



Kommuneplanens arealdel 2026-2038

Planbeskrivelse

Forslag til høring og offentlig ettersyn 13.02.2026



Lørenskog
kommune

Innhold

1	Innledning	4
1.1	Kommuneplanens arealdel.....	4
1.2	Kommuneplanens samfunnsdel.....	4
1.3	Hovedtema for ny arealdel i 2026	5
2	Arealstrategi og stedsutvikling	6
2.1	Arealstrategien	6
2.2	God stedsutvikling	7
2.3	Utviklingsområdene.....	8
2.4	Plan og utviklingsmodenhet	8
2.5	Lørenskog sentrum	9
2.6	Lørenskog stasjonsområde	11
2.7	Visperud	12
2.8	Fjellhamar	13
2.9	Ahus/Nordbyhagen.....	14
2.10	Boligbygging, befolkningsvekst og arealbehov	15
2.11	Rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler	19
2.12	Klima.....	19
2.13	Masseforvaltning	21
3	Boliger	22
3.1	Innledning	22
3.2	Bomiljø og bokvalitet	22
3.3	Sosiale boformer med fellesarealer	23
3.4	Samarbeid med bolignæringen	23
3.5	Småhusområdene	24
4	Mobilitet.....	25
4.1	Innledning	25
4.2	Parkering	25
4.3	Kollektivsystemet i Lørenskog.....	26
5	Samfunnsservice og teknisk infrastruktur	27
5.1	Infrastruktur	27
5.2	Offentlige formål	28

6	Næringsutvikling	29
6.1	Næringsliv	29
6.2	Handel og publikumsrettet næring	30
6.3	Landbruksnæring	30
7	Natur- og kulturverdier.....	32
7.1	Innledning	32
7.2	Sammenhengende grønnstruktur	32
7.3	Blågrønne strukturer og overvannshåndtering.....	33
7.4	Naturmangfold	34
7.5	Marka og LNF-områdene	36
7.6	Jordvern og matsikkerhet	37
7.7	Kulturminner	38
7.8	Drikkevann	38
7.9	Arealnøytralitet	39
8	Konsekvensutredning og ROS	40
8.1	Innledning	40
8.2	Metode.....	41
8.3	Konsekvensutredning.....	41
8.4	Risiko- og sårbarhet (ROS)	42
8.5	Konsekvenser av de samlede endringene i kommuneplanens arealdel	43
9	Planens virkninger	45
10	Planens dokumenter	46
11	Ordliste	47

1 Innledning

1.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er kommunens overordnede styringsverktøy for arealutvikling og utbyggingspolitikk. Arealdelen består av et rettslig bindende kommuneplankart, temakart, bestemmelser og retningslinjer, planbeskrivelse, og den legger føringer for bruk, vern og utforming av arealer og omgivelser i hele kommunen.

Arealdelen følger opp visjonen, satsingene og arealstrategien i [kommuneplanens samfunnsdel](#) som ble vedtatt av kommunestyret 4. november 2020. Gjeldende arealdel ble vedtatt 15. mars 2023.

1.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel gir retning for den langsiktige utviklingen av kommunen, samtidig som den fastsetter hvilke satsingsområder kommunen skal prioritere i valgperioden. Kommuneplanens arealdel bygger på føringer i samfunnsdelen.

[Kommunens visjon er «Lørenskog – grønn, trygg og mangfoldig»](#). Visjonen beskriver at Lørenskog skal ha en bærekraftig utvikling.



Lørenskog

– grønn, trygg og mangfoldig

I samfunnsdelen har vi definert fire satsingsområder med utgangspunkt i visjonen:

- tilhørighet og fellesskap
- bokvalitet og inkluderende bomiljø
- bred ungdomssatsing
- trygg og miljøvennlig transport

Siden Lørenskogs arealstrategi ble utarbeidet i 2014, har den stått seg godt i møte med nye nasjonale forventninger til kommunal planlegging. Den er i tråd med [Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet \(2025\)](#) og [Statlige planretningslinjer for klima og energi \(2024\)](#), og den samsvarer godt med [Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus \(2015\)](#) og [Regional planstrategi for Akershus fylkeskommune 2024-2028](#).

1.3 Hovedtema for ny arealdel i 2026

Kommuneplanens samfunnsdel ble videreført uten endringer ved behandling av planstrategi for inneværende valgperiode. Dette sikrer at de lange linjene for areal- og samfunnsutviklingen i Lørenskog ligger fast. Det innebærer også at det ikke er behov for å legge til rette for nye byggeområder utenfor byggesonen, eller andre større endringer av arealdelen i denne revisjonen.

Lørenskog kommune ivaretar de tre bærekraftsdimensjonene gjennom å ta vare på natur og klima, balansere sterk befolkningsvekst og økonomi, samt sikre sosial bærekraft gjennom en aktiv boligpolitikk. Dette følger opp de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging for 2023-2027 og bærekraftsmålene som skal legges til grunn for planleggingen framover.

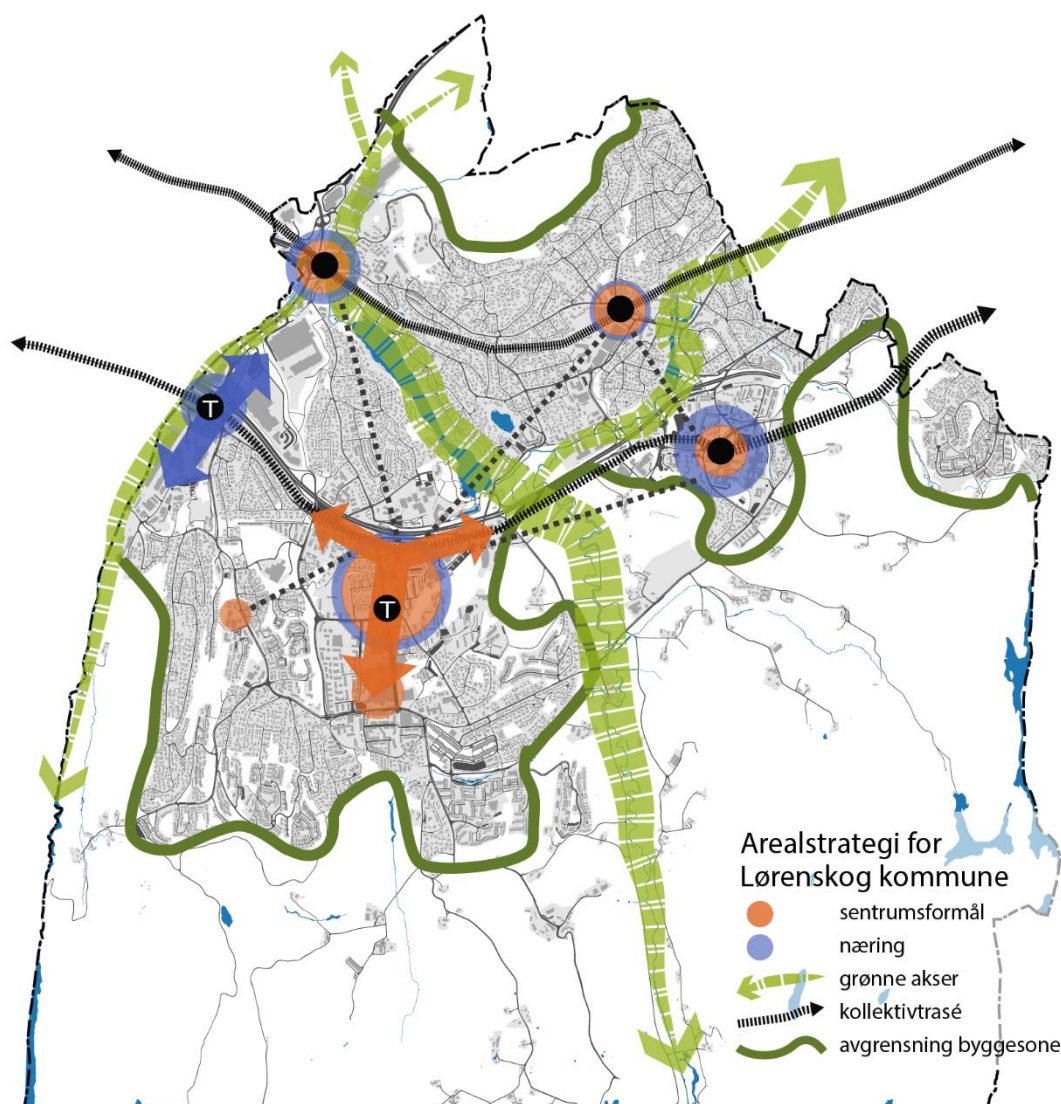
Bærekraftig by- og stedsutvikling er et overordnet prinsipp i utviklingen av Lørenskogsamfunnet. Kommuneplanens arealdel bidrar til å styrke sammenhengen mellom sosial-, miljømessig- og økonomisk bærekraft, og er et viktig bidrag for å nå bærekraftsmålene.

[Planprogrammet](#) for revisjonen ble fastsatt av kommunestyret i mars 2025.

Hensikten med revisjonen har vært å styrke arealdelen som overordnet og strategisk plan, holde planen oppdatert i tråd med overordnede føringer, foreta nødvendige forbedringer av plandokumentene, samt ta i bruk arealregnskap.

Underveis i planarbeidet, har det kommet ny utredning om T-baneforlengelse til Lørenskog. Dette har medført behov for endringer i hensynssonen for T-bane.

2 Arealstrategi og stedsutvikling



Illustrasjon: Lørenskog kommune

2.1 Arealstrategien

Arealstrategien er kommunens overordnede grep for en bærekraftig arealpolitikk. Strategien ivaretar nasjonale og regionale føringer om effektiv arealbruk og fortetting rundt kollektivknutepunkt. Dette legger til rette for god boligforsyning, grønn mobilitet og redusert transportbehov.

Kommunen har en avgrenset byggesone hvor all utbygging skal skje. Det legges ikke ut arealer til utbygging utenfor byggesonen, og i LNF-områdene åpnes det kun for tiltak knyttet til landbruket.

Minst 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten skal skje innenfor kommunens fem utviklingsområder. Disse områdene ligger i bybåndet og har god kollektivtilgjengelighet. Bybåndet er den sammenhengende tettbebyggelsen vi deler med Oslo, Lillestrøm og andre kommuner rundt Oslo. For å bygge opp under utvikling av knutepunkt og lokalsentre skal handel og næring lokaliseres i disse utviklingsområdene. Forbindelsene mellom utviklingsområdene skal styrkes.

Arealstrategien fremhever de største sammenhengende grønnstrukturene som skal ivaretas og styrkes. Disse fungerer som grønne forbindelser for ulike arter og mellom boligområdene og friluftsområder i Marka for befolkningen.

2.2 God stedsutvikling

Stedsutvikling skal ivareta områdenes identitet og styrke tilhørighet og fellesskap, som er et satsingsområde i kommuneplanens samfunnsdel. Kjente markører og kvaliteter bør bevares og forsterkes, samtidig som ny bebyggelse skal tilføre nye kvaliteter og bidrar til helhetlig transformasjon der det er behov for endring. Kunst og kultur er viktige virkemidler for å skape attraktive steder og styrke fellesskap.

Fortetting og transformasjon skal prioriteres fremfor nye utbyggingsområder. Dette er i tråd med kommunens arealstrategi og overordnede føringer, og gir mer effektiv arealbruk, bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur og reduserer presset på natur- og jordbruksarealer. I utviklingsområdene skal det legges til rette for høy arealutnyttelse og flerfunksjonalitet, slik at handel, service, kultur, boliger og arbeidsplasser samlokaliseres i gangavstand til kollektivknutepunkt.

Gode stedskvaliteter innebærer gater og byrom i menneskelig skala, gode forbindelser for gående og syklende og attraktive møteplasser som parker, plasser og torg. Disse skal være tilgjengelige for lek, opphold og rekreasjon og bidra til sosial bærekraft. Utforming av byrom og bebyggelse skal gi variasjon, estetisk kvalitet og universell utforming. Krav til bokvalitet og uteoppholdsarealer (MUA) sikrer gode bomiljøer for alle grupper.

Grønnstruktur og blågrønne løsninger er viktig for stedsutviklingen. Store sammenhengende grønnstrukturer og lokale grønne lunger skal bevares og styrkes, og det skal etableres løsninger for overvannshåndtering og

naturmangfold. Dette gir robuste og attraktive omgivelser, reduserer flomfare og bidrar til rekreasjon og folkehelse.

En bærekraftig stedsutvikling innebærer å kombinere gode omgivelser med variert botilbud, grønn mobilitet og sirkulær økonomi. Handel og publikumsrettet virksomhet skal styrke sentrumsområdene og bidra til levende bymiljø.

For å sikre helhetlig utvikling og god sammenheng mellom funksjoner, kvaliteter og infrastruktur, kan kommunen beslutte at det skal utarbeides felles plan for områder der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig. Dette gjelder særlig i transformasjonsområder med flere grunneiere, komplekse utviklingsbehov eller strategisk beliggenhet.

2.3 Utviklingsområdene

Utviklingsområdene i Lørenskog ligger i hovedsak innenfor en radius på én kilometer rundt kollektivknutepunkt. Dette er den veiledende avstanden som brukes ved utarbeidelse av «grønne grenser» som fylkeskommunen anbefaler som metode for knutepunktutvikling. Grønn grense er ivaretatt ved at avgrensningen av utviklingsområdene er vist i temakart med tilhørende retningslinjer, og at kommunen legger til rette for utvikling innenfor utviklingsområdene og samtidig begrenser utviklingen i byggesonen for øvrig.

