



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201311488-3
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 02.09.2013

Arkivkode: 512.1

**BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE - VIDERESENDING - PETER
MOLLERS VEI 15**

Vi orienterer om mottatt bestilling av oppstartsmøte. Saken er registrert hos oss med saksnummer 201311488.

Send melding til Plan- og bygningsetaten hvis dere har spesifikke og konkrete innspill til oppstartsmøtet. Alle berørte parter blir varslet om oppstart av planarbeidet etter oppstartsmøtet.

Vi ber om at bydelsadministrasjonen videreformidler informasjonen til barnas representant i bydelen.

Følg fremdriften på Saksinnsyn:

<http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn> / (intranett)

<http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn> / (internett)

Plan- og bygningsetaten oppfordrer alle til å kommunisere elektronisk med etaten via etatens e-postadresse: Postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer ved henvendelse til etaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Likelydende brev sendt til:

Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no

Bymiljøetaten, Postboks 9336 Grønland, 0135 OSLO, postmottak@bym.oslo.kommune.no

Bydel Grünerløkka, Postboks 2129 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bga.oslo.kommune.no



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Skjemakode:
PBE002 ver: 1.0

Referansenummer:
PBE002-MEZZ

Bestilling av oppstartsmøte

Innsendingsdato: 30.08.2013 10:21

Innlogging

ID-porten-innlogging ivaretar kravet om underskrift av den som søker

Innlogget hos ID-porten som	KNUT MAGNE HAALAND
-----------------------------	--------------------

Ansvarlige

Fagkyndig

Firma	HD Arkitekter AS
Organisasjonsnummer	877470962
Adresse	Pb. 5061 Majorstuen
Postnummer	0301
Poststed	Oslo
Telefonnummer	91644920
E-post (kvittering sendes hit)	knut@hd-a.no
Gjenta e-post	knut@hd-a.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Knut M. Haaland, siv.ark. MNAL

Forslagsstiller/tiltakshaver

Firma	Skanska Bolig AS
Organisasjonsnummer	979476256
Adresse	Pb. 274 Sentrum





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Postnummer	0103
Poststed	Oslo
Telefonnummer	93444826
E-post (kvittering sendes hit)	helge.hogstad@skanska.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Helge Hogstad, prosjektsjef

Innledende informasjon om forslaget

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	124
Bruksnummer	39
Adresse/Stedsnavn	Peter Møllers vei 15, Oslo
Eiers navn	Skanska Bolig AS

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	250
Bruksnummer	15
Adresse/Stedsnavn	Dag Hammarskjølds vei 47
Eiers navn	Oslo kommune v/EBY
Bydel	Bydel Grünerløkka
Bakgrunn for og hensikt med prosjektet.	Omregulering fra formål kontor/industri til boligformål ihht. vedtatt kommunedelplan KDP 15 for Økenområdet. Hensikten med planen er å øke antall boliger i området.
Er det særlige spørsmål dere ønsker å få avklart?	<ul style="list-style-type: none">- Maks. etasjehøyde i planområdet- Maks utnyttelsesgrad og beregningsmåte (BRA, BYA etc.)- Krav til leilighetsfordeling i prosjektet (% 2R, 3R og 4R)- Evt. krav til innpassing av barnehage i planområdet- Parkeringsløsning, - gjeste- og sykkelparkering inne eller ute- Byggegrenser, - maks dybde på boligblokker og avstander til vei- Krav til solforhold på utearealer





Karttjeneste

Vedlegg
 Oslokart.pdf

Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer og føringer *

Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad følger prosjektet opp disse føringene?	Kommunedelplan KDP 15 for Økenområdet. Felt Bn for bolg og næringsformål med TU = 100-150%. Tillatt møne-/gesimshøyde er 28 m (8 ets.).
---	---

Gjeldende regulering *

	S-2864 av 14.5.1986 - Industriformål S-4150 av 25.5.2005 - Kontorformål
--	--

Eksisterende miljøsituasjon

(naturmangfold, samferdsel, støy, trafikk)	Trafikkforhold må belyses i en trafikkanalyse. Støyforhold må belyses i en støyrapport. Miljøforhold og luftkvalitet må belyses i en egen rapport.
--	--

Eksisterende bebyggelse og bruk *

	Planområdet er bebygget med et 2. - 3. etasjes kombinasjonsbygg. Det er store, asfalterte flater rundt bebyggelsen og lite bevaringsverdig vegetasjon. Det står et lite 2. ets. trehus på det nordøstre hjørnet av tomten. All eksisterende bebyggelse er planlagt revet.
--	--

Enkel stedsanalyse

(erstatt gjerne med enkel stedsanalyse som lastes opp, se eksempel)	Se vedlagt stedsanalyse nedenfor.
---	-----------------------------------





Illustrasjoner til stedsanalyse

Vedlegg	
	PMv15_Stedsanalyse.pdf

Forslagets hovedgrep

Beskrivelse av hovedgrep

Hvordan er forslaget tenkt løst? Presenter skissen av byplangrepet (se forklaring nedenfor) kort med fokus på det overordnede: Formål, disponering av tomta (atkomst, utearealer og plassering av bygningsmasse og anlegg)	Boliganlegget blir utformet som en karrebebyggelse med et stort og åpent uterom i midten. Utearealet blir bilfritt med p-kjeller under bakken. Se skisse over byplangrep nedenfor.
--	--

Skisse av byplangrep og prinsippnitt

Vedlegg	
	PMv15_Byplangrep.pdf

Fakta om forslaget

Arealstørrelse

Planområdet totalt:	8110m ²
Arealbruk og foreslåtte formål	Planområdet foreslås regulert til boligformål.
Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	Det tas sikte på å oppnå 25 - 30% uteareal av totalt BRA i boliganlegget.
Utnyttelse	Vi foreslår maks TU = 180%.






Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Høyde	Vi foreslår avtrappende høyder på bebyggelsen, - fra 8 ets. nordvest i planområdet til 4 ets. mot sydøst.
Trafikk og parkering	Vi foreslår bilatkomst til boliganlegget via Peter Møllers vei mot sydøst, etter at veien er åpnet mot Dag Hammarskjølds vei. Parkering vil bli lagt til p-kjeller under bebyggelsen, - evt. med noe gjesteparkering på bakken.

Vedlegg

Vedlegg	
	 PMv15_Leilighetsfordeling_arealer_soldiagrammer.pdf

Videre prosess

Redegjør for om prosjektet kan utløse krav om konsekvensutredning	Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 4.2 med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens virkemåte, og skal derfor ikke konsekvensutredes.
Medvirkning i videre prosess	Behovet for medvirkning utover lovpålagte høringsrunder må vurderes underveis i planprosessen. Dette kan bli nødvendig dersom det oppstår konflikter mellom interessenter i prosessen som ikke håndteres godt nok gjennom høringsrundene.
Hvilke hovedutfordringer har forslaget?	Målet med planforslaget er å gi et godt grunnlag for å skape attraktive og sentrumsnære boliger med lyse og trivelige utearealer.





