

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Kommunalt samråd er et prøveprosjekt der enkelte etater kan gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ.

Liste over samrådsinnspill

1. Bydel Grunerløkka
2. Trafikketaten
3. Samferdselsetaten
4. Helse- og velferdsetaten
5. Vann- og avløpsetaten
6. Byantikvaren
7. Eiendoms- og byfornyelsesetaten
8. Friluftsetaten
9. Gravferdsetaten
10. Boligbygg Oslo KF
11. Undervisningsbygg Oslo KF
12. Omsorgsbygg Oslo KF
13. Hafslund Nett
14. Oslo Sporveier
15. Statens vegvesen

Sammendrag av samrådsinnspill

Bemerkning 1 Bydel Grunerløkka

Bydelen har ingen bemerkninger til planinitiativet.

Bemerkning 2 Trafikketaten

- Tiltaket må ikke medføre vesentlig økt parkering langs gategrunn, og atkomstmuligheter i området må sikres.
- Parkeringsdekningen må være i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune (bolig- og næringsnormer) og min. 5% av parkeringsplassene må tilrettelegges for forflytningshemmede.

Bemerkning 3 Samferdselsetaten

- Bil- og sykkelparkering må være i henhold til gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.
- Støyskjerming må sikre at MDs retningslinjer T-1442 tilfredsstilles.
- Kjøreatkomst til Lørenvangen må begrenses til én avkjørsel.
- Det må utføres en trafikkanalyse i forhold til framkommelighet og trafikksikkerhet på det offentlige veinettet. Analysen må også belyse nåværende situasjon og fremtidig trafikkforhold etter etablering av nytt veisystem på Økern. NY arealbruk må legges inn.
- Deler av offentlig vei forbi området er ikke opparbeidet i henhold til gjeldende regulering. Ved omregulering av eiendommen kan det bli stilt krav om veiopparbeidelse i henhold til pbl § 67.

Bemerkning 4 Helse- og velferdsetaten

- Naboeiendommer er registrert med virksomheter som kan ha ført til grunnforurensning i området, og tomten kan ha forurensede masser som overstiger SFTs normverdier for mest følsom arealbruk. Etaten henviser til forurensningsforskriften vedr. opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.
- Området mot Dag Hammarskjølds vei har støynivåer fra veitrafikk som overstiger grense for ”rød sone” i henhold til MDs retningslinje T-1442. Det kan være aktuelt å kreve støyfaglig utredning for å sikre at kravene (TEK; jfr. NS 8175) til innendørs støynivå ikke overskrides. Etaten gjør også oppmerksom på at blandet arealbruk (bolig/ næring) kan medføre støyp problemer for beboere i nærheten, blant annet på grunn av tekniske installasjoner og varelevering. Utbyggingen må skje slik at driften av næringsområdet ikke forårsaker støyp problemer for støyfølsomme formål innenfor eller utenfor planområdet.

- For å begrense utslipp til luft bør bygningene tilknyttes fjernvarmenettet eller benytte andre miljøvennlige energikilder til oppvarming. Det bør installeres partikkelfilter i bygg for å sikre et tilfredsstillende inneklima.
Antall parkeringsplasser bør begrenses ved å legge til grunn et minimum antall plasser i den tette byen. Det bør dessuten legges til rette for god tilgjengelighet og parkeringsområder for sykkel.

Bemerkning 5 Vann- og avløpsetaten

- Hovedledninger ligger nært inntil/innenfor reguleringsområdet. Etaten minner om vedtektene til pbl §70 som stiller krav om at bygninger skal ha min. 2 meters avstand fra hovedledninger.
- Utbygger må påregne å utarbeide en plan for overvannshåndtering. Overvann, takvann og vann fra tette flater bør tilføres grunnen ved lokal overvannshåndtering.

Bemerkning 6 Byantikvaren

- Eiendommen har ingen bevaringsverdige bygninger, og Byantikvaren vil derfor ikke motsette seg riving.
- Rekkehusområdet vis a vis i øst (Lørenvangen) ser ut til å være et enhetlig anlegg fra rundt 1960. Rett vest for eiendommen er det også en eldre villa fra begynnelsen av 1900-tallet. Byantikvaren anbefaler at det tas hensyn til denne bebyggelsen med hensyn på utforming og byggehøyder. Foreslåtte byggehøyder opp mot 8 etasjer frarådes for å hindre unødig skjerming og dominans i området, og høydene bør være maksimum 5 etasjer.
- I nærområdet er det flere kjente kulturminner: Løren leir fra 1943, Vinmonopolets anlegg Haslevangen fra 1930-tallet og gamle Løren skole fra 1891. Disse er historiske holdepunkter i området, og nye byggetiltak bør ta hensyn til disse anleggene.

Bemerkning 7 Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Bemerkning 8 Friluftsetaten

Bemerkning 9 Gravferdsetaten

Bemerkning 10 Boligbygg Oslo KF

Bemerkning 11 Undervisningsbygg Oslo KF

Bemerkning 12 Omsorgsbygg Oslo KF

Ingen av disse har bemerkninger til planinitiativet.

Bemerkning 13 Hafslund Nett

- Hafslund Nett har lavspentstikkledning på tomten. Det må ikke gjøre inngrep i terrenget som medfører endring av overdekningen over kablene. Evt. flytting av eksisterende anlegg eller bygging av nye anlegg må i sin helhet bekostes av utbygger.
- I tilknytning til strømforsyning til nye anlegg eller forsterkning til eksisterende, må det tas tidlig kontakt med Hafslund Nett, slik at nødvendige tiltak kan igangsettes.
- Nybygging, omlegging og opprusting av veibelysningen til kommunal standard i henhold til den kommunale veinormalen må tas med som en del av planlagt infrastruktur i prosjektkostnadene for anlegget.
- Bebyggelsen bør tilknyttes fjernvarmenettet.

Bemerkning 14 Oslo Sporveier

Sporveien har holdeplass rett etter Lørenvangen i dag, og det er planlagt kollektivfelt i Dag Hammarskjøldsvei når miljøtunnelen er ferdigstilt og Lørenvangen åpnes. Sporveien ønsker derfor ikke stor trafikk fra Lørenvangen og ut i Dag Hammarskjølds vei. Av den grunn bør det legges opp til restriktiv parkering.

Bemerkning 15 Statens vegvesen

Det bør vurderes hvilken virkning et 8 etasjes bygg mot Dag Hammarskjølds vei vil få for refleksjonsstøy for motstående bebyggelse.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Til bemerkning 2 Trafikketaten

- Det er ikke forutsatt parkering i gategrunn.
- Reguleringsbestemmelsene stiller krav om parkering i henhold til kommunens norm, og om at min. 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

Til bemerkning 3 Samferdselsetaten

- Reguleringsbestemmelsene stiller krav om parkering i henhold til gjeldende parkeringsnorm.
- Reguleringsbestemmelsene stiller også krav om at støyforholdene skal tilfredsstillende MDs retningslinjer T-1442.
- Det er lagt til rette for bare én avkjørsel til parkeringskjeller for området. Besøk til barnehagen (henting/ bringing) kan imidlertid ikke baseres på parkering i kjelleretasje, og det er derfor også foreslått egen innkjøring til korttidsparking på bakkeplan for barnehagen. Regulerte avkjøringspunkter er imidlertid søkt plassert med sikte på trafiksikkerhet og en oversiktlig situasjon.
- Det er utarbeidet en trafikkanalyse i tilknytning til reguleringsforslaget.
- Uttalelsen om evt. veiopparbeidelse tas til etterretning.

Til bemerkning 4 Helse- og velferdsetaten

- Det er registrert noe grunnforurensning i området (Multiconsult 2008 og 2011). Det vil bli nærmere redegjort for dette i forbindelse med rammesøknad, og forurensede masser vil bli håndtert i henhold til gjeldende krav.
- Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at MDs retningslinjer T-1442 vedrørende støy skal tilfredsstillende. Evt. næringsvirksomhet i området vil bare være rene kontorer, slik at verken selve området eller tiliggende områder vil bli belastet med støy i forbindelse med drift av næringsvirksomhet.
- Bebyggelsen vil bli tilknyttet fjernvarmenettet, eller det vil bli benyttet andre løsninger som miljømessig er minst like gode. I bygningene vil det bli benyttet balansert ventilasjonssystem, som også omfatter partikkelfilter. Bestemmelsene stiller også krav om tilknytning til fjernvarme.
- Det vil bli innpasset relativt få parkeringsplasser for evt. kontorvirksomhet. Forslagsstiller mener imidlertid det må være tilstrekkelig å legge p-normens generelle rammer til grunn.

Til bemerkning 5 Vann- og avløpsetaten

Bemerkningen tas til etterretning. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at det skal redegjøres for overvannshåndtering i forbindelse med rammesøknad.

Til bemerkning 6 Byantikvaren

Ingen av anleggene som nevnes å ha stor kulturhistorisk interesse, grenser opp mot reguleringsområdet, og de kan etter forslagsstillers vurdering heller ikke lenge vesentlige begrensninger på utvikling av det aktuelle planområdet. Nærliggende rekkehusområde og villa er ikke registrert som bevaringsverdige. Ny utvikling av område Dag Hammarskjølds vei 49 er planlagt blant annet slik at nabobebyggelsen skal få tilfredsstillende solforhold. Bebyggelsen nærmest eksisterende rekkehus i øst er begrenset til 5 etasjer.

Til bemerkning 13 Hafslund Nett

Bemerkningen tas til etterretning.

Til bemerkning 14 Oslo Sporveier

Det vil bli innpasset parkering i henhold til gjeldende p-norm. Forslagsstiller ser ikke grunn for ytterligere reduksjon av antall plasser.

Til bemerkning 15 Statens vegvesen

Utført støyutredning omhandler også refleksjonsstøy for bebyggelsen på andre siden av Dag Hammarskjølds vei. I forhold til dagens bebyggelse vil ny bebyggelse bare medføre marginal endring av støyforholdene for bygningene langs Dag Hammarskjølds vei.

5.2 Kunngjøringsinnspill

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Dagsavisens nettutgave fra 12.02. til og med 19.02.10 og Aftenposten 11.02.2010, med frist for bemerkninger 01.03.10

Berørte ble samtidig varslet ved brev av 05.02.10. Innkomne bemerkninger følger som vedlegg.

Liste over kunngjøringsinnspill

1. Trafikketaten, 10.02.10
2. Samferdselsetaten, 01.03.10
3. Vann- og avløpsetaten, 12.02.10
4. Renovasjonsetaten, 01.02.10
5. Undervisningsbygg, 25.02.10
6. Byantikvaren, 06.04.10
7. Ruter AS, 18.02.10
8. Statens vegvesen, 26.02.10
9. Orkla ASA, 03.03.10

Sammendrag av kunngjøringsinnspill

Bemerkning 1 Trafikketaten

- Parkering må ordnes på egen tomt i henhold til gjeldende p-norm. Min 5 % av plassene må avsettes for forflytningshemmede. Tiltaket må ikke føre til økt parkering på gategrunn.
- Det må ordnes atkomstmuligheter i området.

Bemerkning 2 Samferdselsetaten

Viser til tidligere uttalelse i forbindelse med planinitiativ.

Bemerkning 3 Vann- og avløpsetaten

- Etaten har ledningsanlegg som grenser inn til eiendommene. Vedlegger kart. Disse må sikres ved utbygging.
- Reguleringsbestemmelsene må sikre at overvann, takvann og drenevann skal håndteres på egen grunn.

Bemerkning 4 Renovasjonsetaten

- Redegjør for krav til kildesortering, og viser til Renovasjonsforskrifter for Oslo gjeldende for forbruksavfall og til Veileder for plassering av avfallsbeholdere.
- For utbygging med mer enn 200 boenheter anbefales sterkt at det benyttes avfallssug for avfallsinnsamling. For boenheter mellom 40 og 200 anbefales avfallsbrønner på hensiktsmessige steder, og for færre enn 40 enheter anbefales tradisjonelle avfallsbeholdere.
- Det bør vurderes å avsette returpunkter og minigjenbruksstasjon i området.
- Renovasjonsetaten kan komme med innspill til løsninger. De ber om at plassering av standplasser for løsninger forhåndsgodkjennes før bygging.

Bemerkning 5 Undervisningsbygg

- Redegjør for skolesituasjonen i området. For barnetrinnet er kapasiteten i dag liten ledig kapasitet, men Sinsen skole er under utvidelse. Ungdomstrinnet vil søgne til ny skole i Frydenbergveien.
- Det må tas hensyn til barns skoleveier i byggeperioden. Det bør samarbeides med de berørte skolene om dette.

Bemerkning 6 Byantikvaren

- Det er ikke knyttet bevaringsinteresser til den eksisterende bebyggelsen innenfor planområdet.
- Byantikvaren peker på bevaringsverdig bebyggelse i nrområdet, Løren leir I Lørenveien/ Peder Møllers vei, rekkehusbebyggelse i Lørenfaret og eldre rekkehusbebyggelse på Refstad. Ny bebyggelse bør ha skala som ikke dominerer eller skjemmer disse, og byggehøyden bør ikke overstige 5 etasjer.
- Det er gjort arkeologiske funn i nærheten av planområdet.
- Byantikvaren krever på bakgrunn av dette en arkeologisk registrering av planområdet, og ber tiltakshaver om å bli kontaktet om dette. (Senere frafalt – kfr. kommentar til bemerkning 6)

Bemerkning 7 Ruter AS

Ruter har ingen innvendinger mot prosjektet.

Bemerkning 8 Statens vegvesen

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.

Bemerkning 9 Orkla ASA

Orkla ASA eier eiendommen Peter Møllers vei 13, der datterselskapet Axellus AS driver produksjon av konsentrerte fettsyrer og tran. Det er lagt ned store investeringer på eiendommen.

Planarbeidet må ta hensyn til:

- Virksomheten på Peter Møllers vei 13 må påregnes opprettholdt i overskuelig fremtid.
- Dagens atkomst er presset kapasitetsmessig, og ny bebyggelse på Dag Hammarskjøldsvei 49/51 må benytte andre atkomstveier enn Peter Møllers vei.
- Dagens produksjon forårsaker begrenset lukt og tidvis lokal støy.

De ønsker å bli holdt løpende orientert om arbeidet.

Forslagsstillers kommentarer til kunngjøringsinnspill

Til bemerkning 1 Trafikketaten

- Reguleringsbestemmelsene fastsetter at parkering skal skje i underjordisk anlegg i henhold til gjeldende p-norm, og at min 5 % av plassene skal avsettes for forflytningshemmede.
- Planen fastsetter atkomst til området fra Lørenvangen.

Til bemerkning 2 Samferdselsetaten

Se forslagsstillers kommentarer til bemerkning 3 Samferdselsetaten under avsnitt 5.1 Samrådsinnspill.

Til bemerkning 3 Vann- og avløpsetaten

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at overvann, takvann og drenevann skal håndteres på egen grunn. Bemerkningen for øvrig tas til etterretning.

