



Til grunneiere, velforeninger, naboer, samt kommunale og regionale etater som berøres av forslag til utbygging av Peter Møllers Vei 15 i Oslo.

Oslo 01.11.2013

## **Gnr. 124 - Bnr. 39, Peter Møllers Vei 15 Oslo**

Skanska Bolig AS kunngjør herved i henhold til plan- og bygningslovens §12-1, §12-3, og §12-8 oppstart av reguleringsarbeid. **Peter Møllers Vei 15 - Gnr./Bnr: 124/39 - Bydel Grünerløkka.**

Planen fremmes av HD Arkitekter AS på vegne av Skanska Bolig AS.

Planområdet er 8,1 daa stort og omfattes av reguleringsplan S-2864 av 14.5.1986 og S-4150 av 25.5.2005 og er i dag regulert til kontor/industri.

Planforslaget vurderes å være i strid med kommuneplan 2009, da det medfører en omregulering av reguleringsplaner vedtatt før 16.12.2009. Forslaget vil likevel være i samsvar med arealstrategiene i kommuneplan 2008 og kommunedelplan for Økern, KDP 15 vedtatt 26.5.2004.

Planforslaget legger opp til å transformere området fra dagens formål som er lager og næringsvirksomhet, til formål boligbebyggelse. Det vil bli vurdert å etablere en barnehage innenfor planområdet.

Planforslaget faller ikke inn under vilkår for konsekvensutredning.

Innspill til oppstart av planarbeidet, sendes innen 25.11.2013 til:

**HD Arkitekter AS**

PB. 5061 Majorstuen, 0301 OSLO

E-post: [post@hd-a.no](mailto:post@hd-a.no)

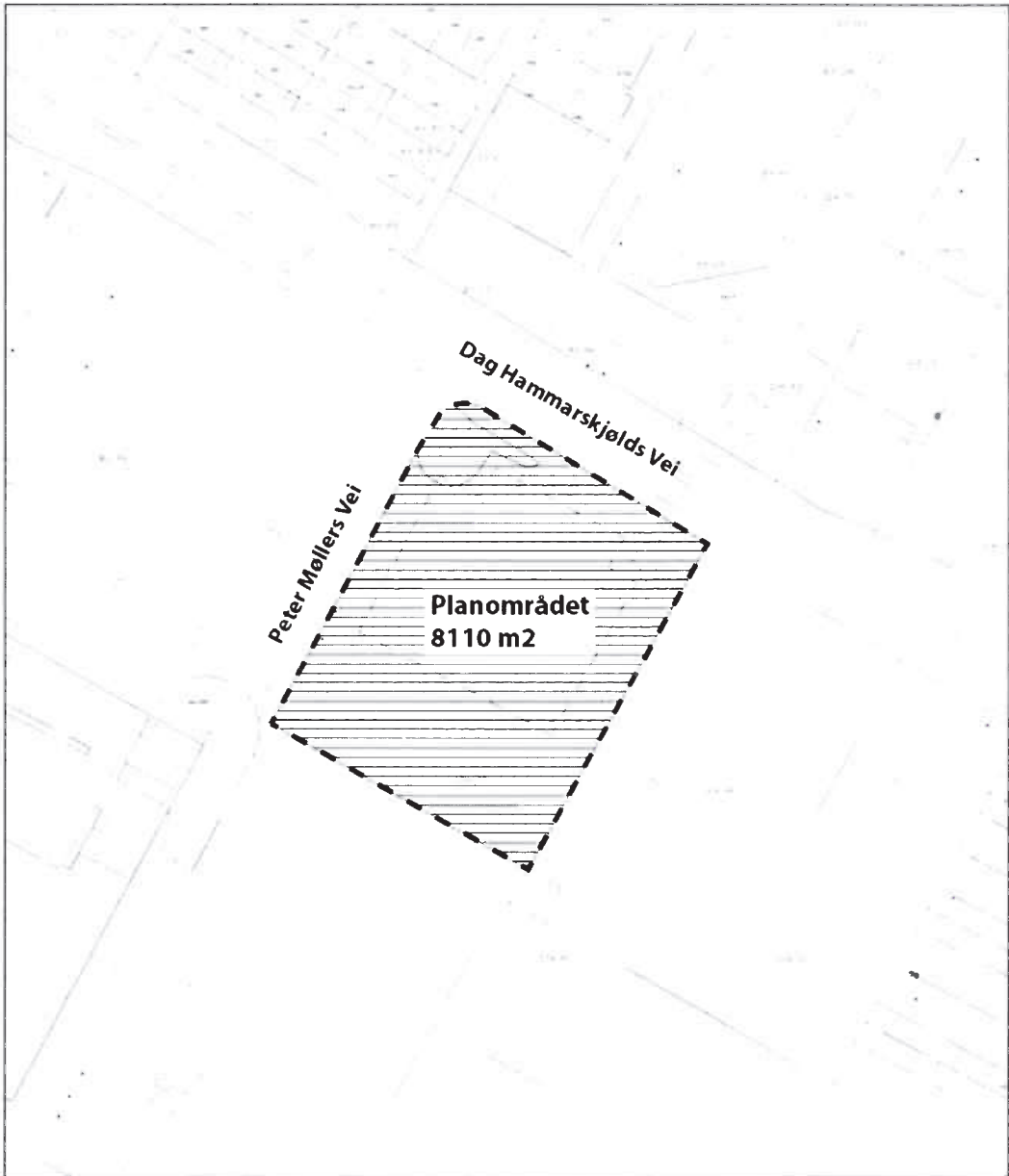
Innspillet merkes med planområdets adresse.

### **Spørsmål kan rettes til:**

HD Arkitekter AS v/Knut M. Haaland, tlf: 916 44 920

Vedlegg:

- Kartutsnitt som viser planens avgrensning.



Peter Møllers Vej

Dag Hammarskjølds Vej

Planområdet  
8110 m2



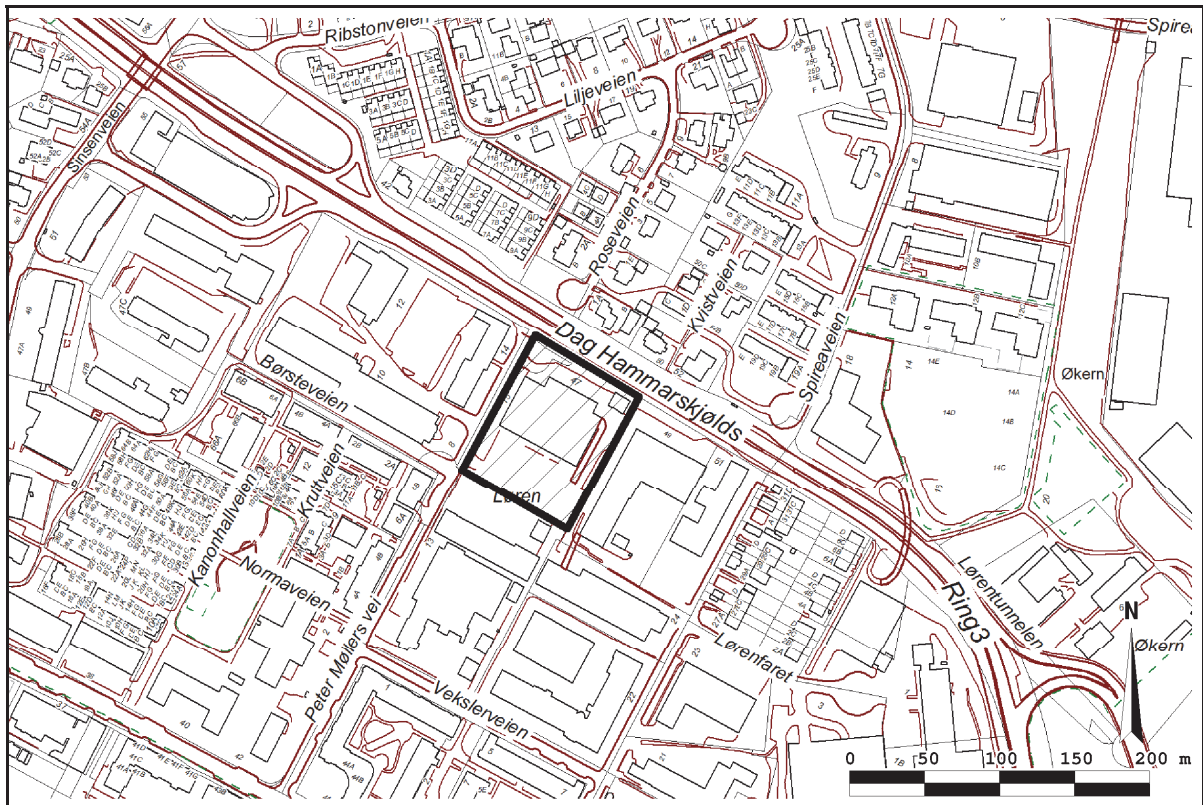
## Peter Møllers vei 15, Løren Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring til oppstartmøtet

