

201291567-3
512

27 APR 2013

vår dato
19.04.2013vår referanse
2013.156/RAS

deres dato

deres referanse

Varsel om oppstart av detaljregulering for Lørenveien 51/Lørenvangen 14, m.fl. Bydel Grünerløkka.

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det om oppstart av privat reguleringsarbeid for Lørenveien 51, Lørenvangen 14 og tilliggende del av Lørenvangen, beliggende i på Løren i Bydel Grünerløkka.

Igangsatt planarbeid vil bli kunngjort i Dagsavisen 19. april og lagt ut på nettavisen til Dagsavisen i perioden 19. april - 3. mai. Offentlig høringsinstanser og naboer har fått tilsendt varslingsbrev. Selv om en rekke kommunale høringsinstanser tidligere er blitt forelagt saken ved område- og prosessavklaring, har flere av dem også fått tilsendt varsel om oppstart.

Svarfrist/planprosess:

Spørsmål til planarbeidet kan stilles til Rune Slaastad, Enerhaugen Arkitektkontor AS, tlf. 22 80 63 81
Evt. kommentarer/merknader til planarbeidet sendes til: Enerhaugen Arkitektkontor AS, pb.6645 Rodeløkka, 0502 Oslo, eller r.slaastad@enerhaugen.com innen **16. mai 2013**.

Det er vesentlig at innspill/merknader rettes til forslagsstiller allerede i denne fasen av prosessen. Kunngjøringsuttalelser vil sammen med tilbakemelding fra gjennomført område- og prosessavklaring og dialogmøter med PBE være viktige innspill/føringer ved utarbeidelse av planforslag for detaljregulering for kvartalet Lørenveien 51/Lørenvangen 14.

Detaljregulering og skisseprosjekt for utvikling/utforming av kvartalet og tilliggende areal vil gå parallelt, og målsetting er å oversende forslag til planskisse for prosjektavklaring hos PBE høsten 2013. Planprosessen er forutsatt gjennomført i tett dialog med PBE og andre etater som blir berørt/har interesser i området. I forbindelse med kunngjøringsperioden er det bl.a. ønskelig å avholde møte med enkelte etater og naboer for gjennomgang av foreløpig utkast til utvikling av området.

For nærmere redegjørelse av foreløpig skisseprosjekt og premisser for forestående regulering, vises det til egen beskrivelse med illustrasjoner utlagt på vår hjemmeside, www.enerhaugen.com, under varslingsregulering - Lørenveien 51 / Lørenvangen 14.

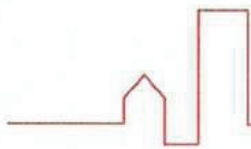
Planområdet:

Som det fremgår av vedlagt kartutsnitt omfatter planområdet i hovedsak eksisterende bebygde næringsseidommer i tilknytning til Lørenveien 51/Lørenvangen 14 samt tilliggende del av Lørenvangen.

Samlet utgjør planområdet et areal på ca 15,0 daa, og avgrenses i nord av fortau langs Lørenveien med tilliggende nyere leilighetsbebyggelse på motsatt side, i vest eksisterende trafostasjon og tilliggende nyere leilighetsbebyggelse og felles lekeplass, i syd sporområde for Alnabanen med tilliggende utviklingsareal for bolig, kontor mv på "Arcustomta", og i øst tilliggende næringsseidommer langs Lørenvangen hvor det pågår planer for innpassing av leilighetsbebyggelse og barnehage..

Planområdet ligger sentralt på Løren med kort gangavstand til knutepunktene og de stasjonsnære områdene på Økern og Løren, samt fremtidig T-banestasjon på Løren.

Etter anmodning fra PBE har forslagsstiller valgt å utvide planområdet til også å omfatte tilstøtende del av Lørenvangen samt at det langs Alnabanen søkes innpasset en gangforbindelse mot Petter Møllers vei.



