



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune Bydel Grünerløkka
07 JUL 2011
Saknr.: 200712437-105
Arkivbet.: SJ2

Adressater iflg. vedlagt liste

Dato: 05.07.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200712437-105 Saksbeh: Dagfinn Eckhoff  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

---

## LØRENSVINGEN - FORSLAG TIL DETALJREGULERING MED KONSEKVENSTREDNING - BEGRENSET HØRING

---

Ovennevnte planforslag lå ute til offentlig ettersyn i perioden 28.02.2011 – 11.04.2011. Etter en faglig vurdering foreslås endringer i planforslaget. Det justerte forslaget sendes derfor på høring til dem som berøres direkte av endringene.

### Endringer i planforslaget

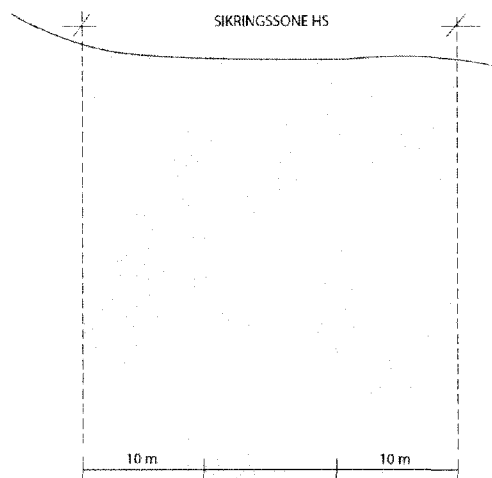
Vesentlig i forhold til denne høringen er innlegging av en sikringssone for anlegg i grunnen – H190 – som dekker samme område på grunnen som tunnelen dekker under grunnen. (I tillegg er det gjort mindre endringer i hovedsak i planbestemmelsene for å ivareta berørte grunneierinteresser og legge til rette for mulig gjenåpning av Hovinbekken, samt å sikre gjennomføring av regulert gangbro over Alnabanen. Høringen gjelder ikke disse endringene.)

Det legges inn følgende reguleringsbestemmelse for dette området:

### ” §15 Hensynssone – sikringssone for anlegg i grunnen, H190

Innenfor sonen som vist på kart og illustrert i figur 01 datert 01.07.2011 er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak etter pbl 2008 § 20-1 eller tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget.

Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnelen, kulverter, portaler eller stasjonsområdet skal medfølge søknad om tiltak og godkjennes av Ruter AS.”



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

*Fig. 01 – 01.07.2011*

**Eventuelle bemerkninger til endringene**

Høringen gjelder bare endringene og vi ber om at eventuelle uttalelser omhandler disse.

Tidligere innkomne bemerkninger til forslaget vil følge forslaget til politisk behandling.

Eventuelle bemerkninger til endringene må være Plan- og bygningsetaten i hende senest 12. august 2011.

Ved henvendelse til Plan- og bygningsetaten om denne aktuelle saken ber vi om at saksnummeret oppgis som referanse. All henvendelse med e-post går gjennom vårt sentrale e-postmottak, og saksnummeret i emnefeltet forenkler fordelingen av innkommet e-post.

Vedlegg: Forslag til justert plankart for nivå 3 over grunnen  
Forslag til justerte bestemmelser

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byutvikling  
Infrastruktur

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.07.2011 av:*

*Dagfinn Eckhoff - Saksbehandler  
Inger Merete Vereide - for avdelingsdirektør Netten Østberg*

## FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

### LØRENSVINGEN

Lørenvangen 16 m. fl.

Gnr.124, bnr.151 m. fl.

*Revidert etter offentlig ettersyn.*

#### § 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer og datert dato.

Planområdet er delt inn i flere delområder og presentert på fem kartblad.

Reguleringsplanen gjelder på tre nivåer; under grunnen, på grunnen og over grunnen.

#### § 2 Formål

Området reguleres til:

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

- Bolig/forretning/kontor /bevertning,

FELT G

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

- Kjøreveg

SKV\_1

- Gangveg

SG\_1 - SG\_5

- Gatetun

SGT

- Stasjons-/terminalbygg

SST\_1 - SST\_5

- Trasé for sporveg/forstadsbane,

SSF\_1 - SSF\_4

- Annen banegrunn- tekniske anlegg,

SABT\_1- SABT\_6

Hensynssone for bevaring av kulturmiljø

H570\_1

Hensynssone – sikringssone for anlegg i grunnen

H190

Andre juridiske flater, linjer og punkt

- Midlertidig anleggsområde,

HBO\_1- HBO\_8

#### § 3 Fellesbestemmelser

##### 3.1 Støy

Arealer der støy overskrider gjeldende grenseverdier må støyreducerende tiltak iverksettes.

