



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

3

MOTTATT

23 FEB. 2010

jmr 0730

Lillestrøm Arkitektkontor AS
Tærudgata 3
2000 LILLESTRØM

Dato: 12.02.2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

07/02619-5
(NB! Oppgis ved henvendelse)

Svein Oddvar Korsvik,

512.1

**GNR 124 BNR 46 - DAG HAMMARSKJØLDS VEI 49 MFL - KUNNGJØRING OM
IGANGSETTING AV DETALJERT REGULERINGSPLAN**

Vi viser til Deres brev av 04.02.2010 angående kunngjøring om igangsetting av detaljert reguleringsplan for Dag Hammarskjølds vei 49 og 51 m.fl..

VAV har ledningsanlegg i området som grenser inn til eiendommene. I forbindelse med bygging må ledningene sikres slik at de ikke får skader under bygging eller seinskader som følge av byggingen.

Overvann, takvann og drensvann skal håndteres på egen grunn. Dette skal fremgå av reguleringsbestemmelsene.

Vedlagt følger kartutsnitt som viser ledningsanleggene i området.

Med hilsen

Jan Aksøy
oppdragsansvarlig for byutvikling
Avdeling plan og prosjekt

Svein Oddvar Korsvik
konsulent

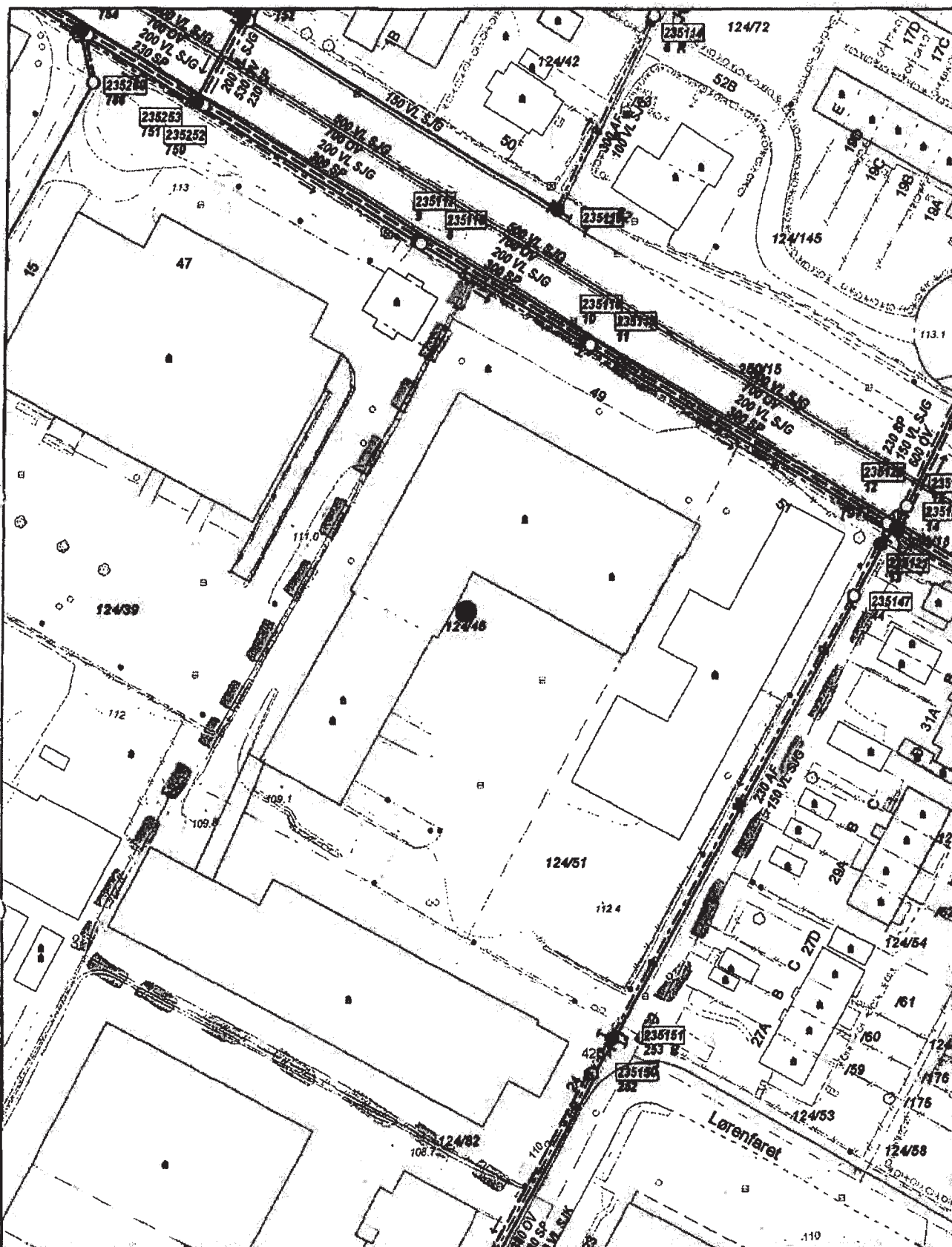
Vedlegg: 1



Vann- og avløpsetaten

Postadresse:
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo
Besøksadresse:
Herslebs gate 5

Telefon: 02 180 Bankgiro: 6045.05.20643
Telefaks: 23 43 70 80 Org.nr.: 971 185 589 MVA
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no
Internett: www.vav.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Vann- og avløpssetaten
Tel: 02 180



Vedlegg Vr 07/02619-5

Dato: 2010.02.12
Sign: SOK

32-1-515-134-53

1:1000

Byggverk må ikke plasseres nærmere hovedledning enn 2.0m.
Andre arbeider over eller nær hovedledning må meldes til VAV.
Sikkerhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.
Det er ikke alltid ledningene går rettlinjet mellom kumene.
Påvisning i marken utføres ved henvendelse til VAV.



