

SO
LA

Renovasjonsteknisk plan

Fjellhamar Felt Øst

10.10.2025

Utgave

STUDIO OSLO
LANDSKAPSARKITEKTER

Mariboegate 8, 0183 Oslo

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Solon Eiendom AS
Tittel på rapport: Renovasjonsteknisk plan Fjellhamar Icopal Øst
Oppdragsnavn:
Oppdragsnummer:
Oppdragsnummer:
Utarbeidet av: Victoria Batten
Oppdragsleder: Ashley Conn
Tilgjengelighet:

Kort sammendrag

I henhold til ROAFs retningslinjer skal alle nye bolig- og utviklingsprosjekter i ROAFs eierkommuner utarbeide en renovasjonsteknisk plan (RTP) som skal godkjennes av ROAF. Denne rapporten inneholder all nødvendig dokumentasjon for innsendelse av RTP.

01

Ver:	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
------	------	-------------	-----------	----

1. Innledning

1.1. Prosjektbeskrivelse

Det pågår arbeid med områderegulering for Fjellhamar sentrum. Det foreslås at Fjellhamar Felt Øst på bakgrunn av områdereguleringen kan gå rett på byggesak og dette området har derfor et større behov for koordinering og detaljeringsgrad.

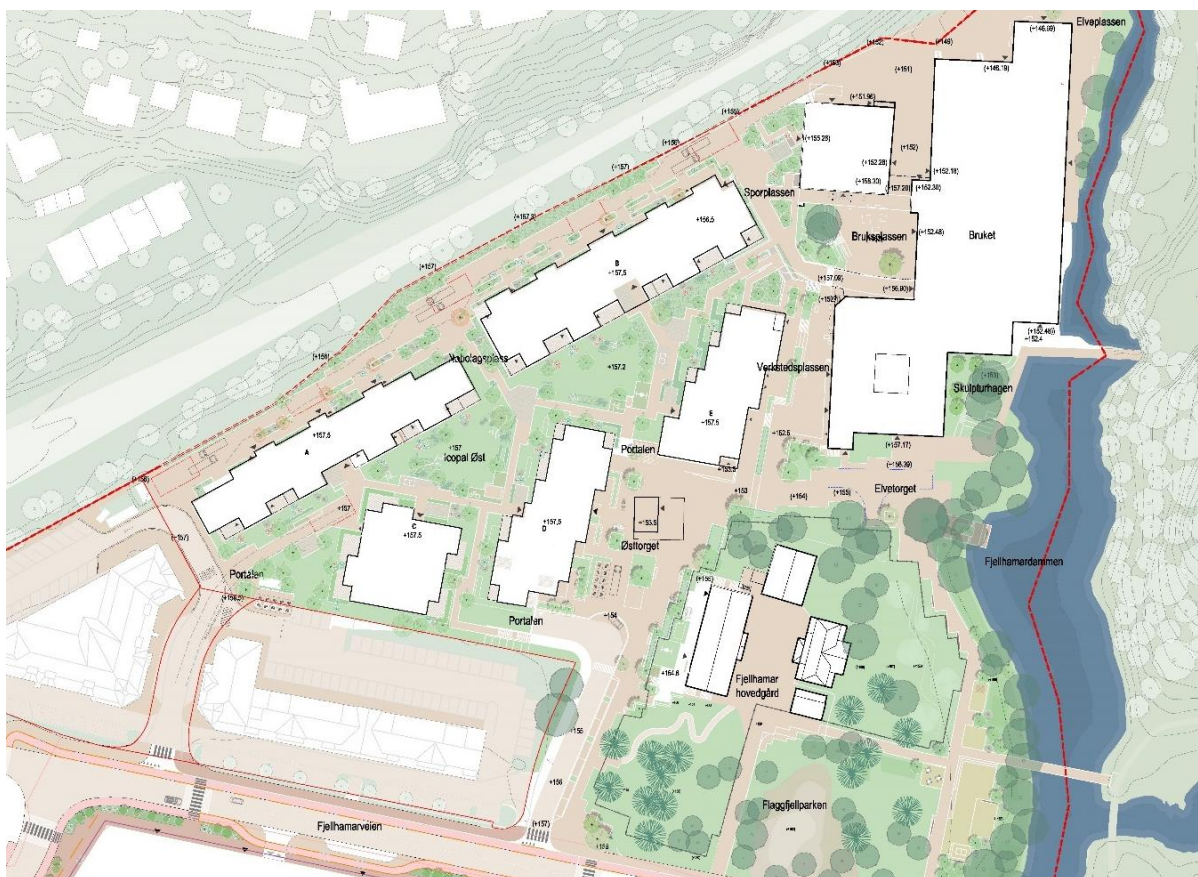
Illustrasjonsplan er basert på blokkbebyggelse med totalt 216 boliger.

