

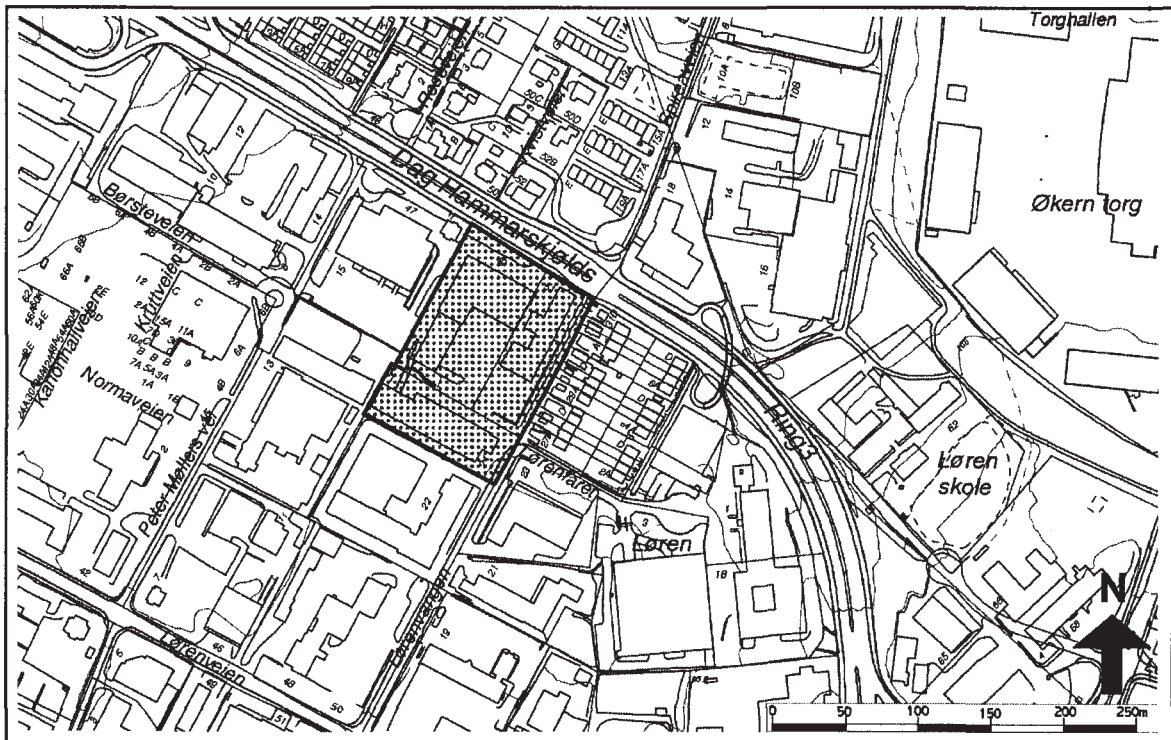


Dag Hammarskjølds vei 49-51 og Lørenvangen 24, Løren Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering med 2 alternativer

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, boliger/ kontorer og boliger/ tjenesteyting – barnehage. Forslaget gir en maksimal utbygging på BRA=21.000 m². Maksimale kotehøyder er vist i planen og tilsvarer høyder på 7 etasjer mot Ring 3 og 4-5 etasjer for øvrig i planområdet. Plan- og bygningsetaten har utarbeidet et alternativ 2 uten kontorer. Denne har en BRA=20.000 m². Høydene er 1 meter lavere enn i forslagsstillers alternativ på samtlige bygg. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslagets alternativ 2.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Alternativ 1 er utarbeidet av Lillestrøm Arkitektkontor AS og Civitas AS for Lørenvangen Utvikling AS. Alternativ 2 er utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.



Bydel: Grünerløkka
Gnr./bnr.: 124 / 46, 51 og 82
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse

Saksnummer: 200704453
Dokumentnummer: 49



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNHOLD**Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark - Alternativ 1	side	3
Faktaark - Alternativ 2	side	4
Saksgang	side	5
Sammendrag	side	6
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	8
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	9
Plan- og bygningsetatens alternativ - Alternativ 2	side	18
Forminsket plankart - Alternativ 1	side	19
Forminsket plankart - Alternativ 2	side	20
Planbestemmelser - Alternativ 1	side	21
Planbestemmelser - Alternativ 2	side	24
Vedtak om offentlig ettersyn	side	27

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Kunngjøringsinnspill

Utrykte vedlegg kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside.

1. Plankart i målestokk 1:1000 dokument 50 / fil 1 Alternativ 1 / fil 2 Alternativ 2
2. Trafikkanalyse
3. Støyrapport
4. Luftkvalitet
5. Miljøteknisk grunnundersøkelse

FAKTAARK – Dag Hammarskjølds vei 49 m.fl. – ALTERNATIV 1

Forslagsstiller: Lørenvangen Utvikling AS v/ Skjalg Sørhaug Veidekke Eiendom AS, postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO, tlf. 951 20 962, epost: skjalg.sorhaug@veidekke.no

Konsulenter: Civitas AS v/ Reidun Rimberg, Grubbegata 14, 0179 OSLO, tlf. 2294 2433, epost: reidun.rimberg@civitas.no

Lillestrøm Arkitektkontor AS v/ Ingunn A. Øhra, Tærudgata 3, 2004 LILLESTRØM, tlf. 6389 2610, epost: ingunn@lilleark.no

Eieropplysninger

Gnr. 124 bnr. 46	fester:	Lørenvangen Utvikling AS v/ ULOS AS
Gnr. 124 bnr. 51	eier:	Lørenvangen Utvikling AS
Gnr. 124 bnr. 82	eier:	Lørenvangen Utvikling AS

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt:	13.833 m ²	
Areal for hvert formål:	Bolig/ Kontor	7,5 daa
	Bolig (blokkbebyggelse)	2,9 daa
	Bolig/ Tjenesteyting – Barnehage	3,4 daa

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng:	BRA=21.000 m ² (herav barnehage cirka 1.060m ²)
Under terreng:	BRA=0 m ² (P-kjeller på 7.700 m ² medtas ikke i BRA)

Utnyttelse m. m.

Bruksareal	BRA= 21.000 m ² (tilsvarende en tomteutnyttelse på 152%), herav:
	Bolig 3.200 m ²
	Bolig / kontor 12.700 m ²
	Bolig / barnehage 5.100 m ²
Antatt antall boligenheter:	maks. 237 stk.
Antatt boligtype:	blokkleiligheter
Antatt leilighetsfordeling:	44 små 40-49 m ² BRA (19%), 74 middels 50-79 m ² BRA (31%) og 119 store 80 og større m ² BRA (50%)

Dersom det bygges maksimalt tillatt kontorareal blir antall boenheter 79.

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen for Oslo kommune. Dersom maks. boligutbygging innebærer dette ca. 202 bilplasser og 473 sykkelplasser i henhold til gjeldende norm. Illustrasjonen viser:

Plasser bilparkering:	191 stk. under terreng og 11 stk. på terreng
Plasser for sykkelparkering:	300 stk. under terreng og 173 på terreng (også i sykkelboder)

Dersom det bygges maksimalt tillatt kontorareal blir det totalt 169 bilplasser og 181 sykkelplasser.

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.

FAKTAARK – Dag Hammarskjølds vei 49 m.fl. – ALTERNATIV 2

Forslagsstiller: Plan- og bygningsetaten, Vahls gate 1, 0187 Oslo
 Kontaktperson: Nils Peter Sollie - peter.sollie@pbe.oslo.kommune.no

Eieropplysninger

Gnr. 124 bnr. 46 fester: Lørenvangen Utvikling AS v/ ULOS AS
 Gnr. 124 bnr. 51 eier: Lørenvangen Utvikling AS
 Gnr. 124 bnr. 82 eier: Lørenvangen Utvikling AS

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 13.833 m²
 Areal for hvert formål: Bolig (blokkbebyggelse) 10,4 daa
 Bolig/ Tjenesteyting – Barnehage 3,4 daa

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA=20.000 m² (herav barnehage cirka 1.060 m²)
 Under terreng: BRA=0 m² (P-kjeller på 7.700 m² medtas ikke i BRA)

Utnyttelse m. m.

Bruksareal BRA= 20.000 m² (tilsvarende en tomteutnyttelse på 145%) herav:
 Bolig 14.900 m²
 Bolig / barnehage 5.100 m²
 Antatt antall boligenheter: maks. 225 stk.
 Antatt boligtype: blokkleiligheter
 Antatt leilighetsfordeling:
 Maksimum 20 % på 40 - 50 m²
 Minimum 30 % på 50 - 75 m²
 Minimum 50 % på over 80 m²

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen for Oslo kommune. Dette innebærer cirka 190 bilplasser og 450 sykkelplasser i henhold til gjeldende norm. Illustrasjonen viser:
 Plasser bilparkering: 191 stk. under terreng og 11 stk. på terreng
 Plasser for sykkelparkering: 300 stk. under terreng og 173 på terreng (også i sykkelboder)

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 11.02.2010 i Aftenpostens Aftenutgave og i Dagsavisens nettutgave fra 12.02.2010 tom 19.02.2010.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 05.02.2010.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 2. tertial 2012.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet ligger på Løren og grenser til Ring 3 (Dag Hammarskjølds vei) i nord og Lørenvangen i øst. I syd og vest grenser området til eksisterende næringsområder som forventes transformert til boligområder. Området har i lang tid vært benyttet som et sammensatt næringsområde. Hele planområdet er bebygget eller asfaltert og det er kun smale striper med lav vegetasjon langs planområdets ytre eiendomsgrenser.