Gårdsnummer: 124 Bruksnummer:39



Peter Møllers vei 15

Stedsanalyse



Innledning

Denne stedsanalysen er ment å belyse utformingen av ny bebyggelse og tilhørende utearealer med vekt på bokvalitet og samspill med nabobebyggelse, utearealer og vegetasjon. Analysen legges til grunn for det videre arbeidet med detaljregulering og skisseprosjekt for Peter Møllers vei 15. Analysen er utarbeidet av HD Arkitekter AS.

Gjennomføring av planforslaget vil bidra til en utvikling av Lørenområdet i tråd med kommunens overordnede mål (KDP 15). Det er ønskelig at de gamle industriområdene transformeres til boliger. Sammen med tilleggende områder som også er under utvikling til boliger, vil prosjektet kunne bidra til å knytte boligområdene i indre by opp til de mer perifere områdene på Refstad, Bjerke og Risløkka. Selv om nabobebyggelse i sør og vest er kontor/lagerbebyggelse, er disse av en slik art at boligbebyggelse ikke vil sjeneres av virksomhetene. Det er planlagt såpass mye ny boligbebyggelse i nærområdet at planområdet naturlig vil inngå i det større helhetlige boligområdet Lørenbyen er tenkt å bli.

Planområdet avgrenses av Dag Hammarskjølds vei mot nordøst, mot Lørenvangen i sørøst og naboeiendommene mot sørvest og nordvest. Planområdet utgjør et samlet areal på ca. 8 dekar.

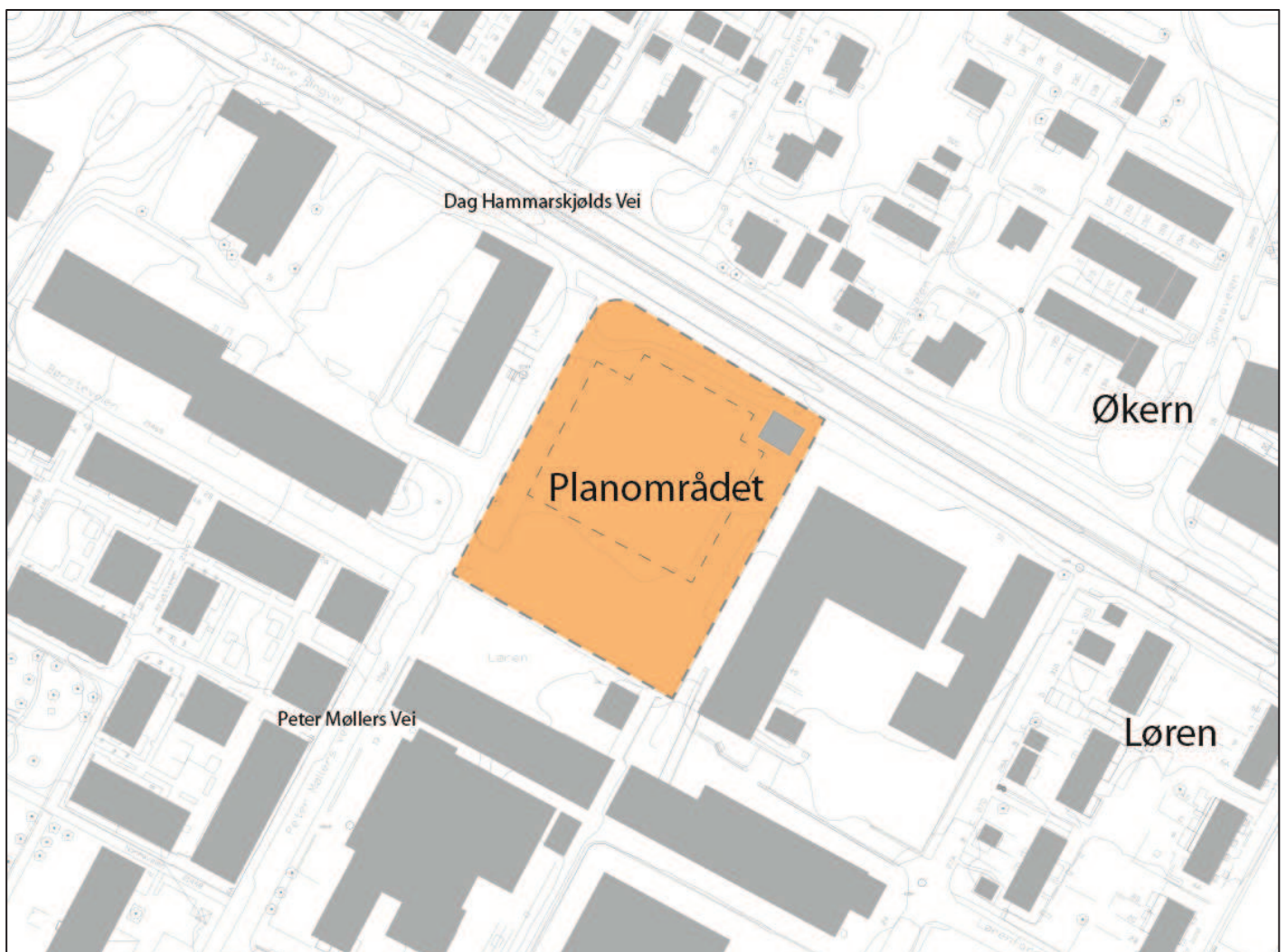


Dagens situasjon

Peter Møllers vei 15 ligger i bydel Grünerløkka på Løren. Planområdet grenser i nord mot Ring 3, i øst mot Peter Møllers vei, i syd mot eksisterende industribebyggelse og i øst mot en tomt som nylig er regulert til boligbebyggelse. Beliggenheten er sentral i forhold til T-banen på Økern og en fremtidig stasjon på Løren. Det foreligger et godkjent detaljplan for naboeiendommen mot øst, Dag Hammarskjølds vei 49-51. Detaljplanen inneholder et forslag om boligbebyggelse med TU=150 %, samt en barnehage. I Lørenvangen 19-21, noen kvartaler syd for vår tomt, er det godkjent et reguleringsforslag med TU=215 %.

Løren er et område under transformasjon. Ny bebyggelse med boligformål er under planlegging og vil etter hvert erstatte det tidligere industriområdet, jfr. KDP 15 for Økernområdet. På sikt er det et mål å fortette Lørenbyen med nye boliger. Planområdet ligger i randsonen av Økernområdet, men vil bidra til den helhetlige byutviklingen av Lørenbyen.