Planstatus:

Kommunedelplanen for Økernområdet 26.05.04 er gjeldende for planområdet. I planen er området/kvartalet avsatt til fremtidig byggeområde for bolig/næring, allmenntillegget formål, hvor hovedformål for utvikling av området skal være boliger. Ved utvikling skal ny bebyggelse gis et bymessig uttrykk, hvor det mot hovedgater skal det innpasses lokaler for servicetilbud, forretninger, bevertning, mv på gateplan.

Arealer innenfor planområdet er i dag regulert til; byggeområde for industri (S-2864, 14.05.86), felles avkjørsel - del av Lørenvengen (S-2742, 20.11.84), offentlig formål – understasjon (S-1200, 07.04.65), H-190 sikringszone for anlegg i grunnen - Lørenbanen (S4632, 14.12.11), regulert gangareal, gangbru til "Hasle Linje" (S-4597) samt byggeområde for boliger – felt H, parsell inn mot Alnabanen (S-4129, 15.12.04).

Del av planområdet berører også del av uregulert areal langs Alnabanen.

Ønsket utvikling av området:

Formålet med igangsatt planarbeid for Lørenveien 51/Lørenvengen 14 m.fl. er å tilrettelegge for en helhetlig bolig- og sentrumsutvikling for innpassing av leilighetsbebyggelse, lokaler for strøktjenelige forretninger/tjenesteytende virksomhet på gateplan. I deler av kvartalet er det også aktuelt å innpasse lokaler for kontorer og en 4-avd. barnehage.

Ved utvikling av området er eksisterende bebyggelse forutsatt revet.

Som det fremgår av foreløpig skisseforslag for utforming/utvikling av området (vedlegg 4) søkes det innpasset en omsluttende kvartalsstruktur med varierende byggehøyder i 5-8 (9) etg. rundt et sammenhengende større gårdsrom. Vist bebyggelsesstruktur med avtrappinger og variasjon i høyder vil skape gode lysforhold og mye solinnslipp samt muliggjøre et variert og aktivt "grønt" taklandskap. Kvartalsstrukturen foreslås inntrukket ved gatehjørner, som vil gi økt lysinnslipp og åpenhet i tilliggende gater. Store "luftige" portrom og sammenhengende grøntområder bidrar også til åpenhet mot byrommet, og skaper gode forbindelser og kontakt mellom planområdet og tilliggende byrom/naboeiendommer.

Nedre del av Lørenvengen foreslås anlagt som et bilfritt privat torg, hvor en i tillegg til god forbindelse til "Hasle linje" vil kunne skape et variert og aktivt byrom. I tillegg til etablering av møteplasser for utfoldelse og opphold vil etablering næringslokaler vil skape en urban opplevelse og aktivisere gatenivået.

For å skape en god forbindelse mot nye Løren T-banestasjon foreslås det innpasset en gangforbindelse langs Alnabanen mot Petter Møllers vei.

Parkering er forutsatt løst i underjordisk anlegg under bebyggelsen og gårdsrom, med innkjøring fra Lørenveien eller øvre del av Lørenvengen.

I prosjektet foreslås det innpasset en 4-avd. barnehage i sydvestre hjørne av kvartalet. Lokaler for barnehagen er forutsatt samlet på et plan i 1. etg, med egne uteoppholdsareal som omkranser lokalene. Utearealene vil få tilfredsstillende sol- og lysforhold det meste av dagen, og vil ha god tilgjengelighet via gårdsrom og tilliggende gangforbindelser.

Foreslått kvartalsstruktur vil skape et stort sammenhengende avskjermet uteoppholdsareal på bakkenivå/lokk mot syd og vest. Oppholdsarealene vil få gode lys og solforhold, og vil ivareta krav angitt i utearealnormer for boligbebyggelse i indre Oslo område 4. Sett i forhold til oppholdsarealets størrelse vil det kunne skapes varierte soner hva gjelder utforming, aktiviteter, tilpasning til brukergrupper, mv. I tillegg vil uteoppholdsareal i tilknytning til barnehage og torg i Lørenvengen være attraktive uteoppholdsareal for fremtidige beboere.

