

Bestemmelser og retningslinjer

Kapittel	Bestemmelse eller retningslinje – Endring i forhold til kommuneplanens arealdel 2023-2027 (KPA2023)
Generelle bestemmelser og retningslinjer (1-18)	
2. Plankrav	2.1 Krav om reguleringsplan – 2. og 3. avsnitt er sløyfet.
3. Rekkefølgekrav ...	«Omsorgsboliger» og «sykehjemsplasser» er lagt til som eksempler på samfunnsservice.
4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler	4.3 Utforming og sosial boligbygging – Det er lagt til to nye avsnitt. Det åpnes for avtaler om rett til kjøp av 10 % av boliger i nye prosjekt og avtaler med krav om sosiale boformer og tekniske løsninger for å ivareta kommunens boligplan.
5. Dokumentasjonskrav	Det er lagt inn en helt ny bestemmelse som samler generelle dokumentasjonskrav fra gjeldende plan i en ny retningslinje. Listen er imidlertid ikke uttømmende.
6. Krav til infrastruktur	6.1 Offentlig teknisk infrastruktur (x5.) – Det presiseres at bestemmelsen gjelder offentlig «teknisk» infrastruktur.
	6.3 Vann, avløp og overvann. 6.3.1 Overvann (x5.3.1) – Bestemmelsen er skjerpet ved at forbeholdet «i størst mulig grad» er fjernet og at behovet for gjennomtrengelige flater og naturbaserte løsninger er tydeliggjort.
	6.4 Renovasjon (x5.4) – Bestemmelsen er utvidet med en generell formulering som stiller krav om trafikk sikre løsninger og tilrettelegging for mulige felles-/flerbruksløsninger. Med ny retningslinje slår vi fast at løsningen skal være ferdig før området tas i bruk.
9. Uteoppholdsareal	9.1 Kvalitetskrav (x8.1) – Dokumentasjonskravet er tatt ut og flyttet til ny bestemmelse 5.
	9.2 Uteoppholdsareal (x8.2) - «Offentlig grønnstruktur» er lagt til i punktlisten; «Følgende inngår ikke i uteoppholdsareal:»

	9.6 MUA-krav for blokkbebyggelse (x8.6) – Unntaket i 3. avsnitt, som åpner for MUA ned mot 30m2, er skjerpet til kun å gjelde når det planlegges for sosiale boformer. Samtidig er unntaket utvidet fra å gjelde utviklingsområdene, til alle områder.
11. Mobilitet og parkering	(x9.) – Det er innført to parkeringssoner. Sone A gjelder utviklingsområdene og sone B gjelder resten av kommunen. Minimumskravet for bilplasser er fjernet, med unntak av kravene for boliger. Kravene for bolig og kontor er redusert i begge soner, med unntak av for den frittliggende småhusbebyggelsen. Det er lagt inn et nytt krav til nødvendige plasser til helsetjenester og beredskap i boligområder. Krav til størrelse på p-plasser, krav om plasser for helsetjenester/beredskap i boligprosjekter, og trafikksikkerhet ved skoler og barnehager er tydeliggjort.
12. Støy	12.2 Bebyggelse i rød støysone (x10.2) – Overskrift og innhold er avgrenset til å gjelde kun for rød støysone. Endringen innebærer at det ikke lenger er et automatisk forbud mot støyfølsom bebyggelse i gul sone, og at dette kan vurderes utifra øvrige krav til støy.
13. Lokal luftkvalitet	13. 1 Ny bebyggelse og luftkvalitet (x11.1) – 2. avsnitt er endret fra et krav om «å vurdere aktiviteter som kan medføre luftforurensing» til et krav om å minimere svevestøv.
15. Grønnstruktur og naturmangfold	15.1 Grønnstruktur (del av x13.1 og 13.2) – Bestemmelsen er ryddet, forenklet og presisert. Kravet om at det skal finnes sammenhengende forbindelser er tydeliggjort. Gjeldende retningslinje er forenklet. Deler av teksten er flyttet til 15.2 Blågrønne strukturer.
	15.2 Blågrønne strukturer (x13.1 og 13.5) – Deler av teksten er flyttet til 15.1 Grønnstruktur. Forbudet mot tiltak som forringer miljøtilstand er flyttet fra 13.5 (Vassdragsområder ...) i KPA2023 og lagt inn som 2. avsnitt. Det er lagt inn nye krav til bekkeåpning og forbud mot snøopplag i kantvegetasjon som nytt 3. og 4. avsnitt. Henvisning til KDP vassdrag er flyttet fra 13.5 i KPA2023, og lagt inn som retningslinje.
	15.3 Naturmangfold (x13.2 og 13.3 og 13.4) – Bestemmelsen er forenklet og tydeliggjort. Det manglet en overordnet bestemmelse om naturmangfold. Dette er lagt inn med en presisering av at naturmangfold og naturverdier skal bevares som nytt 1. avsnitt. Deler av teksten er flyttet til