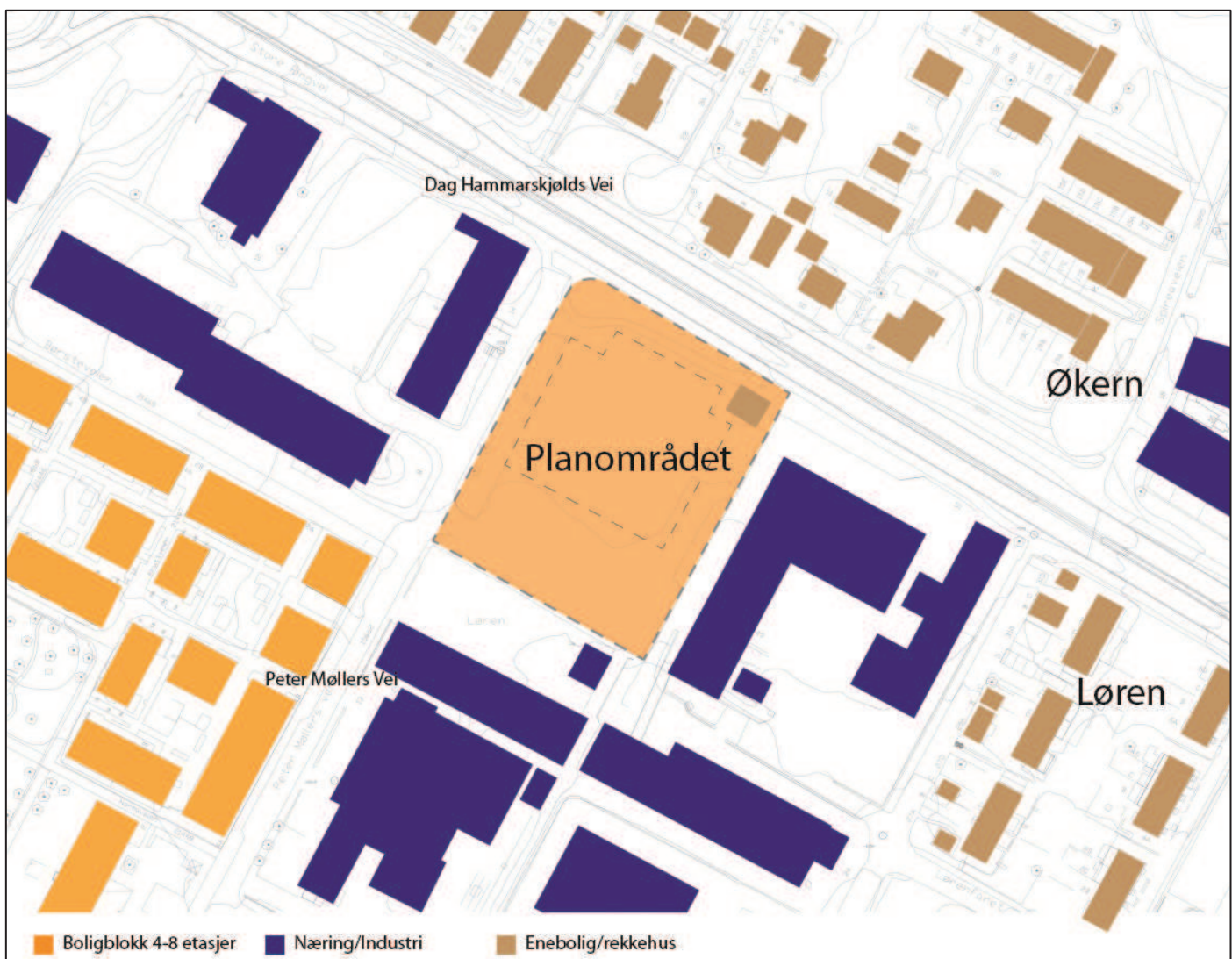
Nærområdet er i de senere årene bygget ut med boliger, næring og parkområder, samt flere nye tilbud til beboerne. Nær Lørenvangen ligger Økern senterområde, som er under utvikling for utvidet handel og flere kultur- og fritidstilbud. På motsatt side av Lørenveien ligger Obs! dagligvareforretning.



Bebyggelsesstruktur og arkitektonisk kontekst

Løren/Økernområdet er preget av blandet arkitektur, ulike bygningstyper, ulike materialer og ulike formale uttrykk. Den mest markante typologien av nyere boliganlegg er karrébebyggelse med retning parallelt med gatenettet i området. Boliganleggene er mer oppbrutt enn industribygningene, som har til dels svært lange fasader.

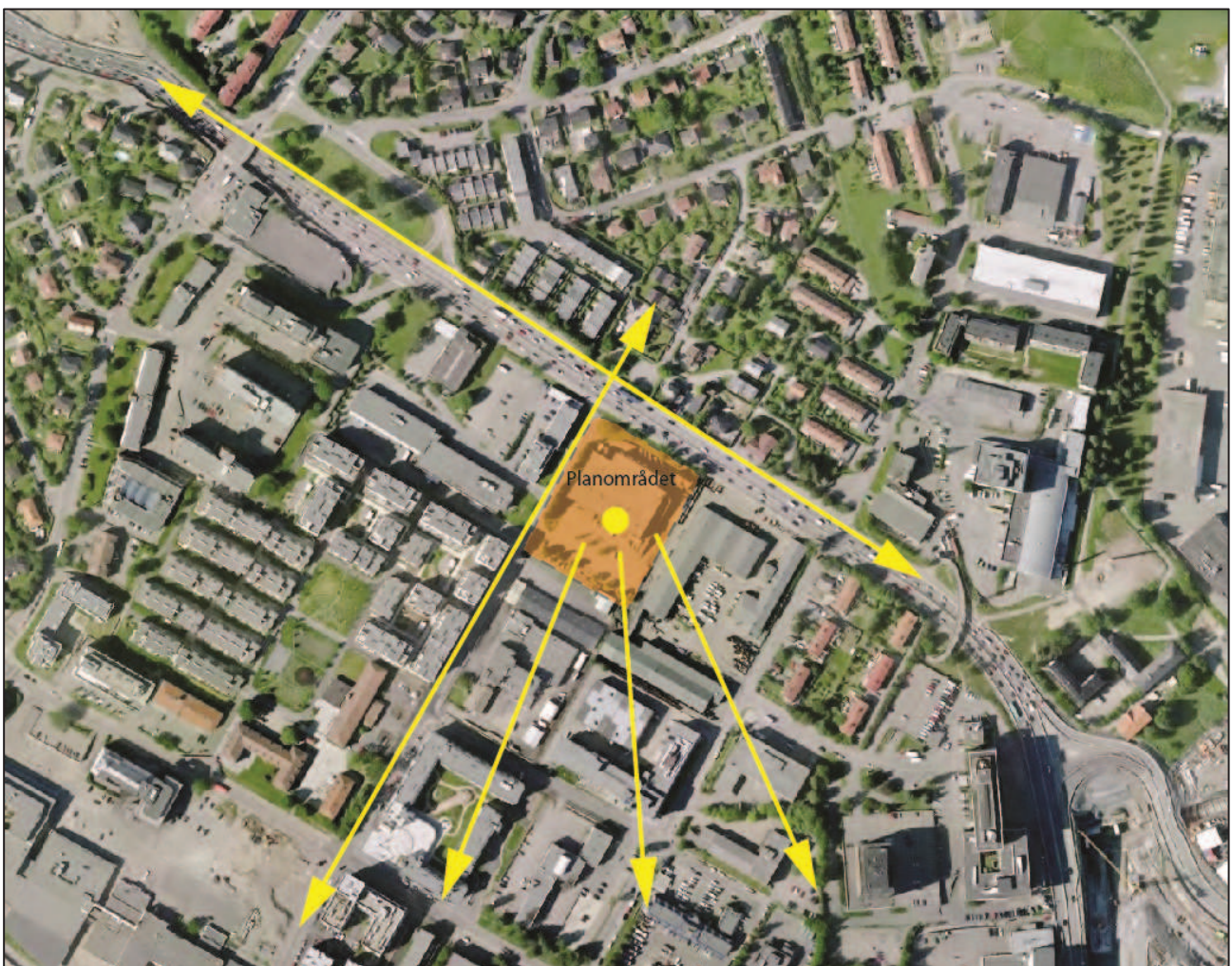
Eiendommen består i dag av sammensatt næringsbebyggelse, men utgjør en del av et større område som i henhold til kommunedelplan for Økern ønskes transformert fra næringsvirksomhet til bolig. Det finnes enkelte eldre industribygninger i området, for eksempel bygninger tidligere tilhørende Jordan og Möllers Tran.