1.2. Gjeldende regelverk

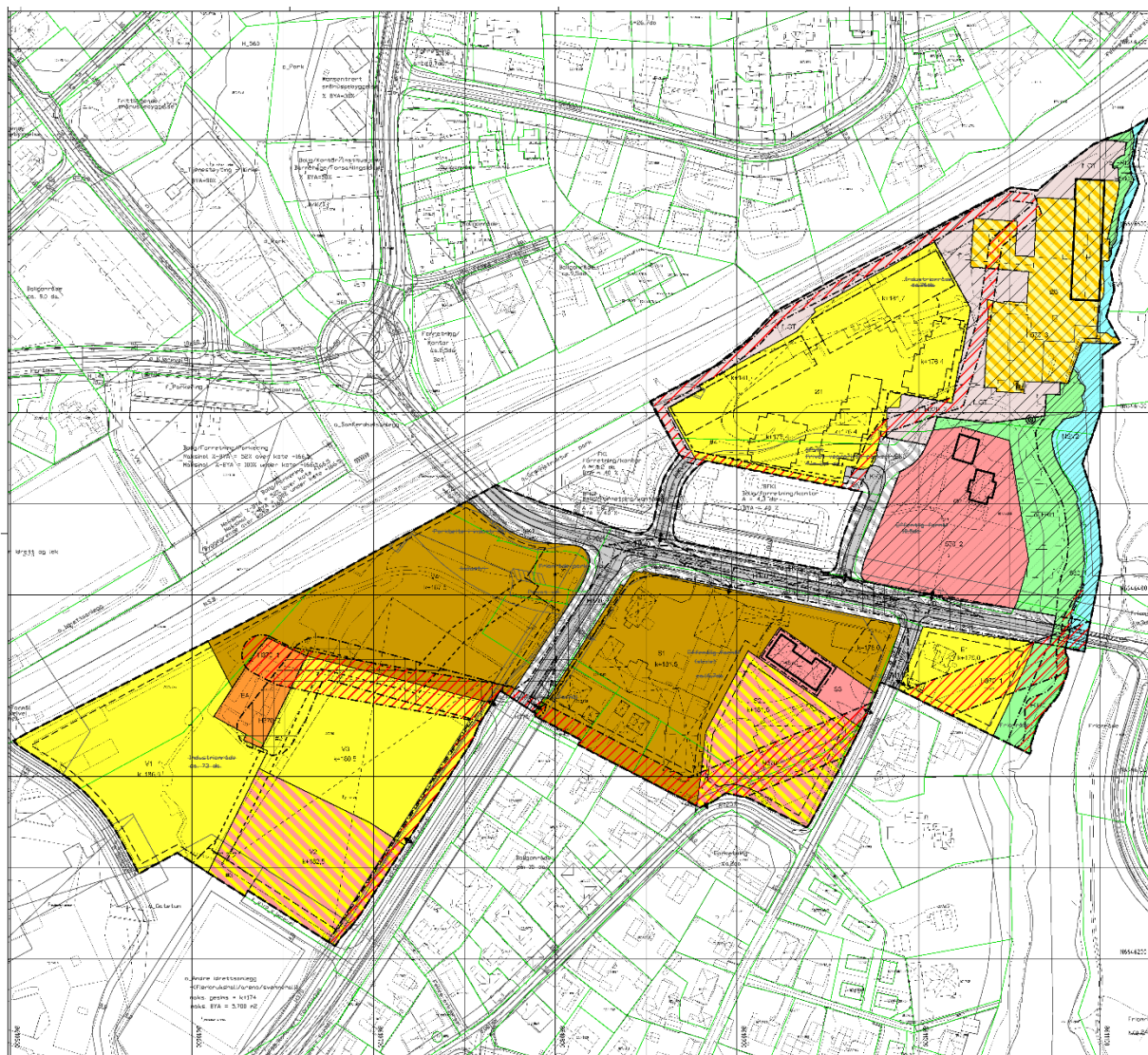
Planen følger ROAFs **Renovasjonsteknisk veileder**, sist oppdatert 07.12.2022.

2. Grunnlag

2.1. Illustrasjonsplan



2.2. Plankart



3. Beskrivelse av valgte løsninger for renovasjon

3.1. Valg av renovasjonsløsning

Fjellhamar Felt Øst planlegges som et urbant boligområde med 216 boenheter. I tråd med ROAFs anbefalinger er det valgt en løsning med nedgravde avfallsbrønner, i henhold til tabellen s.6 i Renovasjonsteknisk veileder.

3.2. Dimensjonerings- og kapasitetsberegninger

Dimensjonering og beregning av kapasitet for avfall følger krav fra ROAFs Renovasjonsteknisk veileder fra 07.12.2022.

Følgende forutsetninger for beregning av kapasitetsbehov legges til grunn:

- Restavfall inkl. plast tømmes hver 7. dag
- Matavfall tømmes hver 14. dag
- Papp, papir og kartong tømmes hver 14. dag
- Glass- og metallemballasje tømmes etter behov.
- Mengde målt i liter per husstand er i henhold til ROAF sine krav
- Det legges til grunn 216 leiligheter

[Nedgravde løsninger og avfallssug – Romerike avfallsforedling IKS](#)

Beregning av kapasitetsbehov

Fraksjon	Mengde målt i liter per husstand	Beregnet volum med hentefrekvens pr uke	Beregnet volum med hentefrekvens hver 14 dag	Antall containere (5000L)	Totalt rundet opp
Restavfall inkl. plast	125	2700		5,4	6
Matavfall	25		5400	1,08	1
Papp/papir	140		30240	6,048	6

Basert på beregninger av avfallsmengder og tømmefrekvens, er det behov for **13** nedkast i prosjektet.

Det skal også tilrettelegges for et glass og metall returpunkt i tillegg til de andre fraksjonene.

