



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

I henhold til adresseliste

Dato: 28.05.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201311488-42 Saksbeh: Amund Schweder
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN
02.06.2014 – 28.07.2014
DETALJREGULERING
PETER MØLLERS VEI 15

Plan- og bygningsetaten har 23.05.2014, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, vedtatt å legge ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sende det på høring.

Området foreslås regulert til boligbebyggelse, bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur/helse/velvære)/bevertning, torg, gangvei og park. Det foreslås tre boligblokker i 5-8 etasjer med med en maks BRA = 15000 mz. Antatt antall leiligheter er 173. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet.
Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold.
Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn på vår referanse.

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlsgate 1.

Varslingsbrev med planforslaget kan også ses på:

- Deichmanske bibliotek i Arne Garborgs plass 4 og
- Opplysningstjenesten i bydel Grünerløkka, Markveien 57

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **28.07.2014**. Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett må sendes innen fristen. Vennligst oppgi saksnummer.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten samt som plankunngjøring på etatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no/>. Vedtaket kan da påklages.

Vedlegg

Vedlegg i sak 201311488-42	
Nr	Beskrivelse
1	Kunngjøring om offentlig ettersyn, Peter Møllers vei 15 (Dette dokument)
2	Vedtak om planforslag til offentlig ettersyn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kundesenteret

Kontorservice

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.05.2014 av:

Ragnhild Sigvartsen - Saksbehandler

Likelydende brev sendt til:

Brann- og redningsetaten, Arne Garborgs plass 1, 0179 Oslo, postmottak@bre.oslo.kommune.no

Byantikvaren, Pb. 2094 Grünerløkka, 0505 Oslo, postmottak@bya.oslo.kommune.no

Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka v/bydelsadministrasjonen, Markveien 57, 0550 Oslo,

postmottak@bga.oslo.kommune.no

Bymiljøetaten, Pb. 9336 Grønland, 0135 Oslo, postmottak@bym.oslo.kommune.no

Byrådsavd. for byutvikling, Rådhuset, postmottak@byr.oslo.kommune.no

Byrådsavd. for kunnskap og utdanning, Barnehageprosjektet, Rådhuset, 0037 Oslo,

postmottak@byr.oslo.kommune.no

Byutviklingskomiteen, Rådhuset, postmottak@oslobystyre.no

Deichmanske bibliotek, Arne Garborgs plass 4, 0179 Oslo

Det sentrale elderråd, Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester, Rådhuset, 0037 Oslo,

postmottak@byr.oslo.kommune.no

Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Christian Kroghs gate 16, 0186 Oslo, postmottak@eby.oslo.kommune.no

Energigjenvinningsetaten, Pb. 54, Mortensrud, 1215 Oslo, postmottak@ege.oslo.kommune.no

Foreningen Byfolk Oslo Sentrum, Postboks1259 Vika, 0111 Oslo, glenn@byfolk.no

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Postboks 8111 Dep., 0032 Oslo, fmoapostmottak@fylkesmannen.no

HD Arkitekter AS, Postboks 5061 Majorstuen, 0301 OSLO, knut@hd-a.no

Hafslund Fjernvarme AS, , 0247 Oslo, Firmapost.fjernvarme@hafslund.no

Hafslund Nett, , 0247 Oslo, firmapost@hafslund.no

Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo v/ Per Brandsdal, Vetlandsveien 98 A, 0685 Oslo, eobrand@online.no

Norges Blindforbund, Oslo Fylkeslag, Pb. 5900 Majorstuen, 0308 Oslo, oslo@blindforbundet.no

Norges Handikapforbund Oslo, Folke Bernadottes v. 2, 0862 Oslo, firmapost@nhf.no

Norsk forening mot støy, Ekebergveien 1A, 0192 Oslo, post@stoyforeningen.no

Omsorgbygg Oslo KF, Pb. 2773 Solli, 0201 Oslo, postmottak@oby.oslo.kommune.no

Opplysningstjenesten i Bydel Grünerløkka, Markveien 57, 0550 Oslo

Oslo politidistrikt, Trafikkseksjonen, Trafikkplan, Postboks 8101 Dep. 2, 0030 Oslo, post.oslo@politiet.no

Plan- og bygningsetaten, Kundesenteret, HER

Renovasjonsetaten, Gjerdrums vei 10 B, Pb. 4533 Nydalen, 0404 Oslo, postmottak@ren.oslo.kommune.no

Rådet for funksjonshemmede i bydel Grünerløkka v/ BU sekretær, Markveien 57, 0550 Oslo, postmottak@bga.oslo.kommune.no

Rådet for funksjonshemmede, Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester, Rådhuset, 0037 Oslo, postmottak@byr.oslo.kommune.no

Selskapet for Oslo Byes Vel, Grev Wedels plass 1, 0151 Oslo, post@oslobyesvel.no

Skanska Bolig AS, Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO, bolig@skanska.no

Statens vegvesen, Region Øst, Postboks 1010 Skurva, 2605 Lillehammer, firmapost-ost@vegvesen.no

Telenor A/S, Servicesenter for nettutb., Postboks 7150, 5020 Bergen, sfn@telenor.com

Undervisningsbygg Oslo KF, Pb. 6473 Etterstad, 0605 Oslo, postmottak@ubf.oslo.kommune.no

Vann- og avløpsetaten, Pb. 4704 Sofienberg, 0560 Oslo, postmottak@vav.oslo.kommune.no



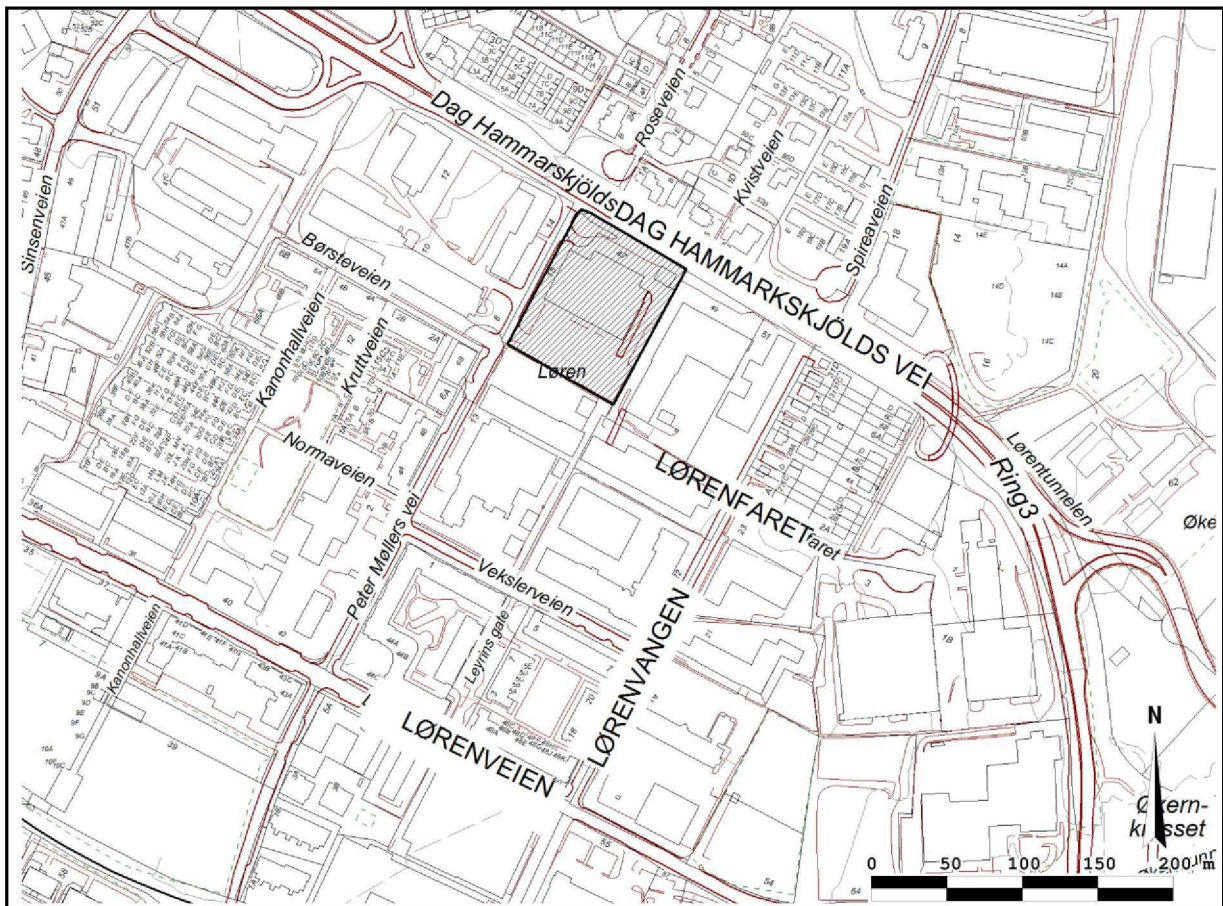
Peter Møllers vei 15, Løren Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området foreslås regulert til boligbebyggelse, bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur/helse/velvære)/bevertning, torg, gangvei og park. Det foreslås tre boligblokker i 5-8 etasjer med med en maks BRA = 15000 m². Antatt antall leiligheter er 173. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av: HD Arkitekter AS for Skanska Bolig AS



Bydel: Grünerløkka
Gnr./bnr.: 124/39 og 250/15

Saksnummer: 201311488
Dokumentnummer: 34

Dato: 22.05.2014

Basert på innsendt dokument med dato: 04.03.2014

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



INNHOOLD

1	HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET	4
1.1	SAMMENDRAG.....	4
1.1	EKSISTERENDE SITUASJON OG FREMTIDIG BYPLANGREP (FORSLAGSTILLERS ILLUSTRASJONER) ...	5
1.1.1	Skisse – eksisterende situasjon	5
1.1.2	Skisse av fremtidig byplangrep.....	5
1.2	FORSLAGETS NØKKELOPPLYSNINGER	6
2	FAKTADEL.....	8
1.2	BAKGRUNN (FORSLAGSTILLERS TEKST).....	8
1.3	PLANSTATUS.....	8
2.1.1	Overordnede føringer og gjeldende planstatus (forslagstillers tekst)	8
2.2	EKSISTERENDE FORHOLD.....	13
2.2.1	Forslagsstillers stedsanalyse.....	13
2.2.2	Tabell for tema som alltid skal sjekkes og følges opp når aktuelt	19
2.3	PLANFORSLAGET	20
2.3.1	Reguleringsformål, grad av utnyttning, bebyggelsens plassering og høyder (forslagstillers tekst)	20
2.3.2	Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser (forslagstillers tekst)	21
2.4	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	24
2.4.1	Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget.	24
3	MEDVIRKNING.....	32
3.1	FORHÅNDSUTTALELSER.....	32
3.1.1	Liste over forhåndsuttalelser.....	32
3.1.2	Sammendrag av forhåndsuttalelsene, med forslagsstillers og Plan- og bygningsetatens kommentarer	32
4	FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON	37
4.1	FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	37
4.2	FORSLAGSSTILLERS ILLUSTRASJONER	42
5	PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING	49
5.1	PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING OG ANBEFALING	49
5.1.1	Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget.....	49
5.1.2	Foreløpig konklusjon.....	54
6	KART OG BESTEMMELSER.....	55
6.1	NEDSKALERT PLANKART	55
6.2	REGULERINGSBESTEMMELSER	56
7	VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN	59

Vedlegg

Disse kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside som vedlegg til Planforslag til offentlig ettersyn

1. Samrådsinspill
2. Forhåndsuttalelser
3. Risiko- og sårbarhetsanalyse
4. Miljøteknisk undersøkelse
5. Geoteknisk vurdering
6. Konklusjon, geoteknisk vurdering
7. Støyutredning
8. Trafikkanalyse
9. Plankart i målestokk 1:500

HVORDAN LESE DOKUMENTET?

Dette er et dokument som består av forslagsstillers beskrivelse av og argumentasjon for planforslaget, og Plan- og bygningsetatens vurdering. Plan- og bygningsetaten er juridisk eier av dokumentet, men der det står "Forslagsstillers tekst" (hovedsakelig del 2 og 4) har Plan- og bygningsetaten ikke redigert i denne. Plan- og bygningsetatens kommentarer til forslagsstillers tekst finnes i separate, tydelig merkede bokser.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 3 tertial 2014.

1 HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET

1.1 SAMMENDRAG

Bakgrunn

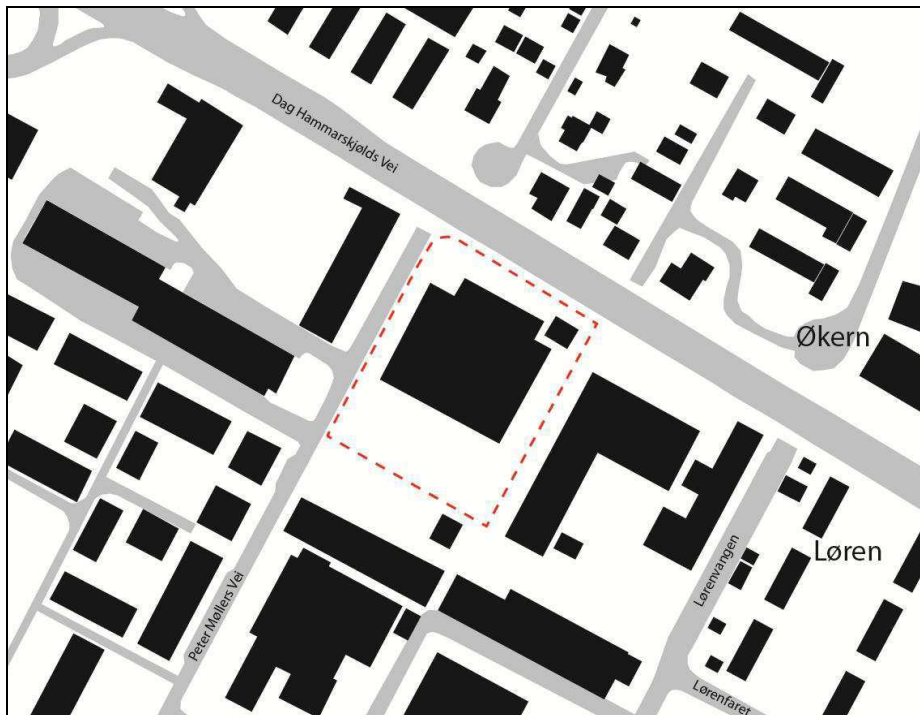
Planområdet er på ca 8 daa og ligger inntil Dag Hammarskjølds vei (gamle Ring 3) i nord, Peter Møllers vei i vest, en tidligere industritomt som nylig er regulert til boligformål i øst og en industritomt i sør. Planområdet er en del av det tidligere industriområdet på Løren som transformeres til et mer bymessig område med stor andel boliger. Hensikten med planen er å utvikle tomte til boligområde og bidra til offentlig infrastruktur og møteplasser i området i form av gangveier, park og torg. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet.