Området foreslås regulert til boligformål. Plan- og bygningsetaten er positiv til formålet. Foreslått utnyttelse kan aksepteres såfremt uteoppholdsarealer og bokvaliteter blir tilfredsstillende. Bebyggelsesstrukturen må styrke ønsket utvikling på Løren. Det er behov for å inkludere en barnehage i planen.

Dato: 08.10.2013  
Saksbeh., team: Amund Schweder, OP3A  
Forslagsstiller: Skanska Bolig AS  
Gnr./bnr.: 124/39

Saksnr. /dokumentnr: 201311488 – 4  
Fagkyndig: HD Arkitekter AS  
Bydel: Grünerløkka

Forsideskisse:



## 1. Fakta om prosjektet

<b>1.1 Bakgrunn for og hensikten med prosjektet:</b>			
<i>1.1.1 Forslagsstillers tekst:</i> Omregulering fra formål kontor/industri til boligformål i henhold til vedtatt kommunedelplan KDP 15 for Økernområdet. Hensikten med planen er å øke antall boliger i området.			
<i>1.1.2 Plan- og bygningsetatens kommentar</i>			
<b>1.2 Arealformål og evt. hensynssoner, og ca fordeling mellom dem:</b> Byggeområde for boliger.			
Planområdets størrelse: 8110 m <sup>2</sup>	Utnyttelse %-BRA = 180 % BRA=14 609 m <sup>2</sup> %-BYA = (31 % - basert på oppgitt uteoppholdsareal) BYA= (2512 m <sup>2</sup> - basert på oppgitt uteoppholdsareal)	Høyder: 4-8 etasjer	Uteoppholdsareal: 5598 m <sup>2</sup>

## 2. Planstatus og rammebetingelser

<b>2.1 Overordnede planer og føringer:</b>
<i>2.1.1 Forslagsstillers tekst</i> <u>Kommunedelplan KDP 15 for Økernområdet</u> Planområdet omfattes av felt Bn for bolig og næringsformål i Kommunedelplan KDP 15 for Økernområdet. For felt Bn gjelder TU= 100-150%. Tillatt møne-/gesimshøyde er 28 m (ca 8 etasjer).
<i>2.1.2 Plan- og bygningsetatens kommentar:</i> <u>Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (T-5/93)</u> Retningslinjene legger opp til at arealbruk og transportsystem skal fremme en samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse med miljømessige gode løsninger, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Får å oppnå dette, er det hensiktsmessig å fortette i sentrumsnære byområder og rundt etablerte kollektivknutepunkt.  <u>Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (T-2/08)</u> Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes varierte leke- og oppholdsarealer. Det skal avsettes tilstrekkelig, stort nok og egnet areal til barnehager.  <u>Kommuneplan 2009 og arealstrategikartet til kommuneplan 2008</u> Planområdet er i arealstrategikartet markert som allsidig bymiljø med stor andel boliger.  <u>Kommunedelplan KDP 15 for Økernområdet</u> Eiendommen ligger i et område som er avsatt til bolig/næring (forretning/kontor) og har en tillatt TU på 100-150 %. Området er utpekt som et transformasjonsområde, der næringsvirksomhet skal erstattes med boligutvikling. Videre sikter KDP for Økernområdet på å ”gjenskape og videreutvikle den ”orden” som tidligere eksisterte i Økernområdet, før det ble oppstykket av bane- og veiføringer” (s.6). At Store ringvei legges i tunnel vil åpne for å etablere ”et sammenhengende boligstrøk som gir kontakt mellom indre by og småhusområdene opp mot Bjerke” (s.6).

Kommunedelplan for torg og møteplasser

Planområdet er i et område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling.

Forslag til ny grøntplan - Kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone

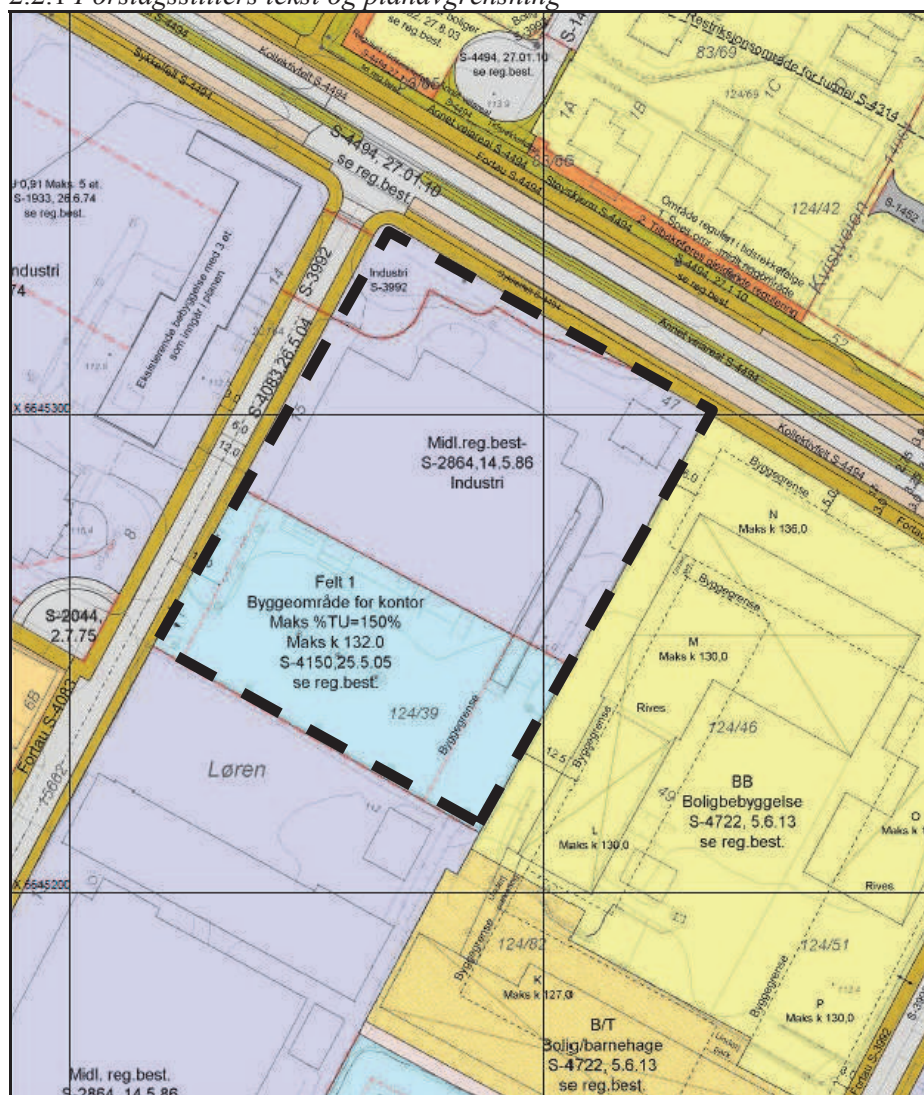
En viktig gangforbindelse er markert forbi planområdet langs Peter Møllers vei, over dag Hammarskjølds vei og videre langs Roseveien på nordsiden av dagens Ring 3.

