Visperud næringsområde - stedsanalyse med anbefaling

Forord

Stedsanalysen for Visperud er utarbeidet av avdeling for strategi og samfunnsutvikling i Lørenskog kommune, og skal fungere som et kunnskapsgrunnlag for videre arbeid med utvikling av Visperud. Den første delen av videre arbeid blir en mulighetsstudie som skal gjennomføres i samarbeid med kommunen, grunneiere og lokale aktører.

Else Pran
Kommunaldirektør

Henrik Backe Langum
Prosjektleder

Introduksjon

I kommuneplan 2015 er Visperud definert som et av fem utviklingsområder i Lørenskog kommune. Arealstrategien baserer seg på at Lørenskog skal vokse gjennom fortetting i knutepunkt og stasjonsnære områder.

Retningslinjer for området sier at utviklingen skal ses med et helhetsblikk og at områdeplaner må vurderes. Det framtredende formålet skal være arbeidsplassintensiv næring der forretning tillates kun i 1.etasje. Viktige natur- og miljøkvaliteter skal ivaretas og videreutvikles og Ellingsrudelva er fremhevet som en viktig kvalitet i området. Elvebredden skal gjøres allment tilgjengelig og opparbeides som et turdrag, samtidig som overvannsproblematikk skal løses. Fremtidig utvikling skal ses i sammenheng med utviklingen av Karihaugen i Oslo og det skal legges spesielt stor vekt på trafikksikre løsninger og god tilgang til framtidig t-banestopp.

Ruter ferdigstilte i 2019 en forstudie for T-baneforlengelse fra Ellingsrudåsen til Skårersletta i Lørenskog. Forstudien viser tre alternative traséer, som alle har stasjon på Visperud. Med en eventuell T-baneforlengelse vil næringsområdet på Visperud få betydelig forbedret kollektivtilgjengelighet med T-bane i tillegg til dagens busstilbud.

Statnett planlegger fremtidens høyspentanlegg i prosjektet Nettplan StorOslo. Forarbeidene åpner for muligheten for sanering av deler av anleggene på Visperud.

7 km
Lillestrøm
Lørenskog stasjon
1,5 km
Hovinbyen
7 km
10 km
Lørenskog setrum
Oslo

Innholdsfortegnelse

Analyseområdet 6
Kommuneplaner 10
Strategier og temaplaner 16
Reguleringsplaner 17
Pågående planer 19
Historisk utvikling 21
Området i dag 24
Eiendomsstruktur 25
Topografi og overvann 26
Primære elementer 28
Bebyggelsesstruktur 29
Gate- og byromsstruktur 30
Blågrønn struktur 31
Forbindelser 32
Befolkning og arbeidsplasser 33
Samlet stedsanalyse 34
Anbefaling 35

Analyseområdet

Analyseområdet er på circa 400 mål og ligger langs Ellingsrudselva og kommunegrensen mellom Lørenskog og Oslo. Selv om Visperud og Karihaugen deles av Ellingsrudelva og kommunegrensen, oppfattes næringsområdet som sammenhengende. Både Visperud og Karihaugen er i dag et rene næringsområder med mange arealkrevende virksomheter. Ved utvikling av Visperud vil det være viktig å se disse områdene i sammenheng.

Boligområdene rundt Visperud består i hovedsak av frittliggende småhus med relativt lav utnyttelse. Overgangene mellom tunge næringslokaler og boligområdene er brå og gir lite rom for interaksjon og forbindelser. Nord for analyseområdet ligger E6 og småhusområdet Høybråten.

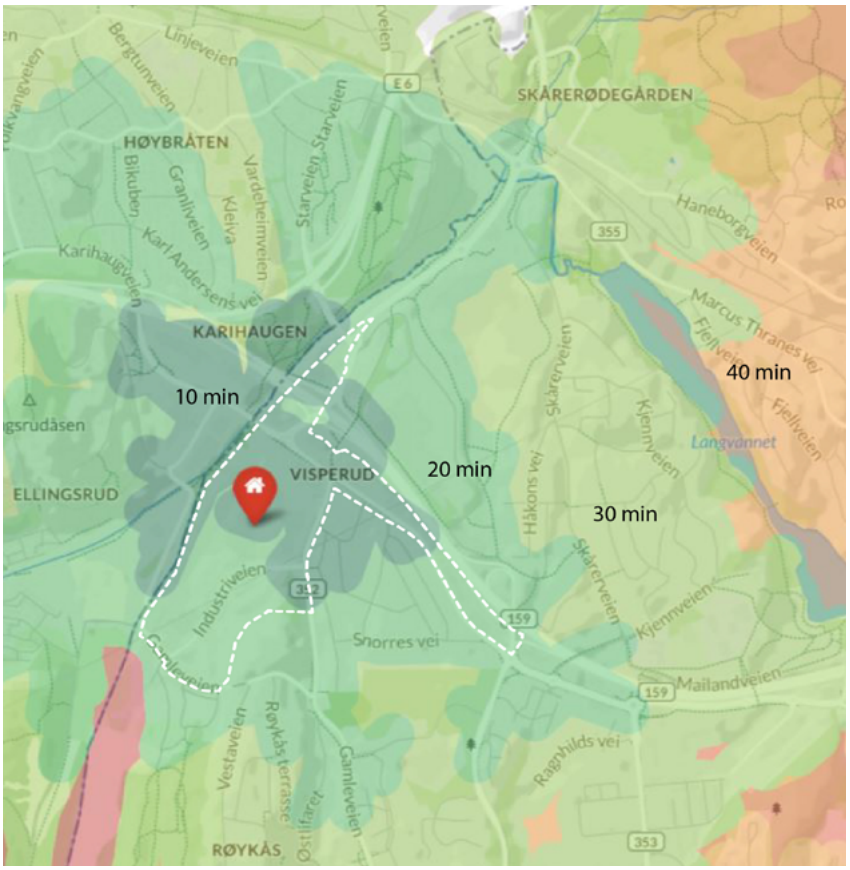
Analyseområdet inkluderer også næringsbebyggelsen langs Solheimveien helt inn til utviklingsområdet i sentrum. Solheimveien og Rv 159 (Strømsveien) er høyt trafikkerte veier og er i dag et hinder for ferdsel for myke trafikanter i området. Veistrukturen gjør også at sør- og nordområdene av Visperud oppfattes som lite sammenhengende.

Analyseområdet

Analyseområdet ligger ved kommunegrensen. På Oslo-siden ligger Karihaugen næringsområde som Oslo kommune nå vurderer om skal inngå som utviklingsområde ved revisjon av Kommuneplanens arealdel.

Ellingsrudåsen i Oslo, som er endestasjon på linje 2, åpnet i november 1981. Fra T-banestasjonen er det ca 15 minutters gange til næringsområdene på Karihaugen og Visperud.

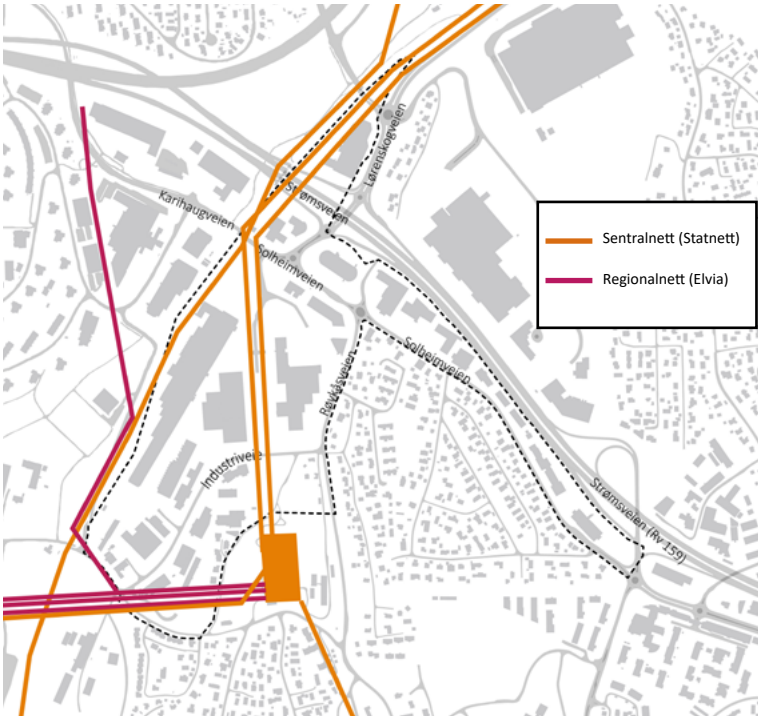
Ved forlengelse av T-banenettet med ny stasjon på Visperud vil begge næringsområdene få betydelig bedre kollektivdekning.



Gangavstand fra Visperud.

Røykås transformatorstasjon ligger rett sør for næringsområdet på Visperud. Stasjonen ble etablert i 1969. Røykås trafostasjon eies og drives av Statnett og Elvia, og forsyner distribusjons-nettet i og rundt Lørenskog. Det går høyspentledninger i luftspenn i tre retninger ut fra stasjonen, en linje nord over Visperud, en rett øst mot Østmarka og en sørover. I tillegg går det et luftspenn langs Ellingsrudselva og mellom boligblokkene i Henrik Sørensens vei og analyseområdet for Karihaugen i Oslo. Ledningsnettet preger analyseområdet visuelt og legger beslag på store arealer.

Statnett har utarbeidet en konseptvalgutredning for stor-Oslo som, blant flere alternativer åpner for sanering av deler av anleggene på Visperud/ Røykås.



Kraftlinjer i og rundt analyseområdet

Analyseområdet

1. Power, Solheimveien 6
2. Elkjøp megastore, Solheimveien 10
3. Kolonial med Bertel O Steen i bakgrunnen
4. Industriveien 9
5. Røykåsbekken
6. Røykås trafostasjon
7. Lørenskog friskole, Industriveien 7

Kommuneplaner - oversikt

Lørenskog - Kommuneplan for Lørenskog 2020 - samfunnsdel
Arbeidet med ny kommuneplan startet høsten 2019 og skal pågå til kommuneplanens samfunnsdel vedtas høsten 2020. Arealstrategien fra kommuneplan 2015 forutsettes videreført. Betydningen av de nye satsingsområdene som utvikles gjennom arbeidet samfunnsdelen, må vurderes fortløpende i det videre arbeidet på Visperud.

Lørenskog - Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi 2015-2026
Arealstrategien i kommuneplan 2015 baserer seg på at Lørenskog skal vokse gjennom fortetting i knutepunkt og stasjonsnære områder. Visperud er definert som et av fem utviklingsområder i kommunen. Følgende arealstrategi er definert for Visperud:

> «*Visperud ligger tett på Oslos store sentrale næringsbelte i Groruddalen. Området sees i sammenheng med framtidig T-banestasjon og en langsiktig transformasjon fra arealekstensiv lager/ logistikkvirksomhet og handel for plasskrevende varer til næringspark for arbeidsintensiv næring*».

Kommuneplanen peker på behov for en helhetlig plan for Visperud Næringsområdet (Visperud Næringspark).

Lørenskog - Kommuneplanens arealdel 2015-2026 med temakart
I gjeldende arealdel er analyseområdet satt av til ”næringsbebyggelse” og ”kombinert bebyggelse og anleggsformål”. I nord-sør-aksen langs Oslo-grensa er arealer avsatt til ”grønnstruktur”. Mulig fremtidig T-banetrasé og fremtidig stasjon er vist ved Strømsveien på grensen til Oslo. Visperud er definert som ett av fem utviklingsområder.

Langs Ellingsrudelva er det hensynssone på grunn av fare for elveflom. Romeriksporten jernbanetunell er også vist som hensynsone, med restriksjoner for anlegg i grunnen. Denne ligger ca. 60 meter under overflaten.

Oslo - Kommuneplanens samfunnsdel med byutviklingsstrategi 2018
I Kommuneplan for Oslo 2018, samfunnsdel med byutviklingsstrategi, vedtatt 30.1.2019, er Karihaugen beskrevet som ett av områdene som skal vurderes for økt tetthet ved revisjon av kommuneplanens arealdel.

Oslo - Kommuneplan 2015 med temakart
I gjeldende arealdel er Karihaugen-området vist med arealbruk ”bebyggelse og anlegg, nåværende”og ”grønnstruktur, eksisterende”. Det går en linje over analyseområdet som viser mulig trasé for forlengelse av T-banen fra Ellingsrud. Det ligger en hensynssone langs traséen med restriksjoner for anlegg i grunnen. Langs Ellingsrudelva og Munkebekken er det hensynssone på grunn av fare for elveflom.

Kommuneplaner

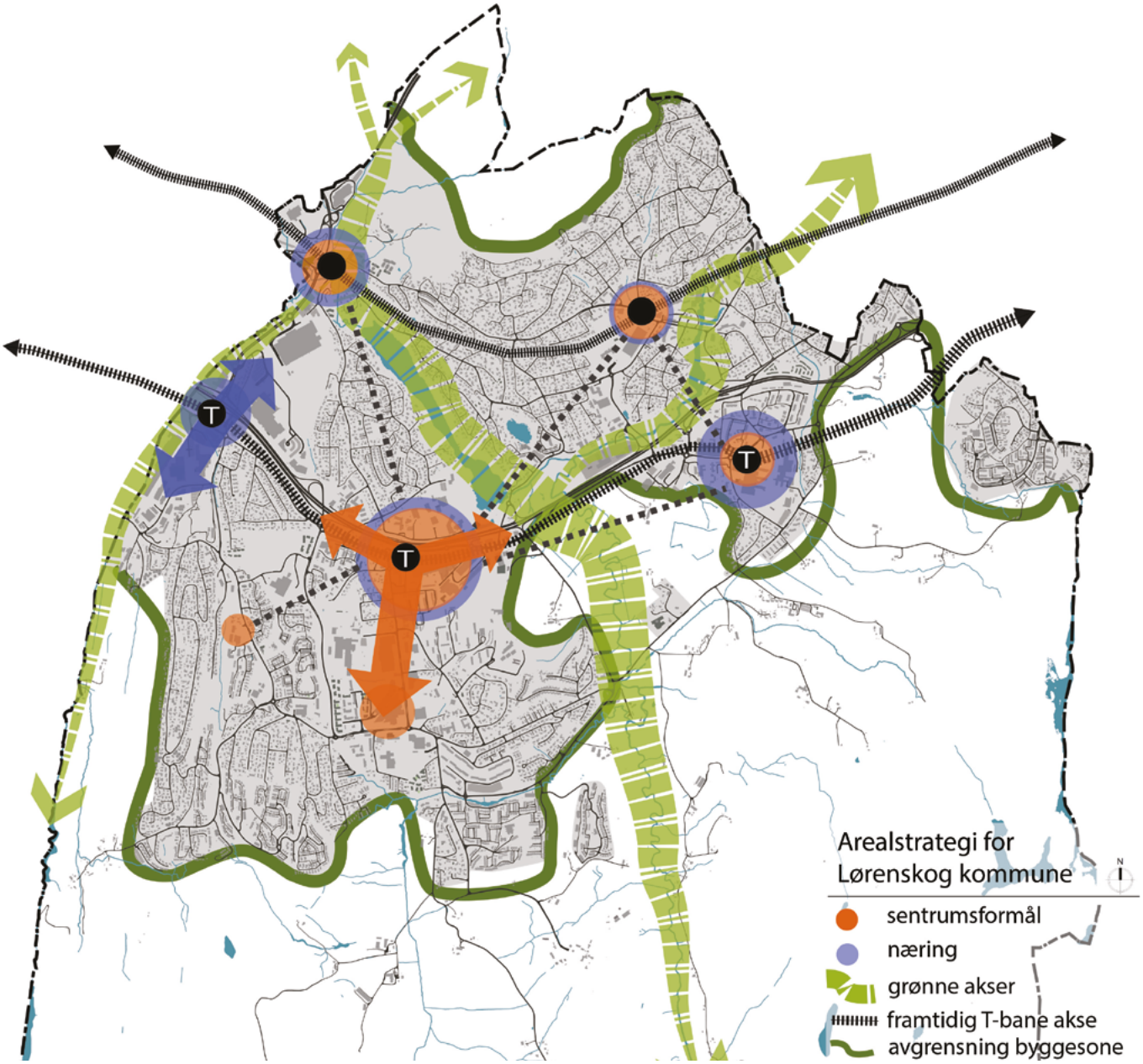
Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi 2015-2026

Den overordnede arealstrategien for Lørenskog kommune viser hovedlinjene i den videre utviklingen av kommunen og legger framtidig T-baneakse til grunn for fortetting i og omkring knutepunkter. Det er fem slike områder som arealstrategien definerer som "utviklingsområder" i kommunen. Strategien legger opp til å videreutvikle de fem utviklingsområdene til knutepunkter og kompakte sentrumsområder med god kollektivdekning. Et av disse er Visperud næringsområde.