Kommunen styrer utviklingen gjennom hvilke arealer som blir lagt ut for utbygging, og gjennom bestemmelser i kommuneplanens arealdel som begrenser utnyttelsen ellers i kommunen.

Lørenskogs utviklingsområder er:

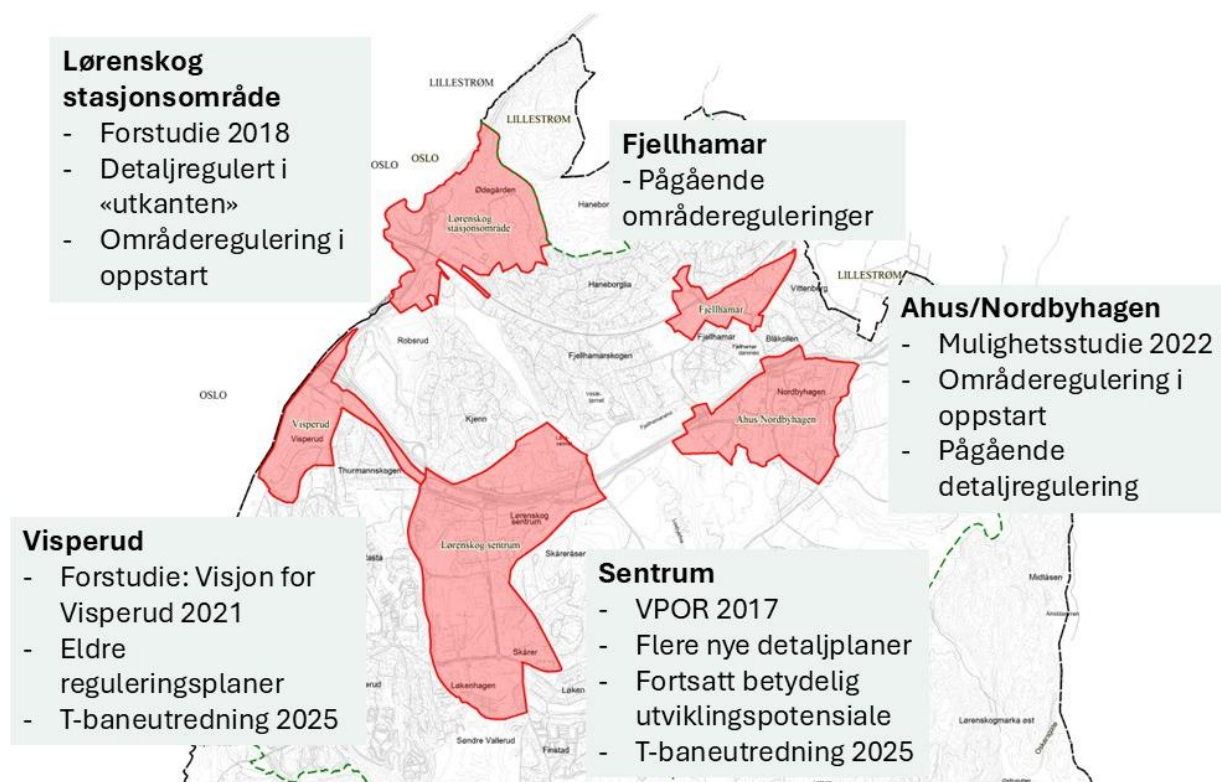
- Lørenskog sentrum
- Lørenskog stasjonsområde
- Fjellhamar
- Visperud
- Ahus/Nordbyhagen

Områdene har et hierarki der Lørenskog sentrum er kommunesenter, Lørenskog stasjon og Fjellhamar er lokalsentre, mens Ahus/Nordbyhagen og Visperud primært er næringsområder som kan få nærsenterfunksjoner dersom det utvikles boliger. Føringene for utviklingsområdene skal støtte prinsippet om «rett virksomhet på rett plass».

2.4 Plan og utviklingsmodenhet

Lørenskogs fem utviklingsområder har ulik modenhet med tanke på hva som kreves av videre planavklaringer, behovet for investeringer i offentlig

infrastruktur og drivkrefter som fremmer utvikling. I oversikten nedenfor gir vi en overordnet vurdering av områdenes plan- og utviklingsmodenhet. Sentrumsområdet har hatt prioritet de siste årene og har en høy plan- og utviklingsmodenhet. Visperud står ovenfor en omfattende transformasjon og har lav utviklingsmodenhet. De tre øvrige områdene befinner seg mellom der.



Illustrasjon: Lørenskog kommune

2.5 Lørenskog sentrum

2.5.1 Beskrivelse

Lørenskog sentrum er kommunens hovedsenter, og skal romme et bredt tilbud av offentlige tjenester, handel, kultur, arbeidsplasser og boliger. Området strekker seg fra Solheim i nord til Skårer i sør. Det planlegges en sentralt plassert T-banestasjon på Rolvsrud, midt på Skårersletta. Dette vil styrke sentrum som kollektivknutepunkt og gi nye muligheter for byutvikling.



Foto: Lørenskog kommune / Farid Dino Omer

Offentlige bygninger, kulturtilbud og liknende skal legges hit. Både Skårer og Solheim kan ha regionalt handelstilbud.

2.5.2 Status

[Veiledende plan for offentlige rom \(VPOR\) for Lørenskog sentralområde](#) angir hovedstruktur for gater, gang- og sykkelforbindelser, offentlige plasser, parker og grønne forbindelser. Den legger også føringer for hvordan bebyggelsen skal utformes i forhold til de offentlige rommene.

Skårersletta er bygget om fra vei til bygate og følges opp med tilrettelegging for et levende sentrum med aktivitet på dag- og kveldstid og tilbud som skaper byliv.

De siste årene er det bygget mange boliger innenfor utviklingsområdet, og flere prosjekter er under planlegging. Det gjenstår fortsatt store områder i sentrum som kan fortettes og utvikles med urbane kvaliteter, men planer for dette er foreløpig ikke igangsatt.

2.5.3 Videre utvikling og planarbeid

Lørenskog sentrum skal styrkes som et attraktivt område med god tilgjengelighet for gående og syklende, og gode offentlige rom med urbane kvaliteter. Handel og publikumsrettet virksomhet skal konsentreres her for å bygge opp under kommunesenterets rolle. Næringsstrategien gir føringer for et levende sentrum med yrende folkeliv, gode tilbud og opplevelser.

Kommunen vil vurdere å revidere VPOR, samt gjennomføre nye mulighetsstudier og felles planlegging for de gjenværende transformasjonsområdene i sentrum. Hensikten med dette er å ivareta helhetlig stedsutvikling og nye forutsetninger knyttet til framtidig T-bane.



2.6 Lørenskog stasjonsområde

2.6.1 Beskrivelse

Lørenskog stasjonsområde skal videreutvikles som stasjonsby og kollektivknutepunkt med lokalsenterfunksjoner, bolig og næring. Grønne hovedakser går gjennom området langs vassdragene i byggesonen og forbinder markaområdene nord og sør i kommunen.



Foto: Lørenskog kommune / Farid Dino Omer

2.6.2 Status

Store deler av området omfattes av [kommunedelplan for Ødegården](#), vedtatt i 2010. Planen legger til rette for boligutvikling, lokalsenterfunksjoner, skole og barne- hager. Områdene nærmest Lørenskog stasjon er i hovedsak avsatt til næringsformål.

Siden 2010 har det skjedd en omfattende utvikling området, med blant annet ny skole og flere hundre nye boliger. Etableringen av skihallen SNØ med tilhørende virksomheter og næringsdel har endret forutsetningene som lå til grunn for kommunedelplanen. Området har fått en attraksjon som vekker interesse regionalt, nasjonalt og internasjonalt. Det er også etablert en næringsklynge med fokus på ski- og vinteridrett. Denne klyngen inkluderer både undervisning og hotellvirksomhet. Området har potensial for videre utvikling som kunnskaps- og innovasjonsmiljø.

Rapporten [Lørenskog stasjonsområde – fra stasjon til sted](#) ble vedtatt av kommunestyret januar 2019. Den belyser muligheter og gir føringer og anbefalinger for videre utvikling i Lørenskog stasjonsområde.

2.6.3 Videre utvikling og planarbeid

Området skal forsterkes som kollektivknutepunkt og lokalsenter med boliger, hotell og variert næringsliv. Det er behov for en helhetlig utvikling der både eksisterende og nye områder kobles bedre til jernbanestasjonen gjennom attraktive forbindelser.

Det blir i tillegg viktig å se på styrking av lokalsenterfunksjonene og blågrønne forbindelser og å løse behov for offentlige formål. Det er behov for å vurdere hva som er riktig arealbruk for tomtene i området. Vurderingen skal ta hensyn til områdets forutsetninger og status som senter. Arealbehov til arealintensiv næring, som lager og logistikk, skal også vurderes, men bør balanseres mot ønsket om arbeidsplassintensive virksomheter nært kollektivknutepunkt.

Området bør ikke utvikles til et alternativt handelstygndepunkt som undergraver Lørenskog sentrums status som kommunesenter. Videre utvikling av handel i området bør derfor primært begrenses til å dekke et lokalt behov i området.

Det er igangsatt arbeid med områderegulering for å avklare infrastrukturbehov og framtidig arealbruk. Områdereguleringen og annet planarbeid i området skal følge opp og legge til rette for å realisere anbefalinger og føringer fra [visjonsrapporten og tilhørende kommunestyrevedtak](#). Blant annet skal det legges vekt på å etablere en «banegate» som et nytt byrom langs jernbanen, skape blågrønne aktivitetssoner langs vassdragene og bygge om veier til attraktive bygater. Skårerveien/Ødegårdsveien skal framstå som hovedgata i området.

2.7 Visperud

2.7.1 Beskrivelse

Visperud er det eneste av kommunens utviklingsområder som har en tydelig næringsprofil. Området egner seg godt for arealintensive virksomheter med behov for god logistikktilgang, men skal fremover utvikles til et næringsområde med større andel arbeidsplassintensiv og arealeffektiv næring som bygger opp under lokalisering av en framtidig T-banestasjon på Visperud.



Foto: Lørenskog kommune / Farid Dino Omer

Næring i endring og grønn omstilling har vist oss at det er viktig å ha fleksible rammer for næringsområdene i tiden framover.

Med lokasjon tett på veinettet har Visperud i dag et stort potensial for å bli et bærekraftig næringsområde med nye framtidsrettede løsninger for mobilitet, produksjon og lager- og logistikkvirksomhet. Visperuds beliggenhet gir tilgang til en fjerdedel av Norges befolkning innen 25 km, noe som gir området et unikt utviklingspotensial.

2.7.2 Status

Det har ikke vært noen store utviklingsprosjekter på området siden forrige rullering av kommuneplanens arealdel. Planmessig består området i stor grad av eldre reguleringsplaner. I dag er det kun enkelte småhus innenfor utviklingsområdet.

Området preges i dag av store bygninger og asfalterte overflater, og det er sterkt berørt av overvannsproblematikk, høyspentlinjer og trafikale utfordringer.

Det vil bli behov for kostbare infrastrukturtiltak for å få løst utfordringene i området og for å sørge for god knutepunktutvikling som er i tråd med kommunens visjon «grønn, trygg og mangfoldig».

2.7.3 Videre utvikling og planarbeid

Utvikling av Visperud er tett koblet til arbeidet med T-baneforlengelsen til Lørenskog, planlegging av høyspentanleggene på Røykås, kollektivtrase («superbuss») og sykkelekspresstrasé i Solheimveien, og eventuell bussterminal i tilknytning til framtidig T-banestasjon.

Utviklingsmulighetene for området ble undersøkt, og rapporten [Visjon for Visperud](#) med anbefalinger om videre utvikling ble vedtatt av kommunestyret mars 2021.

Rapporten viser hvordan området kan se ut i framtiden, og hvordan det kan utvikles til et attraktivt, flerfunksjonelt næringsområde med kvaliteter og utnyttelse som bygger opp under planer for T-bane til Lørenskog med stasjon på Visperud.

Rapporten peker på at ulike næringer og virksomheter på Visperud kan kobles sammen med nye logistikk-løsninger og gi synergier i nærmiljøet og lokal produksjon og forsterke øvrig stedsutvikling som legger til rette for møteplasser og grønne forbindelser.

For å følge opp visjonen er det behov for felles planlegging i form av områderegulering eller lignende. En slik prosess forutsetter nødvendige avklaringer knyttet til lokalisering av T-banestasjon, høyspentanlegg og samferdselstiltak. Planarbeidet må løse blant annet trafikale utfordringer og overvannsproblematikk. Reguleringen vil også gi et juridisk grunnlag for å etablere en modell for å finansiere felles infrastruktur, noe som vil være nødvendig for å realisere visjonen.

Utredninger av mulighetene for å introdusere boliger og idrettsanlegg kan inngå i planleggingen og gi en ny drivkraft for utvikling av området.

2.8 Fjellhamar

2.8.1 Beskrivelse

Fjellhamar er lokalsenter med jernbanestasjon og det historiske kommunesenteret i Lørenskog. Det er også et historisk industriyngdepunkt med kulturhistorisk verdi. I tillegg bidrar



Foto: Lørenskog kommune / Farid Dino Omer

Fjellhamar gård og gamle Fjellhamar skole med særpreg og identitet i området. Store deler av området er aktuelt for boligutvikling, og kulturminneverdiene og beliggenheten ved elva gjør at området har gode forutsetninger for å utvikles til et attraktivt boligområde og lokalsenter med særegne kvaliteter.

Målet er at Fjellhamar videreutvikles som et lokalsenter i tilknytning til Fjellhamar stasjon, med boliger og et lokalt handels- og servicetilbud. I utviklingen bør det tas hensyn til kulturhistoriske verdier og legges opp til gjenbruk av kulturminner.

