

**Saksnr. 200701620 LØRENVEIEN 55 – 65, ØKERN, Varsling av planskisse**

Eivind Bing [Eivind@arcasa.no]

**Sendt:** 3. januar 2012 14:26**Til:** POSTMOTTAK BGA**Kopi:** PBE Postmottak**Vedlegg:** 1.Planbeskrivelse 2012.pdf (2 MB) ; 6 Plankart.pdf (199 kB) ; 5. Reguleringsbestemmelser.doc (44 kB) ; 4. Faktaark.doc (31 kB)

Ostl. kommune
Bydel Grünerløkka
03 10 112
Saksnr. 20120027-1
Arkivnr. 512

Vedlagt planskisse til prosjektavklaring, forslag til reguleringskart, forslag til reguleringsbestemmelser og faktaark som underlag for forhåndsuttalelse fra Bydel Grünerløkka.

På grunn av feil i varslingslisten til Plan- og bygningsetaten, er varselet tidligere sendt til feil bydel, bydel Alna. Riktig bydel er Grünerløkka.

Vi ber om at det på bakgrunn av innsendt materiale gis en forhåndsuttalelse til planskissen så fort som mulig.

Med vennlig hilsen

**Eivind Bing**

Siv. ark. MNAL | Partner | Direkte 93 21 10 88

**ARCASA arkitekter AS**

sentral 22 71 70 70

[www.arcasa.no](http://www.arcasa.no)



Miljøfyrtårn®

Spar papir - ikke print unødvendig

# **Forslagsstillers planbeskrivelse**

## **Lørenveien 55 - 65, Løren**

### **Planskisse til prosjektavklaring**

### **Reguleringsplan**

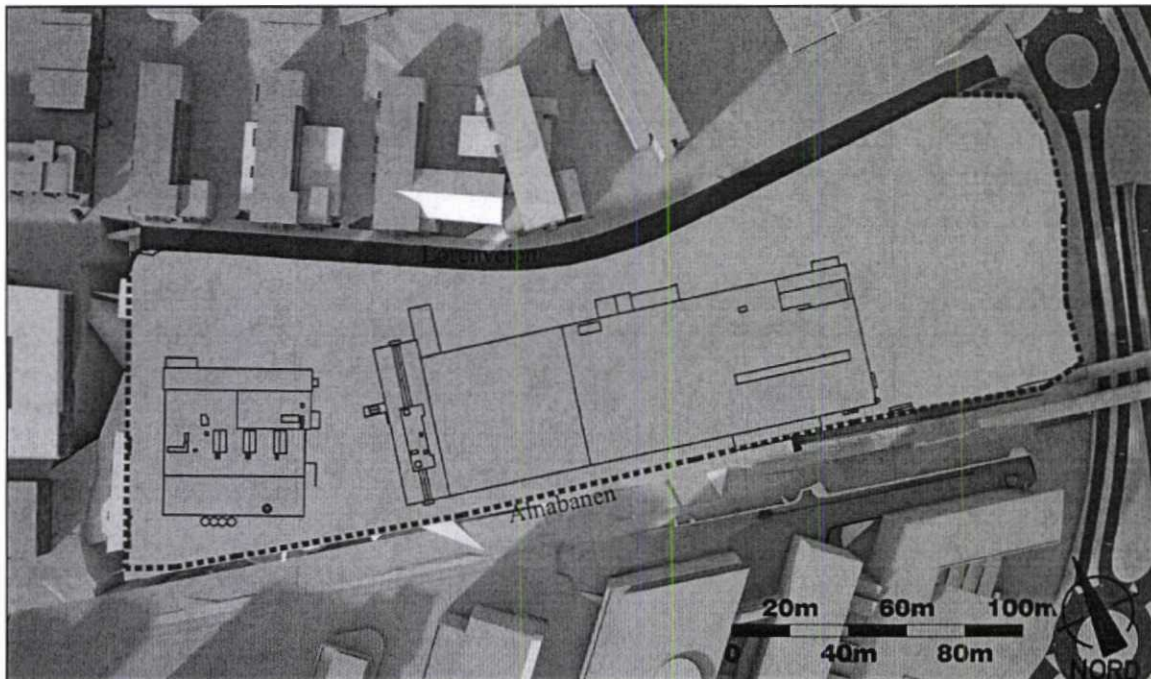
Utarbeidet av: ARCASA Arkitekter AS for Vital Eiendom AS

## **Innhold**

1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon .....	2
2. BAKGRUNN .....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk .....	3
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer .....	3
4. PLANSTATUS .....	5
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus .....	5
5. MEDVIRKNING .....	8
5.1 Innspill ved kommunalt samråd .....	8
5.2 Forhåndsuttalelser .....	12
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE .....	17
7. PLANSKISSEN .....	20
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET .....	22
9. ILLUSTRASJONER.....	27
10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK .....	32

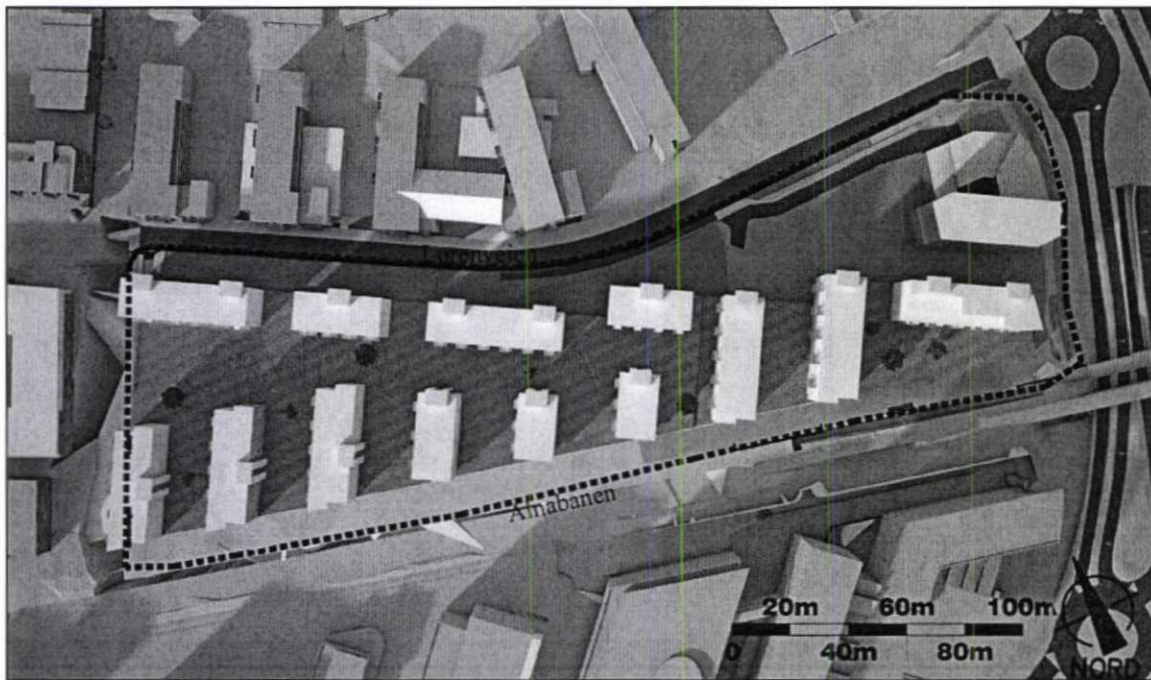
# 1. FORENKLET ILLUSTRASJON

## 1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1 Eksisterende situasjon 1:2500

## 1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2 Mulig fremtidig situasjon 1:2500



## 2. BAKGRUNN

Lørenveien 55, 57, 59, 61, 63 og 65 eies av Vital Forsikring ASA gjennom selskaper knyttet til eiendommene.

Området består av OBS Løren, ca 8 500 m<sup>2</sup> med tilhørende parkering ca 250 p-plasser, kontorblokk, Goman bakeri og legekantor med tilhørende parkering ca 110 p-plasser. Samlet areal på eksisterende bebyggelse er ca 17 000 m<sup>2</sup> BRA. Det meste av eksisterende bebyggelse vil bli revet.

Ved innsendelse av planinitiativ var det ønskelig med en regulering som muliggjorde bygging av boliger i områdets vestlige del, opprettholdelse av OBS som kjøpesenter i sokkelen av bebyggelsen samt kontor, bevertning, tjenesteyting og eventuelt idrettsanlegg i form av treningscenter øst i planområdet. Parkering legges under lokk/bakkenivå.

Planinitiativ for reguleringsforslaget sendt inn i 2005. Fornyet planinitiativ sendt inn 06.05.08.

Område- og prosessavklaring 25.06.08, oppstartsmøte 26.09.08.

Klargjort at opp til 10 000 m<sup>2</sup> handel vil være i tråd med overordnede planer og ikke krever planprogram og konsekvensutredning. Prosjektet er endret ved at andel forretning reduseres til maks 2 000 m<sup>2</sup>. Forretningsarealet legges fortrinnsvis til felt A.

Siden innsendt planinitiativ for Lørenveien 55-65 er det utarbeidet plan for Hasle Linje -

Vinmonopolet sør for planområdet. Bebyggelsen er justert i forhold til denne tilgrensende planen i sør.

Planen er delt opp i 4 felt. Felt A foreslås med samme utnyttelse – opp til 250 %, som tilgrensende felt i sør. Felt B foreslås med utnyttelse på 180 %, tilgrensende felt i sør har 250 %. Felt C og D lenger vest har en utnyttelse på 150 % i tråd med KDP.

Det legges opp til totalt ca 465 boliger.

## 3. EKSISTERENDE FORHOLD

### 3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet, 27 496 m<sup>2</sup> ligger langs Lørenveien og avgrenses av Østre Aker vei i øst, Alnabanen i sør, Lørevangen i vest og Lørenveien i nord.

Planområdet ligger tvers overfor Økern senter og Økern T banestasjon.

Området består i dag av OBS Løren – Lørenveien 59 – 65, en kontorblokk – Lørenveien 57, Goman bakeri og legekantor – Lørenveien 55. Samlet areal på eksisterende bebyggelse er ca 17 000 m<sup>2</sup> BRA.

### 3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer

#### Landskap

Lengst øst ligger området på delvis oppfylte masser ut mot Østre Aker vei og Alnabanen. Mot vest stiger eiendommen opp mot Lørenveien 55 som ligger på et nivå 6 meter høyere opp.

Planområdet har lite vegetasjon og består for det meste av asfalterte flater. Noe løvtreevegetasjon mot Lørenveien lengst i vest og grønt i ytterkanten ned mot krysset Lørenveien / Østre Asker vei.

#### Verneinteresser

Ingen kjente verneinteresser.

#### Miljøfaglige forhold

Området er eksponert for støy og luftforurensning fra trafikk fra omkringliggende hovedveier. Noe støy/vibrasjoner fra Alnabanen forbi planområdet. Det er ikke kjennskap til om det er forurenset grunn innenfor planområdet.

Planområdet ligger ca 100 moh. Landskapet stiger svakt mot nord og vest.

De store veisystemene ligger på et nivå lavere enn planområdet.

Dagens bruk er positiv i forhold Lokal Agenda 21 ved at OBS forretningen representerer et tilbud i et område som er under utbygging med god tilgang til offentlig kommunikasjon og utbygde offentlige tjenester.

En transformasjon av næringsområder til bolig vil være bærekraftig i forhold til overordnede planer.

Det er relativt gode solforhold innenfor planområdet. Større bygninger skygger noe for solinnfall fra vest.



#### Trafikkforhold

Planområdet ligger til Lørenveien som skal nedgraderes til lokalvei. Lørenveien har i dag adkomst fra Østre Aker vei. Fra vest kommer man til området via Peter Møllers vei og Sinsenveien.

Langs planområdet mot nord er det et fortau. Fortauet er forbundet med gang/sykkelvei øst for området. Gang/sykkelveien leder til gangbro over veiene og til Økernsenteret. En trapp går fra gangbroen opp til parkeringsplassen øst for dagens kjøpesenter OBS.

Det er to adkomster til planområdet fra Lørenveien, en mot inngangen til forretningen og en vest i området inn mot Lørenveien 55, Goman bakeriet.

Adkomsten til OBS leder til parkeringsplassen med 250 plasser. Adkomsten er også for varelevering til forretningen som har lasterampe opp mot vestre adkomst. Større biler kjører inn vestre adkomst og ned intern vei mot forretningen, for så å rygge inn til lasterampen og kjøre ut av østre adkomst. Slik unngås behovet for sving av de store bilene.

#### Risiko- og sårbarhet

Radonfare, Grunnforhold, Kulturminner, Hendelser på vei, Hendelser på jernbane, Hendelser på bane, Ulykker med farlig gods, Farer ved bruk av transportnettet, Forurenset grunn, Luftforurensning, Støy (trafikkstøy/støy fra jernbane), Hendelser i anleggsperioden, Sabotasje og terrormål, Vibrasjoner fra Godstog, Brannvannforsyning er forhold som utredes.

#### Sosial infrastruktur

Planområdet ligger tett inntil Økern senterområde med forretninger og offentlig tjenestetilbud. Dagens OBS fungerer også som et senter i området.

Nærmeste barnehager ligger i Lørenveien 38 og Haslevangen 1 ca 5-600 meter vest for planområdet.

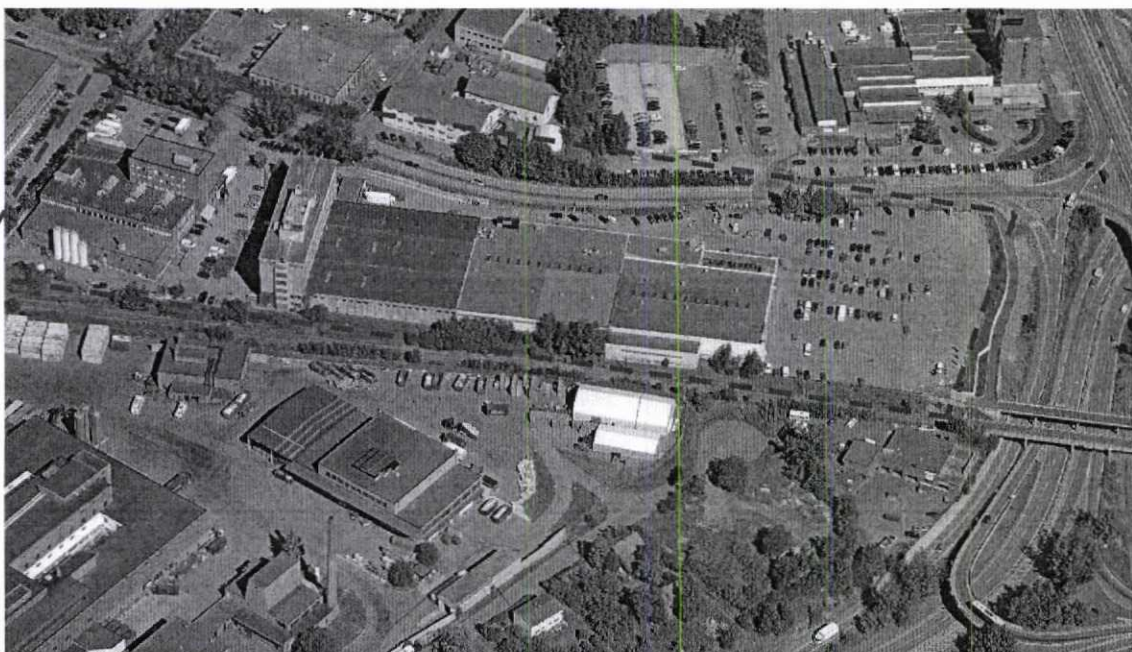
Nærmeste grunnskole er Sinsen skole i Lørenveien 11, 700 meter vest i Lørenveien

#### Teknisk infrastruktur

Vann og avløp forbi planområdet. Hovedledninger forbi planområdet mot jernbanen. Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

#### Estetikk og byggeskikk

Dagens bebyggelse bygget opprinnelig som lagerbygg for forbrukersamvirke. Senere bygget på i to omganger og etablert som OBS stormarked. Hele volumet til OBS på 8 000 m<sup>2</sup> framstår som en stor rektangulær kasse uten andre kvaliteter en rent funksjonelle. Terrenget heller mot sør og øst og tverrfasaden på OBS med den store parkeringsplassen foran ligger eksponert og godt synlig mot omkringliggende veisystem på Økern.



