



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydel Grünerløkka
Postboks 2129 Grünerløkka
0505 OSLO

2012 1233-1
512

Dato: 25.04.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201204402-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Norun Holst

Arkivkode: 531

**LØRENFARET 1 – 3, LØREN - INVITASJON TIL INNSPILL FRA
BYDELEN – OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING**

Plan- og bygningsetaten har mottatt et planinitiativ for ovennevnte eiendom. Planinitiativ for saker fra og med 2008 er i sin helhet tilgjengelig gjennom Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn på intranett eller internett (valgfritt).

- <http://terra.pbe.oslo.kommune.no:8080/saksinnsyn/main.asp> (intranett)
- <http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/> (internett)

Planinitiativet har saks- og dokumentnummer 201204402 – 1, samt utfyllende og oppdaterte opplysninger i dok. 8. Planinitiativet vil få en område- og prosessavklaring i Plan- og bygningsetatens Planforum. Område- og prosessavklaringen skal avdekke eventuelle problemstillinger i området, fastsette utredningsbehov og gi Plan- og bygningsetatens føringer for området.

Vi ber bydelen spesielt om å kommentere tomtas egnethet til og behov for barnehage.

Som svar på denne e-posten ber vi om tilbakemelding – 2 alternativer:

- **"Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området"**
- **"Har følgende bemerkning"**: Dersom planinitiativet kan anbefales videreført gis en kort redegjørelse av forhold som det bør tas hensyn til i planarbeidet, forhold som bør utredes osv. Dersom planinitiativet ikke kan anbefales videreført gis en kort redegjørelse for hvordan planinitiativet vurderes i forhold til overordnede planer (kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områderegulering) og eventuelt andre relevante bystyrevedtak.

Tilbakemelding sendes innen 07.05.2012. Plan- og bygningsetaten kan ikke avvente uttalelser som ikke overholder fristen. Sene uttalelser vil derfor ikke være del av beslutningsgrunnlaget ved område- og prosessavklaringen, men vil bli overlevert forslagsstiller i oppstartsmøtet.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

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

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Ved tilbakemelding må saksnummer oppgis i emnefeltet. Svaret må sendes per e-post til:
postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.04.2012 av:

Norun Holst - Saksbehandler

PBE-201204402-7 - Invitasjon til innspill fra bydelen - Lørenfare 1 - 3

postmottak@pbe.oslo.kommune.no [postmottak@pbe.oslo.kommune.no]

Sendt: 25. april 2012 13:46

Til: POSTMOTTAK BGA

Vedlegg: 1_Invitasjon_til_innspill_~1.PDF (603 kB)

Vedlagt følger brev fra Plan- og bygningsetaten. Brevet sendes elektronisk, i de fleste tilfeller i PDF-format. Brevet skal betraktes som et originalt dokument. Papirdokument vil ikke bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vedlegg:

1_Invitasjon til innspill fra bydelen - Lørenfare 1 - 3.PDF
(Hoveddokument)

Detaljregulering

Lørenfaret 1-3

Løren_oversiktskart

Forslagsstiller: DARK ARKITEKTER AS for OSLO PENSJONSFORSIKRING AS

1. PLANOMRÅDETS AVGRENSNING



2. BAKGRUNN

2.1 Hva utløser planbehov

Økt utnyttelsesgrad og ønske om endrede formål utløser behovet for en ny regulering.

2.2 Intensjon med planforslaget

Prosjektets hovedhensikt er å legge til rette for ny og attraktiv bebyggelse med tidsmessige løsninger tilpasset planområdets urbane omgivelser.

2.3 Hovedpunkter i planforslaget

Den planlagte utbyggingen av Økern senter til sentrum gjør det relevant med en ny orientering og organisering av bebyggelsen på Lørenfaret 1 -3. Det gjør det også relevant med en høyere utnyttelse samt flere urbane funksjoner.

Prosjektet søker å skape bedre tilknytning til omkringliggende områder bla ved å legge til rette for en sentral gangforbindelse mellom Lørenbyen og Økern sentrum. De nedre etasjene langs den nye forbindelsen vil kunne gi rom for publikumsrettet aktivitet, detaljhandel og service.

