

Arkivsak: 23/8635-34
Saksbehandler: Karin Linda Glorvigen
regulering

Detaljregulering 2024003, skole og barnehage i Industriveien 7 a, 1. gangs behandling

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Ungdomsrådet	025/25	27.08.2025
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse	036/25	28.08.2025
Oppvekst- og utdanningsutvalget	045/25	03.09.2025
Miljø, samferdsel og teknisk utvalg	054/25	04.09.2025
Formannskapet	106/25	10.09.2025

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljregulering 2024003, skole og barnehage i Industriveien 7a, som vist på plankart datert 27.06.2025, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer:

Pkt. 6.1 og 6.1.1 i forslag til reguleringsbestemmelser strykes og erstattes med:

«6.1 Før tiltak innenfor områder regulert til offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan igangsettes:

6.1.1 Byggeplan for fortau og plassering og utforming av andre tiltak skal være godkjent av veimyndigheten.»

Pkt. 6.2 i forslag til reguleringsbestemmelser, inkludert alle underpunkter, strykes og erstattes med:

«6.2 Før tillatelse til tiltak innenfor planområdet kan gis:

6.2.1 Skal fortau (o_FO4 og o_FO5) være sikret opparbeidet.

6.2.2 Skal støyskjermer iht. pkt. 3.1.11 være sikret opparbeidet.

6.3 Før brukstillatelse for skole eller barnehage innenfor planområdet kan gis:

6.3.1 Skal uteoppholdsarealer iht. godkjent utomhusplan være ferdig opparbeidet. Tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse kan gis for skole og barnehage i bebyggelsens 1. og 2. etasje under forutsetning av at uteoppholdsarealene ferdigstilles i løpet av påfølgende vekstsesong.

6.3.2 Skal støyskjermer iht. pkt. 3.1.11 være ferdig opparbeidet. Tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse kan gis for skole og barnehage i bebyggelsens 1. og 2. etasje under forutsetning av at støyskjermer ferdigstilles så snart dette er praktisk mulig.

6.3.3 Skall fortau (FO2, FO3, FO4 og FO5) og samferdselsanlegg for øvrig være ferdig opparbeidet iht. godkjent byggeplan. Tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse kan gis for skole og barnehage i bebyggelsen 1. og 2. etasje under forutsetning av at byggeplan for offentlige samferdselsanlegg er godkjent, tiltakene er sikret opparbeidet, og fortau (FO2, FO3, FO4 og FO5) ferdigstilles så snart dette er praktisk mulig.

6.4 Før ferdigattest for tiltak innenfor planområdet kan gis:

6.4.1 Skall alle uteoppholdsarealer iht. godkjent utomhusplan være ferdig opparbeidet.

6.4.2 Skall støyskjermer iht. pkt. 3.1.11 være ferdig opparbeidet.

6.4.3 Skall fortau (FO2, FO3, FO4 og FO5) og samferdselsanlegg for øvrig være ferdig opparbeidet iht. godkjent byggeplan.»

Vedlegg:

Plankart
Planbestemmelser
Planbeskrivelse
Illustrasjonsplan
Prinsippsnitt
3D perspektiver
Illustrasjon - beregnet uteareal
Risiko og sårbarhetsanalyse
Trafikkanalyse
Støyrapport
Vegtegninger
Overvann og rammeplan VA
Områdestabilitetsvurdering
Sol-og skyggestudie
Medvirkningsrapport
Innkomne merknader til varsel om oppstart
Faktaark

Bakgrunn for saken

Det foreslås å omregulere Industriveien 7a fra industriformål til skole og barnehage, for å kunne videreføre dagens bruk. Lørenskog friskole og Regnbuen har en lang historie med midlertidige dispensasjoner på eiendommen som følge av at driften har vært i strid med gjeldende regulering, som er industri. Hensikten med dette forslaget er å legge til rette for permanent drift av skole og barnehage. Forslaget innebærer også økt elevkapasitet på skolen med mulighet for 80 nye elever, totalt 240 elever. Barnehagen har som intensjon å opprettholde sin kapasitet med ca. 50 barn.

Det legges opp til at eksisterende bygg beholdes og at dagens uteområder videreføres. For å komme mest mulig nærme gjeldende norm når det gjelder størrelse på utearealer, foreslås det en sambruksløsning mellom skole og barnehage. Det foreslås en kvalitetsmessig oppgradering av uteområdene, samt å etablere støyskjermer mot trafikkert veg. For å sikre en mer trafiksikker adkomst, foreslås det nytt fortau fra eiendommen fram til Gamleveien, samt trafiksikre overganger for myke trafikanter.

Planforslaget er utarbeidet av Arkitektene Astrup og Hellern AS på vegne av Tom Hagen Eiendom AS.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Saksopplysninger

Midlertidig dispensasjon fra gjeldende industriformål ble først gitt i 2011, og har senere blitt forlenget i flere omganger. I 2021 ble søknad om ytterligere forlengelse avslått.

Planinitiativ

Lørenskog kommune mottok 24. november 2023 et planinitiativ for eiendommen. Planinitiativet ble behandlet av formannskapet 6. mars 2024, som sak 016/24. Følgende vedtak ble fattet:

«Planinitiativet for Industriveien 7A gnr/bnr 104/237 videreføres, jf. plan- og bygningsloven § 12-8.»

Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt med kommunen 9. april 2024.

Kunngjøring og bemerkninger

Oppstart av arbeid med detaljregulering ble kunngjort 14. mai 2024 i Romerikes Blad og på kommunens hjemmesider. Berørte parter/naboer ble varslet med brev.

Det kom inn 9 bemerkninger ved varsel om oppstart av planarbeid. Bemerkningene er oppsummert med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentar i planbeskrivelsen.

Planstatus

Reguleringsplan

Reguleringsplan 31-6-05, industriområde Røykås, vedtatt 27. april 1977, regulerer eiendommen til industri.

Reguleringsplan 1994001, Gardermobanen: tunnel Oslo grense – Skedsmo grense, vedtatt 4. mai 1994 krysser eiendommen. Den berørte delen av eiendommen er regulert til jernbanetunnel. Arealbruk på terreng opprettholdes iht. gjeldende reguleringsplaner.

Kommuneplan

I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg, og ligger innenfor retningslinjeområdet Visperud. I retningslinjene fremgår det blant annet at det bør utarbeides områderegulering med sikte på en helhetlig utvikling, og utredes mulighetene for å introdusere boliger, idrettsanlegg, og annen sosial infrastruktur.

Visjon for Visperud

Visjon for Visperud ble fremlagt for kommunestyret 3. mars 2021, som sak 14/21. I vedtaket fremgår det blant annet:

«Videre utvikling av Visperud skal ta utgangspunkt i eksisterende aktører og fremtidens mobilitet, herunder T-baneutbygging og logistikk, med mulighet for introduksjon av boliger og idrettsanlegg som en ny drivkraft for utvikling av området.

(...)

Skole/undervisning vurderes som et av formålene for Visperud».

T-bane

Det pågår utredning om T-baneforlengelse til fra Ellingsrud til Lørenskog sentrum via Visperud.

Føringer for uteoppholdsareal i skoler og barnehager

I forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger med tilhørende veiledning fremgår det at miljøet i skoler og barnehager skal være helsefremmende og fremme trivsel, lek og læring for alle barn og elever. Lokaler og uteområder skal kunne dekke behov for aktivitet og hvile, og forebygge sykdom, skader og andre alvorlige hendelser.

Veileder for utforming av barnehagens utearealer fra Kunnskapsdepartementet anbefaler at uteareal utgjør 24 m² pr barn eldre enn 3 år og 33 m² pr barn yngre enn 3 år. Det gis anledning til å inkludere friområder i nærområdet som erstatning for inntil 20 prosent av utearealkrav dersom det finnes trygge, bilfrie forbindelseslinjer til disse.

NMBU-rapporten «Uteområder i skoler og barnehager– hvordan sikre kvalitet i utformingen» anbefaler at skoler opp til 499 elever bør ha 30 m² per elev. I bysentrum og tett by kan arealet reduseres til 18 m² per elev. Rapporten er utarbeidet på oppdrag fra Helsedirektoratet.

Lørenskog kommunes plan for skole- og barnehageutbygging viser til tidligere KVVU-sak (konseptvalgutredning) hvor det ble vedtatt at det skal være 30 m² uteoppholdsareal per elev på barneskoler og 20 m² per elev på ungdomsskoler. Det er samtidig vist til at der det er dårlig tomtetilgjengelighet i sentrum kan utearealet reduseres og kompenseres med økt kvalitet, men at det ikke bør reduseres til under 15 m² per elev. Videre heter det bl.a. at det ved planlegging av nye skoler der det er knapt med areal vil være «nødvendig å se uteareal i sammenheng med tilstøtende rom».

Virksomhetene

Lørenskog Friskole er en kristen privatskole med elever fra 1. til 10. trinn med ca. 160 elever pr i dag. Regnbuen barnehage er en privat kristen barnehage med ca. 50 barn.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger på Visperud og består av eiendommen Industriveien 7a samt kommunalt vegareal i Industriveien fra eiendommen fram til Gamleveien. Planområdets areal er på ca. 15,2 daa. Eksisterende bygg er et 2-3 etasjes, opprinnelig industri-/lager-/kontorbygg, med horisontale vindusbånd og mørk fasadekledning mellom vindusbåndene. Bygget er opprinnelig fra 1960-tallet, men bærer preg av flere senere endringer og til-/på- og ombygginger. Lørenskog friskole holder til i den nordlige delen av bygget mens Regnbuen barnehage har den sørlige delen, i byggets første og andre etasje. Tredje etasje har kontorlokaler som har stått tomme fram til nå. Eiendommen har adkomst fra Industriveien.

Industriveien har fartsgrense 50 km/t og andel tungtransport er 10 %. Det går i dag fortau langs Industriveien fra Røykåsveien og frem til eiendommen. Ut over dette er det i dag ikke fortau eller gang-/sykkelvei langs Industriveien.

Skolegården er primært tilrettelagt med harde flater på ballplasser, og mindre gressdekte felt i utkanten av områdene. Barnehagens uteområder har noe flere gressfelt og naturlige innslag. Utearealene ligger delvis innenfor rød og gul støysone med vegtrafikkstøy.