Vest for OBS, på et nivå høyere opp ligger en 70 talls kontorblokk på 5-6 etasjer, og lengst vest ligger en noe eldre industri/kontor teglbygning som inneholder bakeri og kontorer. Kontorblokken og bakeribygningen har egen adkomst fra Lørenveien. På hver side av adkomsten er det høye løvtrær som rammer inn plassen mellom bygningene. Plassen mellom byggene gir et åpent utsyn sørover til den vernverdige Vinmonopolbygningen. Ingen av de eksisterende bygningene vurderes til å ha arkitektonisk verdi.

#### Stedsutvikling

Økern og Lørenområdet er et område i stadig transformasjon. Kommunedelplan 15 – 2004 Økernområdet danner grunnlaget for utviklingen. Flere transformasjonsprosjekter – fra industri til bolig er gjennomført vest for planområdet med ombygging av Løren leir og "Kjøttbyen" som de største. Sør for planområdet planlegges ombygging av hele Arcus – Vinmonopol eiendommen til kontor og en stor andel boliger.

Øst for planområdet ligger Økern senter. Der planlegges en meget stor utbygging av senterområdet til kjøpesenter og en mengde offentlige tilbud samt kontor og en andel boliger opp mot Økern torghall. Det pågår en stor veiomlegging rundt Økernkrysset der mye av de store veiene legges ned under bakken.

#### Barns interesser

Planområdet er ikke i bruk, eller egnet for barns lek og opphold.

#### Universell utforming

Den store butikken ligger på bakkeplan og har trinnfri adkomst. Øvrig bebyggelse er ikke spesielt tilpasset personer med nedsatt bevegelighet.

#### Juridiske forhold

Eiendommene er eiet av eierselskaper som igjen er eiet av Vital Forsikring ASA

#### Interessemotsetninger

Ingen kjente interessemotsetninger.

## **4. PLANSTATUS**

### **4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus**

#### Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

##### *Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging*

Tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet for å tilrettelegge for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Viktige tema er kollektivbetjening, gode forhold for sykkel, hensyn til gående og bevegelsehemmede, tilknytning til hovedveinettet, grønstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter.

##### *Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge*

Skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre skal sikres varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelige arealer for barnehager.

##### *Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre*

Ble fastsatt ved kgl.res. 27.06.2008 ikrafttredelse 01.07.2008.

Bestemmelsens § 3 tillater bare at kjøpesentre etableres eller utvides i samsvar med godkjente fylkesplaner. Når kommuneplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner legges til grunn for kommunens planlegging og behandling av søknader om etablering eller utvidelse av større kjøpesentre, oppfylles også kravene i den rikspolitiske bestemmelsen.

#### *Forholdet til Forskrift om konsekvensutredninger*



I henhold til § 3 i forskriften skal planer og tiltak konsekvensutredes dersom de omfatter a) næringsbygg på mer enn 5 000 m<sup>2</sup>, og i henhold til forskriftens § 4 c9 er i strid med retningslinjer for utbygging kjøpesentre i fylkes(del)plan.

Dersom tiltaket utløser krav til konsekvensutredning ansees retningslinjenes krav til utredning og dokumentasjon oppfylt gjennom godkjent konsekvensutredning.

#### Gjeldende overordnede planer

##### *Kommuneplan 2009, juridisk bindende arealbruk vedtatt 16.12.2009*

Bakgrunnen for planen er den nye plandelen i Plan- og bygningsloven som trådte i kraft 01.07.2009.

Bystyret har derfor vedtatt en foreløpig juridisk bindende arealdel for Oslo som omfatter alle gjeldende kommunedelplaner med juridisk bindende bestemmelser samt alle gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner. Arealdelen innebærer ingen endring av eksisterende juridisk bindende arealformål. Den består av et plankart med to planregistre, alle datert 26.08.2009.

##### *Kommuneplan 2008 Oslo mot 2025, vedtatt 11.06.2008*

Stort sett videreføring av strategiene i 2004-planen, men med en økt fokus på miljø- og bærekraftspekter, og sikring av areal til sosial infrastruktur (barnehager og grunnskole) idrett/friarealer/møteplasser.

Energieffektiv bygningsmasse. For å møte forventet vekst i transportetterspørselen frem mot 2025, har Oslo og Akershus vedtatt en ny finansieringsplan, Oslopakke 3. Denne inneholder en sterkere satsning på kollektivtransport enn Oslopakke 1 og 2. Persontrafikk på Alnabanan og ny T-baneforbindelse Haslesvingen med Løren stasjon er videreført fra kommuneplan 2004.

Kommuneplanens visjon for Oslo er som fjordby, kulturby og miljøby. Byutviklingen skal skje i samsvar med byøkologiske prinsipper. Planen legger opp til økning av boligmassen, og ivaretagelse av bevaringsverdige objekter og miljø. Planen forutsetter at Oslo fortsatt skal ha en blågrønn profil, og dette innebærer at grøntarealer i byggesonen ikke skal nedbygges. De stasjonsnære områdene skal vurderes for konsentrert boligbygging for å utnytte arealpotensialet bedre og øke kundegrunnlaget for kollektivtransporten.

##### *Helhetlig utviklingsplan for Groruddalen (HUG)*

Vedtatt i bystyret 21.06.06, og har som overordnet mål for Groruddalssatsingen en miljøopprusting av dalen i vid forstand.

Planens hovedmål er at Groruddalen skal inngå som en integrert del av byregionen på en måte som sikrer en bærekraftig areal- og transportutvikling, Groruddalen skal gis en synlig miljøopprustning til en standard i henhold til gjeldende nasjonale normer og retningslinjer. Miljøtilstanden skal være bedre enn, eller tilsvarende gjennomsnittet i Oslo by for øvrig. Bo- og arbeidsforholdene skal bedres og attraktivitet for beboerne og andre brukere av dalen skal forbedres gjennom en bærekraftig kulturell, sosial, økonomisk og økologisk byutvikling.

Planens hovedstrategier er styrking av den blågrønne strukturen, ombygging av veisystemet og styrking av kollektivtilbudet, effektivisering av arealbruk gjennom fordeling, fortetting og transformasjon og styrking av kulturminnevernet og kulturaktivitetstilbudet. Kommunedelplan for Økernområdet inngår i HUG.

##### *Kommunedelplan for Økernområdet, vedtatt 26.05.04*

Skal legge til rette for et velfungerende og attraktivt nærings- og boligområde, og for gode kollektivløsninger slik at bilbruken reduseres. I hovedtrekk legger planen opp til boligutvikling i vest og nord (Lørenområdet og Økern torgområdet) samt økt utnyttelse av næringsområdene i det sentrale Økern og langs beltet langs T-banen og Østre Aker vei. Viktigste infrastrukturtiltak er tunnel for ring 3 mellom Økern og Sinsen.

Østre del av planområdet ligger innenfor S-områdene, avsatt til byggeområde for næring, offentlig/allmenntilgjengelig formål. Max TU = 250 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 42m – 12 etasjer. Byggehøyder over 42 meter kan vurderes men krever alternativt forslag på høyder inntil 42 meter. Vestre del av planområdet ligger innenfor Bn- områdene avsatt til byggeområde for bolig/næring, allmenntilgjengelig formål. TU = 100 – 150 % og ca 8 etasjer. Det stilles like strenge krav til estetikk og arkitektur for næringsbygg som for boligbygg. I det sentrale Økernområdet skal nye bygninger og anlegg gis et bymessig uttrykk med fasader orientert mot vei/gate.



*Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner, vedtatt 27.11.2002*

I henhold til planen skal det ikke legges til rette for større regionale bilbaserte sentre. Etablering av kjøpesentre skal skje i områder hvor kollektivdekningen er god og hvor det er lokalt kundegrunnlag. Rammen for lokalisering av kjøpesentre gjelder for et samlet bruksareal over 4 000 m<sup>2</sup>. Kjøpesentre kan tillates i områder avmerket på kartet. (Økern avmerket på kartet).

Kravene til utredning for kjøpesentre i ytre by omhandler bl.a. om omfanget av tilbudet står i forhold til det lokale markedet, konsekvenser for eksisterende senterstruktur, konsekvenser for Oslo sentrum, tilgjengelighet i forhold til kollektive transportmidler, virkning av biltrafikk på lokal- og hovedveinett, parkering, servicetilbudet på gatenivå gjennom døgnet, estetiske og funksjonelle konsekvenser for de offentlige rom, konsekvenser av tiltaket for nabokommuner.

*Høyhus i Oslo – Strategi for videre arbeid*

Byrådets innstilling ble tatt til orientering av Bystyret i møte 31.08.2005. Økernområdet er utpekt som et av de stedene der høyhus kan vurderes. Det er gitt føringer om at slanke punkthus bør velges som høyhustype for Oslo. Høyhusvolumenes utforming skal legge til rette for attraktive uterom og fellesarealer. Høy kvalitet både utformings- og materialmessig bør være et krav. Ved utarbeidelse av reguleringsforslag med byggehøyder i intervallet 28 – 42 meter skal byggenes høyder og avtrapping av bygningsvolumer mot omkringliggende områder vurderes ut fra hensyn til fjernvirkning, landskapsformasjoner, kulturminner og lokalklimatiske forhold samt forholdet til tilgrensende bebyggelse. Dersom det foreslås byggehøyder over 28 meter skal det utarbeides et alternativ som viser byggehøyder på inntil 24 meter.

*Byøkologisk program 2002 – 2014*

Viktige punkter er: Opprydning i gamle fyllinger, miljøkartlegging og miljøoppfølgingsprogram, redusere klimautslipp og luftforurensning ved å øke kollektive transportmidler, fjernvarmetilknytning og passive varmekilder, godt fungerende vannkretsløp, lokal håndtering av overvann og utnyttning av naturens selvrensingsevne og åpning av rørlagte bekker.

*Miljøby Løren. "Rammer for en bymessig og miljøvennlig områdeutvikling"*

Det er satt fokus på Lørenområdet som et satsningsområde for miljøvennlig og bærekraftig områdeutvikling. Løren er utpekt som satsningsområde der volumoppbygging, estetikk og program blir spesielt viktig og Lørenveien er utpekt som miljøskapende handlegate med service og forretninger.

Andre gjeldende planer*Reguleringsplan for Ring 3 ved Økern og Ulven vedtatt 06.06.2007*

Medfører noen endringer i det overordnede og lokale veisystemet i området, men trolig små konsekvenser for foreliggende planforslag. Veisystemet blir vesentlig endret i forhold til dagens forhold. Ring 3 og Østre Aker vei skal gå under terreng mellom Økern og Sinsen, men fremdeles vil mye av hovedveisystemet gå i dagen. Forbi planområdet vil situasjonen bli omtrent som i dag, men Økernveien vil bli en del av det lokale veisystemet med kryss og rundkjøringer som skal betjene de ulike bolig- og næringsområdene på Økern. Hele Løren vil få adkomst direkte inn fra Dag Hammarskjøldsvei (tidligere Ring 3). Lørenveien vil bli den viktigste samlevei i øst- vestlig retning fra Sinsen til Økern.

*Kommuneplan for torg og møteplasser*

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye møteplasser og videreutvikle eksisterende møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet. Enkelte steder foreslås nye torg og møteplasser sikret i plan. Planen inneholder bestemmelser som skal sikre torg og møteplasser av en viss størrelse og kvalitet ved store utbyggingsprosjekter i utpekte transformasjons- og utviklingsområder. Det bør settes av min. 5 % av det foreslåtte boligarealet.

Løren torg og Økern senter er vist som overordnede torg/møteplasser i planen. Dagens parkeringsplass for OBS er registrert som lokalt torg- møteplass.

Gjeldende regulering

S-2864, 14.05.86

## MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE - Industri

### Pågående planarbeid

*Saknr. 200612026 Økern senter - Reguleringsplan med konsekvensutredning for forretning, boliger og service.*

Planen medfører ca 40 - 50 000 m<sup>2</sup> forretning, samt kontor, allmenntilgjengelige formål og boliger. Det foreslås lokk over Ring 3 mot OBS.

*Saknr. 200605417 Ulvenveien 89 med flere / Persveien - Ulven senterområde - Reguleringsplan med KU*

Hensikten med reguleringsendringen er å tilrettelegge for utbygging og oppgradering av næringsvirksomhetene og det fysiske miljø i Ulven senterområde i samsvar med intensjonene i KDP for Økernområdet. Planområdet innehar et stort urealisert potensial som næringsområde, med sentral beliggenhet, gode forbindelseslinjer til kollektivtrafikk og hovedveinett og meget god eksponeringsmulighet. Forslaget innebærer en fortetting av området med ny bebyggelse organisert i en bymessig struktur, der Persveiens trase SV for Ulvenveien omlegges for dette formål og for å bedre fremkommeligheten for busser.

*Saknr. 200711865 Økern torg - Blandet regulering - bolig og frukt- og grønt torg*

Hensikten med forslaget er et ønske om å utvikle Økern Torgområde mer intensivt i takt med utviklingen av Økernområdet som et sentralt knutepunkt med tilhørende nærings- og boligutvikling.

*Saknr. 200714277 Haslevangen 16- 18 m.fl. Reguleringsplan bolig, forretning, kontor, tjenesteyting.*  
Planen er vedtatt i byutviklingskomiteen.

## 5. MEDVIRKNING

### 5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Gjennom kommunalt samråd kan fagetater, bydelen(e) og barnas representant i bydelen(e) gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ.

Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

#### Liste over samrådsinnspill

1. Bydel Grünerløkka	02.03.07
2. Vann- og avløpsetaten	01.03.07
3. Undervisningsbygg	27.02.07
4. Trafikketaten	26.02.07
5. Samferdselsetaten	02.03.07
6. Helse- og velferdsetaten	28.02.07
7. Hafslund Nett	21.02.07
8. Gravferdsetaten	23.07.07
9. Friluftsetaten	21.02.07
10. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	28.02.07
11. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	17.09.08

#### Sammendrag av samrådsinnspill

##### *Bydel Grünerløkka*

Bydel Grünerløkka bemerker at omregulering til barnehage bør vurderes tatt inn i reguleringsplanen.

##### *Vann- og avløpsetaten*

Vedlagt kart viser at det ligger hovedledninger innenfor reguleringsområdet. Det minnes om gjeldene vedtekt som sier at det ikke er tillatt å bygge nærmere hovedledning enn 2,0 meter. Det bes om at byggegrenser settes slik at tiltak ikke kommer i konflikt med vedtekten.

Planen vil bli berørt av veiplanene til Statens vegvesen. I forbindelse med nye veiplaner blir hovedledninger vist på kart lagt om. Videre planarbeid må koordineres med Statens vegvesen.



Det skal utarbeides egen plan som viser håndtering av overvannet. Takvann, overvann og vann fra tette flater skal i størst mulig grad tilføres grunnen ved bruk av lokal overvannshåndtering, dvs. fordrøyes på eget område. Det må påregnes at det blir stilt krav om innslipsbegrensning til hovedledningene, og fordrøyningsvolum for overvann bør derfor sees i sammenheng med utomhusplanen.

#### *Undervisningsbygg*

Barn fra planområdet vil sogne til Løren skole (1-7). Skolen har ikke ledig kapasitet for økt elevtall. Ungdomstrinnet sogner i dag til Sinsen skole (1-10) som også vil være nærmeste alternative barneskole. Sinsen skole har ledig kapasitet for økt elevtall.

Det er til sammen varslet ca 4 500 nye boliger, av disse 3 500 familieboliger i området. I tillegg et betydelig antall nye boliger i Ensjo/Hasle området.

Flere nye skoler og utvidelser av eksisterende er under planlegging i området.

Det knytter seg en del usikkerhet rundt utbyggingshastighet og endelig demografisk sammensetning i området og derav hvor stor konsekvens de enkelte utbyggingene vil få for skolekapasiteten. Det er derfor usikkert om planlagt og pågående skolebygging og skoleutvidelser vil gi tilstrekkelig skolekapasitet.

Endelig bemerkning fra Undervisningsbygg knyttes til planforslag.

#### *Trafikketaten*

Tiltaket må ikke medføre vesentlig økt parkering langs gategrunn, adkomstmuligheter i området må sikres.

Parkeringsdekning må være i samsvar med gjeldende parkeringsnorm for bolig og næring. 5 % av plassene tilrettelegges for forflytningshemmede.

#### *Samferdselsetaten*

Det må utføres trafikkanalyse for å kartlegge effekt foreslåtte utbygging har på trafikkavviklingen og fremkommeligheten på det offentlige veinettet. For Lørenveien og omkringliggende kryss, må en belyse både dagens situasjon og framtidige trafikkforhold i forhold til en gjennomføring av det nye trafikksystemet på Økern. Ny arealbruk må legges inn.

Analysen må vurdere:

Avkjørselen fra Lørenveien inn til planområdet og de omkringliggende adkomster på nordsiden av Lørenveien.

En eventuell tilbakeblokkering på Lørenveien

Sykeltrafikk langs Lørenveien som en del av hovedsykkelveinettet for Oslo.