Siktlinjer og utsikt

Planområdet ligger høyt i terrenget og åpner seg mot sør, utover byen. Ved plassering av ny bebyggelse og utforming av uterom må man tilpasse seg de kontekstuelle forholdene. Langs Dag Hammarskjølds vei og Peter Møllers vei er det fri sikt over store avstander, som gjør det lett å orientere seg både øst-vest og nord-sør.

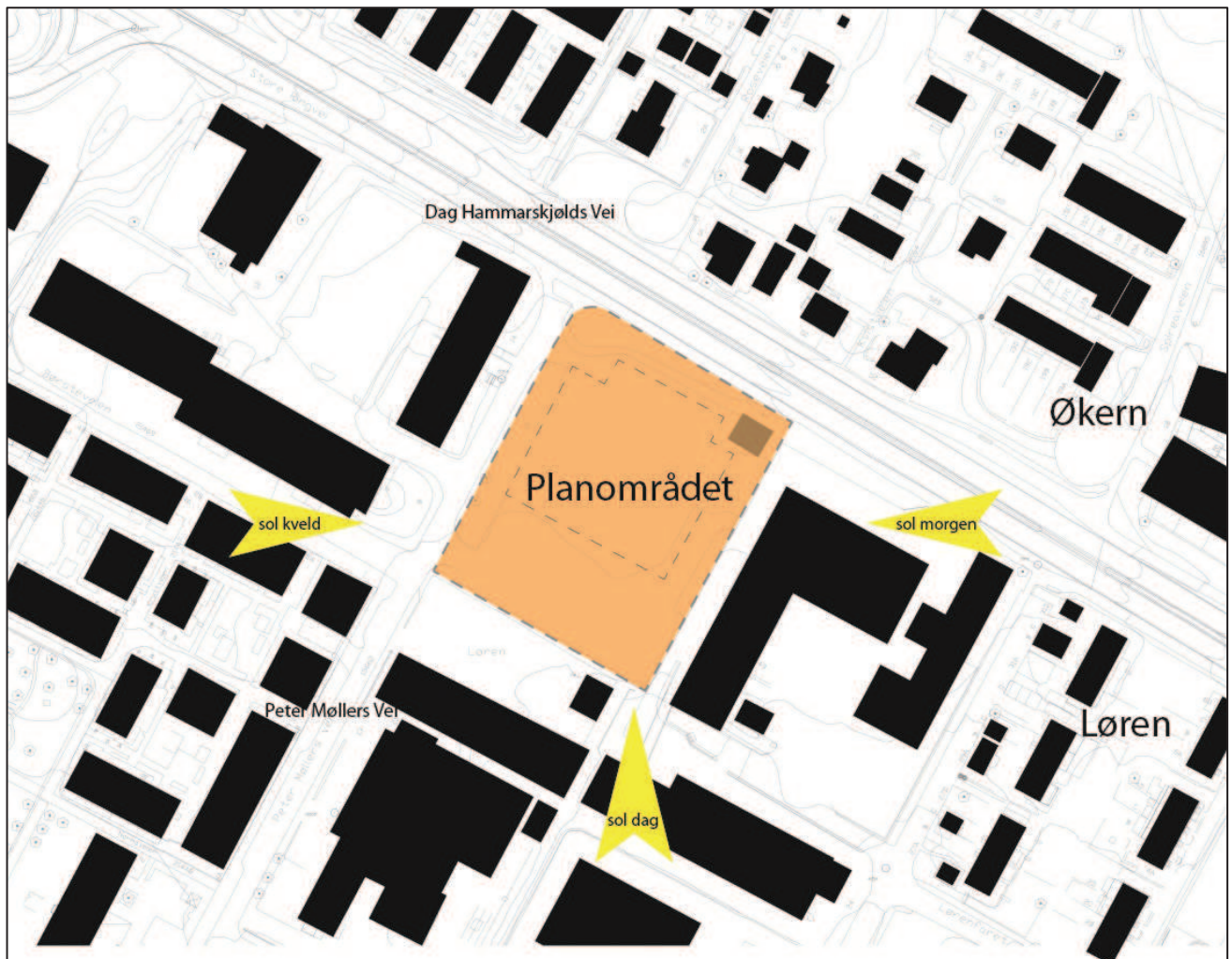
Leiligheter i de øverste etasjene vil få utsikt sørover mot Bjørvika og Oslofjorden, samt sør-øst mot Ekeberg-platået.



Solforhold

Planområdet er luftig og solrikt om sommeren, og relativt lyst om vinteren. Generelt er det gode lysforhold hele året. Planområdet ligger slik til at det mulig å oppnå gode solforhold på felles utearealer og private terrasser og balkonger ved plassering og utforming av ny bebyggelse.

Avstanden til boligområdene nord for planområdet er så stor at disse ikke vil bli berørt av skygger fra ny bebyggelse i planområdet. Det vil gjøres solstudier i skissefasen for å belyse tiltakets påvirkning på nærliggende boligbebyggelse, fortrinnsvis det nye boligområdet som er under planlegging øst for tomten.



Grøntstruktur

Lørenområdet har i dag lite sammenhengende grøntareal. Området er i hovedsak et rent næringsområde dominert av asfalterte flater. KDP 15 inneholder krav om grøntbelter i næringsområdene samt tiltak for utvikling av forsterket grøntstruktur i de nye boligområdene. Trafikkområder skal gis parkmessig behandling med allébeplantning. Det er allerede etablert et stort parkanlegg, Peer Gynt Parken, sørvest for planområdet.

