



Arkivsak: 201301447
Arkivkode:
Saksbeh: Gro Borgersrud

Saksgang
Byutviklingskomiteen

Møtedato
02.09.2013

SAK 32/13 FORSLAG TIL DETALJREGULERING LØRENVEIEN 55-65
PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN
Saksnr. 201301447

Forslagsstiller:

Forslagsstiller er Arcasa arkitekter for Lørenveien Utvikling AS v/ Stor-Oslo Prosjekt AS

Sammendrag:

Hovedhensikten med planforslaget er å legge til rette for et stort boligprosjekt. Boligblokker i varierende høyder (5-8 et.) danner 4 skjermede tun og åpnes mot Alnabanen i sør. I planforslaget foreslås også forretning, kontor, bevertning, treningssenter og helserelatert virksomhet i en bygning plassert mot ringveien, med høyde på inntil 42 m over terreng (11-12 et.). Mellom næringsbebyggelsen i øst og boligtonene reguleres det et allment tilgjengelig torg på 3 daa.

Det foreslås en 4-avdelings barnehage lengst vest i området.
Planområdet er utsatt for støy og luftforurensning med fra Ring 3, Lørenveien og Alnabanen.

Plan- og bygningsetaten anbefaler i hovedsak planforslaget, men ikke høydene på blokkene sentralt i tunene samt utformingen av uteareal for barnehage og boliger i boligtonet lengst vest. Plan- og bygningsetaten fremmer eget alternativ 2.

Saksgang: Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling 3. tertial 2013.

Lørenveien 55-65 i dag: Dagens situasjon i planområdet er fra øst OBS Løren, med parkeringsplass mot Ring 3 (Lørenveien 63). Vest for dette ligger en kontorblokk (Lørenveien 57). Videre vestover ligger Goman bakeri og legekontor (Lørenveien 55). Dagens bebyggelse er forutsatt revet.

Beskrivelse av planforslaget:

Planområdet på 27 440 m² ligger på Løren og er avgrenset av Lørenveien i nord, Alnabanen (toglinje for godstog) i sør, Ring 3 (ved tunnelåpning) i øst og Lørenvangen i vest. Det tidligere industriområdet er i ferd med å bli en boligby. På den andre siden av både Lørenvangen,



Lørenveien og Alnabanen (Arcustomta) er det nye boligprosjekter under utvikling. Det er god kollektivdekning i området med både buss og t-bane. De store veisystemene ligger på et nivå lavere enn planområdet.

Planområdet er i planforslaget delt i fire felt A-D, hvor A er lengst mot øst og D lengst mot vest. Felt A, lengst øst, foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter, helserelatert virksomhet) kontor/ bevertning. Maks gesimshøyde er 42 m fra bakkenivå tilsvarende 10 kontoretasjer (3,70 m) + høy sokkeletasje på 4,5 m. Mellom felt A og B, reguleres det samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - torg på 3000 m².

I felt B, C og D foreslås ca 490 leiligheter i blokkbebyggelse, avtrappet i høyder fra 8 til 5 etasjer, lokalisert rundt fire skjermede tun som åpner seg mot sør. Mot Alnabanen er det foreslått frittliggende boligblokker i 8 etasjer, en i felt B, to i felt C og en i felt D. Størrelsen på leilighetene er i henhold til leilighetsnormen. Boligdelen av planforslaget utgjør ca. 45 000 m² av samlet maks bruksareal på 61 000 m². Det legges opp til felles uteoppholdsareal på bakkeplan, felles takterrasser, private balkonger, hager og terrasser.

Felt B er i tillegg til bolig foreslått regulert til forretning. Feltet legges på et lokk for å ta opp terrengefallet. Under lokket legges en forretningsetasje. På lokket blir det utearealer for boligene. Felt D er i tillegg til bolig foreslått regulert til barnehage.

All parkering vil være under bakken.

Det skal opparbeides en sammenhengende gangforbindelse gjennom boliggunene fra søndre del av torget i øst til Lørenvengen i vest. Det skal etableres en åpning i lamellene som ligger nord/syd i boligfeltene C og D med høyde minimum 4 m for å sikre denne gangforbindelsen.

Det reguleres fortau langs Lørenveien med en bredde på 3m.