3.3. Tilkomst og logistikk for renovasjon

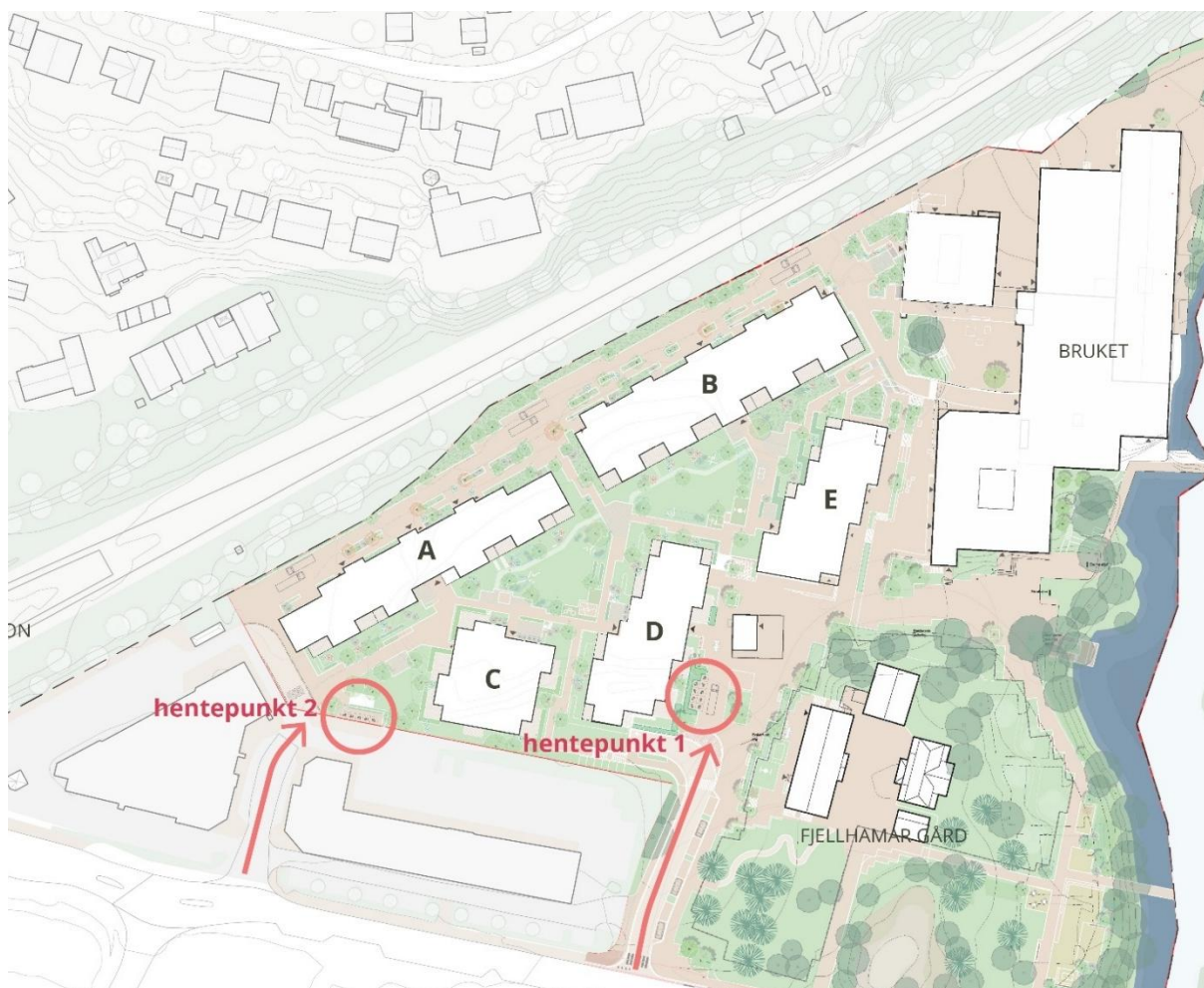
Fjellhamar Felt Øst ligger på et tidligere industriområde som omreguleres til boligformål. Området har to hovedadkomster fra Fjellhamarveien. Det er forsøkt å plassere renovasjons nedkast med kort avstand fra veiene, for å begrense kjøring videre inn i området.

Det har vært vurdert plassering ifm. adkomst gaten mellom boligprosjekt og jernbanen, men med tanke på avstand til spormidtt og redusert kjøring innenfor området, er dette forslaget ikke presentert.

For å minimere trafikkbelastning i boligområdet og unngå konflikter med jernbanens avstandskrav, er all avfallshåndtering samlet ved de to hovedadkomstene.

Notatet beskriver to plasseringer:

1. Ved portvaktplassen
 - Logistikk knutepunkt i forbindelse med innkjøring til parkeringskjelleren og snuplassen
2. Felles plassering ved sentrumsgårdene
 - Det foreslås en oppgradering av eksisterende løsning med Fjellhamar 56



Fordeling av fraksjoner

Renovasjonsløsningen fordeler totalt 15 nedkast på to hentepunkter: hentepunkt 1 med 10 nedkast og hentepunkt 2 med 5 nedkast. Begge hentepunktene har egne enheter for matavfall, restavfall og papp/papir, slik at alle hovedfraksjoner er tilgjengelige for alle beboere i nærområdet, i tråd med ROAFs krav til kildesortering. Glass- og metallemballasje samles ved hentepunkt 1, da denne fraksjonen har lavere volum og tømmes etter behov.