2.8.2 Status

Det pågår arbeid med områderegulering på Fjellhamar. Dette skal legge til rette for en helhetlig utvikling av Fjellhamar sør for jernbanen. Nye Fjellhamar skole og flerbrukshall sto ferdig i 2023.

2.8.3 Videre utvikling og planarbeid

Arbeidet med områdereguleringer for Fjellhamar skal ferdigstilles, og området skal utvikles videre som et viktig lokalsenter i kommunen.

Det skal utredes hvorvidt Fjellhamar kan få et styrket kulturtilbud med utgangspunkt i den gamle industribebyggelsen på Fjellhamar bruk.

2.9 Ahus/Nordbyhagen

2.9.1 Beskrivelse

Ahus/Nordbyhagen (Ahus-området) skal utvikles som et campusområde for kunnskapsbasert og arbeidsplassintensiv næring og forskningsvirksomhet med utgangspunkt i sykehuset, sykehusrelatert virksomhet og «livsvitenskap»-segmentet. Det er viktig at sykehusets arealbehov ivaretas. Området kan også utvikles med nærsenterfunksjoner og boliger. Utvikling skal skje gjennom fortetting av arealer innenfor byggesonen.



Foto: Lørenskog kommune / Farid Dino Omer

2.9.2 Status

[Mulighetsstudien for Ahus-området](#) er retningsgivende for videre utvikling. Mulighetsstudien anbefaler at kommende utbygging i størst mulig grad foregår som en kvalitativ fortetting av eksisterende utbygde arealer, og at utviklingen på lang sikt orienteres mot Fjellhamar med bebyggelsen og togstasjonen der. Det er foreslått å etablere en sammenhengende struktur av grøntområder og gang-

og sykkelveier mellom Ahus og Fjellhamar. Denne vil utgjøre en attraktiv ringforbindelse for myke trafikanter og er omtalt som «kunnskapsringen».



2.9.3 Videre utvikling og planarbeid

Ahus-området har siden etableringen blitt gradvis integrert i et voksende tettsted og ligger i dag som en del av bybåndet. Dette bør gjenspeiles i planlegging av videre utvikling med tanke på gate- og byromsstruktur, møteplasser, funksjonsblanding, mobilitet og arealeffektivitet. Området har også stort potensial for å kobles bedre sammen med nærliggende sentre (Lørenskog sentrum, Fjellhamar og Strømmen) og omkringliggende grønnstruktur. Det skal jobbes videre for å styrke kollektivtilbudet til Ahus med et forbedret busstilbud langs hovedlinjen øst/vest og til Fjellhamar. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner må det settes av arealer til kollektivfelt/kollektivgater.

Ahus-området skal ha en planberedskap med særlig vekt på å kunne møte behov for å videreutvikle sykehuset og kunnskapsbaserte næringer i området. Kommunen skal jobbe videre med en helhetlig plan for Ahus-området blant annet basert på mulighetsstudien.

2.10 Boligbygging, befolkningsvekst og arealbehov

Kommunen har vurdert forventet vekst i boliger og arbeidsplasser i forhold til avsatte områder i kommuneplanen, jf. Retningslinjer i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

Vurderingen er basert på kommunens bolig- og befolkningsprognose som oppdateres årlig. Disse prognosene gir kommunen kunnskap om behov for tjenester, både med tanke på lokalitet og omfang. I tillegg gir kommunens planverk et godt grunnlag for vurderingene, spesielt Boligplanen og Plan for barnehage- og skoleutbygging.

2.10.1 Status for boligbygging og befolkningsvekst

Lørenskog kommune har hatt en sterk befolkningsvekst de siste 10 årene, med en årlig befolkningsvekst på over 3 %. Befolkningsveksten har gitt et betydelig behov for å investere i sosial infrastruktur og utvikle kommunens tjenester. Det utfordrer kommuneøkonomien. Det er viktig at befolkningsveksten holdes på et nivå som gjør at kommunen har mulighet til å opprettholde og etablere et tilfredsstillende tjenestetilbud til innbyggerne. Veksten i utviklingsområder skal ikke gå på bekostning av økonomisk, miljømessig eller sosial bærekraft.

Per 1. september 2025 er det registrert om lag 21 400 boliger i Lørenskog kommune. Boligmassen fordeler seg med 24 % i eneboliger, 22 % i småhus og 52 % i boligblokker.

De siste åtte årene har Lørenskog hatt en svært høy boligvekst, med et gjennomsnitt på rundt 760 nye boliger per år. Omtrent 90 % av disse har vært leiligheter i boligblokker, noe som gjenspeiler en tydelig urbanisering og fortetting. Sentrumsområdet og Skårerødegården har vært særlig sentrale i denne utviklingen, og de fleste prosjektene her er nå ferdigstilt eller nærmer seg ferdigstillelse.

2.10.2 Dimensjoneringsgrunnlag - Prognoser og arealbehov

2.10.2.1 Boligbygging

Den forventede boligveksten er basert på gitte byggetillatelser, vedtatte reguleringsplaner, pågående planprosesser og områder som er avsatt i kommuneplanen. Det hefter betydelig usikkerhet rundt boligprognosen utover de nærmeste årene, da det avhenger av utbyggingstakt og framtidige planvedtak.



Etter 2028 regner man med at det vesentligste av boligreserven i vedtatte reguleringsplaner er ferdig utbygget. Flere områder innenfor byggesonen har likevel et betydelig fortettings- og transformasjonspotensial, og det pågår også planarbeid som kan bidra til å bygge opp den regulerte boligreserven.

I perioden frem til 2029 forventes en boligvekst som er relativt begrenset sammenlignet med utviklingen de siste 10

årene, med ca. 1200 boliger til sammen i perioden 2026 – 2029. Det forventes at boligbyggingen deretter øker igjen og i hovedsak ligger mellom 500 og 900 boliger i året gjennom 2030-tallet.

75 % av boligveksten skjer ved bygging av boligblokker og i all hovedsak innenfor utviklingsområdene.

Eneboliger og tomannsboliger vil i all vesentlighet komme som generell fortetting i villaområdene, som med mindre unntak ligger utenfor de definerte utviklingsområdene i kommunen. Andre småhus vil i noe omfang være del av fortettingen i utviklingsområdene, og dels i andre områder.

2.10.2.2 Befolkningsvekst

Det antas nå en noe lavere boligvekst enn tidligere anslått. Dette henger sammen med lav fart på regulering av nye områder for boligutvikling. Dette vil gi en lavere befolkningsvekst enn tidligere antatt og da særlig i de yngste aldersgruppene.

Lørenskogs befolkning vil fremdeles vokse, men veksten framover forventes å avta slik at den ikke blir like sterk som den har vært de siste 10 årene. Veksten framover anslås å ligge på 2-3 % årlig.

Veksten vil komme i alle årsgrupper, men gruppen over 80 år øker %-vis mest. Den eldre befolkningen har erfaringsmessig større behov for tjenester fra kommunen enn den voksne befolkningen ellers.

Iht. befolkningsprognosen vil det være ca. 66 000 innbyggere i 2040. Dette er fortsatt over Statistisk sentralbyrå sin prognose for høy nasjonal vekst.

2.10.2.3 Behov for skoleplasser

I kommunens prognoser for utbygging av skoler og barnehager er det beregnet at det vil være behov for omtrent 1 400 nye barneskoleplasser og 500 nye ungdomsskoleplasser innen 2040. Det meste av dette behovet kan dekkes ved å bygge ut på eksisterende skoletomter, og ved å kjøpe tilgrensende eiendommer. På lengre sikt vil det også være behov for en ny tomt til ungdomsskole.

2.10.2.4 Behov for barnehageplasser

Planen anslår at det vil være behov for 60-80 nye barnehageplasser hvert år frem mot 2035. Hvor raskt barnehagene bygges ut, vurderes og justeres årlig. Behovet vil bli dekket både ved å utvide eksisterende barnehager og ved å etablere nye. Nye barnehager vil i hovedsak bli bygget i større utbyggingsområder, og ellers på tomter som allerede er avsatt eller tilgjengelige og der behovet er størst.

2.10.2.5 Behov for boliger i helse-, omsorg- og mestringssektoren

Boligplan ble vedtatt i 2024 og vurderer boligbehovet fram mot 2034. Boligplanen skal sikre at innbyggere som ikke kan løse boligbehovene sine i det ordinære boligmarkedet, får råd og nødvendig bistand til å klare seg på egen hånd eller tilbys tjenester eller et kommunalt tilrettelagt botilbud. Det er store behov for botilbud til eldre personer, personer med demens, personer med nedsatt funksjonsevne, personer med rus og psykiske helselidelser og personer som har utfordringer med å skaffe og beholde en bolig. Behovet er ca. 70 trygghetsboliger/langtidsplasser for eldre og personer med demens i tillegg til ca. 15 boliger og ca. 8 plasser for døgnavlastning for personer med nedsatt funksjonsevne. Behovet kan delvis dekkes ved omgjøring av eksisterende kommunale bygg, men det er også behov for etablering av nye boliger i egne prosjekter eller som en del av større utbyggingsprosjekter.



2.10.2.6 Næringsutvikling

Kommunen har relativt få ledige næringsarealer, men det er betydelig transformasjons- og utviklingspotensial i næringsområdene. Utviklingen går til dels i retning av mer arbeidsplassintensive næringsetableringer, både i utviklingsområder med høy grad av funksjonsblanding og i de mer rendyrkede næringsområdene. Det forventes mer arealeffektive løsninger for alle etableringer og utvidelser, inkludert arealkrevende virksomheter. I tillegg legges det opp til en videre utvikling av mindre næringsetableringer, særlig innen handel, service, bevertning i forbindelse med ulike utbygginger i sentrum og lokalsentrene.

Utviklingen som er beskrevet over vurderes å være i tråd med kommunale, regionale og nasjonale mål og føringer. Det ligger derfor godt til rette for en utvikling av arbeidsplasser og handels- og tjenestetilbud i takt med befolkningsutviklingen i planperioden. I all vesentlighet er det lagt opp til at denne utviklingen vil skje innenfor de definerte utviklingsområdene.

2.10.2.7 Samlet vurdering av arealbehov

Kommunens arealstrategi er basert på at all utvikling skjer innenfor byggesonen, og hovedsakelig i de fem definerte utviklingsområdene. Kommunens arealbehov skal fortsatt løses innenfor disse rammene. Det gjør at minst 80 % av veksten fortsatt vil ligge innenfor utviklingsområdene, og at det totale arealbehovet for både bolig, teknisk og sosial infrastruktur, samt næring kan løses innenfor byggesonen. Det innebærer at Lørenskog kommune først og fremst må løse sine arealbehov gjennom fortetting og transformasjon. Arealregnskapet vil være et viktig verktøy i dette arbeidet.

2.11 Rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

Gjennomføring av utbygging i Lørenskog skal skje på en forutsigbar og helhetlig måte. Kommuneplanens arealdel inneholder bestemmelser om rekkefølgekrav og bruk av utbyggingsavtaler for å sikre at nødvendig infrastruktur og samfunnsservice etableres i takt med utbyggingen. Dette gir kommunen styringsverktøy for å ivareta kvalitet, kapasitet og bærekraft i utviklingen.

2.11.1 Rekkefølgekrav

Hensikten med rekkefølgekravet er å sikre at områder som er satt av til bebyggelse og anlegg ikke bygges ut før nødvendige tekniske anlegg, grønnstruktur og samfunnsservice er etablert eller sikret. I denne revisjonen er innholdet i begrepet samfunnsservice utdypet.

Rekkefølgekravene blir konkretisert og avklart gjennom reguleringsplaner. For krav om teknisk infrastruktur og grønnstruktur som følger av privat utbygging, har utbyggerne hovedansvar for hele eller sin forholdsmessige andel av kravene. I prioriterte utbyggingsområder kan kommunen bruke områdemodeller for å sikre finansiering og gjennomføring av felles offentlig infrastruktur der flere grunneiere eller utbyggere deler ansvaret.

2.11.2 Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler er et sentralt virkemiddel for å sikre gjennomføring av vedtatte planer, både for kommunen og private utbyggere. I arealdelens bestemmelser er det innarbeidet forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (forutsigbarhetsvedtak). Dette vedtaket er en forutsetning for at kommunen skal kunne forhandle utbyggingsavtaler.

Kommunen har oppdatert bestemmelsene for å tydeliggjøre forventninger og styrke muligheten til å ivareta sosiale hensyn. Nytt i denne revisjonen er blant annet at avtaler kan brukes til å regulere boligfordeling og stille krav om sosial boligbygging. Endringene gir kommunen bedre verktøy for fremme sosial bærekraft i utbyggingsprosjekter.

2.12 Klima

Lørenskogs klimamål er i tråd med nasjonale klimamål:

- Lørenskog skal være en klimanøytralt drevet kommune innen 2030
- Lørenskog kommune skal legge til rette for at Lørenskog-samfunnet reduserer sine klimagassutslipp med 50 % innen 2030
- Lørenskogsamfunnet skal være klimanøytralt innen 2050

Veitrafikk og bygge- og anleggsplasser er de største bidragene til direkte klimagassutslipp i Lørenskog kommune, og tiltak rettet mot disse områdene vil

derfor gi størst klimagassreduksjon. Jf. [Status for klimagassutslipp og innspill til tiltak for Lørenskog kommune, Asplan Viak 2025](#).