Økt trafikk i nrområdet nordvest for planområdet ved åpning av kryssene langs Hjalmar Brantings vei (Ring 3) i fremtiden. Området er avsatt til Bolig/næring i KDP for Økern.

#### *Helse- og velferdsetaten*

Forurenset grunn

Mistanke om tungmetaller og organiske miljøgifter på nordsiden av planområdet.

For prosjekt som innebærer terrenginngrep, gjelder kap. 2 – Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider, i Forurensningsforskriften.

Helse- og velferdsetaten anbefaler at tiltak mot radon utføres ved bygging av boliger, barnehager, skoler og arbeidslokaler i Oslo dersom en lokal vurdering ikke tilsier annet.

Støyforhold

Området er belastet med trafikkstøy fra veisystemet i Økernområdet, spesielt Ring 3 og Økernveien, og fra Alnabanen.

Dersom kontorlokaler med krav til støynivå legges ut mot Ring 3 og/eller Økernveien, kreves en støyfaglig utredning for å sikre at kravene til innendørs støynivå ikke overskrides.

Deler av planområdet avsatt til boliger vil ligge i gul støysone. Det kreves en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og uteplass. Det må legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og at hver boenhet får tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold.

Støy fra næringsvirksomhet



Det kan oppstå støyproblemer med luftledet og strukturoverført støy fra tekniske installasjoner og varelevering om natten eller tidlig om morgenen når boliger og næringsvirksomhet legges nær hverandre.

Utbygging må skje slik at tekniske installasjoner og driften av næringsvirksomheten ikke forårsaker støy mot områder med støyfølsomme bruksformål innenfor eller utenfor planområdet.

#### Luftkvalitet

Planområdet er eksponert for luftforurensning. Forurensninger forventes ikke å avta, selv med omlegging av veiene. Det er ikke ønskelig å bygge boliger i planområdet. Luftforurensningen vil avta med avstanden fra de store veiene og tunnelmunningen.

Boliger bør plasseres lengst mulig vekk fra Ring 3/Økernkrysset. Best mulig plassering av uteareal vil være lengst vest i Lørenveien 55.

Det vil være uheldig å etablere store handelssentre med tilhørende trafikk i planområdet. Planområdet bør brukes til virksomheter som genererer lite trafikk og der personer oppholder seg mest mulig innendørs – kontor, forretning, bevertning med begrenset antall parkeringsplasser.

Uansett er det viktig å sikre tilfredsstillende inneklima ved å installere partikkelfilter.

Det bør legges til rette for god tilgjengelighet og parkering for sykkel. Bygningene bør tilknyttes fjernvarmenettet eller benytte andre miljøvennlige energikilder til oppvarming for å begrense utslipp til luft.

#### Gravferdsetaten

Ingen kjente forhold som har betydning.

#### Friluftsetaten

Ingen kjente forhold som har betydning.

#### Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo kommune eier eiendommen 126/79 som ligger til planområdet.

EBY regner med at denne eiendommen blir en del av adkomsten til planområdet.



Med 20 000 m<sup>2</sup> bolig er tiltaket langt over kriteriet om barnehage for prosjekter over 100 boliger, og barnehage bør vurderes innpasset i planen.

#### *Fylkesmannen i Oslo og Akershus*

Vurdering gitt til Plan- og bygningsetaten i forhold til kjøpesenter for Økern senter.

Planskissen for Økern senter foreslår 60 000 m<sup>2</sup> handel. Fylkesmannen støtter Plan- og bygningsetaten og mener 25 000 m<sup>2</sup> handel vil dekke behovet i dette området.

På bakgrunn av uttalelsen fra Fylkesmannen vurderer Plan- og bygningsetaten at det kan tillates opp til 10 000 m<sup>2</sup> på området Lørenveien 55-65, der OBS med 8 000 m<sup>2</sup> ligger i dag.

#### Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

##### *Bydel Grünerløkka*

Bydel Grünerløkka sine bemerkninger tas til orientering. Området har relativt små utearealer.

Planområdet ses derfor av forslagsstiller som lite egnet for barnehage da det vil være vanskelig å få anlagt egnede lekearealer ved siden av tilstrekkelige grøntarealer for beboerne.

##### *Vann- og avløpsetaten*

Bemerkningene fra Vann- og avløpsetaten vedrørende bygging inntil hovedledning tas til etterretning og følges opp i planarbeidet. Planer koordineres med planen til Statens vegvesen. Det legges opp til lokal overvannshåndtering og fordroying av overvann på egen grunn. En eventuell innslippsbegrensning til kommunalt overvannsnett tas til orientering og følges opp ved gjennomføring av planen. Det lages bestemmelser som sier at utomhusplanen skal vise håndtering av overflatevann og takvann.

##### *Undervisningsbygg*

Bemerkninger fra Undervisningsbygg tas til orientering.

##### *Trafikketaten*

Bemerkninger fra Trafikketaten tas til etterretning og følges opp i planen.

##### *Samferdselsetaten*

Bemerkning vedrørende trafikkanalyse tas til etterretning. Trafikkanalyse er lagt ved planforslaget.

##### *Helse- og velferdsetaten*

Bemerkning vedrørende forurenset grunn tas til orientering. Det er ikke sporet tidligere virksomhet innenfor planområdet som tilsier at det er forurensning i grunnen. Tiltak vedrørende Radon og eventuelt forurenset grunn anses ivaretatt gjennom ny TEK. 10

Bemerkninger vedrørende føringer for støyanalyse tas til etterretning. Resultater fra støyanalysen følges opp med bestemmelser.

Bemerkning vedrørende luftkvalitet tas til orientering. Forslagsstiller mener tilfredsstillende luftkvalitet oppnås på uteareal vest i området. Leilighetene i felt A og B vil få balansert ventilasjon med filtrering av uteluft.

Bygninger som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap.5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er likeverdige med fjernvarme.

I dette prosjektet med over 45 000 m<sup>2</sup> BRA ligger det godt til rette for likeverdige energiløsninger.

Bemerkning vedrørende etablering av stort kjøpesenter tas til etterretning. Areal til forretning er redusert fra 10 000 m<sup>2</sup> til maks 2 000 m<sup>2</sup>. Parkering vil være i henhold til gjeldende parkeringsnorm.

##### *Gravferdsetaten*

Bemerkning tas til orientering.

##### *Friluftsetaten*

Bemerkning tas til orientering.

##### *Eiendoms- og byfornyelsesetaten*



Opplysning om eiendom 126/79 tas til orientering. Adkomst til planområdet vil ikke være fra denne eiendommen.

Området har relativt små utearealer. Planområdet ses derfor som lite egnet for barnehage da det vil være vanskelig å få anlagt egnede lekearealer ved siden av tilstrekkelige grøntarealer for beboerne.

*Fylkesmannen i Oslo og Akershus*

Bemerkning tas til orientering.

## 5.2 Forhåndsuttalelser

Innkomne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

### Liste over forhåndsuttalelser

1. Bydel Alna	03.05.11
2. Trafikketaten	02.05.11
3. Vann- og avløpsetaten	13.05.11
4. Renovasjonsetaten	09.05.11
5. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	06.05.11
6. Bymiljøetaten	06.05.11
7. Byantikvaren	27.04.11
8. Hafslund Nett	03.05.11
9. Ruter	20.05.11
10. Jernbaneverket	23.05.11
11. Statens vegvesen	01.06.11
12. Statens jernbanetilsyn	25.05.11
13. Fylkesmannen	18.05.11
14. Selvaag	11.05.11

### Sammendrag av forhåndsuttalelsene

#### *Bydel Alna*

Planområdet ligger i bydel Grünerløkka og berører i liten grad Bydel Alna. Bydel Alna har ingen merknader til planarbeidet.

#### *Trafikketaten*

Trafikketaten er opptatt av at parkeringen blir ivaretatt i reguleringsplanen.

Areal til parkering må avsettes på egen tomt, adkomstmuligheter i området må sikres.

Parkeringsdekning må være i samsvar med den til enhver tid gjeldene parkeringsnorm for Oslo kommune og 5 % - 10 % av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede.

Tiltaket må ikke medføre økning av ulovlig parkering i området, og leting etter parkeringsplass skal ikke skape ekstra trafikk i plansone eller ta betydelig tid.

Det bør foreligge en avklaring i saken for reelt parkeringsbehov i planområdet og en behovsvurdering for opparbeidelse av erstatningsplasser etter riving av eksisterende p- hus.

Pga at arealet skal omreguleres også til publikumsrettede funksjoner som bevertning/ tjenesteyting/ idrettsanlegg, ber vi om at det tas spesielt hensyn til p-plasser for forflytningshemmede.

Disse plassene må utarbeides med hensyn til universell utforming og med kortest mulig gangavstand til hovedinngang.

#### *Vann- og avløpsetaten*

Inne på planområdet, jernbanelinjen, ligger det i dag hovedledninger som kan bli berørt av tiltaket. Ledningene bør sikres slik at man unngår skader under utbygging eller seinskader som følge av utbyggingen. Det bør legges inn hensynssone i planen som sikrer fremtidig drift og vedlikehold av eksisterende ledninger.

Vann- og avløpsetaten ber tiltakshaver ta nærmere kontakt med VAV for en omforent løsning dersom det er behov for flytting av ledninger.

Planlagt undergang under Alnabanen inntil planområdet medfører flytting av hovedledninger.



Vann- og avløpsetaten ønsker å koordinere nødvendig flytting av hovedledning. Overflatevann, takvann og drensvann skal behandles ved lokal overvannshåndtering. Dette skal fremgå av reguleringsbestemmelsene.

#### *Renovasjonsetaten*

Renovasjonsforskrifter for Oslo gjeldende for forbruksavfall samt krav og anbefalinger i veileder for plassering av avfallsbeholdere må følges.

For inntil 40 boenheter anbefales løsning med beholdere/containere plassert i avfallsrom eller avfallshus. For 40 – 150 boenheter anbefales dypoppsamlingsløsning, og for over 150 enheter anbefales avfallssug.

Renovasjonsbiler må ha tilgang til nærliggende boligeiendommer under og etter bygging.

Renovasjonsetaten har et lovpålagt ansvar for å sørge for innsamling av husholdningsavfall, mens næringslivet ikke er underlagt slik restriksjon. Husholdningsavfall og næringsavfall må ikke blandes sammen.

Bystyret har vedtatt å utvide kildesorteringen til også å omhandle utsortering av matavfall og plastemballasje for husholdningsavfall i Oslo.

Før bygging bes det om kontakt med Renovasjonsetaten for forhåndsgodkjenning av avfallsløsning og avfallsløsning.

#### *Eiendoms- og byfornyelsesetaten*

Eiendoms- og byfornyelsesetaten har foreløpig ingen bemerkninger til planene.

#### *Bymiljøetaten*

##### Generelt

Det forutsettes at premissene i vedtatte kommunedelplan for Økern legges til grunn for planarbeidet.

Det må tas hensyn til føringer for foreliggende planområde som framkommer av senere planer for byutvikling av omkringliggende arealer.

##### Lørenveien

Regulerte veibredde for Lørenveien ved planområdet er 12,5 meter. Reguleringsplanen for Lørenveien 55-65 må inkludere nødvendig veibredde på totalt 15,5 meter for å innpasse kjørevei med tosidig fortau og sykkelfelt (kjørebane 6,5 meter + 2 sykkelfelt à 1,5 meter + 2 fortau à 3 meter). En eventuell justering av senterlinja må sees opp mot utviklingen av arealene på motsatt side av Lørenveien.

##### Gang- og sykkelveinett

Gangtilknyttinger på tvers av Alnabanen, hhv. gangbro og undergang, som foreslått i reguleringsplan for Haslevangen 16-18 m.fl. må videreføres i planområdet. Tverrforbindelsene forutsettes regulert som private gangveier med rett til allmenn ferdsel.

Gang- og sykkelvei langs og inntil Økernveien, inklusive kryssing under Alnabanen, må være offentlig.

Det legges opp til en gjennomgående gangtrasé i sokkeletasje for å ivareta en østre tverrforbindelse gjennom planområdet og som knytter seg til tidligere foreslåtte undergang under Alnabanen. Dersom det ikke kan unngås en lukket løsning er det viktig at gangforbindelsen framstår som lett lesbar, attraktiv og trygg å ferdes i.

##### Parkering og adkomst

Grunnet planrådets sentrale beliggenhet nært kollektivknutepunktet Økern og planlagte nye Løren t-banestasjon, anmodes det om at laveste parkeringsnorm for tett by legges til grunn for bilparkering. For sykkelparkering bør det vurderes om det er behov for å øke minimumsnormene.

Avkjørsel markeres med pil på plankartet. Avkjørsel skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer og må i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortauet forbi avkjørsel skal være gjennomgående med nedsenket kantstein. Bredde for avkjørsel til bolig skal være 4,0 meter ut fra en trafikksikkerhetsmessig vurdering. Ved avkjørsel til næringsområde der det må forventes trafikk med større kjøretøyer vurderes bredden nærmere. Det må videre sikres god organisering av intern kjøretrafikk slik at det unngås tilbakeblokkering i Lørenveien ved avkjørslene.

##### Støy

Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv, T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Trafikkanalyse

Det må utføres en trafikkanalyse for å få kartlagt hvilken betydning den foreslåtte utnyttningen vil få i forhold til trafikkavviklingen og fremkommeligheten på det offentlige veinettet. For Lørenveien og omkringliggende kryss, må en belyse både dagens situasjon og fremtidige trafikkforhold i forhold til en gjennomføring av det nye trafikksystemet på Økern som er under utbygging. I tillegg må ny arealbruk legges inn. Statens vegvesen må konfereres vedrørende omfang av riksveinett som må tas inn i analysen.

Trafikkanalysen må også vurdere trafiksikkerhetsmessige forhold som:

- Avkjørsel fra Lørenveien inn til planområdet og de omkringliggende adkomster på nordsiden av Lørenveien.
- En eventuell tilbakeblokkering på Lørenveien.
- Gang- og sykkeltrafikk på det nærliggende offentlige veinettet, herunder spesielt sykkeltrafikk langs Lørenveien som er en del av hovedsykkelveinettet for Oslo.
- Økt trafikk i nærområdet nordvest for planområdet ved åpning av kryssene langs Hjalmar Brantings vei (Ring 3) i fremtiden. Området er avsatt til bolig/næring i kommunedelplan for Økern.

#### Rekkefølgekrav

Det må etableres rekkefølgekrav for å sikre opparbeidelse av påkrevde samferdselsanlegg ved utbygginger innenfor planområdet, herunder Lørenveien samt gjennomgående gangforbindelser inkl. planskilte kryssinger med Alnabananen. Ved utbygging av kommunale samferdselsanlegg må det inngås utbyggingsavtale med Oslo kommune. Avtalen baseres på vedtatte reguleringsplan og følger prosess etter Plan og bygningslovens kap 17. Henvendelse vedrørende oppstart av arbeidet med avtalen gjøres til Bymiljøetaten v/ Divisjon samferdsel.

Det bes om at forslagstiller tar kontakt med Samferdselsetaten ved avklaring av løsninger som berører regulering av kommunal vei.

#### Byantikvaren

Byantikvaren har tidligere uttalt at prosjektet ikke var i konflikt med kulturminneinteresser. Innenfor planområdet er det ikke registrert kulturminner. Den gamle hovedbygningen til Vinmonopolet ligger sør for planområdet. Bygningen har høy verneverdi og er foreslått regulert til bevaring. Hensynet til anlegget og synlighet av dette i området er viktig.

#### Hafslund Nett

Bebyggelse eller tiltak som kommer i konflikt med elektriske anlegg må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører redusert adkomst til Hafslund Nett sine anlegg på området. Det må ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler, oppfylling av terreng under kraftledninger og tiltak som reduserer stabiliteten til fundamenteringen av kraftledningsmaster eller andre aktiviteter for øvrig som medfører brudd på gjeldende forskrifter om elektriske anlegg.

Dersom det finnes transformator- eller nettstasjoner på eller nær ved reguleringsområdet, kan disse medføre noe støy. Eventuelle ulemper og skjermingstiltak for planlagt bebyggelse er ikke netteiers ansvar.

Dersom elanlegg må endres, legges om eller flyttes, utføres dette etter nærmere avtale. Tiltakshaver må dekke alle kostnader i forbindelse med slike tiltak. Omlegg av elektrisk anlegg krever at Hafslund Nett varsles på et tidlig tidspunkt. Tiltakshaver skaffer rettigheter til fremføring av nettanleggene i ny trasé. Rettigheter til fremføring av nettanleggene foretas etter de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter.