Hele planområdet er bebygget eller asfaltert, med kun smale striper med lav vegetasjon langs området ytre eiendomsgrenser. Området for øvrig består i dag stort sett av harde flater. Ved boligutbygging vil alle utearealer bli opparbeidet som grønne områder eller som lekeområder. Planforslaget vil innebære en positiv landskapsbearbeiding.

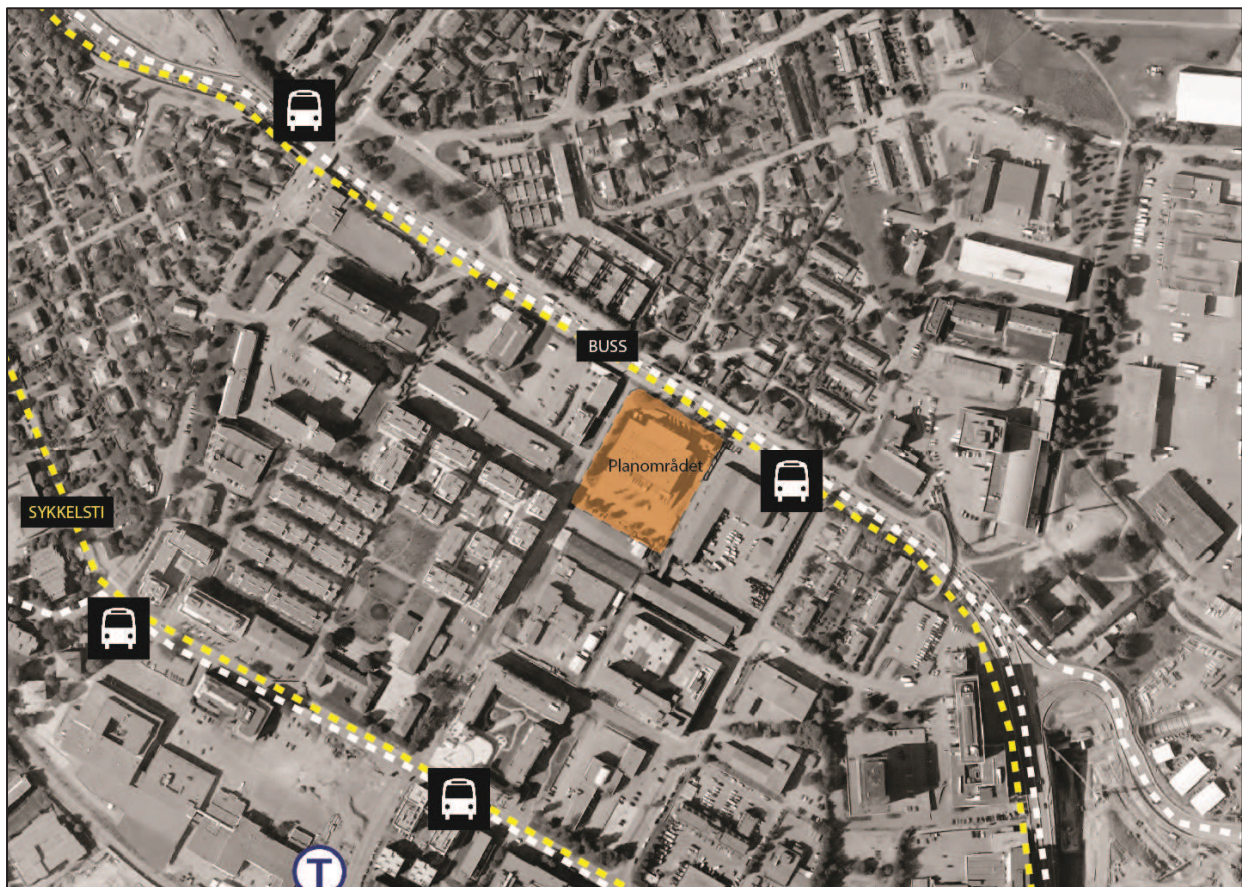


Offentlig kommunikasjon og sykkelsti

Tomten ligger sentralt, med kort avstand til sentrum og nærhet til offentlig kommunikasjon og lokal og regional infrastruktur. Dag Hammarskjølds vei/Ring 3 er en hovedvei som forbinder store deler av Oslo. Nærmeste riksvei, R4/Trondheimsveien, ligger i rimelig nærhet.

Ved planområdet er det i dag 2-sidig sykkelfelt i Lørenveien. Sykkelfeltene inngår i hovedsykkelruta langs Ring 3. Det er bygd fortau langs vestsiden av Lørenvangen og sørsiden av Lørenveien. Nærmeste busstasjon er Lørenvangen, som ligger i umiddelbar nærhet. Her stopper om lag fem forskjellig bussruter. Det er i tillegg ekspressruter/flybuss langs Ring 3. Nærmeste T-Banestasjon er Økern, som ligger 900 m mot øst i ca 10 minutters gangavstand. Løren T-banestasjon er under bygging og er planlagt ferdigstilt i 2016. Stasjonen vil ligge om lag 400 m sør for planområdet.

Utviklingen på Løren er i praksis en del av transformasjonsprosessen med utvidelse av boligområdene i indre by. Byggingen av Ring 3 i tunnel fra Sinsen til Økern, samt nedskaleringen av Dag Hammarskjølds vei er en del av denne transformasjonen, som blant annet gjør det lettere for beboerne i området å komme seg fra boligområdet og opp til friområdene mot Bjerke, samt mulighet til å bruke det overordnede gang- og sykkelstinetet opp til marka og byen forøvrig. Beboerne i området vil i stor grad kunne bevege seg uavhengig av personbiltransport, via de mange kollektivtilbudene som ligger i nærheten.