Nåværende utkast til utvikling/utforming av kvartalet er revidert på bakgrunn av tilbakemeldinger fra område- og prosessavklaring, og plan- og bygningsetaten har i møte signalisert at de er positive til revidert forslag og at nåværende bebyggelsesstruktur bør legges til grunn for videre reguleringsarbeid/prosjektering.

Detaljregulering/grad av utnytting

Planforslaget er forutsatt utarbeidet som en detaljregulering hvor kvartalsbebyggelsen i utgangspunktet søkes regulert til kombinert bebyggelse og anlegg for boliger, kontor, forretning og barnehage, samt samferdselsanlegg for privat/offentlig torg og gangveg.

Foreslått bygningsstruktur utgjør en samlet grad av utnytting på 28.500 m²BRA, hvor 24.350 m²BRA utgjør boligareal og ca 4.150m²BRA utgjør næringslokaler, barnehage og evt. kontor. Areal i sokkel og underjordisk p-kjeller er ikke medtatt, da disse i sin helhet ligger under terreng.

Foreslått utvikling av planområdet anses å være i samsvar med overordnet plan og føringer for transformasjon av sentrale områder med god kollektivdekning. Selv om utnyttelsen avviker fra gjeldende kommunedelplan, anses den å være i samsvar med hva som er vedtatt/foreslått for tilliggende områder på Løren.

Med foreslått utvikling/bygningsstruktur vil en ivareta overordnede føringer til nye boligområder hva gjelder krav til uteoppholdsareal, bokvaliteter, rommelighet, sol- og lysforhold, etasjehøyder og leilighets-sammensetning. I tillegg vil kvartalsstruktur ivareta overordnede byplanmessige føringer for Lørenområdet hva gjelder byform, vitalisering av Lørenveien som handelsgate, styrke Lørenvengen som en sentral gangforbindelse, tilrettelegge for sammenhengende grøntområder/fellesareal, skape nye torg/møteplasser, innpassing av barnehage, mv.

Utredningsplikt i forhold til forskrift om konsekvensutredning

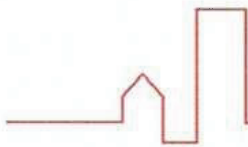
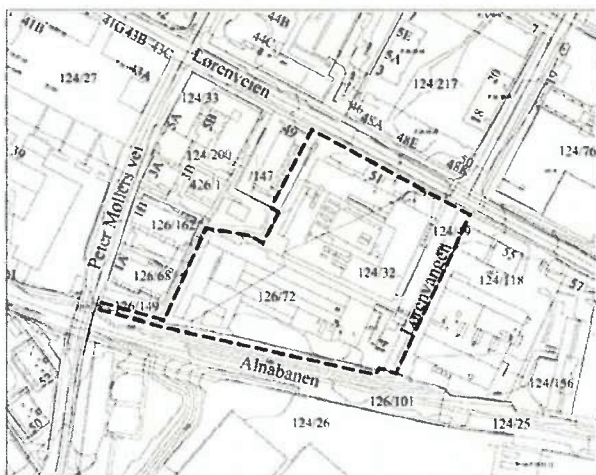
Plan- og bygningsetaten har vurdert innsendt planinitiativ ift. plan- og bygningslovens §12-10 første ledd jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal ikke konsekvensutredes. Planforslaget og ønsket utvikling forutsetter primært utbygging av boliger, er i samsvar med overordnede plan og medfører ikke vesentlige virkning for miljø og samfunn.

Med vennlig hilsen

Rune A. Slaastad
Enerhaugen Arkitektkontor
22 80 63 81

Vedlegg : 1 Kunngjøring i Dagsavisen 19.04.2013
2 Kartskisse planavgrensning / oversiktsbilde
3 Foreløpig skisse for regulering av planområdet
4 Perspektivskisser/illustrasjoner – bolig-/byutvikling

Detaljert redegjørelse av foreløpig skisseprosjekt og premisser for forestående regulering, kan sees/lastes ned fra www.enerhaugen.com, under varsling regulering - Lørenveien 51 / Lørenvengen 14.

