



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201315437-3
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 21.11.2013

Arkivkode: 512.1

**BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE - VIDERESENDING -
LØRENVEIEN 64**

Vi orienterer om mottatt bestilling av oppstartsmøte. Saken er registrert hos oss med saksnummer 201315437.

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

Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO,

postmottak@eby.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

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



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Skjemakode:
PBE002 ver: 1.0

Referansenummer:
PBE002-UFZZ

Bestilling av oppstartsmøte

Innsendingsdato: 21.11.2013 12:28

Innlogging

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

Innlogget hos ID-porten som	EIVIND BING
-----------------------------	-------------

Ansvarlige

Fagkyndig

Firma	ARCASA ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer	940199972
Adresse	Sagv 23 C III
Postnummer	0459
Poststed	OSLO
Telefonnummer	22 717070
E-post (kvittering sendes hit)	eivind@arcasa.no
Gjenta e-post	eivind@arcasa.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Eivind Bing

Forslagsstiller/tiltakshaver

Firma	SELVAAG LØREN 7 AS
Organisasjonsnummer	996995267
Adresse	Postboks 544 Økern





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Postnummer	0512
Poststed	OSLO
Telefonnummer	23 13 70 00
E-post (kvittering sendes hit)	bhs@selvaagbolig.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Bård H. Sydow

Innledende informasjon om forslaget

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	124
Bruksnummer	199
Adresse/Stedsnavn	Lørenveien 64
Eiers navn	DNB LIVSFORSIKRING ASA
Bydel	Bydel Grünerløkka
Bakgrunn for og hensikt med prosjektet.	Eksisterende regulering fra 2000 overstyres av gjeldene KDP. Ønskelig med regulering til boligbebyggelse. Dette vil være i tråd med overordnede føringer. Det legges opp til samme utnyttelse tilgrensende, nylig vedtatt plan S-4732. Tilgrensende eiendom, Lørenveien 68 planlegges etter det forslagsstiller er kjent med, også utviklet til boliger.
Er det særlige spørsmål dere ønsker å få avklart?	- Høyde - Størrelse på uteareal. - Behov for barnehage. (mange planlagte barnehager i nærområdet)

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?	<p>T-5/93 Areal og transportplanlegging Boligutbygging må ses i sammenheng med kollektivtransportnettverket. Fortetting er ønskelig rundt knutepunkt. T-2/08 Om barn og planlegging I konflikter mellom ulike hensyn skal barns behov for aktivitetsfremmende areal veie tyngst. Man skal sikre gode oppvekstvilkår for barn og unge. Planen sikrer gode og trafikksikre uteareal KP 2009 arealdel</p> <p>Arealstrategikartet viser planområdet som en del av et større område med allsidig bymiljø med en stor andel boliger. Det skal tilrettelegges for tilstrekkelig og variert boligbygging innenfor eksisterende byggesone. Ved knutepunktsutbygging skal det legges vekt på å utvikle gode bymiljøer der grøntområder, lekeplasser og parker inngår i planleggingen. Økning i befolkningstetthet tilsier økt oppmerksomhet om betydningen av lokalt tilgjengelige grøntområder. Det skal dannes gode byrom og levende bymiljøer. Planen følger opp dette.</p> <p>KDP 15 Økernområdet (2004) Planområdet er markert som bolig/næring (forretning, kontor) med TU = 100-150%. Tillatt gesims-/mønehøyde er 28 meter (8 etasjer). Det ønskes primært boligutvikling, men blandet bruk med bolig og/eller næring(forretning/kontor) tillates. Strøktstjenlig virksomhet tillates. Det tillates ikke etablert forretning for plasskrevende varer. Planen vi stride mot KDP mht utnyttelse og høyder for den høyeste delen.</p> <p>KDP 17 Torg og møteplasser (2009) Planområdet er markert som område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling. Her skal det etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Knyttet til reguleringsplan for Lørenveien 55-65 vil det bli etablert et torg på 3000 m2.</p> <p>Normer for leilighetsfordeling Blir fulgt opp</p>
---	--

Gjeldende regulering *

	S-3775, 05.04.2000, byggeområde for kontor, industri og forretning, utnyttelse 200% TU, GH C+ 125,0
--	---

Eksisterende miljøsituasjon

(naturmangfold, samferdsel, støy, trafikk)	eiendommen er uten bebyggelse og består av en parkeringsplass. Noe pionerarter (løvtre)vegetasjon i kanten og i overgangen mellom parkeringsflatene. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Økern. Det må påregnes støy fra Lørenveien. Mindre støy fra Ring 3 som nå er lagt i tunnel.
--	--