**Oslo kommune
Renovasjonsetaten**

Lillestrøm Arkitektkontor AS
Tørudgata 3
2000 LILLESTRØM

Dato: 1.3.2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

201000253-2

Cathrine Hallberg, 92642675

512.1

**UTTALELSE TIL FORSLAG TIL ENDRET REGULERING FOR DAG
HAMMARSKJØLDS VEI 49 OG 51 MED FLERE**

Renovasjonsetaten viser til Deres brev datert 5.2.2010: Kunngjøring om igangsetting av detaljert reguleringsplan for Dag Hammarskjølds vei 49 og 51 med flere.

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for oppføring av bolig- og/eller næringsbebyggelse, samt et større eller mindre område for barnehage.

I Bystyret den 7.6.2006 ble det vedtatt å utvide kildesorteringen til også å omhandle utsortering av plastemballasje og matavfall, noe som krever at husholdningsavfallet blir håndtert separat fra næringsavfallet. Dette vil innebære at det må tas spesielle hensyn når det gjelder innsamling av husholdningsavfall i fremtiden. Renovasjonsetaten presiserer at husholdnings- og næringsavfall ikke skal blandes sammen. Dette er på grunn av at Renovasjonsetaten har ansvaret for den lovpålagte innsamlingen av husholdningsavfall, mens næringslivet ikke er underlagt slik restriksjon.

Det er i kunngjøringen ikke spesifisert hvor mange nye boenheter som skal bygges. Der hvor det blir planlagt blandede funksjoner, dvs både boliger og næringsvirksomhet, er det spesielt viktig å skille mellom avfall generert fra boliger og avfall generert fra næringsvirksomhet. De må holdes atskilt, og det må avsettes plass for hensiktsmessig avfallshåndtering.

Når nye boliger bygges, og ved eventuell fortetting, må det tas hensyn til bestemmelsene i "Renovasjonsforskrifter for Oslo gjeldende for forbruksavfall". Det må også tas hensyn til krav og anbefalinger i "Veileder for plassering av avfallsbeholdere". Kravene på side 6 i veilederen er en konkretisering av forskriftens bestemmelser. I tillegg til de renovasjonsløsningene som er skissert der, er det kommet nye avfallshåndteringsløsninger de senere årene (se side 12 og 13 i Veilederen). Disse dokumentene finnes på Renovasjonsetatens hjemmeside, <http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no>. Det vil ikke bli gitt dispensasjon fra Renovasjonsforskriften for nybygg.

En løsning på utfordringene med hensiktsmessig avfallsinnsamling er å benytte avfallssug, spesielt dersom det skal bygges mange boenheter. Renovasjonsetaten vil meget sterkt anbefale



Renovasjonsetaten

Postadresse:
Postboks 4533 Nydalen
0404 OSLO

Besøksadresse:
Gjerdrums vei 10 B
E-post: postmottak@ren.oslo.kommune.no

Organisasjonsnr.:
NO 976 820 088

Sentralbord: 02 180
Kundetorg: 23 48 36 50
Telefaks: 23 48 36 01

at det etableres avfallssug, dersom det skal bygges mer enn cirka 200 boenheter. Således kan beboerne kaste avfallet sitt i innkast sentralt plassert på forskjellige steder i området, eller inn i innvendige nedkast i trappeoppgangene. Slik kommer avfallet inn i et lukket system og suges via et rørnett i bakken ut av boligområdet. En slik løsning er mer trafiksikker og kan også frigjøre arealer som kan benyttes til andre formål. For kommunen vil avfallssuganlegg medføre mindre ressurser til tømning, mindre belastning på et allerede presset veinett, færre hygieniske problemer som rotter, lukt, støy o.l. Beboerne vil kunne dra nytte av redusert renovasjonsavgift som følge av kommunens besparelser, redusert behov for vaktmestertjenester, ha et hygienisk og estetisk system for å bli kvitt avfallet sitt, samt slippe støy inne i boligområdet som følge av tømning.

Dersom antall boenheter blir mellom cirka 40 og 200, anbefaler Renovasjonsetaten at det blir anlagt avfallsbrønner på hensiktsmessige steder. Disse er store beholdere som graves ned i bakken. Avfallet komprimeres kontinuerlig av tyngdekraften og av nytt avfall som kastes. Avfallet blir lagret kaldt og komprimert under bakken. Dermed slipper man problemene med overfylte tradisjonelle avfallsbeholdere. Slike avfallsbrønner kan legges på hensiktsmessige steder, slik at de kan tømmes på en trafiksikker og effektiv måte.

I de områdene hvor det er begrenset plass og hvor antall boenheter blir mindre enn cirka 40, anbefaler vi tradisjonelle avfallsbeholdere.

Det bør også vurderes å avsette plass til returpunkter for glass, samt plass til en minigjenbruksstasjon.