**Vedlegg 1: Kunngjøring i Dagsavisen 19.04.2013****Varsel om oppstart av detaljregulering for Lørenveien 51, Lørenvangen 14 og del av Lørenvangen, Oslo kommune.**

Ihht. pbl.§ 12-8 varsles oppstart av privat reguleringsarbeid for Lørenveien 51 (124/32), Lørenvangen 14 (126/72) og del av Lørenvangen (124/49), beliggende på Løren i Bydel Grünerløkka.

Planområdet utgjør 15,0 daa, og er i dag regulert til industri (S-2864) og fellesatkomst (S-2742). I gjeldende kommunedelplan for Økernområdet er området avsatt som byggeområde for bolig/næring/allmennyttige formål. Ved utvikling av området er eksisterende kontor-/næringsbebyggelse forutsatt revet.

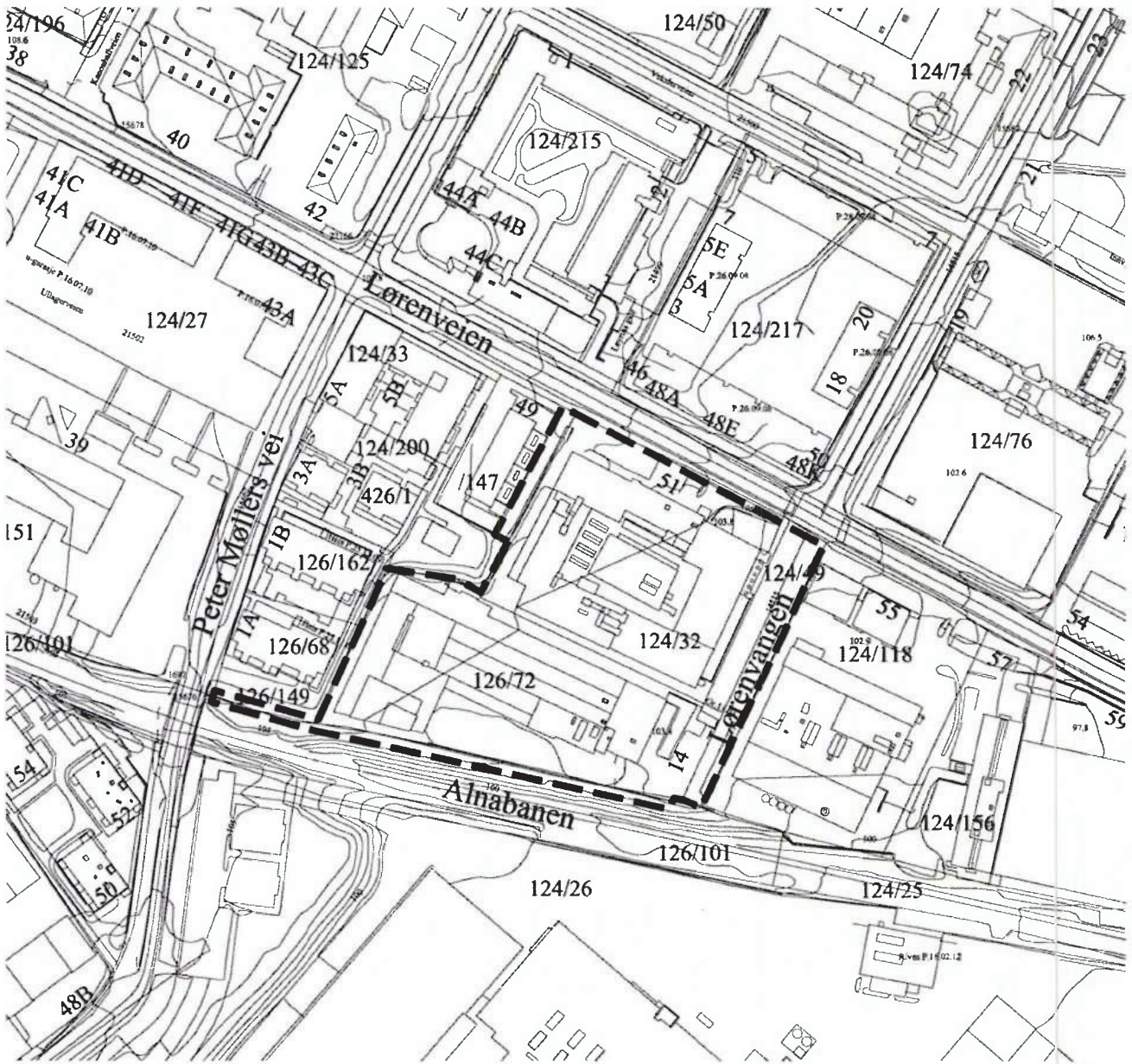
Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for en helhetlig utvikling av området for innpassing av leilighetsbebyggelse i 6-8 etg., lokaler for forretninger/tjenesteytende virksomhet på gateplan samt kontorer og 4 avd. barnehage i deler av bebyggelsen.