Beliggenheten er sentral i forhold til kollektivknutepunkter med T-banestasjonen på Økern og den fremtidig planlagte stasjonen på Løren. Dette gjør området godt egnet til en bymessig utvikling. Tilliggende områder er i de senere årene blitt utviklet til nye boligområder som den nye Lørenbyen.

Gjeldende regulering for området er de midlertidige reguleringsbestemmelsene for Oslo (S-2864) med formål industri. Området omfattes også av kommunedelplan for Økern hvor det er vist som område for transformasjon fra dagens næringsvirksomhet til bolig, næring og allmennyttige formål.

OBOS Nye Hjem AS og Veidekke Eiendom AS har gjennom sitt felles eiendomsselskap Lørenvangen Utvikling AS kjøpt opp eiendommene som utgjør planområdet. Lørenvangen Utvikling AS ønsker å utvikle området til bolig, eventuelt bolig og kontor. De har intensjoner om å utvikle et attraktivt boligområde med høy kvalitet, gode utearealer og boligbebyggelse med variert leilighetssammensetning.

Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning i tilknytning til planforslaget. Forslaget er i tråd med kommunedelplanen, som har bindende arealbruk og gjelder foran tidligere reguleringsplaner.

Beskrivelse av planforslagets Alternativ 1 (Forslagsstillers Alternativ)

Planområdet reguleres til bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (bygg O-P), boliger/kontorer (bygg L-M-N) og boliger/ tjenesteyting – barnehage (bygg K). Bygningenes plassering vises med byggelinjer langs Lørenvangen og byggegrenser for øvrig. Maksimale kotehøyder er vist på plankartet. Disse tillater bygningshøyder på fra 4 etasjer på bygning K mot syd stigende til 7 etasjer på bygning N mot nord. Øvrig bebyggelse vil kunne bygges i inntil 5 etasjer. En utbygging i henhold til dette alternativet gir en potensiell utbygging på 21.000 m² med inntil 237 leiligheter dersom kontor ikke bygges og utbyggingen vil tilsvare en beregnet prosent i forhold til tomtens størrelse (tomteutnyttelse) på 152%. Kommunedelplan for Økern gir føringer om en tomteutnyttelse på fra 120 til 150%.

I forslagsstillers alternativ åpnes det på deler av planområdet for at formålet skal kunne velges på et senere tidspunkt mellom enten bolig eller kontor. Bebyggelsen er plassert i en kvartalsstruktur med unntak av den nordre blokken som ligger utenfor karreen mot Dag Hammarskjølds vei. Her ønsker forslagsstiller fortrinnsvis kontor fordi hensynet til støykravene gjør tomten etter forslagsstillers vurdering til en dårlig boligtomt. Uteområdet i den søndre delen av planområdet anses jevnt over å ha gode solforhold som gir gode muligheter for varierte aktivitetssoner. Uteområdet blir fellesareal for hele utbyggingsområdet.

Bygning K, syd i planområdet, foreslås i fire etasjer med barnehage i underetasje og 1.etasje. Barnehagens uteområde reguleres syd og vest for bygningen med gode solforhold og lav støybelastning. Uteområdet forutsettes å kunne benyttes av beboerne utenom barnehagens åpningstid.

Atkomst til kjellerparkering reguleres i avkjørsel fra Lørenvangen. Parkering skal skje under bakken i henhold til gjeldende parkeringsnorm for den tette byen. Det tillates etablert atkomst og parkeringsplasser på bakkeplan i tilknytning til barnehagen. Disse kan benyttes av gjester utenom barnehagens åpningstid.

Beskrivelse av planforslagets Alternativ 2 (Plan- og bygningsetatens Alternativ)

Planområdet reguleres til bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (bygg L-P) og boliger/ tjenesteyting – barnehage (bygg K). Bygningenes plassering vises med byggelinje langs Lørenvangen og byggegrenser for øvrig. Maksimale kotehøyder er vist på plankartet. Disse tillater bygningshøyder på fra 4 etasjer på bygning K mot syd stigende til 7 etasjer på bygning N mot nord. Øvrig bebyggelse vil kunne bygges i inntil 5 etasjer. En utbygging i henhold til dette alternativet gir en potensiell utbygging på 20.000 m² med inntil 225 leiligheter. Dette tilsvarer en beregnet prosent i forhold til tomtens størrelse (tomteutnyttelse) på 145%. Kommunedelplan for Økern gir føringer om en tomteutnyttelse på fra 120 til 150%.

I Plan- og bygningsetatens alternativ åpnes det kun for boligbebyggelse i planområdet med innpassing av barnehage i bygning K, den søndre blokken. Bebyggelsen er plassert i en kvartalsstruktur hvor den nordre blokken (bygg N) avgrensner området mot Dag Hammarskjølds vei. Støykravene for denne blokken kan tilfredsstilles ved at alle leilighetene er gjennomgående og støytiltak gjennomføres mot Dag Hammarskjølds vei etter at veien er nedgradert til en lokal hovedvei. Det er rekkefølgebestemmelse som sier at Ring 3 skal være lagt i tunnel før det kan gis midlertidig brukstillatelse for støyutsatte boliger. Uteområdet i planområdet anses jevnt over å ha gode solforhold som gir gode muligheter for varierte aktivitetssoner. Uteområdet blir fellesareal for hele utbyggingsområdet.

Bygning K, syd i planområdet, foreslås i fire etasjer med barnehage i underetasje og 1.etasje. Barnehagens uteområde reguleres syd og vest for bygningen med gode solforhold og lav støybelastning. Uteområdet forutsettes å kunne benyttes av beboerne utenom barnehagens åpningstid.

Atkomst til kjellerparkering reguleres i avkjørsel fra Lørenvangen. Parkering skal skje under bakken i henhold til gjeldende parkeringsnorm for den tette byen. Det tillates etablert atkomst og parkeringsplasser på bakkeplan i tilknytning til barnehagen. Disse kan benyttes av gjester utenom barnehagens åpningstid.

Forhåndsuttalelser (sammendrag)

Det er innkommet 9 forhåndsuttalelser etter kunngjøring av planarbeidet.

1. Trafikketaten krever parkering i henhold til gjeldende norm på egen tomt. Minimum 5% av plassene må reserveres forflytningshemmede. Tiltaket må ikke føre til vesentlig økt parkering på gategrunn.
2. Samferdselsetaten krever støyforhold som tilfredsstiller Miljøverndepartementets skriv T-1442. Atkomst til Lørenvangen begrenses til én samlet avkjørsel. Deler av offentlig vei er ikke opparbeidet i henhold til gjeldende regulering. Ved omregulering kan det bli stilt krav om veiopparbeidelse etter Pbl § 18-1.
3. Vann- og avløpsetaten vedlegger kart som viser ledningsanlegg som grenser til eiendommen. Reguleringsbestemmelsene må stille krav om lokal håndtering av overvann fra tak og andre tette flater.
4. Renovasjonsetaten redegjør for krav til kildesortering og viser til renovasjonsforskrifter og veileder for plassering av avfallsbeholdere. For utbygging med mer enn 200 boenheter anbefales avfallssug. Fra 40 til 200 boenheter anbefales avfallsbrønner. Returpunkter og minigjenbruksstasjon i området bør vurderes.
5. Undervisningsbygg Oslo KF redegjør for skolesituasjonen i området. For barnetrinnet er det i dag liten ledig kapasitet. Sinsen skole er under utvidelse. Ungdomstrinnet vil sokne til ny skole i Frydenbergveien.
6. Byantikvaren skriver at det ikke er knyttet bevaringsinteresser til den eksisterende bebyggelsen innenfor planområdet. Byantikvaren krever ikke arkeologisk registrering, men viser til lov om kulturminner. Byantikvaren peker på bevaringsverdig bebyggelse i nærområdet og rekkehusbebyggelse i Lørenfaret. Ny bebyggelse bør ha skala som ikke dominerer og byggehøyden bør ikke overstige 5 etasjer.
7. Ruter AS har ingen bemerkninger til prosjektet.
8. Statens vegvesen Region øst skriver at dersom boliger eller barnehage skal stå ferdig før 2014 må det beregnes støy ut fra dagens trafikkmengde, ikke etter at prosjektet Ulven – Sinsen står ferdig.

