



Arkivsak: 26/16924-63

Saksbehandler: Runar Nedregård

plan og samfunnsutvikling

Kommuneplanens arealdel - Sluttbehandling

Utvalg		Saksnummer
Ungdomsrådet		
Eldrerådet		
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse		
Helse-, omsorg- og mestringsutvalget		
Barn-, unge- og familieutvalget		
Kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget		
Formannskapet		
Kommunestyret		

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommuneplanens arealdel 2026–2038 for Lørenskog kommune vedtas i medhold av plan- og bygningsloven kapittel 11.

Bakgrunn for saken

Hvorfor er saken til behandling?

Kommuneplanens arealdel er en overordnet og juridisk bindende plan etter plan- og bygningsloven kapittel 11, og utgjør kommunens viktigste styringsverktøy for arealbruk. Arealdelen gjelder hele Lørenskog kommune og gir rammer og føringer for videre planlegging og saksbehandling, blant annet gjennom reguleringsplaner og byggesaker.

Kommuneplanens arealdel er nå til sluttbehandling etter gjennomført høring og offentlig ettersyn. Planforslaget er resultatet av en begrenset revisjon av gjeldende arealdel, med mål om å oppdatere planen i tråd med nye nasjonale og regionale føringer, styrke planens funksjon som strategisk styringsverktøy og forbedre plandokumentene gjennom tydeligere struktur, presise bestemmelser og bruk av arealregnskap. Arealdelen foreslås vedtatt for planperioden 2026–2038.

Tidligere vedtak og historikk

Gjeldende kommuneplanens arealdel ble vedtatt av kommunestyret i mars 2023. I kommunens planstrategi for perioden 2024–2028 ble det besluttet at kommuneplanens samfunnsdel skulle videreføres uten endringer, og at revisjonen av arealdelen skulle være avgrenset.

Som oppfølging av dette vedtok kommunestyret planprogram for revisjon av arealdelen i mars 2025. Planprogrammet avklarte rammer, hovedtemaer og formålet med revisjonsarbeidet, og slo fast at det ikke skulle legges til rette for nye utbyggingsområder eller endringer av byggesonen.

Forslag til revidert arealdel ble behandlet i kommunestyret 11. februar 2026 (sak 02/26) og lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 13. februar til 7. april 2026.

Kort om hva kommunedirektøren redegjør for i saken

Kommunedirektøren redegjør for resultatet av høringen og de vurderingene som er gjort i oppfølgingen av høringsinnspillene. Høringsinnspillene spenner over temaer som utbygging og fortetting innenfor byggesonen, boligstruktur og bokvalitet, mobilitet og parkering, natur- og kulturverdier, samt teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet.

På bakgrunn av innspillene er det gjort enkelte presiseringer og mindre justeringer i planbeskrivelse, bestemmelser, retningslinjer og kart. Endringene ligger innenfor vedtatt arealstrategi og planprogram, og endrer ikke planens hovedgrep. Med unntak av tekniske presiseringer er det ikke gjort endringer i kommuneplankartets arealformål, og byggesonen videreføres uendret.

Kommunedirektøren vurderer at endringene bidrar til økt tydelighet, kvalitet og forutsigbarhet i plandokumentene, og at de ikke er av en slik karakter at det utløser krav om ny høring og offentlig ettersyn.

Hva er det politikken inviteres til å ta stilling til?

Kommunestyret inviteres til å ta stilling til om kommuneplanens arealdel 2026–2038, slik den foreligger etter gjennomført høring og med de presiseringene og justeringene som er gjort, skal vedtas som kommunens overordnede arealpolitiske styringsverktøy.

Kommunestyret kan vedta planforslaget med mindre justeringer og presiseringer, dersom disse er tilstrekkelig presise. Større endringer, eller endringsvedtak som ikke er helt tydelige, innebærer at planforslaget sendes tilbake for revidering av plandokumentene før saken kan fremmes for ny behandling. Større endringer kan også medføre behov for ny høring. Kommunedirektørens anbefaling er at planen vedtas slik den nå foreligger.

Saksopplysninger

Fakta

Kommuneplanens arealdel gjelder for planperioden 2026–2038. Forslag til revidert arealdel har vært lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 13. februar til 7. april 2026. Det er

mottatt totalt 42 høringsinnspill fra offentlige myndigheter, lag og foreninger, næringsliv, grunneiere og innbyggere. Det er ikke fremmet innsigelser fra innsigelsesmyndigheter.

Medvirkning i revisjonsarbeidet er gjennomført gjennom møter, etablerte dialogarenaer og digitale kanaler, i tråd med rammene for den avgrensede revisjonen fastsatt i planprogrammet.

Hovedtemaer i høringsinnspillene

Høringsinnspillene omfatter et bredt spekter av temaer innen arealforvaltning og samfunnsutvikling. Flere innspill gir støtte til hovedgrebene i arealstrategien, særlig utvikling innenfor byggesonen og vektlegging av prioriterte utviklingsområder. Samtidig er det fremmet innspill som etterspør tydeligere rammer for gjennomføring og kvalitet i utbyggingsprosjekter, herunder behov for helhetlig planlegging og samordning av arealbruk og infrastruktur.