Veitrafikk sto for ca. 44 % av utslippene i 2023. For å redusere utslippene er det viktig å redusere transportbehovet og gjøre transporten mer miljøvennlig. Lørenskogs arealstrategi tilsier at bolig- og næringsveksten i kommunen i hovedsak skal skje i de fem definerte utviklingsområdene og bygge opp under kollektivtilbudet i disse. Dette reduserer behovet for biltrafikk. Å etablere offentlige tjenester og lokal handelsvirksomhet i tilknytning til utviklingsområdene reduserer transportbehovet ytterligere. Parkeringsnormen er oppdatert og inneholder nå kun maksimumskrav for biler. Normen legger til rette for mer og bedre sykkelparkering og oppretter ladetilbud ved alle nye parkeringsanlegg. Dette er løsninger som legger til rette for mer grønn mobilitet.

Utslipp knyttet til annen mobil forbrenning, det vil si anleggsmaskiner og annet som bruker avgiftsfri diesel, utgjør 42 % av kommunens totale utslipp. Hovedforklaringen på dette er høy aktivitet innenfor bygg- og anleggssektoren ettersom Lørenskog er i sterk vekst. Innføring av utslippsfrie anleggsplasser både i offentlig og privat sektor, blir helt avgjørende for å redusere disse klimagassutslippene.

En betydelig andel av utslipp i Lørenskog er fra varebiler, tyngre kjøretøy og bygg- og anleggsvirksomhet. I planlegging og videre utvikling må det derfor jobbes videre med å redusere utslipp innen bygg- og anleggsvirksomhet og vare- og godstransport.

I tråd med eiendomsstrategien skal livsløpskostnader og arealnormer være styrende prinsipper ved planlegging av nye bygg. Kommunen skal prioritere arealeffektive og fleksible bygg som kan benyttes av flere brukergrupper over tid. Miljø- og energiledelse skal integreres i byggforvaltningen for å redusere klima- og miljøfotavtrykket.

Hvordan vi bruker arealene våre har stor betydning for karbonlagring og derved også utslipp av klimagassen karbondioksid (CO₂). Skog, jord og myr er svært viktig for lagring av karbon. Drenering av myr og nedbygging av landbruksarealer fører til økt utslipp av lagret karbon, mens bevaring og restaurering av disse økosystemene er viktige klimatiltak som bidrar til å redusere klimagassutslipp. For å redusere disse utslippene må nedbygging og annen inngrep i myr unngås og det må legges vekt på klimavennlig skog- og jordbruk.



2.13 Masseforvaltning

Ved alt anleggsarbeid oppstår det overskuddsmasser som må håndteres. Dette er belastende for miljøet og samfunnet, blant annet på grunn av behov for arealer til midlertidig lagring, samt støv, støy og klimagassutslipp fra transport. Som et resultat av stor byggeaktivitet i Lørenskog kommune og omkringliggende kommuner er det behov for en helhetlig forvaltning av overskuddsmasser.

Kommuneplanen åpner for at det kan stilles krav om en plan for massehåndtering ved regulering og større utbyggingsprosjekter. Dette kravet stiller vi for å minimere omfanget av overskuddsmasser og legge til rette for gjenbruk av masser samt å unngå forurensning knyttet til massehåndtering. Det gjelder både rene, naturlige masser og ulike typer forurensede masser. Målet er å oppnå en massebalanse, der hvert enkelt prosjekt ikke skaper mer masser enn det gjenbruker.

Første prioritet er å redusere overskuddsmasser og gjenbruke massene innenfor prosjektet. Hvis dette ikke er mulig, skal utbygger vurdere mulighet for gjenvinning eller gjenbruk av masser mest mulig lokalt.

3 Boliger



Foto: Lørenskog kommune/Jonas Ruud

3.1 Innledning

Bokvalitet og inkluderende bomiljø er et av satsingsområdene i kommuneplanens samfunnsdel. Dette er viktig i en kommune med høy vekst, tilflytting og byggeaktivitet. Boligutviklingen framover må basere seg på bærekraft – både økonomisk, miljømessig og sosialt. Kommunens satsing på bokvalitet og inkluderende bomiljø innebærer å prioritere ulike boligtyper og tilgang til boliger i forskjellige størrelser, slik at innbyggere kan bo i Lørenskog gjennom alle livsfaser.

3.2 Bomiljø og bokvalitet

Bestemmelser og retningslinjer i arealdelen stiller krav til utforming av bebyggelse og hvordan byggeprosjekter skal bidra til gode nabolag og trivelige bomiljø. Kommunen vil også samarbeide med bolignæringen for å fremme variasjon i boligtilbudet. Nytt i denne revisjonen er blant annet tydeligere krav til sosiale boformer og fellesarealer.

God stedsutvikling er et overordnet hensyn som skal ivaretas i alle prosjekter gjennom gode, helhetlige løsninger. I enkelte tilfeller kan det vurderes om krav

eller anbefalinger som er vanskelige å oppnå fullt ut på tomten, kan kompenseres ved at prosjektet tilføres spesielle kvaliteter som kommer beboerne direkte til gode og gir betydelig merverdi til området.

3.3 Sosiale boformer med fellesarealer

Kommunen ønsker flere boligprosjekter som fremmer fellesskap, forebygger ensomhet og gjør det mulig for innbyggerne å bo hjemme hele livet. Sosiale boformer kjennetegnes av boliger med fellesarealer som gir rom for sosial kontakt og praktisk samarbeid. Slike løsninger kan bidra til bedre livskvalitet og redusert press på omsorgstjenester.

Kommunen kan vurdere lavere krav til minste uteoppholdsareal (MUA) dersom prosjektet omfatter sosiale boformer med gode innendørs fellesarealer som kompenserer for mindre private utearealer. Slike boliger skal ha kvaliteter som gjør det mulig for beboerne å bo hjemme hele livet. Kommunen ønsker å stimulere private utbyggere til å utvikle boligprosjekter med disse egenskapene.

Etablering av innendørs felles oppholdsareal som er tilpasset beboernes behov når det gjelder omfang og funksjoner er også et godt virkemiddel. Det kan være felleskjøkken, gjesterom eller treningsrom, og de bør være lett tilgjengelig fra hovedinngang og utearealer. Boligene skal ha varierte størrelser, universell utforming, og fleksible løsninger som gjør det mulig å tilpasse boligen til endrede behov.

3.4 Samarbeid med bolignæringen

For å sikre en sosialt bærekraftig boligforsyning er kommunen avhengig av et tett samarbeid med bolignæringen. Private og ideelle aktører spiller en viktig rolle i å utvikle boligtyper som kan møte et bredt spekter av boligbehov.

Kommuneplanens arealdel legger opp til et slikt samarbeid, og utbyggingsavtaler er et sentralt verktøy for å tydeliggjøre kommunens forventninger til nye prosjekter. For å styrke tilgangen på egnede boliger for prioriterte grupper, skal kommunen ha anledning til å kjøpe inntil 10 % av boligene i nye prosjekter. Dette gir kommunen et handlingsrom for å sikre sosialt mangfold og for å støtte opp under målene i [Boligplanen \(2024–2034\)](#) og andre sentrale strategier.



Forutsigbarhet, tidlig dialog og klare rammer er avgjørende for et godt samarbeid. Kommunen vil derfor avklare forventede løsninger tidlig i

reguleringsplanprosesser, slik at prosjektene kan utvikles med tydelig forståelse av hvilke boligsosiale hensyn som skal ivaretas.

3.5 Småhusområdene

Kommuneplanens arealdel skal sikre at fortetting innenfor eksisterende småhusområder skaper god bokvalitet og gode bomiljø, samtidig som det åpne, grønne preget ivaretas. Dette er i tråd med [satsningsområdet for bokvalitet og inkluderende bomiljø](#) i kommuneplanens samfunnsdel og [kommunens vedtatte retningslinjer for bokvalitet](#).

Kommuneplanens bestemmelser for småhusområdene skal sikre forutsigbarhet både for den som skal bygge, og for kommunal styring. Bestemmelsene skal gjøre det enklere å ivareta stedsidentitet og stabilitet i utviklingen, bokvalitet i nye boliger og estetisk utforming.

En stor del av boligområdene i kommunen består av ulike typer småhusbebyggelse. Det er store områder med villabebyggelse og mange områder med tettere småhustypologier som rekkehus og liknende. Småhusområdene skal i det vesentlige bestå som småhusområder. Det tillates fortetting innenfor rammene av kommuneplanens og den enkelte reguleringsplanens bestemmelser. Det er ikke ønskelig å legge til rette for fortetting utover dette gjennom reguleringsplaner for enkelttomter.

Ved transformasjon eller fortetting av småhusområder må det foreligge helt spesielle forhold for å kunne gå utover rammene i arealdelen og andre gjeldende planer. Dette kan være særlig sentral plassering, hensynet til en helhetlig utvikling av et område eller andre tungtveiende samfunnsmessige hensyn. En slik fortetting må også være del av et overordnet grep der planlegging av infrastruktur og arealutnyttelse ses samlet innenfor et naturlig avgrenset område.

I denne revisjonen er bestemmelsen om høyder og utnyttelsesgrad justert for å tydeliggjøre maksimal tillatt høyde, gi større fleksibilitet i utnyttelsesgrad og redusere behovet for dispensasjoner.



4 Mobilitet



Foto: Lørenskog kommune/Farid Dino Omer

4.1 Innledning

I Lørenskog skal det være enkelt og attraktivt å velge miljøvennlige måter å reise på. Lørenskog skal være en kommune som er god å vokse opp i og bli gammel i, hvor alle innbyggere har tilgang til hele kommunen og opplever at reisen er trygg. Utbygging og fortetting skal skje i nærheten av eksisterende kollektivknutepunkt og lokalsentre, slik at transportbehovet begrenses. Vedvarende høy befolkningsvekst, gir likevel et økt transportbehov. Dette skal dekkes av grønn mobilitet. Kommunen har også et potensial for endring knyttet til mange korte reiser med bil.

Kommunens mobilitetspolitikk er i hovedsak utformet i [Plan for mobilitet](#) og arealstrategien (kap. 2.1).

4.2 Parkering

Det er utarbeidet en ny [Parkeringsstrategi \(2024-2030\)](#) med mål om å bidra til å utvikle gode steds kvaliteter, sikre effektiv arealbruk, oppnå klima- og miljømål, og sikre god mobilitet og fremkommelighet.

I lys av strategien er det i denne revisjonen gjort mindre endringer for å sikre en bedre og mer helhetlig parkeringsnorm. Blant annet åpnes det for noe mindre parkering i store prosjekter i utviklingsområdene, hvor det er god kollektivtilgjengelighet og nærhet til tjenestetilbud. P-kravet for kontor er også redusert. Det er lagt inn krav til etablering av parkering for helsetjenester og beredskap i boligområder. Krav til størrelse på p-plasser og trafiksikkerhet ved skoler og barnehager er tydeliggjort.

4.3 Kollektivsystemet i Lørenskog

Kollektivsystemet i Lørenskog består i dag av buss og tog. God fremkommelighet og tilgjengelighet er viktig for å sikre omstilling til grønn mobilitet. I tillegg til sentrumsområdet er alle utviklingsområdene viktige knutepunkt. Lørenskog stasjonsområde og Fjellhamar er betjent av togstasjoner. Visperud og Ahus er koblingspunkt mellom busslinjer.

Det pågår flere store utviklingstiltak. Akershus fylkeskommune har påbegynt arbeidet med [høykapasitets kollektivtrasé](#) og høystandard sykkelvei mellom Oslo og Kjeller gjennom Visperud, Lørenskog sentrum og Ahus. Løsningen er vist med en juridisk linje i plankartet. I Kloppaveien 20, langs Strømsveien, planlegges det for mulig etablering av et større bussanlegg som skal betjene busstilbudet i kommunens og omlandet og bidra til mindre tomkjøring lokalt.

På lengre sikt skal deler av mobilitetsbehovet løses med en T-bane koblet mot Oslo. [Forlengelse fra Ellingsrud til Lørenskog er utredet i 2025](#), og [kommunestyret har valgt alternativ A med endestasjon på Rolvsrud \(midt på Skårersletta\)](#). Gjeldende hensynssone og bestemmelser for T-bane er i denne revisjonen endret i tråd med kommunestyrets beslutning. Formålet med hensynssonen er å sikre muligheten for realisering av T-banen. Løsningen legger også til rette for videre forlengelse til Ahus. Det er lagt inn en retningsgivende linje i plankartet som viser et overordnet alternativ for en slik videreføring, men nøyaktig trasé og stasjonsplassering forutsetter videre utredning.



5 Samfunnsservice og teknisk infrastruktur



Foto: Lørenskog kommune/Jonas Ruud

5.1 Infrastruktur

For å sikre en helhetlig og velfungerende samfunnsutvikling må nødvendig infrastruktur bygges ut og utvikles i takt med den pågående utbyggingen. Dette ivaretas av rekkefølgekravet (punkt 3) i arealdelens bestemmelser, som stiller krav til tekniske anlegg og samfunnsservice, i tillegg til grønnstruktur. Prinsippet gjelder uavhengig av det økonomiske ansvaret og kan få betydning for privatrettslige forhold og gjennomføring.

Behov knyttet til berørte anlegg må løses i hvert enkelt prosjekt. Hva som er nødvendig må vurderes i lys av funksjoner og formål det skal legges til rette for. Det kan i tillegg være kritiske behov for oppgradering og vedlikehold av eksisterende anlegg, og dette skal håndteres før kommunen kan legge til rette for videre utvikling, for eksempel som rekkefølgekrav.

Anlegg som skal overtas av kommunen må tilfredsstillende gjeldende standard, og planlegges i samråd med berørt myndighet og den som er ansvarlig for videre

drift. For veianlegg gjelder [kommunens vei- og gatenorm og veilysnorm](#). For vann-, avløps- og overvannsanlegg gjelder [kommunens VA-norm](#) og [retningslinjer for overvannshåndtering](#).