9. Orkla ASA eier Peter Møllers vei 13, der det drives produksjon av konsentrerte fettsyrer og tran. Det er investert store summer på eiendommen. Det må tas hensyn til at virksomheten i Peter Møllers vei 13 opprettholdes. Peter Møllers vei er presset kapasitetsmessig og ny bebyggelse i planområdet må ikke benytte denne som atkomst. Dagens produksjon forårsaker begrenset lukt og tidvis lokal støy.

Forslagsstillers kommentarer til kunngjøringsinnspill

1. Trafikketaten: Reguleringsbestemmelser fastsetter at parkering skal skje i underjordisk anlegg i henhold til gjeldende p-norm. 5 % av plassene avsettes for forflytningshemmede. Atkomst blir fra Lørenvangen.

2. Samferdselsetaten: Bestemmelsene stiller krav om at støyforholdene skal tilfredsstilles. Det foreslås kun én avkjørsel til parkeringskjeller. Henting og bringing til barnehage kan ikke baseres på parkering i kjeller og det er derfor foreslått egen innkjøring til korttidsparkering på bakkeplan. Regulerede avkjøringspunkter plasseres med sikte på trafikksikkerhet. Uttalelse om eventuell veiopparbeidelse tas til etterretning.

3. Vann- og avløpsetaten: Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at overvann, takvann og drepsvann skal håndteres på egen grunn. Bemerkningen for øvrig tas til etterretning.

4. Renovasjonsetaten: Avfallsug er vurdert og forkastet. Arealet er enkelt tilgjengelig og det vil bli benyttet avfallsbrønner. Bemerkningen for øvrig tas til etterretning.

5. Undervisningsbygg: I saksfremstillingen er det nærmere redegjort for forventet elevtall som følge av nye boliger. Anleggsarbeidene vil skje innenfor planområdet og ikke føre til veiomlegginger i nrområdet. Anleggsarbeider antas ikke å få konsekvenser for trafikksikkerhet for skolebarn da Lørenvangen ikke er spesielt benyttet som skolevei.

6. Byantikvaren: Forslagsstiller har utformet forslag til ny bebyggelse ut fra blant annet hensynet til eksisterende bebyggelse i nrområdet. Bygningene nærmest rekkehusene i øst får 5 etasjer. Det ble utført en arkeologisk overvåking av gravearbeider knyttet til miljøundersøkelser i planområdet. Denne viste at opprinnelig grunn var fjernet og at potensialet for automatisk fredete kulturminner var mindre enn antatt. Byantikvaren har etter dette frafalt kravet om videre arkeologisk registrering.

8. Statens vegvesen: Støy beregnes ut fra at prosjektet planlegges ferdigstilt etter at Ring 3 er lagt i tunnel.

9. Orkla ASA: Planforslaget forutsetter atkomst fra Lørenvangen og ikke fra Petter Møllers vei.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

Det stilles krav til parkering i henhold til gjeldende norm for Oslo. Minimum 5% av plassene skal avsettes til forflytningshemmede. Miljøverndepartementets skriv T-1442 skal tilfredsstilles. I begge alternativene vises én avkjørsel fra Lørenvangen til parkeringskjeller og en egen atkomst for besøksparkering til barnehagen. Det kan ved behandling av rammetillatelse for utbygging bli stilt krav om veiopparbeidelse etter Plan- og bygningslovens § 18-1. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om lokal håndtering av overvann. Støy beregnes ut fra at prosjektet ferdigstilles etter at Ring 3 er lagt i tunnel.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Omregulering av planområdet fra industri til bolig er i tråd med kommuneplanens mål om økning av boligmassen. Omregulering til boliger er også i tråd med Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging om fortetting i sentrumsnære byområder og rundt etablerte kollektivknutepunkter. Forslaget vil være et bidrag til å oppfylle målsettingen i kommunedelplan for Økern om transformasjon av nærings- og industriarealer til boliger med en tomteutnyttelse på mellom 120 og 150% for å etablere et sammenhengende boligstrøk mellom indre by og boligområdene på Økern, Bjerke og i Groruddalen.

Natur- og ressursgrunnlaget

Planområdet har i lang tid vært benyttet som industriområde og har derfor i liten grad hatt betydning som område for friluftsliv eller annen betydning for natur- og ressursgrunnlaget i et overordnet perspektiv.

Landskap

Grefsenåsen og Årvollåsen danner en grønn ramme rundt Løren og Økern. Den visuelle kontakten til åslandskapet oppleves å ha stor verdi og innebærer en stor kvalitet for området som ellers er fattig på grønne elementer. Denne visuelle kontakten til åsene må sikres ved transformasjon til boligområde. Det er lite vegetasjon og det er ikke registrert noen trær innenfor planområdet.

Naturmangfold

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen. Dette er såkalte vilt- og naturtypeområder, kartlagt etter metoder fastsatt av Direktoratet for naturforvaltning. Opplysningene er systematisert i kommunens naturdatabase. I arbeidet med reguleringsplanen har man forholdt seg til informasjonen fra kommunens naturdatabase. Kunnskapsgrunnlaget anses derfor som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. nml §§ 8 og 9.

Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4, 5, 11 og 12 fravikes. Vurdering etter nml § 10 ansees derfor ikke relevant.

Kulturminner og andre verneinteresser

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er oppført på 1980-tallet og er ikke vurdert som bevaringsverdig. For øvrig består planområdet av asfalterte flater og innehar ikke naturverdier. Det er gjort arkeologiske funn i nærheten som tilsier at det kunne ha vært et potensial for å finne automatisk fredete kulturminner i grunnen også innenfor planområdet. Det er blitt utført en arkeologisk overvåking av gravearbeid knyttet til miljøundersøkelser i planområdet i perioden fra 22. til 24.08.2011. Det ble da klart at potensialet for funn av automatisk fredede kulturminner var mindre enn antatt. Byantikvaren har derfor frafalt kravet om videre arkeologisk registrering. Undersøkelsesplikten er oppfylt.

Miljøfaglige forhold

Støy

Det er utarbeidet støyrapport som tar utgangspunkt i støyforhold etter at Ring 3 er lagt i tunnel. Dette fordi prosjektet først planlegges ferdigstilt etter at veien er omlagt. Planområdet vil fortsatt være utsatt for støy og for en stor del bli liggende i gul sone, mens den vil bli liggende i rød sone mot Dag Hammarskjølds vei (Ring 3) som fortsatt vil være den dominerende støykilden i området. Plan- og bygningsetaten vurderer dette som tilstrekkelig dersom alle leiligheter mot støyside blir gjennomgående og andre støydempende

tiltak, men har krav til rekkefølgebestemmelser for å sikre at støyforholdene for boligene og barnehagen er tilfredsstillende før det kan gis midlertidig brukstillatelse. Støyrapporten er oppdatert med hensyn til støy fra Lørenvangen øst for planområdet, ettersom denne veien skal gjenåpnes for trafikk når Ring 3 er lagt i tunnel. Gjenåpningen er en oppfyllelse av en målsetning i kommunedelplan for Økern. Det har derfor også vært påkrevet at denne veien inngår i beregningene av fremtidig støy. Rapporten konkluderer med at det meste av utendørs oppholdsareal vil få tilfredsstillende støyforhold. Fasader mot Dag Hammarskjølds vei vil ligge i rød sone og fasader mot øst og vest vil ligge i gul sone. Eventuelle balkonger på disse fasadene vil følgelig heller ikke få tilfredsstillende støyforhold. Ingen leiligheter tillates ensidig vendt mot støyutsatt side. Det stilles derfor krav om gjennomgående leiligheter. Plan- og bygningsetaten vil etter offentlig ettersyn gjøre en ny vurdering av om bygningen som vender mot Dag Hammarskjølds vei skal reguleres til næringsformål på grunn av støyforholdene.

Bebyggelse i tråd med forslaget vil på grunn av refleksjoner medføre en beregnet økning i støynivå opp mot 0,5 dB for bebyggelsen på motsatt side av Dag Hammarskjølds vei. Selv om økningen er liten vil disse beboerne kunne oppleve at støynivået endres noe, men uansett positivt i forhold til dagens støy. Barnehagens uteareal vil i følge støyrapporten få tilfredsstillende støyforhold. Det stilles likevel krav i bestemmelsene om at alt uteareal for barnehagen skal ha støyforhold under anbefalte grenseverdier.

Luftkvalitet

Nasjonale mål for luftkvalitet overholdes ikke i området i dag. Etter omlegging av Ring 3 i tunnel vil bygningen som ligger nærmest Dag Hammarskjølds vei fremdeles ha luftkvalitet som er dårligere enn nasjonale mål. I kommunedelplan for Økern stilles det krav om at nasjonale mål for luftkvalitet skal overholdes. Plan- og bygningsetaten vil likevel anbefale boliger, men det må stilles krav om at leiligheter mot Dag Hammarskjølds vei skal være gjennomgående inn mot felles uteareal. Slik etableres luftemulighet mot side hvor luftkvaliteten vil være tilfredsstillende. Det vil også være nødvendig med partikkelfilter i fasader mot Dag Hammarskjølds vei. Etter offentlig ettersyn vil Plan- og bygningsetaten ta opp til ny vurdering om støyforholdene og luftkvaliteten ikke i tilstrekkelig grad blir tilfredsstillt og at etaten vil anbefale forslagsstillers alternativ for bygg N, men da med et rent næringsalternativ uten boliger.

