



Arkivsak: 201290445

Arkivkode:

Saksbeh: Gro Borgersrud

Saksgang
Byutviklingskomiteen

Møtedato
03.02.2014

SAK 02/14 LØRENFARET 1-3 - DETALJREGULERING TIL OFFENTLIG ETTERSYN
Saksnr. 201290445

Det foreligger to planforslag. Planforslag 1, utarbeidet av DARK arkitekter AS for forslagsstiller Oslo Pensjonsforsikring AS. Planforslag 2, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Beskrivelse av planforslag 1 fra forslagsstiller

Hensikten er å legge til rette for attraktiv og tidsmessig bebyggelse tilpasset områdets urbane omgivelser. Det foreslås mange reguleringsformål. Det er vist 3 scenarier for felt A (Lørenfaret 3), bolig, studentbolig eller hotell. Den 10 etasjers bygningen i Lørenfaret 3, inkludert et større takoppbygg og 2 underetasjer, planlegges beholdt. Bebyggelsen i Lørenfaret 1 planlegges revet og erstattet av et større nybygg med 4-9 etasjer i tillegg til underetasje. Bygningen tenkes utformet i U-form med åpning mot vest. Det etableres park, torg og gangforbindelser gjennom området fra Lørenbyen mot Økern og mot turvei D2.

Beskrivelse av planforslaget, PBEs alternativ 2

Hensikten med alternativ 2 er å sikre de allment tilgjengelige, offentlige rom og forbindelser bedre enn i alternativ 1. Lavere parkeringsdekning for kontor tas med for å bygge opp under Økern som knutepunkt og følge opp miljøintensjonene i forslaget. Hensikten er også å sikre at bebyggelsen definerer gaterommet Dag Hammarskjølds vei.

Alternativ 2 skiller seg fra alternativ 1 i hovedsak ved at:

Det åpnes også for flerbrukshall i felt B. Det reguleres offentlig gangvei fra Lørenfaret ned til Lørenveien. Det tillates ikke kjøring til kjeller i sør langs felt A. Parken utvides sørover. Byggelinje med 3m avstand til Dag Hammarskjølds vei. Ventilasjonsanlegg tillates ikke over maks regulerte høyder i felt B. Enkelte presiseringer i bestemmelsene om utforming. Parkeringsnorm for kontor settes til minimum av den tette byen. Det tillates kun 11 bilparkeringsplasser på terreng. Rekkefølgekrav på at kjøreveg i Lørenvangen til Dag Hammarskjølds vei skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet, og gangvei skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydel Grünerløkka anbefaler Plan- og bygningsetatens alternativ 2, da bydelen er opptatt av å sikre de allment tilgjengelige, offentlige rom og forbindelser på en så god måte som mulig.



Veiledende prinsipplan for offentlige rom (VPOR) for Løren, som er under utarbeidelse, vil sikre at det blir en helhetlig områdeutvikling på Løren, med god infrastruktur når det gjelder gang- og sykkelveier, torg og møteplasser mm. Alternativ 2 sikrer muligheter for idrettshall og gir utearealene romsligere betingelser ved at det kun tillates nedkjøring på et sted og ved at parken kan utvides sørover. Videre sikres offentlig gangvei fra Lørenfarete ned til Lørenvengen.

Ring 3/ Dag Hammarskjølds vei blir nedgradert til lokalvei. Det blir viktig å sørge for at bebyggelsen definerer gaterommet mot veien, og at den også henvender seg dit, så det blir en trivelig lokalvei. Bydelen anbefaler lysregulert overgang over veien mot skolen.

Som høringsinstans i bygge- og reguleringsaker ønsker Bydel Grünerløkka å vektlegge miljøhensyn. Bydelen anbefaler at parkeringsnorm for kontor settes til minimum av den tette byen. Bydelen anbefaler alle tiltakshavere å velge miljøvennlige løsninger både i håndtering av avfall i byggeprosessen, valg av materialer, valg av oppvarming og med tanke på fremtidig energibehov. Bydelen er positiv til at forslagsstiller har gjennomført en BREEAM-økologivurdering.

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. Bydelen anbefaler at det fokuseres på gode uteoppholdsarealer for ulik aktivitet og for ulike målgrupper, og er svært positiv til at det nevnes ball-løkke og/ eller skateanlegg.

Bydel Grünerløkka forutsetter at tilgjengelighet for bevegelseshemmede ivaretas. Bydel Grünerløkka ber også om at man i byggeprosessen tar hensyn til sine omgivelser når det gjelder støy og sikkerhet.