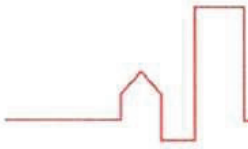
P-anlegg under bebyggelse og gårdsrom, søkes anlagt med innkjøring fra Lørenveien eller øvre del av Lørenvangen. Nedre del av Lørenvangen foreslås stengt for biltrafikk, og anlagt som torg/møteplass. Langs Alnabanan søkes det innpasset en gangforbindelse mot Petter Møllers vei/nye Løren T-banestasjon.

Planområdet foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anlegg for boliger, kontor, forretning og barnehage, samt samferdselsanlegg for privat/offentlig torg og gangveg. Planarbeidet er vurdert til ikke å falle inn under forskrift om konsekvensutredning.

Varslingsdokument er lagt ut på www.enerhaugen.com. Innspill/merknader til saken rettes til: Enerhaugen Arkitektkontor AS, pb.6645 Rodeløkka, 0502 Oslo, ved Rune Slaastad (tlf. 22 80 63 81) (r.slaastad@enerhaugen.com) innen 15. mai 2013.

Vedlegg 2: Avgrensning av planområdet

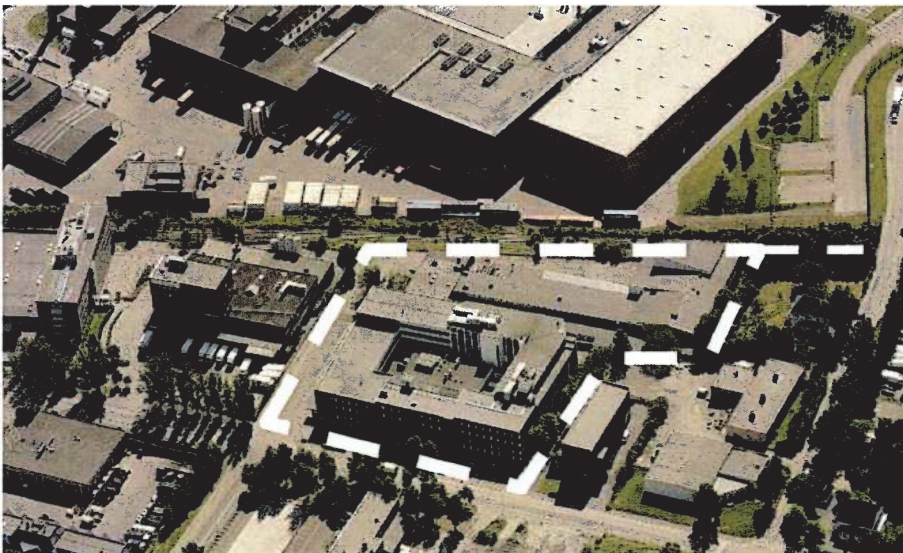




Oversiktsbilde/avgrensning av planområdet



Oversiktsbilde av planområdet, (ikke i oppdatert ift. dagens situasjon når det gjelder kvartal nord for planområdet).



