordeling mellom kommune, ROAF og abonnent.

Endringene er i hovedsak en formalisering av eksisterende praksis, men med mer eksplisitte krav til sortering, plassering, bruk og vedlikehold av renovasjonsløsninger hos abonnentene. Dette bidrar til et mer presist og forutsigbart regelverk, både for tjenesteyter og brukere. I høringsgrunnlaget er det vurdert alternative krav til henteavstand (3 meter og 1 meter) med tilhørende kostnadseffekter, men det foreslås å videreføre dagens maksimumskrav på 5 meter.

Det foreslås i forskriften at gjeldende forskrift om renovasjon i Lørenskog kommune oppheves ved vedtakelse. Det tas sikte på at forskriften etter høring kan behandles av kommunestyrene høsten 2026 med ikrafttredelse 01.01.2027.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Selv om det må påberegnes noe ekstra administrativt arbeid ved innføring av ny forskrift, kan felles regelverk bidra til færre klager og tvister, og dermed redusert total ressursbruk i administrasjonen knyttet til saksbehandling og oppfølging av avvik.

Renovasjon er gebyrfinansiert etter selvkostprinsippet, og endringene i forskriften vurderes ikke å ha vesentlig betydning for kommunens budsjettammer.

Konsekvenser for abonnent

Endringene innebærer i hovedsak en tydeliggjøring av abonnentens ansvar for riktig bruk og vedlikehold av renovasjonsutstyr. Dette er i tråd med gjeldende praksis, men forskriften gir nå mer eksplisitte krav til dette ansvaret.

En mer presis forskrift kan bidra til bedre etterlevelse, færre misforståelser og redusert feilbruk. Dette kan igjen redusere driftsutfordringer og bidra til en mer effektiv og stabil renovasjonstjeneste for både kommunen og abonnentene.

For enkelte abonnenter kan forskriften riktignok medføre endrede rammer for bruk av serviceabonnement eller samarbeid om felles oppsamlingsenheter, men dette vurderes ikke å innebære vesentlige økonomiske konsekvenser for abonnentene samlet sett.

Konklusjon

Kommunedirektøren mener det er riktig at ROAFs deltakerkommuner samler seg om en likelydende renovasjonsforskrift. En felles forskrift bidrar til like rammevilkår på tvers av kommunene, og gir et mer enhetlig og forutsigbart regelverk både for innbyggere og tjenesteyter.

Forslaget til revidert forskrift innebærer i hovedsak en oppdatering og presisering av gjeldende praksis, uten vesentlige endringer i dagens ordning for Lørenskog kommune og kommunens innbyggere. Endringene er i stor grad en formalisering av eksisterende praksis, men med tydeligere og mer enhetlige krav.

Høringsperioden er for å få innspill fra brukere og andre om forskriftsforslaget. Forslag til endringer som kommer inn i høringsprosessen vil vurderes av kommunene i felleskap og kan vedtas ved den endelige fastsettelsen av forskriften.

Kommunedirektøren vurderer at en felles forskrift vil være en fordel både for kommunen, ROAF og innbyggerne, ved at regelverket blir mer enhetlig og lettere å forholde seg til på tvers av kommunegrensene. Dette kan bidra til bedre etterlevelse og færre misforståelser, uten at det medfører vesentlige endringer i dagens tjenestenivå eller kostnadsnivå.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til felles forskrift om renovasjon legges ut på høring med frist 16.08.2026.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen

Tidligere behandlinger

Ingen tidligere politisk behandling

Vedlegg

Forslag til forskrift om renovasjon, kommune, Akershus
Gjeldende renovasjonsforskrift for Lørenskog kommune, Akershus - Lovdata
Høringsnotat og merknader til forskriftsforslaget v.1.0

Lørenskog, 13.03.2026

Ragnar Christoffersen
kommunedirektør

Rakel Rauntun
sektordirektør for kultur,
inkludering og samfunn

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.



Arkivsak: 26/17597-13
Saksbehandler: Ana Nilsen
Regionkontor
landbruk

Fastsetting av forvaltningsmål for elg, rådyr og hjort i Lørenskog 2026 - 2031

Utvalg	Saksnummer
Kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget	

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Med hjemmel i forskrift om forvaltning av hjortevilt § 3 fastsetter Lørenskog kommune forvaltningsmål for elg, rådyr og hjort for perioden 2026 – 2031.

Bakgrunn for saken

Lørenskog kommune har revidert forvaltningsmålene for elg, rådyr og hjort for perioden 2026–2031. Forvaltningsmålene (vedlegg 1) er basert på oppdatert kunnskapsgrunnlag, intern evaluering (vedlegg 2) og høringsinnspill hentet inn tidligere i 2026 (vedlegg 3).

Forvaltningsmålene gir en samlet status for bestandene og legger føringer for forvaltningen av artene i de neste seks årene. Målene for elg er justert for å være mer realistiske, målbare og i tråd med dagens kunnskapsgrunnlag, mens målene for rådyr og hjort er nye og faglig begrunnet.

Kommunedirektøren anbefaler at forvaltningsmålene for elg, rådyr og hjort for perioden 2026 – 2031 vedtas slik de foreligger i vedlagt dokument.

Saksopplysninger

Fakta

Det følger av forskrift om forvaltning av hjortevilt § 3 at kommunen skal vedta målsetninger for utviklingen av bestandene av elg, rådyr og hjort i områder hvor det er åpnet for jakt på

disse artene. Forvaltningsmålene skal gi en tydelig retning for bestandens utvikling og legge føringer for kommunens behandling av bestandsplaner og tildeling av fellingstillatelser.

Medvirkning

Forslaget til forvaltningsmål for elg, rådyr og hjort for perioden 2026–2031 ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn i perioden 23. januar –13. februar 2026.

Følgende aktører ble invitert til å gi innspill:

- grunneiere og jaktrettshavere i Lørenskog
- Losby Bruk
- Lørenskog jakt- og fiskeforening
- Østmarkas Venner
- Naturvernforbundet i Lørenskog
- Lørenskog turlag (DNT)
- Østmarka elgregion
- vilttoppsynet i Lørenskog
- fagpersoner fra park og idrett i kommunen
- nabokommunene Rælingen, Lillestrøm, Enebakk, Oslo og Nordre Follo
- Akershus Fylkeskommune
- Statsforvalteren i Østfold Buskerud Akershus og Oslo

Det har kommet inn seks skriftlige innspill. Disse ligger i sin helhet i vedlegg 3.