Det er en intensjon å rehabilitere eksisterende bygningsmasse med tilstrekkelig etasjehøyde, noe som kun Lørenfaret 3 har. Lørenfaret 3 vil rehabiliteres og tilpasses den nye bebyggelsen.

3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser

Planforslaget berøres ikke av statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser.

Vi er ikke orientert om statlige retningslinjer og bestemmelser som berører planforslaget

3.2 Rikspolitiske retningslinjer (RPR) og bestemmelser (RPB)

Følgende rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser berører planforslaget:

- T-5/93 Areal- og transportplanlegging
- T-1442 Støy i arealplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

PLANINITIATIV

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging kan påvirke forslaget ved å stille krav til at det legges til rette for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Det bør legges vekt på å få til løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter

T-1442 Støy i arealplanlegging kan påvirke forslaget ved å stille krav til riktig arealbruk og organisering av bebyggelse for å forebygge støyplager, samt ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen kan påvirke forslaget ved å stille krav til å sikre at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det skal finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø i nærmiljøet.

3.3 Regionale føringer

Regionale føringer berører ikke planforslaget.

3.4 Føringer i kommuneplanens arealdel

Planforslaget samsvarer med kommuneplanens arealdel:

Kommuneplan 2008 - Oslo mot 2025 (vedtatt 11.06 2008)

Det overordnede grepet i forrige kommuneplan (2004) om en konsentrert, knutepunktbasert og stasjonsnær utbygging, videreføres i denne kommuneplanen. Det sammenhengende området med bymessig bebyggelse med stor andel boliger konsentreres ytterligere innen 2025, i tillegg til at det utvides til også å omfatte bla. Økern torgvei-området og Løren.

Kommuneplanen viser til knutepunktene Lysaker, Økern, Grorud jernbanestasjon og Hauketo, og påpeker at særlig Økern har et stort potensial for videre utvikling. Næringsområdet østover fra Økern mot Hovedbanen, utgjør det største potensialet for arbeidsplasslokalisering i kommuneplanen, etter det sentrale byområdet.

Kommunedelplan for Økernområdet (vedtatt 26.05.04)

Hovedtrekkene i kommunedelplanen er at det legges opp til transformasjon fra næring til bolig i nord og vest (Økern torgområde og Løren), mens de øvrige områdene opprettholdes som nærings- og industriområder. De sentrale områdene og Østre Aker vei utvikles med forholdsvis høy grad av utnyttelse, mens de sørøstlige deler av planområdet gis en mer moderat utnyttelse.

I gjeldende kommunedelplan for Økern er Lørenfare 1B og deler av Lørenfare 1 avsatt til senterområde. Dette innebærer at det tillates benyttet til forretning, kontor samt allmenntilgjort formål.

Kommunedelplanen vektlegger at senterområdene skal utvikles med arbeidsplassintensive virksomheter. Det forutsettes godkjent reguleringsplan før utbygging innenfor området.

For områder avsatt til senterområder gjelder følgende:

Tillatt utnyttelse er satt til TU= 250 %. Tillatt møne/gesimshøyde er 42 meter (ca 12 etasjer). Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i beregning av TU.

For område avsatt til bolig, forretning, kontor gjelder følgende:

Lørenfare 3 og del av Lørenfare 1 (gbnr 124/81 og del av gbnr. 124/154) er avsatt til bolig, forretning, kontor samt allmenntilgjort formål. Tillatt utnyttelse er satt til TU= 100-150 % og med en byggehøyde på inntil 28 meter som er ca 8 etasjer.

3.5 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende områderegulering for foreslått planområde:

Det foreligger ingen områderegulering for området, kun Kommunedelplan for Økernområdet (vedtatt 26.05.04)

Gjeldende regulering for foreslått planområde:

Lørenfare 1 og 1B avsatt til industri, lager, verksted i reguleringsplan S-2864 vedtatt 14.05.86. Mens Lørenfare 3 er avsatt til kombinert bebyggelse (industri, kontor, lager) i reguleringsplan S-1714, vedtatt 04.08.71. Eksisterende adkomstvei med snuplass er regulert til felles avkjørsel i samme reguleringsplan.

