



Sweco Norge AS

Ali Adjou

Vår referanse
25/4598-13

Saksbehandler / telefon
Karin Linda Glorvigen /

Dato
09.10.2025

Referat fra oppstartsmøte - Kloppaveien 16, 18 og 20

Møtedato: 30.09.2025

Tilstede:

Fra forslagsstiller (FS)

Ali Adjou, Sweco, Ali.Adjou@sweco.no
Trond Vestad, Sweco, trond.vestad@sweco.no
Erik Eiklid, Ruter, erik.eiklid@ruter.no
Anders Steen-Nilsen, anders.steen-nilsen@ruter.no

Fra kommunen (LK)

Ivar Vestervik, ivs@lorenskog.kommune.no
Tove Hellebust, tkh@lorenskog.kommune.no
Karin Glorvigen, karglo@lorenskog.kommune.no

Hensikten med planarbeidet:

FS gikk gjennom planinitiativet. Hovedhensikten er å legge til rette for et bussanlegg. Virksomheter som er på eiendommen i dag, kontor, lager og forretning for plasskrevende varer ønskes videreført som del av sannsynlig første fase i påvente av full utbygging. Det er ønske om å vurdere om undervisning kan være aktuelt formål, for å legge til rette for opplegg for yrkesfagelever i virksomhetene. I henhold til formannskapetets vedtak av 10.09.2025 skal muligheten for idrettsanlegg vurderes. Planinitiativet har ambisjon om å styrke lokalt naturmangfold, samt legge til rette for avbøtende tiltak for å bedre trafikksikkerheten i området. Planen skal utformes slik at den ivaretar trinnvis utbygging, og sikrer behov både i mellomfase og ferdig utviklet.

Planstatus:

Nasjonale og regionale føringer

Det vises generelt til nasjonale og regionale føringer som er relevante for planarbeidet.

Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Planinitiativet i er hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel og i samsvar med kommunens arealstrategi. LK gjør særlig oppmerksom på følgende forhold som ikke er omtalt i planinitiativet:

- Kantsone mot elva og friområdene som inngår i planområdet er avsatt til grønnsstruktur.
- En mindre del av eiendommen omfattes av hensynssone for flom fra Fjellhamarelva og Losbyelva.
- Sikringssone RA II (avløpstunnel) krysser tomte.
- Planområdet berører planlagt hovedsykkelforbindelse.

Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene

Planen gir føringer for vannkvalitet og verneområder for å sikre friluftsliv, dyreliv og en bærekraftig bruk av vassdragene. Deler av planområdet omfattes av vernesone langs Fjellhamarelva og Losbyelva.

Strategier og temaplaner

LK pekte på at kommunen har dokumenter/arbeid som blant annet gir føringer for at planarbeid i Lørenskog skal ha en tydelig miljøprofil slik at utviklingen i kommunen blir bærekraftig og miljøvennlig:

Strategi for overvann og vassdrag 2017-2026 (Lørenskog kommune)

Planen er retningsgivende for håndtering av både overflatevann og vassdrag i hele kommunen. Retningslinjene for overvannshåndtering som angis gjelder for all nybygging i kommunen.

Strategi for naturmangfold i Lørenskog (2025 Lørenskog kommune)

Plan for mobilitet (2023, Lørenskog kommune)

Planen tar for seg at transportløsninger bør være effektive, trygge, miljøvennlige og bærekraftige, og de bør virke godt sammen.

Hovedplan VA og vannmiljø (2020, Lørenskog kommune) er en temaplan for arbeid med vann, avløp og vannmiljø i perioden 2020 til 2035.

Temaplan for klima og energi 2016-2026 (Lørenskog kommune)

Hovedmålet med planen er å være et redskap for å redusere energiforbruk og klimagassutslipp, og bidra til mer effektiv ressursbruk.

Kommunen har også arbeid med mål å styre mot arealnøytralitet, og hindre å bygge ned natur- og grøntområder. Planområdet er allerede nedbygd. Det bør derfor vurderes å gi plass til mer natur etter at området er ferdig bygget om.

Gjeldende regulering

LK hadde noen suppleringer til planinitiativet når det gjelder hvilke reguleringsplaner som gjelder for området i dag. Disse ble ikke gjennomgått i møtet, men angis her:

Reguleringsplan for «Bensen», vedtatt i 1978. Det meste av den delen av planområdet som er aktuell for bussanlegg inngår i planen, og er regulert til industri, parkbelte og felles adkomst. Gesimshøyde er satt til 12 m (4 normaletasjer) for industrilokaler og 18 m (6 normaletasjer) for administrasjonsbygg. Utnyttelsen er satt til $U\text{-grad}=0,8$. Beregningsmetoden er ikke lenger i bruk.