Skråfote av planområdet sett mot nord, (ikke i oppdatert ift. dagens situasjon).





Vedlegg 3: Foreløpig skisse for regulering av planområdet





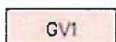
Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008





§12-5, Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

-  Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
-  Energianlegg
-  Bolig/forretning/kontor
-  Bolig/børnehage

§12-5, Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-  Førtau
-  Torg/plass
-  Gangveg/gangareal

Linjesymbol

-  Planens begrensning
-  Formålgrense
-  Byggegrense
-  Måle og avstandslinje

Punktsymboler
↔ Avkjørsel



Kartopplysninger

Kilde for basekart: Elevisionsskala 1 m
 Dato for basekart: Kartmålsskale 1:1000
 Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
 Høydegrunnlag: NN1956



Detaljregulering
LØRENVEIEN 51/LØRENVANGEN 14
 Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Areallplan-ID:

Forslagstiller:
 Nye Lørenveien næringsbygg AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKS-NR. DATO SIGN.

SAKS-NR.		DATO	SIGN.
Dato	Revisjon		
Dato	Revisjon		
Dato	Revisjon		
Kommunestyret sitt vedtak			
Ny 2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fratil			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fratil			
1. gangs behandling			
Kunngjøring av oppstart av planarbeid		19.04.2013	RAS
Oppstartsmøte		201215384 18.02.2013	MS
PLANEN ER UTARBEIDET AV:		TEGNNR.	DATO
Enerhaugen Arkitektkontor AS		17.04.2013	RAS

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av _____

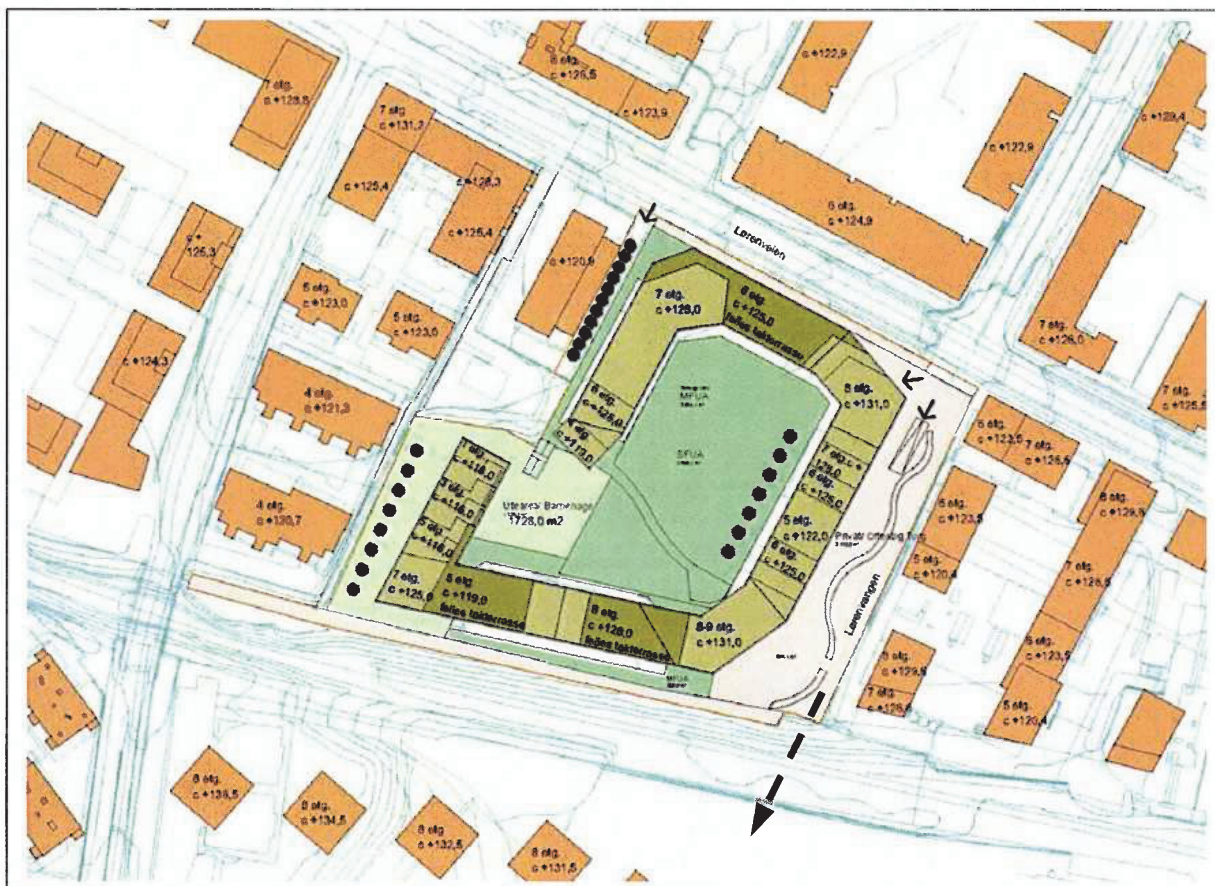
Vedlegg 4: Perspektiver/illustrasjoner – foreløpig skisseprosjekt



