



Arkivsak: 201300000
Arkivkode:
Saksbeh: Gro Borgersrud

Saksgang
Byutviklingskomiteen

Møtedato
24.06.2013

SAK 26/13 ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE SINSENVEIEN 45-49

Forslagsstiller:

Forslagsstiller er Arkitektur Laboratoriet for Sinsenveien 45-49 AS.

Sammendrag:

Planforslaget søker å transformere området fra dagens kontor og næringsvirksomhet til boligformål, barnehage og næring, offentlig torg og møteplass med mer. Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnede planer, men bryter med Kommunedelplan for Økernområdet når det kommer til utnyttelsesgrad og antall etasjer.

Dagens bebyggelse er forutsatt revet.

Beskrivelse av planforslaget:

Planområdet ligger på Løren og grenser i vest til villaområdet Sinsen Hageby i Sinsenveien, mot nord grenser området til et næringsbygg, i øst møter området Lørenbyen og i sør bolig- og næringsbygg.

Planområdet har et areal på 16670 m². Planforslaget legger opp til omkring 36000 m² til bolig og om lag 1600 - 2000 m² til næring og barnehage. Foreslått utnyttelsesgrad er 225 %. Det foreslås oppført fordelt på 10 frittliggende blokker rundt et bilfritt fellesareal. Det forespeiles rundt 450 boliger. Adkomst til parkeringskjeller er fra Sinsenveien. Blokkene foreslås i varierende høyder fra 4 til 11 etasjer. Lavere blokker i vest og sør på 4 etasjer med tilbaketrukket volum på 6 etasjer. Lamellblokker på 6 - 7 etasjer med tårn på 8 -11 etasjer mot næringsbebyggelsen i nord, mot blokkene i Lørenbyen i øst og mot deler av kontor- og boligblokkene i sør.

Vurdering:

Bydel Grünerløkka er positiv til at det i tråd med overordnede retningslinjer om fortetting og transformasjon av nærings- og industriområder planlegges boligbygging i Sinsenveien 45-49. Bydelen anser hovedgrepet med mange bygninger, todelt høyde og lik framtoning men ulike volumer, rundt fellesarealene som godt. Tilpasning til omkringliggende bebyggelse med de laveste byggene mot trevillaene i Sinsenveien og de høyeste bygningene mot næringsbyggene i nord og blokkbebyggelsen i øst er positivt. Bydelen anbefaler at det tidlig i prosessen legges opp til samarbeid og informasjonsmøter med naboer med tanke på plassering av bygningskroppene og



høyder. Bydelen er positiv til at det legges opp til at området skal være bilfritt og at det anlegges felles parkeringskjeller under planområdet.

Kommunedelplanen for Økernområdet anbefaler en utnyttelse på 100-150% og setter maks antall etasjer til 8. Planforslaget har en foreslått utnyttelsesgrad på 225 % og foreslås med bebyggelse opp til 11 etasjer. Kommunedelplanen var gjennom en omfattende beslutningsprosess før den ble vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, Oslo bystyre den 26. mai 2004. Bydelen kan ikke se at det foreligger særlig grunn til å overskride kommunedelplanens grenser for utnyttelse og antall etasjer.

I store nye boligområder hvor mange mennesker flytter inn i løpet av relativt kort tid er det ekstra viktig at det legges til rette for naturlige sosiale møteplasser, slik at beboerne får tilknytning og eierskap til sitt nærmiljø og hverandre. I forbindelse med transformasjonen av Lørenområdet til boligby har det vært reist kritikk mot utbyggere og planleggere for manglende fokus på fellesskapsbyggende elementer som lekeplasser, fellesarealer med mer. Bydelen anbefaler at det legges opp til samarbeid og informasjonsmøter med naboer, hvor en målsetting kan være å finne ut om Sinsenveien 45-49 kan møte noen av behovene som savnes i nærmiljøet.

Bydelen er positiv til at det er tegnet inn nærmiljøskapende tilbud som blomsterbutikk, frisør og kafé mot Sinsenveien og at det planlegges offentlige torg og møteplasser og felles grøntareal innen planområdet. Bydelen er positiv til at det planlegges barnehage og lekeplass. Bydelen anbefaler at det også legges opp til leke- og aktivitetsarealer for andre målgrupper enn små barn, for eksempel at det avsettes areal til ballspill om sommeren og som kan islegges om vinteren. Ballplass og skøytebane er en sosial møteplass for ulike aldersgrupper og kan bidra til integrasjon mellom nye og gamle beboere på Sinsen/ Løren. Andre fellesskapsfremmende elementer kan være idrettslekeplass (av typen som blant annet er etablert ved Jordal Amfi), skatepark eller områder for matlaging med benker, bord og fellesgrill eller utepeis.