Til bemerkning 4 Renovasjonsetaten

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

Til bemerkning 5 Undervisningsbygg

- I saksfremstillingen er det nærmere redegjort for forventet elevtall som følge av nye boliger.
- Anleggsarbeidene vil skje innenfor planområdet, og vil ikke føre til veiomlegginger i nærområdet. Lørenvangen er ikke spesielt benyttet som skolevei, og anleggsarbeidene antas derfor ikke å få konsekvenser for trafikksikkerhet for skolebarn.

Til bemerkning 6 Byantikvaren

- Forslagsstiller har utformet forslag til ny bebyggelse ut fra blant annet hensynet til eksisterende bebyggelse i nærområdet. Bygningene nærmest rekkehusene i øst har 5 etasjer.
- Det ble utført en arkeologisk overvåking av gravearbeider knyttet til miljøundersøkelser i planområdet. Denne viste at opprinnelig undergrunn var fjernet, og at potensialet for automatisk fredete kulturminner var mindre enn antatt. Byantikvaren har etter dette frafalt kravet om videre arkeologisk registrering. (Vedlagt brev fra Byantikvaren av 18.10.11).

Til bemerkning 8 Statens vegvesen

Prosjektet planlegges ferdigstilt etter at hovedveisystemet er lagt om med Ring 3 i tunnel. Det er beregnet støy ut fra det nye veisystemet som benyttes på dette tidspunktet.

Til bemerkning 9 Orkla ASA

Planforslaget forutsetter atkomst fra Lørenvangen, slik at deres atkomst ikke vil bli berørt.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Lørenvangen Utvikling AS har som overordnet mål å utvikle sine områder nær knutepunktene og de stasjonsnære områdene på Økern. Planområdene Lørenvangen 19- 21 (Løren syd) og Dag Hammarskjøldsvei 49-51 (Løren vest) planlegges samtidig. Områdene skal utvikles med høy kvalitet og høy boligandel. Barnehage til de to områdene innpasses i område Dag Hammarskjølds vei 49-51.

Parallelløppdrag - Boligkvaliteter

Det har vært ett ønske fra forslagsstiller å utvikle ideer og vurdere ulike alternativer tidlig i utviklingsprosessen. Fire arkitektkontorer ble derfor engasjert til å lage hvert sitt planstudium i ett parallelløppdrag. Planstudiene skulle synliggjøre områdets muligheter gjennom illustrasjoner av bebyggelsesplan, utenomhusplan, leilighetsplaner, garasjeplan med atkomster for området, snitt og høyder, samt modell.

Evalueringen av forslagene tok utgangspunkt i følgende kriterier:

- bygningsstruktur og bygningstyper, der bygg og landskap spiller sammen og understreker områdets kvaliteter
- gode utsikts-, orienterings-, sol- og lysforhold
- gode og store uteoppholdsarealer på bakken og på balkonger
- støyskjerming
- atkomst og parkeringsløsning
- utbyggingsrekkefølge

Evalueringen er gjennomført med representanter for eierne, OBOS Nye hjem og Veidekke. I tillegg ble det innhentet ekspertise for vurdering av uteromskvaliteter og støyforhold. I løpet av prosessen ble det også avholdt ett møte med PBE for å avklare løsningsforslaget.

Forslaget til plangrep tar utgangspunkt i flere av de innleverte forslagene og er videreutviklet sammen med Lillestrøm Arkitektkontor. Begrunnelsen for det valgte plangrepet er blant annet at bebyggelsesstrukturen åpner byggeområdet både mot syd og vest, noe som gir best sol- og lysforhold, og at strukturen gir mulighet for romslige og varierte uteoppholdsarealer.

Løsningen med lamellbebyggelse plassert med sikte på å få gode uteoppholdsarealer viser seg også å være gunstigst med hensyn på kombinasjonen solinnslipp og støyskjerming, der støyeksponeringen er begrenset både på uterom og på de aller fleste balkonger, samtidig som solen slipper inn på samtlige balkonger og uteoppholdsareal.

Utnyttelsesgrad

Prosjektet legger opp til en utnyttelsesgrad i størrelsesorden som øvre grense i kommunedelplanen for Økern (foreslått. ca. 152 %, kommuneplanen angir maks. 150%). Forslagsstiller mener en slik utnyttelse kan forsvares både med bakgrunn i boligområdets plassering og orientering i bysituasjonen, og ut fra de kvaliteter som ligger i prosjektet, med blant annet store og godt dimensjonerte uterom. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om egnet uteoppholdsareal på min. 25% av boligarealet, og prosjektet muliggjør langt mer enn dette.

Det har videre vært et mål at det skal kunne etableres store og lyse uterom samtidig som etasjetallet ikke overstiger 6-7.

I tillegg vil området være en del av knutepunktsutviklingen på Økern og vil nyte godt av den sentrale beliggenheten. Dette innebærer ikke bare nærhet til Økern som lokalsenter i bydelen, men også nærhet til den omfattende næringsutvikling som foregår i nærområdene på Økern, Ulven og i Hasleområdet. Etter vedtak av kommunedelplanen er det vedtatt etablering av ny Lørensvingen T-banestasjon.

Utnyttelsesgraden forsvares også med de store offentlige investeringer og de miljøgevinstene man oppnår som følge av byggingen av tunnelen fra Sinsen til Økern.

Prosjektet vil danne en naturlig overgang til næringsområdene på Økern der det er tillates utnyttelse er opp til 250 % og etasjehøyder på 42 meter (med mulighet for vurdering av høyder inntil 70 meter). Naboeiendommen i øst huser i dag DnB NOR bygg med 12 etasjer.

Leilighetsfordeling

Selv om forslagsstillers erfaring er at det i sammenlignbare prosjekter er stor etterspørsel etter treroms leiligheter på omkring 70 m², legges det i dette prosjektet opp til en leilighetsfordeling i henhold til bystyrets norm, for å sikre en relativt stor andel store leiligheter.

Uteoppholdsareal

Det har vært en målsetning å optimalisere uteoppholds kvalitetene i prosjektet. Forslagstiller mener man har klart å oppnå dette med den valgte bygningsstruktur, der uteoppholdsarealene både på bakken og på balkonger får mest mulig soleksponering og utsyn kombinert med en optimalisert støyskjerming. Samtidig oppnås det uterom med mulighet til stor variasjon og gode utearealer for forskjellige bruker- og aldersgrupper, herunder tilgang på barnehagens uteoppholdsarealer utenom åpningstid. Uteoppholdsarealene for boliger er planlagt med utgangspunkt i PBEs foreslåtte normer for utearealer, og løsningen gir mulighet for å tilfredsstille normene med god margin.

Bruk av området

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for at hele eller størstedelen av området skal benyttes til boliger, men at det skal kunne være en viss fleksibilitet for innpassing av kontorer. Kontorer vil først og fremst være aktuelt i bygningen nærmest Dag Hammarskjølds vei i nord, men kan også tenkes innpasset i vestre del av området.

I tillegg innpasses barnehage som vil kunne dekke behovet både for utbyggingen av planområdet og for utbyggingen i område Lørenveien 19 m. flere, som utvikles samtidig.

Områdets miljøprofil og plassering i den framtidige bysituasjonen

Utbyggingen vil bli et miljøprosjekt både sett i forhold til utnyttelsen av miljøgevinsten ved nedbygging av Ring 3 i tunnel fra Sinsen til Økern, nærheten til det framtidige senterområdet på Økern, med de virksomheter og tilbud som etablerer seg her, med korte avstander til kollektivknutepunktet på Økern (300 m), den nye T-banestasjonen på Løren (300 m til Lørensvingen T-banestasjon) og inntil busskollektivstrengen som etableres i nye Dag Hammarskjøldsvei. Beboerne i området vil i stor grad kunne bevege seg uavhengig av biltransport, enten til arbeidsplasser som finnes på nærområdet i dag eller som vil bli etablert i de fremtidige næringsområdene på Økern, Ulven og Hasle, eller via de mange kollektivmidlene som ligger i kort avstand. I framtiden vil beboerne, foruten å kunne nyte godt av senterutviklingen på Løren, også kunne nyte godt av de tilbudene som kommer i det større senterområdet på Økern.

Kommunens overordnede målsetninger

Forslaget vil bidra til å oppnå både statlige og kommunale arealbruks- og transportpolitiske målsetninger, herunder Kommuneplan 2008 og Kommunedelplanen for Økernområdet, med en spesiell vektlegging av en konsentrert, knutepunktbasert og stasjonsnær utbygging i det prioriterte området på Økern/Løren.

I tillegg vil boligene i området også være med å knytte boligområdene i indre by fra Hasle og opp til de mer perifere boligområdene på Refstad, Risløkka og Bjerke. Utviklingen på Løren er i praksis en del av transformasjonsprosessen med utvidelse av boligområdene i indre by. Byggingen av Ring 3 i tunnel fra Sinsen til Økern, samt nedskaleringen av Dag Hammarskjølds vei er en del av denne transformasjonen som blant annet gjør det mulig for beboerne i området med letthet å komme seg fra boligområdet og opp til friområdene mot Bjerke, og mulighet til å bruke det overordnede gang- og sykkelstinetet opp til marka og byen forøvrig.

7. PLANFORSLAGET

7.1 Reguleringsformål

Området reguleres til bebyggelse og anlegg. Planområdet er delt i tre felt:

- Boliger (felt BB)
- Boliger/ kontorer (felt B/K)
- Boliger/ tjenesteyting - barnehage (felt B/T)

7.2 Beskrivelse av forslaget

Utnyttelse

Innen området kan det oppføres bebyggelse med maks. 21.000 m² BRA (tilsvarer TU 152%), fordelt slik:

- | | |
|--------------------------------|-----------------------|
| - Felt BB (boliger) | 5.100 m ² |
| - Felt B/K (bolig/ kontor) | 12.700 m ² |
| - Felt B/T (boliger/barnehage) | 3.200 m ² |

Arealer under bakken regnes ikke med i BRA.

Plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal oppføres innen byggegrenser angitt på reguleringskartet. I felt regulert til bolig/ kontor, stilles det krav om at boligbebyggelse ikke skal ha større dybde enn 14 meter (eksklusive balkonger og trapperom).

Reguleringsbestemmelsene tillater at balkonger kan krage ut inntil 2,5 over byggegrenser.

Reguleringsbestemmelsene åpner også for at det utenom angitte grenser skal kunne etableres lukkede anlegg for sykkelparkering, barnevogner og lignende, begrenset til 15 m² pr. bod. Dersom det innpasses kontorer, skal det også tillates heisanlegg og trapp fra parkeringskjeller til uteareal.

Bestemmelsene fastsetter at underjordisk parkeringsanlegg kan strekkes ut under byggegrensene, slik at det kan etableres sammenhengende parkeringsanlegg under bebyggelse og utearealer.

Utforming og høyder

Bebyggelsen skal ha maks. byggehøyder som angitt på plankartet med cotehøyder. Byggehøydene muliggjør bebyggelse i varierende høyde, med 5 etasjer på de fleste av blokkene, 7 etasjer mot Ring 3 og ned til 4 etasjer pluss underetasje i den sydligste blokken.

Nødvendige tekniske installasjoner, heis og trappehus tillates oppført inntil 3 meter over angitt byggehøyde. Evt. takoppbygg for tekniske installasjoner skal trekkes tilbake fra fasadelivet, og takene skal utformes som en del av bygningenes arkitektoniske uttrykk.

Formål

I område for kombinert formål – bolig/ barnehage, skal det innpasses en 6-avdelings barnehage i underetasje og 1. etasje i bebyggelsen. Barnehagen skal ha tilhørende uteareal.

Leiligheter og bokvalitet

For å sikre en relativt stor andel familieleiligheter i boligbebyggelsen, stiller reguleringsbestemmelsene krav om fordeling av leiligheter av ulik størrelse. Fordelingen følger bystyrets norm, med krav om at min. 50 % av leilighetene skal være på 80 m² eller større og maks. 20 % av leilighetene kan ha 40- 50 m². Leilighetene skal i hovedsak være gjennomgående, og det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst. Svalganger mot gater tillates ikke.

Utearealer

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at arealer som ikke benyttes til atkomst eller parkering, skal opparbeides som uteoppholdsarealer eller med vegetasjon. Det skal etableres uteareal på min. 25 % av bruksarealet for boligene. Som uteoppholdsareal kan regnes arealer på bakkeplan, takterrasser og balkonger. Minimum 75 % av arealet skal være på bakkeplan eller på lakk.

Reguleringsbestemmelsene stiller også krav om at 60% av arealet på terreng/ lokk skal ha mulighet for sol 1. mai kl. 15.

Uteareal til barnehagen skal være allment tilgjengelig utenom barnehagens åpningstid.

Atkomst og parkering

Atkomst til parkeringsanlegg er vist med piler på plankartet. Det etableres to inn-/utkjøringer til Lørenvangen, en til p-kjeller og en til barnehage- / gjesteparkering på bakkeplan.

Parkering skal ordnes i henhold til kommunens p-norm for den tette byen. Min. 5% av bilplassene skal reserveres for forflytningshemmede.

På bakkeplan skal det etableres 10 - 14 plasser for gjesteparkering og henting/ bringing av barn til barnehagen. Barnehagens plasser skal kunne benyttes som gjesteparkering for beboere utenom barnehagens åpningstid.

Øvrig parkering skal ordnes i underjordisk anlegg.

Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde del av tomten. Samtidig med oppføring av bebyggelse skal tilhørende uteareal opparbeides.

Miljøfaglige forhold

I reguleringsbestemmelsene stilles det krav om at:

- Støyforholdene skal tilfredsstillende Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442.
- Alt overvann skal håndteres lokalt.
- Bebyggelse innen konsesjonsområder for fjernvarme skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Andre energikilder kan benyttes dersom det kan dokumenteres at disse energimessig er minst likeverdige med fjernvarme.

Rekkefølgebestemmelse

Godkjenning av utbygging med mer enn 120 leiligheter forutsetter at det er etablert barnehage med minst 2 avdelinger.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

8.1 Overordnede planer og mål

Planforslaget følger opp kommunedelplanen for Økernområdet, som forutsetter at næringsvirksomheten i planområdet skal erstattes med bolig- og næringsutvikling. Planforslaget bidrar også til å gjenskape den orden som tidligere næringsutvikling har brutt ned, og til å etablere et sammenhengende boligstrøk som gir kontakt mellom indre by og småhusområdene opp mot Bjerke.

Planforslaget viser bebyggelse med høyde innen kommunedelplanens rammer på 8 etasjer. Forslaget har en utnyttelse som tilvarer en TU på ca. 152 %, som er i størrelsesorden som kommunedelplanens øvre grense på 150 % for området. Forslagsstiller mener området tåler en relativt høy utnyttelse, fordi området planlegges under ett, og det kan etableres store sammenhengende utearealer, skjermet fra omkringliggende veier. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at det skal innpasses min. 25 % av boligarealet til uteoppholdsarealer, og at min. 75 % av dette skal være på terreng. Reguleringsforslaget oppfyller dette med svært god margin.