Gjeldende regulering (KDP 15 for Økernområdet gjelder foran gjeldende regulering):

S-2864, 14.5.86. Industri. Midlertidige reguleringsbestemmelser.

S-4150, 25.5.05. Byggeområde for kontor. Maks %TU=150%, Maks k 132.0.

S-3992, 27.8.03. Industri.

**2.2 Gjeldende regulering:****2.2.1 Forslagsstillers tekst og planavgrensning**

Foreslått planområde på gjeldende regulering

S-2864 av 14.5.1986 – Industriformål

S-4150 av 25.5.2005 – Kontorformål

**2.2.2 Plan- og bygningsetatens kommentar****S-4494, 27.01.10**

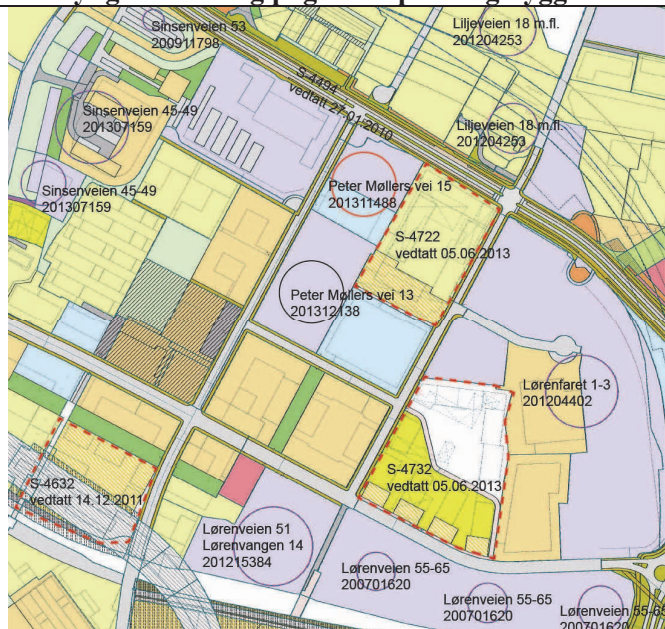
Reguleringsplan for veisystemet, inkludert tunnel på Store Ringvei mellom Sinsen og Økern. Peter Møllers vei skal åpnes mot Dag Hammarskjølds vei. Dag Hammarskjølds vei er regulert med fortau langs planområdet.

**S-4083, 26.5.04. Offentlig trafikkformål. S-3992, 27.08.2003 offentlig trafikkområder: kjørevei, fortau)**

Peter Møllers vei er regulert med fortau på begge sider.

**S-3992, 27.08.2003. Byggeområde for industri**

Det nordvestlige hjørnet av planområdet er regulert til byggeområde for industri i forbindelse med forrige regulering av Store Ringvei.

**2.3 Nylig vedtatte og pågående plan- og byggesaker i området :**

Kart over nylig vedtatte planer og pågående plansaker i området.

2.3.1: S-4722, 05.06.2013. Bolig, barnehage og gangvei. Plan vedtatt. Gangvei er regulert fra Lørenvangen og inn til planens sørvestlige hjørne for å sikre en framtidig gjennomgang mot Peter Møllers vei.

2.3.2: S-4732, 05.06.2013. Bolig, bolig/forretning/off.priv.tjenesteyting (kultur)/bevertning, gang/sykkelvei.

2.3.3: S-4632, 14.12.2011. Bolig/forretning/bevertning. Stasjonsbygg. Gangvei.

2.3.4: 201312138. Peter Møllers vei 13. Ønsker opprettholdt industrireguleringen. Nytt lagerbygg.

2.3.5: 200701620. Lørenveien 55-65. Bolig, forretning, kontor, bevertning, treningssenter, barnehage, torg og fortau.

2.3.6: 201215384. Lørenveien 51 og Lørenvangen 14. Omregulering fra næring til bolig.

2.3.7: 201204402. Lørenfaret 1-3, Økern. Ønske om flere formål: Bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage, undervisning, institusjon, næringsbebyggelse, kontor,

2.3.8: 200911798. Sinseneveien 53, Løren. Omregulering fra kontor til parkering.

2.3.9: 201307159. Sinseneveien 45-49, Løren. Boliger forretning og barnehage.

## 2.4 Enkel stedsanalyse :

### 2.4.1 Forslagsstillers tekst

#### Dagens situasjon

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 en godkjent detaljplan for naboeiendommen mot øst, Dag Hammarskjølds vei 49-51. Detaljplanen inneholder boligbebyggelse med TU=150 %, samt barnehage. I Lørenvangen 19-21, noen kvartaler syd for vår tomt, er det godkjent et reguleringsforslag med TU=215 %.

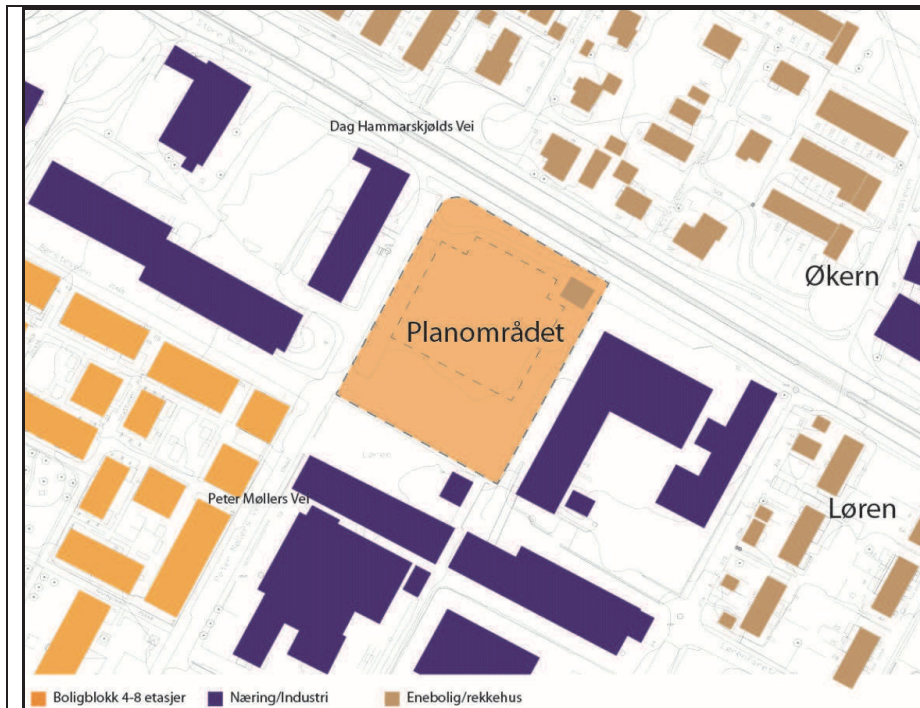
Løren er et område under transformasjon. Ny bebyggelse med boligformål er under planlegging og vil etter hvert erstatte det tidligere industriområdet, jfr. KDP 15 for Økernområdet. På sikt er det et mål å fortette Lørenbyen med nye boliger. Planområdet ligger i randsonen av Økernområdet, men vil bidra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