For planlegging av strømforsyning til nye anlegg, må det tas tidlig kontakt med Nettselskapet slik at nødvendige tiltak kan planlegges, for deretter å igangsettes.

Alle nye, eller endring av eksisterende elanlegg skal bygges iht. gjeldende forskrifter, bransjepublikasjoner og Nettselskapets spesifikasjoner. Nettselskapet bestemmer plassering/sted for utbyggers tilknytningspunkt for strømforsyningen.

Dersom det er behov for ny nettstasjon vil størrelse på nettstasjon og transformator dimensjoneres etter utbyggers dokumenterte behov. Om nettstasjon kan plasseres som en frittstående enhet eller i et rom i bygning, er bl.a. avhengig av de stedlige forhold/begrensninger i plass og størrelsen på den effekt som skal leveres.



Ved etablering av nettstasjon forutsettes det at Nettselskapet gis permanente rettigheter til drift, vedlikehold og adkomst. Dette i henhold til de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter. Rettighetene skal kunne tinglyses på aktuelle eiendom.

For strømforsyning av ny bebyggelse i området, må det etableres nytt strømforsyningsnett. En forutsetning for etablering av strømforsyningsanlegg er at disse anleggene gis fullt rettsvern på den grunn der de etableres.

Høyspennings luftledningsanlegg kan bare etableres på arealer der det er mulig å erverve stettevarige rettigheter til Nettselskapet for plassering, bygging, drift og vedlikehold av anleggene. Rettighetene skal dokumenteres i egne overenskomster som tinglyses.

Lavspennings luftledningsanlegg og lavspennings kabelanlegg krever kun fremføringsrett.

Normalt blir veigrunn brukt til fremføring av strømmettet til de enkelte kunders bygg. Dersom Nettselskapet ikke kan erverve rettigheter på veigrunn må det avsettes egne arealer, parallelt med veier, for fremføring av lednings- eller kabelanlegg for strømforsyningen. Disse rettighetene skal ha fullt rettsvern.

Den eller de som utløser tiltaket i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må dekke kostnadene med tiltaket iht. kontrollforskriftens § 17-5 og iht. Nettselskapets gjeldende retningslinjer for praktiseringen av anleggsbidrag. Tiltak iverksettes ikke, uten bestilling fra tiltakshaver.

#### *Ruter*

Ruter viser til forslag til reguleringsplan for Lørensvingen. Ny Løren stasjon vil ligge i gangavstand til planområdet.

#### *Jernbaneverket*

Planområdet grenser til Alnabanen som benyttes av et økende antall godstog. Jernbaneverket arbeider for å øke trafikken.

Jernbaneverket gjør oppmerksom på jernbanelovens § 10 om byggegrens, 30 meter fra midt nærmeste spor. Avvik kan godtas men må begrunnes. Det tillates ikke byggegrens under 15 meter og for boliger er minste byggegrens på 20 meter.

Byggegrenser må settes slik at det ikke oppstår miljø- eller sikkerhetsmessige utfordringer. Planen må utformes slik at nye boliger ikke utsettes for støy fra jernbanen. Planen må beskrive avbøtende tiltak. Jernbaneverket vil ta endelig stilling til forslaget på et senere tidspunkt.

#### *Statens vegvesen*

Det er sammenheng mellom parkeringsdekning ved arbeidsplasser og bruk av bil til arbeidsreiser. Det er viktig å begrense bruk av bil. Eiendommen ligger sentralt mellom Økern kollektivknutepunkt og ny Løren stasjon. Statens vegvesen forutsetter at laveste norm- tett by for næringsparkering blir benyttet. Det må innarbeides gode gang- og sykkelforbindelser til Økern senter. Det må innarbeides tilstrekkelig sykkelplasser for økt sykkelbruk.

Trafikkberegninger må utføres for å belyse konsekvensene for tilstøtende vegsystem og de nærmeste delene av hovedvegsystemet. Eventuelle behov for avbøtende tiltak må innarbeides i planen.

#### *Statens Jernbanetilsyn*

Statens jernbanetilsyn har ikke funnet grunn for å komme med bemerkninger til varsel om igangsatt detaljregulering.

#### *Fylkesmannen i Oslo og Akershus*

Området ligger støyutsatt til med Ring 3 i øst. Støyforholdene må kartlegges.

Andre gaglige hensyn som bør vurderes og ivaretas i henhold til gjeldende nasjonale og regionale føringer:

samordnet areal- og transportplanlegging og parkeringsbehov

klima- og energihensyn

barn og unges interesser

universell utforming/universell tilgjengelighet

Det minnes om krav til ROS analyse i tilknytning til planforslaget.



Det må benyttes metodikk som gir oversikt over alle risiko- og sårbarhetsforhold knyttet til planarealet. Et godt utgangspunkt er en sjekklister. Mange kommuner har en standardisert sjekklister som benyttes i alle plansaker.

Det skal komme fram hvem som har utført ROS-analysen.

#### *Selvaag*

Selvaag ber om at planområdet utvides slik at det inkluderer Lørenveien. Det vil være en fordel for Løren totalt sett at veianlegget oppgraderes til samme standard.

#### Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

##### *Bydel Alna*

Bemerkning fra bydel Alna tas til orientering.

##### *Trafikketaten*

Bemerkninger fra Trafikketaten tas til etterretning. Parkeringsplasser anlegges hovedsakelig i parkeringsanlegg. Antall parkeringsplasser i henhold til gjeldende parkeringsnorm. 5 % av plassene utformes for forflytningshemmede.

##### *Vann- og avløpsetaten*

Bemerkningene fra Vann- og avløpsetaten vedrørende bygging inntil hovedledning tas til etterretning og følges opp i planarbeidet. Det legges opp til lokal overvannshåndtering og fordrøying av overvann på egen grunn. Det lages bestemmelser som sier at utomhusplanen skal vise håndtering av overflatevann og takvann.

##### *Renovasjonsetaten*

Bemerkning fra Renovasjonsetaten tas til etterretning og følges opp i videre planarbeid.

##### *Eiendoms- og byfornyelsesetaten*

Ingen bemerkning. Tas til orientering.

##### *Bymiljøetaten*

Premissene i vedtatte kommunedelplan er hovedsakelig lagt til grunn for planarbeidet.

På to områder strider planen i mot kommunedelplanen; Det legges opp til en noe høyere utnyttelse ned mot senterområdet enn føringer i kommunedelplanen tilsier. Utnyttelsen og høyden på bebyggelsen er tilpasset tilgrensende utbygging av Hasle Linje – Arcus.

Bemerkning vedrørende utvidelse av planområdet til også å omfatte Lørenveien og utvidelse av veien tas til orientering. Forslagstiller vil forholde seg til et eventuelt krav om å regulere inn en bredere vei, men avventer et eventuelt pålegg fra Plan- og bygningsetaten.

Bemerkning vedrørende sammenknytning av gang/sykkelvei via undergang tas til etterretning. Det er lagt opp til forbindelser som bindes sammen med gang- og sykkelveinettet. Tverrforbindelsen blir åpen og det reguleres inn i planen at forbindelsen skal være allmenn tilgjengelig.

Regulert gangbro vest i området ender opp delvis innenfor og delvis utenfor planområdet. Avtale om fri ferdsel på denne delen av planområdet må tilpasses planlagt ny boligbebyggelse i dette området.

Bemerkning vedrørende parkeringsnorm tas til orientering. Forslagstiller ønsker noe mer parkering enn laveste norm for næring tilsier.

Bemerkning om avkjøring tas til etterretning avkjøring til forretning og kontor gjøres 6 meter bred. Miljøverndepartementets skriv T-1442 gjøres gjeldende i reguleringsbestemmelsene.

Trafikkanalyse er utarbeidet i forhold til føringer gitt av Plan- og bygningsetaten.

Bemerkning vedrørende rekkefølgekrav tas til orientering. Forslagstiller avventer endelig tilbakemelding om hvorvidt Lørenveien skal inngå i planområdet. Rekkefølgekrav som sikrer etablering av gangvei gjennom området tas inn i bestemmelsene.

##### *Byantikvaren*

Byantikvaren sin bemerkning angående den gamle hovedbygningen til Vinmonopolet tas til orientering.

#### *Hafslund Nett*

Hafslund Nett sine bemerkninger tas til etterretning og følges opp i videre planarbeid og byggesak.

#### *Ruter*

Ruter sin bemerkning tas til orientering.

#### *Jernbanelinjen*

Jernbanelinjen sine kommentarer tas til etterretning. Byggegrensen er forslått 20 meter fra midt nærmeste spor. Det vil i første etasje, nærmest jernbanesporene ikke være boliger. Forslagstiller mener derfor at det vil være tilstrekkelig med 20 meter.

Støy fra jernbanen gjør at deler av planlagt bebyggelse havner innefor gul støysone. Det vil være aktuelt med støyskjerming langs jernbane for å sikre mindre støy i utendørsarealer mellom byggene samt for byggene nærmest jernbanen.

Jernbanen bidrar ikke i vesentlig grad til luftforurensning.

#### *Statens vegvesen*

Bemerkningene angående parkering og sykkelparkering tas til orientering. Forslagstiller ønsker noe mer parkering enn laveste norm for næring.

Det er lagt opp til forbindelser som bindes sammen med gang- og sykkeveinett og eksisterende overgang til Økern senter.

Det er utført trafikkberegninger som viser at trafikkmengden etter utbygging vil gå ned. De trafikale konsekvensene vil bli små, men positive både i forhold til trafikkmengder, vegkapasitet og i forhold til trafikkulykker.

#### *Statens Jernbanetilsyn*

Ingen bemerkning. Tas til orientering.

#### *Fylkesmannen i Oslo og Akershus*

Støyutredning utført av Rambøll viser at flere av byggene havner innenfor gul støysone.

Støyutredningen som er utført viser at det vil kreves støytiltak i fasader og vinduer. Eventuelt kan det være aktuelt med innglassede balkonger for de mest støyutsatte delene av bebyggelsen. Det kan også være aktuelt med støyskjerming langs jernbanen.

Trafikkmengden vil ifølge Rambøll sin analyse etter ombyggingen vil gå ned fra mellom 4.500 og 5.000 til ca 4 200. Dette innebærer at de trafikale konsekvensene blir små, men positive. Dette gjelder både i forhold til trafikkmengder og vegkapasitet, og i forhold til trafikkulykker. Tiltaket vil isolert sett ikke påvirke kollektivtrafikktilbudet lokalt.

Forslagstiller ønsker noe mer parkering enn laveste norm.

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. I forhold til størrelsen på prosjektet, ligger det godt til rette for alternative energiløsninger, i stedet for tilkobling til fjernvarmenettet.

Nærmeste barnehager ligger i Lørenveien 38 og Haslevangen 1 ca 5-600 meter vest for planområdet.

Nærmeste grunnskole er Sinsen skole i Lørenveien 11, 700 meter vest i Lørenveien.

Det vil mellom boligblokkene opparbeides store grøntarealer egnet til barns lek.

Utbyggelsen reguleres teknisk forskrift for utforming av utomhusarealer og bygningsanlegg som imøtekommer tilgjengelighetskrav.

#### *Selvaag*

Bemerkning tas til orientering. Forslagstiller vil forholde seg til et eventuelt krav om å regulere inn en oppgradert vei, men avventer et eventuelt pålegg fra Plan- og bygningsetaten.

## **6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE**

#### *Dagens situasjon*

Planområdet utgjør 27 496 m<sup>2</sup>. Eiendommen er i dag regulert til midlertidig regulering industri. S-2864, 14.05.86 – soneplanen. Området består av OBS Løren, kontorblokk, Goman bakeri, legekantor og parkering. Det meste av eksisterende bebyggelse vil bli revet.



Planområdet ligger i et område i stadig transformasjon, med god tilgang til offentlig kommunikasjon og utbygde offentlige tjenester. Flere transformasjonsprosjekter – fra industri til bolig er gjennomført vest for planområdet. Øst for planområdet, Økern senter planlegges en meget stor utbygging av senterområdet til kjøpesenter og en mengde offentlige tilbud samt kontor og en andel boliger opp mot Økern torghall. Det pågår en stor veiomlegging rundt Økernkrysset der mye av de store veiene legges ned under bakken.

En transformasjon av næringsområder til bolig vil være bærekraftig i forhold til overordnede planer.

#### *Utforming og tilpasning*

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg, blandet formål – bolig/forretning/kontor. Det legges opp til målbart areal på ca 48 900 m<sup>2</sup>. Samlet ca 465 boliger.

Området deles opp i 4 felt, A, B, C, D.

Felt A lengst øst ligger innenfor S (næring) området – senterområdet i kommunedelplanen med en utnyttelse på 250 %. Det foreslås blandet regulering bolig/forretning/kontor på til sammen 16200m<sup>2</sup>. Etablering av bolig innenfor dette området er ikke i tråd med kommunedelplanen.

Etter omlegging av veiene på østsiden mener forslagsstiller forholdene nå ligger godt til rette for boligetablering her; - Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon, - boligene får god orientering mot sørvest med mye lys og utsikt, - fasader mot sørvest ligger stort sett innenfor hvit støysone – under 55 Db, - fra de øverste etasjene vil det bli meget bra utsikt mot Bjørvika og fjorden. Felles uteareal på lokk over butikk mot sørvest og på toppen av bygningens lave del. Utearealene vil ikke være støyutsatt og vil ha gode sol- og utsiktsforhold.

Felt B ligger innenfor bolig/næring området – BN området. Det reguleres til bolig/forretning med utnyttelse på 180 % tilsvarende 7 280 m<sup>2</sup> BRA. Bebyggelsen ligger på en sokkel med parkering for boligene og forretningen.

Felt C reguleres til bolig med utnyttelse på 150 %, tilsvarende 10 900 m<sup>2</sup>. I sokkel legges parkering – delvis og helt under bakken.

Felt D reguleres til bolig med utnyttelse på 150 %, tilsvarende 14 540 m<sup>2</sup>. Parkering helt under bakken.

Boligblokkene i felt B, C og D planlegges med 5-8 etasjer. I øst som lamellbebyggelse, og i vest som delvis kvartalbebyggelse.

Ved bebyggelsen lengst øst etableres et torg knyttet til inngang til kontorblokken, boligblokkene og til forretningen. Mellom kontorblokken og butikken/boligene vil det etableres gjennomgang mot sørvest og overgangen mot Økern torg.

Det etableres avkjørsel på samme sted som dagens avkjørsler, fra Lørenveien til OBS, Lørenveien 63 og fra Lørenveien til Goman Lørenveien 55.

#### *Grøntareal*

Det legges opp til store grøntarealer mellom boligbebyggelsen. Disse opparbeides med gangveier og beplantning. Lengst i øst etableres et torg som også opparbeides med beplantning.

#### *Trafikk*

##### *Vedlegg "Trafikkanalyse Lørenveien55- 65"*

Rambøll har utarbeidet en trafikkanalyse for å beskrive de trafikale konsekvensene av tiltaket.

Dagens situasjon med OBS Løren, Goman bakeri, legekontor og kontorer anslås å generere en samlet trafikkmengde i underkant av 5000 biler pr døgn.

Etter utbygging forventes en trafikkmengde på ca. 4200 biler pr døgn.

Konklusjonen er at trafikkmengden etter ombyggingen vil gå ned fra mellom 4.500 og 5.000 til ca 4 200. Dette innebærer at de trafikale konsekvensene blir små, men positive. Dette gjelder både i forhold til trafikkmengder og vegkapasitet, og i forhold til trafikkulykker. Tiltaket vil isolert sett ikke påvirke kollektivtrafikktilbudet lokalt.

#### *Støy*

##### *Vedlegg "Lørenveien 55- 67 Støyutredning"*

Rambøll har gjort en støyutredning for å beskrive støysituasjonen i området. Lørenveien ligger mellom Ring 3, Økernveien og Trondheimsveien, som er sterkt trafikkerte veier. I tillegg ligger toglinje mellom Grefsen og Alnabru tett innpå planområdet. Det er ventet at disse kildene vil gi de dimensjonerende bidrag til det totale støynivået.

For beregningene for støysonekart er det benyttet én refleksjon i beregningene og trafikk tall for 2011 og 2031. Beregningshøyden er satt til 2 og 4 meter. Det er også beregnet punktverdier for utsatte fasader.

For togtrafikk viser støykartene at deler av byggene som ligger lengst sør ligger i gul sone. En støyskjerm langs jernbanen vil virke forebyggende.

For veitrafikk viser støysonekartet at flere bygninger ligger i gul sone. Bygget lengst nordøst i planområdet vil få nord og østfasader innenfor rød sone, mens bygget lengst sør øst vil få en gavlfasade i rød sone.