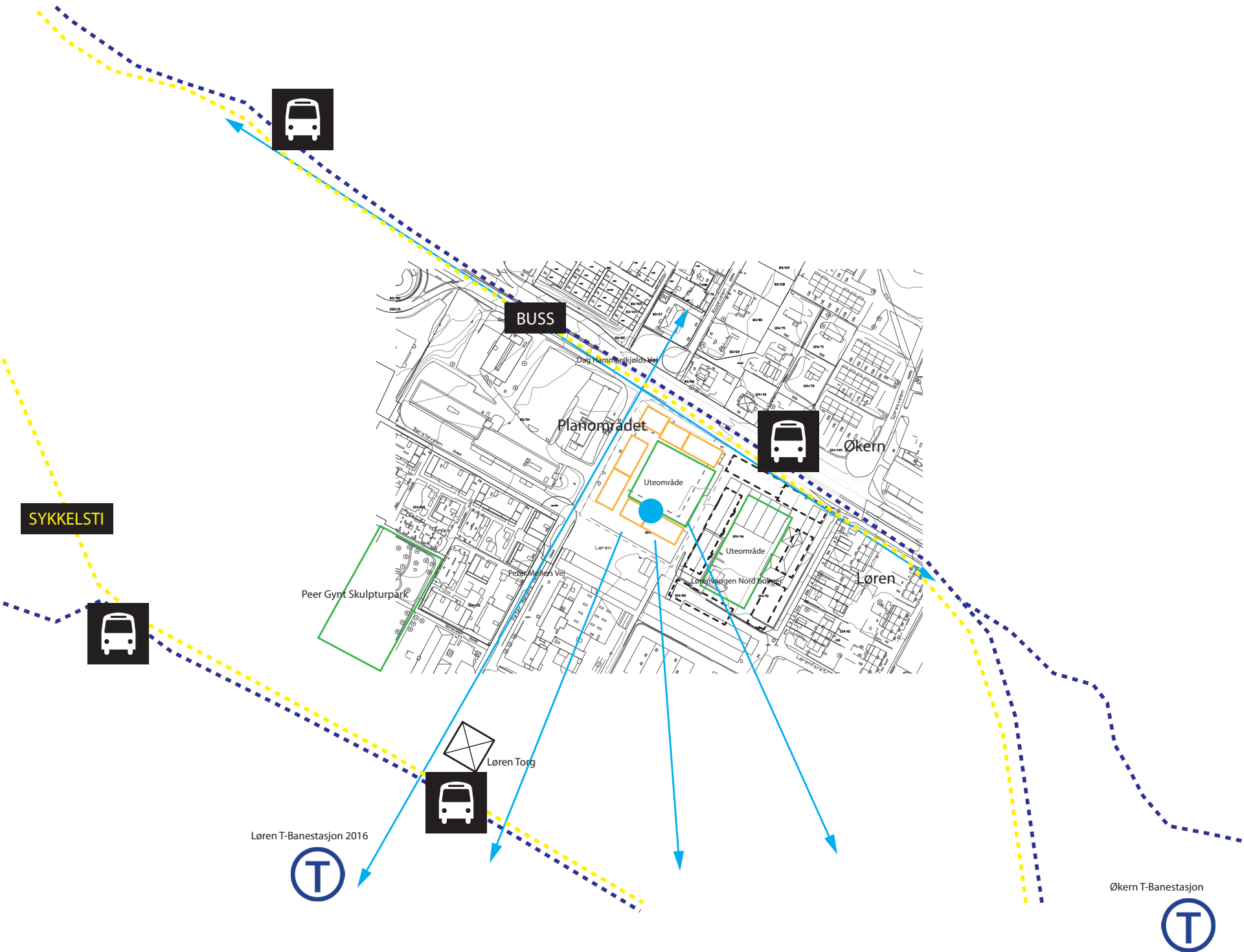
Oppsummering

Planområdet ligger i forlengelse av industriområdet på vestsiden av Dag Hammarskjølds vei/Ring 3 og forholder seg til eksisterende industriområder samt lignende utbyggingsprosjekt under planlegging. På motsatt side av Dag Hammarskjølds vei/Ring 3 forholder området seg til et småhusområde med eneboliger og rekkehus.

Ny bebyggelse foreslås plassert relativt tett på Dag Hammarskjølds vei/Ring 3 med samme avstand til veien som nabotomten øst for planområdet. Forslag til lengde og bredde, samt retning på ny bebyggelse utformes i henhold til solstudier og andre vesentlige parametre for en fornuftig struktur. Høyder på ny bebyggelse søkes å samsvare med den nye boligbebyggelsen sørvest for planområdet, samt nabotomten mot øst som er under utvikling.

Bebyggelsen søkes plassert på nord- og vestsiden for å gi rom for solfylte uteplasser mot sør. Parkering søkes lagt inn i parkeringskjeller under bebyggelsen. Området er ikke spesielt eksponert for fjernvirkning. Det er ikke spesielle landskapstrekk som gir viktige føringer for plassering og utforming av bebyggelsen.

