

Forslagsstillers planbeskrivelse **LØRENFARET 1-3**

Planforslag til offentlig ettersyn **Detaljregulering**

Utarbeidet av: Dark Arkitekter AS for Oslo Pensjonsforsikring AS
Siste endringer: 02.12.2013



Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	3
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	3
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	3
2. BAKGRUNN	4
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	5
3.1 Lokalisering og bruk	5
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer	6
4. PLANSTATUS	29
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	29
5. MEDVIRKNING	34
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	34
5.2 Forhåndsuttalelser	39
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	43
7. PLANFORSLAG	50
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	64
9. ILLUSTRASJONER.....	74
10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK	80

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon

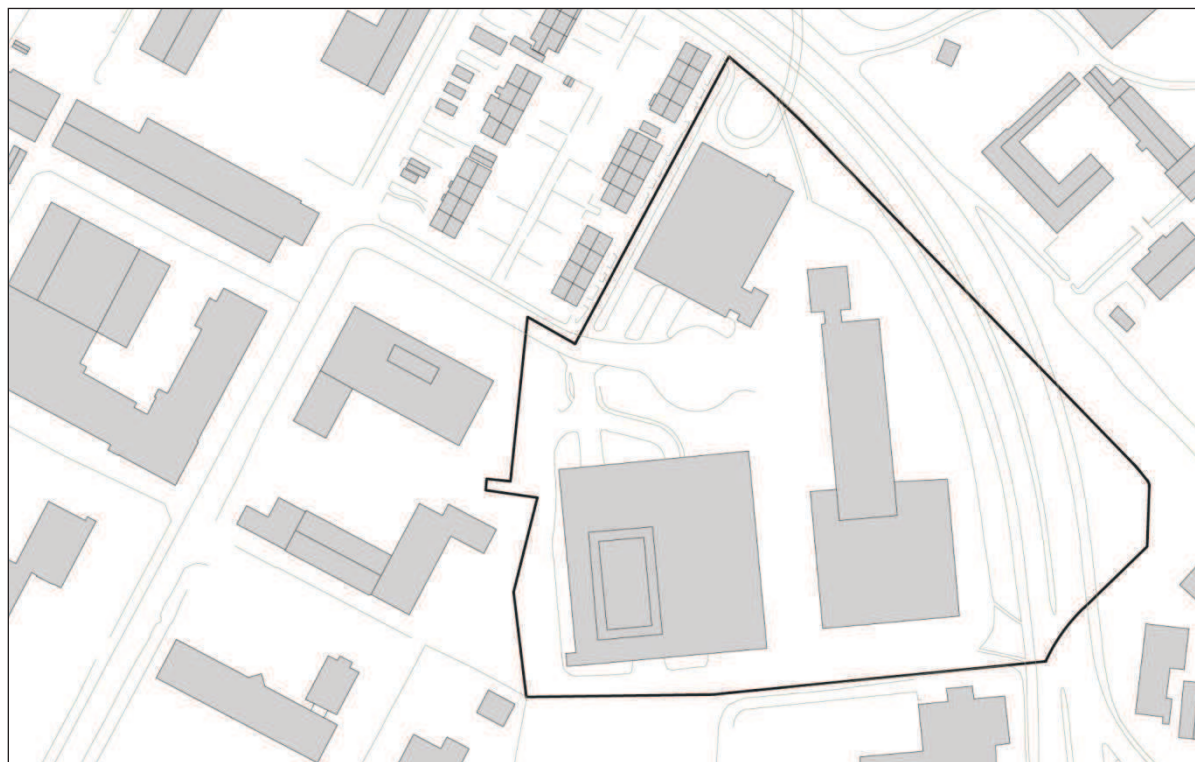


Fig. 1: Dagens situasjon 1:2500

1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon

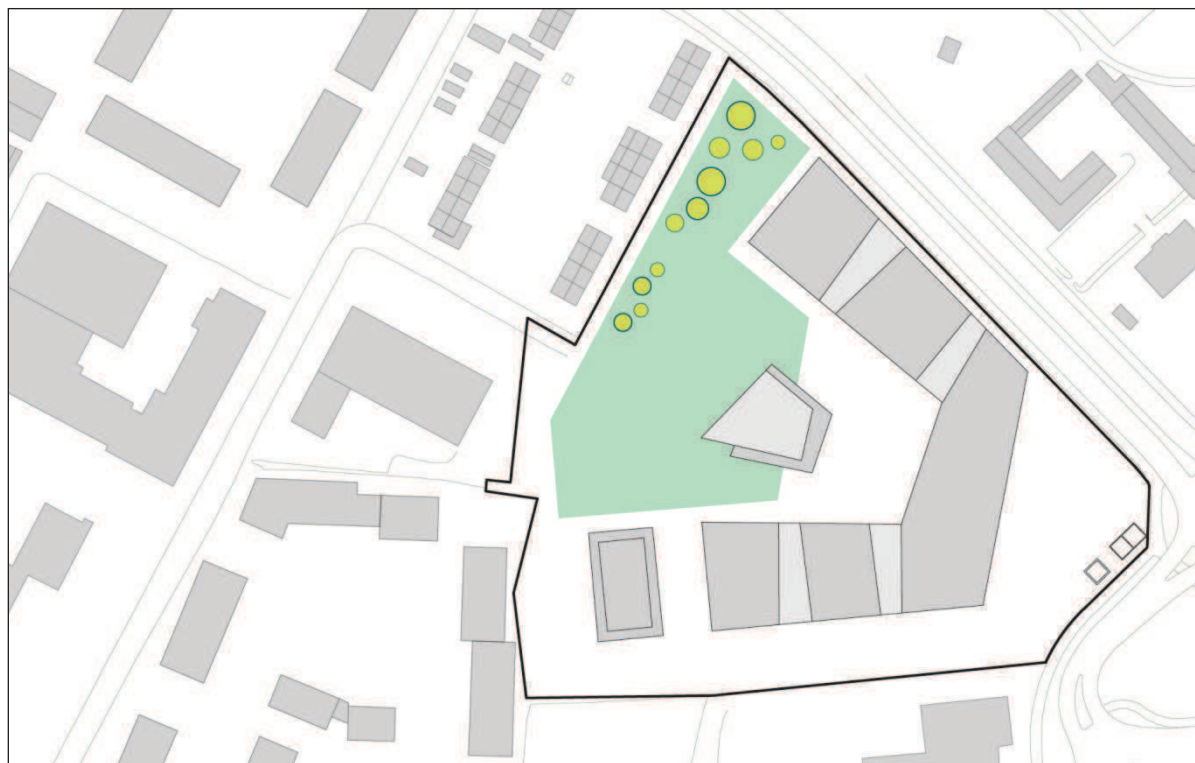


Fig. 2: Fremtidig situasjon 1:2500

2. BAKGRUNN

Tiltakshaver er Oslo Pensjonsforsikring AS (OPF). Planforslaget er utarbeidet av Dark Arkitekter AS. Tiltakshaver ønsker å utnytte tomtens potensial ved å erstatte dagens bygningsmasse i Lørenfare 1 med ny bebyggelse, og bygge om Lørenfare 3.

Økernområdet er i rask endring, både med hensyn til befolkningssammensetning, trafikale forhold og stedlige kvaliteter. Prosjektets hovedhensikt er å legge til rette for ny og attraktiv bebyggelse med tidsmessige løsninger tilpasset planområdets fremtidige urbane karakter. Planområdet ligger mellom *Lørenbyen* og Økern sentrum, vis a vis Gamle Løren skole.

Planforslaget innebærer en utvidelse av dagens tomteareal slik at tidligere veiareal, som etter ny veiløsning ikke inngår i veianlegget, blir utnyttet til byggeareal. (Fig. 8). Planforslaget innebærer forventet rehabilitering av Lørenfare 3 og etablering av ca 50 000 m² ny bygningsmasse.

Området ønskes regulert til kontor, forretning og bevertning, offentlig og privat tjenesteyting, samt bolig, hotell / overnatting og allmenntilgjengelige formål. Offentlige byrom - torg, møtesteder og uteoppholdsarealer - planlegges som en vesentlig del av prosjektet.

Planforslaget er basert på Dark Arkitekters vinnerforslag *Grønn Portal* i et parallelloppdrag for området, i regi av OPF og Vedal Utvikling AS. I parallelloppdraget deltok Dark Arkitekter AS, Link Arkitekter AS og HRTB AS. Vurderingsgruppen bestod, i tillegg til representanter fra OPF og Vedal, av arkitekt Einar Hagem i Lund Hagem Arkitekter AS.

Juryen var særlig begeistret for prosjektets tydelige form og forhold til terrengfall og planlagt nabobebyggelse. Foreslått gjennomgang mot Økern og indre parkrom ble oppfattet som en berikelse for leietakere og området som helhet. Juryen understreket at byggets miljømessige aspekter burde videreføres og synliggjøres i videre utforming av bygget. (*Juryrapport fra arkitektkonkurranse Lørenfare 1, 1b og 3, OPF, 30.11.11*)

Forslagsstiller har hatt løpende dialog med plan- og bygningsetaten gjennom planprosessen, med ønske om tettere samarbeid om prosjektutvikling og effektivisering av søknadsprosessen.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

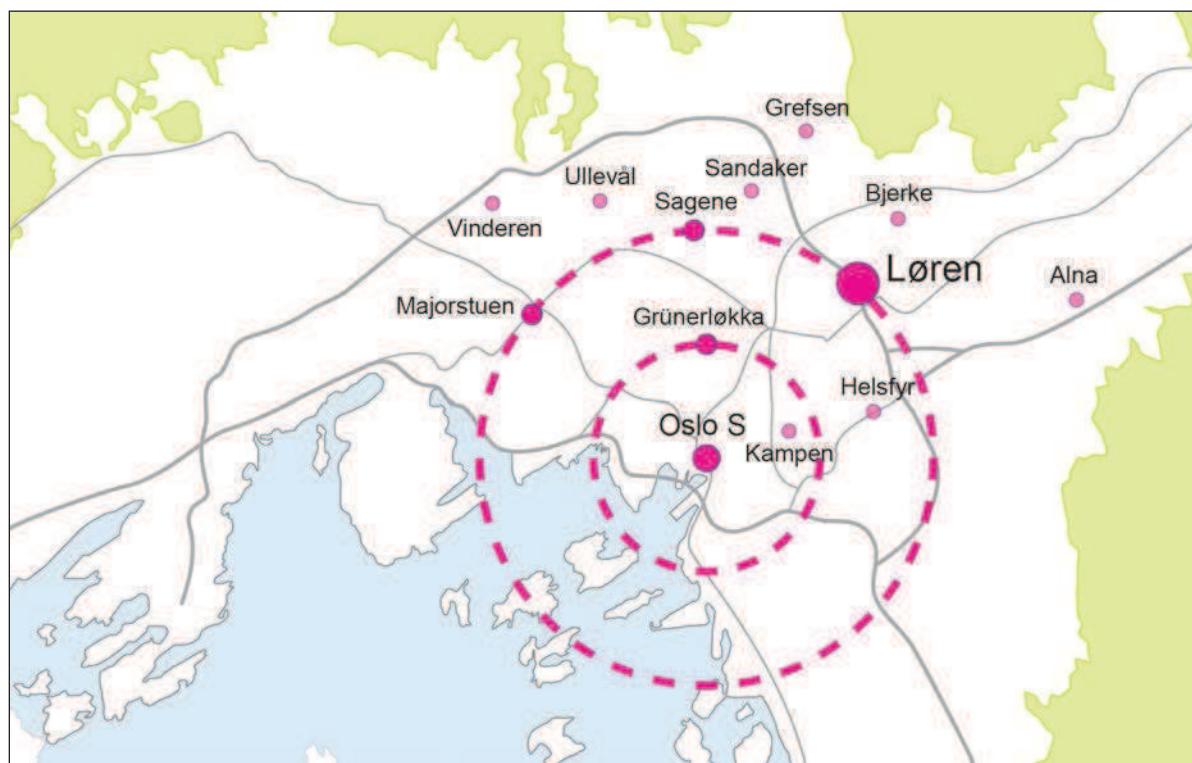


Fig. 3: Oversiktskart over bydeler i Oslo

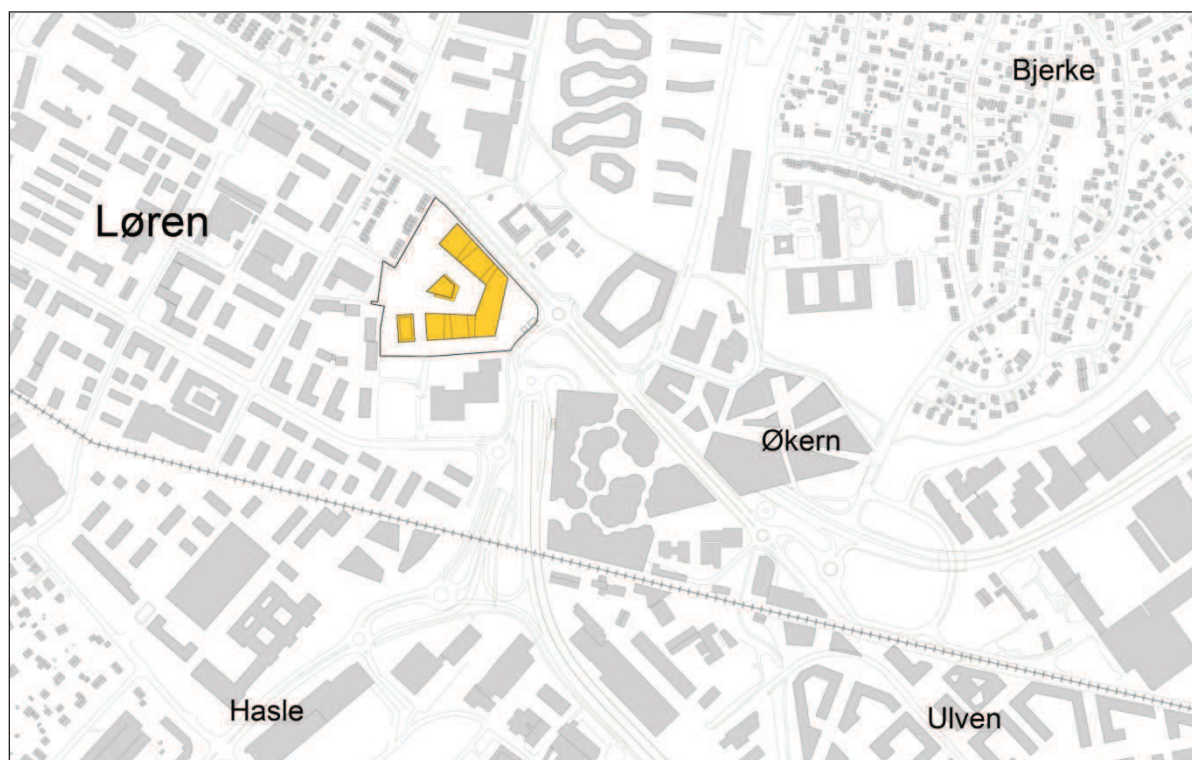


Fig. 4: Fremtidig planområde med omkringliggende områder 1:10 000

Planområdet ligger ved Økern i Oslo, i bydel Grünerløkka, innenfor området som kalles Løren. Området har frem til i dag vært en del av et større sammenhengende industri- og næringsareal som strekker seg fra Sinsenplatået til nedre del av Groruddalen. Store deler av omkringliggende områder er i ferd med å transformeres fra arealekstensiv næringsvirksomhet til kombinerte bolig- og næringsområder med høyere arealutnyttelse.

Planområdet ligger eksponert i forhold til viktige veiforbindelser. Økern er et regionalt knutepunkt i det overordnede veinettet med god kollektivdekning og etablerte sykkelruter. Østre Aker vei, som er en viktig innfartsåre fra nord, kobles her på Ring 3, som er ytterste fordelingsåre omkring Oslo. I Ulvensplitten mot øst har Ringveien forbindelse til E6. Tunnel for Ring 3 bygges mellom Økern og Sinsenkrysset og ferdigstilles høsten 2013. Ulvenveien vil etableres som ny lokalgate med en mer bymessig utforming i løpet av 2014. Metroprosjektet *Lørensvingen* er vedtatt bygget med ny stasjon sørvest for planområdet. Lørensvingen vil koble sammen Grorudbanen og Ringbanen som vil gi høyere frekvens, flere linjevalg og større kapasitet for reisende i området.

3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer



Fig. 5: Skråfoto som viser planområdet med omgivelser før ferdigstilling av nytt veianlegg / tunnel. Planområdet er avmerket i magenta.

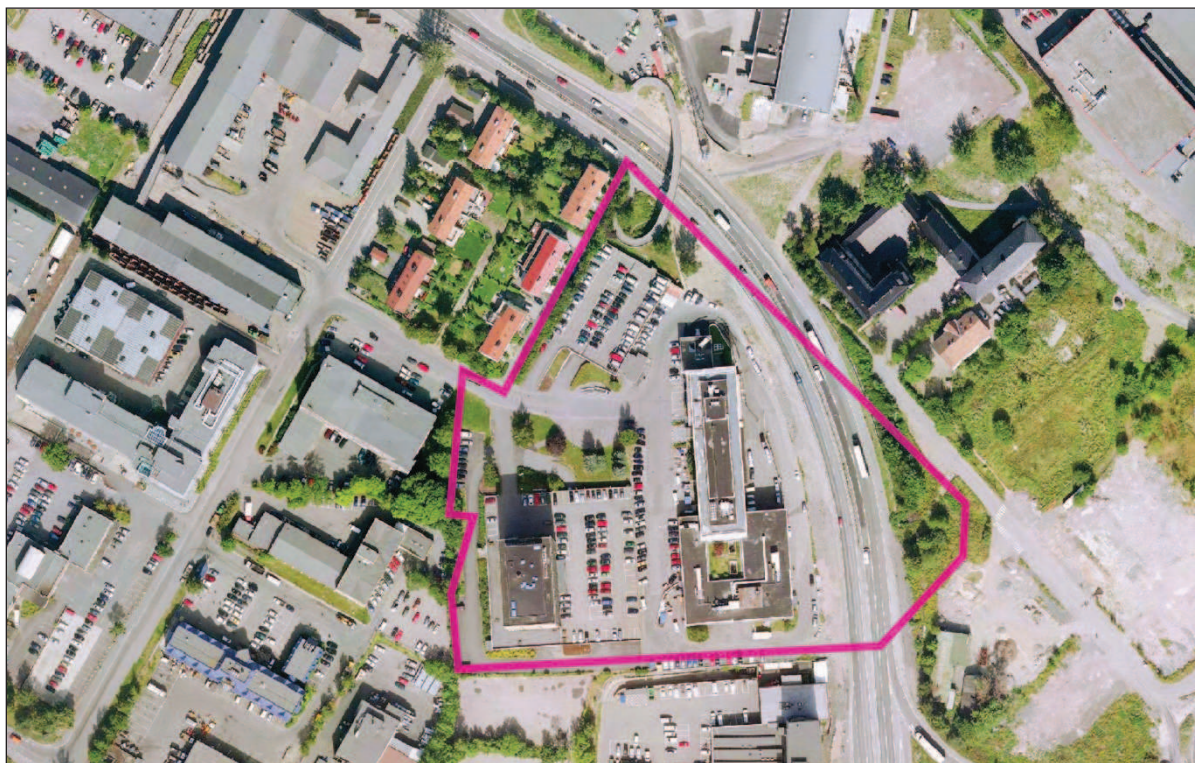


Fig. 6: Ortofoto over planområdet. Planområdet er avmerket i magenta.



Fig. 7: Skråfoto som viser planområdet med omgivelser. Planområdet er avmerket i magenta.

Eksisterende tomt omfatter ca. 24,6 dekar og gjelder gbnr.: 124/1, 124/81, 124/105, 124/154, 250/18 m fl. I tillegg kommer tilgrensende statlig veigrunn. Planen avgrenses av Dag Hammarskjølds vei i nord, Lørenfaret 2-6 i vest og RV150 / Ring 3 i øst. Mot syd grenser området til et bolig- og næringsområde.

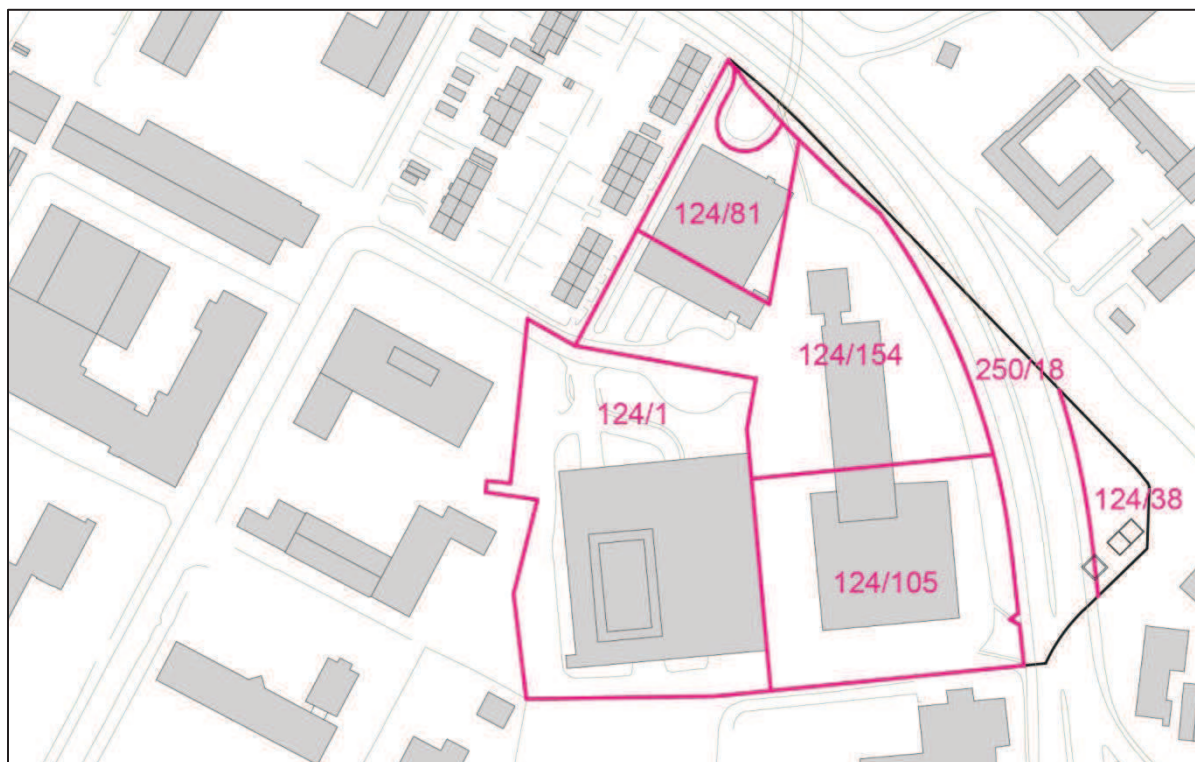


Fig. 8: Eiendomsgrenser med gårds- og bruksnumre 1:2500

Eierforhold

Planområdet ligger innenfor følgende eiendommer:

Gbnr. 124/1	som eies av	Lørenfare 3 AS
Gbnr. 124/38	som eies av	Statens Vegvesen
Gbnr. 124/81	som eies av	KF NE Lørenfare 1 AS
Gbnr. 124/105	som eies av	Lørenfare 1B ANS
Gbnr. 124/154	som eies av	KF NE Lørenfare 1 AS
Gbnr. 250/18	som eies av	Statens Vegvesen

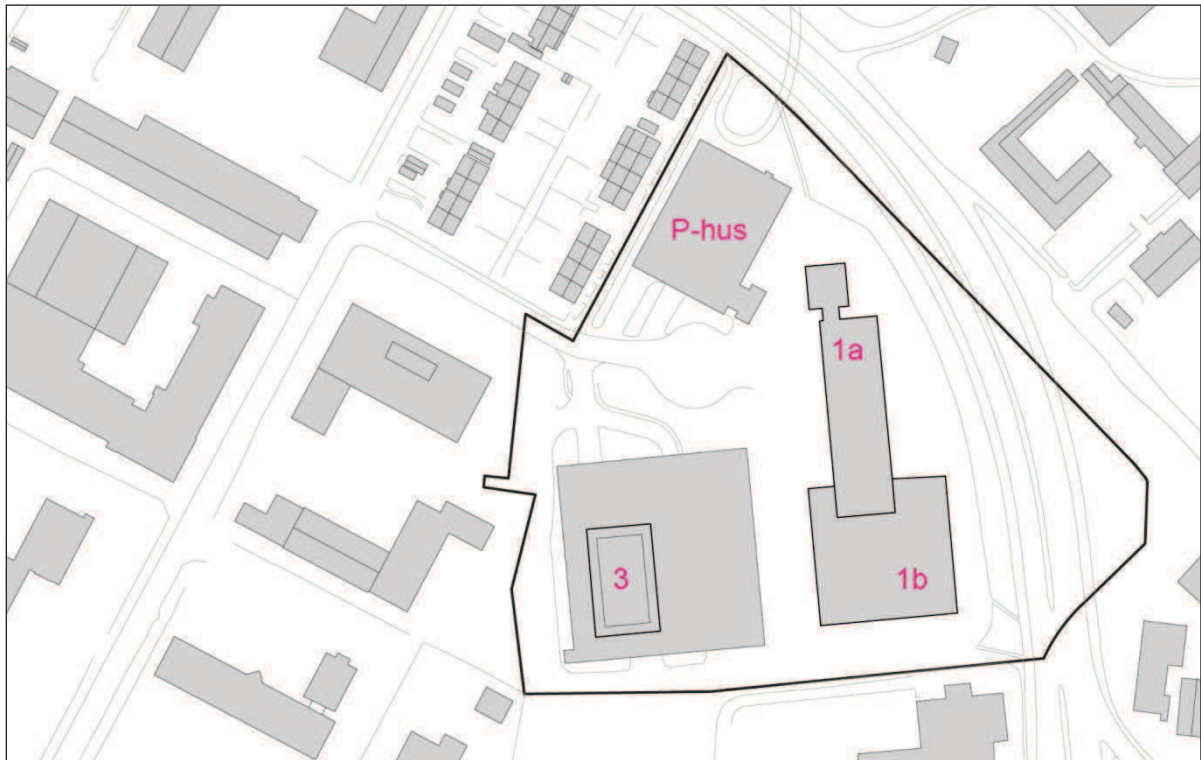


Fig. 9: Plandiagram over Lørenfaret 1a, 1b og 3.

Tomten består i dag av tre hovedbygg; Lørenfaret 1a, 1b og Lørenfaret 3, samt en parkeringskonstruksjon i to etasjer mot nordre del av tomten. Dagens innkjøring til planområdet ligger i øst-vest akse via Lørenfaret. Parkering er lokalisert sentralt på plassen mellom Lørenfaret 1 og 3, og i p-hus under dekke. Gangadkomst går via gangbro i nord og eksisterende lokalveinett.

Bygningsmassen er relativt velholdt, men med utidsmessig standard. OPAK har gjennomgått bebyggelsen og gitt en oversikt over investering for å oppnå en minimumsstandard.

Lørenfaret 1a er en åtte etasjers lamellblokk med tre underetasjer. Grunnflaten er på 19 x 65 m., med en typisk etasjehøyde på 2,9 m. Lørenfaret 1b er en fem etasjers tilnærmet kvadratisk konstruksjon som tar opp de tre etasjene terrengfall mellom øst- og vestsiden av bygget. Kun to etasjer har full fasade. Dybden på bygget gir behov for dagslysinntak sentralt, men atriet gir kun lys til øverste etasje. Første etasje har kun en mindre lyssjakt. De nedre etasjene er for en stor del mørke og kun egnet som tekniske rom / lager.

Effektive og gode arealer vil i begrenset grad kunne etableres i de eksisterende bygg. Dels er dybdene på Lørenfaret 1a og 1b for små til en optimal konfigurasjon av åpne landskap / stille-rom / møterom, dels er høydene i de fleste etasjene for knappe til å oppfylle både arbeidsmiljølovens krav til fri høyde i kontorlandskapet og krav til tekniske installasjoner.

Lørenfaret 3 er en ni etasjers lamellblokk med to underetasjer, samt inntrukket teknisk rom på tak. Bygningen har en dybde på 36 m. som gir større egnethet for åpne kontorløsninger. Dekkehøyden er på 3,3 m. som gir muligheter for å etablere tidsmessig ventilasjon og annen teknikk uten at høydene blir for lave for sammenhengende landskap.

Natur- og ressursgrunnlaget

To etablerte sykkelforbindelser ligger i tilknytning til planområdet; rute *Ring 3* mellom Vækerø og Ryen, og rute *Østre Aker vei* mellom Karihaugen og Grønland. Rute *Østre Aker vei* knytter seg til turvei D2 mot Lillomarka. Turveien er en viktig forbindelse fra den tette by mot store rekreasjons- og friluftsarealer. Gangbro over Dag Hammarskjøldsvei erstattes med planovergang, og vil kunne knyttes opp mot grøntdraget rundt Lørenparken nord, via turvei D3 mot Økern pleiehjem og Vallefeltet i sør.

I det sentrale Økernområdet er det behov for å forbedre sammenhengen i turveinettet. *Grøntplan for Oslo* illustrerer planområdet som en del av et større utviklingsareal med behov for park på minimum 5 dekar ved byutvikling.

Hovinbekken med sidebekker planlegges gjenåpnet og sees utviklet i sammenheng med parkprosjekter i Grodudalsregionen.

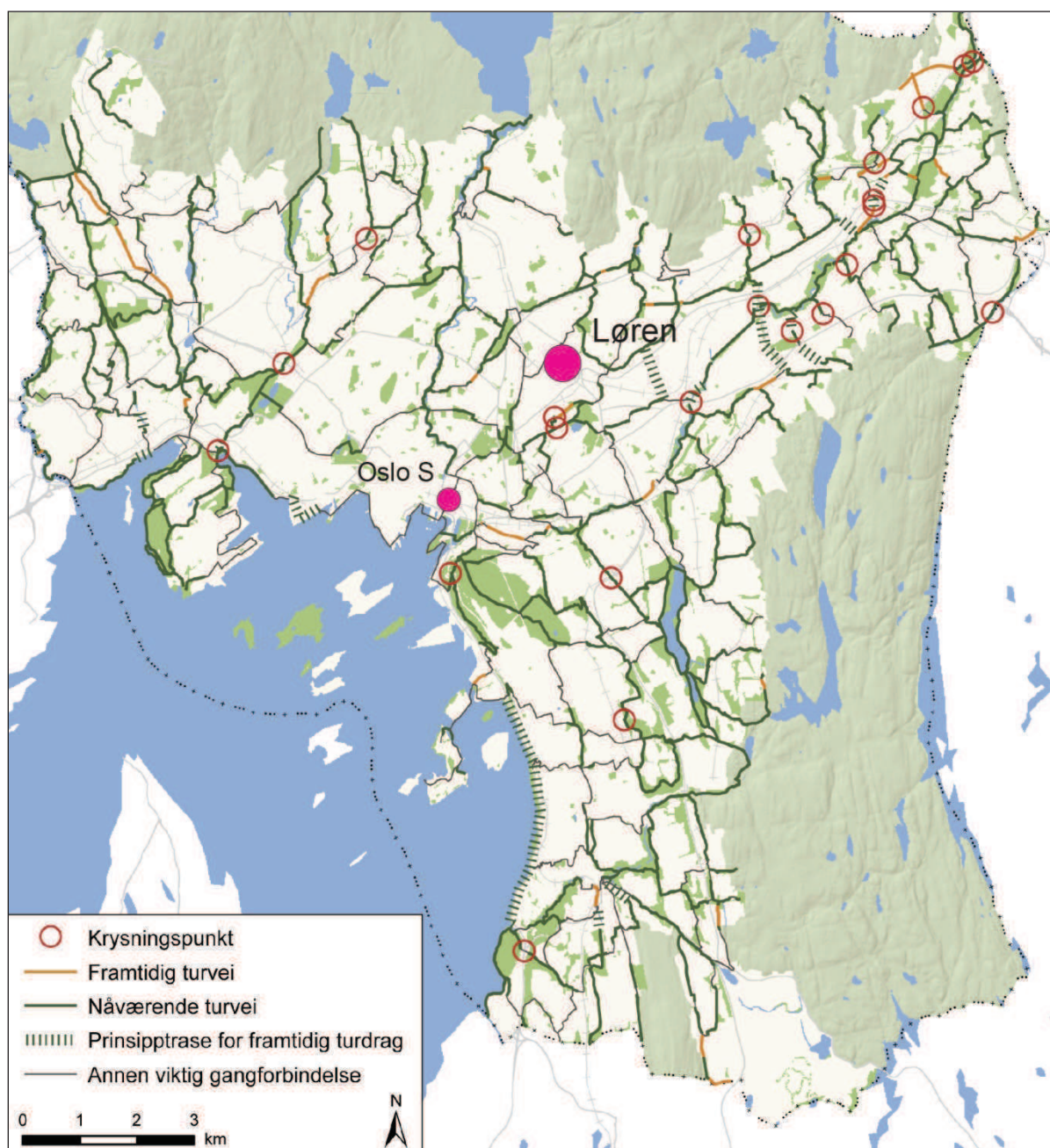


Fig. 10: Tur- og sykkelveinett i Oslo-regionen (Grøntplan for Oslo, 01.09.09)

Landskap

Sinsenplataet strekker seg fra Enerhaugen mot Grefsenåsen i nord og møter Løren i overgangssonen mellom Osloamfiet og Groruddalsrommet. Landskapet flater ut og strekker seg med vidt utsyn både mot øst, vest og sørover mot fjorden. Lørenfareet ligger på høydedraget langs moreneryggen i nord, og fremstår som synlig og godt eksponert fra tilsluttende områder.

Visuelt inngår planområdet som del av den tette byen.

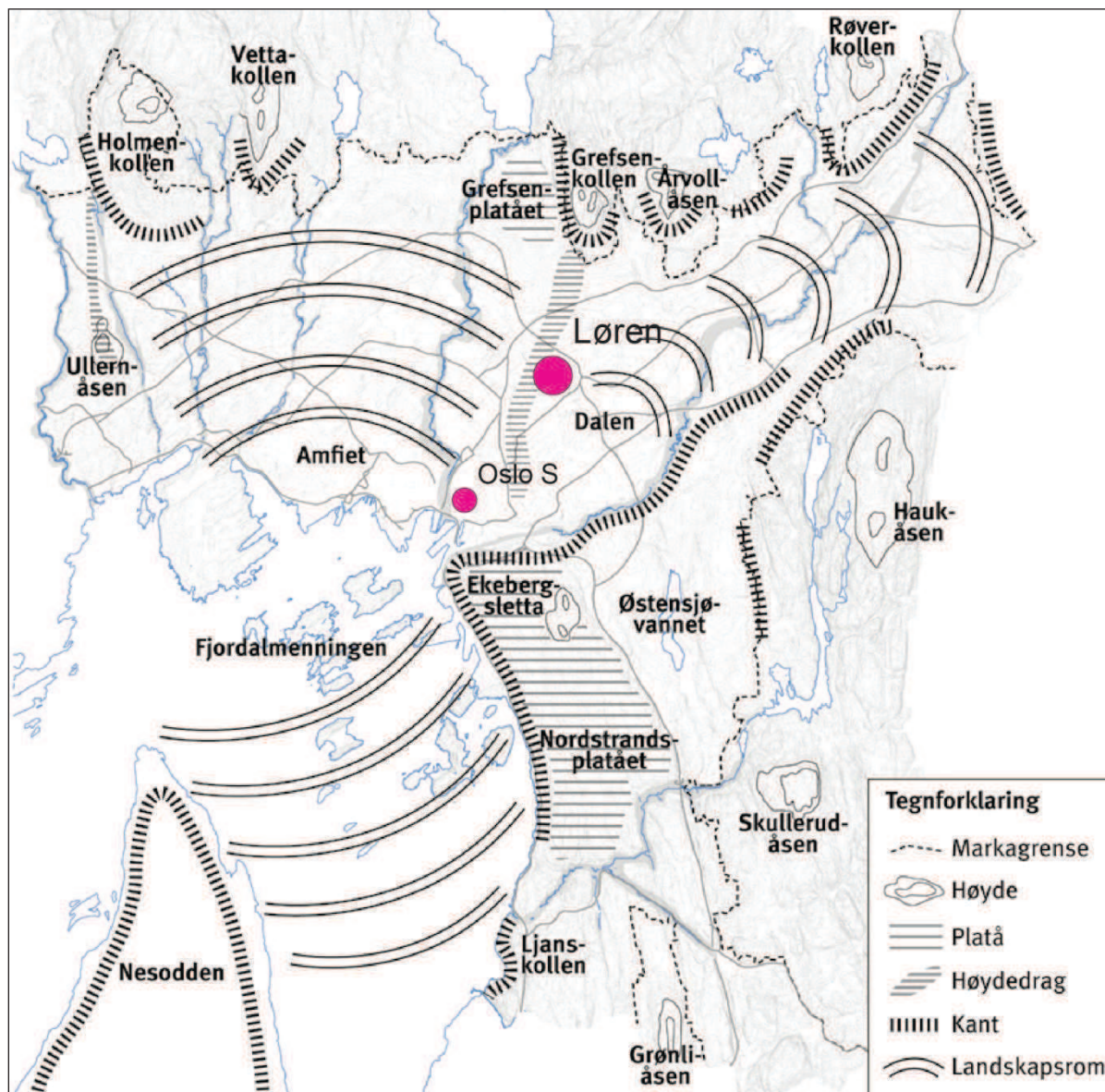


Fig. 11: Karakteristiske landskapstrekk i Oslo-regionen (Grøntplan for Oslo, 01.09.09)

Naturmangfold

Økolog engasjert i planarbeidet har foretatt en vurdering av naturmangfoldet på tomten. Vegetasjon innenfor planområdet består av ca 3.735 m² grøntområder omkring bygningene. Disse består i dag primært av regelmessig klippte plener med enkelte lauvtrær, bed med plantede hagebusker og prydrær, veikantområder med ugress, samt noen mindre områder med større trær langs områdets østside.

Det er registrert 15 treslag. Flere av disse er plantende parktrær, som i begrenset grad tillegges økologisk verdi fordi de ikke er naturlig hjemmehørende i området. Platanlønn og buskfuru er svartelistet, og dermed uønsket fordi de kan konkurrere ut naturlig hjemmehørende arter.

Etter økologisk vurdering har anleggsområdet begrenset økologisk verdi, men i henhold til kriteriene i BREEAM NOR, er det visse økologiske verdier ettersom det finnes flere trær med diameter på mer enn 100 mm. Området har derfor i henhold til BREEAM NOR kriterier en viss økologisk verdi.

(Vurdering av økologiske forhold, Asplan Viak, 18.08.13)



Fig. 12: Foto av eksisterende vegetasjon

Kulturminner

Lørenfare 1 ble oppført i 1963. Lørenfare 3 ble oppført i 1971. Bygningsmassen på de to eiendommene er ikke oppført på Gul liste. I følge Byantikvaren er det ingen kjente kulturminneinteresser innenfor planområdet. Derimot er Gamle Løren skole, nord for planområdet, oppført på Gul liste, og forutsettes hensyntatt. Eksisterende bygg ble oppført mellom 1889 og 1932, og skal totalrehabiliteres som barneskole innen 2017.

På høydedraget øst for planområdet ligger Økern alders- og sykehjem tegnet i 1955 av Sverre Fehn og Geir Grung. Vest for sykehjemmet ligger tre gravhauger.

Rester av alléen til Løren Gård er fortsatt å se i grenseområdet mellom Lørenvangen 21 og 23.

Byantikvaren krever ikke arkeologisk utredning.

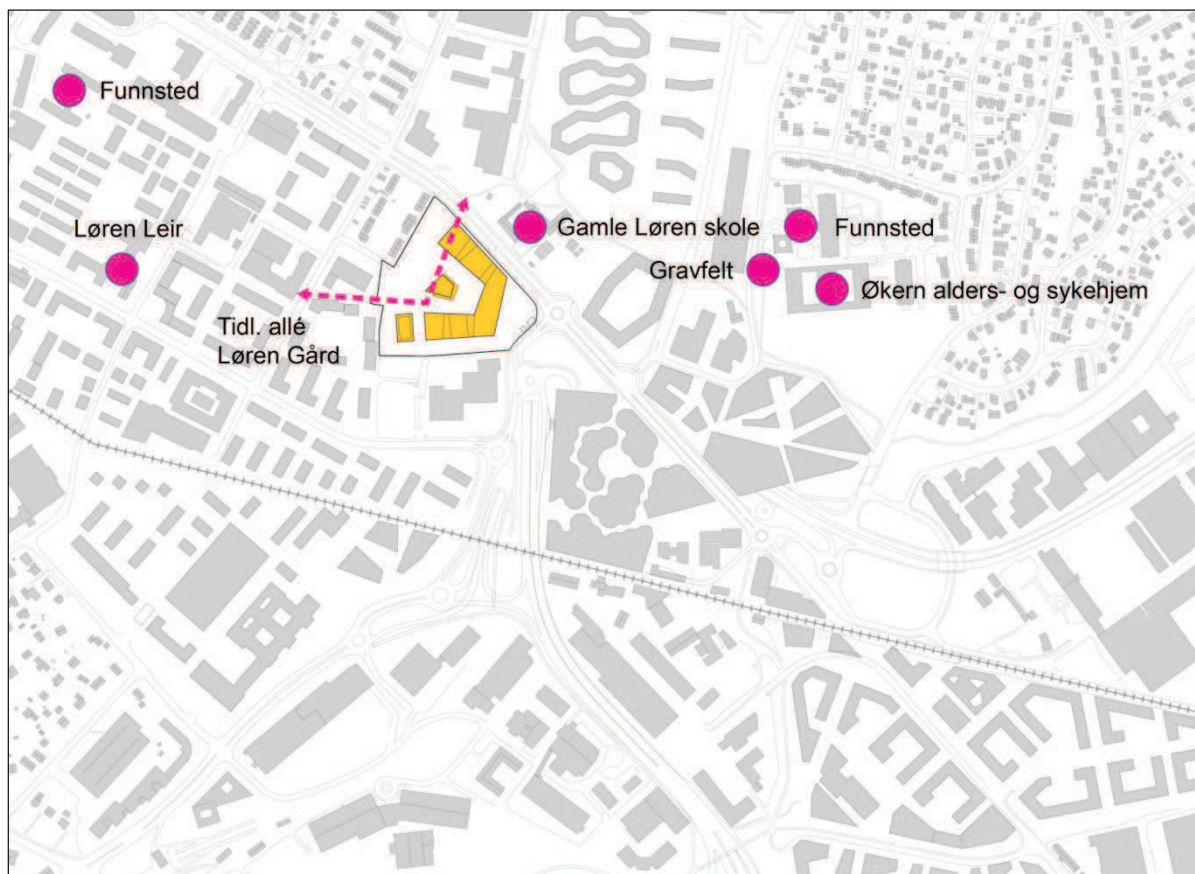


Fig. 13: Oversikt over kulturminner i Økern-området 1:10 000



Fig. 14: Eksisterende Ring 3 med Gamle Løren skole til venstre i bildet

Miljøfaglige forhold

Miljøby Løren – rammer for en bymessig og miljøvennlig områdeutvikling ble utarbeidet av PBE i 2002 for å legge premisser for en helhetlig utvikling på Løren. Løren er definert som det største transformasjonspotensialet i området, hvor ønsket om økt tilgjengelighet, fortetting og gode byrom står sterkt.

Dag Hammarskjølds vei er i dag en høytrafikkert ferdselsåre med en ÅDT på ca. 75 000. Etter åpningen av Lørentunnelen ved utgangen av 2013 vil forventet ÅDT være redusert til ca. 10 000. (Status, utfordringer og aktuelle tiltak i Oslopakke 3, 21.12.11).

Norsk institutt for luftforskning (NILU) har på oppdrag fra Statens Vegvesen Region Øst, utført beregninger av luftforurensning fra Lørentunnelen. Beregningene viser at grenseverdiene for svevestøv overskrides nær tunnelmunningene. Luftetårn er derfor anlagt innenfor planområdet mot ny rundkjøring i øst. (Saksfremstilling Dag Hammarskjølds vei, Statens Vegvesen Region Øst, 27.10.08)

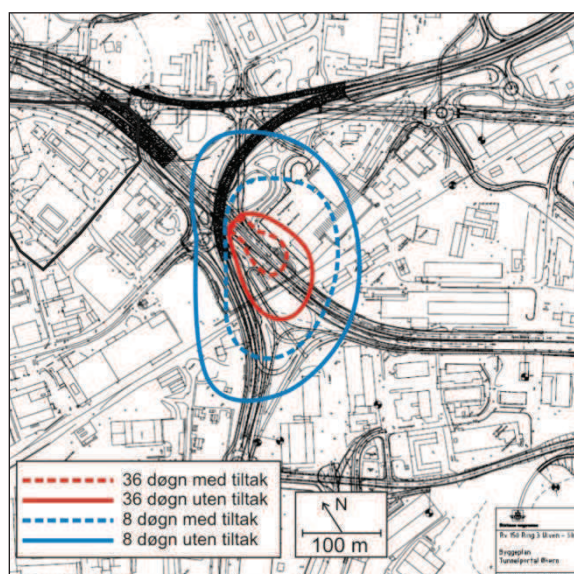


Fig. 15:
Tunnelmunning på Økern, områder med belastning over nasjonalt mål og grenseverdi for svevestøv (Reguleringsplan Ring 3, Statens Vegvesen Region Øst) Planområdet er avmerket i svart.

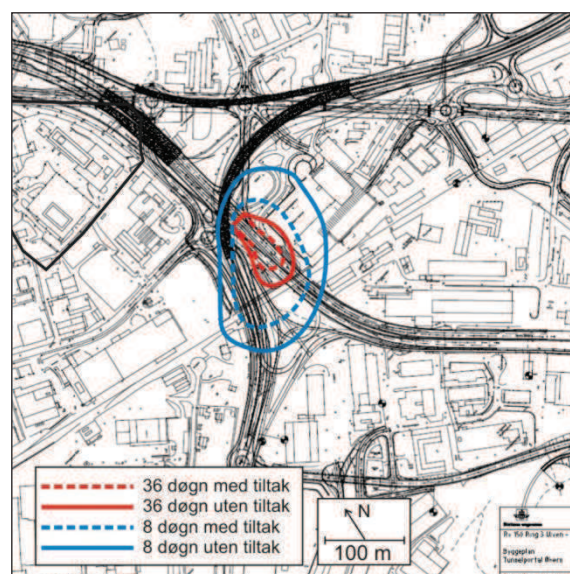


Fig. 16:
Tunnelmunning på Økern, områder med belastning over nasjonalt mål og grenseverdi for svevestøv. Nedsatt hastighet på Ring 3 (til 60 km/h. Planområdet er avmerket i svart.

Sweco har gjennomført spredningsberegninger i forbindelse med luftforurensing i området. Fig. 17-18 viser gjennomsnittlig årsverdier av luftforurensing innenfor planområdet.



Fig. 17: Gjennomsnittlig årsverdier for NO₂ – dagens situasjon (Luftforhold, Sweco, 04.09.13)

Gjennomsnittlig årsverdi av NO₂ overskrider Forurensingsforskriftens grenseverdi på 40 µg/m³ ved tunnelmunning og trafikkert vei. Bakgrunnsnivå for NO₂ er antatt å ligge på omkring 35 µg/m³.

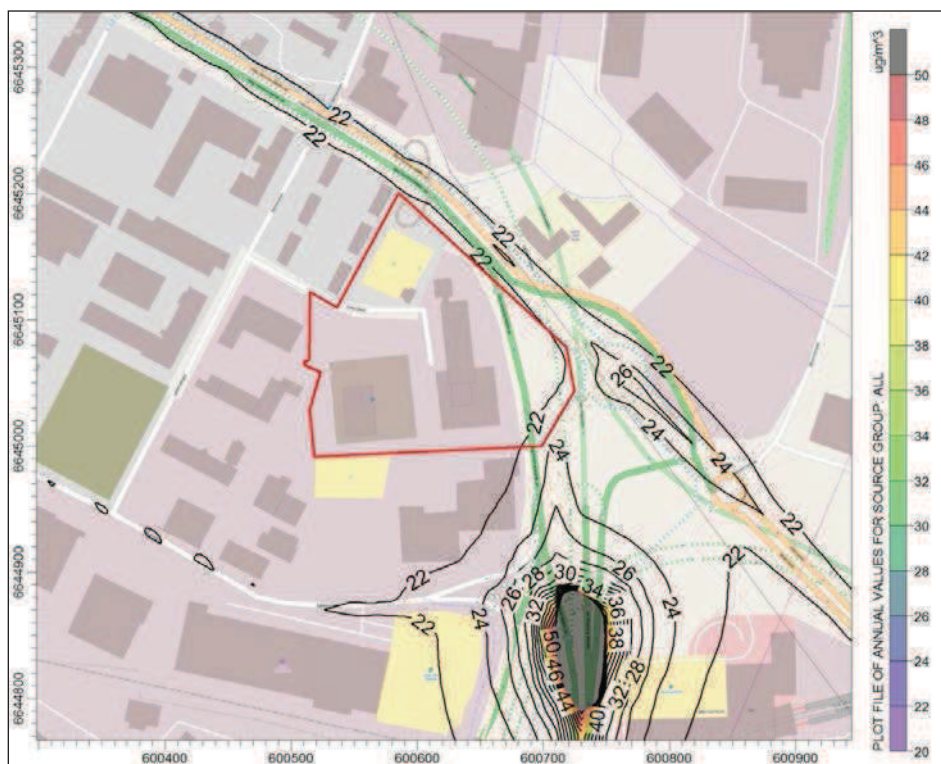


Fig. 18: Gjennomsnittlig årsverdier for PM₁₀ – dagens situasjon (Luftforhold, Sweco, 04.09.13)

Gjennomsnittlig årsverdi av PM₁₀ ligger i underkant av Forurensingsforskriftens grenseverdi på 40 µg/m³. Ved tunnelmunning overskrides grensenivå noe. Bakgrunnsnivå for PM₁₀ er antatt å ligge på omkring 20 µg/m³.

Det er planlagt omfattende støyreducerende tiltak mellom Sinsen og Løren, deriblant støyskjerm / voll mot Gamle Løren skole og eksisterende boligfelt i Lørenfare. Støyreducerende tiltak er vurdert med sikte på å tilfredsstille laveste grenseverdi angitt i *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442*. I retningslinjene er det angitt at innendørs døgnekvivalent støynivå ikke skal overskride 30 - 35 dBA. Målsetningen er at man skal søke å tilfredsstille laveste verdi på 30 dBA.



Fig. 19: Beregnet effekt av det nye veisystemet i Økernområdet. Redusert støybelastning mellom Sinsen og Økern etter bygging av tunnel for Ring 3 (Brekke & Strand akustikk) Planområdet er avmerket i svart.

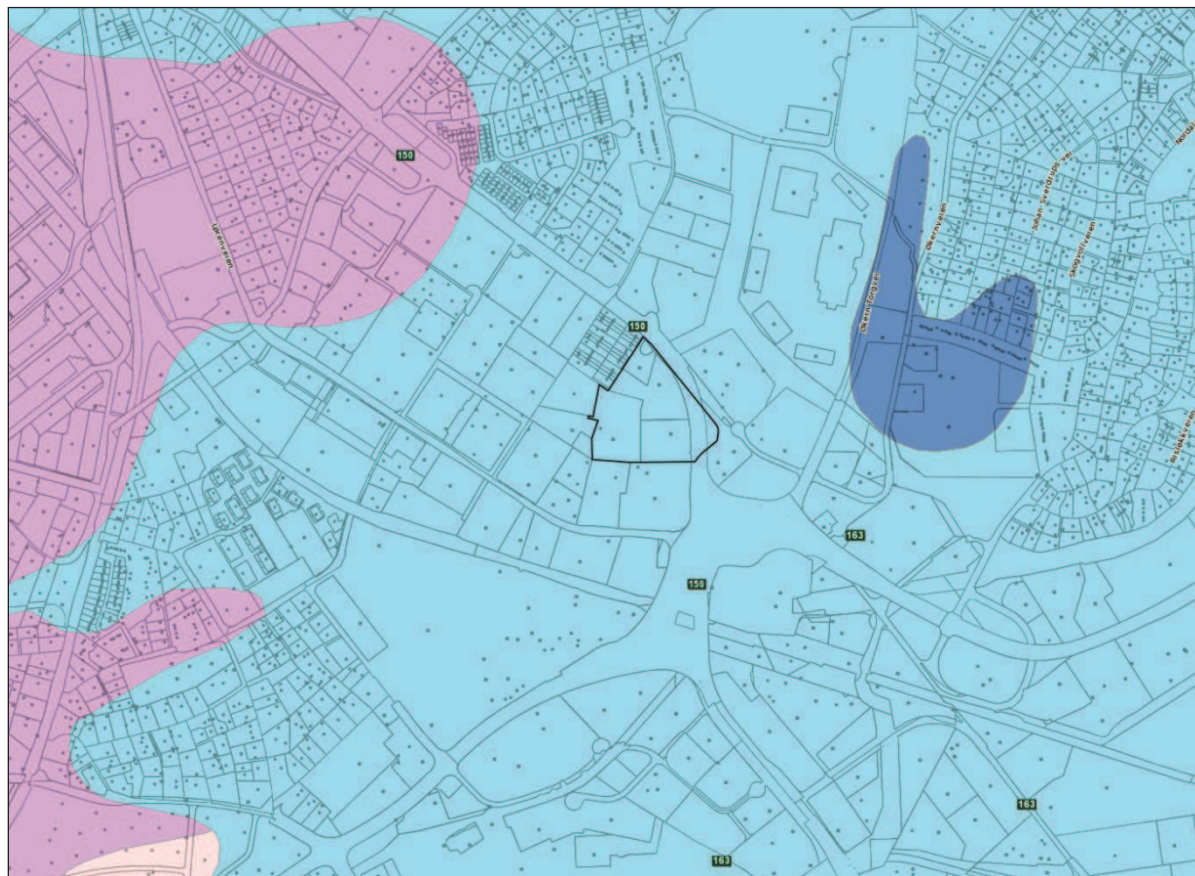


Fig. 20: Løsmasser i grunn (Løsmasse N50-kartblad, NGU) Planområdet er avmerket i svart.



Fig. 21: Bergskjæring langs eiendomsgrensen mellom Lørenfarete 1B og Lørenveien 68.
(Foto: Sweco Norge AS)



Fig. 22: Fasade mot syd, Lørenfarete 3
(Foto: Sweco Norge AS)

I følge kart fra Undergrunnskartverket ligger berget grunt på tomten. Det er registrert berg i dagen flere steder. I sydøst er berget registrert på kote 93,9. Dette tilsvarer en løsmassemekthet på 5-6 m. Også inne på tomten for Lørenfarete 1 antas det å være 5-6 m. til berg.

Det er ikke tatt prøveserier på tomten, men massene i området antas å bestå av fyllmasser over tørrskorpeleire og med en siltig leire derunder. Leiren er antatt å være middels til fast. Det er ikke indikasjoner på kvikkleire på tomten. Området består av avsetningsbergarter fra kambrosilur, veksling mellom skifer, kalkstein og knollekalk.

I følge radonkart for Oslo skal det ikke være indikasjoner på høye radonkonsentrasjoner i området. De antatte bergarter gir ikke grunn til å forvente spesielt høye radonkonsentrasjoner i inneluften. Dette må imidlertid kartlegges ved måling. (*Vurdering av grunnforhold, Sweco Norge AS, 05.07.13*)

OPAK foretok en tilstandskontroll av Lørenfaret 1-3 i 2007, og fant ingen kjente forekomster av bly, kvikksølv eller kadmium.