For en mer detaljert beskrivelse av planområdet vises det til planbeskrivelsens kapittel «*Beskrivelse av planområdet*».

Beskrivelse av planforslaget

For mer detaljert beskrivelse av planforslaget, vises det til planbeskrivelsens kapittel «*Beskrivelse av planforslaget*».

Formål

Planforslaget foreslår omregulering av industriformål til undervisning og barnehage.

Høyder, utnyttelse, plassering og utforming av bebyggelse

Eksisterende bebyggelse foreslås videreført som i dagens situasjon, og regulert høyde og utnyttelse tar utgangspunkt i dette, med maksimal BRA på 5100 m² og maksimal kotehøyde

+ 177,5. Regulert byggegrense er satt 15 meter fra senterlinje veg. Det er ikke foreslått bestemmelser eller krav om eksteriørmessige endringer. Unntaket er at det tillates nye inntrukne takoppbygg på inntil 3 meter på inntil 5 % av takflaten, som skal romme tekniske rom.

Skole og barnehage - kapasitet

Planforslaget skal muliggjøre økt elevkapasitet på inntil 80 nye elever (totalt 240 elever), ved at det tilrettelegges for nye klasserom i byggets tredje etasje, som står tomt i dag. Barnehagekapasitet videreføres som i dagens situasjon (50 barnehagebarn).

Uteoppholdsarealer

Planforslaget legger til grunn 16 m² uteareal per barnehagebarn. Dette oppfyller ikke størrelseskravet i gjeldende norm. Det er ikke oppgitt noe aktuelt tilleggsareal for barnehagen i nærområdet, for eksempel parker, friområder eller offentlige lekeplasser, som oppfyller kravene til nærhet og trygg ferdsel. Det foreslås imidlertid sambruk av utearealer med skolen, slik det også praktiseres i dag. Dette ivaretas gjennom foreslått bestemmelse om at det i tillegg til 854 m² skal legges til rette for at barnehagen skal kunne bruke minimum 700 m² inngjerdet sambruksareal i skolegården.

For skolens del foreslås det 15 m² uteareal pr elev. Dette inkluderer areal med terreng brattere enn 1:3 og brannoppstillingsplass kan medregnes. Dette er foreslått under forutsetning av at arealene utformes med god kvalitet og brukbarhet for barn. Det beskrives også at dagens praksis med at elevene har friminutt i skolegården til ulike tidspunkt vil videreføres.

Planforslaget legger opp til en oppgradering av utearealene både for skole og barnehage. Bestemmelsene har krav til at lekeareal og kjøreareal skal være tydelig adskilt. Det foreslås økning av vegetasjon og beplantning. Det er foreslått bestemmelse om at skolegården skal beplantes med minimum 10 nye trær. Minst 20 % av utearealet skal ha vegetasjonsdekke. Fire store eksisterende trær langs Industriveien skal bevares, med mindre det kan påvises sykdom eller at de kommer i konflikt med etablering av nytt fortau eller støyskjerm. Øvrige trær skal også søkes bevart. Dersom trær skades eller må fjernes skal de erstattes med nyplantede trær. Buffervegetasjon mot naboeiendommene skal opprettholdes.

Det foreslås å etablere støyskjerm mot Industriveien og innkjøringen til Industriveien 7b som skjerm mot trafikkstøy. Disse skal gis en utforming som gjenspeiler bruken, som er skole og barnehage. Både støyskjerm, lekeapparater og utendørs møblering i utearealene foreslås med fargerike innslag. Utearealene vil få jevnt over gode solforhold, og vil bli som i dagens situasjon, i og med at det ikke skal oppføres ny bebyggelse.

Barnehagens utearealer skal være inngjerdet og foreslås etablert med ulike soner, både for aktiv lek, blant annet med en rundløype, og mer rolige soner. Støyskjerm ved barnehagen er foreslått utformet i kombinasjon med lekeelementer og med innslag av transparente felt som barn kan se ut fra. Tilgang for brannbil til byggets bakside gjennom barnehagens uteareal, vil bli regulert med en port til bruk i utrykning.

Skolens utearealer foreslås med varierte oppholdssoner som skal være tilpasset de ulike aldersgruppene. Bestemmelsene har krav til at det skal anlegges ballbane, lekestativer og

amfi.

Uteoppholdsareal skal være tilgjengelig for allmennheten etter skolens og barnehagens stengtids.

Adkomst og parkering

Det legges opp til to biladkomster til planområdet fra Industriveien. Dagens adkomst i nord vil være hovedadkomst for bil, med adkomst for renovasjon og varelevering, inkludert nødvendig oppstillings- og manøvreringsareal. Anlegg for renovasjon skal være adskilt fra uteoppholdsarealer. Dette vil også være adkomst for ansattparkering (7 plasser) og kiss'n ride plasser (5 plasser).

Dagens adkomst i sør vil også bli opprettholdt, og utformet med nedsenket kantstein for overkjøring som trafikkregulerende tiltak. Her foreslås det 5 korttidsparkeringsplasser tilknyttet barnehagens inngang.

Gang-/sykkel

Som tilrettelegging for mer bruk av sykkel som fremkomstmiddel foreslås det totalt 100 sykkelparkeringsplasser. 30 plasser skal være under tak. 5 av plassene skal være tilrettelagt for lastesykler. Plassene skal være i tilknytning til skolens- og barnehagens inngang.