Renovasjonsetaten har som mål å samle inn avfall på en måte som påvirker det ytre miljøet minst mulig. Siden det ikke er spesifisert hvor mange boliger som er planlagt i planområdet, ber vi om at det blir tatt kontakt med Renovasjonsetaten når dette er avklart. Derved kan vi komme med innspill til hvilke renovasjonsløsninger som passer best.

Renovasjonsetaten ber om at plassering av standplass(er) for tradisjonelle avfallsbeholdere, avfallsbrønner eller avfallssug søkes forhåndsgodkjent hos oss innen bygging igangsettes. Dette er viktig, slik at man unngår ulemper ved feil plassering av hentesteder.

Kontaktperson i Renovasjonsetaten er teamleder Øivind Juliussen, telefon 23 48 37 67.

Med hilsen



Øivind Juliussen
teamleder



Cathrine Hallberg
avdelingsingeniør

Lillestrøm arkitektkontor
Tærudgata 3
2000 LILLESTRØM

Deres ref.:
Ingunn A.Øhra

Vår ref (journal ID):
10/444 (10/4359)

Saksbehandler:
Geir Cranner

Dato:
25.02.2010

Svar på kunngjøring om igangsetting av detaljert reguleringsplan. - Dag Hammarskjølds vei 49 og 51 MFL.

Undervisningsbygg Oslo KF viser til mottatt brev av 05.02.2010 vedrørende varsel og igangsatt detaljregulering av Dag Hammarskjølds vei 49 og 51 med flere. Hensikten med detaljregulering er å legge til rette for oppføring av bolig- og/eller næringsbebyggelse samt legge til rette for en eventuell barnehage.

Undervisningsbygg har etter å ha konferert med Utdanningsetaten vedrørende skolekapasitet for aktuelle skoler i området følgende bemerkninger:

Barn fra reguleringsområdet vil for barnetrinnet etter dagens inntaksgrenser søgne til Løren skole (1-7). Skolen er i henhold til prognoser full fra skolestart 2016. Alternativ skole er Sinsenskole som endres fra 1-10 skole til 1-7 skole, ferdigstilles til skolestart 2011.

Ungdomstrinnet vil søgne til ny skole i Frydenbergveien 48 (endelig navn på skolen er ikke fastsatt), ferdigstilles i 2011.

For barnetrinnet har skolene i dag liten ledig kapasitet for økt elevtall. For barnetrinnet er kapasiteten veldig begrenset. Sinsen skole vil når den pågående utvidelsen er ferdigstilt ha en del ledig kapasitet.

Det vil ha stor betydning for kapasiteten hvor mange barnefamilier som reelt sett flytter inn i de nye boligprosjektene i området.

Dersom planen blir vedtatt forutsettes det at det vil bli tatt hensyn til barn og barns skoleveier i planleggings- og anleggs-/byggeperioden. Undervisningsbygg ber om det samarbeides med de berørte skolene om helse-, miljø og sikkerhetstiltak mens området er under utbygging.

Med vennlig hilsen
Undervisningsbygg

Vidar Lie
utviklingsdirektør

Geir Cranner
byplanlegger



Oslo kommune
Byantikvaren

MOTTATT

08 APR. 2010

1300

Lillestrøm arkitektkontor AS
Ingunn A. Øhra
Tærudgata 3
2000 Lillestrøm

Dato: 06.04.2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

07/881

Per David Martinsen

512 - 124/46

124/46, DAG HAMMARSKJØLDS VEI 49 M.FL. - UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID

Det vises til Deres brev mottatt 08.02.2010 og til påfølgende telefonsamtaler. Det vises også til Byantikvarens uttalelse til planinitiativ av 04.06.2007, Plan- og bygningsetatens saksnummer 200704453, dokument nr. 20.

Nyere tids kulturminner

Det er ikke knyttet bevaringsinteresser til den eksisterende bebyggelsen innenfor planområdet. I nærområdet finnes foruten det fredete anlegget *Løren leir* i Lørenveien/Peter Møllers vei, også en tidlig rekkehusbebyggelse fra slutten av 1930-tallet i Lørenfarete, samt en del eldre villa- og rekkehusbebyggelse på Refstad. Boligbebyggelsen i området har foreløpig ikke vært gjenstand for en helhetlig antikvarisk vurdering. En ny bebyggelse på eiendommen bør utformes i en skala som ikke dominerer eller på annen måte skjemmer den allerede etablerte bebyggelsen i området. Byantikvaren fremholder at byggehøyden ikke bør overstige fem etasjer.

Arkeologiske forhold

Det er gjort arkeologiske funn i nærheten av planområdet. De eldste funnene stammer fra steinalderen, og består av flintavfall fra redskapsproduksjon funnet nord for planområdet. I tillegg er det også registrert et gravfelt og kokegropfelt fra jernalder. I Lørenveien 46, ca 150 meter syd for planområdet, er det gjort funn av bosetningsspor fra førromersk jernalder.

Gnr 124 har tidligere vært en del av gården Løren. Dette gårdsnavnet er en moderne form av det gammelnorske navnet Leyrin. Det gamle navnet er sammensatt av *leirr*, som betyr leire og *vin*, som betegner naturlig eng. Gårdsnavn som har ending på *-vin* regnes som de eldste store navneklassene. Imidlertid kan gården Løren sikkert dateres til førreformatorisk tid gjennom et brev fra 1370, da prostens ved Mariakirken skjenket en del av gårdens eiendom til en slektning. I tillegg tilsier nærhet til det gamle historiske gårdstunet og kjente funn i nærområdet at planområdet har potensial for funn av automatisk fredete kulturminner.