Hovinbekken, som renner fra Trollvann og møter Akerselva ved utløp til fjorden, er lagt i kulvert gjennom Økern sentrum, men tenkes delvis åpnet i forbindelse med utviklingen av området. Det har gått flere ras i kvikkleire langs bekkefare, derav lukking og omlegging etter ras mellom Alnabanen og Ring 3. Bekken er ren ved Årvoll og videre ned til Økern. Vannkvaliteten synker noe nedover grunnet kloakklekkasje og avrenning fra tette flater. Forslagsstiller har vært i kontakt med VAV i forbindelse med mulig gjenåpning av Refstadbekken. VAV kan bekrefte at det er ikke planer om å føre bekken gjennom eiendommen Lørenfaret 1-3. (*Oslo Kommune, Vann og avløpsetaten*)

OPAK har foretatt en tilstandskontroll av eiendommen Lørenfaret 3, som det er intensjon om å rehabilitere / bygge om i forbindelse med prosjektet. Bygget ble oppført i 1971 med ti etasjer (inkl. tekniske rom på taket) over bakkeplan og to underetasjer. 2-10 etasje ble pusset opp i perioden 2003-2005. I følge opplysninger fra Vital er det asbest i teknisk rom på loftet. Det er oppgitt fra Vital Eiendom at det ikke er PCB i vinduer i eiendommen. Bygget er i generelt god stand, men krever noe oppgradering av bæresystem og fasade. (*Tilstandskontroll Lørenfaret 3, Vital Eiendom AS, 15.10.07*)



Fig. 23: Eksisterende bygg Lørenfaret 3

Trafikkforhold

Dagens Ring 3 mellom Økern og Sinsen er en 4-felts motorvei med smale fortau og betydelige miljøproblemer i forhold til bl.a. boligområdene langs veien. Gjennom gjeldende regulering S-3992 vedtatt i 2003, i forbindelse med planene om å bygge tunnel for Ring 3 på strekningen, ble eksisterende Ring 3 – Dag Hammarskjølds vei – forutsatt nedbygd til miljøgate med ett felt i hver retning for biler, og ett felt i hver retning for kollektivtrafikk. Det skal også anlegges tosidige fortau og sykkelfelt, samt brede beplantningssoner mellom fortau og kjøreveien. I henhold til planene blir dagens toplanskryss mellom Sinsenveien og Ring 3 terrengutjevnet og bygget om til rundkjøring. Videre er flere sidegater forutsatt gjenåpnet ut mot Dag Hammarskjølds vei, deriblant Peter Møllers vei, Lørenvangen og Spireaveien. (*Statens Vegvesen Region Øst*)

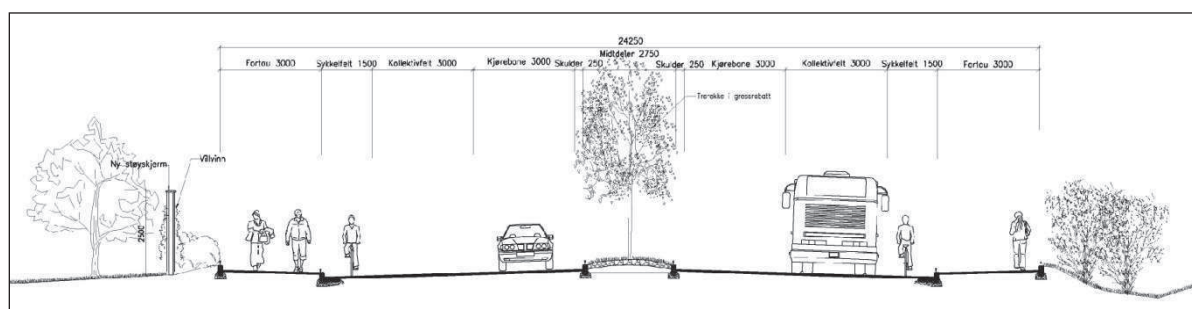


Fig. 24: Planforslag 4-feltsløsning med kollektivfelt på Dag Hammarskjølds vei i begge kjøreretninger. (Saksfremstilling Dag Hammarskjølds vei, Statens Vegvesen Region Øst, 27.10.08)

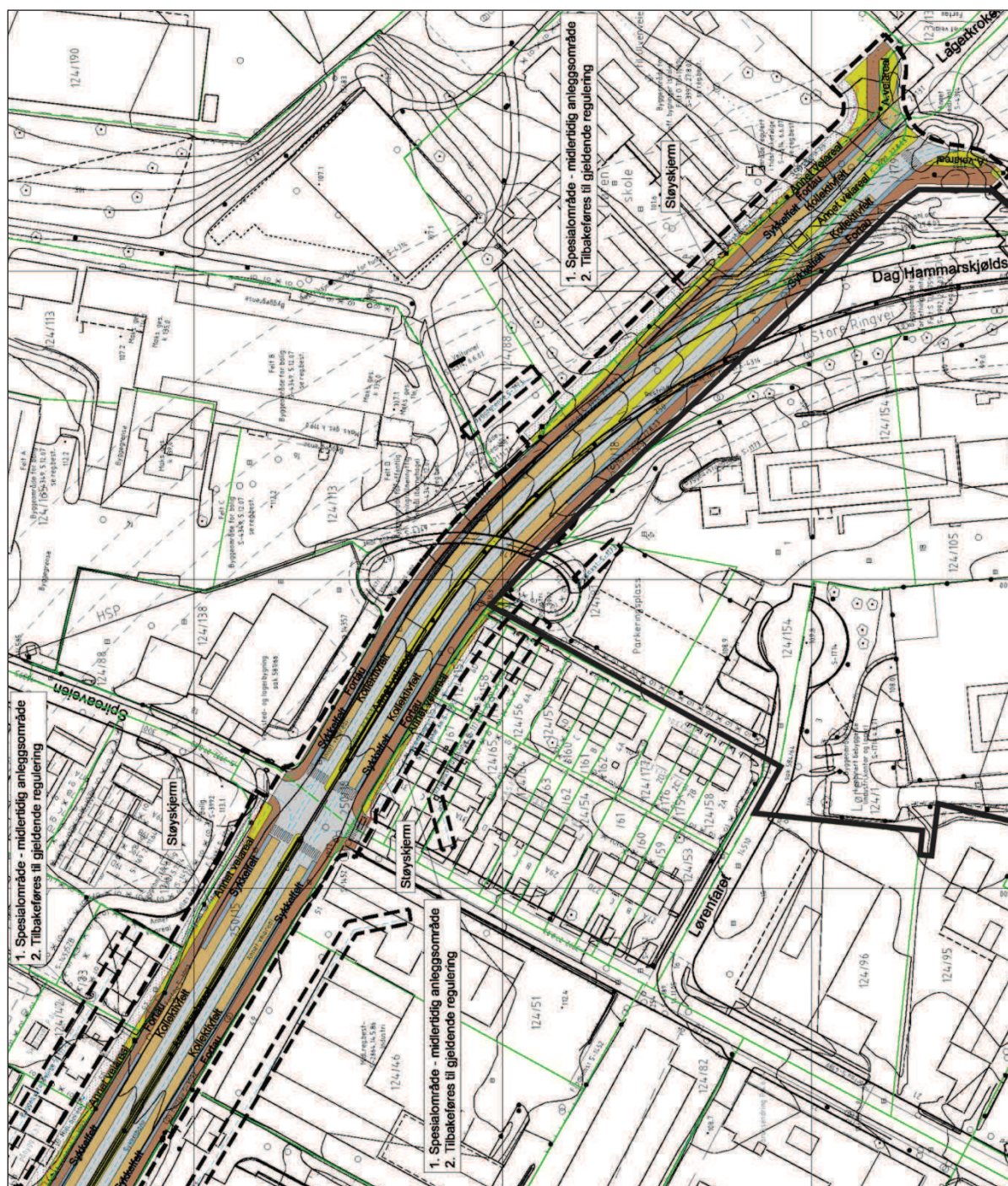


Fig. 25: Planforslag 4-feltsløsning med kollektivfelt på Dag Hammarskjølds vei i begge kjøreretninger. (Saksfremstilling Dag Hammarskjølds vei, Statens Vegvesen Region Øst, 27.10.08) Planområdet er avmerket i svart.

Veiprosjekteringen i området gjennomføres i forlengelse av Ulven-Sinsenprosjektet. Østre Aker vei legges i tunnel under Økern. Øvrig trafikk ledes over i et forsterket lokalveisystem på Hasle, Valle og Ulven. Det nye veisystemet skiller lokaltrafikk og gjennomgangstrafikk, hvilket vil gi bedre trafikkavvikling og økt trafiksikkerhet. Støy- og forurensningsforhold vil også forbedres betydelig som følge av at gjennomgangstrafikk legges i tunnel. Det estimeres en trafikkreduksjon på Dag Hammarskjølds vei opp mot 90 % i forhold til dagens situasjon.

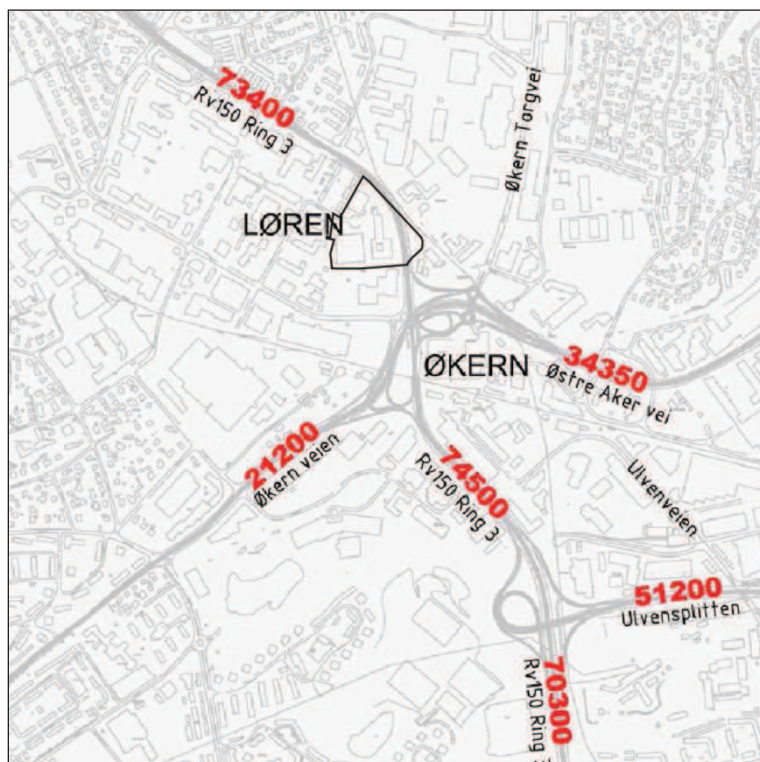


Fig. 26: Trafikktall ÅDT, dagens stituasjon (Saksfremstilling Dag Hammarskjølds vei, Statens Vegvesen Region Øst, 27.10.08)
Planområdet er avmerket i svart.



Fig. 27: Beregnede trafikkmengder, ÅDT i 2015 (Saksfremstilling Dag Hammarskjølds vei, Statens Vegvesen Region Øst, 27.10.08)
Planområdet er avmerket i svart.

Planområdet har god kollektivdekning med kort vei til t-bane stasjon på Økern og fremtidig stasjon på Løren. Økern t-banestasjon har fått metrostandard og området blir et viktig knutepunkt mellom busslinjene på Ring 3, lokale busslinjer og t-banen.

Nye Lørensvingen t-banestasjon vil knytte sammen eksisterende Ring på Sinsen i vest, og Grorudbanen mot øst. Forbindelsen vil gjøre det mulig å reise direkte fra Grorudbanen mot Ringbanen uten å måtte reise via Carl Berners plass. Stasjonen er ventet å bli en av de 10 største i Oslo-regionen, med en estimert tilstrømning av 6 000 daglige reisende. Banen planlegges åpnet i 2016 / 2017.

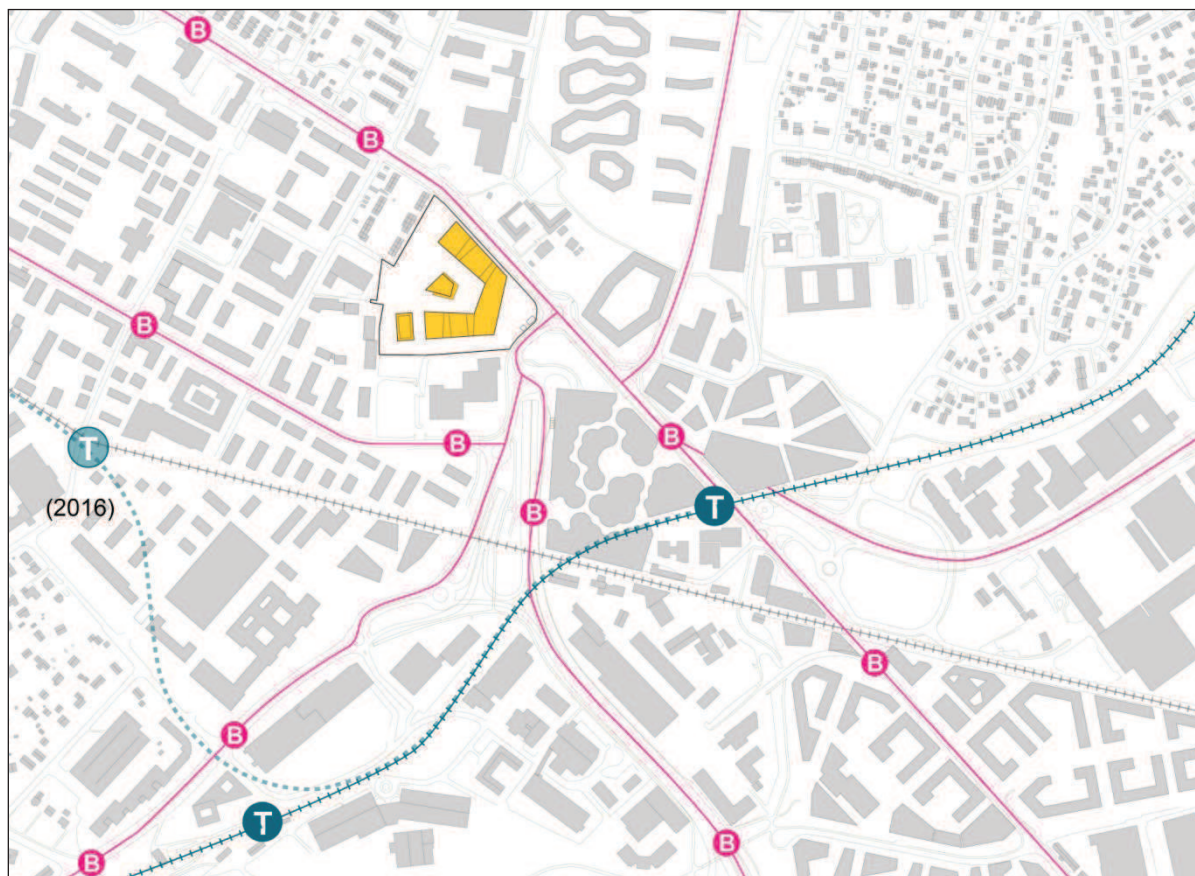


Fig. 28: Plandiagram av fremtidig kollektivdekning i Økern-området 1:10 000

Lokalveier i området vil etter utbyggingen ha forbedret trafiksikkerhet. Korte gangfelt, gjennomgående fortau og sykkelfelt langs ny lokalgate gjør det lettere å bevege seg også uten bil i området. Alle overganger på lokalvei skal signalreguleres og trekkes inn fra rundkjøring. Dette blir spesielt viktig med hensyn til skolevei for Gamle Løren skole, og overgang til D2 turvei i nordlige del av planområdet.

Det går to etablerte sykkelruter gjennom planområdet. Disse inngår i hovedsykkelveinettet og er en viktig forbindelse for syklister i Oslo. Rute *Ring 3* følger Lørenveien på strekningen Sinsen-Økern. Videre østover fra Økern følger den *Ring 3*. Det er forbindelse med kryssende ruter i Sinsenkrysset og i Teisenkrysset. Rute *Østre Aker vei* mellom sentrum og Groruddalen følger opparbeidet turvei forbi Økern og føres i bro over *Ring 3*.



Fig. 29: Fremtidig tur- / sykkelveinett i Økern-området 1:10 000

Risiko- og sårbarhet

Sweco har utarbeidet ROS-analyse for Lørenfare 1-3, som fokuserer på hendelser som kan oppstå hvis tiltak gjennomføres på tomten. Analysen inneholder ikke risikovurderinger omkring terror, trusler og sabotasje. Tiltaket (slik kjent situasjon per juli 2013) vil ikke inneholde elementer som er spesielt utsatt for slike hendelser.

Fundamentering av nybygg kan sannsynligvis føres direkte til fjell, eller på pilarer eller peler til fjell. Eksisterende bygg er fundamentert på støpt plate på fjellgrunn. Det er derfor vurdert som lite sannsynlig at det er fare for utglidning i forbindelse med byggetiltak. Tilstanden på fundamentene vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke registrert skader som kan tyde på svikt i grunnen eller i fundamenteringen.

Det er stor loddrett høydeforskjell fra Lørenfare 1-3 og ned til nabotomt i syd Lørenveien 68. Denne er sikret med støttemur, fjellsikring og gjerde på toppen. Dette må sikres i videre detaljprosjektering.

Området anses ikke å være utsatt for skred- eller flomfare.

Aktsomhetskartet til NGU viser at området er radonutsatt, nivået viser moderat aktsomhet. Planområdet består delvis av arealer utendørs. I følge Statens strålevern vil radonkonsentrasjonen utendørs normalt være lav, og helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i innemiljøet. For nye bygninger gjelder byggeteknisk forskrift § 13-5 Radon.

Akseptkriteriet er bestemt til: *Risikonivået for tiltaket (Lørenfare 1-3) skal ikke være høyere enn det som er akseptert for nye anlegg i Norge.*

Analysegruppen vurderer at risikonivået ikke er høyere enn det som er akseptert for nye anlegg i Norge for temaene *Naturfare*, *Virksomhetsfare* og *Forsynings- og beredskapsfare*. Se vedlagte ROS-sjekkliste.

Sosial infrastruktur

Løren har inntil nylig falt utenfor rammene for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner, da lavt befolkningsgrunnlag ikke har tillatt nyetablering. Servicetilbud har ligget spredt og dels vanskelig tilgjengelig. Lørenbyen med om lag 1600 nye boliger ga forutsetning for utbyggingen av Løren Torg og lokale servicefunksjoner rundt *Kanonhallen* som supplement til tilstøtende OBS-Stormarked i Lørenveien.

Med utviklingen av det nye Økern Senter tar man sikte på å etablere et totaltilbud for befolkningen på Økern/Løren og i Groruddalen forøvrig. Eksisterende senter utvikles fra et handelsorientert etablissement til en bymessig møteplass. Det planlagte senteret vil kunne bestå av om lag 45 000 m² detaljhandel og service, samt kulturhus, bibliotek, kino, musikk- og kulturskole, museum, badeland, offentlige kontorer, helse- / velværesenter, samt hotell og bolig.

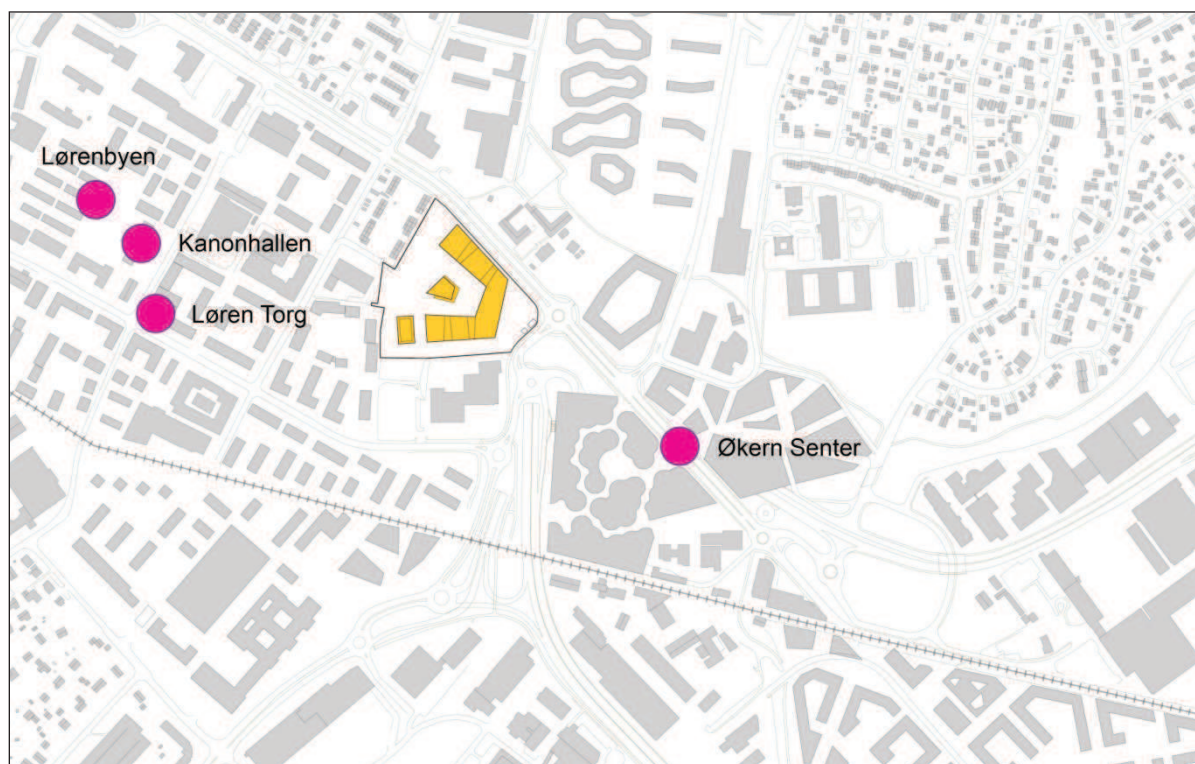


Fig. 30: Fremtidig lokalhandel og servicetilbud i Økern-området 1:10 000

Per dags dato ligger to barneskoler og én ungdomsskole innenfor 1km avstand fra planområdet. Løren skole med kapasitet på ca. 800 elever, og Sinsen skole med kapasitet på ca. 470 elever utgjør tilbudet for 1-7 trinn. Gamle Løren skole åpnes delvis høsten 2015 med 460 nye plasser på grunnskolenivå. Frydenberg ungdomsskole, sørvest for planområdet åpnet i 2012 med 420 plasser. Kuben videregående skole åpnet høsten 2013. Oslo voksenopplæring ligger i tilknytning til Lørenveien og tilbyr realkompetanse, videregående opplæring og eksamensrettet grunnskole.

Det ligger 10 barnehager tilhørende bydel Grünerløkka og bydel Bjerke innenfor 500 m. avstand fra planområdet, hvorav 4 er kommunalt drevet. Forslagsstiller for Lørenvangen 19-21, Dag Hammarskjølds gate 49/ 51 og Lørenvangen 24 foreslår bebyggelse til boliger og barnehage. Barnehagen skal kunne betjene områdene Lørenvangen 19-21 og Dag Hammarskjølds vei 49/ 51.

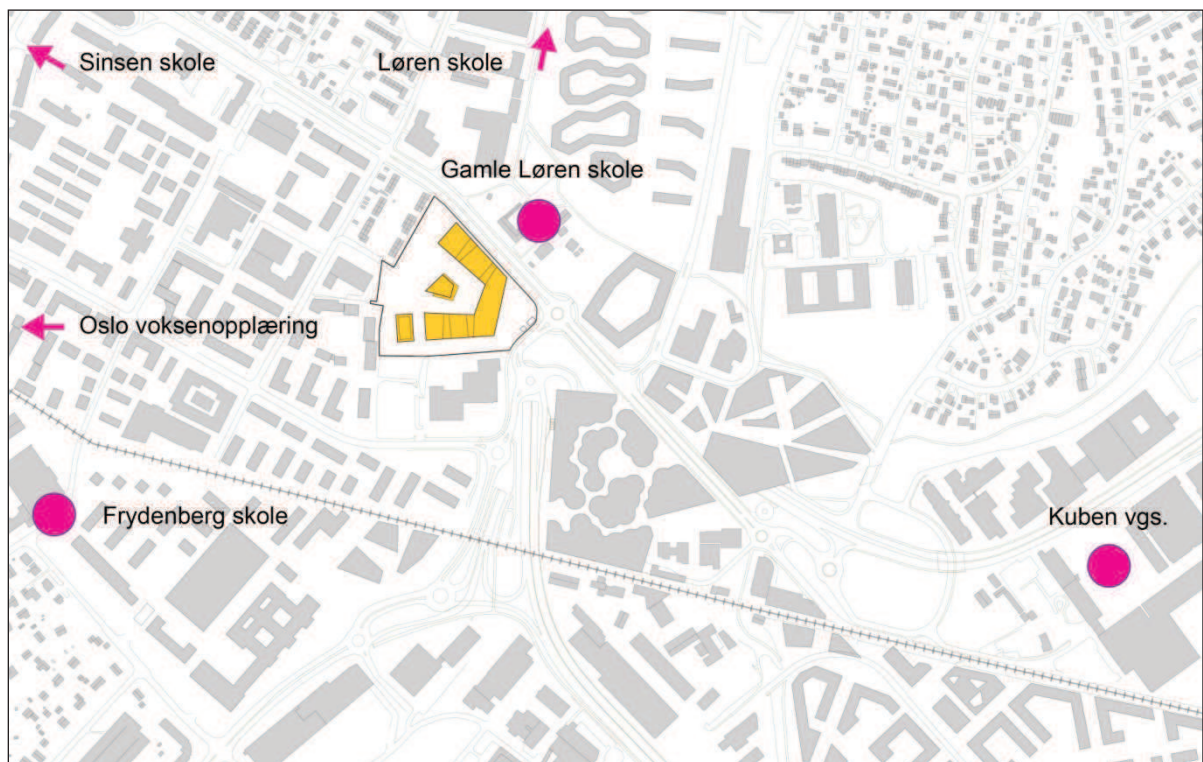


Fig. 31: Skoledekning i området. Løren skole, Sinsen skole og Oslo voksenopplæring er lokalisert utenfor kartutsnittet 1:10 000

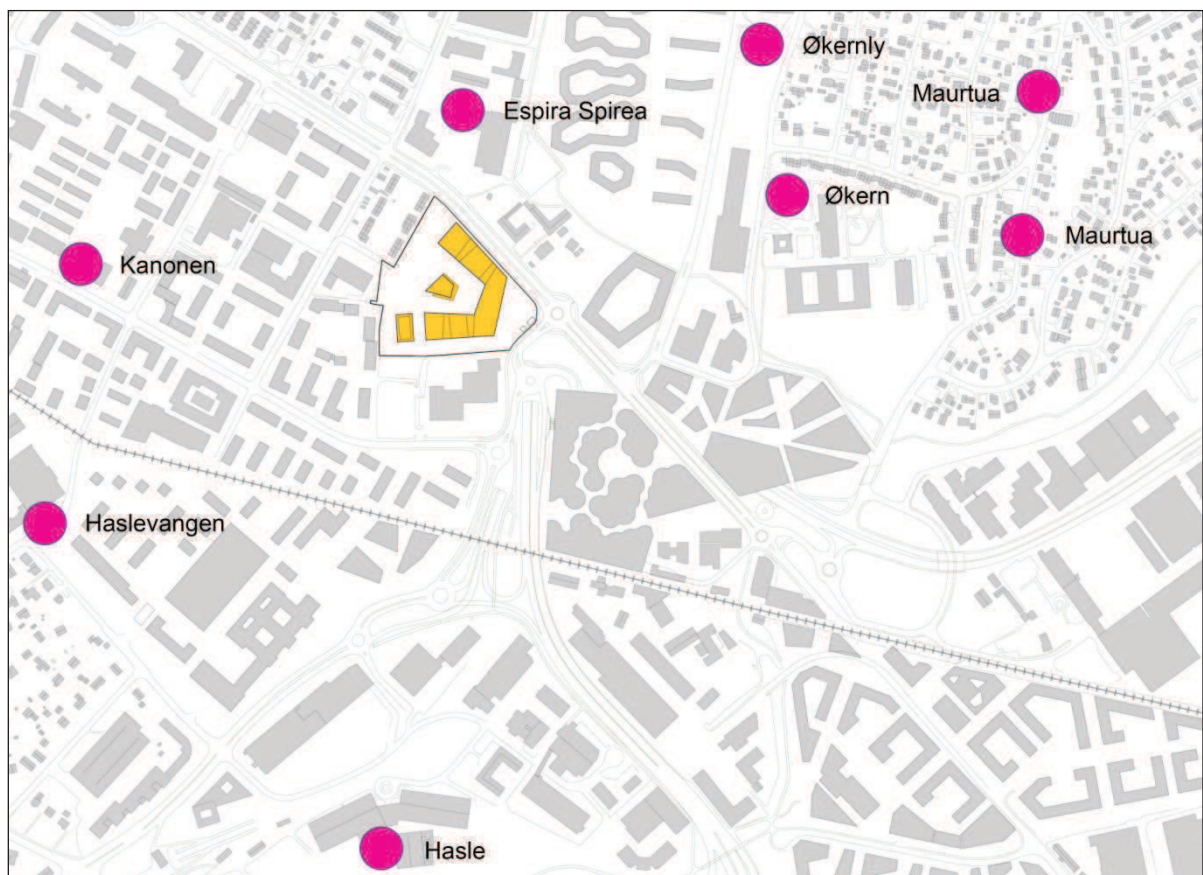


Fig. 32: Barnehagedekning i området 1:10 000

Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsrør er tilknyttet offentlige ledningsnett.

Eksisterende bygg er offentlig tilknyttet Hafslund Nett. Trafostasjon er lokalisert i Lørenfaret 1B og 3. Det finnes flere kummer og sluk på eiendommen, deriblant oljeutskiller (ikke i bruk) og sandfangskum. (*Eiendomsopplysninger Lørenfaret 1, Vital Eiendom AS, 28.11.07*)

Estetikk og byggeskikk

Planområdet er en del av en større byutvikling som strekker seg østover mot Groruddalen. Tomten har en sentral plassering i denne utviklingen, og er et referansepunkt mellom Løren og Økern. I vest grenser planområdet mot en tydelig kvartalsstruktur som strekker seg i nordgående retning. Kvartalsstrukturen avsluttes vest for planområdet mot et rekkehusområde.

Den nye bydelen som vokser fram, er i liten grad styrt av historiske strukturer, men rutenettsplanen har til en viss grad tidligere bebyggelse og eiendomsstruktur som basis. Med reduksjon i restarealer, utelagring, bakkeparkering og midlertidig bebyggelse vil bydelen få en tettere og mer bymessig karakter. Det visuelle og romlige uttrykket domineres av store boligenklaver med varierende arkitektonisk kvalitet.

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet kan i liten grad bidra til den områdekarakter som KDP for Økern har som mål for området. Tross volum og eksponering utgjør bebyggelsen ingen samlet form i bylandskapet. Planområdets særegne topografi ligger skjult i en serie av sokkeletasjer som danner basen for Lørenfaret 1-3. Lamellblokkene fra 60-tallet har tidstypiske, men ikke særpregete fasader. Eksisterende bebyggelse er ikke utformet av kjente arkitekter eller tilført spesielle kvaliteter i konstruksjon eller komposisjon.

Planområdet er dominert av overflateparkering og har et stort utbyggingspotensial. Området er i dag lukket mot Økern og et mer sammenhengende grøntbelte gjennom planområdet øst-vest vil kunne bidra til å koble Løren til Økern og styrke sammenheng og identitet i bydelen.



Fig. 33: Eksisterende bebyggelse i Lørenfaret 1-3

Stedsutvikling

I hovedtrekk legger kommunedelplanen opp til boligutvikling i vest og i nord (Lørenområdet og Økern torgområdet), samt økt utnyttelse av næringsområdene i det sentrale Økern og beltet langs T-banen og Østre Aker vei. Viktigste infrastrukturtiltak er tunnel for Store Ringvei mellom Økern og Sinsen. Kommunedelplanen legger til rette for bygging av omkring 5 000 nye boliger. Rammene for utbygging til næringsformål gjør det mulig å doble antall arbeidsplasser i planområdet fra dagens om lag 15 000 til drøyt 30 000. Økernområdet vil dermed utgjøre en betydelig arealreserve sett i et 15-30 års perspektiv. (KDP for Økernområdet, 26.05.04)

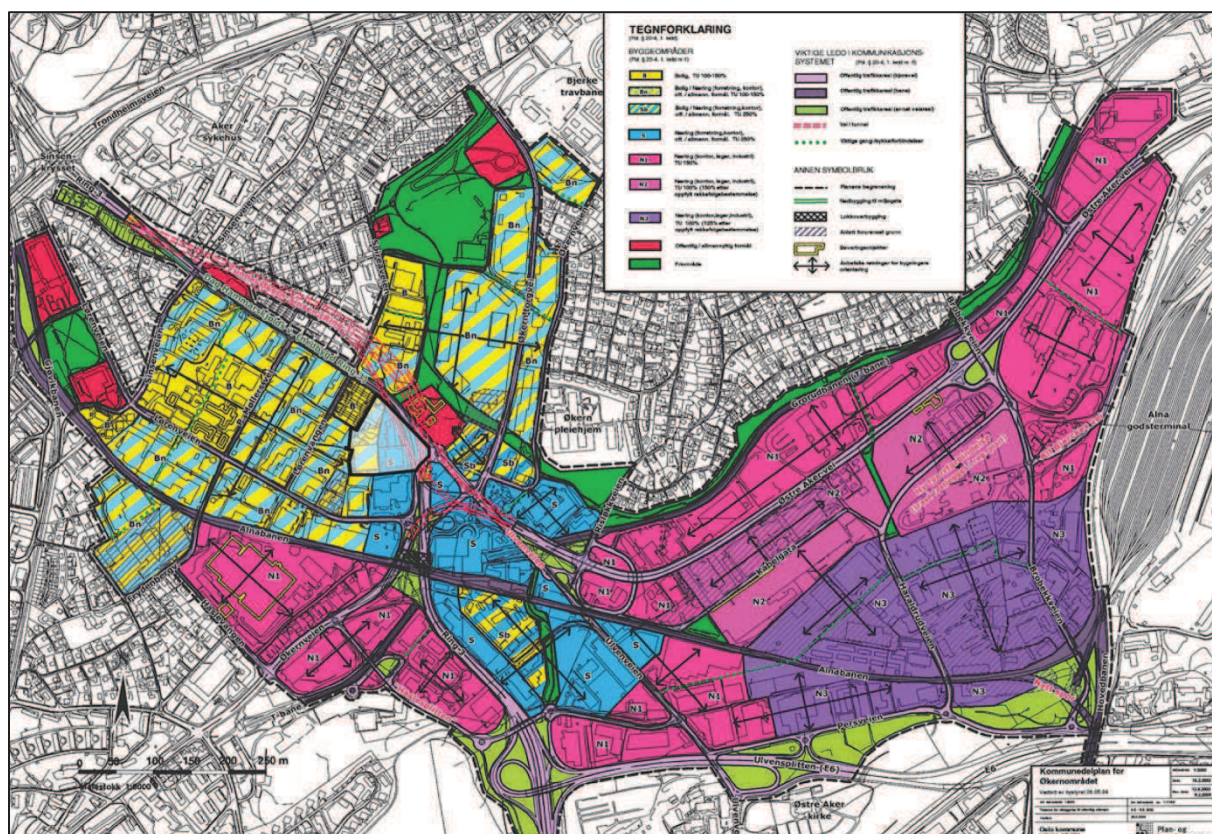


Fig. 34: Kommunedelplan for Økernområdet (KDP for Økernområdet, 26.05.04) Planområdet avmerket i svart.

De fire visjonene som ligger bak arbeidet med kommunedelplan for Økern er byreparasjon, konsentrert næringsutvikling, kollektiv- og knutepunktsutvikling og transformasjon til boligutvikling. Planområdet er markert i Kommunedelplan for torg og møteplasser, med ønske om å gi rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv i lokale plassdannelser.

Ulven-Hovin Næringsvel skriver at Oslos næringsliv er i vekst og omstilling, og i Økernområdet kommer dette til uttrykk gjennom endring i næringsstrukturen. Økern står ved starten av tilsvarende utvikling som for eksempel på Lysaker, Skøyen og Nydalen, men området er betydelig større og har dermed også betydelig større potensial. Med planområdets nærhet til kollektivknutepunktet på Økern ligger det til rette for å maksimere antall arbeidsplasser ved utbygging av tomter, i tråd med Rikspolitiske retningslinjer for areal- og transportplanlegging. Dette vil samtidig medføre en reduksjon i lokal bilbruk, hvilket sees på som positivt i et miljøperspektiv.

Betalingsvilligheten hos leietakere er begrenset mellom lagerbygg og motorveier. Utleie av eksisterende bygningsmasse uten større investeringer kan kun forsvare en moderat tomteverdi. Hvis investeringen skal få god lønnsomhet må endringsprosessen området gjennomgå som helhet utnyttes ved at bygningsstandarden heves, tomtas reguleringsmessige potensial utnyttes og leienivået tilsvare næringsklynger i sentrumsranden for øvrig.

Med tanke på økt befolkningsvekst er det tilrettelagt for bolig- og handelsutvikling innenfor planområdet. Støyforholdene langs Dag Hammarskjølds vei ses imidlertid som en utfordring for god bokvalitet i nord. Videre legger hovedadkomstvei fra Lørenfaret begrensinger i forhold til potensiell boliglokalisering mot eksisterende gårdsrom. Nord for planområdet ligger Økern Torg hvor det er planlagt 850 nye boliger med tilhørende barnehagedekning. Vest for planområdet er det lokalisert et boligprosjekt med ca 24 leiligheter. Dag Hammarskjøldsvei 49 i nordvest planlegger ca 230 leiligheter m/barnehage. Lørenvangen 19-21 sørvest for planområdet vil også bygges ut med ca 430 leiligheter m/barnehage. Området nord for Økern senter kan få en boligvekst på ca 160 leiligheter i fremtiden. Sør for planområdet vil det også tilrettelegges for bolig og handel.

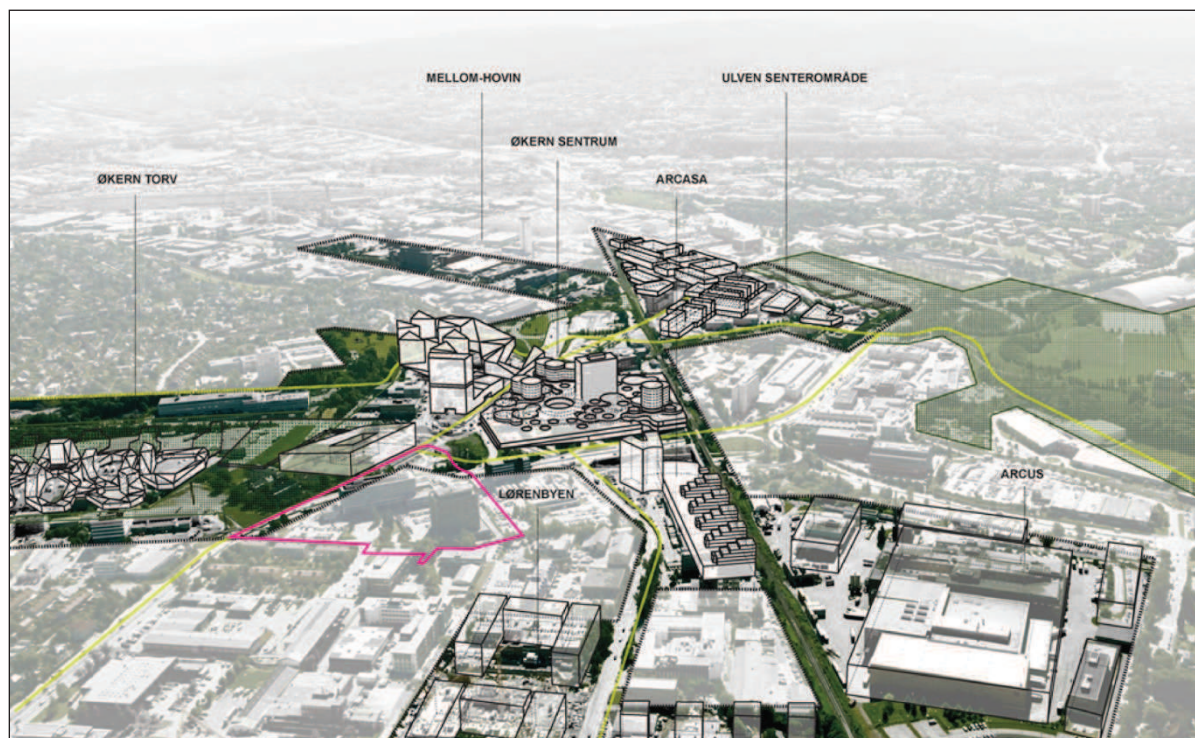


Fig. 35: Det fremtidige Økern-området. (Illustrasjon: SpaceGroup) Planområdet er avmerket i magenta.

Barns interesser

Planområdet blir ikke brukt som leke- eller oppholdsareal for barn eller beboere i nærområdet i dag.

Universell utforming

Planområdet har et terrengfall på maksimalt 14 m., fra kotehøyde 98 ved planlagt rundkjøring i øst til kotehøyde 112 mot nordlige del av eksisterende boligbebyggelse i Lørenfaret. Ny hovedgate som etableres langs planområdets nordre grense vil tilby brede fortauer og jevnt fall med direkte adkomst til tomten.

Juridiske forhold

Det foreligger ingen kjente klausuler eller avtalemessige bindinger innenfor planområdet.

Interesse motsetninger

Det foreligger ingen kjente interesse motsetninger innenfor planområdet.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser

Planforslaget berøres ikke av statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser.

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Følgende rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser berører planforslaget:

- T-5/93 Areal- og transportplanlegging
- T-1442 Støy i arealplanlegging
- T-2/08 Om barn og planlegging

T-5/93 Areal- og transportplanlegging (20.08.93)

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging kan påvirke forslaget ved å stille krav til at det legges til rette for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, slik at transportbehovet kan begrenses. Det bør legges vekt på å få til løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter.

T-1442 Støy i arealplanlegging (26.01.05)

Støy i arealplanlegging kan påvirke forslaget ved å stille krav til riktig arealbruk og organisering av bebyggelse for å forebygge støyplager, samt ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder.

T-2/08 Om barn og planlegging (12.06.08)

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen kan påvirke forslaget ved å stille krav til å sikre at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Det skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det skal finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø i nærområdet.

Regionale føringer

Regionale føringer berører ikke planforslaget.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2008 - Oslo mot 2025 (11.06.08)

Arealstrategikart i Kommuneplan 2008 avsetter områder rundt Økern t-banestasjon som *Område for knutepunktutvikling med blandet arealbruk.*

Kommunedelplan 8 Grøntplan for Oslo (15.93)

Grøntplan for Oslo viser turvei D2 Kampen Park- Økern- Bjerke- Lillomarka.

Dag Hammarkjølds vei hindrer en direkte overgang for turvei D2 fra Bjerke i å fortsette inn på planområdet. Ny grøntplan er inne til høring.

Kommunedelplan for Økernområdet (26.05.04)

KDP for Økern legger opp til boligutvikling i vest og i nord (Lørenområdet og Økern torgområdet), samt økt utnyttelse av næringsområdene i det sentrale Økern og beltet langs T-banen og Østre Aker vei. Viktigste infrastrukturiltak er tunnel for Store Ringvei mellom Økern og Sinsen.

Kommunedelplanen legger til rette for bygging av omkring 5 000 nye boliger. Rammene for utbygging til næringsformål gjør det mulig å doble antall arbeidsplasser i planområdet fra dagens om lag 15 000 til drøyt 30 000. Økernområdet vil dermed utgjøre en betydelig arealreserve sett i et 15-30 års perspektiv. KDP for Økern bygger på 4 visjoner:

- En hensiktsmessig kvartal- og veinettsstruktur for utviklingen av Økernområdet med tanke på å oppnå en fullstendig bystruktur (byreparasjon). I det sentrale Økern skal Ulvenveien reetableres som gjennomgående vei/gate.
- Konsentrert næringsutvikling med miljømessige gode løsninger.
- Kollektiv og knutepunktsutvikling, transformasjon til mer arbeidsplassintensiv virksomheter, og forbedring av kollektivtilbudet.
- Transformasjon til boligutvikling, endring i veisystemet gir muligheter for et sammenhengende boligstrøk, mellom indre by og Bjerke.

KDP 17 Torg og møteplasser (22.04.09)

Planområdet er markert som transformasjon og utviklingsområde i KDP for torg og møteplass. Planområdet er en del av større område, markert som område for etablering av torg / møteplass ved byutvikling.

KDP for lokalisering av varehandel (27.11.02)

Det tilrettelegges ikke for større regionale bilbaserte sentre. Etablering av kjøpesentre skal skje i områder hvor kollektivdekningen er god og hvor det er lokalt kundegrunnlag.

Byøkologisk program 2011-2026 (23.03.11)

Byøkologisk program prioriterer bærekraftig byutvikling, trivelige byrom og et godt fungerende kretsløp. Oslo skal ha et miljøeffektivt transportsystem og bruke fornybare energikilder. Oslo skal bevare og styrke blå-grønne strukturer. Oslo skal bidra til og samarbeide for et bedre miljø regionalt, nasjonalt og globalt.

Helhetlig utviklingsplan for Groruddalen (21.06.06)

Planen presenterer en visjon og mål samt utviklingsstrategiene for det videre arbeidet i Groruddalen. Kommuneplanen for Økern inngår i disse.

Kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone (31.03.10)

Planområdet er markert som en del av et større utviklingsareal. Arealet er tiltenkt *Område med behov for park på minimum 5 dekar ved byutvikling*.

KDP 13 Kommunedelplan for indre Oslo (02.12.98)

Kommunedelplanen for indre Oslo by gir rammer for byutvikling, byreparasjon, miljøbevaring og transport i indre by og sentrum.

Kommuneplan 2013

Hovedtema for Kommuneplan 2013 er utfordringer og muligheter som følger av befolkningsutviklingen. Det er historisk høy vekst i Oslo. Byen kan få opp mot 200 000 flere innbyggere til 2030. Byrådet har lagt frem utkast til planstrategi og planprogram.

Planforslaget samsvarer med Kommuneplanens foreløpige arealdel 2009 og Kommuneplan 2008.

Gjeldende regulering

S-2864 (14.05.86)

Lørenfare 1 og 1B er avsatt til industri, lager, verksted.

S-1714 (04.08.71)

Lørenfare 3 er avsatt til kombinert bebyggelse (industri, kontor, lager) i reguleringsplan. Eksisterende adkomstvei med snuplass er regulert til felles avkjørsel i samme reguleringsplan. *Kommunedelplanen for Økernområdet* skal gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før 01.12.01.

Tillatt utnyttelse for sentrumsområder er satt til:

TU = 250 %

Tillatt byggehøyde = 42 m. (ca. 12 etasjer)

Tillatt utnyttelse for øvrige områder er satt til:

TU= 100 - 150 %

Tillatt byggehøyde = 28 m. (ca. 8 etasjer)

Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i beregning av TU.

Kommunedelplanen vektlegger at senterområdene skal utvikles med arbeidsplassintensive virksomheter. Det forutsettes godkjent reguleringsplan før utbygging innenfor området.

Gjeldende regulering og KDP for Økernområdet legger til rette for ca 54.750 m² BRA utnyttelse (samt areal under terreng). Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under §2 f jf. vedlegg I pkt.1 jf. pkt.37 i forskriften, da utvidelsen er under 15.000 m². Planforslaget er vurdert mot §3 b jf. vedlegg II, pkt.1 jf. pkt.41 og §3 d i forskriften. Forslaget kommer imidlertid ikke inn under oppfangskriteriene i §4 og utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning etter §3.

Pågående planarbeid

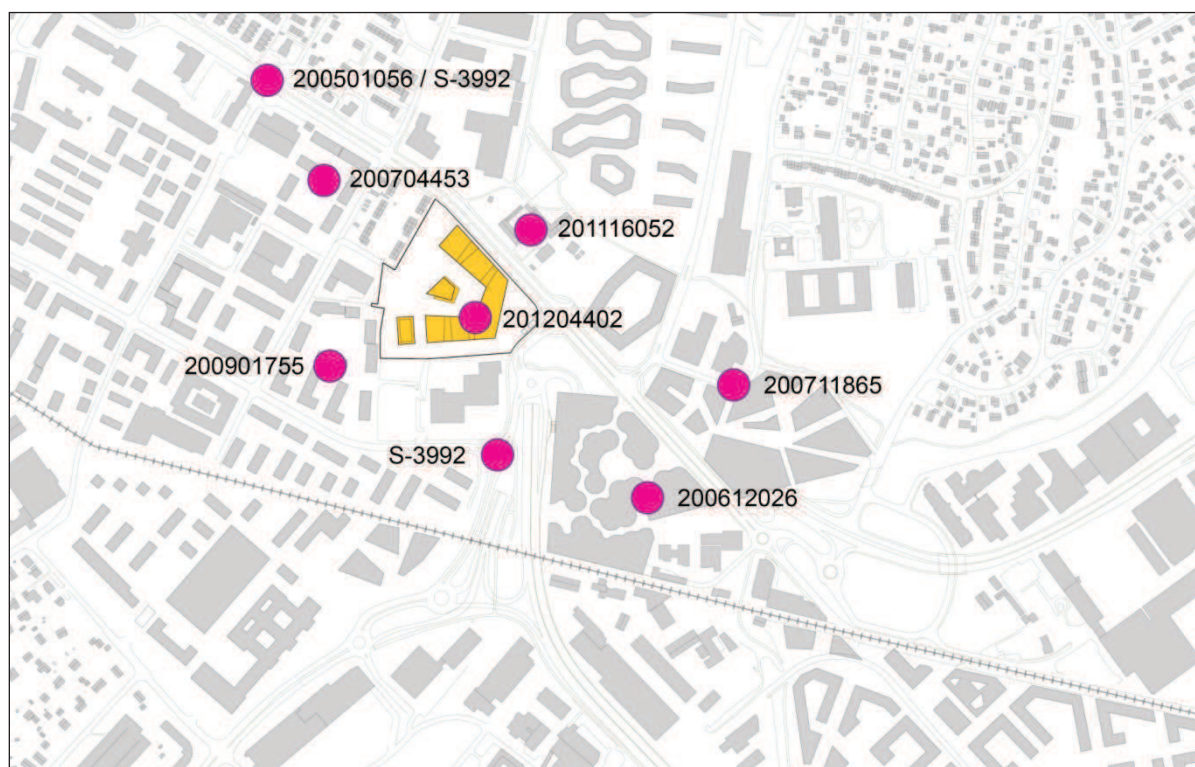


Fig. 37: Pågående planarbeid på tilstøtende tomter 1:10 000

Saksnr.	Tittel	Planstatus
200501056	RV 150 Ring 3 Sinsen - Økern Dag Hammarskjøldsvei - S-4494	Vedtatt plan
200612026	Økern senter - Reguleringsplan med konsekvensutredning for forretning, boliger og service	Planforslag
200704453	Dag Hammarskjølds vei 49 - Planforslag for detaljregulering - boliger og kontor	Planforslag
200711865	Økern torg - Blandet regulering - bolig og frukt- og grønt torg	Igangsatt
200901755	Lørenvangen 19 og 21 - Planskisse for reguleringsplan - Omregulering til bolig og barnehage	Planforslag
201116052	Ulvenveien 62 - Planinitiativ for reguleringsplan - Utvidelse av Gamle Løren skole	Igangsatt
201204402	Lørenfaret 1 - 3 - Detaljregulering - Økt utnyttelsesgrad og ønske om endrede formål	Igangsatt
S-3992	Rv. 150 Store Ringvei, Ulvensplitten-Sinsenkrysset	Vedtatt plan
S-3992 (ny del)	Reguleringsplan Dag Hammarskjølds vei - Alternativ 1 (valgt)	Vedtatt plan

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Gjennom kommunalt samråd kan fagetater, bydelen(e) og barnas representant i bydelen(e) gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ.

Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1. Barnas representant i Bydel Grünerløkka	06.06.12
2. Bydel Grünerløkka	26.06.12
3. Brann- og redningsetaten	08.05.12
4. Byantikvaren	11.05.12
5. Bymiljøetaten	07.06.12
6. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	05.09.12
7. Renovasjonsetaten	03.05.12
8. Statens Vegvesen	25.04.12
9. Omsorgsbygg	03.05.12

Annen faglig bistand

Grorudalsgruppen, 24.08.12

Det ble drøftet om prosjektet er egnet for området. Det ble påpekt at prosjektet mangler en klar retning for hva det vil oppnå og ikke minst hva det er. Det er ingen klar sammenheng mellom form og funksjon. Prosjektet har heller ingen klare relasjoner med området, herunder skala. Et fremtidig prosjekt bør utnytte tomten bedre mot veinettet (Ring 3). Når broen over Dag Hammarskjøldsvei fjernes og blir planovergang, kan en sammenheng med omkringliggende områder lettere gjennomføres. Prosjektet bør delta mer aktivt i å skape et aktivt gatebilde langs Dag Hammarskjøldsvei. Det ønskes at det sees på om prosjektet kan trekkes enda lengre mot øst. Hvor mye støy som vil gå gjennom passasjen i øst, er et område som må sees på. Formål som aldershjem, omsorgsboliger, eller videregående skole ble også drøftet. Planområdet kan også inneholde boliger i vest og næring mot sør om dette gjøres på riktig måte.

Internmøte Oslopakke 2, 28.08.12

Enheten støtter konklusjonen som den foreligger, men påpeker at grepet ikke er helt gjennomtenkt når det kommer til forbindelse mot Dag Hammarskjølds vei, og turvei D2 mot Lillomarka. Enheten synes også at skalaen som er skissert er noe fremmed for området. Volumet bør brytes opp og det må åpnes opp for flere passasjer. Det stilles spørsmål ved om noen av boligene kan legges i syd. Videre bør det sees på en form for todeling av planområdet hvor bolig legges mot Lørenbyen og næring legges ut mot rundkjøring og Økernsenteret i øst. Næringsbebyggelsen kan ha en høy utnyttelse mot ringveien.

Sammendrag av samrådsinnspill

Barnas representant i Bydel Grünerløkka

Barnas representant påpeker at det er stor boligutvikling i området med begrenset uteoppholdsareal. Det er viktig at man i den videre prosessen både tenker på lekeareal for små barn og aktivitetsarealer for ungdommer.

Bydel Grünerløkka

Bydelen presiserer behovet for sosial infrastruktur i området, sett i lys av den omfattende utviklingen som skjer på de omkringliggende tomtene. Bydelen mener det er viktig at barn og ungdom som bor i dette området har nok uteareal. Bydelen ønsker derfor at tilstrekkelig areal reguleres til lekeplass og uteoppholdsarealer. Når det gjelder behov for barnehage og skole i området forutsettes det at forslagstiller henvender seg til Byrådsavdelingen for kunnskap og utdanning for innspill.

Brann- og redningsetaten

Brann- og redningsetaten opplyser om at forslaget må ivareta Brann- og redningsetatens mulighet for å utføre innsats i bygningene ved brann. Det vises til Byggteknisk forskrift. Spesielt viktig er forhold knyttet til atkomst og tilgang til slokkevann.

Byantikvaren

Byantikvaren opplyser om at Lørenfare 1 ble oppført i 1963 mens Lørenfare 3 ble oppført i 1971. Bygningsmassen på de to eiendommene er ikke oppført på Gul liste. Det er ingen kjente kulturminneinteresser innenfor planområdet. Løren skole nord for planområdet er oppført på Gul liste. Det må redegjøres for høyder opp til k +149,5 (12 etg). Byantikvaren forutsetter at nybygg i planområdets østre del, som henvender seg mot Gamle Løren skole, pga av verneinteresser vil få en lavere skala og byggehøyder. Nybygget bør ikke danne en massiv vegg mot den gamle ringveien. Dette bør belyses med landskapssnitt. På høydedraget øst for planområdet ligger Økern alders- og sykehjem tegnet av Sverre Fehn og Geir Grung. Vest for sykehjemmet ligger det tre gravhauger. BYA er usikker på i hvilken grad nybygg i planområdet vil påvirke fjernvirkningen og siktlinjer fra gravhaugen. Dette må redegjøres for i videre arbeid. BYA krever ikke arkeologisk utredning.

Bymiljøetaten

Bymiljøetaten understreker at det er viktig at saken sees i sammenheng med øvrige planer i nærområdet og at planlegging gjøres i tråd med *KDP for Økernområdet*. Miljøverndepartementets skriv T-1520 må tas med i reguleringsbestemmelsene. Avkjørsel skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer. Fortauet forbi avkjørsel skal være gjennomgående. Det skal sikres trafikkmessige løsninger for avkjørsel til evt. boliger. Byggegrensen mot offentlig vei skal være i henhold til *Veilovens § 29*. Konsekvenser for trafiksikkerhet og framkommelighet på det lokale veinettet må utredes med belysning av dagens situasjon, fremtidige arealbruk og trafikkforhold. Areal til parkering må avsettes på egen tomt. Adkomstmuligheter i området må sikres. Parkeringsdekning må være i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. 5-10 % avsettes bevegelseshemmede. Det anbefales foretatt målinger av radon i inneluft. Planområdet ligger innenfor et område hvor det er mistanke om forurensning som følge av tidligere industrivirksomhet. Nødvendige undersøkelser kreves. Bymiljøetaten ber om at det etterstrebes å bevare eksisterende trær. Felte trær bør søkes erstattet med nyplanting av stedegne trær. Turvei D2 går gjennom friområdene nordøst for planområdet, på andre siden av ringveien. Det er viktig at det sikres lett tilgjengelighet fra planområdet til disse grøntområdene.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

EBY påpeker at gjennomføring av tiltak i planinitiativet antas å utløse behov for utbyggingsavtale. Så vidt EBY kjenner til, foreligger det ikke fastsatt planprogram eller veiledende prinsipplan for det offentlige rom for dette området. EBY ser det som sannsynlig at en så stor transformasjon også vil kreve en vesentlig oppgradering av det offentlige rom; veier, gangveier, møteplasser, parker, grønndrag med mer. Prosjektene må ses i sammenheng for å få en sammenhengende offentlig infrastruktur. EBY antar derfor at det er behov for utbyggingsavtale knyttet til dette prosjektet, men det kreves ytterligere grunnlagsmateriale for å vurdere aktuelle rekkefølgebestemmelser og innhold i utbyggingsavtalen. Området på Løren vest for Ring 3 beskrives som under transformasjon fra industri / næring til bolig / næringsbebyggelse av en annen karakter enn i dag.