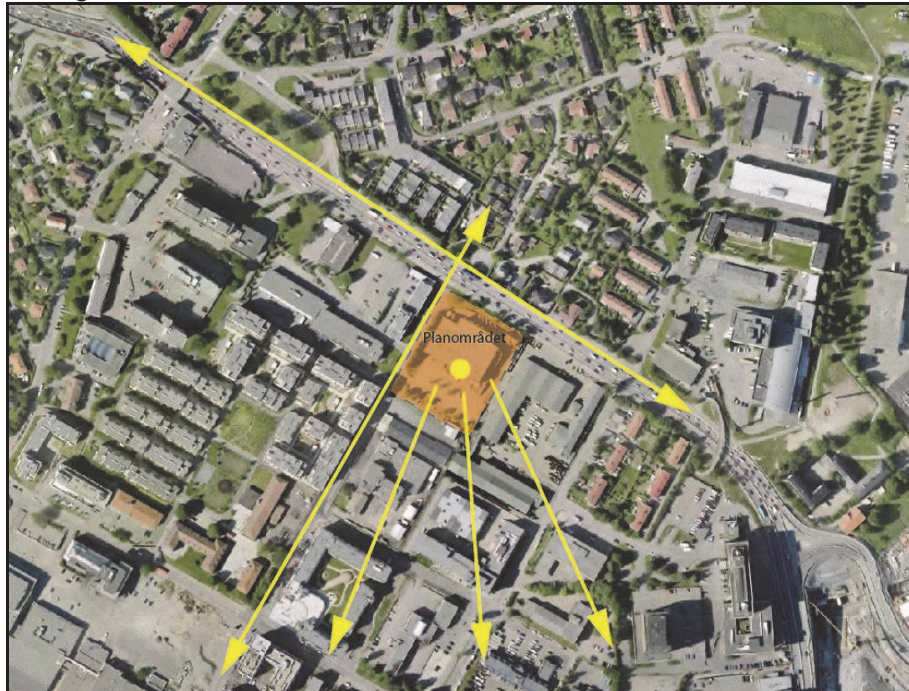
#### Bebyggelsesstruktur og arkitektonisk kontekst

Løren/Økernområdet er preget av blandet arkitektur. 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 Møllers Tran.



### Siktlinjer og utsikt

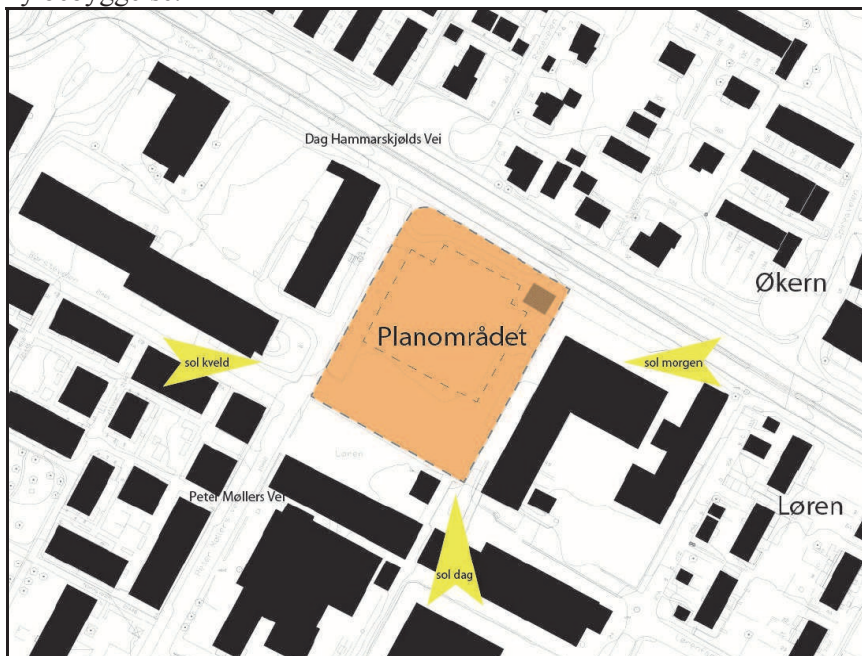
Planområdet ligger høyt i terrenget og åpner seg mot sør, utover byen. Langs Dag Hammarskjølds vei og Peter Møllers vei er det fri sikt over store avstander, som gjør det lett å orientere seg både øst-vest og nord-sør.





### Solforhold

Planområdet har generelt 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.



### Grøntstruktur

Lørenområdet har i dag lite sammenhengende grøntareal. Området er i hovedsak et 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 områdets ytre grenser.



### 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 forskjellige 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 sykkelstinettet 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. Området er ikke spesielt eksponert for fjernvirkning. Det er ikke spesielle landskapstrekk som gir viktige føringer for plassering og utforming av bebyggelsen.

### 2.4.2 Plan- og bygningsetatens stedsanalyse:



Planområdet er del av det store tidligere industriområdet på Løren som i dag gjennomgår en omfattende transformasjon mot et mer bymessig område med stor andel boliger.

Planområdet grenser i nord til Dag Hammarskjølds vei (store Ringvei) som skal nedskaleres til lokalvei (miljøgate) med kollektivfelt, sykkelfelt og fortau etter at Lørentunnelen ble bygget. Dette blir den sentrale byaksen gjennom Økernområdet. Peter Møllers vei er en av de tverrgående veiene som skal kobles på Dag Hammarskjølds vei. Dette vil bidra til å binde det oppstykkede Økernområdet sammen igjen. Peter Møllers og Lørenveien vil sammen med Dag Hammarskjølds vei utgjøre de viktigste gatene i Lørenområdet. Det er viktig at videre utvikling styrker gaterommene og bidrar til å gi området et bymessig preg. Utadrettet virksomhet mot gater er ønskelig.

I øst ligger en industritomt som nylig har blitt regulert til boligformål med barnehage, organisert i en åpen karréstruktur med opp til 8 etasjer. Her er det regulert inn gangvei fra Lørenvangen og inn til det sørvestlige hjørnet av eiendommen for å sikre en framtidig gjennomgang til Peter Møllers vei. Fra Lørenveien til Vekslerveien er det opparbeidet en gangvei mellom to nylig utbygde eiendommer. Det vil være naturlig å se på en forlengelse av denne videre nordover helt opp til Dag Hammarskjølds vei som en gangforbindelse/grøntdrag. I så fall vil den gå mellom Peter Møllersvei 15 og den nylig regulerede nabotomta i øst (S-4722). Byggegrenser i S-4722 er lagt 12,5 meter fra eiendomsgrensen mot PM 15 for å gi rom for et framtidig grøntdrag. Videre utvikling i området bør bidra til å videreføre den sammenvevingen som er påbegynt. Ny bebyggelse bør plasseres og henvende seg mot nye gangforbindelser og grøntdrag på en hensynsfull måte. Det er viktig at det er tydelige skiller mellom offentlige og private uterom.

Økern t-banestasjon og busslinjer i Lørenveien og Dag Hammarskjølds vei representerer det nærmeste kollektivtilbudet i dag. Ny T-banestasjon er under bygging nær der hvor Peter Møllers vei krysser Alnabanen.



Dagens bebyggelse på planområdet består av et verksted/lager/kontorbygg på tre etasjer og en tomannsbolig i tre fra 1922 i det nordøstlige hjørnet av eiendommen. Trehuset tilfører området en historisk dybde og kan tilføre kvaliteter til boligens utearealer.

Det står en transformatorstasjon i det sørvestlige hjørnet av planområdet.

Langs planområdets grense mot Peter Møllers vei og Dag Hammarskjølds vei er det forhager med rekker med bjørketrær. Det står også trær på dagens parkeringsplass i den sørlige delen av tomten. På naboeiendommen i sør står det en trekke mot planområdet. Vegetasjonen på og rundt planområdet anses som verdifull fordi det er lite vegetasjon i området rundt, men må likevel vurderes opp mot ambisjonene om bymessige gater.