Oslo, August 2013
HD Arkitekter AS



SYKKELSTI

BUSS

Planområdet

Økern

Uteområde

Løren

Løren T-Banestasjon 2016

Økern T-Banestasjon

Løren Torg

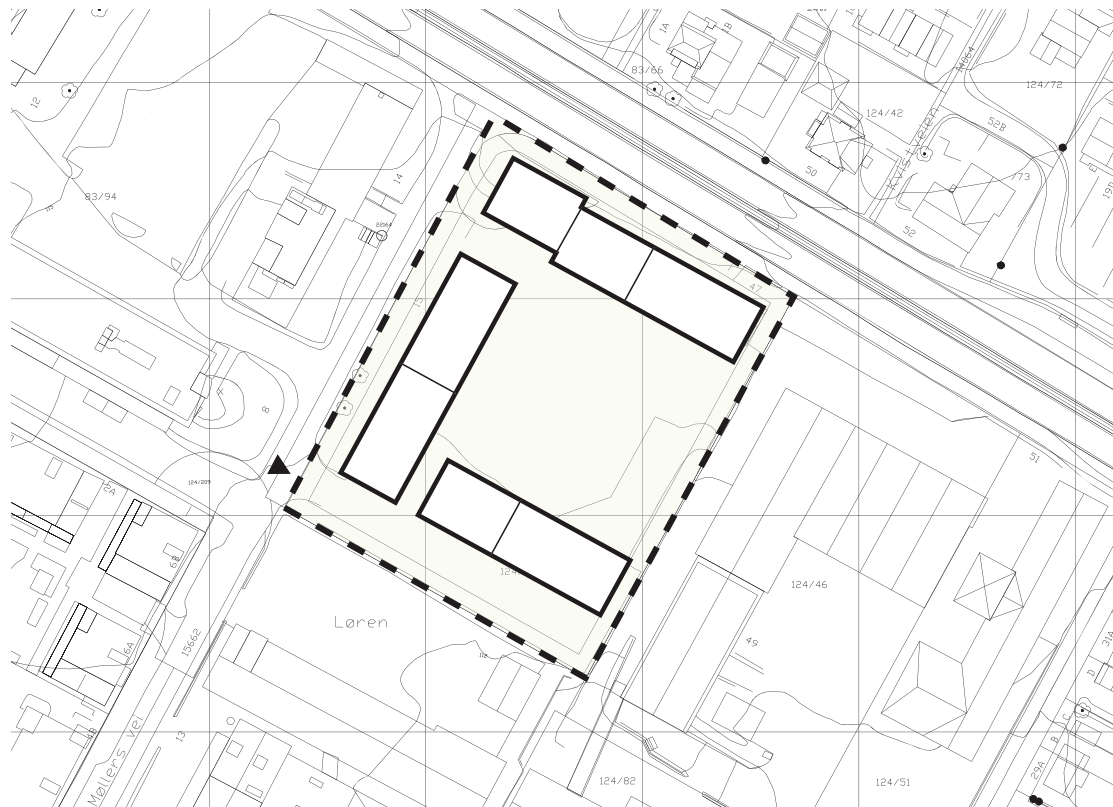
Peer Gynt Skulpturpark

Dag Hammarskjølds Vei

Peter Wenjers Vei

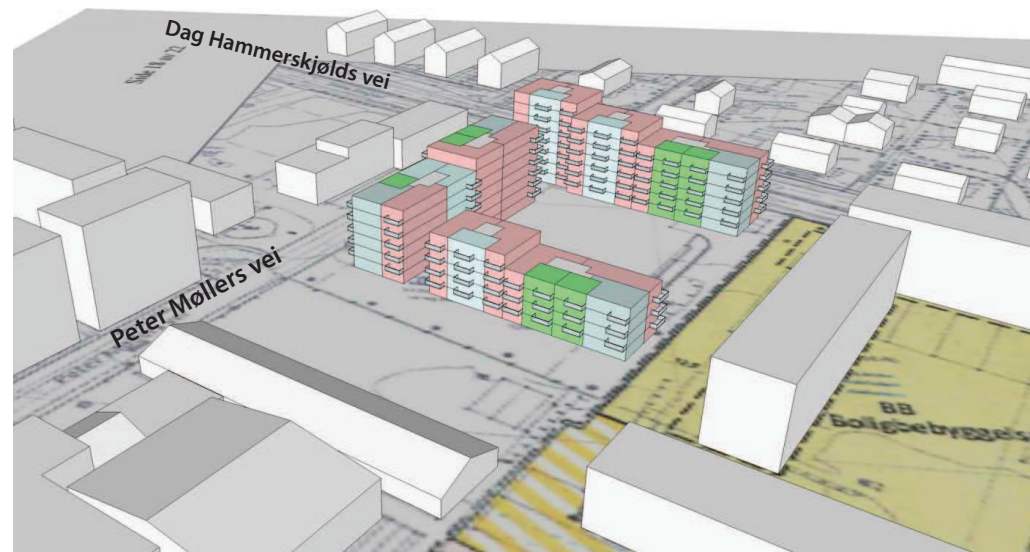
Lørenveien

Lørenveien Nord





Sett fra sydvest



Sett fra syd

Utnyttelse TU 180%

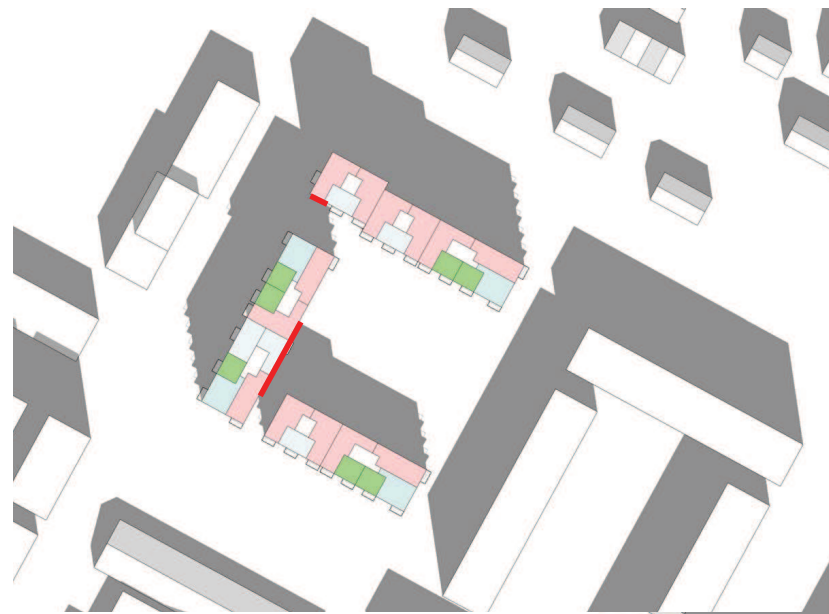
BTA	15.233 m ²
BRA	14.609 m ²
BRAs	12.684 m ²

Krav til uteareal:	3.594 m ²
Uteareal	5.598 m ²

Antall 2-roms:	max 35 %
Antall 4-roms:	min 40 %
Ialt 175 leil.	