Miljøverndepartementets veileder T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/vedtekter, legges til grunn for beregning av støy. Dokumentasjon av støyberegning og vurdering av vibrasjonsforhold skal følge søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse. Nødvendige støyskjermingstiltak skal ferdigstilles før innflytting i boligene.

##### 3.2 Strukturstøy og vibrasjoner

Vibrasjoner fra bane skal ikke overskride grenseverdien i oppholdsrom, 0,3 mm/s. Maksimal grenseverdi for strukturstøy i oppholdsrom settes til 30-35 dBA. Laveste grenseverdi for vibrasjoner og støy skal alltid tilstrebes. NS8175 og NS 8176 legges til grunn ved beregninger av grenseverdier for vibrasjoner og strukturstøy.

##### 3.3 Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn for utforming av alle leke- og oppholdsarealer. Gangveier og adkomst skal utformes med overflate som gir tilgjengelighet for alle.

### 3.4 *Detaljerte dokumentasjonskrav*

Risikoanalyser og nødvendige grunnundersøkelser på detaljplannivå skal dokumenteres ved byggesøknad.

## **§ 4 Bebyggelse og anlegg**

### 4.1 *Bolig/forretning/bevertning/kontor FELT G*

Området er regulert til Bolig/forretning/bevertning/kontor.

Maksimum horisontal bygningsdybde innenfor byggegrensene er 17 meter eksklusive utkragede balkonger. Boligbalkonger, baldakiner og lignende begrenses til å stikke 1,0 meter utover offentlig trafikkareal og interne byggegrenser. Fri høyde over fortau skal være minimum 3,2 meter.

Mot Peter Møllers vei skal enten fasade for nybygg eller forstøtningsmur ligge i formålsgrense mot fortau. Ubebygde arealer innenfor feltene forbeholdes som uteareal for boligene og kan ikke nyttes av annen virksomhet.

Forretningsareal skal ligge langs Peter Møllers vei.

### 4.2 *Krav til uteareal*

Det skal avsettes minimum 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet for FELT G. Balkonger og takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealer.

## **§ 5 Utnyttelse**

Felt G kan bebygges med inntil 16.000 m<sup>2</sup> BRA. Areal under terreng skal ikke medregnes. Maksimalt 450 m<sup>2</sup> BRA totalt tillates for forretning, bevertning og kontor, hvorav forretningsdelen skal være maksimum 200 m<sup>2</sup> og lokaliseres i første etasje mot Peter Møllers vei.

Felt SST\_5 (stasjonsbygget) kan bebygges med inntil % BYA = 100 %.

## **§6 Plassering og høyder**

Tekniske installasjoner tillates ut over de viste maksimale byggehøyder med inntil 2 meter over øverste gesims på maksimum 20 % av takflaten. Taket kan utnyttes til takterrasser. Det tillates oppbygg for heis og trappehus inntil 3 meter over byggenes øverste gesimshøyde samt oppføring av nødvendig sikkerhetsgjerde for takterrasser. Takoppbygg skal integreres i bebyggelsens helhetlige arkitektoniske utforming og materialbruk. Mot Peter Møllers vei skal øverste etasje være tilbaketrukket.

## **§7 Utforming**

### 7.1 *Estetikk og materialbruk*

Etablering av ny bebyggelse, påbygg eller tilbygg skal utformes helhetlig med hensyn til materialbruk, farger og volumer, og ikke virke skjemmende på omgivelsene. Ved søknad om rammetillatelse skal utbygger redegjøre for hvordan utforming av bebyggelsen og hensynet til fjernvirkningen er ivaretatt.

Fasadene skal ha variert materialbruk. Det skal sikres variasjon i fasadeutformingen for å motvirke lange, ensartede fasadeløp.

### 7.2 *Leilighetsfordeling*

Minimum 65 % av leilighetene skal være 3-roms eller større. Ettromsleiligheter tillates ikke. Det skal ikke være ensidige orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

## **§ 8 Terrengetilpasning**

Det skal legges vekt på god terrengetilpasning ved plassering av bebyggelse, veier og tekniske konstruksjoner. Dersom tiltak i planområdet medfører inngrep som etterlater seg skjæringer og/eller fyllinger skal disse settes i stand eller tilsås/beplantes/dekkes.

## **§ 9 Krav om tilrettelegging for vannbåren varme**

Det skal legges til rette for tilkøpling til vannbåren varme ved etablering av ny bebyggelse.

## **§ 10 Avkjørsel**

Avkjørsel, SKV\_1, skal opparbeides fra Lørenveien.

## **§ 11 Parkering**

Parkeringen skal i hovedsak ligge i anlegg under terreng, og være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for tett by. Minst 5 % av parkeringsplassene skal avsettes for funksjonshemmede.

Parkeringskjeller kan tilrettelegges utenfor byggegrenser, under felles gårdsplass og nærmere enn 4 meter fra nabogrense når denne er helt under terreng.