Tverrforbindelsene gjennom området vil åpne området for naboer, knytte nytt bomiljø sammen med det etablerte bomiljøet og tilføre omkringliggende områder positive verdier. Portrommet under en av lamellene mot Lørenbyen anses å være et godt grep.

Bydel Grünerløkka anbefaler at det stilles rekkefølgekrav, slik at fellesarealer, torg og møteplasser er ferdigstilt før innflytting.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydel Grünerløkka er positiv til at det i tråd med overordnede retningslinjer om fortetting og transformasjon av nærings- og industriområder planlegges boligbygging i Sinsenveien 45-49. Bydelen anbefaler hovedgrepet med mange bygninger, todelt høyde og lik framtoning men ulike volumer, rundt fellesarealene. Tilpasning til omkringliggende bebyggelse med de laveste byggene mot trevillaene i Sinsenveien og de høyeste bygningene mot næringsbyggene i nord og blokkbebyggelsen i øst er positivt. Bydelen er positiv til at det legges opp til at området skal være bilfritt og at det anlegges felles parkeringskjeller under planområdet.

Kommunedelplanen for Økernområdet anbefaler en utnyttelse på 100-150% og setter maks antall etasjer til 8. Planforslaget har en foreslått utnyttelsesgrad på 225 % og foreslås med bebyggelse opp til 11 etasjer. Kommunedelplanen var gjennom en omfattende beslutningsprosess før den ble vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, Oslo bystyre den 26. mai 2004. Bydelen kan ikke se at det foreligger særlig grunn til å overskride kommunedelplanens grenser for utnyttelse og antall etasjer. Forslagsstiller bør justere utnyttelsesgrad og antall etasjer i samsvar med kommunedelplanen.

I store nye boligområder hvor mange mennesker flytter inn i løpet av relativt kort tid er det ekstra viktig at det legges til rette for naturlige sosiale møteplasser, slik at beboerne blir kjent og får tilknytning og eierskap til sitt nærmiljø. I forbindelse med transformasjonen av Lørenområdet til boligby har det vært reist kritikk mot utbyggere og planleggere for manglende fokus på fellesskapsbyggende elementer som lekeplasser, fellesarealer med mer. Bydelen anbefaler at det legges opp til samarbeid og informasjonsmøter med naboer, hvor en målsetting kan være å finne ut om Sinsenveien 45-49 kan møte noen av behovene som savnes i nærmiljøet.

Bydelen er positiv til at det er tegnet inn nærmiljøskapende tilbud som blomsterbutikk, frisør og kafé mot Sinsenveien og at det planlegges offentlige torg og møteplasser og felles grøntareal innen planområdet. Bydelen er positiv til at det planlegges barnehage og lekeplass. Bydelen anbefaler at det også legges opp til leke- og aktivitetsarealer for andre målgrupper enn små barn, for eksempel at det avsettes areal til ballspill om sommeren og som kan islegges om vinteren. Ballplass og skøytebane er en sosial møteplass for ulike aldersgrupper og kan bidra til integrasjon mellom nye og gamle beboere på Sinsen/ Løren. Andre fellesskapsfremmende elementer kunne være idrettslekeplass (av typen som blant annet er etablert ved Jordal Amfi), skatepark eller områder for matlaging med benker, bord og fellesgrill eller utepeis. Tverrforbindelsene gjennom området vil åpne området for naboer, knytte nytt bomiljø sammen med det etablerte bomiljøet og tilføre omkringliggende områder positive verdier. Portrommet under en av lamellene mot Lørenbyen anses å være et godt grep.

Bydel Grünerløkka anbefaler at det stilles rekkefølgekrav, slik at fellesarealer, torg og møteplasser er ferdigstilt før innflytting.

Bydel Grünerløkka forutsetter at det legges til rette for universell utforming.

I tråd med Bydel Grünerløkkas plan for reduksjon av klimagasser anbefaler bydelen at utbyggingen får en miljøprofil, at det velges miljøvennlige løsninger både i valg av materialer, valg av energikilder og i utformingen.