Illustrasjonen viser at Visperud preges av en akse med næringsformål som strekker seg over Rv 159 og den kommende T-banestrukturen, med et næringstyngdepunkt rundt ny T-banestasjon.

Den grønne aksen langs Ellingsrudelva viser grøntområdet som beveger seg sammenhengende gjennom Visperud, og knyttes mot Lørenskog stasjon i nord. Dette grøntområdet på kommunegrensen er en av tre hovedgrønnakser i kommunen.

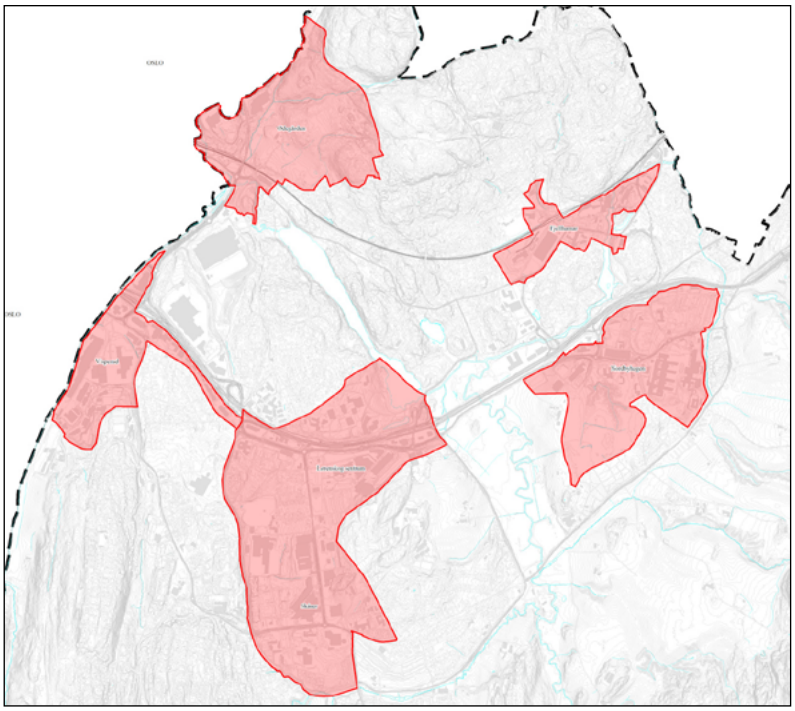
Det fremkommer av arealstrategien at tverraksene mellom de viktigste knutepunktene, sentrum og lokalsentrene skal prioriteres til gange, sykkel og kollektiv.



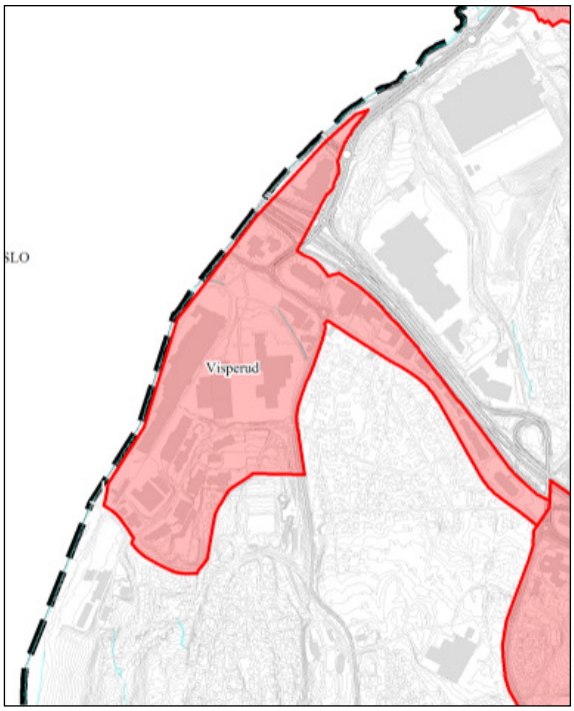
Kommuneplaner

Kommuneplanens arealdel 2015 - Utviklingsområdet Visperud

I kommuneplanens arealdel er det satt av utviklingsområder hvor hovedvekten av kommunens utvikling skal foregå. Innenfor disse områdene satses det på transformasjon og fortetting. De skal videreutvikles som knutepunkt, og fortettingen skal skje med kvalitet. Visperud er definert som ett av fem utviklingsområder i Lørenskog kommuneplan. Utviklingen i Lørenskog skjer langs to transportakser, jernbanen i nord og Rv 159 (Strømsveien) i sør.



Utviklingsområder i Lørenskog kommune



Retningslinjeområde - Visperud

Retningslinjer for Visperud
Kommuneplanens Del 3 ”Planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer”, gir følgende retningslinjer for utvikling av Visperud næringsområde:

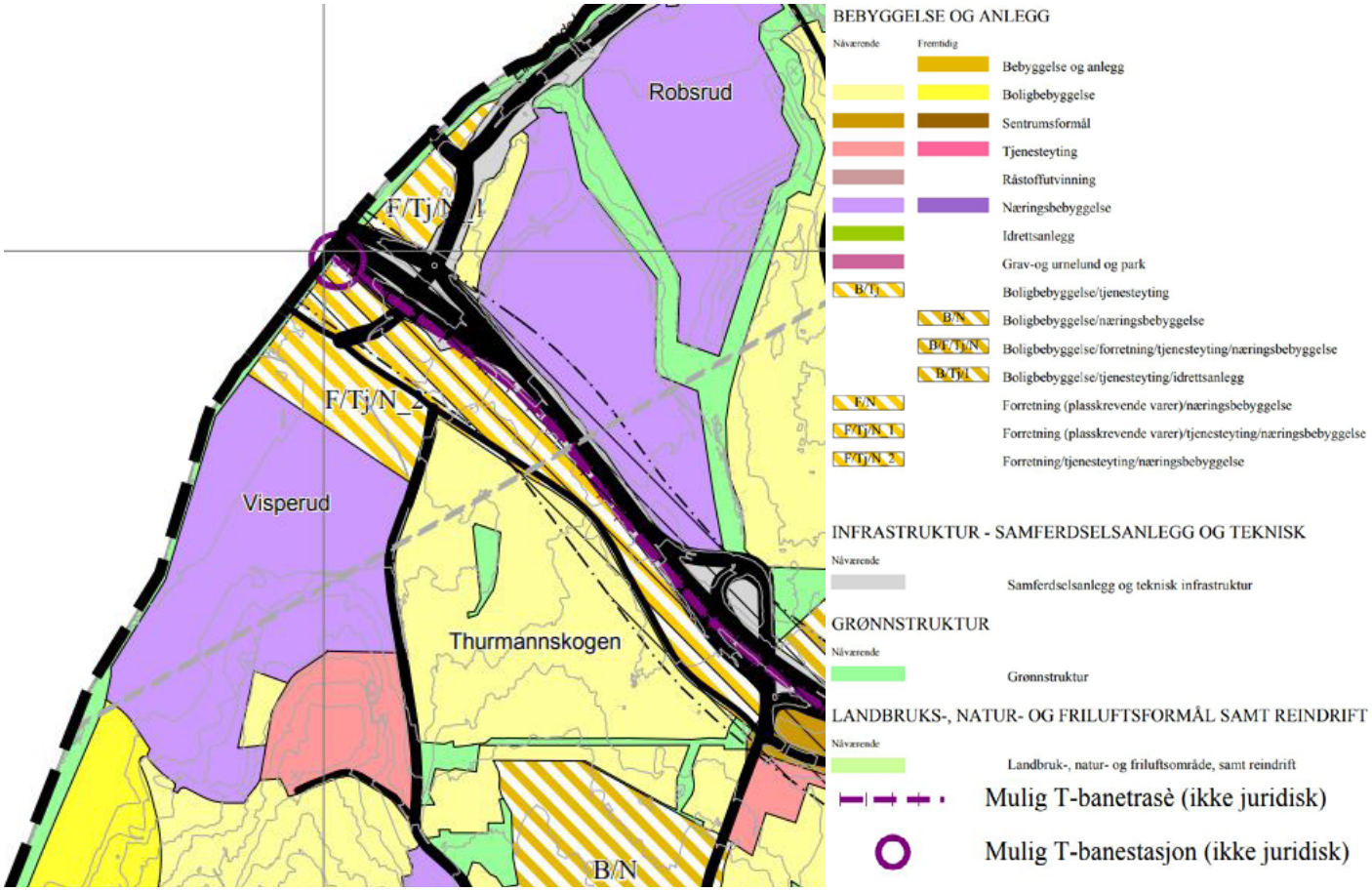
- Utbygging i området skal gjennomføres i form av prosjekter som ses i sammenheng og for å oppnå dette må blant annet bruk av områdeplaner vurderes.
- Arbeidsplassintensiv næring skal være det framtredende formålet i området. Forretning tillates kun i 1. etasje og fortrinnsvis i kombinasjon med arbeidsplassintensiv næring.
- Det skal legges spesielt stor vekt på god tilgang til framtidig t-banestopp.
- Ellingsrudelva skal framheves som en viktig kvalitet i området. Elvebredden skal gjøres allment tilgjengelig og opparbeides som et turdrag og bindeledd mellom Haneborgåsen/Gjelleråsen og Østmarka. Viktige natur- og miljøkvaliteter skal ivaretas.
- Det skal søkes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering for flere eiendommer.
- Det skal legges vekt på trafikksikre løsninger. Løsninger som forutsetter rygging over fortau skal normalt ikke tillates.

Kommuneplaner

Kommuneplanens arealdel 2015 - arealbruk og formål

I gjeldende arealdel er utviklingsområdet vist med arealbruk ”næringsbebyggelse” og ”bolig og tjenesteyting”. I nord-sør-aksen langs Oslo-grensa er arealer avsatt til ”grønnstruktur”.

Langs Ellingsrudelva er det hensynssone på grunn av fare for elveflom. Romeriksporten jernbanetunell er også vist som hensynsone, med restriksjoner for anlegg i grunnen. Denne ligger ca. 60 meter under overflaten.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2015-2026 som viser arealformålene i analyseområdet

Kommuneplaner

Kommuneplanens temakart

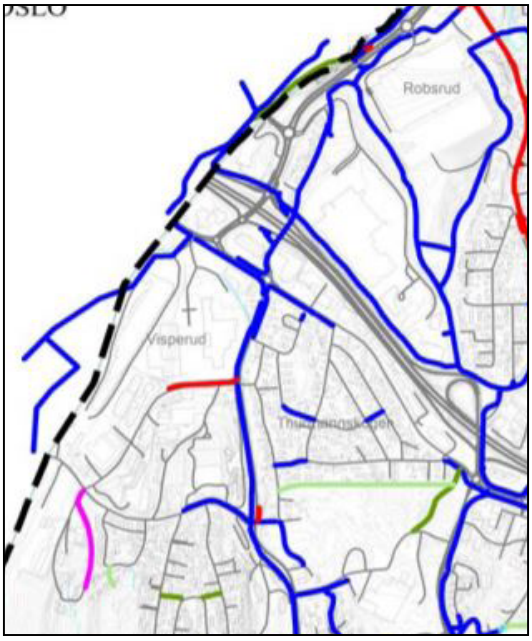
Temakartene vises på de neste sidene. Temakart for Lysløyper i marka er ikke relevant for Visperud og vises derfor ikke. Følgende temakart legger føringer for Visperud:

- Temakart grønnstruktur
- Temakart gangveier- turveier
- Temakart hensynssoner
- Temakart støy
- Temakart avkjørsler
- Temakart fjernvarme

Temakart Grønnstruktur

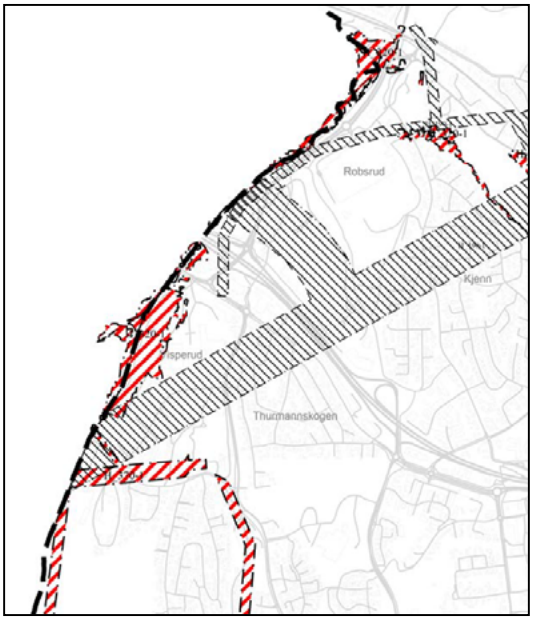
I henhold til kommuneplanen skal den blågrønne strukturen i Lørenskog gis beskyttelse og status. Ved all utbygging skal det tas hensyn til grønne forbindelser, uformaliserte stier og tråkk. Store trær og annen verdifull vegetasjon skal søkes bevart og landskapets karakter skal hensyntas.