Gjeldende regulering for tilgrensende planområde:

Reguleringsplan for Rv 150 RING 3 ULVEN - SINSEN

Forlagsstiller: Statens vegvesen Region Øst

Gjeldende regulering for trafikksystemet på Økern ble i 2003 vedtatt som en samlet plan for strekningen Ulven-Sinsen (S-

PLANINITIATIV

I reguleringsplanen er det lagt opp til et hovedvegssystem skilt fra det lokale vegnettet, og et lokalt vegnett med god intern sammenheng og god kontakt mot hovedveger i alle retninger. Det gir direkteførte og planskilte forbindelser for de tunge trafikkstrømmene.

Planforslaget omfatter endringer i de tidligere planene for framtidig trafikksystemet ved Økern og ved Ulvensplitten. Ved Økern gjelder dette kryss mellom Ring 3 og Østre Aker vei/Økernveien samt tilstøtende lokalvegnett. Planforslaget omfatter også Økern T-banestasjon. Ved Ulvensplitten omfatter forslaget selve krysset med ramper samt ny bru over Ring 3.

Følgende annet planarbeid av betydning er i gang i området:

- Annen plan

Økern senter, Reguleringsplan med konsekvensutredning. Saksnummer: 200612026

Planforslaget er til behandling i Miljøverndepartementet etter innsigelse.

3.6 Konsekvensutredning

Planforslaget kommer inn under forskrift om konsekvensutredning § 2, Vedlegg1.

Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes:

1. Industrianlegg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med en investeringskostnad på mer enn 500 mill kr eller et bruksareal på mer enn 15 000 m².

Planforslaget kommer inn under forskrift om konsekvensutredning §§ 3 og 4.

Planer og tiltak som skal vurderes etter § 4:

1. Industrianlegg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 5 000 m².

Følgende temaer vil bli utredet i konsekvensutredningen:

- Risiko og sårbarhet
- Trafikkforhold
- Andre

Jf. Kap 4.3, 5.2 og 6.2

Det foreligger ikke forslag til planprogram.

3.7 Utbyggingsavtale

Forslagstiller er usikker på om det er behov for utbyggingsavtale.

4. EKSISTERENDE FORHOLD

4.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

Stedangivelse: Løren_oversiktskart.

Planområdets størrelse: 24,6 dekar.

Dagens bruk av området: Kontor, lager og parkering.

4.2 Planfaglige tema i relasjon til eksisterende forhold

Følgende planfaglige tema vil påvirke forslaget:

Universell utforming

Barns interesser

Landskap

Estetikk og byggeskikk

Sosial infrastruktur

Teknisk Infrastruktur

Stedsutvikling

5. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Det foreligger ikke interessenmotsetninger innen planområdet.

PLANFORSLAG FAKTAARK

Lørenfaret 1-3
Løren_oversiktskart

FAKTAARK

Detaljregulering

Forslagsstiller:

Oppdragsgiver:

OSLO PENSJONSFORSIKRING AS
982759412
Akersgata 55
0180 OSLO
ved: Paul Børseth
tlf: 23 36 08 45
mobil: 916 53 450
epost: paul.borseth@opf.no

Fagkyndig:

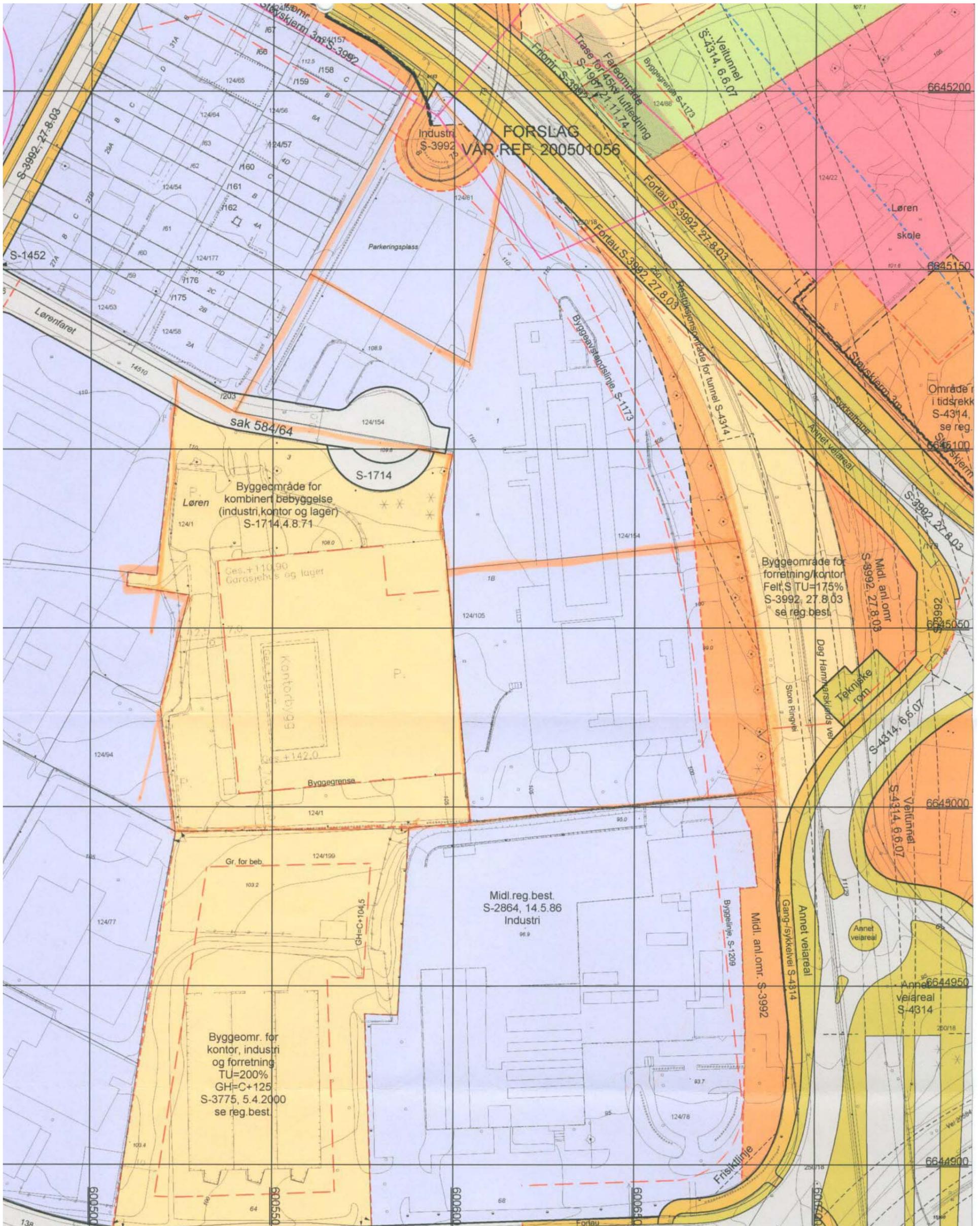
DARK ARKITEKTER AS
983981364
Drammensveien 130
0277 OSLO
ved: Anniken Reinertsen
tlf: 23131200
mobil: 90559898
fax: 23131201
epost: anr@dark.no

Eieropplysninger:

Gnr: 124 Bnr: 1 Eier: Lørenfaret 3 AS
Gnr: 124 Bnr: 81 Eier: KF NE Lørenfaret 1 AS
Gnr: 124 Bnr: 105 Eier: Lørenfaret 1B ANF
Gnr: 124 Bnr: 154 Eier: KF NE Lørenfaret 1 AS

Planområde:

Planområdet totalt: 24,6 dekar.