Plan- og bygningsetaten anbefaler i hovedtrekk planforslaget, men følgende punkter får ikke etatens anbefaling:

- Barnehagens uteareal vurderes ikke å være tilfredsstillende utformet og illustrert plassering går også på bekostning av uteareal for boligene i felt D sentralt i feltet på bakkeplan. PBE foreslår derfor at blokken lengst sydvest i feltet tas ut.
- PBE mener høyden på de tre blokkene sentralt i "tunene" i felt B og C må reduseres med 2 etasjer.
- Krav til minimum vekstlag må økes fra 0,40m til 1m slik at det legges til rette for planting av trær.
- Forslagsstiller foreslår at det kan tillates at inntil 25% av takflaten kan benyttes til takoppbygg 3m over regulert gesims. PBE kan ikke anbefale dette. Tekniske anlegg over tak tillates kun for heis og trapp. Øvrige tekniske installasjoner skal integreres i bebyggelsen. Dette sikres i etatens alternativ 2.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydel Grünerløkka er positiv til planforslaget, og mener Plan- og bygningsetatens justeringer forbedrer planforslaget.

Bydel Grünerløkka er positiv til at det i tråd med overordnede retningslinjer om fortetting og transformasjon av nærings- og industriområder planlegges boliger i kombinasjon med noe næring i Lørenveien 55-65. Fortetting rundt knutepunkter er også i tråd med overordnede planer.

Plasseringen av høyhuset nærmest ringveien anses som plasseringen som vil være til minst sjenanse for naboer på og rundt planområdet.

Det er planlagt 490 boliger og en 4- avdelings barnehage i forslaget. Bydelen er redd 4 avdelinger er for lite med tanke på hvor mange mennesker som kommer til å bo her, og ber forslagsstiller i ta kontakt med den sentrale bestillerenheten for barnehager.

Bydelen er positiv til hovedgrepet for boligbebyggelsen, med mange bygninger som sammen danner fire skjermede tun og bilfrie tun. Utearealene framstår i planen som store og sammenhengende, men gode lysforhold og gode muligheter for lek og opphold. Bydelen støtter PBEs vurdering i at blokka helt sørvest i felt D tas ut. Alt uteareal på terrenget i dette tunet er enten private forhager eller utearealer forbeholdt barnehagen. Boligene har ikke eget felles gårdsrom. Dette er lite heldig. Utearealet på bakkeplan er for lite for barnehagen. Nye barnehager i nye byggeprosjekter bør ikke anlegges med for lite uteareal. Bebyggelsen i felt D bør reduseres for å gi utearealer som har en hensiktsmessig form og beliggenhet både for barnehagen og de tilgrensende boligene. PBE har i sitt alternativ, ved å ta ut blokken lengst sørvest i feltet, lagt til rette for både tilfredsstillende utearealer for barnehagen og et sentralt felles tun for boligene i felt D på ca. 500 m².

Bydelen mener tverrforbindelsen gjennom åpninger i bygningskroppene er et godt grep, og tror dette vil være positivt for fellesskapet tvers av de ulike feltene og for tilhørigheten til området. 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 planområdet er det regulert inn torg, barnehage, forretning og bevertning og bydelen tror dette vil være positivt for nærmiljøet. 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 beboere og naboer. 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.

PBE foreslår at blokkene mot Alnabanen, som av forslagsstiller ønsker i 8 etasjer, reduseres med to etasjer. Bydelen støtter PBEs vurdering. Bydelen deler PBEs vurdering i at om endring i vekstgrunnlag så det kan plantes trær på området.

Ros-analysen, rapport om luftforurensning og støyutredningen konkluderer alle med at det er luft- og støyforurensning i planområdet. Det er foreslått avbøtende tiltak mot støy med støyskjermer. Forurensningsforskriftens grenseverdier gir restriksjoner ved utbygging. Rapport om luftforurensning i planområdet viser at årsgjennomsnittet kan overskrides i planområdets østlige del, ut mot Ring 3 og Økernveien. Resten av planområdet vil sannsynligvis ha akseptable årsmiddelkonsentrasjoner, men kan ved spesielle vær-situasjoner få tidvise for høye konsentrasjoner. Områder hvor luftkvalitetskriteriene er overskredet bør ikke brukes til uteoppholdsarealer eller til områder hvor spesielt sårbare individer vil oppholde seg. Bydelen ber utbygger vurdere om det kan gjøres skjermende tiltak mot luftforurensning. Det bør sikres gode varslingsrutiner for barnehagen i det vestlige området på dager med spesielt stor luftforurensning.

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

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

I tråd med Groruddalssatsingen og 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.