Forvaltningsmål for elg rådyr og hjort 2026-2031

Forvaltningsmålene bygger på kunnskapsgrunnlaget fra fagrapporter, jaktstatistikken og intern evaluering av målene fra forrige fireårsperiode (vedlegg 2), samt mottatte høringsinnspill (vedlegg 3). Lengden på forvaltningsmålene er endret fra fire til seks år, med en obligatorisk midtveisrevisjon etter tre år.

Mål for forvaltning av elg

Elgbestanden er uendret og anslås å være rundt 54 dyr. Kommunen ønsker fortsatt å ha en frisk og stabil bestand med god balanse mellom kjønn og alder. Målene for elg er justert for å bli mer realistiske, blant annet ved å nedjustere målet for slaktevekter på grunn av nasjonale og lokale trender påvirket av klima og predasjon. Predasjon betyr at rovdyr (ulv, gaupe og rev) jakter på og spiser hjortevilt som elg, rådyr og hjort.

De neste seks årene blir det fortsatt lagt vekt på:

- kontrollert avskyting, med skjerming av voksne elg (*videreføres*)
- oppfølging av beitetrykk og gjennomføring av beitetakst (*videreføres*)
- målet for slaktevekt reduseres fra 65 kg til 50 kg for elgkalv og fra 125 til 115 kg for ungdyr (*justert*)
- tiltak mot elgpåkjørsler, og videreføre målet om å ha under to elgpåkjørsler per år (*videreføres*)

Mål for forvaltning av rådyr

Rådyrbestanden er ikke talfestet. Kommunen ønsker derfor å øke kunnskapsgrunnlaget ved å videreføre gamle tiltak og innføre nye:

- innsamling av mer data fra rådyrjakten, for eksempel slaktevekter (*nytt tiltak*)

- deltakelse i NINAs (Norsk institutt for naturforskning) prosjekt om GPS-merking av rådyr i Stor-Oslo region (*påbegynt i 2025*)
- målrettede tiltak for å redusere rådyrpåkjørsler, for eksempel flere fellingstillatelser på rådyr i områder utsatt for påkjørsler og informasjonstiltak mot publikum (*videreføres*)
- vurdering av ekstraordinær båndtvang i sårbare perioder for rådyr (*videreføres*)

Mål for forvaltning av hjort

Hjort forekommer sporadisk i Lørenskog. Forvaltningsmålene for de neste seks år vil derfor ha fokus på flere nye tiltak:

- Innsamling av data om observasjoner av hjort, fra jegere og turgåere (*nytt tiltak*)
- oppbygging av kunnskapsgrunnlag før kommunen vurderer om det kan åpnes for begrenset jakt på hjort (*nytt tiltak*)
- samarbeid om datadeling med nabokommuner (*nytt tiltak*)

Fallvilt

Kommunen har en fungerende døgnbemannet vilttoppsynsordning som håndterer fallvilt (skadd og dødt hjortevilt), ettersøk og registrering. Disse oppgavene er lovpålagt. Målene for fallvilt videreføres i sin helhet:

- registrering og rapportering av alle hendelser (påkjørt, skadd og sykt hjortevilt)
- tiltak for å begrense trafikkdrepte dyr
- samarbeid for å hindre sykdomsspredning, særlig skrantesjuka (CWD), der det er lovpålagt å ta prøver fra alt fallvilt
- mulighet for å fravike minsteareal for rådyr der økt uttak kan redusere ulykker

Konsekvenser

Det er ingen økonomiske eller juridiske konsekvenser for kommunen ved fastsetting av forvaltningsmål for elg rådyr og hjort. Målene fungerer som førende retningslinjer for den lokale viltforvaltningen og innebærer ikke nye kostnader eller endringer i kommunens ansvar.

Vurdering

Endring av lengden på forvaltningsmålene fra 4 til 6 år

Hjorteviltforskriften § 3 stiller ingen krav til varigheten på forvaltningsmålene, og kommunen står fritt til å fastsette lengden. Tidligere forvaltningsmål hadde en varighet på fire år, mens de reviderte foreslås å gjelde i seks år.

En lengre periode gir bedre grunnlag for å samle representative data om bestandsutvikling, trafikkpåkjørsler og beiteskader, og for å vurdere effekter av tiltak over tid, inkludert klimaendringer. Samtidig kan lengre perioder redusere fleksibiliteten og gjøre det mer krevende å justere forvaltningsmålene raskt dersom det oppstår uforutsette hendelser.

Lengden på forvaltningsmålene ble kommentert i høringsuttalelsene fra Losby, Østmarka elgregion og Rælingen elgvald. De har antatt at kommunen ønsker å endre lengden på deres egne forvaltningsplaner, noe som ikke er tilfelle. Denne misforståelsen ble oppklart i etterkant av høringen.

Kommunedirektøren vurderer at fordelene ved økt langsiktighet veier tyngst, og anbefaler at forvaltningsmålene for elg, rådyr og hjort gjelder for perioden 2026–2031, med obligatorisk midtrevisjon etter tre år for vurdering av justeringer.

Mål for forvaltning av elg

Kommunedirektøren har vurdert måloppnåelsen for elgforvaltningen i perioden 2022–2025 og foreslår mindre justeringer av enkelte delmål, jf. intern evaluering i vedlegg 2. På bakgrunn av denne evalueringen, foreslås mindre justeringer av to delmål, mens fire delmål videreføres. Kommunedirektøren vurderer at de foreslåtte endringene er godt faglig begrunnet. De bygger på både lokal evaluering og data som viser en nasjonal nedgang i slaktevekter, samt tar hensyn til faktorer knyttet til klimaendringer og ulvens etablering i Østmarka. Kommunedirektøren anbefaler at utviklingen av slaktevektene hos elgkalver og ungdyr følges nøye i de neste årene. Målet om maksimalt to elgpåkjørsler årlig videreføres, noe som viser at trafikksikkerheten er fortsatt prioritert i elgforvaltningen.

Mål for forvaltning av rådyr

I forrige periode var forvaltningsmålene for rådyr ikke tilstrekkelig målbare. Kommunedirektøren foreslår derfor nye og målbare mål, i tråd med den interne evalueringen (vedlegg 2), for å sikre bedre evaluering i fremtiden.