Støyberegningene viser imidlertid at samtlige bygninger vil få en stille side (grønn sone) og fellesområdet i midten av planområdet vil også oppnå en tilfredsstillende støysituasjon. For å redusere støy fra godstransport på Alnabanen må det etableres støyskjerm, dette vil forbedre støysituasjonen for all bebyggelse sør i planområdet.

#### *Vibrasjon*

##### *Vedlegg " Vurdering av vibrasjoner fra godstog, Lørenveien 57"*

Rambøll har gjort en vurdering av hvilken vibrasjonsklasse som er oppnådd i eksisterende bygg med adresse Lørenveien 57, når kun godstogpasseringer fra den nærliggende Alnabanen er vurdert som bidrag til vibrasjonsnivåene. Målingene antyder at klasse C for boliger sannsynligvis er overholdt i eksisterende bygg i Lørenveien, når man tar hensyn til godstogtrafikk på Alnabanen.

#### *Luftkvalitet/ forurensning*

##### *Vedlegg "Lokal luftforurensning, spredningsberegninger Lørenveien 55- 65"*

Rambøll har gjort en utredning av lokal luftforurensning i området. Store trafikkmengder på Ring 3 (Hjalmar Brantings vei), og en dominerende vindretning fra nordøst gjør at det i området nord for planområdet er forventet høyest luftforurensning. Selve Lørenveien kan bli sterkt forurenset i maksimalsituasjoner, og effekten av høye bygninger ut mot veien fører til stagnasjon av luftmasser og dårlig luftkvalitet foran bygningsflatene mot nord.

Beregningene viser at Forurensningsforskriftens årsgrenseverdier sannsynlig ikke overskrides inne på planområdet, men i et belte langs selve Lørenveien.

Beregningene viser at Luftkvalitetskriteriene høyst sannsynlig er overskredet i et bredt belte langs Lørenveien og mot Nord i planområdet, delvis mellom bygningene i uteoppholdsarealene. Kriteriene antas også overskredet i området nærmest Østre Aker vei sydøst i planområdet. Områder hvor luftkvalitetskriteriene er overskredet burde ikke brukes til uteoppholdsarealer eller til områder hvor spesielt sårbare individer vil oppholde seg.

De mest utsatte områdene for forurensning vil ikke brukes som uteoppholdsarealer. I områdene for uteoppholdsareal viser utredningene tilfredsstillende verdier. Det vil også bidra til en viss skjerming av utearealene at disse er hevet ett nivå over Lørenveien.

I tillegg vurderes det en støyskjerm mellom bygningene mot nord som kan ha en viss, men noe usikker effekt på luftkvaliteten.

Forurensningsforskriften, som gir begrensinger på utbygging, ikke ser ut til å overskrides i planområdet.

#### *Sol/ skyggeforhold*

##### *Vedlegg "Sol/ skyggeforhold Lørenveien 55- 65, Løren."*

Vår og høst om morgenen og ettermiddagen vil bebyggelsen kaste slagskygger i uteområdene, mens det midt på dagen er gode solforhold. Om sommeren får området gode solforhold både morgen, ettermiddag og kveld.

#### *Byformanalyse*

Vedlegg Byformanalyse 23.12.11 Steds-/byformanalyse redegjør for eksisterende og foreslått byplangrep, bebyggelsesstruktur, høyder, utforming, materialvalg, solforhold og siktlinjer, gang-/sykkelveiforbindelser, lokale og overordnede vei- og gatesystemer, plassering, størrelse og sammenhenger mellom lokale og overordnede torg- og møteplasser, park- og grøntstrukturer, offentlige og private uterom. Nærliggende bevaringsobjekt er vist.



## 7. PLANSKISSEN

### Reguleringsformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg– boligbebyggelse- blokkbebyggelse

Bebyggelse og anlegg– bolig/forretning

Bebyggelse og anlegg– bolig/forretning/kontor

### Grad av utnytting og høyder

*Felt A, bolig/ forretning/ kontor:*

Maks gesimshøyde C+ 140,0 m, tilsvarende 10 kontoretasjer (3,7meter) + høy sokkel (4,5 meter), 42,5 meter fra laveste bakkenivå.

BRA= 16 200m<sup>2</sup>

Maks forretning BRA= 2 000m<sup>2</sup>

*Felt B, bolig/ forretning:*

Maks gesimshøyde C+ 128,6 m, tilsvarende 8 (3,2 meter) boligitasjer på sokkel

BRA= 7280m<sup>2</sup>

*Felt C, bolig:*

Maks gesimshøyde C+ 128,6 m

Dette vil tilsvare maks 8 etasjer fra bakkenivå med utgangspunkt i en brutto etasjehøyde på 3,2 meter pluss et tillegg på en meter for isolasjon på toppdekke.

BRA= 10900m<sup>2</sup>

*Felt D, bolig:*

Maks gesimshøyde C + 130,6 m

Dette vil tilsvare maks 8 etasjer med utgangspunkt i en brutto etasjehøyde på 3,2 meter pluss et tillegg på en meter for isolasjon på toppdekke.

BRA= 14540m<sup>2</sup>

### Bebyggelsens plassering

Bebyggelsens plassering reguleres med byggegrenser.

Mot jernbanen reguleres byggegrensen til 20 meter fra midt nærmeste spor for boligene.

Mot vei reguleres en avstand på 15 meter til kant regulert vei.

### Landskap

Det skal være et samlet uteoppholdsareal tilsvarende 25% av BRA bolig mellom bebyggelsen. I uteoppholdsareal skal det være beplantning. Det skal også være gangveier som forbinder bebyggelsen og knytter den til bebyggelse og infrastruktur utenfor planområdet.

Det skal utarbeides utomhusplan i forbindelse med rammesøknad som skal vise utforming av uteareal, inngangsparti, beplantning, lekearealer, nivåforskjeller, håndtering av overvann m.m. Eksisterende trær som er egnet for bevaring skal markeres på utomhusplanen.

Det må sikres tilstrekkelig vekstlag for etablering av ny vegetasjon på topp av garasjeanlegg.

Torget øst i planområdet opparbeides med beplantning.

### Verneinteresser

Det er innenfor planområdet ikke registrert kulturminner. Den gamle hovedbygningen til vinmonopolet ivaretas med de høyder som foreslås.

### Miljøfaglige forhold

Boligene bygges etter ny teknisk forskrift mht energiforbruk.

Anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, tabell 2, eller senere retningslinjer som erstatter denne skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket.

Leilighetene i felt A og B skal ha balansert ventilasjon.

Vår og høst vil det være slagskygger i uteområdene morgen og ettermiddag, mens det midt på dagen er gode solforhold. Om sommeren får området gode solforhold både morgen, ettermiddag og kveld.

### Trafikkforhold

Det etableres avkjørsel på samme sted som dagens avkjørsler, fra Lørenveien til OBS, Lørenveien 63 og fra Lørenveien til Goman Lørenveien 55. Avkjørsel markeres med pil på plankartet.

Parkeringsdekning må være i samsvar med den til enhver tid gjeldene parkeringsnorm for Oslo kommune og 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede.

Trafikkmengden vil ifølge Rambøll sin analyse etter ombyggingen vil gå ned fra mellom 4.500 og 5.000 til ca 4 200. Dette innebærer at de trafikale konsekvensene blir små, men positive. Dette gjelder både i forhold til trafikkmengder og vegkapasitet, og i forhold til trafikkulykker. Tiltaket vil isolert sett ikke påvirke kollektivtrafikktilbudet lokalt. Tiltaket vil føre til økt kollektivtransportetterspørsel. Ingen av de to avkjørslene som er planlagt vil få trafikkmengder store nok til å påvirke kapasiteten i vegnettet.

Lørenveien vil bli koblet til overordnet overflateveinett ved en ny rundkjøring i sørøst. Det nye veisystemet vil tilby bedre tilknytning til overordnet veinett. Også miljøbelastningen av overordnet veinett vil bli betydelig forbedret.

Lokalt i Lørenveien er det etablert ensidig fortau på syd/ vestsiden, samt tosidig sykkelfelt. Dette systemet forutsettes beholdt. Gang og sykkeltrafikken må forventes å få en beskjeden økning, da boliger genererer mer trafikk i nærområdet enn næringsområder. Dagens løsninger i Lørenveien antas imidlertid tilfredsstillende også for nyskapt gang/ sykkeltrafikk.

### Risiko- og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen er utført av Rambøll.

Analysen har identifisert 14 aktuelle hendelser som kan inntreffe ved gjennomføring av tiltaket:

- Radonfare
- Grunnforhold
- Kulturminner
- Hendelser på vei
- Hendelser på jernbane
- Hendelser på bane
- Ulykker med farlig gods
- Farer ved bruk av transportnettet
- Forurenset grunn
- Luftforurensning
- Støy (trafikkstøy/støy fra jernbane)
- Potensielle sabotasje/- terrormål
- Brannvann
- Hendelser i anleggsperioden
- Vibrasjoner fra godstog

Det er foreslått gjennomføring av avbøtende tiltak ved 8 av de aktuelle hendelsene. Gjennomføringen av planforslaget gitt at risikoreduserende tiltak iverksettes, vil medføre en reduksjon av risiko. Det er i analysen angitt forslag til avbøtende tiltak, herunder forslag til planbestemmelser som bør inkluderes i bestemmelsene til reguleringsplanen.

Det bør rettes spesiell oppmerksomhet til forholdene rundt støysituasjonen og luftforurensning i planområdet. Det er foreslått gjennomføring av avbøtende tiltak for samtlige identifiserte farer og uønskede hendelser. Ved å gjennomføre de foreslåtte tiltakene vil risikonivået reduseres eller holdes uendret når planforslaget gjennomføres og følges opp i fremtidige reguleringsplaner. På grunnlag av det ovennevnte ansees akseptkriteriene lagt til grunn ved utarbeidelsen av ROS- analysen som oppfylt.

### Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i et område i stadig transformasjon, med god tilgang til offentlig kommunikasjon og utbygde offentlige tjenester. Øst for planområdet, Økern senter planlegges en meget stor utbygging av senterområdet til kjøpesenter og en mengde offentlige tilbud. Det pågår en stor veiomlegging rundt Økernkrysset der mye av de store veiene legges ned under bakken.

Nærmeste grunnskole er Sinsen skole i Lørenveien 11, 700 meter vest i Lørenveien. Skolen har ledig kapasitet for økt elevtall. Flere nye skoler og utvidelser av eksisterende under planlegging i området.



Teknisk infrastruktur

Det tilrettelegges for tilknytning til fjernvarmenettet.

Overflatevann, takvann og dreisvann skal behandles ved lokal overvannshåndtering. Løsning skal vises i utomhusplanen.

Bebyggelse inntil VA- trase skal avklares med Vann- og avløpsetaten før rammesøknad.

Estetikk og byggeskikk

Økern og lørenområdet er et område i stadig transformasjon. Kommunedelplan 15 – 2004

Økernområdet danner grunnlaget for utviklingen. Området er preget av eldre industri og kontorbebyggelse, men der er også noe boligblokkbebyggelse.

Flere transformasjonsprosjekter – fra industri til bolig er gjennomført vest for planområdet. I sør planlegges en stor ombygging til kontor og en stor andel boliger. De nye boligene som er bygget, og som planlegges i nærområdet er blokkbebyggelse.

Tomta planlegges med bolig, forretning og kontor, og er således i samsvar med utviklingen for øvrig i området.

Boligblokkene er planlagt som lamellbebyggelse i øst, og i vest som delvis kvartalbebyggelse. Dette i samsvar med ny bebyggelse i området for øvrig.

I forbindelse med rammesøknas skal det utformes en designpalett som sikrer sammenheng, og et helhetlig visuelt uttrykk for bebyggelsen, men som samtidig sikrer variasjon innenfor den samlede rammen.

Tekniske anlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Øst i planområdet opparbeides et torg som ankomst for forretninger og kontor.

Stedsutvikling

Planlagt bebyggelse er i tråd med Kommunedelplan for Økernområdet, vedtatt 26.05.04. Den skal

legge til rette for et velfungerende og attraktivt nærings- og boligområde, og for gode kollektivløsninger slik at bilbruken reduseres. I hovedtrekk legger planen opp til boligutvikling i vest og nord (Lørenområdet og Økern torgområdet) samt økt utnyttelse av næringsområdene i det sentrale Økern og langs beltet langs T-banen og Østre Aker vei.

Planlagt bebyggelse til bolig, forretning og kontor vil således være et bidrag for å nå målene i Kommundelplanen.

Barns interesser

Størrelsen på samlet uteareal – felles og privat fastlegges i bestemmelsene som minimum 25 % av boligens BRA areal. Dette tilsvarer 9 300 m<sup>2</sup>.

Krav til utarbeidelse av utomhusplan legger føringer for utforming av leke- og oppholdsarealer i nær tilknytning til boligene.

Universell utforming

Uteområder og anlegg planlegges ut fra prinsipper om universell utforming. Uteareal og leiligheter vil være utformes med tilgjengelighet for alle. 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelsehemmede. Ny teknisk forskrift regulerer utforming av utomhusarealer og bygningsanlegg som imøtekommer tilgjengelighetskrav.

Juridiske forhold

Det gis rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse av utomhusområder med krav til at uteoppholdsarealet innenfor hvert delfelt skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boligene.

**8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET**Overordnede planer og mål

Forslaget er i overensstemmelse med kommuneplan 2008 Oslo som legger opp til økning i boligmassen, og konsentrert bebyggelse i stasjonsnære områder for å utnytte arealpotensialet bedre og øke kundegrunnet for kollektivtransporten.

Kommunedelplan for Økernområdet skal legge til rette for et velfungerende og attraktivt nærings- og boligområde, og for gode kollektivløsninger slik at bilbruken reduseres. I hovedtrekk legger planen

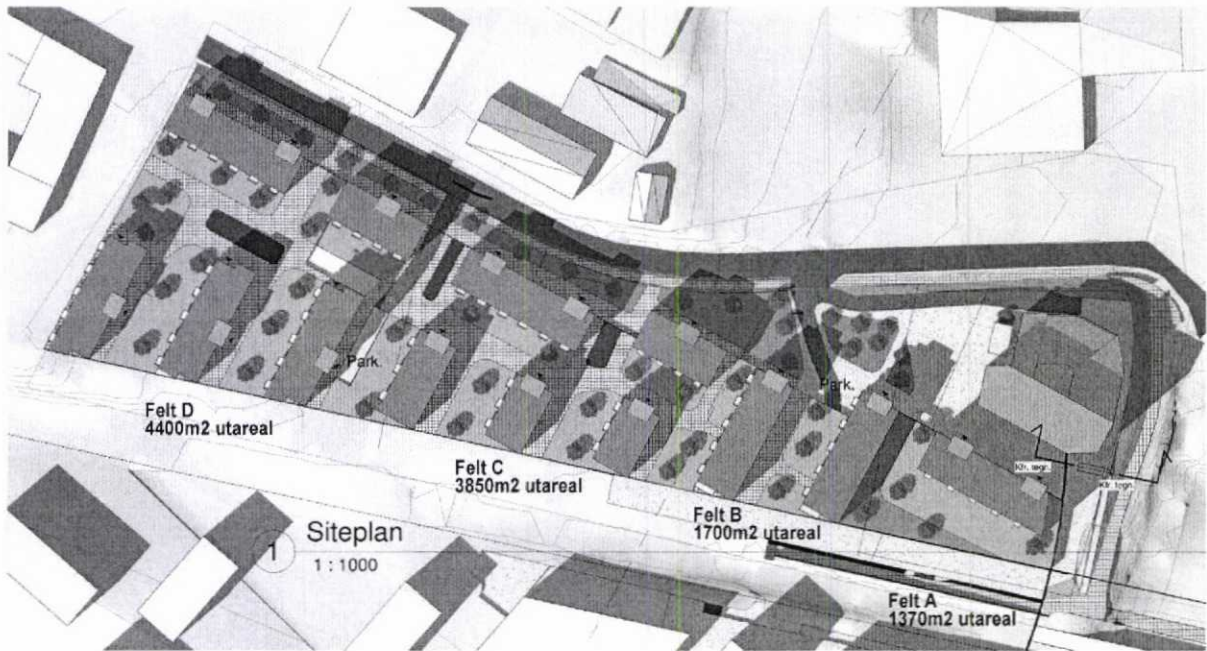
opp til boligutvikling i vest og nord (Lørenområdet og Økern torgområdet) samt økt utnyttelse av næringsområdene i det sentrale Økern og langs beltet langs T-banen og Østre Aker vei.

Forslaget er i samsvar med disse mål.

Kommuneplan for torg og møteplasser skal tilrettelegge for etablering av nye møteplasser og videreutvikle eksisterende møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet.