Temakartet og kommuneplanens bestemmelser for grønnstruktur er viktig å se i sammenheng med arealstrategien. Grøntområdet på kommunegrensen langs Ellingsrudelva er i arealstrategien vist som en av tre hovedgrønnakser i kommunen og skal dermed i særlig grad beskyttes, videreutvikles og styrkes.



Temakart Gangveier - Turveier

Kartet viser eksisterende (blått) og fremtidige gang-/sykkelveier, fortau og turveier på bakgrunnn av status i 2015.



Temakart Hensynssoner

Restriksjoner for anlegg i grunnen

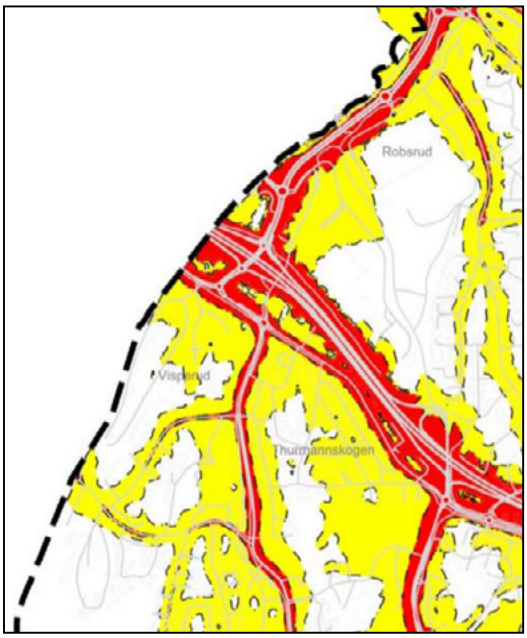
Innenfor sone H190_1 tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre framføring av T-bane. Jernbanetunnelen Romeriksporten er også en del av denne hensynsonen

Flom (H320_1)

I flomutsatte områder skal det i utgangspunktet ikke plasseres bebyggelse. Eventuelle tiltak må utformes slik at de tåler å stå under vann.

Høyspenningsanlegg (luftstrekk)

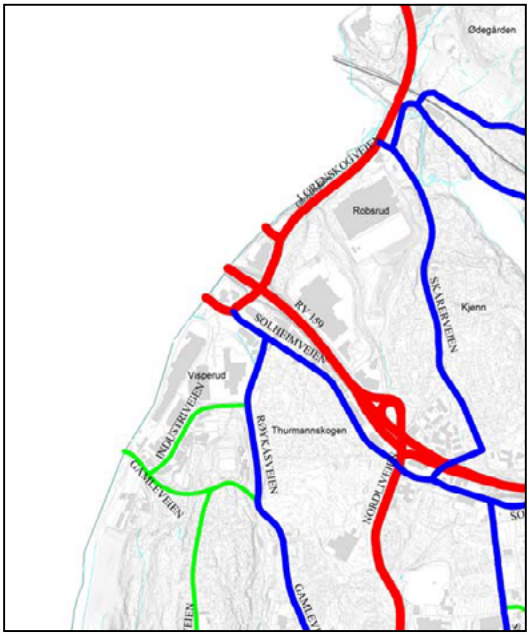
Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftlinjer (H370). Det må ikke foretas endringer av terrenget i hensynssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg skal det gjennomføres magnetfelts-utredninger.



Temakart Støy

Kommunens bestemmelser gjør Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2012) gjeldende for aktuelle støysituasjoner. Høy årsdøgntrafikk gjør at den nordre delen av analyseområdet er svært støyutsatt.

Det er per dags dato ukjent hvor høy luftforurensningen er i området.



Temakart avkjørsler

Bestemmelsene som er knyttet til temakart for avkjørsler tilsier at nybygg skal lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesveinettet kan skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler.

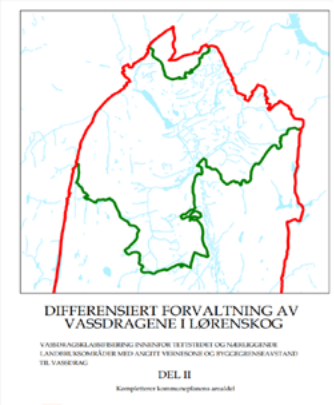
Innenfor analyseområdet ligger veier i tre kategorier:

a) Rødt- meget streng holdning
Veiene skal i prinsippet være avkjørselsfrie.

b) Blått- Streng holdning
Antall avkjørsler til veien må være begrenset.

c) Grønt- mindre streng holdning. Antall avkjørsler til veien bør begrenses.

Strategier og temaplaner



Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog

Kommunedelplanen er datert 2003 men er videreført og gjort gjeldende i Kommuneplan 2015.

Etter vedtak av Kommuneplan 2015 er det utarbeidet og vedtatt flere strategier og temaplaner for Lørenskog som også må legges til grunn i det videre utviklings- og planarbeidet på Visperud.

Næringsplan 2019-2022

Plan for grønn mobilitet 2019

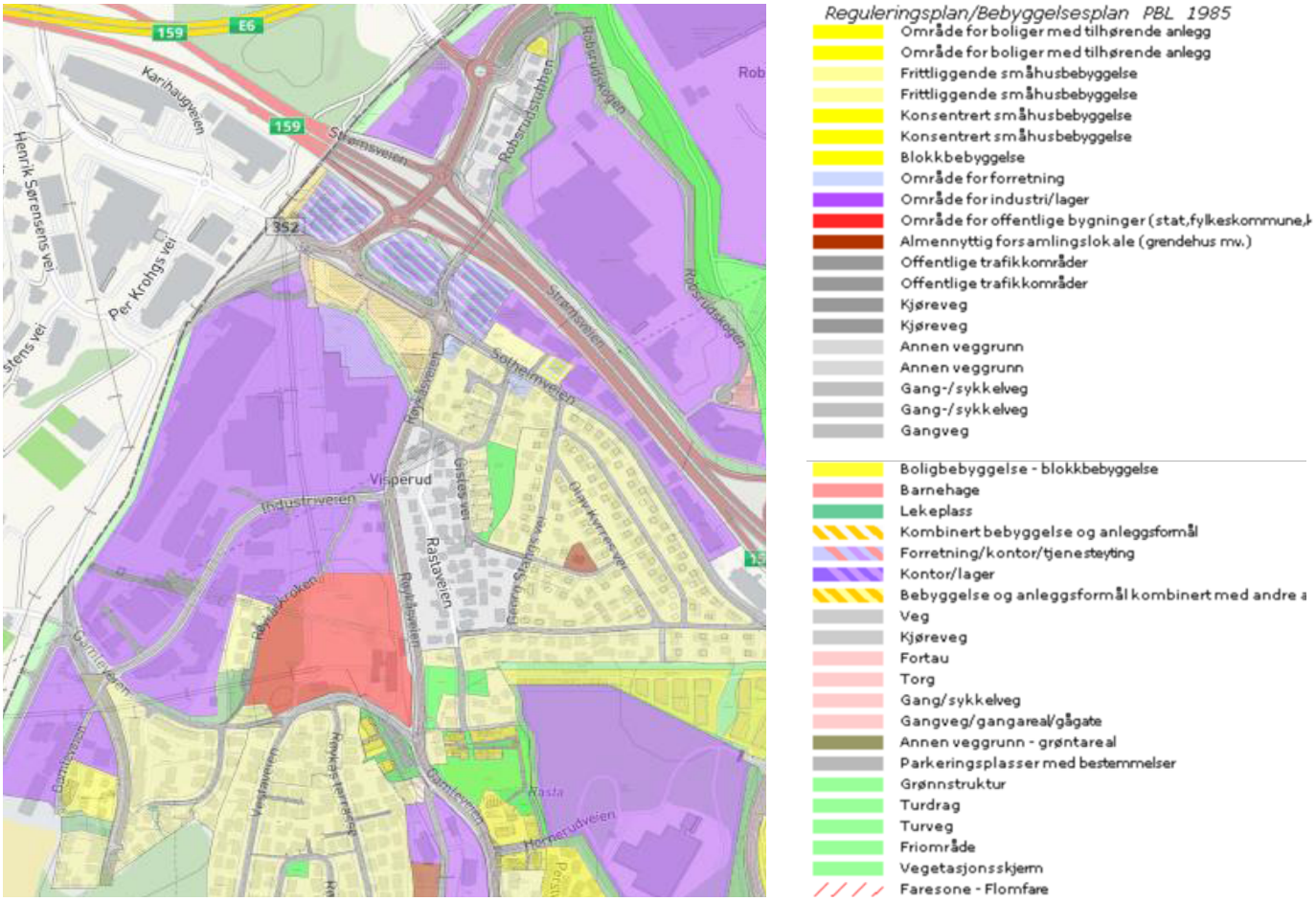
Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv 2019-2023

Strategi for overvann og vassdrag 2017-2026

Hovedplan for VA og vannmiljø 2020-2035

Temaplan klima og energi 2017-2026

Reguleringsplaner



Gjeldende detaljreguleringslaner ved Visperud, Utsnitt fra Lørenskog kommunes kartløsning (Norkart).

Reguleringsplaner

PlanId 22-5-01 Lenke
Lørenskogveien 75 og gbnr 105/285 er regulert til industri og en stripe langs Ellingsrudelva til park/turvei. Planen ble vedtatt 28.6.1978

PlanId 21-5-05 Lenke
Solheimveien 4 er regulert til forretning, lager, industri og kontor. En stripe langs Ellingsrudelva er regulert til turvei. I samme område er det regulert hensynssone flomfare, høyspenningsanlegg og vernesone langs vassdrag. Planen ble vedtatt 22.3.2006

PlanId 21-5-03 Lenke
Solheimveien 6-8 er regulert til forretning, kontor og lager. Planen ble vedtatt 1.7.1998

PlanId 21-5-04 Lenke
Solheimveien 10 og 20 er regulert til forretning, lager og kontor. Planen ble vedtatt 19.10.2005

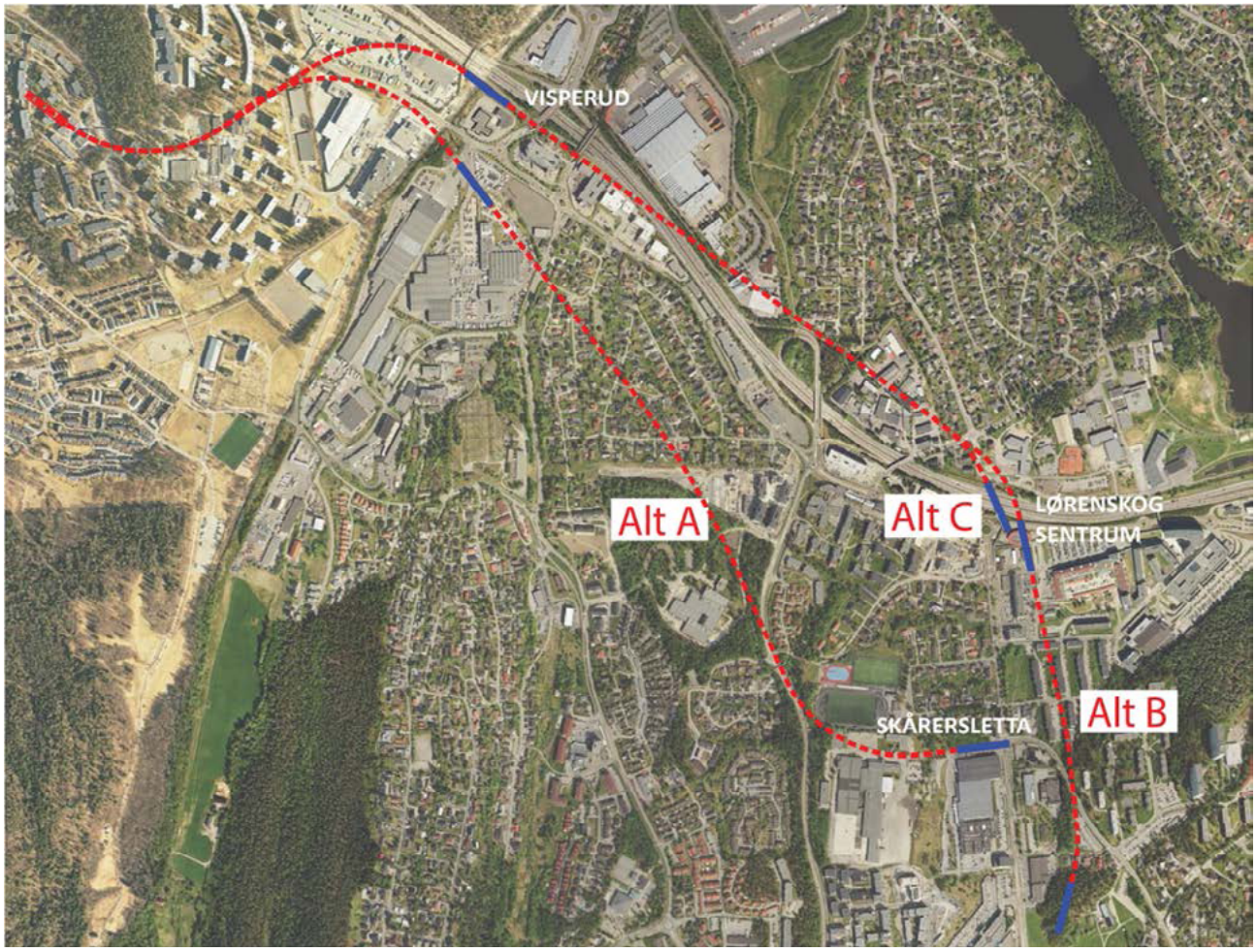
PlanId 21-6-03 Lenke
Solheimveien 28, 30, 32, 36, 40, 44 og 48 er regulert til industri. En eiendom er regulert til bolig og forretning og en rekke eiendommer langs Solheimveien er regulert til bolig. (Denne rekka er tatt i bruk som P-areal.) Planen ble vedtatt 17.3.1983

PlanId 21-6-01 Lenke
Solheimveien 50 er regulert til industri. Planen ble vedtatt 23.1.1978

PlanId 31-6-05 Lenke
Den største delen av Visperud sør for Solheimveien (Industriveien og Solheimveien 3 og 7) er regulert til industri. Planen regulerer en stripe til park og turvei langs Ellingsrudelva og byggegrense mot høyspentledning. Sør i planen er et mindre område regulert til bolig og isolasjonsbelte. Planen ble vedtatt 9.9.1977

PlanId 021 Lenke
Solheimveien 11 er regulert til forretning, kontor, tjenesteyting og lager. Solheimveien 15 og Røykåsveien 9 er det regulert kontor, tjenesteyting og lager. Solheimveien 7 er regulert til kontor og lager. Mellom byggeområdene er det regulert en stripe med grønnstruktur i tilknytning til Røykåsbekken. Planen berører i mindre grad hensynssone for høyspenningsanlegg og flom vest for planområdet. Planen ble vedtatt 30.4.2014.