Det er etter dette også mulig å etablere åpne møteplasser som langt overstiger 5 % av byggearealet, som er minstekrav i kommunedelplan for torg og møteplasser. Det er ikke avsatt egne torg innen området, men deler av uteoppholdsarealet kan opparbeides som møteplasser.

I tillegg vil området være en del av knutepunktutviklingen på Økern/ Løren og vil nyte godt av den sentralitet og nærhet til kollektivtransport dette medfører; Økern (300 m), den nye T-banestasjonen på Løren (300 m) og inntil busskollektivstrengen som etableres i nye Dag Hammarskjølds vei.

8.2 Konsekvenser for miljø og samfunn

Landskap

Planforslaget vil innebære en positiv landskapsbearbeiding. I dag er størstedelen av området harde flater med parkering. Området vil bli opparbeidet med store uterom med variert vegetasjon.

Det har vært viktig å forme bebyggelsen slik at det dannes gode uterom samtidig som bebyggelsesmønsteret skal slippe lys og luft inn i området. Områdets terrengfall fra nord til syd tas opp via underetasje i sydligste bygg, noe som gir muligheten til skjerming av barnehagens uteareal i forhold til beboernes uteareal.

Verneinteresser

Det er ikke registrert naturverdier av bevaringsinteresse innen området, og det er heller ikke registrert bygninger eller anlegg med bevaringsinteresser. Byantikvaren har bedt om at det utføres arkeologiske undersøkelser i området, og disse er bestilt utført høsten 2011 og våren 2012.

Trafikkforhold

Det er utført en trafikkanalyse i tilknytning til planforslaget, Norsam 31.10.11. Utredningen følger som vedlegg til saken.

Dagens situasjon

I dagens situasjon er trafikkbelastningen på veiene:

- Ring 3 ved Lørenvangen ca. 81.000 ÅDT
- Lørenveien ved Lørenvangen ca. 5.500 ÅDT

Døgnvariasjonen i Lørenvangen er "normal" for et område dominert av arbeidsplasser. Variasjonen i Lørenveien er utypisk med relativt liten trafikk i morgenrushet og stor trafikk i ettermiddagsrushet. Veien har også stor retningskjevhet gjennom hele døgnet, med vesentlig større trafikk mot Ring 3 enn fra Ring 3.

Riksveiene ved planområdet er sterkt ulykkesbelastet, og Økernkrysset er Oslos mest ulykkesbelastede område.

Planområdet har i dag totalt ca. 6.500 m² bebyggelse (BRA), som består av kontor, verksted, lager og garasjer. Lørenvengen 24 har lagringsplass for strøsalt og strøsand, og ved snørydding kan virksomheten medføre sjenerende støy på nattetid.

Planområdet har atkomst fra Lørenvengen og har i dag ca. 50 p-plasser for de tre eiendommene. ISS har imidlertid virksomheter både i Lørenvengen 24 og i tilleggende område Lørenvengen 19 og 21. På disse arealene disponerer selskapet til sammen 196 parkeringsplasser for personbiler og 45 plasser for lastebiler og annet driftsmateriell. I vinterhalvåret leies inn ca. 23 traktorer for snørydding, hvorav ca. 60 parkeres på Løren.

Trafikken til/ fra denne virksomheten varierer mye over året, og er størst i forbindelse med snørydding i vinterhalvåret.

Situasjonen etter gjennomføring av planforslaget

Trafikkgenerering er anslått ut fra data fra reisevaneundersøkelser. Reisemiddelfordelingen er anslått med utgangspunkt i planområdets gode kollektivdekning med korte avstander til kollektivknutepunkt og holdeplasser.

Når Lørenvengen åpnes mot Dag Hammarskjølds vei vil trafikken til/ fra prosjektet fordeles både mot Lørenveien i syd og Dag Hammarskjølds vei i nord. Det anslås at fordelingen kan bli omtrent den samme mot nord og sør. Dette vil bidra til å redusere trafikken i krysset mellom Lørenveien og Lørenvengen.

Åpning av Lørenvengen Dag Hammarskjølds vei vil imidlertid kunne gi noe gjennomfartstrafikk i Lørenvengen fra virksomheter i nærområdet. Dette vil delvis kunne kontrolleres ved signalregulering av krysset mot Dag Hammarskjølds vei. Signalregulering av krysset kan inngå i en løsning med prioritering av busstrafikken langs Dag Hammarskjølds vei.

Etter gjennomføring av planforslaget er trafikken til/ fra planområdet beregnet til å bli i samme størrelsesorden som dagens trafikk.

Etter utbygging av planområdet og gjennomføring av nytt hovedveisystem med åpning av Lørenvengen mot Dag Hammarskjølds vei forventes imidlertid noen endringer i trafikkbildet ved planområdet:

- Økt trafikk i Lørenvengen i det nye krysset med Dag Hammarskjølds vei.
- Moderat reduksjon i Lørenvengen i krysset ved Lørenveien
- Moderat økning i Lørenveien med redusert retningskjevhet.

Det nye krysset mot Dag Hammarskjølds vei er konsekvensutredet i forbindelse med kommunedelplan for Økern og reguleringsplan for Dag Hammarskjølds vei. Det forventes ingen vesentlige endringer i trafikkavviklingen i krysset Lørenveien/ Lørenvengen.

Trafikksikkerheten i krysset mellom Lørenvengen og Dag Hammarskjølds vei forventes ivaretatt ved detaljutforming av dette krysset. I krysset mellom Lørenvengen og Lørenveien forventes kun mindre endringer i trafikkvolum og dermed ingen vesentlige endringer i trafikksikkerheten.

Planforslaget gir ingen direkte konsekvenser for eksisterende og planlagte kollektivruter.

Miljøfaglige forhold

Luft

Det er utført en utredning som vurderer luftkvaliteten i området (NILU 07.10.10). Utredningen følger som vedlegg til saken.

Utredningen beskriver luftkvaliteten kvantifisert ved forurensningskomponentene svevestøv (PM₁₀) og nitrogendioksyd (NO₂) for en nåsituasjon og for forventet nivå etter at tunnelen for Ring 3 har åpnet.

NILU har utført en rekke beregninger som dekker det aktuelle området, blant annet med i forbindelse med planlegging av Ring 3 i tunnel. Det er gjort en sammenfatning og komplementering av de allerede utførte beregningene. Resultatene er sammenlignet med Nasjonalt mål for luftkvalitet og grenseverdier for luftkvalitet (EU-direktivet).

På bakgrunn av beregningene fra 2003 og 2005 er konsentrasjonen av PM₁₀ og NO₂ ved Dag Hammarskjølds vei 49/51. I nåsituasjonen, dvs. før Ring 3 legges i tunnel, er grenseverdiene for NO₂ overholdt for hele området, mens nasjonale mål overholdes bak bygningen nærmest Dag Hammarskjølds vei. Grenseverdien for PM₁₀ overholdes bortsett fra mellom fasade og Dag Hammarskjølds vei, mens nasjonalt mål for PM₁₀ ikke tilfredsstilles.

Etter at tunnelen er ferdigbygd vil grenseverdien for NO₂ overholdes på hele området, og nasjonalt mål kunne overholdes for hele området, bortsett fra i området mellom bygningen nærmest Dag Hammarskjølds vei og veien.

Ventilasjonstårn for tunnel Sinsen-Økern vil ligge nær området. Beregningene viser at belastningen fra luftetårnet utgjør et uvesentlig bidrag til redusert luftkvalitet.

Støy fra trafikk

Det er utført en støyutredning for som omfatter både reguleringsområde Dag Hammarskjølds vei 49 – 51 og Lørenvangen 24 og område Lørenvangen 19 – 21 og Lørenvangen 54 (Brekke & Strand akustikk, datert 01.11.11). Utredningen følger som vedlegg til saken.

Beregningene er utført i henhold til Norsk beregningsmetode for støy fra vegtrafikk. I og med at prosjektet først skal ferdigstilles etter at hovedveisystemet i området er omlagt med Ring 3 i tunnel, er det tatt utgangspunkt i denne trafikksituasjonen.

Som grunnlag for beregningene er brukt Miljøverndepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442, og Norsk Standard NS 8175. Hvit støysone angir soner med tilfredsstillende støyforhold, gul sone er en vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende forhold. Rød sone er i utgangspunkt ikke egnet for støyfølsomme formål.

Retningslinjene åpner imidlertid for avvik fra grenseverdiene i gul og rød sone, forutsatt at:

- Støyforholdene innendørs tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift.
- Det legges vekt på at alle boenheter får en stille side, med tilgang til uteareal med tilfredsstillende støyforhold.
- Fortrinnsvis alle soverom bør ligge mot stille side.

Utredningene beregner to situasjoner for planområde Dag Hammarskjølds vei 49/ 5, med boliger og barnehage og med kontorer, boliger og barnehage. Beregningene viser at fasadene mot Dag Hammarskjølds vei i begge tilfellene ligger i rød støysone, mens deler av kortfasadene ligger i gul sone. Reguleringsbestemmelsene stiller imidlertid krav om at retningslinjene T-1442 skal tilfredsstilles, og alle utsatte leiligheter er gjennomgående. For støyutsatte fasader vil støydempende tiltak bli vurdert i en senere fase av prosjektet.

Støyforholdene på hele oppholdsarealet på bakkenivå vil tilfredsstille kravene i grenseverdiene. Hele utearealet for barnehagen vil ligge under nedre grenseverdi. For de mest støyutsatte fasader må støydempende tiltak vurderes i en senere fase av prosjektet.

Forurenset grunn

Grunnen i området består av et fyllmasselag av varierende mektighet (typisk 1-2 meter) over naturlig avsatt marin leire ned til fjell.

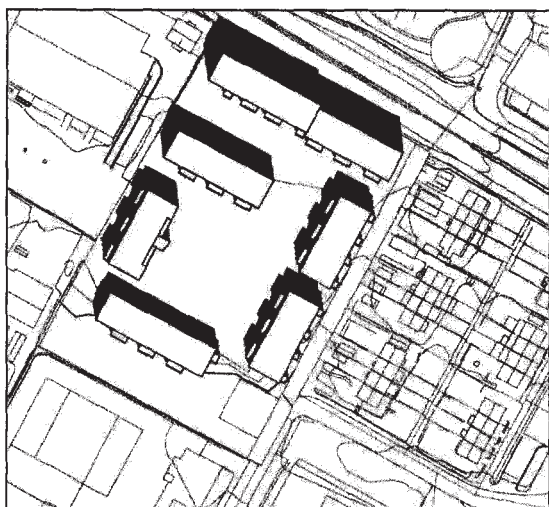
Tidligere virksomheter kan ha ført til forurensninger i grunnen, og miljøteknisk undersøkelse har avdekket miljøgifter over SFTs grenseverdier. Dette er omtalt i avsnitt 8.3 Risiko og sårbarhet.

Lokalklima og sol-/ skyggeforhold

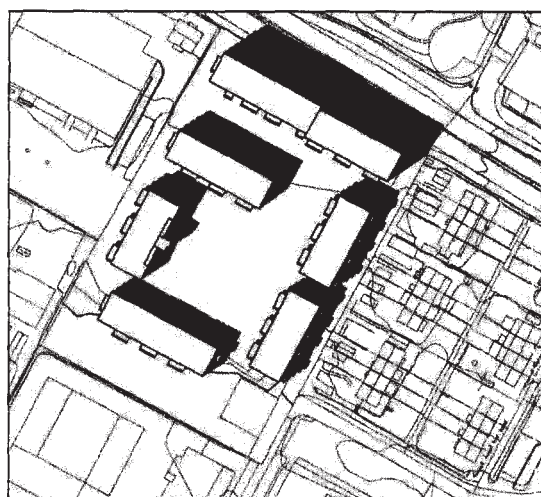
Ny bebyggelse antas ikke å ville endre lokalklimaet i området.

Sol-/ skyggediagrammene viser at bebyggelsesmønsteret gir gode solforhold i området, spesielt på felles utearealer og lekearealer.

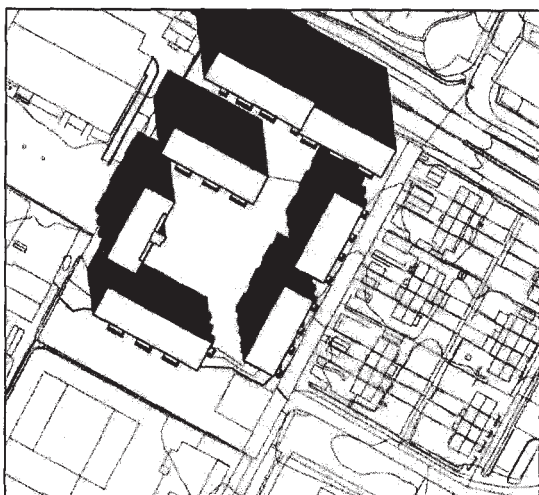
Avstanden til boligområdene nord for planområdet er så stor at disse ikke vil bli berørt av skygger fra ny bebyggelse i planområdet. Når det gjelder rekkehusene mot øst vil de nærmeste husene få noe skygge i fra nybygg i sine forhager på sen ettermiddag. De fleste av disse forhagene er bebygde med garasjer. Rækkehusene har imidlertid så dype hager at de vil ha sol i hagene på østsiden på denne tiden.