Det foreslåtte torget vest i planområdet vil fungere som lokalt torg- møteplass, og er således i samsvar med planen.

### Landskap



I dag er hele planområdet asfaltert bortsett fra i randsonene hvor det er noe eksisterende vegetasjon. Det legges opp til et samlet uteoppholdsareal med beplantning mellom bebyggelsen. Forslaget vil tilføre vegetasjon til et område som i dag er preget av harde flater.

Det meste av den eksisterende vegetasjonen befinner seg utenfor byggegrensene, inntil jernbanen, og vil påvirkes i liten grad.

### Verneinteresser

Det er innenfor planområdet ikke registrert kulturminner. Den gamle hovedbygningen til vinmonopolet ivaretas med de høyder som foreslås.

### Miljøfaglige forhold

Boligene bygges etter ny teknisk forskrift mht energiforbruk, noe som gjør at den nye boligbyggingen forbruker langt mindre energi til oppvarming enn eksisterende bebyggelse.

Bebyggelsen vil danne en skjerm for støy fra veitrafikk og tog som vil være positivt for utearealene mellom bebyggelsen.

Eventuell forurensning i grunnen vil bli fjernet som følge av tiltaket.

Etablering av uteareal vil medføre mer grønn beplantning og vil føre til en styrkning av grøntstrukturen.

Størstedelen av planområdet er i dag asfaltert. Forslaget vil medføre grønn beplantning som vil tilrettelegge området bedre for biologisk mangfold.

Støyutredninger viser at deler av bebyggelsen vil havne i gul støysone. Det vil kreves avbøtende tiltak i vinduer og fasader. Utearealene vil i stor grad være skjermet av bebyggelsen og derfor ha akseptable støyerverdier.

Beregningene viser at Forurensningsforskriftens årsgrenseverdier sannsynlig ikke overskrides inne på planområdet, men i et belte langs selve Lørenveien.

Beregningene viser at Luftkvalitetskriteriene høyst sannsynlig er overskredet i et bredt belte langs



Lørenveien og mot Nord i planområdet, delvis mellom bygningene i uteoppholdsarealene. Kriteriene antas også overskredet i området nærmest Østre Aker vei sydøst i planområdet.

I forhold til sol/ skygge vil det vår og høst være slagskygger i uteområdene om morgenen og ettermiddagene, mens det midt på dagen er gode solforhold. Om sommeren får området gode solforhold både morgen, ettermiddag og kveld.

#### Trafikkforhold

Det etableres avkjørsel på samme sted som dagens avkjørsler, fra Lørenveien til OBS, Lørenveien 63 og fra Lørenveien til Goman Lørenveien 55.

Forslagsstiller ønsker noe mer parkering enn laveste norm for næring.

Trafikkmengden vil ifølge Rambøll sin analyse etter ombyggingen vil gå ned fra mellom 4.500 og 5.000 til ca 4 200. Dette innebærer at de trafikale konsekvensene blir små, men positive. Dette gjelder både i forhold til trafikkmengder og vegkapasitet, og i forhold til trafikkulykker. Tiltaket vil isolert sett ikke påvirke kollektivtrafikktilbudet lokalt.

Ingen av de to avkjørslene som er planlagt vil få trafikkmengder store nok til å påvirke kapasiteten i vegnettet.

Lørenveien vil bli koblet til overordnet overflateveinnett ved en ny rundkjøring i sørøst. Det nye veisystemet vil tilby bedre tilknytning til overordnet veinett.

Lokalt i Lørenveien er det etablert ensidig fortau på syd/ vestsiden, samt tosidig sykkelfelt. Dette systemet forutsettes beholdt. Gang og sykkeltrafikken må forventes å få en beskjedent økning, da boliger genererer mer trafikk i nærområdet enn næringsområder. Dagens løsninger i Lørenveien antas imidlertid tilfredsstillende også for nyskapt gang/ sykkeltrafikk.

#### Risiko- og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen utført av Rambøll har identifisert 14 aktuelle hendelser som kan inntreffe ved gjennomføring av tiltaket.

Det er foreslått gjennomføring av avbøtende tiltak ved 8 av de aktuelle hendelsene. Gjennomføringen av planforslaget gitt at risikoreducerende tiltak iverksettes, vil medføre en reduksjon av risiko.

Det bør rettes spesiell oppmerksomhet til forholdene rundt støysituasjonen og luftforurensning i planområdet. Det er foreslått gjennomføring av avbøtende tiltak for samtlige identifiserte farer og uønskede hendelser. Ved å gjennomføre de foreslåtte tiltakene vil risikonivået reduseres eller holdes uendret når planforslaget gjennomføres og følges opp i fremtidige reguleringsplaner.

#### Sosial infrastruktur

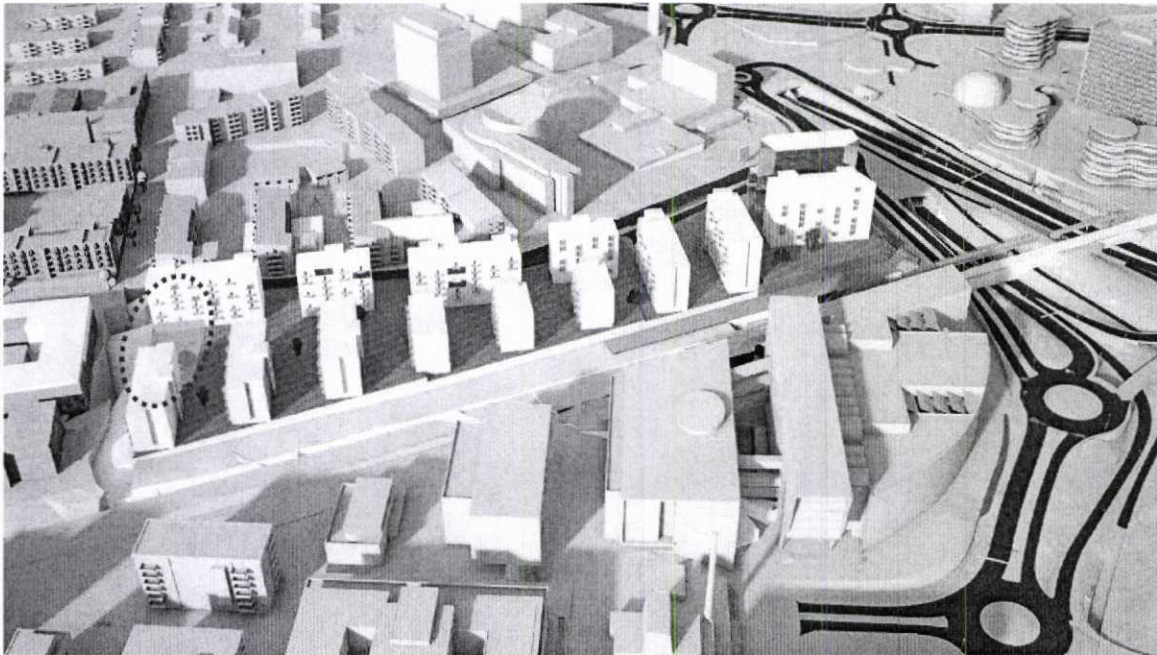
Nærmeste grunnskole er Sinsen skole i Lørenveien 11, 700 meter vest i Lørenveien. Skolen har ledig kapasitet for økt elevtall. Flere nye skoler og utvidelser av eksisterende under planlegging i området.

I nærheten av planområdet er det 3 barnehager. Knyttet til de nye boligprosjektene langs Lørenveien, Lørenvangen og Haslevangen planlegges bygging av nye barnehager.

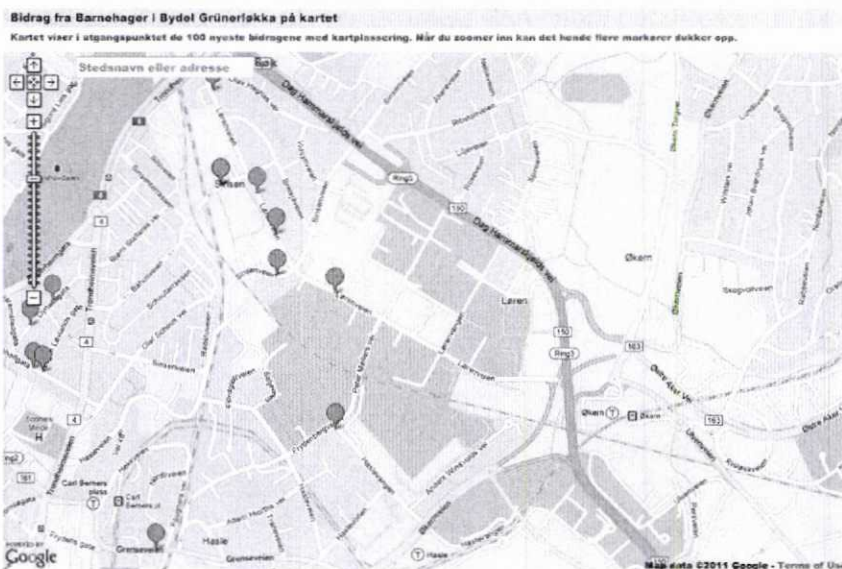
Forslaget samlet innebærer mer enn 450 boliger som normalt utløser krav om barnehage innenfor planområdet. En barnehage kan etableres lengst vest i planområdet.

Forslagsstiller mener eksisterende og planlagt barnehageutbygging gjør at det ikke vil være behov for barnehage innenfor planområdet.

En eventuell etablering av etablering av barnehage lengst vest i planområdet vil legge beslag på verdifulle uteareal for boligene. Området lengst øst i planområdet vil ikke være egnet for etablering av barnehage på grunn av begrensninger på gode uteareal.



*Mulig plassering av barnehage*



*Barnehager i nærområdet*

Kollektivtilbudet i området er godt, og vil styrkes ytterligere med ny Løren stasjon som vil ligge innenfor gangavstand til planområdet.

Ytterligere styrking av kollektivtilbudet vil bidra til å minske bilbruk.

#### Teknisk infrastruktur

Ny bebyggelse vil måtte ta hensyn til eksisterende ledningsnett og tilkobles offentlig vann og avløp. Det må etableres løsninger for håndtering av overvann, fortrinnsvis på egen grunn om det er liten kapasitet på eksisterende anlegg. Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Dersom det etableres alternative energiløsninger som er likeverdige eller bedre, vil ikke tilknytning til fjernvarmenettet være påkrevet.

#### Estetikk og byggeskikk

Planområdet ligger i et område under stadig transformasjon. Flere transformasjonsprosjekter, fra industri til bolig er gjennomført, og flere er under planlegging.



Hele området er således inne i en omforming fra industriområde til bolig og næring. Den eksisterende industribebyggelsen er stort sett store bygninger med stor grunnflate. Der er også mye høy bebyggelse i området.

Den planlagte bebyggelsen er tilpasset dette i høyder og volum. Lamell og den delvise kvartalbebyggelsen som planlegges er også i samsvar med området for øvrig, og fjernvirkningen vil derfor være tilsvarende som øvrig bebyggelse/ planlagt bebyggelse i området.

Utforming av en designpalett vil sikre sammenheng, og et helhetlig visuelt uttrykk for bebyggelsen, samtidig som den skal sikre tilstrekkelig variasjon innenfor den samlende rammen.

Torget øst i planområdet skal ha både beplantning og harde overflater, og markere ankomst til kontorer, forretning og garasje.

#### Stedsutvikling

Vedtatt kommunedelplan for Økernområdet skal legge til rette for et velfungerende og attraktivt nærings- og boligområde, og for gode kollektivløsninger slik at bilbruken reduseres. I hovedtrekk legger planen opp til boligutvikling i vest og nord (Lørenområdet og Økern torgområdet) samt økt utnyttelse av næringsområdene i det sentrale Økern og langs beltet langs T-banen og Østre Aker vei. Planlagt bebyggelse til bolig, forretning og kontor vil således være et bidrag for å nå målene i Kommundelplanen.

#### Barns interesser

Det vil som følge av prosjektet etableres nye trafikkfrie utearealer mellom bebyggelsen som vil være egnet for barns lek. Utearealene opparbeides med beplantning og lekeapparater.

#### Universell utforming

Ved at det tilrettelegges boliger og uterom med en universell utforming, vil forslaget gi positive virkninger for brukergrupper med nedsatt bevegelighet.

#### Offentlige og private tiltak som er nødvendige for gjennomføringen,

Etablering av opp til 465 nye boliger vil føre til behov for flere skole- og barnehageplasser. Skolekapasiteten i området er i dag god, men utbyggingen kan føre til behov for ytterligere utvidelse. Utbyggingen med boliger vil ikke føre til vesentlig økt press på veiene området, sammenlignet med dagens situasjon med kjøpesenter og kontor/industri.

Teknisk infrastruktur i bakken som vann, avløp og el. antas å ha god nok kapasitet i forhold til planlagt utbygging. Fjernvarmenettet må bygges ut lokalt for å forsyne den nye utbyggingen med varme.

Gangforbindelser som knytter planområdet sammen med utenforliggende områder må styrkes.

Det planlegges to nye forbindelser, en over og en under toglinjen, som knytter planområdet sammen med Hasleområdet.

Gang/sykkelvei langs Lørenveien bør etableres.

Internt etableres gangforbindelse langs Lørenveien og diagonalt over torgområdet til gangbro over til Økernsenteret.

#### Juridiske forhold

Det gis rekkefølgebestemmelser i tilknytning til tidspunkt for opparbeidelse av utomhusområder og opparbeidelse av gangforbindelse gjennom området, med krav til at gårdsrommet skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, før brukstillatelse innenfor planområdet gis, og senest innen ett år.

#### Interesse motsetninger

Knyttet til utbyggingen av Hasle Linje planlegges gangbro over Alnabanen. Gangbroen er regulert til å lande mot planområdet Lørenveien 55-65 lengst vest i planområdet. Ganveien er reguleringsmessig videreført inn i planområdet, innenfor foreslåtte byggegrense mot vest. Oslo kommune forutsetter at det avgis erklæring fra eier av Lørenveien 65 om allmenn ferdsel i området som i planen for Hasle linje er foreslått regulert til gangvei.

Det er ikke oppnådd enighet om hvor grensen for gangveireguleringen naturlig skal legges, og en økonomisk kompensasjon for en erklæring om allmenn ferdsel på området regulert til gangvei.

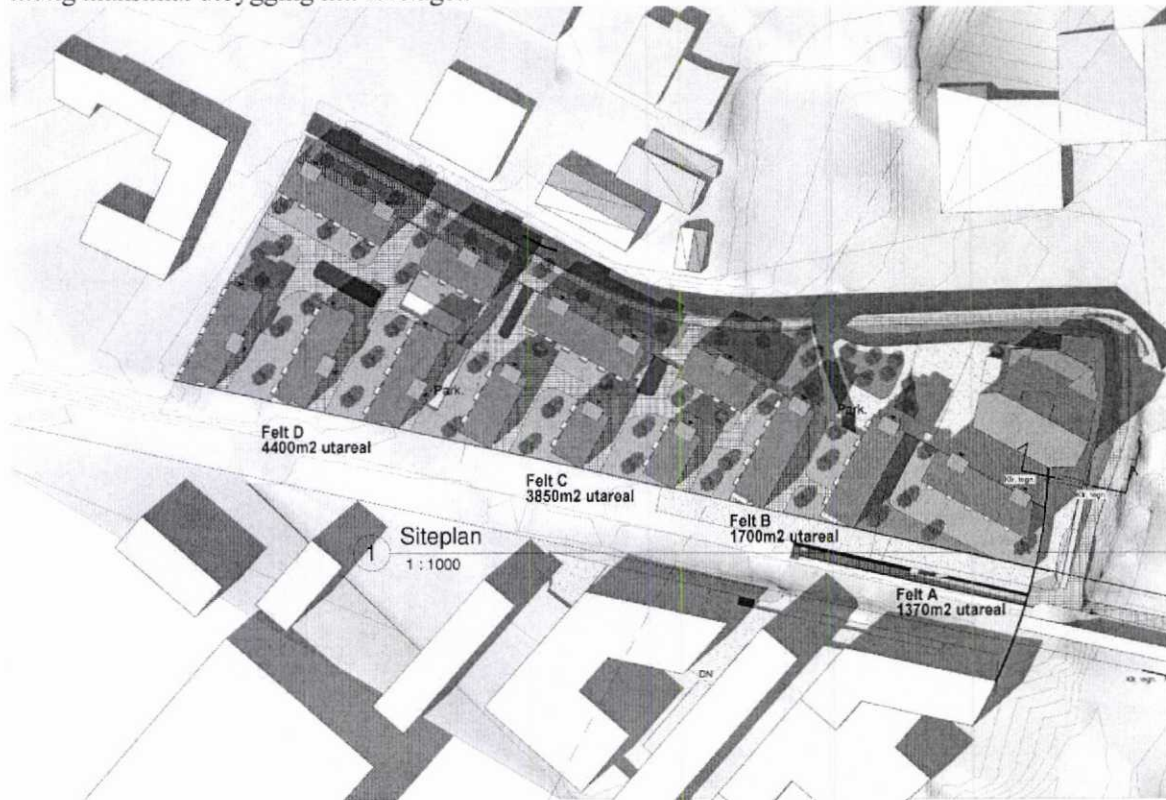
Ingen kjente interesseløstninger.