Fordelingen er basert på dimensjoneringstall fra ROAF, som tilsier høyere kapasitetsbehov for restavfall og papp/papir enn for matavfall og glass/metall. Dette er ivarettatt ved at hentepunkt 1 har et større antall enheter totalt, mens hentepunkt 2 avlaster med enheter for restavfall og papp/papir.

Anbefalt fordeling per hentepunkt:

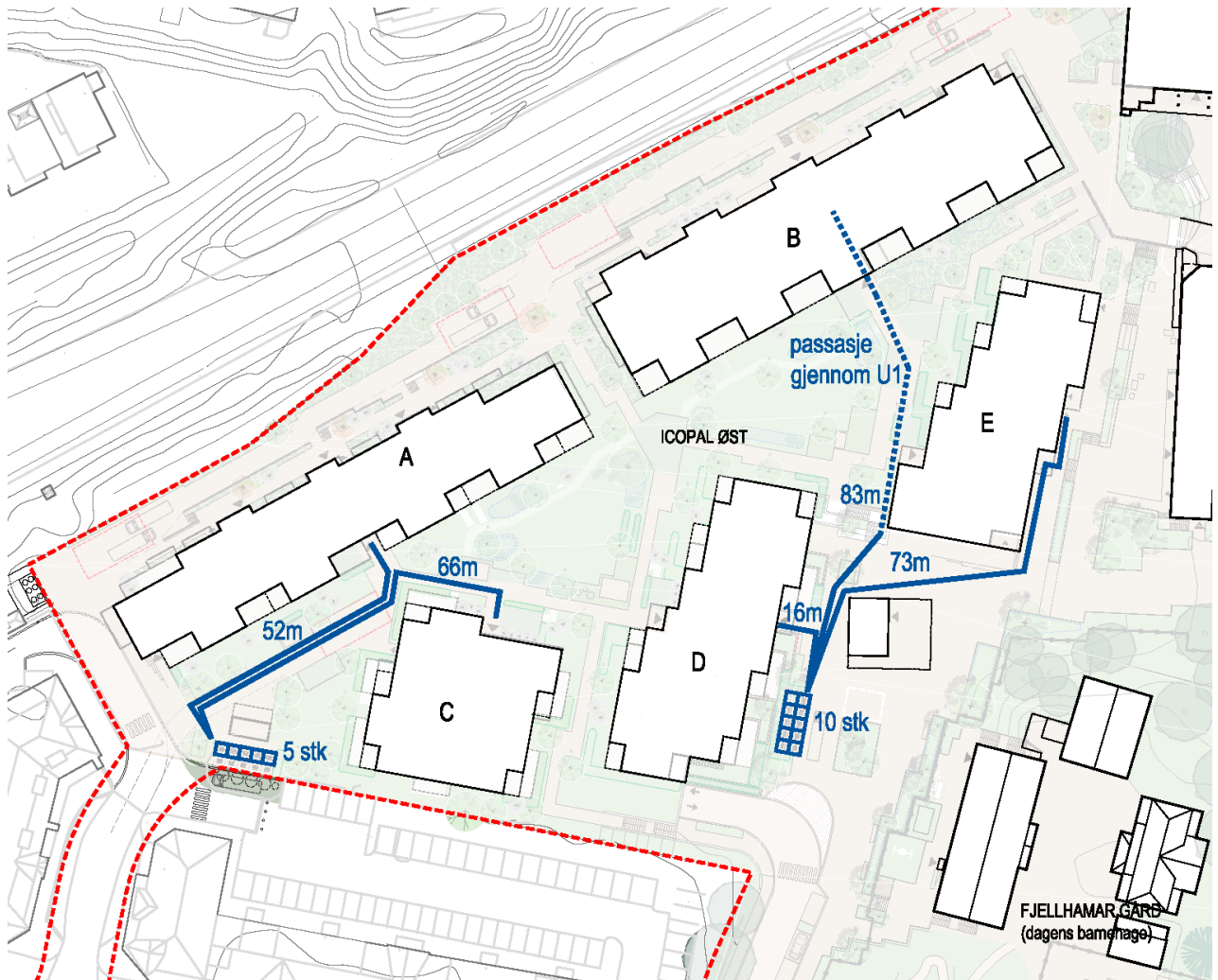
- Hentepunkt 1 (142 boliger - 10 nedkast – hovedpunkt):
 - 4 x restavfall inkl. plast
 - 4 x papp/papir
 - 1 x matavfall
 - 1 x glass- og metallemballasje
- Hentepunkt 2 (74 boliger - 5 nedkast – sekundært punkt):
 - 2 x restavfall inkl. plast
 - 2 x papp/papir
 - 1 x matavfall

Denne fordelingen sikrer god kapasitet og funksjonalitet, samtidig som løsningen gir enkel og universell tilgjengelighet for alle beboere innenfor gangavstand.

Universell utforming

Avfallsnedkast kan nå trinnfritt fra alle boligene i Icopal Øst. Det blir bygget personheis tilpasset rullestolbrukere fra alle etasjer til uteområdet og parkeringskjeller. For byggene A og C vil det være naturlig å bruke personutgangen i gårdsrommet (+157.5) og bruke avfallsbeholdere ved punkt 2. For byggene D og E, vil det være naturlig å bruke personutgangen knyttet til de offentlig arealene (+153.5) og bruke avfallsbeholdere ved punkt 1. For beboerne i bygg B, kan parkeringskjeller benyttes for trinnfri adgang til renovasjonsnedkast.

