

# PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for Solheimveien mellom Røykåsveien og Nordliveien vest

---



Utarbeidet av: [Jeppe Wethal](#) – arealplanlegger Viken Fylkeskommune

Dato: [23.05.2022](#)

# 1 Ansvarlige

<b>Plankonsulent</b>	Firma	<b>Norconsult AS</b>
	Adresse	Bryggerigata 1, 2609 Lillehammer
	Org.nr	973105418
	Kontaktperson	Jan Tore Selvik
	E-post	<a href="mailto:Jan.tore.selvik@norconsult.no">Jan.tore.selvik@norconsult.no</a>
	Telefon	97775751
<b>Forslagsstiller</b>	Firma	Viken Fylkeskommune
	Adresse	Schweigaards gate 10, 0185 Oslo
	Org.nr.	921 693 230
	Kontaktperson	Jeppe Wethal
	E-post	<a href="mailto:jepew@viken.no">jepew@viken.no</a>
	Telefon	95559199

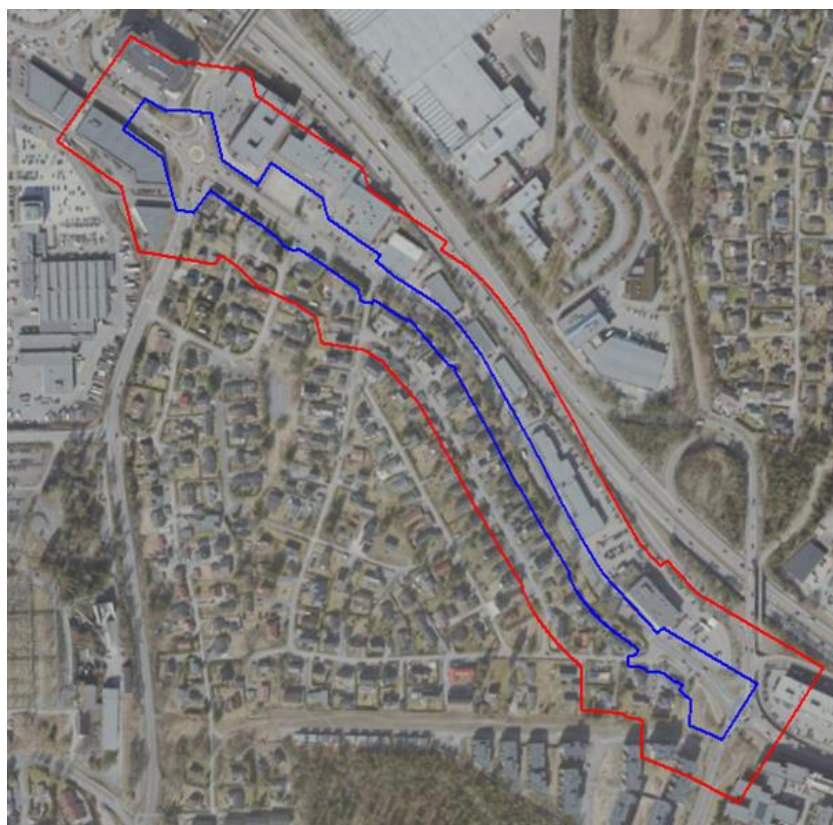
## 2 Bakgrunn

### 2.1 Formålet med planen

Formålet med planen er å regulere gang- og sykkelvei langs Solheimveien mellom Røykåsveien og Nordliveien vest. Dette vil gjøre ferdsel langs strekningen tryggere for myke trafikanter og minimerer risiko for trafikkulykker. Det vil gjennom planprosessen også vurdere ny oppmerking for kollektivtrafikk, for å bedre fremkommelighet på strekningen.