Sol- og skyggeforhold

Forslagene vil medføre at det kastes noe skygge på småhusbebyggelsens utearealer på naboeiendommen i øst om kvelden, men avstanden er likevel tilstrekkelig. Internt i planområdet har bebyggelsen en gunstig orientering i forhold til solbelysning. Barnehagens uteareal vil få svært gode solforhold hele dagen og det er derfor positivt at dette utearealet også skal være tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstider. Plan- og bygningsetaten ser det som positivt at felles utearealer ligger i et storkarré eller er plassert syd eller vest for bebyggelsen der solforholdene er best om ettermiddagen og kvelden.

Energiforbruk

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energilovens kap. 5 skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig er bedre enn fjernvarme. Krav til energibruk ivaretas for øvrig av Teknisk forskrift og må håndteres i de påfølgende byggesakene.

Forurensing

Etter lang tids bruk til industri kan det være mistanke om at grunnen er forurenset. Dette vil avkreve miljøsanering og tiltak i grunnen i forbindelse med riving og utbygging av planområdet. Utbyggingsområdet ligger sentralt i forhold til bruk av sykkel og i forhold til kollektivtilbud med T-bane på Økern og med en fremtidig T-banestasjon på Løren. Tiltaket vil derfor være i tråd men en bærekraftig byutvikling som søker å begrense bruk av privatbil og som sparer miljøet for lokal forurensning.

Trafikkforhold

Planområdet grenser mot Ring 3 (Dag Hammarskjølds vei) i nord og Lørenvengen i vest. Det viktigste infrastrukturtiltaket i kommunedelplan for Økern er tunnel for Ring 3 mellom Økern og Sinsen. Det er planlagt at trafikken skal settes på det nye veisystemet i 2013/2014 og at Dag Hammarskjølds vei skal nedgraderes til lokalvei med kollektivfelt og sykkel felt i begge retninger. Som del av kommunedelplanens målsetning om byreparasjon skal det opprettes forbindelser som binder området sammen. For Løren innebærer dette at gatene skal gjenåpnes mot Dag Hammarskjølds vei.

Planområdet har i dag atkomst fra Lørenveien i sør via Lørenvengen. Lørenvengen er stengt for gjennomkjøring til Ring 3. Det er foreslått to atkomster til planområdet fra Lørenvengen, en med direkte tilknytning til parkeringskjeller og en for barnehagen og gjesteparkering på terreng. Plan- og bygningsetaten støtter forslagsstillers vurdering om at barnehagen i dette tilfellet bør ha egen atkomst og vil anbefale at det etableres to atkomster fra Lørenvengen. Det er gjennomført trafikkanalyse som redegjør for konsekvenser som følge av en omregulering. Analysen konkluderer at omregulering i tråd med forslaget vil generere noe mindre trafikk enn dagens situasjon. Ved gjenåpning av Lørenvengen mot Dag Hammarskjølds vei antas det at trafikken i Lørenvengen vil fordeles likt mot nord og sør og dermed føre til at trafikken i krysset mellom Lørenvengen og Lørenveien reduseres. Forslaget vil ikke føre med seg vesentlige endringer for trafiksikkerheten i krysset. Det nye krysset mellom Dag Hammarskjølds vei og Lørenvengen er konsekvensutredet i reguleringsplanene for veisystemet og trafiksikkerheten forutsettes ivaretatt ved detaljutforming og trafikkregulering.

Lørenvengen er ikke opparbeidet i henhold til gjeldende regulering som også innebærer gjennomkjøring til Dag Hammarskjølds vei. Samferdselsetaten har varslet at det kan bli aktuelt å stille krav om opparbeidelse av veien i tilknytning til søknad om rammetillatelse. Ved oppføring av det antallet boliger som forslaget åpner for, synes det riktig at Lørenvengen opparbeides i tråd med gjeldende regulering. Krav om veiopparbeidelse vil bli håndtert i de påfølgende byggesakene.

Planområdet ligger i den tette byen med hensyn til parkeringsnormen. I forslag til reguleringsbestemmelser er det sikret at parkering skal følge gjeldende norm. Den fremtidige kollektivdekningen i området vil bli god og det er ønskelig at forurensing fra biltrafikk i området begrenses. I tillegg er området godt tilrettelagt for syklist. Det stilles krav til sykkelparkering i henhold til gjeldende norm.

Risiko- og sårbarhet (ROS-analyse)

Det er utarbeidet en enkel ROS-analyse som er en del av forslagsstillers planbeskrivelse og hvor grunnforhold, radon og forurensing i forbindelse med tidligere industrivirksomhet er vurdert til å kunne ha konsekvenser for risikobildet i området. Dette medfører at det må treffes tiltak knyttet til utbygging i forhold til miljøsanering og behandling av forurenset grunn. Planområdet er lokalisert i et industriområde hvor det også må gjøres vurderinger i forhold til om virksomheter i nærheten kan utgjøre en risiko for planområdet og om det er behov for en særlige tiltak og en stedstilpasset brannberedskap.

Planområdet inngår ikke i de områdene som i kommunedelplan for Økern er antatt å ha betydelig forurenset grunn, men den østlige delen av planområder er i kommunedelplanen avmerket med antatt noe forurensning. Det er utført miljøtekniske undersøkelser av hele planområdet som viser forekomster av olje, PAH og tungmetaller i fyllmassene. Øverste lag av fyllmassene er også stedvis forurenset av metaller og løsemidler. Det er nødvendig å foreta en mer detaljert undersøkelse i forbindelse med en utbygging. Krav til undersøkelser av grunnforurensing og behandling av eventuelt forurenset grunn ivaretas av Teknisk forskrift og vil bli håndtert i påfølgende byggesak.

Tiltakshaver opplyser at det ikke er forhold som tilsier at det er spesiell fare for forekomst av radon, men at det på grunn av lokale variasjoner er behov for å foreta nærmere undersøkelser. Krav til tiltak mot radon sikres i Teknisk forskrift.

Plan- og bygningsetaten vurderer temaene som er vurdert i ROS-analysen som dekkende for planområdet. Grunnen opplyses å bestå av fyllmasser over marin leire ned til fjell. Det er vurdert som lite sannsynlig at det er fare for utglidning i forbindelse med byggetiltak. Dette må undersøkes nærmere og behov for geotekniske undersøkelser vil avhenge av hvilke byggetekniske løsninger som velges. I byggesaken vil geoteknisk prosjektering og utførelse belegges med ansvarsrett i tiltaksklasse 3 og det vil bli krevd uavhengig kontroller av både prosjekteringen og utførelsen.

Sosial infrastruktur

Skole

Eksisterende skoler har begrenset kapasitet og det er behov for flere skoler i området. Undervisningsetaten har uttalt at planområdet kan være aktuell som skoletomt. Plan- og bygningsetaten mener planområdets størrelse og lokalisering kan gjøre den egnet som skoletomt etter at Ring 3 er omlagt. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering er det imidlertid andre mer egnede tomter i området som også vurderes til dette formålet og vil derfor ikke anbefale en omregulering av planområdet til skoleformål.

Barnehage

Barnehagen skal dekke barnehagebehovet for planområdet og for foreslått utbygging på Lørenvengen 19-21 og Lørenveien 54 med rundt 500 nye boliger. Det antas at det vil være cirka 90 barn innenfor de to planområdene som vil ha behov for barnehageplass. Det foreslås en barnehage med seks avdelinger innenfor planområdet. Barnehagen vi ha behov for cirka 2,5 daa uteareal. Barnehagen er plassert i bygningen lengst sør i området, hvor sol- og støyforhold på utearealene er best. Det opplyses i saken at det er avsatt cirka 2.400 m² uteareal til barnehagen. Plan- og bygningsetaten vurderer størrelsen og plasseringen av barnehagens uteareal som tilfredsstillende. Størrelsen på utearealet sikres i bestemmelsene.

Servicetilbud

OBS dagligvareforretning og Økernsenteret ligger i en avstand av henholdsvis 500 og 800 meter fra planområdet. Økernsenteret planlegges utvidet med handel og kulturtilbud. Lørenveien er planlagt utviklet med lokale servicefunksjoner og det er allerede etablert servicetilbud rundt Kanonhallen på Løren. Flere boliger i Lørenområdet vil også gi grunnlag for etablering av flere servicefunksjoner i området.