Andre forhold

Ingen kjente forhold.

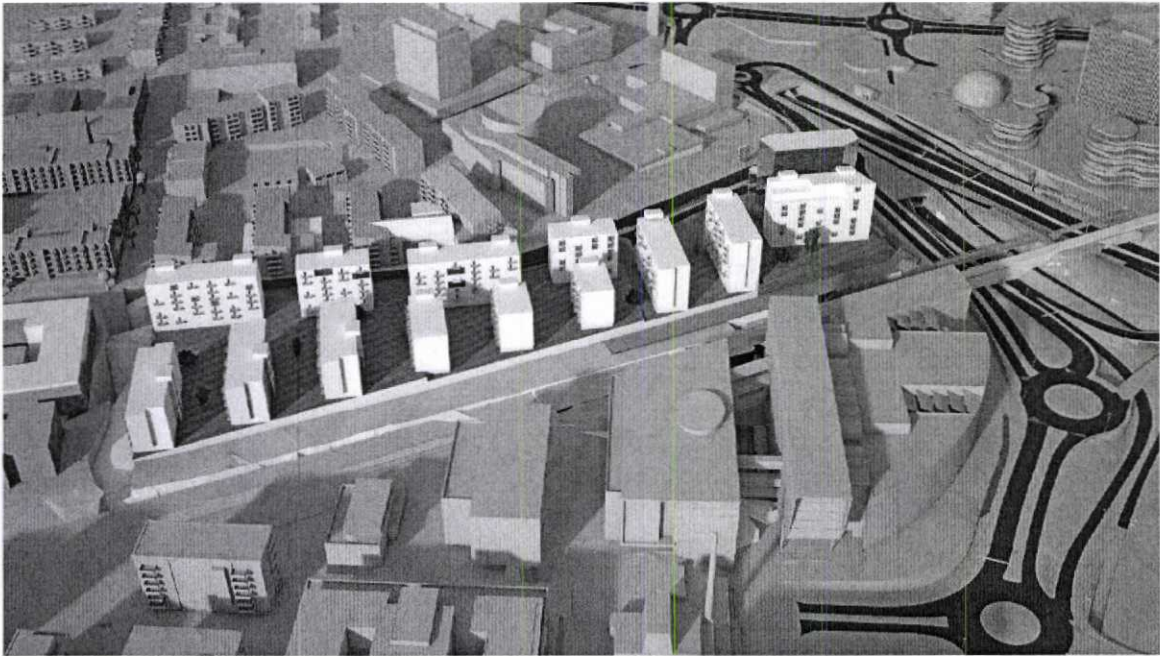
## 9. ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.