Det foreslås å styrke kunnskapsgrunnlaget gjennom systematisk innsamling av data om slaktevekt, kjønn og alder på felte rådyr, registrert av jegere. Dataene kan over tid brukes til å vurdere bestandsutvikling og tilpasse forvaltningstiltak.

Videre foreslås et mål om økt trafikksikkerhet og trygg ferdsel, med reduksjon i antall rådyrpåkjørsler. De siste fire årene har det vært et gjennomsnitt på 18 påkjørsler årlig i Lørenskog. Tiltakene omfatter målrettet jakt nær ulykkesutsatte veier, fravik av minsteareal der det er nødvendig, samt styrket informasjon til publikum og hundeeiere. Lørenskog deltar fra 2025 i NINAs prosjekt *Rådyr i fokus*, som gjennom GPS-merking skal gi bedre kunnskap om rådyrenes bevegelser og veipasseringer. Disse dataene kan brukes til målrettede tiltak for å redusere trafikkulykker.

Mål for forvaltning av hjort

Situasjonen med hjort i Lørenskog har vært uendret i perioden 2022-2025. Det er gjort enkelte observasjoner, men ingen fellinger, noe som tilsier at bestanden er svært liten eller at arten kun forekommer sporadisk. På bakgrunn av dette foreslår kommunedirektøren å tilpasse målene og delmålene for hjort til å gjelde etablering av arten, i stedet for uttak av hjort, jf. evalueringen i vedlegg 2.

Det foreslås et nytt mål om systematisk innsamling av data om hjortens forekomst og bevegelsesmønstre, i tråd med høringsinnspill fra Akershus fylkeskommune. Dette vil styrke kunnskapsgrunnlaget og legge til rette for bærekraftig forvaltning og eventuell framtidig jakt når bestanden er stabil.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at forvaltningsmålene for elg, rådyr og hjort for perioden 2026 – 2031 vedtas slik de foreligger i vedlagt dokument.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen.

Tidligere behandlinger

Ingen tidligere politisk behandling.

Vedlegg

Forvaltningsmål for elg rådyr og hjort i Lørenskog kommune 2026-2031

Intern evaluering av hjorteviltmål 2022-2025

Høringsuttalelser

Lørenskog, 18.02.2026

Ragnar Christoffersen
Kommunedirektør

Rakel Rauntun
sektordirektør for kultur,
inkludering og samfunn

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Arkivsak: 26/2272-
Saksbehandler: Omaad Aslam
byggesak

Søknad om dispensasjon - Skoglistubben 15 og 21 - Bruksendring fra industri til lekeland – ny behandling

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget		

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Søknad om midlertidig dispensasjon fra reguleringsformål industri innvilges i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og § 19-3. Dispensasjonen gis for en tidsbegrenset periode på 5 år.

Det stilles følgende vilkår:

- a) Parkeringsdekningen reduseres til maksimum 1 bilplass per 100 m² BRA.
- b) Strekingen med fortau, og skilt med autovern som er ødelagt like ved adkomsten til Skoglistubben 21 må rettes opp, og det må gjennomføres tiltak for å hindre uønsket parkering på gangarealet.
- c) Fra siktvurderingene konkluderes det med at parkeringsplass nærmest krysset på nedre plan må fjernes for å sikre tilstrekkelig sikt til gående for kjørende fra nordvest (nedre plan), samt for sikt mellom kjørende fra øvre og nedre plan.
- d) Det må anlegges gjennomgående kantstein over adkomsten til parkeringsplassen for de andre brukere av bygget for å tydeliggjøre fortauet og vikepliktsforhold.
- e) Det må sørges for at parkeringsplassen er opplyst når det er mørkt.
- f) Det må etableres fartsdemper på nedre adkomstvei inn mot krysningspunktet for fotgjengerne.
- g) Det må tilstrebes en løsning for mer vinkelrett kryssing over veibanen for myke trafikanter.

Bakgrunn for saken

Kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget vedtok 30. april 2026 å sende tilbake sak 26/26 *Søknad om dispensasjon - Skoglistubben 15 og 21 - Bruksendring fra industri til lekeland* tilbake til administrasjonen for å avklare om søker har juridisk grunnlag for å gjennomføre tiltakene satt som vilkår.

Saken gjelder søknad om forlengelse av tidligere midlertidig dispensasjon fra reguleringsformål industri for videre bruk av deler av eksisterende bygningsmasse til lekeland (Megafun), samt en mindre frisør knyttet til tilbudet. Tiltaket har vært i drift siden 2016 i Skoglistubben 15 og 21 (tidligere Dagbladet-trykkeriet). Tiltakshaver søker nå om 12 års midlertidig dispensasjon for å videreføre dagens bruk. Eiendommene ligger i Lørenskog stasjonsområde, som er definert som et sentralt utviklingsområde i kommunen. Arbeid med områdeplan for stasjonsområdet er igangsatt. Formålet med saken er å sikre en forsvarlig og forutsigbar bruk av bygningsmassen i mellomperioden frem til områdeplanen er vedtatt.

Kommunedirektøren legger frem sak for behandling med forslag om å innvilge midlertidig dispensasjon for en kortere periode på 5 år, slik at endelig arealbruk kan fastsettes gjennom plan. Videre ønsker kommunedirektøren samtidig at det tas en vurdering om parkeringsdekningen for tiltaket.

Tiltakshavers juridiske grunnlag for gjennomføring av vilkårene er kort beskrevet under *Vurdering*. En mer utfyllende vurdering ligger i vedlegget *Notat vedrørende vilkår til dispensasjon*.

Saksopplysninger

Søknad

Det er søkt om midlertidig dispensasjon fra vedtatt reguleringsplan for videreføring av privat tjenesteyting. Det aktuelle området er regulert til næring. Søknaden om midlertidig dispensasjon har en varighet på 12 år. Det søkes om å videreføre etablert lekeland og aktivitetssenter. I tillegg er det søkt om å etablere en frisørsalong. Det er lagt opp til en parkeringsdekning på 138 biler, 1 p-plass per 60 m² for lekeland og 1 plass per 100 m² for industrivirksomhet. Det har tidligere blitt gitt midlertidig dispensasjon på 10 år fra gjeldende arealformål og plankrav i vedtak datert 3. september 2014.

