



Arkivsak: 201291567

Arkivkode:

Saksbeh: Gro Borgersrud

Saksgang
byutviklingskomiteen

Møtedato
03.06.2013

**VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING LØRENVEIEN 51/
LØRENVANGEN 14**

Saksnr. 201291567

Bydel Grünerløkka har fått utsatt frist for tilbakemelding i saken.

Forslagsstiller:

Enerhaugen Arkitektkontor for Nye Lørenveien næringsbygg AS.

Sammendrag:

Planområdet har et areal på 15 daa og består av Lørenveien 51 (124/32), Lørenvengen 14 (126/72) og del av gateareal i Lørenvengen nærmest jernbanelinja (124/49). Området er i dag regulert til industri (S-2874) og fellesatkomst (S-2742), og består av næringslokaler og vei/ gate.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for en helhetlig utvikling for hele kvartalet med innpassing av leilighetsbebyggelse med servicetilbud/forretninger mot gateplan. Planområdet foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anlegg for boliger, kontor, forretning, barnehage og samferdselsanlegg for privat/ offentlig torg og gangvei. Planforslaget er i tråd med kommunedelplan for Økernområdet hvor området er avsatt som byggeområde for bolig, næring og allmennyttige formål. Planforslaget er også i tråd med Oslo kommunes behov for nye boliger.

Det foreslås å bygge en bygning i en slags spiral/ kvartalsstruktur rundt et stort felles gårdsrom. Det er tenkt en åpning i bygningskroppen mot vest og en stor overbygd åpning for adkomst mot sørøst. Kvartalet er tenkt med avtrappinger og variasjoner i antall etasjer (1 – 9 et.) for å gi luftighet og gode solforhold. Alle tak er tenkt grønne og det foreslås både fellesarealer og private terrasser på takene. Gårdsrommet er tenkt overbygd over parkeringskjeller og vil framstå som et parkområde. Det vil være sammenhengende grøntareal gjennom hele området, gjennom den overbygde åpningen mot sørøst og ut til torget som er tenkt anlagt i den nederste delen av Lørenvengen.

Fra torget vil det gå en gangbro over jernbanen og ned til Hasle Linje (Arcustomta).

I forbindelse med torget er det også avsatt areal til skateboardområde og plass for ballspill.



Barnehagen er tenkt plassert i det sørvestlige hjørnet, hvor bygningskroppen også åpner seg mot naboeiendommen i vest.

Eksisterende bebyggelse er forutsatt revet.

Leilighetssammensetning:

Utbyggingen vil gi i overkant av 300 leiligheter. Foreslått leilighetsfordeling er i henhold til leilighetsnormen.

Forurensing og støy:

Forslagsstiller opplyser at de vil gjøre grunnundersøkelser i forhold til forurensing. Bydelsoverlegen i Bydel Grünerløkka forutsetter at det gjøres en støyfaglig utredning, i henhold til T-1442 pkt. 3.2 retningslinjer i støysoner, ved søknad om rammetillatelse.

Naboprotester:

Bydelen kjenner ikke til at det foreligger naboprotester til tiltaket.

Tidligere behandling av saken:

Saken har ikke tidligere vært behandlet i byutviklingskomiteen. Sakspapirene kom mellom BUKs november- og januarmøte 2012/ 2013. Bydelsadministrasjonen ga derfor 08.01.2013, i samråd med byutviklingskomiteens leder Jarl W. Alnæs, en administrativ tilbakemelding i saken. Bydelsadministrasjonen ga følgende uttalelse til Område- og prosessavklaringen:

”Område- og prosessavklaring Lørenveien 51 og Lørenvangen 14 - kommentarer fra Bydel Grünerløkka

Saken har ikke vært behandlet i byutviklingskomiteen i bydelen. Bydel Grünerløkka har følgende bemerkning:

Bydel Grünerløkka er positive til planforslaget.

Bydelen anbefaler at det i utearealene legges til rette for fysisk utfoldelse av typen lek og ballspill, og evt. med muligheter for islegging om vinteren. Bydelen anbefaler også anlegging av en idrettslekeplass av typen Oslo kommune har anlagt på Jordal. En idrettslekeplass av denne typen, kan lages stor eller liten, kan lett kombineres men annet uteareal og er attraktiv for barn- ungdom og voksne.

I henhold til Bydel Grünerløkkas handlingsplan for reduksjon av klimagasser vil vi anbefale utbygger å velge miljøvennlige løsninger.

Bydel Grünerløkka er positiv til at prosjektet blir universelt utformet.

Bydelsoverlegen i Bydel Grünerløkka forutsetter at det gjøres en støyfaglig utredning, i henhold til T-1442 pkt. 3.2 retningslinjer i støysoner, ved søknad om rammetillatelse.

Bydelen blir bedt om å kommentere tomtas egnethet til og behov for barnehage. Størrelsesmessig ser tomte ut til å være egnet til barnehage. Bydelen anbefaler å ta kontakt med den sentrale bestillerenheten for avklaring vedrørende barnehagebehovet i kommunen.”

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydel Grünerløkka er positive til forslaget.

Forslaget framstår så langt som et spennende prosjekt. Bydelen ser positivt på at det planlegges grønne tak, store grønne fellesarealer og at det er fokus på lys og luft. Det er positivt at det i tillegg til gårdsrommet og barnehagens uteareal legges til rette for fysisk utfoldelse i egne områder til ballspill og skateboard. Felles møteplasser i boligområder er viktig for nærmiljøet. Torget vil derfor trolig være en positiv arena ikke for bare dette prosjektet, men for hele nærmiljøet.

I henhold til Bydel Grünerløkkas handlingsplan for reduksjon av klimagasser vil vi anbefale utbygger å velge miljøvennlige løsninger.

Bydel Grünerløkka er positiv til at prosjektet blir universelt utformet.

Bydelsoverlegen i Bydel Grünerløkka forutsetter at det gjøres en støyfaglig utredning, i henhold til T-1442 pkt. 3.2 retningslinjer i støysoner, ved søknad om rammetillatelse.