	15.1 Grønnstruktur og 19.2.10 Store trær (under 19. Byggeområder for bolig/19.2 Frittliggende småhusbebyggelse). Bestemmelsene 13.3 og 13.4 fra KPA2023 er lagt inn som nye underpunkter (15.3.1 Beplantning og 15.3.2 Raviner). Bestemmelsen om beplantning er avgrenset til nye bygge- og anleggsprosjekter. Retningslinjen for raviner er sløyfet.
16. Masseforvaltning	16.1 Massebalanse (x14.1) – Bestemmelsen er skjerpet fra at «det skal søkes å oppnå» til at «det skal gjøres tiltak for størst mulig» massebalanse. Det er også lagt til en hale med formålet og åpnes for lokalt gjenbruk av masser.
Bestemmelser og retningslinjer til arealformål (19-21)	
19. Byggeområder for bolig	19.2.6 Tillatt høyde og utnyttelse (x18.2.6 Fortetting og utnyttelse) – Overskriften er endret fra «Fortetting og utnyttelse» til «Tillatt høyde og utnyttelse». Bestemmelsen er tydeligere. Maks utnyttelsesgrad for bygg med gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde 9 m er endret fra 20 % til 25 %
	19.2.7 Mikrohus (x18.2.7) – Formuleringen er ryddet og tydeliggjort i tråd med hensikten.
	19.2.10 Store trær (del av x13.2) – Bestemmelsen om store trær var i KPA2023 del av <i>generelle bestemmelser</i> om naturmangfold. I det nye planforslaget er den flyttet og avgrenset til <i>bestemmelser til arealformål</i> og frittliggende småhusområder. Det er også innført unntak fra bestemmelsen.
Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (22-32)	
23. Sikringssone T-bane (H190_1a og 1b)	Hensynssonen er delt i to soner: én for stasjonsområdene, kulvert og tverrslag og én for den øvrige traséen som ligger i berg. Restriksjonene for stasjonsområdene som krever anleggstilgang fra overflaten er strengere enn i traséen for øvrig som ligger i berg. Ved stasjonsområdene er det i all hovedsak forbud mot større og permanente tiltak.
27. Faresone flom (H320)	Bestemmelsen er endret med en funksjonsbasert formulering. 2. avsnitt er fjernet ettersom dette allerede er ivaretatt med den generelle bestemmelsen 6.3.1. Overvann. Dokumentasjonskravet er erstattet med retningslinjen i punkt/bestemmelse 5. (Samtidig er faresonen utvidet med nytt kartgrunnlag. Se endringer i kartet nedenfor.)
29. Båndleggingssoner naturvern	(x28.-31.) – Fire punkter i gjeldende bestemmelse er forenklet og erstattet av en samlet. Østmarka nasjonalpark erstatter Østmarka naturreservat (som er innarbeidet i den nye

	nasjonalparken). Svenskefurua (Kinn naturminne) og Kurlandseika (Kurland naturminne) er lagt til som nye hensynssoner.
Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (22-32)	
33.2 Lørenskog stasjonsområde og 33.4 Fjellhamar	(x35.2 og 35.4) – Formuleringen «og opparbeides parkmessig» er fjernet i tilknytning til hvordan Ellingsrudelva og Fjellhamarelva kan gjøres allment tilgjengelig.