Planstatus

Tiltaksområdet omfattes av reguleringsplan for Tangerud gård, planid. 11-6-01, vedtatt 8. mai 1985, behandlet i kommunestyre-møte, sak 64/85 og er avsatt til formålet industri.

Tiltaket er i ikke i tråd med reguleringsplanen. Det er søkt om dispensasjon reguleringsplanens arealformål – industri.

Området er en del av utviklingsområdet «Lørenskog stasjonsområde», og en igangsatt områderegulering vil utrede fremtidig bruk av hele Stasjonsområdet.

Nabomerknader

Naboer er varslet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Det foreligger ingen merknader til søknaden.

Uttalelser fra annen myndighet

Akershus fylkeskommune 22.01.2025:

«Fylkeskommunen mener begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å

stimulere til bruk av gange-, sykkel og kollektivtransport fremfor bilbruk. Det kommer frem av søknaden at det er i dag en parkeringsdekning på 115 reserverte parkeringsplasser, som er det samme antallet som ble lagt til grunn ved dispensasjonsvedtaket fra 2014. Dette tilsvarer cirka 1 plass per 40 m², som er mer enn parkeringsdekningskravet som er 1 plass per 100 m² for industri. Det er, ut ifra det fylkeskommunen leser, ikke tenkt å etablere ytterligere parkeringsplasser, noe fylkeskommunen støtter. Det bør allikevel sterkt oppfordres til at brukere av bygget tar i bruk andre transportmetoder, som kollektivtrafikk og sykkel, for å nå området, og at antall parkeringsplasser reduseres. Gjenbruk av bygg, slik som planforslaget legger til grunn, er et grep som har positiv betydning for gjenbruk og reduisering av klimagassutslipp. Som det påpekes i Riksantikvaren og Sintefs rapport så «det mest bærekraftige bygget er det som allerede er bygd». Dette er også i tråd med Bærekraftsmålene og Norges mål om å kutte utslipp med minst 55 prosent innen 2030. Fylkeskommunen anser det som positivt at bygget tas i bruk i påvente av regulering av området. Som beskrevet i søknaden er det igangsatt et arbeid med en områderegulering for Lørenskog stasjonsområde, som skal vurdere formål og utrede fremtidig bruk av hele Stasjonsområdet. Fylkeskommunen er positive til bruk av eksisterende bygg, men vurderer at en dispensasjonsvarighet på 12 år er ikke å anse som en midlertidig dispensasjon. Det bør vurderes å sette vilkår knyttet til lengden på omsøkt midlertidig dispensasjon o ferdigstilling av igangsatt reguleringsplanprosess. Fylkeskommunen viser til merknadene over, og støtter kommunens vurdering av at utforming av området bør avklares gjennom en reguleringsplanprosess og at dispensasjon for omsøkt bruk kan gis for en kortere periode.»

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus 16.01.2025:

«Vi viser til kommunen vurdering og er enige i at arealbruk ikke bør fastsettes gjennom dispensasjoner. Dette kan uthule og svekke intensjonen bak reguleringen, og vanskeliggjøre fremtidige mål fastsatt i overordnede planer. I henhold til notat som gjør rede for trafikkvurderinger vises det til at omtrent 80 % av de ansatte i området benytter seg av bil. Antallet reiser i byområdene øker. For å hindre at veksten i persontransport skjer med bil vil nasjonale myndigheter at det skal være nullvekst i bilbasert persontransport. Nullvekstmålet innebærer at persontransportveksten i byområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange, og kan betraktes som en kombinasjon av fire tiltak: å redusere personbiltransport og å fremme hver av de tre alternative transportmåtene gange, sykkel og kollektiv. En restriktiv parkeringspolitikk er et av de viktigste virkemidlene for å påvirke reisemiddelvalg og redusere bilandelen i tråd med nullvekstmålet. All erfaring tilsier at parkeringskapasitet påvirker reisemiddelvalg. For å sikre at personreiser tas med kollektivtransport forventer vi at det settes en streng maksimumnorm for parkering. Vi mener det fremstår som noe usikkert om parkeringsdekningen som vises til, 115 parkeringsplasser, allerede er etablert eller om den utvides. Vi savner at det er gjort en vurdering omkring parkeringsdekningen sett opp mot kommuneplanens parkeringsnorm. Vi kan ikke se at vedtatt reguleringsplan har bestemmelser om parkeringsdekning. Dekningen som gjøres rede for ser ut til å være høyere enn parkeringsnormen i kommuneplanen. Ettersom det ikke er søkt om dispensasjon fra parkeringsnormen, legger vi til grunn at de 115 parkeringsplassene allerede er etablert og at det ikke er snakk om nye parkeringsplasser. Det aktuelle området ligger i nærheten av Lørenskog stasjon. Dette gir et godt utgangspunkt for å fremme kollektiv som transportmiddel til og fra det aktuelle området. Vi mener derfor at parkeringsdekningen bør være lav. Etter vår vurdering kan parkeringsdekningen være en av årsakene bak den store andelen av som benytter seg av bil til og fra område.»

Statens vegvesen 11.12.2025:

«Statens vegvesen aksepterer derved at dispensasjonen kan forlenges dersom kommunen ønsker det, men vi anbefaler en kortere dispensasjonsperiode i påvente av regulering.»

Konsekvenser

Saken har ikke direkte økonomisk betydning for kommunen, og er ikke av overordnet betydning for miljømessig eller sosial bærekraft.

Vurdering

Saken gjelder en forlengelse av et allerede etablert og godt kjent tilbud i kommunen. Virksomheten bidrar til aktivitet, arbeidsplasser og et variert fritidstilbud for kommunens innbyggere. Anlegget ses i sammenheng med utviklingen av Lørenskog stasjonsområde, hvor det allerede finnes publikumsrettede tilbud som Snø.

Søknaden innebærer ingen fysiske endringer, og byggets eksisterende utforming er godt tilrettelagt for dagens drift. Videre bruk vil ikke medføre økt trafikk sammenlignet med tidligere vurderinger. Trafikknotatet fra 2026 viser at trafikkbildet i den ordinære rushtiden tilsvarer tidligere industrivirksomhet, og at trafikktopper oppstår i helger, når belastningen på veinettet ellers er lav.

