

Arkivsak: 22/5779-98
Saksbehandler: Tove Ursin Hellebust
regulering

Områdeplan 2022006 - Åsen og Løkenåsen skoler - 2. gangs behandling

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Ungdomsrådet	029/25	08.10.2025
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse	049/25	09.10.2025
Miljø, samferdsel og teknisk utvalg	067/25	16.10.2025
Oppvekst- og utdanningsutvalget	052/25	15.10.2025
Formannskapet	147/25	22.10.2025
Kommunestyret	101/25	29.10.2025

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas områdereguleringsplan 2022006, Åsen og Løkenåsen skoler, som vist på kart datert 18. desember 2024, med tilhørende bestemmelser.

Vedlegg:

1. Plankart
2. Planbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Illustrasjonsplan
5. Terrengsnitt
6. Nettverk for gående
7. Oppsummering av merknader - varsel om oppstart
8. Oppsummering fra medvirkning, Åsen
9. Oppsummering fra medvirkning, Løkenåsen
10. KU forurenset grunn
11. KU friluftsliv og barn og unge
12. KU Klimafotavtrykk
13. KU Kulturmiljø
14. KU Naturmangfold - Åsen og Løkenåsen skoler
15. KU Landbruk
16. KU Trafikk
17. KU Vannmiljø
18. Temanotat overvann
19. Temanotat rammeplan VA
20. Temanotat - Teknisk løsning for bortledning av smeltevann fra snødeponi
21. Temanotat RIG Berg
22. Temanotat Områdestabilitet
23. Temanotat områdestabilitet Nordlimyra

Vedlegg:

24. Temanotat luftforurensning
25. Temanotat støy snødeponi
26. Miljøprogram områdeplan Åsen - Løkenåsen
27. Tekniske tegninger veg
28. ROS-analyse
29. Trafikkvurdering midlertidig parkering
30. Oppsummering merknader offentlig ettersyn
31. Områderegulering for Åsen og Løkenåsen skoler - 1. gangs behandling

Bakgrunn for saken

Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak, på vegne av Lørenskog kommune. Formålet med planforslaget er å legge til rette for en utvidelse av Åsen og Løkenåsen skoler i Lørenskog kommune, samt å bidra til å styrke nærmiljøet, legge til rette for sambruk, og oppgradere skoleområdet. I henhold til vedtak i kommunestyret 27. april 2022, sak 30/22, skal Åsen barneskole utvides fra to til fire parallelle klassetrinn, og Løkenåsen ungdomsskole utvides fra fire til seks paralleller. I tillegg skal det etableres arealer til spesialklasse, felles parkeringsareal og ny flerbrukshall innenfor planområdet.

Planforslaget omfatter også areal for framtidig snødeponi, noe kommunen i dag mangler egnede arealer for.

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn og fremmes nå for vedtak.

Saksopplysninger

Kunngjøring og bemerkninger

Oppstart av arbeid med detaljregulering og planprogram til offentlig ettersyn ble kunngjort 1. desember 2022 i Romerikes blad og på kommunens hjemmesider. Berørte parter/naboer ble varslet med brev.

Det ble gjennomført en begrenset varsling angående snødeponiet 14. desember 2023, og en begrenset varsling 22. april 2024 for å inkludere Skårertoppen i planområdet.

Det kom inn 15 bemerkninger ved varsel om oppstart av planarbeid. Ved de to begrensede varslingsene kom det inn ytterligere 11 merknader. Bemerkningene fra varsel om oppstart og begrensede varslinger er oppsummert med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentar i vedlegg 7.

Planprogram

Kommunestyret fastsatte planprogrammet i møte 15. mai 2023, sak 59/23. Følgende vedtak ble fattet:

1. *«I henhold til plan- og bygningslovens §12-9, tredje ledd, fastsettes planprogram for områderegulering for Åsen og Løkenåsen skoler.*
2. *Områdereguleringen omfatter bl.a. det området som ble forkastet til gjenbruksstasjon ved Nordliveien. Pga. den økonomiske situasjonen vurderes det å ta i bruk modulbygg for å bygge en fullgod skole på Åsen. Bruk av modulbygg vanskeliggjør parkering under bakken.*
3. *I planprogrammet skal de tas med en vurdering om det er mulig å etablere overflateparkering med adkomst fra Nordliveien uten å måtte foreta utgravinger*

av deponiet.»