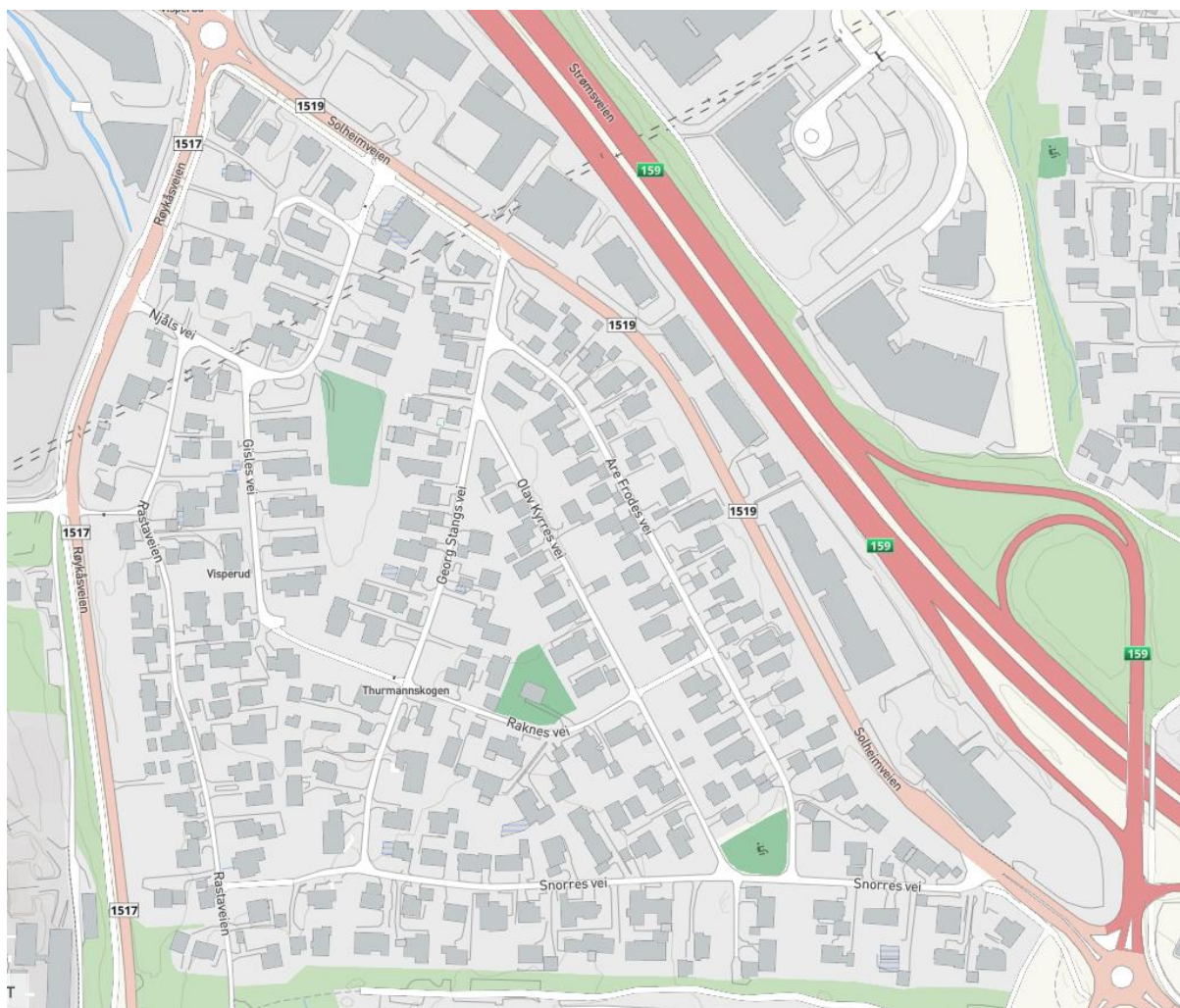
### 2.2 Planområdet

Planområdet er på omtrent 15 daa og ligger på Visperud i Lørenskog kommune. Vi ønsker å varsle oppstart for område markert med blått i utsnittet under:



Figur 1: Forslag til varslingsområde markert med blå linje.