Vurdering av dispensasjonsforholdet

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i, eller i medhold av loven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering være klart større enn ulempene. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer dersom en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Ett av vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 for å kunne innvilge dispensasjon er at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, ikke tilsidesettes i vesentlig grad.

Vurdering av midlertidig dispensasjon – 5 år

Kommunedirektøren viser til at regulert formål har til hensikt å være retningsgivende for arealbruken i området. I dette området er arealformålet industri. Hensikten bak formålet er å samle industri i ett avgrenset område. I industriformålet kan også inngå lager til virksomhetens behov. Videre kan kontorer til egen administrasjon av industrivirksomheten på stedet inngå i formålet.

Kommunedirektøren viser til Kommunaldepartementets rundskriv 17/3 1971 som legger til grunn at endringer av reguleringsformål er en vesentlig endring som ikke bør innvilges ved dispensasjon. Videre vises det til plan- og bygningslovens forarbeider (Ot. prp. nr. 32, 2007- 2008, side 242- 246) hvor det uttales at avvik fra planer reiser særlige spørsmål som medfører at dispensasjoner ikke bør innvilges. Reguleringsplanen er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og bør behandles etter de regler som er fastlagt i kapitlet om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

Reguleringsformålet industri er ment å sikre områder for industriell virksomhet og logistikk, og å gi forutsigbar arealbruk. Bruk til privat tjenesteyting avviker fra formålet, men tiltaket skjer innenfor eksisterende bygningsmasse og uten ytre endringer. Hoveddelen av bygningsmassen benyttes fortsatt til industri, og områdets karakter opprettholdes. I lys av igangsatt områdeplan for Lørenskog stasjonsområde vurderes det som riktig å løse mellomfasen med en tidsavgrenset dispensasjon snarere enn å etablere langvarige unntak fra planen.

Statsforvalteren og Akershus fylkeskommune har i sine uttalelser understreket at arealbruken i området bør avklares gjennom reguleringsplan, at langvarige dispensasjoner kan undergrave planens funksjon, og at en eventuell dispensasjon derfor bør gis for en

kortere periode. Begge instansene har pekt på at arealbruk bør avklares gjennom plan, og at en eventuell dispensasjon bør gis for en kort periode. Dette sammenfaller med kommunedirektørens vurdering. Kommunedirektøren anbefaler derfor at en midlertidig dispensasjon gis for 5 år og ikke 12 år slik det er omsøkt.

Fordeler og ulemper ved dispensasjonen

Kommunedirektøren mener at en videreføring av lekeland og aktivitetssenter innebærer flere fordeler. Tiltaket bidrar til å utnytte eksisterende bygningsmasse som ellers kan være krevende å fylle, og virksomheten har vist seg å være positiv for samfunnet de årene den har eksistert. Megafun skaper arbeidsplasser, aktivitet og et bredt tilbud for barn og familier i Lørenskog. Dette styrker området som destinasjon, også i samspill med Snø og andre tilbud i stasjonsområdet. I tillegg representerer gjenbruk av bygg et miljømessig positivt tiltak i tråd med klimamål.

Ulempene knytter seg primært til at videreføringen skjer gjennom dispensasjon i et område som er under regulering, og at en lang midlertidig dispensasjon kan svekke planens formål. Det er også pekt på at parkeringsdekningen kan virke trafikkdrivende, og at kommunen bør legge til rette for lavere bilandel i området. Disse ulempene vurderes imidlertid som håndterbare når dispensasjonen gis for en kortere periode og det anbefales at parkeringsdekningen reduseres.

Kommunedirektøren ser ingen vesentlige ulemper så lenge midlertidige dispensasjonen ikke utsetter planarbeidet. Kommunedirektøren vurderer derfor at hensynet bak bestemmelsen tilsidesettes, men ikke i en vesentlig grad. Kommunedirektøren vurderer at fordelene er større enn ulempene ved omsøkt dispensasjon.

Parkeringsdekning

Statsforvalteren og Akershus fylkeskommune peker i tillegg på parkerings- og mobilitetshensyn, med forventning om at bilandelen reduseres i tråd med overordnede mål, samtidig som eksisterende situasjon legges til grunn i fravær av nye plasser. Kommuneplanens arealdel 2023-2035 legger opp til at parkeringsdekning skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. I dette tilfellet må parkeringsdekningen vurderes særskilt, da omsøkt tiltak ikke faller under noen av formålene som er nevnt i kapittel 9 i kommuneplanens arealdel 2023-2035.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at parkeringsdekningen vurderes i henhold til formålene for forretning, industri eller lager som har den høyeste maksimum kravet på 1 bilplass pr. 100 m² BRA for parkering utenom boligformål i kommuneplanens arealdel 2023-2035. Videre står det i søknaden at Megafun har høyest aktivitet på kveldstid og i helgene noe som fører til at det vil være flere parkeringsplasser tilgjengelig, da store deler av aktiviteten i resten av bygget er på dagtid i hverdager. Kommunedirektøren anbefaler derfor at parkeringsdekningen reduseres til maksimum 1 bilplass pr. 100 m² BRA.

Tiltakshavers juridiske grunnlag for gjennomføring av vilkårene

Advokatfirmaet DLA Piper Norway AS har i brev datert 21.05.2026 vurdert søkers juridiske grunnlag for å gjennomføre vilkårene b) til g). De skriver at tiltakshaver, Skoglistubben AS, eier eiendommen med gbnr. 106/202. Videre skriver de at Skoglistubben 21 As og Skoglistubben Bolig As inngår i samme konsern og har sammenfallende eierskap gjennom morselskapet Lørenskog Kombiutvikling AS. DLA Piper Norway AS har i vedlagt brev markert i et kartutsnitt hvor de enkelte vilkårene skal gjennomføres og bekreftet at det foreligger tilstrekkelig grunnlag for tiltakshaver for å gjennomføre vilkårene b) til g).

Konklusjon

Vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Kommunedirektøren anbefaler å gi midlertidig dispensasjon fra reguleringsformål – industri med en

tidsbegrensning på 5 år, med forutsetning om at vilkårene som listes opp i forslag til vedtak oppfylles.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen.

Tidligere behandlinger

Behandlet i kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget den 30.04.2026 (saksnr. 026/26).