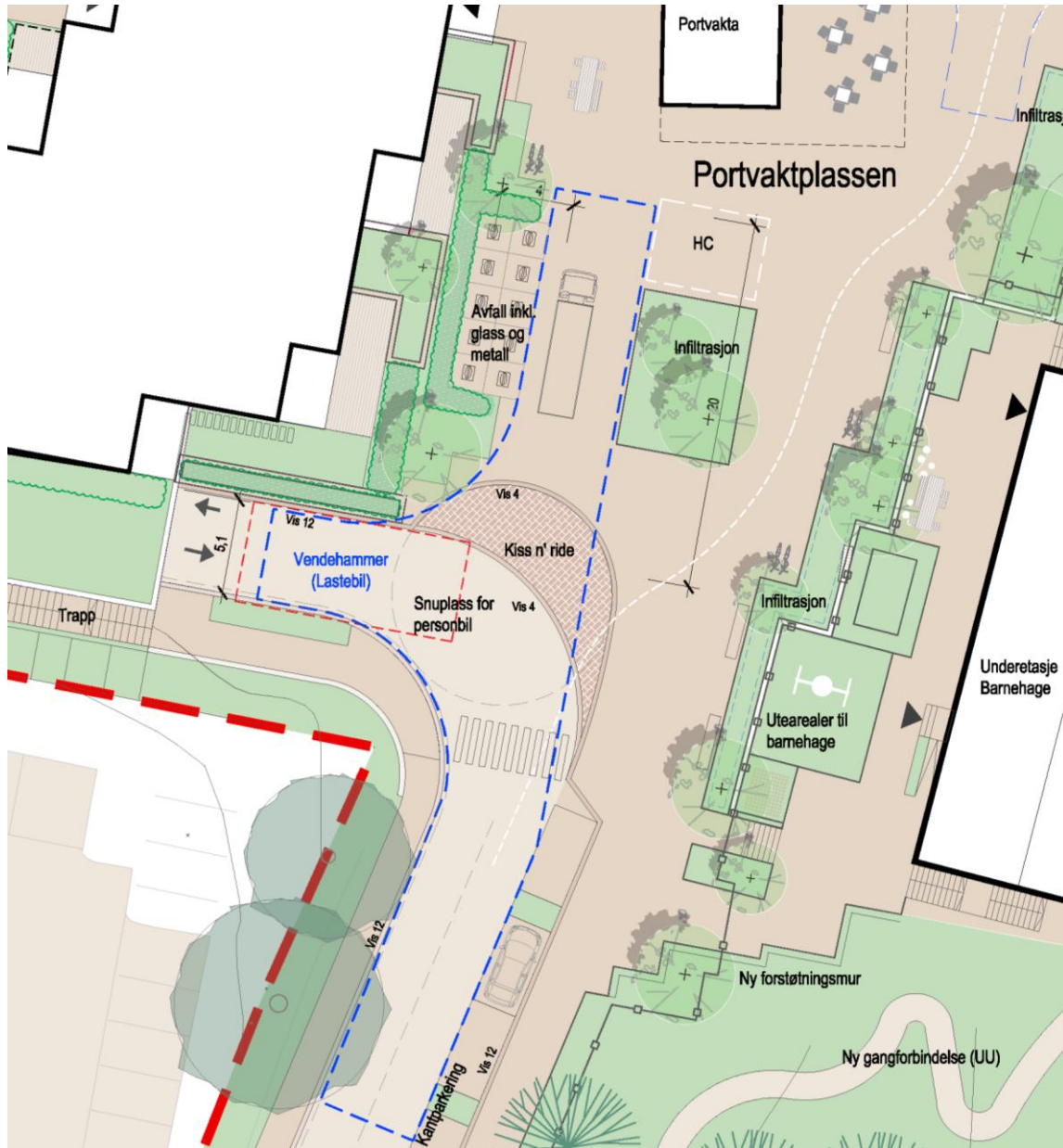
Alle boligene har tilgang til avfallsbeholdere innenfor 100 meter fra egen bolig.



3.4. Logistikk knyttet til hentepunkt 1

Renovasjonsbilen kjører inn fra krysset ved Fjellhamarveien mot Portvaktlassen, henter avfall ved vendehammeren, snur ved parkeringskjelleren og returnerer deretter mot Fjellhamarveien. Denne løsningen medfører minst mulig kjøring for renovasjonsbilen og bidrar til å holde resten av området så bilfritt som mulig.

Adkomst, snumulighet og oppstilling



Renovasjonskjøretøy benytter en vendehammer tilpasset store lastebiler, lokalisert etter snuplassen for personbiler. Oppstillingsplassen for renovasjonsbilen er plassert utenfor selve snuplassen, og avfallet hentes på privat grunn. Etter tømning rygger kjøretøyet bakover mot parkeringskjelleren før det kjører ut igjen mot Fjellhamarveien.

Snuarealet er ikke tilrettelagt for opphold, nettopp for å sikre fremkommelighet for kjøretøyet og ivareta sikkerheten for gående i området.