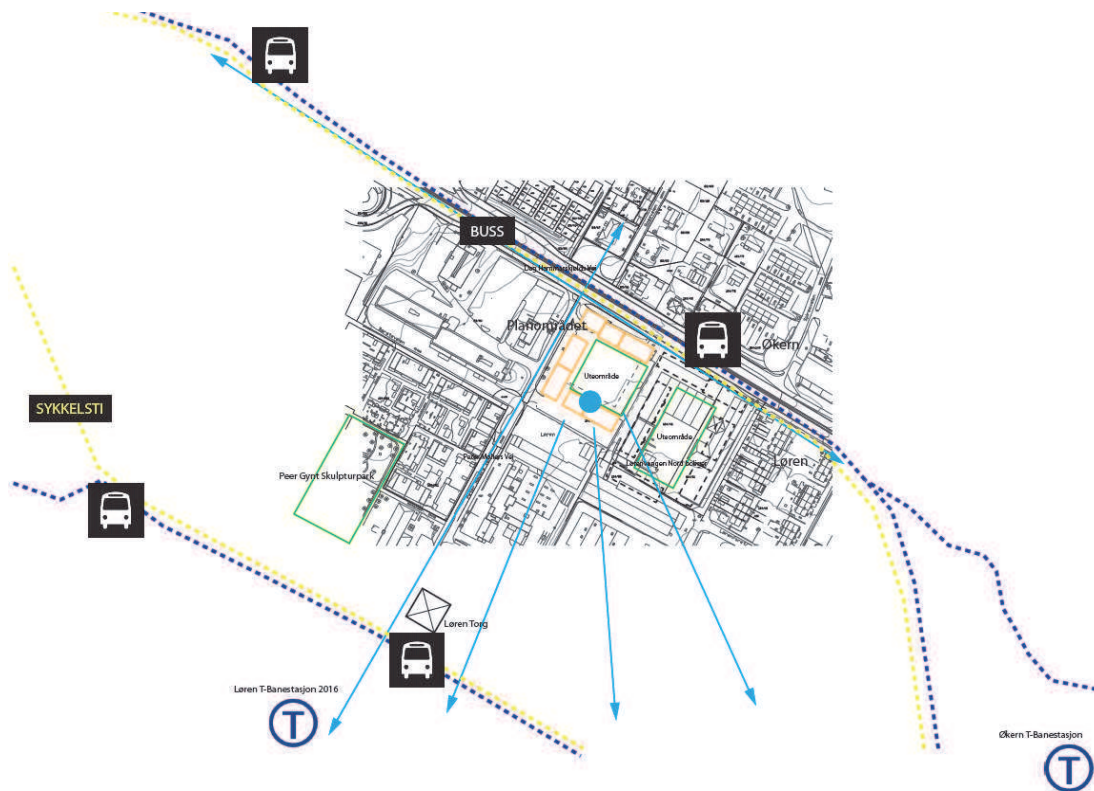
### 2.5 Tabell for tema som alltid skal sjekkes og følges opp når aktuelt

Tema	Oppstarts- møte	Offentlig ettersyn	Politisk behandling	Kort utkvittering eller henvisning til hvor omtales
Naturmangfold	uaktuelt			<i>Har sjekket databasen, ikke registrert naturmangfold i/ i nærhet av planområdet. Henvisning til naturmangfoldloven.</i>
Ras	aktuelt			
Flom	aktuelt			
Geologiske forhold	aktuelt			<i>Planområdet er i aktsomhetssonen for kvikkleire.</i>
Kulturminner	uaktuelt			<i>Har sjekket databasen, ikke registrerte kulturminner i/ i nærhet av planområdet.</i>
Støy	aktuelt			<i>Deler av planområdet er i rød støysone</i>
Teknisk infrastruktur	aktuelt			<i>Det er en transformatorstasjon i det sørvestlige hjørnet av planområdet</i>
Barn og unges interesser	aktuelt			<i>Det planlegges boliger. kan bli aktuelt med barnehage.</i>

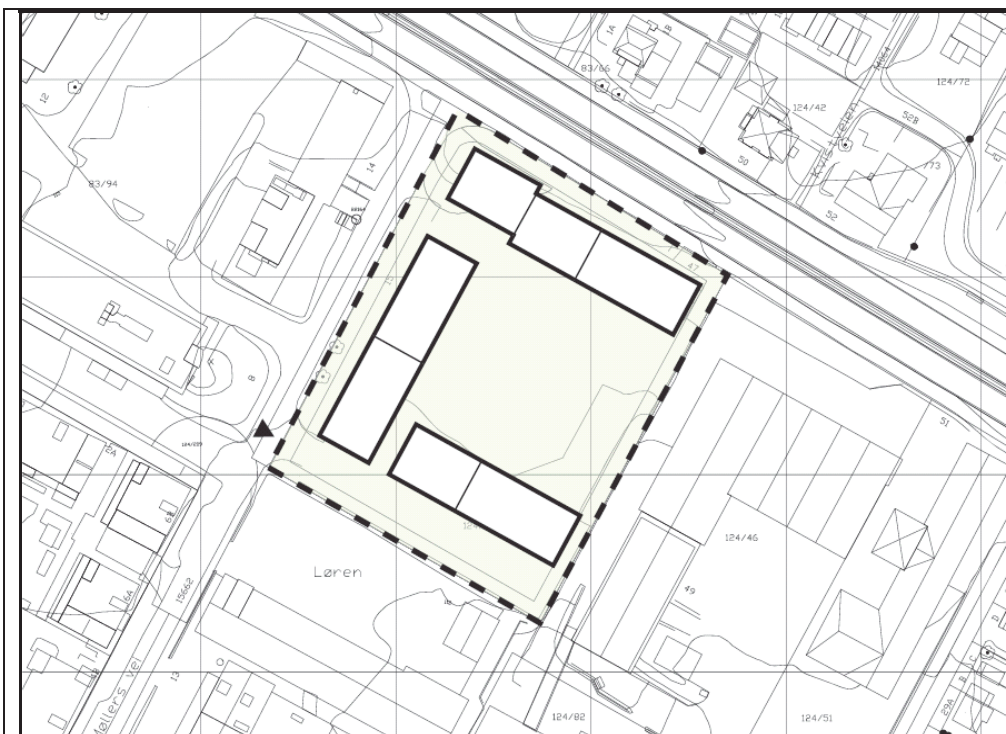
### 3. Hovedgrep

#### 3.1 Beskrivelse av hovedgrep

##### 3.1.1 Forslagsstillers tekst



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 tilliggende 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.



#### Planavgrensning og foreslått bebyggelsesstruktur

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.

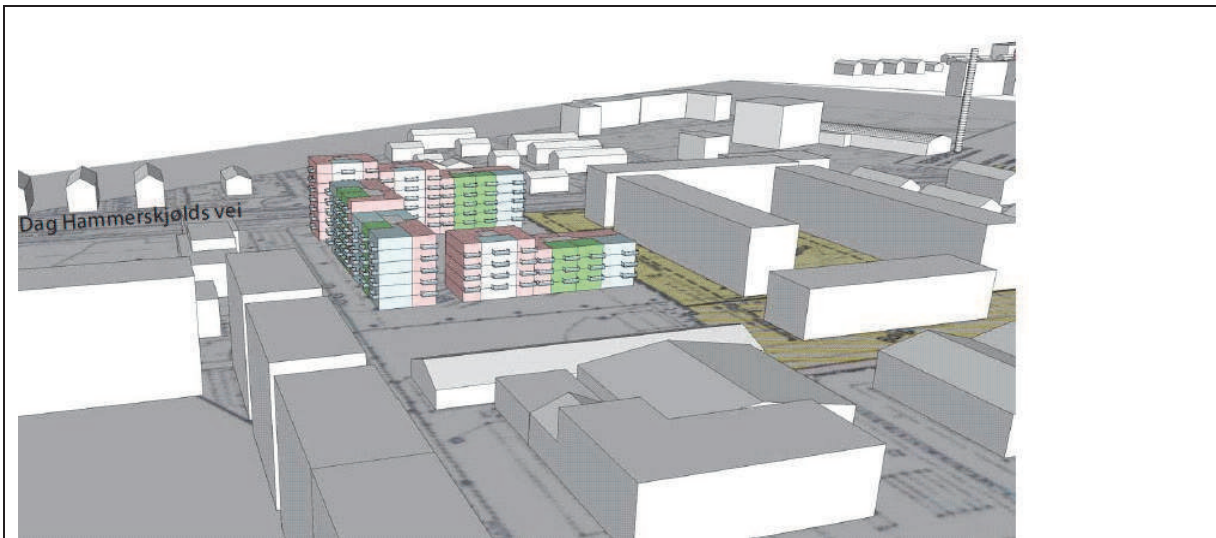
Bebyggelsen søkes plassert på nord- og vestsiden for å gi rom for solfylte uteplasser mot sør.