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grünerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentralbord: 02 180
Publikumsservice: 23 46 02 95
Telefaks: 23 46 02 51
postmottak@bya.oslo.kommune.no

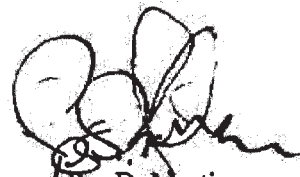
Byantikvaren krever på bakgrunn av dette en arkeologisk registrering av planområdet, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 (kml.) § 9 – undersøkelsesplikten, før det kan gis en endelig uttalelse i saken. En arkeologisk registrering er et søk etter uregistrerte automatisk fredete kulturminner, og kostnadene betales av tiltakshaver, jf kml § 10. Bestillingen sendes postmottak@bya.oslo.kommune.no eller i brev til Byantikvarens postadresse, og en slik bestilling setter i gang planleggingen av arbeidet. Når det økonomiske estimatet er laget, oversendes dette i brev til tiltakshaver sammen med et skjema som må fylles ut og returneres før registreringen kan påbegynnes.

Riksantikvaren må gi tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner, jf kml § 8. Hvis det blir gjort funn under registreringen, vil saken derfor oversendes Riksantikvaren for nærmere vurdering. Se våre nettsider www.byantikvaren.oslo.kommune.no for mer informasjon om arkeologisk registrering, saksgang og lignende.

Vi gjør oppmerksom på at en arkeologisk registrering bare kan gjennomføres når marka er snø- og frostfri. Byantikvaren gjennomfører hvert år mange registreringer, og tiltakshaver bes kontakte Byantikvaren så raskt som mulig for å få plass i vårt program

Med hilsen


Brit Kyrkjebø
antikvar


Per D. Martinsen
antikvar

Kopi til: Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
INTERN POST

17

Ingunn Øhra

Fra: Norløff Tone [tone.norloff@ruter.no]
Sendt: 18. februar 2010 11:58
Til: Lillestrøm Arkitektkontor AS
Emne: Dag Hammerskjølds vei 49 og 51 m.fl. - kunngjøring om igangsetting av detaljert reguleringsplan

Saksnummer: 2010/3122
Sakstittel: Dag Hammerskjølds vei 49 og 51 m.fl.
Saksdato: 08.02.2010

MOTTATT
18 FEB. 2010
0890

Dag Hammerskjølds vei 49 og 51 m.fl. - kunngjøring om igangsetting av detaljert reguleringsplan

Ruter har ingen innvendinger mot prosjektet.

Med vennlig hilsen
Tone Norløff
fremkommellighetssjef

Ruter As
Kollektivtrafikk for Oslo og Akershus
Dronningens gate 40
Postboks 1030 Sentrum
NO-0104 Oslo

Telefon +47
Sentralbord +47 4000 6700
<http://www.ruter.no/>

8



Statens vegvesen

MOTTATT

3 MARS 2010

0854

Lillestrøm Arkitektkontor AS
for Lørenvangen Utvikling
Tærudgata 3
2000 LILLESTRØM

Behandlende enhet:
Region øst

Saksbehandler/innvalgsnr:
Kirsti Stokke Burheim - 24058427

Vår referanse:
2010/034294-002

Deres referanse:

Vår dato:
26.02.2010

Kunngjøring om igangsetting av detaljert reguleringsplan for Dag Hammarskjølds vei 49 og 51 m.fl

Vi viser til varsel om opptart av detaljert reguleringsplan for Dag Hammarskjølds vei 49 og 51.

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for oppføring av bolig- og eller næringsbebyggelse, samt et større eller mindre område for barnehage. Planen er i samsvar med kommunedelpplan for Økern.

Dersom boliger eller barnehage planlegges å stå ferdig før 2014 må det beregnes støy etter dagens trafikkmengde, ikke etter trafikkmengden etter at prosjektet Ulven – Sinsen står ferdig.

Utover dette har vi ingen kommentarer.

Avdeling Oslo, planseksjonen
Med hilsen

Ingun Risnes
Ingun Risnes
Fung. seksjonsleder

Kirsti Stokke Burheim
Kirsti Stokke Burheim

Kopi: Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010
2605 Lillehammer

Telefon: 815 22 000
Telefaks: 61 25 74 80
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Østensjøveien 34
0667 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52



ORKLA

9

Lillestrøm Arkitektkontor AS
Tærudgt. 3
2000 LILLESTRØM

3. mars 2010

Att: Ingunn A. Øhra

**VEDR. KUNNGJØRING OM IGANGSETTING AV DETALJERT
REGULERINGSPLAN FOR DAG HAMMARSKJØLDS VEI 49 OG 51
M.FL. (GNR. 46, 51 OG 82 PÅ LØREN)**

Vi viser til deres brev av 5. februar 2010 med kunngjøring om igangsetting av detaljert reguleringsplan for ovenstående eiendom. Videre viser vi til samtale Øhra / Brun i dag. Vi beklager sen tilbakemelding.

Orkla ASA eier eiendommen Peter Møllers vei 13 (gnr. 124 bnr. 50). Nedenfor fremgår våre synspunkter / kommentarer i forbindelse med den varslede igangsetting av detaljert reguleringsplan for Dag Hammarskjølds vei 49 og 51 mfl.