Plan- og bygningsetaten

stokk 00 Dato 14.03.2008

1- og bygningsetaten, Oslo

Bestillingsnummer: 114056

Referanse: Lørenfaret 1 B
CHAMILLA REIERSDAL

Objektnummer: 1

Bruker: SVGR

Kan ikke brukes til byggesøknad

KDP-13

Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

BYGGEOMRÅDER	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	FAREOMRÅDER	FELLESOMRÅDER
Boliger med tilhørende anlegg	Kjørevei, parkering	Høyspenningsanlegg, ras- og flomfare	Felles avkjørsel
Mer enn to formål innen samme område	Annet veiareal	SPECIALOMRÅDER	Felles areal (parkering)
Forretning, kontor, kino, teater o.l.	Fortau, gang- og sykkelvei	Friluftsområde, parkbelle m.m.	Felles areal, lekeplass, gårdsplass
Industri, lager, verksted	Sporvei, jernbane, kollektivfelt	Kommunalteknisk areal, grav- og urnelund	Felles areal, gangvei
Offentlig bygning	FRICOMRÅDER	LANDBRUKSOMRÅDER	Plan under behandling
Almennyttig formål	Park, turvei, idrett og sport	Jord- og skogbruk, gartneri	
STREKSYMBOLER			
Byggegrense		Kommunedelplan-grense	— x x — x x — x x —
Planens begrensning		Markagrense	— x x — x x — x x —
Internett: http://www.pbe.oslo.kommune.no			
Bestillingstjeneste: http://www.byggesak.com/bestillingstjenester			

PLANINITIATIV LØRENFARET 1-3

G.nr | B.nr | 124/1, 124/81, 124/105, 124/154, 250/18 m fl.



OMRÅDET SOM HELHET

Planområdet ligger ved Økern i Oslo, i bydel Grunerløkka innenfor området som kalles Løren. Området har frem til i dag vært en del av et større sammenhengende eldre industri- og næringsareal som strekker seg fra Sinsenplataet til nedre del av Groruddalen. Store deler av omkringliggende områder er i ferd med å transformeres fra rene næringsområder til kombinerte bolig- og næringsområder.

Økern er et regionalt knutepunkt i det overordnede veinettet. Østre Akervei, som er en viktig innfartsåre fra nord, koples her på Ring 3, som er ytterste fordelingsåre omkring Oslo. Østre Aker vei videreføres mot sentrum i Økernveien, som er en samlevei inn mot sentrum. Lengre mot øst har Ringveien forbindelse til E6 mot nord i Ulvensplitten. Tunnel for Ring 3 er under bygging mellom Økern og Sinsenkrysset, og Ulvenveien vil etableres som ny bymessig hovedåre mellom Sinsenkrysset og Ulven.

Planområdet ligger eksponert til i forhold til viktige vegforbindelser. Det er god kollektivdekning i området. Det er kort vei til T-banestasjonen på Økern og flere bussruter langs Ring 3 og Østre Aker vei samt bussrute mellom Tonsenhagen og Vippetangen. Det går to etablerte og viktige sykkelruter gjennom området, disse går langs Ring 3 og Lørenveien. Metroprosjektet "Lørensvingen" er høyt prioritert av Ruter og Oslo kommune, det vil gi høyere frekvens, flere linjevalg og større kapasitet for reisende over Økern stasjon. Ny stasjon vil også kunne være et alternativ for reisende fra planområdet.

GJELDENE PLANER

Kommuneplan 2008 - Oslo mot 2025 (vedtatt 11.06 2008)

Det overordnede grepet i forrige kommuneplan (2004) om en konsentrert, knutepunktbasert og stasjonsnær utbygging, videreføres i denne kommuneplanen. Det sammenhengende området med bymessig bebyggelse med stor andel boliger konsentreres ytterligere innen 2025, i tillegg til at det utvides til også å omfatte bla. Økern torgvei-området og Løren.

Kommuneplanen viser til knutepunktene Lysaker, Økern, Grorud jernbanestasjon og Hauketo, og påpeker at særlig Økern har et stort potensial for videre utvikling. Næringsområdet østover fra Økern mot Hovedbanen, utgjør det største potensialet for arbeidsplasslokalisering i kommuneplanen, etter det sentrale byområdet.

Kommunedelplan for Økernområdet (vedtatt 26.05.04)

Hovedtrekkene i kommunedelplanen er at det legges opp til transformasjon fra næring til bolig i nord og vest (Økern torg-område og Løren), mens de øvrige områdene opprettholdes som nærings- og industriområder. De sentrale områdene og Østre Aker vei utvikles med forholdsvis høy grad av utnyttelse, mens de sørøstlige deler av planområdet gis en mer moderat utnyttelse.