5.2 Offentlige formål

Det offentlige tjenestetilbudet må bygges ut og utvikles i takt med befolkningsveksten og samfunnsutviklingen. Offentlige formålsbygg og anlegg skal planlegges slik at det gir et tilfredsstillende tilbud i hele kommunen og samtidig bidrar til god stedsutvikling. Eksempler på slike bygg og anlegg er skoler, barnehager, helsetjenester, ulike velferdsinstitusjoner, kulturtilbud, idrettsanlegg, administrasjonsbygg, torg og møteplasser, og gravplasser.

Mange offentlige bygg og anlegg fungerer som sosiale møteplasser for barn, ungdom, voksne og eldre og kan dermed styrke stedsidentitet, tilhørighet og fellesskap. Lokalisering, utforming og trygge forbindelser til slike tilbud er vesentlig for å bidra til dette og for at de skal fylle sine primærfunksjoner på best mulig måte. De skal også være åpne for flerbruk, fordi dette skaper møteplasser, styrker nærmiljøet og gir mer effektiv ressursbruk.

Skoler, barnehager, idrettsanlegg, kulturhus og nabolagshus eller andre tilbud som det er naturlig å ha tilgang på i nærmiljøet, må planlegges og sikres ut fra det lokale behovet i alle deler av kommunen. Formålsbygg og anlegg som er ment å dekke hele kommunen, skal i utgangspunktet plasseres sentralt og være tilgjengelige fra andre deler av kommunen, primært i kommunesenteret. I nye utviklingsområder må det settes av tilstrekkelig areal til offentlige funksjoner.

En god og helhetlig planlegging av offentlige bygg og anlegg kan ha stor betydning for enkeltmenneskene og samtidig ha samfunnsmessig nytte. For eksempel kan nærhet til barnehage ha stor personlig betydning for en barnefamilie, samtidig som det bidrar til å redusere det totale transportbehovet og legger til rette for et mer miljøvennlig reisemønster i kommunen.

Etablering av nødvendige formålsbygg som følger kommunens utvikling med hensiktsmessig lokalisering, funksjon og utforming skal sikres gjennom arealdelens rekkefølgebestemmelser og kravet om eventuell områderegulering.

6 Næringsutvikling

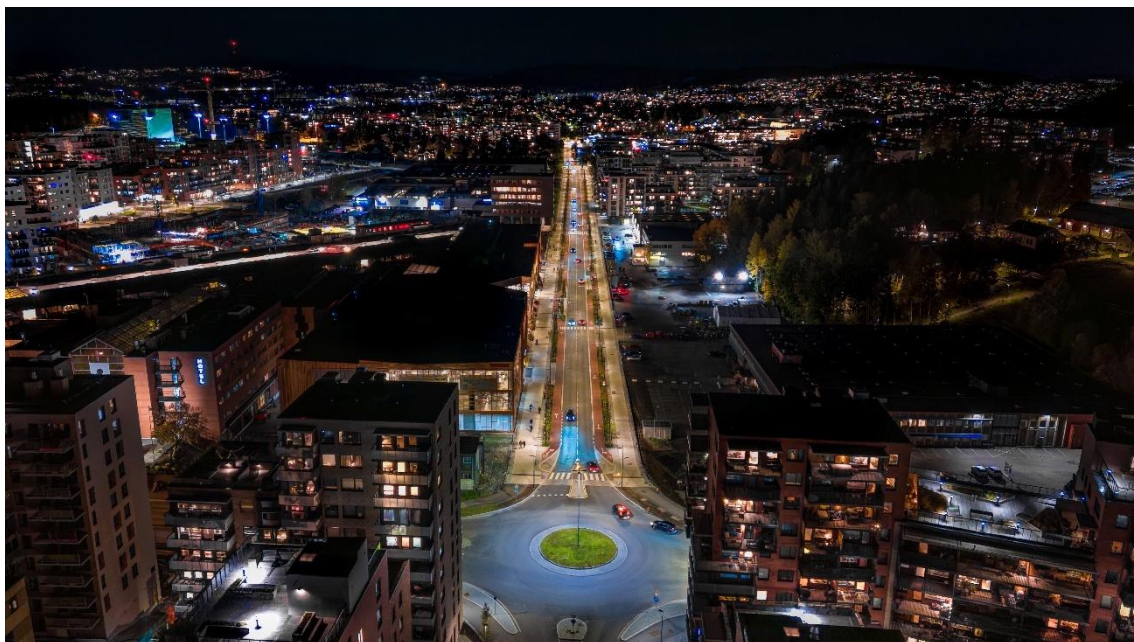


Foto: Lørenskog kommune/Farid Dino Omer

6.1 Næringsliv

Lørenskog kommune skal være en framtidsrettet, attraktiv og mangfoldig næringskommune for både små og store, eksisterende og nye bedrifter. [Næringsstrategien for 2025-2037](#) legger vekt på samarbeid mellom næringsliv, frivillighet, innbyggere og kommuneorganisasjonen for å oppnå bærekraftig samfunnsutvikling. Kommunen skal legge til rette for ønsket næringsutvikling både gjennom god og effektiv saksbehandling og ved å skape gode arenaer for dialog og nettverksbygging. Lørenskog i Utvikling SA skal fungerer som brobygger og koordinator for samhandling mellom næringsliv, offentlige myndigheter og andre relevante aktører.

For å utvikle levende sentre og tettsteder skal handel og arbeidsplassintensive bedrifter etableres i nærheten av kollektivknutepunktene. Det er næringsarealer innenfor alle utviklingsområdene. Flere steder er utnyttelsen lav, og potensialet for transformasjon stor. Bruken av disse arealene må ses i sammenheng med utviklingsområdet og kommunen som helhet. Næringsutvikling er samfunnsutvikling og dermed også et viktig premiss for god stedsutvikling.

For å opprettholde og utvikle næring i kommunen er det nødvendig med tilstrekkelig areal. Vi har i de siste rulleringene av kommuneplanen i all

hovedsak opprettholdt arealer til næring. Det skjer etter en lengre periode hvor næringsarealer har blitt transformert til boligområder.

6.2 Handel og publikumsrettet næring

Handel og publikumsrettet næring skal konsentreres i sentrale områder, nær kollektivknutepunkter. Formålet er å styrke lokalsentre, legge til rette for miljøvennlige transportvalg, redusere bilavhengighet og gjøre nødvendige varer og tjenester lettere tilgjengelig, også for dem som ikke disponerer bil.



Handels- og tjenestetilbud skal tilpasses det enkelte områdes senterstatus.

Lørenskog sentrum skal være kommunens handelssentrum og innbyggernes førstevalg som tilbyder av varer og tjenester det ikke er lokalt befolkningsgrunnlag for i andre deler av kommunen. Lokalsentre kan videreutvikles med tilbud for å dekke lokale behov. I reguleringsplanene for sentrumsområder skal det settes av tilstrekkelige arealer til handel, tjenesteyting og bevertning som er

tilpasset funksjonen til området og tiliggende byrom. Gangforbindelsene skal være attraktive og kollektivtilgjengeligheten god slik at en betydelig del av kundegrunnlaget kan betjenes innenfor gangavstand.

Uteservering er en viktig del av et levende bymiljø og bidrar til å skape aktivitet i sentrumsområdene. Kommunen ønsker å legge til rette for at eksisterende serveringssteder kan etablere uteservering der dette ikke er til hinder for allmenn ferdsel eller trafiksikkerhet.

Handel med plasskrevende varegrupper (biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer samt hagesentre) kan plasseres utenfor sentrumsområdene. Slike etableringer skal likevel ha gode og trygge koblinger til gang- og sykkelveinettet og god kollektivtilgjengelighet. Det skal også være god tilgjengelighet til hovedveinettet.

Utforming av bebyggelse og uterom skal bidra til stedskvaliteter, uavhengig av type handel og næring.

6.3 Landbruksnæring

Lørenskog skal i tråd med [Temaplan landbruk \(2017-2028\)](#) bevare jord- og skogressursene i møte med kommende klimaendringer og stort

utbyggingspress. På landbruksarealene skal det legges til rette for økt mat- og tømmerproduksjon, gode naturopplevelser, bedre miljø- og klimahensyn og bedre folkehelse. Det skal legges til rette for å utvikle landbruksbasert næring, inkludert småskala produksjon, turisme og urbant landbruk. Gjennom aktiv bruk og forvaltning av landbruksområdene skal kulturlandskapet og kulturminnene bevares, miljøpåvirkninger reduseres og folkehelse fremmes. Kommunen skal være en brobygger mellom landbruksnæringen og friluftsinnteresser. Se også kap. 7.6 om jordvern og matsikkerhet.

Kommunens nye [Næringsstrategi \(2025-2037\)](#) peker på Losbydalen som et område for utvikling av rekreasjon og kulturtilbud med bakgrunn i den rike kulturarven, landbruket og lokal matproduksjon.

Innenfor landbruk-, natur- og friluftsområdene (LNF) er det bare tillatt med landbruksaktiviteter (landbruksformål) som samsvarer med formålet jord og skog eller stedbunden næring. For stedbunden næring legges [veileder H-2401 Garden som ressurs \(Landbruks- og matdepartementet\)](#) til grunn.

Småskalaaktiviteter knyttet til ressurser på gårder som ikke innebærer en vesentlig endring i bygningsmasse, krever ikke regulering. Ved slike endringer må det derimot gjøres en estetisk vurdering av tunet som helhet. Der gamle driftsbygninger benyttes til tilleggsnæringer, bør ikke søknad om tillatelse til oppføring av ny driftsbygning automatisk innvilges. I slike saker må kommunen vurdere behovet og den samlede konsekvensen.

Utvikling av tilleggsnæringer knyttet til landbruk over tid kan være utfordrende for å få til riktig arealdisponering. En del tilleggsnæringer er arealkrevende, for eksempel ridegårder med ridehall, ridebaner og parkering. Andre tilleggsnæringer er estetisk utfordrende, for eksempel containere og utendørs lagerarealer for annet enn landbruk. Enkelte slike næringer kan også skape mye trafikk.

Ved utvikling av aktiviteter som får vesentlige konsekvenser for samfunn og miljø, skal kommunen kreve en reguleringsplan. For tiltak som innebærer ny eller vesentlig oppgradering av landbruksvei skal konsekvensene for klimagassutslipp/karbonlagre, naturmangfold og friluftsliv utredes og begrenses. Dette gjøres fortrinnsvis gjennom behandling av en reguleringsplan.

7 Natur- og kulturverdier



Foto: Lørenskog kommune/Farid Dino Omer

7.1 Innledning

Ifølge kommunens visjon skal Lørenskog skal være en grønn kommune. Det betyr at vi skal bevare, styrke og ta hensyn til natur- og kulturverdiene våre.

Lørenskogs arealstrategi viser i grove trekk ønsket framtidig vern og arealbruk. Den har føringer for vern av de store sammenhengende grønnstrukturene og kulturlandskapet, og byggesonen og markagrensa skal ikke endres.

7.2 Sammenhengende grønnstruktur

De store sammenhengende aksene av vegetasjonspregede områder, grønnstruktur, er løftet frem i Lørenskogs arealstrategi. I tillegg skal grønne lunger, vassdrag og sammenhengende natur- og kulturlandskap bidra til gode boområder, mulighet for rekreasjon i nærmiljøet og forbindelser til omkringliggende natur- og friluftsområder. Mangfoldet fra de store skogsarealene til små skogholt – på folkemunne kalt «hundremeterskog» – skal bevares til glede for lokalsamfunnet og artene som lever der. Ved utvikling skal behovet og mulighetene for vern og restaurering av den berørte grønnstrukturen vurderes.

Temakart for grønnstruktur er et viktig kunnskapsgrunnlag i saksbehandlingen. Kartet viser i grove trekk hvor kommunen bør prioritere å sikre den

sammenhengende grønnstrukturen i planarbeid. Temakart grønnstruktur er nå oppdatert og viser denne ønskede framtidssituasjonen, i tillegg til eksisterende grønnstruktur.

7.3 Blågrønne strukturer og overvannshåndtering

Nettverket av vassdrag og vassdragenes omgivelser (de blågrønne strukturene) representerer store verdier i form av økosystemtjenester. De er viktige for å håndtere overvann, redusere forurensning, dempe flom, bevare naturmangfold, styrke vannmiljøene og hindre erosjon.

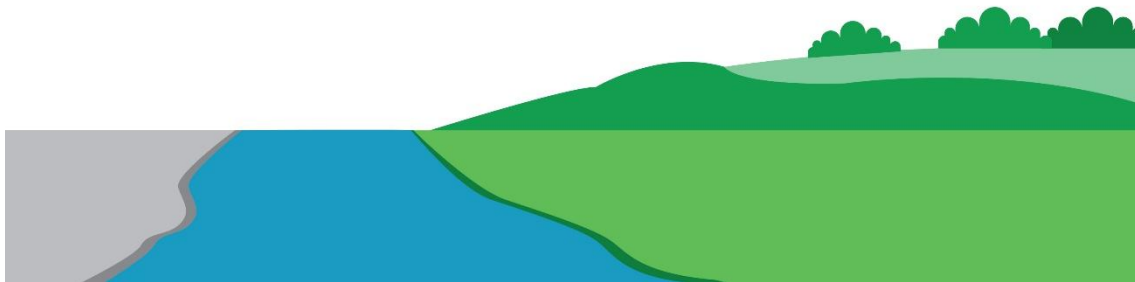
Deler av byggesonen i Lørenskog har mye tette flater og er flomutsatt. Åpne bekker og andre løsninger for overvannshåndtering skal sikre kommunen mot framtidens vær med økt nedbør og fare for styrtregn og flom. Et viktig grep (fra hovedplan VA og vannmiljø) er å gjenåpne lukkede vassdragene i de naturlige bekkeløpene sine ved utbygging og transformasjon. Et annet viktig grep er prinsippet om å håndtere overvannet ved kilden, slik av overvannssituasjonen ikke forverres nedstrøms. Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger er andre prioriterte klimatilpasningstiltak.