Renovasjonsetaten

Renovasjonsetaten har et lovpålagt ansvar for å sørge for innsamling av husholdningsavfall i Oslo Kommune. Næringslivet er i midlertidig ikke omfattet av dette lovverket. REN presiserer at husholdningsavfall og næringsavfall må behandles separat. Det må sikres at renovasjonsbiler har tilgang til boligområder både under og etter arbeid. Avfallsløsning må godkjennes av etaten før igangsettelse av arbeid.

Statens Vegvesen

Statens Vegvesen har betydelige interesser i området. Både eksisterende og ny Ring3 som er under bygging ligger i planområdet. Framtidig hovedåre for buss og syklist i dagens Ring3 vil grense mot området. Konsekvenser for både eksisterende og planlagt Ring3 inkludert avlastet vei i dagen må vurderes. Tidspunktet for ombygging av eksisterende Ring3 er usikkert. Trafikale konsekvenser må

også utredes. Likeså støy- og luftforurensningssituasjonen i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer.

Omsorgsbygg

Omsorgsbygg ber om at antall boliger, framtidig behov og størrelse på eventuell barnehage avklares nærmere i den videre prosessen. Omsorgsbygg er positive til forslaget med å integrere en barnehage i prosjektet. I et trafikkutsatt sentrumsområde som Økern er det særlig utfordrende å plassere en barnehage slik at den blir skjermet mot trafikk, støy og forurensning. Da forslagsstiller presenterte prosjektet hos PBE, ble sykehjem nevnt som en funksjon for tomten.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Barnas representant i Bydel Grünerløkka

Innenfor planområdet skal det etableres 3,0 daa torg og 1,6 daa allment tilgjengelig park, samt felles utearealer. Volumet trekkes østover og gir rom for et større grøntdrag, og ny forbindelse tenkes etablert i sammenheng med D2 turvei. Bydel Grünerløkka understreker behov for større utearealer og møteplasser. Etablering av park og tilknytning til Økern via gatenett og planlagt portal vil styrke den sosiale infrastrukturen i området.

Ved utvikling av boliger skal det settes av felles uteoppholdsareal på minimum 20 % av boligens bruksareal BRA. Det inkluderer leke- og oppholdsarealer, beplantede arealer og takterrasser. Minst 60 % av uteoppholdsarealet skal legges på terreng / løkk. (*Utearealnormer, Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten, 29.05.12*)

Bydel Grünerløkka

Det henvises til kommentarer til Barnas representant i Bydel Grünerløkka.

Brann- og redningsetaten

Uttalelsen tas til etterretning. Plan skal tilrettelegges brannforskrifter.

Byantikvaren

Uttalelsen tas til etterretning. Volum brytes opp og nedskaleres mot Dag Hammarskjøldsvei og Gamle Løren skole. Bygningsvolum legges parallelt med Dag Hammarskjøldsvei med publikumsrettede funksjoner på gateplan. Dette vil være med på å skape et aktivt gatebilde.

Bymiljøetaten

Uttalelsen tas til etterretning. Planen skal tilrettelegges i henhold til miljøforskrifter.

Boligutvikling tenkes lagt i tilknytning til Lørenbyen, mens næringsarealet henvender seg mot det nye Økern sentrum. Fremtidig hovedåre for buss og syklist i dagens Ring3 vil grense mot området, og ønskes utnyttet med tanke på miljømessig reduksjon av bilbruk. Ved etablering av nytt grøntdrag legges det vekt på å øke stedlige kvaliteter og biologisk mangfold på tomten.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Uttalelsen tas til etterretning. Det henvises til kommentarer til Barnas representant i Bydel Grünerløkka og Bymiljøetaten.

Renovasjonsetaten

Uttalelsen tas til etterretning. Det skal utarbeides plan for innsamling av avfall for det enkelte felt.

Statens Vegvesen

Uttalelsen tas til etterretning. Trafikale konsekvenser skal utredes.

Omsorgsbygg

Mulighet for etablering av barnehage avklares.

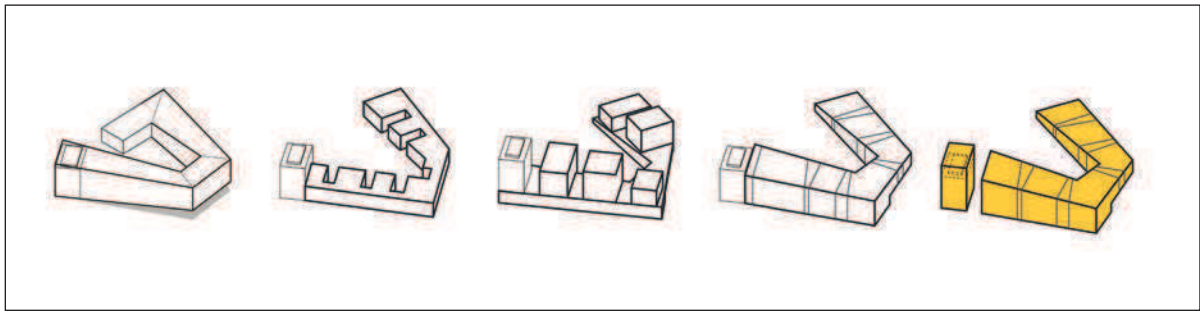


Fig. 38: Utvikling etter innspill

Under dialogmøter med PBE avholdt våren 2013 ble følgende forhold diskutert:

- Lørenfaret 3 og nybygg separeres. Det opprettes gangforbindelse på bakkeplan mellom byggene. Plan- og bygningsetaten er positive til forbindelsen, men mener avstanden mellom byggene må økes.
- Det sees på muligheten for å legge på 3 - 4 etasjer på Lørenfaret 3. Forslagstiller undersøker muligheten for dette. Plan- og bygningsetaten vil forholde seg til KDP for Økern når det gjelder nye høyder.
- Prosjektet inneholder flere atrium og forslagstiller har redegjort for lysinnslipp i kontorlokalene. Arkitekt har rådført seg med interiørkonsulenter angående lysinnslipp og mener at det kan opparbeides gode lysforhold for evt. arbeidsplasser. Etaten stiller fortsatt spørsmål ved dybden på foreslått bebyggelse og stiller også spørsmål til bokvalitet for Lørenfaret 3. Forslagstiller skal jobbe videre med studier.
- Plan- og bygningsetaten spør om Lørenfaret 1-3 kan etableres som studentboliger. Den økonomiske delen av en slik utbygging viser seg å være vanskelig. Plan- og bygningsetaten foreslår mulighet for hotell.
- Det foreslås å legge inn en kantinefunksjon i gårdsrommet for å øke bruk av parken, samt tilrettelegge for bruk utover næringsdelens åpningstid. Plan- og bygningsetaten stiller seg positive til dette.
- Prosjektet BREEAM NOR sertifiseres.
- Plan- og bygningsetaten tar opp spørsmål om utnyttelse. Etaten påpeker at dette kan bli en diskusjon på et senere tidspunkt.

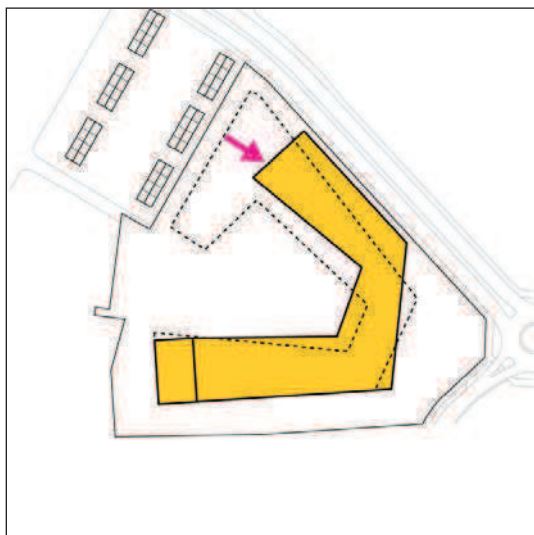


Fig. 39: Større avstand til boligfelt

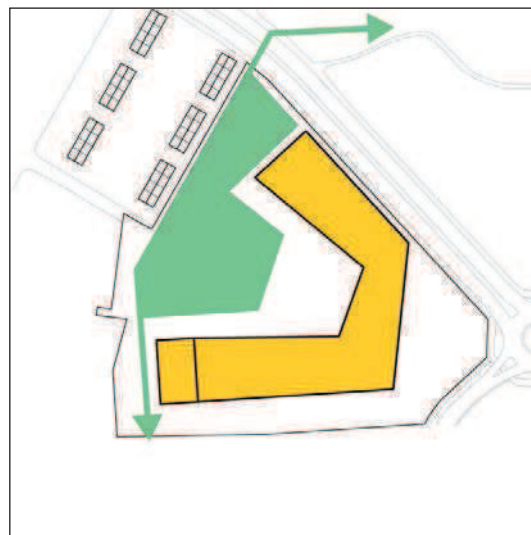


Fig. 40: Grøntområde knyttes til D2 turvei

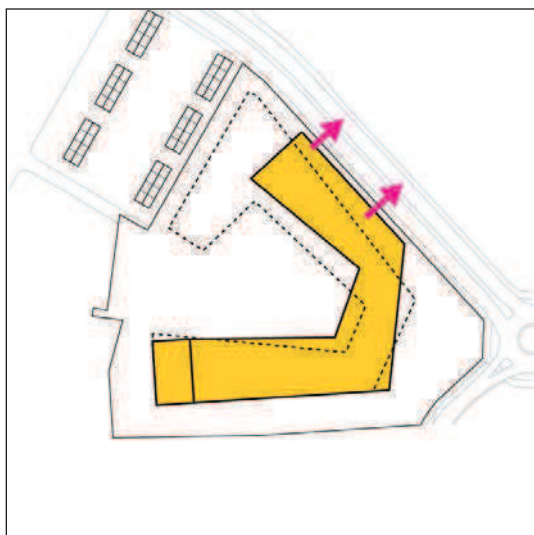


Fig. 41: Fasadeliv i fortauslinje

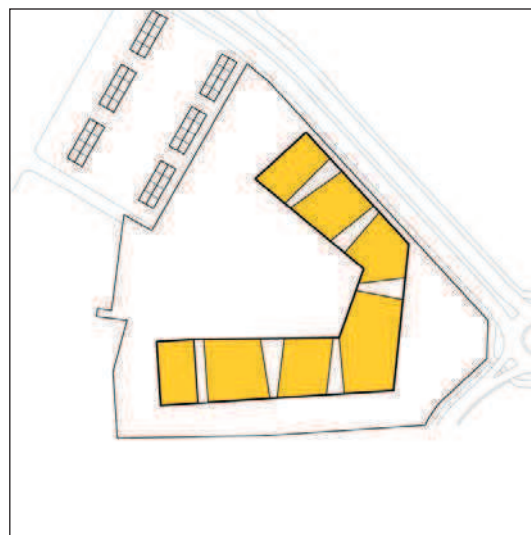


Fig. 42: Lavere høyde og oppbrudt volum



Fig. 43: Park med paviljong mot boligfelt



Fig. 44: Rehabilitering av eksisterende bygg

5.2 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Bydelsadministrasjonen i Bydel Grünerløkka	27.06.13
2. Bydelsadministrasjonen i Bydel Bjerke	13.06.13
3. Byantikvaren	03.07.13
4. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	01.07.13
5. Bymiljøetaten	01.07.13
6. Renovasjonsetaten	27.06.13
7. Vann- og avløpsetaten	19.06.13
8. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	24.06.13
9. Statens Vegvesen	26.06.13
10. Norges vassdrags- og energidirektorat	27.06.13
11. Statnett	05.07.13
12. Groruddalen miljøforum	30.06.13
13. Bjerke Storvel	29.06.13

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Bydelsadministrasjonen i Bydel Grünerløkka

Bydel Grünerløkka stiller seg positivt til planlagte formål. Det ønskes derimot ikke høyder opp mot 42 m. tett innpå et etablert småhusområde, selv om det tillates i overordnet kommunedelplan, og anbefaler samarbeid med naboer i forhold til plassering og utforming av planlagt ny bebyggelse. Bydelen minner om betydningen av fellesskapsbyggende elementer som lekeplasser og fellesarealer og presiserer behovet for sosial infrastruktur, særlig med hensyn til uteareal for barn og unge. Bydel Grünerløkka anbefaler at det stilles rekkefølgekrav, slik at fellesarealer og utomhus er ferdigstilt før området skal tas i bruk. I tråd med plan for reduksjon av klimagasser anbefaler bydelen at utbyggingen får en miljøprofil, og forutsetter at det legges til rette for universell utforming.

Bydelsadministrasjonen i Bydel Bjerke

Bydel Bjerke støtter plan om tilknytning til D2 turvei og gangvei mot Økern senter. Det legges vekt på betydningen av universell tilgjengelighet på disse strekningene. I forbindelse med utvikling av Gamle Løren skole understrekes det at overgang som erstatter eksisterende gangbro vil bli brukt av mange barn, og må utformes med tanke på sikkerhet. Bydelen stiller seg positivt til planlagte formål, og legger stor vekt på offentlig tilgjengelighet. Parkeringsnorm for indre by anbefales. Prosjektet må tilpasses øvrig bebyggelse på Løren.

Byantikvaren

Byantikvaren viser til tidligere samrådsinnspill, og ber særlig om at forholdet til Gamle Løren skole og siktlinjer / landskapsrom fra Økern alders- og sykehjem, samt gravhaugene ved sykehjemmet, blir illustrert.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

EBY viser til tidligere samrådsinnspill hvor det ble varslet om mulig utbyggingsavtale. For å muliggjøre helhetlig, kvalitativ utvikling av området er det behov for å identifisere fellestiltak, både innenfor og utenfor planavgrensningen. EBY ber forslagstiller, gjennom dialog med PBE, ta initiativ til å sikre de nødvendige fellestiltakene. Fellestiltakene må sees sammenheng med de andre pågående utviklings- og planarbeid i området.

Bymiljøetaten

Bymiljøetaten viser til tidligere samrådsinnspill, og understreker at de stiller seg positivt til etableringen av grøntdrag på vestsiden av eiendommen, og at denne bør sees som en forlengelse av D2 turvei med tanke på fremtidig videreføring sørover.

Renovasjonsetaten

Renovasjonsetaten viser til tidligere samrådsinnspill, og minner om at husholdnings- og næringsavfall må behandles separat, og at *Forskrift om renovasjon av husholdningsavfall i Oslo Kommune* (vedtatt 15.02.12, Oslo Bystyre), samt *Veileder for plassering og valg av renovasjonsløsninger* skal følges. De ber også at man tar særlig hensyn til adkomst for renovasjonsbiler både under og etter bygging.

Vann- og avløpsetaten

Vann- og avløpsetaten viser til at det i planområdet ligger eksisterende VA-ledningsanlegg som er i konflikt med planforslaget, og bes om at det utarbeides ny plan for området i samråd med etaten. Det anbefales at det lages egen reguleringsbestemmelse for overvannshåndtering.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen har vurdert varslet planarbeid ut ifra regionale og nasjonale hensyn innenfor deres ansvarsområder. Basert på den oversendte informasjonen har Fylkesmannen ingen konkrete merknader.

Statens Vegvesen

For å unngå at myke trafikanter krysser Dag Hammarskjølds vei på usikrede steder er det viktig at eiendommen arronderes slik at de naturlig ledes til regulerte krysningspunkter. Eksisterende gangbro er regulert bort slik at fremtidige krysningspunkter blir ved nytt kryss ved Lørenvangen / Spireaveien og ved nybygd rundkjøring ved Økernkrysset. Deler av reguleringsområdet ligger over den nye Ring 3 tunnelen. Tunnelen inkludert sikkerhetssoner må vises i reguleringsplanen.

Norges vassdrags- og energidirektorat

NVE bemerker at planområdet består av tykke havavsetninger. Før det kan planlegges byggetiltak eller terrenginngrep i områder med marine avsetninger, må det dokumenteres at grunnen er stabil eller lar seg stabilisere.

Statnett

Statnetts anlegg påvirkes ikke av planene.

Groruddalen miljøforum

Groruddalen miljøforum viser til Bjerke Storvels uttalelse, og stiller spørsmål ved økt utnyttelse på tomten. Organisasjonen ser det som betenkelig av det ikke stilles krav om konsekvensutredning og mener det bør utføres ny trafikkanalyse. Groruddalen miljøforum ønsker begrensning av antall forretninger i Lørenfaret 1-3 og viser til tilsvarende reduksjon i utviklingen av Økern senter. Det stilles spørsmål ved byggehøyder opp mot 42 m. Groruddalen miljøforum støtter plan om tilknytning til D2 turvei og mener gangbro bør beholdes for å sikre trygg overgang for skolebarn. Det understrekes at det stilles krav til utforming av godt bomiljø ved utvikling av bolig på tomten. Groruddalen miljøforum støtter forslag om at parkeringsnorm for indre by legges til grunn.

Bjerke Storvel

Bjerke Storvel stiller seg positive til utbyggers ønske om bedre utnyttelse av tomten. Organisasjonen reagerer likevel sterkt på at det ikke kreves konsekvensutredning for utbyggingen, og understreker at arealet for utbygging synes stort sett i lys av reduksjonen på Økern senter. De anbefaler utredning av sosial og teknisk infrastruktur, samt bomiljø, særlig med hensyn til trafikale forhold. Bjerke Storvel støtter plan om tilknytning til D2 turvei og mener gangbro bør beholdes for å sikre trygg overgang for skolebarn. Det understrekes at det er sterk motstand fra lokalbefolkningen mot Vegvesenets planlagte riving av gangbroen. Bjerke Storvel støtter uttalelse fra Bjerke Bydelsutvalg.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Bydelsadministrasjonen i Bydel Grünerløkka

Innenfor planområdet skal det etableres 3,0 daa torg og 1,6 daa allment tilgjengelig park, samt felles utearealer. Ved utvikling av boliger skal det settes av felles uteoppholdsareal på minimum 20 % av boligens bruksareal BRA. Det inkluderer leke- og oppholdsarealer, beplantede arealer og takterrasser.

Minst 60 % av uteoppholdsarealet skal legges på terreng / lokk. (*Utearealnormer, Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten, 29.05.12*)

Som utdypet i forslagsstillers faglige begrunnelse vil planområdets omgivelser vil være preget av store og tunge bygningsvolum i sør (nytt OBOS-kvartal og fremtidig utbygging av Unions naboeiendom), mens omgivelsene i nord og vest er mer småskalige med eksisterende rekkehusområde og Løren skole. Planforslaget har derfor i sin volumoppbygging etablert en hovedform som faller fra 7-8 etasjer i sørvest og ned til 4 etasjer i nordvest.

Høyder opp mot 42 m. som refereres til i uttalelser fra Bydel Gründerløkka og velforeningene var tiltenkt eksisterende bygningsmasse i Lørenfare 3. Planforslag er revidert i senere tid for å imøtekomme kommentar. Maks gesims er redusert til eksisterende høyde.



Fig. 45: Utsikt mot sør-vest fra takterrasse på Lørenfare 3

Bydelsadministrasjonen i Bydel Bjerke

Det har vært sterke reaksjoner fra naboer og offentlige aktører på Vegvesenets planlagte riving av gangbro over Dag Hammarskjølds vei. Forslagsstiller støtter innspill om sikring av overgang til Gamle Løren skole og ønsker dialog med Statens Vegvesen for å utvikle trygge løsninger for skolebarn og brukere av turvei. Uttalelsen om parkeringsnorm tas til etterretning. Det henvises til kommentarer til Byantikvaren angående bebyggelsens tilpasning til området.

Byantikvaren

Henvendelsen mot Dag Hammarskjølds vei og Gamle Løren skole har vært et gjennomgående tema i prosjektutviklingen. Å trekke byggets fasadeliv mot planlagt fortauslinje var et viktig grep. Forslagsstiller mener at formspråket etter endringsgrep bevarer siktlinjer og understreker eksisterende landskapsrom gjennom høydereduksjon og oppbryting av volum, samt aktivisering av fasader mot omkringliggende gatenett (se Fig. 59-68). Kommunikasjonsakser gjennom uteareal og parkrom legges i referanselinjer til tidligere allé til Løren Gård, og understreker de kulturhistoriske spor i landskapet.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Uttalelsen tas til etterretning. Utearealene skal opparbeides samtidig med utbygging av tilliggende felt / byggetrinn, og være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse for det enkelte felt / byggetrinn.

Bymiljøetaten

Innenfor planområdet skal det etableres 3,0 daa torg og 1,6 daa allment tilgjengelig park, samt felles utearealer. Det skal etableres offentlig gangvei gjennom tomten med tilknytning til Dag Hammarskjøldsvei. Det undersøkes ulike muligheter for tilknytning til turvei.

Renovasjonsetaten

Uttalelsen tas til etterretning. Det skal utarbeides plan for innsamling av avfall for det enkelte felt.

Vann- og avløpsetaten

Uttalelsen tas til etterretning. Vann- og avløpsetaten vil bli engasjert i dialog med hensyn til utvikling av VA-plan for området.

Statens Vegvesen

Uttalelsen tas til etterretning. Det henvises til kommentarer til Bydel Bjerke angående riving av gangbro. Sikringssone for tunell vil bli hensyntatt.

Norges vassdrags- og energidirektorat

Uttalelsen tas til etterretning. I følge grunnundersøkelser for Lørenfaret 1-3 utført av Sweco juli 2013 vurderes det som lite sannsynlig at det er fare for utglidning i forbindelse med byggetiltak.

Groruddalen miljøforum

Det henvises til kommentarer til Bydel Grünerløkka og Bydel Bjerke.

Bjerke Storvel

Det henvises til kommentarer til Bydel Grünerløkka og Bydel Bjerke.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Økern senter vil i løpet av få år ha endret karakter fra et trafikkdominert ingenmannsland til en bydel med egne attraksjoner hvor byrom, kollektivtilbud, handel og service bidrar til å danne et lenge savnet sentrum i Groruddalen. Lokalt vil bydelen få en ny intensitet gjennom mer arealintensiv virksomhet, nye byrom og en styrket grøntstruktur som i større grad gir rom for "livet mellom husene". I en større målestokk vil Økern bli et viktig område for å koble Groruddalens 120 000 innbyggere til den tette, indre by.

Bebyggelsen i Lørenfaret 1-3 har vendt ryggen mot Økern og den sterkt trafikkerte Ring 3. Adkomstplassen er lagt mot vest og det er i dag et anlegg som i liten grad henvender seg mot øst og Økern senter. Den radikale endringen som finner sted i bygningsformer og innhold gjennom den planlagte utbyggingen av Økern senter, vil gjøre det relevant med en ny orientering og organisering av bebyggelsen innenfor planområdet.

Prosjektets hovedhensikt er å legge til rette for ny og attraktiv bebyggelse med tidsmessige løsninger tilpasset planområdets urbane omgivelser. Det er i planinitiativet listet opp en rekke mulige formål. Endelige fordeling av disse vil vurderes i den videre prosessen.

Prosjektet søker å skape bedre tilknytning til omkringliggende områder gjennom etablering av nytt grøntdrag og henvendelse mot D2 turvei, samt gangforbindelse mellom Lørenbyen og Økern sentrum. De nedre etasjene langs den nye forbindelsen vil kunne gi rom for publikumsrettet aktivitet – detaljhandel og service.

Lørenfaret 3 forventes rehabilitert og tilpasset den nye bebyggelsen. Byggene i Lørenfaret 1 og 1b har form og etasjehøyder som vanskelig lar seg tilpasse dagens krav til arbeidsmiljø og effektivitet og er foreslått revet for å gi plass til ny og tidsmessig bebyggelse.

Overordnet grep – organisering av bygningsmassen

Bebyggelsen i "mellomlandsområder" som Økern har vært kjennetegnet av bebyggelse som ikke relaterer seg til gater eller offentlige rom, men fremstår som løsrevne øyer i et landskap preget av veisystemer og restarealer uten tydelige ordensprinsipper. Ambisjonene om å omskape Løren, Økern og Ulven til et mer bymessig område krever en annen tilnærming hvor gate- og byrom blir premissgivende for bebyggelsesmønstre og byform.

I planforslaget er derfor bygningsmassen organisert i en åpen kvartalsform hvor den nordre lamellen er parallell til det framtidige gateløpet. Den søndre slutter seg til retning og posisjon for det eksisterende bygget i Lørenfare 3 som følger tomtegrensen mot sør. De to lamellene knyttes sammen med et bygningsvolum som markerer avgrensingen av forplassen mot Økern og danner en portal for gangforbindelsen mellom Økern og det indre parkrommet.

Den åpne kvartalsformen danner en urban "utside" mot gaterommet og forplass, samtidig som den definerer og skjærer et roligere, indre grønt parkrom.

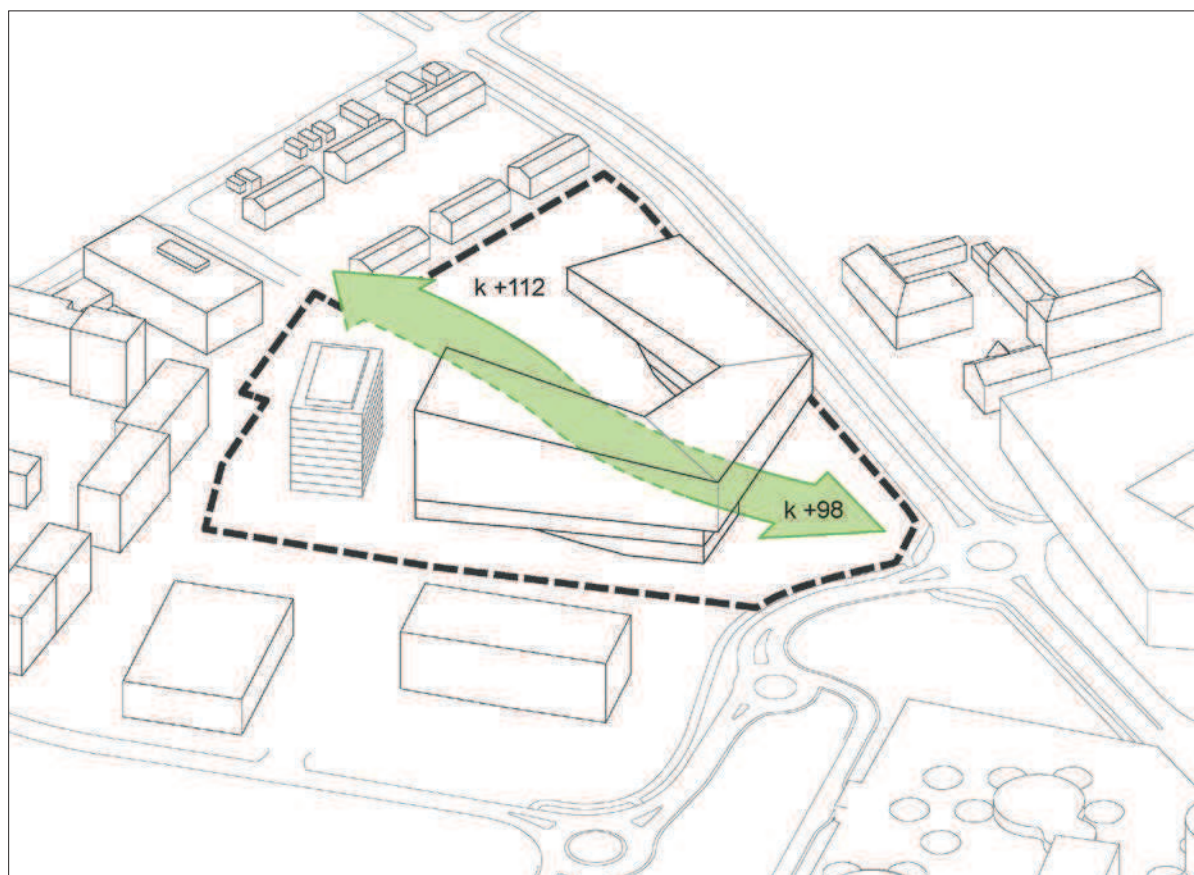


Fig. 46. "Grønn portal"

Overordnet grep – volumoppbygging

Det har vært et mål å gjenbruke eksisterende bygningsmasse i Lørenfare 3. Bygget har etasjehøyder og arealer som er egnet for fremtidig bolig- eller næringsbruk etter dagens standard. Lørenfare 3 har et volum med en tydelig formmessig vertikalitet som står i kontrast til hovedbygningssmassens langstrakte og horisontale karakter.

Planområdets omgivelser vil være preget av store og tunge bygningsvolum i sør (nytt OBOS-kvartal og fremtidig utbygging av Unions naboeiendom), mens omgivelsene i nord og vest er mer småskalige med eksisterende rekkehusområde og Løren skole. Planforslaget har i sin volumoppbygging etablert en hovedform som faller fra 7-8 etasjer i sørvest og ned til 4 etasjer i nordvest.

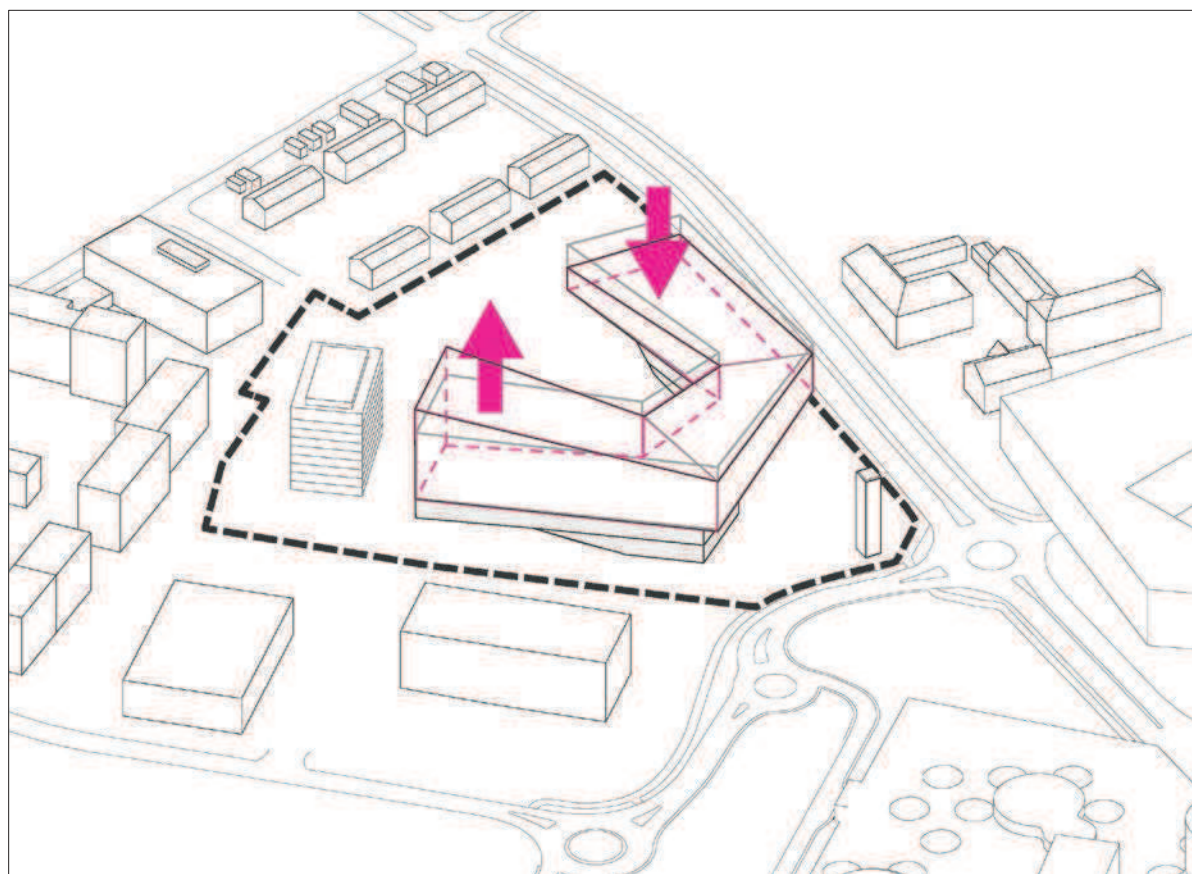


Fig. 47. Tilpasning av høyder

Det er i KDP Økern angitt arealbruk i to ulike soner på tomta, delt med en grense nord-sør. Området mot øst og Økern er kun egnet for næringsformål, mens det mot vest også kan tillates boligformål. Vurdert utfra miljøforhold knyttet til trafikk og sol / utearealer, er det det eksisterende bygget på Lørenfaret 3 som vil gi de beste bokvalitetene. I planforslaget åpnes det for boligformål ved en ombygging og påbygging av bygget. Bygget vil også kunne være egnet for spesielle boligformål - slik som studentboliger - eller hotell.

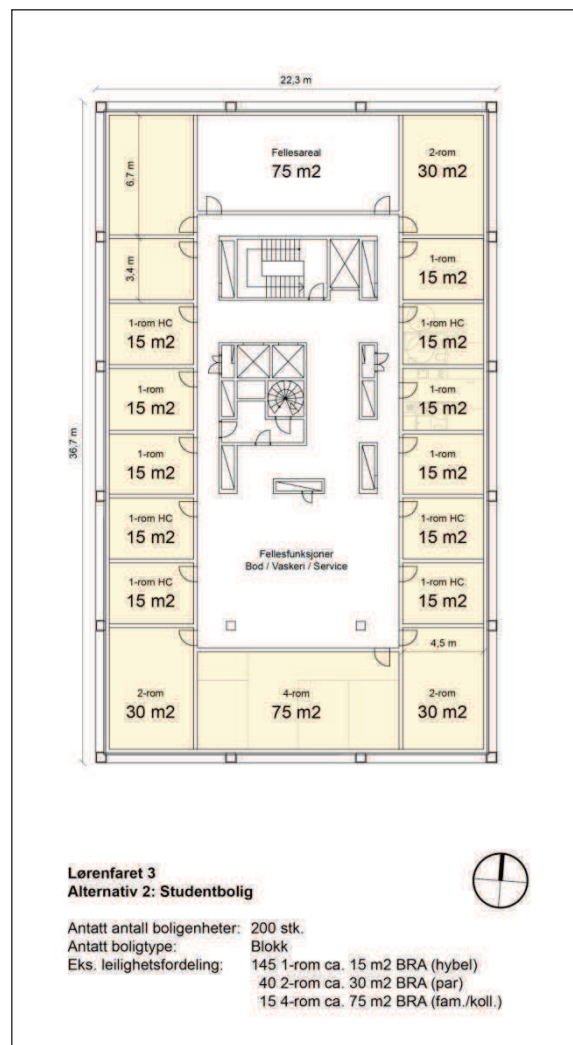


Fig. 49. Skisse av studentbolig- / hotellalternativ

Planområdet har god nærhet til kollektivtransport. Groruddalen har i dag næringsområder med lav arealintensivitet og arbeidsplasser knyttet til logistikk og industri. Planområdet vil med utnyttelse til kontorformål kunne sikre en stor arbeidsplasskonsentrasjon nær kollektivknutepunkt og gi Groruddalen et mer variert arbeidsplassstilbud. Planforslaget kan romme store virksomheter og institusjoner som vil kunne bidra til omdømmeløft og gi Groruddalen nye landemerker.

Planforslaget skal ha en variert arealbruk hvor arealer på gateplan primært skal nyttes til publikumsrettet service og detaljhandel. Dette bidrar til å gi en bymessig karakter for gate- og plassrom, samtidig som arbeidstakere sikres lokale tilbud.

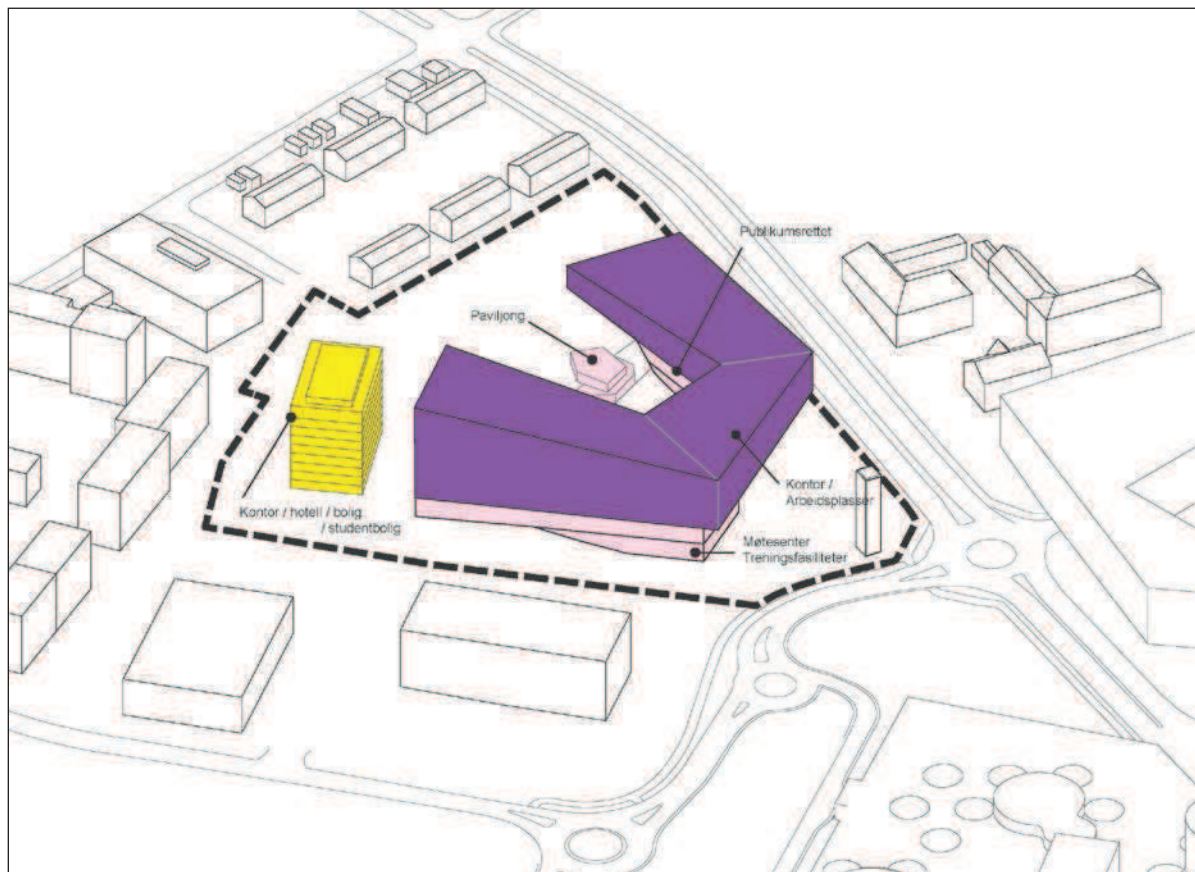


Fig. 50. Program

Fasadeuttrykk og volum

Planforslaget vil fullt utbygget gi et stort samlet areal. Arealet er samlet innenfor en stor, felles ramme; en "storform". Denne vil i fjernvirkning fra åssidene og fra omkringliggende veisystem utgjøre en tydelig og identitetssterk hovedform som harmonerer med dimensjonene i det store, åpne bylandskapet.

På bakkeplan og i næropplevelse av bygget dekomponeres formen ved at overbygning og baser er artikulert som to ulike bygningselementer, og ved oppbryting av overbygningen i form av atrier eller formmessige intervaller.

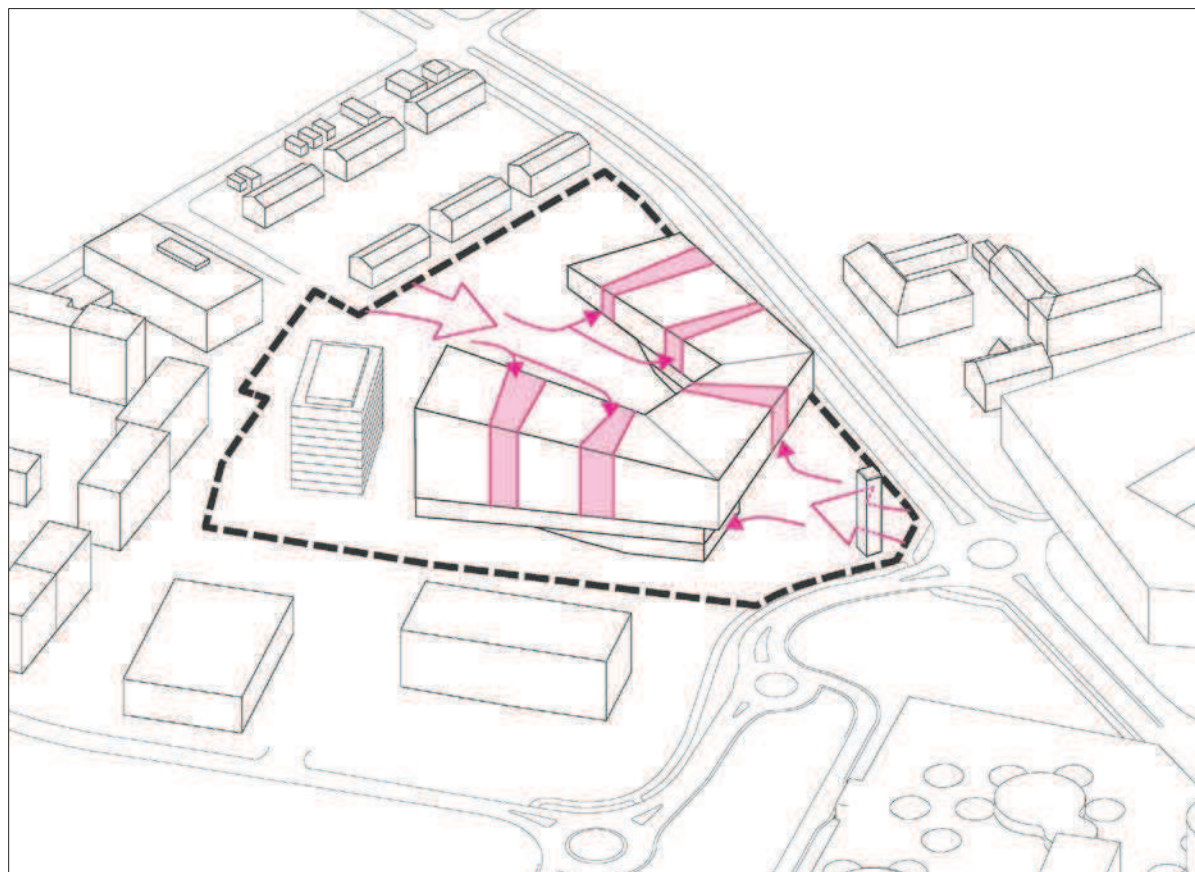


Fig. 51. Brudd i fasade mot gatenett. Adkomst til planområdet i øst-vest akse, via atrier.

Overordnet grep – landskap og topografi

Det er få opprinnelige landskapskvaliteter bevart i området. Topografisk kjennetegnes området av at det ligger på brinken av Lørenplataået, med et markert fall ned til Økern. Dette mest karakteristiske trekket ved planområdet er i dag skjult gjennom tre underetasjer.

I det overordnede grepet for landskap og bebyggelse har vi valgt å framheve denne situasjonen ved å la bygningsmassen avsluttes i en horisontal grunnetasje som løper over hele planområdet, hvilende på en base som tar opp terrengfallet mot nord og sør, mens det på det sentrale partiet spenner over en pen landskapsforbindelse. Denne forbindelsen mellom den urbane forplassen og det grønne parkrommet mot vest danner en markert stigning og tydeliggjør spranget mellom Lørenplataået og Økern.

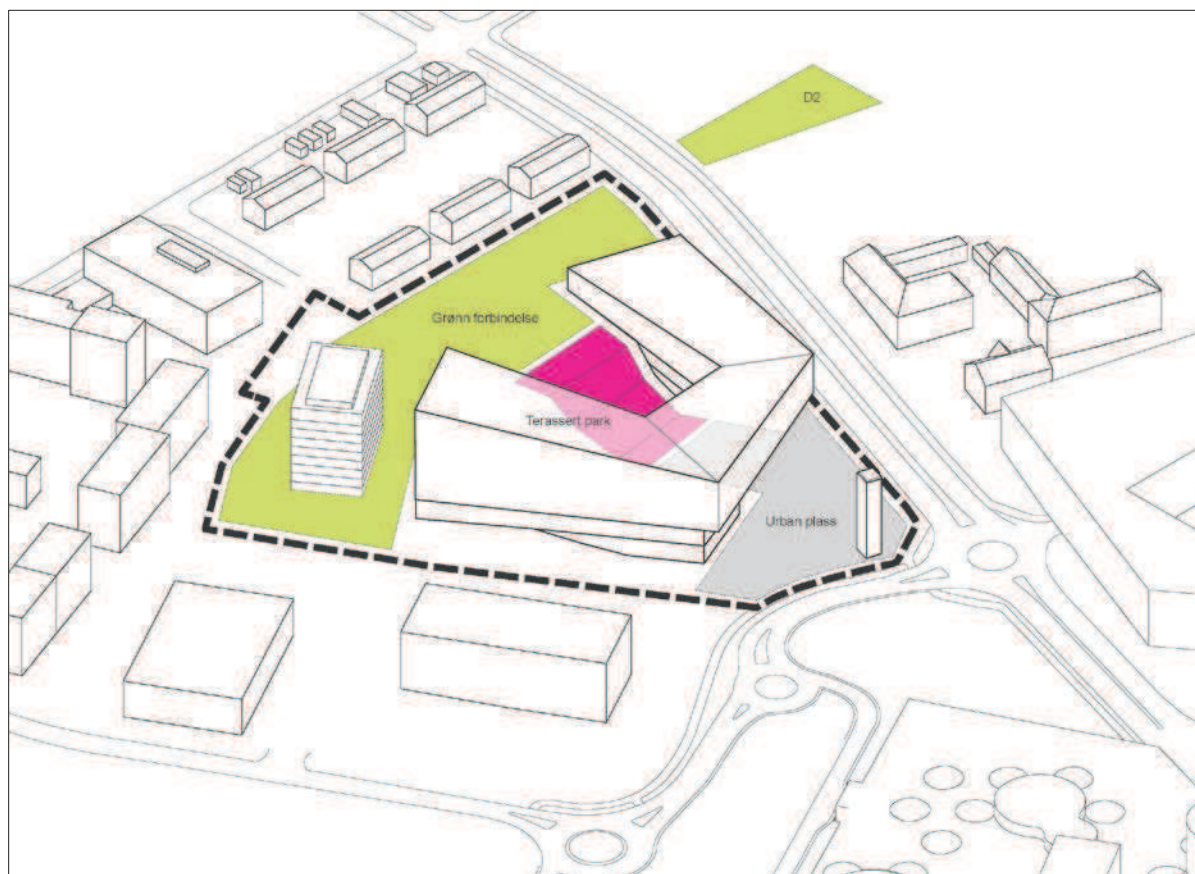


Fig. 52. Terrassering av landskap

[illegible]

Reguleringsformål

Kombinert bebyggelse og anleggsformål:

Felt C

Kombinert bebyggelse og anleggsformål:

Felt A

Felt B

Veg (Snuplass, Sak 584/64)

Torg

Annen veggrunn – tekniske anlegg

S1

S2

Park

Andre sikringssoner (Restriksjonsområde for tunnel S-4314)

H190

Grad av utnytting og høyder

Bebygd areal:	BYA = ca. 9.000 m ²
Prosent bebygd areal:	% - BYA = 31 %
Bruksareal:	BRA = ca. 58.000 m ²
Prosent bruksareal:	% - BRA = 207 %

Det er angitt maks. gesimshøyde k +146 for Felt A (34,5 m. over terreng).

Det er angitt maks. gesimshøyde i hjørner for Felt B. Tak skal utformes skrått fallende fra høyeste maks. gesims k +146 til laveste maks. gesims k +130.

Bebyggelsens plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimum byggehøyde som angitt på plankartet. I hovedtrekk innebærer dette at bygningsvolumet trekkes mot randsoner i nord og sør, og mot restriksjonsområde for tunnel i øst. Volumene danner et sentrert og åpent plassrom med gjennomgang til Økern under overbygg i øst. Planlagt grøntdrag henvender seg til eksisterende bebyggelse i vest og D2 turvei i nord. Bebyggelsen for øvrig henvendes mot gater, gatetun og torg innenfor planområdet. Forretning, bevertning og tjenesteytende virksomhet skal utformes med aktive fasader og lokaliseres mot, og med inngang fra torg og omkringliggende gatenett.

Parkering, varemottak og tekniske anlegg under terreng etableres innenfor bestemmelsesgrense for underjordiske anlegg.

Restriksjonsområde for tunnel innenfor planområdet skal hensyntas.

Forslag til utbyggingsscenario (ikke uttømmende)

Scenario 1 – Næring + bolig

Kontor:	40 000 m ² (inkl. fellesarealer)
Forretning:	3 000 m ²
Offentlig / privat tjenesteyting:	5 000 m ²
Bolig:	10 000 m ²
Antatt antall boligenheter:	90 stk.
Antatt boligtype:	Blokk
Eks. leilighetsfordeling:	30 små 35-50 m ² BRA (maks. 35%) 20 middels 50-80 m ² BRA (min. 15%) 40 store 80 og større m ² (min. 40%)

Scenario 2 – Næring + hotell

Kontor:	40 000 m ² (inkl. fellesarealer)
Forretning:	3 000 m ²
Offentlig / privat tjenesteyting:	5 000 m ²
Hotell:	10 000 m ²

Antall hotellrom: 200 stk.

Scenario 3 – Næring + studentbolig

Kontor:	40 000 m ² (inkl. fellesarealer)
Forretning:	3 000 m ²
Offentlig / privat tjenesteyting:	5 000 m ²
Studentbolig:	10 000 m ²

Antatt antall boligenheter: 200 stk.

Antatt boligtype: Blokk

Eks. leilighetsfordeling:

145	1-roms	10-20 m ² BRA
40	2-roms	20-40 m ² BRA
15	3/4-roms	40-60 m ² BRA

Fig.54-55 viser skisse av mulig utbyggingsscenario med arealfordeling.

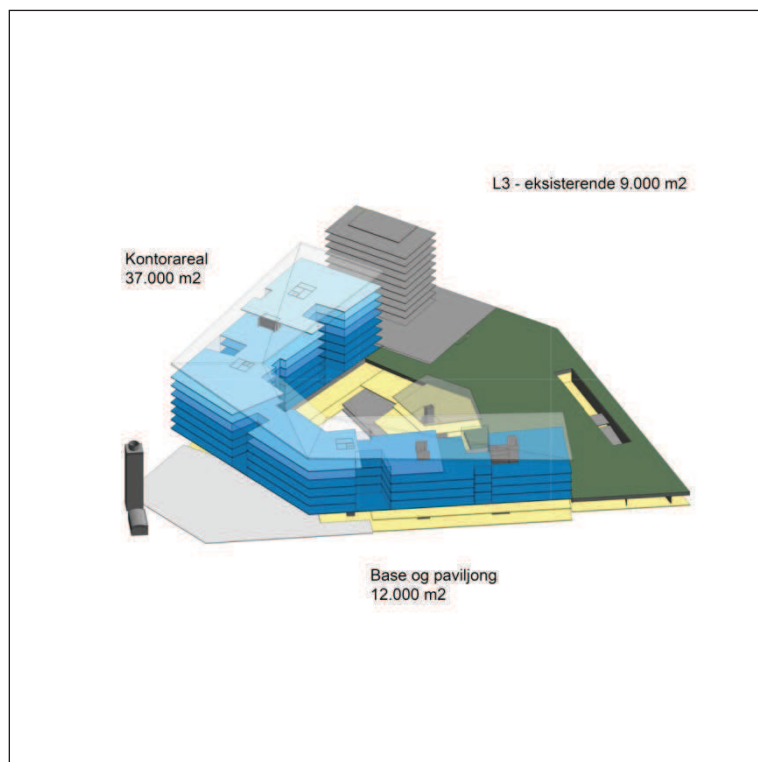


Fig. 54: Skisse av utbyggingsscenario med arealfordeling

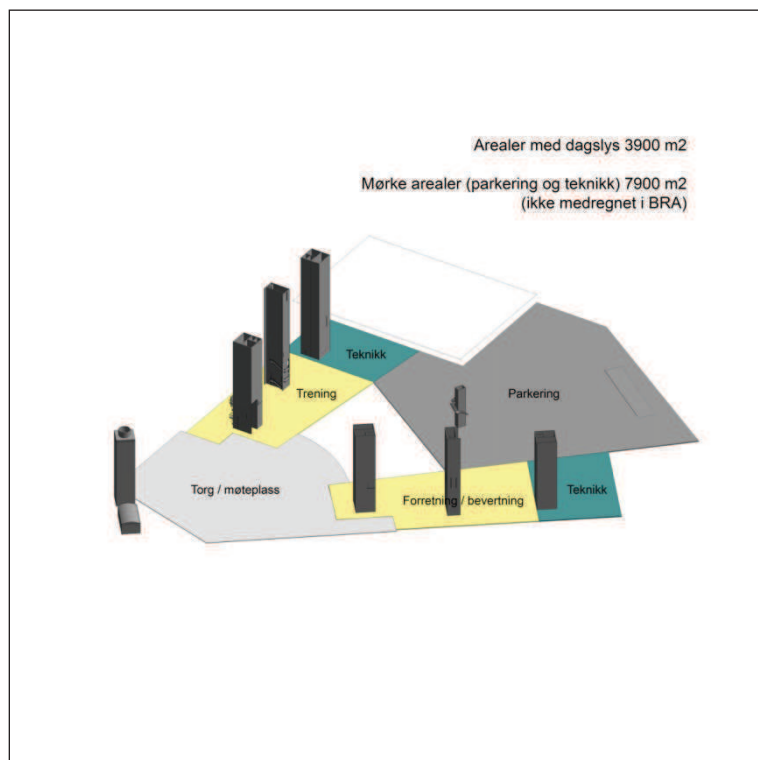


Fig. 55: Skisse av utbyggingsscenario, plan U2

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo Kommune den tette by. Dette innebærer anslagsvis:

Plasser for bilparkering: 420 stk. (hvorav 10 stk. el. bil, 15 stk. HC)

Plasser for sykkelparkering: 500 stk.

Landskap

I henhold til Kommunedelplan for torg og møteplasser (*Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten, 22.04.09*) skal det etableres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Innenfor planområdet skal det etableres 3,0 daa torg og 1,6 daa allment tilgjengelig park, samt felles utearealer. Parken skal henvendes mot D2 turvei og etablerte tur- / sykkelveiruter i området. Urbant torg planlegges mot nye Økern senter. Torg og park skal gis en helhetlig og høy standard hva gjelder møblering, belegg, beplantning og belysning.

Det skal opparbeides gangforbindelse fra Dag Hammarskjølds vei mot gnr. / bnr. 124/77, sørvest for Felt A, og fra Lørenfaret til Torg. Ny trasé fra Dag Hammarskjøldsvei åpnes mot Lørenvangen. Kjøreadkomst via til Lørenfaret opprettholdes. All motorisert trafikk avvikles fra nytt parkrom og ledes i p-kjeller.

Ved utvikling av boliger skal det settes av felles uteoppholdsareal på minimum 20 % av boligens bruksareal BRA. Det inkluderer leke- og oppholdsarealer, beplantede arealer og takterrasser. Minst 60 % av uteoppholdsarealet skal legges på terreng / lokk. (*Utearealnormer, Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten, 29.05.12*)

Naturmangfold

Minimum 50% av takflatene skal opparbeides med vegetasjon som en del av byggets miljøprofil. Økolog er engasjert for å bevare og utvikle naturmangfoldet på tomten.

Kulturminner

Nytt bygningsvolum trappes ned og henvendes mot Gamle Løren skole med aktive fasader og brudd i fasadelivet. Kommunikasjonsakser gjennom uteareal og parkrom legges i referanselinjer til tidligere allé til Løren Gård, og understreker de kulturhistoriske spor i landskapet.

Miljøfaglige forhold

For alle tiltak i planområdet skal det for alle relevante miljøforhold tilstrebes høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

Tiltak i grunnen

Nærmere undersøkelser av geotekniske forhold med evt. nødvendige sikringstiltak utarbeides i den videre prosjekteringen.

Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor Hafslunds konsesjonsområde for fjernvarme. Tiltakshaver planlegger etablering av alternative energikilder for oppvarming og kjøling. Energikilden vil baseres på fornybar energi som gir mindre totale utslipp og er et bedre miljømessig alternativ enn fjernvarme.

Forurensning

Det skal foretas miljøprøvetaking i grunnen. Planområdet ligger nær tunnelåpningene for nye Ring 3, og utslipp fra tunnel vil kunne påvirke miljøkvaliteten i området.

Sweco har gjennomført spredningsberegninger i forbindelse med luftforurensing i området. Beregninger av nitrogenoksider og partikler er basert på trafikkdata fremstilt av Sweco Norge AS, 05.07.13. Urbane bakgrunnsnivåer er hentet fra *Kartfremstilling av luftkvalitet til bruk i arealplanlegging* (NILU: OR 58/2007) og *Årsrapport 2012, Luftkvaliteten i Oslo* (juli 2013).

Resultater fra spredningsberegningene viser hovedsakelig nivåer under grenseverdi etter gjennomført tiltak. Nivåer overskrides i et mindre felt i østre del av planområdet.

Det påpekes at det er noe usikkerhet rundt beregningene grunnet manglende informasjon om bakgrunnsnivåer i fremtidig situasjon. Arbeid pågår med utarbeidelse av nye luftsonekart for Oslo Kommune. (*Luftforhold, Sweco, 04.09.13*)



Fig. 56: Gjennomsnittlig årsverdier for NO₂ – fremtidig situasjon (*Luftforhold, Sweco, 04.09.13*)

Gjennomsnittlig årsverdi av NO₂ overskrider Forurensingsforskriftens grenseverdi på 40 µg/m³ ved tunnelmunning og trafikkert vei. Bakgrunnsnivå for NO₂ er antatt å ligge på omkring 35 µg/m³.



Fig. 57: Gjennomsnittlig årsverdier for PM10 – dagens situasjon (Luftforhold, Sweco, 04.09.13)

Gjennomsnittlig årsverdi av PM10 ligger i underkant av Forurensingsforskriftens grenseverdi på 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Ved tunnelmunning overskrides grensenivå noe. Bakgrunnsnivå for PM10 er antatt å ligge på omkring 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Tiltak skal utføres for å minimere risiko for eksponering av nitrogenoksider og partikler.

Støy

Sweco har gjennomført støyberegninger for veitrafikkstøy innenfor planområdet. Beregningene viser at store deler av parkområdet har støynivå under grenseverdi. Området på sør og østsiden av Lørenfare 3 og kontorfasade mot veinett vil bli utformet med lydisolerende fasader i henhold til krav.

Anbefalte støygrenser for utendørs opphold i Miljøverndepartementets retningslinjer skal legges til grunn for gjennomføring av planen.

Ved boligutvikling skal alle leiligheter ha en stille side (maks 60 Lden). Min. 50% av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side, herunder skal minimum ett soverom ha vindu mot stille side.

Renovasjon

Det skal utarbeides plan for innsamling av avfall for det enkelte felt.

Grunnforhold

Med de gitte grunnforholdene er det stor sannsynlighet for at man får fundamentering direkte på berg eller på pilarer / peler til berg. Det skal utføres radonsikringstiltak med radonsperre og rør for lufting under nye bygg i henhold til gjeldende regelverk.

Trafikkforhold

Med bakgrunn i gjeldende parkeringsnorm er det beregnet i størrelsesorden 360 parkeringsplasser for næringsvirksomhet, hvorav 280 er tiltenkt kontoransatte og tilhørende besøkparkering. De resterende

80 fordeles på forretning og tjenesteyting. Disse vil i all hovedsak utgjøre parkering for ansatte. 60 tilleggsplasser er avsatt til bolig / hotell / studentbolig. Dette innebærer en reduksjon fra dagens situasjon med om lag 500 p-plasser fordelt mellom Lørenfaret 1, 1b og 3.

Sweco har utført en enkel trafikkanalyse for planforslaget basert på de tre alternative utbyggingsscenarioer som skissert under kapittel 7. Genereringsfaktorene for kontor, forretning og bolig er hentet fra konsekvensutredningen for Ulvenområdet (Sweco, 16.05.12). For de andre arealbruksformålene er genereringsfaktorene utledet basert på faglig skjønn og kilder der disse finnes.

Scenario	ÅDT	YDT	Morgen			Ettermiddag		
			Til	Fra	Sum	Til	Fra	Sum
Dagens situasjon	1 900	2 700	456	92	548	92	456	548
Scenario 1	3 000	3 900	460	139	599	175	504	679
Scenario 2	2 900	3 800	462	115	577	155	502	657
Scenario 3	2 900	3 900	459	129	588	166	502	668

Fig. 58. Beregnet trafikkgenerering (Trafikkforhold, Sweco, 23.08.13)

Beregningene viser at trafikkgenereringen er omtrent den samme i alle tre scenarioene. Det er kontor, forretning og tjenesteyting som i all hovedsak bidrar til trafikkgenereringen. Trafikken som genereres av bolig/hotell/studentbolig er liten i forhold til genereringen fra arealene som er felles for de tre scenarioene.

Sammenlignet med dagens situasjon viser beregningene at YDT øker med cirka 1 100–1 200. Det er beregnet en økning i timetrafikken på cirka 0-50 kjt/t om morgenen og drøyt 100 kjt/t om ettermiddagen.

Risiko- og sårbarhet

Akseptkriteriet er bestemt til: *Risikonivået for tiltaket (Lørenfaret 1-3) skal ikke være høyere enn det som er akseptert for nye anlegg i Norge.*

Analysegruppen vurderer at risikonivået ikke er høyere enn det som er akseptert for nye anlegg i Norge for temaene *Naturfare, Virksomhetsfare og Forsynings- og beredskapsfare.*

Resultatene av analysen viser at dersom en tar tilstrekkelig hensyn til eventuelle farer som kan oppstå i eller som et resultat av utbyggingen vil ikke tiltaket representere høyere risiko for mennesker eller samfunn enn hva som er akseptert for tilsvarende anlegg.

Høydeforskjell mot nabolomt i sør skal sikres i den videre detaljprosjekteringen.

Sosial infrastruktur

Det er stor utvikling av bolig og servicetilbud i området med etableringen av Lørenbyen og Løren Torg. Det er god skole- og barnehagedekning i området, med flere nye institusjoner under bygging (se Fig. 31-32).

Nye Økern senter tar sikte på å gi et totaltilbud for lokalbefolkning og arbeidende i området. Det planlagte senteret ligger innenfor 500 m. avstand fra planområdet. Forretningsareal innenfor planområdet vil i hovedsak bestå av lokaltilbud (detaljhandel / bevertning) siktet på naboer og ansatte i Lørenfaret 1-3. Forretning, bevertning og tjenesteytende virksomhet lokaliseres mot, og med inngang fra omkringliggende torg og gatenett. Publikumsrettet arealbruk på gateplan bidrar til å gi en bymessig karakter for gate- og plassrom, samtidig som arbeidstakere sikres lokale tilbud. Det legges vekt på å stimulere til aktive fasader også på kveldstid.

Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsrør er tilknyttet offentlige ledningsnett.

Eksisterende bygg er offentlig tilknyttet Hafslund Nett. Tiltakshaver planlegger etablering av alternative energikilder for oppvarming og kjøling.

Estetikk og byggeskikk

Bygningsmassen og tilhørende utearealer og offentlige byrom skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Det skal gis et arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet. Bebyggelsen henvender seg mot gater torg og det indre plassrommet innenfor planområdet.

Forretning, bevertning og tjenesteytende virksomhet skal utformes med aktive fasader og lokaliseres mot, og med inngang fra torg og omkringliggende gatenett.

Bebyggelsen skal utformes med samspill i materialvalg og volumoppbygging mellom Lørenfaret 1 og 3. Bygningsmassen skal ved fasadeoppdeling, materialvalg og sprang i horisontal- og vertikalretningen bidra til å dele opp store volumer og gi variasjon i lange fasadeløp.

Tak skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygging skal teknisk anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i den arkitektoniske utformingen. Takterrasser med evt. rekkverk utformes som en integrert del av taklandskapet.

Det planlegges etablert takhager og takterrasser for ansatte og evt. beboere. Tak på nybygg utformes skrått fallende fra høyeste gesims i sør til laveste gesims i sør.



Fig. 59: Fjernvirkning – dagens situasjon



Fig. 60: Fjernvirkning – fremtidig situasjon



Fig. 61: Nærvirkning – eksisterende situasjon



Fig. 62: Nærvirkning – fremtidig situasjon



Fig. 63: Fjernvirkning fra Økern Sykehjem - dagens situasjon



Fig. 64: Fjernvirkning fra Økern Sykehjem - fremtidig situasjon



Fig. 65: Nærvirkning fra D2 turvei / Gamle Løren skole - dagens situasjon

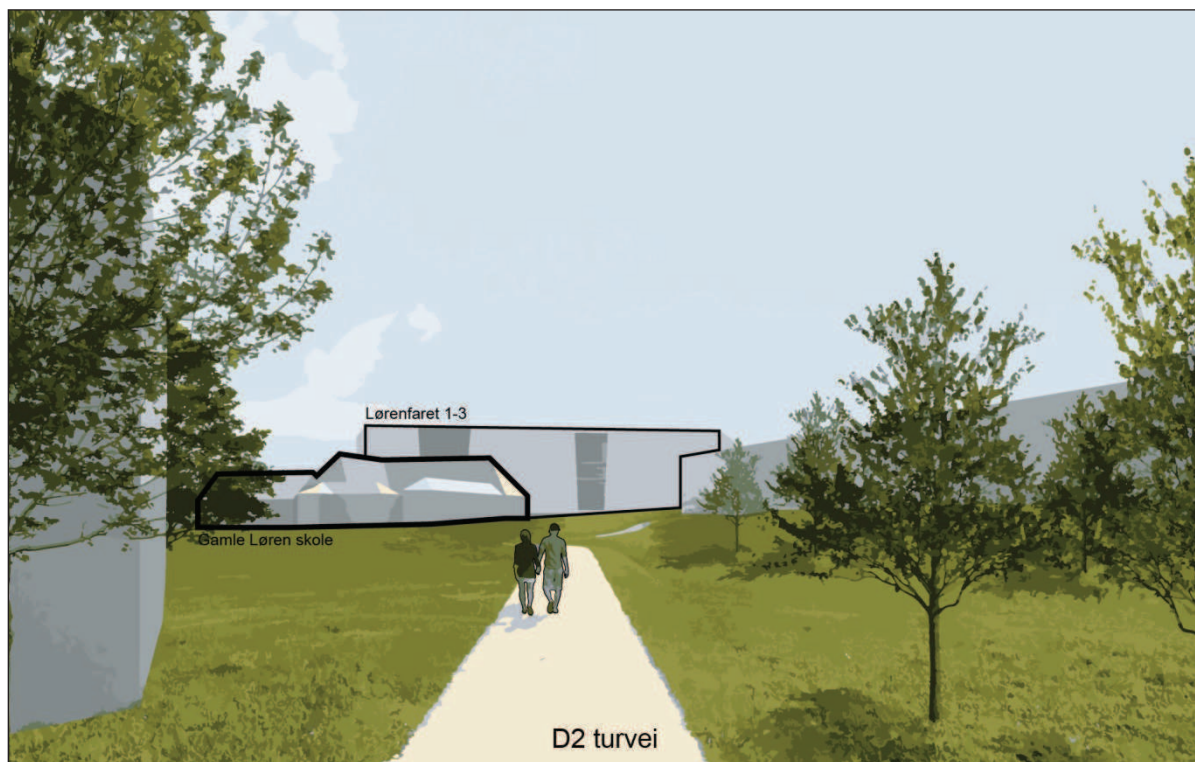


Fig. 66: Nærvirkning fra D2 turvei / Gamle Løren skole - fremtidig situasjon



Fig. 67: Nærvirkning fra overgang mot Gamle Løren skole - dagens situasjon

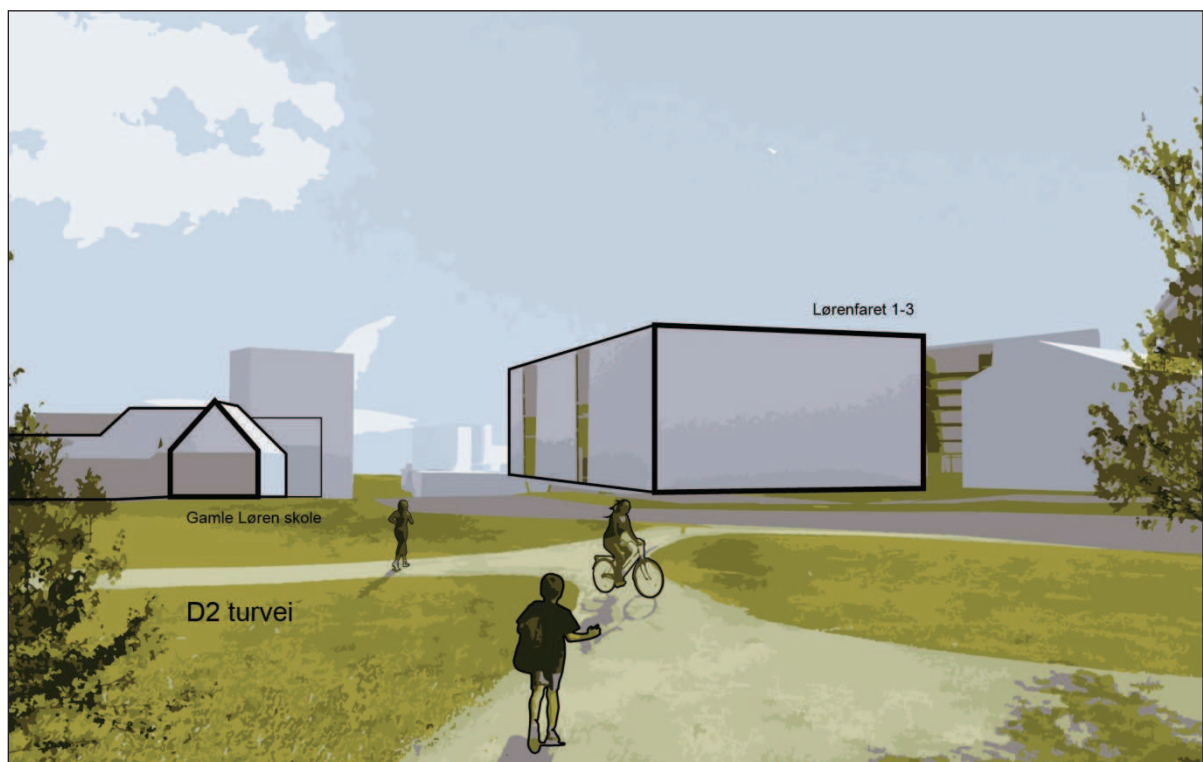


Fig. 68: Nærvirkning fra overgang mot Gamle Løren skole - fremtidig situasjon

Stedsutvikling

Utviklingen av Lørenfaret med attraktive og åpne fasader langs gate og parkrom vil bidra til å styrke forbindelsen mellom Løren og Økern, samt heve den bygningsmessige standarden i området for øvrig.

Oppgradering og tilgjengeliggjøring av utearealene vil gagne lokalbefolkning og besøkende til området, og bidra til å gi trygge byrom for barn å utfolde seg i. Et sammenhengende grøntbelte vil bidra til å samle bydelen og styrke stedlig identitet.

En økning av bygningsmassen som gir flere arbeidsplasser er i tråd med utviklingen av Økernområdet som et viktig knutepunkt og Osloregionens sterke vekst som resulterer i et stort behov for nye områder for næringsbebyggelse.

Barns interesser

Barns interesser vil bli ivaretatt og forbedret ved tiltaket. Innenfor planområdet skal det etableres 3,0 daa torg og 1,6 daa allment tilgjengelig park, samt felles utearealer. Parken skal henvendes mot D2 turvei og etablerte tur- / sykkelveiruter i området.

Ved utvikling av boliger skal det settes av felles uteoppholdsareal på minimum 20 % av boligens bruksareal BRA. Det inkluderer leke- og oppholdsarealer, beplantede arealer og takterrasser. Minst 60 % av uteoppholdsarealet skal legges på terreng / lokk. (*Utearealnormer, Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten, 29.05.12*)

Universell utforming

Universell utforming blir ivaretatt for funksjons-, bevegelses- og orienteringshemmede med direkte adkomst til uterom fra lokalt veinett og heis / serviceanlegg lokalisert på sentrale steder på tomten.

Juridiske forhold

Før det gis midlertidig brukstillatelse for Felt A

- skal Veg med snuplass være opparbeidet i henhold til regulering og byggeplan.
- skal Gatetun (S1 og S2) være opparbeidet.
- skal Park være opparbeidet i henhold til godkjent plan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for Felt B

- skal Veg med snuplass være opparbeidet i henhold til regulering og byggeplan.
- skal Gatetun (S1 og S2) være opparbeidet.
- skal Torg være opparbeidet i henhold til godkjent plan.
- skal Park være opparbeidet i henhold til godkjent plan

Interessemotsetninger

Det foreligger ingen kjente interessemotsetninger innenfor planområdet.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget er i tråd med overordnet kommunedelplan for Økernområdet (*KDP nr. 15, vedtatt 26.05.2004*) og ansees å bidra positivt til den helhetlige utviklingen av Økernområdet.

Landskap

Natur- og ressursgrunnlaget innenfor planområdet ansees å bli forbedret ved tiltaket. Innenfor planområdet skal det etableres 3,0 daa torg og 1,6 daa allment tilgjengelig park, samt felles utearealer. Parken vil kunne knyttes opp mot D2 turvei og etablerte tur- / sykkelveiruter i området.

Naturmangfold

Utbyggingsprosjektet innebærer en gjennomgripende endring av hele området, muligens med unntak av området langs tomtens østside. Det er også en rekke uønskede, svartelistede busker og trær på eiendommen i dag. (*Vurdering av økologiske forhold, Asplan Viak, 18.08.13*)

Det etterstrebes å bevare og styrke tomtens økologiske verdier ved å søke å beholde og beskytte eksisterende lauvtrær gjennom utbyggingen. Tiltak gjennomføres for å fjerne svartelistede arter.

Naturmangfoldet innenfor planområdet ansees å bli forbedret ved tiltaket. Det vurderes grønne tak som en del av byggets miljøprofil. Det etterstrebes å benytte norske trær / busker som er naturlige for området. Planlagt parkrom vil kunne bidra til å øke det biologiske mangfoldet med variert, artsrik beplantning. Økolog er engasjert for å bevare og utvikle naturmangfoldet på tomten.

Kulturminner

Tiltaket vil ikke berøre etablerte kulturminner i området.

Miljøfaglige forhold

Tiltak i grunnen

Aktsomhetskartet til NGU viser at området er radonutsatt, nivået viser moderat aktsomhet. I følge Statens strålevern vil radonkonsentrasjonen utendørs normalt være lav, og helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i innemiljøet. For nye bygninger gjelder byggteknisk forskrift § 13-5 Radon. Utfordringene med radon skal være ivaretatt.

Forurensning

Støy og forurensningsforhold vil forbedres betydelig som følge av at gjennomgangstrafikk legges i tunnel. Det estimeres en trafikkreduksjon på Dag Hammarskjølds vei opp mot 90 % i forhold til dagens situasjon.

Planområdet ligger nær tunnelåpningene for nye Ring 3, og utslipp fra tunnel vil kunne påvirke miljøkvaliteten i området. Resultater fra spredningsberegningene viser hovedsakelig nivåer under grenseverdi etter gjennomført tiltak. Nivåer overskrides i et mindre felt i østre del av planområdet. (*Luftforhold, Sweco, 04.09.13*)

Ved utbygging bør tiltak utføres for å minimere risiko for eksponering av nitrogenoksider og partikler. Eksempelvis kan filter installeres i forbindelse med ventilasjonssystem. Uteareal for barn bør avsettes i områder utenfor faresoner.

Støy

Sweco har gjennomført støyberegninger for veitrafikkstøy innenfor planområdet. Store deler av parkområdet mellom bygningene har støynivå under grenseverdi. På grunn av portalen i kontorbygningen er det støy over grenseverdi på området lengst til øst i parkområdet. Området sør for

Lørenfare 3 har lydnivå over grenseverdi, mens området på vest-, nord- og mesteparten av østsiden har lydnivå på oppholdsareal som er under anbefalt grenseverdi. Totalt er det ca. 6000 m³ av arealet i planområdet som har støy under anbefalt grenseverdi.

I Lørenfare 3 er høyeste lydnivå på fasade fra veitrafikk målt til Lden 62 dB. Dette er 7 dB over grenseverdi. Overskridelsen er på sør- og østsiden av bygget og den dominerende støykilden er Ring 3 sør for Lørentunnelen. Dersom bygget blir brukt til boliger vil leiligheter i det sørøstre hjørnet ikke få tilgang til stille side. Følger man vanlig byggeskikk og kravene til nye bygg i TEK10 bør det ikke være problemer med å oppnå tilfredsstillende lydnivå innendørs forutsatt at balansert ventilasjon benyttes. Soverom på støyutsatt side bør ha utvendig solavskjerming.

I planlagt nybygg er høyeste lydnivå på fasade fra veitrafikk målt til Lden 71 dB. Det er ikke krav til støy på fasade for næring, men i kontorer skal ikke innendørs lydnivå fra vegtrafikk overskride L_{eq} = 35 dB i brukstiden. For å klare dette kravet er det mulig fasadene i nordblokken og portalen som vender mot Dag Hammarskjolds vei bør ha vinduer med bedre lydisolasjon enn normalt. Dette er avhengig av hvor store vindusflater som benyttes og hvilke materialer som benyttes i fasaden.

Støy fra tekniske installasjoner bør tas hensyn til med tanke på plassering / utforming for å unngå sjenanse for brukere og beboere i bygning eller nærliggende bygninger. Grenseverdiene må overholdes og eventuelle støykilder forbundet med tekniske installasjoner bør derfor kartlegges i den videre prosessen.

Selv om området i hovedsak er dominert av støy fra vegtrafikk kan støy i anleggsfasen være til sjenanse for boliger og kontorer i og utenfor planområdet. Spesielt støyende prosesser er rivearbeid, stagboring, spunting / peling og brekking / pigging / vinkelsliping. Nattlig drift kan i enkelte tilfeller gi søvnforstyrrelser.

For øvrige kilder forbundet med næringsvirksomhet er det ikke behov for særskilte tiltak med mindre spesielt støyende næring er planlagt. I så tilfelle er det anbefalt å gjøre detaljerte beregninger for å fastsette krav til lydisolasjon og trinnlyd for å sikre gode lydforhold til boliger og kontorer.

(Støyanalyse til detaljreguleringsplan, Sweco, 21.08.13)



Fig. 69: Støysonekart for Lørenfare 1-3 (Støyanalyse til detaljreguleringsplan, Sweco, 21.08.13)

Dagshys

I henhold til *Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo* (Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten, 29.05.12) skal minste felles uteoppholdsareal i Områdetype 3 (mindre tett) utgjøre 20 % av BRA bolig. Minst 20 % av uteoppholdsareal skal kunne være solbelyst 5 timer 1.mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20. Ved maksimal utbygging i Felt A skal minst 360 m² være solbelyst i henhold til overnevnte normer. Diagrammene under viser at prosjektets utforming sikrer gode lysforhold ved å trekke bebyggelse mot randsoner av tomten.

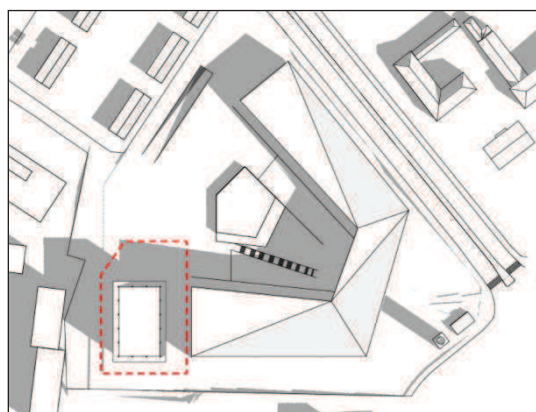


Fig. 70: Sol- og skygger: 1.mai, kl. 09:00.

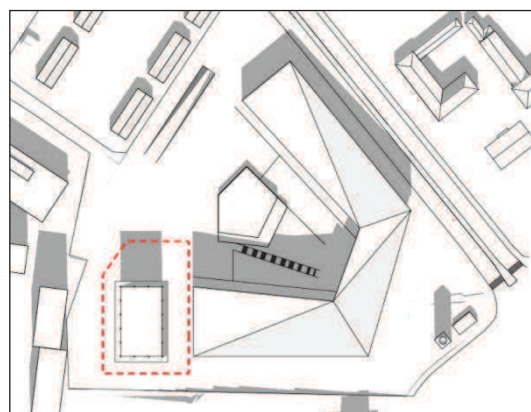


Fig. 71: Sol- og skygger: 1.mai, kl. 12:00.

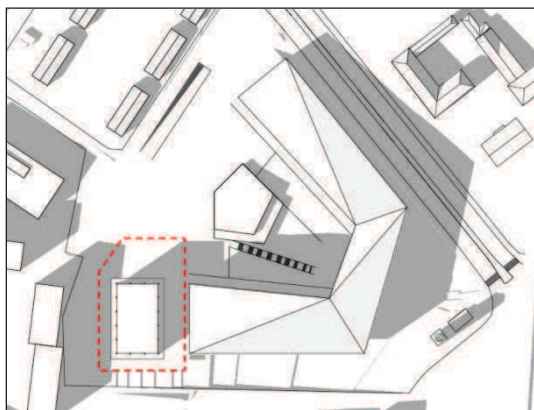


Fig. 72: Sol- og skygger: 1.mai, kl. 15:00.

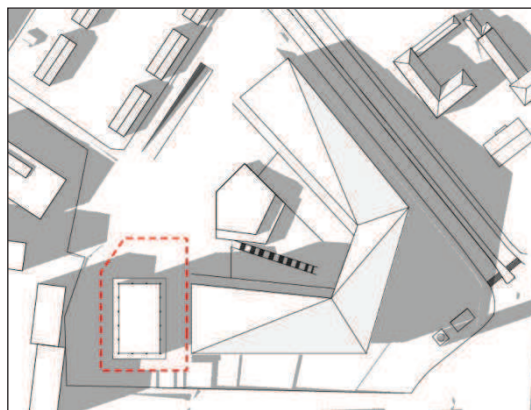


Fig. 73: Sol- og skygger: 1.mai, kl. 16:00.

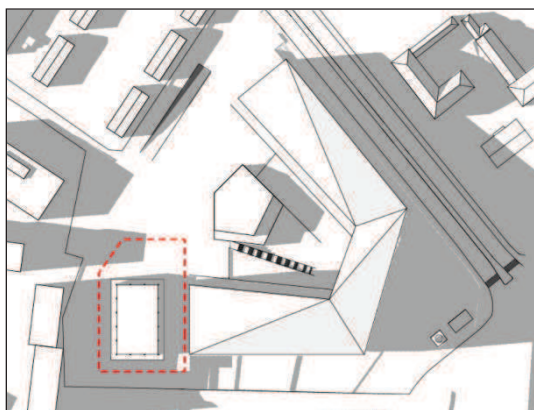


Fig. 74: Sol- og skygger: 1.mai, kl. 17:00.

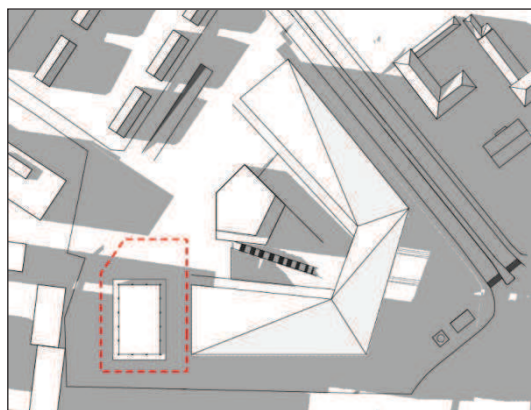


Fig. 75: Sol- og skygger: 1.mai, kl. 18:00.

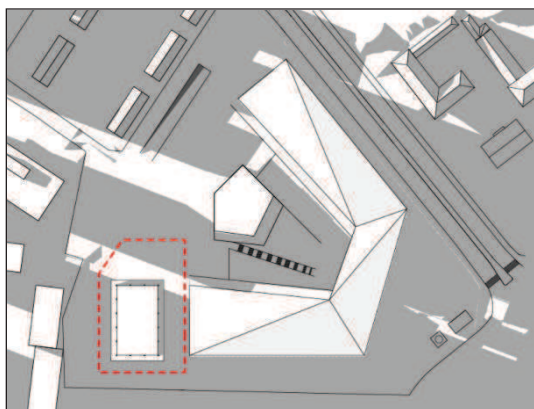


Fig. 76: Sol- og skygger: 1.mai, kl. 19:00.

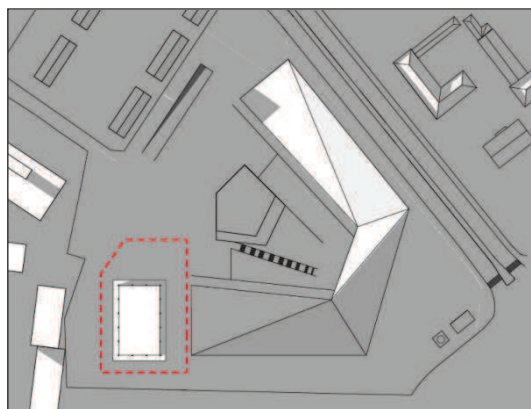


Fig. 77: Sol- og skygger: 1.mai, kl. 20:00.

Følgende arealoppstilling viser mulig solbelyst uteareal 1.mai:

Tidspunkt	UA på grunn (m2)	UA på tak (m2)	Total (m2)
09:00	460	760	1220
12:00	1390	760	2150
15:00	710	760	1470
16:00	620	760	1380
17:00	580	760	1340
18:00	460	760	1220
19:00	450	760	1210
20:00	0	760	760

Det understrekes at beregninger er omtrentlige, og må tilpasses i den videre detaljprosjekteringen. Areal for private balkonger er ikke medtatt i beregningene.

Grunnforhold

Tilføring av pukk kan gjøre at man drar på seg et radonproblem. For nye bygninger gjelder byggt teknisk forskrift § 13-5 Radon, og utfordringene med radon skal være ivaretatt. (*Vurdering av grunnforhold, Sweco Norge AS, 05.07.13*)

Trafikkforhold

I konsekvensutredningen for Ulvenområdet er det etablert en referansesituasjon, hvor dagens Ring 3 er nedbygd. Trafikkgrunnlaget i denne situasjonen er vist med røde tall på figuren under. Beregnet trafikkøkning på veiene rundt Lørenfaret 1–3 ved en eventuell realisering av utbyggingsscenario 1 er illustrert. I adkomsten til selve planområdet er det beregnet en ÅDT på 3 000, som tilsvarer en økning på 1 100 sammenlignet med i dag.

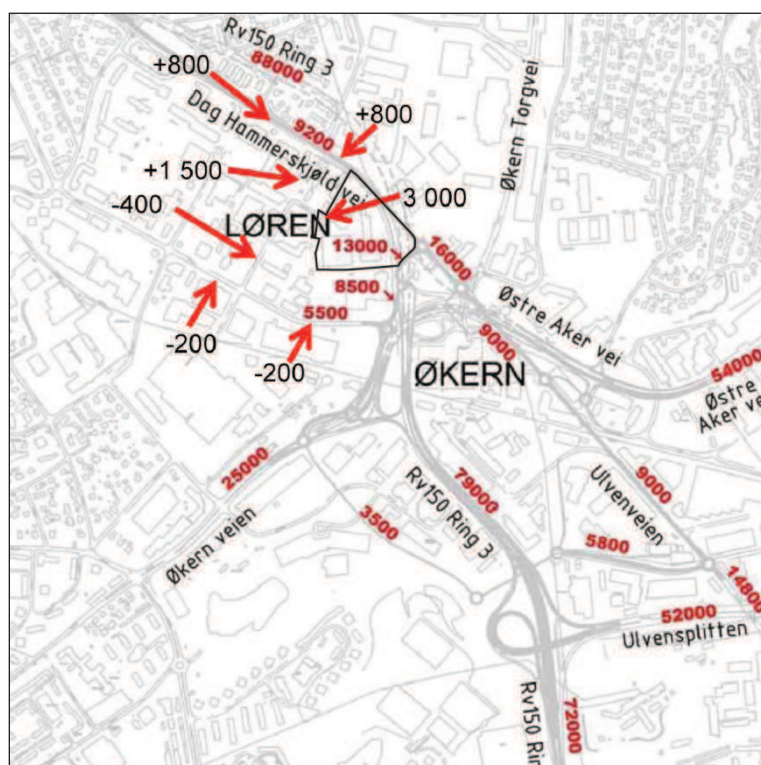


Fig. 78: Beregnede trafikk tall etter planlagt utbygging.
(*Trafikkforhold, Sweco, 23.08.13*) Planområdet er avmerket i svart.

Beregningene viser størst økning i Lørenvangen nord for planområdets adkomst. Sør for dagens adkomst er det beregnet en liten nedgang i trafikken. Det nye veisystemet skiller lokaltrafikk og gjennomgangstrafikk, hvilket vil gi bedre trafikkavvikling og økt trafiksikkerhet.

Kapasitetsberegninger for rushtrafikk (Fig. 79-80) viser god trafikkavvikling også i situasjon etter utbygging. Merk at Fig. 80 ikke er oppdatert per 23.08.13. I siste revisjonen viser trafikkgrunnlaget en ÅDT som er cirka 300 kjt/døgn lavere enn trafikkgrunnlaget som ligger til grunn for figuren. På timenivå er det så liten forskjell mellom det eldre og det nyere trafikkgrunnlaget at Sweco ikke har sett det som nødvendig å oppdatere beregningene. De beregnede belastningsgradene vurderes som lave. (*Trafikkforhold, Sweco, 23.08.13*)

Parkeringskapasitet er redusert fra om lag 500 p-plasser i dagens situasjon til om lag 420 plasser, hovedsakelig anlagt i p-kjeller under terreng.

I vegvesenets plan for Dag Hammarskjølds vei er eksisterende gangbro er regulert bort. Fremtidige krysningspunkter blir ved nytt kryss ved Lørenvangen / Spireaveien og ved nybygd rundkjøring ved Økernkrysset. Dette kan medføre problematikk med henhold til planlagt kryssning mot Gamle Løren skole og D2 turvei. Det blir viktig å sikre trygge overgangsmuligheter for å unngå at myke trafikanter krysser Dag Hammarskjølds vei på usikrede steder er det viktig at eiendommen arronderes slik at de naturlig ledes til regulerte krysningspunkter.

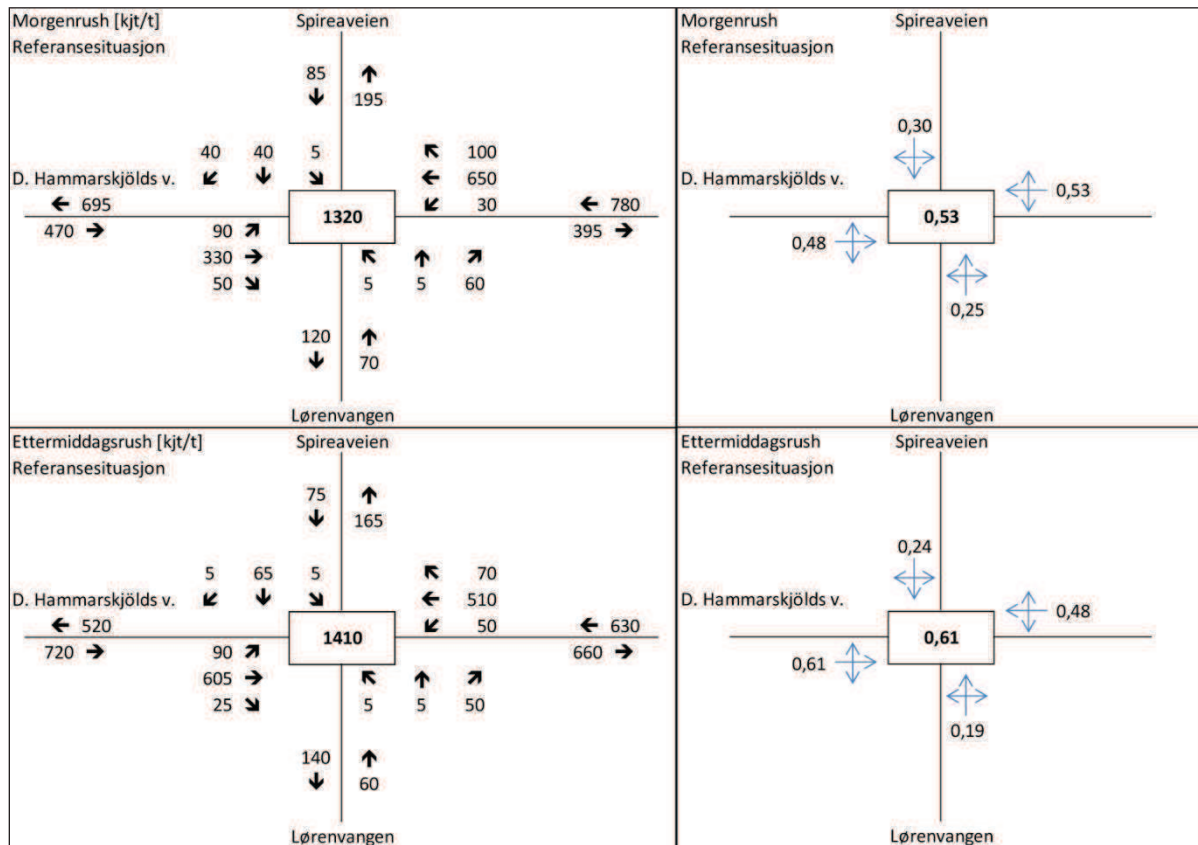


Fig. 79: Trafikkgrunnlag og belastningsgrader for referansesituasjon (Trafikkforhold, Sweco, 23.08.13)

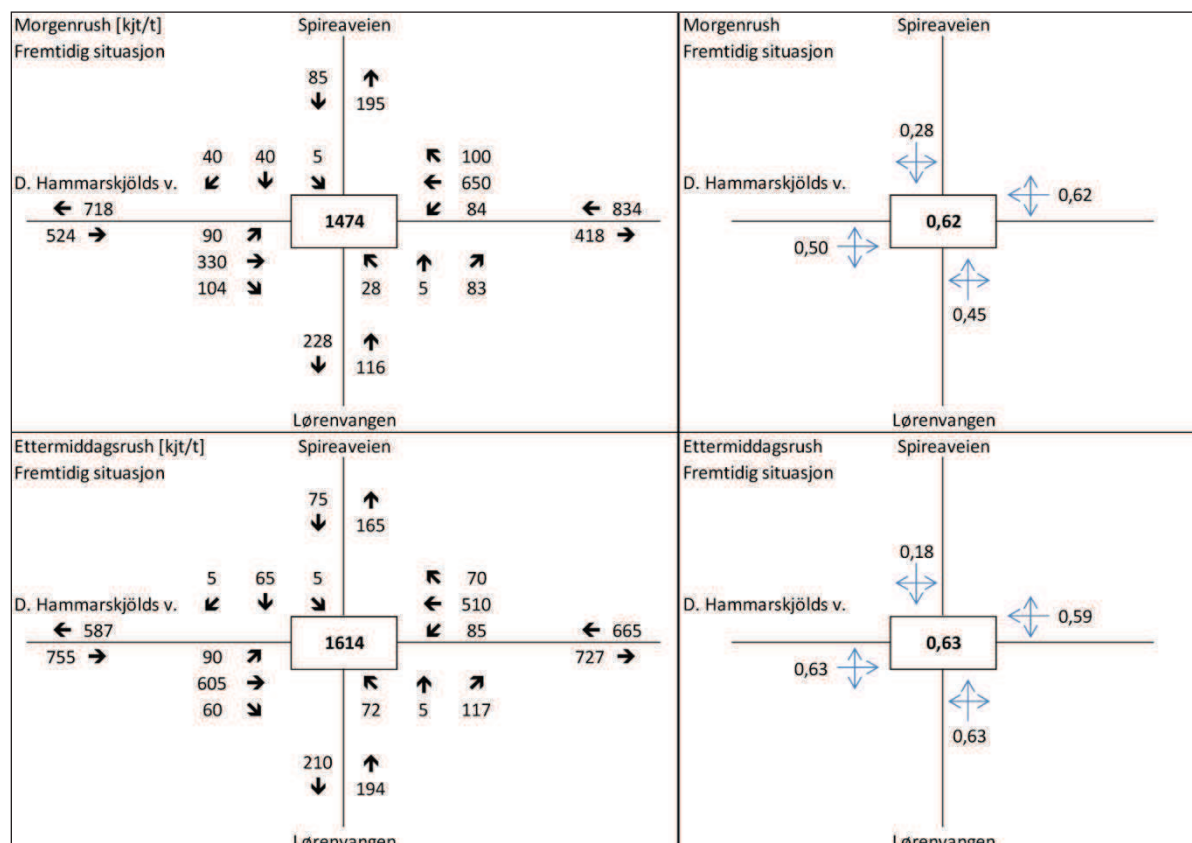


Fig. 80: Trafikkgrunnlag og belastningsgrader for utbyggingsscenario 3. (Trafikkforhold, Sweco, 23.08.13)

Risiko- og sårbarhet

Akseptkriteriet er bestemt til: *Risikonivået for tiltaket (Lørenfaret 1-3) skal ikke være høyere enn det som er akseptert for nye anlegg i Norge.*

Analysegruppen vurderer at risikonivået ikke er høyere enn det som er akseptert for nye anlegg i Norge for temaene *Naturfare*, *Virksomhetsfare* og *Forsynings- og beredskapsfare*. Se vedlagte ROS-sjekkliste.

Resultatene av analysen viser at dersom en tar tilstrekkelig hensyn til eventuelle farer som kan oppstå i eller som et resultat av utbyggingen vil ikke tiltaket representere høyere risiko for mennesker eller samfunn enn hva som er akseptert for tilsvarende anlegg.

Sosial infrastruktur

Planforslaget inneholder primært næringsarealer som i liten grad utløser behov for sosial infrastruktur. Boligene er tilpasset en eksisterende bygningsstruktur og vil få en variert størrelsesmessig sammensetning. Det vil også bli tilrettelagt for gode leke- og uteoppholdsarealer.

Forslaget er vurdert med hensyn til egnethet for barnehage. En eventuell etablering av barnehage kan vurderes lokalisert i tilknytning til boligareal i Lørenfaret 3. Trafikk avvikes ved adkomst til tomten, og vil skjermes fra fellesarealer. Øvre del av planområdet mot Lørenfaret 3 er relativt plan (k +111 - k +112) og gir tilgang for bevegelseshemmede fra omkringliggende gatenett og parkeringsanlegg, samt lokal grøntstruktur.

Området ligger godt plassert i forhold til D2 turvei, og planlagt grøntstruktur innenfor planområdet vil gi arealmessige gevinster. Det er muligheter for å anlegge utearealer med tilstrekkelig dagslys (se Fig. 70-77) Utearealer illustrert under viser et område tilstrekkelig til to avdelinger med om lag 20 barn i

hver avdeling etter Kunnskapsdepartementets norm for inne- og utearealer. Utearealer avsatt til barnehage kan benyttes som lekeplass på kveldstid.

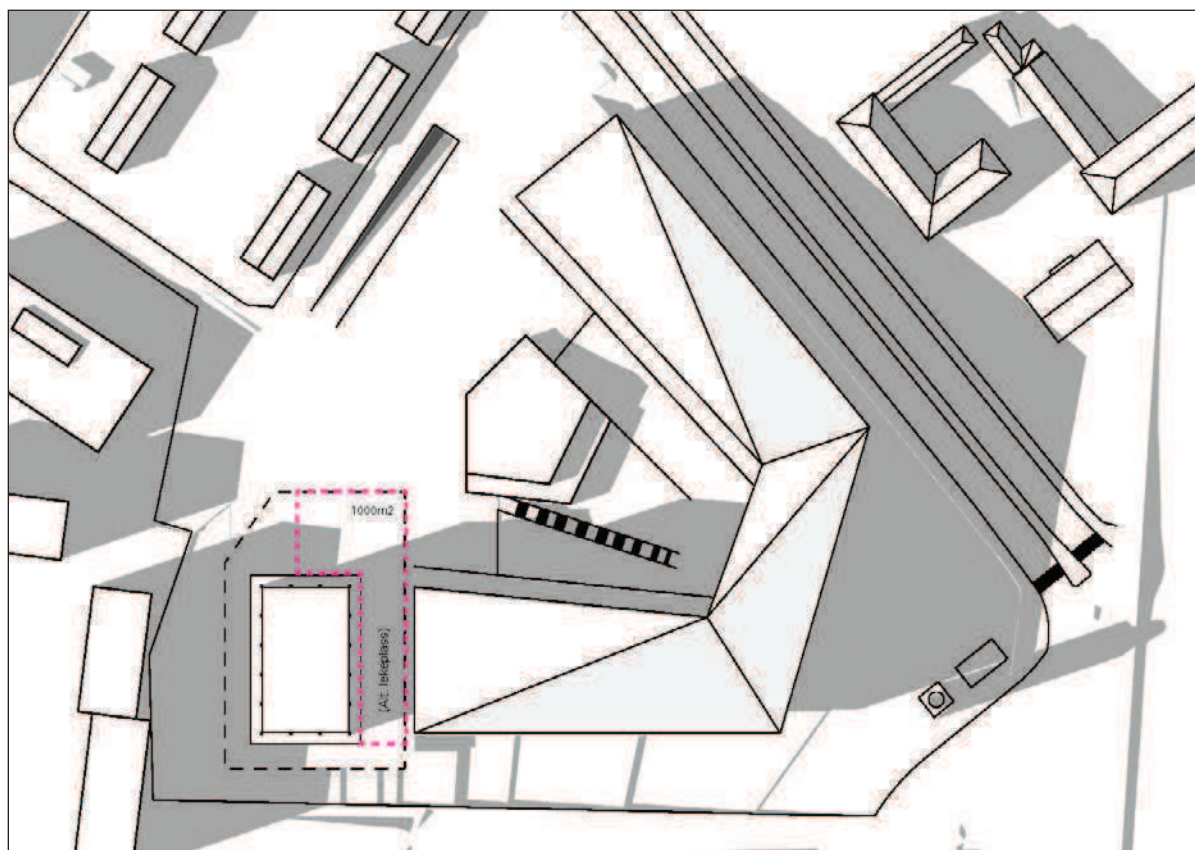


Fig. 81. Alternativt uteareal for barnehage

Miljøaspekter skal sikres i henhold til Helse- og omsorgsdepartementets *Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler*. Utearealer må skjermes for støv og støy eksponerte områder i sør og øst. Terrengfall mot sør sees på som mulig risikoområde og må sikres. Området ligger ikke innenfor faresone for høyspenningsanlegg.

Boligdelen av prosjektet forventes likevel å være mindre attraktiv for barnefamilier enn boliger i de større, sammenhengende boligområdene på Løren. Konsekvensene for økt etterspørsel av skole- og barnehageplasser forventes derfor å være små og vil kunne løses innenfor det store antallet institusjoner som er etablert eller er under planlegging i de nære omgivelser.

Nye Økern senter tar sikte på å gi et totaltilbud for lokalbefolkning og arbeidende i området. Det planlagte senteret ligger innenfor 500 m. avstand fra planområdet. Miljøverndepartementets vurderinger og vedtak av Økernsenterplanen tilsier at det i utgangspunktet ikke er rom for ytterligere forretning innenfor Økernsenterområdet. Maksimalt forretningsareal for planområdet skal derfor ikke overstige 3 000 m² BRA. Forretning, bevertning og tjenesteytende virksomhet skal lokaliseres mot, og med inngang fra omkringliggende torg og gatenett. Fig.54-55 viser skisse av lokalisering for forretningsareal. Forretningsareal vil i hovedsak bestå av lokaltilbud (detaljhandel / bevertning) siktet på naboer og ansatte i Lørenfare 1-3, og begrenses til areal som kan bidra til aktivisering av gatebildet langs Dag Hammarskjølds vei og den foreslåtte urbane plassen mot senterområdet. Publikumsrettet arealbruk på gateplan bidrar til å gi en bymessig karakter for gate- og plassrom, samtidig som arbeidstakere sikres lokale tilbud. Med tanke på bruk av grøntarealer og traseer er det viktig for området som helhet å stimulere til aktive fasader også på kveldstid.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger innenfor Hafslunds konsesjonsområde for fjernvarme. Tiltakshaver planlegger etablering av alternative energikilder for oppvarming og kjøling. Energikilden vil baseres på fornybar energi som gir mindre totale utslipp og er et bedre miljømessig alternativ enn fjernvarme.

Estetikk og byggeskikk

Planforslaget legger til rette for utvikling av et bygningsvolum som slutter seg til eksisterende retninger og fremtidige byrom, samtidig som det fremstår som en samlet storform. En karakteristisk og lett lesbar form bidrar til å gi området identitet og særpreg, samtidig som prosjektet underordner seg premissene som den nye Ulven-boulevarden danner som strukturerende element. Forslaget tilfører området nye kvaliteter i form av plass- og parkrom. Dette bidrar til å skape nye romlige og funksjonelle forbindelser i et område preget av barrierer og fragmentert bystruktur.

Volumoppbyggingen i prosjektet reflekterer de ulike skalaene vi finner i omgivende bygningsmiljøer, med nedtrapping fra 7-8 etasjer til 4 etasjer. Store etasjeplan og høyt volum mot Lørenfaret gir et lite fotavtrykk i forhold til utbygget areal og frigjør store deler av utbyggingsområdet til oppholdsarealer og grøntstruktur.

Byggets arkitektoniske uttrykk bygger primært på samspillet mellom hovedformen med fallende tak, de to basene denne formen hviler på, og det åpne romforløpet under bygget fra det lavereliggende plassrommet og opp til parkdraget. Detaljeringen og valg av fasadeutforming vil ha en differensiering mellom de to bygningselementene – base og overbygging – som premiss. Underdeling av storformen vil finne sted gjennom de store atriene – som markerer innganger, oppholdssoner og sirkulasjonsarealer – og en oppdeling av tette og åpne fasadefelt i et mønster fristilt fra etasjedekke og konstruksjonsakser.

Stedsutvikling

Utviklingen av Lørenfaret 1-3 med attraktive og åpne fasader langs gate og parkrom vil bidra til å styrke forbindelsen mellom Løren og Økern, samt heve den bygningsmessige standarden i området for øvrig.

Oppgradering og tilgjengeliggjøring av utearealene vil gagne lokalbefolkning og besøkende til området, og bidra til å gi trygge byrom for barn å utfolde seg i. Et sammenhengende grøntbelte vil bidra til å samle bydelen og styrke stedlig identitet.

En økning av bygningsmassen, som gir flere arbeidsplasser, er i tråd med mål om å utvikle Økernområdet som et nytt bymessig utviklingsområde for både næring og bolig.

Barns interesser

Barns interesser vil bli ivaretatt og forbedret ved tiltaket. Innenfor planområdet skal det etableres 3,0 daa torg og 1,6 daa allment tilgjengelig park, samt felles utearealer. Parken vil kunne knyttes opp mot D2 turvei og etablerte tur- / sykkelveiruter i området.

Ved utvikling av boliger skal det settes av felles uteoppholdsareal på minimum 20 % av boligens bruksareal BRA. Det inkluderer leke- og oppholdsarealer, beplantede arealer og takterrasser. Minst 60 % av uteoppholdsarealet skal legges på terreng / lokk. (*Utearealnormer, Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten, 29.05.12*)

Universell utforming

Universell utforming blir ivaretatt og tiltaket har således ikke konsekvenser for funksjons-, bevegelses- og orienteringshemmede.

Økonomiske konsekvenser

Tiltaket kan bidra til en positiv utvikling av både private og offentlige krefter i området ved etablering av nye arbeidsplasser og tilgjengeliggjøring av arealer. Forslagets fleksible løsninger gir rom for en rekke ulike instanser.

Oppgraderingen av området vil bidra til å underbygge Økern som en destinasjon og et naturlig sentrum i Groruddalen. De økonomiske ringvirkningene av økt tilstrømning til Økern-området vil kunne stimulere et bredere marked innover i Groruddalen.

Juridiske forhold

Før det gis midlertidig brukstillatelse for Felt A

- skal Veg med snuplass være opparbeidet i henhold til regulering og byggeplan.
- skal Gatetun (S1 og S2) være opparbeidet.
- skal Park være opparbeidet i henhold til godkjent plan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for Felt B

- skal Veg med snuplass være opparbeidet i henhold til regulering og byggeplan.
- skal Gatetun (S1 og S2) være opparbeidet.
- skal Torg være opparbeidet i henhold til godkjent plan.
- skal Park være opparbeidet i henhold til godkjent plan

Interessemotsetninger

Det foreligger ingen kjente forhold som vil berøre eventuelle interessemotsetninger innenfor planområdet.

9. ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.