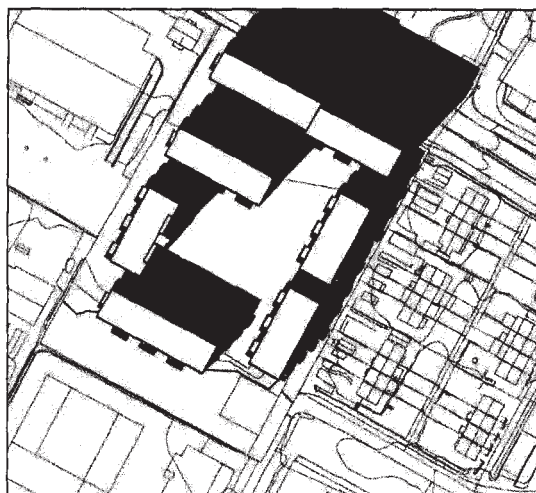
Sommersolværv (21. juni) kl. 12



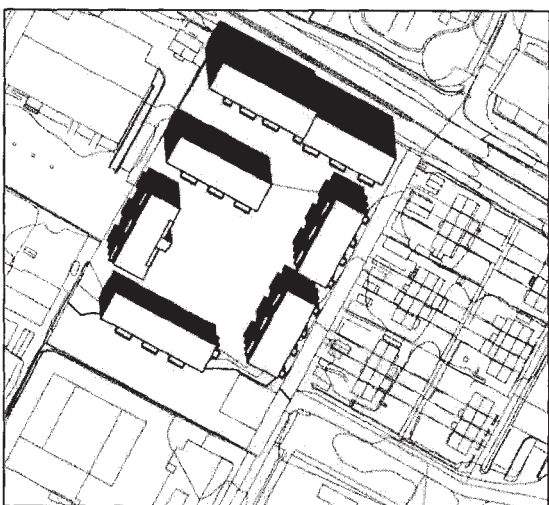
Sommersolværv (21. juni) kl. 15



Vår- /høstjevndøgn (23. mars/ sept.) kl. 12

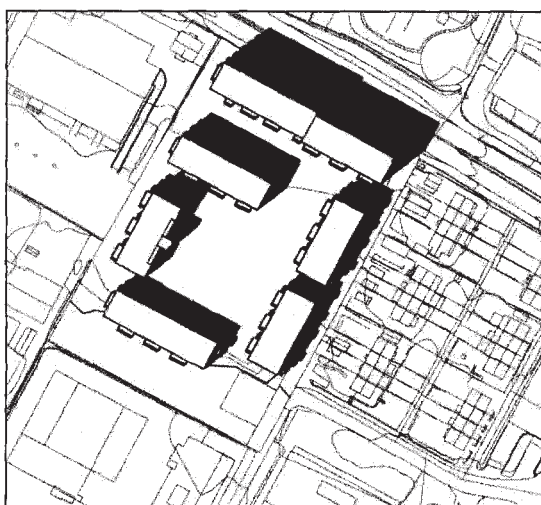


Vår- /høstjevndøgn (23. mars/ sept.) kl. 15

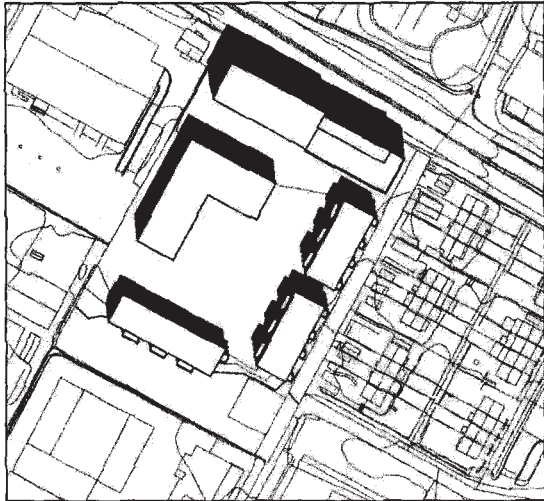


1.mai kl. 12

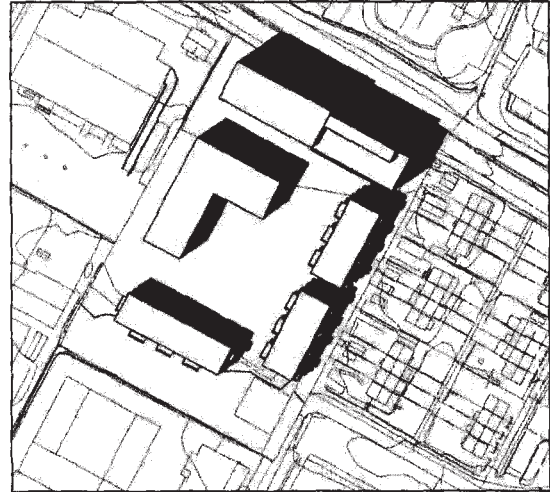
Figur 6 Sol-/skyggediagrammer – alt. bolig



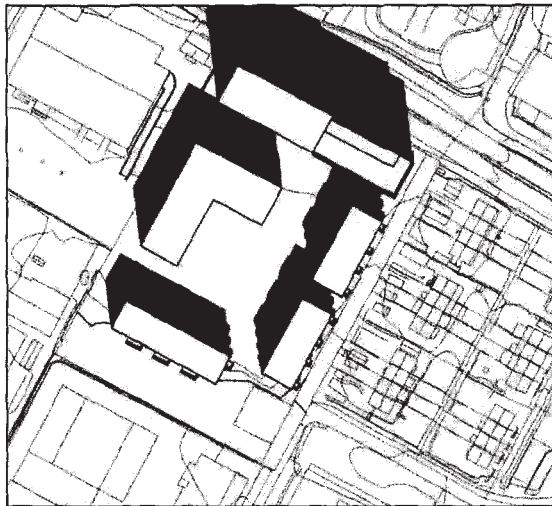
1.mai kl. 15



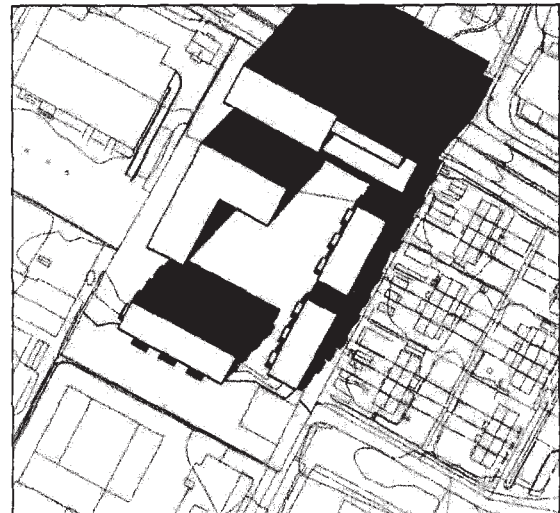
Sommersolhverv (21.juni) kl. 12



Sommersolhverv (21.juni) kl. 15



Vår- /høstjevndøgn (23. mars/ sept.) kl. 12



Vår- /høstjevndøgn (23. mars/ sept.) kl. 15



1.mai kl. 12

Figur 7 Sol-/skyggediagrammer –bolig/kontor



1.mai kl. 15

Biologisk mangfold

Området består i dag stort sett av harde flater. Det er ikke vegetasjon i området, og er derfor heller ikke biologisk mangfold å ta hensyn til.

Ved boligutbygging vil alle utearealer bli opparbeidet som grønne områder eller som lekeområder.

Sosial infrastruktur

Planforslaget muliggjør inntil ca. 240 nye leiligheter. Dersom delområdet regulert til bolig/ kontor i sin helhet utnyttes til kontorer, vil antallet leiligheter bli redusert til ca. 80.

I en gjennomsnittsbefolkning vil antallet personer pr. boenhet ligge på 1,7. Dersom hele området utnyttes med boliger, vil det kunne bli ca.408 nye beboere i planområdet. Dersom maks. kontorandel, vil antallet bli redusert til ca. 135.

Elevtall og skolekapasitet

Erfaringsmessig kan det regnes at ca. 11 prosent av befolkningen er barn i grunnskole og ungdomsskole. Det vil si at en befolkning på 408 personer vil gi ca. 45 barn i skolealder, dvs. 4 - 5 elever pr. klassetrinn. Reduseres befolkningen til ca. 135, vil antall barn i skolealder tilsvare 1 - 2 elever pr. klassetrinn.

Strekningen Helsfyr – Sinsen har imidlertid store problemer med skolekapasitet både på barne- og ungdomstrinnet. Dette har blant annet ført til at barn blir sendt til skoler de ikke sokner til og som ikke har en naturlig sammenheng med barnas naturlige nærmiljø. Barn og ungdom fra planområdet vil søgne til Løren barneskole, Sinsen ungdomsskole og Frydenberg skole når denne ferdigstilles neste år. Løren skole har for liten kapasitet, og skal bygges ut. Skolen sender elever til andre skoler, men andre barneskoler i nærheten er imidlertid også enten helt fulle eller nærmer seg kapasitetsgrensen.

Det vil være behov for ytterligere skolekapasitet som følge av annen planlagt boligutbygging i nærområdet til Økern sentrum. Kommuneplanen for Økern legger til rette for at det kan innpasses 5.000 boliger i kommuneplanområdet. Bare utbyggingsprosjektet Løren leir omfatter 2.500 boliger, og vil få konsekvenser for kapasiteten i nærområdet. Utdanningsetaten har derfor flere nye skoler under planlegging. Utdanningsetaten har imidlertid signalisert at behov for skolekapasitet i første rekke vil berøre nærområdene ved Økern og at kapasiteten for planområdet vil være tilfredsstillende.

Barnehagebarn og kapasitet i barnehager

Med utgangspunkt i at ca. 8 prosent av befolkningen vil være barn i barnehage vil en befolkning på 408 gi ca. 33 barn i barnehagealder. Dette vil kunne fylle en barnehage med 2 avdelinger. Dersom maks. kontorandel vil antall barn i barnehagealder bli ca. 11, og ikke fylle en hel barnehageavdeling.

I planforslaget er det regulert inn en barnehage for 6 avdelinger. Denne vil også kunne betjene nærliggende område Lørenveien 19- 21, der planlagt boligbebyggelse gir behov for en barnehage med 4 avdelinger. Forslagsstiller har vært i kontakt med Byrådsavdeling for kultur og utdanning, som er positiv til en løsning med barnehage felles for de to planområdene.

Offentlig og privat service

Nærområdet til planområdet er i de senere årene utbygd både med boliger og andre formål, og har også flere tilbud til beboerne. Nær Lørenvengen ligger også Økern senterområdet, med forretninger og andre tilbud. På motsatt side av Lørenveien ligger Obs dagligvareforretning.

Økern senterområde er dessuten under planlegging for utvidet handel og flere kultur- og fritidstilbud.

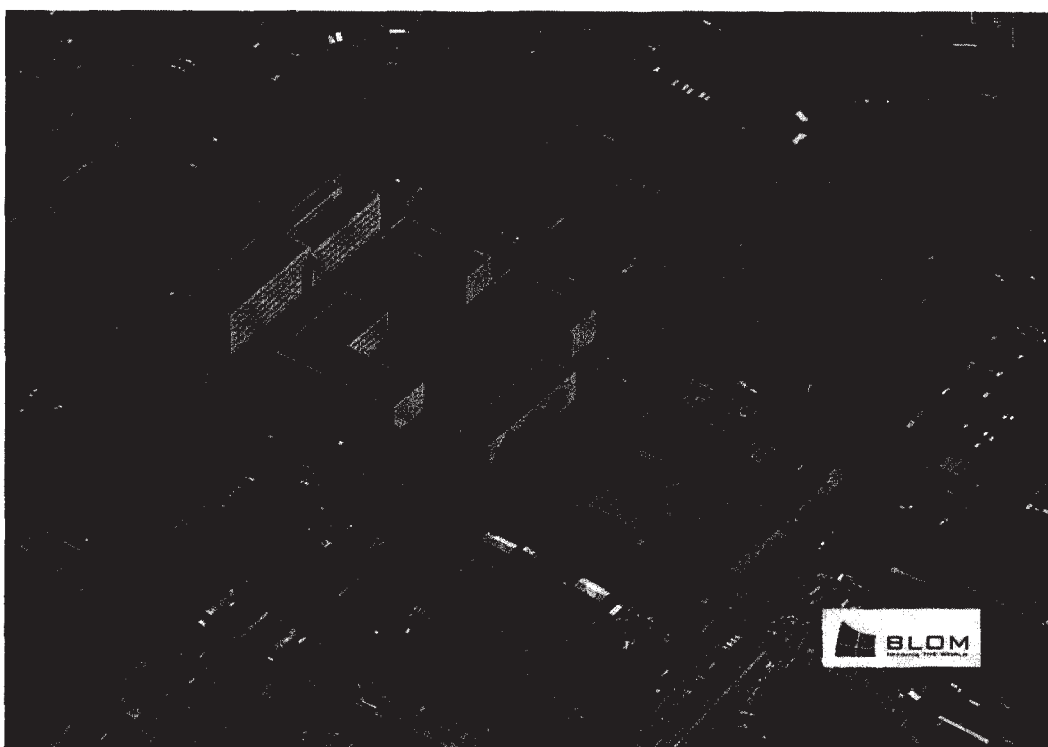
Estetikk og byggeskikk

Området er ikke spesielt eksponert i fjernvirkning. Det er ikke spesielle landskapstrekk som gir viktige føringer for plassering og utforming av bebyggelsen.

Bebyggelsen forholder seg til kommunedelplanens ønske og retning for kvartalsstruktur i området, unntatt mot vest, der byggene plasseres parallelt med bygg mot syd og nord for å slippe inn maksimalt med sol og lys inn i kvartalet. Bebyggelsen varierer mellom 4 og 7 etasjer, hvor den laveste delen er mot syd og den høyeste mot nord. Mot nord og øst har det vært viktig å bruke bebyggelsen som støyskjerming for støy fra Dag Hammarskjølds vei. Dette kan gi en god tilpasning til nærliggende etablert og planlagt bebyggelse, som har opp til 8 etasjer.



Figur 8 Fotomontasje med prosjektet med boligutbygging - sett fra sydvest



Figur 9 Fotomontasje med prosjektet med bolig og kontor – sett fra sydvest

Barnehagen er plassert lengst syd i området, i underetasje og første etasje i det sydligste bygget (i og med at barnehagen har en del rom som kan plasseres uten dagslys, garderober, lager og tekniske rom). Atkomstsituasjonen for barnehagen vil da heller ikke være i konflikt med boligatkomster. Samtidig får barnehagen et solrikt og godt uteareal som skjermes i forhold til beboernes utearealer.

Ved å bruke karréformen på bebyggelsen strammes Lørenvengen opp i samsvar med øvrig ny og planlagt bebyggelse. Mot vest grenser ikke planområdet til vei, men bebygd naboeiendom, kvalitetene som oppnås ved å legge deler av bebyggelsen i øst-vest retning her vil derfor ikke være i konflikt med overordnede bebyggelseslinjer.

Stedsutvikling

Gjennomføring av planforslaget vil bidra til en utvikling av Lørenområdet i tråd med kommunens overordnede mål. Det er ønskelig at de gamle industriområdene transformeres til boliger og kontorer. Sammen med tilliggende områder som også er under utvikling til boliger, vil prosjektet kunne bidra til å knytte boligområdene i indre by opp til de mer perifere områdene på Refstad, Bjerke og Risløkka.

Det legges til rette for et variert boligområde med vekt på kvalitet i leiligheter og utearealer.

Selv om nabobebyggelse i sør og vest er kontor/ lagerbebyggelse, er disse av en slik art at boligbebyggelse ikke vil sjeneres av virksomhetene. Det er planlagt såpass mye ny boligbebyggelse i nærområdet at planområdet naturlig vil inngå i det større helhetlige boligområdet Lørenbyen er tenkt å bli.

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om en variert leilighetsfordeling med min. 50 % av leilighetene på over 80 m² og maks. 20 % på 40-50 m². Leilighetene skal i hovedsak være gjennomgående. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

Plan- og bygningsetaten har uttykt ønske om gangforbindelse gjennom området, som forbindelse av Leyrins gate mellom Lørenveien og Vekslerveien. Denne muligheten er avskåret ved utbygging av området syd for planområdet, i henhold til nylig vedtatt reguleringsplan. I planforslaget for Dag Hammarskjølds vei 49 - 51 er imidlertid byggegrensen lagt 5 meter fra plangrensen mot øst, slik at det kan etableres en intern gangforbindelse fra nord.