Beskrivelse av planforslaget

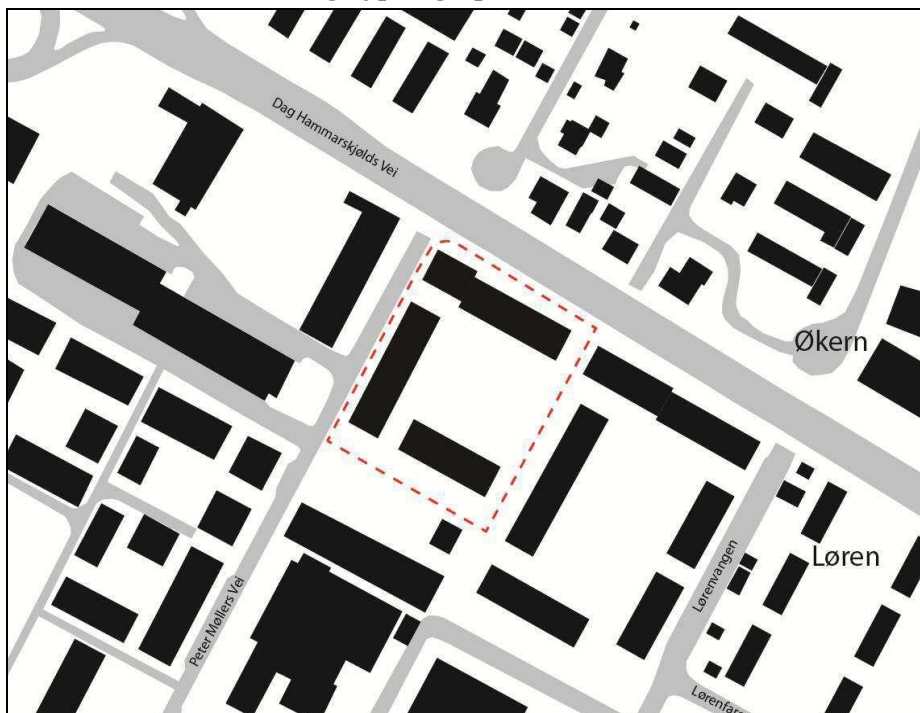
Det foreslås tre boligblokker i en åpen karréstruktur rundt felles gårdsrom. Planen viderefører bebyggelsesstrukturen som er regulert på naboeiendommen i øst og som også er dominerende i nyere boligprosjekter i Lørenområdet. Blokkene reguleres i 5-8 etasjer – lavest mot sørøst og høyest mot Dag Hammarskjølds vei i nord. Bruksareal for boligblokkene skal ikke overstige 15000 m², som tilsvarer %-BRA = 222 %. Bebygd areal BYA = 2410 m² og %-BYA = 36 %. Antatt antall boliger er 173. Parkering skal legges i parkeringskjeller under boligblokkene og gårdsrommet. Adkomst til parkeringskjeller er foreslått fra Peter Møllers vei. Mot hjørnet av Dag Hammarskjølds vei og Peter Møllers vei skal det etableres torg på bakkeplan og utadrettet virksomhet i første etasje i bygningen. Gangveier reguleres langs eiendommens sørlige og østlige grenser. Et smalt parkbelte reguleres mellom bebyggelse og gangvei i sør. Foreslåtte rekkefølgebestemmelser sikrer opparbeiding av gangveier, park og torg innenfor planområdet og fortau langs Peter Møllers vei inntil planområdet.

1.1 EKSISTERENDE SITUASJON OG FREMTIDIG BYPLANGREP (forslagstillers illustrasjoner)

1.1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.1.2 Skisse av fremtidig byplangrep



1.2 FORSLAGETS NØKKELOPPLYSNINGER

Forslagsstiller: Skanska Bolig AS v/Helge Hogstad, Pb. 274 Sentrum, 0103 Oslo, tlf: 93444826, epost: helge.hogstad@skanska.no

Fagkyndig: HD Arkitekter AS v/ Knut M. Haaland, Siv.ark MNAL, Rosenborggaten 19 A 0356 Oslo, tlf: 91644920, epost: knut@hd-a.no

Eieropplysninger:

Gnr. 124	Bnr. 39	Skanska Bolig AS
Gnr. 250	Bnr. 15	Statens Vegvesen

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt:	8 040 m ²
Areal for hvert formål:	
Boligformål	6 365 m ²
Bolig/forretning/tjenesteyting	310 m ²
Gangveg	565 m ²
Torg	220 m ²
Park	580 m ²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA = 15 000 m²
Under terreng: BRA = 5 230 m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over/under terreng: BRA = 0 m²

Utnyttelse m. m.

Bebygd areal:	BYA = 2 410 m ²
Prosent bebygd areal:	% - BYA = 36 %
Bruksareal bolig:	BRA = 14 740 m ²
Bruksareal forretning/tjenesteyting:	BRA = 260 m ²
Prosent bruksareal:	% - BRA = 222 %
Antatt antall boligeneheter:	173 stk (+ 1 næringsseksjon)
Antatt boligtype:	Boligblokk
Antatt leilighetsfordeling:	Maks. 35 % leiligheter med 35-50 m ² BRA Min. 40 % leiligheter større eller lik 80 m ² BRA

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

Plasser under terreng:	128 stk. (inkl. næringsseksjon)
Plasser på terreng:	0 stk.
Plasser i parkeringsanlegg:	128 stk. (inkl. næringsseksjon)
Plasser for sykkelparkering:	334 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

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

Kunngjøring og varsling/Varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 5.11.2013 i Aftenposten og Dagsavisen i papirformat.

Kunngjøringen ble også annonsert elektronisk i begge avisene.

Grunneiere og andre rettighetshavere ble varslet ved brev datert 1.11.2013.

2 FAKTADEL

1.2 BAKGRUNN (forslagstillers tekst)

Skanska Bolig AS ønsker å utvikle et attraktivt boligområde med gode utearealer og variert leilighetssammensetning i nær beliggenhet til knutepunktene og de stasjonsnære områdene på Økern og Løren. Sammen med tiliggende områder, som også er under utvikling, vil prosjektet kunne bidra til å knytte boligområdene i indre by opp til de mer perifere områdene på Refstad, Risløkka og Bjerke. Eiendommen består i dag av næringsbebyggelse, men utgjør en del av et større område som i henhold til kommunedelplan for Økern (KDP 15) ønskes transformert fra næringsvirksomhet til bolig. Planområdet omfatter et areal på 8 040 m².

Kommunedelplan for Økern (KDP 15) erstatter tidligere industriregulering for planområdet, og angir området som transformasjonsområde for boliger, næring og allmennyttige formål. Kommunedelplanen forutsetter imidlertid godkjent reguleringsplan før utbygging. Planinitiativet er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 «planbeskrivelse og konsekvensutredning», med tilhørende forskrift.

Ny regulering omfatter hele adressen. Eiendommen er regulert til industri- og boligformål, men gjeldende reguleringsplan er ikke i samsvar med den utviklingen strøket har gjennomgått de siste årene, eller KDP 15. Den nye reguleringsplanen skal danne grunnlaget for utbygging av tre boligblokker med til sammen 177 leiligheter og underjordisk parkeringskjeller. Planforslaget er bearbeidet i henhold til mottatte bemerkninger ved varsling av oppstart av planarbeidet, - samt dialog med Plan- og bygningsetaten i prosjektavklaringsfasen.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer
--

Antatt antall boliger er 173.

1.3 PLANSTATUS

2.1.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus (forslagstillers tekst)

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer / Statlige planbestemmelser og retningslinjer

Rikspolitiske Retningslinjer (RPR) for samordnet areal- og transportplanlegging:

RPR tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønstre og transportsystemer for å tilrettelegge for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport slik at transportbehovet kan begrenses. Viktige tema blir kollektivbetjening, tilrettelegging for sykkel, hensynet til gående og bevegelseshemmede, tilknytning til hovedveinettet, grøntstrukturer, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter. For å oppnå dette, bør mulighetene for en konsentrert boligutvikling i tilknytning til trafikknutepunktene utnyttes.

RPR skal også synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre skal det sikres store og varierte lekearealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelige arealer for barnehager.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2025 (vedtatt 11.6.2008)

Planen har en visjon om en bærekraftig utvikling med gode steds- og miljøkvaliteter og et miljøeffektivt transportsystem. Fjorden og Marka gir Oslo et blågrønt preg som skal bevares og styrkes. Boligbyggingen og byutviklingen skal skje på en kollektivnær måte. Det antas et boligbehov på 50.000 boliger frem til

2025. Økt befolkningstetthet betyr økt fokus på sosial infrastruktur og lokale grøntområder, torg og møteplasser.

Kommunedelplan for torg og møteplasser (vedtatt 15.12.2009)

Det legges opp til at det utenfor utpekte områder knyttes bestemmelser som skal sikre torg og møteplasser i forbindelse med store utbyggingsprosjekt. Lørenområdet er avsatt som et område der torg og møteplasser bør etableres ved byutvikling.

Kommunedelplan for grøntstrukturen i byggesonen (Grøntplanen, vedtatt 15.12.1993)

Planen har som ett av flere hovedmål å bevare Oslos særpreget som den grønne byen mellom åsene, samt sikre rekreasjonsområder (parker og turveier) på et overordnet nivå, synliggjøre og bevare landskapstrekk og sikre økologiske verdier. Grøntplanen viser ingen parker eller turveier som berører planområdet Peter Møllers Vei 15.

Kommunedelplan for Økernområdet/ KDP 15 (vedtatt 26.5.2004)

Området er utpekt som transformasjonsområde, der næringsvirksomhet skal erstattes med boligutvikling. Kommunedelplanen for Økern tar også sikte på å gjenskape og videreutvikle den «orden» som tidligere eksisterte i Økernområdet før det ble oppstykket av vei- og baneføringer. Planen gir mulighet for å etablere et sammenhengende boligstrøk som gir kontakt mellom indre by og småhusområdene opp mot Refstad, Risløkka og Bjerke. Store Ringvei legges i tunnel mellom Sinsen og Økern (planlagt ferdigstilt i 2013).

Utviklingseiendommene ligger i et område som kommunedelplanen avsetter til byggeområde for bolig/næring (forretning/ kontor), med tillatt TU på 100 – 150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 28 meter (ca. 8 etasjer). Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varer. Nye bygninger skal følge orienterings- og akseretninger som vist på plankartet. Alle offentlige veier skal planlegges med tosidig fortau.

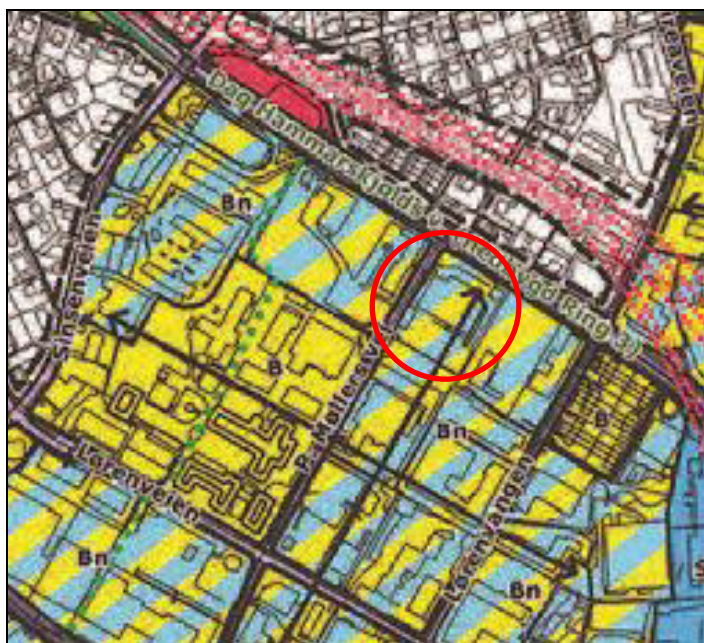


Fig. 1 Utsnitt av KDP 15, planområdet markert i rødt.

Byøkologisk program (Bystyremelding 1/ 2003)

Programmet er byrådets redskap for å ta vare på og utvikle Oslos miljøkvaliteter. Viktige punkter er blant annet opprydding i gamle fyllinger, miljøkartlegging og miljøoppfølgingsprogram, fjernvarmetilknytning og lokal håndtering av overvann. Under dette faller bl.a. kulturminner, som beskrives som en ressurs. Andre viktige punkter: reduserte klimagassutslipp og luftforurensning, økt kollektivtilbud og bruk, fjernvarmetilknytning og passive varmekilder, godt fungerende vannkretsløp, lokal håndtering av overvann, utnytting av naturens selvrensningsevne og gjenåpning av rørlagte bekker.