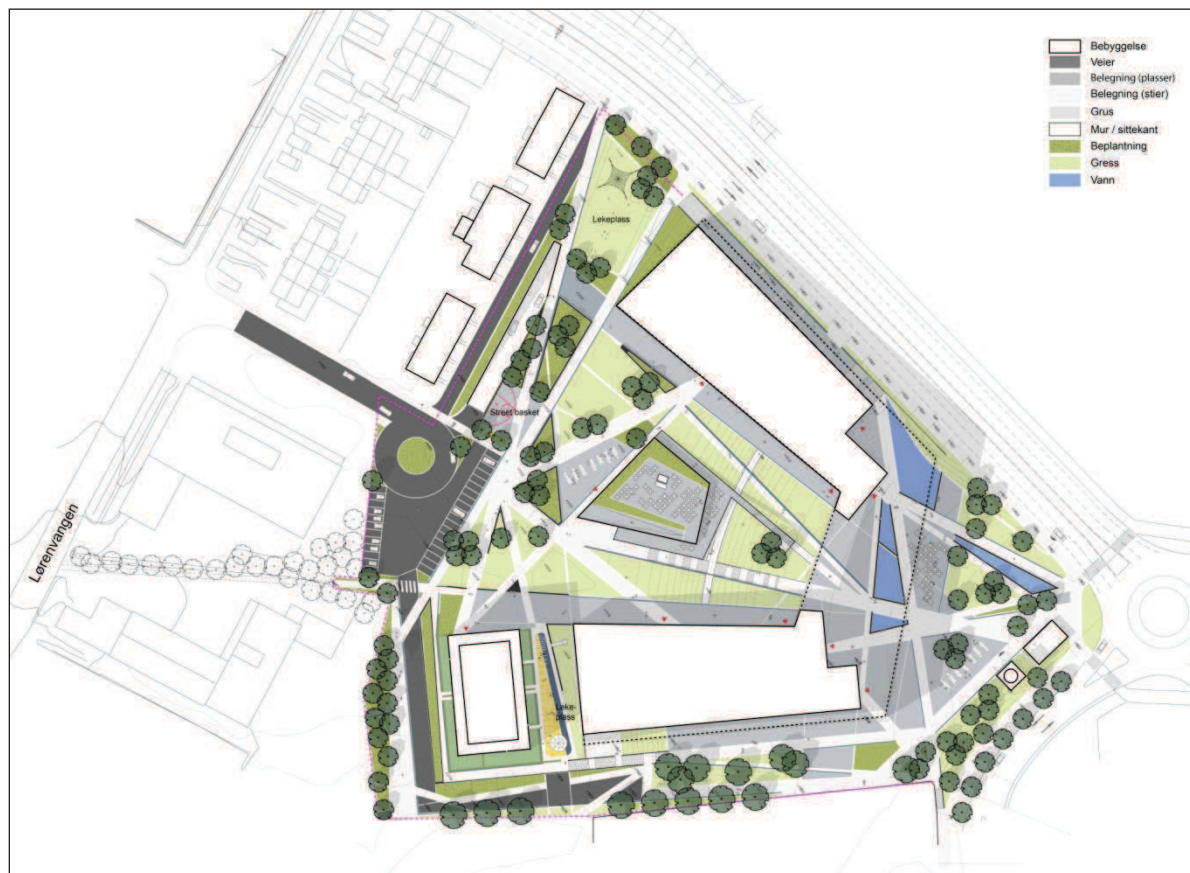


Fig. 82: Illustrasjonsplan

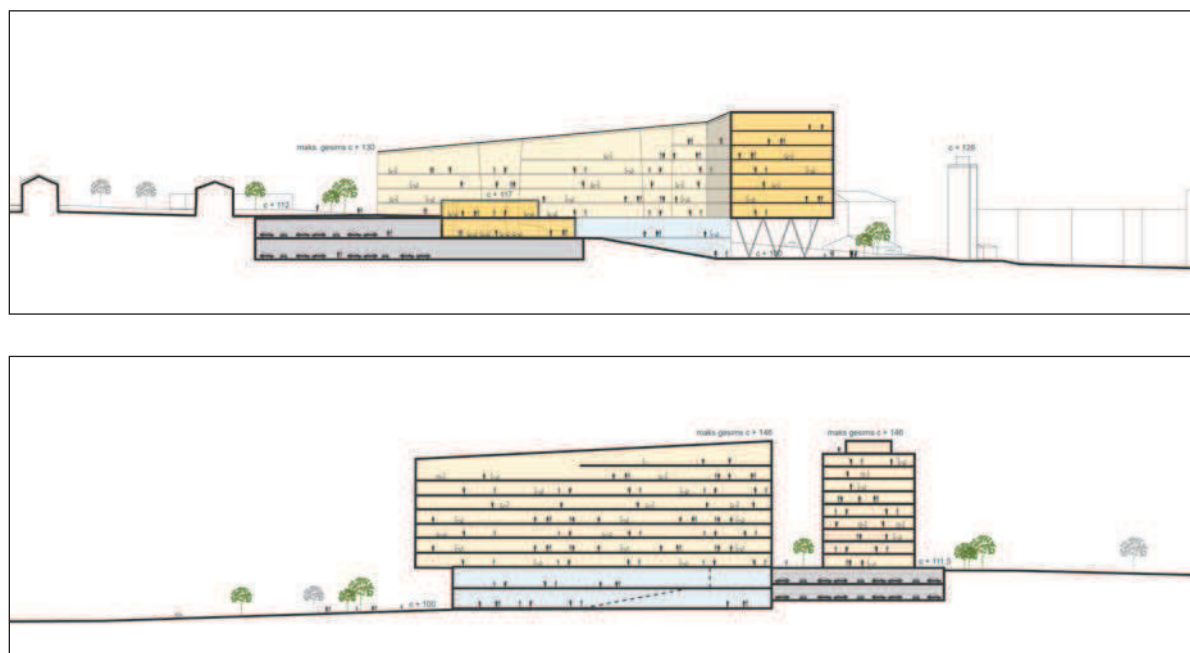


Fig. 83-84: Snitt vest-øst / øst-vest

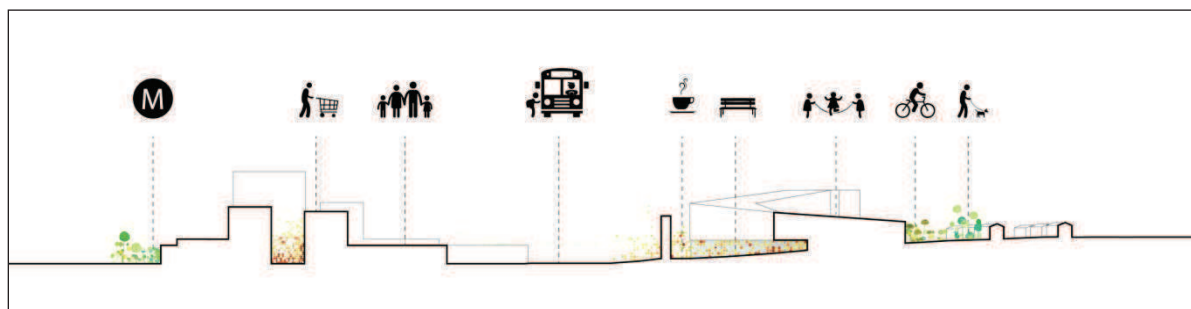


Fig. 85: Snitt gjennom Økern sentrum



Fig. 86: Prinsipplan for kontor



Fig. 87: Oversiktsbilde



Fig. 88: Perspektiv fra urban plass



Fig. 89: Perspektiv fra sentrumsområde



Fig.90: Perspektiv fra parkrom

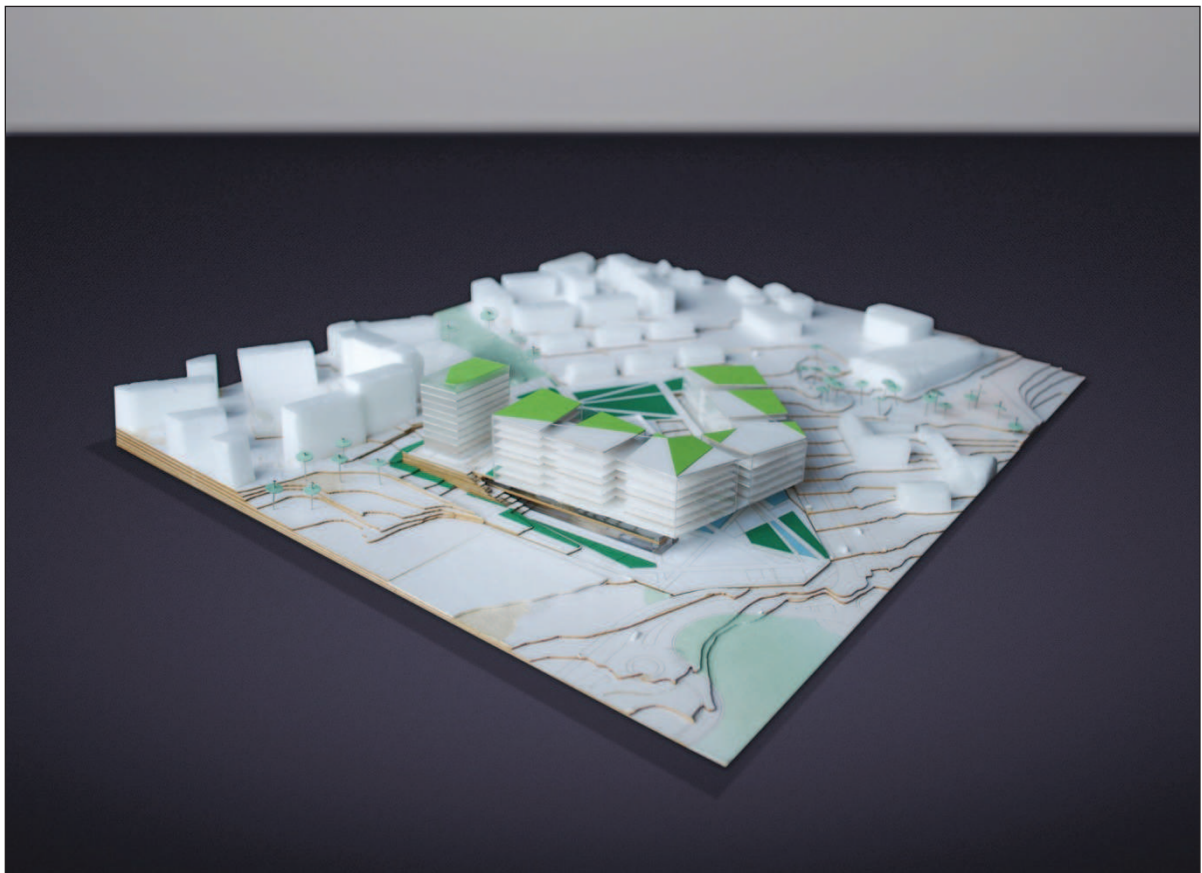


Fig. 91-92: Modellfoto

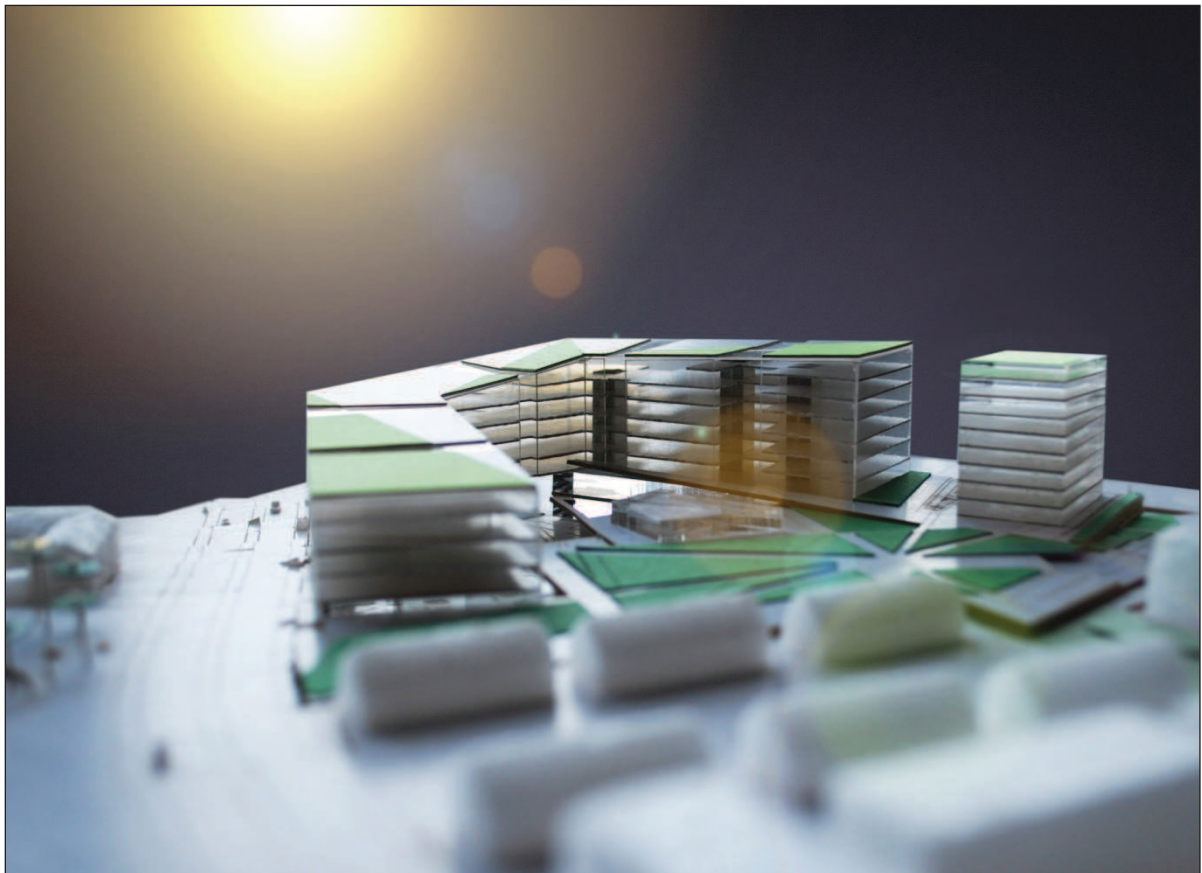
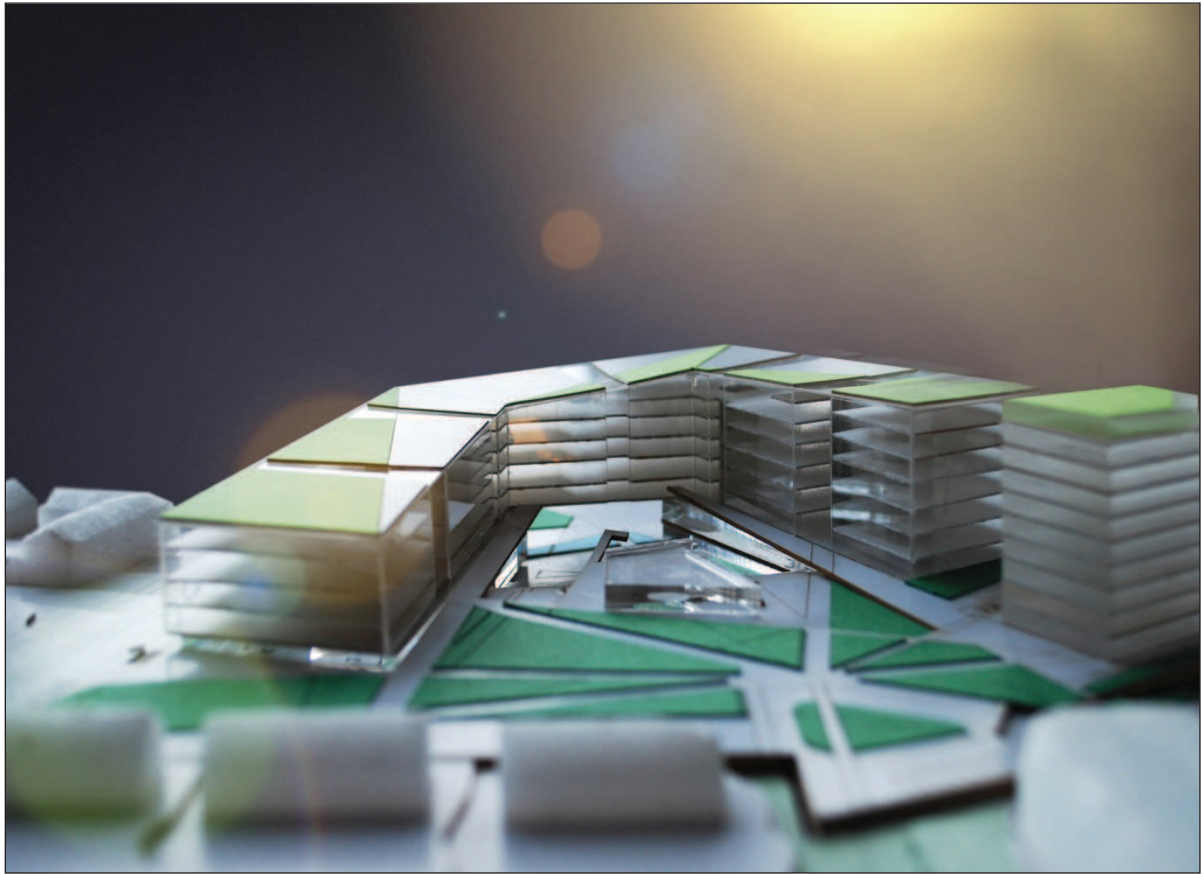


Fig. 93-94: Modellfoto

10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK

OL 2022

"Games in the City" er Oslo kommunes overordnede konsept for OL i 2022. I den forbindelse anbefaler byrådet en videre utredning av blant annet Økern som plassering for medie- og deltakerlandsby. Forslaget begrunnes med at Økern allerede er et område under omfattende transformasjon og er planlagt som et knutepunkt for de østlige bydelene. Et helhetlig grep her kan stimulere utviklingen i området, blant annet når det gjelder bolig, næring og etablering av grønne forbindelser. (*Oslo Kommune, Oslo 2022*) Forslagsstiller er invitert til dialog med Oslo 2022 om utvikling av planene for mediasenter.



Fig. 95: OL 2022 (Illustrasjon: Snøhetta)

Groruddalssatsingen

De fire bydelene i Groruddalen huser til sammen over 130 000 innbyggere, noe som tilsvarer omtrent en femtedel av Oslos befolkning. Mange av dalens områder er i rask endring, både når det gjelder befolkningssammensetning, trafikk og boområder. Den raske utviklingen fører med seg positive endringer, men også flere utfordringer det er nødvendig å løse.

Groruddalssatsingen startet i 2007 og varer frem til 2016. Hvert år bevilger staten og Oslo kommune minst 50 millioner kroner hver til Groruddalssatsingen. Blant målene for satsingen finnes synlig miljøopprustning, styrking av innbyggernes stolthet og identitet, økning av livskvaliteten og totalt sett skal satsingen bidra til å forbedre levekårene i Groruddalen. Beboere, organisasjoner, borettslag, næringsliv, bydeler og andre offentlige institusjoner er trukket inn i samarbeidet. Hittil er mer enn 200 tiltak og prosjekter kommet i stand. (*Groruddalssatsingen*) Forslagsstiller stiller seg positivt til satsningsområdene og den overordnede utviklingen og ønsker dialog med programmet for å sikre en helhetlig utvikling av området.

FORHÅNDSUTTALELSER

Liste over forhåndsuttalelser

1. Bydelsadministrasjonen i Bydel Grünerløkka	27.06.13
2. Bydelsadministrasjonen i Bydel Bjerke	13.06.13
3. Byantikvaren	03.07.13
4. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	01.07.13
5. Bymiljøetaten	01.07.13
6. Renovasjonsetaten	27.06.13
7. Vann- og avløpsetaten	19.06.13
8. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	24.06.13
9. Statens Vegvesen	26.06.13
10. Norges vassdrags- og energidirektorat	27.06.13
11. Statnett	05.07.13
12. Groruddalen miljøforum	30.06.13
13. Bjerke Storvel	29.06.13



From: Gro Bergersrud
To: Synne Hestenes Brustad
Cc: PBE Postmottak
Subject: MERKNAD TIL OPPSTART DETALJREGULERING LØRENFARET 1-3 FRA BYDEL GRØNERLØKKA
Date: 27. juni 2012 13:57:53
Attachments: MERKNAD TIL OPPSTART DETALJREGULERING LØRENFARET 1-3 FRA BYDEL GRØNERLØKKA.pdf

Vedlagt følger brev fra Bydel Grønerløkka. Brevet sendes elektronisk uten underskrift og skal betraktes som et originalt dokument. Papirdokument vil ikke bli ettersendt.

Brevet er i PDF-format og for å lese dokumentet forutsettes det at Acrobat Reader 5.0 eller høyere er installert. Programmet kan lastes ned gratis fra www.adobe.no. Enkelte vedlegg kan være i andre formater.

Med hilsen

Oslo kommune
Bydel Grønerløkka

Telefon: 02180

E-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
www.oslo.kommune.no



Tenk på miljøet og ikke skriv ut denne e-posten hvis du ikke må



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Dark Arkitekter AS
synne@dark.no

Dato: 27.06.2013

Deres ref:
201204402

Vår ref (saksnr):
201290445-8

Saksbeh:
Gro Børgerstad, 23 42 26 36

Arkivkode:
512

MERKNAD TIL OPPSTART DETALJREGULERING LØRENFARET 1-3 FRA BYDEL GRÜNERLØKKA

Saken ble behandlet i byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka 24.06.13.
Byutviklingskomiteen fattet følgende enstemmige vedtak:

Bydel Grünerløkka er positiv til at det i tråd med overordnede retningslinjer om fortetting og transformasjon av nærings- og industriområder planlegges boligbygging, kontor, forretning, bevertning, offentlig eller privat tjenesteyting, hotell/ overnatting og allmenntilretteleggende formål.

Bydel Grünerløkka er opptatt av at nybygg skal tilpasses sine omgivelser. Selv om senterområdet i følge Kommunedelplan for Økern kan tillates i 42 meters høyde ønsker ikke bydelen at slike høyder skal legges tett innpå et etablert småhusområde. Utbygger må vise hensyn til naboer i småhusbebyggelsen. Bydelen anbefaler at det legges opp til samarbeid og informasjonsmøter med naboer med tanke på plassering av bygningskroppene og høyder.

I forbindelse med transformasjonen av Lørenområdet til boligby har det vært reist kritikk mot utbyggere og planleggere for manglende fokus på fellesskapsbyggende elementer som lekeplasser, fellesarealer med mer. Bydelen framholder tilbakemeldingen fra område- og prosessavklaringen og presiserer behovet for sosial infrastruktur i området, sett i lys av den omfattende utviklingen som skjer på omkringliggende tomter. Bydelen mener det er viktig at barn og unge som bor i dette området har nok uteareal. Bydelen ønsker derfor at tilstrekkelig areal reguleres til lekeplass og uteoppholdsarealer. Bydelen anbefaler at det legges opp til leke- og aktivitetsarealer også for andre målgrupper enn små barn. For eksempel kan det avsettes areal som kan brukes til ballspill om sommeren og som kan islegges om vinteren. Ballplass og skøytebane er en sosial møteplass for ulike aldersgrupper. 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.

Bydel Grünerløkka anbefaler at det stilles rekkefølgekrav, slik at fellesarealer, gangveier, torg og møteplasser er ferdigstilt før området skal tas i bruk.

Bydel Grünerløkka forutsetter at det legges til rette for universell utforming.



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
E-post:
postmottak@bga.oslo.kommune.no

Telefon: 02150
Telefax: 23 42 26 01

Bank: 1315 01 00 326
Orgnr: 870 534 612
Internett:
www.bga.oslo.kommune.no

I tråd med 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.

Med hilsen

Gro Borgersrud
sekretær byutviklingskomiteen

Dokumentet er godkjent og ekspedert elektronisk

Kopi til: Plan- og bygningsetaten



Oslo kommune
Bydel Bjerke
Bydelsadministrasjonen

21 JUN 2013

2

Vedtak

Arkivsak: 201300383
Arkivkode: 512.1
Saksbeh: Kristoffer Westad

Saksgang
Bjerke Bydelsutvalg

Møtedato 13.06.13
Sak nr. 61/13

OPPSTART DETALJREGULERING LØRENFARET 1-3

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Planområdet ligger geografisk i Bydel Grünerløkka, på grensen mot Bydel Bjerke. Den nære plasseringen gjør at også bydelsutvalget i Bydel Bjerke finner det naturlig å sende inn en uttalelse.

Gangveier

Planforslaget beskriver hvordan prosjektet ønsker å koble seg opp mot turvei D2 samt forsterke gangveien mot Økern senter. Bydel Bjerke støtter denne planen og ønsker at det i disse turveistrekningene blir tatt særlige hensyn til universell utforming og tilgjengelighet.

I arbeidet med den nye Ring 3 er det planlagt å fjerne gangbroen over Dag Hammarskjølds vei. Det vil si at prosjektets tilkobling til turvei D2 må krysse Dag Hammarskjølds vei med en planovergang. På andre siden ligger Gamle Løren skole (som er under rehabilitering), Nye Løren skole, Løren ishall, fotballbaner og andre fritidstilbud. Det er dermed grunn til å anta at prosjektets oppkobling mot turvei D2 vil bli brukt av mange barn. På bakgrunn av dette mener Bydel Bjerke at sikkerhet og oversiktighet må bli tillagt stor vekt ved utformingen av oppkoblingen mot turvei D2. Gode og trygge turveier må prioriteres i et område som har mange barnefamilier.

By- og senterutvikling

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Økern senter, et av de store byutviklingsområdene i Oslo. Dette vil bli et område med mye næring og tjenesteyting i fremtiden. Bydel Bjerke kan derfor støtte forslaget om blandede formål på tomten. Torg- og møteplasser må utformes slik at de oppleves som tilgjengelige og offentlige. Den urbane plassen på østsiden av tomten vil legge seg fint opp mot senterutviklingen på Økern, og den har dermed et stort potensial som møteplass.

Parkering

Med sin nærhet til både buss- og t-banelinjer har planområdet en sentral plassering. På bakgrunn av den sentrale beliggenheten og nærheten til offentlig kommunikasjon vil Bydel Bjerke anbefale parkeringsnormen for indre by.

Utforming

Prosjektet må få en utforming som er størrelsesmessig tilpasset den øvrige bebyggelsen på Løren.

Bjerke Bydelsutvalg har behandlet saken i møte 13.06.13 og har fattet følgende vedtak

Planområdet ligger geografisk i Bydel Grünerløkka, på grensen mot Bydel Bjerke. Den nære plasseringen gjør at også bydelsutvalget i Bydel Bjerke finner det naturlig å sende inn en uttalelse.

Gangveier

Planforslaget beskriver hvordan prosjektet ønsker å koble seg opp mot turvei D2 samt forsterke gangveien mot Økern senter. Bydel Bjerke støtter denne planen og ønsker at det i disse turveistrekningene blir tatt særlige hensyn til universell utforming og tilgjengelighet.

I arbeidet med den nye Ring 3 er det planlagt å fjerne gangbroen over Dag Hammarskjølds vei. Det vil si at prosjektets tilkobling til turvei D2 må krysse Dag Hammarskjølds vei med en planovergang. På andre siden ligger Gamle Løren skole (som er under rehabilitering), Nye Løren skole, Løren ishall, fotballbaner og andre fritidstilbud. Det er dermed grunn til å anta at prosjektets oppkobling mot turvei D2 vil bli brukt av mange barn. På bakgrunn av dette mener Bydel Bjerke at sikkerhet og oversiktighet må bli tillagt stor vekt ved utformingen av oppkoblingen mot turvei D2. Gode og trygge turveier må prioriteres i et område som har mange barnefamilier.

By- og senterutvikling

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Økern senter, et av de store byutviklingsområdene i Oslo. Dette vil bli et område med mye næring og tjenesteyting i fremtiden. Bydel Bjerke kan derfor støtte forslaget om blandede formål på tomten. Torg- og møteplasser må utformes slik at de oppleves som tilgjengelige og offentlige. Den urbane plassen på østsiden av tomten vil legge seg fint opp mot senterutviklingen på Økern, og den har dermed et stort potensial som møteplass.

Parkering

Med sin nærhet til både buss- og t-banelinjer har planområdet en sentral plassering. På bakgrunn av den sentrale beliggenheten og nærheten til offentlig kommunikasjon vil Bydel Bjerke anbefale parkeringsnormen for indre by.

Utforming

Prosjektet må få en utforming som er størrelsesmessig tilpasset den øvrige bebyggelsen på Løren.

29 JUL 2013



Oslo kommune
Byantikvaren

3

DARK Arkitekter A/S
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 03.07.2013

Deres ref:
06.06.2013

Vår ref (saksnr):
201302165-3

Saksbeh:
Vidar Trødal, 23460272

Arkivkode:
512 124/1

124/1 124/81 124/105 124/154 LØRENFARET 1 - 3 - ENDRET REGULERING - UTTALELSE VED VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING

Vi viser til brev av 06.06.2013 med varsel om oppstart av detaljregulering for eiendommene Lørenfaret 1 – 3. Vi viser også til vår uttalelse til planinitiativ i brev av 11.05.2012.

Eiendommen består i dag av kontor-, verksted- og garasjebygninger på henholdsvis 2, 7, 3 og 9 etasjer + sokkel. Bebyggelsen i Lørenfaret 1 ble oppført 1963, og bebyggelsen i Lørenfaret 3 ble oppført 1971. Bygningsmassen på de to eiendommene er ikke oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg.

Byantikvarens vurdering

I vår uttalelse til planinitiativ i brev av 11.05.2012 skrev Byantikvaren følgende: "Det forekommer ingen kjente kulturminneinteresser innenfor planområdet. Imidlertid ligger planområdet vis å vis Gamle Løren skole som er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig. Oppføringen gjelder hele skoleanlegget, herunder den laftede trebygningen fra 1889 tegnet av Nils K. Bay. Murbygningen nærmest ringveien er bygd i 1910 og tegnet av Harald Bødtker, bygningssjef og kommunearkitekt i Aker. Anlegget er også oppført i "Verneplan for Osloskolene" (Undervisningsbygg) med verneklasse 2, som tilsvarer ønsket bevaring i reguleringsammenheng.

I planinitiativet redegjøres det for byggehøyder opp til c. 149,5, ca. 12 etasjer. Forholdet mellom nybygget og Gamle Løren skole er ikke belyst i denne fasen. Byantikvaren forutsetter at nybygg i planområdets nordøstre del, som henvender seg mot Gamle Løren skole, av hensyn til verneinteressene får lavere skala og byggehøyder. Nybygget bør ikke danne en massiv vegg mot den gamle ringveien. I den videre prosessen bør dette belyses med landskapssnitt.

På høydedraget over Økern, øst for planområdet, ligger Økern alders- og sykehjem oppført etter tegninger av byarkitekten ved Sverre Fehn og Geir Grung i 1955. Eiendommen er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger. På den samme høyden, mot vest ligger tre gravhauger. Byantikvaren er usikker på i hvilken grad nybygg i planområdet vil påvirke fjernvirkning og siktlinjer fra gravhaugene og Økern alders- og sykehjem. Vi ber om at dette blir redegjort for i videre arbeid".



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094
Grünerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentraltbord: 02180
Publikumsservice: 23460295
postmottak@bya.oslo.kommune.no

I materialet Byantikvaren har mottatt ved varsel om oppstart av detaljregulering er utforming av ny bebyggelse noe endret, men vi finner ikke at Byantikvarens tidligere bemerkninger er kommentert planbeskrivelsen. Vi er heller ikke forelagt de nevnte illustrasjonene.

Byantikvaren opprettholder derfor vår uttalelse til planinitiativ, og ber særlig om at forholdet til Gamle Løren skole, og siktlinjer/landskapsrom fra Økern alders- og sykehjem samt gravhaugene ved sykehjemmet, blir illustrert.

Vurdering av arkeologiske forhold

Planområdet er bebygget og preget av moderne aktivitet. Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9. Vi minner samtidig om at kulturminnelovens § 8 annet ledd gjelder generelt. Dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

Med hilsen

Marte Muan Sæther
antikvar

Vidar Trædal
antikvar

Godkjent og ekspedert elektronisk



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

4

Dark Arkitekter AS
Synne Brustad
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

Dato: 01.07.2013

Deres ref:
201204402

Vår ref:
12/672-
13/18556 (Oppgitt ved henr.)

Saksbeh:
Ivar Julsrud, 982 68 925

Arkivkode:
512

**VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR
LORENFARET 1-3 - GNR/BNR 124/154 M.FL.**

Vi viser til mottatt varsel om oppstart av regulering for Lorenfaret 1-3.

EBY viser til vår uttalelse til PBE av 05.09.2012 ved samråd hvor vi varslet mulig utbyggingsavtale.

Som nevnt ved samråd er planinitiativet i et område med større transformasjons- og utviklingsprosesser. Det er flere pågående initiativ og planarbeid i nærområdet. For å muliggjøre helhetlig, kvalitativ utvikling av området er det behov for å identifisere fellestiltak, både innenfor og utenfor planavgrensningen.

Det kan bli behov for å koordinere gjennomføring av pågående og fremtidige initiativ med hensikt på å sikre finansieringsløsning for felles infrastruktur og sikre fellestiltak på tvers av eiendomsstrukturer og initiativ. (Dette med hensikt å likebehandle grunneiere og utbyggere i området).

EBY ber forslagstiller i dialog med PBE ta initiativ til å sikre de nødvendige fellestiltakene. Fellestiltakene må sees sammenheng med de andre pågående utviklings- og planarbeid i området. Det virker sannsynlig at en så stor transformasjon vil kreve vesentlig oppgradering av offentlige rom, sikre viktige felleskvaliteter og forbindelser mellom pågående og fremtidige prosjekter i området. Det kreves imidlertid ytterligere grunnlagsmateriale for å vurdere aktuelle rekkefølgebestemmelser og innhold i utbyggingsavtalen.

«Gjennomføring av tiltak i initiativet utløser/antas å utløse behov for utbyggingsavtale.»

Med vennlig hilsen
Eierseksjonen

Allan Boe
seksjonsleder

Ivar Julsrud
spesialarkitekt

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.



Eiendoms- og
byfornyelsesetaten

Besøksadresse:
Christian Knutsen gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

Fakturaadresse:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune, Fulltidsentral
Postboks 6532 Elisenstad
0608 OSLO

Telefon: 02 180

Org.nr. 874 780 782
Giro: 1315 01 01160

E-post: postmottak@by.oslo.kommune.no
www.by.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bymiljøetaten

29 JUL 2013

5

Dark Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 01.07.2013

Deres ref:

Vår ref: 12/08055-4

Saksbeh.: Ingvild Steiro
Org. enhet: Seksjon for idrett og
grønnstruktur

Arkivkode: 512

VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR LØRENFARET 1-3

Bymiljøetaten viser til oppstart av detaljregulering for Lørenfaret 1-3. Vi viser til vår uttalelse til samråd og ber om at innspillene ivaretas videre i prosessen.

Bymiljøetaten støtter forslaget om å etablere et grøntdrag på vestsiden av eiendommen som kobler seg på gangbrua over Ring 3. Grøntdraget må sees som en forlengelse av turvel D2 og få en god sammenheng med denne.

Planforslaget må tilrettelegge for en løsning som er fleksibel, og som kan gi mulighet for en fremtidig videreføring av grøntdraget sørover.

Med vennlig hilsen

Gunhild Bøgseth
seksjonssjef
Godkjent elektronisk

Ingvild Steiro
overarkitekt

Bymiljøetaten

Besøksadresse:
Hollendergata 5
Postadresse:
Postboks 9136 Grønland
0135 OSLO

Telefon: 02 180
Telefax: 23 49 30 09

E-post: postmottak@bym.oslo.kommune.no
Internett: www.bym.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1115 01 03376
Org nr: NO 996 922 766



Oslo kommune
Renovasjonsetaten

1 JUL 2013

6

Dark arkitekter AS
Synne Brustad
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Dato: 27.06.2013

Deres ref:
201204402

Vår ref (saksnr):
201200718-4

Saksbeh:
Ida Maria Solaas, 23483670 / 94783006

Arkivkode:
512.1

REGULERINGSSAK - LØRENFARET 1 - 3 - VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING

Renovasjonsetaten (REN) viser til deres brev av 06.06.2013, angående Lørenfaret 1-3, Plan- og Bygningsetatens saksnummer 201204402 og har følgende bemerkninger.

Planinitiativet viser at området ønskes omregulert til kontor, forretning, bevertning, offentlig eller privat tjenesteyting, samt bolig, hotell/overnatting og allmenntilrette for mål.

REN har et lovpålagt ansvar for å sørge for innsamling av husholdningsavfall. Næringsvirksomheter er ikke omfattet av dette lovverket og står fritt til å velge hvilken avfallsaktør som skal håndtere deres avfall. For å unngå kryssubsidiering er REN pliktig til å skille husholdningsavfall fra næringsavfall. Husholdningsavfall skal også kildesorteres i følge forskriften § 2-1. REN vil derfor presisere at husholdnings- og næringsavfall ikke skal blandes sammen.

Ved bygging av nye boliger må følgende tas til etterretning: "Forskrift om renovasjon av husholdningsavfall i Oslo kommune" vedtatt av Oslo Bystyre 15.02.2012 samt krav og anbefalinger i "Veileder for plassering og valg av renovasjonsløsninger". Disse er tilgjengelige på www.renovasjonsetaten.no.

For inntil 40 boenheter anbefaler REN en løsning med tradisjonelle beholdere/containere plassert i avfallsrom eller avfallshus. For 40-150 boenheter anbefales dypoppsamlingsløsning. For over 150 boenheter anbefales dypoppsamler eller stasjonært avfallssug. Dypoppsamlere og avfallssug har større kapasitet samt er arealbesparende i forhold til tradisjonelle plastbeholdere. Avfallet komprimeres naturlig under bakken. Det er også brannsikre og estetiske renovasjonsløsninger. Ytterligere informasjon om ulike renovasjonsløsninger er tilgjengelig i vår veileder.

Før videre planarbeid i forhold til renovasjon ber REN om at utbyggeren tar direkte kontakt med oss angående volumberegning, plassering og type avfallsløsning, slik at disse kan forhåndsgodkjennes.



Renovasjonsetaten

Postadresse:
Postboks 14 Vellebekk
0516 OSLO

Besøksadresse:
Haraldsruveien 20
E-post: postmottak@ren.oslo.kommune.no

Organisasjonsnr.:
NO 976 820 088

Sentralbord: 02 180
Kundetorg: 23 48 36 50
Telefaks: 23 48 36 01

REN presiserer at det må tas hensyn til at renovasjonsbiler har tilgang til boligeiendommene i området under og etter bygging, slik at den lovpålagte avfallshåndteringen til RENs kunder kan utføres.

Kontaktperson i REN er fungerende teamleder Ida Maria Solaas, telefon: 947 83 006.

Med hilsen

Ida M. Solaas

Ida Maria Solaas
fungerende teamleder

Ulf Halvorsen
for Gart Smedbakken
fagansvarlig



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

24. JUN 2013

7

DARK Arkitekter AS v/Marianne Kaperdal

Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Dato: 19.06.2013

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
12/02606-4

Saksbeh.:

Svein Oddvar Korsvik, 47354226

Arkivkode:

512.1

LØRENFARET 1-3 - VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING

Vi viser til Deres brev datert 06.06.2013 angående varsel om oppstart av detaljregulering for Lørenfaret 1-3 og til vårt vedlagte kopi av brev til PBE datert 27.04.2012.

Vann- og avløpsetaten viser til at det i planområdet ligger eksisterende va-ledningsanlegg. Vi ser at det vil bli konflikt mellom planforslag og dette, og ber derfor om at det tas kontakt med etaten slik at vi kan finne frem til optimale løsninger for va-ledninger og ny plan for området.

Det anbefales at det lages egen reguleringsbestemmelse for overvannshåndteringen.

Med hilsen

Ellen Dahl
prosjektutvikler byutvikling

Svein Oddvar Korsvik
konsulent

Godkjent elektronisk og ekspedert i papirform uten underskrift

Vedlegg: 1



Vann- og avløpsetaten

Postadresse:
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo
Besøksadresse:
Herslebs gate 5

Telefon: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01462
Telefaks: 23 43 70 80 Org.nr.: 971 185 589 MVA
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no
Internett: www.vav.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

Plan- og bygningsetaten

Postboks 364, Sentrum
0102 OSLO

Dato: 27.04.2012

Deres ref.:
PBE-201204402-5

Vår ref. (saksnr.):
12/02606-2

Saksbeh.:
Svein Oddvar Korsvik, 47354226

Arkivkode:
512.1

LØRENFARET 1-3 - REGULERINGSPLAN - INVITASJON TIL SAMRÅD

Vi viser til Deres brev datert 25.04.2012 og til vedlagt kartutsnitt og tegning.

Vann- og avløpsetaten har følgende bemerkning:

Som det fremgår av vedleggene ligger det i dag et eksisterende ledningsanlegg i planområdet, som er lokalisert langs dagens veitrase. Ledningene vil komme i konflikt med planforslaget. Ledningene som blir berørt er to stk vannledninger henholdsvis 500 mm og 300 mm, pluss en 380 mm overvannsledning og 230 mm spillvannsledninger.

VAV ber om at vi blir kontaktet slik at en finner en optimal løsning for ledninger og ny plan. Dette bør gjøres før arbeidet med planen bearbeides ytterligere, slik at hovedledningene kommer med som en premiss for planløsningen. Til orientering har VAV også under planlegging nye vannledninger nordøst for planområdet. De er koordinert inn i SvRø's arbeid med ny veiløsning Ulven – Sinsen, og anlegget planlegges utført i 2013. Også disse ledningene må innarbeides i planforslaget.

Ved gjennomføring av tiltaket vil det bli krevet at overvann skal håndteres lokalt. Vi ber derfor om at det tas inn en egen reguleringsbestemmelse for overvannshåndtering. Vi ser av illustrasjonsplanen at det er skissert løsninger med vannelement i utomhusplanen. VAV anbefaler at overvannet blir benyttet i slike løsninger. Til orientering har Vann- og avløpsetaten laget en veileder for overvannshåndtering som ligger tilgjengelig på etatens heimeside.



Vann- og avløpsetaten

Postadresse:
Postboks 4704 Sofienberg
0106 Oslo
Besøksadresse:
Herslebs gate 5

Telefon: 02 180 Bankgno 1315 01 01462
Telefaks: 23 43 70 80 Org.nr. 971 185 589 MVA
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no
Internett: www.vav.oslo.kommune.no

Spesielt om utbyggingsavtaler/gjennomføring:

Gjennomføring av tiltak i planinitiativet utløser ikke behov for utbyggingsavtale.

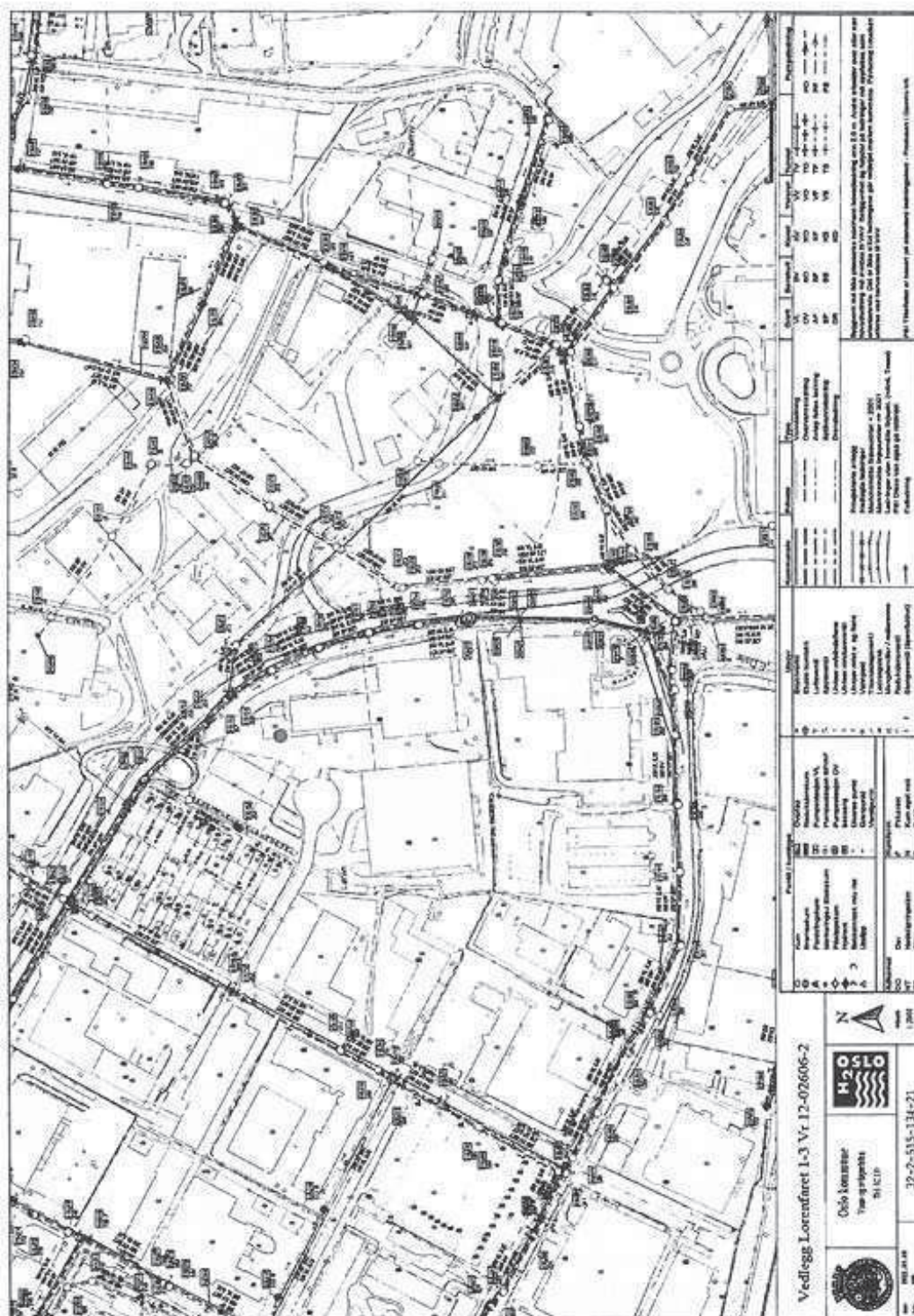
Med hilsen

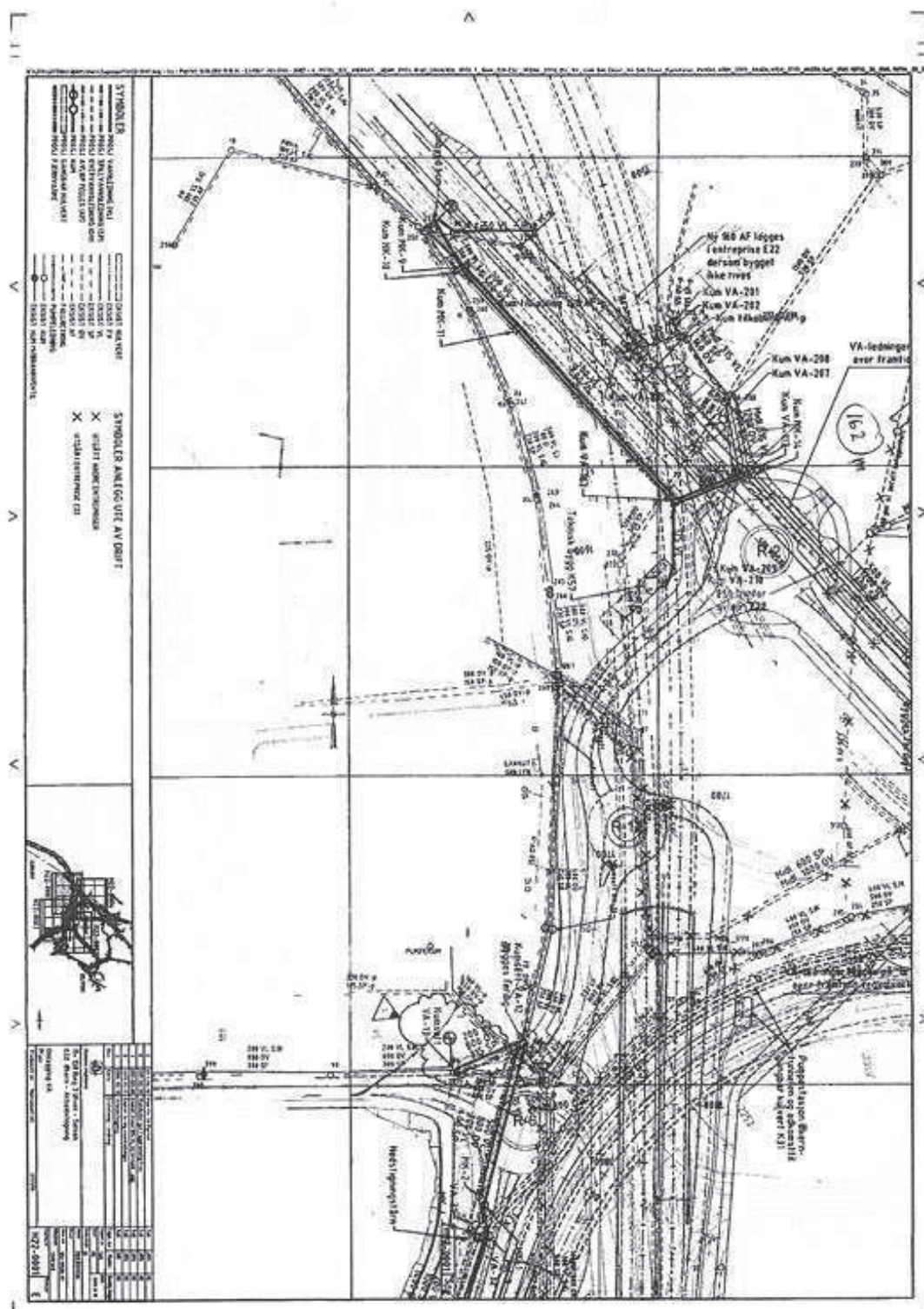
Ellen Dahl
prosjektutvikler byutvikling
Avdeling plan og prosjekt

Svein Oddvar Korsvik
konsulent

Godkjent og ekspedert elektronisk

Vedlegg: 2







26 JUN 2013

8

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Dark Arkitekter AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.:
201204402

Deres dato:
06.06.2013

Vår ref.:
2013/11403-2

Saksbehandler:
Jostein Meisdalen

Dato:
24.06.2013

Oslo kommune - Lørenfare 1-3 - gbnr 124/1 , 124/81 , 124/105 , 124/154 og 250/18 - Reguleringsplan - Varsel om igangsatt detaljregulering - Fylkesmannens uttalelse

Vi viser til brev fra Dark Arkitekter AS av 06.06.2013.

Formålet med planen er å utvikle området for næring og bolig. Vi forutsetter at reguleringsplanen vil bli utarbeidet i samsvar med overordnede planer.

Fylkesmannen har vurdert varslet planarbeid ut ifra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på den oversendte informasjonen har vi ingen konkrete merknader.

Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 12. mars 2012 (www.fmoa.no, under "areal og bygg") samt i "Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging" av 24.6.2011(www.planlegging.no).

Med hilsen

Ingeborg Austreng
etter fullmakt

Jostein Meisdalen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Postadresse: Postboks 8111 Dep 0032 OSLO	Besøksadresse: Tondenskiolds gt 12 Inngang sjusiden	Telefon: 22 00 35 00 Telefaks: 22 00 36 58 Internett: www.fylkesmannen.no/OsloOgAkershus	Saksbehandler: Jostein Meisdalen Direkte telefon: 22003708 E-post: fmoapostmottak@fylkesmannen.no Org.nummer: NO 974 761 319
--	---	---	---



Statens vegvesen

9

Dark arkitekter AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Behandlende enhet
Region øst

Saksbehandler/innvalgsnr
Arne Kolstadbråten - 24058157

Vår referanse
2012/050836-004

Deres referanse

Vår dato
26.06.2013

Varsel om oppstart av detaljregulering for Lørenfare 1 - 3 – gnr/bnr 124/1 m fl i Oslo

Vi viser til oversendelse av 2013-06-06.

Reguleringsområdet grenser til reguleringsplan for Dag Hammarskiølds vei som nå er under detalj- og byggeplanlegging for gjennomføring i 2014/15.

For å unngå at myke trafikanter krysser Dag Hammarskiølds vei på usikrede steder er det viktig at eiendommen arronderes slik at de naturlig ledes til regulerte kryssingspunkter. Eksisterende gangbru er regulert bort slik at framtidige kryssingspunkter blir ved nytt kryss med Lørenvangen/Spireaveien og ved nybygd rundkjøring ved Økernkrysset.

Deler av reguleringsområdet ligger over den nye Ring3 tunnelen. Tunnelen inkludert sikkerhetssoner må vises i reguleringsplanen.

Oslo avdeling Plan
Med hilsen

Ingun Risnes
Ingun Risnes
Seksjonsleder

Arne Kolstadbråten
Arne Kolstadbråten

Kopi: Oslo kommune, PBE

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010
2605 Lillehammer

Telefon: 02030
Telefaks: 61 25 74 80
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Østensjøveien 34
0667 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Råtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 28 94 15 50
Telefaks: 28 95 33 52



28 JUN 2013

10

Dark Arkitekter AS
Postboks 457
0213 OSLO

Vår dato: 27 JUNI 2013
Vår ref.: NVE 201303943-2 rø/ghaa
Arkiv: 323
Deres dato: 06.06.2013
Deres ref.: 201204402

Saksbehandler:
Grete Hedemann Aalstad

NVEs innspill ved planoppstart - Detaljregulering for Lørenfaret 1-3, Grünerløkka - Oslo kommune

Vi viser til brev fra dere av 06.06.2013.

NVE vil bemerke at planområdet består av tykke havavsetninger, jf. NGUs løsmassekart (www.ngu.no). For det kan planlegges byggetiltak eller terrenginngrep i områder med marine avsetninger, må det dokumenteres at grunnen er stabil eller lar seg stabilisere. Om det avdekkes kvikkleire i et område, må geoteknisk ekspertise vurdere hele kvikkleiresonen, utløpsområde for skred, stabiliteten i området og nødvendige sikringstiltak i henhold til NVE 2/2011 "Retningslinjer for Flaum- og skredfare i arealplanar". I områder med kvikkleire vil endringer i massebalansen kunne føre til økt fare for skred. Det må framgå av reguleringsplanen hvilke vurderinger og undersøkelser som er gjort med hensyn på grunnforhold og kvikkleire. Retningslinjene ligger tilgjengelig på www.nve.no under Flom og skred - Arealplanlegging, og vi ber om at disse legges til grunn i den videre planprosessen.

Med hilsen

Stein Nordvi
regionsjef

Grete Hedemann Aalstad
senioringeniør

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0201 OSLO, Telefon: 06575, Internett: www.nve.no
Org.nr.: NO 970 205 038 NVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Midtthungsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0201 OSLO

Region Midt-Norge
Vestre Rosten 81
7075 TILLER

Region Nord
Kongens gate 14-16
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalveien 1B
Postboks 53
6801 FØRDE

Region Øst
Vangveien 73
Postboks 4323
2207 HAMAR

From: [Kristin Melander Vie](#)
To: [Synne Hestenes Brustad](#)
Subject: 13/00128-22 - Varsel - Oppstart av detaljregulering - Lørenfaret 1-3 - Gnr / Bnr 124/1 - 124/81 - 124/105 / 124/154 og 250/18 - Bydel Grunerløkka - Frist 30.06.2013
Date: 5. juli 2013 09:49:19

Hei,

Viser til varselet om oppstart. Statnetts anlegg påvirkes ikke av planene.

Hafslund Nett eier to 300 kV oljefyltekabler i området, fint om dere sjekket at Hafslund Nett er kontaktet slik at de kan sjekke ut om det er noe dere må være oppmerksomme på knyttet til disse kablene.

Med vennlig hilsen

Kristin Melander Vie
Prosjekt

Statnett

Tel. +4723803000
Dir. +4723803430
Mob. +4799298480

www.statnett.no

From: [Firmapost Arkitekter](#)
To: [Synne Hestenes Brustad](#)
Subject: VS: Lørenfaret 1-3
Date: 14. juli 2013 23:30:11
Attachments: [Høringsuttalelse Lørenfaret 1-3, 30.06.2013.docx](#)

Fra: Ragnar Torgersen [<mailto:ragnarto@online.no>]
Sendt: 30. juni 2013 22:09
Til: Firmapost Arkitekter
Kopi: Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten; Oslo kommune, Bydel Bjerke; Bjerke storvel;
Kjelstad Jan-Morten; Akers Avis Groruddalen
Emne: Lørenfaret 1-3

Vedlagt oversendes høringsuttalelse fra Groruddalen Miljøforum for Lørenfaret 1-3.

for Groruddalen Miljøforum
Ragnar Torgersen
Styremedlem

Groruddalen Miljøforum,
Postboks 40 Veitvet,
0518 Oslo,
miljoforum@groruddalen.no

Dark Arkitekter AS
Postboks 457 Skøyen
0213 Oslo
arkitekt@dark.no

30. juni 2013

Oppstart av detaljregulering for Lorenfaret 1-3. Høringssuttalelse.

Groruddalen Miljøforum (GM) viser til oversendte varsel om oppstart av detaljregulering for Lorenfaret 1-3. GM legger gjerne til grunn for sine vurderinger hva lokale velforeninger har av bemerkninger. I dette tilfelle legger vi vekt på hva Bjerke Storvel sier i sin høringssuttalelse.

Lorenfaret 1-3 ligger i bydel Grünerløkka og grenser til bydel Bjerke. Planforslaget faller innenfor overordnet kommunedelplan for Okernområdet. Totalt planlegges en utbygging på 50.000 m² i tillegg til eksisterende areal. Dette er en meget stor økning.

GM tar til etterretning at det ikke stilles krav om konsekvensutredning fra PBEs side, fordi planforslaget faller innenfor kommunedelplan for Okernområdet fra 2004. Vi synes dette er betenkelig. Kommunedelplanen er fra 2004. I dag er vi i 2013. Det kan ha skjedd endringer i forutsetningene på disse årene, og GM mener derfor at det uansett bør stilles krav om gjennomføring av ny trafikkanalyse. Andelen forretninger i Lorenfaret 1-3 må begrenses. Vi viser til Miljøverndepartementets reduksjon av antall m² for Okernsenteret bl.a. ut fra trafikkale forhold.

GM registrerer at tillatt byggehøyde for sentrumsområder kan være opptil 42 meter = 12 etasjer. Et bygg av denne høyden vil eventuelt bli svært dominerende, siden Lorenfaret 1-3 ligger noe høyt i terrenget. Spørsmålet vil også være hvordan et slikt høyt bygg passer inn i forhold til øvrig bebyggelse.

GM støtter Bjerke Storvels synspunkt om tilknytning mellom turvei D2 og Lorenveien via gangbroen over Dag Hammarskjølds vei. Gangbroen må beholdes for å sikre en trygg skolevei til bl.a. gamle Loren skole.

Det planlegges boliger primært i Lorenfaret 3. Dette stiller krav til utvikling av tiltak for et godt bomiljø, grøntområder, møteplass, park etc.

GM støtter bydel Alnas synspunkt om å legge parkeringsnormen for mindre by til grunn.

Med hilsen
for Groruddalen Miljøforum
Carl Solberg (sign)
Fung. leder.

Ragnar Torgersen (sign)
Styremedlem

Ekspedert elektronisk

Kopi: Plan- og bygningsetaten,
Bjerke Bydel
Bjerke Storvel

Akers avn. Groruddalen
Refstad vel
Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo

From: [Firmapost Arkitekt](#)
 To: [Synne Hestenes Brustad](#)
 Subject: VS: Høringsuttalelse fra Bjerke Storvel til varsel om oppstart av detaljregulering for Lorenfaret 1-3 Saksnr. 201204402
 Date: 14. juli 2013 23:31:40

Fra: Jan-Morten Kjelstad, Bjerke Storvel [mailto:jan-morten.kjelstad@bjerkestorvel.no]
 Sendt: 29. juni 2013 11:19
 Til: Firmapost Arkitekt
 Kopi: postmottak@pbe.oslo.kommune.no; postmottak@bga.oslo.kommune.no;
 postmottak@bbj.oslo.kommune.no; ragnarto@online.no; leder@refstadvel.com;
 post@bjerkestorvel.no; post@kuv.no
 Emne: Re: Høringsuttalelse fra Bjerke Storvel til varsel om oppstart av detaljregulering for Lorenfaret 1-3 Saksnr. 201204402

Hei,
 Beklageligvis har det sneket seg inn en feil i tidligere sendte e-post.