PlanId 00-3-17 Lenke
Gardermobanen krysser utviklingsområdet Visperud og er regulert til trafikkområde jernbanetunnel. Den ligger i tunell om lag 60 meter under overflaten. For arealbruk på terreng henviser planen til gjeldende reguleringsplaner. Planen ble vedtatt 4.5.1994.



Kartet viser de tre ulike traseene som er vurdert i forstudie T-bane. Bildet er hentet fra Ruter sitt forstudie.

Pågående planer

T-baneforlengelse Ellingsrudåsen –Lørenskog/Skårersletta - forstudie

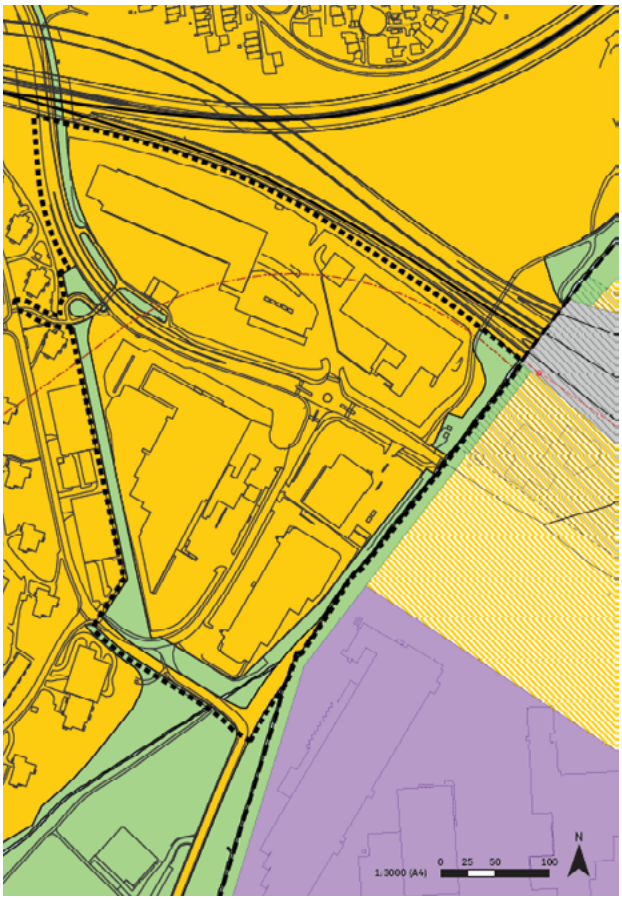
Ruter ferdigstilte i november 2019 en forstudie for forlengelse av T-banen fra Ellingsrudåsen til Lørenskog. Forstudien viser tre aktuelle traséer og to mulige lokaliseringer for stasjon på Visperud.

Forstudien viser at Visperud, på kort sikt, vil bli den stasjonen med minst bruk av de foreslåtte stasjonene men at en transformasjon av området vil gi stasjonen økt bruk på lang sikt. Lørenskog kommune ønsker at Visperud skal videreutvikles som kollektivknutepunkt, med omstigning mellom ny T-banestasjon på Visperud og busser i Solheimveien. I kommuneplanen er området tenkt utviklet med arbeidsplassintensiv næring, men forstudien peker på at en stasjon også vil gjøre området mer attraktivt for byutvikling med boliger.

Forstudien peker på at når man legger vedtatte kommuneplaner for Oslo og Lørenskog til grunn, er det ifølge transportmodellberegningene lite passasjergrunnlag i området rundt Visperud. Dersom man ikke transformerer området til et større bolig- og arbeidsmarked, er det for lite passasjergrunnlag til å kunne anbefale en T-banestasjon her. Både Oslo og Lørenskog kommune anser Visperud som et fremtidig potensielt utviklingsområde, og en T-banestasjon vil være en viktig motor for byutvikling, og åpne nye potensielle markeder både for boliger og arbeidsplasser.

Det fremkommer i forstudien at påbegynte forstudier og planarbeid på henholdsvis Karihaugen og Visperud vil belyse fremtidig potensial og marked for Visperud stasjon.

Pågående planer



Planprogram for kommuneplanens arealdel - Oslo

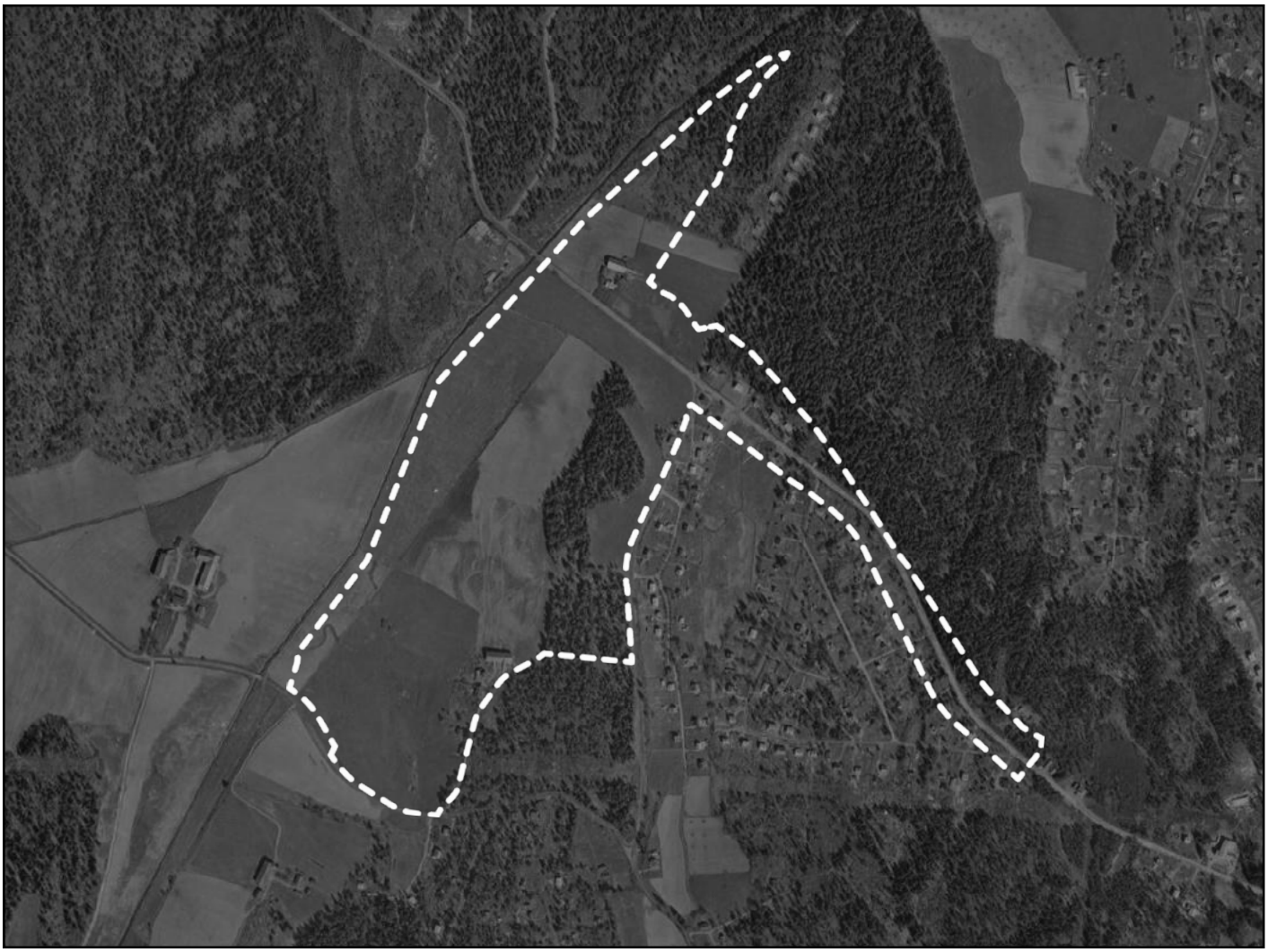
Kommuneplan for Oslo 2018, samfunnsdel med byutviklingsstrategi ble vedtatt 30.1.2019. Byrådets utkast til planstrategi for Oslo 2020-2023 var på offentlig høring sommeren 2020, med frist for å komme med innspill til 1. juli 2020.

Planprogram for kommuneplanens arealdel er under utarbeidelse.
I forbindelse med revisjon av arealdelen skal Oslo kommune gjennomføre en mulighetsstudie for Karihaugen, som skal danne grunnlag for å vurdere om området skal i ny kommuneplan defineres som et utviklingsområde. Dette arbeidet har oppstart i 2020.

Utsnitt fra gjeldende kommuneplan i Oslo som viser Karihaugen området.

KVU StorOslo Nettplan

I forbindelse med behov for oppgradering og fornyelse av sentralnettet i Stor-Oslo utarbeidet statnett i 2012 en alternativanalyse og i 2013 en konseptvalgutredning. I tillegg til hensyn til strømforsyningen er redusert arealbruk en viktig målsetning med prosjeket.
Olje- og energidepartementet har anbefalt konsept 3 fra konseptvalgutredningen. Dette konseptet legger til grunn generell spenningsoppgradering og færre forbindelser. Alternativanalysen beskriver hvilke muligheter som gjelder for Røykås og Visperud. Avvikling av Røykås som forbindelsepunkt, sanering av luftstrekket vestover og sanering av ett av to parallelle luftstrekk nordover er blant alternativene. Luftstrekket som går gjennom Ellingsrudelva vil eventuelt oppgraderes med høyere spenning, mens det gjenværende strekket fra Røykås og nordover nedgraderes til 132kV.

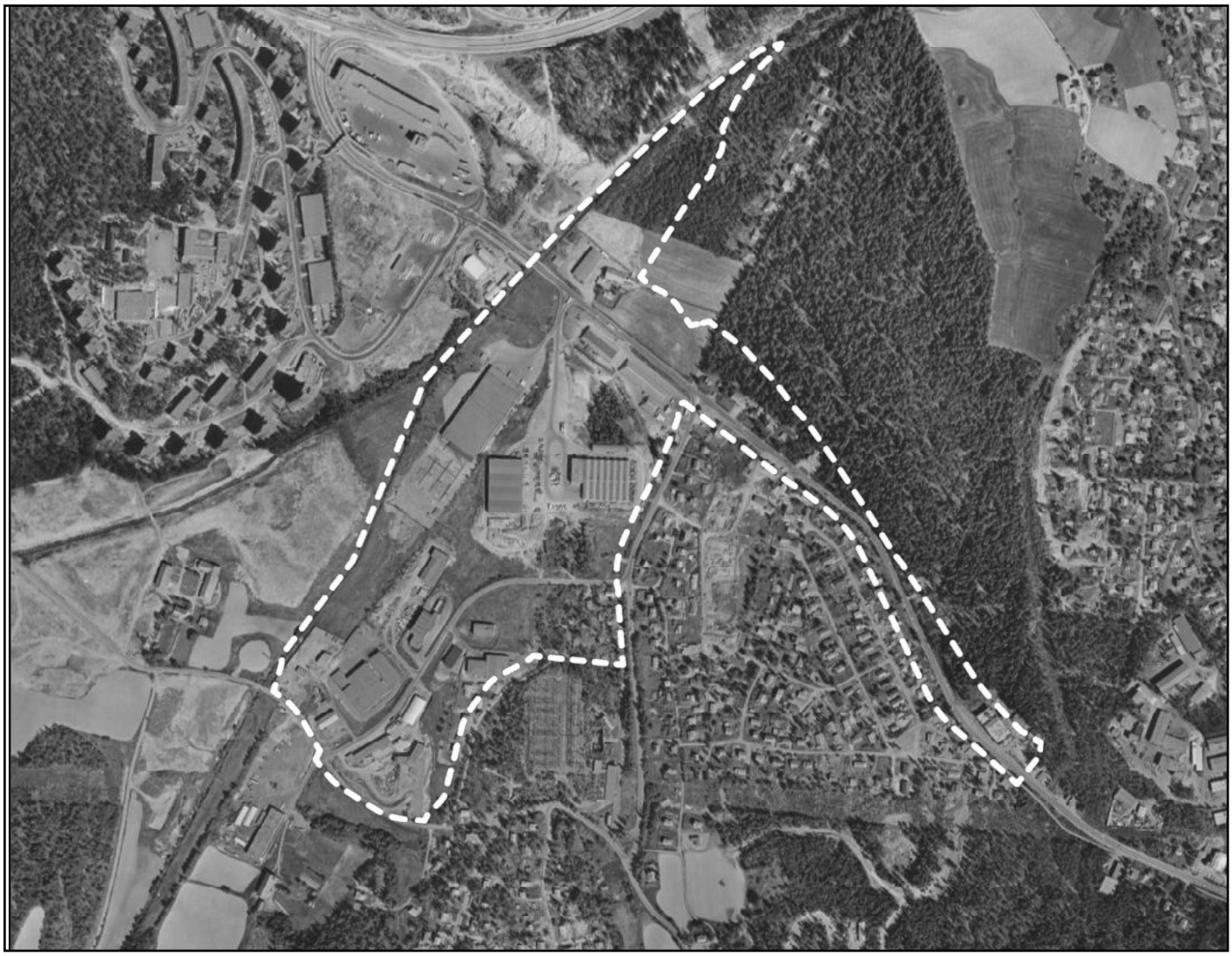


Historisk utvikling - 1956

Flyfotoet fra 1956 viser et område uten motorveier og næring. Visperud-området består av åkre, gårder, skog og noe spredt eneboligbebyggelse. Bildene under og flyfotoene på de neste sidene viser den historiske utviklingen av Visperud, fra å være et jordbruksområde på 1950-1960-tallet til å bli et nærings- og industriområde med noe boligbebyggelse i dag.

Visperudkrysset 1961

Solheimveien 1961



Historisk utvikling - 1977

E6 som motorvei ble forlenget sørover gjennom Djupdalen inn til Karihaugen i Groruddalen i 1968. Den videre utviklingen av området formes av denne nye ferdselsåren. Visperud er som følge av sin nærhet til E6 blitt et egnet sted for industrivirksomhet, og større næringsbygg har satt sitt preg på området. Bertel O. Steen etablerte seg i 1968. Røykås trafostasjon er etablert.

Historisk utvikling - 1999

20 år senere har rv. 159 mellom Karihaugen og Lillestrøm fått det motorveipreget det har i dag. Visperud samt de omkringliggende områdene er formet av dette, og og på begge sider av riksveien dominerer næringsbygg området. Coca Cola ble etablert i området i 1998. Visperud er nå tettere bebygget av næring, men har også mange store parkeringsarealer.