Vedlegg

Supplerende dokumentasjon fra søker - Søknad om midlertidig dispensasjon fra arealformål

Redegjørelse fra søker etter forespørsel fra kommunen om mer dokumentasjon

Situasjonsplan - kart

Trafikkvurdering Sweco - Dispensasjonssøknad Megafun

Statens veivesen - Uttalelse til midlertidig dispensasjonssøknad - Megafun

Statsforvalteren - Uttalelse til søknad om midlertidig dispensasjon - Megafun

Akershus fylkeskommune - Uttalelse til søknad om midlertidig dispensasjon - Megafun

Nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Svar på spørsmål fra Knut Berg ang. bakgrunn for vilkårene i vedtaket

Notat vedrørende vilkår til dispensasjon

Lørenskog, 28.05.2026
etter fullmakt

Rakel Rauntun
sektordirektør for kultur, inkludering og samfunn

Arkivsak: 26/23563-1
Saksbehandler: Alexander
Vatnehagen,
kommunalteknikk
/Silje Marie
Økland Stedal,
STYV

Avgiftsparkering – utfartsparkering og parkering ved sykehjem

Utvalg		Saksnummer
Barne-, unge- og familieutvalget		
Helse-, omsorg og mestringsutvalget		
Kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget		
Formannskapet		
Kommunestyret		

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Det innføres ikke avgiftsparkering ved kommunes utfartsparkeringer, men plassene skiltes med krav om registrering.
2. Avgiftsparkering ved sykehjem opprettholdes på lik linje som andre formålsbygg, i tråd med kommunestyrevedtak i sak 120/25, inntil en ny prinsipiell vurdering er gjennomført.
3. Kommunedirektøren bes legge frem en prinsippsak knyttet til avgiftsbelegningen av parkering ved formålsbygg i Lørenskog. Saken skal belyse alternativer som legger bedre til rette for utøvelse av frivillig arbeid i kommunen.
4. Konsekvenser av endringer i parkeringsordningen beskrives i ordinær budsjettprosess.

Bakgrunn for saken

I kommunestyremøtet 12. mai 2026 stilte Jarle Nigardsøy Amundsen (H) spørsmål til ordføreren om avgiftsparkering på utfartsparkeringsplasser og ved sykehjem. Ordføreren ba i den forbindelse kommunedirektøren om å legge fram en sak om temaet.

Det er også fremmet et innbyggerforslag om å stanse innføring av avgiftsparkering ved kommunens utfartssteder til marka. Per 20. mai 2026 har forslaget 1214 underskrifter. Kommunestyret skal behandle innbyggerforslaget i tråd med kommuneloven kapittel 12.

I denne saken legger kommunedirektøren fram både saken som er utarbeidet på bakgrunn av spørsmål til ordfører og innbyggerforslaget til politisk behandling, da de gjelder samme tema.

Saksopplysninger

Status innføring av avgiftsparkering i Lørenskog kommune

Per mai 2026 er det innført avgiftsparkering i så å si alle kommunale gater og på flere parkeringsplasser ved formålsbygg. I sentrum er det i tillegg etablert korttidsplasser for handels- og servicevirksomhet.

Kommunedirektøren har prioritert innføring av avgiftsparkering i områder i tråd med prinsippvedtaket i sak 126/24, og særlig der det er god kollektivtilgang og alternative parkeringsmuligheter, samt der det er vurdert størst kost-/nytte-effekt.

Det gjenstår fortsatt noen parkeringsplasser med gratis parkering, hovedsakelig utenfor sentrumsområdet. Dette gjelder utfartsparkeringsplasser og en spredning av parkeringsplasser ved barnehager, skoler og bo- og omsorgstjenester.

Ved sykehjem er det innført avgiftsparkering ved Lørenskog sykehjem, avdeling Gamleveien, og Rolvsrudhjemmet. Innføring av avgift ved avdeling Finstad i Losbyveien er foreløpig satt på vent i påvente av behandlingen av denne saken.

Spørsmål til ordfører

I kommunestyremøtet 12. mai 2026 stilte representant Jarle Nigardsøy Amundsen (H) følgende spørsmål til ordfører:

«Vil ordføreren ta initiativ til at det i forbindelse med arbeidet med budsjettbehandlingen legges frem en egen sak som vurderer muligheten for å unnta enkelte områder og/eller formålsbygg – herunder sykehjem og utfartsparkeringer – fra ordningen med parkeringsavgift?»

Ordfører svarte følgende:

«Kommunestyret vedtok i sak 120/25 utvidelse av parkeringsordningen i Lørenskog til å gjelde alle kommunens parkeringsplasser ved formålsbygg, i tillegg til utfarts- og rekreasjonsparkeringsplasser. I tillegg ble innføring av avgift for ansatte til 15,- per dag vedtatt.

Ordfører er kjent med at det er laget et innbyggerinitiativ mot innføring av avgiftsparkering på utfartsparkeringsplasser, og at initiativet oppnådde tilstrekkelig antall signaturer på kort tid. I forbindelse med engasjementet rundt innbyggerinitiativet, tok ordfører kontakt med kommunedirektøren og fikk bekreftet at innføring av avgift på utfartsparkering ikke er planlagt gjennomført før til høsten.

Ordfører vil be kommunedirektøren om å fremlegge en sak til neste møterunde, som omhandler parkering ved utfart og sykehjem. Saken vil bli ettersendt».

Innbyggerforslag – stopp innføring av betaling på utfartsparkeringer

Innbygger Sonni Schulstad opprettet 28. april 2026 et innbyggerforslag på minsak.no.

Kommuneloven § 12-1 sier at innbyggerne kan fremme forslag og få dette behandlet av kommunestyret på følgende vilkår:

1. Forslaget må gjelde kommunens virksomhet
2. Minst to prosent av innbyggerne må stå bak det (men 300 underskrifter er alltid tilstrekkelig)
3. Forslaget kan ikke ha samme innhold som et tidligere innbyggerforslag i samme periode, og det kan ikke fremmes forslag med samme innhold som en sak som er behandlet av kommunestyret i løpet av valgperioden.

Kommunestyret skal selv ta stilling til innbyggerforslaget innen seks måneder etter at det er fremmet.

Innholdet i det aktuelle forslaget innbyggerforslaget lyder som følger:

Stopp innføring av betaling på utfartsparkeringer i Lørenskog.