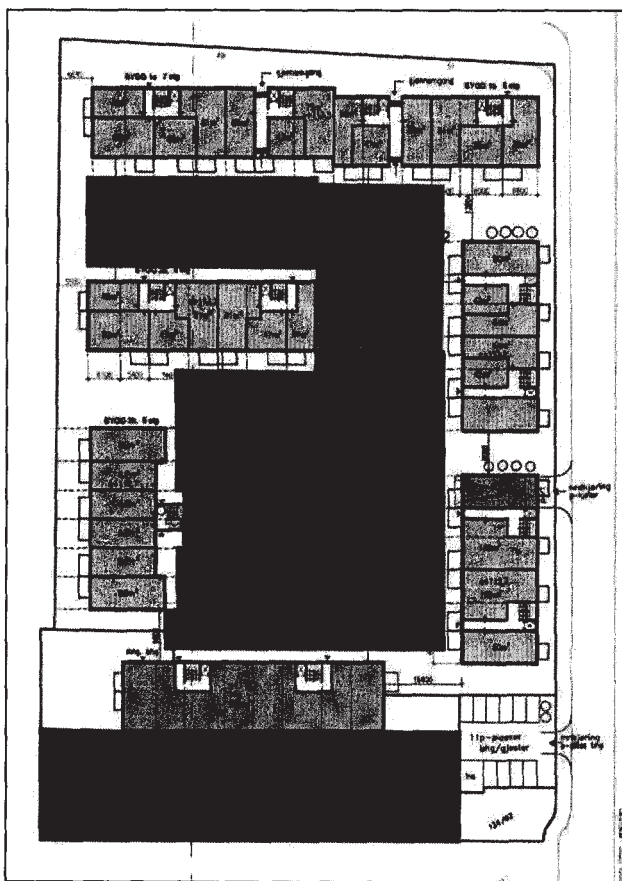
Barns interesser

Området inneholder i dag ikke tilbud til barn og unge, eller er spesielt tilrettelagt for disse gruppene. Utvikling med boligbebyggelse vil innebære at det innpasses store utearealer som opparbeides for opphold og lek.

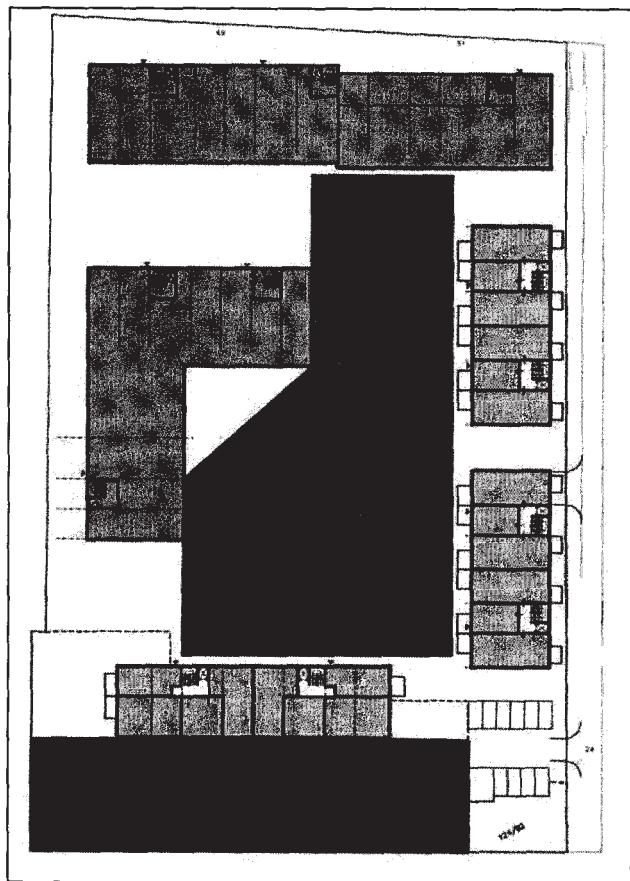
Dersom det bare innpasses boliger i tillegg til barnehage i området, vil egnet uteareal for boligene utgjøre totalt ca. 7.670 m², herav ca.6.050 m² på bakkeplan. I tillegg kommer barnehagens uteareal på ca. 2.500 m². Dersom bygningene regulert til bolig/ kontor bare innredes til kontorer, kan utearealet til boligene utgjøre 5.010 m² på bakkeplan, pluss barnehagens uteareal.

(kfr. avsnitt 9 Illustrasjoner, under avsnitt utearealer)

Av dette er størstedelen av arealene store åpne plasser, som vist på figur 10 og 11.



Figur 10 Åpne sammenhengende utearealer alternativ bolig



Figur 11 Åpne sammenhengende utearealer alternativ bolig/kontor

Universell utforming

Universell utforming ivaretas i planforslaget ved kontrollerte stigningsforhold, enkle og entydige veilinjer og generell tilgjengelighet på alle områder. Atkomster og utearealer er lokalisert med tanke på enkel orientering og rullestolbrukere.

Boligene vil bli prosjektert etter nytt lovverk, og de krav som der stilles til universell utforming vil bli ivaretatt. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at minst 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for rullestolbrukere.

Økonomi og gjennomføring

Planforslaget inneholder ingen elementer som er avhengig av offentlig opparbeiding eller som har konsekvenser for offentlig økonomi.

Juridiske forhold

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at uteoppholdsarealer skal opparbeides sammen med bebyggelsen. Før det kan gis brukstillatelse for mer enn 120 boliger, skal det være etablert barnehage med minst 2 avdelinger.

Interesse motsetninger

Det er ikke registrert interesse motsetninger innen planområdet, og planen vil heller ikke medføre slike motsetninger.

8.3 Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en enkel risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med planforslaget. Risiko er en funksjon av sannsynlighet for uønsket hendelse og konsekvensen av hendelsen. Sårbarhet er knyttet til hvor robust et system er for uønskede hendelser.

I ROS-analysen er det foretatt vurderinger av om utviklingen av eiendommene innen planområdet vil kunne endre risikobildet i området. Planområdet skal utvikles med ny bebyggelse. En rekke forhold som det er naturlig å vurdere, har ingen relevans eller vil ikke ha virkninger ut over hva som er normalt i ethvert byggeområde med slik arealbruk og tilhørende infrastruktur. Utviklingen vil heller ikke medføre at det oppstår fare for uønskede hendelser i området. Risikoforhold reguleres også gjennom gjeldende forskrifter og retningslinjer, og disse forutsettes fulgt i den videre planleggingen. I tabellen er det foretatt en sammenstilling av forhold som er vurdert.

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering	
		Nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	x	
	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabil)?	x	1 Lite sannsynlig, men geotekniske undersøkelser må foretas
	Er området utsatt for springflo/flo?	x	
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?	x	
	Er det radon i grunnen?		2 Må undersøkes nærmere
	Annet (angi)?		
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende <i>transportårer</i> , utgjøre en risiko for området?:		
	-hendelser på veg	x	
	-hendelser på jernbane	x	
	-hendelser på sjø/vann/elv	x	
	-hendelser i luften (flyaktivitet)	x	
	Vil drenering av området føre til oversvømmelse i nedenforliggende områder?		
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende <i>virksomheter</i> (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?:	x	
	-utslipp av giftige gasser/væsker	x	
	-utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker	x	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester <i>spesielle</i> ulemper for området?:	x	
	-elektrisitet (kraftlinjer)	x	
	-teletjenester	x	
	-vannforsyning	x	
	-renovasjon/spillvann	x	
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:		
	-påvirkes området av magnetisk felt fra el.linjer?		
	-er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?		
	Er det <i>spesielle</i> farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?:	x	
	-til skole/barnehage	x	
	-til nærmiljøanlegg (idrett etc.)	x	
	-til forretning etc.	x	
	-til busstopp		
Brannberedskap:	x		
-omfatter området spesielt farlige anlegg?	x		
-har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?			
-har området bare en mulig atkomststrute for brannbil?	x		
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter?	x	
-gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	x		
-militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc.	x		
-industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	x	3 Utført undersøkelser	
-annet (angi)		3 Diffus forurensning vil kunne finnes	
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	x	
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc.)?	x	
	Annet ? Tranproduksjon i nærområdet	x	4 Ikke vesentlig betydning
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger:	x	
	-er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	x	
	-finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	x	

Kommentarer til skjemaet:

Merknad 1 geotekniske forhold

Grunnen i området består av et fyllmasselag av varierende mektighet (typisk 1-2 m) over naturlig avsatt marin leire ned til fjell som består av leirskifer og kalkstein.

Det er tilnærmet flatt terreng og det foreligger ingen opplysninger om tidligere utrasninger, grunnbrudd eller lignende hendelser på området. Behov for geotekniske undersøkelser vil avhenge av type bygg, gravedybder og aktuelle fundamenteringsløsninger, etc.

Merknad 2 Radonproblematikk

Radonfare i inneluft avhenger av grunnforhold/geologi og bygningstekniske løsninger. Det er ikke registrert alunskifer, og eiendommen ligger ikke i noe kjent høyrisikoområde, men pga mulighet for store lokale variasjoner må det foretas nærmere undersøkelser for å vurdere tiltaksbehov for fremtidige byggeprosjekter. Iht. nye radonforskrifter må det påregnes radonforebyggende tiltak der det skal være boliger nær grunnen.

Merknad 3 Forurensset grunn

I forbindelse med mistanke om forurensning grunnet tidligere gartneri- og industrivirksomhet ble det i 2008 gjennomført en miljøteknisk grunnundersøkelse på eiendommen.

Vedlagt rapport Multiconsult datert 14.3.2008.

Det ble samtidig tatt prøver for kjemisk analyse på ubebygde deler av Dag Hammarskjølds vei 49 og 51. Det ble påvist konsentrasjoner over normverdi for tungmetaller olje og PAH i flere av prøvene, men målt forurensningsnivå overskred ikke akseptabelt forurensningsnivå sett ut i fra planlagt arealbruk.

I en prøve av dypereleggende leire (naturlig grunn) ble innholdet av krom noe over Klif's normverdier, men innenfor naturlige bakgrunnsverdier for marin leire i Oslo-området.

I 2011 ble det gjennomført en supplerende miljøteknisk grunnundersøkelse hvor prøvetaking i ytterligere 15 prøvehull avdekket konsentrasjoner over normverdi for olje og tungmetaller (bly, nikkel og sink). Vedlagt rapport Multiconsult datert 27.09.2011.

Antallet prøvepunkter er i tråd med veiledende krav som stilles i Klif's veileder for helsebaserte tilstandsklasser for forurensset grunn, TA 2553/2009 hvor det i henhold til eiendommens areal og planlagt videre bruk gir en anbefaling om prøvetetthet. Det kan likevel ikke utelukkes at en ved gravearbeidens oppstart kan avdekke ukjente punktkilder.

Grunnen under eksisterende bygningsmasse er ikke undersøkt på nåværende tidspunkt, behovet for dette må vurderes etter at bygningene er revet.

For fremtidige utgravninger må det i henhold til Forurensningsforskriftens kap. 2, krav til bygge- og gravearbeid utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurenset masse dersom det skal graves på eiendommen.

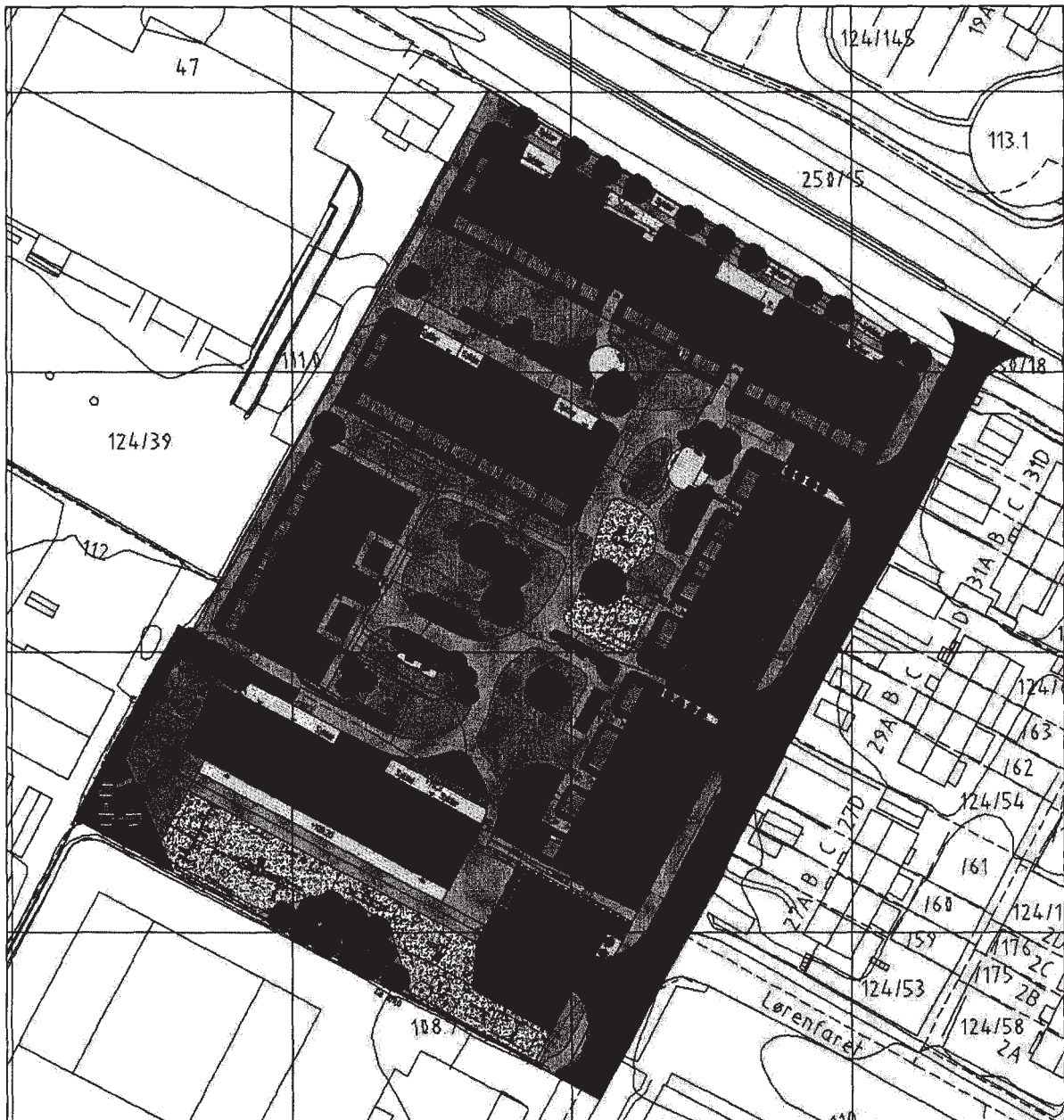
Merknad 4 Tranproduksjon i nærområdet

Det er tranproduksjon i Petter Møllers vei 13. Det er ikke eksplosjonsfare forbundet med produksjonen. Bolig- og barnehagebebyggelsen ligger såpass langt unna produksjonen at evt. brannverdi ved produkt ikke har vesentlig betydning.