Områdeplanens 1. gangs behandling

Formannskapet i Lørenskog kommune fattet i [møte 5. februar 2025, sak 6/25](#), følgende vedtak:

1. *«Avsnitt om høyder i bestemmelsen pkt. 5.1.2 endres fra: «Maksimal høyde på bygg skal ikke overstige kote 208.» Til: «Byggehøyder fastsettes i detaljreguleringsplan.»»*
2. *Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til områdeplan 2022006, Åsen og Løkenåsen skoler med tilhørende bestemmelser ut til offentlig ettersyn.*
3. *Planforslaget skal vurdere en adkomst fra Nordliveien med tilhørende parkeringsplasser for å ivareta besøkende og ansatte.»*

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden fra 17. februar 2025 til 2. april 2025. Det kom inn seks merknader. Oppsummering av alle merknader, og kommentarer til disse fra forslagsstiller og kommunedirektøren medfølger saken som vedlegg 30.

Planområdet

Planområdet omfatter skolene Åsen og Løkenåsen, Skårerhallen (under terreng) med adkomstveier, ute- og parkeringsarealer. I tillegg omfatter planområdet arealer tidligere regulert til renovasjonsanlegg («ROAF-tomta») på Nordlimyra, og LNF-arealer (landbruk, natur og friluftsliv) mellom Åsen skole og Ragn-Sells' anlegg.

Planområdet er på ca. 160 dekar, og ligger på og ved Skåreråsen. Det grenser til boligbebyggelse i sør og vest, skog og næringsområder i nord og LNF-arealer mot øst. Utenfor planområdet er det et midlertidig anleggsbelte på 6,4 dekar.

Plantype

Planforslaget er utarbeidet som en områderegulering. Planforslaget setter krav om detaljreguleringsplan for flere av tiltakene, men åpner for at Løkenåsen skole kan bygges ut uten detaljregulering. Prosjektene som ligger noe lengre fram i tid, er per i dag ikke modne for avklaringer som gjøres på detaljreguleringsnivå. Det er likevel mange sammenhenger mellom delområdene i planforslaget, som har gjort det hensiktsmessig å utarbeide en områdereguleringsplan.

Beskrivelse av planforslaget

Hovedhensikten med omreguleringen kan oppsummeres slik:

- legge til rette for utvidelser ved de to skolene
- bevare mest mulig av eksisterende skogholt og øke det grønne uteoppholdsarealet for elevene
- legge parkeringen under bakken
- få trafikken bort fra skolegården på Åsen
- få en universelt utformet gangadkomst mellom skolene og Skårerhallen.

Størstedelen av planområdet foreslås regulert til tjenesteyting. Intensjonen er at Åsen

barneskole skal utvides fra to til fire parallelle klassetrinn og Løkenåsen ungdomsskole skal utvides fra fire til seks paralleller. I tillegg skal det legges til rette for arealer til spesialklasse på Løkenåsen, innføringsklasse på Åsen (for ungdom med manglende norskkunnskaper), felles parkeringsareal og ny flerbrukshall innenfor byggeområdet for skolene i planen.

På Løkenåsen er byggene samlet rundt en langsgående gate som følger naturlig terrengfall. Mellom byggene oppstår et fellesrom/tun som ivaretas videre i planforslaget ved at eksisterende skolebygg i størst mulig grad skal bevares. Intensjonen er å bygge på de eksisterende byggene i høyden. Ny flerbrukshall skal ligge ved Løkenåsen skole og utformes med felles parkering i kjeller for begge de to skolene. Nytt bygg for spesialklasse legges i nærheten av drop-off sonen ved Løkenåsen skole. Nye bygg/tilbygg på Løkenåsen skal tilpasses eksisterende bebyggelse både estetisk og ved materialbruk. Dersom man ønsker å rive eksisterende skolebygg på Løkenåsen, må tomten detaljreguleres.

Åsen skole skal detaljreguleres før man kan igangsette byggesak, men det er likevel enkelte ting som fastslås i områdereguleringen. Intensjonen per i dag er at eksisterende skolebygg på Åsen skole rives og erstattes av ett større bygg. Dette vil føre til at flere harde flater i skolegården kan omgjøres til grønne utearealer. På grunn av støy, støv og lukt fra industriområdet i nord er det hensiktsmessig at skolebygget ligger mot nord for å skjerme skolens uteområder fra dette. Åsen skole skal ha felles drop-off sone med Løkenåsen, og det vil ikke bli mulig å kjøre videre inn i skolegården med privatbil. Unntaket er de som skal fram til HC-parkering i gatetunet.