Miljøby Løren; rammer for en bymessig og miljøvennlig områdeutvikling

Lørenområdet er utpekt som et satsingsområde for miljøvennlig og bærekraftig utvikling. Her er volumoppbygging, estetikk og program spesielt viktig. Lørenveien skal være en miljøvennlig handlegate med service og forretninger.

Programmet legger grunnlaget for at Løren skal utvikles som del av indre by. I dette ligger transformasjon av et industriområde til et funksjonelt byområde med miljøkvaliteter og et godt utviklet service-, nærings- og kulturtilbud. Det skal skapes boligområder av høy kvalitet.

Høyhus i Oslo – Strategi for videre arbeid (tatt til orientering av Bystyret 31.8.2005)

Økernområdet er utpekt som et av de stedene der høyhus kan vurderes. I strategien er det gitt føringer for utforming av bebyggelse og utearealer. Dersom det foreslås byggehøyder over 28 meter bør det utarbeides et alternativ som viser byggehøyder på inntil 28 meter.

Føringer for planområdet

Nabotomten mot øst transformeres til boligområde hvor det er godkjent detaljregulering på TU=150 %, med høyder på opp til 8 etasjer. Dag Hammarskjølds vei/Ring 3 skal fortsatt ha rollen som en viktig forbindelse mellom øst og vest, men store deler av trafikken vil gå i den nye tunnelen. Den nye veien skal ha brede fortau, trafikksikker utforming og prioritering av buss. Det må etableres naturlige forbindelser mellom uterommene, og utformingen må avspeile den bruken de er forutsatt for. Trafikkårenes luftforurensning begrenser først og fremst etablering av uteoppholdsarealer mot Dag Hammarskjølds Vei. Inneklima kan tilfredsstilles ved krav til gjennomgående leiligheter og fornuftig plassering av luftinntak. Dag Hammarskjølds vei er en støykilde som krever særtiltak basert på eksisterende trafikk i dag. Det må redegjøres for støysituasjonen i forbindelse med reguleringsplaner. Normer for parkeringsdekning og leilighetsfordeling må følges.

Gjeldende regulering

Området er pr. i dag regulert til industri (S-2864, 14.5.1986) og kontor (S-4150, 25.5.2005).

Kommunedelplanen for Økernområdet / KDP 15 har imidlertid bindende arealbruk og gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 01.12.2001

Pågående planarbeid

I nærområdet pågår planarbeid for følgende områder:

- Dag Hammarskjølds vei 49–51 (gnr.124 bnr.46 og 51) og Lørenvangen 24 (gnr.124 bnr.82).

Reguleringsforslag er godkjent i Oslo bystyre.

- Lørenvangen 19- 21 (gnr./ bnr. 124/ 51, 82 og 46)

Forslagsstiller for Dag Hammarskjølds vei 49/51 utvikler samtidig nærliggende område

Lørenvangen 19 – 21 til boliger. Det foreligger godkjent planforslag for området.

- Lørenveien 55 – 65 (gnr./ bnr. 124/ 34, 52, 86, 44, 117, 56 og 118)

Det er sendt inn planinitiativ for utvikling med boliger, forretninger, kontorer og bevertning, men det er ikke utarbeidet planforslag.

- Haslevangen 16 og 18 m. flere (gnr./ bnr. 124/ 126 og 4, 127/ 5 og 18)

PBE har vurdert innsendt planforslag for utvikling av et bymessig område med ulik bruk. Det er ikke innsendt endelig planforslag.

- Reguleringsplan for del av Riksvei 150 Ring 3 Ulven-Sinsen er vedtatt av bystyret 27.1.2010. Planen viser Ring 3 i tunnel på denne strekningen, og Dag Hammarskjølds vei forbi planområdet ombygges til lokalvei. Tunnelen åpner i 2013.

I nærområdet er det i de siste årene vedtatt reguleringsplaner som enda ikke er gjennomført:

- Ny Dag Hammarskjølds vei er regulert med kollektivfelt, sykkel felt og fortau. Lørenvangen og Peter Møllers Vei føres ut på denne veien og får svingebevegelser i både øst- og vestgående retning.
- Lørenveien 46 m.fl. (gnr. 124 bnr. 40, 47, 131). Reguleringsplan til bolig er vedtatt 5.4.2000 (S-4189). Bygging er ikke igangsatt for alle deler av området.
- Lørenveien 64 (gnr. 124 bnr. 199). Reguleringsplan til næring er vedtatt 5.4.2000 (S-3775). Det er gitt rammetillatelse, men bygging er ikke igangsatt.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer

Planområdet omfatter også del av gnr. 250, bnr. 15 som er regulert til industri (S-3992).

Forslag til kommuneplan Oslo mot 2030

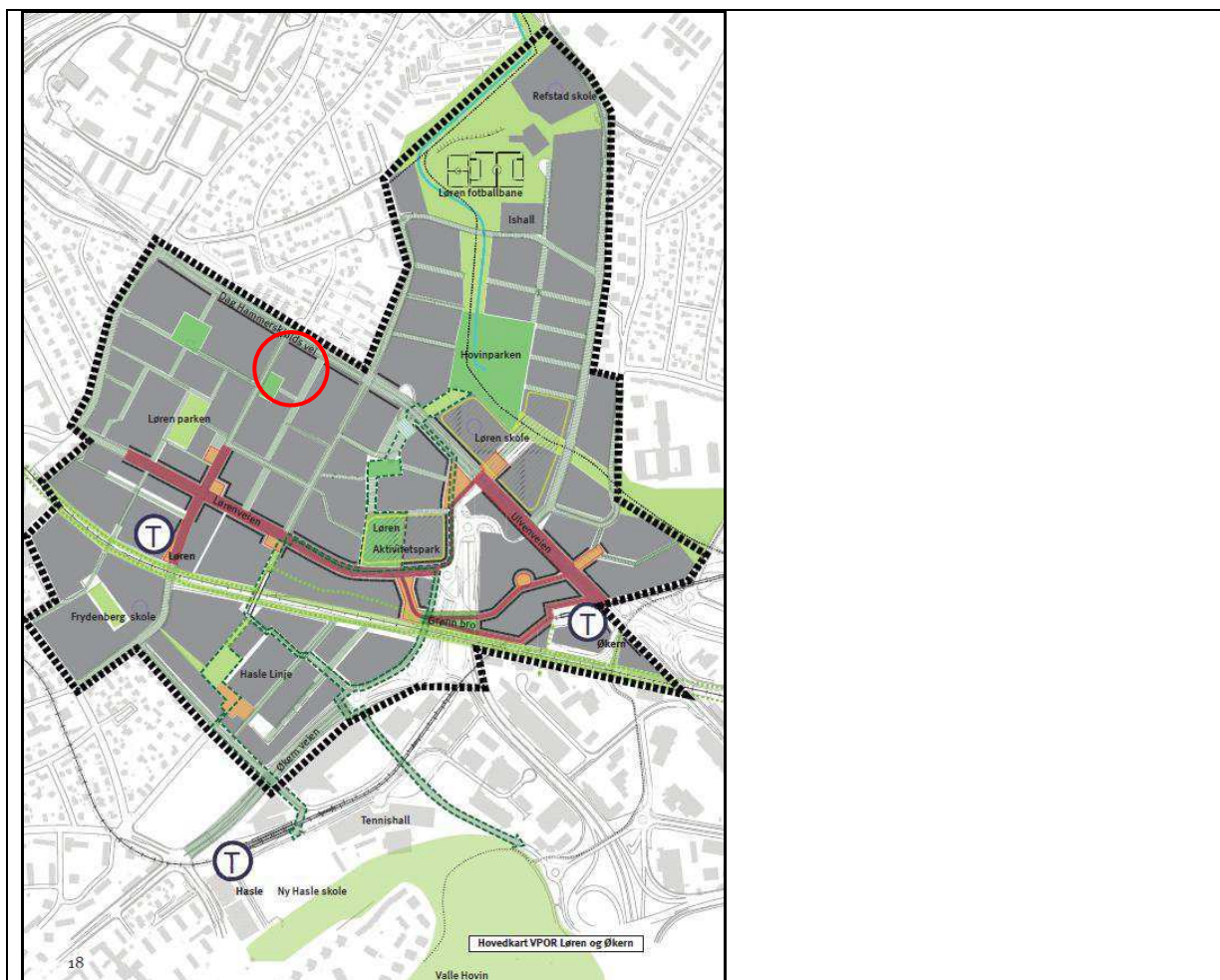
I hovedkartet omfattes planområdet av et framtidig hovedområde for bebyggelse og anlegg, og er markert med hensynssone H-810_2 med krav om felles planlegging. I strategikartet mot 2030 og 2050 er Løren markert som utviklingsområde i ytre by, med bymessig utvikling og høy arealutnyttelse. Dag Hammarskjølds vei er i temakart T7, Blågrønn struktur i byggesonen, vist som viktig kommunikasjonsåre med eksisterende og nye trær. Viktig gangforbindelse går langs Peter Møllers vei forbi planområdet og krysser Dag Hammarskjølds vei. Planområdet ligger innenfor foreslått avvikssone for støy i temakart T1, støy. I avvikssonen kan støykravene i T-1442 lempes tilsvarende indre by-praksis, hvor det er krav om at boliger skal ha stille side.

Forslag til Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for Løren og Økern

I hovedkartet er det vist forbindelser langs planområdets østlige grense og sørlige grense som er del av et framtidig sammenhengende nettverk av gater og forbindelser. Det er vist en ca 1,4 daa stor park (Møllerparken) dels på planområdets sørvestlige del og dels på den nordvestlige delen av naboeiendommen i sør. Parken er en av flere mindre parker som skal fungere som offentlige lommer for aktivitet og opphold i tilknytning med gatenettet og skal ha beplantning, sittemuligheter og om mulig aktivitet for barn. Fasader mot Dag Hammarskjølds vei skal være aktive. I Dag Hammarskjølds vei, Sinsenveien og Peter Møllers vei er det ikke krav om publikumsrettede funksjoner i første etasje, men bebyggelsen skal ha inngang og henvendelse mot gaten for å aktivisere gaterommet og bidra til byliv og trygge gater.

Det vedtas et eget forutsigbarhetsvedtak for Løren og Økern, jf. plan- og bygningslovens §17-3, samtidig med bystyrebehandlingen av VPOR.

Hovedprinsippet for finansiering av offentlige tiltak beskrevet i VPOR er at grunneiere/utbyggere skal bære kostnadene i forbindelse med etableringen.



Hovedkartet fra VPOR Løren og Økern. Rød sirkel markerer planområdet.

Kommunedelplan for Økernområdet

Peter Møllers vei skal åpnes ut mot Dag Hammarskjølds vei.

Gjeldende regulering

Planområdet omfatter del av gnr. 250, bnr. 15, som er regulert til industri (S-3992). Byggeområdet skal knyttes opp til bestemmelsene som gjelder for tilsvarende formålstype i tilgrensende stadfestet reguleringsplan – altså S-2864.

Kommuneplan 2009 består av gjeldende reguleringer, og ethvert planforslag vil derfor formelt sett innebære en endring av kommuneplanens arealdel.

2.2 EKSISTERENDE FORHOLD

2.2.1 Forslagsstillers stedsanalyse



Fig. 2 Flyfoto fra sørøst - dagens situasjon

Lokalisering og bruk

Planområdet ligger i Oslo, bydel Grünerløkka, vest for Økernsenteret. Planområdet ligger innenfor Miljøby Løren. Det er 900 m til Økern T-banestasjon, 600 m til Sinsen Kirke, 1000 m til Løren Skole og 1000 m til nærmeste barnehage. Det er planer om å bygge barnehage på nabetomten mot øst. Det er kort vei til nærmeste busstopp og til Økernsenteret hvor man finner butikker, post og bank.

Tomten har et areal på 8 040 m². Den grenser i nord mot Dag Hammarskjølds vei/Ring 3. Mot øst grenser tomten mot en lignende eiendom med nylig vedtatt regulering til boligformål, mens det mot syd og vest ligger industri og parkeringsareal. Mot det sørvestlige hjørnet av tomten ligger Peer Gynt skulpturpark og et større nybygd boligområde.

Eierforhold

Planområdet omfatter eiendommen Peter Møllers Vei 15 (gnr. 124 bnr. 39) eid av Skanska Bolig AS og en liten parsell mot nordvest eid av Oslo kommune.

Eksisterende bruk og bebyggelse

Området er i dag bebyggt med næringsbebyggelse i 2-3 etasjer. Eiendommen leies og brukes av KDV Norge som driver med auksjonssalg av biler. Bygget er en industribygning på om lag 2420 m² i grunnflate i øst/vest retning, utført på 70-tallet med platebekledning.

Eiendommen ellers består av en stor parkeringsplass i front og en eldre tomannsbolig fra 1912 i bakkant av industribygget, på tomtens nordøstlige hjørne.

