

Reguleringsplan for Solheimveien mellom Røykåsveien og Nordliveien vest

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 2022005

Saksnummer 22/4499.

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å regulere sykkelvei med separat fortausløsning langs Solheimveien mellom Røykåsveien og Nordliveien vest. Det vil også gjøres mindre tiltak som vil øke fremkommelighet for kollektivtrafikk.

Det regulerte området er vist med plangrense i plankart datert 17.06.2025.

2. Reguleringsformål, hensynssoner og bestemmelsesområder

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner jf. plan- og bygningslovens §12-5 og 12-6:

Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

- Forretninger (BF)

- Bebyggelse og anlegg (BA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr.2)

- Vei (SV)

- Fortau (SF)

- Sykkelanlegg (SS)

- Annen veigrunn – tekniske anlegg

- Annen veigrunn – grøntareal (SVG)

- Holdeplass/Plattform (SH)

Grønnstruktur (pbl. § 12-5)

- Frømråde (GF)

Hensynssoner (pbl. § 12-6)

- Frisikt (H140)

- Andre sikringssoner (H190)

- Krav vedrørende infrastruktur (H410)

Bestemmelsesområder (pbl. §12-7, nr.9)

Midlertidig bygge- og anleggsområde (#)

Midlertidig bygge- og anleggsområde fjernes administrativt fra plankartet etter at anleggsarbeidet er avsluttet og underliggende arealformål vil gjelde.

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for detaljprosjektering.

Løsninger for håndtering av overvann skal dimensjoneres etter følgende 3-trinnsstrategi:

Trinn 1: Nedbør med volum 10 mm og varighet over 10 minutter skal håndteres lokalt og åpen.

Trinn 2: 5-års nedbør med klimafaktor 1,4 skal håndteres ved hjelp av fordrøying.

Trinn 3: Det skal være trygge flomveier for 100-års nedbør med klimafaktor 1,5.

Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer, fortrinnsvis med naturbaserte løsninger. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både overflatevann, drensvann og flomveier, ved søknad om rammetillatelse for tiltak. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge- og anleggsperioden for tiltaket.

Flomveier skal kartlegges i forbindelse med detaljprosjektering for å sikre at nedbør fra tilgrensende nedbørsfelt ivaretas tilstrekkelig etter utbygging.

3.2 Støy

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.

Berørte boliger der beregnet støynivå på fasade er høyere enn $L_{den} = 55$ dB og tiltaket forårsaker en økning i støynivå på 2 dB eller mer skal sikres:

- Egnet utendørs oppholdsareal med støynivå under $L_{den} = 55$ dB
- Innendørs støynivå fra vei som tilfredsstiller grenseverdier gitt i NS8175:2019 klasse C

Anleggsstøy skal normalt ikke overstige støygrensene i tabell 4 og 5 i retningslinje T-1442/2021. Naboer som blir utsatt for støy over grenseverdiene i tabell 4 og 5 skal varsles i god tid før arbeidene starter.

Dersom grensene overskrides skal det vurderes om det er behov for avbøtende tiltak. Det skal i vurderingen vektlegges nivå og varighet på overskridelser.

Det skal ikke forekomme støyende arbeid som sprenging, boring, pigging, peling, spunting og lignende eller vedvarende lav eller høyfrekvent lyd mellom klokka 19.00 og 07.00.

Dersom lyden i eller ved bebyggelse med støyfølsomt bruksformål inneholder tydelige innslag av impulslyd eller rentoner, skal støygrensene i tabell 4 og 5 skjerpes med 5 dB.

3.3 Forurensing

Opprydding av forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid skal godkjennes av forurensningsmyndigheten i forbindelse med igangsettingstillatelse.

Det skal utarbeides tiltaksplan i forbindelse med byggeplanarbeidet.

3.4 Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn ved opparbeiding av tiltak. Det skal anlegges ledelinjer og oppmerksomhetsfelt ved holdeplasser og ledelinjer og varselsfelt ved krysningspunkt.

3.5 Estetisk utforming

Alle tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter. Estetikk og tilpasning til tilgrensende område og landskap skal tillegges vekt.