I første punkt står "Arealet for utbygging på 60.000 m² i tillegg til bestående eksisterende areal ...". Der skulle det selvfølgelig stå 50.000 m² i stedet for 60.000 m².

Vi beklager feilen.

Med vennlig hilsen

Jan-Morten Kjelstad
 Bjerke Storvel

On 29. jun. 2013 10:36 "Jan-Morten Kjelstad, Bjerke Storvel" <jan-morten.kjelstad@bjerkestorvel.no> wrote:

Høringsuttalelse fra Bjerke Storvel til varsel om oppstart av detaljregulering for Lorenfaret 1-3 Saksnr. 201204402

Bjerke Storvel er et storvel som organiserer velforeninger og andre bosammenslutninger i hele Bjerke bydel. Okern, Ulven, Hasle og Loren står ovenfor store forandringer og vi har forståelse for at utbygger ønsker en bedre utnyttelse av Lorenfaret 1-3 enn det som er i dag.

Eiendommene ligger i Grunerløkka bydel og grenser til Bjerke bydel og er nabo til en planlagt utbygging av Okern Senter med Steen & Strøm AS som utbygger. Plan- og bygningsetaten laget i sin tur et alternativt forslag på utbygging av Okern senter med 25.000 m² i motsetning til Steen & Strøm's forslag på 60.000 m². Dette reduserte byrådet til 55.000 m². Selv dette ble for mye for Statens vegvesen som anket dette inn for Miljødepartementet med begrunnelsen trafikkforholdene som reduserte dette til 45.000 m².

Storvellet har lest varsel om oppstart av detaljregulering for Lorenfaret 1-3 og har med bakgrunn i ovenfor stående følgende kommentarer:

- Arealet for utbygging på 60.000 m² i tillegg til bestående eksisterende areal synes stort sett i lys av reduksjonen på Økern senter
- Bjerke Storvel reagerer sterkt på at det ikke kreves en konsekvensutredning for utbyggingen da dette kommer i tillegg til all den andre foreslåtte utbyggingen i området
- Vi ser det positivt at det planlegges og tenkes på en grøntstruktur med møteplasser og torg og en tilknytning mellom turvei D2 og Lørenveien via gangbroen over Dag Hammarskjølds vei
- Vi håper også på at gangbroen over Dag Hammarskjølds vei kan bli stående da denne har stor betydning for en trygg skolevei for barna som skal gå på gamle Løren skole og bor på Løren. Det er meget sterk motstand fra lokalbefolkningen mot at Statens vegvesen skal rive denne.

Det er viktig at man ser på helheten for et område, også på tvers av bydelsgrenser og ikke bare på hvert enkelt utbyggingsprosjekt. Derfor mener vi det er behov for større utredninger om sosial og teknisk infrastruktur samt bomiljø spesielt med tanke på trafikale forhold.

Vi støtter for øvrig vedtaket til uttalelse fra Bjerke Bydelsutvalg.
Med vennlig hilsen

Jan-Morten Kjelstad
Bjerke Storvel
Styremedlem

Kopi:
- Plan og bygningsetaten i Oslokommune
- Bjerke bydel
- Grünerløkka bydel
- Groruddalen Miljøforum
- Refstad vel
- KUV, Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo

RAPPORT

Lørenfaret 1-3

Risiko- og sårbarhetsanalyse til detaljreguleringsplan.

OPPDRAGSNUMMER 174070



13.08.2013

SWECO NORGE AS
VANN, PLAN OG SAMFERDSEL

VEDAL UTVIKLING AS

ERIK SIVERTSEN

Forord

Risiko- og sårbarhetsanalysen utarbeides i forbindelse med detaljreguleringsplan for Lørenfare 1-3 i Oslo kommune. Sweco Norge AS utarbeider ROS analyse for Lørenfare 1-3 på oppdrag for Vedal Utvikling AS.

Analysen fokuserer på hendelser som kan oppstå hvis tiltaket gjennomføres. Det er i denne analysen sett på hendelser som er spesielle for dette tiltaket.

ROS-analysen er gjennomført av Erik Sivertsen. Kvalitetssikringen er foretatt av Sara Sabelstrøm Øen.

Lysaker, 13.august 2013

Innholdsfortegnelse

1	Innledning	1
1.1	Planområdet	1
1.2	Problembeskrivelse og målformulering	3
1.3	Avgrensinger og akseptkriterium	3
2	Metode	4
2.1	Risikoanalyse	4
2.2	Gjennomføring	5
3	Systembeskrivelse	6
3.1	Tiltakene	6
4	Resultat fra analysen	8
4.1	Naturfare	8
4.1.1	Masseutglidning	8
5	Konklusjoner og anbefalinger	10
5.1	konklusjon	10
5.2	Anbefalinger	10
6	Kilder	11
7	Vedlegg Sjekkliste ROS	12

1 INNLEDNING

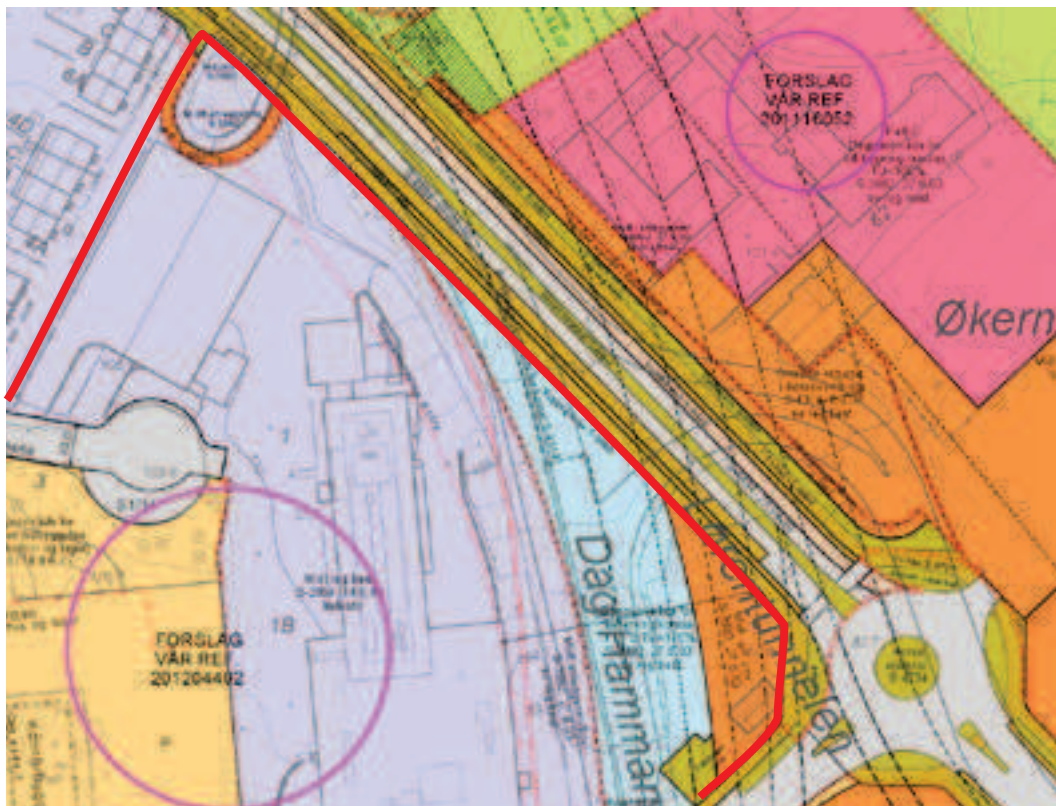
DARK Arkitekter AS utarbeider på vegne av Oslo Pensjonsforsikring AS et forslag til detaljreguleringsplan for Lørenfaret 1-3, se figur 6. Vedal Utvikling AS jobber på oppdrag for Oslo Pensjonsforsikring AS. I forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplanen er Sweco engasjert for å utføre en ROS-analyse.

1.1 PLANOMRÅDET

Planområdet er i Oslo kommune. Området ligger på Løren ved Ring 3, se figur 1. Ring 3 legges i tunnel og det skal lages ny nedbygd lokalvei som vil få mer rettlinjert føring, plangrensen følger denne nye linjeføringen (se figur 2).



Figur 1 Planavgrensning rammet inn med rødt, dagens situasjon. (Kartkilde: Finn.no <http://kart.finn.no/>)



Figur 2 Gjeldende regulering, med ny veiføring for nedbygd Ring 3, rød strek viser plangrense (Kartkilde: Oslo kommune, PBE
<http://od2.pbe.oslo.kommune.no/xkart/planinnsyn/#cp=600706,6645111,9>)

I planforslaget foreslås tomten bebygget/utnyttet med inntil BRA 58.000m², med en blanding mellom kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, boliger og butikker. Planområdet er på 28,8 daa (se figur 3).



Figur 3 skisse på mulig fremtidig situasjon (DARK arkitekter AS).

1.2 PROBLEMBESKRIVELSE OG MÅLFORMULERING

Etablering av de nye bygningene i Lørenfaret 1-3 kan medføre forandringer i dagens risikobilde i planområdet.

Formålet med denne rapporten er:

- Å identifisere uønskede hendelser ved realisert planforslag og et risikobilde over forekomst av de uønskede hendelsene.
- At risikoeier Oslo Pensjonsforsikring AS vil få bedre forståelse av risikoforholdene ved tiltaket og dermed kunne tilrettelegge for drift der hensyn til risiko er ivarettatt.
- Å stille sikkerhet i fokus på en systematisk måte.
- Å identifisere tiltak som kan redusere risikoen for Lørenfaret 1-3 og de nærmeste omgivelsene.

1.3 AVGRENSINGER OG AKSEPTKRITERIUM

Analysen er en kvalitativ grovanalyse, støttet med tall der det har vært mulig. Analysen inneholder ikke risikovurderinger omkring terror, trusler og sabotasje. Tiltaket (slik kjent situasjon er per juli 2013) vil ikke inneholde elementer som er spesielt utsatt for slike hendelser.

Ulykker kan føre til skade på menneske, materiell og/eller omdømme. I denne analysen avgrenser vi utfallet ved at vi ser på hendelser som kan føre til ulykker med skade på og/eller tap av menneskeliv.

Enhver aktivitet som utøves, har en viss innebygget risiko. Tilsvarende gjelder for opphold på ethvert sted til enhver tid. Det betyr at mennesker og samfunn må akseptere en viss risiko. Følgende akseptkriterium benyttes i denne analysen: «Risikonivået for

Lørenfaret 1-3 skal ikke være høyere enn det som er akseptert for tilsvarende områder i Norge».

Det utarbeides egne notater/rapporter for massestabilitet, trafikk, luft og støy.

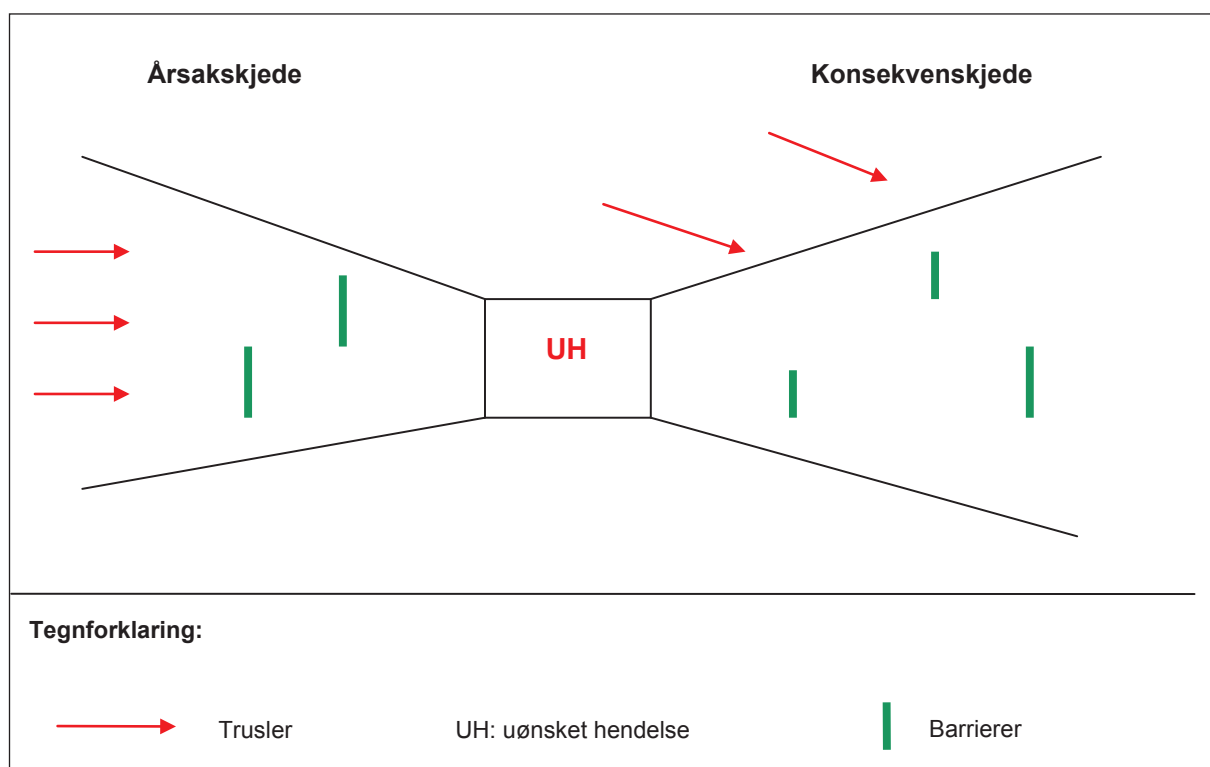
2 METODE

2.1 RISIKOANALYSE

Risiko beskrives ofte slik:

$$\text{Risiko} = \text{Sannsynlighet} \times \text{Konsekvens}$$

For å kunne beskrive risikoen for en hendelse må man kartlegge mulige årsaker og dermed sannsynligheter for hendelsen, samt se på hvilke konsekvenser hendelsen kan lede til. Vi bruker følgende modell til å beskrive en kjede av årsaker som kan føre til en uønsket hendelse, som igjen leder til mulige konsekvenser:



Figur 4 Hendelsesforløp fra trussel, via uønsket hendelse, til eventuell ulykke

Til venstre har vi årsakskjeden. Denne viser trusler som via årsakskjeder kan bli til uønsket hendelse (UH). Barrierer og sikkerhetssystemer kan redusere eller hindre en slik utvikling. Til høyre har vi konsekvenskjeden. Denne viser nye trusler som kan forsterke utviklingen fra uønsket hendelse til fatal ulykke, samt nye barrierer og sikkerhetssystemer som reduserer eller hindrer en slik utvikling.

Felles for de fleste hendelser er at det er en rekke faktorer som kan ha medvirket til den. Det er umulig å peke ut én bestemt av dem som avgjørende. Hendelsene er et resultat av et sett av medvirkende årsaker som til sammen er tilstrekkelig til å utløse den. Dess bedre barrierene eller sikkerhetssystemene er, dess mindre sannsynlig er det at en trussel utvikler seg til en hendelse eller videre til en fatal ulykke.

Det kan være glidende overganger mellom uønskede hendelser og ulykker. I vår modell kan vi betrakte en bil som sklir av en glatt veg som en hendelse. Dersom verken personer eller materiell blir skadet kan vi betrakte dette som en uønsket hendelse, men ingen ulykke. Barrierene har forhindret en ulykke. I andre analyser kan en definere at selve utforkjøringen er en ulykke. Da er skadegraden i ulykken en del av forskjellige utfall.

2.2 GJENNOMFØRING

Analysen er gjennomført i følgende trinn:

- a. *Gjennomgang av grunnlagsmateriale* - Relevant dokumentasjon for analysen er gjennomgått.
- b. *Fareidentifikasjon* – På bakgrunn av tilgjengelig dokumentasjon og analysegruppens erfaring er ROS-analysen gjennomført med bruk av vedlegg 1: *ROS sjekkliste*. PBEs veileder er brukt. Der vi ikke har identifisert mulige farer eller uønskede hendelser, har vi ikke gått videre med spesifikke vurderinger.

I de tilfellene der det er merknader til forhold som kan oppstå, er disse forfulgt videre i analysen. Disse kan oppsummeres til følgende hoved- og underkategorier:

- Naturfare
 - Radon

- c. *Risikogjennomgang* – For hvert av hovedområdene, unntatt radon, er det gjort en identifisering av mulige uønskede hendelser. Radon er unntatt fordi det er vanskelig å kvantifisere sannsynlighet for at en uønsket hendelse skal inntreffe.

Deretter er hver enkelt uønsket hendelse gjennomgått, og mulige årsaker og konsekvenser som hendelsene kan lede til, er blitt identifisert.

- d. *Analyse og tiltaksforslag* – På bakgrunn av risikogjennomgangen er det gitt forslag til tiltak som kan redusere sannsynligheten for eller konsekvensen av en hendelse.
- e. *Rapportskriving* – Analysearbeidet er dokumentert gjennom utarbeidelsen av denne risikoanalyserapporten.

Arbeidet er ledet og gjennomført av Erik Sivertsen.

3 SYSTEMBESKRIVELSE

3.1 TILTAKENE

Planforslaget legger til rette for å bygge ut et bygg på 58.000m², det skal anlegges en ny atkomst ned til nytt underjordisk parkeringsanlegg. Det skal etableres uteområder til opphold. Se figur 5 og figur 6. Eksisterende område består av to kontorbygg Lørenfarete 1a, 1b, 3 og et parkeringshus (se figur 7). På øvrige arealer er det i hovedsak parkeringsplasser på asfaltert terreng. Planområdet ligger inntil Ring 3, på Løren. Det er i saksfremstillingen vurdert flere forhold ved planområdet. Det lages separate notater for fagene geoteknikk, trafikk, støy- og luft.



Figur 5 modellbilde sett østover, fra Lørenfarete. Ombygd Lørenfarete 3 vises til høyre i bildet og åpning mot vest vises under ny bygningskropp, midt i bildet (bilde og modell fra DARK arkitekter AS).



Figur 6 Bilde av modell sett vestover, luftetårn til Ring 3 synes foran planlagt utbygging (bilde og modell fra DARK arkitekter AS).



Figur 7 Planskisse av eksisterende bygninger, Lørenfaret 1-3. Plangrense angitt med svart strek (DARK arkitekter AS).

4 RESULTAT FRA ANALYSEN

4.1 NATURFARE

4.1.1 MASSEUTGLIDNING

Dybde til berg varierer fra 0 til 6m. Massene i planområdet antas å bestå av fyllmasser over tørrskorpeleire og siltig leire under der. Det forventes ikke spesielle problemer med stabilitet på tomten. Fundamentering av de planlagte bygningene kan sannsynligvis utføres direkte til fjell, eller på pilarer eller peler til fjell.

Området anses ikke å være utsatt for skredfare.

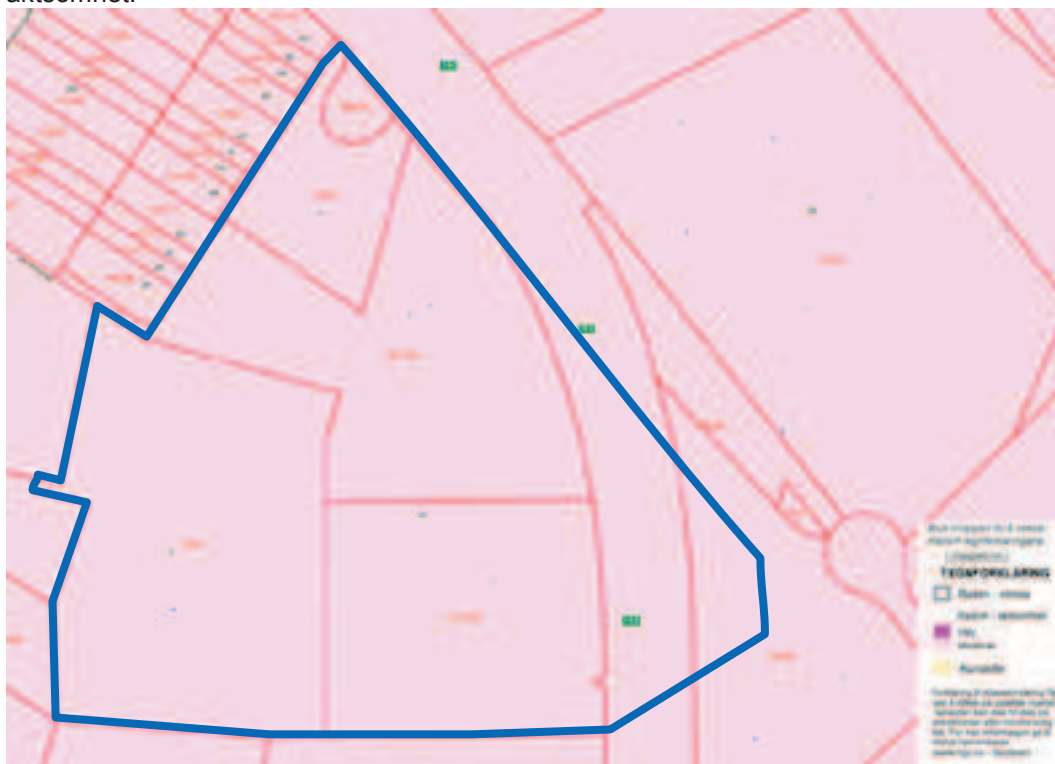
Det er stor loddrett høydeforskjell fra Lørenfaret 1-3 og ned til nabotomt i syd Lørenveien 68. Denne er sikret med støttemur, fjellsikring og gjerde på toppen. Dette må sikres i den videre detaljprosjekteringen av ny bygning og nye uteområder.



Figur 8 grunnforhold (NGUs løsmassekart, <http://geo.ngu.no/kart/losmasse/>) Planområdet er angitt grovt med rød stiptet strek.

Radon

Aktsomhetskartet til NGU viser at området er radonutsatt, nivået viser moderat aktsomhet.



Figur 9 fra NGUs aktsomhetskart <http://geo.ngu.no/kart/arealis/> (planområdet er angitt med blå strek).

Planområdet består delvis av arealer utendørs. I følge Statens strålevern vil radonkonsentrasjonen utendørs normalt være lav, og helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i innemiljøet. For nye bygninger gjelder byggt teknisk forskrift § 13-5 *Radon*, og utfordringene med radon skal være ivaretatt.

5 KONKLUSJONER OG ANBEFALINGER

5.1 KONKLUSJON

Akseptkriteriet er bestemt til: "Risikonivået for tiltaket (Lørenfare 1-3) skal ikke være høyere enn det som er akseptert for nye anlegg i Norge".

Analysegruppen vurderer at risikonivået ikke er høyere enn det som er akseptert for nye anlegg i Norge for temaene "Naturfare, Virksomhetsfare og Forsynings- og beredskapsfare". Se trykt vedlegg «sjekklister ROS».

Resultatene av analysen viser at dersom en tar tilstrekkelig hensyn til eventuelle farer som kan oppstå i eller som et resultat av utbyggingen vil ikke tiltaket representere høyere risiko for mennesker eller samfunn enn hva som er akseptert for tilsvarende anlegg.

5.2 ANBEFALINGER

- Masseutglidning/sikring – det er stor høydeforskjell mellom Lørenfare 1-3 og Lørenveien 68. Dette området er sikret godt i dagens situasjon og må sikres videre i planleggingen av nytt bygg og nye uteområder.

6 KILDER

Foreløpig Forslagsstillers planbeskrivelse, detaljreguleringsplan for Lørenfare 1-3 (DARK Arkitekter AS, mai 2013)

Forskrift om tekniske krav til byggverk – (Byggteknisk forskrift, TEK 10)
<http://www.lovdatab.no/ltavd1/filer/sf-20100326-0489.html>

Løsmassekart på NGU (<http://www.ngu.no/no/>)

Miljødirektoratets nasjonale database over lokaliteter med forurensset grunn
[\(http://grunn.klif.no/\)](http://grunn.klif.no/)

Miljødirektoratets nettløsning «Naturbase» 2013
<http://geocortex.dirnat.no/silverlightviewer/?Viewer=Naturbase>.

NGUs aktsomhetskart over radon (<http://www.ngu.no/no/hm/Kart-og-data/Radon/> og <http://geo.ngu.no/kart/arealis/>)

Notat, «Lørenfare 1-3, grunnforhold, fundamentering» (SWECO Norge AS, 2013).

Oslo kommunes kartløsning på nett
<http://od2.pbe.oslo.kommune.no/xkart/planinnsyn/#cp=600706,6645111,9>

7 VEDLEGG SJEKKLISTE ROS

Faretype	ja	nei	kommentarer
1. Naturfare			
a) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eller medføre jord-, stein- eller fjellskred		X	Det er stor (ca 7m) loddrett høydeforskjell til nabotomt i syd. Dette er sikret med fjellsikring, støttemur og gjerde.
b) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eller medføre masseutgliding (ustabile grunnforhold, kvikkleire)		X	Grunnundersøkelser er ikke gjennomført.
c) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eller medføre flom/overvann/flomskred/erosjon		X	Jf, NVEs flomsonekart; http://www.nve.no/no/Flom-og-skred/Farekartlegging/Flomsonekart/
d) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for stormflo (medregnet antatt høyere havnivå i 2100)		X	
e) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for radonstråling	X		TEK § 13-5 Radon
f) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for annen naturfare		X	
2. Virksomhetsfare			
a) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eksplosjon i /akutt forurensning fra nærliggende virksomhet (herunder håndtering/ lagring/transport av farlige stoffer, terrormål etc)		X	
b) Planområdet/Tiltaket medfører risikoer omtalt under 2a for nærliggende arealbruk		X	
c) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for stråling fra høyspenningsanlegg		X	
d) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for fare fra skytebane eller område for militær virksomhet		X	
e) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for/skape annen virksomhetsfare		X	
3. Forsynings- og beredskapsfare			
a) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eller medføre svikt i kritiske samfunnstjenester knyttet til energi, vann- og avløp, renovasjon, tele, transport og beredskap/utrykning		X	
b) Annen forsynings- og beredskapsrisiko		X	

NOTAT

OPPDAG Lørenfaret 1–3 Oslo, geoteknisk bistand	OPPDAGSLEDER Jan Slungaard	DATO 05.07.2013
OPPDAGSNUMMER 174070	OPPRETTET AV Stein Emilsen	REVIDERT 23.08.2013

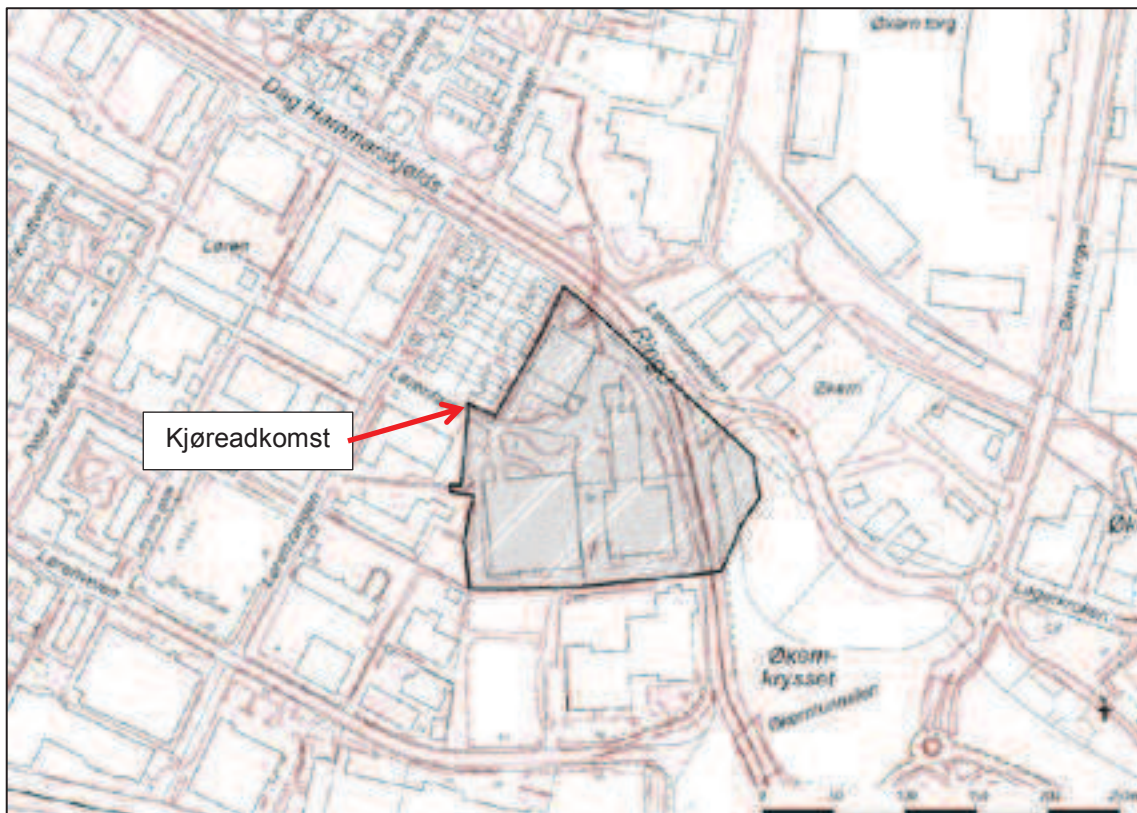
1 Bakgrunn

Dark Arkitekter bistår Oslo Pensjonsforsikring AS med å utarbeide reguleringsplanforslag for Lørenfaret 1–3 i Oslo. Sweco har blitt engasjert for blant annet å utarbeide en enkel trafikkanalyse. Analysen er utarbeidet av Stein Emilsen og Kyrre Gran.

2 Planforslaget

2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Løren ved Ring 3, rett nord for Økernkrysset, som vist på figur 1.



Figur 1 – Planområdets beliggenhet

Det er planlagt å bruke dagens kjøreadkomst i Lørenfaret.

2.2 Arealbruk

Det foreligger tre alternative scenarier for Lørenfare 1–3. I alle scenariene er det planlagt 40 000 m² kontor, 3 000 m² forretning og 5 000 m² tjenesteyting. I tillegg planlegges det henholdsvis 10 000 m² boliger, studentboliger eller hotell i de tre scenariene.

3 Forutsetninger for trafikkberegninger

For fremtidig situasjon er genereringsfaktorene for kontor, forretning og bolig er hentet fra konsekvensutredningen for Ulvenområdet (Sweco, 16.05.2012). For de andre arealbruksformålene er genereringsfaktorene utledet basert på faglig skjønn og kilder der disse finnes.

Når det gjelder dagens situasjon, er det brukt en tilsvarende metodikk for å finne genereringsfaktorene. Det er imidlertid tatt hensyn til at området har en bedre parkeringsdekning i dag, og reisemiddelfordelingen er justert, slik at flere kjører bil.

3.1 Kontor – fremtidig situasjon

Genereringsfaktoren for kontorer er basert på konsekvensutredningen for Ulvenområdet, som igjen baserer seg på Prosam-rapport 103 «Turproduksjonstall for kontorbedrifter og kjøpesentre».

I Prosam-rapporten er det skilt på kontorene ut ifra ulik beliggenhet. Som utgangspunkt er det benyttet faktorene for kontor med beliggenhet «Oslo utenfor sentrum» og «Oslo ytre by senter/knutepunkt». En sammenstilling av disse to beliggenhetene gir 3 turer per ansatt per virkedøgn med følgende inndeling på ulike typer reiser:

- | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| • Til/fra arbeid: | 1,60 reiser per virkedøgn per ansatt |
| • Tjenestereiser i arbeidstiden: | 0,65 reiser per virkedøgn per ansatt |
| • Private reiser i arbeidstiden: | 0,30 reiser per virkedøgn per ansatt |
| • Bud/levering: | 0,12 reiser per virkedøgn per ansatt |
| • Andre besøkende: | 0,33 reiser per virkedøgn per ansatt |

3.1.1 Til/fra arbeid

For reiser til/fra arbeid vil muligheten til å parkere ha betydning for reisemiddelvalget. Andelen som kjører egen bil er justert slik at denne stemmer overens med antall p-plasser for de ansatte. På grunn av lav parkeringsdekning er det antatt at en del av de ansatte vil sitte på med andre. Bilpassasjer med andre ansatte på Løren vil ikke generere egen biltrafikk. Det er antatt 1,2 ansatt per parkerende bil. For reiser til/fra arbeid er følgende reisemiddelfordeling benyttet:

- | | |
|----------------------------------|------|
| • Kjører egen bil: | 17 % |
| • Bilpassasjer med annen ansatt: | 3 % |
| • Kollektiv: | 50 % |
| • Gang/sykkel: | 30 % |

3.1.2 Tjenestereiser i arbeidstiden

For tjenestereiser er det antatt at 50 % av de som kjører til/fra jobben også foretar en tjenestereise i løpet av dagen. Det tilsier at det er de som har bruk for bil i løpet av arbeidstiden, vil være de som velger, eller får lov, til å kjøre på jobben. For hver tjenestereise med egen bil er det forutsatt 1,2 personer per bil.

Det er forutsatt at 40 % av tjenestereisene foregår med taxi. Taxi-turer vil generere dobbelt så mye trafikk inn og ut av planområdet som reiser med egen bil. For tjenestereiser i arbeidstiden er det benyttet følgende reisemiddelfordeling:

- Kjører egen bil: 20 %
- Bilpassasjer med annen ansatt: 4 %
- Taxi: 40 %
- Kollektiv: 20 %
- Gang/syssel: 6 %

3.1.3 Private reiser i arbeidstiden

For private reiser er det antatt at 20 % av de som kjører til/fra jobben også foretar en privat reise i løpet av dagen. Det tilsier at det er de som har bruk for bil i løpet av arbeidstiden vil være de som velger å kjøre til/fra jobben. For hver private reise med egen bil er det forutsatt 1,2 personer per bil.

Det er forutsatt at en stor del av de private reisene vil være lokale ærend (butikker / bydelsadministrasjon på Økern), og at det vil være gang- eller sykkelreiser. For private reiser i arbeidstiden er det benyttet følgende reisemiddelfordeling:

- Kjører egen bil: 18 %
- Bilpassasjer med annen ansatt: 4 %
- Kollektiv: 20 %
- Gang/syssel: 59 %

3.1.4 Bud/varelevering

Det antas at bud/varelevering i hovedsak vil skje med bil med en liten andel sykkel. For bud/varelevering er det benyttet følgende reisemiddelfordeling:

- Bil: 95 %
- Syssel: 5 %

3.1.5 Andre besøkende

For andre besøkende er det forutsatt at hver p-plass for besøkende benyttes 3,5 ganger per dag. Det er videre forutsatt at 25 % av besøkende kommer med taxi. For andre besøkende er det benyttet følgende reisemiddelfordeling:

- Kjører egen bil: 15 %
- Taxi: 50 %
- Kollektiv: 20 %
- Gang/syssel: 15 %

3.1.6 Samlet forutsetninger for kontor

Tabell 1 gir den samlede reisemiddelfordelingen for reiser tilknyttet kontorarbeidsplassene, når de forskjellige reisehensiktene vektes mot hverandre.

Reisemiddel	Kontor
Bil (egen bil, taxi og samkjøring)	35 %
Bilpassasjer med annen ansatt	3 %
Kollektiv	35 %
Gang/syssel	27 %

Tabell 1 – Benyttet reisemiddelfordeling for reiser tilknyttet kontor

I denne trafikkanalysen har vi benyttet følgende forutsetninger når det gjelder trafikkgenereringen i tilknytning til kontorarealene:

- 20 m² per ansatt.
- 1,9 personturer per årsdøgn per ansatt.
- 3,0 personturer per virkedøgn per ansatt.
- 35 % av personturene er bilturer.
- 20 % av turene genereres i største time om morgenen og ettermiddagen. Største time om morgenen og største time om ettermiddagen utgjør altså til sammen 40 % av yrkesdøgntrafikken.
- Om morgenen er 90 % av turene rettet mot planområdet, mens 10 % av turene går bort fra planområdet.
- Om ettermiddagen er 10 % av turene rettet mot planområdet, mens 90 % av turene går bort fra planområdet.

3.2 Kontor – dagens situasjon

For dagens situasjon har vi tatt utgangspunkt i området som i Prosam-rapporten kalles «Oslo – utenfor senter». Dataene for denne områdetypen er basert på undersøkelser blant til sammen 14 virksomheter. Det eneste forskjellen mellom genereringsfaktorene for kontor i dagens situasjon og fremtidig situasjon, er reisemiddelfordelingen. Det er forutsatt at 61 % av reisene skjer med bil, sammenlignet med 35 % for fremtidig situasjon med dårligere parkeringsdekning.

3.3 Forretning

Turproduksjon til handelsrelaterte arealer avhenger stort av type handel. I konsekvensutredningen for Ulvenområdet er det utarbeidet genereringsfaktorer for plasskrevende handel og detaljhandel basert på en handelsanalyse. Det foreligger ikke noen handelsanalyse for Lørenfare 1–3, og vi har heller ikke fått noen informasjon om hva slags type virksomheter som vil etablere seg i planområdet. For forretningsarealene i Lørenfare har vi tatt utgangspunkt i forutsetningene knyttet til detaljhandel i konsekvensutredningen. Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

- 146,1 personturer per årsdøgn per 100 m².
- 159,0 personturer per virkedøgn per 100 m².
- 30 % av personturene er bilturer.
- 4 % av turene gjennomføres i største time om morgenen. Dette er et avvik fra konsekvensutredningen, hvor det er forutsatt at ingen kunder besøker forretningene om morgenen. Andelen på 4 % er hentet fra Prosam-rapport 121: «Turproduksjonstall for dagligvareforretninger».
- 11 % av turene gjennomføres i største time om ettermiddagen.
- Trafikken er jevnt fordelt i begge rushperiodene. Trafikken inn mot planområdet er altså den samme som trafikken bort fra planområdet.

Med en utbygging med forskjellige formål som foreslått i Lørenfare 1–3, vil det være feil å kun generere trafikk fra hvert formål og så summere trafikken. Grunnen til dette er at enkelte turer da vil være generert to ganger. Eksempel: En ansatt kjører til kontoret, og etter endt arbeidsdag kjører vedkommende til forretningen før han/hun kjører ut av planområdet. Ser man på trafikkgenereringen for hvert formål, vil dette bli beregnet som fire turer: en tur til kontoret, en tur fra kontoret, en tur til forretningen og en tur fra forretningen. Inn og ut av planområdet har det derimot kun gått to turer: Turen til kontoret og turen fra forretningen. For å ta hensyn til at enkelte besøker forretningen på veg til eller fra jobb har vi redusert genereringsfaktoren for trafikk inn og ut av planområdet med 20 %.

3.4 Tjenesteyting – fremtidig situasjon

I denne trafikkanalysen er «tjenesteyting» en fellesbetegnelse på en del av de eksisterende virksomhetene. Tjenesteyting inngår også som en del av planforslaget, men det er ikke definert nærmere hva som egentlig ligger i begrepet. Vi har forutsatt at tjenesteyting er virksomheter som generer mer trafikk enn det kontorer gjør per kvadratmeter, men langt mindre enn detaljhandel. Etter vår definisjon kan tjenesteyting være for eksempel legesenter, frisør, bevertning, verksted og spesialforretninger som trekker lite kunder. Det finnes ikke erfaringstall for turproduksjon knyttet til alle disse virksomhetene, og beregningen av generert trafikk er derfor usikker. Vi har valgt å bruke følgende forutsetninger for tjenesteyting:

- 30 personturer per årsdøgn per 100 m². Dette er tallet tilsvarende nedre grense i intervallet som er oppgitt for handel i håndbok 146.
- 32,6 personturer per virkedøgn per 100 m². Døgntrafikken er altså satt til 90 % av virkedøgntrafikken.
- 35 % av turene i fremtidig situasjon er bilturer. Dette er samme andel som for kontor i fremtidig situasjon.
- 61 % av turene i dagens situasjon er bilturer. Dette er samme andel som for kontor i dagens situasjon.
- 20 % av turene genereres i største time om morgenen og ettermiddagen, det vil si det samme som for kontorer.
- Om morgenen er 60 % av turene rettet mot planområdet, mens 40 % er rettet bort fra planområdet. Dette er en mellomting mellom fordelingene for kontor og forretning.
- Om ettermiddagen er 40 % av turene rettet mot planområdet, mens 60 % er rettet bort fra planområdet. Dette er en mellomting mellom fordelingene for kontor og forretning.

Som for forretning har vi valgt å nedjustere genereringsfaktoren med 20 % for å ta hensyn til at en biltur inn til planområdet kan resultere i besøk ved flere virksomheter. Merk at vi ikke har foretatt denne nedjusteringen for dagens situasjon. Dette begrunner vi med at dagens virksomheter er av en slik karakter at de genererer trafikk som besøker området i ens ærend. Eksempler på dagens virksomheter er autoservice og bilutleie.

3.5 Bolig

Forutsetningene for turproduksjon fra boliger er hentet fra konsekvensutredningen for Ulven.

Følgende forutsetninger er brukt:

- 5,8 personturer per årsdøgn per bolig.
- 6,4 personturer per virkedøgn per bolig.
- 36 % av turene er bilturer.
- 20 % av turene genereres i største time om morgenen og ettermiddagen. Største time om morgenen og største time om ettermiddagen utgjør altså til sammen 40 % av yrkesdøgntrafikken.
- Om morgenen er 10 % av turene rettet mot planområdet, mens 90 % er rettet bort fra planområdet.
- Om ettermiddagen er 80 % av turene rettet mot planområdet, mens 20 % er rettet bort fra planområdet.

3.6 Studentboliger

Vi kjenner ikke til at det finnes erfaringstall for studentboliger, og vi har brukt følgende forutsetninger:

- 1 person i hver bolig.
- 3,52 personturer per bosatt per dag. Dette tallet er antall daglige reiser for personer mellom 18 og 24 år, hentet fra den nasjonale reisevaneundersøkelsen fra 2009.
- 3,84 personturer per bosatt per virkedøgn. Dette tilsvarer 3,52 ganget med 1,09, som er forholdet mellom yrkesdøgntrafikk og årsdøgntrafikk i den nasjonale reisevaneundersøkelsen fra 2009.
- Andel trafikk i største time og retningsfordeling er den samme som for boliger.

3.7 Hotell

Vi kjenner ikke til at det foreligger erfaringstall for hoteller. Genereringsfaktorene er derfor basert på faglig skjønn. Vi har valgt å beregne trafikk ut i fra antall hotellrom. Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

- Hvert rom genererer 3 personturer per årsdøgn. Dette tilsvarer reise til og fra hotellet og andre turer som varelevering og de ansattes reiser.
- 3,3 personturer per virkedøgn. Årsdøgntrafikken er altså satt til 90 % av virkedøgntrafikken.
- 20 % av turene er bilturer.
- 15 % av turene gjennomføres i største time om morgenen og ettermiddagen. Største time om morgenen og største time om ettermiddagen utgjør altså til sammen 30 % av yrkesdøgntrafikken.
- Om morgenen er 30 % av turene rettet mot planområdet, mens 70 % er rettet bort fra planområdet.
- Om ettermiddagen er 70 % av turene rettet mot planområdet, mens 30 % er rettet bort fra planområdet.

3.8 Oppsummering av genereringsfaktorer

Genereringsfaktorene for personturer i dagens situasjon er oppsummert i tabell 2

Arealbruksformål	Personturer			Reisemiddelfordeling			Andel bilturer
	Døgn	Virkedøgn	Benevning	G/S	Kollektiv	Bilturer	
Kontor	1,9	3,0	per ansatt	14 %	25 %	61 %	61 %
Tjenesteyting	30,0	32,6	per 100 m ²	14 %	25 %	61 %	61 %

Tabell 2 – Genereringsfaktorer dagens situasjon

Genereringsfaktorene for personturer i fremtidig situasjon er oppsummert i tabell 3.

Arealbruksformål	Personturer			Reisemiddelfordeling			Andel bilturer
	Døgn	Virkedøgn	Benevning	G/S	Kollektiv	Bilturer	
Kontor	1,9	3,0	per ansatt	27 %	38 %	35 %	35 %
Forretning	116,9	127,2	per 100 m ²	60 %	10 %	30 %	30 %
Tjenesteyting	24,0	26,1	per 100 m ²	27 %	38 %	35 %	35 %
Bolig	5,8	6,4	per bolig	32 %	32 %	36 %	36 %
Studentbolig	3,52	3,84	per bolig	35 %	40 %	20 %	20 %
Hotell	3,0	3,3	per rom	20 %	60 %	20 %	20 %

Tabell 3 – Genereringsfaktorer fremtidig situasjon

Tabell 4 viser en oversikt over forutsetningene brukt for å beregne biltrafikk i dagens situasjon. Det er benyttet samme benevninger som i Tabell 2. Det betyr at faktorene ikke er direkte sammenlignbare.

Arealbruksformål	ÅDT	YDT	Morgen			Ettermiddag		
			Til	Fra	Andel YDT	Til	Fra	Andel YDT
Kontor	1,2	1,8	90 %	10 %	20 %	10 %	90 %	20 %
Tjenesteyting	18,3	19,9	60 %	40 %	20 %	40 %	60 %	20 %

Tabell 4 – Genereringsfaktorer for biltrafikk i dagens situasjon

Tabell 5 viser en oversikt over forutsetningene brukt for å beregne biltrafikk. Det er benyttet samme benevninger som i tabell 3. Det betyr at faktorene ikke er direkte sammenlignbare.

Arealbruksformål	ÅDT	YDT	Morgen			Ettermiddag		
			Til	Fra	Andel YDT	Til	Fra	Andel YDT
Kontor	0,7	1,1	90 %	10 %	20 %	10 %	90 %	20 %
Forretning	35,1	38,2	50 %	50 %	4 %	50 %	50 %	11 %
Tjenesteyting	8,4	9,1	60 %	40 %	20 %	40 %	60 %	20 %
Bolig	2,1	2,3	10 %	90 %	20 %	80 %	20 %	20 %
Studentbolig	0,7	0,8	10 %	90 %	20 %	80 %	20 %	20 %
Hotell	0,6	0,7	30 %	70 %	15 %	70 %	30 %	15 %

Tabell 5 – Genereringsfaktorer for biltrafikk

4 Trafikkberegninger

4.1 Generert trafikk dagens situasjon

I følge opplysninger fra arkitekten er det 1200 ansatte i planområdet i dag. Mesteparten av området brukes til kontorer, men det er også noen andre virksomheter på bakkeplan. Vi har valgt å se på disse virksomhetene som «tjenesteyting». Videre har vi anslått at disse virksomhetene har et samlet areal på 3 100 m². I konsekvensutredningen for Ulven ble det forutsatt 70 m² per ansatt i lagervirksomhet. Vi forutsetter at cirka 40 personer (3100/70) ikke er ansatt på kontorene i planområdet. Antall kontoransatte blir dermed 1160. Beregnet trafikkgenerering for dagens situasjon er vist i tabell 6.

Arealbruksformål	ÅDT	YDT	Morgen			Ettermiddag		
			Til	Fra	Sum	Til	Fra	Sum
Kontor	1 300	2 100	382	42	425	42	382	425
Tjenesteyting	600	600	74	49	123	49	74	123
Sum	1 900	2 700	456	92	548	92	456	548

Tabell 6 – Beregnet trafikkgenerering for dagens situasjon

Beregningene viser at planområdet genererer en ÅDT på 1 900 og en YDT på 2 700 i dagens situasjon. For største time om morgenen og ettermiddagen er det beregnet en trafikk på cirka 550 kjt/t.

4.2 Generert trafikk utbyggingsscenario 1

Beregnet trafikkgenerering ved realisering av scenario 1 er vist i tabell 7.

Arealbruksformål	ÅDT	YDT	Morgen			Ettermiddag		
			Til	Fra	Sum	Til	Fra	Sum
Kontor	1 300	2 100	378	42	420	42	378	420
Forretning	1 100	1 100	23	23	46	63	63	126
Tjenesteyting	400	500	55	37	91	37	55	91
Bolig	200	200	4	37	41	33	8	41
Sum	3 000	3 900	460	139	599	175	504	679

Tabell 7 – Beregnet trafikkgenerering ved realisering av scenario 1

Beregningene viser at en realisering av utbyggingsscenario 1 vil generere en ÅDT på 3 000 og en YDT på 3 900. For største time om morgenen er det beregnet cirka 600 kjt/t, mens det om ettermiddagen er beregnet en timetrafikk på cirka 700 kjt/t.

Det er planlagt 45 parkeringsplasser for forretning. Beregningen viser en YDT på 1100, altså 550 biler inn og 550 biler ut av området. Dette tilsvarer at hver parkeringsplass er brukt av $550 / 45 = 12$ forskjellige biler i løpet av døgnet. For en butikk med åpningstid fra 10–20 vil dette si at det står 1 bil på hver parkeringsplass hver time, men 2 biler per parkeringsplass i de to største timene. Det er vanskelig å si om dette er et høyt eller lavt tall så lenge vi ikke vet hvilke typer forretninger som vil etablere seg i området.

4.3 Generert trafikk utbyggingsscenario 2

Tabell 8 viser beregnet trafikkgenerering som følge av scenario 2.

Arealbruksformål	ÅDT	YDT	Morgen			Ettermiddag		
			Til	Fra	Sum	Til	Fra	Sum
Kontor	1 300	2 100	378	42	420	42	378	420
Forretning	1 100	1 100	23	23	46	63	63	126
Tjenesteyting	400	500	55	37	91	37	55	91
Hotell	100	100	6	14	20	14	6	20
Sum	2 900	3 800	462	115	577	155	502	657

Tabell 8 – Beregnet trafikkgenerering ved realisering av scenario 2

Beregningene viser en ÅDT på 2 900 og en YDT på 3 800. For største time om morgenen er det beregnet en trafikk på cirka 600 kj/t. For ettermiddagsrushet er det beregnet en timetrafikk på 650 kj/t.

4.4 Generert trafikk utbyggingsscenario 3

Beregnet trafikkgenerering ved realisering av scenario 3 er vist i tabell 9.

Arealbruksformål	ÅDT	YDT	Morgen			Ettermiddag		
			Til	Fra	Sum	Til	Fra	Sum
Kontor	1 300	2 100	378	42	420	42	378	420
Forretning	1 100	1 100	23	23	46	63	63	126
Tjenesteyting	400	500	55	37	91	37	55	91
Studentbolig	100	200	3	28	31	25	6	31
Sum	2 900	3 900	459	129	588	166	502	668

Tabell 9 – Beregnet trafikkgenerering ved realisering av scenario 3

Beregningene viser at scenario 3 genererer en ÅDT på 2 900. YDT er beregnet til 3 900. For morgenrushet er det beregnet en timetrafikk på cirka 600 kj/t, mens det for ettermiddagsrushet er beregnet en timetrafikk på cirka 650 kj/t.

4.5 Sammenstilling av trafikkgenerering

Tabell 10 viser en sammenstilling av beregnet trafikkgenerering for dagens situasjon og de tre scenariene for fremtiden.

Scenario	ÅDT	YDT	Morgen			Ettermiddag		
			Til	Fra	Sum	Til	Fra	Sum
Dagens situasjon	1 900	2 700	456	92	548	92	456	548
Scenario 1	3 000	3 900	460	139	599	175	504	679
Scenario 2	2 900	3 800	462	115	577	155	502	657
Scenario 3	2 900	3 900	459	129	588	166	502	668

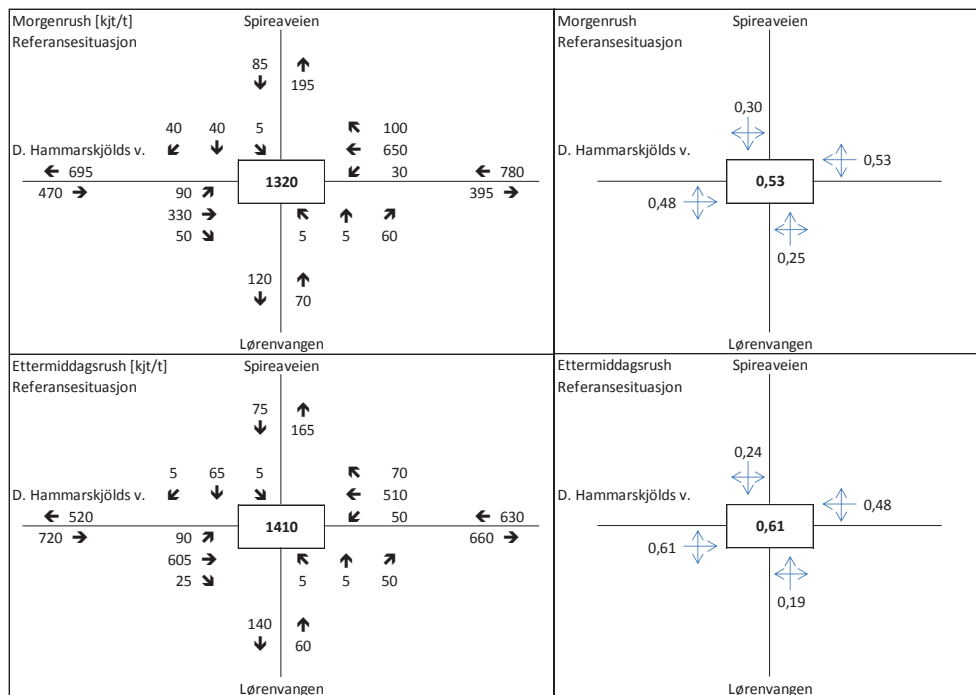
Tabell 10 – Sammenstilling av trafikkberegningene

Beregningene viser at trafikkgenereringen er omtrent den samme i alle tre scenariene. Det er kontor, forretning og tjenesteyting som i all hovedsak bidrar til trafikkgenereringen. Trafikken som genereres av bolig/hotell/studentbolig er liten i forhold til genereringen fra arealene som er felles for de tre scenariene.

Sammenlignet med dagens situasjon viser beregningene at YDT øker med cirka 1 100–1 200. Det er beregnet en økning i timetrafikken på cirka 0–50 kjt/t om morgenen og drøyt 100 kjt/t om ettermiddagen.

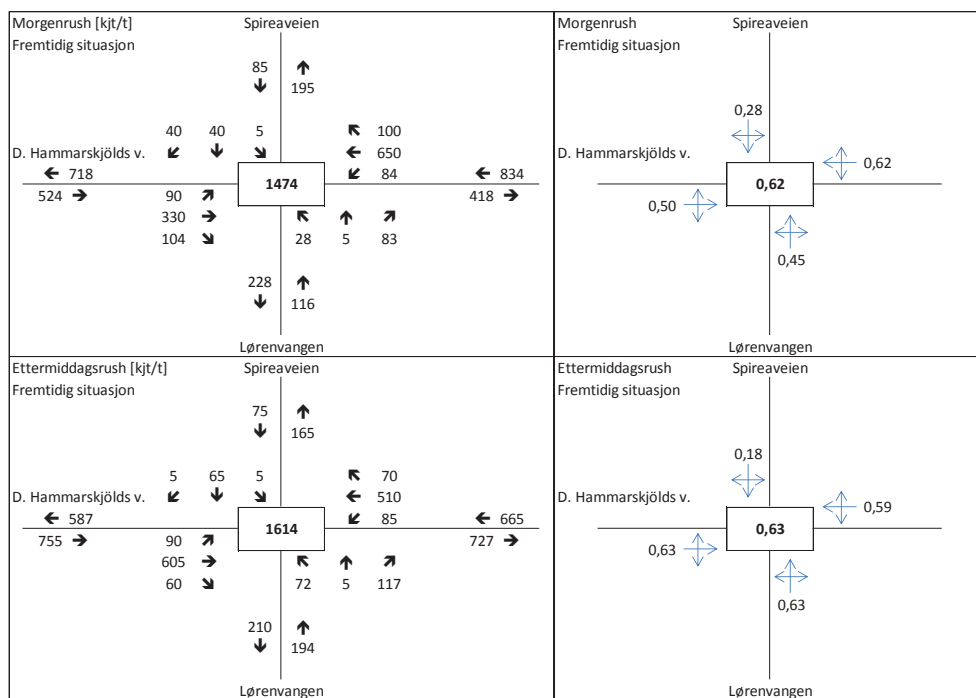
5.2 Timetrafikk

Sweco har nylig gjennomført kapasitetsberegninger for Dag Hammarskjølds vei for situasjonen der dagens Ring 3 er lagt ned i tunnel. Trafikkgrunnlaget og resultatet fra kapasitetsberegningene er vist i figur 3.



Figur 3 – Trafikkgrunnlag og belastningsgrader for referansesituasjonen

Vi har lagt ut beregnet trafikkøkning i morgen- og ettermiddagsrushet og gjennomført kapasitetsberegninger. 50 % av trafikken antas å kjøre i Lørenveien, og vises følgelig ikke på figuren. 25 % av trafikken kommer fra / kjører mot vest, mens de resterende 25 % kommer fra / kjører mot øst. Trafikkgrunnlaget for situasjonen etter realisering av alternativ 3, er vist i figur 4.