Vi oppfordres til å holde oss i aktivitet, komme oss ut og bruke naturen. Lørenskog kommune legger stadig hindringer i veien for dette.

Det er innført parkeringsavgift ved Lørenskog Rådhus og den fine parken til både frisbee og turer. Nå skal de også ta betaling ved utfartsparkeringer... Dette er en uklok avgjørelse å legge hindringer i veien for at allmennheten skal komme seg opp av sofaen og ut. Det virker lite gjennomtenkt å legge hindringer for at folk skal være sosiale i lavterskeltilbud. Jeg legger ved noen bilder fra Sørlihavna - et sted for aktivitet for de aller minste til de aller største. Et flott sted!. Kan vi sammen bidra til at kommunen snur i denne saken?

Jeg har forstått at vi trenger 300 underskrifter fra lørenskauinger for at de skal se på saken igjen. Sats på at du blir med :-)

Er lovens vilkår oppfylt?

Kommunedirektøren vurderer at vilkår 1 er oppfylt, da innbyggerforslaget gjelder kommunens virksomhet.

Når det gjelder vilkår 2, kreves det støtte fra minst to prosent av innbyggerne, med et minimum på 300 underskrifter. Per 20. mai 2026 kl. 10.30 er det registrert 1 214 underskrifter. Kommunedirektøren har ikke kontrollert hver enkelt underskrift, men legger til grunn at kravet er oppfylt.

For vilkår 3 har temaet vært omtalt i forbindelse med budsjettbehandlingen, men det vurderes ikke å ha vært gjenstand for en egen og tilstrekkelig selvstendig behandling. Innbyggerforslaget anses derfor å oppfylle kravene i kommuneloven.

På denne bakgrunn vurderer kommunedirektøren at vilkårene i kommuneloven er oppfylt, og at innbyggerforslaget kan behandles av kommunestyret.

Avgift ved utfartsparkeringene

Kommunen eier to utfartsparkeringer; Sørlihavna og på Ekerud i Bjørndalen.

Utfartsparkeringsplassene skiller seg fra andre parkeringsplasser ved at de ikke er knyttet til kommunale formålsbygg eller organiserte aktiviteter. De gir innbyggerne tilgang til natur- og friluftsområder, særlig for uorganisert aktivitet og rekreasjon, og vurderes å bidra positivt til folkehelse og fysisk aktivitet. Plassene ligger i tillegg slik til at de ikke forventes å gi økt parkeringstrykk i sentrumsområdene.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling – utfartsparkeringene

Kommunedirektøren vurderer at utfartsparkeringsplassene kan unntas fra parkeringsavgift, også uten at dette er i strid med likhetsprinsippet.

For å sikre god bruk av plassene bør det likevel innføres en enkel regulering, for eksempel i form av krav om registrert parkering eller en avgiftsfri periode på 3 eller flere timer før avgift inntreffer. Dette kan motvirke uønsket langtidsparkering. Det er imidlertid høy risiko for at utfartsparkeringsplassene kan bli benyttet som gratis parkering for ansatte i nærområdet. Det er vurdert om det kan være hensiktsmessig å innføre en makstidsbegrensning for å motvirke dette, men konklusjonen er at det i for stor grad vil være til hinder for mulighetsrommet en utfartsparkering gir for allmennheten.

Kommunedirektørens anbefaling er med bakgrunn i at plassene avviker fra øvrige parkeringsplasser kommunen eier ved formålsbygg. En gratisordning med krav om registrering gir kommunen verdifull innsikt i bruksmønsteret ved de forskjellige utfartsparkeringsplassene. Samtidig er gratis parkering god tilrettelegging for bruk av kommunens naturområder.

Avgiftsparkering ved sykehjemmene

Parkering ved sykehjem har i avgiftsparkeringsprosjektet blitt vurdert på lik linje med øvrige parkeringsplasser ved kommunale formålsbygg, i tråd med gjeldende kommunestyrevedtak.

Lørenskog kommune har i dag tre sykehjem med tilhørende parkeringsplasser: Lørenskog sykehjem i Gamleveien 104, Lørenskog sykehjem avdeling Finstad/Losbyveien i Losbyveien 32 og Rolvsrudhjemmet i Margarethas vei 11. I tillegg har kommunen nylig åpnet Mestringshuset i Skårersletta 65, men her eier ikke kommunen parkeringsplasser i nærheten av lokalene og dette tilbudet berøres derfor ikke av avgift på kommunale plasser.

Sykehjemmene som er avgiftsbelagt, har avgift i tidsperioden 06-22. Dette gjelder for alle som benytter seg av parkeringsplassene, inkludert besøkende til beboere, frivillige som er engasjert hos sykehjemmene og ansatte. Dette er likelydende bestemmelser som de aller fleste andre formålsbygg som er tilgjengelige også for allmennheten gjennom døgnet.

Foreløpige tall fra avgiftsparkeringen etter innføring av avgift ved sykehjemmene viser at gjennomsnittlig parkeringstid for besøkende og frivillige er 1 time og 30 minutter. Dette indikerer at mange besøk og opphold er av relativt kort varighet.

Kommunedirektøren har mottatt tilbakemeldinger om at pårørende opplever innføringen av avgiftsparkering som krevende. Videre har frivilligheten gitt tydelige tilbakemeldinger om at deres engasjement påvirkes av avgiftsparkeringen. Dette gjelder frivilligheten ved sykehjemmene, men det har også vært betydelig pågang fra frivillighet og besøkende forbundet med idrett og frivillighet siden innføring av avgift andre steder også.

Store deler av kommunens aktivitet og tilbud ved sykehjemmene er drevet av frivillige og kommunen er helt avhengig av frivillighets innsats for å opprettholde et godt tilbud. Det er

estimert at frivilligheten samlet sett bidrar med nærmere 6700 årstimer, tilsvarende ca. 3,5 årsverk, innen helse og forebyggende tjenester. Bak frivilligtilbudet ligger det et stort arbeid for å skape og legge til rette for engasjementet på en god måte, og det er bekymring for konsekvensene dersom frivilligheten trekker seg. Tilbakemeldingen fra frivilligheten som bidrar ved sykehjemmene er at det er mange som mister muligheten til å bidra på grunn av kostnadene.