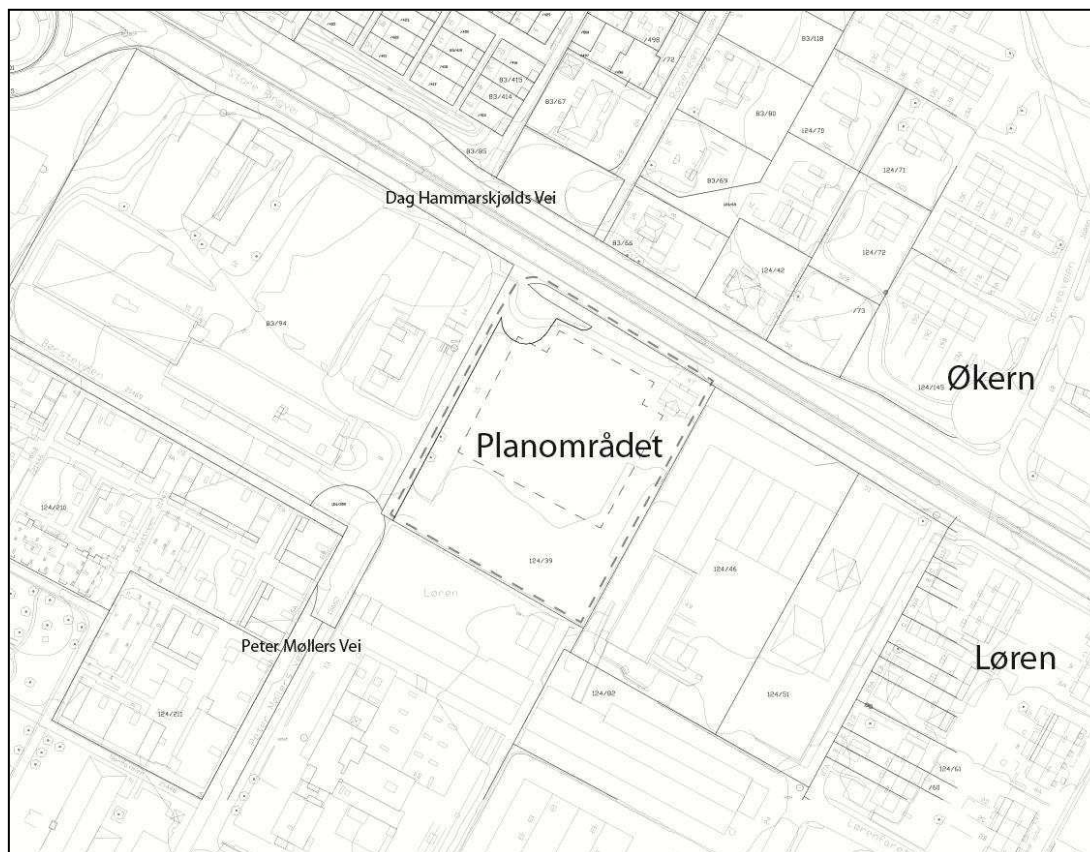


Fig. 3 Planområdet - dagens situasjon

Landskap, vegetasjon og natur- og ressursgrunnlag

Det er ikke registrert naturverdier av betydning innenfor eller i nærheten av planområdet som vil bli påvirket av en utbygging. Det er heller ikke registrert vilttråkk i området som vil innvirke på utbygging i planområdet. Tomten har et lett fall fra nordvest mot sydvest. Det står i dag eksisterende trær av varierende kvalitet langs Dag Hammarskjølds vei og Peter Møllers vei. Disse trærne vil bli vurdert bevart, da store deler av tomten er asfaltert og uten eks. vegetasjon. Etter landskapsopparbeidelse vil boligene og utearealene få gode sol - og lysforhold. Boligene i de øverste etasjene vil få utsikt mot sørvest, sør og sørøst mot sentrum.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke er knyttet bevaringsinteresser til den eksisterende bebyggelsen innenfor planområdet. Byantikvaren vil ikke kreve arkeologisk registrering av planområdet. Det er ikke avdekket funn som tyder på at tomten inneholder verneverdige kulturminner.

Atkomst og parkering

Eiendommene innenfor planområdet har i dag atkomst fra Peter Møllers Vei. Eiendommen er stort sett asfaltert for parkering der det ikke er bebygd. Dag Hammarskjølds Vei er en kommunal vei med fortau på begge sider og regulert bredde på 15 m. Peter Møllers Vei er en kommunal vei med regulert bredde på 12 m som ikke er opparbeidet i sin fulle bredde, hvor reguleringsplanen angir fortau på to sider.

Miljøfaglige forhold

Nasjonale mål for luftkvalitet, som Oslo kommune benytter som veiledende retningslinje for planlegging av bebyggelse, er følsom for luftkvalitet. Lørentunnelen er nå åpnet og trafikken på Dag Hammarskjølds vei er betraktelig redusert. Dette vil bedre både luftkvalitet og støyforhold.

Området er sørvendt og ligger gunstig til i forhold til soleksponering. Omkringliggende eksisterende bebyggelse vil ikke gi sjenerende skygge på tomta. Området er ikke spesielt eksponert for vind. Fremherskende vindretninger i Oslo er fra nord-/nordøst vinterstid og fra syd-/sydvest sommerstid.

Grunnforhold

Det foreligger ingen informasjon om påviste grunnforurensninger i grunnen innenfor planområdet. Luftforurensning fra omgivelsene kan gi påvirkning på utvendige oppholdsarealer og må utredes videre. Grunnen i området består av et fyllmasselag av varierende mektighet (typisk 1-2 meter) over naturlig avsatt marin leire ned til fjell. Tidligere virksomheter kan ha ført til forurensninger i grunnen, men utført miljøteknisk undersøkelse avdekket ikke miljøgifter over SFTs grenseverdier. Det er ikke påvist radonholdige grunnforhold i planområdet.

Risiko- og sårbarhet

Tomtens beskaffenhet anses som normal og tiltaket er en relativt enkel utbyggingssak. Fundamentering av eks. bebyggelse er til fjell og ny bebyggelse vil få tilsvarende fundamentering. Radonkonsentrasjonen antas ikke problematisk, men tiltak vil bli vurdert i forbindelse med videre prosjektering. Eventuelt behov for brannkum i området vil bli vurdert i samråd med brannvesenet. For øvrig er det ikke avdekket forhold som er av betydning for en risiko- og sårbarhetsvurdering av tiltaket.

Sosial infrastruktur

Det er skoler, barnehager og andre servicetilbud i gangavstand fra planområdet.

Teknisk infrastruktur

Det ligger offentlige vann- og avløpsledninger i Peter Møllers Vei. Det er utbygd fjernvarme i strøket, og det forventes krav om tilknytning til fjernvarmeanlegget. Hafslund Nett har kabelanlegg i nær tilknytning til planområdet.

Tilgrensende arealer

Kvartalet syd for planområdet er regulert til industri. Vest for området ligger industri og parkeringsareal. Øst for planområdet ligger en industritomt godkjent for transformering til boliger i 8 etasjes høyde, samt barnehage. Nord for planområdet ligger Ring 3/Dag Hammarskjølds vei, som skal legges i tunnel forbi området, og nedgraderes til 4 felts lokalvei. Nord for veien ligger et område med rekkehus og villaer.



Fig. 4. Planområdet sett fra sør



Fig. 5. Planområdet sett fra Peter Møllers vei mot nordøst

Estetikk og byggeskikk

Planområdet er i dag en tomt på 8 040 m² med et eksisterende kombinasjonsbygg.

Det finnes også en eldre tomannsbolig i områdets nordøstlige hjørne. Det er noe vegetasjon i form av bjørketrær rundt bebyggelsen, slik at tomten fremstår med en grønn fjernvirkning. Omkringliggende bebyggelse er av varierende karakter, fra 2. etasjers industribygninger til 8.etasjers blokkbebyggelse.

Stedsutvikling

Planområdet er i dag bebygget med et større industribygg og en enebolig. I KDP 15 ligger eiendommen innenfor et område regulert til bolig/næring.

Barns interesser

Planområdet består i dag av et industribygg og en enebolig til utleie for kunstnere, og utgjør ikke noe tilbud til barn i området.

Universell utforming

Planområdet har atkomst fra Peter Møllers vei og har god tilgjengelighet. Det ligger derfor godt til rette for universell utforming av bebyggelsen og tilhørende utearealer.

Juridiske forhold

Det er ikke registrert spesielle juridiske problemstillinger knyttet til planområdet.

Interessemotsetninger

Det er ikke registrert spesielle interesse motsetninger knyttet til planområdet.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer

Planområdet omfatter del av gnr. 250, bnr. 15, eid av Statens Vegvesen.

Dag Hammarskjølds vei er i dag statlig, men vil sannsynligvis bli kommunal.

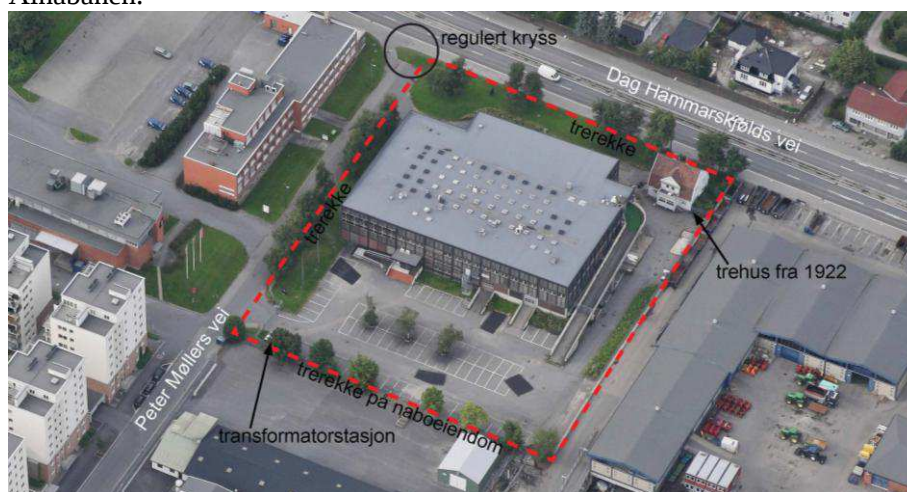
Plan- og bygningsetatens stedsanalyse ved område- og prosessavklaring:



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

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

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



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

Det står en transformatorstasjon i det sørvestlige hjørnet av planområdet.

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

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

Tema	Oppstarts- møte	Offentlig ettersyn	Politisk behandling	Kort utkwittering eller henvisning til hvor omtales
Naturmangfold	Gir ikke premisser	Gir ikke premisser		Det er ikke registrert naturmangfold i/ i nærhet av planområdet. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4 og 5 fravikes.
Flom	Gir premisser	Gir Premisser		Overvann skal håndteres lokalt.
Geotekniske forhold	Gir premisser	Gir premisser		Planområdet er i aktsomhetssonen for kvikkleire. Rapport fra geoteknisk undersøkelse sier prosjektet ikke anses som geoteknisk komplisert.
Kulturminner	Gir ikke premisser	Gir ikke premisser		Planforslaget vil ikke påvirke registrerte kulturminner. Det er ikke krav om arkeologisk registrering.
Miljøforhold	Gir premisser	Gir premisser		Bymiljøetaten opplyser at det er registrert en potensiell forurensningskilde i planområdet. Analyserte jordprøver indikerer imidlertid at fyllmasser er rene. Fasader mot nordøst, sørøst og nordvest i blokk A ligger i rød og gul støysone. Planområdet er markert med moderat aktsomhet for radonstråling.
Teknisk infrastruktur	Gir premisser	Gir premisser		Det er en transformatorstasjon i planområdet. Byggegrenser legges minst 4 meter fra kommunale vann- og avløpsledninger.
Barn og unges interesser	Gir premisser	Gir premisser		Planen vil gi behov for barnehageplasser, med det kreves ikke barnehage.
Virksomhetsfare	Gir ikke premisser	Gir ikke premisser		Se ROS.

2.3 PLANFORSLAGET

2.3.1 Reguleringsformål, grad av utnytting, bebyggelsens plassering og høyder (forslagstillers tekst)

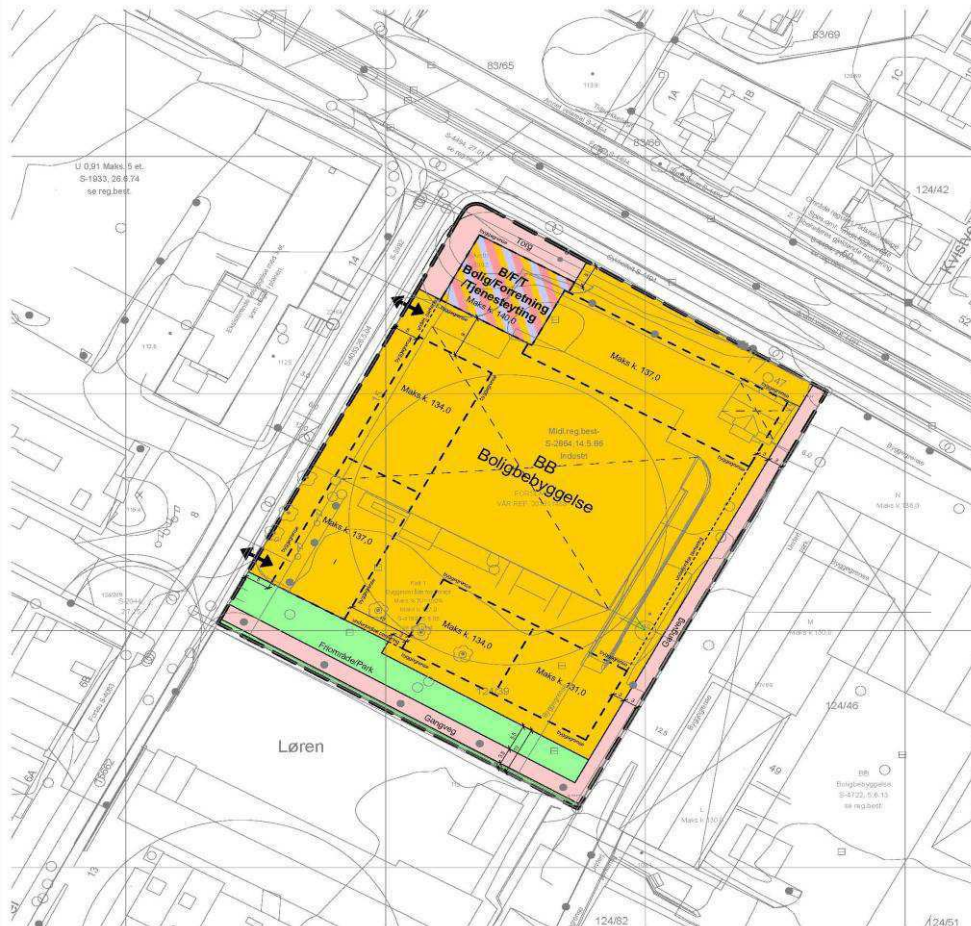


Fig. 6 Plankart

Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse - felt BB

Bebyggelse og anlegg – bolig/forretning/annen off. eller privat tjenesteyting med underformål-felt BFT

- legesenter/lege/tannlege
- fysioterapi/kiropraktor/frisør/hudpleie/fotpleie o.l.
- galleri

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - gangvei

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - torg

Grøntstruktur – friområde/park

Grad av utnytting og høyder

Innenfor planområdet kan det oppføres bebyggelse med maks. 15 000 m² BRA.