Historisk utvikling - området i dag

Postens store østlandsterminal åpnes i 2010 og har i enda større grad gjort at plasskrevende næring har satt sitt merke på området. Med Posten følger en utbygging av Lørenskogveien.

Visperudkrysset 2019

Småhusbebyggelse langs Solheimveien 2019

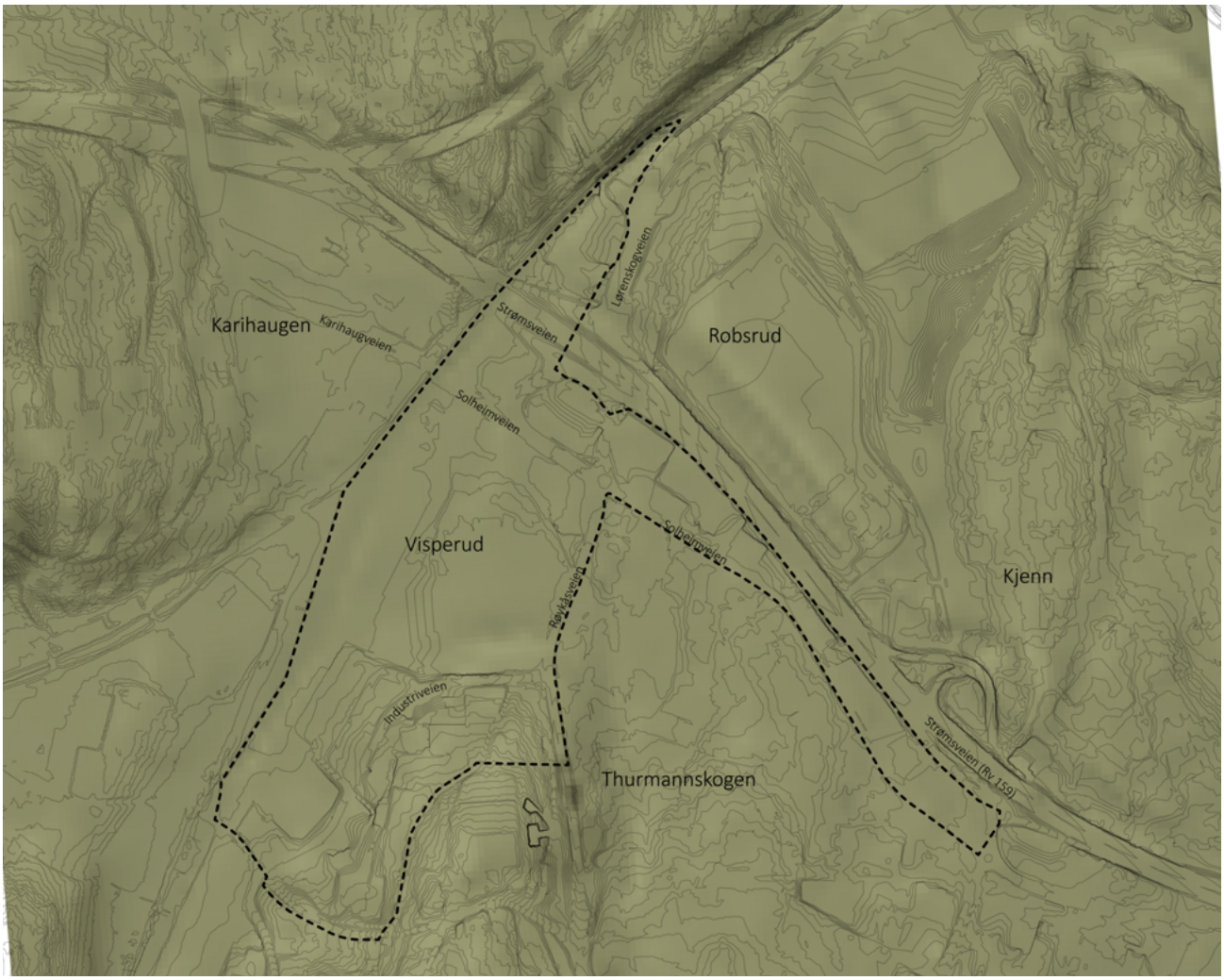
Eiendomsstruktur

Størrelsen på tomtene i analyseområdet varierer, men Visperud består i hovedsak av store tomter som disponeres til lager- og logistikkvirksomhet og handel for plasskrevende varer.

Den sørlige delen av området består av ulik næringsvirksomhet hvor Bertel O. Steen-konsernet med adresse Solheimveien 7 dominerer. Bertel O. Steen-konsernet har sitt hovedkontor i Lørenskog og etablerte seg første gang her i 1966. Konsernet er et av Norges største service- og handelsselskaper, og er mest kjent for salg og import av bil, men forvalter også en betydelig eiendomsmasse knyttet til både bil og andre virksomheter.

Langs grensa til Oslo, sør for Solheimveien ligger den største netthandels- og lagersvirksomheten i området, som er Kolonial.no. Der har de også kontorlokaler. Langs Industriveien ligger flere mellomstore handels-, service- og transportvirksomheter samt noe kontor- og forretningsvirksomhet. I tillegg ligger det en friskole og barnehage i tilknytning til Industriveien.

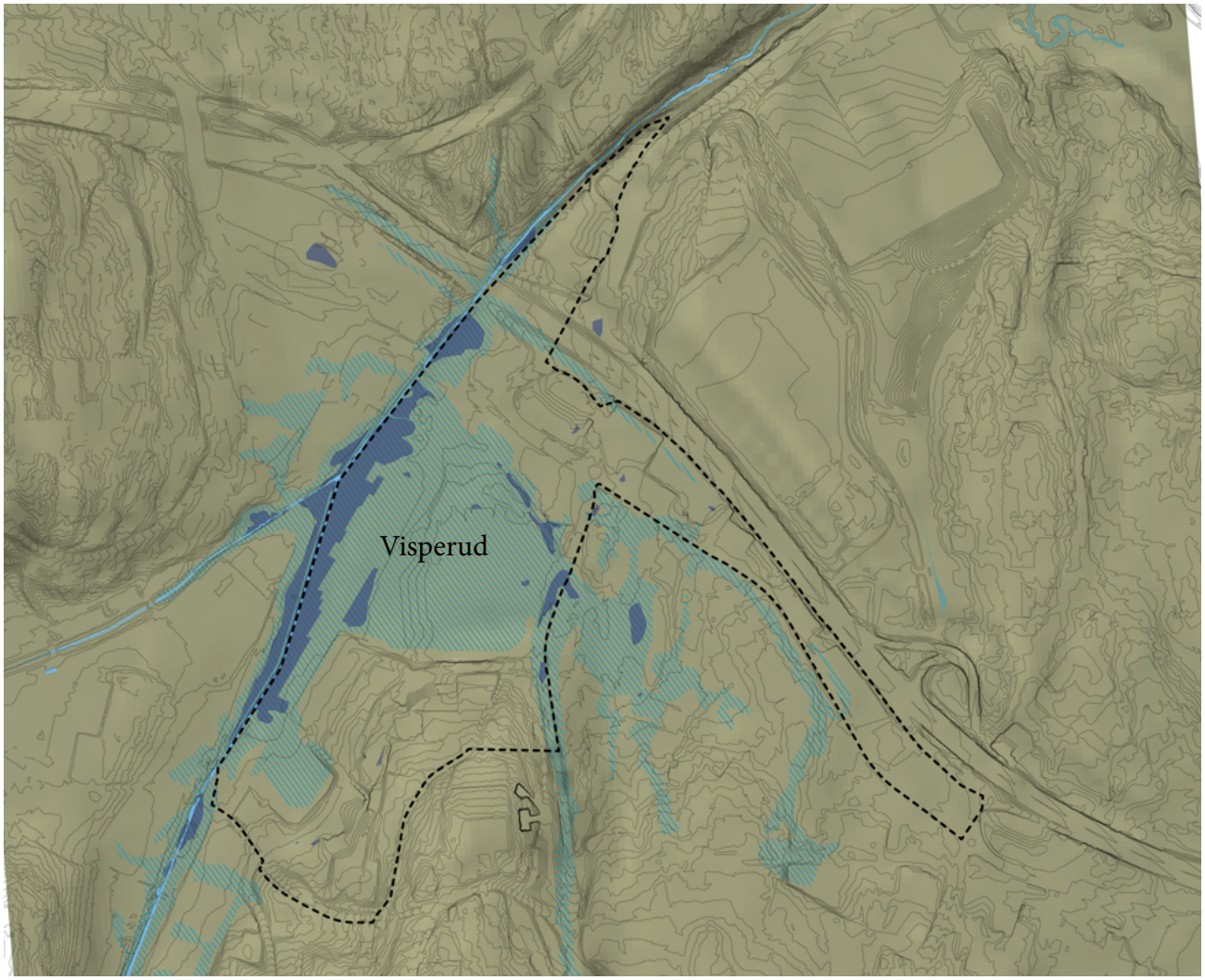
På nordsiden av Solheimsveien befinner de tre største handels- og servicevirksomhetene seg, POWER, Elkjøp og Jula. Små og mellomstore handels- og servicevirksomheter (dagligvarebutikk, fysioterapi, bilverksted m.m.) er lokalisert langs Solheimsveien mot øst i området.



Topografi

Analyseområdet er langstrakt, og størsteparten av områdene sør for Solheimveien ligger i et område som er relativt flatt. De store, flate arealene sør for Solheimveien er noe av det som gjør området så særegent og tilpasset næringsvirksomhet.

Landskapet hever seg i sør mot Røykås og skiller trafostasjonen, eneboligene og næringsbebyggelsen langs Røykåskroken fra de større næringsområdene nede på flaten.

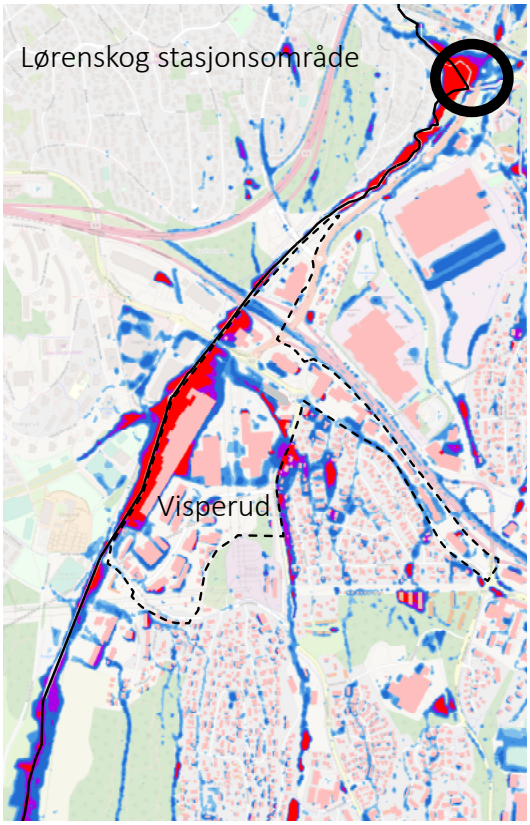


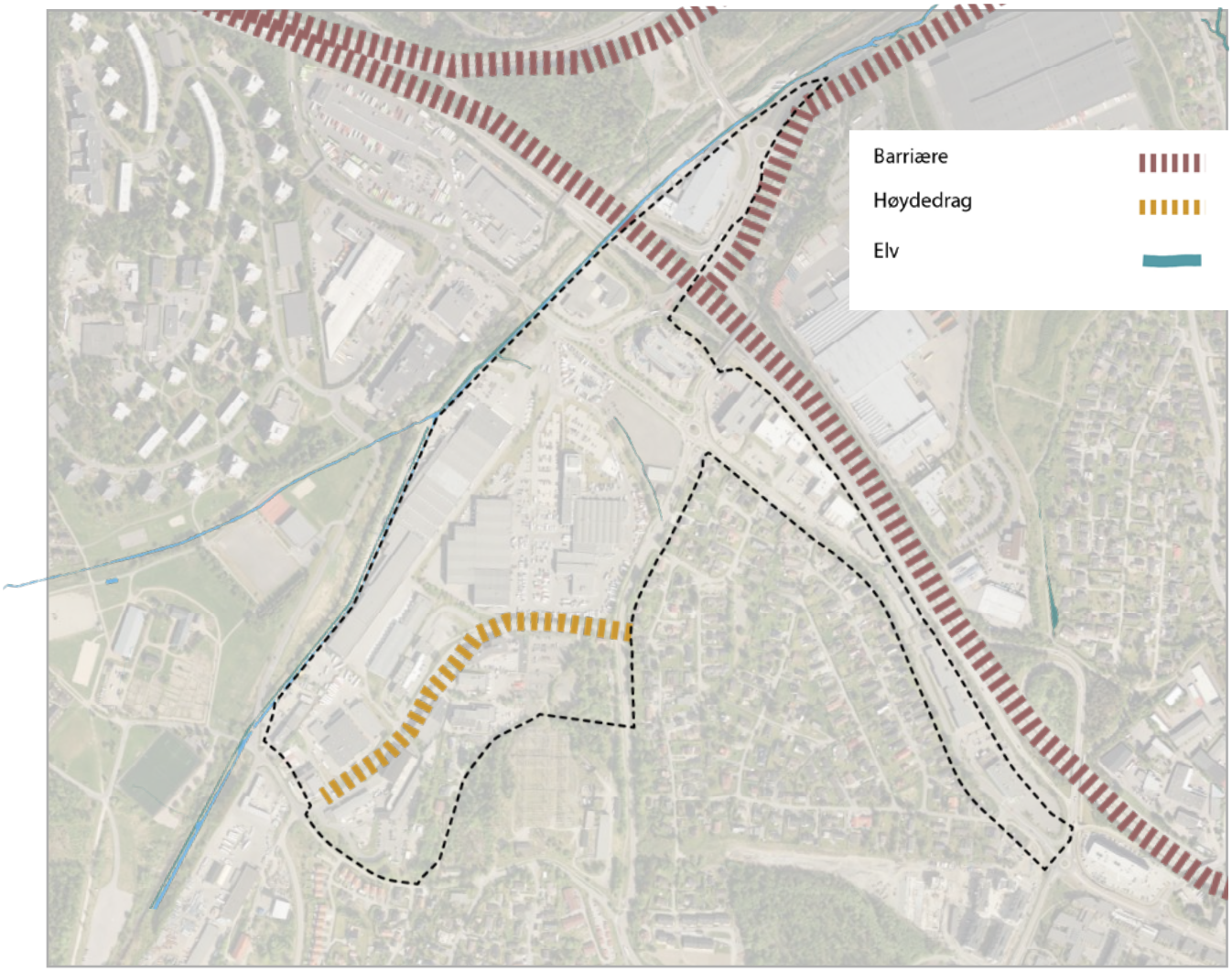
Overvann

Det er observert hyppige flommer i størrelsesorden middelflom og 5-årsflom i analyseområdet. 200-årsflom legges til grunn som retningsgivende for arealbruk og sikringstiltak.