Parkering søkes lagt inn i parkeringskjeller under bebyggelsen.

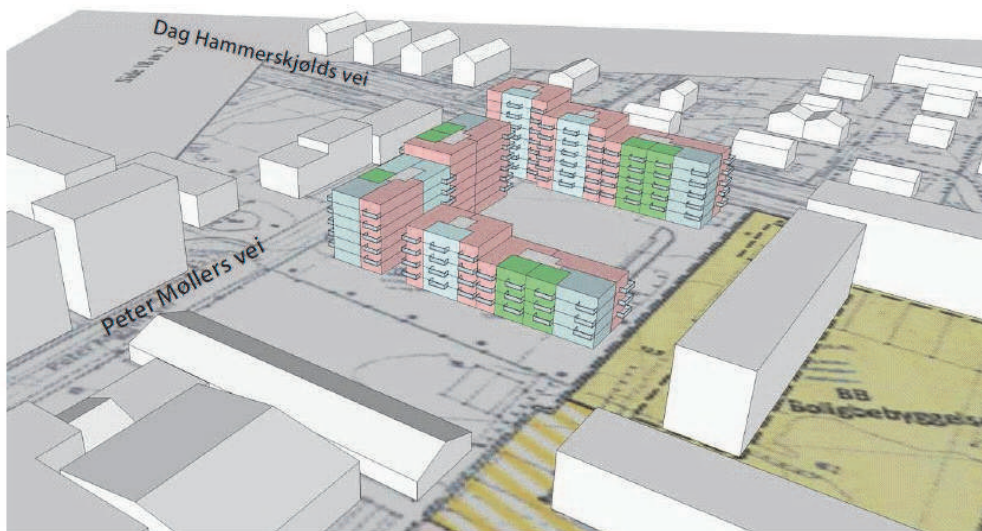
Leiligheter i de øverste etasjene vil få utsikt sørover mot Bjørvika og Oslofjorden, samt sørøst mot Ekeberg-plataet.

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 regulert øst for tomten.

Ved boligutbygging vil alle utearealer bli opparbeidet som grønne områder eller som lekeområder. Planforslaget vil innebære en positiv landskapsbearbeiding.



Foreslått bebyggelse sett fra sydvest.



Foreslått bebyggelse sett fra syd.

### 3.1.2 Plan- og bygningsetatens kommentar:

## 4. Vurderinger

### 4.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av hovedgrepet i forhold til byen, området og overordnede planer.

#### 4.1.1. Bebyggelsesstruktur

- Tiltaket må følge opp planer og ambisjoner for Peter møllers vei og en nedskalert Dag Hammarskjølds vei. Bebyggelsens plassering og henvendelse må bidra til å gi gatene et bymessig preg.
- Funksjoner/utforming av første etasje mot Dag hammarskjølds vei og Peter Møllers vei må vurderes med hensyn til gatenes ønskede framtidige status.

- Øst/vestgående gangvei og nord/sørgående gangvei/grøntdrag må vurderes (se 2.4.2).
- Torg/møteplass må vurderes.
- Det bør ses på alternative måter å organisere bebyggelsen på for å optimalisere bla. sol-/dagslysforhold, uteoppholdsarealer og sammenheng med tilstøtende områder.
- Det bør vurderes å bevare eksisterende trehus nordøst på planområdet.

#### 4.1.2. Uteoppholdsarealer

- Foreslått utnyttelse kan være akseptabelt såfremt uteoppholdsarealer og bokvalitet er tilfredsstillende.
- Totalt uteoppholdsareal medregnet private balkonger skal utgjøre minst 25% av m<sup>2</sup> BRA bolig. Minst 75 % av uteoppholdsareal skal være på terreng/lokk, og av dette skal minst 60 % ha mulighet for sol 1. mai kl.15:00.
- Det må jobbes bevisst med utformingen av uteoppholdsarealene for å oppnå lune og gode kvaliteter i en rettvis og ”hard” plan. Dette bør være fullt mulig innenfor foreslått struktur.
- Det bør vurderes å bevare eksisterende trehus nordøst på planområdet da det kan tilføre uteoppholdsarealene gode kvaliteter og bidra til en historisk dybde i området.
- Trær i planområdets randsone bør søkes bevart. Bredde og utforming av Peter Møllers vei må vurderes og i nødvendig grad inkluderes i planen

#### 4.1.3. Barnehage

- En barnehage på minimum 4 avdelinger må tas inn i planen. Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning, bestillerenhet for barnehager, melder at både bydel Bjerke og bydel Grünerløkka har behov for nye plasser fra og med 2018. Et boligprosjekt med 175 boliger vil i seg selv generere behov for barnehageplasser.
- Uteoppholdsarealer for barnehage må være tilfredsstillende.

#### 4.1.4. Boligsammensetning

- Det bør ses på muligheter for en mer variert boligsammensetning med ulike boligtypologier (f.eks boliger over flere etasjer). Leilighetsfordeling må være i henhold til vedtatt norm for indre by.

#### 4.1.5. Boligkvaliteter

- Hovedsakelig nordvendte leiligheter som bør unngås. Det må tilstrebes gode dagslysforhold for alle boliger.

### 4.2 Plan- og bygningsetatens samlede faglige vurdering og anbefaling

Plan- og bygningsetaten er positiv til boliger på eiendommen. Foreslått utnyttelse er akseptabel hvis prosjektet kan få gode bokvaliteter og uteoppholdsarealer.

Det bør ses på alternative bebyggelsesstrukturer for å oppnå best mulige sol-/dagslysforhold, uteoppholdsarealer og sammenheng med området rundt.

En barnehage på minimum 4 avdelinger må tas inn i planen.

En mer variert boligsammensetning med ulike boligtypologier bør vurderes. Hovedsakelig nordvendte leiligheter bør unngås.

Det er positivt at det legges opp til et stort, godt gårdsrom. Det må jobbes bevisst med utformingen av gårdsrommet for å oppnå varierte og gode uteoppholdsarealer. Eksisterende trehus nordøst på planområdet bør vurderes bevart fordi det kan tilføre uteoppholdsarealene gode kvaliteter og bidra til å gi området



historisk dybde. Trær i planområdet bør søkes bevart. Bredde og utforming av Peter Møllers vei må vurderes og i nødvendig grad inkluderes i planen. All parkering må legges under terreng. Eventuelle krav om rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse av gangvei sør på planområdet og gangvei/friområde mot øst må vurderes i videre planprosess.

Plan- og bygningsetaten har kun omtalt de tema som er vurdert som avgjørende for å kunne gi anbefaling vedrørende oppstart av planarbeid og videre prosess. Det at et tema ikke er omtalt på det nåværende tidspunkt er ikke til hinder for at temaet vil bli vurdert senere. For generell veiledning om etatens praksis og føringer, henvises til etatens hjemmeside.