Varslingsområdet avgrenses av bolighus langs sydsiden og næringsbebyggelse langs nordsiden. Det varsles et større planområde enn det vil bli behov for, slik at vi unngår eventuell ny varsling om planområdet må utvides på enkelte punkt, eller om det reguleres anleggsbelte eller riggområder utenfor byggeplan.



Figur 2: Grunnkart over planområdet. Dagens situasjon. Kilde: Kommunekart.com.

### 3 Planønsket

#### 3.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges å regulere gangvei, sykkelvei og grønne grøfter mellom kjørevei og sykkelvei langs sydsiden av Solheimveien. På nordsiden skal det reguleres kantstopp for buss og fortau fra overgangsfelt frem til busstopp.

#### 3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det skal ikke bygges bygninger med volum og høyde, ut over eventuelle leskur på busstasjonene. Størrelse på dette må vurderes i reguleringsplanprosessen.

#### 3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

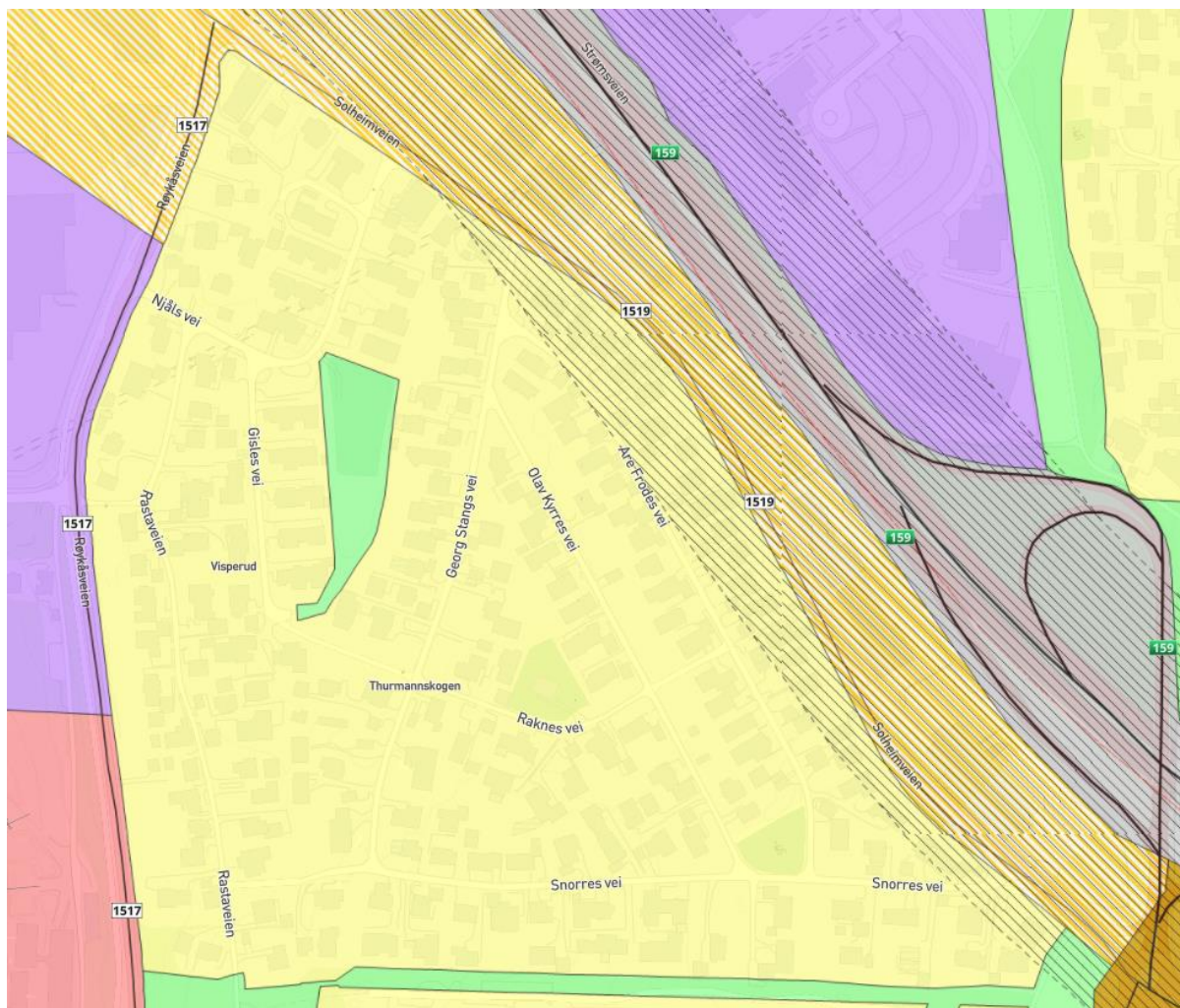
Sykkelvei på 3,25 meter inkludert skulder, og fortau på 2,25 meter inkludert skulder gir en fullverdig separert gang- og sykkelløsning hvor brukere kan være trygge, samtidig som fremkommeligheten er