## **§ 12 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### *12.1 Bane med stasjonsbygg*

a) Stasjonsbygg, SST\_1 – SST\_3

Arealer under bakken for plattform med adkomster og nødvendige tekniske installasjoner, samt trappehus for gangbro over Alnabanen.

b) Stasjons-/terminalbygg, SST\_5 og SST\_4

Areal for stasjonsbygg med forplass, inngang til og markering av stasjonen.

c) Annen banegrunn - tekniske anlegg, SABT\_5 og SABT\_6

Arealene kan benyttes til utganger fra tunnelanlegget, trapper og ventilasjon. Eventuelle overbygg i forbindelse med rømningstrappene skal ikke hindre viktige siktlinjer ifht. trafikal sikkerhet, og avstand til vei/fortauskant skal ha en minimumsavstand på 1 meter.

### *12.2 Forplass til stasjonsområdet SST\_4*

SST\_4 vil være en del av forplassen foran hovedinngangen til stasjonen. Området skal opparbeides slik at det danner en avgrenset estetisk og funksjonell plass. Det skal opparbeides plasser for sykkelparkering, jfr. § 13.

### *12.3 Gangvei, SG\_1 og SG\_2*

Dette arealet omfatter den vestre inngangen til stasjonen, inkludert inngang til ramper og trapper koblet til SST\_1-SST\_3. På den sørlige delen tillates det satt opp trappehus i tilknytning til gangbro over Alnabanen. Det kan anlegges installasjoner for å sikre innslipp av dagslys til ramper under bakken. Sykkelparkering kan anlegges, jfr. § 13. Områdene skal opparbeides slik at det fremkommer at de er deler av gangveien.

### *12.4 Gatetun, SGT*

Gatetunet skal opparbeides slik at det fremkommer at det er en del av gangveien. Trafikksikkerhet skal vektlegges.

### *12.5 Kjøreveg, SKV\_1*

Skal være felles for Gnr/bnr. 124/119, 124/27 og senere utskilte parseller av disse.

## § 13 Utomhusplan

### 13.1 Generelt

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, adkomst fra offentlig vei, samferdselsanlegget, sykkelparkering (antall og lokalisering) beplantning og vegetasjon. Avgrensning mot tilstøtende gater/fortau skal inngå. Utomhusplanen skal vises i målestokk 1:200. Godkjent utomhusplan skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

### 13.2 Spesielt for FELT G

Planen skal vise arealer for opphold og lek og sykkelparkering, boder og renovasjon.

### 13.3 Spesielt for stasjonsinngangene (felt SG\_1, SST\_5 og SST\_4)

Planen skal vise forholdet mellom inngangen og omgivelsene, sykkelparkering, eventuelt områder for informasjon, billettering/validering/sperreporter og/eller tilsvarende utstyr og møblering.

### 13.4 Åpning av Hovinbekken

Tilrettelegging for mulig fremtidig bekkeåpning skal gjennomføres. Det skal legges et 800mm rør som kan brukes til uttak av vann fra Hovinbekkulverten. Uttaket blir fra VAV-kum 35 med beliggenhet nedstrøms eksisterende påkjøringsrampe til Ringveien. Røret legges i deler av området som er regulert til midlertidig anleggsområde. Videre skal støttemurer langs Lørensvingen så langt mulig prosjekteres og bygges slik at senere bekkeåpning kan gjennomføres langs metrolinja.

## § 14 Hensynssone for bevaring av kulturmiljø, H570\_1

Tiltak for å unngå skader på eksisterende bygning skal dokumenteres før anlegg av bane forbi sonen igangsettes, jfr. § 16

## §15 Hensynssone – sikringssone for anlegg i grunnen, H190

Innenfor sonen som vist på kart og illustrert i figur 01 datert 01.07.2011 er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak etter pbl 2008 § 20-1 eller tiltak som medfører sprenging, pekeramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunellen, kulverter, portaler eller stasjonsområdet skal medfølge søknad om tiltak og godkjennes av Ruter AS.

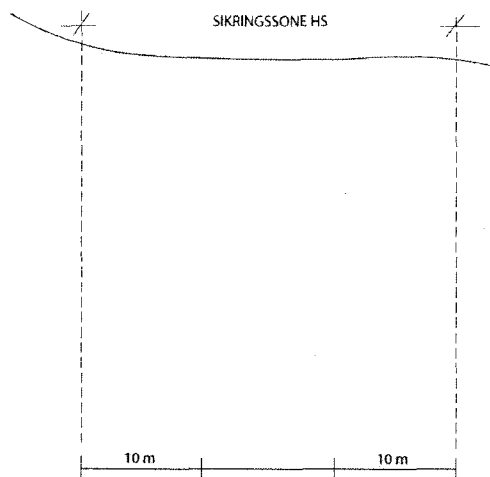


Fig. 01 – 01.07.2011

## **§ 16 Andre juridiske flater, linjer og punkt,**

16.1 Midlertidig anleggsområde, HBO\_1 - HBO\_8 med tilhørende avkjørsler er vist på plankart.

16.2 Områder kan benyttes til riggplass, lagerplass for masser, anleggsveg og anleggsområde. Senest 1. år etter avsluttet anlegg opphører det midlertidige anleggsområdet med tilhørende avkjørsel. Områdene skal ryddes og istandsettes og det til enhver tid gjeldende reguleringsformål for området skal gjelde.