Fortau, sykkelvei, kollektivholdeplasser, leskur m.m. skal utføres på en måte som styrker det visuelle miljøet i uterom, gaterom og sidearealer. Utforming og materialvalg skal konkretiseres i byggeplan.

Støttemurer skal brukes der terrengforming ikke er tilstrekkelig for å ta opp sprang i terrenget. Støttemurer skal ha en god estetisk utforming, og ha et helhetlig uttrykk. Støttemurer skal fortrinnsvis utformes med naturstein. Dersom det er behov for å etablere murer i betong skal disse kles inn med naturstein eller gis en kunstnerisk utsmykning.

3.6 Terrengbehandling

Skråningsutslag og andre terrenginngrep skal gis en naturlig tilpasning til eksisterende terreng.

3.7 Naturmangfold

Det skal utarbeides tiltaksplan for håndtering av fremmede arter innenfor planområdet. anbefalte prosedyrer for håndtering av fremmede arter og infiserte masser skal følges.

Ved eventuelle forekomster av svartelistede arter, skal det iverksettes tiltak for å erstatte disse med stedegen vegetasjon.

I anleggsperioden skal masser som berøres av tiltaket og inneholder fremmede plantearter håndteres slik at spredning unngås. Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak for å hindre spredning av forurensninger til grunn og vassdrag. En ytre miljøplan for håndtering av fremmede plantearter i anleggsperioden skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

3.8 Støyskjermer

Støyskjermer tillates oppført inntil eiendomsgrenser. Støyskjermer skal eies og vedlikeholdes av grunneier.

Ved etablering av støyskjermer skal disse utformes som treskjermer, eventuelt i kombinasjon med naturstein og glass. Materialvalg og fargebruk på gjerder skal være avstemt mot omgivelsene. Skjermens høyde må ses i forhold til omgivelsene, men maksimal høyde 2,5 meter.

Lokal skjerming /enkeltstående skjermer skal tilpasses tilhørende eiendommer og boligbebyggelse både i plassering og utforming/arkitektur. Støyskjermer som skjermes flere boliger, områdeskjerm, skal følge veiens kurvatur, og ha mest mulig jevn gesimshøyde (trapping unngås). Enden på skjermes skal bevisst utformes og tilpasses stedet og terrenget.

3.9 Anleggsperioden

Eksisterende boliger og næringseiendommer skal sikres adkomst gjennom hele anleggsperioden.

I anleggsperioden skal bebyggelse langs strekningen hensyntas for å minimere ulempene som påføres boligene.

Der eksisterende forbindelser for myke trafikanter blir berørt i anleggsperioden skal det sikres tilfredsstillende fremkommelighet eller alternative ruter.

Det skal utarbeides faseplan for arbeidene før igangsettingstillatelse.

3.10 Utomhusplan

I forbindelse med rammetillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for de deler av planområdet som søknaden omfatter. Utomhusplan skal blant annet vise:

Eksisterende og fremtidig terreng.

Vegetasjon og trær som bevares og fjernes.

Bebyggelse som forutsettes revet og plassering av eventuell ny bebyggelse som erstatter denne.

Utforming og beplantning av grøftearealer langs veien. Grøftearealene skal sås med regionale frøblandinger og det skal etableres lav vegetasjon som busker og stauder.

Rødlistet ask på eiendommen gnr./bnr. 102/302 skal flyttes til eiendom gnr./bnr. 102/70. Plassering skal fremkomme av utomhusplanen.

Utforming og plassering av regulerte og eventuelle andre nødvendige krysningspunkt.

Plassering og utforming av støttemurer. Materialbruk og høyder på støttemurer skal også fremkomme.

Plassering og utforming av støyskjermer innenfor planområdet skal komme frem av utomhusplan. Materialbruk og høyder på støyskjermer skal også fremkomme.

3.11 Ytre miljøplan

Til rammetillatelse skal det utarbeides en ytre miljøplan for tiltaket.

3.12 Geoteknisk vurdering

Det skal gjøres en geoteknisk vurdering av områdestabilitet som godkjennes til rammetillatelse.