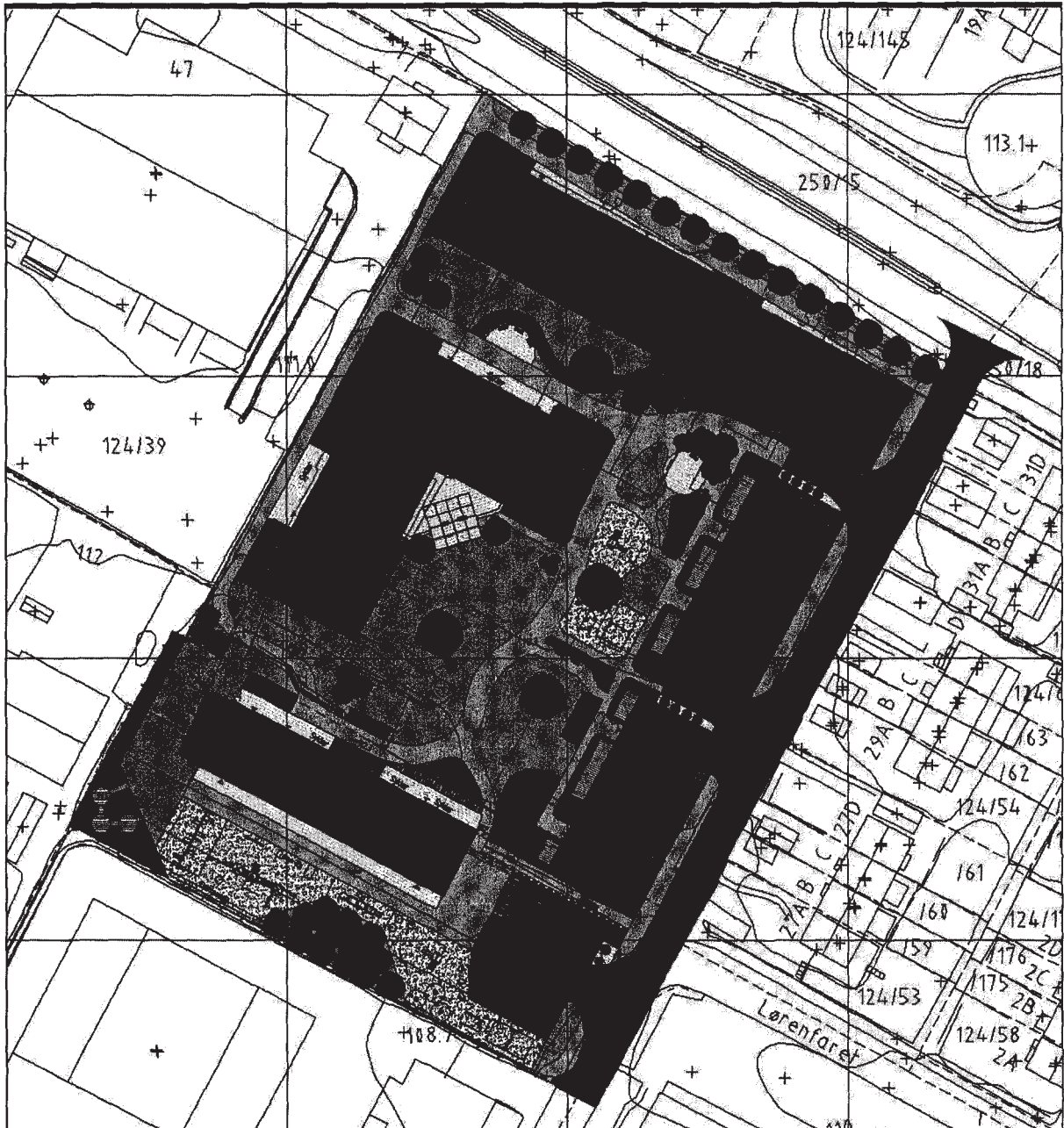
9. ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig utvikling i henhold til forslaget. Illustrasjonen viser maks. utbygging.

Illustrasjonsplanen er vist i to alternativer, ett der hele området benyttes til boliger, og ett der det er innpasset kontorer i alle de bygningene der dette er mulig. Etasjeplaner er imidlertid bare vist for boligalternativet. Det kan innpasses gode kontorlokaler innen de samme bygningsbreddene. Alternativet med kontorer gir imidlertid færre parkeringsplasser, slik at parkeringskjelleren kan begrenses.



Figur 12 Illustrasjonsplan - boliger



Figur 13 Illustrasjonsplan - boliger og kontorer

Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen er planlagt i forholdsvis slanke bygg. Fasadene foreslås i hovedsakelig tunge materialer, med ulike farger slik at det gir opplevelse av variasjon. Det er i den videre detaljeringen ønskelig med innslag av lettere materialer slik at f.eks vinduer kan bindes sammen til større felter.

De fleste boligene vil bli utformet som oppgangsleiligheter.

Bruk av bebyggelsen

Området kan utnyttas med totalt 21.000 m² BRA. Det er vist et alternativ med ren boligbebyggelse, og ett med kontorer i felt B. I begge alternativene er det innpasset en 6 avdelings barnehage i de nederste etasjene i den sydligste blokken. På grunn av krav til takhøyde, muliggjør alternativet med bolig og kontor på grunn av regulerte maks. høyder ikke full utnyttelse, men det vil kunne innpasses ca. 20.760 m².

Leiligheter og bokvalitet

I alternativet med bare boliger er det totalt er det vist 237 leiligheter i boligbebyggelsen samlet.

Leilighetsfordelingen er i henhold til Bystyrets norm, med 119 leiligheter (50 %) på 80 m² eller større, 74 leiligheter (31 %) har 50 – 79 m² og 44 leiligheter (19 %) har 40 - 49 m².

Dersom det innpasses kontorer i byggene regulert til bolig/ kontor, blir totalt antall leiligheter 79, hvorav 45 (57 %) på 80 m² og større, og 18 (23 %) på 50 - 79 m² og 16 (20 %) på 40 - 49 m².

De fleste av leilighetene er vist gjennomgående, og det er ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

Utearealer

Det innpasses store utearealer som opparbeides for opphold og lek. Inne i kvartalet etableres et stort sammenhengende uterom, med et mer skjermet areal mellom de tverrstilte blokkene innordvest.

I det store uterommet vil det bli innpasset sandlekeplasser i kort avstand fra boliginngangene. Nær inngangene vil det også bli satt opp boder for sykler, barnevogner og lignende. Alle arealer som ikke skal benyttes til atkomstveier og uteoppholdsarealer, vil bli opparbeidet med vegetasjon.

Dersom bebyggelsen bare inneholder boliger i tillegg til barnehage vil totalt uteareal, medregnet balkonger til leilighetene og uteareal til barnehagen, kunne bli 10.170 m², det vil si ca. 43 m² pr. leilighet (237 leiligheter) eller ca. 51 % av boarealet. Av dette er ca. 84 % på bakkeplan, dvs. arealet på bakkeplan er nær 3 ganger min. kravet for totalt uteareal.

Boligene vil også få tilgang til barnehagens uteareal utenom barnehagens åpningstid. Selv fratrukket barnehagens uteareal vil imidlertid utearealet utgjøre vel 33 m² pr. bolig, eller nærmere 40 % av boarealet.

Dersom kontorer i de tre blokkene mot nord og vest, vil utearealet nærmest kontorblokkene bli benyttet til innganger til kontorene og oppholdsareal for disse. Likevel vil egnet uteareal for boligene kunne utgjøre ca.5.590 m², dvs.ca. 71 m² pr. leilighet (79 leiligheter) og ca. 77 % av boarealet, barnehagearealet holdt utenom. Areal på bakkeplan blir ca. 1,5 ganger større enn kravet i henhold til min.uteoppholdsareal på bakken, og nær 3 ganger kravet dersom barnehagens uteareal medregnes.

Figur 17 viser egnet uteoppholdsareal på terreng for alternativ boliger (medregnet barnehage) - med angitt områder med sol 1. mai kl. 15. Solfylte områder vil utgjøre ca. 77 % av totalt uteareal.

Figur 24 viser tilsvarende situasjon for alternativet bolig/ næring. Størstedelen av utearealene har mulighet for sol 1. mai kl. 15.

Barnehage

Det er innpasset barnehage med 6 avdelinger i de to nederste etasjene den sydligste boligblokken.

Barnehagens uteareal vil ligge direkte mot syd, skjermet for trafikkstøy og -forurensning.

Barnehagen vil dekke behovet for barnehageplasser både for reguleringsområdet og for nærliggende reguleringsområde Lørenveien 19 -21, som fremmes samtidig.

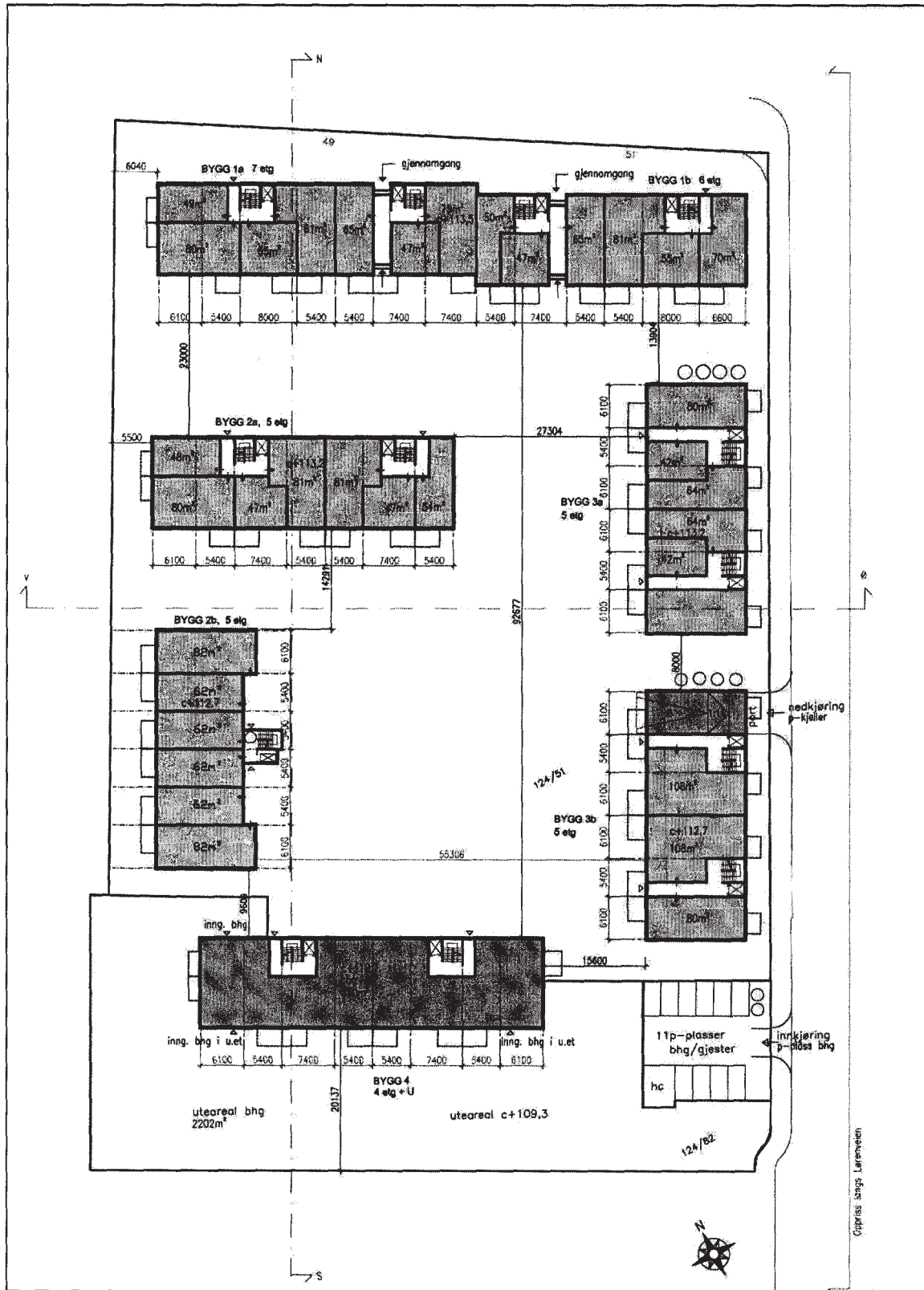
Atkomst og parkering

Fra Lørenvangen får området i henhold til reguleringen ett innkjøringspunkt til parkeringskjeller og ett for henting/bringing til barnehagen.

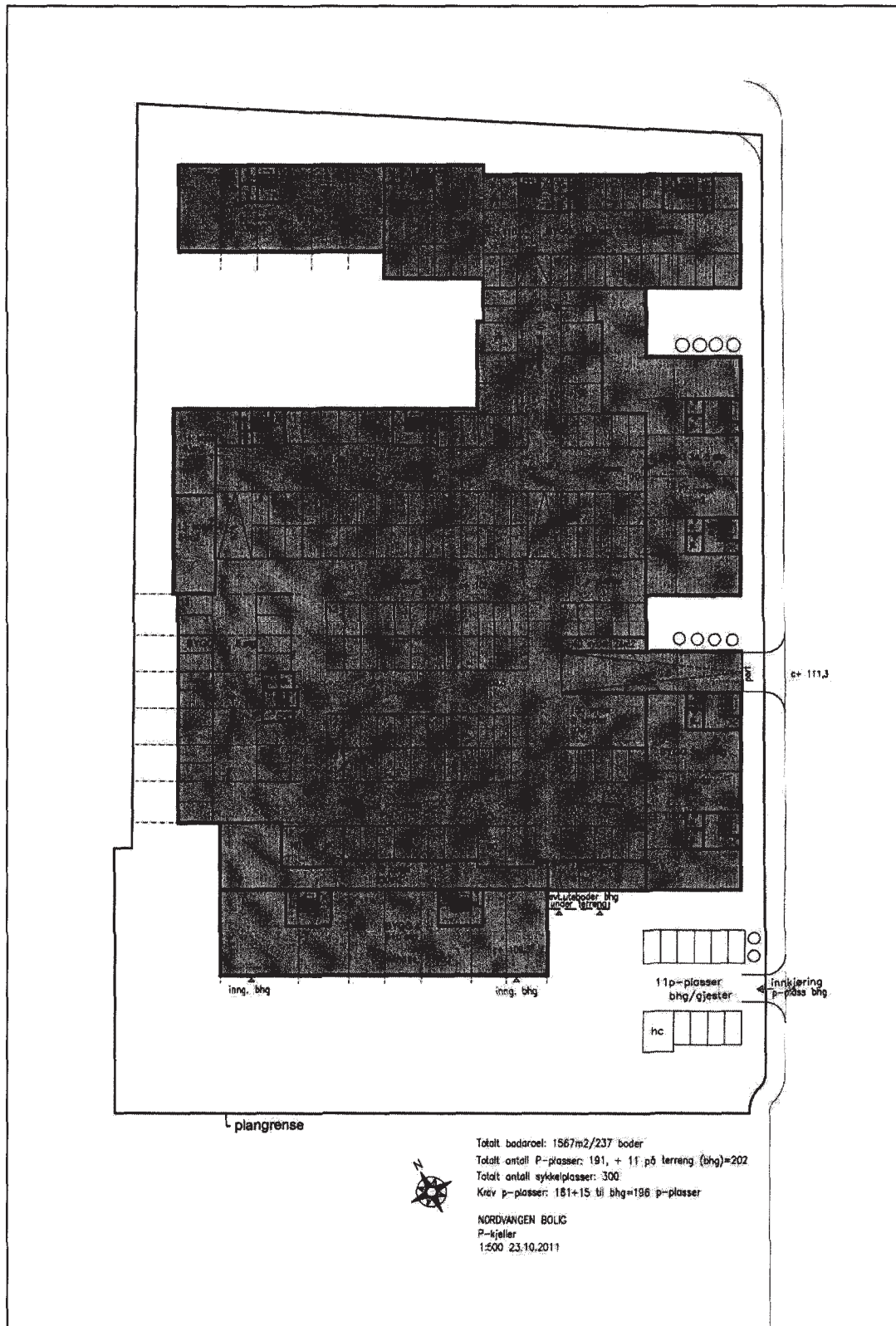
Ut fra 237 leiligheter med angitt leilighetsfordeling og barnehage med 6 avdelinger er det vist totalt 202 parkeringsplasser, hvorav 191 i parkeringskjeller og 11 plasser til gjester og for henting/ bringing til barnehagen på terreng. Barnehagens p-plasser på terreng vil være tilgjengelig for gjesteparkering utenom barnehagens åpningstid.