Arealer under bakken regnes ikke med i BRA.

Høyde: 5-8 etasjer med maks. gesims fra c. 131 - c.140.

Brutto etasjehøyde: 3,0 m

Netto tomt bebyggelse:	8 040 m ²
Tillatt maks. bruksareal:	% BRA = 222 %.
Bebygd areal:	BYA = 2 410 m ²
Prosent bebygd areal:	% - BYA = 36 %.
Bruksareal bebyggelse:	BRA = 15 000 m ²
Prosent bruksareal:	% - BRA = 222 %
Uteoppholdsareal:	UA = 3 855 m ²

Bebyggelsen skal ha maks. byggehøyder som angitt på plankartet med kotehøyder. Byggehøydene muliggjør bebyggelse i varierende høyde, med 8 etasjer i bakkant og ned til 5 etasjer i deler av den sydligste blokken. Nødvendige tekniske installasjoner, heis og trappehus tillates oppført inntil 2,5 meter over angitt byggehøyde. Evt. takoppbygg for tekniske installasjoner skal begrenses til 15 % av takarealet og trekkes tilbake fra fasadelivet, og takene skal utformes som en del av bygningenes arkitektoniske uttrykk.

Bebyggelsens plassering

Den nye bebyggelsen legges innenfor angitte byggegrenser på plankartet. Parkeringskjeller vil bare i mindre grad bli synlig i forbindelse med nedkjøringsrampen fra Peter Møllers vei.

Reguleringsbestemmelsene tillater at balkonger kan krage ut inntil 2 m over byggegrenser.

Reguleringsbestemmelsene åpner også for at det utenom angitte grenser skal kunne etableres trafo og boder begrenset til 15 m² pr. bygning. Underjordisk parkeringsanlegg kan tillates trukket ut under byggegrensen, slik at det kan etableres sammenhengende parkeringsanlegg under boligblokkene.

2.3.2 Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser (forslagstillers tekst)

Bruk

Innen område regulert til kombinert formål, felt BFT - bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting, skal det etableres forretningsvirksomhet eller annen offentlig eller privat tjenesteyting i 1. etasje av bebyggelsen.

Leilighetsutforming og bokvalitet

For å sikre en relativt stor andel familieleiligheter, stiller reguleringsbestemmelsene krav om fordeling av leiligheter av ulik størrelse. Minst 40 % av leilighetene skal være på 80 m² eller større og maks. 35 % av leilighetene kan være 35-50 m². Leilighetene skal i hovedsak være gjennomgående, og det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

Det tillates ikke inngang til leiligheter fra svalganger. Atkomst til leilighetene skal være fra atriet mellom blokkene. I tillegg skal nordre blokk ha atkomst fra Dag Hammarskjølds vei.



Fig. 7 Skisse til leilighetsfordeling

Uteoppholdsarealer

Reguleringsbestemmelsene stiller krav til at arealer som ikke benyttes til atkomst eller parkering, skal opparbeides som uteoppholdsarealer eller område med vegetasjon. Det skal etableres uteareal tilsvarende min. 25 % av bruksarealet for boligene. Som uteoppholdsareal kan regnes arealer på bakkeplan, takterrasser og balkonger. Minimum 75 % av arealet skal være på bakkeplan. Det skal etableres felles gangveier langs planområdets sydlige og østlige grense og et torg i planområdets nordvestlige hjørne ved krysset mellom Dag Hammarskjølds vei og Peter Møllers vei. Det skal også etableres et parkbelte i øst/vest retning i planområdets sydlige del. Gangveier, parkbelte og torg skal gjøres allment tilgjengelige.

Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde delen av tomten. Samtidig med oppføring av bebyggelse skal tilhørende uteareal opparbeides. 20 % av uteoppholdsareal på lokk over parkeringskjeller skal ha jorddybde på minst 80 cm for å sikre tilfredsstillende vekstgrunnlag for trær. Samtidig vil tiltaket få store og romslige gressarealer og plantefelt på resten av lokket.

Trafikkforhold

Det er foreslått to avkjørsler fra Peter Møllers vei, hovedatkomst mot sydvest og en ekstra bilatkomst nordvest i planområdet som skal betjene utrykningskjøretøy, renovasjon og nødvendig kjøring til boligenes inngangsparti. Biltrafikken ledes ned i en parkeringskjeller under boliganlegget og all parkering for den nye bebyggelsen vil bli lagt under bakken. Gang- og sykkelatkomst blir fra gateplan inn fra Peter Møllers vei. Atkomst til parkeringsanlegg er vist med pil på plankartet. Parkering skal anordnes i henhold til kommunens p-norm for den tette byen. Bilparkering for næring skal være i henhold til laveste del av norm. Min. 5 % av bilplassene skal reserveres for forflytningshemmede. All parkering skal anordnes i underjordisk anlegg.

Teknisk infrastruktur

Det er ingen hovedledninger som vil bli berørt. Tiltaket vil bli knyttet til offentlige vann- og avløpsledninger i Peter Møllers vei. Utomhusplanen må vise håndtering av overvann. Takvann, overvann og vann fra tette flater må i størst mulig grad tilføres grunnen og fordrøyes på egen tomt.

Estetikk og byggeskikk

Planforslaget tar utgangspunkt i områdets topografi og omkringliggende eksisterende og planlagte boligtyper. Bygningsvolumene vil bli søkt tilpasset eksisterende og planlagte boligtyper i strøket med hensyn til størrelse, materialvalg, fargebruk og formuttrykk. Parkeringskjeller vil bare i mindre grad bli synlig i forbindelse med nedkjøringsrampen.

Miljøfaglige forhold

Støyforholdene skal tilfredsstille Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/2012. Bebyggelse innen konsesjonsområder for fjernvarme skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Andre energikilder kan benyttes dersom det kan dokumenteres at disse energimessig er bedre enn fjernvarme.

Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn innenfor bebyggelsen, skal offentlige gangveier innenfor planområdet være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse, skal tilliggende del av Peter Møllers vei med fortau mot planområdet, være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Barns interesser

Planområdet ligger ca 500 m fra idrettsplassen på Valle Hovin og det er ca 700 m til Løren Skole. Det er ca 900 m til nærmeste eksisterende barnehage på Økern. Flere barnehager er under planlegging i Lørenbyen. Det vil i tillegg bli opparbeidet flere lekeplasser på tomten med sandkasser og lekeapparater for mindre barn, med god kontakt til boligene. Samtlige boliger får privat balkong. Lekeplassene vil bli et naturlig møtepunkt, og det er avsatt romslige uteoppholdsarealer mellom bygningene.

Universell utforming

Utearealer og bebyggelsen vil kunne legges til rette for universell utforming. Utearealene vil bli tilrettelagt med ramper og belegg slik at bevegelseshemmede kan bruke arealene på lik linje med andre. Dette vil i tillegg lette tilgjengelighet for barnevogner.

Risiko- og sårbarhet

Tomtens beskaffenhet anses som normal og tiltaket er en relativt enkel utbyggingssak. Fundamentering av ny bebyggelse vil bli til fjell og sprengstein.

Juridiske forhold

Det vil ikke oppstå spesielle juridiske problemstillinger som følge av tiltaket.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer

Reguleringsformål er etter innsendelse av planforslaget justert til:

Boligbebyggelse, bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur/helse/velvære)/bevertning, gangveg, torg, park.

Blokkene/feltene blir omtalt og angitt i etatens vurdering og i kart og bestemmelser som A1, A2, B og C. Det forslagsstiller har kalt felt BFT blir i etatens saksframstilling og i kart og bestemmelser omtalt som A2.

2.4 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

2.4.1 Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget.

Overordnede planer og mål

Kommuneplan av 2008 beskriver mål om å bygge flere boliger som er varierte og tilpasset folks behov og ønsker. Ny boligbebyggelse bør lokaliseres innen rimelig avstand til kollektivtransport. Det er økt fokus på miljø- og bærekraftspekter og man tilstreber en energieffektiv bygningsmasse. Planforslaget er i så måte i samsvar med overordnede planer.

Planforslaget følger opp kommunedelplanen for Økernområdet/KDP 15, som forutsetter at næringsvirksomheten i planområdet skal erstattes med boligutvikling. Planforslaget bidrar også til å gjenskape den orden som tidligere næringsutvikling har brutt ned, og etablerer et sammenhengende boligstrøk som gir kontakt mellom indre by og småhusområdene opp mot Bjerke. Planforslaget viser bebyggelse med høyde innen kommunedelplanens rammer på 8 etasjer. Forslaget har en utnyttelse som tilsvarer en % BRA = 222 %, som er noe høyere enn kommunedelplanens øvre grense på 150 % for området. Forslagsstiller mener området tåler en relativt høy utnyttelse, fordi området planlegges under ett, og det kan etableres store sammenhengende utearealer skjermet fra omkringliggende veier. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at min. 25 % av boligarealet skal settes av til uteoppholdsarealer, og at min. 75 % av dette skal være på terreng. Det vil bli etablert åpne møteplasser som overstiger 5 % av byggearealet, som er minstekravet i kommunedelplan for torg og møteplasser. I tillegg vil området være en del av knutepunktutviklingen på Økern/Løren og vil nyte godt av den sentrale beliggenheten og nærheten til kollektivtransport dette medfører; Økern (900 m), den nye T-banestasjonen på Løren (400 m) og tett inntil busskollektivstrengen som etableres i nye Dag Hammarskjølds vei.

Stedsutvikling

Planforslaget vil bidra til å underbygge og forsterke Løren som nyutviklet boligområde. Gjennomføring av planforslaget vil bidra til en utvikling av Lørenområdet i tråd med kommunens overordnede mål. Det er ønskelig at de gamle industriområdene transformeres til boliger. Sammen med tiliggende områder som også er under utvikling til bolig, vil prosjektet kunne bidra til å knytte boligområdene i indre by opp til de mer perifere områdene på Refstad, Bjerke og Risløkka. Det legges til rette for et variert boligområde med vekt på kvalitet i leiligheter og utearealer. Selv om nabobebyggelse i sør og vest er kontor/lagerbebyggelse, er disse av en slik art at boligbebyggelse ikke vil sjeneres av virksomhetene. Det er planlagt såpass mye ny boligbebyggelse i nærområdet at planområdet naturlig vil inngå i det større helhetlige boligområdet Lørenbyen er tenkt å bli.

Elevtall og skolekapasitet

Erfaringsmessig kan det regnes at ca. 11 prosent av befolkningen er barn i grunnskole og ungdomsskole. Det vil si at en befolkning på 300 personer vil gi ca. 33 barn i skolealder. Barn og ungdom fra planområdet vil søgne til Løren barneskole, Sinsen ungdomsskole og Frydenberg videregående skole. Løren skole har for liten kapasitet, og skal bygges ut. Det vil være behov for ytterligere skolekapasitet som følge av annen planlagt boligutbygging i nærområdet til Økern sentrum. Kommuneplanen for Økern legger til rette for at det kan innpasses 5.000 boliger i kommuneplanområdet. Bare utbyggingsprosjektet Løren leir omfatter 2.500 boliger, og vil få konsekvenser for kapasiteten i nærområdet. Utdanningsetaten har derfor flere nye skoler under planlegging. Utdanningsetaten har imidlertid signalisert at behov for skolekapasitet i første rekke vil berøre nærområdene ved Økern og at kapasiteten for planområdet vil være tilfredsstillende.

Barnehagebarn og kapasitet i barnehager

Med utgangspunkt i at ca. 8 prosent av befolkningen vil være barn i barnehage vil en befolkning på 300 gi ca. 24 barn i barnehagealder.

Barns og unges interesser

Planforslaget medfører fortetting av eksisterende industritomt. Planforslaget gir mulighet for 173 leiligheter, hvorav store deler av disse kan huse barnefamilier. Planområdet inneholder i dag ikke tilbud til barn. Utvikling av boligbebyggelse vil innebære at det innpasses store utearealer som opparbeides for opphold og lek.

Uteoppholdsarealer

Det er avsatt relativt store arealer innenfor planområdet til parkbelte, gangveier og felles torg som vil bli gjort tilgjengelig for allmennheten. Disse arealene har egne reguleringsformål, og inngår derfor ikke i beregningen av utnyttelse og andel uteoppholdsareal i prosjektet. Dette medfører at % BRA i prosjektet virker noe høyere enn det den reelt vil oppfattes som. MUA vil likevel bli tilfredsstillende i forhold til kommunale normer.

Landskap

Planforslaget vil innebære en positiv landskapsbearbeiding. I dag er størstedelen av området harde asfalterte flater med parkering. Området vil bli opparbeidet med store uterom med variert vegetasjon. Det har vært viktig å forme bebyggelsen slik at det dannes gode uterom, samtidig som bebyggelsesmønsteret skal slippe lys og luft inn i området. Planforslaget kan gjennomføres uten uheldige konsekvenser for omkringliggende landskap.