I gjeldende kommunedelplan for Økern er Lørenfaret 1B og deler av Lørenfaret 1 avsatt til senterområde. Dette innebærer at det tillates benyttet til forretning, kontor samt allmennyttig formål.

Kommunedelplanen vektlegger at senterområdene skal utvikles med arbeidsplassintensive virksomheter. Det forutsettes godkjent reguleringsplan før utbygging innenfor området.

For områder avsatt til senterområder gjelder følgende:

Tillatt utnyttelse er satt til TU= 250 %. Tillatt møne/gesimshøyde er 42 meter (ca 12 etasjer). Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i beregning av TU.

For område avsatt til bolig, forretning, kontor gjelder følgende:

Lørenfaret 3 og del av Lørenfaret 1 (gbnr 124/81 og del av gbnr. 124/154) er avsatt til bolig, forretning, kontor samt allmennyttig formål. Tillatt utnyttelse er satt til TU= 100-150 % og med en byggehøyde på inntil 28 meter som er ca 8 etasjer.

Gjeldende regulering

Lørenfaret 1 og 1B avsatt til industri, lager, verksted i reguleringsplan S-2864 vedtatt 14.05.86. Mens Lørenfaret 3 er avsatt til kombinert bebyggelse (industri, kontor, lager) i reguleringsplan S-1714, vedtatt 04.08.71.

Eksisterende adkomstvei med snuplass er regulert til felles avkjørsel i samme reguleringsplan.

EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Tomta består i dag av tre hovedbygg; Lørenfaret 1a, 1b og Lørenfaret 3. I tillegg er det en parkeringskonstruksjon i to etasjer på den nordre del av tomta. Bygningsmassen er relativt velholdt, men med utidsmessig standard. OPAK har gjennomgått bebyggelsen og gitt en oversikt over investering for å oppnå en minimumsstandard. Eksisterende bygningsmasse Lørenfaret 1a og 1b har i store deler av bygningene etasjehøyder som forhindrer en fornuftig rehabilitering til dagens standard for kontorarbeidsplasser.

MÅLSETTING/ BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

Økern senter vil i løpet av få år ha endret sin karakter av ingenmannsland til å bli en bydel med sine egne attraksjoner, et målpunkt mer enn et sted man kjører forbi. Lokalt vil bydelen få en ny intensitet gjennom mer arealintensiv virksomhet og nye byrom som i større grad gir rom for "livet mellom husene". I en større målestokk vil Økern bli et viktig område for å koble Groruddalens 120.000 innbyggere bedre til den tette, indre by.

Økern blir "megler" og forbindelsesledd mellom den åpne drabantbystrukturen i dalsidene og en ny transformert dalbunn med mer arealintensiv virksomhet og en styrket grønnstruktur ned til bykjernen. I tillegg har Økern potensial til å bli en destinasjon og et sentrum i seg selv – ikke bare et "senter" men et sentrum hvor byrom, kollektivtilbud, handel og service bidrar til å danne et lenge savnet sentrum i Groruddalen.

Lørenfaret 1 - 3 har vendt ryggen mot Økern og den sterkt trafikkerte Ring 3. Adkomstplassen er lagt mot vest og det er i dag et anlegg som i liten grad henvender seg mot øst og Økern senter. Den radikale endringen som finner sted i bygningsformer og innhold gjennom den planlagte utbyggingen av Økern senter, vil gjøre det relevant med en ny orientering og organisering av bebyggelsen på Lørenfaret 1 -3.

Kjøre- og gangatkomst ligger begge i øst-vest-aksen. Mot syd ligger en framtidig næringsutbygging og mot nord en fire-felts hovedgate. Et uterom som skjermer seg mot syd og nord, mens det åpner seg mot Lørenområdet i vest og Økern sentrum i øst gir optimale kvaliteter til bebyggelsen.

Prosjektets hovedhensikt er å legge til rette for ny og attraktiv bebyggelse med tidsmessige løsninger tilpasset planområdets urbane omgivelser. Det er i planinitiativet listet opp en rekke mulige formål, endelige fordeling av disse vil vurderes i den videre prosessen.

