



**Arkivsak:** 201290445  
**Arkivkode:**  
**Saksbeh:** Gro Borgersrud

**Saksgang**  
Byutviklingskomiteen

**Møtedato**  
24.06.2013

---

## **SAK 24/13 LØRENFARET 1-3 VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING**

### **Forslagsstiller:**

Forslagsstiller er Dark Arkitekter for Oslo Pensjonsforsikring AS.

### **Sammendrag:**

Formålet med reguleringsarbeidet er å utvikle et nytt kvartal på Løren. Det planlegges oppført om lag 50.000 m<sup>2</sup> bygningsmasse. Området foreslås regulert til kontor, forretning, bevertning, offentlig eller privat tjenesteyting, bolig, hotell/ overnatting og allmenntilgjengelige formål. Torg og møteplasser og uteoppholdsarealer planlegges i følge forslagsstiller, som en vesentlig del av prosjektet. Planforslaget er i tråd med Kommunedelplan for Økernområdet (vedtatt 25.06.04).

### **Tidligere behandling av saken:**

Byutviklingskomiteen hadde område- og prosessavklaring til behandling 25.06.2012. Komiteen gjorde følgende vedtak:

Byutviklingskomiteen presiserer behovet for sosial infrastruktur i området, sett i lys av den omfattende utviklingen som skjer på omkringliggende tomter. Komiteen mener det er viktig at barn og unge som bor i dette område har nok uteareal. Byutviklingskomiteen ønsker derfor at tilstrekkelig areal reguleres til lekeplass og uteoppholdsarealer.

Når det gjelder behov for barnehage og skole i området, forutsetter komiteen at forslagsstiller henvender seg til Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning for innspill.

Utover dette har byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka ingen bemerkninger til planinitiativet for Lørenfaret 1-3.

### **Beskrivelse av planområdet:**

Planområdet er på ca 24,6 dekar, samt tilgrensende kommunal veigrunn. Lørenfaret 1-3 består i dag av tre hovedbygg. Lørenfaret 1a og 1b er regulert til industri, lager og verksted. Lørenfaret 3 er regulert til kombinert bebyggelse industri, kontor og lager. I Kommunedelplan for Økernområdet (vedtatt 25.06.04) er Lørenfaret 1a og 1b satt av til senterområde. Tillatt utnyttelsesgrad i senterområde er 250 % og tillatt gesimshøyde er 42 meter, (ca 12 etasjer). Lørenfaret 3 og deler av Lørenfaret 1a er avsatt til bolig. Tillatt utnyttelsesgrad for bolig er 100-



150 %, med tillatt høyde 28 meter, (ca 8 etasjer). Forslagsstiller ønsker å rive bebyggelsen i Lørenfare 1 a og b og erstatte denne med nybygg. Lørenfare 3 tenkes rehabilitert men parkeringshuset fjernes.

Planområdet ligger mellom Lørenbyen og Økern sentrum. Planområdet grenser i nord mot Ring 3 (Dag Hammarskjølds vei) i øst mot ny rundkjøring/ tunnelåpninger og nye Økernsenteret og i vest mot Lørenbyen og småhusbebyggelse. I sør grenser planområdet mot et næringsområde.

### **Vurdering:**

Forslagsstiller har kun sendt en forenklet planbeskrivelse i forbindelse med denne saken. Både tekst og tegninger i planbeskrivelsen er lite detaljert, og det er vanskelig å få helt tak i hva forslagsstiller vil med planområdet. Forslagsstiller har heller ikke sendt med tilbakemeldinger fra område- og prosessavklaringen. Derfor blir tilbakemeldingen fra Bydel Grünerløkka av mer generell karakter.

Bydel Grünerløkka er positiv til at det i tråd med overordnede retningslinjer om fortetting og transformasjon av nærings- og industriområder planlegges boligbygging, kontor, forretning, bevertning, offentlig eller privat tjenesteyting, hotell/ overnatting og allmennyttige formål.

Bydel Grünerløkka er opptatt av at nybygg skal tilpasses sine omgivelser. Selv om senterområdet i følge Kommunedelplan for Økern kan tillates i 42 meters høyde ønsker ikke bydelen at slike høyder skal legges tett innpå et etablert småhusområde. Utbygger må vise hensyn til naboer i småhusbebyggelsen. Bydelen anbefaler at det legges opp til samarbeid og informasjonsmøter med naboer med tanke på plassering av bygningskroppene og høyder.

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 framholder tilbakemeldingen til område- og prosessavklaringen og presiserer behovet for sosial infrastruktur i området, sett i lys av den omfattende utviklingen som skjer på omkringliggende tomter. Vi mener det er viktig at barn og unge som bor i dette område har nok uteareal. Bydelen ønsker derfor at tilstrekkelig areal reguleres til lekeplass og uteoppholdsarealer. Bydelen anbefaler at det legges opp til leke- og aktivitetsarealer også for andre målgrupper enn små barn. For eksempel kan det avsettes areal som kan brukes til ballspill om sommeren og som kan islegges om vinteren. Ballplass og skøytebane er en sosial møteplass for ulike aldersgrupper. 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.

Bydel Grünerløkka anbefaler at det stilles rekkefølgekrav, slik at fellesarealer, gangveier, torg og møteplasser er ferdigstilt før området skal tas i bruk.

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 utforming.

### **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, kontor, forretning, bevertning, offentlig eller privat tjenesteyting, hotell/ overnatting og allmennyttige formål.

Bydel Grünerløkka er opptatt av at nybygg skal tilpasses sine omgivelser. Selv om senterområdet i følge Kommunedelplan for Økern kan tillates i 42 meters høyde ønsker ikke bydelen at slike høyder skal legges tett innpå et etablert småhusområde. Utbygger må vise hensyn til naboer i småhusbebyggelsen. Bydelen anbefaler at det legges opp til samarbeid og informasjonsmøter med naboer med tanke på plassering av bygningskroppene og høyder.

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 framholder tilbakemeldingen fra område- og prosessavklaringen og presiserer behovet for sosial infrastruktur i området, sett i lys av den omfattende utviklingen som skjer på omkringliggende tomter. Bydelen mener det er viktig at barn og unge som bor i dette område har nok uteareal. Bydelen ønsker derfor at tilstrekkelig areal reguleres til lekeplass og uteoppholdsarealer. Bydelen anbefaler at det legges opp til leke- og aktivitetsarealer også for andre målgrupper enn små barn. For eksempel kan det avsettes areal som kan brukes til ballspill om sommeren og som kan islegges om vinteren. Ballplass og skøytebane er en sosial møteplass for ulike aldersgrupper. 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.

Bydel Grünerløkka anbefaler at det stilles rekkefølgekrav, slik at fellesarealer, gangveier, torg og møteplasser er ferdigstilt før området skal tas i bruk.

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.