Reguleringsplan «RV 159, parsell Knatten – Rælingen grense», vedtatt i 1994. Deler av Kloppaveien 16, 18 og 20, mot rv 159, omfattes av planen og er regulert til industri. Foreslått planområde omfatter også arealer regulert til kjøreveg, gang- og sykkelveg, annet vegareal, og friområde i samme plan.

Reguleringsplan «Området ved Fjellsrud», vedtatt i 2000. Områdene nord og vest for Kloppaveien 30, er regulert til friområde i denne planen. Samme plan omfatter også Kloppaveien, påkjøringsrampe til rv. 159 og adkomst til tomtene, og regulerer disse arealene til offentlig trafikkområde.

Reguleringsplan «Lørenskog grønne sentrum, Elveparken», vedtatt i 2007. Areal vest for Kloppaveien 20 er regulert til friområde elvepark/kommunalteknisk virksomhet (rensepark) i denne planen.

Reguleringsplan «Kloppaveien 10 og 26», vedtatt i 2000. Kloppaveien 10, et tilliggende grøntområde langs Fjellhamarelva, og en mindre parkeringsplass øst for adkomsten til Kloppaveien 16, 18 og 20 omfattes av denne planen. Arealene er regulert til industri, friområde, og felles parkeringsplass.

Avklaringer:

Plantype

I planinitiativet er det angitt at dette skal være en detaljregulering. LK er enig i det.

Konsekvensutredning

Forslagsstiller har vurdert at planen utløser krav om planprogram og konsekvensutredning. Vurderingen er gjort ut fra kravene i kapittel 2 og 3 i KU-forskriften, samt forskriftens vedlegg I og II. Planen inneholder tiltak nevnt i vedlegg I under § 6 i forskriftene. Dette gjelder punkt 24 i vedlegg I (Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennnyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²).

LK sa seg enige i denne vurderingen. FS utarbeider et forslag til planprogram som grunnlag for konsekvensutredninger, som oversendes kommunen. LK gir tilbakemelding dersom det er behov for justeringer. FS gir beskjed om det er behov for møter om dette. Planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn samtidig som varsel om oppstart av planarbeid. Det er formannskapet som fastsetter planprogrammet.

FS har vurdert to tema som skal konsekvensutredes: trafikk og naturforhold, inkludert vannmiljø. LK tar stilling til utredningstemaer i prosessen med planprogram.

Felles behandling av planforslag og byggesøknad iht. pbl. § 12-15

Ikke aktuelt.

Planavgrensning

LK ba FS begynne den foreslåtte planavgrensningen, som er ganske «raus», blant annet mot vest.

FS begrunnet avgrensningen ut fra ønske om å vurdere tiltak i tilknytning til adkomstkryss, gang-/sykkelvei og blågrønt areal ved elva. Mot vest er del av friområde/rensepark er tatt med for å vurdere tilstrekkelig areal til det grønne beltet rundt tomte.

LK vurderer at foreslått planområde er et ok utgangspunkt. Det kan vurderes om dette skal innsnevres på et senere tidspunkt i prosessen.

Formål

Midlertidig videreføring av eksisterende virksomheter

FS har tatt opp spørsmål om eksisterende virksomheter som skal videreføres i påvente av utbygging skal reguleres med formål.

LK pekte på at dagens bruk kan videreføres inntil tiltakene i ny plan realiseres. I utgangspunktet er det ikke nødvendig å regulere til disse formålene når de ikke inngår i planlagt framtidig utvikling av planområdet.

Undervisning

FS ønsker å vurdere tilrettelegging for samarbeid med videregående skoler i området med sikte på tiltak knyttet til relevante yrkesfagretninger, men dette er foreløpig ikke konkretisert.

LK er åpne for at undervisning kan vurderes som formål ut fra det som ble beskrevet fra FS i møtet, men formål og bestemmelser om dette må vurderes nærmere når det eventuelt foreligger mer konkrete planer.

Hovedgrep/byplangrep

Planinitiativet har foreslått bebyggelse i to volumer, parallelt med Rv 159, med en videreføring av byggegrenser og høyder fra gjeldende reguleringsplan. Bussanlegg er foreslått med makshøyde 12 meter, og kontor/administrasjonsbygg med makshøyde 18 m. BYA er 80 %. Det er foreslått beplantningssone rundt. Konseptet gir mulighet for at det kan etableres grønt tak, solcelleanlegg, eller eventuelt publikumsrettet bruk av de store takflatene, noe som vil bli vurdert i det videre planarbeidet.