Endringer i planbeskrivelsen (tematisk)

Tema / Kapitler	Endring i forhold til kommuneplanens arealdel 2023-2027 (KPA2023)
Bærekraft 1.3 / 2.1 / 2.2 / 2.10.1 / 2.11 / 3.4 / 6.1 / Ordlista	Fokuset på bærekraft er styrket og integrert i flere kapitler, med tydeligere kobling til nasjonale mål og FNs bærekraftsmål.
Arealstrategi 2.1	Arealstrategien er videreført som plangrep, med den opprinnelige innretningen. Planbeskrivelsen er tydeligere på koblingen til nasjonale og regionale føringer (regional plan for areal og transportplanlegging). Illustrasjonen er oppdatert på bakgrunn av nye føringer fra utredning av T-baneforlengelse til Lørenskog og tilhørende kommunestyrevedtak.
Stedsutvikling 2.2	Omtalen av hvordan kommunen jobber med stedsutvikling er flyttet og kommer tidligere i planbeskrivelsen enn i KPA2023. Dette er vurdert som et overordnet tema, ikke bare knyttet til bolig. Teksten er utvidet med krav til helhetlig planlegging, flerfunksjonalitet og sosial bærekraft.
Utviklingsområder 2.3 – 2.9	Prinsippet om «rett virksomhet på rett plass» er lagt til i den innledende teksten. Teksten for samtlige utviklingsområder er oppdatert, blant annet med nye innsatsområder fra næringsstrategien. Spesielt for Lørenskog sentrum og Lørenskog stasjonsområde har det skjedd endringer i teksten. Omtalen av framtidig T-bane i sentrum og på Visperud er endret som følge av kommunestyrevedtaket.
Grunnlag for arealbehov 2.10	Teksten er flyttet og kommer senere i planbeskrivelsen, enn i KPA2023. Boligvekst og befolkningsprognoser er oppdatert med nye tall per september 2025. Behov for skole- og barnehageplasser er justert med nye estimer fram mot 2040. Behov for boliger i helse- og omsorgssektoren er konkretisert med tall fra Boligplanen. Mulighetsrommet som åpnes ved T-baneforlengelse er omtalt.
Rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler 2.11	Teksten er flyttet og kommer tidligere i planbeskrivelsen enn i KPA2023. Den er utdypet med nye virkemidler for sosial bærekraft.
Klima 2.12	Tema vurderes som et overordnet utviklingsperspektiv og kommer derfor tidligere i planbeskrivelsen enn i KPA2023. Teksten er oppdatert med konkret data om utslippskilder og tiltak. Betydningen av å unngå videre nedbygging av naturarealer og karbonrike arealer er påpekt.