Illustrasjon 1: Forslag til utvikling av planområdet sett i forhold til eksist. og planlagte strukturer på Loren.



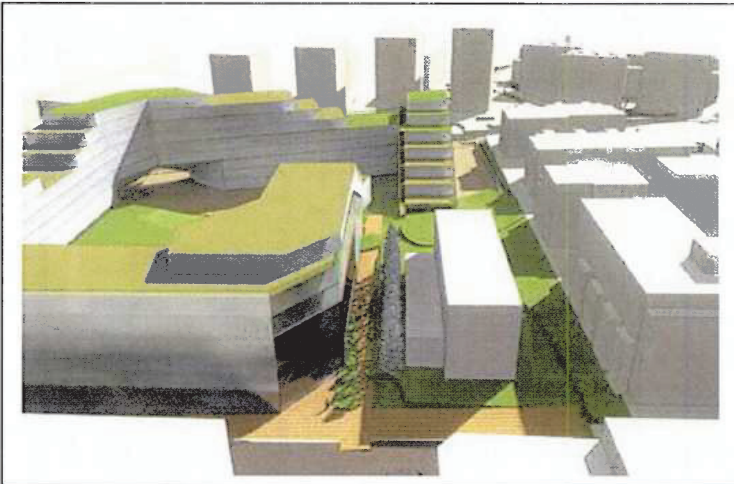
Illustrasjon 2: Bygningstruktur/utvikling av planområdet sett i forhold til Lorenveien og tilliggende bebyggelse.