16.3 Innenfor HBO\_6 sikres minimum 2,0 daa til rigg og anlegg plassert etter behov og avtale med grunneier.

16.4 Innenfor HBO\_7 sikres minimum 2,8 daa til rigg og anlegg plassert etter behov og avtale med grunneier.

16.5 Sikkerhet ved bruk av midlertidig anleggsområde

Ansvarlig tiltakshaver plikter å sikre de midlertidige anleggsområdene i størst mulig grad, ved inngjerding og annen sikring.

## **§ 17 Anleggsperioden**

Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak for å redusere støy, vibrasjoner, unngå ulykker og forensning, som angitt i punktene a til f.

a) *Forurensset grunn*

Før igangsetting av tiltak skal det være gjennomført grunnundersøkelser som avdekker eventuell forurensset grunn.

b) *Massetransport*

Plan for massetransport skal forelegges kommunens vegmyndighet til godkjenning før oppstart av anlegget

c) *Driftsvann fra tunneldrift*

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved utforming og prosjektering av rigg og anleggsområder. Det skal før igangsetting redegjøres for behandling av alt overvann, herunder valg av løsninger. Det gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drepsvann. Forurensset vann tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient uten rensing og / eller uten særskilt avtale med Vann- og avløpsetaten.

d) *Grunnvannsenking*

Eksisterende grunnvannstand skal dokumenteres før igangsetting av arbeider på anlegget.  
Det må gjennomføres avbøtende tiltak for å hindre senking av grunnvannstanden.

e) *Trygg passasje*

Det skal sikres trygg passasje for myke trafikanter ved Sinsen skole og Frydenbergveien ungdomskole, samt de områder der myke trafikanter blir berørt i anleggsperioden.

f) *Faseplan for byggeperioden, herunder plan for anleggstrafikk*, skal koordineres med faseplanene for omlegging av veisystemet ved Økern slik at det ikke oppstår konflikter mellom anleggene

g) I planlegging av riggområder og adkomstveier skal det tas hensyn til beskyttelse av verneverdige bygninger herunder spesielt Lørenveien 11 og Haslevangen 16. I anleggsperioden skal det settes inn tiltak for å hindre vesentlig grunnvannssenkning og tilhørende setninger i grunnen.

h) Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge en samlet tiltaksplan som viser løsninger på tiltakene nevnt i pkt. a til f.

### **§ 18 Forholdet mellom ulike vertikalnivå**

Reguleringsplanen gjelder følgende ulike vertikalnivå:

- over grunn, Felt SG5 (gangbro)
- på grunn, Felt G samt midlertidige anleggsområder
- under grunnen, stasjonshallen (feltene SSF\_1, SABT\_1 og SABT\_2. samt hele

SST\_1)

Nivå på tunneltak vil variere mellom kotehøyde 70 og 104.

Avgrensingen mellom vertikalnivåene under felt G går mellom tak i tunnel/stasjonshall og gulv i kjeller under bebyggelsen.

### **§ 19 Rekkefølgebestemmelser**

19.1 Før rammetillatelse kan gis for tiltak innen planområdet skal det foreligge avtaler som sikrer fremføring av metrotraseen og avklarer dennes forhold til alle berørte eiendommer, inkludert midlertidige og permanente anlegg.

19.2 Før brukstillatelse gis for bygninger må det foreligge tinglyst erklæring om oppføring og vedlikehold av gjerder eller andre sikkerhetstiltak som forhindrer uvedkommende adgang fra området inn på jernbanen.

19.3 Uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

19.4 Gangbro over Alnabanen skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for Løren stasjon gis.

19.5 Før igangsettingstillatelse gis skal faseplaner og tekniske byggeplaner for alle tiltak på, under eller over riksvegene inkludert hovedsykkelsystemet være godkjent av Statens vegvesen.

19.6 Før igangsettingstillatelse for metroanlegget gis skal det foreligge en avtale mellom Kollektivtransportproduksjon AS og Oslo kommune Vann- og avløpsetaten som sikrer prosjektering og gjennomføring av nødvendige tiltak for sikring av eksisterende vann- og avløpsnett og tilrettelegging for fremtidig åpning av Hovinbekken i forbindelse med utbygging av metrolinjen.