Gjenåpnede vassdrag bør tilrettelegges som opplevelseselement med høy biologisk og estetisk kvalitet for å styrke den blågrønne strukturen. Der vassdrag ligger i et område som har bymessig karakter, med begrenset tilgang til ubebygde arealer, kan det vurderes en mer bymessig utforming.

Vassdragene i Lørenskog skal forvaltes i tråd med [Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog \(2003\)](#). Det er vedtatt en vernesone for å unngå utbygging og inngrep som reduserer verdien for landskap, natur, friluftsliv, kulturminner og kulturmiljø.

All overvannshåndtering skal planlegges og utføres i tråd med [kommunens retningslinjer for overvannshåndtering](#) og kommunens [skybruddsplan](#).

Hensynssone for flomfare er i arealdelen oppdatert i tråd med NVEs kart. Formålet med hensynssonen er å sikre trygge og fungerende flomveier og unngå flomfare ved utbygging.



7.4 Naturmangfold

7.4.1 Innledning

Landskapet i Lørenskog er grovt sett todelt med store barskogområder i sør og lavtliggende områder under marin grense i nord. De nordre områdene er en mosaikk bestående av dyrket mark, gamle raviner og urbaniserte arealer.

Elveslettelandskapet i Lørenskog er unikt med sine meanderende elver. Andre vassdrag har skapt et landskap av leirraviner i skjæringspunktet mellom skog og by. Ravinene og kantskogene, med varmekjære løvtrær, er klimatisk gunstige lommer i landskapet og inneholder rike biotoper for vilt og fugl.

Arealendringer er den største trusselen mot naturmangfold, og det er viktig at det stilles krav til kartlegging før tiltak som kan skade naturmangfoldet vurderes. De andre hovedtruslene er overforbruk av naturressurser, klimaendringer, forurensning og spredning av fremmede arter.

Lørenskog har utarbeidet en [plan for naturmangfold i Lørenskog \(2024\)](#). Målet er å stanse tapet av naturmangfold og ivareta naturverdiene i kommunen. Dette skal kommunen oppnå ved å øke kunnskap og kompetanse om natur og en naturvennlig forvaltning. Det er gjennomført flere kartlegginger siden forrige revisjon av arealdel og dette har gitt ny kompetanse.

Blant annet er den truede arten [elvemusling kartlagt i deler av Lørenskog og Lillestrøm kommuner i 2024](#).

Arealstrategien og prinsippet om arealnøytralitet er andre viktige plangrep med formål å bevare naturmangfoldet.

7.4.2 Verneområder

Litt over 3 % av kommunens areal er vernet. Naturreservatene Styggvannsdalen og Tretjernhøla ligger i sin helhet i Lørenskog, mens Ramstadslottet naturreservat deler vi med Rælingen kommune. I tillegg ligger en mindre del av Østmarka nasjonalpark i Lørenskog.

Østmarka nasjonalpark ble opprettet i 2023 og dekker et område på 54 km² i kommunene Oslo, Nordre Follo, Rælingen, Enebakk og Lørenskog. Tidligere Østmarka naturreservat ble lagt inn som en del av nasjonalparken, men vernebestemmelsene ble i hovedsak beholdt.

Temakart hensynsoner er oppdatert med båndleggingssonene hjemlet i lov om naturvern (H720_1-4).

Innenfor båndleggingssone H720_1 gjelder [forskrift om vern av Østmarka nasjonalpark](#) med vernebestemmelser. Formålet med forskriften er blant annet

å bevare et større skogområde i lavlandet i Sørøst-Norge med særegne og representative økosystemer og landskap uten tyngre naturinngrep.

Innenfor båndleggingssone H720_2 gjelder [forskrift om Ramstadslottet naturreservat](#) med vernebestemmelser. Formålet med forskriften er å bevare barskog representativ for østlandsområdet.

Innenfor båndleggingssone H720_3 [gjelder forskrift om vern av Tretjernhøla naturreservat](#) med vernebestemmelser og regulering av ferdsel. Formålet med forskriften er å bevare naturtypen og det biologiske mangfoldet.

Innenfor båndleggingssone H720_4 gjelder [forskrift om vern av Styggvannsdalen naturreservat](#) med vernebestemmelser og regulering av ferdsel. Formålet med forskriften er å bevare gammel og lite påvirket gran- og furuskog med sjeldne, sårbare og truede arter.

To gamle trær i Lørenskog kommune er vernet som naturminner etter den tidligere gjeldende naturvernlov av 1954 (Lov om naturvern, vedtatt 19. juni 1954 nr. 3). Denne loven hadde hjemmel for fredning av naturminner, noe som ikke lenger brukes i dagens naturmangfoldlov av 2009, men vernestatusen gjelder fremdeles.

Kinn naturminne (H720_5) er en fredet furu, kalt «Svenskefurua», som står ved bredden nær sørenden av Langvannet. Furua ble fredet 8. november 1962, jf. [Naturbase faktaark om Kinn naturminne](#).

Kurland naturminne (H720_6) er en fredet eik, kalt «Kurlandseika». Eika er tuntreet på gården Kurland, og ble fredet 8. november 1962, jf. [Naturbase faktaark om Kurland naturminne](#). Vernet ivaretar eika som et biologisk og kulturhistorisk viktig tre.

7.4.3 Store trær

Store trær er verdifulle av flere grunner, og skal tas spesielt godt vare på av hensyn til naturmangfold og klimatilpasning i hele kommunen. De er levested for mange arter og individer og gir oss mange naturgoder. Store trær kan drikke flere hundre liter vann i døgnet, og bidrar derfor til å absorbere vann og reduserer risikoen for oversvømmelse ved flom. Trær bedrer luftkvaliteten og reduserer forurensning ved å ta til seg klimagassen karbondioksid (CO₂) og filtrerer ut andre forurensninger samtidig som de slipper ut vanndamp og oksygen (O₂). Undersøkelser viser at trær har en god effekt på trivsel og helse ved at de regulerer temperaturen på varme sommerdager og gir positive opplevelser og estetisk kvalitet i byggesonen.

Kartleggingen av stor trær i 2025 ble utført med fjernmåling, og er et eget [kartlag i kommunekartet](#) under temakart. Kartleggingen viser at en stor andel store trær har forsvunnet de siste ti årene, spesielt innenfor utviklingsområdene. Den gir også informasjon om plassering, høyde, kroneareal, stammeomkrets og tretype (gran, furu eller løv). Marka var unntatt fra kartleggingen. [Alle de sentrumsnære kommunale nærskogene ble kartlagt i 2023 og 2024.](#)

Lørenskog har lagt inn en egen bestemmelse om bevaring av store trær i småhusområdene. I kommunen for øvrig skal store trær bevares i tråd med den generelle bestemmelsen om naturmangfold. Definisjonen på store trær er trær med stammeomkrets over 90 centimeter målt 1 meter over terreng.



Kommunen kan vurdere unntak fra bestemmelsen om store trær i særskilte tilfeller som er nevnt under bestemmelsen.

Det er viktig at trær vernes når det gjøres arbeider rundt treet. Treets røtter er sårbare både for vekt og inngrep. Det er derfor gitt en bestemmelse som skal sikre mot skader ved å definere en beskyttelsessone. Treets rotsone angis med en radius på minimum 4 ganger stammens omkrets målt 1 meter over terreng, men minimum 5 meter. Avstanden måles fra stammens ytterkant.

7.4.4 Raviner

Ravinene i Lørenskog er kartfestet. Natur og arter i ravinene er kartlagt. Avgrensninger av ravinene ligger inne i temakart grønnstruktur. Ravinene er en rødlistet landskapsform og deres verdier knyttet til naturmangfold, trekk- og leveområder for dyr, vannmiljø, kulturhistorie, opplevelsesverdi med videre er viktig å bevare.

7.5 Marka og LNF-områdene

En stor andel av Lørenskogs arealer ligger innenfor markagrensa. Østmarka er et viktig natur- og friluftsområde både lokalt og nasjonalt. Her ligger mye av kommunens jord- og skogbruksarealer. Samtidig som markagrensa skal sikres, skal et rikt, variert landskap med natur, kulturmiljø og kulturminner bevares.

Marka/skogen er underlagt streng forvaltning for å opprettholde verdien av områdene og ivareta natur og friluftinteressene for nåværende og kommende generasjoner. Særlig gjelder dette de gjenværende naturskogene (skog som ikke har vært flatehogd) og skog som i dag har sårbare arter eller har potensial

for å bli levested for slike. Områder av særlig verdi for befolkningens naturopplevelse skal tas særlig godt vare på.

Landbruksveier og andre større bygge- og anleggstiltak som kan få vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn, skal vurderes med hensyn til reguleringsplikt etter plan- og bygningsloven. Kommunen kan kreve reguleringsplan der tiltaket anses å ha slike virkninger. Berørte interessenter skal høres som grunnlag for kommunens vurderinger.

7.6 Jordvern og matsikkerhet

I Lørenskog kommune utgjør jordbruksareal i overkant av 8,5 % av kommunens areal. 97,6 % av den kartlagte dyrkede jorda i kommunen har svært god eller god kvalitet. [Temaplan landbruk 2017–2028](#) har som hovedmål å øke matproduksjon i Lørenskog i takt med befolkningsveksten. Dette skal blant annet oppnås gjennom å sikre et sterkt jordvern.

For å ivareta jordressursene for matproduksjon skal det legges stor vekt på jordvern i planprosesser etter plan- og bygningsloven. Også ved nye bygg og anlegg med landbruksformål må det legges vekt på å unngå at dyrket og dyrkbar mark blir nedbygd. Kommunen skal i tillegg vurdere tilbakeføring av arealer til LNF-formål der det er hensiktsmessig, for eksempel utbyggingsområder som har ligget lenge uten realisering eller har høy verdi for landbruk og natur.

Det viktigste tiltaket for å sikre jordvern er å unngå utbygging, fradeling eller omdisponering i LNF-områder. Der det ikke er mulig å unngå utbygging på dyrket eller dyrkbar mark, stiller kommuneplanen krav om å utarbeide en jordflyttingsplan og å etablere et erstatningsareal. Jordflytting og erstatningsarealer er et skadebegrensende tiltak og vil sjelden kunne kompensere fullt ut for ødeleggelsen av jordsmonn. Jordflytting skal alltid være siste utvei, og alternativer som ikke berører dyrkede arealer, eller som minimerer inngrepet, skal vurderes først.

Lørenskog kommune skal også legge til rette for urbant landbruk ved å støtte initiativ og innsats fra kommunens innbyggere. Urbant landbruk er dyrking av mat til selvforsyning i innbyggernes nærområder. Det bidrar til kunnskap om matproduksjon, klima og miljø samtidig som det skaper grønne møteplasser på tvers av alder, kjønn, bosted og bakgrunn. Dyrking av mat i urbane strøk og i nærmiljøene er også med på å styrke selvforsyningsgraden og øke matsikkerheten i kritesituasjoner.

7.7 Kulturminner

Kulturminnene i Lørenskog, som Vasshjulet og Losby Gods, er viktige deler av kommunens stedsidentitet og bidrar til å skape tilhørighet og fellesskap.

Lørenskog kommune har jevnt over færre kulturminner enn de fleste andre kommuner i Akershus, og det er derfor viktig å ta vare på dem vi har. Kulturminnevern er også en viktig del av bærekraftsarbeidet fordi det er lavere utslipp knyttet til gjenbruk av eksisterende bebyggelse sammenliknet med å rive og bygge nytt.

I 2021 ble kulturminneplan for Lørenskog kommune revidert ([Kulturminneplan. Kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2022–2030](#)). Planen inneholder en liste over bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljø i Lørenskog. Bygningene og områdene som inngår i planen, har fått en kulturminnefaglig vurdering og en verdsetting som A (fredningsverdig), B (bevaringsverdig) eller C (bør tas vare på).

Flere viktige kulturminner er vernet fordi de automatisk er fredede eller regulert til bevaring, men det gjelder ikke alle. I kulturminneplanen er det anbefalt at kommuneplanens arealdel brukes som et virkemiddel for å ivareta kulturminner.

For å ivareta kulturminner er det derfor utarbeidet egne generelle bestemmelser for kategori A+B og for C. Det er kun enkeltstående kulturminner som er omfattet av bestemmelsene, ikke kulturmiljø.

Endelige avklaringer rundt tiltak som berører kulturminner, skal som regel gjøres i reguleringsplaner. Der er det mulig å sette egne bestemmelser og rammer, for eksempel for nye løsninger for gjenbruk av eldre bygg.

I kommuneplanens arealdel er det lagt inn hensynssoner i områder der hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal vektlegges ekstra.

Lørenskog kirke og gravlund er automatisk fredet etter lov om kulturminner. Dette er vist med en båndleggingssone i kommuneplankartet.