Geoteknisk vurdering skal inneholde tiltaksvurdering for å verifisere at graveskråninger i nærheten av bygg utføres på en akseptabel måte. Ved tvil om det er risiko for deformasjoner på eksisterende bebyggelse i anleggsperioden må det utføres supplerende undersøkelser.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Dette gjelder små arealer som grenser inn mot samferdselsanlegg. Innenfor arealet tillates det oppført støyskjerm jf 3.8, samt riving av eksisterende bebyggelse.

4.1.1 Boligbebyggelse (felt BFS 1-4)

Felt BFS1-2 omfattes av gjeldende bestemmelser til:

- Reguleringsplan for Thurmannskogen, 26.06.1962, Plan ID 1962001

Felt BFS3 omfattes av gjeldende bestemmelser til:

- Reguleringsplan for Visperudjordet, 22.2.1973, Plan ID 1973001
- Reguleringsplan for Gardemobanen: tunnel Oslo grense-Skedsmo grense, 04.05.1994, Plan ID 1994001

Felt BFS4 omfattes av gjeldende bestemmelser til:

- Reguleringsplan for Visperudjordet, 22.2.1973, Plan ID 1973001

4.1.2 Forretning (BF1-2)

Arealene innenfor formål BF kan brukes til næring.

Felt BF1 omfattes av gjeldende bestemmelser til:

- Reguleringsplan for Visperudjordet, 22.2.1973, Plan ID 1973001
- Reguleringsplan for Gardemobanen: tunnel Oslo grense-Skedsmo grense, 04.05.1994, Plan ID 1994001

Felt BF2 omfattes av gjeldende bestemmelser til:

- Reguleringsplan for kollektivtiltak Rv.159 og Fv.352, Lørenskogveien, 26.05.1999, Plan ID 1999002
- Reguleringsplan for Visperudjordet, 22.2.1973, Plan ID 1973001

4.1.3 Friområde (GF)

Området skal være allment tilgjengelig. Området skal opparbeides parkmessig.

Felt o_GF1-2 omfattes av gjeldende bestemmelser til:

- Reguleringsplan for Rasta nord, 02.11.2011, Plan ID 2011004

4.1.4 Bebyggelse og anlegg (BA)

Bebyggelse og anleggsformål for felt BA1 skal opphøre ved fjerning av midlertidig bygge- og anleggsområde etter at anleggsarbeidet er avsluttet slik at kommuneplanens arealdel gjeninntreffer.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Kjørvevei (SV)

Arealer innenfor formålet merket o_SV1-11 er offentlig vei. Innenfor formålet tillates det opparbeidet offentlig vei. Det skal sikres trygge krysningspunkt for gående og syklende.

Kjørvevei o_SV2 (Njåls vei) utformes som en avkjørsel ut i Solheimveien.

Arealer innenfor formålet merket f_SV er felles adkomst for gnr./bnr. 102/68, 102/72, 102/215 og 102/230.

4.2.2 Annen veigrunn, grøntareal (SVG)

Arealene er offentlige. Innenfor formålet tillates mindre utvidelser av regulert veiareal o_SVG, etablering av grøfter, skjærings- og fyllingsskråninger, stabiliserende tiltak, kulverter, støyskjermer, sikringsgjerder/-tiltak, støttemurer, tekniske installasjoner, digital infrastruktur, leskur og andre innretninger for bygging og drift av veianlegget.

Arealene skal tilpasses eksisterende terreng og etableres med sandholdig jord. Grøftearealer skal sås med regionale frøblandinger og det skal etableres lav vegetasjon som busker og stauder, jf. 3.10.

4.2.3 Fortau (SF)

Innenfor formålet o_SF tillates det etablert offentlig fortau. Fortau skal være forhøyet fra sykkelvei.

Minimumsbredde på fortau er 2,00 meter.

4.2.4 Sykkelvei (SS)

Innenfor formålet o_SS tillates det etablert offentlig sykkelvei. Sykkelveien skal være tilrettelagt for toveistrafikk. Minimumsbredde på sykkelvei er 3,00 meter.

4.2.5 Holdeplass/plattform (SH)

Det tillates oppført leskur innenfor arealene.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Frisiktsone (§ 11-8 b) (sone H140)

Innenfor hensynssone H140 skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller innretninger som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibane. Forutsatt at krav til frisikt er ivarettatt kan stolper, skilt og enkeltstående, høystammede trær tillates.