Det foreslås å etablere et nytt fortau langs Industriveien fra Gamleveien fram til skolen slik at det blir et sammenhengende fortau fra Røykåsveien til Gamleveien, forbi skole/barnehage. Fortauet skal være offentlig med unntak av den delen som er foreslått lagt gjennom skolegården, som vil være privat. Denne delen skal være allment tilgjengelig, og skiltes og utformes på en måte som tydeliggjør dette. Det foreslås tilrettelagt krysningspunkt for trafiksikker kryssing av veg for myke trafikanter i krysset Industriveien/ Gamleveien, over nordre adkomst til planområdet, samt over begge atkomstene til planområdet.

Støy

På bakgrunn av at deler av utearealene ligger i gul støysone med støy fra vegtrafikk, og dermed overskrider tillatt støynivåer for barnehager- og skolars uteoppholdsareal, er det foreslått å etablere støyskjerm. Mot Industriveien etableres skjerm med minimum 1,7 meters høyde og ved barnehagen i sør ved innkjøringsvei til Industriveien 7b med minimumshøyde på 2,2 meter. Nytt støykart viser at uteoppholdsarealene vil ligge innenfor anbefalte grenseverdier etter støyskjerming.

Konsekvenser

Økonomi

Planforslaget har ikke direkte økonomisk betydning for kommunen, men dersom skolen og barnehagen legges ned, vil de barna som er hjemmehørende i kommunen ha krav på skole- og barnehageplass. Kommunedirektøren finner det ikke naturlig å gå nærmere inn på den konkrete skolen og barnehagen, eller private skoler og barnehager generelt sin økonomiske betydning for kommunen, i en reguleringsplansak.

Planforslaget legger opp til at det etableres nytt offentlig fortau langs Industriveien. Det er ikke planlagt at dette skal finansieres av kommunen. Intensjonen er at forslagsstiller skal bekoste nye fortau (FO2-3, o_ FO4-5) og trafiksikre overganger, jf. planbeskrivelsen side 57, men kommunedirektøren bemerker at opparbeidelseskostnader ikke styres gjennom reguleringsplan. Offentlig fortau skal senere overtas og driftes av kommunen.

Miljømessig og sosial bærekraft

Planforslaget har ikke overordnet betydning for miljømessig bærekraft.

At det legges til rette for videre drift av skolen og barnehagen vil ha betydning for berørte barn, foreldre og ansatte.

Vurdering:

Forhold til overordnede planer og føringer

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til bebyggelse og anlegg uten nærmere spesifisering av underformål. Planforslaget er slik sett ikke i strid med arealformålet i kommuneplanen, men er ikke i samsvar med kommuneplanens retningslinje om at det bør utarbeides en områderegulering for området for å sikre en helhetlig utvikling. Planforslaget er i samsvar med formannskapetets vedtak 6. mars 2024, sak 016/24.

Forslaget er i strid med bestemmelse om at arealer med helning over 1:3, og brannoppstillingsplasser ikke inngår i uteoppholdsareal. Kommunedirektøren vurderer at foreslått krav til leke- og oppholdselementer som amfi og klatreløype m.m.i skråningen, kan bidra til kvaliteter som gjør det mulig at arealene kan vurderes medregnet, dersom slik kvalitet kan dokumenteres i byggesaken.

Kommunedirektøren anser at foreslått sykkelparkeringsdekning, med minimum 100 plasser, som er under normen, kan vurderes som tilstrekkelig. Dette er sett på bakgrunn av trafikksituasjonen i området, skolens andel små barn, og andel barn som kommer fra utenfor nærområdet, noe som gjør sykling mindre aktuelt.

Utforming

Planforslagets utgangspunkt er å beholde det eksisterende industribygget uendret, med unntak av at det kan oppføres mindre tekniske bygg på tak. Bestemmelser om utnyttelse og høyder er tilpasset dette bygget. Forslaget har ingen krav til estetisk oppgradering av selve bygget, men foreslår bestemmelser om utforming av støyskjermer. Da støyskjermene vil være godt synlige elementer vil de oppleves som del av en ny fasade mot veg.

Uteoppholdsarealer

Størrelse på uteoppholdsarealer avviker fra gjeldende anbefalinger. Tomtas beliggenhet og størrelse medfører at utvidelsesmulighetene er begrenset til de omdisponeringer som kan gjøres inne på eiendommen. Kommunedirektøren mener planforslaget legger til rette for vesentlig bedre uteoppholdsarealer enn i dag.

Størrelser på uteoppholdsareal barnehage

Kommunedirektøren mener det er viktig å sikre at utearealene for barnehagen kommer så nærme normen som mulig. Det forutsettes derfor at det settes av minimum 700 m² areal til sambruk med skolegårdens uteareal, samt at det legges praktisk til rette for gjennomføring av dette.

Dette kan neppe anses som noen ideell løsning da skolen også har begrenset uteoppholdsareal, og det i praksis begrenser skoleelevenes tilgang på de arealene som er foreslått som sambruk. Et slikt prinsipp er imidlertid lagt til grunn for gjeldende godkjenning av barnehagen etter barnehageloven.