## 4 Planstatus og føringer

### 4.1 Forholdet til kommuneplanen

I kommuneplan for Lørenskog kommune 2015-2026 er området avsatt til vei, boligbebyggelse og kombinert bebyggelse og anleggsformål:



Figur 5: Utsnitt fra kommuneplan for Lørenskog kommune 2015-2026. Kilde: Kommunekart.com.

Kommuneplanbestemmelser som legger føringer for planområdet:

**5.3. Veier og gater:** Kommunale veier skal planlegges i henhold til kommunens vei- og gatenorm. Der kommunen finner det nødvendig for å oppnå ønskede kvaliteter i et område, kan det stilles krav utover normen. Dette kan være særlig aktuelt i retningslinjeområdene.

**5.5. Overvannshåndtering:** Overvann skal løses lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde. I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Andel tette flater skal søkes minimalisert. Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer. Overvann bør også bidra til å sikre biologisk mangfold. Naturlige flomveier skal bevares. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge-/anleggsperioden.

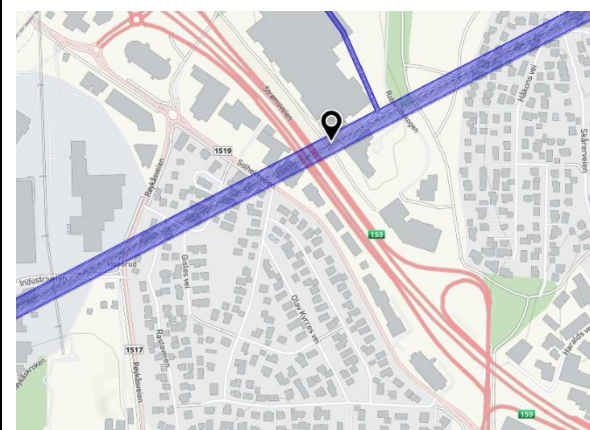
**11. Støy 11.1:** Generelle bestemmelser For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets “Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2012), tabell 3, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets “Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2012), kapittel 4 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

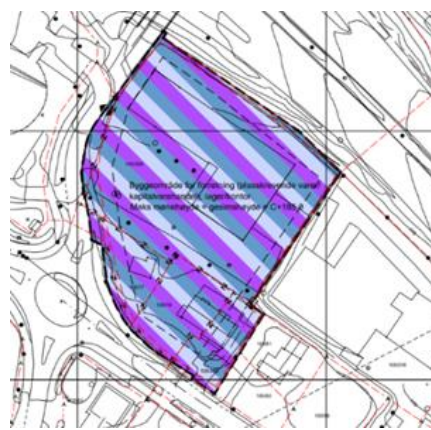
**14.2. Anleggsperioden:** Tiltakshaver må vurdere om det kan forekomme støyende aktiviteter som går ut over de anbefalte grenseverdiene i T-1442/2012. I så fall skal tiltakshaver ha en plan for avbøtende tiltak og rutiner for varsling av naboer. Generelt skal det ikke forekomme støyende aktiviteter som eksempelvis sprenging, boring, pigging, peling, spunting og lignende eller vedvarende laveller høyfrekvent lyd mellom klokka 1900 og 0700.

