

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

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 blokk 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.