Det planlegges to nye gangadkomster til skoleområdene. Den ene er en turvei fra Nordliveien og opp til skolene, og den andre er en universelt utformet gangvei mellom de to skolene øst for uteområdene.

Planforslaget omfatter også arealer til nytt snødeponi nord for Åsen skole, samt et område som reguleres til blandet formål industri, kommunalteknikk og vegetasjonsskjerm (formål avklares nærmere i detaljreguleringsprosessen). Eksisterende gassanlegg og avløpsanlegg ivaretas i reguleringsforslaget. Mesteparten av området som i dag er regulert til gjenbruksstasjon (ROAF-tomta) foreslås omregulert til landbruk.

I konsekvensutredningen ble det utredet temaer for to forskjellige alternativer for bebyggelsen, og for ulike adkomstløsninger til skolene, samt snødeponi. Ut fra dette kom forslagsstiller fram til at alternativ 1, med en kombinert adkomstløsning (kjøreadkomst fra vest og turvei fra øst) var det beste alternativet.

Endringer etter offentlig ettersyn

Det er gjort endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn. Den mest vesentlige endringen er at det ikke lenger legges opp til midlertidig parkering i området ved Ragn-Sells. Bestemmelsene er rettet opp i henhold til dette.

I tillegg er bestemmelsen som gjelder den delen av planområdet som er regulert til industri og overlapper med reguleringsplanen for Ragn-Sells' område oppdatert i henhold til det som gjelder fra før. Det er også lagt inn en ekstra adkomstpil i plankartet, noe som åpner for en ekstra adkomst inn til området for Ragn-Sells.

Det er også gjort enkelte andre omformuleringer og opprydding i bestemmelsene som ikke endrer planens innhold.

Konsekvenser

Økonomi

Dersom planforslaget blir vedtatt legger det til rette for gjennomføring av de prosjektene som inngår i planen. Vedtak av reguleringsplanen har i seg selv ikke økonomiske

konsekvenser. Midler til videre planlegging og gjennomføring må tas stilling til gjennom budsjett og økonomiplan.

Miljømessig og sosial bærekraft

Snødeponiet er et miljøprosjekt som skal bidra til forsvarlig lagring og håndtering av snø som kan inneholde søppel og forurensning. Snødeponiet beslaglegger areal som tidligere er regulert til jordbruk, men vurdert som uegnet for dette. Det er samtidig foreslått at store deler av ROAF-tomta omreguleres fra gjenvinningsstasjon til jordbruk, i samsvar med dagens bruk. Da snødeponi er et samfunns- og miljømessig viktig og nødvendig tiltak, som det i tillegg er svært få egnede arealer til, vurderer kommunedirektøren de samlede miljømessige konsekvensene som positive.

At det legges til rette for utvidelser av skoler som ligger sentralt plassert, i nærheten av elevmassen, og innenfor allerede utbygde områder, er positivt i et miljøperspektiv. Betydningen for sosial bærekraft er først og fremst knyttet til at planforslaget legger til rette for å dekke behovet for skolekapasitet i elevenes nærområde, og bedre tilgang til idrettsanlegg i området gjennom etablering av flerbrukshall.

Vurdering

Planforslaget avviker fra kommuneplanens arealdel ved at LNF-areal foreslås regulert til snødeponi, og næringsareal foreslås regulert til landbruksformål. Planforslaget er for øvrig i tråd med kommuneplanen.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er tilstrekkelig konsekvensutredet i henhold til planprogrammet og KU-forskriften.

Vedtak ved 1. gangs behandling – vurdering av adkomst fra Nordliveien

Ved 1. gangs behandling 5. februar 2025, sak 6/25, ble det fattet to tilleggsvedtak. I punkt 1 ble det slått fast at byggehøyder i punkt 5.1.2 i planbestemmelsene skal fastsettes i detaljreguleringsplanen. Dette er endret i bestemmelsene.

Det kom også et tilleggsvedtak om at planforslaget skal vurdere en adkomst fra Nordliveien med tilhørende parkeringsplasser for besøkende og ansatte. Dette har blitt vurdert i alternativ 2 i konsekvensutredningen. Slik adkomst er vurdert å være komplekst å gjennomføre, med begrenset nytte. Adkomst fra Nordliveien kan kanskje avlaste annen adkomst ved bruk av idrettshaller på kveldstid, og være et attraktivt alternativ for ansatte som bor et stykke unna. Ellers ligger inntaksområdet til skolen i motsatt retning, og adkomst fra Nordliveien vil neppe kunne erstatte øvrig kjøring på eksisterende veier i Skåreråsen i tilstrekkelig omfang.