#### 4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

Reguleringsplaner i området:



Gardermobanen tunnel  
PlanID 00-3-17  
Ikrafttredelsesdato 04.05.1994  
Gardermobanen ligger dypt under planområdet, og er ikke forventet å påvirke reguleringsplanen.



Solheimveien 10, 18, 20A og 20  
PlanID 21-5-04  
Ikrafttredelsesdato 19.10.2005  
Solheimveien 10 ligger på hjørnet vest i planområdet. Deler av arealet *kan* bli omregulert til andre formål ifm reguleringen.



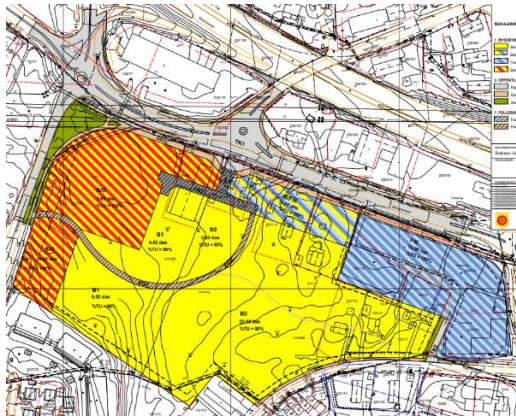
Industriområde nord for Strømsveien  
PlanID 21-6-03  
Ikrafttredelsesdato 17.03.1983  
Planområdet er her regulert til næring, bolig og kombinert formål bolig/forretning. Deler av



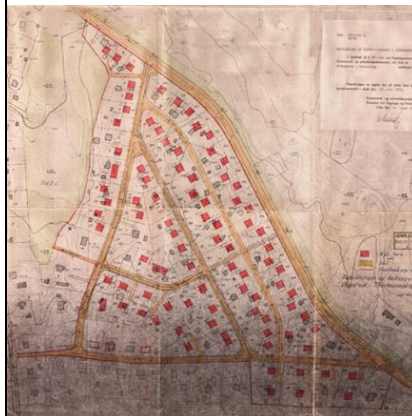
Solheimveien 50  
PlanID 21-6-01  
Ikrafttredelsesdato 23.01.1978  
Regulerer næringseiendom sørøst i planområdet. Det er ikke ventet at

planområdet kan bli omregulert til bussholdeplass og fortau, samt område for fordrøyningsmagasin.

reguleringsformålet endres ifm denne reguleringen.



Solheim vest  
PlanID 32-5-02  
Ikrafttredelsesdato 22.11.2000  
Regulering for Solheimveien vest tilgrenser planområdet i sørøst. Det er ikke ventet at reguleringsplanen påvirkes av regulering av Solheimveien mellom Røykåsveien og Nordliveien vest.



Thurmannskogen  
PlanID 32-4-05  
Ikrafttredelsesdato 26.06.1962  
Reguleringsplanen regulerer et stort boligområde syd for Solheimveien. Deler av tomtearealer beliggende inntil Solheimveien vil reguleres til gangvei og sykkelvei.



Rv.159 Oslo grense-Knatten  
PlanID 20-3-07  
Ikrafttredelsesdato 31.01.1975  
Regulerer riksvei 159 og Solheimveien. Deler av Solheimveien som regulert her, vil nå reguleres til annen veigrunn – grøntareal, sykkelvei og gangvei. Langs nordsiden vil deler av veiarealet reguleres til bussholdeplass og fortau. Kjørvevi vil i all hovedsak forbli slik den er bygget i dag.