Planforslaget legger til rette for å videreføre dagens midlertidige bruk på permanent basis innenfor tomtas begrensninger. Kommunedirektøren viser til at dette er i samsvar med formannskapetets vedtak 6. mars 2024, sak 016/24.

Størrelse på uteoppholdsareal skole

Foreslått økning i antall elever fra 160 til 240 vil påvirke tilgang på uteoppholdsareal per elev, og bestemmelsenes krav om uteareal pr skoleelev er satt til minimum 15 m². Det har vært diskutert med forslagsstiller om tak eller deler av tak kunne tas i bruk som uteareal for skolen, men tiltakshaver har ikke sett dette som en reell mulighet. Det beskrives sambruk i

form av at elevene har friminutt på ulike tider, som kompenserende tiltak for lite uteareal. Ifølge forslagsstiller har ungdomsskolen friminutt på andre tidspunkt enn barneskolen slik at det reelle tallet er høyere.

Kommunen kan ikke gjennom reguleringsplan stille krav om at friminutt skjer på adskilte tidspunkt. Anbefalingene om uteoppholdsareal i skoler gjelder i utgangspunktet uavhengig av slike tilpasninger. Kommunedirektøren viser samtidig til at kommunen i løpet av de siste årene har vedtatt reguleringsplan med krav tilsvarende 20 m² uteoppholdsareal per elev på Fjellhamar skole, og 17 m² uteoppholdsareal per elev på Benterud skole. Reguleringsplan for Åsen og Løkenåsen skoler har nylig vært ute til offentlig ettersyn med krav om 20 m² uteoppholdsareal per elev.

Man kan derfor si at kommunen har praksis for å avvike fra de anbefalte kravene til minste uteoppholdsareal for skoler. 30 m² per elev vil i praksis også være krevende å sikre mange steder, særlig i sentrumsområder, men også i tettbebygde områder for øvrig.

Kommunedirektøren mener sakens historikk tilsier at formannskapetets intensjon ikke har vært at saken skal stoppes som følge av knapt uteoppholdsareal for elevene. Planforslaget innebærer også en vesentlig oppgradering av uteområdene, men det må sikres at dette faktisk blir gjennomført.

Utforming uteoppholdsarealer generelt

Utearealene har i utgangspunktet få synlige kvaliteter, og domineres i stor grad av ensformige og harde flater. Når virksomhetene går fra midlertidig til permanent, er det derfor viktig at det sørges for høyere kvalitet på utearealene. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget i stor grad sikrer varierte utearealer som kan gi et utgangspunkt for lek og opphold. Foreslått bruk av farger, blant annet på støyskjermer, lekeapparater og utendørs møblering kan bidra til å skape en mer trivelig ramme for barnas lek og opphold. Krav i bestemmelsene om sikring av både eksisterende og ny vegetasjon, samt kantvegetasjon som buffer mot tiliggende industrivirksomheter, er positivt. Eksisterende trær på tomter er en av få store kvaliteter på tomter, og bør i enda større grad vurderes sikret.

Utforming av uteoppholdsareal barnehage

Uteoppholdsarealet til barnehagen skal være inngjerdet. Illustrasjonsplanen viser hvordan utearealene kan utformes, med inndeling i forskjellige soner som er tilpasset lek og ulike aktiviteter, ro og hvile, og blant annet tilrettelegging for en rundløype. Kommunedirektøren vurderer at utforming til en viss grad kan kompensere for begrenset areal. Utformingen av støyskjerm ved barnehagen med lekeelementer og innslag av transparente felt, som barn kan se ut fra, kan gi en positiv opplevelseskvalitet sett fra begge sider, i tillegg til selve støyskjermingsfunksjonen.

Utforming av uteoppholdsareal skole

Skolegården skal etableres med ballbane, lekestativ, amfi og tilpassede oppholdssoner for yngre og eldre barn. Kommunedirektøren mener det er positivt at det tilrettelegges for variert aktivitetsnivå for de ulike aldersgruppene.

Trær

Kommunedirektøren er positiv til at 4 store trær er sikret bevaring i bestemmelsene, men vil peke på at store trær inne på uteområdene også bør beholdes så langt som mulig, så sant de er friske og ikke utgjør noen sikkerhetsrisiko. Trærne er blant de få kvalitetene tomter har i dag, og det vil ta lang tid å reetablere såpass store trær. Det er viktig at bygging av støyskjerm og støttemur gjøres på en slik måte at trærnes vekstvilkår ikke svekkes.

Trafikk og parkering

Foreslått krav om at lekeareal og kjøreareal skal være tydelig skilt fra hverandre sikrer en bedre disponering av utearealene med bedre egnethet og tryggere og mer trafiksikre omgivelser. Fortau langs Industriveien bidrar til å sikre en sammenhengende og tryggere

gangforbindelse til skole/barnehage. Det gir også skolen og barnehagen bedre mulighet til å dra på tur, f.eks. til Lysåsskogen som ligger ca. 500 meter fra eiendommen, uten å måtte gå i veibanen.

Det at fortauet er foreslått lagt gjennom skolegården, og regulert privat, er under forutsetning av at fortauet skal være allment tilgjengelig, og gis en utforming som tydelig signaliserer dette.