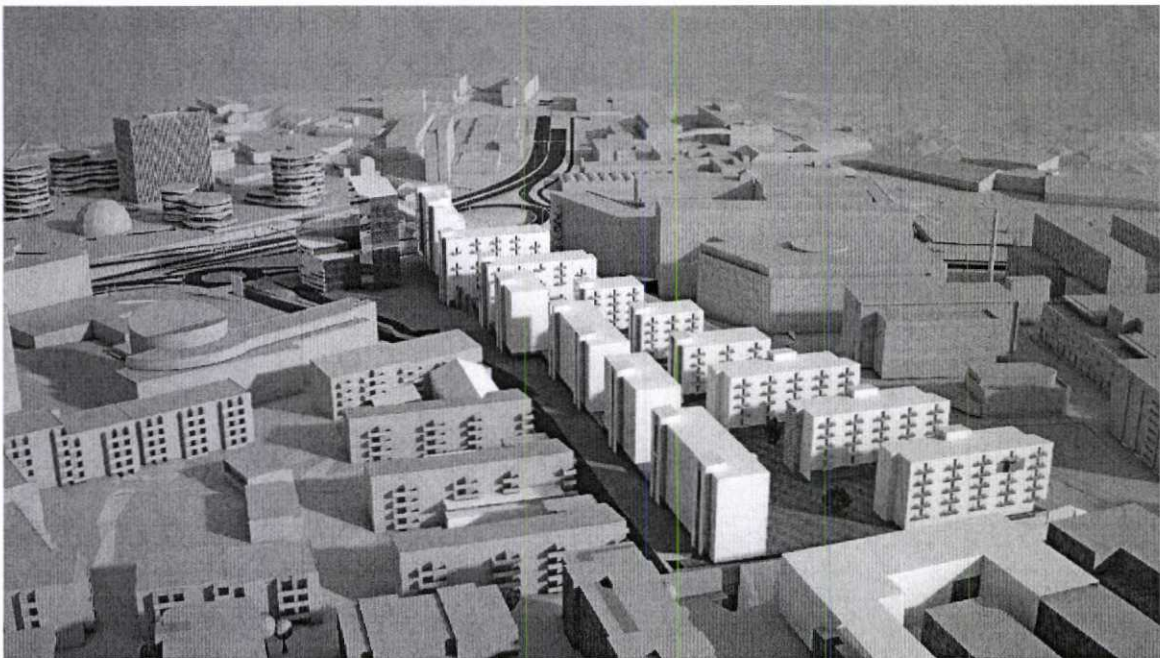


*Oversikt*

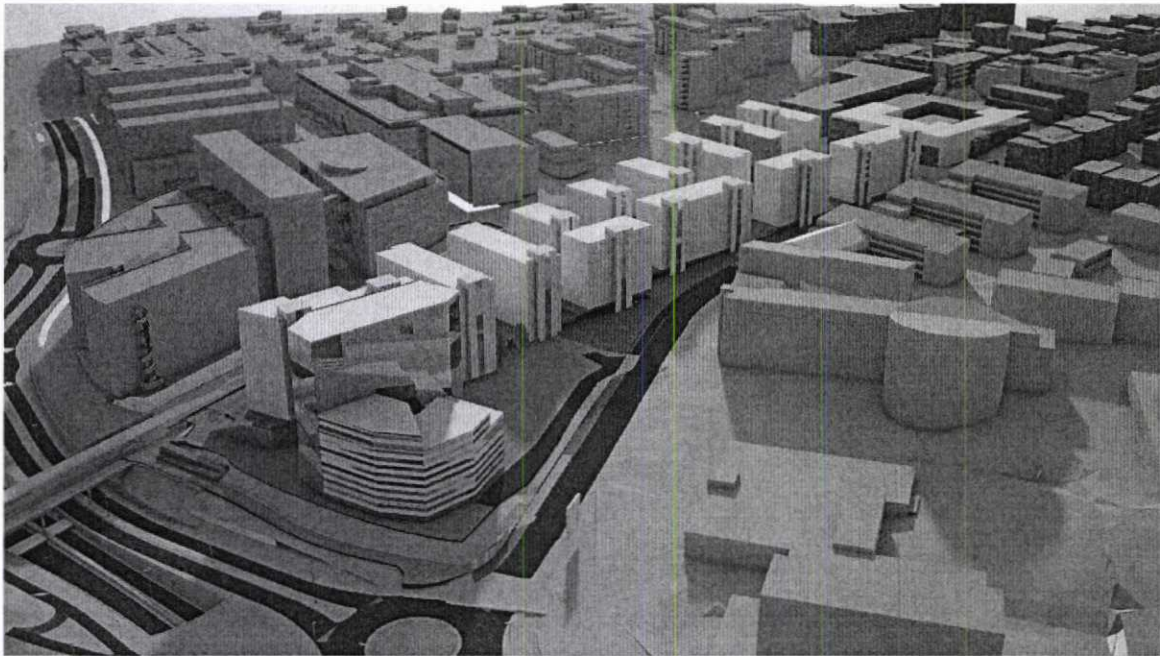




*Sett fra sør*



*Sett fra nordvest*

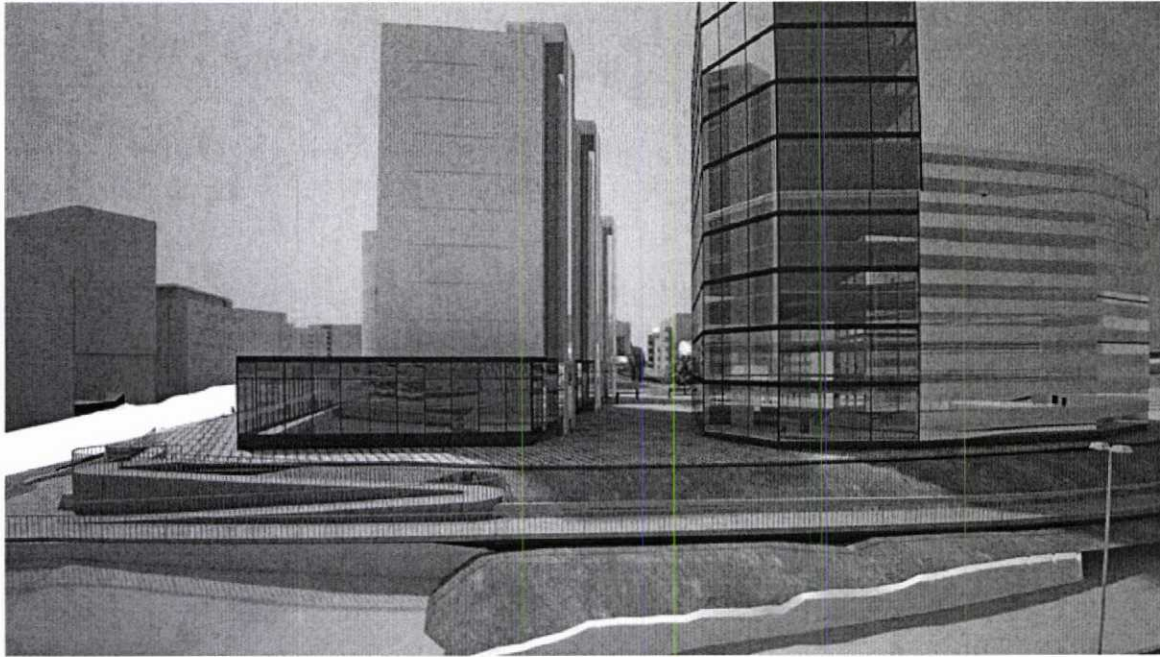


*Sett fra øst*

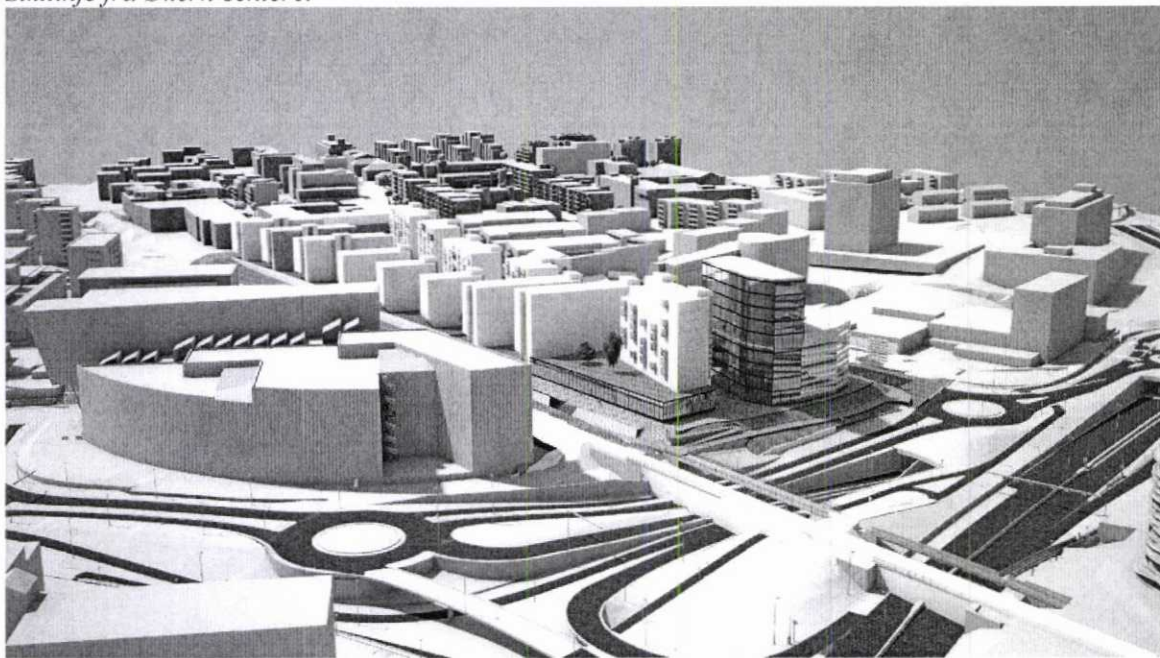


*Inngangstorg mot Lørenveien*

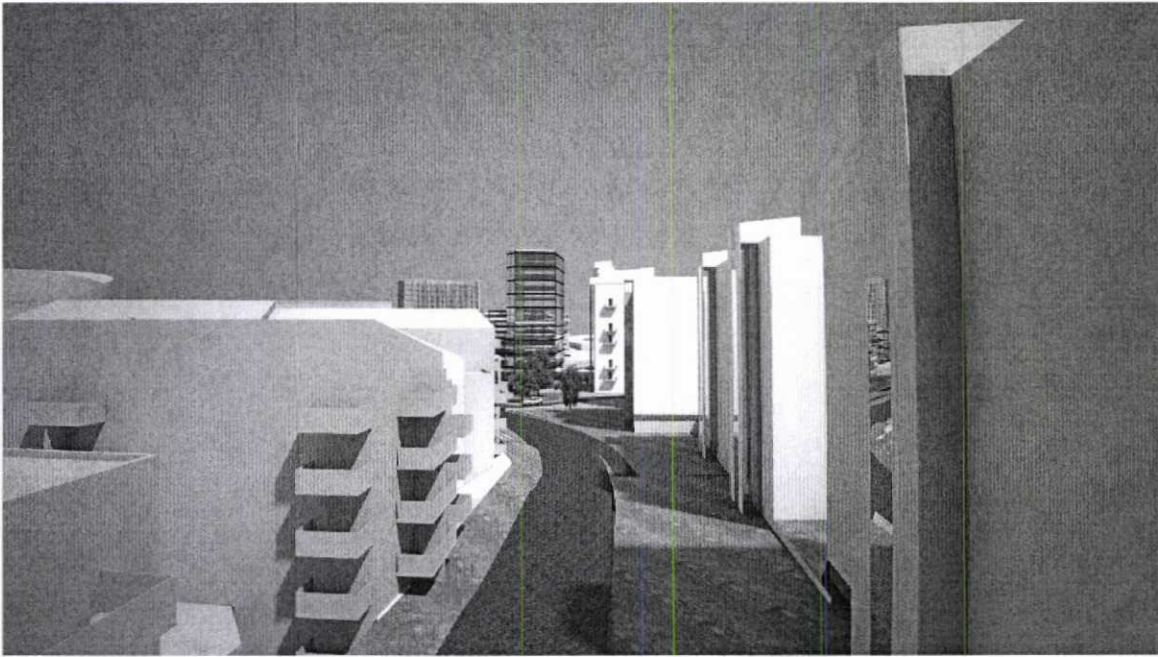




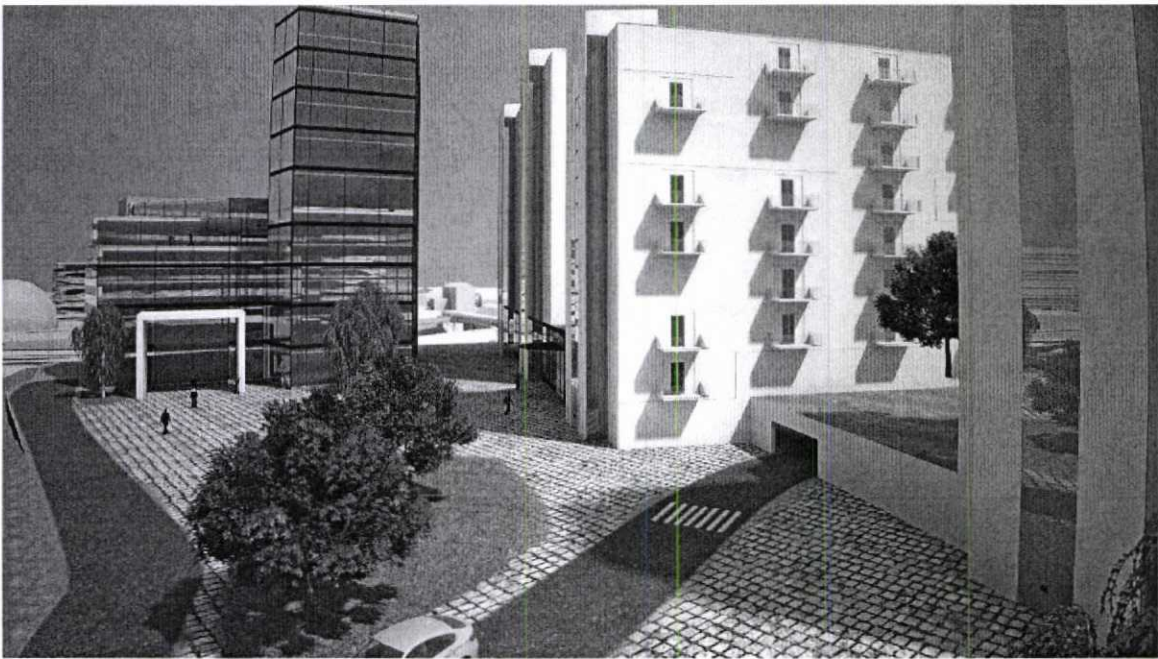
*Siktlinje fra Økern-senteret*



*Sett fra sørøst*

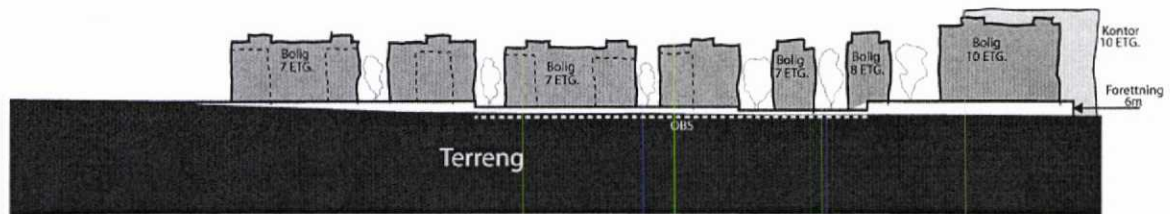


*Sett nedover Lørenveien*



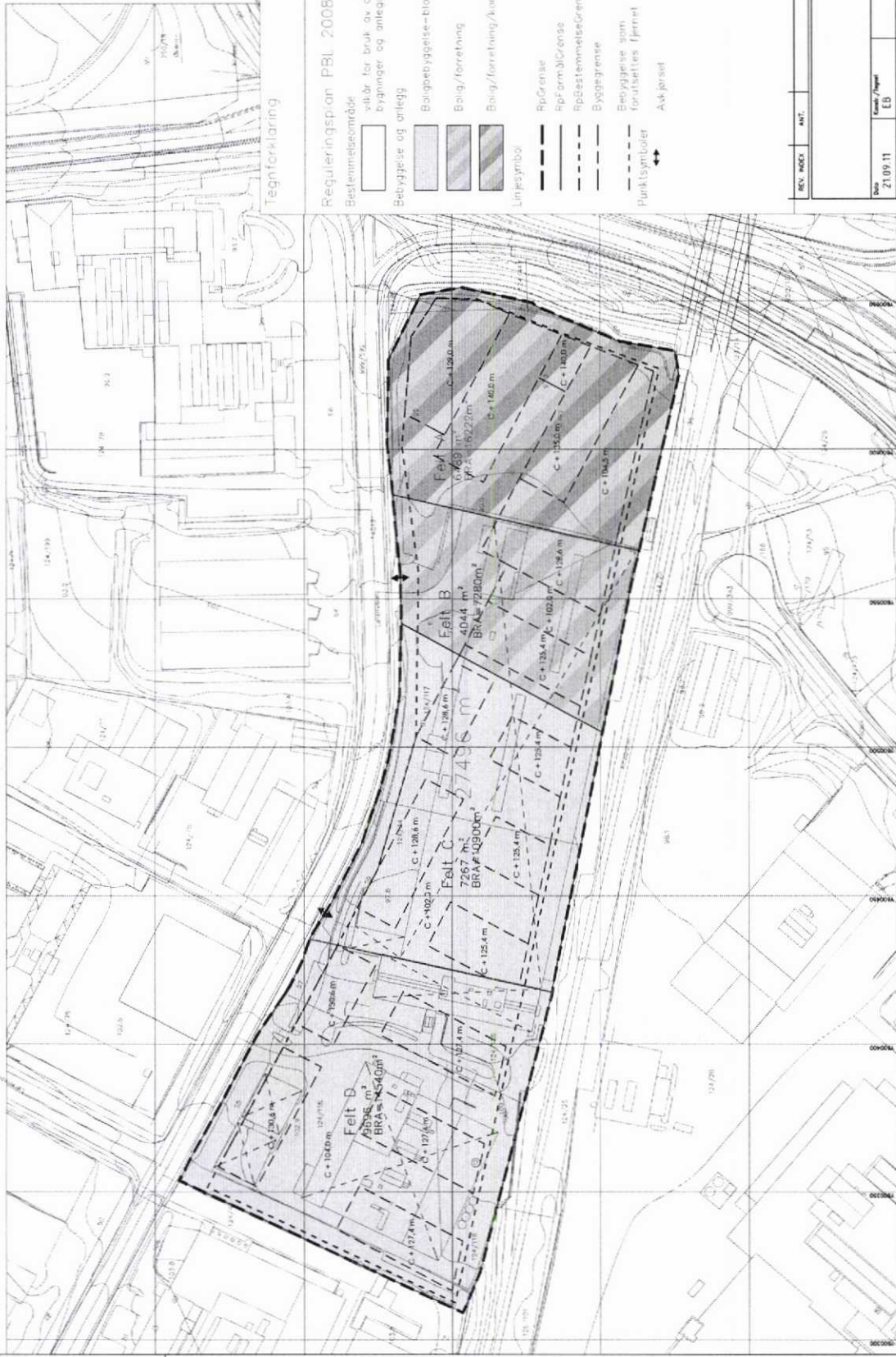
*Nedover Lørenveien*





*Lengdesnitt gjennom planområdet*

## 10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

Bestemmelser  
 vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

- Belysning og anlegg
- Boligbelysning--blokkbelysning
  - Bolig/forretning
  - Bolig/forretning/kvartor
- Linjesymbol
- RpGrense
  - RpForm3Grense
  - RpBestemmelseGrense
  - Byggegrense
  - Belysning som forutsettes fjernet
  - Pukk/betudek
  - Avkjørsel



REV. NODD	ANT.	FORHOLDNING	DATE
EIERENDE EIGER			
Dato	Skisse/Type	Skala	Bladnummer
21.09.11	EB	1:1000	
Prosjekt		VITAL EIENDOM	
Reguleringskart sistedwg		Vollstveien 17 A	
Lørenveien 55-65		Leiar/Byggh	Leiar/Byggh
Namn		Prosjektnummer	
Målestokk		Prosjekt	



**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:  
LØRENVEIEN 55- 65, LØREN**

Gnr. 124 Bnr. 34  
Gnr. 124 Bnr. 44  
Gnr. 124 Bnr. 52  
Gnr. 124 Bnr. 86  
Gnr. 124 Bnr. 117  
Gnr. 124 Bnr. 118  
Gnr. 124 Bnr. 156

**§ 1 Avgrensning**

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

**§ 2 Arealformål og hensynssoner**

Området reguleres til:

Felt A:

Bebyggelse og anlegg– bolig/forretning/kontor

Felt B:

Bebyggelse og anlegg– bolig/forretning

Felt C:

Bebyggelse og anlegg– boligbebyggelse- blokkbebyggelse

Felt D:

Bebyggelse og anlegg– boligbebyggelse- blokkbebyggelse

**§ 3 Bebyggelse og anlegg**

3.1 Utnyttelse

*Felt A, bolig/ forretning/ kontor*

BRA= 16200m<sup>2</sup>

*Felt B, bolig/ forretning:*

BRA= 7 280m<sup>2</sup>

Max BRA forretning i felt A og B= 2000m<sup>2</sup>

*Felt C, bolig:*

BRA= 10 900m<sup>2</sup>

*Felt D, bolig:*

BRA= 14 540m<sup>2</sup>

Parkering, boder og teknisk rom under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting.

Utendørs oppholdsareal i tilknytning til bolig skal utgjøre minimum 25 % av BRA bolig.

Balkonger og takterrasser inngår sammen med grøntarealer på bakkeplan som grunnlag for beregning av uteoppholdsarealet.

Arealer hvor støykravene ikke tilfredsstilles skal ikke regnes med til uteoppholdsarealet.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrenser for underjordisk parkering opp til kote C+ 104,0 m og overkant dekke som vist på kart.

*Felt A*

Maks gesimshøyde C + 140,0 m, tilsvarende 10 kontoretasjer (3,7 meter) + høy sokkel (4,5 meter), 42,5 meter fra laveste bakkenivå.

## Ny-58-1508 - Saksmal - reguleringsbestemmelser

---

### *Felt B*

Maks gesimshøyde 128,6 m, tilsvarende 8 (3,2 meter) boligetasjer på sokkel

### *Felt C*

Maks gesimshøyde 128,6 m, tilsvarende maks 8 etasjer fra bakkenivå med utgangspunkt i en brutto etasjehøyde på 3,2 meter pluss et tillegg på en meter for isolasjon på toppdekke.

### *Felt D*

Maks gesimshøyde 130,6 m, tilsvarende maks 8 etasjer med utgangspunkt i en brutto etasjehøyde på 3,2 meter pluss et tillegg på en meter for isolasjon på toppdekke. Tekniske anlegg og oppbygg for heis og trapp til tak kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 3 meter og skal være inntrukket fra den ytre gesimslinjen med minimum 50 cm slik at gesimslinjen blir gjennomgående. Tekniske anlegg over tak kan utgjøre maksimum 8 % av underliggende etasje. Rekkverk på tak skal settes minimum 1,0 meter inntrukket fra gesims.

Bebyggelse inntil VA- trase skal avklares med Vann- og avløpsetaten før rammesøknad.

### 3.3 Utforming

Tekniske anlegg som heis/trapp-oppbygg, ventilasjonsanlegg, rekkverk, takterrasser o.l. skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Det skal i forbindelse med rammesøknad utarbeides en designpalett for bebyggelsen.

### 3.4 Leilighetsfordeling

Maksimum 20 % av leilighetene kan være 40 – 50 m<sup>2</sup> BRA

Minimum 30 % av leilighetene skal være mellom 50 og 80 m<sup>2</sup> BRA

Minimum 50 % av leilighetene skal være over 80 m<sup>2</sup> BRA

Leiligheter mindre enn 40 m<sup>2</sup> BRA tillates ikke.

### 3.5 Bokvalitet

Det tillates ikke leiligheter som ensidig vender mot nord eller nordøst.

### 3.6 Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal skal utformes og opparbeides til felles areal for boligene. Områdene skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelseshemmede.

## **§ 4 Atkomst og parkering**

### 4.1 Atkomst

Det skal etableres to avkjørsler fra Lørenveien

Avkjørsleene skal ha en maksimal bredde på 6 meter, og anlegges i størst mulig grad vinkelrett på offentlig vei.

Fortauet forbi avkjørsel skal være gjennomgående med nedsenket kantstein.

Avkjørsel markeres med pil på plankartet.

### 4.2. Parkering og varelevering

Parkering skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng. Parkeringsdekningen skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

Det tillates anlagt inntil 55 p-plasser til forretning/kontor. Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

Sykkelplasser skal følge gjeldende parkeringsnorm og inntil 50 % av sykkelplassene tillates på terreng.

## **§ 5 Fjernvarme**

Bygninger som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap.5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av



## Ny-58-1508 - Saksmal - reguleringsbestemmelser

---

fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er likeverdige med fjernvarme.

### § 6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:200. Planen skal vise terreng og høydeforhold, beplantning, gangarealer, oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, faste utemøbler, belysning, avfallshåndtering, eventuelle gjerder og støyskjerming på terreng. Det skal sikres tilstrekkelig vekstgrunnlag for grøntanlegg med gress og små busker på taket av parkeringskjeller på minimum 80 cm. Utomhusplanen skal vise håndtering av overflatevann og takvann.

Innenfor felt A og B skal det etableres et torgareal på minimum samlet 1000 m<sup>2</sup>. Torget skal gis et offentlig preg og være åpent for allmenn ferdsel.

Uteoppholdsarealet innenfor hvert delfelt skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boligene.

### § 7 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

### § 8 Støy

Anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, tabell 2, eller senere retningslinjer som erstatter denne skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket.

### § 9 Forurensning

Kartlegging av forurensning i grunn

Før det kan gis igangsettingstillatelse må behovet for kartleggingen av forurenset grunn være avklart. Dersom det påvises forurenset masse stilles det karv til utarbeidelse av tiltaksplan ved behandling av forurenset masse.

Leilighetene innenfor felt A og B skal ha balansert ventilasjon.

### § 10 Byggegrense mot Alnabanen

Byggegrense mot Alnabanen er vist på plankart. Utenfor byggegrensen tillates etablering av gang- og sykkelvei, samt andre tekniske installasjoner.

### § 11 Krav til tilfredsstillende slukkevann

Det skal etableres tilfredsstillende tilkoplingsmuligheter for brannvann og tilrettelegges for rednings- og slukkemannskap i hht. Teknisk forskrift.

### § 12 Rekkefølgebestemmelser

Uteoppholdsarealet innenfor hvert delfelt skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boligene.

Innenfor felt A og B skal det tinglyses erklæring som sikrer allmenn ferdsel på torgområdet og gjennom området fra Lørenveien til gangvei/gangbru mot Økern-senteret.

## FAKTAARK – Lørenveien 55- 65, Løren

**Forslagsstiller:** Vital Forsikring ASA gjennom selskaper knyttet til eiendommene.  
Vollsveien 17a  
Postboks 283  
1326 Lysaker  
[utleie@vital.no](mailto:utleie@vital.no)

**Konsulent:** Arcasa arkitekter AS  
Sagveien 23C III  
0459 Oslo  
tlf: 22 71 70 70  
[arcasa@arcasa.no](mailto:arcasa@arcasa.no)

### Eieropplysninger

Gnr. 124	bnr. 34	Lørenveien 59- 65 AS, v/ Vital Forsikring ASA
Gnr. 124	bnr. 44	Lørenveien 59- 65 AS, v/ Vital Forsikring ASA
Gnr. 124	bnr. 52	Lørenveien 59- 65 AS, v/ Vital Forsikring ASA
Gnr. 124	bnr. 86	Lørenveien 59- 65 AS, v/ Vital Forsikring ASA
Gnr. 124	bnr. 117	Lørenveien 59- 65 AS, v/ Vital Forsikring ASA
Gnr. 124	bnr. 118	Lørenveien 55 AS, v/ Vital Forsikring ASA
Gnr. 124	bnr. 156	Lørenveien 57 AS, v/ Vital Forsikring ASA

### Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 27496m<sup>2</sup>

Areal for hvert formål:

Felt A, bolig, kontor, forretning	6489m <sup>2</sup>
Felt B, bolig, forretning	4044m <sup>2</sup>
Felt C, bolig	7267m <sup>2</sup>
Felt D, bolig	9696m <sup>2</sup>

### Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA= 48 920 m<sup>2</sup>  
Under terreng: BRA= 15360 m<sup>2</sup>

### Utnyttelse m. m.

Bebygd areal	BYA= ca 9 200 m <sup>2</sup>
Prosent bebygd areal	% - BYA= ca 33 %
Bruksareal bolig	BRA= 37 220 m <sup>2</sup>
Bruksareal næring	BRA= 11 700 m <sup>2</sup>
Prosent bruksareal	% - BRA= 178 %

Antatt antall boligenheter: ca 465  
Antatt boligtype: blokk  
Antatt leilighetsfordeling: Maksimum 20% av leilighetene 40-50 m<sup>2</sup> BRA  
Minimum 30% av leilighetene skal være 50-80 m<sup>2</sup> BRA  
Minimum 50% av leilighetene skal være 80 og større m<sup>2</sup> BRA

### Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis: 480 parkeringsplasser under lokk.



**Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.**

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

**Kunngjøring og varsling**

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 05.04.11 i Aftenposten og [www.aftenposten.no](http://www.aftenposten.no)

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 27.04.11