Trafikkforhold

I dag er trafikkbelastningen på veiene:

- Dag Hammarskjølds vei ca. 10.000 ÅDT
- Lørenveien ved Lørenvangen ca. 5.500 ÅDT
- Peter Møllers vei ca. 4.600 ÅDT

Døgnvariasjonen i Lørenvangen er "normal" for et område dominert av arbeidsplasser. Variasjonen i Lørenveien er utypisk med relativt liten trafikk i morgenrushet og stor trafikk i ettermiddagsrushet. Veien har også stor retningskjevhet gjennom hele døgnet, med vesentlig større trafikk mot Ring 3 enn fra Ring 3. Planområdet har i dag totalt ca. 6.500 m² bebyggelse (BRA), som består av kontor, verksted, lager og garasjer. Planområdet har atkomst fra Peter Møllers Vei og har i dag ca. 95 utendørs p-plasser for de tre eiendommene.

Planforslaget vil ikke medføre økt parkering langs gategrunn, da all parkering vil bli lagt til p-kjeller under den nye bebyggelsen. Parkeringsdekning vil være i samsvar med gjeldende parkeringsnorm for Oslo Kommune og minst 5 % av parkeringsplassene vil bli tilrettelagt for forflytningshemmede.

Trafikkgenerering er anslått ut fra data fra reisevaneundersøkelser. Reisemiddelfordelingen er anslått med utgangspunkt i planområdets gode kollektivdekning med korte avstander til kollektivknutepunkt og holdeplasser. Beregningene viser at planforslaget vil generere noe mindre biltrafikk enn dagens virksomheter innenfor området.

Når Peter Møllers Vei åpnes mot Dag Hammarskjølds vei vil trafikken til/fra prosjektet fordeles både mot Lørenveien i syd og Dag Hammarskjølds vei i nord. Det anslås at fordelingen kan bli omtrent den samme mot nord og sør. Dette vil bidra til å redusere trafikken i krysset mellom Peter Møllers vei og Lørenveien. Åpning av Peter Møllers Vei mot Dag Hammarskjølds vei vil imidlertid kunne gi noe gjennomfartstrafikk i Peter Møllers vei fra virksomheter i nærområdet. Dette vil delvis kunne kontrolleres ved signalregulering av krysset mot Dag Hammarskjølds Vei. Signalregulering av krysset kan inngå i en løsning med

prioritering av busstrafikken langs Dag Hammarskjølds vei. Etter utbygging av planområdet og gjennomføring av nytt hovedveisystem med åpning av

Peter Møllers vei mot Dag Hammarskjølds vei forventes følgende endringer i totaltrafikken ved planområdet:

- Økt trafikk i Peter Møllers Vei ved det nye krysset mot Dag Hammarskjølds Vei.
- Moderat reduksjon i Peter Møllers Vei i krysset ved Lørenveien
- Moderat økning i Lørenveien med redusert retningskjevhet.

Det nye krysset mot Dag Hammarskjølds vei er konsekvensutredet i forbindelse med kommunedelplan for Økern og reguleringsplan for Dag Hammarskjølds vei. Det forventes ingen vesentlige endringer i trafikkavviklingen i krysset Lørenveien/Peter Møllers vei.

Trafikksikkerheten i krysset mellom Peter Møllers Vei og Dag Hammarskjølds vei forventes ivaretatt ved detaljutforming. I krysset mellom Peter Møllers vei og Lørenveien forventes kun mindre endringer i trafikkvolum og dermed ingen vesentlige endringer i trafikksikkerheten. Planforslaget gir ingen direkte konsekvenser for eksisterende og planlagte kollektivruter. Det er utført trafikkanalyse i tilknytning til planforslaget av Norsam og analysen er vedlagt saken..

Estetikk og byggeskikk

Den foreslåtte bebyggelsen vil innordne seg i eksisterende bebyggelsesmønster øst og sørvest for planområdet. Bebyggelsen vil få et stramt og moderne preg som vil tilpasse seg Lørens nye boligbygg på en god måte. Bygningsvolumene vil bli søkt tilpasset eksisterende og planlagte boligtyper i strøket med hensyn til størrelse, materialvalg, fargebruk og formuttrykk. Området er ikke spesielt eksponert med tanke på fjernvirkning. Det er ikke spesielle landskapstrekk som gir viktige føringer for plassering og utforming av bebyggelsen. Bebyggelsen forholder seg til kommunedelplanens ønske og retning for kvartalsstruktur i området, og byggene plasseres parallelt for å slippe inn maksimalt med sol og lys inn i kvartalet.

Bebyggelsen varierer mellom 5 – 8 etasjer, hvor den laveste delen er mot syd og den høyeste mot nord. Mot nord har det vært viktig å bruke bebyggelsen som støyskjerming fra Dag Hammarskjølds vei.

Kulturminner

Eksisterende bebyggelse i planområdet er utidsmessig og vil bli søkt revet. Det er ikke avdekket funn som tyder på at tomten inneholder verneverdige kulturminner. Det er ikke registrert naturverdier av bevaringsinteresse innen området, og det er heller ikke registrert bygninger eller anlegg med bevaringsinteresser. Byantikvaren krever ikke at det utføres arkeologiske undersøkelser i området.

Sosial infrastruktur

Planforslaget vil gi en moderat økning av barn i skolepliktig alder og disse vil kunne innpasses i lokale barne- og ungdomsskoler. Barnehage- og skolekapasiteten i bydelen er av normal standard, men økes når Lørenbyen utvikles videre. Prosjektet vil tilføre området 177 nye leiligheter i et nyetablert miljø. Boligene vil få god standard og dekke et behov både for enslige og familier i strøket. Planforslaget muliggjør inntil 177 nye leiligheter. I en gjennomsnittbefolkning vil antallet personer pr. boenhet ligge på 1,7, - som kan gi ca. 300 nye beboere i planområdet.

Teknisk infrastruktur

Avløp føres til off. anlegg i Peter Møllers vei, overvann vil bli håndtert på egen tomt. Det er utbygd fjernvarme i strøket og oppvarming vil være vannbåren varme i kombinasjon med elektrisitet.

Universell utforming

Boligene får trinnfri gangatkomst fra gateplan med kontakt til hager og utomhusarealer.

Det er planlagt heisforbindelse fra kjeller til alle etasjer med kontakt til alle leilighetene via trappe- og heiskjerner, noe som gir mulighet for livsløpsstandard for alle boligene.

Universell utforming ivaretas i planforslaget ved kontrollerte stigningsforhold, enkle og entydige veilinjer og generell tilgjengelighet på alle områder. Atkomster og utearealer er lokalisert med tanke på enkel orientering for rullestolbrukere. Boligene vil bli prosjektert etter TEK-10, og de krav som der stilles til universell utforming vil bli ivaretatt. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at minst 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for rullestolbrukere.

Naturmangfold

Vi kan ikke se at planforslaget vil ha noen innvirkning på dyrelivet i området. Man tar sikte på å bevare eksisterende vegetasjon i størst mulig grad, noe som vil være med på å opprettholde det biologiske mangfoldet i området.

Natur- og ressursgrunnlaget

Den foreslåtte reguleringsplanen kan ikke ses å ha innvirkning på natur- og ressursgrunnlaget.

Luftforurensning

Det er utført en utredning som vurderer luftkvaliteten i området (NILU 14.05.10). Utredningen beskriver luftkvaliteten kvantifisert ved forurensningskomponentene svevestøv (PM10) og nitrogendioksid (NO₂) for et forventet nivå etter at tunnelen for Ring 3 har åpnet. NILU har utført en rekke beregninger som dekker det aktuelle området, blant annet med i forbindelse med planlegging av Ring 3 i tunnel. Det er gjort en sammenfatning og komplementering av de allerede utførte beregningene. Resultatene er sammenlignet med Nasjonalt mål for luftkvalitet og grenseverdier for luftkvalitet (EU-direktivet).

Etter at tunnelen er ferdigbygd vil nasjonalt mål kunne overholdes for hele planområdet.

Ventilasjonsårn for tunnel Sinsen-Økern vil ligge nær området. Beregningene viser at belastningen fra luftetårnet utgjør et uvesentlig bidrag til redusert luftkvalitet.

Støy - og trafikkforhold

Det er utført en støyutredning av Brekke & Strand AS som omfatter reguleringsområdet Peter Møllers vei 15. Utredningen følger som vedlegg til saken. Beregningene er utført i henhold til Norsk beregningsmetode for støy fra vegtrafikk. Som grunnlag for beregningene er det brukt Miljøverndepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442, og Norsk Standard NS 8175. Hvit støysone angir soner med tilfredsstillende støyforhold, gul sone er en vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende forhold. Rød sone er i utgangspunktet ikke egnet for støyfølsomme formål.

Retningslinjene åpner imidlertid for avvik fra grenseverdiene i gul og rød sone, forutsatt at:

- Støyforholdene innendørs tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift.
- Det legges vekt på at alle boenheter får en stille side, med tilgang til uteareal med tilfredsstillende støyforhold.
- Min. ett soverom i hver leilighet bør ligge mot stille side.

Beregningene av prosjektet Peter Møllers Vei viser at fasadene mot veiene ligger i rød støysone, mens kortfasadene for blokk A ligger i gul sone. Støyforholdene innendørs vil kunne tilfredsstilles gjennom konstruksjoner og materialbruk. For støyutsatte fasader vil støydempende tiltak bli vurdert i en senere fase av prosjektet. Støyforholdene på omtrent hele oppholdsarealet på bakkenivå vil tilfredsstille kravene i grenseverdiene. Noen få balkonger har støyforhold over nedre grenseverdi og kan derfor ikke medregnes i utendørs oppholdsareal.

Risiko og sårbarhet

I ROS-analysen er det foretatt vurderinger av om utviklingen av eiendommene innen planområdet vil kunne endre risikobildet i området. Planområdet skal utvikles med ny bebyggelse. En rekke forhold som det er naturlig å vurdere, vil ikke ha noen relevans eller ha virkninger ut over hva som er normalt i ethvert byggeområde med tilsvarende arealbruk og tilhørende infrastruktur. Utviklingen vil heller ikke medføre at det oppstår fare for uønskede hendelser i området. Risikoforhold reguleres også gjennom gjeldende forskrifter og retningslinjer, og disse forutsettes fulgt i den videre planleggingen. I tabellen er det foretatt en sammenstilling av forhold som er vurdert.

Kommentarer til vedlegg ROS-sjekkliste:

Merknad til pkt. 1 b): Geotekniske forhold

Geotekniske undersøkelser viser at under et topplag av fyllmasser indikerer sonderingene tørrskorpeleire og sand ned til om lag 4 – 5 m u/ terreng. Videre bløt- til middels fast leire med ca. 10 – 25 m mektighet. Ved enkelte boringer er det under leiren påtruffet et lag med økt sonderingsmotstand over berg, trolig morene. Antatt dybde til berg varierer mellom ca. 17 m og 35 m på tomte. Det er tilnærmet flatt terreng og det foreligger ingen opplysninger om tidligere utrasinger, grunnbrudd eller lignende hendelser på området.

Merknad til pkt. 1 e): Radonproblematikk

Radonfare i inneluft avhenger av grunnforhold/geologi og bygningstekniske løsninger. Det er ikke registrert alunskifer i planområdet, og eiendommen ligger ikke i noe kjent høyrisiko -område. I henhold til nye radonforskrifter må det påregnes radonforebyggende tiltak der det er planlagt boliger nær grunnen.

Merknad til pkt. 2 f): Trafikkfare

Det er lagt opp til innkjøring til parkeringskjeller på sørsiden av planområdet, med innkjøring fra Peter Møllers Vei i sydvest. Veien er potensiell gangvei for myke trafikanter, som skolebarn/barnehagebarn. Det er ikke vurdert om det kan oppstå farer i dette området, men med tanke på at det vil bli en økning av både myk og hard trafikk i dette området, så er faren reell for at det kan oppstå konflikter mellom ryggende varebiler og myke trafikanter.

Avbøtende tiltak:

- Tydelig skilting og markering av kjøre-/gangfelt i belegningen.
- Tydelig utforming av arealer for myke trafikanter
- Unngå oppføring av elementer som reduserer siktforholdene

Merknad til pkt. 2 g): Miljøtekniske forhold

Sammendraget fra de miljøtekniske undersøkelsene viser at en historisk gjennomgang ikke avdekker mistanke om forurensning på eiendommen. Undersøkelsen viser at grunnen på området består av et tynt asfaltlag og ca. 0,4-0,8 m pukke og sand over tørrskorpeleire. Analyserte jordprøver indikerer at fyllmassene er rene, forutsatt at hele eiendommen betraktes under ett. Underliggende tørrskorpeleire er også ren. Løsmassene vil kunne gjenbrukes på området i forbindelse med en fremtidig byggesak, også som toppjord. Industrivirksomhet kan imidlertid ha ført til forurensning i grunnen. Ut fra eiendommenes størrelse er antallet prøver som er tatt for lite til å utelukke at det lokalt kan finnes noe forurenset grunn. Ved en videre utbygging er det derfor nødvendig å foreta mer detaljerte undersøkelser for å klarlegge hvordan situasjonen er, også av hensyn til disponering av gravemasser. Selv om det ikke er konstatert forurensning må det påregnes å foreta supplerende prøvetaking, kfr. Klifs (tidligere SFTs) nye veileder TA2553/ 2009.