5.2 Andre sikringssoner (§ 12-6) (sone H190)

Innenfor sone H190, sikringssone Romeriksporten, tillates ikke følgende tiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt eier av anlegg under bakken eller berørt myndighet:

- sprengningsarbeider
- boring for energibrønner, andre brønner, jordvarme e.l.
- andre arbeider, installasjoner eller tiltak i eller på grunnen som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning.

5.3 Sikringssone VA-trasé (§ 12-6) (sone H410)

Det er ikke tillatt med bygninger eller anlegg som forhindrer tilgang eller vedlikehold av vann- og avløpsledninger i grunnen innenfor sikringssonen.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder (§12-7 nr.1-14)

6.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (område #1-6)

Områder merket som midlertidig bygge- og anleggsområde tillates midlertidig benyttet til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften. Områdene skal sikres med inngjerding, holdes ryddig og være til minst mulig sjenanse for omgivelsene.

Før gravearbeid startes skal byggeplan inkludert midlertidig bygge- og anleggsområder være avklart med berørte grunneiere. Områdene skal ryddes, tilpasses og settes i stand til sitt opprinnelige formål og tilstand, eller annen avtalt utforming, så fort som mulig, men senest 1 år etter avsluttet anlegg.

7. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

7.1 Før rammetillatelse til tiltak skal:

- Utomhusplan i henhold til punkt 3.10 være godkjent av Lørenskog kommune.
- Ytre miljøplan i henhold til punkt 3.11 være godkjent av Lørenskog kommune.
- Tilstrekkelig områdestabilitet i henhold til punkt 3.12 skal være dokumentert.

7.2 Før igangsettingstillatelse til tiltak skal:

- Ny adkomst til eiendom gnr/bnr. 105/88 og garasje på denne eiendommen skal være ferdig opparbeidet før eksisterende avkjørsel kan fjernes.
- Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn i henhold til punkt 3.3 skal godkjennes av forurensningsmyndigheten før det gis igangsettingstillatelse.
- Tiltaksplan for håndtering av fremmede arter i henhold til punkt 3.7 skal godkjennes av Lørenskog kommune.
- Før igangsetting av arbeidet skal det lages en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen i henhold til punkt 3.2.
- Detaljprosjektering av VA skal være godkjent i henhold til gjeldende VA-norm.

- Før støttemurer som vist i plankart kan etableres, skal berørte VA-ledninger være flyttet iht. til godkjent detaljprosjektering av VA.
- Overvannsplan for hele planområdet i henhold til punkt 3.1 skal være godkjent av Lørenskog kommune.
- Faseplan for bygge- og anleggsarbeidene være godkjent av Lørenskog kommune.

7.3 Før tiltak tas i bruk skal:

- Overvannsløsninger skal være ferdig opparbeidet i henhold til punkt 3.1.
- Nødvendig støyskjerming i henhold til punkt 3.2 og 3.8 skal være etablert og støyskjermer som fjernes skal erstattes før samferdselsanlegget tas i bruk.
- Grøntarealer være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig tidsbegrenset brukstillatelse gis. Grøntarealene skal da ferdigstilles senest i forbindelse med neste vekstsesong.
- Rødlistet ask på eiendommen gnr./bnr. 102/302 skal flyttes til gnr./bnr. 102/70, jf punkt 3.10. Dersom flytting ikke er mulig, eller frarådes etter en fagkyndig vurdering, skal treet erstattes med 5 nye trær av samme art. Nyplanting skal skje på gnr./bnr. 102/70. Nyplantede trær skal ha en stammeomkrets på 20-25cm. Endelig plassering og metode for planting skal godkjennes av kommunen.
- Regulerte fotgjengerfelt på strekningen være etablert.

7.4 Etter avsluttet anleggsperiode skal:

- Alle berørte områder istandsettes og tilbakeføres til opprinnelig stand så fort som mulig, og senest innen 1 år etter ferdigstillelse av samferdselsanlegget.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak 128/25 den 10. desember 2025