Vårt heleide datterselskap Axellus AS / Peter Møller driver i dag produksjon av konsentrerte omega 3 fettsyrer og tran i eiendommen Peter Møllers vei 13. Anlegget ble etablert i 1938, og har gjennom de siste år vært gjenstand for omfattende modernisering. På eiendommen er det bl.a. lagt ned store investeringer i nytt produksjonsutstyr. Industrivirksomheten på eiendommen må derfor påregnes opprettholdt i overskuelig fremtid, og dette må hensyntas i det videre arbeid med utforming av ny reguleringsplan / bebyggelsesplan.

Axellus AS / Peter Møllers virksomhet er avhengig av tilfredstillende adkomst for inn- og uttransport av råvarer og ferdige produkter. Dagens situasjon hva gjelder adkomst til virksomheten oppleves som presset kapasitetsmessig. Det vil derfor være viktig for vår virksomhet at adkomst til ny bebyggelse i Dag Hammarskjølds vei planlegges løst ved hjelp av andre tilkomstveier enn Peter Møllers vei (dvs. via Lørenvangen eller Dag Hammarskjølds vei). Dette forhold bes spesielt hensyntatt i deres videre arbeide med reguleringsplan.

Vi vil gjøre oppmerksom på at dagens produksjon forårsaker begrenset opptreden av lukt i området, samt at det tidvis også forekommer noe lokal støy fra virksomheten. Vi finner det riktig å gjøre oppmerksom på dette da det er et forhold som er knyttet til virksomheten og som vil vedvare også i fremtiden, dog innenfor de retningslinjer som gjelder for den aktuelle virksomhet.

Orkla ASA

Postadresse
Postboks 423 Skoyen
N-0213 Oslo

Besøksadresse
Karenslyst allé 6
0278 Oslo

Telefon 22 54 40 00
Telefaks 22 54 45 90
www.orkla.no

Foretaksregisteret
NO 910 747 711 MVA

Vi imøteser gjerne ytterligere informasjon om detaljerte planer når disse foreligger, og setter pris på om vi kan bli holdt løpende orientert.

Med vennlig hilsen
for Orkla ASA

Gjert Brun
Gjert Brun

Forslagsstillers planbeskrivelse

Dag Hammarskjølds vei 49 - 51 og Lørenvangen 24

Planforslag til offentlig ettersyn

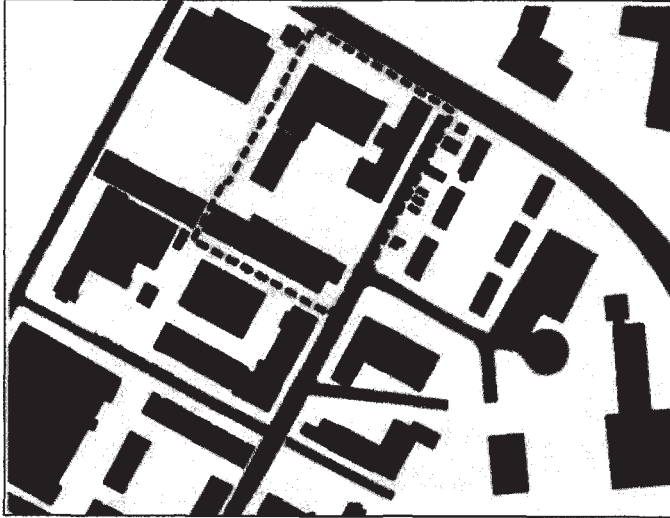
Forslagsstiller: Lillestrøm Arkitektkontor AS/ Civitas AS for Lørenvangen Utvikling
04.11.2011

Innhold

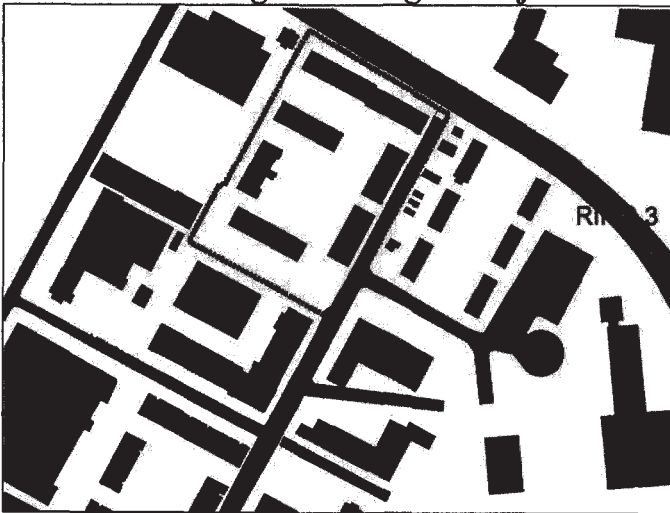
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	2
2. BAKGRUNN.....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	4
3.1 Lokalisering og størrelse	4
3.2 Eierforhold	4
3.3 Beskrivelse av planområdet og forholdet til tiliggende arealer	4
4. PLANSTATUS	7
4.1 Rikspolitiske bestemmelser og retningslinjer.....	7
4.2 Gjeldende overordnede planer.....	7
4.2 Gjeldende regulering	8
4.3 Andre planer og arbeid som kan ha betydning for området	8
5. MEDVIRKNING	10
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	10
5.2 Kunngjøringsinnspill.....	13
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	15
7. PLANFORSLAGET	17
7.1 Reguleringsformål	17
7.2 Beskrivelse av forslaget.....	17
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	19
8.1 Overordnede planer og mål	19
8.2 Konsekvenser for miljø og samfunn.....	19
8.3 Risiko og sårbarhet.....	29
9. ILLUSTRASJONER.....	31