Støy

Foreslåtte støyskjermer vil gjøre at utearealene får tilfredsstillende støyforhold ved at de vil bli liggende i hvit støysone.

Iht. støyrapporten er det gjort kartlegging av nærliggende virksomheter og det er ikke gjort funn av støyende aktiviteter. Trafikk til naboeiendom er med i støyberegningene. Kommunedirektøren gjør imidlertid oppmerksom på at omkringliggende tomter fortsatt vil være regulert til industri, og at regulering av Industriveien 7a til skole og barnehage ikke gir noen garanti mot endret bruk av nabotomter i tråd med gjeldende regulering i fremtiden.

Risiko og sårbarhet

Den gjennomførte risiko- og sårbarhetsanalysen avdekket ingen forhøyet sårbarhet knyttet til planforslaget.

Naturmangfoldloven

Kommunedirektøren har vurdert planforslaget i henhold til naturmangfoldloven, jfr. lovens § 7. Det er ikke registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold i området. Med dagens kunnskap vurderer kommunedirektøren at naturmangfoldet ikke blir berørt av tiltaket og finner derfor ikke grunn til å gå inn i prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

Rekkefølgekrav

Iht. planforslaget skal uteområder og fortau opparbeides før det gis ferdigattest for utvidelsen av skolen. Dette kan ligge langt fram i tid, og gir for øvrig ingen sikkerhet for at tiltakene blir gjennomført. Dersom rekkefølgekravene bare skal gjelde en begrenset utvidelse av virksomheten, vil rekkefølgekravene kunne være insentiv til å ikke gjennomføre utvidelsen. Ved å knytte rekkefølgekravene til ferdigattest, er det også fare for at det kan innvilges midlertidig brukstillatelse uten at rekkefølgekravene er oppfylt, og tiltakshaver utsetter å søke om ferdigattest på ubestemt tid.

Kommunedirektøren viser til at tidligere dispensasjoner for skole og barnehage har vært midlertidige. Når det skal tillates permanent etablering, kan ikke kommunedirektøren anbefale at dette skjer uten at det stilles krav som harmonerer vesentlig bedre med at etableringen skal være varig.

På grunnlag av dette har kommunedirektøren foreslått i innstillingen at rekkefølgekravene endres. Utearealer og viktige trafiksikkerhetstiltak bør være ferdigstilt ved brukstillatelse, eventuelt så raskt som mulig etter det dersom det ikke er mulig.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, med de endringer som kommer fram av forslag til vedtak.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen.

Tidligere behandlinger

· Formannskapet, 6. mars 2024, sak 16/24

Politisk behandling av saken

27.08.2025 Ungdomsrådet

Møtebehandling:

Rebekka Ravn, som representerer Friskolen i ungdomsrådet, ble erklært inhabil, jf. forvaltningsloven §6 annet ledd. Ravn fratrådte dermed behandlingen av sak 025/25.

Ungdomsrådet fremmet følgende felles uttalelse:

Ungdomsrådet anbefaler at forslaget fra Lørenskog friskole blir sendt på høring.

Votering:

Enstemmig vedtatt.

Vedtak i ungdomsrådet, sak 025/25:

Ungdomsrådets uttalelse:

Ungdomsrådet anbefaler at forslaget fra Lørenskog friskole blir sendt på høring.

28.08.2025 Rådet for personer med funksjonsnedsettelse

Møtebehandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Enstemmig vedtatt

Hans-Petter Østreng fremmet følgende uttalelse:

I forbindelse med parkeringsplasser på området ber Rådet for personer med funksjonsnedsettelse om at det settes av en plass til HC.

Enstemmig vedtatt

Rådet fremmet følgende felles uttalelse:

Rådet ber også om at universell utforming vektlegges i utforming av ute- og inneområder.

Vedtak i rådet for personer med funksjonsnedsettelse, sak 036/25:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljregulering 2024003, skole og barnehage i Industriveien 7a, som vist på plankart datert 27.06.2025, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer:

Pkt. 6.1 og 6.1.1 i forslag til reguleringsbestemmelser strykes og erstattes med:

«6.1 Før tiltak innenfor områder regulert til offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan igangsettes:

6.1.1 *Byggeplan for fortau og plassering og utforming av andre tiltak skal være godkjent av veimyndigheten.»*

Pkt. 6.2 i forslag til reguleringsbestemmelser, inkludert alle underpunkter, strykes og erstattes med:

«6.2 Før tillatelse til tiltak innenfor planområdet kan gis:

6.2.1 *Skal fortau (o_FO4 og o_FO5) være sikret opparbeidet.*

6.2.2 *Skal støyskjermer iht. pkt. 3.1.11 være sikret opparbeidet.*

6.3 Før brukstillatelse for skole eller barnehage innenfor planområdet kan gis:

6.3.1 *Skal uteoppholdsarealer iht. godkjent utomhusplan være ferdig opparbeidet. Tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse kan gis for skole og barnehage i bebyggelsens 1. og 2. etasje under forutsetning av at uteoppholdsarealene ferdigstilles i løpet av påfølgende vekstsesong.*

6.3.2 *Skal støyskjermer iht. pkt. 3.1.11 være ferdig opparbeidet. Tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse kan gis for skole og barnehage i bebyggelsens 1. og 2. etasje under forutsetning av at støyskjermer ferdigstilles så snart dette er praktisk mulig.*