Eksisterende bebyggelse og bruk *

	Planområdet er helt uten bebyggelse og blir i dag brukt til parkeringsplass. Opprinnelig ble tomten brukt til gartneri.
--	---

Enkel stedsanalyse

(erstatt gjerne med enkel stedsanalyse som lastes opp, se eksempel)	Se vedlegg
---	------------

Illustrasjoner til stedsanalyse

Vedlegg	
	Nabolagssammensetning.pdf
	Konsept_2.pdf
	Konsept_1.pdf
	Høyder på bebyggelse i nærområdet.pdf
	Bybilde_gatestruktur.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)	Bebyggelse i 6-8 etasjer som en halv-karre som åpner seg mot vest. Sammenhengende uteareal. I nordøstre hjørnet heves bebyggelsen opp til 12 etasjer. Det åpnes opp for mulige næringsarealer i sokkel mot Lørenveien. Se vedlegg
--	---





Skisse av byplangrep og prinsippsnitt

Vedlegg	
	lørenveien 64 - Alternativ - 191113.pdf

Fakta om forslaget

Arealstørrelse

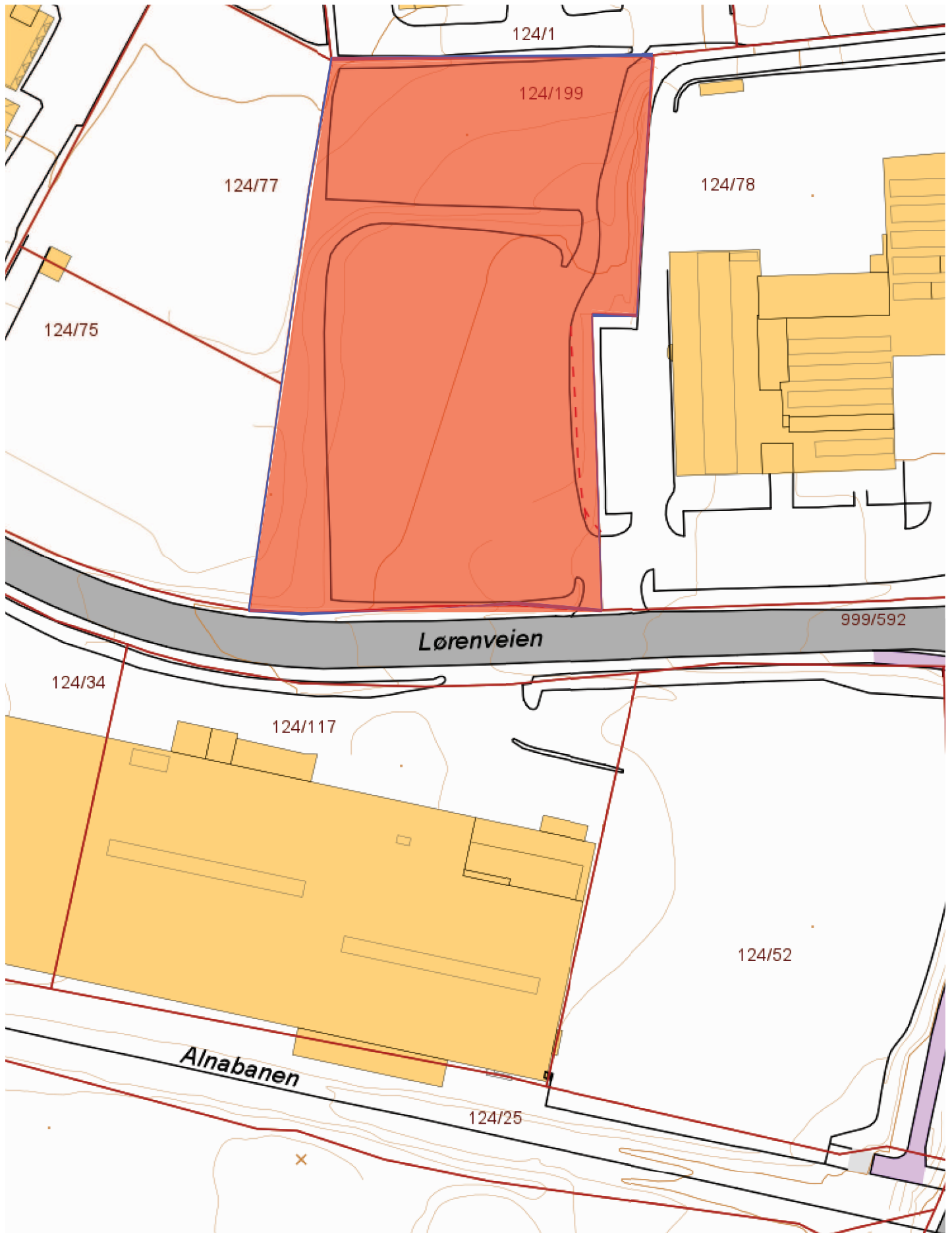
Planområdet totalt:	7326m ²
Arealbruk og foreslåtte formål	Det legges opp til 95 % bolig og 5 % næring (forretning, kontor, tjenesteyting)
Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	Det legges opp til 20% av boligens BRA for felles leke- og oppholdsareal er . 60% av dette skal ligge på terreng/lokk.
Utnyttelse	Utnyttelse tilsvarende 218 % BRA
Høyde	6-8 etasjer, opp til 12 etasjer i nordøstre hjørne.
Trafikk og parkering	Parkering skal være under bakken med innkjøring på samme sted som i dag. Trafikksituasjonen antas ikke å bli vesentlig endret ettersom hele planområdet i dag blir benyttet til parkeringsplass.