Leilighetsfordeling

Det er foreslått en leilighetsfordeling hvor maksimalt 20% av leilighetene skal være mellom 40 og 50 m² og minimum 50% skal være over 80 m². Forslaget er i tråd med gjeldende norm for leilighetsfordeling. Forslagsstiller mener at leilighetsnormen gir unødig store og dyre leiligheter. Det vises til at det i nærområdet har vært stor etterspørsel etter treroms leiligheter på mellom 67 m² og 76 m² som er overkommelige i pris for barnefamilier og at det er få barnefamilier i de større leilighetene.

Plan- og bygningsetaten vil presisere at gjeldende leilighetsnorm også er en styringsmetode for befolkningssammensetningen i sentrumsområder. Hensikten er å tilrettelegge for en jevnere fordeling av leilighetsstørrelser slik at blant annet barnefamilier kan bosette seg og bli boende i sentrumsområdet samtidig som førstegangsetablerere kan finne rimelige boligtilbud og senere kjøpe seg større leiligheter i samme område ettersom behovet øker. Det må også stilles funksjonelle krav til leiligheter for å heve bokvaliteten. Plan- og bygningsetaten anbefaler den foreslåtte leilighetsfordelingen.

Teknisk infrastruktur

Vann- og avløp

Lørenbyen er sikret tilstrekkelig kapasitet for vann- og avløp. Det ligger hovedledninger i nærhet til planområdet som må sikres mot skade i forbindelse med bygging.

Energiforsyning

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Krav om tilknytting er sikret i forslag til reguleringsbestemmelser. Hafslund Nett har kabelanlegg og stasjonsanlegg innenfor planområdet. Tiltak som berører omlegging av kabelanlegget må bekostes av utbygger.

Renovasjon

Renovasjonsetaten anbefaler avfallsug dersom det bygges mer enn 200 boliger. Alternativt å anlegge avfallsbrønner. Avfallsug er mer trafiksikkert og mindre arealkrevende og det er også enklere å benytte for beboere. For kommunen er avfallsug hensiktsmessig fordi det krever mindre ressurser og transport og det er en mer hygienisk løsning. Plan- og bygningsetaten ønsker ikke å stille krav til type avfallsøsning, dette sikres gjennom egne forskrifter. Det stilles derimot krav om at utomhusplanen skal redegjøre for eventuell avfallshåndtering på terreng.

Brannsikring

Kjørbar atkomst for utrykningskjøretøyer frem til bygningene skal vises i utomhusplanen. Brannsikringstiltak ivaretas av Teknisk forskrift og vil inngå i detaljprosjekteringen av bebyggelsen. Det er positivt at forslagstiller har en intensjon om å benytte sprinkelanlegg som brannsikringstiltak.

Kollektivtransport

Det er god kollektivdekning i området. Nærmeste T-banestasjon er ved Økern senter. Det går flere busslinjer langs Ring 3 og lokal busslinje i Lørenveien. Ut fra dagens kollektivtilbud antas det at en boligutbygging i tråd med forslaget vil generere rundt 500 kollektivturer i døgnet. Ved ombygging av Dag Hammarskjølds vei til lokalvei med kollektivfelt antas det at kollektivdekningen vil bli enda bedre. Ny T-banestasjon, Lørensvingen, sør for Lørenveien er under planlegging. Lørensvingen vil bli stasjon på Grorudbanen og skal knytte denne til T-baneringen. I kommuneplanen og kommunedelplanen for Økern legges det opp til at Alnabanen skal tilrettelegges for persontransport og tilknyttes hovedbanen. I den senere debatten er dette blitt litt mer usikkert ettersom det nå foreslås å etablere Lørensvingen på T-banenetet. De planlagte transportiltakene vil i fremtiden kunne gi Lørenområdet et svært godt kollektivtilbud.

Hovedsykkelveinett

Planområdet har god tilknytting til hovedsykkelveinettet, med 2-sidig sykkelfelt i Lørenveien. Sykkelfeltene inngår i hovedsykkelruta langs Ring 3. Det er også regulert tosidig sykkelfelt i Dag Hammarskjølds vei når denne skal nedgraderes fra Ring 3 til lokal hovedvei.

Estetikk og byggeskikk

Utnyttelsen er i forslagsstillers alternativ foreslått noe høyere enn anbefalt utnyttelse i kommunedelplan for Økern med en beregnet prosent utnyttelse i forhold til tomtens størrelse (tomteutnyttelse) på 152%. Kommunedelplanen har satt en utnyttelse på mellom 100% og 150% for dette området.

Bebyggelsen bør organiseres i en tydelig karréstruktur for å underbygge den ønskete utviklingen av Løren som boligområde med et urbant preg. For å sikre gode lys- og solforhold på utearealer og for leilighetene, samt romslighet i en karréstruktur er den foreslåtte utnyttelsen noe høy. Plan- og bygningsetatens alternativ 2 regulerer en karréstruktur som skaper et stort og sammenhengende gårdsrom med gode solforhold i den foreslåtte bebyggelsesstrukturen. Dette tilrettelegger for en soneinndeling av utearealer som skaper

variasjon og med tilstrekkelig store arealer for lek og opphold. Bebyggelsen er i begge alternativer foreslått i 7 etasjer mot Dag Hammarskjølds vei og for øvrig i 5 etasjer. Bygningen i syd som foreslås med barnehage i underetasjen og i 1.etasje, har 4 etasjer mot gårdrommet og 5 etasjer mot syd. For å videreføre etablerte byggehøyder i området og motvirke negative skyggevirkinger for omkringliggende bebyggelse har Plan- og bygningsetaten anbefalt at høyder i hovedsak må begrenses til 5 etasjer. Bebyggelsen langs Dag Hammarskjølds vei blir av samme årsak begrenset til 7 etasjer. Der er avstanden til gjenboere på andre siden av Dag Hammarskjølds vei betydelig større.

Bebyggelsen er gitt en tradisjonell utforming. Det er liten variasjon i volumene. Med en såpass enkel bygningsutforming som planforslaget legger opp til, er det avgjørende med en bevisst bruk av fasadematerialer for å styrke den arkitektonisk kvaliteten og motvirke ensformighet i prosjektet. Plan- og bygningsetaten er videre negativ til at noe bebyggelse vises med svalgangsløsninger i forslagsstillers alternativ. Svalgangsløsninger ønskes ikke fordi det skaper innsyn, gir mer støy mot for eksempel soverom og gjør at fasader oppleves som bygningenes baksider. Særlig i en bysituasjon bør bebyggelsen henvendes mot gate og uansett ikke ha svalgang verken mot gate eller mot fellesarealer.

Forslagsstillers alternativ gir et mindre sammenhengende uteareal enn etatens alternativ 2 selv om fotavtrykkene i sum er nokså jevnstore. I alternativ 2 trekkes bebyggelsen ytterligere 10 meter lenger vekk fra tomtegrensen i vest i forhold til alternativ 1 slik at avstanden fra Petter Møllers eiendom med tranfabrikk blir 15 meter. Dette er også en videreføring av den åpne akse som er etablert i Leyrins gate to kvartaler sydvest for planområdet. Det foreslås at denne akse får det samme formålet som boligbebyggelsen og at det blir en del av boligbebyggelsens felles utearealer.

Av uteareal på terreng bør minst 60% være solbelyst om ettermiddagen i sommerhalvåret. For å sikre tilstrekkelig sol og lys på utearealer må avstanden mellom bebyggelsen være mer en 1,5 ganger bygningshøyden og ikke mindre enn 17 meter. Leke- og oppholdsarealer bør være på minimum 600 m² og ligge der solforholdene er best. Disse kvalitetskravene ivaretas kun i Plan- og bygningsetatens alternativ 2.

Plan- og bygningsetaten har konkludert med at vi kan akseptere en noe høyere bebyggelse i nord på grunn av naboskapet til en bred kollektivakse når Ring 3 bygges ned til en lokal hovedvei, forutsatt at bokvaliteten i området ivaretas. Planområdet ligger noe perifert i Lørenområdet og den øvrige bebyggelsen i området har en relativt jevn høyde på 4 til 5 etasjer. For å videreføre den etablerte bygningshøyden og siktlinjer mot åslandskapet i nord vil Plan- og bygningsetaten anbefale en gjennomsnittlig bygningshøyde tilsvarende 5 etasjer. Høyder opp til 7 etasjer anbefales mot Dag Hammarskjølds vei, men ellers ikke.

Stedsutvikling

De fire visjonene som ligger bak arbeidet med kommunedelplan for Økern er byreparasjon, konsentrert næringsutvikling, kollektiv- og knutepunktsutvikling og transformasjon til boligutvikling. Planområdet har i kommunedelplanen bindende arealbruk for boliger og det tillates i tillegg næring og allmennyttige formål. Med byreparasjon menes å gjenskape en orden og skape en tydelig bystruktur. Det er angitt en kvartals- og veinettsstruktur og anbefalte orienteringsakser for ny bebyggelse. For annen bebyggelse i området som er oppført og planlagt etter kommunedelplan for Økern, er det tatt utgangspunkt i en bymessig karréstruktur hvor bygningene henvender seg mot gate og hvor utearealene ligger skjernet i bakgård. Plan- og bygningsetaten har krevd at bebyggelsen utformes som karré og mener det er behov for en bygningsstruktur som i større grad underbygger en kvartalsstruktur slik som i etatens alternativ 2.