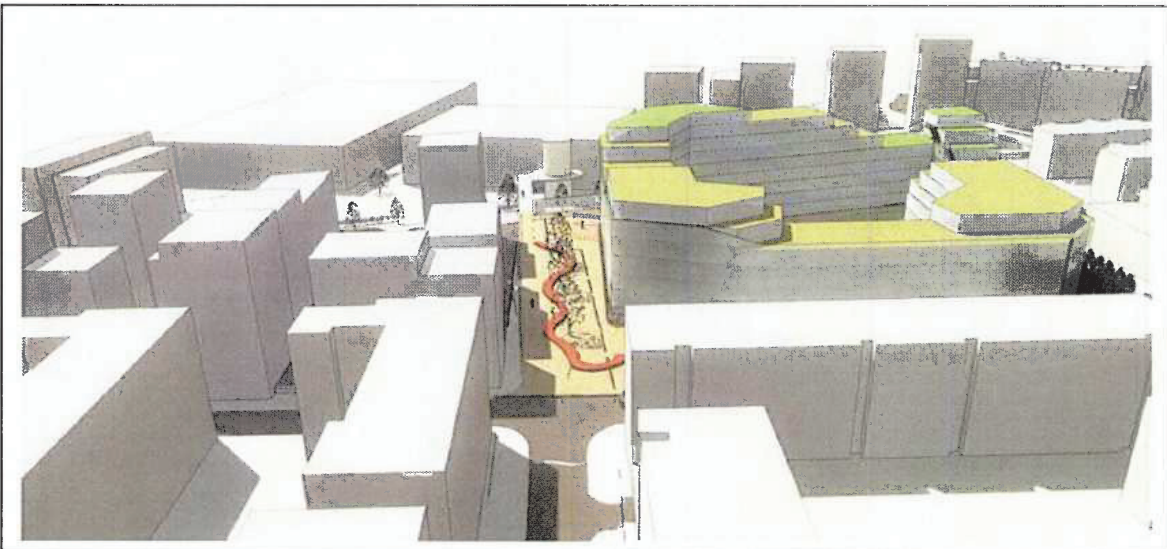
Illustrasjon 3: Bebyggelsesstruktur, uteoppholdsareal, torg, takterrasse, avtrapping/høyder sett ift. tilliggende områder.



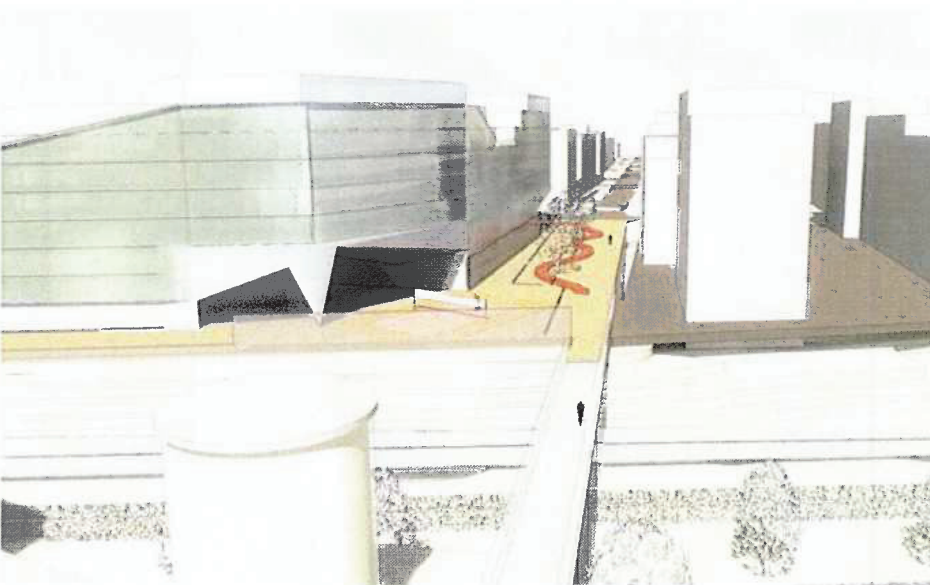
Illustrasjon 4: Kvartalsstrukturen og uteoppholdsareal som åpner seg mot vest og tilliggende bebyggelse.



Illustrasjon 5: Byggningsstruktur inn mot trafo og tilliggende bebyggelse i vest.



Illustrasjon 6: Viser planlagt bymessig utvikling av aksen Lorenvangen – Hasle Linje med etablering av et torg i nedre del av Lorenvangen



Illustrasjon 7: Bymessig utvikling og etablering av torg/møteplass i nedre del av Lorenvangen inn mot gangbru til "Arcustomta"