Adkomstveien er planlagt med fortau på begge sider. Fortauet på venstre side leder gående direkte til parkeringskjelleren, og videre via en utvendig trapp opp til gårdsrommet. Dette gir en trygg forbindelse for gående hele veien til Fjellhamar stasjon – uten behov for å krysse kjørebanen.

Fortauet på høyre side styrker forbindelsen mot Bruket (Kulturaksen) og bidrar til å holde fotgjengertrafikk utenfor de arealene som benyttes til logistikk og renovasjon.

Adkomstveien er i dag regulert som felles vei, og inngår ikke i det offentlige veinettet. Renovasjonsløsningen etableres på egen grunn, men med adkomst og oppstilling fra felles vei - i tråd med §1.11.2 i Veinorm for Lørenskog kommune, som fastslår:
«Alle renovasjonsløsninger skal etableres og håndteres på egen eiendom.»

Dersom det skulle bli aktuelt å regulere veien til offentlig areal, må snuplassen vurderes og eventuelt godkjennes av kommunalteknisk avdeling.

Sporing

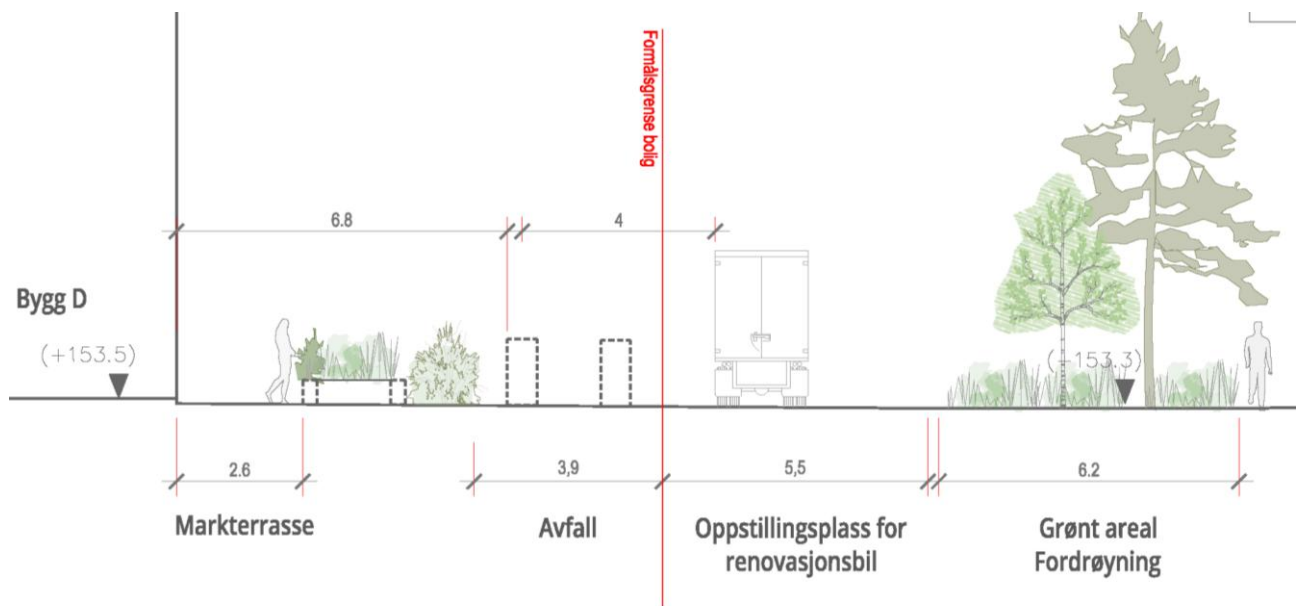


Stigningsforhold

Oppstillingsplassen for renovasjonsbilen på hentepunkt 1 er tilnærmet flat

Eksisterende vei med stigning 1:16 skal oppgraderes med torg funksjon og bilfrie arealer.

Prinsippsnitt



3.5. Logistikk knyttet til hentepunkt 2

Renovasjonsbilen kjører inn fra krysset mellom Fjellhamarveien 56 og 58 og videre mot den eksisterende KIWI-butikken. Deretter rygger den inn til dagens oppstillingsplass, henter avfall og kjører ut igjen mot Fjellhamarveien.