Planområdet inngår i et stort kvartal som i dag utelukkende er i bruk til industri og kontor. Det er vesentlig at det etableres en bebyggelsesstruktur som setter føringer for en ønsket utvikling av hele området og som knytter det til resten av Lørenbyen. Dette innebærer også fysiske forbindelser gjennom kvartalet og

planområdet. Det ble i forkant av planskissen gjennomført et parallelloppdrag hvor fire arkitektkontor utarbeidet planstudier for planområdet. Forslagsstillers alternativ 1 skal være en videreutvikling av disse studiene. Plangrepet er i følge forslagsstiller valgt fordi bebyggelsesstrukturen gir best lys- og solforhold, gir mulighet for romslige og varierte uteoppholdsareal og god støyskjerming av utearealer.

Plan- og bygningsetaten mener det er alternativ 2 som i større grad understøtter en bymessig struktur og som gir de beste sammenhengende utearealene. Alternativene gir tilnærmet samme utnyttelse. I alternativ 2 er byggegrensen mot industribebyggelsen i vest trukket 15 meter tilbake fra eiendomsgrensen mot 5 meter i alternativ 1. Dette gir boligene i bygning L og M større avstand fra industrien, bedre lysforhold på sine vestfasader og et bredere beplantningsbelte på balkongsiden. Aksen er en videreføring av Leyrins gate lenger syd som er regulert til fellesområde (gårds plass) og som går fra Lørenveien til Vekslers gate i en annen boligregulering. Denne kan videreføres langs vestsiden av planområdet og frem til Dag Hammarskjølds vei, knytte området sammen. Denne siktaksen brytes riktignok av et kontorbygg mellom boligområdene men den gir en fremtidig mulighet til å åpne for siktlinjer mot åsene i nord. Tilbaketrekkingen gir uansett bedre kvaliteter til boligene i bygning L og M.

Løren torg er opparbeidet ved krysset mellom Peter Møllers vei og Lørenveien ved tidligere Løren leir. Cirka 300 meter sørvest for planområdet er Lørenparken opparbeidet. Området preges fremdeles av industri og asfalterte flater og foruten de som er nevnt er det få grøntarealer og offentlige møteplasser i området. Planområdet er i seg selv for lite til at det kan stilles krav om etablering av et offentlig tilgjengelig torg eller en møteplass. Lokaliseringen synes heller ikke riktig fordi området ligger noe perifert i forhold til planer om offentlig og privat tjenesteyting, forretninger og kulturelle etableringer.

Barns interesser

Planområdet er i dagens situasjon ikke i bruk som eller egnet til lekeområde for barn og unge. En omregulering til boliger vil tilrettelegge for opparbeidelse av uteareal som vil kunne bli godt egnet for lek og opphold. Plan- og bygningsetaten ser det som positivt at lekeareal og barnehagens uteareal er plassert der hvor både sol- og støyforholdene er best. Det er videre positivt at det ikke er lagt opp til sambruk av utearealene for barnehagen og beboere, foruten at barnehagens uteareal skal være tilgjengelig utenom åpningstid. Barns interesser synes godt ivaretatt i forslaget.

Universell utforming

Planområdet ligger godt til rette for universell tilgjengelighet til uteareal, gangveier og atkomst. Stigningsforholdene som er vist på illustrasjonsplanen er tilrettelagt for rullestolbrukere og det synes å være enkelt å orientere seg i uterommene i begge alternativer. Boliger, uteareal og gangveier vil få krav om universell utforming i henhold til Teknisk forskrift. Det må anses som uproblematisk å tilrettelegge et nytt, sentralt og relativt flatt område til et boligområde med universell utforming.

Økonomiske konsekvenser

Det skal opparbeides barnehage i planområdet som kan gi økonomiske konsekvenser for kommunen.

Juridiske forhold

I forslag til reguleringsbestemmelser er det stilt rekkefølgekrav om at det skal være etablert barnehage med minst to avdelinger før det gis brukstillatelse for mer enn 120 boliger.

I bestemmelsene stilles det krav til at ny Økern–Sinsen tunnel skal være etablert som avlastning for trafikken på Dag Hammarskjølds vei før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i planområdet. Det kan også stilles krav i forbindelse med påfølgende byggesak om at Lørenvengen skal være opparbeidet i

henhold til gjeldende regulering langs eiendommen og ut til Dag Hammarskjøls vei før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boliger eller næringsvirksomhet innenfor planområdet.

Interessemotsetninger

Det er ingen kjente interessemotsetninger innenfor planområdet.

Foreløpig konklusjon

Begge forslagene vil bidra til å oppfylle målsettingen i kommunedelplan for Økern om transformasjon av nærings- og industriarealer til boliger for å etablere et sammenhengende boligstrøk mellom indre by og boligområdene på Bjerke. Planområdet er det første kvartalet i denne delen av Løren som foreslås transformert til boliger. Det er derfor vesentlig at det etableres en bebyggelsesstruktur som setter føringer for en ønsket utviklingen av hele området og som knytter dette til resten av Lørenbyen. Dette innebærer også fysiske forbindelser gjennom kvartalet og planområdet. Det må ligge et klart byplanmessig grep bak valg av bebyggelsesstruktur. Etter Plan- og bygningsetaten vurdering må bebyggelsen organiseres i en tydelig karréstruktur for å underbygge den ønskete utviklingen av Løren som boligområde med et urbant preg. Det er flere forhold som tilsier at grad av utnyttelse i prosjektet må reduseres, ikke bare rammene i kommunedelplan for Økern. Det er lang erfaring med at utnyttelser som overskrider 150% bruksareal i forhold til tilgjengelig tomt gir trange gårdsrom med mye skygge, dårligere utearealer og lavere bokvalitet. En karréstruktur med lavere utnyttelse vil skape et stort og sammenhengende gårdsrom med gode solforhold. Det gir tilstrekkelig avstand mellom boligene på minimum 1,5 ganger bygningenes høyder.

Det understrekes at det er positivt at barnehagen får eget uteareal og at utearealet vil være tilgjengelig for beboere utenom åpningstid. Det ligger til rette for at barns interesser vil bli godt ivaretatt i planforslaget. Igjen er det slik at Plan- og bygningsetatens alternativ 2 gir bedre forhold for allsidig bruk av utearealene.

Interne gangveier må ses i sammenheng med området for øvrig og planlegges slik at disse kan knyttes sammen. For å knytte området sammen og å tydeliggjøre kvartalsstrukturen bør aksen fra Leyrins gate (som ikke er en offentlig gate men et felles gårdsrom fra Lørenveien til Vekslerveien) på sikt videreføres til Dag Hammarskjølds vei slik etaten foreslår i alternativ 2. Dette vil bli siktlinje fra Lørenveien gjennom området til Grefsenåsen og Årvollåsen. Den visuelle kontakten som Lørenområdet i dag har til det omkringliggende åslandskapet utgjør en viktig kvalitet som må videreutvikles.

Bebyggelsen gis en tradisjonell utforming. Det er liten variasjon i volumene og bebyggelsen fremstår ikke med åpenbare kvaliteter i innsendt forslag, men med utgangspunkt i en karrébebyggelse og beplantningsbeltet i vest vil romligheten i prosjektet bli ivaretatt. Med en enkel bygningsutforming er det avgjørende med en bevisst bruk av fasadematerialer for å styrke den arkitektonisk kvaliteten og motvirke ensformighet i prosjektet.

Plan- og bygningsetaten vil etter offentlig ettersyn ta opp til vurdering om bygning N som ligger mot Dag Hammarskjølds vei (Ring 3) skal anbefales til kontorformål. Dette ligger inne i forslagsstillers alternativ. For å få frem uttalelser og få belyst begge alternativene har etaten valgt å legge opp til boligbebyggelse i hele sitt alternativ 2. Plan- og bygningsetaten foreslår også at boligbebyggelsen i blokk L og M legges langs eiendomsgrensen i nord-syd retning, slik at det dannes et komplett kvartal og samtidig trekkes disse bygningene såpass langt tilbake fra eiendomsgrensen at det blir mulig å opprette et beplantet belte langs vestsiden av planområdet og ut til Dag Hammarskjølds vei, som skal bli en overordnet kollektivakse når Ring 3 er lagt i tunnel ved årsskiftet 2013-2014.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslagets alternativ 2.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS ALTERNATIV, ALTERNATIV 2

Hensikten med forslaget

Den primære hensikten med alternativ 2 er å gi boligområdet en bedre arrondering med større og mer sammenhengende uteområder. Til tross for føringer fra Plan- og bygningsetaten i forhold til plassering av bebyggelsen i en ren boligplan ved forarbeidet til planen, introduserer forslagsstiller næringsbebyggelse på nær halve eiendommen. Plan- og bygningsetaten reduserer også utnyttelsen til et nivå litt under forslagsstillerens alternativ, selv om etaten ikke reduserer bygningenes lengder vesentlig. Dette henger blant annet sammen med at leiligheter ikke kan ha samme bygningsmessig dybde som næringsarealer. Etaten opprettholder etasjehøyden selv om maksimalt tillatte kotehøyder blir gjennomgående en meter lavere. Dette henger både sammen med høyere etasjehøyder i næringsbygg enn i boligbygg og at forslagsstiller har gitt seg selv litt større spillerom enn nødvendig.