6.3.3 *Skal fortau (FO2, FO3, FO4 og FO5) og samferdselsanlegg for øvrig være ferdig opparbeidet iht. godkjent byggeplan. Tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse kan gis for skole og barnehage i bebyggelsens 1. og 2. etasje under forutsetning av at byggeplan for offentlige samferdselsanlegg er godkjent, tiltakene er sikret opparbeidet, og fortau (FO2, FO3, FO4 og FO5) ferdigstilles så snart dette er praktisk mulig.*

6.4 Før ferdigattest for tiltak innenfor planområdet kan gis:

6.4.1 *Skal alle uteoppholdsarealer iht. godkjent utomhusplan være ferdig opparbeidet.*

6.4.2 *Skal støyskjermer iht. pkt. 3.1.11 være ferdig opparbeidet.*

6.4.3 *Skal fortau (FO2, FO3, FO4 og FO5) og samferdselsanlegg for øvrig være ferdig opparbeidet iht. godkjent byggeplan.»*

Uttalelse fra Rådet for personer med funksjonsnedsettelse:

I forbindelse med parkeringsplasser på området ber Rådet for personer med funksjonsnedsettelse om at det settes av en plass til HC. Rådet ber også om at universell utforming vektlegges i utforming av ute- og inneområder.

03.09.2025 Oppvekst- og utdanningsutvalget

Møtebehandling:

Hans-Petter Østreng (KrF) fremmet følgende tilleggssforslag på vegne av KrF:

Det settes av plass til handikapparkering

Enstemmig vedtatt

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Enstemmig vedtatt

Vedtak i oppvekst- og utdanningsutvalget, sak 045/25:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljregulering 2024003, skole og barnehage i Industriveien 7a, som vist på plankart datert 27.06.2025, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer:

Pkt. 6.1 og 6.1.1 i forslag til reguleringsbestemmelser strykes og erstattes med:

«6.1 Før tiltak innenfor områder regulert til offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan igangsettes:

6.1.1 Byggeplan for fortau og plassering og utforming av andre tiltak skal være godkjent av veimyndigheten.»

Pkt. 6.2 i forslag til reguleringsbestemmelser, inkludert alle underpunkter, strykes og erstattes med:

«6.2 Før tillatelse til tiltak innenfor planområdet kan gis:

6.2.1 Skal fortau (o_FO4 og o_FO5) være sikret opparbeidet.

6.2.2 Skal støyskjermer iht. pkt. 3.1.11 være sikret opparbeidet.

6.3 Før brukstillatelse for skole eller barnehage innenfor planområdet kan gis:

6.3.1 Skal uteoppholdsarealer iht. godkjent utomhusplan være ferdig opparbeidet. Tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse kan gis for skole og barnehage i bebyggelsens 1. og 2. etasje under forutsetning av at uteoppholdsarealene ferdigstilles i løpet av påfølgende vekstsesong.

6.3.2 Skal støyskjermer iht. pkt. 3.1.11 være ferdig opparbeidet. Tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse kan gis for skole og barnehage i bebyggelsens 1. og 2. etasje under forutsetning av at støyskjermer ferdigstilles så snart dette er praktisk mulig.

6.3.3 Skal fortau (FO2, FO3, FO4 og FO5) og samferdselsanlegg for øvrig være ferdig opparbeidet iht. godkjent byggeplan. Tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse kan gis for skole og barnehage i bebyggelsens 1. og 2. etasje under forutsetning av at byggeplan for offentlige samferdselsanlegg er godkjent, tiltakene er sikret opparbeidet, og fortau (FO2, FO3, FO4 og FO5) ferdigstilles så snart dette er praktisk mulig.

6.4 Før ferdigattest for tiltak innenfor planområdet kan gis:

6.4.1 Skal alle uteoppholdsarealer iht. godkjent utomhusplan være ferdig opparbeidet.

6.4.2 *Skal støyskjermer iht. pkt. 3.1.11 være ferdig opparbeidet.*

6.4.3 *Skal fortau (FO2, FO3, FO4 og FO5) og samferdselsanlegg for øvrig være ferdig opparbeidet iht. godkjent byggeplan.»*

2. Det settes av plass til handikapparkering

04.09.2025 Miljø, samferdsel og teknisk utvalg

Møtebehandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Votering

For: 8 (Ap, FrP, H, Sp, SV, V)

Mot: 1 (MDG)

Vedtatt

Vedtak i miljø, samferdsel og teknisk utvalg, sak 054/25:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljregulering 2024003, skole og barnehage i Industriveien 7a, som vist på plankart datert 27.06.2025, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer:

Pkt. 6.1 og 6.1.1 i forslag til reguleringsbestemmelser strykes og erstattes med:

«6.1 Før tiltak innenfor områder regulert til offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan igangsettes:

6.1.1 Byggeplan for fortau og plassering og utforming av andre tiltak skal være godkjent av veimyndigheten.»

Pkt. 6.2 i forslag til reguleringsbestemmelser, inkludert alle underpunkter, strykes og erstattes med:

«6.2 Før tillatelse til tiltak innenfor planområdet kan gis:

6.2.1 Skal fortau (o_FO4 og o_FO5) være sikret opparbeidet.

6.2.2 Skal støyskjermer iht. pkt. 3.1.11 være sikret opparbeidet.

6.3 Før brukstillatelse for skole eller barnehage innenfor planområdet kan gis:

6.3.1 Skal uteoppholdsarealer iht. godkjent utomhusplan være ferdig opparbeidet. Tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse kan gis for skole og barnehage i bebyggelsens 1. og 2. etasje under forutsetning av at uteoppholdsarealene ferdigstilles i løpet av påfølgende vekstsesong.