Teknisk er det gamle avfallsdeponiet en kompliserende faktor både med tanke på gjennomføring, og fare for setningsskader. Det vil også være behov for vesentlige terrenginngrep dersom det skal anlegges vei til Åsen skole fra Nordliveien. Videre vil adkomstvei fra Nordliveien innebære en uheldig sammenblanding av trafikk til skolen og tungtransport, særlig til Ragn-Sells, men også til det planlagte snødeponiet. Ragn-Sells har i sin høringsuttalelse også påpekt at det allerede i dag ofte kan være kø på veien som går inn til Ragn-Sells og den tidligere gjenvinningsstasjonen i dag, på grunn av biler som venter på å slippe inn på avfallsanlegget.

Adkomst fra Nordliveien vil også legge økt beslag på dyrket mark og/eller annen grønnstruktur.

Kommunedirektøren har dermed vurdert saken slik at de omfattende utfordringene og ulempene knyttet til å legge adkomst fra Nordliveien, kombinert med begrenset nytteverdi, tilsier at planforslaget ikke bør omarbeides med sikte på bygge adkomstvei til skolene, med tilhørende parkeringsplasser, fra Nordliveien.

Midlertidig parkering

Etter offentlig ettersyn er midlertidig parkering på felt BAA (bebyggelse og anlegg A) i plankartet, med adkomst fra Nordliveien, fjernet. Det er utarbeidet et eget notat som konkluderer med at midlertidig parkering på feltet vil medføre trafikale utfordringer på eksisterende adkomstvei fra Nordliveien, med risiko for tilbakeblokkering på Nordliveien. Kommunedirektøren tar disse vurderingene til etterretning. Dersom det skal gjøres avbøtende tiltak vil dette være for omfattende til at det står i forhold til nytteverdien av en midlertidig parkeringsløsning. Midlertidig parkering på felt BAA vil også gi en uheldig blanding av trafikk til Ragn-Sells og skolen, som kan føre til trafikkfarlige situasjoner.

Eksisterende adkomstvei til felt BAA er stengt med grind i dag for å hindre uvedkommende adgang til avfallsanleggene i området. Langs veien er det en særdeles uoversiktlig situasjon, og det vil kreve omfattende tiltak for å kunne sikre en forsvarlig avvikling av trafikk til en midlertidig parkering for skolen i dette området.

Det foreligger derfor ikke noen løsning i planforslaget for parkering for skolene i anleggsperioden. Selv om det kunne vært en fordel om dette hadde vært avklart, er det ikke avgjørende for at reguleringsplanen kan vedtas. Parkering i anleggsperioden må avklares i videre planlegging av prosjektgjennomføring.

Konklusjon

Kommunedirektøren mener planforslaget legger til rette for nødvendige skoleutvidelser på en måte som ivaretar viktige hensyn i området på en tilfredsstillende måte, og gir skoler med høy kvalitet på bygg og uteområder.

Planforslaget sikrer også areal for framtidig snødeponi, som er helt nødvendig for miljømessig forsvarlig håndtering av snø. Selv om LNF-områder i utgangspunktet ikke skal omreguleres til andre formål, mener kommunedirektøren, etter en helhetsvurdering, at det bør anbefales i dette tilfellet. Arealene er vurdert som uegnet for jordbruk, det er satt krav om avbøtende tiltak, og planforslaget innebærer i tillegg at andre arealer tilbakeføres fra byggeformål til landbruk.

Kommunedirektøren bemerker at det heller ikke har vært vesentlige negative bemerkninger knyttet til landbruksinteresser og grønnstruktur ved offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren viser til at disse forholdene (med mer) er utdypende vurdert i saksframlegget til 1. gangs behandling (formannskapetets sak 6/25), og viser til vurderingene der.

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas områdereguleringsplan 2022006, Åsen og Løkenåsen skoler, som vist på kart datert 18. desember 2024, med tilhørende bestemmelser.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Merknader innkommet ved offentlig ettersyn:

1. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, datert 31. mars 2025
2. Viken fylkeskommune, datert 2. april 2025
3. NVE, datert 7. mars 2025
4. Ruter, datert 1. april 2025
5. Ragn Sells, datert 1. april 2025
6. Magne Brøsholen, datert 26. mars 2025

Tidligere behandlinger

- [Kommunestyret, 15. mai 2023, sak 59/23](#)

Politisk behandling av saken

08.10.2025 Ungdomsrådet

Møtebehandling:

Ungdomsrådet tok saken til orientering, og viser til uttalelsen sin i 1. gangsbehandlingen (se formannskapets sak 006/25).