Hensikten med alternativet er også å åpne for siktakser mot åslandskapet i nord og gi boligene en beplantet buffer mot næringsvirksomheten i vest. Dette var et generelt og godt begrunnet krav i de tidligere midlertidige reguleringsbestemmelsene.

Planforslaget

Plan- og bygningsetaten legger i sitt alternativ 2 til rette for at det skal kunne etableres en kvartalsstruktur med kun boligbebyggelse rundt hele kvartalet. Barnehagen i bygning K i syd beholdes uendret som i forslagsstillerens alternativ, men forskyves noe mot øst for å åpne for siktakser. I etatens alternativ er det boligbebyggelse også mot Dag Hammarskjølds gate. Det vil bli gjenstand for ny vurdering etter offentlig ettersyn om det likevel bør anbefales å regulere næringsbebyggelse i bygning N som ligger langs Dag Hammarskjølds gate, delvis i tråd med forslagsstillerens alternativ. Etaten vil i så fall kreve at bygning N kun tillates bygget som næringsbygg, fortrinnsvis som kontorbygning. Dette fordi eiendommen har utfordringer i forhold til støy og generell luftkvalitet på grunn av veien. Etaten vil imidlertid ikke anbefale næring i bygg L og M fordi dette området har meget gode kvaliteter som boligområde. Et næringsbygg her slik forslagsstiller ønsker, vil bryte inn i et boligområde på en meget uheldig måte.

Konsekvenser

Plan- og bygningsetatens alternativ 2 reduserer utnyttelsen fra 152% til 145% ved at bygningene L, M og N reduseres i sine dybder fra 21 til 18 meter, inklusiv balkonger. Bygning K med barnehage forskyves mot øst uten å forkortes. Dette er nødvendig for å åpne beplantningsbelte som en buffersone mot nærings- og industribebyggelsen i vest. Utearealene blir i alternativ 2 mer sammenhengende og dette vil også gi bedre sol- og lysforhold.

**REGULERINGSBESTEMMELSER – ALTERNATIV 1
FOR DAG HAMMARSKJØLDS VEI 49 – 51 OG LØRENVANGEN 24
Gnr. 124, bnr. 46, 51 og 82**

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart markert OP2-200704453-1 og datert 24.01.2012.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

- | | |
|--|----------|
| - Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse | felt BB |
| - Bebyggelse og anlegg – bolig / kontor | felt B/K |
| - Bebyggelse og anlegg – bolig / barnehage | felt B/T |

§ 3 Områder for bebyggelse og anlegg

3.1 Utnyttelse

Innen planområdet kan det oppføres bebyggelse med maks. 21.000 m² BRA, fordelt slik:

- Felt BB maksimum 5.100 m² BRA
- Felt B/K maksimum 12.700 m² BRA
- Felt B/T maksimum 3.200 m² BRA

Bruksareal for parkeringsanlegg og kjelleretasje som bare inneholder tilleggsdel (boder og tekniske rom) og arealer der avstand mellom himling og gjennomsnittelig planert terreng rundt bygningen er mindre enn 1 meter, skal ikke regnes med i BRA.

3.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, byggelinjer og bestemmelsesgrenser for underjordisk parkering som angitt på plankartet.

Boligbebyggelse skal ha en maksimal dybde på 14 meter, eksklusive balkonger og trappeoppganger. Balkonger tillates strukket inntil 2,5 meter ut over byggegrense. Understøttelse til hjørnebalkonger ut over byggenese tillates ført ned til terreng.

Utenfor regulerte byggegrenser tillates boder for sykler, barnevogner, lekeapparater og lignende, begrenset til 15 m² per bod. Boder tillates ikke plassert utenfor byggegrense mot vei.

3.3 Høyder

Bebyggelsens høyder er angitt med maksimale kotehøyder på plankartet.

Avgrensning mellom delområder med ulike byggehøyder er vist på plankartet. Nødvendige tekniske installasjoner, heis og trapphus kan tillates oppført inntil 3 meter over angitt høyde. Oppbygg for tekniske installasjoner skal trekkes minimum 3 meter inn fra gesimslinjen.

3.4 Utforming

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og være en del av bebyggelsens samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

3.5 Formål

Innen område regulert til kombinerte formål – boliger / barnehage skal det innpasses en 6 avdelings barnehage i underetasje og 1.etasje av bebyggelsen.

Utearealet til barnehagen skal være på minimum 2.200 m².

3.6 Leiligheter og bokkvalitet

Området skal ha variert leilighetssammensetning med utgangspunkt i bystyrets vedtatte norm:

- Maksimum 20 % på 40 - 50 m²
- Minimum 30 % på 50 - 80 m²
- Minimum 50 % på over 80 m²

Leilighetene mot støyutsatt side skal være gjennomgående.

Det tillates ingen ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

Svalgangsløsninger mot gate tillates ikke.

3.7 Utearealer

Innen områder for bebyggelse skal alle utearealene som ikke skal benyttes til atkomst eller parkering, opparbeides som oppholdsarealer og arealer med vegetasjon.

Boligbebyggelsen skal ha uteoppholdsarealer på min. 25 % av boligens bruksareal. Arealene skal være egnet for lek og opphold. Som uteoppholdsareal kan regnes areal på terreng/

lokk og takterrasser. Balkonger kan regnes med i uteareal der tilfredsstillende støyforhold kan dokumenteres. Min. 75 % av utearealet skal være på terreng, og av dette skal min. 60 % ha mulighet for sol 1. mai kl. 15. Barnehagens uteareal skal være minimum 2.200 m² og det skal være allment tilgjengelig utenom barnehagens åpningstider.

3.8 Avkjørsel

Området skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.

3.9 Parkering

Det skal innpasses parkering for bebyggelsen i henhold til gjeldende parkeringsnorm.

Parkering skal ordnes i underjordisk anlegg.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede.

På bakkeplan skal det etableres 10–14 parkeringsplasser for henting/ bringing til barnehage.

Plassene skal kunne benyttes for gjesteparkering til boligene utenom barnehagens åpningstid.

§ 4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 for den ubebygde del av tomten. Utomhusplanen skal vise opparbeidet tomt og redegjøre for:

- Eksisterende og fremtidig terreng
- Arealer for lek og opphold, gangveier, vegetasjon, sykkelparkering og uteboder
- Utearealer og parkering for barnehagen
- Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning
- Tilgjengelighet for forflytningshemmede

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse, og utomhusarealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 5 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drepsvann ved søknad om rammetillatelse.

§ 6 Støy

Støyforholdene skal sikres i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter någjeldende skriv. Unntak kan gjøres for leiligheter mot støyutsatte veier dersom leilighetene er gjennomgående og/ eller minst ett oppholdsrom vender mot stille side.

Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 8 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energilovens kap. 5 skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig er bedre enn fjernvarme.

§ 9 Rekkefølgebestemmelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger skal ny Økern-Sinsen tunnel være etablert som avlastning for trafikken på Dag Hammarskjølds vei.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 120 leiligheter skal barnehage være etablert med minimum 2 avdelinger.

**REGULERINGSBESTEMMELSER – ALTERNATIV 2
FOR DAG HAMMARSKJØLDS VEI 49 – 51 OG LØRENVANGEN 24
Gnr. 124, bnr. 46, 51 og 82**

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart markert OP2-200704453-2 og datert 24.01.2012.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

- | | |
|--|----------|
| - Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse | felt BB |
| - Bebyggelse og anlegg – bolig / barnehage | felt B/T |

§ 3 Områder for bebyggelse og anlegg

3.1 Utnyttelse

Innen planområdet kan det oppføres bebyggelse med maks. 20.000 m² BRA med følgende fordeling:

- Felt BB maksimum 16.800 m² BRA
- Felt B/T maksimum 3.200 m² BRA

Bruksareal for parkeringsanlegg og kjelleretasje som bare inneholder tilleggsdel (boder og tekniske rom) og arealer der avstand mellom himling og gjennomsnittelig planert terreng rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter, skal ikke regnes med i BRA.

3.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, byggelinjer og bestemmelsesgrenser for underjordisk parkering som angitt på plankartet.

Boligbebyggelse skal ha en maksimal dybde på 14 meter eksklusive balkonger.

Balkonger tillates strukket inntil 1,8 meter ut over byggegrense.