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

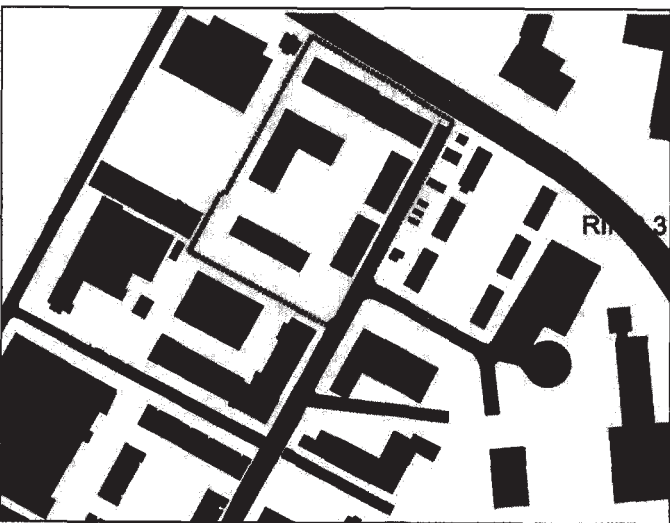
1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



Fremtidig situasjon bolig



Fremtidig situasjon bolig/ kontor

2. BAKGRUNN

OBOS Nye Hjem AS og Veidekke Eiendom AS har gjennom sitt felles eiendomsselskap Lørenvangen Utvikling AS kjøpt opp eiendommene som utgjør planområdet. Eiendommene har i dag sammensatt næringsbebyggelse, men utgjør en del av et større område som i henhold til kommunedelplan for Økern ønskes transformert fra næringsvirksomhet til bolig og næring.

Lørenvangen Utvikling AS ønsker å utvikle området til bolig, evt. bolig og kontor. Det søkes utviklet et attraktivt område med høy kvalitet, gode utearealer og boligbebyggelse med variert leilighetssammensetning.

Beliggenheten nær knutepunktene og de stasjonsnære områdene på Økern og Løren gjør området godt egnet både til bolig og kontorer. Sammen med tilliggende områder som er utvikling til boliger, vil prosjektet kunne bidra til å knytte boligområdene i indre by opp til de mer perifere områdene på Refstad, Risløkka og Bjerke.

Kommunedelplan for Økern erstatter tidligere industriregulering for planområdet, og angir området som transformasjonsområde for boliger, næring og allmennyttige formål. Kommunedelplanen forutsetter imidlertid godkjent reguleringsplan før utbygging.

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.

3. EKSISTERENDE FORHOLD



Figur 1 Oversiktsbilde sett fra øst, med avmerket området

3.1 Lokalisering og størrelse

Planområdet ligger i Oslo, innenfor Økernområdet i det som kalles Miljøby Løren. Det ligger i kort avstand til Økern Torg og Ring 3.

Området grenser i Nord mot Dag Hammarskjølds vei og i øst mot Lørenvangen. Mot syd og vest grenser området til eksisterende næringsbebyggelse.

Planområdets størrelse er 13.833 m².

3.2 Eierforhold

Planområdet omfatter eiendommene Dag Hammarskjølds vei 49 og 51 (gnr. 124 bnr. 46 og 51) og Lørenvangen 24 (gnr. 124 bnr. 82). Lørenvangen Utvikling AS eier Lørenvangen 24 og Dag Hammarskjølds vei 51. Lørenvangen Utvikling AS v/ ULOS AS fester Dag Hammarskjølds vei 49.

3.3 Beskrivelse av planområdet og forholdet til tilleggende arealer

Eksisterende bruk og bebyggelse

Området er i dag bebyggt med en sammensatt næringsbebyggelse i 1-2 etasjer. Eiendommene leies i dag av ISS Facility Services AS.

På Lørenvangen 24 ligger det et kombinasjonsbygg (ca 2.300 m²) i øst/vest retning. Bygget består av større parkeringsdekker i to plan, lagringsplass for strøsand og strøsand og en hybeldel for beredskapsmannskap mot nord i byggets 2.etasje. Bygget er oppført på 80-tallet, har fliskledd fasader.

På Dag Hammarskjølds vei 49 står en større parkerings- og utstyrshall (ca 2.900 m²), delvis i 1 og 2 etasjer, bygd på slutten av 1980-tallet. På Dag Hammarskjøldsvei 51 står et kombinasjonsbygg (ca. 1.300 m²) med garasjer, verksted og kontorlokaler. Kontordelen er i 2 etasjer. Dette er et teglbygg med store vinduer mot øst inn mot verkstedene. Kontordelen mot vest er bygget senere i 2 etasjer.



Figur 2 Området

Landskap og vegetasjon

Området er jevnt skrånende og faller fra c+ 113 i nord til c+110 i sør. Det meste er asfaltert og i sør er en del av terrengfallet tatt opp av støttemurer. I og med at området i dag kun består av bygg og asfalterte flater er det ingen vegetasjon å ta vare på innenfor planområdet.