Det er mottatt innspill knyttet til boligstruktur, bomiljø og bokvalitet, blant annet når det gjelder byggehøyder, utnyttelse, uteoppholdsarealer og nærmiljøkvaliteter. Flere innspill peker også på betydningen av møte- og aktivitetsarealer i tilknytning til boligområder. Det er også en del innspill som handler om utbyggingstakt.

Mobilitet og parkering er et gjennomgående tema i høringsinnspillene. Det er foreslått både lavere og høyere parkeringskrav, særlig med henvisning til forskjeller mellom sentrale og mindre sentrale områder, tilgjengelighet, hverdagslogistikk og bruk av parkering som virkemiddel i areal- og transportpolitikken.

Videre er det kommet innspill om natur- og kulturverdier, herunder naturmangfold, grønnstruktur, Marka, LNF-områder, vannmiljø og kulturminner. Flere innspill berører også teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet, blant annet knyttet til vann- og avløpsløsninger, energi- og høyspentanlegg, flom, overvann og risiko- og sårbarhetsforhold.

Endringer etter høring

På bakgrunn av høringsinnspillene er det gjort enkelte presiseringer og mindre justeringer i planbeskrivelse, bestemmelser, retningslinjer og kart. Endringene ligger innenfor gjeldende arealstrategi og innebærer ikke endringer i planens hovedgrep.

I retningslinjene for utviklingsområdene er det gjort presiseringer knyttet til behovet for helhetlig planlegging av større tiltak, herunder samordning av arealbruk, infrastruktur og felles arealbehov. Det er også tatt inn tydeligere formuleringer om trygghet og kriminalitetsforebygging i planlegging og utforming av parker, møteplasser, torg og andre sosiale arenaer.

I bestemmelsene for boligområder er kravet om forvaltningsplan for store trær fjernet. Planbeskrivelsen er supplert med et nytt kapittel om idretts- og aktivitetsflater, basert på kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv.

Innen mobilitet er minimumskravene til sykkelparkering justert for enkelte bebyggelsestyper. Romerikslinja er navngitt og tydeligere omtalt som prioritert kollektivtrasé i planbeskrivelse og retningslinjer.

For natur- og miljøhensyn er bestemmelsene om sikringssone for drikkevann (Elvåga) forenklet og harmonisert med Oslo kommunes arealdel. Bestemmelsen for hensynssone for hyspantanlegg (H740) er presisert for å tydeliggjøre krav om forhåndsavklaring med ledningseier ved anleggsarbeider og terrenginngrep.

Endringene etter høring består samlet sett av presiseringer og mindre justeringer. Det er gjort noen endringer i kommuneplankartet av teknisk karakter, men det er ikke foreslått nye utbyggingsområder, og byggesonen videreføres uendret. Endringene gir ikke grunnlag for ny høring og offentlig ettersyn.

Ulike løsninger

Kommunedirektørens forslag er å vedta kommuneplanens arealdel 2026–2038 slik den foreligger etter gjennomført høring, med presiseringer og justeringer som beskrevet.

Mindre tilleggsjusteringer som følger av kommunestyrets vedtak, og som ligger innenfor gjeldende arealstrategi, kan innarbeides uten behov for nye vurderinger eller ny høring. Større endringer innebærer at planforslaget sendes tilbake og at saken må tas opp til ny behandling, eventuelt med ny høring og offentlig ettersyn.

Konsekvenser

Økonomiske konsekvenser

Vedtaket medfører ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

Juridiske konsekvenser

Vedtaket gir tydeligere og mer presise juridiske rammer for kommunens arealforvaltning og saksbehandling.

Andre konsekvenser

Planen bidrar til økt forutsigbarhet for innbyggere, næringsliv og utbyggere, viderefører et høyt ambisjonsnivå for miljø- og naturhensyn og styrker hensynet til sosial bærekraft gjennom tydeligere krav til bokvalitet, møteplasser og trygghet.

Vurdering

Vurdering av høringsinnspill og endringer etter høring

I vurderingen av høringsinnspillene har kommunedirektøren lagt særlig vekt på kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt arealstrategi og nasjonale og regionale føringer for arealbruk, transport, klima, natur og jordvern. Gjeldende lov- og regelverk har vært lagt til grunn, og det er gjort helhetlige avveininger mellom miljømessige, sosiale og økonomiske hensyn. Dette innebærer blant annet å balansere behovet for bolig- og næringsutvikling mot hensynet til bokvalitet, natur- og kulturverdier, teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet.

Høringsinnspillene viser et bredt engasjement og gir verdifulle innspill til forbedring og presisering av plandokumentene. Flere innspill gir støtte til hovedgrepene i planen, samtidig som det har kommet ulike og til dels motstridende syn på temaer som utbyggingstakt, fortetting, parkering og detaljnivå i bestemmelser. Kommunedirektøren har vurdert disse innspillene både enkeltvis og samlet, og har foretatt enkelte presiseringer og mindre

justeringer i planbeskrivelse, bestemmelser, retningslinjer og kart der dette bidrar til økt tydelighet, kvalitet og forutsigbarhet.