Vedtak i ungdomsrådet, sak 029/25:

Uttalelse fra ungdomsrådet (samme som i formannskapets sak 006/25):

Ungdomsrådet understreker at innspillene til elevene på Åsen og Løkenåsen er viktige – det er barn som er der nesten hver dag. Ungdomsrådet mener det er viktig å bevare skogen, spesielt for Åsen skole og de minste elevene sin del. De trenger en naturlig lekeplass. Åsen skole har veldig glede av skogen slik den er i dag, men det er nesten ingen elever på Løkenåsen som bruker den (slik som innspillene fra skolen også viser). Om man skal forbedre uteområdene for elevene på Løkenåsen må man derfor fokusere på andre ting enn skog, som f.eks. fotballbinge og sitteplasser.

En bedre tilrettelagt sti fra Skårerhallen er også et godt tiltak, ettersom denne veien ikke fungerer godt i dag, og er ofte veldig glatt om vinteren. Dette er også nevnt av elevene ved Åsen. Det er fint at forslaget legger opp til mindre trafikk rundt Åsen, og at elevene heller kan bli sluppet av ved Løkenåsen. Da er det veldig viktig å strø bakken opp til Åsen godt, for der kan det bli veldig glatt om vinteren.

09.10.2025 Rådet for personer med funksjonsnedsettelse

Møtebehandling:

Hans-Petter Østreng fremmet følgende forslag til vedtak:

Tas til orientering

Enstemmig vedtatt

Vedtak i rådet for personer med funksjonsnedsettelse, sak 049/25:

Tas til orientering

15.10.2025 Oppvekst- og utdanningsutvalget

Møtebehandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Enstemmig vedtatt

Vedtak i oppvekst- og utdanningsutvalget, sak 052/25:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas områdereguleringsplan 2022006, Åsen og Løkenåsen skoler, som vist på kart datert 18. desember 2024, med tilhørende bestemmelser.

16.10.2025 Miljø, samferdsel og teknisk utvalg

Møtebehandling:

Spørsmål sendt inn av Lisa Kara Frøyland (MDG) ble svart ut:

SPØRSMÅL 1:

Det er satt av to områder til snøsmelting. For det gule området synes det ikke å være stilt noe krav til rensing av snøen som legges her. Hva er tanken bak denne differensieringa mellom de to snødeponi-områdene?

SPØRSMÅL 2:

Snødeponiet ligger såpass høyt i terrenget at det må påregnes avrenning til omkringliggende jord. Er dette konsekensutredet?

SPØRSMÅL 3:

Anleggsveien som skal lages for å kunne kjøre snø til snødeponiet blir ganske omfattende: Er det kostnadsberegnet bortkjøring av (forurensa) masse?
Hvem får regninga?

SPØRSMÅL 4:

I saken står det at trær med omkrets over 150 cm "bør så langt som mulig bevares". Hvorfor avviker man her fra kommunens regel om at trær med omkrets over 90 cm skal bevares?
Hvorfor er trærnes bevaring knyttet til en subjektiv vurdering hos entreprenør etc. i stedet for en forpliktelse om å søke om å fjerne trær som er av en slik omkrets?

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Enstemmig vedtatt

Vedtak i miljø, samferdsel og teknisk utvalg, sak 067/25:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas områdereguleringsplan 2022006, Åsen og Løkenåsen skoler, som vist på kart datert 18. desember 2024, med tilhørende bestemmelser.

22.10.2025 Formannskapet

Møtebehandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas områdereguleringsplan 2022006, Åsen og Løkenåsen skoler, som vist på kart datert 18. desember 2024, med tilhørende bestemmelser.

Votering:
Enstemmig vedtatt.

Vedtak i formannskapet, sak 147/25:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas områdereguleringsplan 2022006, Åsen og Løkenåsen skoler, som vist på kart datert 18. desember 2024, med tilhørende bestemmelser.

29.10.2025 Kommunestyret

Møtebehandling:

Formannskapets innstilling:

Enstemmig vedtatt.

Vedtak i kommunestyret, sak 101/25:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas områdereguleringsplan 2022006, Åsen og Løkenåsen skoler, som vist på kart datert 18. desember 2024, med tilhørende bestemmelser.

Lørenskog, 10.11.2025
etter fullmakt

Rakel Rauntun
direktør teknisk