## **5. Krav til dokumentasjon og føringer for videre prosess**

### **5.1 Utredningsplikt i henhold til forskrift om konsekvensutredninger**

Planinitiativet er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

### **5.2 Analyser og studier**

Planforslaget skal inneholde følgende dokumentasjon:

- Trafikkanalyse
- Støyutredning
- ROS-analyse
- Miljøteknisk undersøkelse (jfr. 2.4.2).
- Geologiske undersøkelser
- Sol/skyggestudier, skal vise andel av uteoppholdsareal med sol minst 5 timer 1.mai?/skal vise sol/skyggestudier i henhold til forslag til utearealsnorm

### **5.3 Forhold som må ivaretas i kart og bestemmelser, og omtales i planbeskrivelsen**

- Bebyggelsens plassering og henvendelse mot Dag Hammarskjølds gate og Peter Møllers gate.
- Funksjoner og utforming av første etasje mot Dag Hammarskjølds gate og Peter Møllers gate må vurderes med hensyn til gatens ønskede karakter.
- Eventuell gangvei (se 2.4.2)
- Eventuelt gangvei/grøntdrag (se 2.4.2)
- Utearealenes størrelse og brukbarhet.
- Leilighetsfordeling og boligtyper
- Beskrivelse av planens kvalitetsmessige bidrag til videre utvikling av Lørenbyen.

### **5.4 Samarbeids-/medvirkningsprosesser**

Bymiljøetaten bør involveres i videre planarbeid for å se hvordan eksisterende trær langs Dag Hammarskjølds vei og Peter Møllers vei kan bevares, samtidig som fortau/gangvei kan opparbeides.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten bør involveres i videre planarbeid for å avklare eventuelt behov for utbyggingsavtale.

Forslaget vurderes å være i strid med kommuneplan 2009, fordi det medfører en omregulering av reguleringsplaner vedtatt før 16.12.2009. Forslaget vil likevel være i samsvar med arealstrategiene i

kommuneplan 2008 og kommunedelplanen for Økernområdet. Ved kunngjøring og varsel om oppstart av planarbeid må det opplyses særskilt om dette.

### **5.5 Behov for egeninitiert planarbeid i PBE**

Dersom etatens føringer ikke følges, vil det bli vurdert å utarbeide alternativ.

### **5.6 Forslag til tema for dialog**

Plan- og bygningsetaten ønsker å avtale et dialogmøte etter at varslingen er avsluttet, for å diskutere evt. nye momenter som fremkommer gjennom denne. Det må i oppstartsmøtet avtales når forhåndsvarsling, og dermed dialogmøtet, skal finne sted.

Aktuelle tema for dialogmøter vil være:

- Bebyggelsesstruktur med tanke på ønsket utvikling av Løren og påvirkning av tilstøtende områder.
- Gangveier/grøntdrag
- Utearealer
- Barnehage

### Vedlegg



Foto fra Peter Møllers vei sett nordover. Bebyggelsen på planområdet kan skimtes i bakgrunnen midt i bildet. Industri til høyre, nyere boliger til venstre.



Planområdet sett fra vest. En rekke med bjørketrær står langs planområdet mot Peter Møllers vei.



Ubebygget areal på planområdet.



Bebyggelse på andre siden av Peter Møllers vei. Dag Hammarskjølds vei i bakgrunnen.



Gammelt trehus i planområdets nordøstre hjørne.



Dag Hammarskjølds vei forbi planområdet i nord. Peter Møllers vei skal åpnes mot Dag Hammarskjølds vei her.



## Notat

Til: HD arkitekter AS

Dato: 23.10.2013

Fra: Plan- og bygningsetaten

Saksbehandler: Amund Schweder

Saksnr: 201311488

## Peter Møllers vei 15, Løren Referat fra oppstartsmøte

Forslagsstiller/tiltakshaver: Skanska Bolig AS	Saksnummer: 201311488
Fagkyndig: Knut Magne Haaland	Dokumentnummer: 9
Bydel: Grünerløkka	Saksbehandler/enhet: Amund Schweder OP3A
Gnr./bnr.: 124/39	

**Tilstede:** Amund Schweder, PBE  
Marcus Hothman, PBE  
Knut Magne Haaland, HD arkitekter AS  
Bjørn Fagerhøy, HD arkitekter AS  
Helge Hogstad, Skanska Bolig AS  
Morten Brodin, Skanska Bolig AS

### 1. Gjennomgang av konklusjon fra Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring ved oppstartsmøte

#### Plan- og bygningsetatens konklusjon

Plan- og bygningsetaten er positiv til boliger på eiendommen. Foreslått utnyttelse er akseptabel hvis prosjektet kan få gode bokvaliteter og uteoppholdsarealer.

Det bør ses på alternative bebyggelsesstrukturer for å oppnå best mulige sol-/dagslysforhold, uteoppholdsarealer og sammenheng med området rundt.

En barnehage på minimum 4 avdelinger må tas inn i planen.

En mer variert boligsammensetning med ulike boligtypologier bør vurderes. Hovedsakelig nordvendte leiligheter bør unngås.

Det er positivt at det legges opp til et stort, godt gårdsrom. Det må jobbes bevisst med utformingen av gårdsrommet for å oppnå varierte og gode uteoppholdsarealer. Eksisterende trehus nordøst på planområdet bør vurderes bevart fordi det kan tilføre uteoppholdsarealene gode kvaliteter og bidra til å gi området historisk dybde. Trær i planområdets randsone bør søkes bevart. Bredde og utforming av Peter Møllers vei må vurderes og i nødvendig grad inkluderes i planen. All parkering må legges under terreng. Eventuelle krav om rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse av gangvei sør på planområdet og gangveifrområde mot øst må vurderes i videre planprosess.

Plan- og bygningsetaten har kun omtalt de tema som er vurdert som avgjørende for å kunne gi anbefaling vedrørende oppstart av planarbeid og videre prosess. Det at et tema ikke er omtalt på det nåværende tidspunkt er ikke til hinder for at temaet vil bli vurdert senere. For generell veiledning om etatens praksis og føringer, henvises til etatens hjemmeside.

Dersom etatens føringer ikke følges, vil det bli vurdert å utarbeide alternativ.



**Forslagstillers kommentarer**

- *Grøntdrag/gangforbindelser:* Forlagsstiller (FS) er i utgangspunktet positive til intensjonen om å sikre gangforbindelser og grønndrag forbi/gjennom planområdet, men er usikre på hvordan dette bør gjøres og om det skal gjøres innenfor eiendommen. Det ble blant annet diskutert hvorvidt planområdet skal utvides. Hvis det i denne planen skal sikres en videreføring av gangveien fra naboeiendommen i øst, så må planområdet utvides til å omfatte deler av naboeiendommen i sør. FS mener et eventuelt rekkefølgekrav for gangveier på arealer utenfor deres eiendom vil gi stor uforutsigbarhet for gjennomføring av planen, da dette kan utløse både en ekspropriasjonssak og en refusjonssak. Dette er så tunge og tidkrevende prosesser, at de vil kunne gi betydelige forsinkelser i realiseringen av prosjektet. Når det gjelder videreføring av gangveg fra naboeiendommen i øst (langs vår eiendomsgrense i sør), vil det ikke være naturlig å legge denne på vår eiendom, siden tilknytningspunkter i begge ender ligger lengre sør. Det er derfor mer naturlig at denne gangveien blir regulert sammen med eiendommen i sør, og da ikke som en del av vår plan.
- *Gammelt trehus:* FS er i utgangspunktet ikke interessert i å beholde trehuset, men vil vurdere dette.
- *Utadrettet virksomhet:* FS spurte om hva slags næring som er ønskelig/aktuelt og hvor eventuell næring i første etasje bør legges.
- *Barnehage:* FS opplever kravet om barnehage som strengt, og mener det kan bli vanskelig å få til et godt boligprosjekt hvis det skal inkludere en fireavdelings barnehage.
- *Uteoppholdsarealer:* FS pekte på at det i område- og prosessavklaringen er nevnt to forskjellige krav til sol på uteoppholdsareal. FS spurte om det kan være aktuelt med sambruk av utearealer for boligene og barnehagen, og om et eventuelt offentlig tilgjengelig grønndrag mot øst kan regnes som uteoppholdsarealer.
- *Boligsammensetning:* FS mener kravene til tilgjengelig boenhet i TEK 10 gjør det vanskelig å etablere boliger over flere etasjer i prosjektet fordi de må ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- *Torg/møteplass:* FS var usikre på hvilke krav som stilles til eventuelt torg/møteplass.