Figur 4 – Trafikkgrunnlag og kapasitetsberegning for alternativ 3

Kapasitetsberegningene viser god trafikkavvikling også i situasjonen etter utbygging.

Merk at figur 4 ikke er oppdatert per 23.08.2013. I denne revisjonen viser trafikkgrunnlaget en ÅDT som er cirka 300 kjt/døgn lavere enn trafikkgrunnlaget som ligger til grunn for figuren. På timenivå er det så liten forskjell mellom det eldre og det nyere trafikkgrunnlaget at vi ikke har sett det som nødvendig å oppdatere beregningene. De beregnede belastningsgradene er uansett lave, og vil bli noe lavere ved en oppdatering.

SAMRÅDSINNSPILL

Liste over samrådsinnspill

1. Barnas representant i Bydel Grunerløkka	06.06.2012
2. Bydel Grünerløkka	26.06.2012
3. Brann- og redningsetaten	08.05.2012
4. Byantikvaren	11.05.2012
5. Bymiljøetaten	07.06.2012
6. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	05.09.2012
7. Renovasjonsetaten	03.05.2012
8. Statens Vegvesen	25.04.2012
9. Omsorgsbygg	03.05.2012

1

Fra: Farooq Ahmed Farooqi
Sendt: 6. juni 2012 12:18
Til: PBE Postmottak
Emne: saksnr. 201204402-7 Lørenfare 1-3

Det er bygd mange leiligheter og fortsatt bygges flere leiligheter, det er ganske trangt mellom leiligheter. Det er viktig at man tenker på lekeareal for små barn og aktivitets arealer for ungdommer.
Vennlig hilsen

Farooq
Barnas representant Bydel Grünerløkka



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

2

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
0102 OSLO
Norge

Dato: 26.06.2012

Deres ref:
201 204402-7

Vår ref (saksnr):
201290445-6

Saksbeh:
Hodan Ismail Ahmed,

Arkivkode:
512

LØRENFARET 1-3 PLANINITIATIV - PRESENTASJON AV PROSJEKTET.

Det vises til planinitiativ for Lørenfaret 1-3 mottatt 25.4.2012. Bydel Grünerløkka har vurdert planinitiativet og har følgende merknader:

Bydelen presiserer behovet for sosial infrastruktur i området, sett i lys av den omfattende utviklingen som skjer på omkringliggende tomter. Vi mener det er viktig at barn og unge som bor i dette område har nok uteareal. Bydelen ønsker derfor at tilstrekkelig areal reguleres til lekeplass og uteoppholdsarealer. Når det gjelder behov for barnehage og skole i området, forutsettes det at forslagsstiller henvender seg til Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning for innspill. Utover dette har Bydel Grünerløkka ingen bemerkninger til planinitiativet for Lørenfaret 1-3.

Med hilsen

Heidi Larssen
Bydelsdirektør



Bydel Grünerløkka
Postadresse:
Postboks 2128
Grünerløkka
0505 Oslo

Telefon: 02180
Telefaks: 23 42 26 01

E-post:
postmottak@bga.oslo.kommune.no

Bank: 1315 01 00 326
Orgnr: 870 534 612

Internett:
www.bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Brann- og redningsetaten

3

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Vår saksbehandler: Linda Haugsand
Direkte tlf: 916 52 037
E-post: postmottak@bre.oslo.kommune.no

Deres ref.:
Norun Holst

Deres brev:
201204402-5

Saksnr:
200400045-30
(oppgis ved alle henvendelser)

Dato:
7.5.2012

BEMERKNING TIL PLANFORSLAG – LØRENFARET 1-3

Viser til planforslag datert 25.4.2012 hvor Dark Arkitekter AS er forslagstiller på vegne av Oslo Pensjonsforsikring AS. Det er en intensjon å rehabilitere eksisterende bygningsmasse med tilstrekkelig etasjehøyde, noe som kun Lørenfaret 3 har.

Forslaget må ivareta Brann- og redningsetaten sine muligheter for å utføre innsats i bygningene ved brann. Det vises til krav i Byggteknisk forskrift § 11-17. Spesielt viktig er forhold knyttet til atkomst og tilgang til slokkevann.

Brann- og redningsetaten ønsker brannhydranter fremfor brannkummer da hydranter er enklere å lokalisere og raskere å betjene, noe som vil kunne medvirke til en mer effektiv slokkeinnsats.

Atkomsten for Brann- og redningsetaten sine utrykningskjøretøyer til eksisterende bygninger eller omliggende eiendommer må ikke hindres/ forverres. Det skal være kjørbart atkomst frem til bygningen samt at det i tilknytning til denne skal være oppstillingsplass for Brann- og redningsetatens biler og utstyr. Etatens retningslinjer for atkomst for slokkeinnsats er under revidering og vil om kort tid legges ut på etaten sine hjemmesider, www.bre.oslo.kommune.no.

Ved planlegging av parkeringskjeller er det særlig viktig å tilrettelegge for rednings- og slokkeinnsats. Erfaringsmessig er parkeringskjellere særlig utfordrende med hensyn på rednings- og slokkeinnsats. Dette er i hovedsak knyttet til manglende muligheter for utlufting av brannrøyk i kombinasjon med store åpne rom og få tilrettelagte angrepsveier. Brann- og redningsetaten ber om at dette tas i betraktning allerede i planlegging av utomhusarealer dersom det skal bygges garasjekjeller. Brann- og redningsetaten kan komme tilbake med mer informasjon om dette.

Brann- og redningsetaten gir en sterk anbefaling om installering av sprinkleranlegg eller andre egnede stasjonære slokkeanlegg velges som et av brannsikringstiltakene også der dette ikke er et forskriftsmessig krav.



Brann- og redningsetaten

Postadresse:
Arne Garborgs plass 1
0179 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 46 98 01

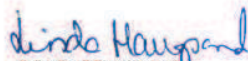
Org. nr: 876820102 - MVA
Bankgiro: 6011. 05. 47660

E-post: postmottak@bre.oslo.kommune.no
Internett: www.bre.oslo.kommune.no

Med vennlig hilsen



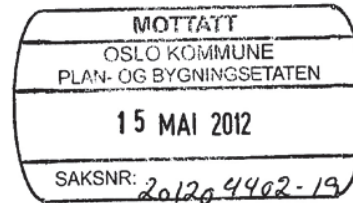
Erik Lerfald
seksjonsleder



Linda Haugsand
tilsynsleder



Oslo kommune
Byantikvaren



4

Plan- og bygningsetaten
INTERNPOST

Deres ref:
201204402

Vår ref (saksnr):
12/691

Saksbeh:
Marte Muan Sæther, 23460271

Dato: 11.05.2012

Arkivkode:
512-124/1

124/1 LØRENFARET 1-3 - UTTALELSE TIL PLANINITIATIV - BEMERKNING

Vi viser til invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring for Lørenfaret 1-3 med Plan- og bygningsetatens saksnr 201204402. Vedlagt er informasjonsark, skriftlig redegjørelse, 3D-illustrasjoner, plankart av eksisterende og ny situasjon, diagrammer, prinsippsnitt, prinsippplan, utomhusplan og reguleringskart.

Eiendommen består i dag av kontor-, verksted- og garasjebygninger på henholdsvis 2,7,3 og 9 etasjer+ sokkel. Bebyggelsen i Lørenfaret 1 ble oppført 1963, og bebyggelsen i Lørenfaret 3 ble oppført 1971. Bygningsmassen på de to eiendommene er ikke oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg.

Byantikvaren har følgende bemerkning

Det forekommer ingen kjente kulturminneinteresser innenfor planområdet. Imidlertid ligger planområdet ligger vis å vis Gamle Løren skole som er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig. Oppføringen gjelder hele skoleanlegget, herunder den laftede trebygningen fra 1889 tegnet av Nils K. Bay. Murbygningen nærmest ringveien er bygd i 1910 og tegnet av Harald Bødtker, bygningssjef og kommunearkitekt i Aker. Anlegget er også oppført i "Verneplan for Osloskolene" (Undervisningsbygg) med verneklasse 2, som tilsvarer ønsket bevaring i reguleringssammenheng.

I planinitiativet redegjøres det for byggehøyder opp til c. 149,5, ca. 12 etasjer. Forholdet mellom nybygget og Gamle Løren skole er ikke belyst i denne fasen. Byantikvaren forutsetter at nybygg i planområdets nordøstre del, som henvender seg mot Gamle Løren skole, av hensyn til verneinteressene får lavere skala og byggehøyder. Nybygget bør ikke danne en massiv vegg mot den gamle ringveien. I den videre prosessen bør dette belyses med landskapsnitt.

På høydedraget over Økern, øst for planområdet, ligger Økern alders- og sykehjem oppført etter tegninger av byarkitekten ved Sverre Fehn og Geir Grung i 1955. Eiendommen er oppført



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grünerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentralbord: 02 180
Publikumsservice: 23 46 02 95
Telefaks: 23 46 02 51
postmottak@bya.oslo.kommune.no

på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger. På den samme høyden, mot vest ligger tre gravhauger. Byantikvaren er usikker på i hvilken grad nybygg i planområdet vil påvirke fjernvirkning og siktlinjer fra gravhaugene og Økern alders- og sykehjem. Vi ber om at dette blir redegjort for i videre arbeid.

Vurdering av arkeologiske forhold

Planområdet er bebygget og preget av moderne aktivitet. Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9.

Vi minner samtidig om at kulturminnelovens § 8 annet ledd gjelder generelt. Dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

Med hilsen


Brit Kyrkjebø
antikvar


Marte Muan Sæther
antikvar



Oslo kommune
Bymiljøetaten

5

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 07.06.2012

Deres ref.: 201204402-5 Vår ref.: 12/08055-2
5

Saksbeh.: Ellen Johnson
Org. enhet: Utredning
Tlf: +47 90413037

Arkivkode: 512

201204402-5, SAMRÅD - LØRENFARET 1-3

Vi viser til e-post av 25.04.2012 der det bes om tilbakemelding på planinitiativ, saksnr. 201204402-5, Lørenfaret 1-3. Vi beklager sent svar. Bymiljøetaten har følgende bemerkninger til saken:

Generelt

Det er viktig at denne saken sees i sammenheng med øvrige planer i nærområdet og at planlegging gjøres i tråd med Kommunedelplan for Økernområdet, vedtatt i bystyret 26.05.04.

Samferdsel

- Universell utforming skal legges til grunn for utforming iht. gjeldende lovkrav.
- Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv, T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.
- Avkjørsel skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer og må i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortauet forbi avkjørsel skal være, gjennomgående med nedsenket kantstein. Bredde for avkjørsel til bolig skal maksimalt være 4,0 meter ut fra en trafikksikkerhetsmessig vurdering. Avkjørsel skal markeres med pil på plankartet.
- Byggegrensen mellom offentlig vei og bebyggelse skal i henhold til Veilovens § 29 være minimum 15 meter fra regulert senterlinje vei. Dersom byggegrense fastsettes i reguleringsplan kan vi akseptere at det gis dispensasjon fra Veiloven med inntil 8-10 meter fra kant regulert hovedvei og 6 meter fra kant regulert samlevei. Langs regulert adkomstvei og gang- og sykkelvei kan vi akseptere at byggegrensen legges 5 meter fra kant regulert vei. Dette gjelder også for underjordiske anlegg.

Bymiljøetaten

Besøksadresse:
Hollendergata 5
Postadresse:
Postboks 9336 Grønland
0135 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

E-post: postmottak@bym.oslo.kommune.no
Internett: www.bym.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315 01 03376
Org.nr: NO 996 922 766

- Det må redegjøres for konsekvenser for trafiksikkerhet og framkommelighet på det lokale veinettet. En må belyse dagens situasjon, fremtidige arealbruk og trafikkforhold. Vi understreker at det ikke må legges opp til inn- eller utrygging til offentlig vei.
- Areal til parkering må avsettes på egen tomt, adkomstmuligheter i området må sikres.
- Parkeringsdekning må være i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune og 5% - 10% av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede.

Luftforurensning

Inne: Det anbefales foretatt målinger av Radon i inneluft. Høyt Radon-innhold medfører helsefare, og det blir stilt krav til radonkonsentrasjonen i inneluft i ny byggeteknisk forskrift, som trådte i kraft 1.7.2010. Tiltaksgrensen er satt til 100 Bq/m³ mens maksimumsgrensen er satt til 200 Bq/m³.

Forurenset grunn

- Planområdet ligger innenfor et område hvor det er mistanke om forurensning som følge av tidligere industrivirksomhet. Der det er grunn til mistanke om forurensning skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningene av eventuell forurensning i grunnen, i henhold til forurensningsforskriftens kapittel 2 «Opprydding i forurenset grunn ved bygge – og gravearbeider».
- Vi understreker at barn er en spesielt utsatt gruppe med hensyn på forurenset grunn, fordi barna gjennom sin lek kommer i nærkontakt med jorda og kan få i seg eventuelle giftstoffer både gjennom hud og ved at de tar skitne fingre i munnen. På bakgrunn av funn av miljøgifter på områder uten spesiell mistanke om forurenset grunn, anbefaler Bymiljøetaten at alle områder tiltenkt som barns lekeareal, undersøkes for grunnforurensning etter Klif-veileder TA2261 og TA2262.

Støy

- Bymiljøetaten gjør oppmerksom på at planområdet ligger i gul sone. I henhold til retningslinje T-1442 er dette en vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Retningslinjen slår fast at kommunen skal kreve en støyfaglig utredning når bygninger med støyfølsomt bruksformål skal etableres i gul sone.

Overvann

- Overvann må håndteres lokalt på en slik måte som beskrevet i Vann- og avløpsetatens veileder «Overvannshåndtering – en veileder for utbygger» datert 12.10.2011. Mindre regnskylt skal infiltreres, regn på mellom 20mm – 40 mm skal fordroyes, mens åpne og trygge flomveier skal etableres for håndtering av regn > 40 mm.

Blågrønn struktur

- Bymiljøetaten ber om at det etterstrebes å bevare eksisterende trær. Felte trær bør søkes erstattet med nyplanting av stedegne trær. Turvei D2 går gjennom friområdene øst-nordøst for planområdet, på andre siden av ringveien. Det er viktig at det sikres lett tilgjengelighet fra planområdet til disse grøntområdene.

Gjennomføring

Vedrørende Plan- og bygningsetatens spørsmål om det er eventuelt behov for om utbyggingsavtale for å gjennomføre tiltak i planområdet har vi vurdert dette i lys av behov for offentlig samferdselsanlegg og offentlig grønnstruktur. Ytterligere grunnlagsmateriale er påkrevd for å vurdere et behov for utbyggingsavtale.

Med vennlig hilsen

Solveig W. Renestøl
seksjonssjef
[Godkjent elektronisk](#)

Ellen Espolin Johnson
arealplanlegger



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

6

Plan- og bygningsetaten

Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 05.09.2012

Deres ref.:
201204402

Vår ref.:
12/672-
12/20366 (Oppgis ved henv.)

Saksbeh.:
Ivar Julsrud, 982 68 925

Arkivkode:
512

INVITASJON TIL SAMRÅD - LØRENFARET 1-3, LØREN

EBY har mottatt planinitiativ til uttalelse på ovennevnte eiendom.

EBY er bl.a. tildelt rollen som kommunens grunneierrepresentant og uttaler seg til planforslag både ut fra sin grunneierrolle og ut fra sin rolle som overordnet kommunal avtalepart for utbyggingsavtaler i Oslo kommune.

Gjennomføring av tiltak i planinitiativet antas å utløse behov for utbyggingsavtale. Ytterligere grunnlagsmateriale er nødvendig for å vurdere et behov for utbyggingsavtale.

Dette området på Løren vest for Ring 3 er under transformasjon fra industri/næring til bolig/næringsbebyggelse av en annen karakter enn i dag. Det er flere store prosjekter i området i litt ulike utviklingsstadier:

Haslevangen 16 – 18 (vedtatt av Bystyret)

Dag Hammarskjølds vei 49 – 51 (ferdigbehandlet av PBE)

Lørenvangen 18 – 21 og Lørenveien 54 (ferdigbehandlet av PBE)

Lørenveien 55 – 65 (planskisse avvist av PBE)

Lørenfare 1-3 (planinitiativ).

Så vidt EBY kjenner til foreligger det ikke fastsatt planprogram eller Veiledende prinsipplan for det offentlige rom for dette området. Det virker sannsynlig at en så stor transformasjon også vil kreve en vesentlig oppgradering av det offentlige rom; veier, gangveier, møteplasser, parker, grøntdrag med mer. Prosjektene må ses i sammenheng for å få en sammenhengende offentlig infrastruktur. Vi antar derfor at det er behov for utbyggingsavtale knyttet til dette prosjektet, men det kreves ytterligere grunnlagsmateriale for å vurdere aktuelle rekkefølgebestemmelser og innhold i utbyggingsavtalen.

Med vennlig hilsen
Eierseksjonen

Allan Boe
seksjonsleder

Ivar Julsrud
spesialarkitekt

[Dette dokumentet er godkjent elektronisk.](#)



Eiendoms- og
byfornyelsesetaten

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

Fakturaadresse:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune, Fakturasentral
Postboks 6532 Etterstad
0606 OSLO

Telefon 02 180
Telefaks 22 17 33 16
Org.nr.: 874 780 782
Giro: 1315 01 01160
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Renovasjonsetaten

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO



7

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Dato: 03.05.2012
201204402-5	201200718-2	Isabel Arntzen, 23 48 37 14	Arkivkode: 512.1

RENOVASJON I LØRENFARET 1 - 3 - INVITASJON TIL SAMRÅD - OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING - FRIST FOR TILBAKEMELDING 07052012

Renovasjonsetaten (REN) viser til Deres brev av 25.04.2012, Saksnummer: 201204402 og har følgende bemerkning til planinitiativet:

Når nye boliger bygges må følgende tas til etterretning: "Forskrift om renovasjon av husholdningsavfall i Oslo kommune", samt krav og anbefalinger i "Veileder for plassering av avfallsbeholdere". <http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no>. For inntil 40 boenheter anbefales en løsning med beholder/container plassert i avfallsrom eller i avfallshus. For 40-150 boenheter anbefales dypoppsamlingsløsning. For over 150 boenheter anbefales avfallssug.

Renovasjonsetaten har et lovpålagt ansvar for å sørge for innsamling av husholdningsavfall i Oslo kommune. Næringslivet er imidlertid ikke omfattet av dette lovverket. Derfor vil REN presisere at husholdningsavfall og næringsavfall ikke må blandes sammen. Ettersom det skal drives næringsvirksomhet på eiendommen, må det opprettes egne avfallsordninger på egne standplasser for næringsvirksomheten (e). En næringsvirksomhet står fritt til å velge hvilken avfallsaktor som skal håndtere deres avfall. Dersom næringsvirksomheten ønsker kundeforhold i REN må det søkes om dette.

Det må sikres at renovasjonsbiler har tilgang til omkringliggende boligområder både under og etter arbeid, slik at den lovpålagte avfallshåndteringen til RENs kunder kan utføres på forsvarlig vis.

! Sammen gjør vi Oslos viktigste jobb



Renovasjonsetaten

Postadresse:
Postboks 4533 Nydalen
0404 OSLO

Besøksadresse:
Gjerdrums vei 10 B
E-post: postmottak@ren.oslo.kommune.no

Organisasjonsnr.:
NO 976 820 088

Sentralbord: 02 180
Kundetorg: 23 48 36 50
Telefaks: 23 48 36 01

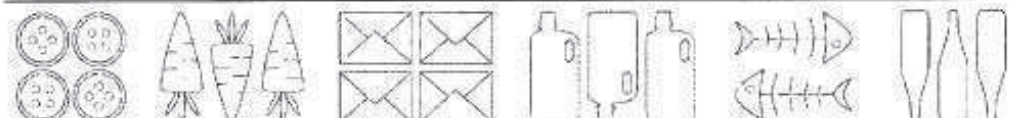
Før bygging kan igangsettes, ber vi om at det tas kontakt med Renovasjonsetaten, slik at plassering og type avfallsløsning kan forhåndgodkjennes. Kontaktperson i REN er teamleder Morten Bille, telefon: 41 41 34 86.

Med hilsen


Morten Bille
teamleder


Isabel Arntzen
saksbehandler

: Sammen gjør vi Oslos viktigste jobb





Statens vegvesen

8

Oslo kommune Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
Vahls gate 1
0102 OSLO

Behandlende enhet:
Region øst

Saksbehandler / innvalgsmnr:
Arne Kolstadbråten - 24018217

Vår referanse:
2012.010836-002

Deres referanse:
201204402-9

Vår dato:
07.05.2012

Invitasjon til innspill - område- og prosessavklaring - Lørenfare 1 - 3 Løren i Oslo kommune

Vi viser til oversendelse av 2012-04-25.

Statens vegvesen har betydelige interesser i området. Både eksisterende og ny Ring3 som er under bygging ligger i planområdet. Videre vil framtidig hovedåre for buss og syklist i dagens Ring3 grense opp mot området. Konsekvenser for både eksisterende og planlagt Ring3 inkludert avlastet veg i dagen må vurderes. Tidspunktet for ombygging av eksisterende Ring3 er usikker ettersom bevilgning mangler.

Trafikale konsekvenser må også utredes. Likeså støy- og luftforurensningssituasjonen i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer.

Oslo avdeling Plan
Med hilsen

Ingun Rismes
Seksjonsleder

Arne Kolstadbråten

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010
2605 Lillehammer

Telefon: 015 22 000
Telefaks: 015 25 74 00
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971082081

Kontoradresse
Ostlandsveien 84
0667 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfordalen 15
8015 VADSØ
Telefon: 75 94 15 50
Telefaks: 75 95 88 52

Fra: Bjørn Brekke
 Sendt: 3. mai 2012 10:28
 Til: PBE Postmottak
 Kopi: Eldar Brynjulfsen; Trygve Berg; Per Korneliussen
 Emne: Ang. PBEs saksnr. 201204402 - Lørenfare 1-3 - Løren - invitasjon til samråd

AppServer: app124873
 AppServerName: APP124873
 ArchiveStatusCode: 3
 DocumentID: 12/00004-123
 DocumentIsArchived: 0
 FileUpdateStatus: 1
 Profile: 200053

Omsorgsbygg Oslo KF (OBY) har mottatt planinitiativ for overnevnte planinitiativ og har følgende bemerkning:

OBY uttaler seg til planinitiativet ut fra sitt ansvarsområde som eier, forvalter og utvikler av kommunale formålsbygg, som for eksempel barnehager, sykehjem og omsorgsboliger.

Omsorgsbygg Oslo KF har følgende kommentarer til planinitiativet:

- Planforslaget benytter andre begreper for utnyttelse (BRA og BYA) enn kommunedelplanens - tillatt utnyttelse (TU). Det gjør det er unødvendig tungt å avklare om planforslagets utnyttelse er i tråd med gjeldende kommuneplan. Planforslaget bør benytte samme begreper som kommunedelplanen for Økern.
- Antall boliger, framtidig behov og størrelse på barnehagen; er forhold som bør avklares nærmere i den videre prosessen. Vi er i utgangspunktet positive til at planforslaget foreslår å integrere en barnehage i prosjektet. I videreutvikling av et trafikkutsatt sentrumsområde som Økern er det særlig utfordrende å plassere barnehagen slik at den blir best mulig skjermet mot trafikk, støy og forurensning.

Til Kopimottakerne:

Forslagstiller DARK ARKITEKTER AS for OSLO PENSJONSFORSIKRING AS ønsker å detaljregulere planområdet på 24,6 – 28,8 daa til en rekke mulige formål med bl. a. bolig og barnehage, der endelig fordeling vurderes og avklares i den videre prosessen. De ønsker å rehabilitere eksisterende bygningsmasse med byggehøyder med utgangspunkt i eksisterende bygg på 10 etasjer, dvs. en utnyttelse på ca. 70.000 m² BRA og fotavtrykk på ca. 11.000 m², som tilsier en % BRA på ca. 284 og en % BYA på 45.

Med vennlig hilsen

Bjørn Brekke
 Prosjektutvikler
 Prosjekt og utvikling

Omsorgsbygg Oslo KF

Telefon direkte: 95 48 18 05
Sentralbord: 23 48 80 00
E-post: bjorn.brekke@oby.oslo.kommune.no

<http://omsorgsbygg.oslo.kommune.no/>



Oppdragsgiver: Vedal Utvikling AS
Oppdrag: BREEAM økolog Lørenfaret
Dato: 2013-08-18
Skrevet av: Ola Nordal
Kvalitetskontroll:

LØRENFARET 1/3. BREEAM-ØKOLOG RAPPORT

INNHold

Oppsummering	2
1 Innledning	4
2 Bakgrunn og forutsetninger	4
2.1 Hensikt.....	4
2.2 Relevant lovgivning	5
2.3 Feltbefaring	6
2.4 Avgrensning av vurderingsområder.....	6
2.5 Forvaltningsplan for tomten	8
3 Økologi Lørenfaret 1/3	9
3.1 Kartlegging av vegetasjon	9
3.2 Fotos.....	11
4 Økologisk verdi	12
4.1 Vurdering av økologisk verdi	12
5 Tiltak for å redusere konsekvenser for eksisterende økologi	13
5.1 Sikring av trær utenfor anleggsområdet i byggefasen.....	13
5.2 Sikring av trær innenfor anleggsområdet i byggefasen.....	14
6 Anbefalinger for etablering av ny vegetasjon	16
6.1 Beregning av økologisk verdi	16
7 K5A - Måloppnåelse BREEAM	19
LE 3	19
LE 4	19
LE 6	20

OPPSUMMERING

Dette notatet redegjør for utført registrering av økologiske verdier på prosjektområdet Lørenfare 1/3, samt anbefalinger knyttet til økologiske verdier og vern av økologi. Arbeidet er utført i forbindelse med vurdering av kravoppnåelse i henhold til BREEAM NOR LE 3, 4 og 6.

For å få poeng under LE 3 må areal *innenfor* selve anleggsområdet være definert som område med lav økologisk verdi. I tillegg må elementer av økologisk verdi *rundt* anleggsområdet og tomtegrensene være tilstrekkelig beskyttet mot skade. Anleggsområdet Lørenfare 1/3 er her vurdert til å ha en viss økologisk verdi fordi det er flere større lauvtrær på eiendommen, dermed kan det ikke anbefales å tildeles poeng her i henhold kriteriene i BREEAM NOR.

Mulige poeng under LE 4 er vurdert ut i fra beregning av økologisk verdi for tomten. Verdien er beregnet på grunnlag av utført kartlegging før tomtearbeidene startet og følgende anbefalte tiltak:

Grøntområder omkring bygningene på eiendommen består i dag primært av regelmessig klippede plener med enkelte lauvtrær, bed med plantede hagebusker og prydrær, veikantområder med ugras, samt noen mindre områder med større trær langs områdets østside. Utbyggingsprosjektet innebærer en gjennomgripende endring av hele området, muligens med unntak av området langs tomtens østside. Det er også en rekke uønskede, svartelistede busker og trær på eiendommen i dag. Det anbefales å bevare og styrke tomtens økologiske verdier ved å:

- Søke å beholde og beskytte eksisterende lauvtrær gjennom utbyggingen.
- Gjennomføre tiltak for å fjerne svartelistede arter (platanlønn, buskfuru, rynkerose)
- Etablere grønne områder med variert, artsrik beplantning, og tilstrebe å benytte norske trær/busker som er naturlige for området.
- Etablere grønne tak/takhager med et relativt høyt antall med norske arter.

Vi anbefaler videre å vurdere følgende tiltak som kan bidra til økt økologisk verdi for området:

- Etablere beplantning i/ved vannspeil med norske arter.
- Tilstrebe å heller etablere områder med artsrik grasbakke/blomstereng (som bare klippes 2-4 ganger per sesong) enn regelmessig klippede plenområder.
- Benytte ulike norske arter av trær/busker som er naturlige for området til omkransning av veier og plasser.
- Plassere ut bikuber på grønne tak.
- Plassere humlekasser på grønne tak.
- Etablere fuglekasser og/eller flaggermuskasser.

For beregningene er det lagt til grunn at det for all beplantning kun godkjennes arter som enten har lokal tilhørighet eller er betydningsfulle for fugl og/eller insekter ved at de gir muligheter for skjul og næring.

De anbefalte tiltakene er ikke absolutte, men de er satt opp for å kunne oppnå en netto økning av økologisk verdi etter utbygging, og dermed til sammen 3 poeng i LE 4. Det er rom for å justere på planteantall og plantevalg i de ulike delområdene, men evt. **vesentlige samlede reduksjoner** vil kunne medføre tap av tilleggspoeng i LE 4. Når planer for

uteområder er ferdig detaljert må det gjøres en ny beregning for endelig vurdering av planter og beregning av økologisk verdi etter utbygging.

For å oppnå poeng under LE 6 må **alle involverte** under planleggings- og byggeprosessen forplikte seg til å følge **gjeldende lovgivning** med tanke på beskyttelse og forbedring av økologisk verdi (herunder vannforskriften, naturmangfoldsloven og plan- og bygningsloven). Videre må en kvalifisert økolog **utarbeide en forvaltningsplan** for området. (Vi anbefaler at planen utarbeides av landskapsarkitekt, med innspill fra økolog, når uteområdene er ferdig planlagt, merk at den skal gjelde for 5 år).

I tillegg må **entreprenør** forplikte seg til:

- Å utpeke en person med nødvendig autoritet til å påvirke arbeidet på byggeplassen for å sikre at skadene på byggeplassens artsmangfold begrenses til et minimum. Dette innebærer å sikre at man ikke skader trær som kan bevares i området.
- Å gi arbeidsstyrken opplæring i hvordan man beskytter økologien på byggeplassen.
- Å registrere tiltak som er innført for å beskytte artsmangfoldet og overvåke tiltakenes effektivitet. Entreprenøren er forpliktet til å gjøre registreringene tilgjengelig ved anmodning fra offentligheten.

1 INNLEDNING

Asplan Viak ved Ola Nordal er engasjert av Vedal Utvikling AS til å gjennomføre økologivurderinger for BREEAM-sertifisering av området Lørenfare 1/3.

Dette notatet er utarbeidet for flere hensyn. Utgangspunktet er vurdering og dokumentasjon av måloppnåelse i BREEAM. Men det er også ment som beslutningsunderlag for å kunne velge tiltak for å styrke og bevare økologiske verdier og informasjon om påkrevde tiltak og krav til de involverte aktørene i prosjektet. Det redegjøres for utført registrering av økologiske verdier på anleggsområdet, med spesifikke vurderinger og råd.

I tillegg til dette notatet er teknisk sjekklister A4 (LE 3 Område med liten økologisk verdi) og A6 (Veiledning i å tilpasse økologens rapport til BREEAM NOR) fylt ut.

2 BAKGRUNN OG FORUTSETNINGER

2.1 Hensikt

De 3 kravområdene som gjennomgås har følgende mål/hensikt:

LE 3 Økologisk verdi og vern av økologi på stedet

Stimulere til utbygging på områder som allerede har begrenset verdi for dyreliv, og beskytte den eksisterende økologien mot betydelig skade under forberedelse av byggeplassen og gjennomføring av byggearbeidet.

LE 4 Redusere konsekvenser for eksisterende økologi

Begrense et byggeprosjekts (negative) påvirkning på eksisterende økologi.

LE 6 Langsiktig påvirkning på artsmangfold

Begrense utbyggingens langsiktige påvirkning på tomtens og de omkringliggende områdenes artsmangfold.

2.2 Relevant lovgivning

Gjeldende lover kan komme til anvendelse for prosjektet omfatter:

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven § 65 pålegger enhver som har eller foretar seg noe som kan påvirke naturmangfoldet plikter til å gi nødvendige opplysninger og til å varsle ved skade på naturmangfoldet.

Loven gir grunnlag for spesiell beskyttelse av prioriterte arter og utvalgte naturtyper (§§ 23 og 52). Det er ikke funnet prioriterte arter eller utvalgte naturtyper i Lørenfare 1/3.

Lovens kapittel IV gir vern mot fremmede organismer, og det er generelle aktsomhetskrav ved utsetting av fremmede organismer (§§28-32). Antatt konkretisering av dette vernet er at man ikke må plante ut fremmede planter som kan spre seg ukontrollert, at man ikke ukontrollert må flytte jord med uønskede fremmede arter, at hageavfall håndteres slik at det ikke medfører uønsket spredning av fremmede arter, og at arter som i følge norsk svarteliste «utgjør høy risiko mot stedegent biologisk mangfold» ikke kan brukes i hage/parkanlegg.

Kravene om aktsomhet ved utsetting av fremmede planter er relevante for Lørenfare 1/3, og det bør gjennomføres vurdering av planteplaner for å sikre at det ikke introduseres arter med slik spredningsfare.

Det er i dag treslag på tomten som i henhold til Norsk Svarteliste over fremmede arter i Norge (ISBN-13: 978-82-92838-31-0) har «svært høy risiko» for uønsket spredning i norsk natur, og det er behov for aktsomhet ved evt flytting av jord fra eiendommen for å hindre spredning av røtter av buskfuru, platanlønn og rynkerose. Dette tiltaket kan også vurderes som mulig poeng-givende i henhold til kriterier i BREAAAM LE 2.

Plan- og bygningsloven

I byggt teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK10) gir kapittel 9 krav om hensyn til ytre miljø.

§ 9-1. Generelle krav til ytre miljø

Byggverk skal prosjekteres, oppføres, driftes og rives, og avfall håndteres, på en måte som medfører minst mulig belastning på naturressurser og det ytre miljø.

§ 9-4. Utvalgte naturtyper

Følgende bestemmelser gjelder når det er fastsatt forskrift i medhold av naturmangfoldloven § 52 og § 53 femte ledd om bestemte naturtyper, der forekomster finnes i kommunen og forholdet til naturtypen ikke er avklart gjennom rettslig bindende plan:

a) Ved oppføring, plassering og utforming av tiltak skal det tas særskilt hensyn til forekomster av en utvalgt naturtype for å unngå forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand.

b) Der konsekvensene for den utvalgte naturtypen ikke er klarlagt etter reglene om konsekvensvurderinger i plan- og bygningsloven kapittel 4, skal tiltakshaver utarbeide konsekvensanalyse for tiltakets virkninger på naturtypen.

Det foreligger ikke stedsspesifikke vernebestemmelser eller funn av utvalgte naturtyper for anleggsområdet.

2.3 Feltbefaring

Som grunnlag for vurderingene i både LE 3, 4 og 6 er det gjennomført befaring før forberedende arbeid er igangsatt på tomten. Feltbefaringen ble utført 06.06.2013 og 08.06.2013 av sivilagronom Ola Nordal. Under befaringene var det ca. +15 °C, oppholdsvær og sol. Tidspunkt og forhold var gunstige for økologibefaring og plantebestemmelse.

2.4 Avgrensning av vurderingsområder

Vurderingsområde

Vurderingene gjelder «anleggsområde», som i henhold til BREEAM NOR 1.0 er definert som ethvert areal på byggeplassen som bygges ut (og dermed forstyrres) med bygninger, uteanlegg med harde overflater, tilførselsveier til tomten, samt en 3-metersgrense hele veien rundt dette arealet. Det omfatter også alle arealer som benyttes til midlertidig lagring og til midlertidige bygg på eller utenfor tomten. Hvis det ikke er kjent nøyaktig hvor bygninger, uteanlegg med harde overflater, tilfartsveier og midlertidig lagringsfasiliteter vil bli plassert, skal det antas at anleggsområdet er hele tomten.

Anleggsområde etter denne definisjonen er vist i figur 1, med rød linje. Anleggsområdet utgjør utviklingsområdet på 28.800 m² pluss ca. 2.000 m² i den omkringliggende tremeters sonen. Foreløpig utomhusplan er vist i figur 2.



Figur 1. Antatt «anleggsområde», gul stiplet linje



Figur 2. Foreløpig situasjonsplan

2.5 Forvaltningsplan for tomten

LE 6 sier at forvaltningsplan for eiendommen skal utarbeides når endelig utforming av grøntområdene er fastsatt. Planen rettes spesielt inn mot økologisk verdifulle områder på tomten.

Endelig plassering av ansvarsforholdene for forvaltningen skal inngå i forvaltningsplanen. Det er p.t. for tidlig å utarbeide forvaltningsplanene.

3 ØKOLOGI LØRENFARET 1/3

3.1 Kartlegging av vegetasjon

«Anleggsområdet» utgjør ca 30.800 m². Vegetasjon innenfor «anleggsområdet» består av ca 3.735 m² grøntområder omkring bygningene. Disse består i dag primært av regelmessig klippede plener med enkelte lauvtrær, bed med plantede hagebusker og prydtrær, veikantområder med ugras, samt noen mindre områder med større trær langs områdets østside.

Ved kartleggingen er det registrert antall arter i hvert delområde. Enkelte hageplanter er ikke tatt med, da de ikke har betydning for vurderingen av økologisk verdi.

Det er registrert 15 treslag (se tabell under). Flere av disse er plantende parktrær, som i begrenset grad tillegges økologisk verdi fordi de ikke er naturlig hjemmehørende i området. Platanlønn og buskfuru er svartelistet, og dermed uønsket fordi de kan konkurrere ut naturlig hjemmehørende arter.

Tabell 1. Registrerte trær i anleggsområdet.

Buskfuru	Hassel	Rhododendron
Spisslønn	Kirsebær	Edelgran
Alm	Bjørk	Blodlønn
Platanlønn	Barlind	Rosehagtorn
Bøk	Thuja	Kastanje

Oversikt over delområder er vist på figur 3. Registrerte planter er vist i tabell 2.

Tabell 2. Registrerte arter.

Delområde	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Antall	10	1	5	5	2	2	2	3	5
	Mispel	Bjørk	Høymol	Mispel	Rynkerose	Bjørk	Spirea	Fuglevikke	Nesle
	Vikke	Klippet plen	Burot	Burot	Bjørk	Spirea	Buskmure	Barlind	Vegtistel
	Groblad		Engsoleie	Vikke				Thuja	Åkersennep
	Nesle		Løvetann	Platanlønn					Buskmure
	Buskfuru		Hestehov	Løvetann					Forglemegei
	Hagespirea		Tirilltunge						
	Spisslønn								
	Alm								
	Platanlønn								
	Bøk								
	Hassel								
	Kirsebær								
Delområde	J	K	L	M	N	O	P	Q	
Antall	5	2	3	3	1	5	1	5	
	Buskfuru	Bjørk	Rhododendro	Blodlønn	Edelgran	Spirea	Klippet plen	Trollhegg	
	Nesle	Alm	Barlind	Bjørk		Burot	Kastanje	Bjørk	
	Løvetann		Buskfuru	Edelgran		Alm		Furu	
	Åkersennep					Prydkirsebær		Lønn	
	Vegtistel					Rosehagtorn		Alm	



Figur 3. Delområder med vegetasjon. Nummerering til tabell 2.

3.2 Fotos



Parktrær ved innkjøring til området.



Beplantning i bed som ikke bidrar til økologisk verdi i henhold til BREEAM kriterier fordi de ikke er naturlig hjemmehørende i området.



Svartelistede arter: Platanlønn og rynkerose

4 ØKOLOGISK VERDI

4.1 Vurdering av økologisk verdi

I forhold til verdsetting av biologisk mangfold sier BREEAM-NOR at regelmessig klipt plen ikke gis verdi. Videre gis ikke fremmede arter som ikke er spesielt verdifulle for lokal fauna noen verdi.

Etter vår vurdering har anleggsområdet begrenset økologisk verdi, men i henhold til kriteriene i BREEAM-NOR 1.0, LE4, er det visse økologiske verdier ettersom det finnes flere trær med diameter på mer enn 100 mm.

Området har derfor i henhold til BREEAM-NOR kriterier en viss økologisk verdi.

5 TILTAK FOR Å REDUSERE KONSEKVENSER FOR EKSISTERENDE ØKOLOGI

5.1 Sikring av trær utenfor anleggsområdet i byggefasen

Det finnes økologisk verdifulle trær i grøntområdene langs hele østsiden av anleggsområdet/ umiddelbart utenfor anleggsområdet. Vi anbefaler at disse trærne i størst mulig grad beskyttes og bevares på følgende måte:

- -Trær beskyttes mot direkte påvirkning og mot at røttene kuttes eller kveles.
- -Trær som kan bli utsatt for skade skal beskyttes med sperringer.

Trærne dette gjelder er markert med gule områder i figur 4.



Figur 4. Sikring av trær utenfor anleggsområdet (innenfor blå områder)

5.2 Sikring av trær innenfor anleggsområdet i byggefasen

Anleggsområdet har før utbygging en rekke trær i dagens innkjørselsområde og ved gangbroen helt nord på området. Det er også andre enkelttrær. Det er en del naturlig hjemmehørende større bjørketrær som vurderes om noe verdifulle. Dette er imidlertid et svært alminnelig treslag i området, og det vurderes som lite dramatisk om enkelt-trær må fjernes og erstattes med nye plantede trær. Videre er det større plantede parktrær. Det vurderes som lite dramatisk for økologisk verdi om disse fjernes og erstattes med nye plantede trær fordi de ikke er naturlig hjemmehørende i området.

Tilleggsriterier

LE 6 har følgende tilleggskriterier som gjelder sikring i byggefasen:

1. Entreprenør skal utpeke person med nødvendig autoritet til å påvirke arbeidet på byggeplassen, for å sikre at skadelige påvirkninger på byggeplassens arts mangfold begrenses til et minimum, i tråd med anbefalingene i denne rapporten..
2. Entreprenør skal gi arbeidsstyrken på byggeplassen opplæring i hvordan man beskytter økologien på byggeplassen under arbeidet. Spesiell opplæring bør gjennomføres for hele arbeidsstyrken på byggeplassen for å sikre at de vet hvordan man skal unngå å skade økologien. Opplæringen bør være basert på funnene og anbefalingene i denne rapporten.
3. Entreprenør skal registrere tiltak som er innført for å beskytte arts mangfoldet og overvåke tiltakenes effektivitet gjennom viktige faser av utbyggingen. Kravet forplikter entreprenøren til å gjøre slike registreringer tilgjengelig ved anmodning fra offentligheten.

6 ANBEFALINGER FOR ETABLERING AV NY VEGETASJON

Vi anbefaler å tilstrebe å få inn grønne elementer på uteområder omkring bygningene. Det er gitt råd om å velge naturlig hjemmehørende blomster, busker og trær for området og/eller arter som er gunstig for insekt og fugl ved at de gir muligheter for skjul og næring.

Nedenfor gir vi anbefalinger for de grønne delområder som er tenkt etablert i området. Det er ikke ment som absolutte anvisninger, men som råd som kan bidra til økt biologisk mangfold og dermed også supplerende poeng i LE 4. Det er spesielt positivt å få et høyere antall planter i grøntområder omkring bygningene.

Det anbefales å bevare og styrke tomtens økologiske verdier ved å:

- Søke å beholde og beskytte eksisterende lauvtrær gjennom utbyggingen.
- Gjennomføre tiltak for å fjerne svartelistede arter (platanlønn, buskfuru, rynkerose)
- Etablere grønne områder med variert, artsrik beplantning, og tilstrebe å benytte norske trær/busker som er naturlige for området.
- Etablere grønne tak/takhager med et relativt høyt antall med norske arter.

Vi anbefaler videre å vurdere følgende tiltak som kan bidra til økt økologisk verdi for området:

- Etablere beplantning i/ved vannspeil med norske arter.
- Tilstrebe å heller etablere områder med artsrik grasbakke/blomstereng (som bare klippes 2-4 ganger per sesong) enn regelmessig klippede plenområder.
- Benytte ulike norske arter av trær/busker som er naturlige for området til omkransning av veier og plasser.
- Plassere ut bikuber på grønne tak.
- Plassere humlekasser på grønne tak.
- Etablere fuglekasser og/eller flaggermuskasser.

6.1 Beregning av økologisk verdi

Økologisk verdi for prosjektet før og etter utbygging er beregnet ved hjelp av beregningsmetode gitt i BREEAM NOR (1.0) LE 4, på grunnlag av utført kartlegging og anbefalingene som gis i denne rapporten. Når planer for uteområder er ferdig detaljert må det gjøres en ny beregning for endelig vurdering av planter og beregning av økologisk verdi etter utbygging.

Beregningen er vist i tabell 3 og gir en endring på +0,19 i økologisk verdi, noe som kvalifiserer for 2 av 4 supplerende poeng i LE 4.

Tabell 3a. Økologikalkulator for prosjektet, normal innsats.

FØR	Delareal	Areal (m2)	Plantetall	Verdi
	A	300	7	0,073
	B	700	1	0,024
	C	250	5	0,043
	D	40	3	0,004
	E	100	1	0,003
	F	50	1	0,002
	G	40	0	0,000
	H	40	1	0,001
	I	50	3	0,005
	J	150	4	0,021
	K	50	2	0,003
	L	140	3	0,015
	M	700	1	0,024
	N	225	1	0,008
	O	350	5	0,061
	P	300	1	0,010
	Q	250	5	0,043
	Tette flater	25065	0	0,000
	SUM	28800		0,342
	ETTER			
ETTER	Delareal	Areal (m2)	Plantetall	Verdi
	Plantrområder	3400	10	1,214
	Plen (slått)	5600	0	0,000
	Grasbakke/eng	0	35	0,000
	Vannflate	520	0	0,000
	Belegning	11500	0	0,000
	Sedumtak	3500	3	0,375
	Takhager	0	20	0,000
	Tette flater	4280	0	0,000
	SUM	28800		1,589
	Økning			1,247
	Poeng LE 4			3

Tabell 3b. Økologikalkulator for prosjektet, ekstra innsats.

ETTER	Delareal	Areal (m2)	Plantetall	Verdi
	Plantrområder	3400	10	1,214
	Plen (slått)	4600	0	0,000
	Grasbakke/eng	1000	35	1,250
	Vannflate	520	0	0,000
	Belegning	11500	0	0,000
	Sedumtak	2000	3	0,214
	Takhager	1500	20	1,071
	Tette flater	4280	0	0,000
	SUM	28800		3,750
	Økning			3,408
	Poeng LE 4			4

7 K5A - MÅLOPPNÅELSE BREEAM

LE 3

NULL poeng anbefales (av ett mulig)

I henhold til kriteriene i BREEAM NOR (1.0) er det mulig å oppnå til sammen 1 poeng under LE 3 om man oppfyller følgende 3 punkter:

1. Areal innenfor anleggsområdet er definert som område med lav økologisk verdi.

Det vises til teknisk sjekkliste A4, samt beskrivelse i dette dokumentet.

Samlet er vår vurdering at anleggsområdet i henhold til kriterier i BREEAM-NOR 1.0 har en viss økologisk verdi.

2. Alle elementer av økologisk verdi rundt anleggsområdet og tomtegrenseområdet er tilstrekkelig beskyttet mot skade under rydding og forberedelse av byggeplassen, og under byggeaktiviteter

Dette gjelder tilgrensende områder av enkelttrær.

3. Entreprenøren er pålagt å besørge vern av økologiske verdier før alle innledende bygge- og forberedelsesarbeider igangsettes.

Med bygge- og forberedelsesarbeider forstås her alt relevant arbeid som ligger inn under entreprenørs ansvarsområde.

Konklusjon

Etter vår vurdering er det ikke samsvar med kriterier for å tildele BREEAM-poeng LE 3 for utbygging på områder som allerede har begrenset verdi for dyreliv, og beskytte den eksisterende økologien mot betydelig skade under forberedelse av byggeplassen og gjennomføring av byggearbeidet (gjelder K5A).

LE 4

3 eller 4 poeng anbefales (av 5 mulige) (med forbehold om endelig planteplan)

I henhold til kriteriene i BREEAM NOR (1.0) er det mulig å oppnå til sammen 5 poeng under LE 4.

Første poeng

Første poeng for LE 4 kan tildeles dersom det er utarbeidet rapport av kvalifisert økolog med hensiktsmessige anbefalinger om vern og forbedring av tomtens økologi basert på befaring og undersøkelse, samt at anbefalingene blir gjennomført.

Herværende rapport tilfredsstiller etter vår vurdering kravet til anbefalinger, og poenget kan etter vår vurdering tildeles dersom rådene blir fulgt.

Supplerende poeng

På grunnlag av beregning av økologisk verdi før og etter utbygging er det mulig å tildele 1-4 supplerende poeng under LE 4.

Økologisk verdi før og etter utbygging er beregnet på grunnlag av utført kartlegging og foreliggende planer slik de er beskrevet i anbefalingene vedrørende bevaring og etablering av vegetasjon. Beregningen er vist i tabell 3 og gir en økologisk verdi som kvalifiserer for 2 eller 3 supplerende poeng avhengig av ambisjonsnivå/innsats.

Konklusjon

Det er altså vurdert at man kan oppnå til sammen 3 - 4 poeng i LE 4.

LE 6

TO poeng anbefales (av to mulige)

I henhold til kriteriene i BREEAM NOR (1.0) kan det tildeles til sammen 2 poeng under LE 6.

Første poeng

- Kvalifisert økolog er engasjert før arbeidet på tomten startet.
- Man under planleggings- og byggeprosessen har fulgt (eller vil følge) all gjeldende lovgivning i EU og Norge som gjelder beskyttelse og forbedring av økologisk verdi. Se beskrivelse av relevant lovgivning under 2.5.
- Utbyggeren/tiltakshaver har engasjert kvalifisert økolog for å utarbeide en egnet forvaltningsplan for tomten/landskapet for minimum de 5 første årene etter at prosjektet er avsluttet. (Vi anbefaler at forvaltningsplanene utarbeides som vanlig FDV-plan for uteområder (utvidet til 5 år) av landskapsarkitekt når endelige planer foreligger, og at økolog gir innspill til planene.)

Andre poeng

For å få andre poeng i LE 6 skal 4 av 5 tilleggskriterier være oppfylt. Dersom ikke alle tilleggskriterier er relevante må alle de som gjelder være oppfylt for å få det andre poenget.

Følgende tiltak anbefales gjennomført:

1. Entreprenøren utpeker en person som har nødvendig autoritet til å påvirke arbeidet på byggeplassen og sikre at skadelige påvirkninger på artsmangfoldet begrenses til et minimum.
2. Entreprenøren gir arbeidsstyrken opplæring i hvordan man beskytter økologien på byggeplassen under arbeidet. Spesiell opplæring bør gjennomføres for hele arbeidsstyrken for å sikre at de vet hvordan man skal unngå å skade økologien på byggeplassen. Opplæringen bør være basert på funnene og anbefalingene om

beskyttelse av elementer med økologisk verdi som er fremhevet i en rapport utarbeidet av en kvalifisert økolog.

Dette innebærer at arbeidsstyrken får kunnskap om hvordan man sikrer at vegetasjonen på og omkring tiltaksområdet ikke skades. Dette gjelder tilgrensende områder av enkelttrær, alléer og blomsterenger..

3. Entreprenøren registrerer tiltak som er innført for å beskytte arts mangfoldet og for å overvåke tiltakenes effektivitet gjennom viktige faser av utbyggingen. Kravet forplikter entreprenøren til å gjøre slike registreringer tilgjengelig ved anmodning fra offentligheten.

Tilleggs kriterier 4 og 5 i BREEAM-NOR LE6 vurderes som lite relevant for tomten. Det er da 3 gjeldende tilleggs kriterier, og alle disse anbefales fulgt slik at man kan oppnå 2 poeng i LE6.

Etter vår vurdering vil alle gjeldende tilleggs kriterier være oppfylt dersom de anbefalte tiltakene gjennomføres, og det andre poenget under LE6 anbefales tildelt.

Konklusjon

Om anbefalingene beskrevet ovenfor følges vil det dermed kunne tildeles to poeng for LE 6.

	BREEAM-NOR Teknisk Sjekkliste A4 LE3 Område med liten økologisk verdi		
	Revidert: 21.10.2012	Utarbeidet av: ON	Godkjent av: ON

Skjema utfyllt av: Ola Nordal	Dato utfyllt: 18.08.2013
Oppdrag: Lørenfare 1/3	Oppdragsnavn: Lørenfare 1/3

Del 1. Elementer med økologisk verdi på byggeplassen

Veiledning: kriteriene 1.1-1.5 kan brukes for å avgjøre om det finnes elementer med økologisk verdi på byggeplassen*. Hvis svaret er JA på **ett** av spørsmålene i del 1, kan byggeplassen ikke defineres som *område med liten økologisk verdi*, og poenget må holdes tilbake. Hvis svaret er et NEI på alle spørsmålene i del 1, kan man fortsette til del 2.

Nr	Spørsmål	Svar	
1.1	Finnes det trær eller hekker som er over 1 m høye, eller som har en stamme med en diameter på mer enn 100 mm og/eller trær av betydelig økologisk verdi (uansett størrelse), på byggeplassen?	JA ☒	NEI ☐
1.2	Finnes det tjern, bekker eller elver på, eller som renner over, byggeplassen?	JA ☐	NEI ☒
1.3	Finnes det myrområde eller våtmark på byggeplassen?	JA ☐	NEI ☒
1.4	Finnes det eng eller gresslette hvor det lever mange arter, på byggeplassen?	JA ☐	NEI ☒
1.5	Finnes det heier med gress og blomster på byggeplassen?	JA ☐	NEI ☒

Del 2. Arealtype som skal brukes for den nye bygningen

Veiledning: I tillegg til å ha svart NEI på alle spørsmålene i del 1, og hvis svaret er JA på ett eller flere av spørsmålene i del 2, kan *anleggsområdet* defineres som *areal med liten økologisk verdi*. Dette poenget kan i så fall tildeles så lenge alle elementer med økologisk verdi (som definert i del 1) som finnes rundt byggeplassen og tomtegrensene, er tilstrekkelig beskyttet mot skade.

Nr	Spørsmål	Svar	
2.1	Består <i>anleggsområdet</i> av areal som helt og holdent er innenfor fotavtrykket til eksisterende bygning(er) eller bygning(er) som er revet i løpet av de siste to årene?	JA ☐	NEI ☒
2.2	Består <i>anleggsområdet</i> av areal som helt og holdent er dekket av annen konstruksjon, f.eks. harde overflater, parkeringsplass eller lignende konstruksjoner, som har blitt revet i løpet av de siste to årene?	JA ☐	NEI ☒
2.3	Består <i>anleggsområdet</i> av areal som er så forurensset av industri eller annet avfall at det må saneres før utbygging?	JA ☐	NEI ☒
2.4	Består <i>anleggsområdet</i> av areal som er en blanding av enten eksisterende bygning(er), harde overflater og/eller forurensset areal?	JA ☐	NEI ☒
2.5	Samsvarer 80 % av arealet innenfor <i>anleggsområdet</i> med erklæring 2.1, 2.2 eller 2.3, og de resterende 20 % av fotavtrykket til <i>anleggsområdet</i> strekker seg utover areal som enten: a. har blitt brukt til dyrking av samme planteslag i minst 5 år, ELLER B estår av regelmessig klippte plener og idrettsplasser	JA ☒	NEI ☐

	BREEAM-NOR Teknisk Sjekkliste A6 LE3, 4, 6		
	Revidert: 21.10.2012	Utarbeidet av: ON	Godkjent av: ON

Skjema utfyllt av: Ola Nordal	Dato utfyllt: 19.08.2013
Oppdrag: Lørenfare 1/3	Oppdragsnavn: Lørenfare 1/3

Del A. Kontaktopplysninger	
Økologens kontaktopplysninger	
Navn på bedrift:	Asplan Viak
Bedriftens adresse:	Raveien 2 1430 Ås
Kontaktperson:	Ola Nordal
Telefonnummer:	900 39 302
Miljørapportreferanse:	Prosjekt Økolograpport
Utbyggers/tiltakhavers kontaktopplysninger	
Navn på bedrift:	Vedal Utvikling AS
Bedriftens adresse:	Vækerøveien 3 0281 Oslo
Kontaktperson:	Roger Steen
Telefonnummer:	97960442

DEL B. Økologens kvalifikasjoner			
1	Har du avsluttende eksamen (eller tilsvarende kvalifikasjoner) i økologi eller relaterte fag?	JA ☒	NEI ☐
	Nærmere opplysninger: Nordal er utdannet sivilagronom ved Norges Landbrukshøyskole, studieretning jord- vann- og plantefag.		
2	Jobber du som økolog nå, og har du minimum 3 års relevant erfaring i løpet av de 5 siste årene? <i>Relevant erfaring skal tydelig vise en praktisk forståelse av faktorer som påvirker økologi i forbindelse med utbygging og de bebygde omgivelsene. Dette omfatter å kunne gi råd og anbefalinger om økologisk vern, forbedring av økologi og dempingstiltak, f.eks. økologikonsekvensutredninger.</i>	JA ☒	NEI ☐
	Nærmere opplysninger: Nordal arbeider til daglig med kartlegging, risikovurdering, tiltaksvurderinger og konsekvensutredninger knyttet til økologiske konsekvenser av utbyggingstiltak. Nordal er spesialist innen vurdering av forurensning og miljøgifter. Nordal arbeider også med konsekvenser i forhold til vann, landskap, erosjon og vegetasjon. Nordal arbeider med økologiske og økotoxikologiske vurderinger av ulike typer utbyggingstiltak. Nordal har arbeidet med disse problemstillingene de siste 10 årene.		