Kulturminner og kulturmiljø

Det ikke er knyttet bevaringsinteresser til den eksisterende bebyggelsen innenfor planområdet. Det er gjort arkeologiske funn i nærheten av planområdet, men arkeologisk overvåking av gravearbeider har vist at potensialet for automatisk fredete kulturminner var mindre enn antatt. Byantikvaren har etter dette frafalt krav om videre arkeologisk registrering.

Atkomst og parkering

Eiendommene innenfor planområdet har i dag atkomst fra Lørenvangen. Alle eiendommene er stort sett asfaltert for parkering der de ikke er bebygde. Det parkeres en del containere på eiendommene samt driftsbiler tilhørende ISS Landscaping. Antallet varierer gjennom sesongen og er høyest på vinterstid da innleide traktorer for snørydding også er parkert i området. I vinterhalvåret er virksomheten vurdert til å kunne generere et trafikkvolum på ca. 500 ÅDT.

Trafikkforhold

Planområdet ligger nært hovedveinett, Ring 3/ Dag Hammarskjølds vei og Økernveien/ Østre Aker vei. Ring 3/ Dag Hammarskjølds vei skal nedgraderes til 4 felts lokalvei, herav to kollektivfelt, etter at ringveien blir lagt i tunnel mellom Sinsen og Økern forbi planområdet. Statens vegvesens fremdriftsplan tilsier ferdigstillelse av tunnelen i 2013 og ny Dag Hammarskjølds vei i 2015. Ring 3 (Dag Hammarskjølds vei) har stor trafikk i dag. Lørenvangen vil knyttes til ny Dag Hammarskjølds vei ved planområdet. Lørenvangen forbi planområdet er regulert, men ikke opparbeidet i henhold til reguleringsplanen.

Miljøforhold

Området er støyutsatt fra trafikken fra Ring 3. Nasjonale mål for luftkvalitet, som Oslo Kommune benytter som veiledende retningslinje for planlegging av bebyggelse som er følsom for luftkvalitet (herunder boliger) overholdes i dag ikke i området.

Området er sørvendt og ligger gunstig til i forhold til soleksponering. Omkringliggende eksisterende bebyggelse vil heller ikke gi sjenerende skygge på tomte. Området er ikke spesielt eksponert for vind. Fremherskende vindretninger i Oslo er fra nord-nordøst vinterstid og fra syd-sydvest sommerstid.

Grunnforhold

Grunnen i området består av et fyllmasselag av varierende mektighet (typisk 1-2 meter) over naturlig avsatt marin leire ned til fjell. Tidligere virksomheter kan ha ført til forurensninger i grunnen, og miljøtekniske undersøkelser har påvist konsentrasjoner av olje, tjærestoffer og tungmetaller over hva som defineres som forurensset i henhold til Klifs normer.

Tilgrensende arealer

Kvartalet syd for planområdet er regulert til kontor. Her har Selvaag oppført et 4-5 etasjes kontorbygg langs Lørenvangen/ Vekslersvei. I den gjenværende del av kvartalet ligger et større lagerbygg.

Øst for planområdet ligger et rekkehusområde bestående av 2 etasjes rekkehus som Byantikvaren mener har en viss bevaringsinteresser. Nord for planområdet ligger Ring 3/ Dag Hammarskjølds vei, som skal legges i tunnel forbi området, og nedgraderes til 4 felts lokalvei på bakkeplan. Nord for veien ligger et område med rekkehus og villaer. Vest for planområdet er det også et kvartal med næringsbebyggelse, hvor NAV Oslo Akershus har sin hjelpemiddelsentral.



Figur 3 Planområdet sett fra nord



Figur 4 Fra gårds plass

4. PLANSTATUS

4.1 Rikspolitiske bestemmelser og retningslinjer

RPR for samordnet areal- og transportplanlegging

Retningslinjene legger opp til en arealbruk og transportsystem som skal fremme en samfunns-økonomisk effektiv ressursutnyttelse med miljømessige gode løsninger, god trafikk sikkerhet og effektiv trafikkavvikling. For å oppnå dette, bør mulighetene for en konsentrert boligutvikling i tilknytning til trafikkknutepunktene utnyttes.

RPR for barn og unges interesser i planleggingen

Retningslinjene skal bidra til å styrke barn og unges interesser i arealplanleggingen. Ved boligutbygging er det viktig å vurdere skole- og barnehagekapasitet, samt å opparbeide gode utearealer for variert bruk.

4.2 Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2025 (vedtatt 11.06.2008)

Planen har en visjon om en bærekraftig utvikling med gode steds- og miljøkvaliteter og et miljøeffektivt transportsystem. Fjorden og Marka gir Oslo et blågrønt preg som skal bevares og styrkes. Boligbyggingen og byutviklingen skal skje på en kollektivnær måte. Det antas boligbehov på 50.000 boliger frem til 2025. Økt befolkningstetthet tilsier stor oppmerksomhet om sosial infrastruktur samt lokal grøntområder, torg og møteplasser.

Kommunedelplan for torg og møteplasser (vedtatt 15.12.2009)

Det legges opp til at det utenfor utpekte "områder for torg/ møteplass ved byutvikling" knyttes bestemmelser som skal sikre torg og møteplasser i forbindelse med store utbyggingsprosjekt. Lørenområdet er avsatt som et område der torg og møteplasser bør etableres ved byutvikling.