Visperudjordet  
PlanID 32-4-07  
Ikrafttredelsesdato 22.03.1973  
Regulerer boligareal syd for Solheimveien, samt deler av Solheimveien og gang-/sykkelvei på sydsiden av Solheimveien. Foreslått regulering vil regulere veiareal og sideareal på nytt, for å skape en helhet langs hele Solheimveien mellom Røykåsveien og Nordliveien vest.



Kollektivtiltak Rv 159 og F 352, Lørenskogveien, Solheimveien m. fl.  
PlanID 21-3-06  
Ikrafttredelsesdato 26.05.1999  
Planen regulerer nordvestlig hjørne av Solheimveien inn mot rundkjøringen ved Røykåsveien. Delen av reguleringsplanen som omfatter Solheimveien øst for rundkjøringen vil reguleres på nytt for å regulere Solheimveien helhetlig.

### Visjon for Visperud:

Lørenskog kommune har utarbeidet og vedtatt en rapport som etablerer prinsipper for utvikling av Visperud. I denne rapporten er næringsområdene på nordsiden av Solheimveien anbefalt som kontor, handel produksjon, distribusjon og reparasjon. Solheimveien er planlagt som kollektivgate med ekspressykkelvei langs sydsiden.

### 4.3 Forholdet til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og andre statlige føringer

I tråd med Nasjonal transportplan 2022-2033, Samferdselsplan for Akershus 2015-2025 og Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus, skal økt etterspørsel etter transport tas med kollektiv, sykkel og gange. Dette ligger til grunn for konseptvalgutredning Nedre Romerike som er vedtatt av fylketinget. KVV Kollektivtransport på Nedre Romerike beskriver følgende overordnede mål som grunnlag for samfunns målet:

- Utbyggingen skal være arealeffektiv basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur (Regional plan for Oslo og Akershus).
- Transportsystemet skal på en rasjonell måte knytte den flerkjernede regionen sammen til resten av landet og utlandet. Transportsystemet skal være effektivt, miljøvennlig med tilgjengelighet for alle og med lavest mulig behov for biltransport (Regional plan for Oslo og Akershus).
- God fremkommelighet for alle trafikantgrupper, prioritere kollektivtrafikk, næringstrafikk samt gang- og sykkeltrafikk (Oslopakke 3).
- Ta veksten i persontransport med kollektivtransport, gåing og sykling (Oslopakke 3)
- Et bærekraftig transportsystem i hovedstadsområdet som tilfredsstiller behovet for person og næringstransport i et langsiktig perspektiv (KVV Oslo-Navet)



## 5 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

### 5.1 Planfaglige temaer som utredes og omtales i reguleringsplanprosessen.

- **Støy:**  
Det vil utføres en støyvurdering for boligene langs sydsiden. Ved en økning på mer enn 3 dB i støy for boligeiendommene vil det være behov for større tiltak. Ved en økning mindre enn 3 dB vil det ikke være behov for større tiltak, men det vil settes opp skjermende vegetasjon.
- **Miljøtekniske undersøkelser:**  
Det vil utføres miljøtekniske undersøkelser for å avdekke grunnforurensning. Ved grunnforurensning over grenseverdiene vil det utarbeides tiltaksplan.
- **Kartlegging av trær:**  
Det kan bli behov for å kartlegge trærne langs strekningen. Behovet for dette må diskuteres med Lørenskog kommune.
- **Naturmangfold:**  
Uønskede fremmede arter må kartlegges langs prosjektstrekningen, og det må lages en plan for hvordan disse tenkes håndtert i utbyggingsfasen.
- **Terrengforming og beplantning**  
Gjennom reguleringsplanen vil det sees på prinsippene for terrengbehandling og beplantning.
- **Øvrige planfaglige temaer**  
Øvrige planfaglige temaer som tiltakets virkning på og tilpasning til landskap, verneinteresser, sosial infrastruktur, teknisk infrastruktur, universell utforming m.m. vil omtales gjennom planbeskrivelsen.