DEL C. BEFARING PÅ TOMTEN			
1	Er funnene i økologirapporten basert på data som er samlet inn under befaring(er) på tomten? <i>Besøket (besøkene) og befaringen(e) skal være gjennomført på tidspunkter av året som er egnet for å kunne avgjøre om det finnes forskjellige plante- og dyrearter der.</i> Hvis svaret er "nei" på spørsmål 1 i del C, KAN IKKE miljørapporten brukes for å avgjøre samsvar med kriteriene for de relevante miljøområdene i BREEAM-NOR. Notat til kvalifisert økolog og BREEAM-NOR-Revisor: Innholdet i økologirapporten skal være representativt for tomtens eksisterende økologi før de første forberedende arbeidene på tomten ble igangsatt.	JA ☒	NEI ☐
	Hvis ja, gi nærmere opplysninger som bekrefter dette (f.eks. dato(er) for, og omfang av, befaringen(e)) Som grunnlag for vurderingene i både LE 3, 4 og 6 er det gjennomført befaring før forberedende arbeid er igangsatt på tomten. Feltbefaringen ble utført 06.06.2013 og 08.06.2013 av sivilagronom Ola Nordal. Under befaringene var det ca. +15 °C, oppholdsvær og sol. Tidspunkt og forhold var gunstige for økologibefaring og plantebestemmelse.		

DEL D. NÆRMERE OPPLYSNINGER OM TOMTEBEFARING**LE 3 - Økologisk verdi og vern av økologi på stedet**

1	Anser <i>kvalifisert økolog</i> at arealet innenfor <i>anleggsområdet</i> har liten økologisk verdi? Anleggsområdet er definert som ethvert areal på byggeplassen som bygges ut (og dermed forstyrres) med bygninger, uteanlegg med harde overflater, atkomstveier til tomten, samt en 3-metergrense hele veien rundt dette arealet. Anleggsområdet omfatter også alle arealer som benyttes til midlertidig lagring og til midlertidige bygg på tomten på eller utenfor tomten.	JA ☐	NEI ☒
	Hvis ja, gi en kort forklaring på hvordan man har kommet frem til at arealet har liten økologisk verdi: Etter vår vurdering har anleggsområdet begrenset økologisk verdi, men i henhold til kriteriene i BREEAM-NOR 1.0, LE4, er det visse økologiske verdier ettersom det finnes flere trær med diameter på mer enn 100 mm. Området har derfor i henhold til BREEAM-NOR kriterier en viss økologisk verdi.		
2	Finnes det landskapskarakteristikk/områder av økologisk verdi innenfor tomten, men utenfor <i>anleggsområdet</i>? Hvis du mener at dette området har liten økologisk verdi, finnes det ingen landskapskarakteristikk av økologisk verdi som må beskyttes. Men hvis det finnes landskapskarakteristikk(er) eller område(er) av liten økologisk verdi som du vil anbefale å bevare og forbedre, f.eks. bevare en artsfattig hekk til en artsrik hekk, skal en detaljert beskrivelse av beskyttelses- og forbedringsanbefalinger oppgis under LE4 Økologipåvirkning på byggeplass.	JA ☒	NEI ☐
	Hvis ja, gi en kort forklaring av rådet/anbefalingene som er gitt for å beskytte alle eksisterende landskapskarakteristikk og områder med økologisk verdi: Det finnes økologisk verdifulle trær i grøntområdene langs hele østsiden av anleggsområdet. Vi anbefaler at trærne utenfor anleggsområdet i størst mulig grad beskyttes og bevares. Det skal gjennomføres tiltak for å sikre at anleggsvirksomhet ikke skader trær som kan bevares: -Trær som kan bli utsatt for skade skal beskyttes med sperringer. -Trærne skal i alle tilfelle beskyttes mot direkte påvirkning og mot at røttene kuttes eller kveles. Områdene dette gjelder er markert med blå områder i figur 4 i økologirapporten.		

DEL D. NÆRMERE OPPLYSNINGER OM TOMTEBEFARING**LE 4 - Redusere konsekvenser for eksisterende økologi**

3a	Er du i stand til å gi følgende informasjon om før og etter bygging: - Habitat-typer - Et overslag over antall blomsterarter som finnes per habitat-type (basert på hensiktsmessig telleteknikker og fastslåtte dyrkingssystemer)?	JA ☒	NEI ☐																								
	Hvis ja, gi en kort beskrivelse av landskapene og habitatene som omgir tomten som skal bygges ut I forhold til verdsetting av biologisk mangfold sier BREEAM-NOR at regelmessig klipt plen ikke gis verdi. Videre gis ikke fremmede arter som ikke er spesielt verdifulle for lokal fauna noen verdi. Dermed gjenstår i hovedsak enkelttrær samt ugras i bed og kantområder. Tomten er ellers dominert av bygninger, åpne plasser og klypte plener. Etter vår vurdering har anleggsområdet begrenset økologisk verdi, men i henhold til kriteriene i BREEAM-NOR 1.0, LE4, er det visse økologiske verdier ettersom det finnes flere trær med diameter på mer enn 100 mm.																										
3b	Samlet tomteareal (i m ²). <i>Dette skal være det samme før og etter utbygging.</i>	28.800 m ²																									
3c	Opplysninger om tomten før utbygging. Habitat-typer omfatter naturlige arealer, f.eks. ulike typer gressmark og skoglandskap, samt arealer til det bebygde miljøet, f.eks. bygninger, harde overflater. Sammenregnet skal arealet til hver habitat-type være det samme som samlet areal for hele byggetomten. <table border="1"><thead><tr><th>Habitat-type</th><th>Areal (m²)</th><th>Antall plantearter per habitat-type</th></tr></thead><tbody><tr><td>Grønne områder</td><td>3735</td><td>1-7</td></tr><tr><td>Områder med tette flater</td><td>25065</td><td>0</td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td>SUM</td><td>28.800 m²</td><td> </td></tr></tbody></table>			Habitat-type	Areal (m ²)	Antall plantearter per habitat-type	Grønne områder	3735	1-7	Områder med tette flater	25065	0													SUM	28.800 m ²	
Habitat-type	Areal (m ²)	Antall plantearter per habitat-type																									
Grønne områder	3735	1-7																									
Områder med tette flater	25065	0																									
SUM	28.800 m ²																										

DEL D. NÆRMERE OPPLYSNINGER OM TOMTEBEFARING**LE 4 - Redusere konsekvenser for eksisterende økologi**

4	Har tiltakshaver/utbyggeren bedt deg om å gi råd og anbefalinger for å forbedre økologisk verdi på tomten? <i>Merk: disse skal omfatte, og gå lenger enn, samsvarskriteriene i all gjeldende lovgivning i EU og Storbritannia når det gjelder vernede arter og habitater.</i>	JA ☒	NEI ☐
	Hvis ja, gi en kort forklaring av rådet/anbefalingene som er gitt for å forbedre og beskytte tomtens økologiske verdi: RÅD FOR Å BESKYTTE EKSISTERENDE ØKOLOGI Det finnes økologisk verdifulle trær i grøntområdene mellom gang/sykkelveier og bilveier umiddelbart utenfor anleggsområdet. Vi anbefaler at disse trærne i størst mulig grad beskyttes og bevares på følgende måte: • -Trær beskyttes mot direkte påvirkning og mot at røttene kuttes eller kveles. • -Trær som kan bli utsatt for skade skal beskyttes med sperringer. Trærne dette gjelder er markert med gule områder i figur 3. Trærne dette gjelder er markert med gule områder i figur 4. Anleggsområdet: Anleggsområdet har før utbygging en rekke trær i dagens innkjørselsområde og ved gangbroen helt nord på området. Det er også andre enkelttrær. Det er en del naturlig hjemmehørende større bjørketrær som vurderes om noe verdifulle. Dette er imidlertid et svært alminnelig treslag i området, og det vurderes som lite dramatisk om enkelt-trær må fjernes og erstattes med nye plantede trær. Videre er det større plantede parktrær. Det vurderes som lite dramatisk for økologisk verdi om disse fjernes og erstattes med nye plantede trær fordi de ikke er naturlig hjemmehørende i området. RÅD FOR Å FORBEDRE TOMTENS ØKOLOGI Det anbefales å bevare og styrke tomtens økologiske verdier ved å: • Søke å beholde og beskytte eksisterende lauvtrær gjennom utbyggingen. • Gjennomføre tiltak for å fjerne svartelistede arter (platanlønn, buskfuru, rynkerose) • Etablere grønne områder med variert, artsrik beplantning, og tilstrebe å benytte norske trær/busker som er naturlige for området. • Etablere grønne tak/takhager med et relativt høyt antall med norske arter. Vi anbefaler videre å vurdere følgende tiltak som kan bidra til økt økologisk verdi for området: • Etablere beplantning i/ved vannspeil med norske arter. • Tilstrebe å heller etablere områder med artsrik grasbakke/blomstereng (som bare klippes 2-4 ganger per sesong) enn regelmessig klippede plenområder. • Benytte ulike norske arter av trær/busker som er naturlige for området til omkransning av veier og plasser. • Plassere ut bikuber på grønne tak. • Plassere humlekasser på grønne tak. • Etablere fuglekasser og/eller flaggermuskasser.		

DEL D. NÆRMERE OPPLYSNINGER OM TOMTEBEFARING**LE 4 - Redusere konsekvenser for eksisterende økologi**

5a

Har tiltakshaver/utbyggeren bedt deg om å gjennomføre beregninger for **LE 4 - Redusere konsekvenser for eksisterende økologi** (der dette er relevant)?
Beregningene må gjennomføres i tråd med metoden som er beskrevet i gjeldende versjon av BREEAM-NOR-ordningens relevante tekniske veiledningsmanual.

JA ☒NEI ☐

Hvis ja, gi en beskrivelse av alle trinn i beregningene, samt en bekreftelse på samlet endring i økologisk verdi:

Delareal	Areal (m2)	Plantetall	Verdi
A	300	7	0,073
B	700	1	0,024
C	250	5	0,043
D	40	3	0,004
E	100	1	0,003
F	50	1	0,002
G	40	0	0,000
H	40	1	0,001
I	50	3	0,005
J	150	4	0,021
K	50	2	0,003
L	140	3	0,015
M	700	1	0,024
N	225	1	0,008
O	350	5	0,061
P	300	1	0,010
Q	250	5	0,043
Tette flater	25065	0	0,000
SUM	28800		0,342

5b

Beregning av *økologisk verdi* etter utbygging:

Alternativ A

Delareal	Areal (m2)	Plantetall	Verdi
Plantrområder	3400	10	1,214
Plen (slått)	5600	0	0,000
Grasbakke/eng	0	35	0,000
Vannflate	520	0	0,000
Belegning	11500	0	0,000
Sedumtak	3500	3	0,375
Takhager	0	20	0,000
Tette flater	4280	0	0,000
SUM	28800		1,589

Alternativ B

Delareal	Areal (m2)	Plantetall	Verdi
Plantrområder	3400	10	1,214
Plen (slått)	4600	0	0,000
Grasbakke/eng	1000	35	1,250
Vannflate	520	0	0,000
Belegning	11500	0	0,000
Sedumtak	2000	3	0,214
Takhager	1500	20	1,071
Tette flater	4280	0	0,000
SUM	28800		3,750

Arealer og plantetall i tabellen er foreløpige estimater.**Beregningen må oppdateres når det er tatt stilling til plantevalg m.v.**

5c

Endring i *økologisk verdi* ($c = b - a$):Alternativ A: $C = 1,589 - 0,342 = +1,247$ Alternativ B: $C = 3,750 - 0,342 = +3,408$

DEL D. NÆRMERE OPPLYSNINGER OM TOMTEBEFARING**LE 6 - Langsiktig påvirkning på arts mangfold**

6	Ble du engasjert før utbyggingsarbeidet på tomten startet?	☐ VET ☐ IKKE	JA ☒	NEI ☐
7	Har tiltakshaver/utbyggeren gitt deg ansvaret for å bekrefte at man under planleggings- og byggeprosessen har fulgt (eller vil følge) all gjeldende lovgivning i EU og Norge som gjelder beskyttelse og forbedring av økologisk verdi?		JA ☒	NEI ☐
Hvis ja, gi en nærmere beskrivelse av all gjeldende lovgivning i EU og Norge som gjelder for denne tomten: Naturmangfoldloven Naturmangfoldloven § 65 pålegger enhver som har eller foretar seg noe som kan påvirke naturmangfoldet plikter til å gi nødvendige opplysninger og til å varsle ved skade på naturmangfoldet. Loven gir grunnlag for spesiell beskyttelse av prioriterte arter og utvalgte naturtyper (§§ 23 og 52). Det er ikke funnet prioriterte arter eller utvalgte naturtyper i Lørenfare 1/3. Lovens kapittel IV gir vern mot fremmede organismer, og det er generelle aktsomhetskrav ved utsetting av fremmede organismer (§§28-32). Antatt konkretisering av dette vernet er at man ikke må plante ut fremmede planter som kan spre seg ukontrollert, at man ikke ukontrollert må flytte jord med uønskede fremmede arter, at hageavfall håndteres slik at det ikke medfører uønsket spredning av fremmede arter, og at arter som i følge norsk svarteliste «utgjør høy risiko mot stedegent biologisk mangfold» ikke kan brukes i hage/parkanlegg. Kravene om aktsomhet ved utsetting av fremmede planter er relevante for Lørenfare 1/3, og det bør gjennomføres vurdering av planteplaner for å sikre at det ikke introduseres arter med slik spredningsfare. Det er i dag treslag på tomten som i henhold til Norsk Svarteliste over fremmede arter i Norge (ISBN-13: 978-82-92838-31-0) har «svært høy risiko» for uønsket spredning i norsk natur, og det er behov for aktsomhet ved evt flytting av jord fra eiendommen for å hindre spredning av røtter av buskfuru. Dette tiltaket kan også vurderes som mulig poeng-givende i henhold til kriterier i BREAA LE 2. Plan- og bygningsloven I byggt teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK10) gir kapittel 9 krav om hensyn til ytre miljø. § 9-1. Generelle krav til ytre miljø Byggverk skal prosjekteres, oppføres, driftes og rives, og avfall håndteres, på en måte som medfører minst mulig belastning på naturressurser og det ytre miljø. § 9-4. Utvalgte naturtyper Følgende bestemmelser gjelder når det er fastsatt forskrift i medhold av naturmangfoldloven § 52 og § 53 femte ledd om bestemte naturtyper, der forekomster finnes i kommunen og forholdet til naturtypen ikke er avklart gjennom rettslig bindende plan: a) Ved oppføring, plassering og utforming av tiltak skal det tas særskilt hensyn til forekomster av en utvalgt naturtype for å unngå forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. b) Der konsekvensene for den utvalgte naturtypen ikke er klarlagt etter reglene om konsekvensvurderinger i plan- og bygningsloven kapittel 4, skal tiltakshaver utarbeide konsekvensanalyse for tiltakets virkninger på naturtypen. Det foreligger ikke stedsspesifikke vernebestemmelser eller funn av utvalgte naturtyper for anleggsområdet.				

DEL D. NÆRMERE OPPLYSNINGER OM TOMTEBEFARING**LE 6 - Langsiktig påvirkning på arts mangfold**

8	Har utbyggeren/tiltakshaver engasjert deg for å utarbeide en egnet forvaltningsplan for tomten/landskapet for minimum de 5 første årene etter at prosjektet er avsluttet?	JA ☐	NEI ☒
8a	ENTEN: Hvis ja, og forvaltningsplanen allerede er utarbeidet: inneholder planen følgende: • forvaltning av eventuelle elementer som må beskyttes på tomten • forvaltning av eventuelle nye, eksisterende eller forbedrede habitater • en referanse til eksisterende eller fremtidig handlingsplan for arts mangfold for tomten?	JA ☐	NEI ☐
8b	ELLER Hvis ja, men forvaltningsplanen er ennå ikke utarbeidet (fordi det er for tidlig i planleggings-/byggefase): har du gitt følgende informasjon til utbyggeren/tiltakshaver: • forvaltningsplanens omfang • viktige ansvarsforhold, og hos hvem ansvaret ligger, f.eks. eier, utleier, bruker?	JA ☒	NEI ☐
	Hvis du har svart "ja" på enten spørsmål 8a eller 8b, gi en kort beskrivelse Det er informert om at det må utarbeides en utvidet FDV-dokumentasjon for grøntområder (som dekker 5 år), og at det må utarbeides en egen forvaltningsplan for sedumtak/takhager. Endelig plassering av ansvarsforholdene for forvaltningen skal inngå i forvaltningsplanen. Det er p.t. for tidlig å utarbeide forvaltningsplanene.		

DEL D. NÆRMERE OPPLYSNINGER OM TOMTEBEFARING**LE 6 - Langsiktig påvirkning på arts mangfold**

9	Har tiltakshaver/utbyggeren bedt deg, som en del av dine forpliktelser, om å gi anbefalinger og råd for å begrense de negative innvirkningene på tomtens arts mangfold til et minimum?	☐ Ikke anvendbar	JA ☒	NEI ☐
Hvis ja, eller ikke anvendbar, gi en kort forklaring: Det er gitt råd om å søke å bevare og beskytte trær i nærområdet under utbyggingen. Videre er det gitt råd om å styrke arts mangfold ved en rekke tiltak i planlagte grøntområder (se punkt 4)				
10	Er en del av dine forpliktelser til tiltakshaver/utbyggeren å gi råd og anbefalinger om beskyttelse av økologiske verdier?	☐ Ikke anvendbar	JA ☒	NEI ☐
Hvis ja, eller ikke anvendbar, gi en kort forklaring: Se tekst over				
11	Er en del av dine forpliktelser til tiltakshaver/utbyggeren å gi råd om opprettelse av et nytt, økologisk verdifullt habitat som er egnet for lokalområdet, og som enten er nasjonalt, regionalt eller lokalt viktig, eller som styrker arts mangfold som er viktig på nasjonalt, regionalt eller lokalt plan?	☒ Ikke anvendbar	JA ☐	NEI ☐

	Hvis ja, eller ikke anvendbar, gi en kort forklaring: Det vurderes ikke som særlig relevant å etablere noe slikt verdifullt habitat inne på en avgrenset tomt inne i utviklingsområdet.			
12	Er en del av dine forpliktelser til tiltakshaver/utbyggeren å gi råd og anbefalinger om på hvilke tidspunkter arbeidet på tomten skal unngås, slik at man kan begrense forstyrrelsene for plante- og dyrelivet til et minimum?	☒ Ikke anvendbar	JA ☐	NEI ☐
	Hvis ja, eller ikke anvendbar, gi en kort forklaring: Det har ikke inngått i oppdraget å gi innspill til framdrift av aktiviteter i utbyggingen. Det vurderes imidlertid ikke som betydningsfullt for planter og dyr på tomten når på året arbeidene utføres.			

DEL E. OVERSIKT OVER DOKUMENTASJON

Kopier av følgende dokumentasjon er påkrevd for ovennevnte erklæringer og fungerer som bevis på samsvar med BREEAM-NORs økologikriterier:

Dokument	Referanse
Økologirapport	NOTAT, Asplan Viak: Lørenfare 1/3 - BREEAM - Økologirapport
Bekreftelse på økologens kompetanse fra tredjepart	Bekreftelse fra forskningsleder Roald Sørheim, Bioforsk, vedlagt.

DEL F. BEKREFTELSE

Jeg bekrefter at opplysningene som er gitt i dette dokumentet var korrekte og nøyaktige på det tidspunktet de ble gitt.

Økologens navn:	Ola Nordal
Dato:	10.08.2013
Økologens underskrift:	Ola Nordal/sign

NOTAT

Lørenfare 1-3, Oslo

Notat nr.:
1/2013

Dato
05.07.2013

Til:

Navn

Firma

Fork.

Anmerking

Roger Steen

Vedal Utvikling AS

Kopi til:

Fra:

Jan Slungaard

Sweco Norge AS

Kontrollert:

Hans Jonny Kvalsvik

Sweco Norge AS

Jan Slungaard

Hans Jonny Kvalsvik

LØRENFARET 1-3, OSLO

GRUNNFORHOLD/RADON/FUNDAMENTERING

Innledning

Sweco Norge AS har på oppdrag for Lørenfare Eiendom ANS utført en vurdering av grunnforhold på en tomt i Lørenfare 1-3 i Oslo.

Vi har også gjort en overordnet vurdering av fundamentering og sett på radonfaren på tomten.

Lokalisering, topografi

Tomten er i dag bebygget med næringsbygg (Lørenfare 1, 1B og 3) og grenser til Ring 3 i øst og nordøst. Terrengtet på tomten varierer fra ca. kote 100 i sydøst til ca. kote 110 sentralt på området. Det nye bygget blir liggende ute i det som i dag er/var trasé for Ring 3. Vestgående løp (Ring 3) ble som kjent lagt i tunnel 10. juni 2013, mens østgående løp skal legges i tunnel i september/oktober 2013. Omrisset av nytt bygg er vist på vedlagte kart.

Grunnforhold

I følge mottatt kart fra Undergrunnskartverket ligger berget nokså grunt på tomten. Det er registrert berg i dagen flere steder. I sydøst (ute i Dag Hammarskjölds vei, Ring 3) er berget registrert på kote 93,9. Dette tilsvarer en løsmassestykthet på 5-6 m. Også inne på tomten for Lørenfaret 1 synes det stedvis å være 5-6 m til berg.

Det er ikke tatt opp prøveserier på tomten, men massene i området antas å bestå av fyllmasser over tørrskorpeleire og med en siltig leire derunder. Leiren er antatt å være middels fast til fast. Det er ikke indikasjoner på kvikkleire på tomten.

Området består av avsetningsbergarter fra kambrosilur, vekslende mellom skifer, kalkstein og knollekalk.

Radon

I følge radonkart for Oslo skal det ikke være indikasjoner på høye radonkonsentrasjoner i dette området. De antatte bergarter gir ikke grunn til å forvente spesielt høye radonkonsentrasjoner i inneluften. Dette må imidlertid kartlegges ved måling.

Det er verdt å merke seg at tilføring av pukk kan gjøre at man drar på seg et radonproblem. Reglene er også innskjerpet ettersom grenseverdiene er redusert fra 200 til 100 Bq/m³. Det må utføres radonsikringstiltak med radonsperre og rør for lufting under nye bygg i henhold til gjeldende regelverk.

Fundamentering

Vi har ikke detaljkunnskap om hva som skal bygges på tomten. Vi forutsetter imidlertid at det er et næringsbygg/boligbygg med kjeller og mange etasjer over bakken.

Med de gitte grunnforholdene er det stor sannsynlighet for at man får fundamentering direkte på berg eller på pilarer/peler til berg.

Det må også påregnes noe sprengning/pigging på tomten.

VEDLEGG

Bilder fra befaring 02.07.2013

Oversiktskart

Detaljkart

Kart fra Undergrunnskartverket (boringer) med inntegnet nybygg (omriss)

BILDER FRA BEFARING 02.07.2013



Søndre fasade av Lørenfare 3 (sett mot øst)



Bergskjæring langs eiendomsgrensen mellom Lørenfare 1B og Lørenveien 68 (sett mot øst)

SWECO 2013 07 16



Østre fasade av Lørenfaret 1B (sett mot syd)



Østre fasade av Lørenfaret 1B (sett mot syd)

SWECO 2013-05-10



Vestre fasade av Lørenfarete 1 og 1B (sett mot syd)



Parkeringshus nord på tomten (sett mot nordøst)

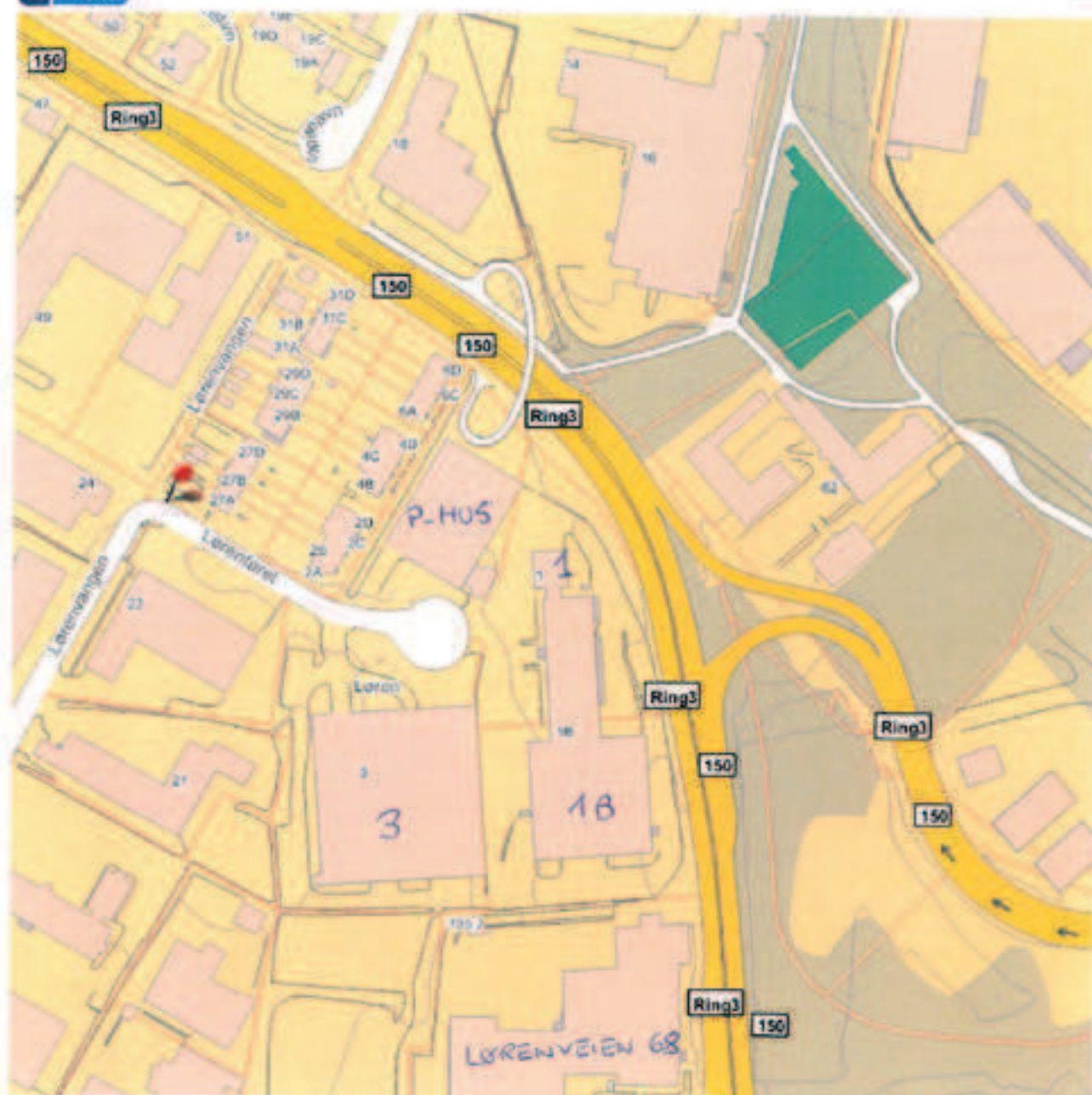
N



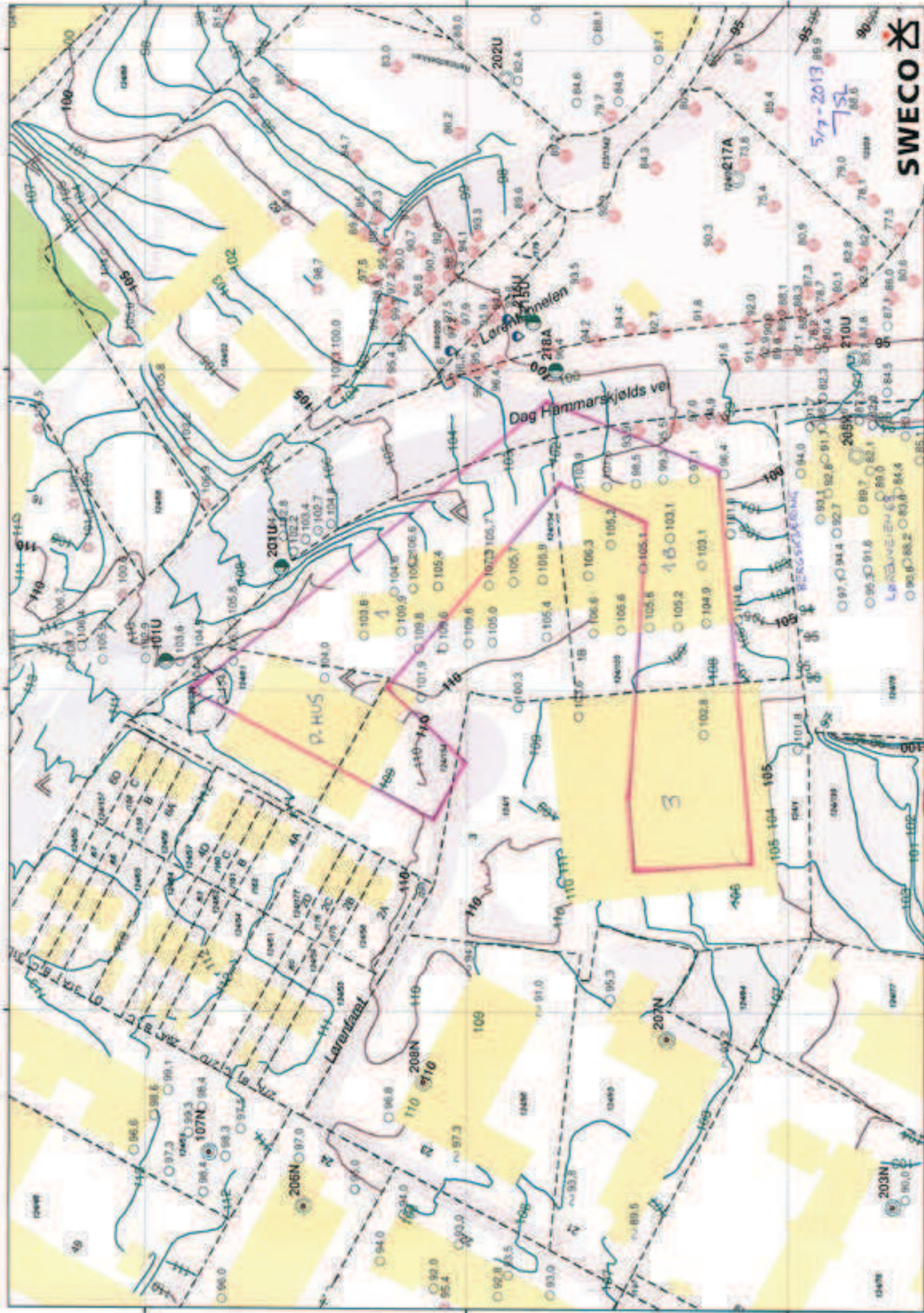
OVERSIKTSKART

finn

N



DETALJKART



5/7-2013
752



RAPPORT

Lørenfareet 1– 3 **Støyanalyse til detaljreguleringsplan.** OPPDRAKSNUMMER 174070



21.08.2013

Sweco Norge AS
Brann/Akustikk

Erik Sivertsen

VEDAL UTVIKLING AS

RAPPORT

Rapport nr.: 174070	Oppdrag nr.: 174070	Dato: 20.08.2013	
Oppdragsnavn: Lørenfaret 1-3			
Kunde: Vedal Utvikling AS			
Lørenfaret 1-3 – Støyanalyse til detaljreguleringsplan			
	Rev.:	Dato:	Sign.:
Utarbeidet av: Tore Sandbakk		20.08.2013	TSA
Kontrollert av: Pål Szilvay		21.08.2013	PSZ
Oppdragsansvarlig: Hans Jonny Kvalsvik	Oppdragsleder / avd.: Jan Slungaard		

SWECO

Postboks 400
1327 LYSAKER
Telefon: 67 12 80 00
Telefaks: 67 12 58 40

Tore Sandbakk
Telefon direkte: 416 11 107

SWECO Norge AS
Org. nr.: NO-967 032 271 MVA
et selskap i SWECO konsernet
www.sweco.no
e-post: post@sweco.no



SAMMENDRAG

Sweco Norge AS har på oppdrag fra Vedal Utvikling AS gjennomført støyberegninger for Lørenfaret 1-3. Beregningene er gjort for vegtrafikkstøy. De viktigste konklusjoner er oppsummert under.

Lydforhold på utendørs oppholdsareal

Store deler av parkområdet mellom bygningene har støynivå under grenseverdi. På grunn av portalen i kontorbygningen er det støy over grenseverdi på området lengst til øst i parkområdet. Området sør for boligblokken/hotellet har lydnivå over grenseverdi, mens området på vest-, nord- og mesteparten av østsiden har lydnivå på oppholdsareal som er under anbefalt grenseverdi. Totalt er det ca. 6000 m³ av arealet i planområdet som har støy under anbefalt grenseverdi.

Lydnivå på fasader og lydnivå innendørs

Bolig, studentbolig eller hotell

Høyeste lydnivå på fasade fra vegtrafikk er L_{den} 62 dB. Dette er 7 dB over grenseverdi. Overskridelsen er på sør- og østsiden av bygget og den dominerende støykilden er Ring 3 sør for Lørentunnelen. Dersom bygget blir brukt til boliger vil leiligheter i det sørøstre hjørnet ikke få tilgang til stille side. Følger man vanlig byggeskikk og kravene til nye bygg i TEK10 bør ikke det det være problemer med å oppnå tilfredsstillende lydnivå innendørs forutsatt at balansert ventilasjon benyttes. Soverom på støyutsatt side bør ha utvendig solavskjerming.

Kontorbygg og annen næring

Høyeste lydnivå på fasade fra vegtrafikk er L_{den} 71 dB. Det er ikke krav til støy på fasade for næring, men i kontorer skal ikke innendørs lydnivå fra vegtrafikk overskride $L_{ekv} = 35$ dB i brukstiden. For å klare dette kravet er det mulig fasadene i nordblokken og portalen som vender mot Dag Hammarskjolds vei bør ha vinduer med bedre lydisolasjon enn normalt. Dette er avhengig av hvor store vindusflater som benyttes og hvilke materialer som benyttes i fasaden.

Støy fra tekniske installasjoner

Støy fra tekniske installasjoner bør tas hensyn til med tanke på plassering / utforming for å unngå sjenanse for brukere og beboere i bygning eller nærliggende bygninger. Grenseverdiene må overholdes og eventuelle støykilder forbundet med tekniske installasjoner bør derfor kartlegges.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

Selv om området i hovedsak er dominert av støy fra vegtrafikk kan støy i anleggsfasen være til sjenanse for boliger og kontorer i og utenfor planområdet. Spesielt støyende prosesser er rivearbeid, stagboring, spunting / peling og brekking / pigging / vinkelsliping. Nattlig drift kan i enkelte tilfeller gi søvnforstyrrelser.

Støy fra næring

For øvrige kilder forbundet med næringsvirksomhet er det ikke behov for særskilte tiltak med mindre spesielt støyende næring er planlagt. I så tilfelle er det anbefalt å gjøre detaljerte beregninger for å fastsette krav til lydisolasjon og trinnlyd for å sikre gode lydforhold til boliger og kontorer.

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	BAKGRUNN	5
2	FORSKRIFTER OG GRENSEVERDIER	7
2.1	MILJØVERNDEPARTEMENTETS RETNINGSLINJER, T-1442	7
2.2	STØYFORSKRIFTEN I OSLO - STØY I ANLEGGSFASEN	8
2.3	LYDNIVÅ FRA UTENDØRS LYDKILDER I HENHOLD TIL TEKNISK FORSKRIFT TIL PLAN OG BYGNINGSLOVEN	9
2.3.1	Boliger	9
2.3.2	Overnattingssteder	9
2.3.3	Kontorer	9
2.4	STØY FRA TEKNISKE INSTALLASJONER	10
2.4.1	Boliger	10
2.4.2	Overnattingssteder	10
2.4.3	Kontorer	10
2.4.4	Resepsjoner, henvendelsepunkter, foajeer, ventearealer og lignende	10
3	METODE OG BEREGNINGSGRUNNLAG	10
3.1	BEREGNINGSFORUTSETNINGER	10
3.2	TRAFIKKDATA	11
4	RESULTATER	11
4.1	DØGNVEID EKVIVALENT LYDNIVÅ, LDEN	11
4.2	MAKSIMALE LYDNIVÅ, L _{5AF}	12
5	KONKLUSJON	13
5.1	LYDFORHOLD PÅ UTENDØRS OPPHOLDSAREAL	13
5.2	LYDNIVÅ PÅ FASADER OG LYDNIVÅ INNENDØRS	13
5.2.1	Bolig, studentbolig eller hotell	13
5.2.2	Kontorbygg og annen næring	13
5.3	STØY FRA TEKNISKE INSTALLASJONER	13
5.4	STØY FRA BYGGE- OG ANLEGGSVIRKSOMHET	13
5.5	STØY FRA NÆRING	13

VEDLEGG A - STØYSONEKART

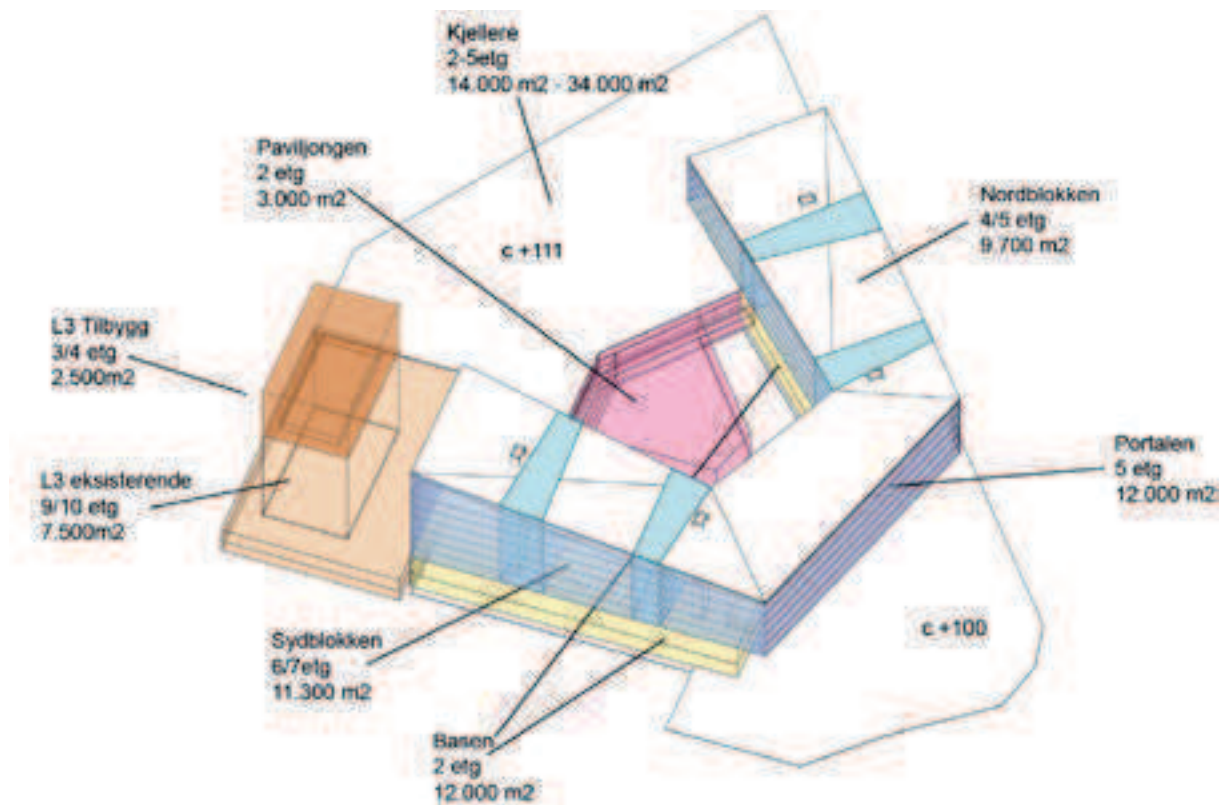
1 BAKGRUNN

Dark Arkitekter AS har et detaljreguleringsplanforslag under arbeid for Lørenfaret 1-3 på oppdrag for Vedal Utvikling AS. Sweco Norge AS er engasjert for å vurdere konsekvensene av en eventuell utbygging av Lørenfaret 1-3. I forslaget planlegges det kontorer, forretninger og andre tjenesteytende bygg samt boliger, studentboliger eller hotell. En oversikt over hvor de ulike bruksområdene er tenkt er vist i Figur 3. Arealet mellom bygningene er foreslått brukt som en terrassert park.

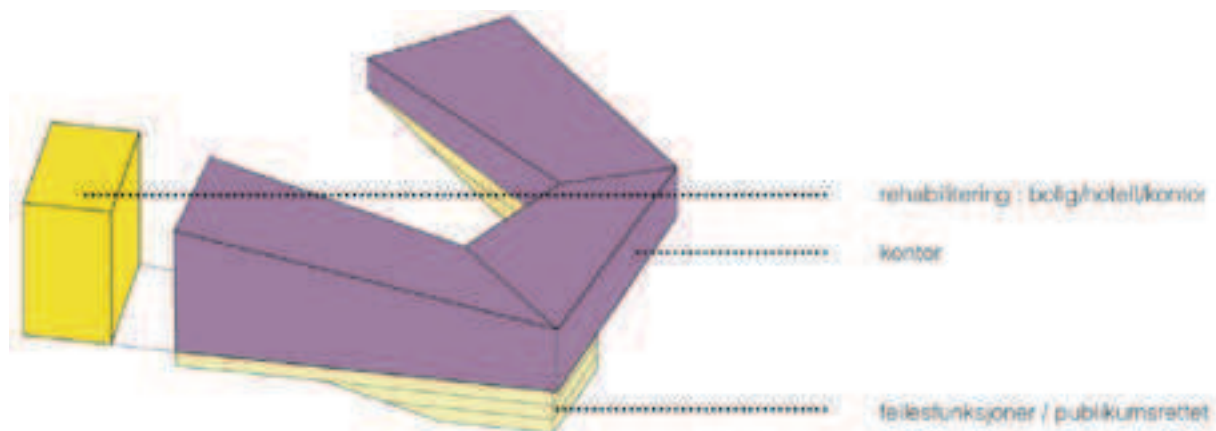
Denne rapporten skal dokumentere støyforhold for det planlagte næringsbygget i Lørenfaret 1-3, samt for et eksisterende bygg som utvides med flere etasjer. Beregningsresultatene sammenlignes med gjeldende grenseverdier, og det gis forslag til eventuelt nødvendige avbøtende tiltak. Dominerende støykilde i området er vegtrafikkstøy.



Figur 1: Situasjonskart som viser planlagte nye bygg (markert i gult) i Lørenfaret 1-3 i Oslo kommune. Detaljer er vist i Figur 2 og Figur 3.



Figur 2: Arealssammenstilling og navngivning for de ulike delene av Lørenfaret 1-3. Bruksområder for arealene er vist i Figur 3.



Figur 3: Bruksområder for arealene i planforslaget.

2 FORSKRIFTER OG GRENSEVERDIER

2.1 Miljøverndepartementets retningslinjer, T-1442

Tabell 1 angir anbefalte støygrenser ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse. Støygrensene er gitt av Miljøverndepartementets T-1442. Støyfølsomme bygninger er i denne sammenhengen definert som boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager.

Avvik fra disse anbefalingene kan være aktuelt i sentrumsområder og kollektivknutepunkter, men retningslinjen vektlegger i så fall følgende:

I sentrumsområder i byer og tettsteder, spesielt rundt kollektiv-knutepunkter, er det aktuelt med høy arealutnyttelse av hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging. Forutsatt at kommunen har angitt grensene for slike områder i kommuneplanens arealdel, kan det vurderes å tillate oppføring av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. I slike avviksområder bør kommunen minimum stille konkrete krav til ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. Kravene bør nedfelles i planbestemmelsene slik at de blir juridisk bindende.

Eksempler på krav:

- Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillt.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er solekspontert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.

Grunnskoler og barnehager bør ikke etableres i rød støysone, heller ikke i avviksområder.

Tabell 1: Anbefalte støygrenser ved bygging av nye boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger og barnehager. Alle tall oppgitt i dB, frittfeltverdier.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål [dB]	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07 [dB]
Veg	55 L _{den}	70 L _{5AF}

2.2 Støyforskriften i Oslo - støy i anleggsfasen

Retningslinjene for støy fra bygg- og anleggsvirksomhet er gitt av Bymiljøetaten i Oslo kommune. Bymiljøetaten skriver generelt om bygge- og anleggsvirksomhet:

«Støy fra Bygge- og anleggsvirksomhet i Oslo er regulert i §§ 12, 14, 15 og 16 i Oslo bys Forskrift om begrenning av støy (Støyforskriften). Forskriften er hjemlet i Lov om helsetjenesten i kommunene, kapittel 4a Miljørettet helsevern).

Lokalt i Oslo forvaltes støyforskriften av helsetjenesten i den bydelen der den støyende virksomheten foregår. Berører støyen flere bydeler, f.eks. at støykilden ligger i en bydel mens den støyutsatte bor i en annen, forvaltes den av Helse- og velferdsetaten som en byomfattende sak.»

I tabell 2 er det gitt grenser for tillatt støy fra bygge- og anleggsvirksomhet i Oslo.

Tabell 2: Grenser for tillatt støy – angitt i dBA – fra bygge- og anleggsvirksomhet i Oslo.¹⁾²⁾

	Årstid	Dag	Kveld	Natt
	Sommer 16/5-15/9 Vinter 16/9-15/5	0600-1800 L_{ekv}	1800-2200 L_{ekv}	2200-0600 L_{maks}
Boliger ³⁾	Sommer Vinter	70 70	65 65	Boliger ³⁾
Sykehus	Sommer Vinter	50 55		Forbud mot støyende virksomhet
Skoler ⁴⁾	Sommer Vinter	60 65		Ingen grense
Kontorer Forretninger Industri	Hele året	70	Ingen grense	Kontorer Forretninger Industri

¹⁾ Tabellen gjelder ikke impulsiv støy

²⁾ For kortvarige arbeider på DAG-tid gjøres følgende lempninger av de støygrenser som er satt over:

- Ved arbeider som pågår kortere tid enn 1 uke, innrømmes et tillegg på 5 dB.
- Ved arbeider som pågår kortere tid enn 2 timer pr. dag, innrømmes et tillegg på 5dB.
- For KVELDS-tid og NATT-tid gis ingen lempninger for kortvarige arbeider.

³⁾ STILLE PERIODE mellom kl. 2300 - 0100 jfr. § 15.

⁴⁾ Ved skoler er det ingen restriksjoner i skoleferiene.

2.3 Lydnivå fra utendørs lydkilder i henhold til teknisk forskrift til plan og bygningsloven

Kravene i byggteknisk forskrift, TEK10, anses som oppfylt når grenseverdiene i klasse C i NS 8175 er oppfylt. Aktuelle grenseverdier for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder finnes i tabell 3, tabell 4 og tabell 5 nedenfor.

2.3.1 Boliger

Tabell 3: Utdrag fra NS 8175, lydklasse C for boliger. Lydnivå fra tekniske installasjoner.

Type brukerområde	Målestørrelse	Grenseverdi, klasse C
I oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p,A,24h}$ (dB)	30
I soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p,AFmax}$ (dB), natt kl 23-07	45

2.3.2 Overnattingssteder

Tabell 4: Utdrag fra NS 8175. Lydklasse C for overnattingssteder. Lydnivå fra utendørs kilder.

Type brukerområde	Målestørrelse	Grenseverdi, klasse C
I gjesterom og fellesareal fra utendørs kilder	$L_{p,A,T}$ (dB)	35

2.3.3 Kontorer

Tabell 5: Utdrag fra NS 8175, lydklasse C for kontorer i brukstid. Innendørs lydnivå fra utendørs kilder.

Type brukerområde	Målestørrelse	Grenseverdi, klasse C
I kontor og møterom fra utendørs lydkilder	$L_{p,A,T}$ (dB)	35

2.4 Støy fra tekniske installasjoner

Støy fra tekniske installasjoner har andre grenseverdier enn fra veg og bane. Her er det maksimalnivå som gjelder. Kravene til teknisk forskrift [4] anses som oppfylt når grenseverdiene i klasse C i NS 8175 [5] overholdes. Tabellene som følger angir grenseverdiene for aktuelle bygninger i området.

2.4.1 Boliger

Tabell 6: Utdrag fra NS 8175, lydklasse C for boliger. Lydnivå fra tekniske installasjoner.

Type brukerområde	Målestørrelse	Grenseverdi, klasse C
I oppholds- og soverom fra tekniske installasjoner i samme bygning eller i en annen bygning, samt kilder som drift og bruk av innendørs garasjeanlegg og felles parkeringsanlegg	$L_{p,A,T}$ (dB)	30
	$L_{p,AF,max}$ (dB)	32
I oppholds- og soverom fra tekniske installasjoner i nærings- og servicevirksomhet i samme bygning	$L_{p,A,T}$ (dB)	25
	$L_{p,AF,max}$ (dB)	27

2.4.2 Overnattingssteder

Tabell 7: Lydklasse C for overnattingssteder. Innendørs lydnivå fra tekniske installasjoner.

Type brukerområde	Målestørrelse	Grenseverdi, klasse C
I gjesterom fra tekniske installasjoner i samme bygning eller i en annen bygning	$L_{p,A,T}$ (dB)	30
	$L_{p,AF,max}$ (dB)	32

2.4.3 Kontorer

Tabell 8: Utdrag fra NS 8175. Lydklasse C for kontorer i brukstid. Lydnivå fra tekniske installasjoner.

Type brukerområde	Målestørrelse	Grenseverdi, klasse C
I kontor fellesareal og møterom fra tekniske installasjoner i samme bygning eller i en annen bygning	$L_{p,A,T}$ (dB)	33
	$L_{p,AF,max}$ (dB)	35
I videokonferanserom	$L_{p,A,T}$ (dB)	28
	$L_{p,AF,max}$ (dB)	30
Lydnivå utenfor vindu fra tekniske installasjoner i samme bygning eller i en annen bygning	$L_{p,AF,max}$ (dB)	45

2.4.4 Resepsjoner, henvendelsepunkter, foajeer, ventearealer og lignende

Tabell 9: Utdrag fra NS 8175, lydklasser for resepsjoner, henvendelsepunkter, foajeer, ventearealer og lignende. Innendørs lydnivå fra tekniske installasjoner.

Type brukerområde	Målestørrelse	Grenseverdi, klasse C
Lydnivå i resepsjon og annet henvendelsepunkt, foajé, venteareal og inngangsparti og lignende fra tekniske installasjoner i samme bygning eller i annen bygning	$L_{p,A,T}$ (dB)	30
	$L_{p,AF,max}$ (dB)	32

3 METODE OG BEREGNINGSGRUNNLAG

3.1 Beregningsforutsetninger

Det er benyttet digital terrengmodell og antatt markdempning = 0,5 ("blandet terreng") på terreng utenfor vei, og for bygninger er antatt absorpsjonsfaktor $\alpha=0,21$ (gir et refleksjonstap

på 1 dB). Beregningene er utført ved bruk av Nordisk beregningsmetode for vegtrafikkstøy, med programmet CadnaA (versjon 4.3.143). 1. ordens refleksjoner¹ er medregnet. Som grunnlag for støysonene er det beregnet immisjonspunkter med avstand 2x2 meter, høyde 2 meter over terreng.

3.2 Trafikkdata

Trafikkdata er hentet fra rapport «Trafikkanalyse Lørenfaret 1-3» laget av Sweco 13.08.2013 og fremskrevet til år 2030 i henhold til Vegdirektoratets prognoser for trafikkvekst i Oslo. Trafikkfordeling over døgnet er antatt tilsvarende gruppe 2 i T-1442s veileder TA-2115 (veger i by og bynære områder). Grunnlag for beregningene av vegtrafikkstøy er vist i Tabell 10.

Tabell 10: Trafikkdata som er benyttet i beregningene. Utfyllende informasjon er gitt i vedlegg A.

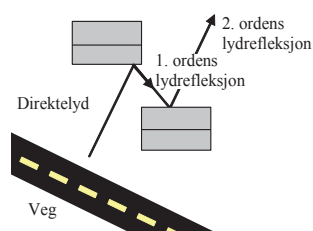
Veg	ÅDT 2030	Hastighet [km/t]]	Tungtrafikkandel [%] 2030	Døgnfordeling [%]
				Dag-Kveld-Natt
Lørenveien	7200	40	11	84 – 10 – 6
Lørenvangen	1100/1900	40	4	
Lørenfaret	1100	30	4	
Dag Hammarskjølds vei	12600	50	10	
Ring 3 – Lørentunnelen	99500	70	10	

4 RESULTATER

4.1 Døgnveid ekvivalent lydnivå, Lden

Figur 4 viser tallverdier for L_{den} på fasade, samt støysonekart for utearealet til Lørenfaret 1-3.

¹ n. ordens refleksjoner: Lydreflekser via n bygning(er) eller skjerm(er).





Figur 4: Støysonekart for Lørenfaret 1-3. Større versjon av figuren er vist i vedlegg A.

4.2 Maksimale lydnivå, L_{5AF}

Maksimalt lydnivå fra vegtrafikk til bygningen som er foreslått benyttet til bolig, studentbolig eller hotell er utregnet til L_{5AF} 67 dBA og er altså under grenseverdi.

5 KONKLUSJON

5.1 Lydforhold på utendørs oppholdsareal

Store deler av parkområdet mellom bygningene har støynivå under grenseverdi. På grunn av portalen i kontorbygningen er det støy over grenseverdi på området lengst til øst i parkområdet. Området sør for boligblokken/hotellet har støy over grenseverdi, men området på vest-, nord- og mesteparten av østsiden ligger under grenseverdi. Totalt er det ca. 6000 m³ uteareal med lydnivå under grenseverdi i planområdet.

5.2 Lydnivå på fasader og lydnivå innendørs

5.2.1 Bolig, studentbolig eller hotell

Høyeste lydnivå på fasade fra vegtrafikk er L_{den} 62 dB. Dette er 7 dB over anbefalt grenseverdi. Overskridelsen er på sør- og østsiden av bygget og den dominerende støykilden er Ring 3 sør for Lørentunnelen. Dersom bygget blir brukt til boliger vil leiligheter i det sørøstre hjørnet ikke få tilgang til stille side. Følger man normal byggeskikk og kravene til nye bygg i TEK10 bør ikke det være problemer med å oppnå tilfredsstillende lydnivå innendørs forutsatt at balansert ventilasjon er benyttet. Soverom på støyutsatt side bør også ha utvendig solavskjerming.

5.2.2 Kontorbygg og annen næring

Høyeste lydnivå på fasade fra vegtrafikk er L_{den} 71 dB. Det er ikke krav til støy på fasade for næring, men for rom som benyttes til kontor skal innendørs lydnivå fra vegtrafikk ikke overskride $L_{ekv} = 35$ dB. For å klare dette kravet er det mulig fasadene i nordblokken og portalen som vender mot Dag Hammarskjolds vei bør ha lydisolerende vinduer. Dette er avhengig av hvor store vindusflater som benyttes og hvilke materialer som benyttes i fasaden. Detaljerte innendørs beregninger anbefales.

5.3 Støy fra tekniske installasjoner

Støy fra tekniske installasjoner må tas hensyn til med tanke på plassering og utforming for å unngå sjenanse for brukere og beboere i bygning eller nærliggende bygninger. Grenseverdiene bør overholdes og eventuelle støykilder fra tekniske installasjoner bør kartlegges.

5.4 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

Selv om området i hovedsak er dominert av støy fra vegtrafikk kan støy i anleggsfasen være til sjenanse for boliger og kontorer i og utenfor planområdet. Spesielt støyende prosesser er rivearbeid, stagboring, spunting / peling og brekking / pigging / vinkelsliping. Nattlig drift kan i enkelte tilfeller gi søvnforstyrrelser.

5.5 Støy fra næring

For kilder forbundet med næring er det ikke behov for særskilte tiltak med mindre spesielt støyende næring er planlagt (eksempel på dette kan være diskotek, treningsstudio eller annen næring med mye støy). I så tilfelle er det anbefalt å gjøre detaljerte beregninger for å fastsette krav til lydisolasjon og trinnlyd for å sikre gode lydforhold til boliger og kontorer. Det er ikke fastsatt grenseverdier for denne type støy i Norge, men øvrige grenseverdier presentert i denne rapporten kan være veiledende.

VEDLEGG A

Støysonekart for Lørenfaret 1-3. Høyeste lydnivå i dB Lden uavhengig av etasje er vist på fasade.