Prosjektet søker å skape bedre tilknytning til omkringliggende områder bl.a. ved å legge til rette for en sentral gangforbindelse mellom Lørenbyen og Økern sentrum. De nedre etasjene langs den nye forbindelsen vil kunne gi rom for publikumsrettet aktivitet – detaljhandel og service.

Det er en intensjon å rehabilitere eksisterende bygningsmasse med tilstrekkelig etasjehøyde, noe som kun Lørenfaret 3 har. Lørenfaret 3 vil rehabiliteres og tilpasses den nye bebyggelsen.

ESTETISK VURDERING

Et mer aktivt, publikumsrettet program på gateplan, kan bidra til å binde sammen Løren og Økern på tvers av planområdet. Tiltaket anses å være et positivt tilskudd til området og kan være et ledd i en etterlengtet oppgradering av Økern-området. En åpen fasade med publikumsfunksjoner mot gaten og en bearbeiding av utomhusarealene vil kunne bidra til dette.

NY REGULERING

I nytt forslag ønskes det en gesims med utgangspunkt i eksisterende bygg (L3) med 10 etasjer. Maks utnyttelse ca 70.000 m² BRA, med nytt fotavtrykk på ca 11.000 m². Dette vil tilsi en % BRA på ca 284 og en % BYA på 45 (med utgangspunkt i areal innenfor dagens eiendomsgrenser).

Ny utnyttelsesgrad er tilpasset planlagt bebyggelse rundt Økern senter og knutepunkt.

Aktuelle reguleringsformål antas å være:

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)
- Sentrumsformål (1130)
- Forretninger (1150)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
- Barnehage (1161)
- Undervisning (1162)
- Institusjon (1163)
- Næringsbebyggelse (1300)
- Kontor (1310)
- Hotell/overnatting (1320)
- Bevertning (1330)
- Uteoppholdsareal (1600)
- Lekeplass (1610)

Adkomst opprettholdes som i dag fra Lørenfaret via Lørenvengen. Lørenvengen vil i forbindelse med ombyggingen av ring 3 – Sinsen – Ulven få ny adkomst direkte fra Dag Hammarskjølds vei på lokket over ny ring 3 tunnel.

Reguleringen vil legge føringer for en høy arkitektonisk og miljømessig standard.

KONSEKVENsutREDNING

Vi har vurdert forslaget til å falle inn under krav til KU i Forskrift om konsekvensutredninger da planforslaget legger opp til et bruksareal på mer enn 15.000 m². Følgende tema foreslås utredet:

- Trafikk
- Støy
- Geoteknikk
- ROS

PLANENS AVGRENSNING

Området innenfor dagens eiendomsgrenser har et areal på 24.610 m². Det foreslås å utarbeide en detaljreguleringsplan som i tillegg til å inkludere tiltakshavers eiendommer med g.nr/ b.nr 124/1, 124/81, 124/105, 124/154, 250/18 m fl. inkluderer arealet mellom planområdet og tilgrensende veiareal. Da ring 3 legges i tunnel og Dag Hammarskjølds vei justeres noe i SVRØs utviklingsplaner er det naturlig å legge plangrensen langs fremtidig gangvei mot nord og øst. Dette gir et planområde på 28.850 m².

FORHOLDET TIL OVERORDNEDE PLANER

En videreutvikling av eiendommens potensial anses å være i tråd med gjeldende kommuneplans intensjon om styrking av Løren og Økern som knutepunkter tett på bykjernen.

Kommunedelplanen for Økern gir de viktigste føringene for arealbruk og utnyttelse på tomte. Tomta er delt i to soner hvor den østre tilhører "sentrums" området med høy utnyttelse – 250% TU og maks gesimshøyde 42 meter - til næring. Den vestre delen har lavere utnyttelse – TU 100-150 % TU og maks gesimshøyde på 28 meter. For den vestlige del av området er det ønske om boliger, men det heter "bolig og/eller næring (forretning/kontor)" i bestemmelsene.

Vi vurderer påtenkte forslag til å være i tråd med gjeldende kommunedelplans intensjoner.