Videre prosess

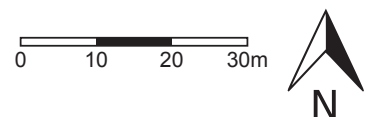
Redegjør for om prosjektet kan utløse krav om konsekvensutredning	Planen inneholder nesten bare bolig som formål. Planen er i tråd med overordnede planer. Planen skal ikke konsekvens utredes.
Medvirkning i videre prosess	Ut over vanlig valsing og kunngjøring, presentasjon for bydelen.
Hvilke hovedutfordringer har forslaget?	Utfordringen i prosjektet vil være å dokumentere gode nok utearealer i forhold til normen for uteareal i tett by. En annen utfordring vil være å dokumentere at det ikke er behov for barnehage i prosjektet, og dersom det blir pålagt - gode nok uteareal for boligene OG for en eventuell barnehage.



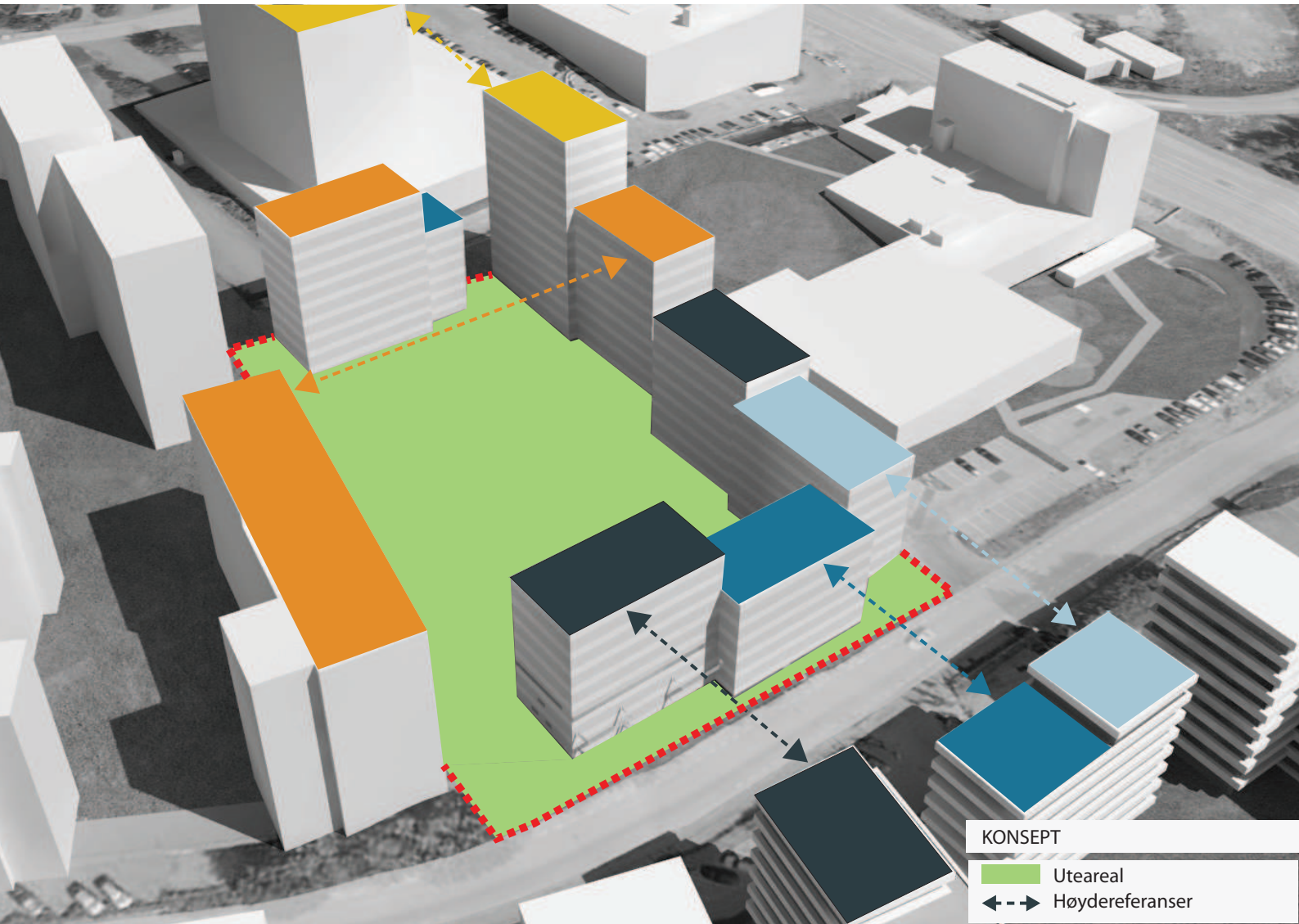
Oversiktskart



Gårdsnummer: 124 Bruksnummer:199

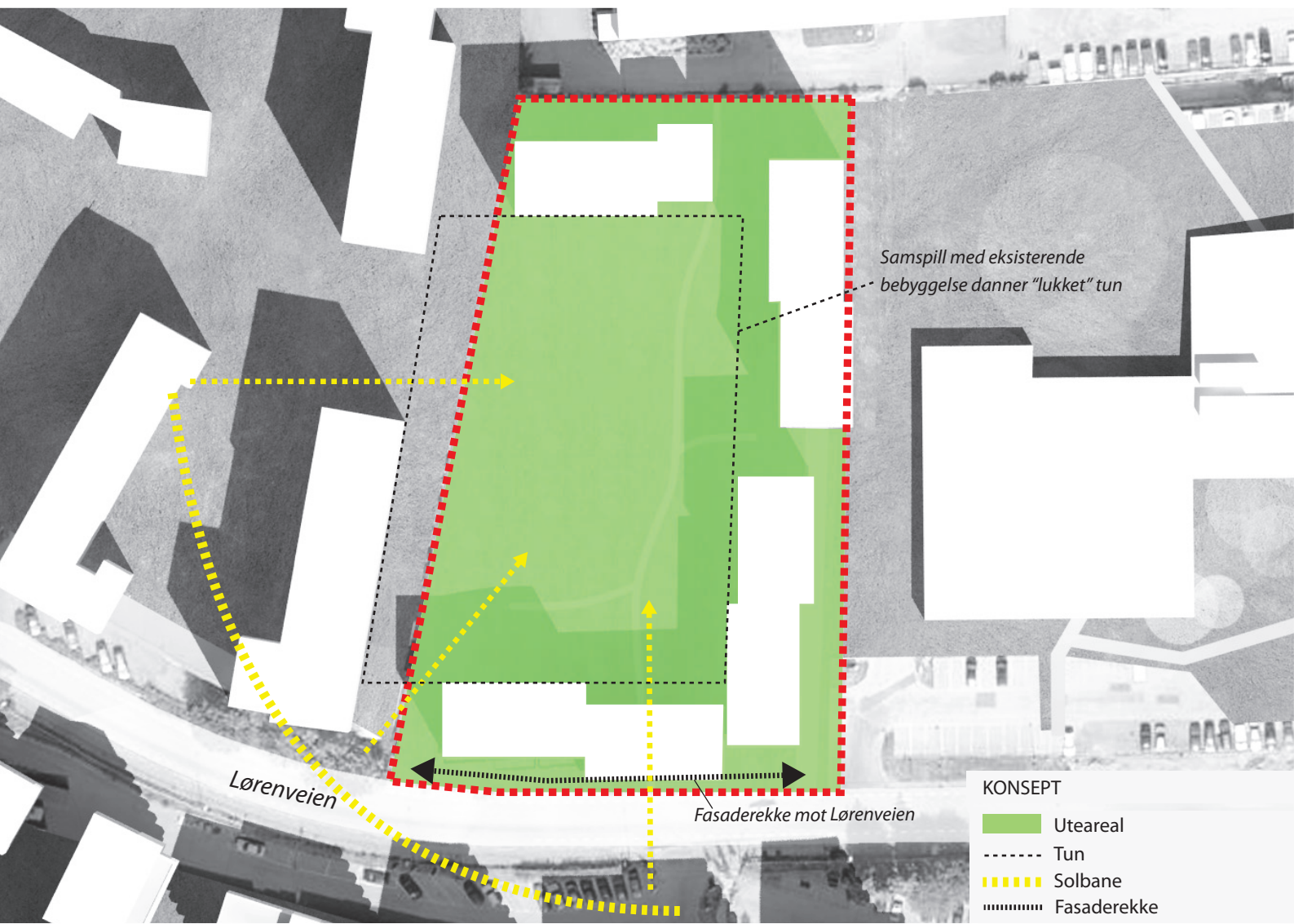






KONSEPT

- Uteareal
- Høydereferanser



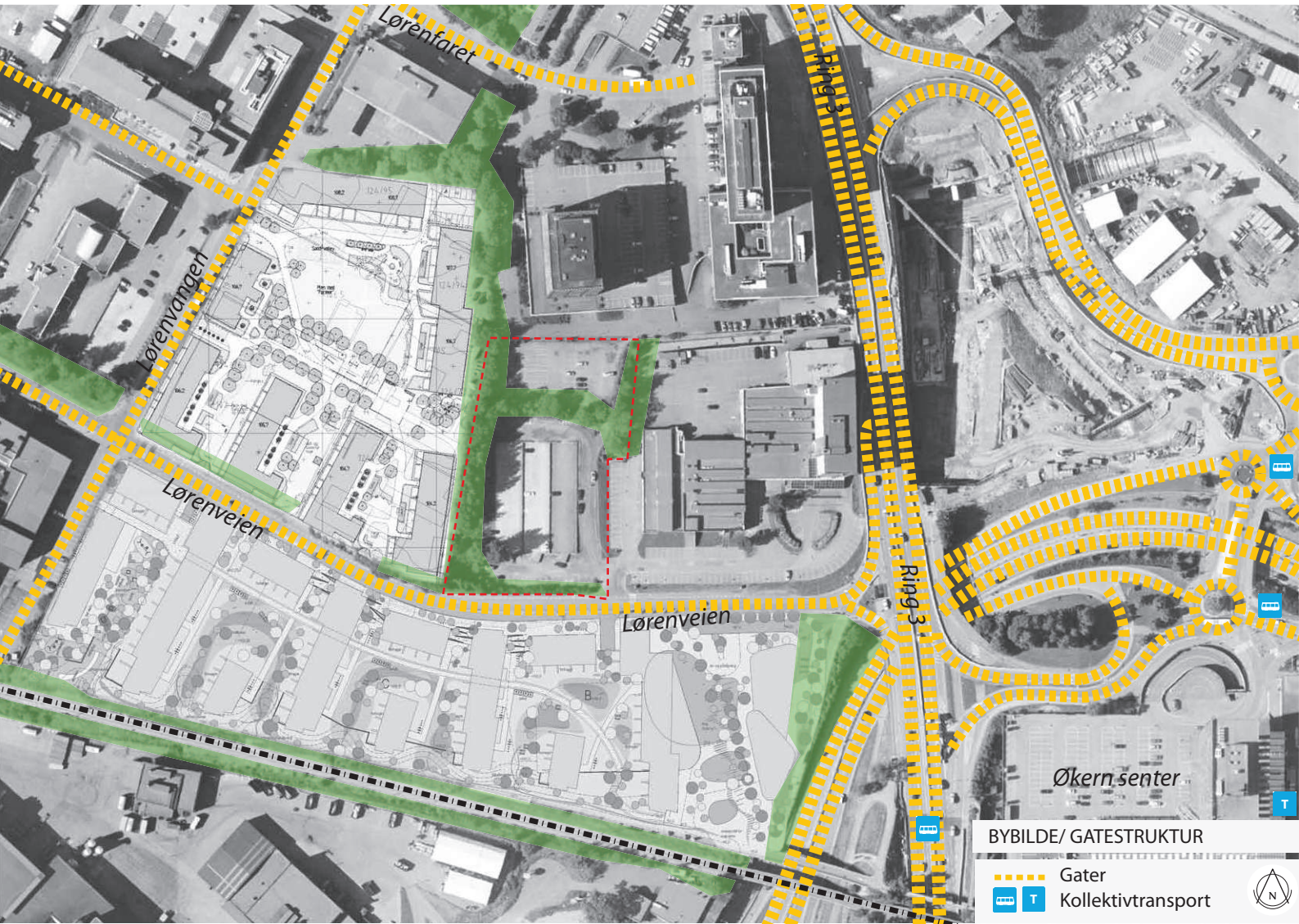
Samspill med eksisterende bebyggelse danner "lukket" tun