Det er flere flomutsatte områder langs Ellingsrudelva nedstrøms fra Visperud. Dette kan blant annet skyldes tiltak i elveløpet og økt avrenning fra store, tette flater innenfor området.

Utgangspunktet for overvannshåndteringen i kommuneplanens bestemmelser er at det skal løses lokalt innenfor hvert enkelt eiendom eller planområde, og tas hånd om ved kilden. Andel tette flater skal minimeres og naturlige flomveier bevares. Overvann bør også bidra til å sikre biologisk mangfold og inngå som et trivselselement i utearealer. I flomutsatte områder skal det ikke planlegges bebyggelse, uten nødvendige tiltak.





Primære elementer

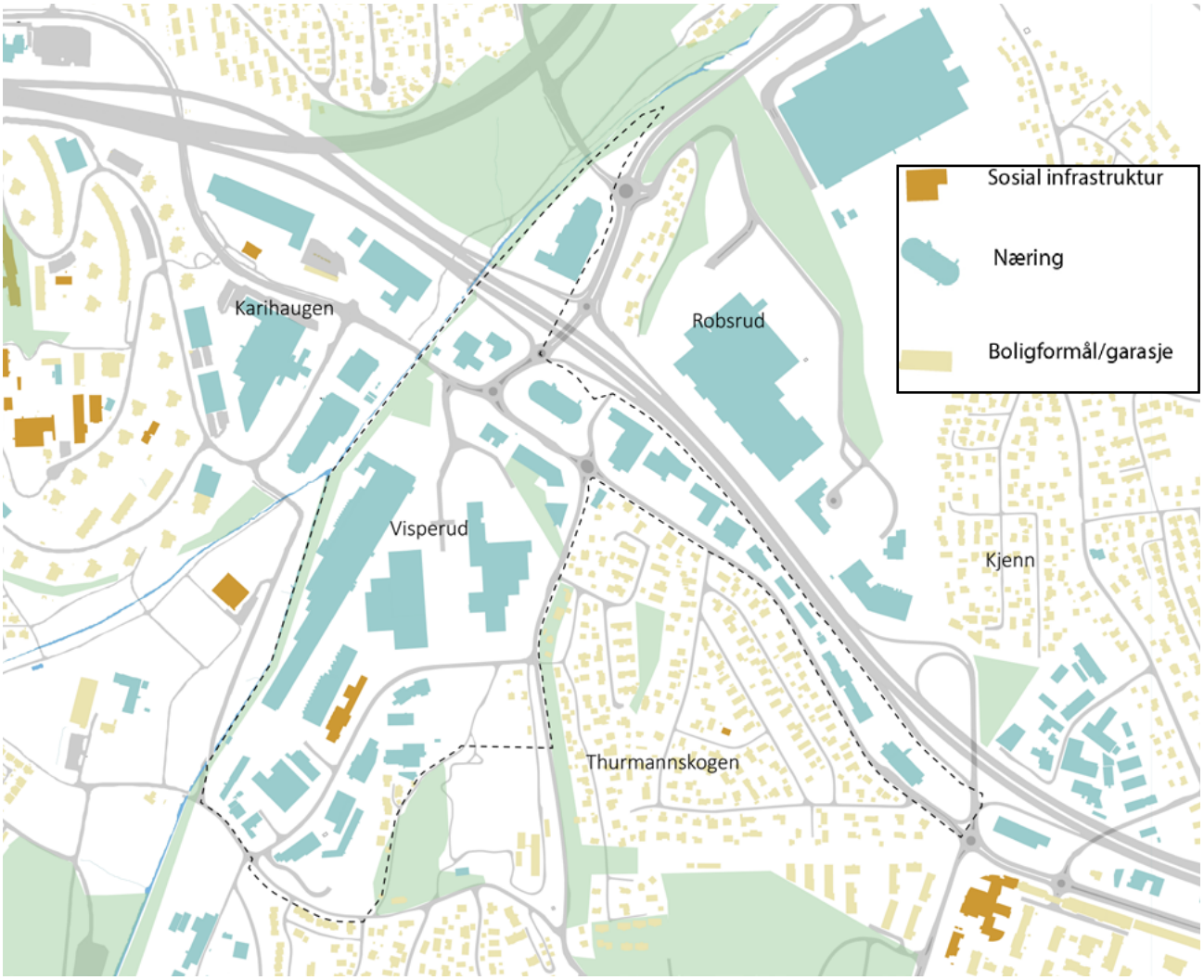
Med primære elementer menes enkeltelementer som har hatt betydning for stedets utvikling over tid, og som har vært med på å etablere stedets romlige form og egenart.

Visperud er en tidligere husmannsplass under Robsrud. Navnet kan føres tilbake til 1735 da plassen ble overført fra Rolvsrud. Husmannen på Visperud ble selveier i 1865, og oppdelingen av Visperud i parseller begynte i 1930. I løpet av 60-årene utviklet Visperud seg til å bli til et viktig næringsområde med Sverre Damms Vognfabrikk som en av de første bedriftene til å etablere seg i området.

Frem til 60-tallet bestod området hovedsaklig av jorder. Da startet utbyggingen av næringsområdet på begge sider av kommunegrensen.

Grøntområdet der Røykås trafostasjon ligger i dag er et kjennetegn ved området, og har preget området siden det var et landbruksområde.

Strømsveien skjærer seg gjennom terrenget, deler opp området, og lager markerte kanter i landskapet. Ellingsrudelvas trasé har gitt grensen mellom Oslo og Lørenskog kommune.



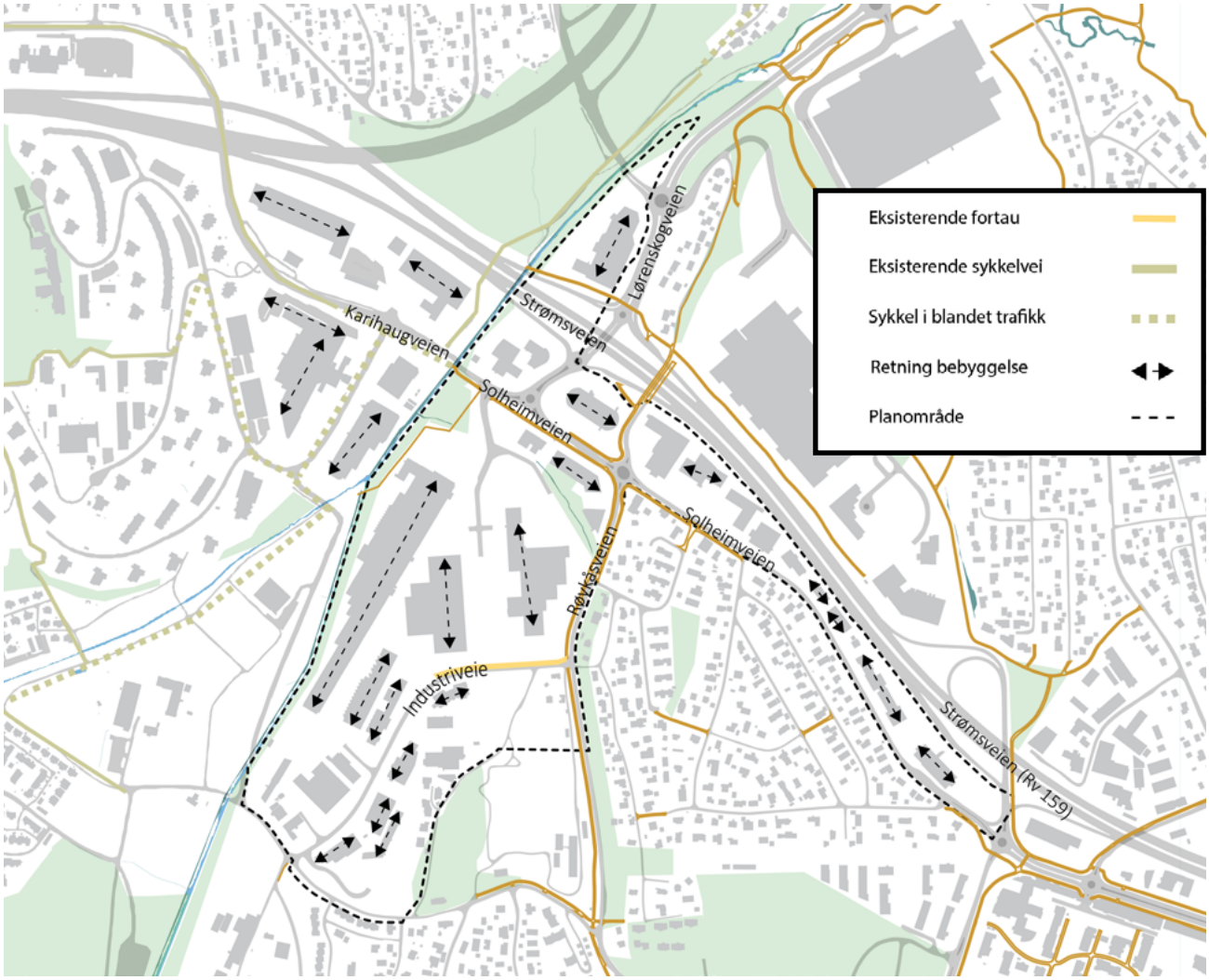
Bebyggelsesstruktur

Visperud er et næringsområde med en bygningsmasse der de fleste bygningene er bygget i perioden fra 1960-tallet og frem til i dag.

Næringsbyggene mellom Solheimveien og Industriveien er store i areal og kan se ut til å være bygget for å utnytte eiendommene mest mulig og har ikke tatt hensyn til gangforbindelser eller en helhetlig utvikling.

Planområdet er klart avgrenset av veier. Dette gir naturlige overganger mellom ulike typologier som feks overgangen mellom boligbebygeglsen i Thurmannskogen og Bertel O. Steens større næringsbygg på andre siden av Røykåsveien. Overgangene mellom ulike typer bygg kan likevel til tider opfattes som brå. I den sørlige delen av planområdet går næringseiendommene fra store til noe mindre. Dette gir en smidigere overgang til boligområdene mot Røykås. Boligbebyggelse øverst sør på Visperud, med adresse Røykåskroken er en ansamling av eneboliger uten gjenværende skjerming mot industriområdet.

Lørenskog friskole og Regnbuen barnehage som er etablert og i full drift inne i næringsområdet, har ikke permanent brukstillatelse for sine virksomheter. De driver på dispensasjon som gjelder frem til sommeren 2021.



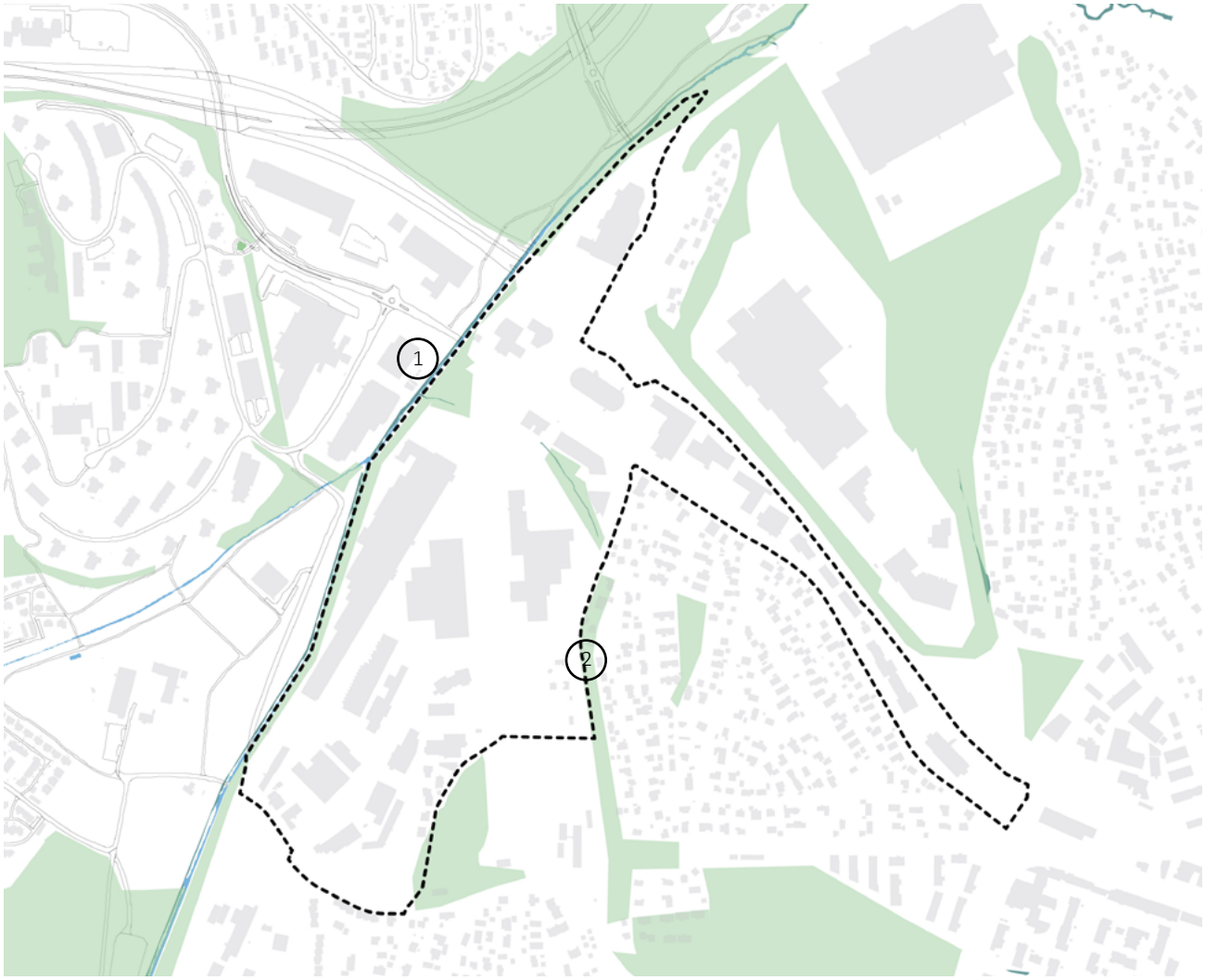
Gate- og byromsstruktur

Analyseområdet strekker seg over Strømsveien (Rv. 159) som er et stort hinder for ferdsel i området. Denne gjør sammen med Solheimveien at søområdet og nordområdene av Visperud oppfattes som lite sammenhengende

Møteplasser og torg
Innenfor området er det ingen opparbeidede torg eller møteplasser. De ubebygde arealene mellom bygningene utnyttes i stor grad til parkering.