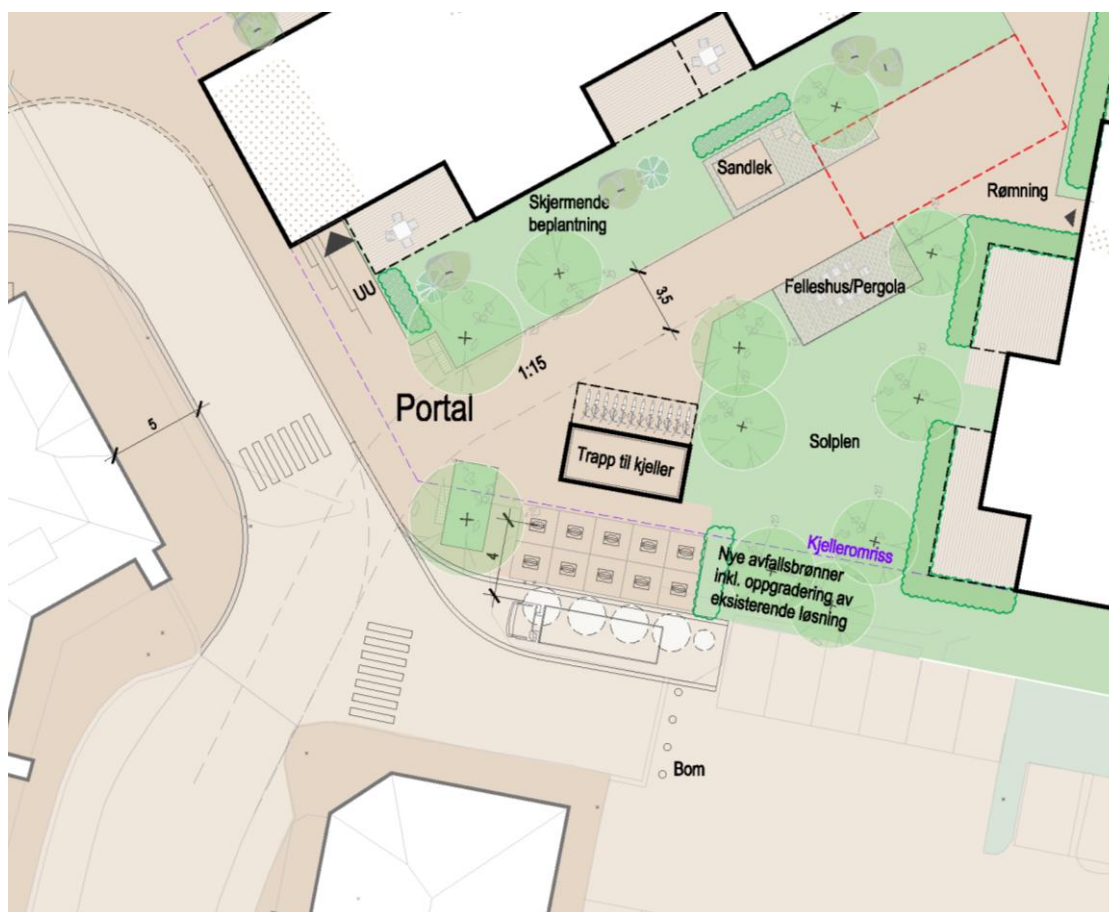
Løsningen innebærer at både nye og eksisterende avfallsnedkast samles til en ny oppgradert løsning og etableres innenfor egen eiendom. Tømming og oppstilling for renovasjonstjenester vil imidlertid fortsatt skje fra naboeiendommen, der det allerede er tilrettelagt for dette. For å muliggjøre denne løsningen, vil det være nødvendig å inngå en avtale med naboen om bruk av oppstillingsplassen for renovasjonstjenester.

Hensikten med oppgraderingen er å transformere området til en representativ forside for det nye boligprosjektet. I dag fremstår området i større grad som en bakside, både visuelt og funksjonelt. Den nye løsningen skal bidra til å styrke området identitet og opplevelsesverdi, samtidig som den sikrer praktisk og effektiv avfallshåndtering.

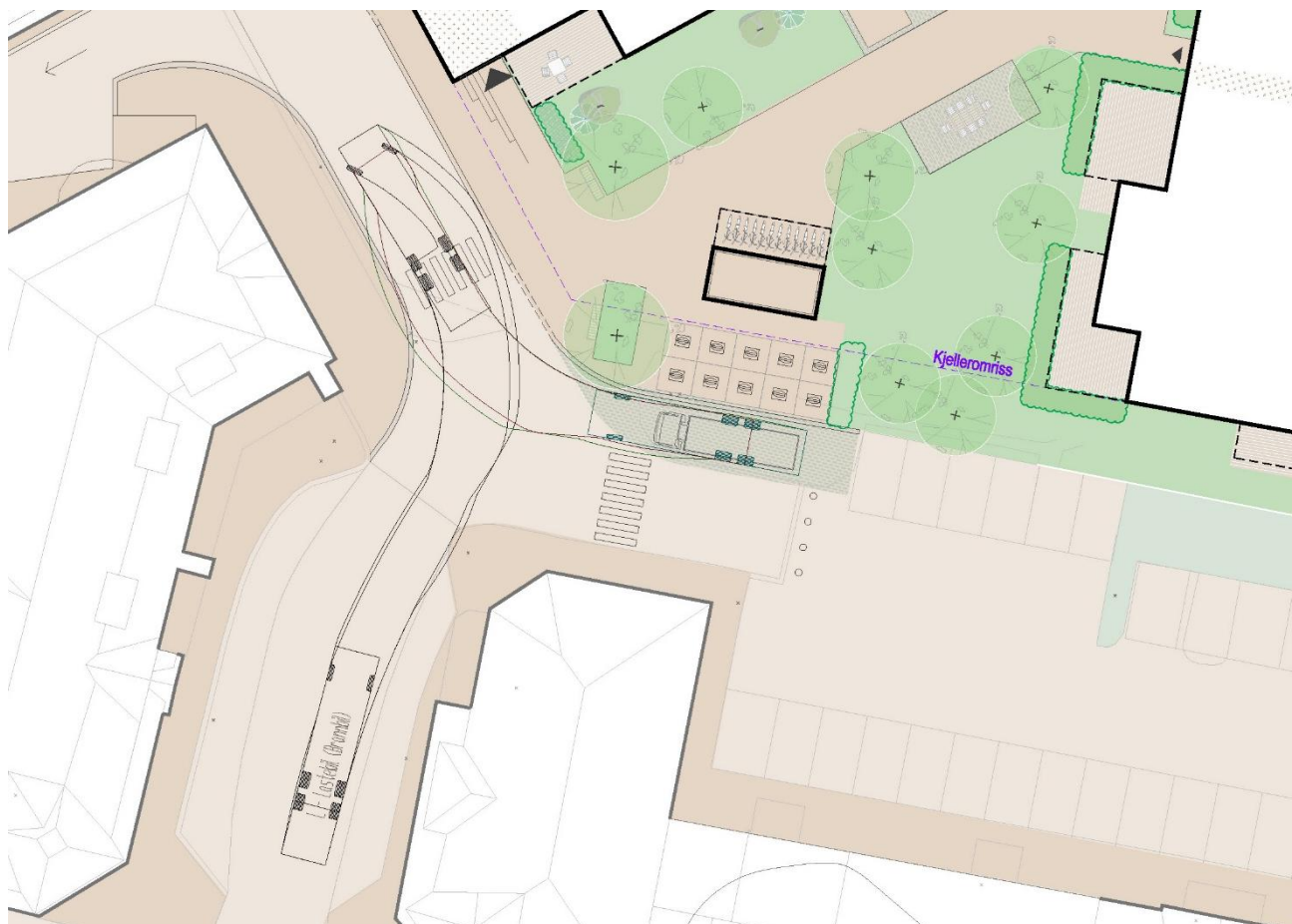
Bildet under viser dagens situasjon med delvis nedgravde avfallsbrønner:



Adkomst, snumulighet og oppstilling



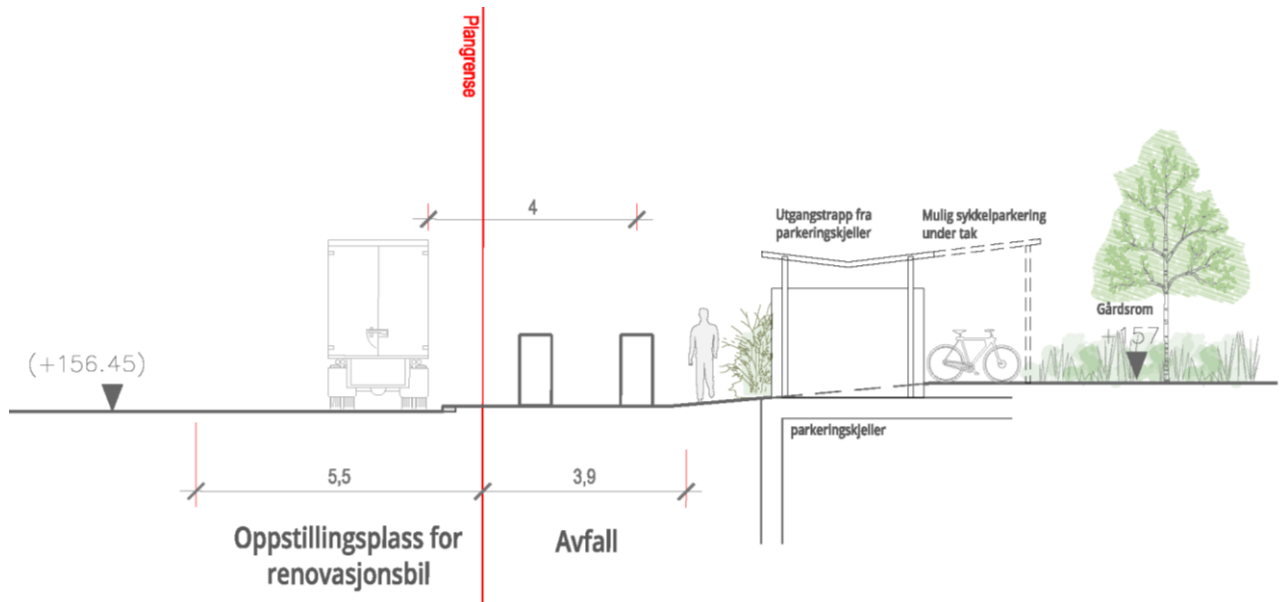
Sporing



Stigningsforhold

Oppstillingsplassen for renovasjonsbilen på hentepunkt 2 er tilnærmet flat

Prinsippsnitt



4. Oppsummering

Løsningen med nedgravde avfallsbrønner sikrer effektiv avfallshåndtering med minimal trafikkbelastning. Transportveiene er optimalisert for å redusere kjøring i boligområdet og ivareta sikkerheten. Løsningen er universelt utformet og gir enkel tilgang for alle beboere.

Før videre prosjektering bør flomsituasjonen vurderes rundt avfallsnedkast.

5. Alternativ 2 – lav utnyttelse

Planforslaget for alternativ 2, som legger opp til en lavere utnyttelse, omfatter totalt 166 boenheter. Dette er 50 færre enn i alternativ 1. En slik reduksjon i antall boliger innebærer også et lavere behov for avfallsbeholdere. I denne situasjonen vil det være behov for totalt 10 beholdere, som kan enkelt løses innenfor planforslaget, for eksempel ved å redusere antallet beholdere på Portvaktlassen med fem.