## 6 Samfunnssikkerhet

Redegjøre for hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

- Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?
  - **VA, Overvann og flom:**  
Det vil utarbeides VA-rammeplan og overvannsnotat med flomberegning. Det vil her beregnes mengde vann som må fordrøyes fra planområdet. I all hovedsak skal overvann håndteres åpent og lokalt, men det er begrenset med plass langs veien. Forprosjektet skisserer en mulig plassering av fordrøyningsmagasin på tomt 105/66 og 105/82.  
Lørenskog kommune holder på med et prosjekt for oppgradering av VA-ledninger langs Solheimveien. Dette skal om mulig koordineres med reguleringsplanen. Dette skjer gjennom mottak av prosjektering fra kommunalteknisk avdeling, og møter mellom Viken, Norconsult og Lørenskog kommune, kommunalteknisk avdeling. Kontaktperson i kommunalteknisk avdeling er Ersin Coskun som er prosjektleder for kommunens VA-prosjekt.
  - **Ras:**  
Det vil gjøres geotekniske undersøkelser og utarbeides en geoteknisk vurdering på områdestabiliteten.

- **Trafikksikkerhet:**  
Trafikksikkerheten i området vil økes ved at det etableres separat tilbud for gående og syklende. I dag er det ikke tilbud for gående, og syklende må kjøre i veibanen. Det er ikke behov for å utføre trafikkanalysen, da det ikke vil være endringer i kjørevei, avkjørsler m.m. Det er utført trafikkvurdering til forprosjektet.
- **ROS-analyse:**  
Øvrige forhold som berører samfunnssikkerhet vil behandles gjennom utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med veileder til samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging.

## 7 Krav til planprogram og konsekvensutredning

Reguleringsplaner skal konsekvensutredes om de omfattes av §6 eller §8 i forskrift om konsekvensutredning.

§6, bokstav b omhandler reguleringsplaner for tiltak i vedlegg 1. Denne reguleringsplanen omfatter ingen av temaene i vedlegg 1.

§8 omhandler planer som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Bokstav a omhandler tiltak i vedlegg 2. Denne reguleringsplanen omfatter ingen av temaene i vedlegg 2.

§10 omhandler kriterier for vurdering av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planen kan:

- Ikke komme i konflikt med verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven §11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven etter bokstav a.
- Ikke komme i konflikt med truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv etter bokstav b.
- Ikke komme i konflikt med statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 etter bokstav c.
- Omdisponerer ikke større områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet etter bokstav d.
- Gir ikke økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet etter bokstav e.
- Fører ikke til konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning etter bokstav f.
- Gir ikke vesentlig forurensning eller klimagassutslipp etter bokstav g.
- Øker ikke risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.

Planen vurderes derfor å ikke måtte konsekvensutredes.

## 8 Planprosess og medvirkning

### 8.1 Vesentlige interesser som berøres

Redegjøre for vesentlige interesser og samfunnshensyn som berøres av planinitiativet

### 8.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte aktører

- Ruter AS:  
Ruter kjører bussene på linjen, og må kontaktes når plassering av kantstopp er fastsatt.
- Grunneiere på sydsiden av Solheimveien:  
Grunneiere langs sydsiden av Solheimveien mister noe av hageareal til fordel for gangvei og sykkelvei.
- Grunneiere langs nordsiden av Solheimveien.  
Grunneiere langs nordsiden av Solheimveien kan miste noe parkeringsareal til fordel for fortau frem til bussholdeplasser, samt bussholdeplasser.
- Statens Vegvesen:  
Statens Vegvesen kan ha interesse av hvordan trafikkavvikling vil skje under anleggsperioden.