Lørenveien

Fasaderekke mot Lørenveien

KONSEPT

- Uteareal
- Tun
- Solbane
- Fasaderekke



Lørenfaret

Lørenvanger



Lørenveien

Lørenveien

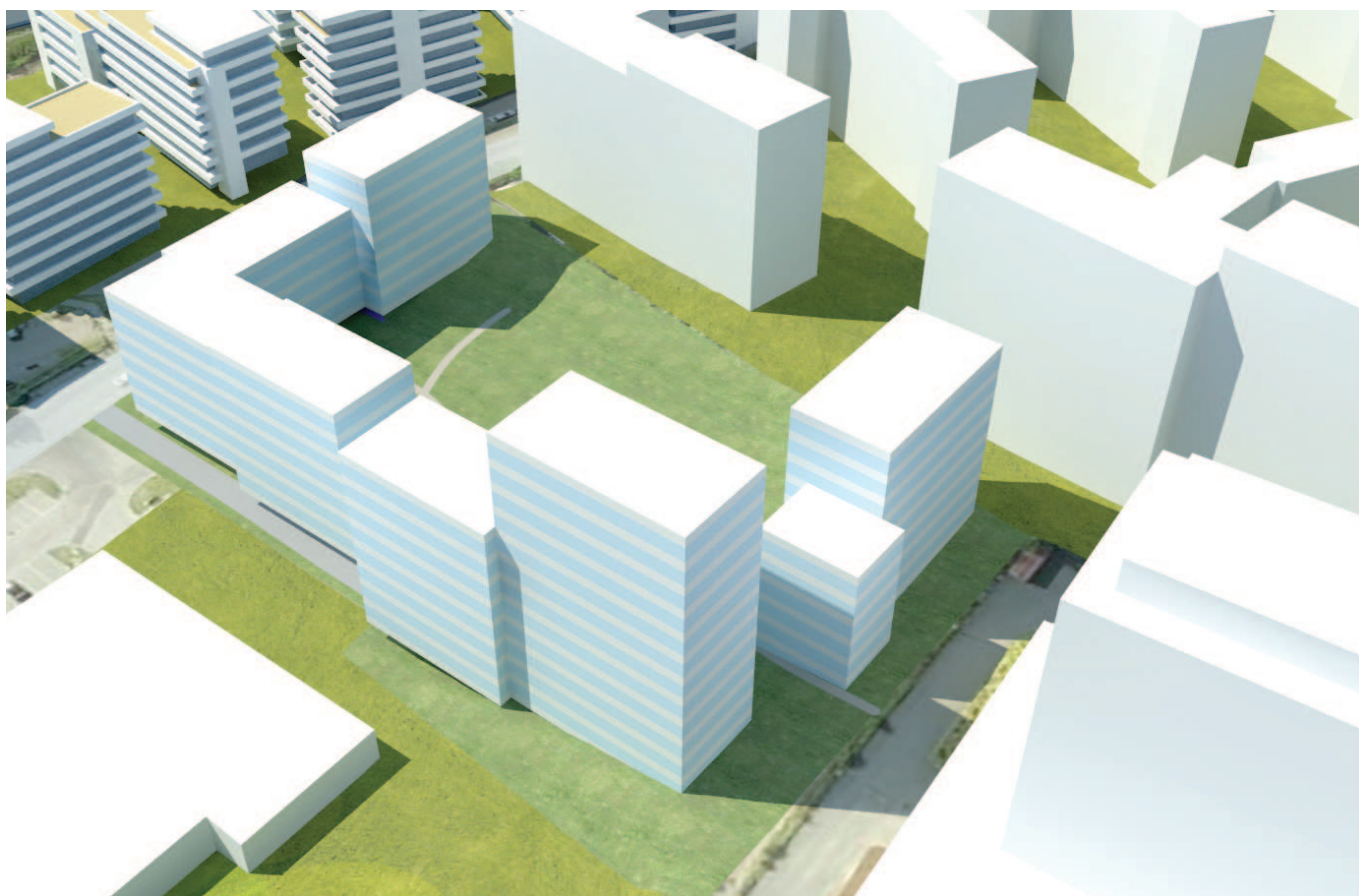
Ring 3

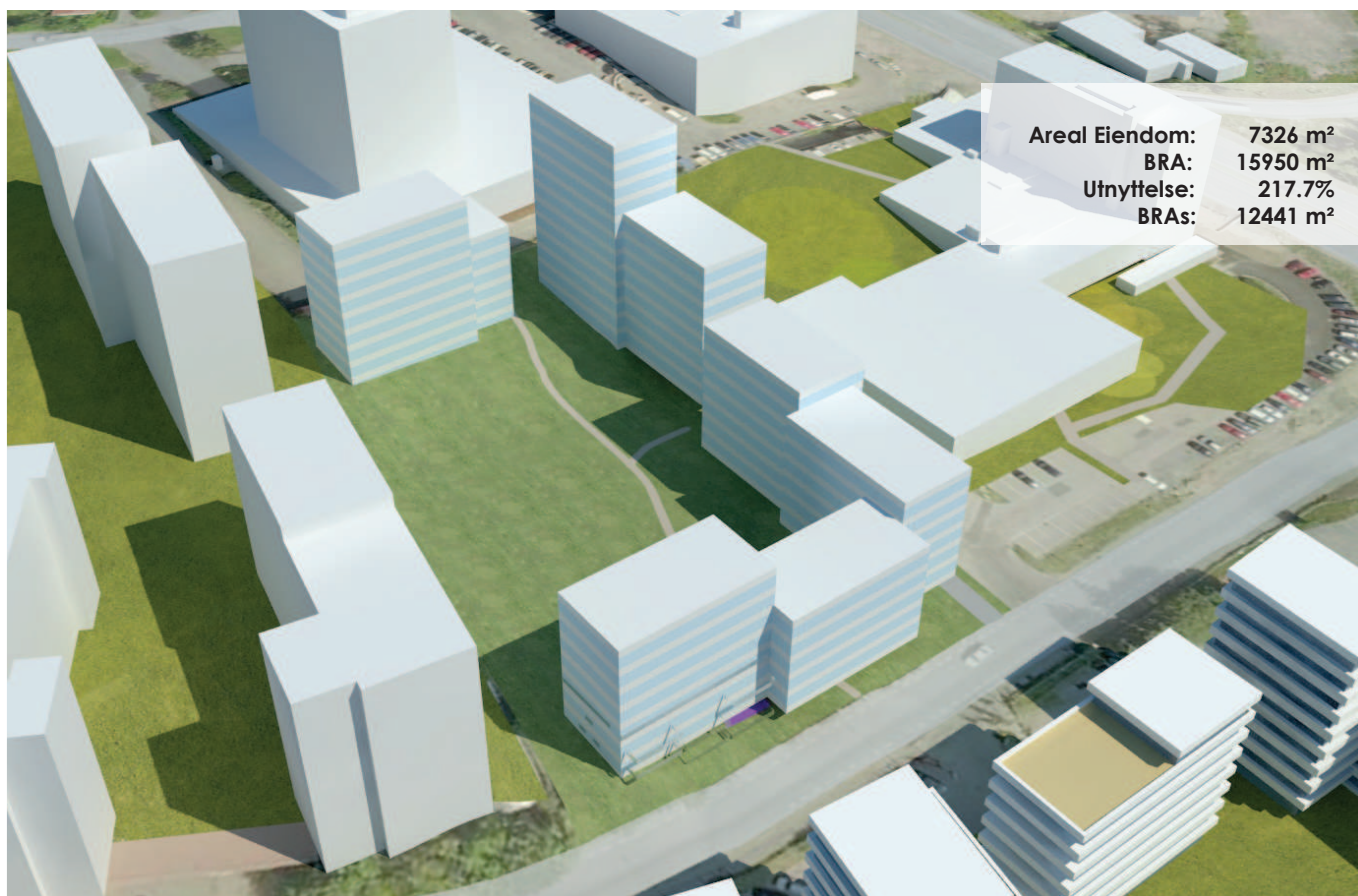
Økern senter