Romdannelser
Bebyggelsen er i hovedsak orientert etter veistrukturen. Nivåforskjeller på bakkeplan og inndelinger med gjerder gjør at det ikke er noen tydelige romdannelser. I den sørlige delen av Industriveien utgjøres området av mindre næringsbygg som i større grad er vendt ut mot veien og danner en tydeligere gatestruktur. Slik er det også mot Gamleveien. Næringsbyggene langs Solheimveien har en tydeligere struktur og vender seg også ut mot veien. Eneboligene langs Røykåskroken er plassert langs veien og har også en tydelig gatestruktur.

Gang- og sykkelveinett
Gang- og sykkelveinettet er preget av usammenhengende strekninger der de viktigste hovedårene har vært prioritert. På visse områder mangler større veistrekker, slik som langs Solheimveien mellom Georg Stangs vei og Snorres vei. Gang- og sykkelveiene som krysser Strømsveien og Lørenskogveien sikrer tilgjengeligheten, men har utfordringer knyttet til stigningsforhold og en mørk, trang undergang.



Blågrønn struktur

Det er lite vegetasjon innenfor analyseområdet som preges av næringsbygg, store parkeringsplasser og veiarealer. Det er imidlertid viktige blågrønne kvaliteter i og rett ved området.

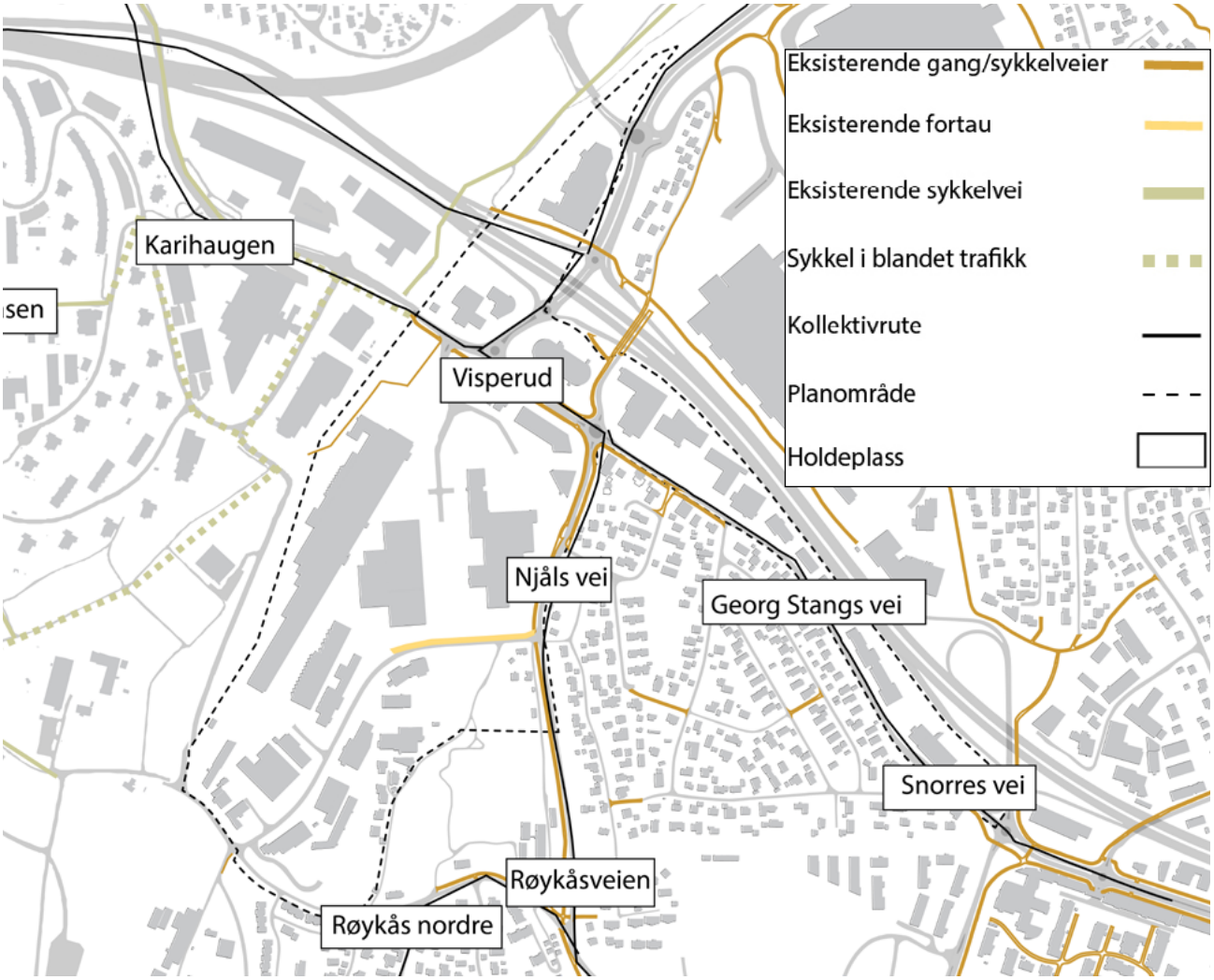
1. Ellingsrudelva ved Maxbo Karihaugen

2. Røykåsbekken Rastaveien 5

Ellingsrudelva
I sørvest renner Ellingsrudelva. Langs denne ligger det et grøntdrag som defineres som en av tre hovedgrønnakser i kommuneplanen. Her går det også en turvei. Ellingsrudselva skal utvikles og bli et sentralt grøntdrag for området.

Røykåsbekken
Røykåsbekken, som renner langs Røykåsveien og gjennom Visperud, er også et viktig vassdrag som bør sikres og videreutvikles. Den er delvis gjenåpnet i senere år. Dette er gjort i samsvar med kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltning.

Biologisk mangfold
Det er ikke registrert noen viktige naturtyper og arter innenfor planområdet. Innenfor boligområdet Thurmannskogen er det registrert enkelte drikkevannsbrønner og energibrønner.



Forbindelser

Veistruktur

Visperuds geografiske beliggenhet gir området flere fordeler. Særegent med Visperud er at området ligger på grensa til Oslo og har god tilgjengelighet til veinettet med tilknytning til viktige transportårer, som Solheimveien og rv. 159 / Strømsveien. Området er i dag et viktig knutepunkt for handel og service og er godt tilgjengelig med kollektivtransport (buss).

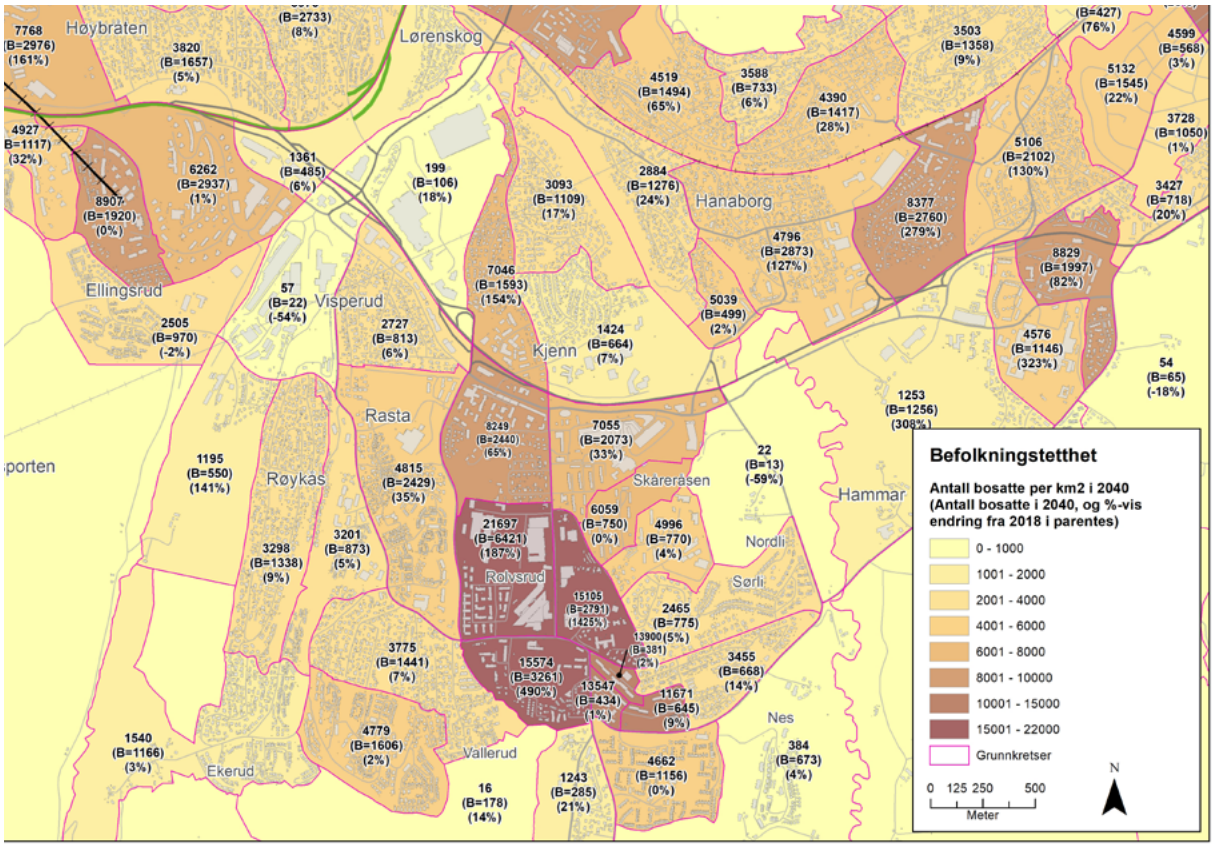
Gang sykkel

Gang- og sykkelveinettet er preget av usammenhengende strekninger der de viktigste hovedårene har vært prioritert. På visse områder mangler større veistrekk, slik som langs Solheimveien mellom Georg Stangs vei og Snorres vei. Området er utsatt for mye tyngre transport inkludert mange busser. Dette gjør situasjonen for de myke trafikantene farlig. Kryssing over de største veiene er problematisk. Det ligger forøvrig en gangbro over Strømsveien som i dag ikke er i bruk.

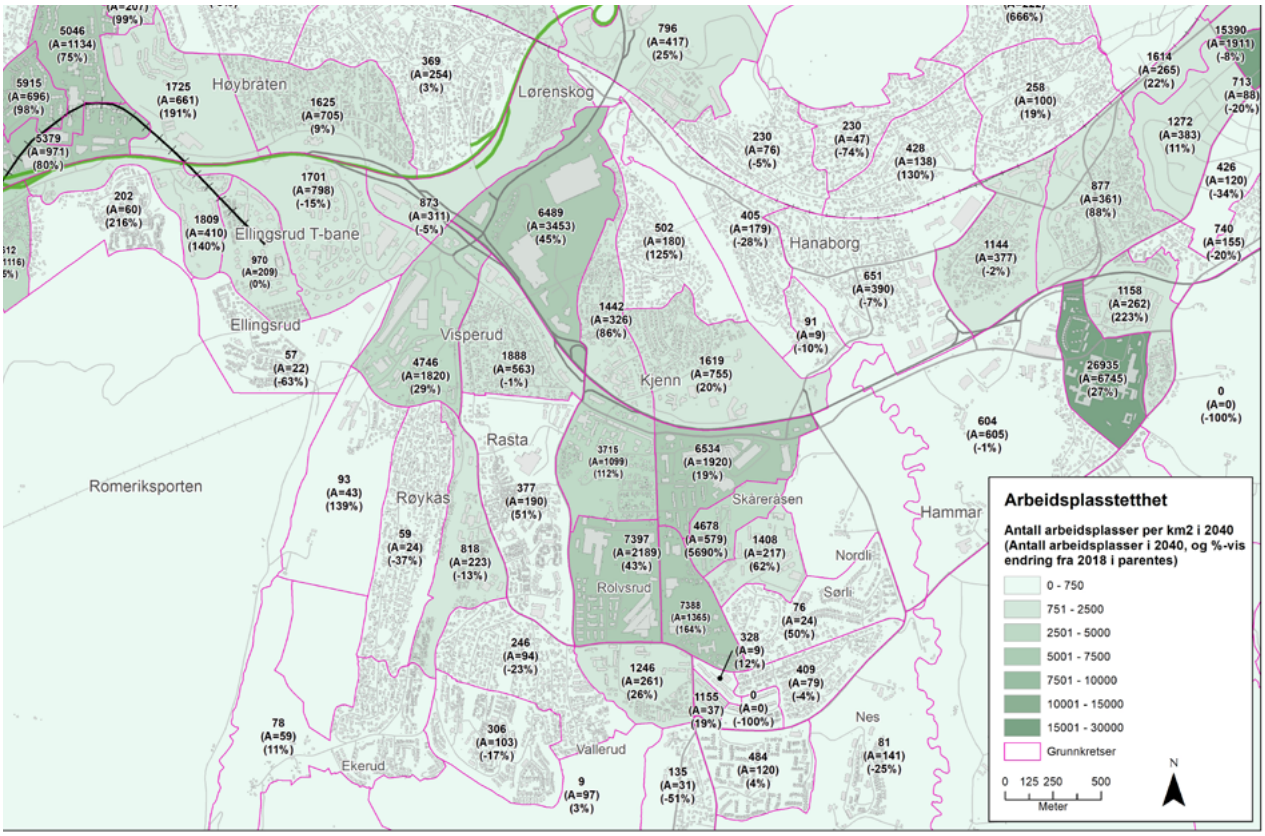
Buss

Visperud har en sentral plassering nærhet til mange arbeidsplasser. Dette gjør området til et egnet sted for bussforbindelser. Per oktober 2019 er det seks ulike busslinjer som kjører forbi Visperud-området. Dette gir planområdet en god kollektivdekning. Det er da regnet med seks ulike busstopp som grenser til planområdet. De fleste bussene stopper på busstoppet "Visperud", som er et knutepunkt for området. Fra Visperud busstopp beveger samtlige av bussene seg mot Oslo.