**PBEs kommentarer**

- *Grøntdrag/gangforbindelser:* PBE ser utfordringene med å få til de ønskede gangforbindelsene, og vil forsøke å finne en løsning på dette.

*Etterskrift: PBE er enige i at det ikke er hensiktsmessig å utvide planområdet til å omfatte deler av naboeiendom i sør for å regulere gangvei med tilhørende rekkefølgekrav. PBE mener imidlertid at det bør reguleres gangvei langs eiendomsgrensen i sør og i øst for å etablere forbindelser gjennom storkvartalet. PBE vurderer å gå i dialog med grunneier på naboeiendommen i øst for å få til en midlertidig forbindelse fra enden av den regulerte gangveien opp til det sørøstre hjørnet av planområdet i Peter Møllers vei 15.*

- *Gammelt trehus:* Huset kan tilføre området verdi. Det kan være en mulighet å flytte huset, hvis dette skulle vise seg å være hensiktsmessig. Huset kan eksempelvis inneholdefellesfunksjoner for boligene eller være en del av barnehagen. PBE presiserte at trehuset ikke er det viktigste temaet i denne saken.
- *Utadrettet virksomhet:* PBE ga foreløpig ikke føringer for nøyaktig plassering og type virksomhet som ønskes, men understreket at hensikten må være å bidra til å gi gatene som tangerer planområdet et bymessig preg.
- *Barnehage:* Både bydel Bjerke og bydel Grünerløkka har behov for barnehageplasser. Grunnen

*til at det ønskes minst fire avdelinger er rent driftsøkonomisk. PBE opprettholder kravet om å regulere inn barnehage.*

*Etterskrift: Hvis behovet tilsier det kan det være aktuelt å etablere færre avdelinger i Peter Møllers vei 15 som driftes i felleskap med barnehagen som er regulert på naboeiendommen i øst.*

- *Uteoppholdsarealer: Under 4.1.2. i område- og prosessavklaringen står de kravene som PBE mener bør gjelde. Det er ikke ønskelig å basere seg på sambruk av uteoppholdsarealer for boliger og barnehage. Boligene skal i utgangspunktet ha tilstrekkelig andel uteoppholdsarealer uavhengig av barnehagen.*
- *Boligsammensetning: PBE var enige i at lovverket legger begrensninger for boligsammensetningen, i alle fall innenfor blokktypologien. Leilighetsfordeling skal være i henhold til ny norm for indre by, vedtatt høsten 2013.*
- *Torg/møteplass: Det viktige er at planen bidrar til området med en form for offentlig tilgjengelig forbindelse/møteplass. Gangforbindelser over planområdet kan være et slikt bidrag.*

## **2. Krav til dokumentasjon og føringer for videre prosess**

### **2.2 Analyser og studier**

Planforslaget skal inneholde følgende dokumentasjon:

- Trafikkanalyse
- Støyutredning
- ROS-analyse
- Miljøteknisk undersøkelse (jfr. 2.4.2).
- Geologiske undersøkelser
- Sol/skyggestudier, skal vise andel av uteoppholdsareal med sol minst 5 timer 1.mai?/skal vise sol/skyggestudier i henhold til forslag til utearealsnorm

### **Forslagstillers tilbakemeldinger**

FS pekte på at det i område- og prosessavklaringen er nevnt to forskjellige krav til sol på uteoppholdsareal. FS lurte på om det var behov for luftforurensningsutredning.

FS lurte også på om det var spesielle krav til den geologiske undersøkelsen.

### **PBEs kommentarer**

*Når det gjelder krav til sol på uteoppholdsareal, så er det det som står under 4.1.2 i område- og prosessavklaringen som gjelder. FS må vurdere luftforurensing og om det er behov for en utredning.*

*Etterskrift: Forslagsstillers er selv ansvarlige for å vurdere hva den geologiske undersøkelsen skal inneholde.*

### **2.3 Forhold som må ivaretas i kart og bestemmelser, og omtales i planbeskrivelsen**

- Bebyggelsens plassering og henvendelse mot Dag Hammarskjølds gate og Peter Møllers gate.
- Funksjoner og utforming av første etasje mot Dag Hammarskjølds gate og Peter Møllers gate må vurderes med hensyn til gatenes ønskede karakter.
- Eventuell gangvei (se 2.4.2)
- Eventuelt gangvei/grøntdrag (se 2.4.2)
- Utearealenes størrelse og brukbarhet.
- Leilighetsfordeling og boligtyper
- Beskrivelse av planens kvalitetsmessige bidrag til videre utvikling av Lørenbyen.



**3. Dialogmøter**

Det er ønskelig med dialogmøter om:

- Bebyggelsesstruktur
- Gangveier/grøntdrag
- Utearealer
- Barnehage i tillegg til
- Kart og bestemmelser

Det ble ikke avtalt noen rekkefølge oppstartsmøtet. Nedenfor er det i etterkant satt opp forslag til dialogmøter.

Tema for møtet	Forberedelse/grunnlagsmateriale	Møtedato	Ansvar
3.1 Om forhåndsuttalelser	Ved avsluttet varsling sender forslagsstiller (FS) innkomne bemerkninger til PBE. Både FS og PBE vurderer i hvilken grad bemerkninger bør påvirke planarbeidet.	(1-2 uker etter avsluttet varsling) Foreløpig dato: 25.11.2013	FS
3.2 Gangforbindelser.	Forslag til gangforbindelser og eventuelle utvidelser av planområdet/samarbeid med grunneiere for tilliggende eiendommer.	-	FS/PBE
3.3 Bebyggelsesstruktur, utearealer og barnehage.	Skissemessig forslag til bebyggelsesstruktur og barnehage.	-	FS
3.4 Kart og bestemmelser	Utkast til kart og bestemmelser. Planbeskrivelse / aktuelle utdrag fra planbeskrivelsen.	-	FS

**4. Samarbeids-/medvirkningsprosesser****4.1 Samarbeids-/medvirkningsprosesser**

Bymiljøetaten bør involveres i videre planarbeid for å se hvordan eksisterende trær langs Dag Hammarskjølds vei og Peter Møllers vei kan bevares, samtidig som fortau/gangvei kan opparbeides.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten bør involveres i videre planarbeid for å avklare eventuelt behov for utbyggingsavtale.

Forslaget vurderes å være i strid med kommuneplan 2009, fordi det medfører en omregulering av reguleringsplaner vedtatt før 16.12.2009. Forslaget vil likevel være i samsvar med arealstrategiene i kommuneplan 2008 og kommunedelplanen for Økernområdet. Ved kunngjøring og varsel om oppstart av planarbeid må det opplyses særskilt om dette.

**Forslagstillers tilbakemeldinger**

FS stilte spørsmål ved om EBY er rett instans å kontakte vedrørende utbyggingsavtale. FS vil ta kontakt med Bymiljøetaten om utbyggingsavtale før eventuell kontakt med EBY.

**PBEs kommentarer**

*BYM er rett instans når det gjelder utbyggingsavtaler for vei. Det er mulig EBY er rett instans hvis det*

*også gjelder utbyggingsavtaler for torg/park/gangvei.*

<b>5. Fremdrift</b>	<b>Dato</b>	<b>Ansvar</b>
5.1 Varsle oppstart	<b>01.11.2013</b>	<b>FS</b>
5.2 Innsendelse av planforslag	<b>25.02.2013</b>	<b>FS</b>

<b>5. Avsluttende informasjon</b>	
5.1 Informasjon om oppstartspakker	<b>FS er klar over oppstartspakker på PBEs nettsider.</b>
5.2 Gjennomgang av varslingsliste	<b>Varslingsliste ble ikke gjennomgått i møtet, men er vedlagt i referatet.</b>