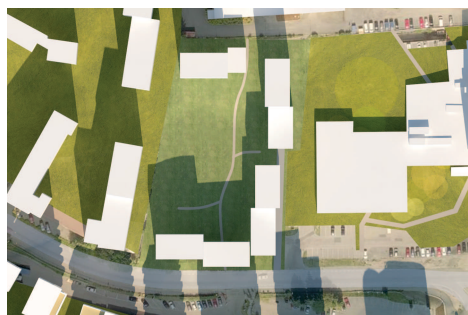
BYBILDE/ GATESTRUKTUR

-  Gater
-  Kollektivtransport

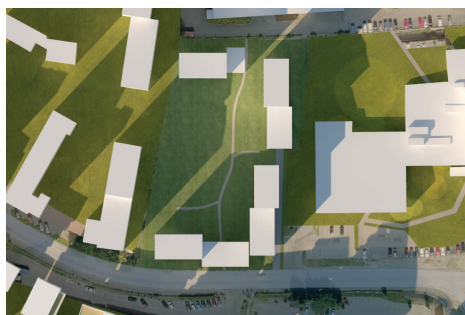




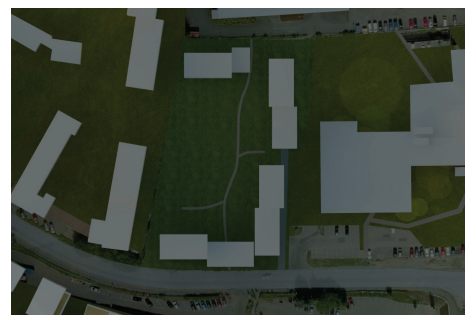




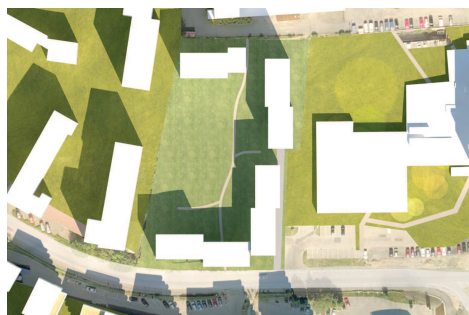
21.03 - 12:00



21.03 - 15:00