Frivilligheten og besøkende er grupper som er viktige for beboernes trivsel og oppfølging, og gode parkeringsløsninger kan ha betydning for deres mulighet til å bidra. Kommunedirektøren har stor forståelse for bekymringen knyttet til parkeringssituasjonen for frivillige og besøkende både ved sykehjemmene og andre steder.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling - sykehjemmene:

Kommunedirektøren vurderer unntak fra avgiftsparkering ved sykehjemmene som svært utfordrende. Særordninger og fritak for enkelte områder eller formålsbygg kan føre til forskjellsbehandling og øke administrative oppgaver.

Kommunen har mange formålsbygg hvor unntak og særordninger kan være godt begrunnet. Et fritak for sykehjem kan dermed også reise spørsmål om likebehandling som kan gi grunnlag for tilsvarende vurderinger ved andre omsorgsinstitusjoner. Videre kan det sette verdien av forskjellig frivillig innsats opp mot hverandre uten at det helhetlig vurderes og eventuelle forskjeller begrunnes.

Omfanget av unntak vil ha betydning både for kommunens inntekter og oppnåelsen av målet om grønnere mobilitet. Flere unntak vil kunne redusere inntektene fra parkeringsordningen, samtidig som det kan legge til rette for økt bilbruk og dermed trekke i motsatt retning av kommunens mål om å fremme gange, sykling og kollektivtransport.

To av institusjonene ligger sentrumsnært, noe som gjør det mer krevende å sikre at parkeringsplassene forbeholdes brukere med tilknytning til institusjonene. Dette gjelder spesielt siden det meste av parkeringstilbud i nærheten er avgiftsbelagt.

På denne bakgrunn er vil kommunedirektøren anbefale at eventuelle unntak fra parkeringsavgift ved formålsbygg vurderes helhetlig og prinsipielt. Kommunen har mange slike bygg med tilhørende parkeringsplasser. Unntak og særordninger for noen kan føre til ønske om tilsvarende ordninger for andre, for eksempel ved omsorgsboliger, idrettsanlegg og andre bygg hvor det foregår fritidsaktiviteter. Mange av disse har på hver sin måte gode og relevante begrunnelser for ønsket om fritak. Det har allerede vært et betydelig engasjement knyttet til parkeringsordninger fra frivilligheten innen idrett og kultur. Videre er det varslet engasjement ved andre helserelaterede omsorgsbygg som omsorgsboligene hvis det vedtas unntak ved sykehjemmene. Dersom det gis fritak ved enkelte bygg, må det forventes økt pågang og engasjement også fra andre miljøer.

Det er derfor behov for en grundigere utredning enn det som har vært mulig innenfor rammen av denne saken. Før det eventuelt innføres unntak eller særordninger ved enkelte

formålsbygg, bør det gjøres en samlet vurdering av hvilke bygg, områder eller brukergrupper dette bør gjelde.

Kommunedirektøren vil på denne bakgrunn legge fram en prinsippsak for kommunestyret høsten 2026, med en helhetlig gjennomgang av kommunens parkeringsplasser og forslag til aktuelle løsninger.

Alternative løsninger

Som et alternativ kan kommunestyret velge å innføre midlertidig gratis parkering for frivillige ved sykehjemmene, som utfører oppgaver på vegne av kommunen i påvente av prinsippaken som kommer opp til behandling til høsten.

Kommunedirektøren presiserer imidlertid at anbefalingen er at det ikke lages unntak eller alternative løsninger kun for sykehjemmene nå. Som nevnt bør det gjøres en prinsipiell vurdering av slike ordninger først. Dersom det innføres unntak eller særordninger kun for sykehjemmene må det forventes at det raskt vil kunne komme flere initiativ for å få utvidet ordningene. Derfor anbefaler kommunedirektøren at vedtatt ordning for avgiftsparkering videreføres fram til kommunestyret har behandlet en ny prinsippsak høsten 2026.

Alternative forslag til vedtak

Alternative vedtak - vedtakspunkt 1 (utfartsparkering):

1. Det innføres 3 timer gratis parkering før avgift inntre ved kommunens utfartsparkeringsplasser.
2. Avgift på utfartsparkering innføres som planlagt i tråd med kommunestyrevedtak i sak 120/25.

Alternative vedtak - vedtakspunkt 2 (parkering ved sykehjem):

1. Det innføres midlertidig gratis parkering for frivillige, fram til kommunestyret har behandlet ny prinsippsak. Øvrige brukere betaler avgift.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at det ikke innføres avgiftsparkering på utfartsparkeringsplassene på Ekerud og Sørlhavna. Samtidig anbefales det at det ikke gis unntak fra avgiftsparkering ved sykehjemmene nå, og at dagens ordning videreføres fram til kommunestyret har behandlet en ny prinsippsak høsten 2026.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Plan for mobilitet for Lørenskog kommune - [kartfortelling](#)
Parkeringsstrategi for Lørenskog kommune - [kartfortelling](#)

Tidligere behandlinger

- Kommunestyret, 14 juni 2023, sak 88/23
- Kommunestyret, 15. mai 2024, sak 43/24
- Kommunestyret, 19. juni 2024, sak 061/24
- Kommunestyret, 6. nov 2024, sak 100/24
- Kommunestyret, 11. desember 2024, sak 125/24

- Kommunestyret, 11. desember 2024, sak 126/24
- Kommunestyret, 10. desember 2025, sak 120/25

Vedlegg

Avgift på utfartsparkering – uttalelse fra ungdomsrådet

Lørenskog, 14.03.2024

Ragnar Christoffersen
kommunedirektør

Rakel Rauntun
direktør kultur, inkludering og
samfunn

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Sak 22: Eventuelt

Arkivsak:
Saksbehandler Silje Marie
Økland Stedal/
stab STYV

Godkjenning av møteprotokoll

Utvalg		Saksnummer
Kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget		

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Protokoll fra møtet i kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget 30. april 2026 godkjennes.

Saksopplysninger

Møteprotokoll fra forrige møte legges frem for godkjenning.

Vedlegg

Protokoll fra møtet i kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget 30. april

Lørenskog, 28.05.2024

Ragnar Christoffersen
kommunedirektør

Rakel Rauntun
direktør kultur-, inkludering- og
samfunnsutvalget

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.