6.3.2 *Skal støyskjermer iht. pkt. 3.1.11 være ferdig opparbeidet. Tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse kan gis for skole og barnehage i bebyggelsens 1. og 2. etasje under forutsetning av at støyskjermer ferdigstilles så snart dette er praktisk mulig.*

6.3.3 *Skal fortau (FO2, FO3, FO4 og FO5) og samferdselsanlegg for øvrig være ferdig opparbeidet iht. godkjent byggeplan. Tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse kan gis for skole og barnehage i bebyggelsenes 1. og 2. etasje under forutsetning av at byggeplan for offentlige samferdselsanlegg er godkjent, tiltakene er sikret opparbeidet, og fortau (FO2, FO3, FO4 og FO5) ferdigstilles så snart dette er praktisk mulig.*

6.4 Før ferdigattest for tiltak innenfor planområdet kan gis:

6.4.1 *Skal alle uteoppholdsarealer iht. godkjent utomhusplan være ferdig opparbeidet.*

6.4.2 *Skal støyskjermer iht. pkt. 3.1.11 være ferdig opparbeidet.*

6.4.3 *Skal fortau (FO2, FO3, FO4 og FO5) og samferdselsanlegg for øvrig være ferdig opparbeidet iht. godkjent byggeplan.»*

10.09.2025 Formannskapet

Møtebehandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Enstemmig vedtatt

Jarle Amundsen (H) fremmet følgende tilleggssforslag på vegne av H:

Det settes av plass til handikapparkering.

Enstemmig vedtatt

Protokoll tilførsel fra SV:

«At forslag til detaljregulering for skole og barnehage i Industriveien 7 A legges ut til offentlig ettersyn støttes, særlig fordi barn/ elever og ansatte nå trenger forutsigbarhet etter en lengre forhistorie med dispensasjoner og politisk turbulens.

Eiendommen er i utgangspunktet ikke spesielt godt egnet for skole og barnehage. Derfor forutsettes en løpende dialog mellom tiltakshaver og kommunen under prosjektets gang for i størst mulig grad å bøte på ulempene.»

Vedtak i formannskapet, sak 106/25:

1: Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljregulering 2024003, skole og barnehage i Industriveien 7a, som vist på plankart datert 27.06.2025, med

tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer:

Pkt. 6.1 og 6.1.1 i forslag til reguleringsbestemmelser strykes og erstattes med:

«6.1 Før tiltak innenfor områder regulert til offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan igangsettes:

6.1.1 Byggeplan for fortau og plassering og utforming av andre tiltak skal være godkjent av veimyndigheten.»

Pkt. 6.2 i forslag til reguleringsbestemmelser, inkludert alle underpunkter, strykes og erstattes med:

«6.2 Før tillatelse til tiltak innenfor planområdet kan gis:

6.2.1 Skal fortau (o_FO4 og o_FO5) være sikret opparbeidet.

6.2.2 Skal støyskjermer iht. pkt. 3.1.11 være sikret opparbeidet.

6.3 Før brukstillatelse for skole eller barnehage innenfor planområdet kan gis:

6.3.1 Skal uteoppholdsarealer iht. godkjent utomhusplan være ferdig opparbeidet. Tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse kan gis for skole og barnehage i bebyggelsens 1. og 2. etasje under forutsetning av at uteoppholdsarealene ferdigstilles i løpet av påfølgende vekstsessong.

6.3.2 Skal støyskjermer iht. pkt. 3.1.11 være ferdig opparbeidet. Tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse kan gis for skole og barnehage i bebyggelsens 1. og 2. etasje under forutsetning av at støyskjermer ferdigstilles så snart dette er praktisk mulig.

6.3.3 Skal fortau (FO2, FO3, FO4 og FO5) og samferdselsanlegg for øvrig være ferdig opparbeidet iht. godkjent byggeplan. Tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse kan gis for skole og barnehage i bebyggelsens 1. og 2. etasje under forutsetning av at byggeplan for offentlige samferdselsanlegg er godkjent, tiltakene er sikret opparbeidet, og fortau (FO2, FO3, FO4 og FO5) ferdigstilles så snart dette er praktisk mulig.

6.4 Før ferdigattest for tiltak innenfor planområdet kan gis:

6.4.1 Skal alle uteoppholdsarealer iht. godkjent utomhusplan være ferdig opparbeidet.

6.4.2 Skal støyskjermer iht. pkt. 3.1.11 være ferdig opparbeidet.

6.4.3 Skal fortau (FO2, FO3, FO4 og FO5) og samferdselsanlegg for øvrig være ferdig opparbeidet iht. godkjent byggeplan.»

2: Det settes av plass til handikapparkering.

Lørenskog, 22.09.2025
etter fullmakt

Rakel Rauntun
direktør teknisk