Det reguleres ikke inn virksomhet som kan være av risiko eller fare for omgivelsene.
Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse:

Faretype	Ja	Nei	Kommentarer
1. Naturfare			
a) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eller medføre jord-, stein- eller fjellskred		x	Det er ikke fare for ras, flom, springflo i planområdet. Det kreves ikke spesiell sikring av kjellere mot oversvømming. Området har ikke veinett som er utsatt for ras eller flom.
b) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eller medføre masseutgliding (ustabile grunnforhold, kvikkleire)		x	Geotekniske undersøkelser viser ingen spesiell fare i forbindelse med ny bebyggelse. Se vedlegg.
c) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eller medføre flom/overvann/ flomskred/erosjon		x	
d) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for stormflo (medregnet antatt høyere havnivå i 2100)		x	
e) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for radonstråling		x	Geotekniske undersøkelser viser ingen spesiell fare i forbindelse med ny bebyggelse, Det bør allikevel stilles dokumentasjonskrav om sikringstiltak mot radonstråling i reguleringsbestemmelsene.
f) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for annen naturfare		x	
g) Skog/lyngbrann		x	Ikke spesiell fare i forbindelse med ny bebyggelse.
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 2 a) 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	

f) Trafikkfare	X		Den foreslåtte bebyggelsen vil gi en moderat økning av trafikkbelastning i Peter Møllers vei. Atkomstveien er gjennomgående og det er derfor tilkomst for utrykningskjøretøyer fra to sider.
g) Avfallsområder/deponier/forurenset grunn		x	Miljøtekniske undersøkelser konkluderer med at fyllmassene, samt underliggende tørrskorpeleire, er rene.
h) Tunneler, broer		x	Nærmeste vei bro ligger over Sinsenkrysset. Lørentunnelen ligger like nord for planområdet. Den foreslåtte bebyggelsen vil ikke gi økt risiko og nevneverdig trafikkøkning for disse trafikkårene.
i) Hovednett, gass		x	Det er/vil bli utbygd fjernvarme i strøket. Gassnett er ikke utbygd. Den foreslåtte bebyggelsen vil ikke gi økt risiko for ledningsnettet for fjernvarme.
j) Drikkevannsforsyning		x	Planområdet får vann via Oslos kommunale vannverk. Det er ikke registrert forurenset grunnvann i nærheten av planområdet.
k) Avløp		x	Planområdet har avløp via Oslos kommunale avløpsnett. Kloakk ledes til kommunalt renseanlegg. Den foreslåtte bebyggelsen vil ikke gi økt risiko for eksisterende renseanlegg.
l) Informasjons- og kommunikasjonsinstallasjoner		x	Den foreslåtte bebyggelsen vil ikke gi økt risiko for eksisterende fibernettverk, radio/TV-stasjon eller lokal radio/TV-sender.
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	
c) Utrykningstid brannvesen/ambulanse		x	Det er relativt kort vei til Bryn brannstasjon med ca. 10 min. utrykningstid.
d) Vanntrykkssoner / slukkevannskapasitet		x	Slukkevannskapasiteten i planområdet er normalt god ihht. Oslo kommunes standard.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget inneholder ingen elementer som er avhengig av offentlig opparbeiding eller som har konsekvenser for offentlig økonomi.

Juridiske forhold

Planen utløser ingen ekspropriasjonskrav for kommunen, da boligenes atkomstvei er knyttet direkte til kommunal vei.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer

Antatt antall leiligheter er 173.

Oppdatert ROS-analyse er vedlagt. Sjekklisen i den oppdaterte ROS-analysen avviker fra sjekklisen i dette dokumentet, og inneholder også en utfylt risikomatrixe.

3 MEDVIRKNING

3.1 FORHÅNDSUTTALELSER

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

3.1.1 Liste over forhåndsuttalelser

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	13.11.2013
2. Statens vegvesen	11.12.2013
3. Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning	28.11.2013
4. Bydel Grünerløkka	02.12.2013
5. Brann- og redningsetaten	25.11.2013
6. Byantikvaren	16.01.2013
7. Bymiljøetaten	17.12.2013
8. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	21.11.2013
9. Renovasjonsetaten	11.11.2013
10. Vann- og avløpsetaten	19.11.2013
11. Sameiet Lørenplataet	28.11.2013
12. Orkla ASA	25.11.2013

3.1.2 Sammendrag av forhåndsuttalelsene, med forslagsstillers og Plan- og bygningsetatens kommentarer

Fylkesmannen i Oslo og Akershus forutsetter at reguleringsplanen vil bli utarbeidet i samsvar med overordnede planer.

Forslagsstillers tilsvare:

Planforslaget er utarbeidet i samsvar med overordnede planer.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Planforslaget har en høyere utnyttelse enn Kommunedelplan for Økern legger opp til. PBE mener dette kan aksepteres hvis bokvaliteter og uteopholdsarealer sikres gode kvaliteter.

Statens vegvesen prosjekterer ombygging av gamle Ring 3 til mer bymessig utforming i henhold til gjeldende regulering for Dag Hammarskjølds vei. Ombyggingen antas å skje i 2014 og 2015. Laveste del av tett by-norm for parkering må legges til grunn.

Forslagsstillers tilsvare:

Støyfaglig rapport fra Brekke og Strand redegjør for utendørs støyforhold i planforslaget.

Parkeringsnorm for indre by legges til grunn for p-dekning i prosjektet.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Reguleringsbestemmelsene må sikre en bilparkeringsdekning som tilsvarer normens minimumskrav.

Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning mener boligprosjektet kan fritas for krav til barnehage.

Forslagsstillers tilsvare:

Avdelingen har gått bort fra kravet om å etablere barnehage i planområdet. Forslagsstiller tar dette til etterretning og har tatt ut barnehageformål i planforslaget.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Etaten tar Byrådsavdelingens vurdering til etterretning og vil ikke kreve barnehage.

Bydel Grünerløkka er positive til at det planlegges boliger med noe næring på eiendommen. Bydelen mener bevaring av trehuset på tomta vil være positivt for prosjektet og for Lørenområdet. Det er viktig at det legges til rette for sosiale møteplasser. Det må etableres gode uteoppholdsarealer. Trær på tomta bør bevares. Boliger og barnehage bør ikke ha felles utearealer. Prosjektet må ta hensyn til sine omgivelser og planlagte gangakser. Hovedtrekkene i VPOR for Løren bør legges til grunn for prosjektet. Forslagsstiller bes ta kontakt med bestillerenheten for barnehager for å avklare behov for barnehage. Leilighetsfordeling må være i henhold til vedtatt norm. Bydelen anbefaler at det stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av fellesarealer, barnehage, torg og møteplasser. Det må legges til rette for universell utforming. Det bør velges miljøvennlige materialer, energikilder og en miljøvennlig utforming.

Forslagsstillers tilsvaer:

Det er ikke er knyttet bevaringsinteresser til den eksisterende bebyggelsen innenfor planområdet. Byantikvaren har i egen uttalelse skriftlig bekreftet at det ikke vil bli krevd bevaring av den eks. tomannsboligen i planområdet. Eks. trær i planområdet vil bli bevart i størst mulig grad. Leilighetsfordeling i prosjektet vil bli iht. Oslo kommunes nylig vedtatte norm. Opparbeidelse av fellesarealer og gangveier vil følge VPOR for Lørenområdet, og bli ferdigstilt sammen med bebyggelsen. Universell utforming vil bli lagt til grunn for utforming av leiligheter og fellesarealer.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Plan- og bygningsetaten mener bevaring av trehuset kunne være positivt for prosjektet og for området, men vil ikke kreve at det bevares. Planforslaget skal legge til rette for etablering av sosiale møteplasser og forbindelser i form av gangveier, parkbelte og torg. Etaten er positive til at rekkefølgebestemmelser sikrer opparbeidelse av gangveier, torg, park og fortau langs Peter Møllers vei, men mener at planen også må sikre bidrag til Løren Aktivitetspark. Trær på tomta skal søkes bevart eller bli erstattet av stedsegne trær. Planen inneholder ikke barnehage.

Brann- og redningsetaten orienterer om krav for tilrettelegging for rednings- og slukkemannskap.

Forslagsstillers tilsvaer:

Det vil bli etablert kjørbart atkomst og oppstillingsplass for brannbil til alle leiligheter i prosjektet. Boligblokkene har maks. 8 etasjer og alle leiligheter vil ha vindu/balkong med tilgjengelighet for brannvesenets stigemateriell. Det vil bli etablert brannhydranter eller brannkummer med min. 50 m avstand til brannbilens oppstillingsplass. Det vil bli iverksatt tilstrekkelige tiltak for å sikre rednings- og slukkeinnsats i p-kjelleren. Bygningsmassen både over og under bakken vil bli fullsprinklet.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Ingen kommentar.

Bymiljøetaten kan akseptere en avstand på minimum 6 meter mellom byggegrense til kant regulert vei i Dag Hammarskjölds vei og Peter Møllers vei. Det må etableres vegetasjonsbelte med minimum 5 meters bredde mot Dag Hammarskjölds vei. Trær mot Dag Hammarskjölds vei bør søkes bevart eller erstattes med stedegne trær. Fortau langs østsiden av Peter Møllers vei fra Børsteveien og langs planområdet må opparbeides før det kan gis brukstillatelse. Avkjørsel skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til

kommunale normer og må anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortau forbi avkjørsel skal være gjennomgående med nedsenket kantstein. Bredde for avkjørsel til bolig skal være 4,0 meter. Bil- og sykkelparkeringsdekning skal være i henhold til norm. Trafikale konsekvenser av forslaget må redegjøres for. Det må gjennomføres støyfaglig utredning. Alle boenheter skal ha stille side og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Det er registrert en potensiell forurensningskilde i planområdet. Tiltakshaver plikter å utføre nødvendige undersøkelser for å klargjøre omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen. Lokal overvannshåndtering og snødeponi må redegjøres for.

Forslagsstillers tilsvaer:

Planforslaget viser byggegrenser på 5 m til kant regulert vei mot Peter Møllers vei og Dag Hammarskjølds vei, samme byggegrense er brukt i vedtatt plan på nabotomten. Det vil bli etablert et vegetasjonsbelte mot Dag Hammarskjølds vei. Avkjørsler mot Peter Møllers vei vil bli utformet ihht. Oslo kommunes norm. Trafikkanalysen fra Norsam redegjør for trafikale konsekvenser av planforslaget. Støyfaglig rapport fra Brekke og Strand redegjør for innendørs og utendørs støyforhold i planforslaget. Miljøteknisk grunnundersøkelse er utarbeidet av NGI og viser greie grunnforhold. Overvann som følge av utbyggingen vil bli håndtert lokalt på tomten.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Etaten mener foreslåtte byggegrenser er akseptable. Det stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av bla. fortau langs Peter Møllers vei.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten påpeker at planen ligger innefor et større utviklings- og transformasjonsområde og at det for tiden utarbeides en *Veiledende plan for offentlige rom* (VPOR) for Løren og Økern. Rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler må utarbeides med grunnlag i denne framtidige prinsipplanen, jf. forutsigbarhetsvedtaket. Gjennomføring av tiltaket vil utløse behov for utbyggingsavtale.

Forslagsstillers tilsvaer:

VPOR for Lørenområdet er lagt til grunn for utforming av planforslaget. En eventuell utbyggingsavtale for prosjektet vil bli utarbeidet i samarbeid med EBY.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Planforslaget skal legge til rette for etablering av sosiale møteplasser og forbindelser i form av gangveier, parkbelte og torg. Etaten er positive til at rekkefølgebestemmelser sikrer opparbeidelse av gangveier, torg, park og fortau langs Peter Møllers vei, men mener at planen også må sikre bidrag til Løren Aktivitetspark.

Renovasjonsetaten (REN) anbefaler dypoppsamlere eller avfallsug som renovasjonsløsning. Næringsavfall og husholdningsavfall skal ikke blandes sammen. REN ber om å bli kontaktet slik at avfallsløsning, plassering og volumdimensjonering kan forhåndsgodkjennes. Renovasjonsbiler må ha tilgang til området under og etter bygging.

Forslagsstillers tilsvaer:

Det vil bli etablert nedgravde avfallsbrønner i prosjektet med kildesortering av papir og restavfall. Nærings- og husholdningsavfall vil bli håndtert separat. Valgt renovasjonsløsning vil bli søkt forhåndsgodkjent innen bygging igangsettes. Det vil bli etablert kjørbare atkomst til oppstillingsplasser for renovasjonsbil.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Ingen kommentar.

Byantikvaren (BYA) anser at det ikke er bevaringshensyn innenfor planområdet, og at planen heller ikke berører andre verneverdier i området. BYA krever ikke arkeologisk registrering av planområdet.

Forslagsstillers tilsvare:

Byantikvaren anser ikke at det er bevaringshensyn innenfor planområdet, - dette tas til etterretning. Det vil ikke bli krevd arkeologisk registrering innenfor planområdet. Dersom utbygging kommer over mulige funn av automatisk fredede kulturminner, vil byggearbeidene bli stanset og Byantikvaren kontaktet.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Ingen kommentar.

Vann- og avløpsetaten (VAV) orienterer om at det ligger hovedledningstraseer langs planområdet. Det er ikke tillatt å plassere tiltak nærmere ledningsanlegg enn 2 meter, men det er en fordel at avstanden er 4 meter. VAV ber om at disse kravene ivaretas i planen. Overvann skal håndteres lokalt, og dette må innarbeides i reguleringsbestemmelsene. VAV anbefaler at overvannshåndtering ses i sammenheng med utforming av utomhusplanen og at fordrøyning av overvann kan inngå som et element i denne planen.

Forslagsstillers tilsvare:

Vann – og avløpsledninger fra prosjektet vil bli koblet på kommunalt nett langs Peter Møllers vei og/eller Dag Hammarskjølds vei.

Bebyggelse over og under bakken vil bli plassert min. 4 m fra kommunalt ledningsanlegg.

Overvann som følge av utbyggingen vil bli håndtert lokalt på tomten.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Bestemmelser om lokal overvannshåndtering tas inn i planen.