5% av parkeringsplassene reserveres forflytningshemmede. Totalt er det innpasset 437 sykkelplasser, med min. 25 % plassert i underjordisk p-kjeller eller utendørs sykkelboder.

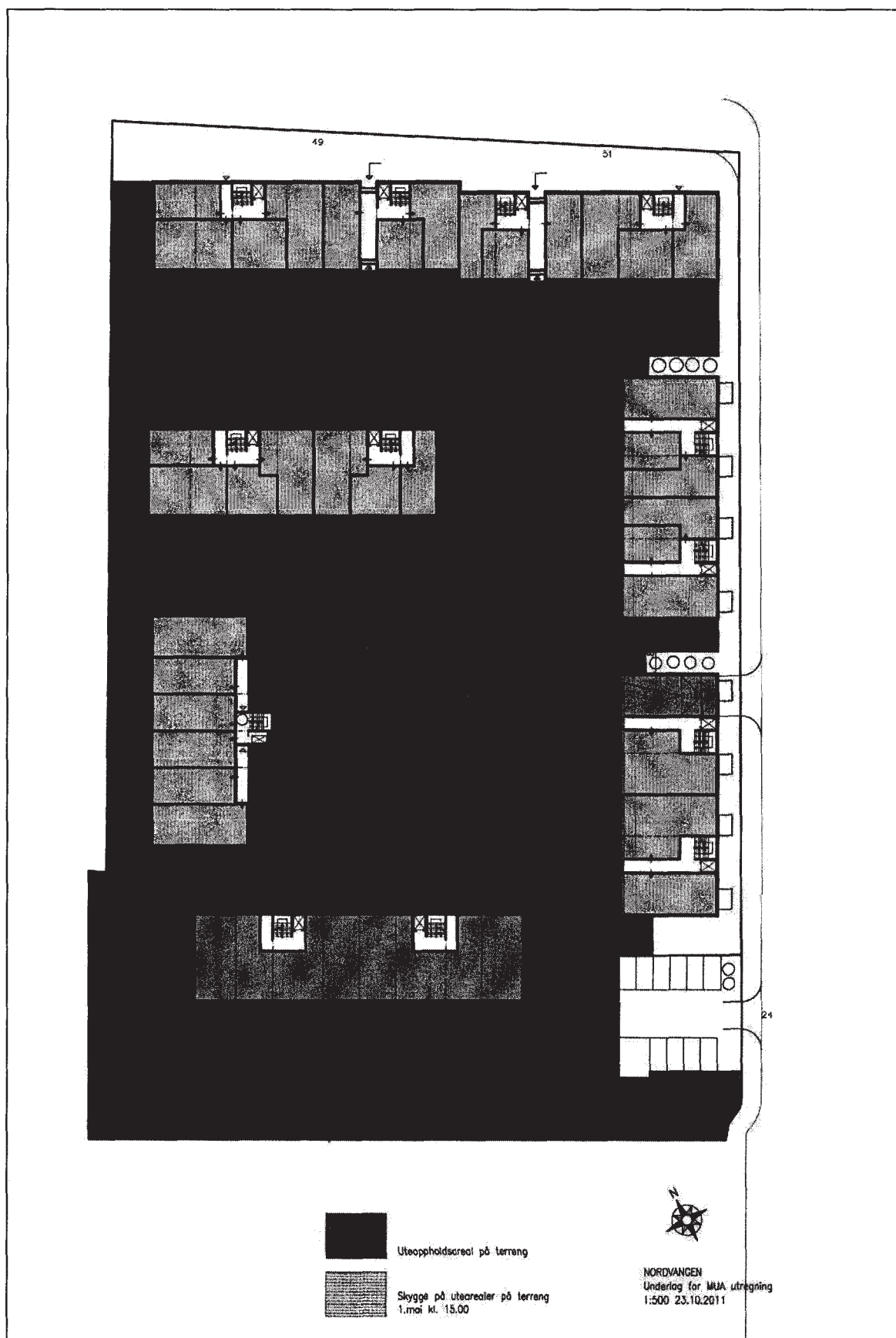
I alternativet med maks. kontorareal, 6 avdelings barnehage og 79 leiligheter er det vist til sammen 169 bilplasser. Herav kan parkering til kontorene være mellom 25 og 89 plasser, avhengig av normgrunnlaget for kontor. Nødvendig antall sykkelplasser blir da 181.



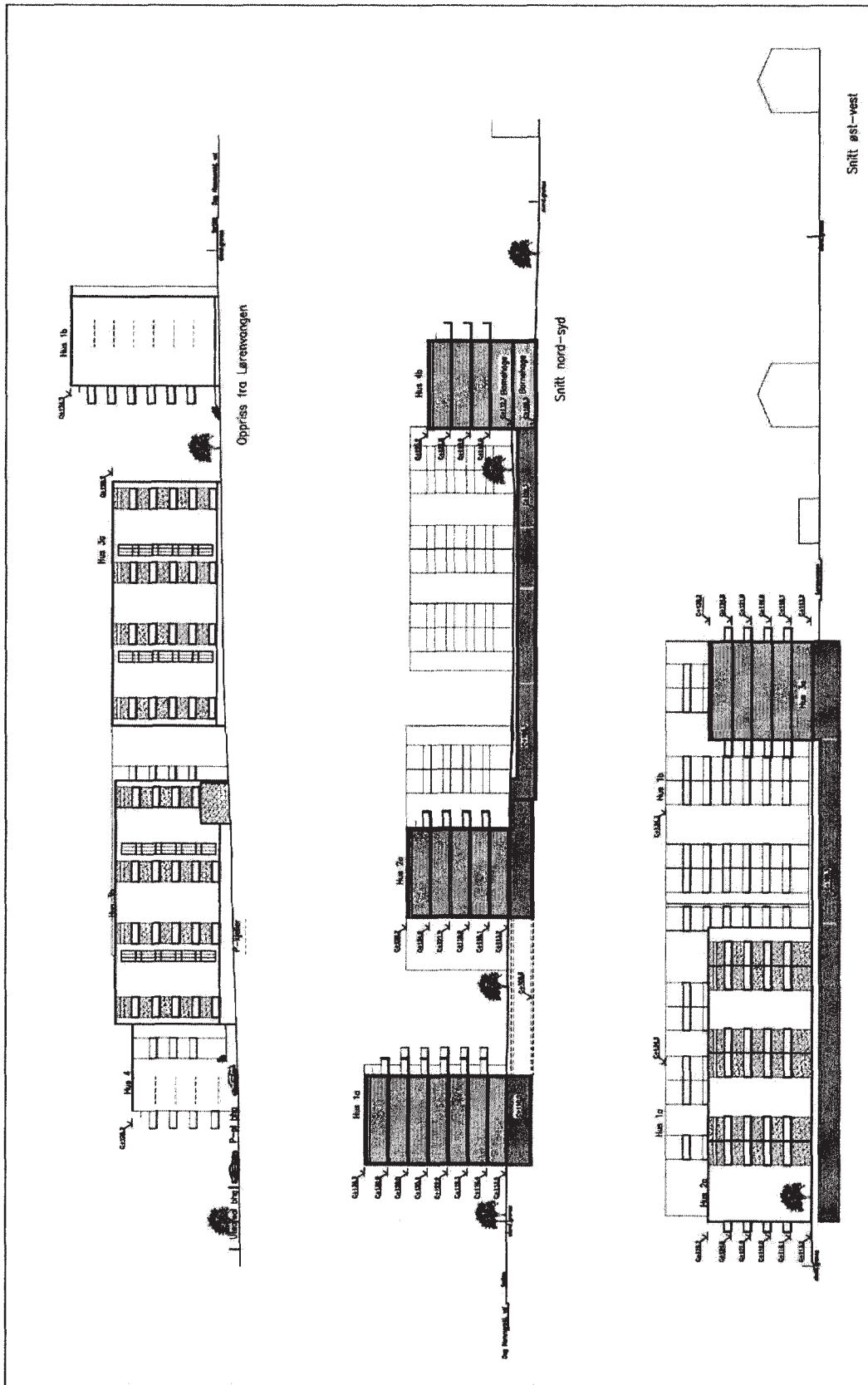
Figur 15 Plan 1. etasje alt. bolig



Figur 16 Plan kjeller alt. bolig



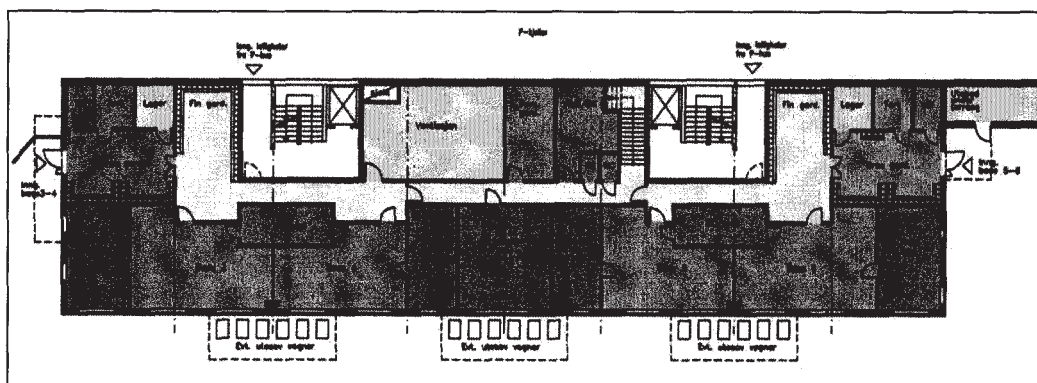
Figur 17 Uteareal terreng og skygger alternativ bolig



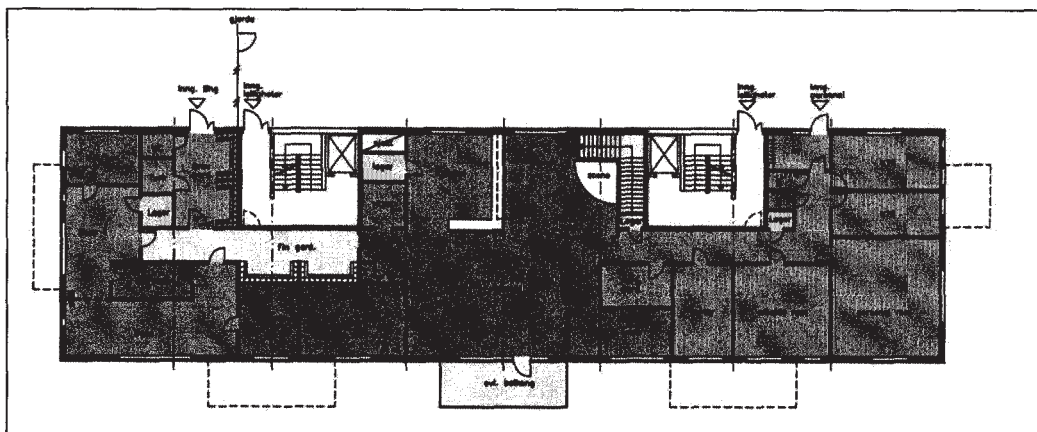
Figur 18 Snitt og oppriss alt. bolig



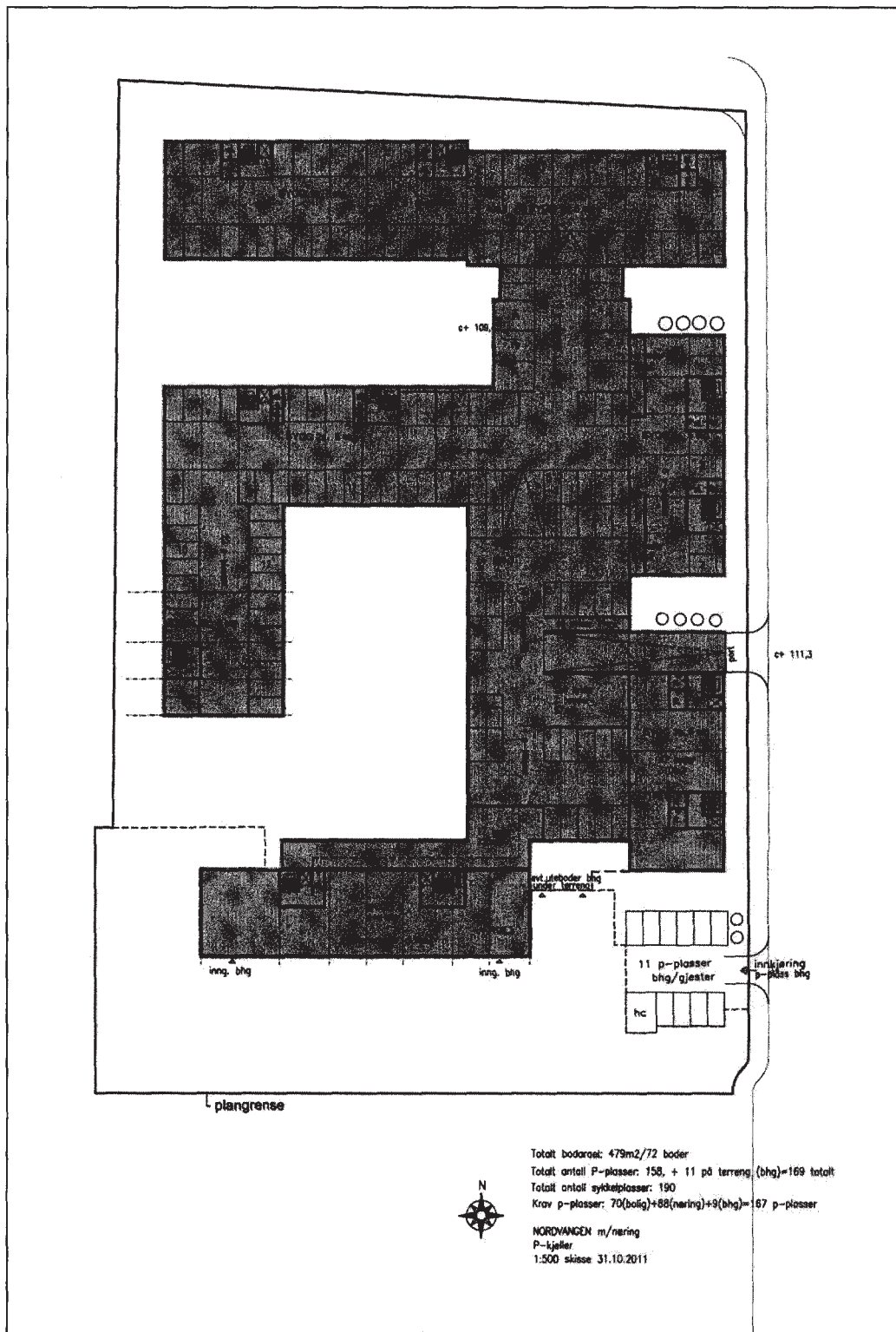
Figur 19 Perspektiv gårdsrom alternativ bolig