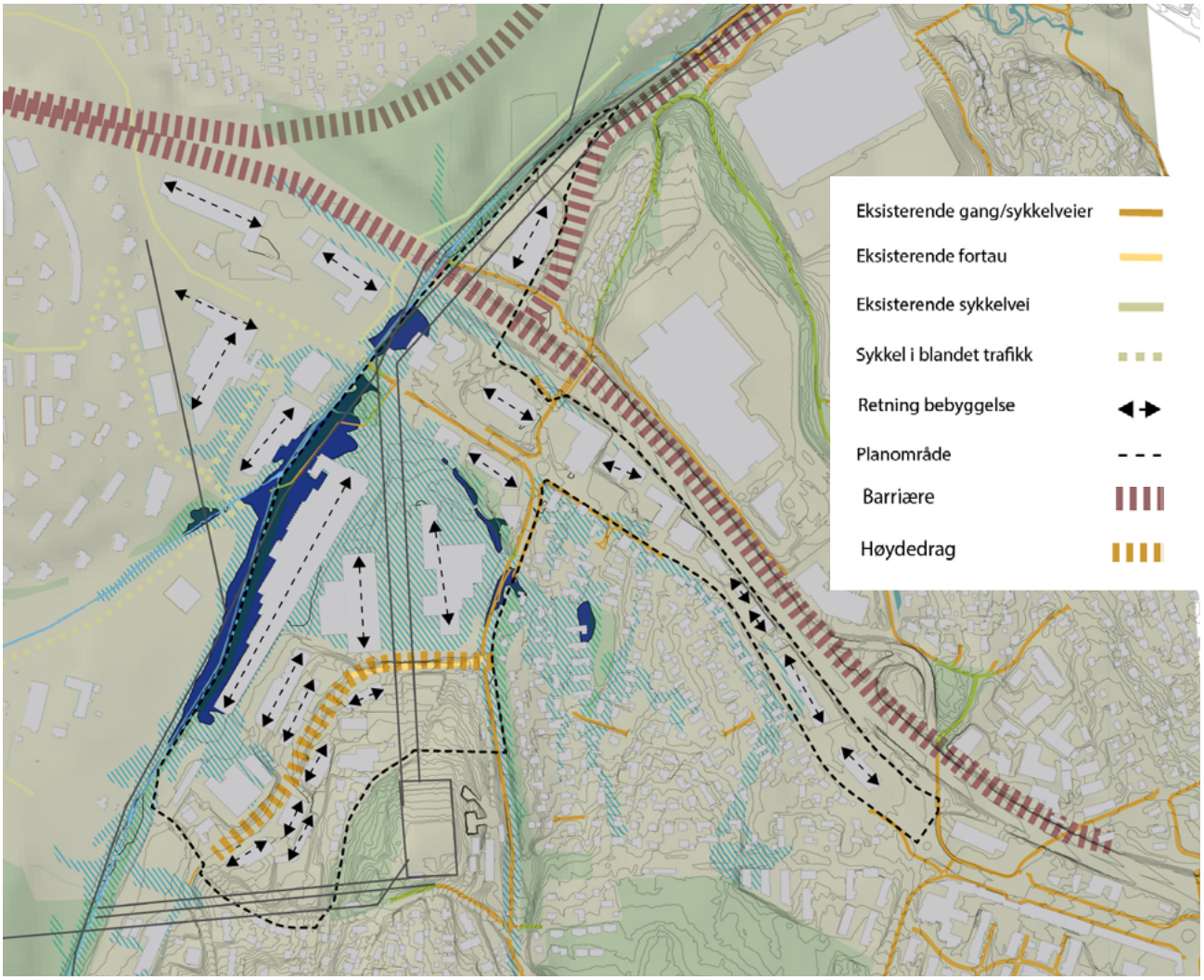
Befolkning og arbeidsplasser



Her vises befolkningstetthet pr km^2 i 2040. På Visperud viser beregningene en økning på 2,5 ganger dagens befolkning



På dette kartet vises prognoser for arbeidsplasstetthet pr. km^2 i dag samt fremskrivet til 2040. På Visperud viser prognosene 2,6 ganger dagens arbeidsplasstetthet.



Samlet stedsanalyse

Høyspentledningene, riksveien og elven har definert hvordan området har blitt bygget ut i senere tid. Strømsveien (Rv. 159) skjærer seg gjennom terrenget, lager markerte kanter i landskapet og er et stort hinder for ferdsel i området. Søområdet og nordområdene av Visperud oppfattes som lite sammenhengende. Bygningene er plassert langs med hovedveiene og sør for Solheimveien er de store næringsbyggene plassert etter høyspentlinjene. Ved Industriveien følger bygningene terrenget. Rommet mellom bygningene brukes stort sett til logistikk og parkering.

Røykås trafostasjon som ligger rett utenfor planområdet gjør at høyspentmaster og -linjer er dominerende elementer i landskapet i dag og har begrenset utnyttelsen av området, men også bevart grønnstruktur rundt trafostasjonen.

Langs Ellingsrudelva ligger det et grøntdrag som defineres som en av tre hovedgrønnakser i kommuneplanen. Innegjerdete næringseiendommer begrenser tilgjengeligheten til elverommet. Røykåsbekken ligger innenfor analyseområdet, delvis gjenåpnet men ikke ned til munningen ved Ellingsrudelva.

Visperud er svært flomutsatt og det er i tillegg flere flomutsatte områder langs elven nedstrøms fra Visperud. Dette kan skyldes tiltak i elveløpet og økt avrenning fra store, tette flater innenfor analyseområdet.

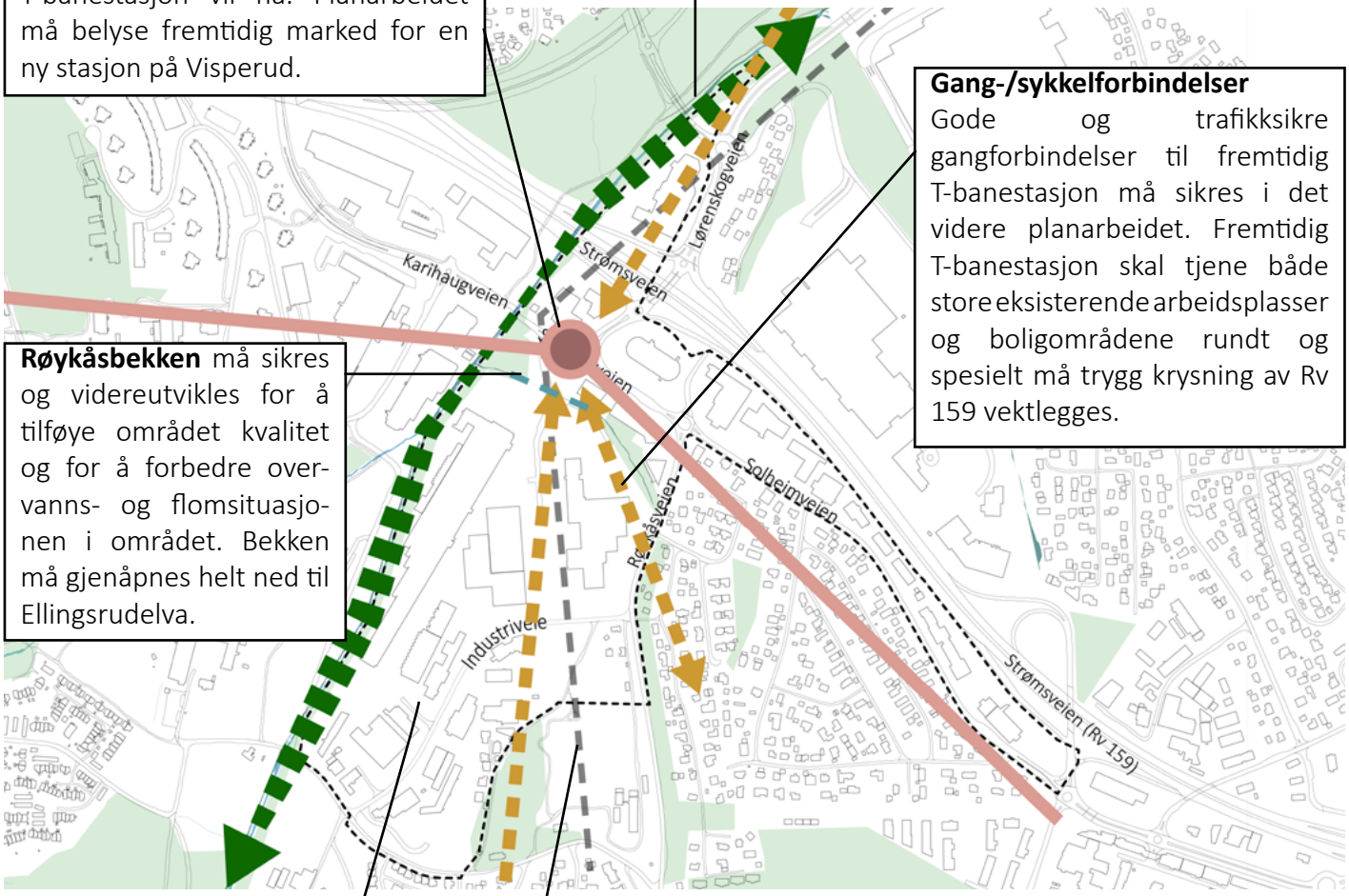
Området har stor gjennomfartstrafikk og er støyutsatt. Det er mangel på gode og sikre gang- og sykkelforbindelser både innenfor området og til områdene rundt.

Anbefalingskart

Ellingsrudelva og grøntdraget skal styrkes og videreutvikles som hovedgrønnakse. Elvebredden skal gjøres allment tilgjengelig og opparbeides som et turdrag. Eksisterende turveiforbindelser må forbedres og utvikles for å få til god tilgang til friluftsområdet.

Utvikling av grøntdraget må ses i sammenheng med flomsituasjonen og det må ses på hvilke tiltak som kan gjøres for å forbedre overvannssituasjonen i området.

Fremtidig T-banestasjon på Visperud
Planlegging av T-baneforlengelse fra Ellingsrudåsen til Lørenskog vil ha stor innvirkning på den videre utviklingen av området. Videre planarbeid må ta høyde for virkningen en ny T-banestasjon vil ha. Planarbeidet må belyse fremtidig marked for en ny stasjon på Visperud.



Gang-/sykkelforbindelser
Gode og trafikksikre gangforbindelser til fremtidig T-banestasjon må sikres i det videre planarbeidet. Fremtidig T-banestasjon skal tjene både store eksisterende arbeidsplasser og boligområdene rundt og spesielt må trygg krysning av Rv 159 vektlegges.

Røykåsbekken må sikres og videreutvikles for å tilføye området kvalitet og for å forbedre overvanns- og flomsituasjonen i området. Bekken må gjenåpnes helt ned til Ellingsrudelva.

Høyspent under bakken
Grøntdrag langs Ellinsgrudelva
Nye forbindelser
Bekkeåpning
T-bane trasé med stasjon

Arealformål og utnyttelse
Det må vurderes utvikling i høyden, å få til en bedre utnyttelse og flere sambruks- og flerfunksjonsløsninger samt å omdanne store tette flater til funksjonelle, grønne og tilgjengelige byrom som også kan bidra til å forbedre flom- og overvannssituasjonen. Det må tas hensyn til topologien og de synlige sammenhengene i området for å skape gode landskaps- og byrom.

Høyspentproblematikk
Premisser vedrørende ledningsnettet på Visperud og Lørenskog stasjonsområde må avklares med Statnett og Elvia. Fremtidig utvikling av Visperud gir viktige innspill til Statnetts arbeid med Nettplan Stor-Oslo. Muligheter og kostnader knyttet til å legge traséene i bakken må vurderes. Det må i den sammenheng ses på hvorden utvikling av området kan bli både i kort-, mellom- og langsiktig tidsperspektiv.

Anbefaling

Arealformål og bruk
Kommuneplanen tilsier at Visperud skal utvikles til næringspark med vekt på arbeidsintensiv næring, kontor. Utvikling av Visperud i forhold til arealbruk og funksjoner må vurderes i et langt tidsperspektiv og med fokus på fremtidig T-banestasjon på Visperud og avvikling av høyspentanlegg.
Det må vurderes hvilken posisjon Visperud har når det gjelder næringsliv og stedsidentitet i forhold til kommunens øvrige utviklingsområder og omlandet (Lillestrøm, Strømmen og Groruddalen) i dag.
Helhetsgrep for utviklingen av området må omfatte arealbruk, blågrønn struktur og møteplasser, forbindelser og samferdsel.

Forsterking av knutepunkt og bedre forbindelser
En av Visperuds store fordeler er tilgjengeligheten til veinettet og tilknytningen til viktige transportårer, som Solheimveien og rv. 159 / Strømsveien. Det bør ved videre planlegging jobbes med å forsterke Visperud som kollektivknutepunkt med mer effektiv arealutnyttelse, tilgjengelighet og byrom med kvalitet. Det må ses på om det er mulig å omdanne de grå flatene, å utvikle i høyden og få til flere sambruks- og flerfunksjonsløsninger. Gang- og sykkelforbindelsene innenfor området og til områdene rundt må forbedres. Viktige deler av nettet mangler, og tilgjengeligheten er generelt dårlig på grunn av bygningsstrukturen, inngjerdingen av eiendommer og den barrieren som Strømsveien (Rv. 159) utgjør. Den fremtidige T-banestasjonen på Visperud vil også tjene boligområdene rundt. Dette gjør det nødvendig i det fremtidige arbeidet må analyseområdet for studiene utvides for å ta med disse.

Klima og miljø
Miljø er et viktig tema ved den fremtidige planlegging av området og det må ses på hvilke tiltak som kan iverksettes for å for å sikre bærekraftig utvikling og løse problematikk knyttet til trafikk, støy og luftforurensning.
Området er flomutsatt ved ti- og tjueårsflom. Overvannshåndtering og flomsikringstiltak er viktige premisser ved videre planlegging, og videreutviklingen av grøntdraget langs elva må ses i sammenheng med flomsituasjonen både på Visperud og nedstrøms ved Lørenskog stasjonsområde.
En bærekraftig utvikling innebærer miljøvennlige byggematerialer, energibruk med fokus på energieffektivisering og miljøvennlig drift. Gjenbruk av eksisterende bygningsmasse må vurderes.
Ved videre utvikling av området bør det sees på hvilke tiltak som kan iverksettes for å redusere trafikk og støy. Videre bør luftforurensningen i området måles, og det bør foretas nærmere undersøkelser med tanke på forurenset grunn.

Blågrønn struktur
Elva og grøntdraget, som allerede i dag er viktige kvaliteter, utgjør et stort potensial når Visperud skal videreutvikles. Elva må beskyttes, og området gis et grønnere preg, som kan bygge opp under Visperuds identitet. Elvebredden skal gjøres allmennt tilgjengelig og det må sees på hvordan eksisterende og nye turveiforbindelser kan forbedres for å få til gode koblinger i kommunen.

Høyspentlinjer
Planområdet grenser til Røykås trafostasjon. Dette gjør at høyspentmaster og-linjer er dominerende elementer i landskapet i dag, noe som begrenser utnyttelsen av området. Dersom det skal legges til rette for en helhetlig og langsiktig utvikling av Visperud, må man finne gode løsninger for høyspentproblematikken. Dette bør prioriteres høyt i det videre planarbeidet. Det anbefales å ha jevnlig dialog med Statnett for å avklare premisser vedrørende ledningsnettet på Visperud og Lørenskog stasjonsområde, da Statnett er i gang med utarbeidelse av Nettplan Stor-Oslo. Muligheter for og kostnadene knyttet til å legge traséene i bakken må vurderes.