FS informerte at det også kan vurderes høyere bygg og eventuelt tilleggsformål. Det ble konkludert i møtet at dette vurderes nærmere i planprosessen ut fra behov og utredninger.

Utforming/estetikk

Planinitiativet er på et tidlig stadium og det er ennå ikke fastsatt et visuelt arkitektonisk hovedgrep. Utforming/estetikk vil være tema i kommende dialogprosess. Det må stilles utformingskrav i bestemmelsene.

Vannmiljø og kantsone langs elva

Hensynet til vannmiljø og kantsonen langs elva vil vektlegges i planarbeidet.

Planforslaget må avklare hensynssone langs elva ut fra hensyn til vannmiljøet, og øvrige som ligger til grunn for vernesonene i kdp for differensiert forvaltning av vassdragene. Det må vurderes hvordan planen kan bidra til å bedre dagens situasjon. Det må også sikres at tiltak i planen ikke medfører forurensning til elva. Det vises videre til interne innspill om vannmiljø og grøntområder.

Gående og syklende

God framkommelighet og sikkerhet for gående og syklende er vesentlig og må sikres i planen. Konkrete tiltak vurderes som del av planprosessen.

Det må vurderes hvilke arealer skal være offentlige og private

Bussanlegget vil være et offentlig anlegg. Gang- og sykkelveien har status som kommunal, mens kjøreveien er fylkeskommunal. Kommunen (som veimyndighet) og fylkeskommunen må derfor også involveres i det videre arbeidet.

Rekkefølgekrav

LK viste til at rekkefølgekrav må vurderes nærmere når planforslaget er mer konkretisert. Aktuelle rekkefølgekrav vil være knyttet til blant annet trafiksikkerhet og miljøtiltak.

Utbyggingsavtale

LK informerte at det kan bli behov for oppgradering av f.eks. kommunal infrastruktur. Utbyggingsavtale er derfor aktuelt, og skal derfor varsles samtidig med oppstart av planarbeid. Konkretisering av aktuelle tiltak fastsettes videre i planprosessen. Kontaktperson i kommunen når det gjelder utbyggingsavtale er Per Gunner Plassen, perpla@lorenskog.kommune.no

Illustrasjoner og illustrasjonsplan

Illustrasjoner og illustrasjonsplan skal vise full utnyttelse iht. planforslaget.

LK pekte på at da det legges opp til trinnvis utbygging må illustrasjonsmaterialet håndtere dette med egne illustrasjoner for bestemte byggetrinn.

Hensikten med illustrasjonsplanen er å vise at det er mulig å gjennomføre det som hjemles i planforslaget. Dette er utgangspunktet for det detaljnivået og den kvaliteten som forventes. Illustrasjonsmaterialet skal vise prosjektet i sammenheng med omgivelsene.

Politisk vedtak

Planinitiativet har vært fremmet for politisk behandling i formannskapet, som vedtok følgende.

«1. Planinitiativet videreføres, og det kan igangsettes planarbeid i tråd med de anbefalinger som er gitt i saken.

2. Den skisserte omleggingen av gang- og sykkelveien vurderes som problematisk av hensyn til trafiksikkerhet for barn og unge, trafikkavvikling i Kloppaveien og flomsituasjoner i tillegg til at det kan bli vanskelig å hindre at barn og unge fortsetter å bruke dagens trasé. Ruter bes derfor å gå i dialog med Lørenskog kommune samt fylkeskommunen for å finne bedre løsninger som ivaretar trafiksikkerheten på en god måte.

3. Ruter bes om å gjøre trafikkanalyser spesielt med tanke på inn- og utkjøringen fra Ahus, og å finne løsninger som sikrer god nok trafikkavvikling for privatbiler, busser og utrykningskjøretøyer.

4. I det videre arbeidet med detaljreguleringsplanen, bes det om at den vurderer muligheten for etablering av idrettsflate på taket av bussanlegget.»

LK kommenterte at punktene må svares ut som en del av planprosessen. Punkt 3 svares ut i trafikkanalysen, der det vil være naturlig å se på trafikale konsekvenser også utenfor planområdet, bl.a. mot Ahus. Med hensyn til punkt 4, så må planprogrammet gjøre en vurdering av om muligheten

for en slik etablering vil være realistisk og tas med videre til 1. gangs behandling, eller om det er urealistisk, og f.eks ses som et utbyggingsalternativ som ikke utredes videre.

Det ble konkludert med at FS tar stilling til dette i planprogrammet.