7.8 Drikkevann

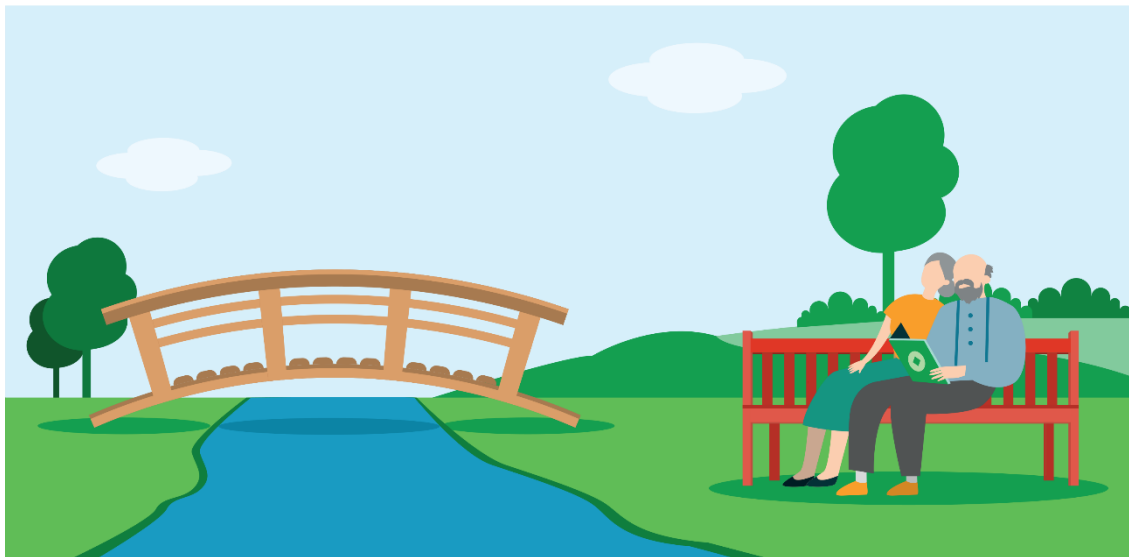
Nord-Elvåga og Sør-Elvåga er, sammen med Maridalsvannet, drikkevannskilde for Oslo kommune og en del av reservevannkildene til Nedre Romerike vann- og avløpsselskap IKS og Lørenskog kommune. Drikkevannskilden er sikret med en hensynssone som omfatter vannkilden og nedbørsfeltet rundt kilden i tillegg til bestemmelser som skal sikre kilden mot forurensing slik at den kan levere helsemessig trygt vann. Bestemmelsen medfører restriksjoner på ferdsel og virksomhet innenfor den berørte sonen, som kan medføre risiko for forurensing av drikkevannskilden. Det enkle friluftslivet med sporløs ferdsel kan

gjennomføres som normalt. Bestemmelser og retningslinjer for hensynssonen er heller ikke til hinder for skogsdrift og husdyrhold. Det kan tilrettelegges for skiløyper innenfor hensynssonen. All aktivitet skal kun skje dersom den ikke kan medføre fare for forurensing av drikkevannet.

7.9 Arealnøytralitet

Utviklingen av Lørenskog kommune skal være arealnøytral. Med arealnøytralitet menes å gjenbruke, fortette eller transformere områder som allerede er utbygd, fremfor å bygge ned natur, landbruksarealer og annen grønnstruktur.

Kommunens arealstrategi bygger på dette prinsippet på et overordnet nivå, og kommuneplanen er utarbeidet i henhold til denne. Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg er det også en rekke mindre friområder, hensynssoner langs vassdrag o.l. Slike områder skal ikke omreguleres og bygges ned. Natur- og grøntarealer som ikke er planmessig sikret skal også hensyntas og som hovedregel søkes bevart gjennom videre planlegging ut fra konkrete vurderinger av arealenes verdi for naturmangfold, friluftsliv og lek, landskap, osv. Dette gir behov for kartlegging og naturregnskap i planprosesser som berører natur. Kompensasjon, planvask, og prosesser for vern/bevaring er virkemidler som er aktuelle å vurdere i planperioden.



Som et verktøy for å holde oversikt over arealbruk og nedbygging av natur, landbruksarealer og annen grønnstruktur har Lørenskog utarbeidet et arealregnskap. Kommunens arealnøytralitet skal følges opp ved å kontrollere arealregnskapet for endringer både når det gjelder planlagte formål (kommuneplanens arealdel) og faktisk arealbruk ([grunnkart for arealregnskap](#)).

8 Konsekvensutredning og ROS



Foto: Lørenskog kommune/Gard Haglund

8.1 Innledning

Konsekvensutredningen utgjør en viktig del av beslutningsgrunnlaget for kommuneplanens arealdel, og kommuneplanens arealdel omfattes alltid av kravet til konsekvensutredning, jf. [Plan- og bygningsloven § 4-2](#), og [Forskrift om konsekvensutredninger \(KU-forskriften\)](#).

Den samlede vurderingen av konsekvenser på planområdenivå er gjort på grunnlag av vurderingen av arealinnspillene, endring i kommuneplanbestemmelsene og ikke-konsekvensutredede endringer. Det er tatt utgangspunkt i [KU-forskriftens liste over vesentlige tema som bør utredes](#).

Konsekvensutredningen tar utgangspunkt i Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder [Kommuneplanens arealdel - regjeringen.no](#), samt den utgåtte veilederen [Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven \(2012\)](#), og rapporten [Gode eksempler på](#)

[konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel](#) (Menon Economics og Sweco, 2020)

8.2 Metode

KU-forskriften stiller krav til at konsekvenser for enkeltområder skal vurderes hver for seg og at det skal gjøres en samlet vurdering av planforslaget som helhet. Det er i denne planen ingen endringer som gir så stor arealkonsekvens at de omfattes av kravet til konsekvensutredning. Det er likevel gjort en skjønnsmessig konsekvensutredning av de foreslåtte endringene. Videre er det gjort en samlet vurderingen av kommuneplanens arealdel. Denne er basert på forslag til bestemmelser og retningslinjer og forslag til kommuneplankart, som legges frem til førstegangsbehandling. I tillegg er det sett på kommunens arealstrategi, samt nasjonale eller regionale føringer. Det er tatt utgangspunkt i KU-forskriftens liste over vesentlige tema som bør utredes, og den samlede konsekvensen av kommuneplanens arealdel for disse temaene.

8.3 Konsekvensutredning

Det er kun der endringene i kommuneplanbestemmelsene fører til vesentlige endringer for miljø og samfunn at disse skal konsekvensutredes, for eksempel der det åpnes opp for vesentlige endringer i utnyttelse. Endringene i kommuneplanen er i hovedsak kvalitative krav som presiseres, men som i liten grad endrer utbyggingsmulighetene. Det er ingen konkrete endringer av arealformål, kun to endringer i hensynssoner. Ingen av disse endringene anses å medføre vesentlige endringer i utnyttelse eller på annen måte å være vesentlige for miljø og samfunn. Endringene anses derfor ikke å være konsekvensutredningspliktige. For de viktigste endringene er det likevel gjort en enkel konsekvensvurdering.

8.3.1 T-banetrasé med båndleggingssone

Forlengelse av T-banetraséen fra Ellingsrud til Lørenskog er utredet, og kommunestyret har valgt å legge inn utredningens alternativ A som ny trasé med båndleggingssone. Denne traséen innebærer stasjoner på Visperud og Rolvsrud (midt på Skårersletta). For å sikre ny trasé er båndleggingssonen flyttet. Det er i kommuneplankartet lagt inn to ulike sikringssoner med bestemmelser.

Flyttingen av båndleggingssonen vil kunne ha konsekvenser for de områdene som omfattes av båndleggingssonen. Sonen gir noen restriksjoner på hvordan områdene innenfor båndleggingssonen kan bygges ut, men ikke på den planlagte arealbruken. På grunn av det overordnende nivået og usikkerhet som knytter seg til båndleggingssonen, og det at den heller ikke avsetter areal til konkrete formål er det her vurdert at det ikke er hensiktsmessig å gå detaljert

inn på risiko- og sårbarhetsforhold. Dette må vurderes nærmere ved videre studier og utredninger av T-bane traseen.

8.3.2 Endring av faresone flom

Hensynssonen for flom i kartet utvides slik at den stemmer overens med NVEs aktsomhetssone for flom. Utvidelsen antas i liten grad å påvirke mulighetene for utbygging, da de mest flomutsatte områdene allerede er inne i gjeldende Konsekvensutredning og ROS, men vil kunne sikre at en planlegger på en måte som begrenser konsekvensen av en eventuell flom.

8.3.3 Konsekvenser av endringer i planbestemmelser og retningslinjer

Ved rullering av kommuneplanens arealdel er bestemmelsene gjennomgått og endret. I hovedsak er endringene kvalitative krav til tiltak og utvikling i kommunen, som i liten grad endrer utbyggingsmulighetene.

Bestemmelsene som tilrettelegger for sosiale boformer kan bidra til å redusere utenforskap og ensomhet. Endringer i bestemmelser om blågrønne strukturer og naturmangfold, vil kunne få positive konsekvenser for naturmangfold, friluftsliv og folkehelse. Samtidig kan slike føringer medføre at enkeltområder blir vanskeligere å bygge ut, og begrense planleggings- og utbyggingstakten noe. Endringene i bestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse innebærer i liten grad noen endringer for utbyggingsmulighetene i kommunen. Endringen i bestemmelse om store trær anses i hovedsak å gjøre saksbehandling enklere, og vil i liten grad påvirke utbyggingsmulighetene.

8.4 Risiko- og sårbarhet (ROS)

Det er utarbeidet en helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for Lørenskog kommune fra 2024.

ROS-analysen for kommuneplanens arealdel, ser på de risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for planlagt utbygging. Den helhetlige ROS-analysen beskriver 14 hendelser/scenarioer. Av disse er følgende hendelser vurdert ved utarbeidelse av kommuneplanens arealdel; flom, kvikkleireskred, akutt forurensing, dambrudd, og skogbrann, og svikt i drikkevannsforsyningen.

Det er ikke planlagt nye arealer til utbyggingsformål i planperioden som må risikovurderes.

Faresone for flom er justert og det er ivaretatt i bestemmelsene at det gjennomføres konkret vurdering av flomrisiko i regulerings- og byggesaker.

Bestemmelser om overvannshåndtering er innskjerpet noe. Risikoen for overvannsflom anses som tilfredsstillende ivaretatt på kommuneplannivå.

Det er krav om at alle planer og tiltak under marin grense skal gjøres en vurdering av fare for områdeskred. For områder hvor det både er kartlagt flomsoner og fare for marine avsetninger må disse to faktorene sees i sammenheng, og forholdene rundt flom og grunnforhold må utredes i senere planfase. Det er krav om vurdering av sikkerhets-/stabiliseringstiltak i kommuneplanbestemmelsene.

Det er ikke lagt inn noen arealendringer i kommuneplanen, og det er heller ingen endringer i risikobildet som tilsier at risiko for akutt forurensning blir påvirket av endringene i kommuneplanens arealdel.

Det er ikke lagt opp til noen endringer i kommuneplanens arealdel som vil øke risikoen for dambrudd eller følgehendelser av dette.

Når det gjelder skogbrann, må risiko for spredning av skogbrann håndteres i kommunale beredskapsplaner, og kan eventuelt være en del av risikovurderingen på reguleringsplannivå.

Risiko ved svikt i drikkevannsforsyningen anses som tilstrekkelig håndtert på kommuneplannivå.



8.5 Konsekvenser av de samlede endringene i kommuneplanens arealdel

Den samlede vurderingen av konsekvenser på planområdenivå er gjort på grunnlag av endringer i kommuneplankart og planbestemmelser. Det er tatt utgangspunkt i KU-forskriftens liste over vesentlige tema som bør utredes, og den samlede konsekvensen av kommuneplanens arealdel for det enkelte tema.

I sum er det vurdert at planens fortsatte fokus på fortetting i Lørenskog sentrum og de fire andre utviklingsområdene, følger opp arealstrategien og støtter opp om en samordnet areal- og transportplanlegging. Dette bidrar til å følge opp nasjonale klimamål, samt bevaring av naturmangfold, landskap og dyrka mark.

Endringene i kommuneplanbestemmelsene bidrar særlig til å gi bedre verktøy for å bevare grønne strukturer og naturmangfold, gi bedre muligheter for sosial boligbygging og å skjerpe kravet til vurdering av flomrisiko i en del byggeområder. Samtidig sikres ny trasé for T-bane, noe som kan medføre brems i en del tiltak innenfor den nye hensynssonen.

9 Planens virkninger

Arealstrategien, utviklingsområdene og byggesonen ligger fast. Det er ikke gjort endringer i arealformål i revisjonen, og det er ikke lagt ut nye byggeområder. Dette følger opp statlige og regionale føringer og den kommunale arealstrategien, og støtter opp om en samordnet areal- og transportplanlegging. Dette ivaretar også nasjonale klimamål gjennom en stedsutvikling som gir mindre transportbehov og tilrettelegger for grønn mobilitet.

Det betyr at videre utvikling må skje ved å gjenbruke, fortette eller transformere områder som allerede er utbygd, fremfor å bygge ned natur, landbruksarealer og annen grønnstruktur. Mesteparten av veksten i boliger og arbeidsplasser skal skje innenfor de fem utviklingsområdene. Som en oppfølging av arealstrategien er det utarbeidet et kapittel om arealnøytralitet i planbeskrivelsen, som skal bidra til å redusere tap av natur, landbruksarealer, og annen grønnstruktur, og samtidig redusere klimagassutslipp.

Siden forrige revisjon er det vedtatt små arealendringer i enkelte detaljreguleringer. Disse er innarbeidet i kommuneplankartet.

I hovedsak er endringene i kommuneplanens bestemmelser presiseringer for å gjøre intensjon og omfang med bestemmelsene tydeligere. Det er flere bestemmelser som er forenklet fordi man har erfart at innstramningen ved forrige revisjon ikke fungerte etter hensikten. Dette gjelder blant annet høyde og utnyttelse i småhusområdene, og bestemmelse om store trær.

Det er videre gjort endringer som styrker vern av natur, naturmangfold, klima og miljø, blant annet i nytt kapittel om arealnøytralitet.