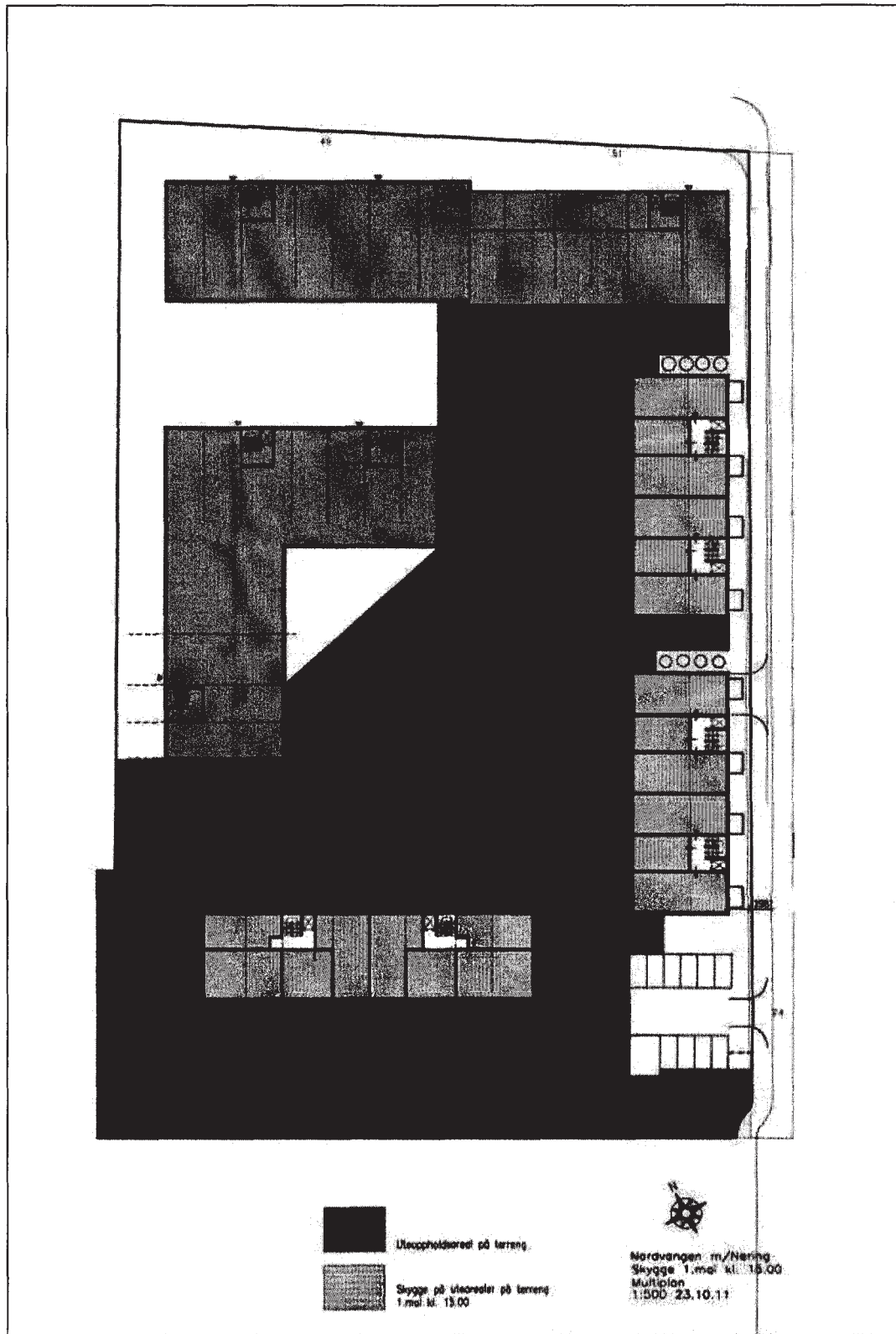
Figur 20 Plan u-etasje barnehage



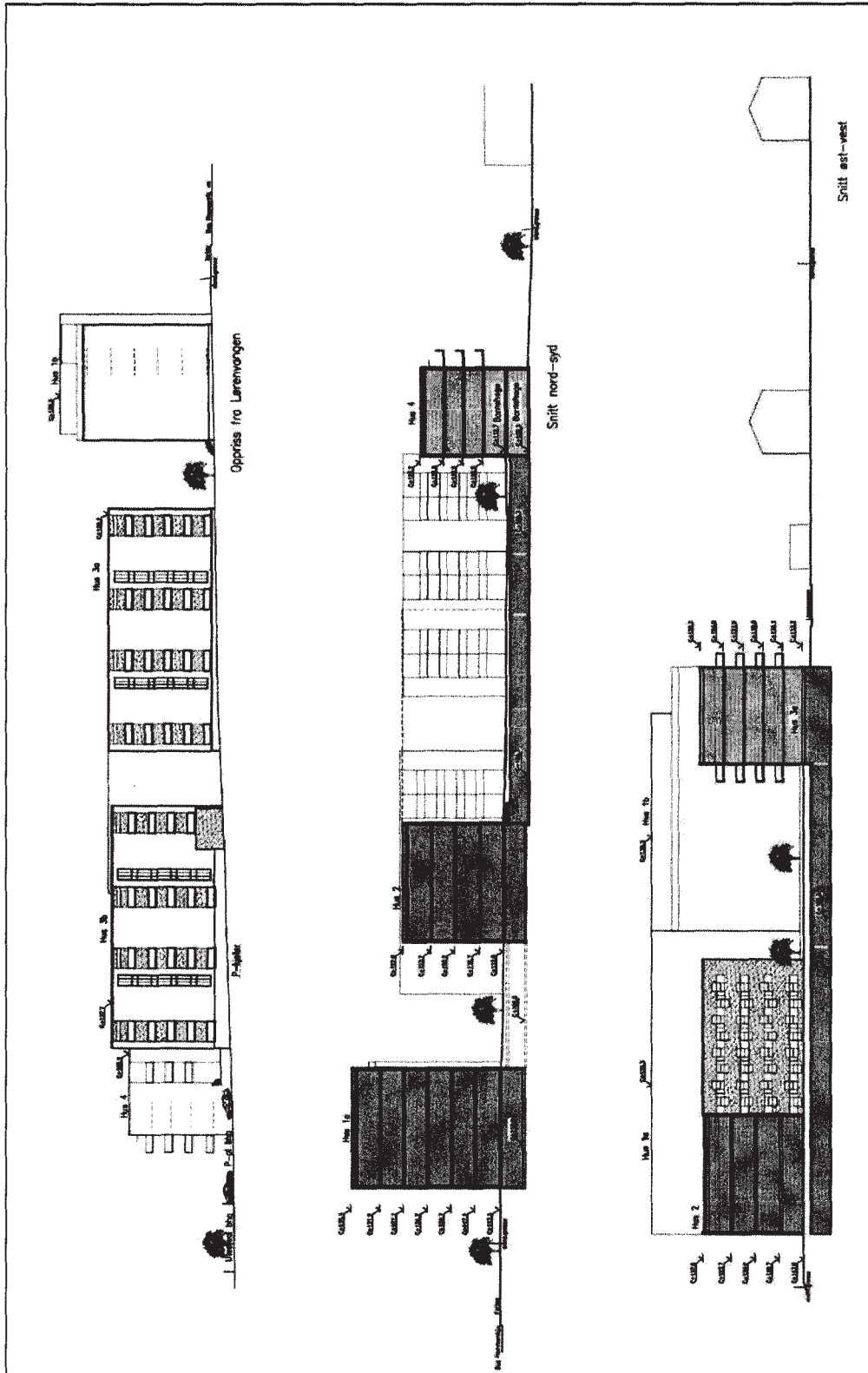
Figur 21 Plan 1. etasje barnehage



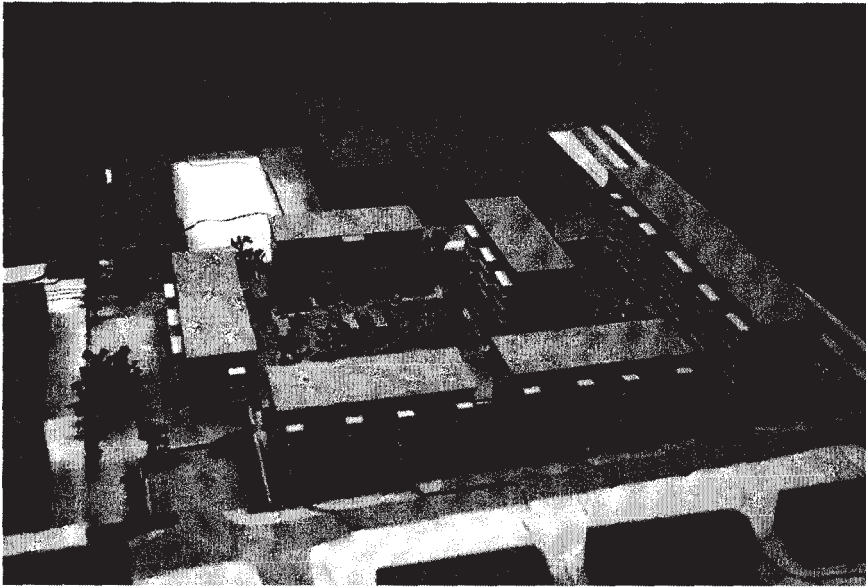
Figur 23 Kjellerplan alt. bolig/kontor



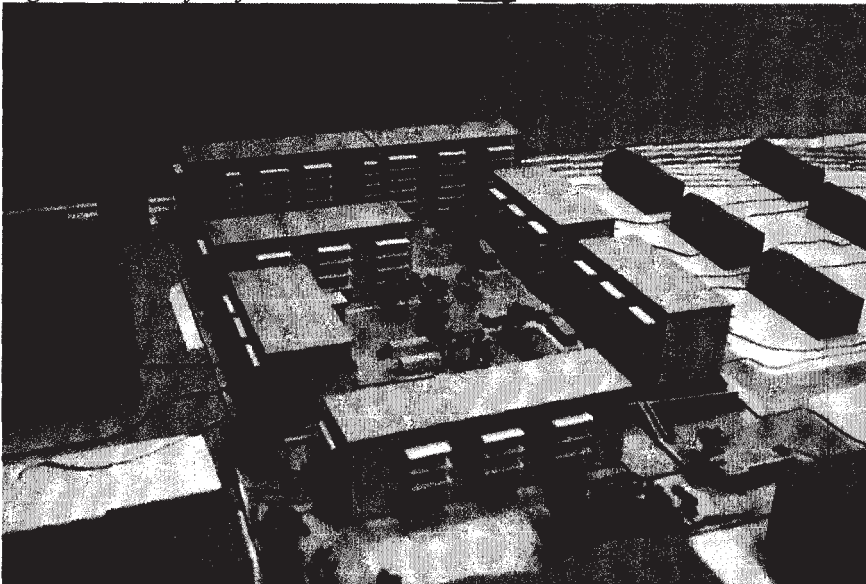
Figur 24 Uteareal terreng og skygger alternativ bolig/ kontor



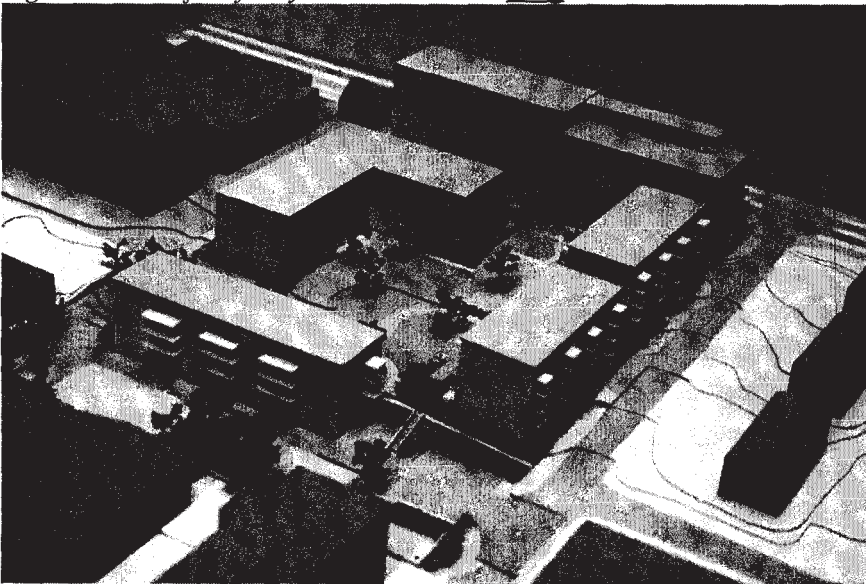
Figur 25 Snitt og oppriss alt. bolig/kontor



Figur 26 Modellfoto fra øst – alternativ bolig



Figur 27 Modellfoto fra sydvest – alternativ bolig



Figur 28 Modellfoto fra sydøst – alternativ bolig/ kontor



Figur 29 Fotomontasje med bolig og utbygging av Lørenveien 19-21



Figur 30 Fotomontasje med bolig/kontor og utbygging av Lørenveien 19-21