LK viser for øvrig til vurderingen i saksfremlegget til formannskapetets sak.

Interne innspill

LK informerte om at planinitiativet er sendt på intern høring i kommunen. Deres innspill er vedlagt dette referatet. Kulepunktene under viser noen av de viktigste temaene i innspillene:

Kommunalteknikk

Vei

- Er positiv til oppstramming av kryss og etablering av nye gang-/ og sykkelveiforbindelser, disse bør utvikles og diskuteres i det videre planarbeidet
- Må utarbeides trafikkanalyse
- AFK som veieier må involveres

VA

- Kommunale VA- ledninger over planområdet må ivaretas

Vannmiljø

- Vannmiljø må føres opp som et vesentlig tema for konsekvensutredningen. Utredning av vannmiljø skal gjøres i henhold til M-1941 – Håndbok om konsekvensutredning av klima og miljø.
- Overvannshåndtering, tretrinnsstrategien, sette av tilstrekkelig areal til åpne naturbaserte løsninger
- Kantvegetasjon langs vassdraget må utvides, minst i henhold til kommunedelplanen
- Unngå avrenning av forurensning til vassdrag
- Miljøoppfølgingsplan

Park, idrett og friluftsliv

- Planen bør ha et mål om arealpositivitet
- Grense mellom byggeområde og grønnstruktur justeres for å øke det grønne/kantsoner, dette vil styrke naturmangfold, redusere erosjonsfare og bedre flomhåndteringen
- Tilbakeføre nedbygde områder som er regulert til grønnstruktur
- Overvannshåndtering må utformes slik at det hindre avrenning til elva

Kommuneoverlegen

- Konkret støyutredning som innbefatter alle berørte eiendommer
- Positivt at det er fokus på lysforurensning

Utredningsbehov

LK tok opp at det skal utarbeides et planprogram, med en komplett oversikt over tema som skal konsekvensutredes eller redegjøres for i planbeskrivelsen. Det skal beskrives konkret hva som skal gjøres rede for under hvert tema, og for hvilke tema det skal utarbeides egne rapporter.

FS informerte at tema trafikk og naturforhold skal konsekvensutredes.

Planinitiativet har angitt følgende tema som skal utredes i kapittel 8 og 9.

- Trafikk, ÅDT, kjøremønster, trafiksikkerhet
LK: temaet må også omfatte parkering, adkomst og varelevering. LK anbefalte å ta tidlig kontakt med kommunalteknikk, angående vei- og trafikkforhold. Kontaktperson vei er Adnan Maric, adnmar@lorenskog.kommune.no
- Støy

LK: Bussanlegget vil være nabo til boliger, som er et støyfølsomt formål, og må tilfredsstillende krav i kommuneplanens arealdel og Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442-2021. Konkret støyutredning som innbefatter alle berørte eiendommer må utføres.

- Lysforurensning
- Naturmangfold

LK: Det er registrert viktige naturtyper i planområdet i Miljødirektoratets naturbasekart. Dette gjelder både kantvegetasjon og funn av edelkreps i vassdraget.

Etterskrift: Det må dokumenteres at gjennomføring av planen ikke medfører at forvaltningsmålene i Naturmangfoldloven §§ 4 og 5 fravikes.

- Beplantningsbelte
- Grunnforurensning
- Overvann/flom.

LK: Det skal utarbeides et overvannsnotat. Overvannshåndtering skal redegjøres for iht. LKs egen sjekkliste. Det vises også til vedtatte retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene Lørenskog, Rælingen og Skedsmo. Begge følger som vedlegg til dette referatet. Det er gjort noen endringer i kravene til overvannshåndtering i kommunen, forslagsstiller må ta kontakt med kommunalteknikk for å få avklart hva som gjelder her. Kontaktperson: Rebekka Krystad, rebkry@lorenskog.kommune.no

LK har følgende suppleringer til foreslåtte tema:

- Blågrønn struktur, grøntområder, kantsoner, friområder
Se også tidligere sendt innspill fra park, idrett og friluftsliv.
- Vannmiljø, vannkvalitet
Se også tidligere sendt innspill fra kommunalteknikk.
- Sol-/skygge
Det må utarbeides soldiagrammer som viser solforhold ved vår-/ høstjevndøgn, midtsommer og 1. mai, kl. 9:00, 12:00, 15:00 og 18:00. Sol-/skyggediagram skal også vise konsekvenser for omgivelsene.
- Grunnundersøkelser, områdestabilitet
Planområdet ligger under marin grense. Det skal foreligge grunnundersøkelse ved offentlig ettersyn. Det må dokumenteres at områdestabiliteten er ivaretatt gjennom en geoteknisk undersøkelse. Analysen skal følge NVEs veileder 1/2019.
- Framkommelighet for syklende og gående, mobilitetsplan.
Veileder mobilitetsplan er vedlagt dette referatet.
- Konsekvenser for barn og unge
- Antall arbeidsplasser
- Universell utforming
- Rammeplan vei/VA
Skal følge reguleringssaken og godkjennes av kommunalteknikk.
- Renovasjon
Renovasjonsteknisk veileder fra ROAF er vedlagt dette referatet.
- Fjernvarme
Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og omfattes av kommuneplanens punkt 5.5.
- Høyspent
- Utbyggingsrekkefølge og konsekvenser i anleggsperioden
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Luftkvalitet
Retningslinjene i T-1520 må legges til grunn for planarbeidet. Rapport om luftkvalitet.

Det ble også vist til mal for planbeskrivelse som angir hvilke tema som skal utredes/redegjøres for i planarbeidet.

Medvirkning

FS opplyste at de tenker å gjennomføre et medvirkningsopplegg utover plan- og bygningslovens krav og kommunens rutiner for varsling og høring, f eks infomøter med naboer/åpen dag etc. Planprogrammet skal redegjøre nøyere for opplegg for medvirkning.

Framdrift

FS ønsker i utgangspunktet rask fremdrift, og vil sette opp et forslag til ønsket fremdrift/prosess i planprogrammet. FS foreslo i møtet en foreløpig fremdrift med innsendelse av forslag til planprogram uke 44, og varsling oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av planprogram uke 45, 2025. FS har som foreløpig mål videre at fastsettelse av planprogram skjer mars 2026, innsendelse av planforslag juni 2026, og vedtak 1. kvartal 2027.

Varsling:

Sammen med varsel om oppstart av planarbeid skal forslag til planprogram legges ut på offentlig ettersyn. Kommunen utarbeider adresselister og sender disse til forslagsstiller. Forslagsstiller sørger for direkte varsling til naboer, berørte myndigheter og andre berørte parter.

Planarbeidet skal kunngjøres i Romerikes Blad (FS) og på kommunens hjemmeside (LK). Kommunen får forslag til varslingsannonse til gjennomsyn før varsling gjennomføres. Kommunen får endelig varslingsannonse samtidig som det sendes bestilling til avisen.

Innsendelse av planforslag:

Innsendt planforslag skal omfatte:

- Plankart i pdf- og sosiformat.
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning
- Illustrasjonsplan, illustrasjoner, snitt og oppriss
- Nødvendige utredninger og redegjørelser som avtalt i oppstartsmøte eller krevd i løpet av prosessen fram mot innsendelse av planforslaget
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

Planforslaget anses ikke som komplett dersom:

- Et eller flere av ovennevnte dokumenter ikke er levert
- Relevante temaer i planbeskrivelsen er utelatt eller åpenbart mangelfullt beskrevet
- Kvaliteten på det innsendte materialet er klart under den standarden som burde forventes
- Det er motstrid mellom kart og bestemmelser eller mellom plan (dvs. kart og bestemmelser) og beskrivelse

Gebyr:

Kommunen forutsetter at tiltakshaver gjør seg kjent med gjeldende gebyrregulativ som er å finne på kommunens hjemmeside.

Administrasjonens foreløpige vurdering:

Planinitiativet kan videreføres forutsatt at det utvikles i tråd med føringer fra politisk prinsippavklaring, interne innspill, oppstartsmøtet, videre dialog, kommuneplanens bestemmelser og øvrige krav.

Det tas forbehold om problemstillinger som ikke er avdekket i forbindelse med planinitiativ og oppstartsmøte og forutsetninger som ikke er kjent på nåværende tidspunkt.

Med hilsen
regulering

Ivar Vestervik
avdelingsleder

Karin Linda Glorvigen
overarkitekt

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

Mal planbeskrivelse

Reguleringsbestemmelser_nasjonal mal

Sjekkliste for overvannshåndtering i reguleringsplaner

Veileder mobilitetsplan (L)(2989484)

Renovasjonsteknisk veileder (ROAF) (L)(2989487)

Uttalelse fra kommuneoverlegen om støy og lysforurensning - planinitiativ for detaljregulering for
Kloppaveien 16, 18, 20 m.fl

Uttalelse fra kommunalteknikk – vei, VA og vannmiljø - planinitiativ for Kloppaveien 16 – 20

Uttalelse fra park, idrett og friluftsliv til planinitiativ for Kloppaveien

Faktaark