Flere høringsinnspill gjelder forhold som etter sin karakter ikke kan eller bør reguleres på kommuneplannivå, men som må følges opp i reguleringsplaner, sektorplaner eller enkelt saker. Arealdelen gir likevel viktige føringer for hvilke hensyn som skal vektlegges, og for hvordan senere planlegging og utbygging skal skje innenfor et helhetlig rammeverk.

Vurdering av parkeringsbestemmelser og minimumsnorm

Relativt mange av høringsinnspillene gjelder parkeringsdekning, og da spesielt at minimumsnivået til parkeringsdekning er for høyt. Kommunedirektøren har ikke foreslått endringer i planforslaget på grunnlag av dette, men dersom kommunestyret ønsker å imøtekomme disse innspillene, kan det ivaretas med følgende tilleggsvedtak (hvor «X» byttes ut med et tall):

«Minimumsnorm for parkering for blokkbebyggelse i sone A settes til X, og sone B til X. Minimumsnormen for parkering for konsentrert småhusbebyggelse i sone A settes til X, og sone B til X.

Bestemmelsesens punkt om gjesteparkering suppleres med:

«For prosjekter med lav parkeringsdekning, eller der totalt antall parkeringsplasser er lavt, skal antall gjesteparkeringsplasser være høyere enn minimumskravet for gjesteparkering. Antall gjesteparkeringsplasser fastsettes i reguleringsplan.»»

Hensikten med tilføyselsen om gjesteparkeringsdekning dersom minimumsnormen senkes, er å sikre tilstrekkelig gjesteparkering i eventuelle prosjekter hvor det tillates lavere parkeringsdekning enn normalt, for eksempel konsepter som retter seg mot brukergrupper som i mindre grad disponerer egen bil.

Samlet vurdering og anbefaling

Endringene som er gjort etter høringen endrer ikke planens hovedgrep. Det er ikke foreslått nye utbyggingsområder, og byggesonen videreføres uendret. Planens overordnede grep for konsentrert utvikling innen prioriterte områder, fortetting ved kollektivknutepunkter og vern av Marka, LNF-områder og viktige natur- og kulturverdier ligger fast. Kommunedirektøren vurderer at endringene bidrar til å styrke arealdelen som strategisk styringsverktøy, blant annet gjennom tydeligere struktur, mer presise bestemmelser og bedre sammenheng mellom planens ulike deler.

Kommunedirektøren vurderer videre at endringene som er gjort etter høringen verken enkeltvis eller samlet er av en slik karakter at det utløser krav om ny høring og offentlig ettersyn.

Planforslaget er innenfor rammene av vedtatt planprogram og er i tråd med intensjonen om en begrenset revisjon med fokus på faglig oppdatering og kvalitetssikring.

Samlet sett mener kommunedirektøren at kommuneplanens arealdel, slik den nå foreligger etter høring, gir et tydelig, robust og forutsigbart grunnlag for kommunens videre arealutvikling. Planen legger til rette for bærekraftig utvikling ved å ivareta miljømessige,

sosiale og økonomiske hensyn i et langsiktig perspektiv, og gir klare rammer for videre planlegging og politiske beslutninger.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til ny arealdel vedtas.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige dokumenter i saken

Tidligere behandlinger

Kommunestyret, 26. september 2024, sak 101/24

Kommunestyret, 3. februar 2025, sak 27/25

Kommunestyret, 11. februar 2026, sak 2/26

Vedlegg

Kommuneplankart

Planbeskrivelse til sluttbehandling 10.06.2026

Planbestemmelser og retningslinjer til sluttbehandling 10.06.2026

Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse datert 15.12.2025

Oversikt over endringer i plandokumenter

Temakart fjernvarme

Temakart grønnstruktur

Hensynsoner - båndleggingsoner og gjennomføringssone

Hensynssoner - faresone

Hensynssoner - sikringsoner

Temakart planlagte løper i marka

Temakart støysoner

Temakart utviklingsområder

Høringsuttalelse - Rælingen kommune

Høringsuttalelse - Statens vegvesen

Høringsuttalelse - Elvia

Høringsuttalelse - Romerike Avfallsforedling IKS (ROAF)

Høringsuttalelse - ROAF Vedlegg 1

Høringsuttalelse - ROAF Vedlegg 2

Høringsuttalelse - Ruter

Høringsuttalelse - Regionkontor landbruk Lørenskog, Oslo og Rælingen

Høringsuttalelse - Oslo kommune

Høringsuttalelse - Østmarkas Venner

Høringsuttalelse - Oslo og Omland Friluftsråd

Høringsuttalelse - Norskog

Høringsuttalelse - Lørenskog landbruksforening

Høringsuttalelse - Lørenskog landbruksforening - vedlegg

Høringsuttalelse - oppsummering - Naturvernforbundet i Oslo og Akershus (NOA) og