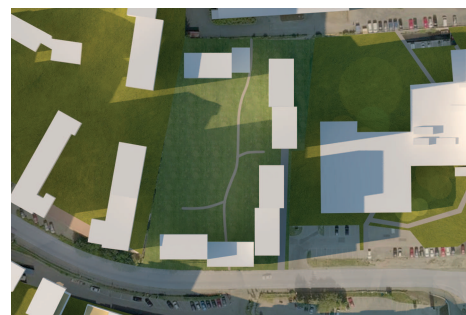
21.03 - 18:00



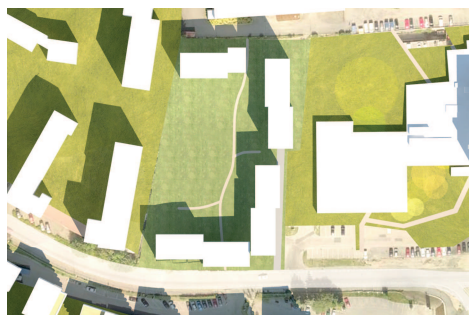
01.05 - 12:00



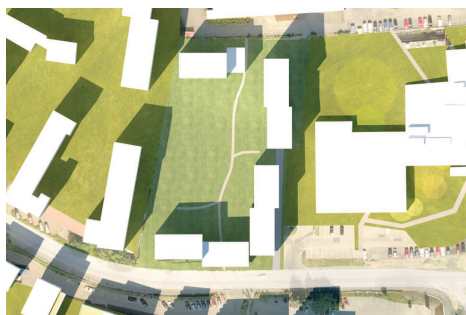
01.05 - 15:00



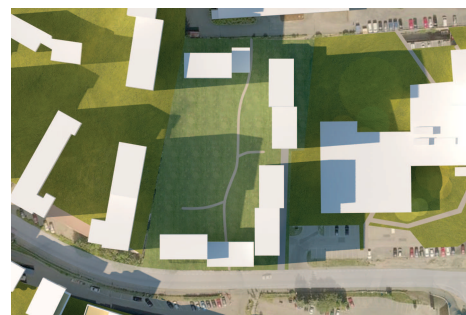
01.05 - 18:00



21.06 - 12:00



21.06 - 15:00



21.06 - 18:00