Utenfor regulerte byggegrenser tillates boder for sykler, barnevogner, lekeapparater og lignende, begrenset til 15 m² per bod. Boder tillates ikke plassert utenfor byggegrense mot vei.

3.3 Høyder

Bebyggelsens høyder er angitt med maksimale kotehøyder på plankartet.

Avgrensning mellom delområder med ulike byggehøyder er vist på plankartet.

Nødvendige tekniske installasjoner, heis og trappehus kan tillates oppført inntil 3 meter over angitt høyde. Oppbygg for tekniske installasjoner skal trekkes minimum 3 meter inn fra gesimslinjen.

3.4 Utforming

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og være en del av bebyggelsens samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

3.5 Formål

Innen område regulert til kombinerte formål – boliger / barnehage skal det innpasses en 6 avdelings barnehage i underetasje og 1.etasje av bebyggelsen.

Utearealet til barnehagen skal være på minimum 2.400 m².

3.6 Leiligheter og bokvalitet

Området skal ha variert leilighetssammensetning med utgangspunkt i bystyrets vedtatte norm:

- Maksimum 20 % på 40 - 50 m²
- Minimum 30 % på 50 - 80 m²
- Minimum 50 % på over 80 m²

Leilighetene mot støyutsatt side skal være gjennomgående.

Det tillates ingen ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

Svalgangsløsninger tillates ikke til mer enn to leiligheter.

3.7 Utearealer

Innenfor områder regulert til bebyggelse skal utearealene som ikke skal benyttes til atkomst eller parkering, opparbeides som felle uteoppholdsarealer med stort innslag av vegetasjon.

Boligbebyggelsen skal ha uteoppholdsarealer på minimum 25 % av boligens bruksareal. Arealene skal ha mulighet for sol og være egnet for lek og opphold. Som uteoppholdsareal kan regnes areal på terreng/lokk og takterrasser. Balkonger med tilfredsstillende støyforhold kan medregnes i uteoppholdsarealet. Minimum 75 % av utearealet skal være på terreng, og av dette skal minimum 60 % ha mulighet for sol 1.mai kl.15:00. Barnehagens uteareal skal være minimum 2.400 m² og det skal være allment tilgjengelig utenom barnehagens åpningstider.

3.8 Avkjørsel

Området skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.

3.9 Parkering

Det skal innpasses parkering for bebyggelsen i henhold til gjeldende parkeringsnorm.

Parkering skal ordnes i underjordisk anlegg.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede.

På bakkeplan skal det etableres 10–14 parkeringsplasser for henting/bringing til barnehage.

Plassene skal kunne benyttes for gjesteparkering til boligene utenom barnehagens åpningstid.

§ 4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 for den ubebygde del av tomten. Utomhusplanen skal vise opparbeidet tomt og redegjøre for:

- Eksisterende og fremtidig terreng
- Arealer for lek og opphold, gangveier, vegetasjon, sykkelparkering og uteboder
- Utearealer og parkering for barnehagen
- Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning
- Tilgjengelighet for forflytningshemmede

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen, og utomhusarealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 5 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann ved søknad om rammetillatelse.

§ 6 Støy

Støyforholdene skal sikres i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter någjeldende skriv.

Leiligheter mot støyutsatt side skal være gjennomgående og minst ett oppholdsrom skal vende mot stille side. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 8 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energilovens kap. 5 skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig er bedre enn fjernvarme.

§ 9 Rekkefølgebestemmelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger, skal ny Økern-Sinsen tunnel (Ring 3) være etablert som avlastning for trafikken på Dag Hammarskjølds vei.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 120 leiligheter innenfor planområdet, skal barnehage med minimum to avdelinger være etablert.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Dag Hammarskjølds vei 49 m.fl. Løren, som omreguleres fra midlertidige reguleringsbestemmelser – industri (S-2864) til

Alternativ 1:

Området reguleres til:

- | | |
|--|----------|
| - Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse | felt BB |
| - Bebyggelse og anlegg – bolig / kontor | felt B/K |
| - Bebyggelse og anlegg – bolig / barnehage | felt B/T |

som foreslått av Lørenvangen Utvikling AS, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten OP2-200704453-1 datert 24.01.2012.

Alternativ 2:

Området reguleres til:

- | | |
|--|----------|
| - Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse | felt BB |
| - Bebyggelse og anlegg – bolig / barnehage | felt B/T |

som foreslått av Plan- og bygningsetaten, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP2-200704453-2 datert 24.01.2012.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.01.2012 av:

Kjersti Granum - Enhetsleder

Netten Østberg - Avdelingsdirektør

1

Ingunn Øhra

Fra: Natalia Kopsov [natalia.kopsov@tet.oslo.kommune.no]
Sendt: 10. februar 2010 09:05
Til: ingunn@lilleark.no
Emne: DAG HAMMARSKJØLDS VEI 49 -OG 51 MFL.

MOTTATT
10 FEB. 2010
057019

Dato: 10.02.2010
Deres ref: Vår ref (saksnr): Saksbeh:
Arkivkode:
200707181-6 NAKO + 47 23482043 512.1

DAG HAMMARSKJØLDS VEI 49 -OG 51 MFL. - KUNNGJØRING OM IGANGSETTING AV DETALJERT
REGULERINGSPLAN

Trafikketaten er opptatt av at parkeringen blir ivaretatt i reguleringsplanen og at
parkeringsdekning blir i samsvar med den til enhver tid gjeldene parkeringsnorm for Oslo
kommune (i tillegg min. 5% av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede.)
Areal til parkering må avsettes på egen tomt.

Tiltaket må ikke medføre til vesentlig økt parkering langs gategrunn.
Adkomstmuligheter i området må sikres.

Med hilsen

Natalia Kopsov
avdelingsingeniør Plan



Lillestrøm Arkitektkontor AS
v/ Ingunn Øhra
ingunn@lilleark.no

Dato: 1.3.2010

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
200902134-4

Saksbeh.:
Yuri Sangueza, 23493082

Arkivkode:
512,0

**KUNNGJØRING OM IGANGSETTING AV DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR
DAG HAMMARSKJØLDS VEI 49 OG 51 MFL**

Samferdselsetaten viser til ovennevnte varsel. Vi har i forbindelse med planinitiativ uttalt oss saken og henviser til etatens merknader ved samråd datert 30.5.2007, vedlagt.

Med vennlig hilsen

Anders Arild
seksjonssjef

Yuri Sangueza
spesialkonsulent

Vedlegg:

1. *Invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring, Dag Hammarskjølds vei 49, Bydel Grunerløkka - 30.5.2007*



Oslo kommune
Samferdselsetaten

2

Plan- og bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Dato: 30.05.2007

Deres ref.:
200704453-2

Vår ref. (saksnr.):
200702205-2

Saksbeh.:
Astrid Ådnanes, 23 49 30 92

Arkivkode:
512,1

**INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING, DAG
HAMMARSKJØLDS VEI 49, BYDEL GRÜNERLØKKA**

Samferdselsetaten viser til planinitiativ med saksnr 200704453 og har følgende foreløpige kommentarer som det må tas hensyn til i det videre planarbeidet:

- Vi gjør oppmerksom på at nåværende Dag Hammarskjølds vei (Ring 3) er riksvei med forvaltningsansvaret tillagt Statens vegvesen. Vegvesenet må derfor kontaktes om planarbeidet.
- Parkering skal være i henhold til den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering.
- 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. Videre må kravet til luftforurensing være i henhold til de til en hver tid gjeldende nasjonale mål for luftkvalitet.
- 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 avkjørsler skal være gjennomgående med nedsenket kantstein. Bredde for avkjørsler til kontor skal maks være 4,0 meter ut fra en trafiksikkerhetsmessig vurdering.

Kjøreadkomst til planområdet fra Lørenvangen forutsettes begrenset til én samlet avkjørsel.

- Ved en ny omregulering som medfører en betydelig økning av utnyttningen på eiendommen, må det utføres en trafikkanalyse for å få kartlagt hvilken betydning den foreslåtte utnyttningen vil få i forhold til fremkommeligheten og trafiksikkerheten på det offentlige veinettet. En må belyse både dagens situasjon og fremtidige trafikkforhold i forhold til en gjennomføring av det nye trafikksystemet på Økern som for tiden er under revisjon. I tillegg må ny arealbruk legges inn.



Samferdselsetaten

Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

Bankgiro: 6004.06.55045
Org.nr:NO 976 062 035 MVA

E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: <http://www.sam.oslo.kommune.no>

- Deler av offentlig vei forbi planområdet er ikke opparbeidet i henhold til gjeldende regulering. Ved omregulering av eiendommen, kan det bli stilt krav om veiopparbeidelse til og langs eiendommen i henhold til plan- og bygningslovens § 67.

Vi vil komme tilbake med utdypende kommentarer når mer materiale foreligger i saken.

Med vennlig hilsen

Anders Arild
seksjonssjef

Astrid Ådnanes
overingeniør