21 mars
kl 0900



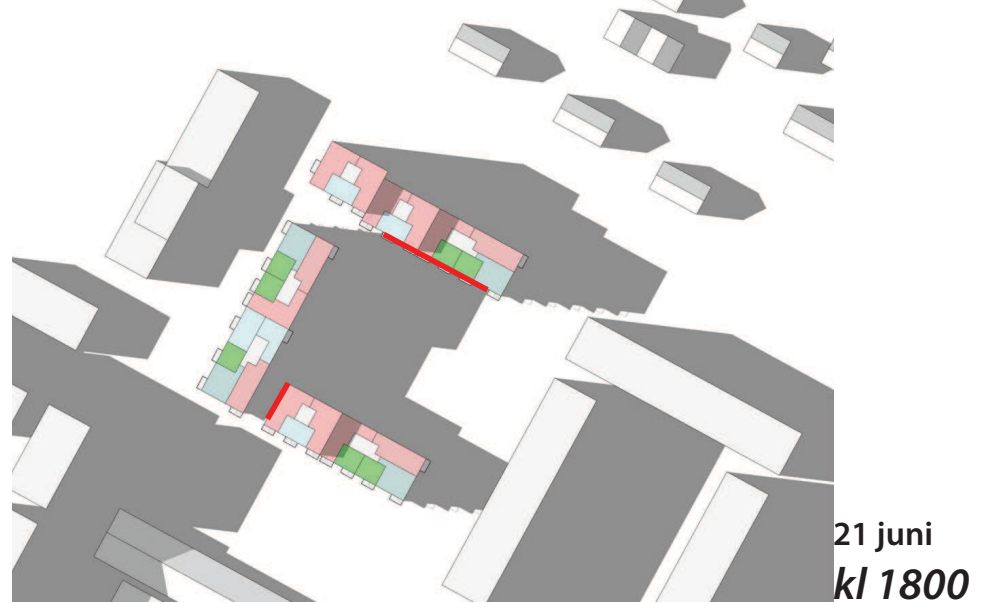
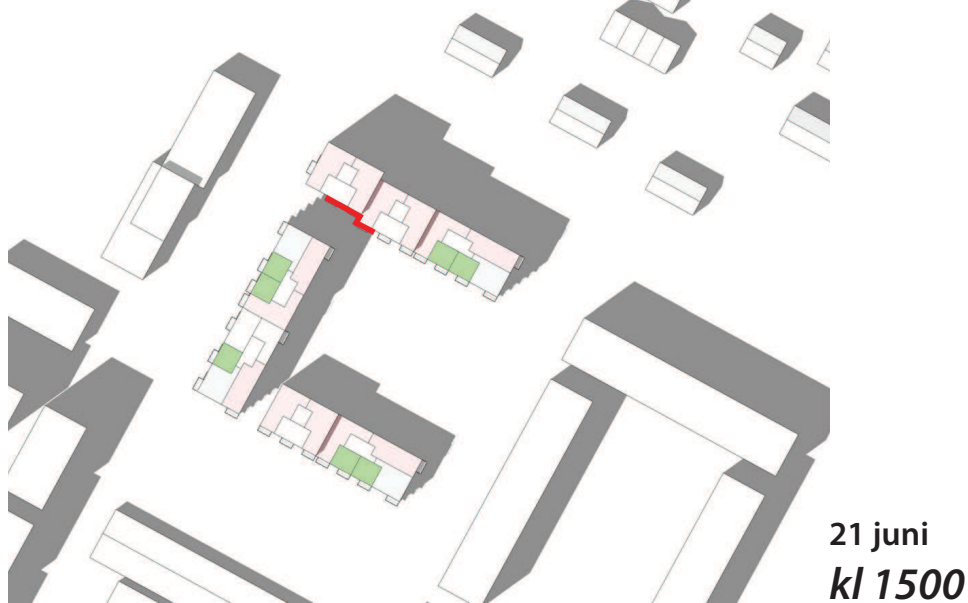
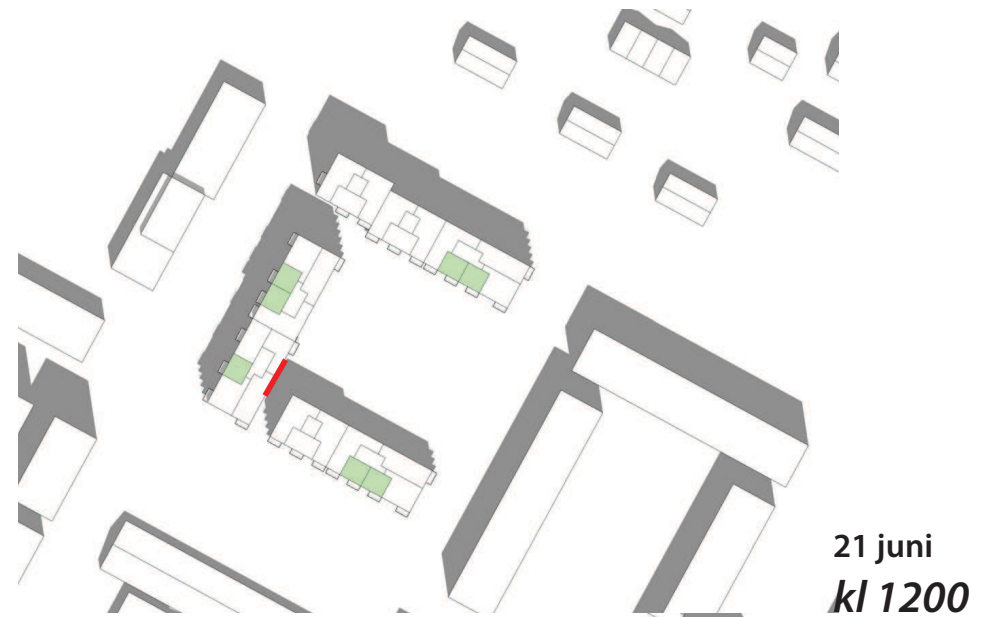
21 mars
kl 1200



21 mars
kl 1500



21 mars
kl 1800

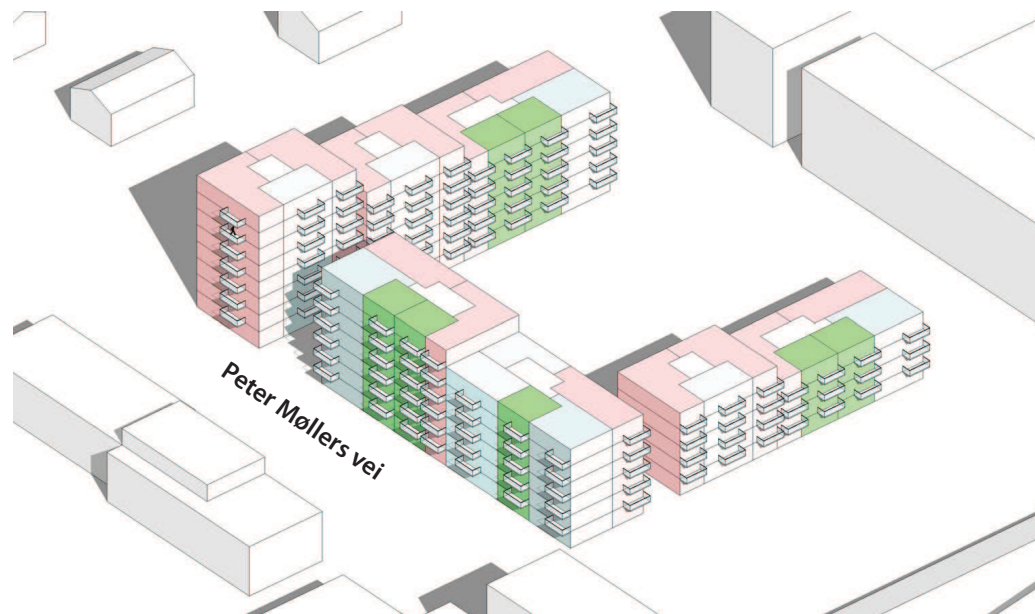




1. mai
kl 1500



1 mai kl 1500
Sett fra syd



1 mai kl 1500
Sett fra vest



Oslo kommune
Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning
Bestillerenhet for barnehager

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 27.09.2013

Deres ref:
Amund Schweder

Vår ref (saksnr):
201304071-2

Saksbeh:
Tonje Andersen, 23 46 19 57

Arkivkode:
513

PETER MØLLERS VEI 15 - AVKLARING AV BEHOV FOR BARNEHAGE

Vi viser til henvendelse på e-post 16.09.2013, hvor det bes om en avklaring av behov for barnehage i Peter Møllers vei 15 i Bydel Grünerløkka.

Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning v/Bestillerenhet for barnehager vurderer behovet for barnehagekapasitet for Oslo under ett, inkludert områdevis lokale behov i kommunen.

Med bakgrunn i nye befolkningsprognoser fra mai i år vurderer vi at Bydel Grünerløkka totalt sett har behov for nye plasser fra og med 2018. Bydel Bjerke, som også kan tenkes å kunne bruke barnehage i dette området, har også behov for nye plasser fra og med 2018.

Et boligprosjekt med 175 boliger vil i seg selv generere et behov for barnehageplasser. Bydel mener de har behov for barnehageplasser i området. Av økonomiske og driftsmessige hensyn anbefales det at barnehager planlegges for minimum 4 avdelinger. Det anbefales derfor at en barnehage med minimum 4 avdelinger vurderes inn i prosjektet.

Med hilsen

Bente T. Fagerli
kommunaldirektør

Bente Borgen Wold
seksjonssjef

Godkjent og ekspedert elektronisk

Kopi til: Bydel Grünerløkka