Kommunedelplan for grøntstrukturen i byggesonen (Grøntplanen, vedtatt 15.12.1993)

Planen har som ett av flere hovedmål å bevare Oslos særpreg som den grønne byen mellom åsene, og sikre rekreasjonsområder (parker og turveier) på et overordnet nivå, synliggjøre og bevare landskapstrekk og sikre økologiske verdier.

Grøntplanen viser ingen parker eller turveier som berører planområdet Dag Hammarskjølds vei 49/ 51.

Det er utarbeidet forslag til kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone, som etter vedtak vil erstatte Grøntplanen. I planforslaget er Lørenområdet vist som en del av et område med behov for en park på min. 5 da. Planforslaget er oversendt Byrådet for politisk behandling.

Kommunedelplan for Økernområdet (vedtatt 26.05.2004)

Området er utpekt som transformasjonsområde, der næringsvirksomhet skal erstattes med bolig- og næringsutvikling.

Kommunedelplanen for Økern tar også sikte på å gjenskape og videreutvikle den "orden" som tidligere eksisterte i Økernområdet, før det ble oppstykket av vei- og baneføringer. Planen gir mulighet for å etablere et sammenhengende boligstrøk som gir kontakt mellom indre by og småhusområdene opp mot Refstad, Risløkka og Bjerke. Store Ringvei legges i tunnel mellom Sinsen og Økern (planlagt ferdigstilt i 2012).

Utviklingseiendommene ligger i et område som kommunedelplanen avsetter til byggeområde for bolig/ næring (forretning/ kontor), med tillatt TU på 100 – 150%. Tillatt møne-/gesimshøyde er 28 meter (ca. 8 etasjer). Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varer. Nye bygninger skal følge orienterings- og akseretninger som vist på plankartet. Alle offentlige veier skal planlegges med tosidig fortau.



Figur 5 Utsnitt KDP Økern

Byøkologisk program (Bystyremelding 1/ 2003)

Byøkologisk program er byrådets redskap for å ta vare på og utvikle Oslos miljøkvaliteter. Viktige punkter er blant annet: Opprydding i gamle fyllinger, miljøkartlegging og miljøoppfølgingsprogram, fjernvarmetilknytning og lokal håndtering av overvann.

Miljøby Løren. Rammer for en bymessig og miljøvennlig områdeutvikling

Lørenområdet er utpekt som et satsingsområde for miljøvennlig og bærekraftig utvikling. Her er volumoppbygging, estetikk og program spesielt viktig. Lørenveien skal være en miljøvennlig handlegate med service og forretninger.

Høyhus i Oslo – Strategi for videre arbeid (tatt til orientering av Bystyret 31.08.2005)

Økernområdet er utpekt som et av de stedene der høyhus kan vurderes. I strategien er det gitt føringer for utforming av bebyggelse og utearealer. Dersom det foreslås byggehøyder over 28 meter bør det utarbeides et alternativ som viser byggehøyder på inntil 28 meter.

4.2 Gjeldende regulering

Området er tidligere regulert til industri (S- 2864, 14.05.1986).

Kommunedelplanen for Økernområdet har imidlertid bindende arealbruk og gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 01.12.2001.

4.3 Andre planer og arbeid som kan ha betydning for området

I nærområdet pågår planarbeid for følgende områder:

- Lørenvangen 19- 21 (gnr./ bnr. 124/ 51, 82 og 46)
Forslagsstiller for Dag Hammarskjølds vei 49/ 51 utvikler samtidig av nærliggende område Lørenvangen 19 – 21 til boliger. Planforslag for de to sakene vil bli sendt for behandling samtidig.
- Lørenveien 55 – 65 (gnr./ bnr. 124/ 34, 52, 86, 44, 117, 56 og 118)
Det er sendt inn planinitiativ for utvikling med boliger, forretninger, kontorer og bevertning, men det er ikke utarbeidet planforslag.

- Haslevangen 16 og 18 m. flere (gnr./ bnr. 124/ 126 og 4, 127/ 5 og 18)
Det er utarbeidet forslag til reguleringsplan for utvikling av et bymessig område med ulik bruk. Planforslag i to alternativer er oversendt for politisk behandling.

I nærområdet er det i de siste årene vedtatt reguleringsplaner som enda ikke er gjennomført:

- Reguleringsplan for del av Riksvei 150 Ring 3 Ulven-Sinsen er vedtatt av bystyret 27.01.2010. Planen viser Ring 3 i tunnel på denne strekningen, og Dag Hammarskjølds vei forbi planområdet ombygges til lokalvei.
Ny Dag Hammarskjølds vei er regulert med kollektivfelt, sykkel felt og fortau. Lørenvengen føres ut på denne veien og får svingebevegelser i både øst- og vestgående retning.
- Lørenveien 46 m.fl. (gnr. 124 bnr. 40, 47, 131). Reguleringsplan til bolig er vedtatt 05.04.2000 (S-4189). Bygging er ikke igangsatt for den delen av området som ligger nærmest Lørenvengen 19.
- Lørenveien 64 (gnr. 124 bnr. 199). Reguleringsplan til næring er vedtatt 05.04.2000 (S-3775). Tidligere rammetillatelse er bortfalt da bygging ikke er igangsatt inn tidsfristen, og det vil bli utarbeidet ny reguleringsplan til boliger.