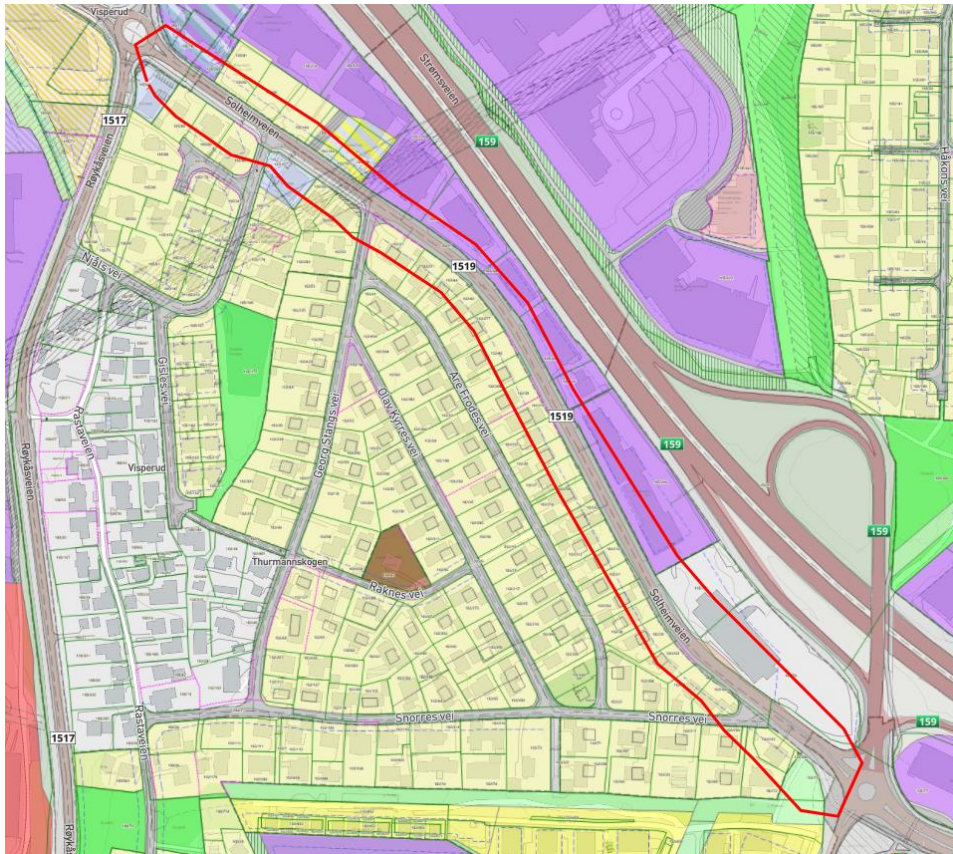
### 8.3 Medvirkning

Vi ønsker å være tidlig i dialog med grunneiere langs sydsiden av Solheimveien. Derfor vil vi invitere til et informasjonsmøte i perioden det er varslet oppstart på planarbeidet.

Videre kan det være aktuelt med informasjonsmøte med både grunneiere langs nord- og sydsiden av planområdet når planen ligger ute til offentlig ettersyn.

Grunnerverver i Viken FK må være i dialog med grunneiere for å komme til enighet om avtaler knyttet til arealoverføring av hageareal.

Ut over dette er det ikke behov for medvirkning ut over krav i plan- og bygningsloven, med varsel om oppstart og offentlig ettersyn, med brev til grunneiere, offentlige høringsinstanser og andre interessenter, varsling i Romerikes Blad og på kommunens nettsider. Under vises et kart over hvem vi anser som nødvendig å kontakte med eget brev som grunneiere:



Figur 6: Forslag til varslingsgrense for naboer og grunneiere. Kilde: Kommunekart.com.

Det vil opprettes prosjektside på viken.no som inneholder informasjon om prosjektet og forventet fremdrift.

#### 8.4 Fremdrift

Vi ønsker oppstartsmøte med Lørenskog kommune i uke 24.

Videre ønsker vi å varsle oppstart av planarbeidet i august, og avholde informasjonsmøte mot slutten av måneden.

Vi ønsker å sende inn komplett planforslag i løpet av januar 2023.