Parkeringsbestemmelsene er strammet inn i tråd med forventninger fra regionale myndigheter, omkringliggende kommuner og kommunens plan for mobilitet og parkeringsstrategi.

Det er gjort flere endringer for å stimulere til byggeprosjekter som ivaretar sosiale boformer. Dette er en oppfølging av kommunens boligplan og ambisjon om en variert boligmasse som er tilpasset ulike livsfaser og utsette behov for kommunale tjenester.

10 Planens dokumenter

Kommuneplankart, forslag datert 05.01.2026

Planbeskrivelse, forslag til behandling i kommunestyret 11.02.2026

Planbestemmelser og retningslinjer, forslag til behandling i kommunestyret 11.02.2026.

Temakart, forslag datert 05.01.2026:

- Hensynssoner
- Grønnstruktur
- Fjernvarme
- Planlagte løyper i marka
- Støysoner
- Utviklingsområder

Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 15.12.2025.

11 Ordliste

ORD / BEGREP	DEFINISJON
Arbeidsplassintensiv næring	Virksomheter med høy arbeidsplass tetthet (ansatte per m2), for eksempel større kontorvirksomheter.
Arealformål	Arealformålet er vist med fargekode i kommuneplankartet og skal gi lesere av planen en første, felles forståelse av hvilke typer av funksjoner som kan fylle området, hvilke interesser eller farer som foreligger og hvilke typer inngrep som er tillatt. Arealformål kan deles inn i underformål og kombineres innbyrdes, og med de hensynssoner og linjer, punktsymboler og påskrift en anser behov for.
Arealnøytralitet	Unngå å bygge ned natur ved å fortrinnsvis gjenbruke og fortette allerede nedbygde arealer. I 2024 finnes det ikke en omforent, offisiell definisjon av arealnøytralitet. Ettersom restaurert natur ofte har en annen og lavere kvalitet enn bevart natur, er det viktig å følge tiltaks-hierarkiet og først og fremst unngå å bygge ned natur, og deretter avbøte, restaurere og kompensere.
Arealregnskap	Oversikt over arealbruk og arealendringer over tid, inngår som en del av et naturregnskap.
Arealstrategi	Kommunens arealstrategi er en langsiktig og overordnet plan som fast- legger prinsippene for kommunens arealforvaltning. Den kan bestå av en opplisting av prinsipper veiledet av en kartskisse. Gjennomføringen av arealstrategien skjer på alle plannivåer, ved utforming av kommune- planens arealdel, ved reguleringsplaner og i byggesaksbehandlingen. Arealstrategien utarbeides som en del av kommuneplanens samfunnsdel.
Avfallssug	Avfallssug er en renovasjonsløsning hvor husholdningsavfall (restavfall, matavfall og papir) kastes i nedkasttårn i et boområde. Videre suges det gjennom et rørsystem under bakken til en sentral hvor avfallet samles opp før det transporteres til et sorteringsanlegg.
Blågrønne strukturer	Nettverket av vassdrag og vassdragenes omgivelser i store og små naturområder, kulturlandskap og mer urbane områder.
Bruksareal (BRA)	Bruksareal for bebyggelse på en tomt (BRA) er summen av bruksarealet for alle bygninger og konstruksjoner, åpent overbygd areal og parkerings- areal eller biloppstillingsplasser. Bruksareal for bebyggelse på en tomt skrives m2-BRA og angis i hele tall.

% Bebygd areal (%-BYA)	% av bebygd areal på en tomt forkortes %-BYA. Det brukes til å angi den %-vise størrelsen en bygning utgjør på en tomt og hvor stor del av tomten som er ubebygd.
Byggesone	Lørenskog har en avgrenset byggesone, hvor hoveddelen av befolkningen bor. Innenfor byggesonen definerer arealdelen hvilke områder som er av- satt til utbygging. Kommunen legger ikke ut arealer til utbygging utenfor byggesonen, og det åpnes kun for tiltak knyttet til landbruket innenfor LNF-formålet.
Bærekraft	Det er tre dimensjoner som alle må ivaretas for at noe skal være bærekraftig; sosial bærekraft, økonomisk bærekraft og miljømessig bærekraft. Bærekraftig utvikling imøtekommer dagens behov uten at det reduserer muligheten for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov.
Detaljhandel	Detaljhandel er salg av varer/tjenester i små partier til sluttbruker (forbruker eller husholdning) for endelig forbruk.
Fortetting	Fortetting er økning i arealutnyttelsen i eksisterende bebyggelse, vanligvis i byer og andre tettbygde områder. Fortetting skjer ved at det bygges nye hus på ledige arealer, ved oppdeling av tomter og ved påbygg eller tilbygg.
Forutsigbarhetsvedtak	Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak fattet av kommunestyret som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen. Dette kalles et forutsigbarhetsvedtak.
Gateknutepunkt	Kollektivknutepunkt i gate.
Gesimshøyde	Gesimshøyde er høyde til skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten. Hvor taket er forsynt med et takoppbygg eller parapet som stikker mer enn 0,3 m opp over takflaten, regnes høyden til toppen av takoppbygget/parapetet. Gesimshøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Grønn grense	Ved å trekke opp en grønn grense defineres et geografisk sentralområde i tettstedsbebyggelsen. Dermed etableres det en skillelinje mellom det sentrale området innenfor grønn grense hvor fortetting er ønskelig og utenfor hvor videre utbygging skal begrenses. I de fleste tilfeller vil grensen gå inne i det eksisterende tettstedet og blir dermed ikke en skillelinje mot de ubebygde områder utenfor, som landbruksområder eller friområder.
Grønn mobilitet	Et samlebegrep for klima- og miljøvennlige måter å reise på, som sykkel, gange og kollektivt.
Grønnstruktur	Arealformål i plan- og bygningsloven som omfatter sammenhengende vegetasjonspregede områder. Inkluderer

	underformålene blågrønn struktur, naturområde, turdrag, friområde, park, overvannstiltak og kombinerte grønnstrukturformål.
Jordflytting	Jordflytting er flytting av omdisponert jordsmonn til nye områder for å etablere et nytt jordbruksareal. Jordmassene kan også brukes til å forbedre eksisterende jordbruksarealer.
Konsesjonsområde	Konsesjonsområde, eller forsyningsområde, er et nærmere bestemt geografisk område der et energiselskap (nettselskap, fjernvarmeselskap, gassverk eller lignende) er gitt tillatelse til å bygge og drifte infrastruktur for levering av energi.
LNF-områder	LNF-/LNFR-områder står for landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift. Områdene er i utgangspunktet ikke byggeområder, og det skal kun tillates bebyggelse direkte knyttet til landbruk, natur, friluftsliv og reindrift.
Lokalsenter	Et område med senterfunksjoner som dekker hverdagsbehovene til et nærområde. Lokalsentre har typisk dagligvarehandel, noe service, møteplasser og gode kollektivforbindelser. De er mindre enn kommunesenteret, men viktige for nærmiljøets identitet og tilgjengelighet til tjenester.
Luftfølsomt bruksformål	Bruksformål som er følsomt for luftforurensning i eksisterende eller planlagte områder. Med bebyggelse med slikt bruksformål menes helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur.
Marin grense	Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Høyden avhenger av hvor man er i Norge og varierer mellom null og 220 meter over dagens havnivå. Landet var blitt presset ned av innlandsisen. Da isen smeltet, flommet havet innover det nedtrykte landet.
Massebalanse	I forbindelse med utbygging og byggevirksomhet angir massebalansen en karakteristikk av hvor mye volum av jord, fjell og av livings-/destruksjons- volum fra tidligere konstruksjoner som må flyttes for enten bruk/lagring på utviklingseiendommen eller transporteres et annet sted. Massebalanse oppnås når et prosjekt ikke genererer mer masser enn det gjenbraker.
Mikrohus	Mikrohus er en selvstendig frittliggende boenhet til boligformål der verken BRA eller BYA overstiger 30 m ² med alle hovedfunksjoner. Mikrohus kan maksimalt være 4 meter høye. De kan være flyttbare eller oppføres fast på eiendommen.
Mikromobilitet	Begrepet 'mikromobilitet' defineres både av typen av kjøretøy og mobilitetsfunksjonen som kjøretøyene fyller, og refererer til transport over korte avstander, med små og ofte (men ikke

	nødvendigvis) elektriske kjøretøy slik som elsparkesykkel, Segway, enhjuling, hoverboard, skateboards etc.
MUA – minste tillatte uteoppholdsareal	Uteoppholdsareal er areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealet omfatter den ubebygde delen av tomte, som ikke er avsatt til kjøring og parkering. Areal avsatt til for eksempel søppelkasser, sykkelstativ og liknende er ikke egnet til opphold, og skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.
Mønehøyde	Mønehøyde er høyde til skjæringen mellom to skrå takflater. Mønehøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Naturmangfold	All natur og alle økologiske prosesser, inkludert landskap, biologisk og geologisk mangfold.
Offentlig rom	Arealer som er tilgjengelige for allmennheten, uavhengig av eierskap. Offentlige rom omfatter gater, torg, parker, plasser og andre fellesområder som gir rom for ferdsel, opphold og sosiale aktiviteter.
Overvannshåndtering	Overvannshåndtering er lokal disponering, trygg bortledning og eventuelt behandling av overvann. Formålet er å ivareta sikkerhet mot skade på helse, miljø og infrastruktur, og samtidig ivareta overvannet som ressurs.
Planbeskrivelse	Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området. For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkning for miljø og samfunn. Innholdet i planbeskrivelsen er ikke juridisk bindende.
Planbestemmelser/ retningslinjer	Planbestemmelser legger føringer for utvikling innenfor et område og formål. Planbestemmelser er juridisk bindende. Retningslinjer gir utdypende føringer til bestemmelsene og er veiledende i kommunens saksbehandling
Pulttak	Pulttak, eller halvtak er et tak med bare én skrå flate.
Raviner	En ravine er en mindre dal med bratte sider, dannet i løsavsetninger eller fjell ved elveerosjon.
Reguleringsplass for buss	Venteareal hvor busser kan vente mellom ankomst og avgang for ikke å oppta plass ved holdeplass/knutepunkt.
Rekkefølgekrav	Det kan i planer stilles rekkefølgekrav for gjennomføring av ulike tiltak i et byggeområde, eller det kan fastsettes tidspunkt eller hvilke krav som må være oppfylt før et område anses byggeklart, jf. pbl.

	§§ 11-9 og 12-7. Utbyggingen kan da koordineres med etablering av overordnet infrastruktur eller andre nødvendige samfunnstjenester.
SEFRAK-registrert	SEFRAK = "Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminne i Noreg". SEFRAK-registreringen ble gjennomført i årene 1975–1995. Bygninger oppført før 1900 ble registrert over hele landet, med unntak av i Finnmark, der bygg før 1945 ble registrert. Kulturminner ble kartfesta, oppmålt og fotografert.
Sosiale boformer	Med sosiale boformer menes boliger som har rom for en større grad av deling og nabofellesskap enn i vanlige boliger. Sosiale boformer har typisk store fellesarealer, gode møteplasser og ulike praktiske funksjoner som for eksempel felleskjøkken, gjesterom, verksted eller treningsrom. Målet er å skape inkluderende bomiljøer som forebygger ensomhet, gir økt livskvalitet, og gjør det lettere å bo hjemme hele livet.
Sosial boligbygging	Sosial boligbygging er boligbygging som tjener samfunnsmedlemmenes felles beste. Dette omfatter blant annet å sikre god bokvalitet og tilgang på bolig for folk med forskjellige alder, bakgrunn og økonomisk situasjon. Alle skal bo trygt og godt.
Sosial bærekraft	Sosialt bærekraftige samfunn handler om samfunn preget av tillit, trygghet, tilhørighet og tilgang til goder som arbeid, utdanning og gode nærmiljø. Gjennom planprosessene kan kommunen legge til rette for en sosialt bærekraftig samfunnsutvikling.
Sosial infrastruktur	Skoler, barnehager, sykehjem og liknende tjenester regnes som sosial infrastruktur. Kommunen er med hjemmel i lov forpliktet til å skaffe dette.
Store trær	Store trær defineres som trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng. Treets rotsone angis med en radius på minimum 4 ganger stammens omkrets målt 1 meter over terreng, men minimum 5 meter. Avstanden måles fra stammens ytterkant.
følsomme bruksformål	Bruksformål som er følsomt for støy i eksisterende eller planlagte områder. Boliger, fritidsboliger, helsebygg, skoler (barneskole, ungdomsskole, videregående skole) og barnehager regnes som støyfølsomme bruksformål.
Tjenesteyting	Tjenesteyting betyr å tilby tjenester. Noen eksempler på tjenesteyting er å drive hotell (tilby overnatting), legekontor (yte helsetjenester) eller skole (tilby undervisning).
Transformasjon	Å endre kontekst for byer, steder eller bygninger slik at det bevares og fylles med nytt liv. Å omforme eksisterende bebyggelse og områder til bedre utnyttelse og nye funksjoner. Å gi gamle bygninger et løft og fylle dem med nytt innhold.

Treets rotsone	Treets rotsone angis med en radius på minimum 4 x stammens omkrets målt 1 meter over terreng, men minimum 5 meter. Avstanden måles fra stammens ytterkant.
Urbant landbruk	Urbant landbruk betegner en rekke ulike aktiviteter knyttet til dyrking og husdyrhold i by og bynære strøk, og omfatter alt fra dyrking i parsellhager til balkongkasser.
Utbyggingsavtale	Med utbyggingsavtale menes avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov, og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.



**Lørenskog
kommune**

Lørenskog kommune

Besøksadresse: Hasselveien 6, Lørenskog
Postadresse: Postboks 304, 1471 Lørenskog
Telefon: 67 93 40 00
E-post: postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no