Boligtyper og sosiale boformer	Fra næringsstrategien er ambisjoner om samarbeid med bolignæringen, for å fremme variasjon i boligtilbudet og sosiale boformer, innarbeidet. Det vises til muligheten for å inngå utbyggingsavtaler.
3.2 / 3.3 / 3.4 / 3.5	Behovet for og ambisjonen om utvikling av sosiale boformer med innendørs fellesarealer og tilhørende mulighet for å vurdere MUA-kravet er beskrevet. Bakgrunnen for justering av bestemmelsene om høyder og utnyttelsesgrad er omtalt.
Mobilitet	Det er lagt til et nytt kapittel som beskriver kommunens nye parkeringsstrategi og
4.1 – 4.3	parkeringsbestemmelser. Teksten om T-bane og kollektivtilbud er oppdatert som følge av ny utredning og kommunestyrevedtak knyttet til T-banen og pågående prosjekter for det øvrige kollektivtilbudet. Fokuset på klimavennlig mobilitet er styrket.
Samfunnsservice og teknisk infrastruktur	Den opprinnelige teksten omhandlet kun offentlige formål. Denne er utvidet med annen samfunnsservice og teknisk infrastruktur. Behovet for en helhetlig utvikling, forventninger i kommunale
5.1 / 5.2	normer og rekkefølgekrav er omtalt.
Næringsutvikling	Teksten er oppdatert i tråd med ny næringsstrategi, med ambisjoner om samarbeid med næringslivet.
6.1 – 6.3	Uteserveringenes betydning for bylivet er omtalt. Teksten om landbruksnæring er flyttet (var koblet med marka og blågrønne verdier i KPA2023), og den er også utvidet med innhold fra temaplan landbruk. Videre er næringsstrategiens satsing på Losbydalen omtalt og behovet for utredning/planbehandling knyttet til landbruksveier er utdypet.
Natur- og kulturverdier	Kapittelet er et resultat av omstrukturering i planbeskrivelsen fra KPA2023, med utgangspunkt i den nye tittelen «Natur- og kulturverdier». Det er lagt til en innledning om hva kommunens visjon og arealstrategi betyr for hvordan vi skal ta vare på disse verdiene. Tema overvannshåndtering er koblet
7.1 – 7.6	sterkere til blågrønne strukturer. Betydningen og forvaltningen av blågrønne strukturer (inkludert vannmiljø) er tydeliggjort. Behovet for kartlegging når naturmangfold blir berørt er påpekt og det vises til kommunens nye plan for naturmangfold. Verneområdene er omtalt i eget underkapittel, hvor også nyopprettede Østmarka nasjonalpark blir nevnt. Betydningen av å bevare store trær er grundig understreket. Dette som følge av ny kartlegging hvor det dokumenteres at vi har mistet veldig mange trær over kort tid. Teksten om raviner er oppdatert i tråd med ny kartlegging.

Arealnøytralitet	Arealnøytralitet innføres som et nytt plangrep. Prinsippet følger i hovedsak kommunens arealstrategi, og er derfor ingen tydelig kursendring i forhold til gjeldende politikk, men er ment som en innskjerping. Plangrepet kan få betydning for praksis når det gjelder saker som berører natur, landbruksarealer og annen grønnstruktur i form av skjerpet innstilling til nedbygging og strengere krav til utredning og avbøtende tiltak.
7.9	

Endringer i kart

Kartobjekt	Endring i forhold til kommuneplanens arealdel 2023-2027 (KPA2023)
Sikringssone T-bane H190_1a og H190_1b	Traséen er endret i tråd med alternativ A i ny utredning av T-baneforlengelse og kommunestyrevedtak. Hensynssonen er delt inn i to soner, for traséen som går dypt i berg og for stasjonsområder, tverrslag og kulvert hvor det er behov for direkte tilgang.
Ikke juridisk linje Mulig T-banetrasé	Linjen er endret i tråd med alternativ A i ny utredning av T-baneforlengelse og kommunestyrevedtak.
Faresone flom H320	Hensynssone for flomfare er i arealdelen oppdatert og utvidet i tråd med NVEs kartgrunnlag.
Båndleggingssone naturvern H720_4-6	Nyopprettede Østmarka nasjonalpark er lagt inn som båndleggingssone. Den erstatter tidligere Østmarka naturreservat. Tidligere fredninger av Svenskefurua og Kurlandseika er også lagt inn.

I tillegg innarbeides detaljregulering vedtatt etter 15. mars 2023. (Det gjelder også eventuelle eldre planer som ikke var innarbeidet i KPA2023.) Følgende planer har arealbruk som krever endringer i plankartet til kommuneplanens arealdel:

- Feiring bruk, Detaljregulering 2018007, Vedtatt 10.12.2025 (Kommer i arealplaner.no)
- [Åsen og Løkenåsen skoler, Områderegulering 2022006, Vedtatt 29.10.2025](#)
- [Barnehage i Kjennveien, Detaljregulering 2024002 vedtatt 12.02.2025](#)
- [Ødegården felt B4 og B16, Detaljregulering 2021008, Vedtatt 14.06.2023](#)
- [Marcus Thranes vei 2-6, Detaljregulering 2022001, Vedtatt 09.02.2022](#)
- [Grønlia barnehage, Detaljregulering 2021002, Vedtatt 23.06.2021](#)