Sameiet Lørenplataet er positive til en transformering fra næring til bolig, og er opptatt av at planlagt tiltak bidrar positivt til Lørenområdet og har negative konsekvenser for bokvalitet i eksisterende boliger i området. Sameiet informerer om en langvarig og pågående saksprosess vedrørende støy fra trykkeribedrift i Peter Møllers vei 8-10 som også vil påvirke Peter Møllers vei 15. Sameiet mener at Lørenområdet har et stort behov for infrastruktur som parker, gangforbindelser, torg- og møteplasser, barnehager osv. og forventer at kommunen utarbeider en plan for å ivareta dette behovet.

Forslagsstillers tilsvare:

Sameiet påpeker at støy fra næringsvirksomhet i området kan forekomme, særlig fra tekniske installasjoner ved trykkeri i Peter Møllers vei 8 - 10. Nødvendig skjerming av denne støykilden må ivaretas i den videre prosjekteringen. Opparbeidelse av fellesarealer og gangveier vil følge VPOR for Lørenområdet, og bli ferdigstilt sammen med bebyggelsen.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for Løren og Økern ble lagt ut til offentlig ettersyn 31.03.2014. Planen gir føringer for etablering av infrastruktur som parker, gangforbindelser og torg/møteplasser.

Orkla ASA orienterer om at deres heleide datterselskap Axellus / Peter Møller driver produksjon av omega 3 fettsyrer og tran på eiendommen Peter Møllers vei 13 og at denne industrivirksomheten må påregnes opprettholdt i overskuelig framtid. Produksjonen forårsaker noe lukt og støy. En eventuell barnehage i Peter Møllers vei 15 bør vurderes skjermet mot industrivirksomheten. Orkla opplever kapasiteten i Peter Møllers vei som presset og anbefaler at adkomst til Peter Møllers vei 15 legges fra Dag Hammarskjølds vei.

Forslagsstillers tilsvaer:

Bedriften påpeker at støy og lukt fra næringsvirksomheten kan forekomme.

Nødvendig skjerming av disse potensielle forurensningskildene må ivaretas i den videre prosjekteringen.

Biladkomst til vårt prosjekt er lagt til Peter Møllers vei, og ikke fra Dag Hammarskjølds vei som foreslått i bemerkningen fra Orkla.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Biladkomst fra Dag Hammarskjølds vei vurderes som verken ønskelig eller realistisk. Etaten anbefaler adkomst fra Peter Møllers vei.

4 FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON

4.1 FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Skanska Bolig AS har som overordnet mål å utvikle et boligområde med høy kvalitet og høy boligandel i nær beliggenhet til knutepunktene og de stasjonsnære områdene på Løren og Økern.

Beliggenhet

Planområdet ligger i Oslo, bydel Grünerløkka, vest for Økernsenteret. Planområdet ligger innenfor Miljøby Løren. Det er 900 m til Økern T-banestasjon, 600 m til Sinsen Kirke, 1000 m til Løren Skole og 1000 m til nærmeste barnehage. Det er planer om å bygge barnehage på nabotomten mot øst. Det er kort vei til nærmeste busstopp og til Økernsenteret hvor man finner butikker, post og bank. Tomten har et areal på 8 040 m². Den grenser i nord mot Dag Hammarskjølds vei. Mot øst grenser tomten mot en lignende eiendom under regulering til boligformål, mens det mot vest ligger industri og parkeringsareal. Mot det sørvestlige hjørnet av tomten ligger Peer Gynt skulpturpark og et større, nybygd boligområde.

Boligkvaliteter

Det har vært et ønske fra forslagsstiller å utvikle ideer og vurdere ulike alternativer tidlig i utviklingsprosessen. Planstudiene skulle synliggjøre områdets muligheter gjennom illustrasjoner av bebyggelsesplan, utomhusplan, leilighetsplaner, garasjeplan med atkomster for området, snitt og høyder, solstudier og 3D modell. Følgende moment har vært viktige i prosessen:

- bygningsstruktur og bygningstyper, der bygg og landskap spiller sammen og understreker områdets kvaliteter
- gode utsikts-, orienterings-, sol- og lysforhold
- gode og store uteoppholdsarealer på bakken og på balkonger
- støyskjerming
- atkomst og parkeringsløsning

I løpet av prosessen ble det også avholdt møter med PBE for å avklare løsningsforslaget. Begrunnelsen for det valgte plangrepet er blant annet at bebyggelsesstrukturen åpner byggeområdet både mot syd og øst, noe som gir gode sol- og lysforhold, og at strukturen gir mulighet for romslige og varierte uteoppholdsarealer.

Utnyttelsesgrad, byggehøyder og form

Boligprosjektet legger opp til en foreslått utnyttelsesgrad på % BRA = 222 %. Kommunedelplanen for Økern /KDP 15 angir maks. 150 %. Forslagsstiller mener en slik utnyttelse kan forsvares både med bakgrunn i boligområdets plassering og orientering i bysituasjonen, samt ut fra de kvaliteter som ligger i boligprosjektet, med blant annet store og godt dimensjonerte uterom. Det har vært et mål at det skal kunne etableres store og lyse uterom samtidig som etasjetallet ikke overstiger 8 ets. I tillegg vil området være en del av knutepunktsutviklingen på Økern/Løren og vil nyte godt av den sentrale beliggenheten. Dette innebærer ikke bare nærhet til Økern som lokalsenter i bydelen, men også nærhet til den omfattende næringsutvikling som foregår i nærområdene på Økern, Ulven og Hasleområdet.

Utnyttelsesgraden forsvares også med de store offentlige investeringene og de miljøgevinstene man oppnår som følge av byggingen av tunnelen fra Sinsen til Økern, med ny stasjon på Løren (åpner 2016). Prosjektet vil danne en naturlig overgang til næringsområdene på Økern der det tillates utnyttelse opp til 250 % og høyder på 42 meter, med mulighet for vurdering av høyder inntil 70 meter. Den foreslåtte bebyggelsen vil innordne seg i eksisterende og planlagte bebyggelsesmønstre omkring området. Bebyggelsen vil få et stramt og moderne preg som vil tilpasse seg på en god måte. Bygningsvolumene vil bli søkt tilpasset eksisterende og planlagte boligtyper i strøket med hensyn til størrelse, materialvalg, fargebruk og formuttrykk

Uteoppholdsarealer

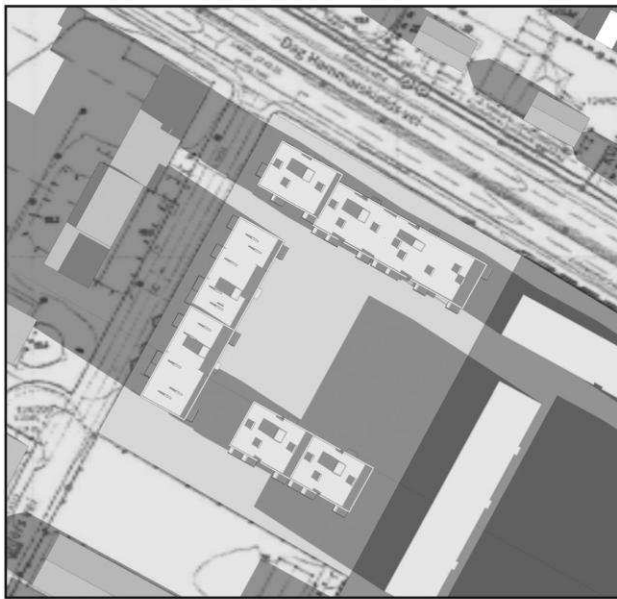
Det har vært en målsetning å optimalisere uteoppholdskvalitetene i prosjektet. Forslagstiller mener vi har klart å oppnå dette med den valgte bygningsstrukturen, der uteoppholdsarealene både på bakken og på balkongene får mest mulig soleksponering og utsyn kombinert med en optimalisert støyskjerming.

Samtidig skapes det uterom med mulighet for stor variasjon og gode utearealer for forskjellige brukere og aldersgrupper.

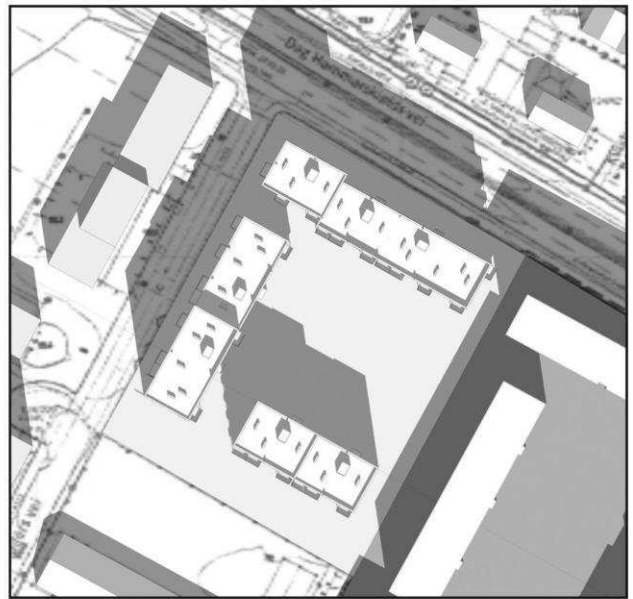
Krav til utearealer vil bli ivaretatt med tilfredsstillende fellesarealer på terreng. Beliggenheten og forhold til nabobebyggelse gjør at det store deler av dagen blir direkte sollys på uteoppholdsarealene, noe som vil gi utearealer av høy kvalitet.

Lokalklima og sol -/ skyggeforhold

Ny bebyggelse antas ikke å endre lokalklimaet i området. Sol - / skyggediagrammene viser at bebyggelsesmønsteret gir gode solforhold i området, spesielt på felles utearealer og lekearealer. Avstanden til boligområdene nord for planområdet er så stor at disse ikke vil bli nevneverdig berørt av skygger fra ny bebyggelse i planområdet. Når det gjelder de planlagte boligene mot øst vil de nærmeste husene få noe skygge på kveldstid i sommerhalvåret.



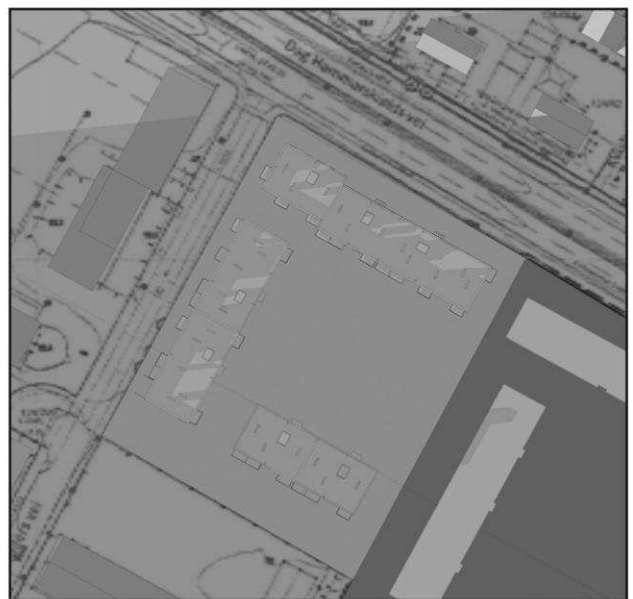
Vår/høstjevndøgn (23. mars/september) kl.09



Vår/høstjevndøgn (23. mars/september) kl.12

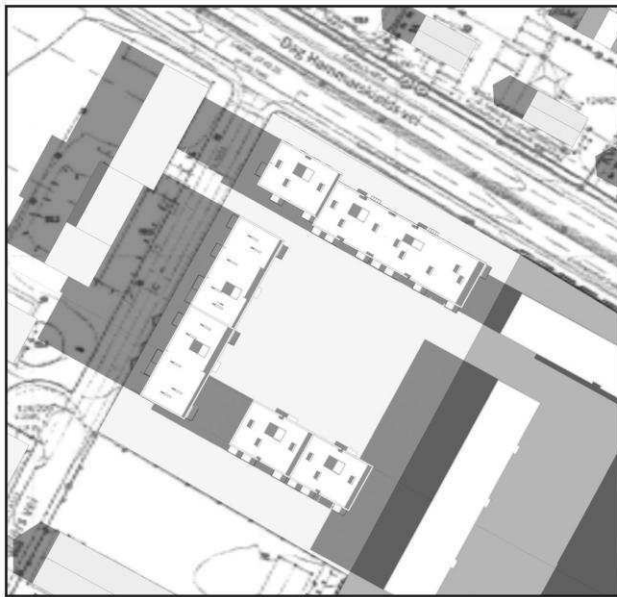


Vår/høstjevndøgn (23. mars/september) kl.15



Vår/høstjevndøgn (23. mars/september) kl.18

Fig. 8 Sol -/skyggediagram vår og høst



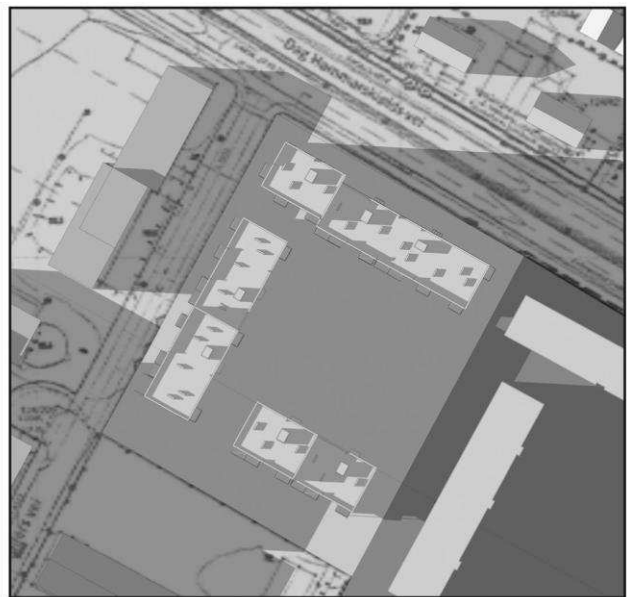
1. mai kl.09



1. mai kl.12

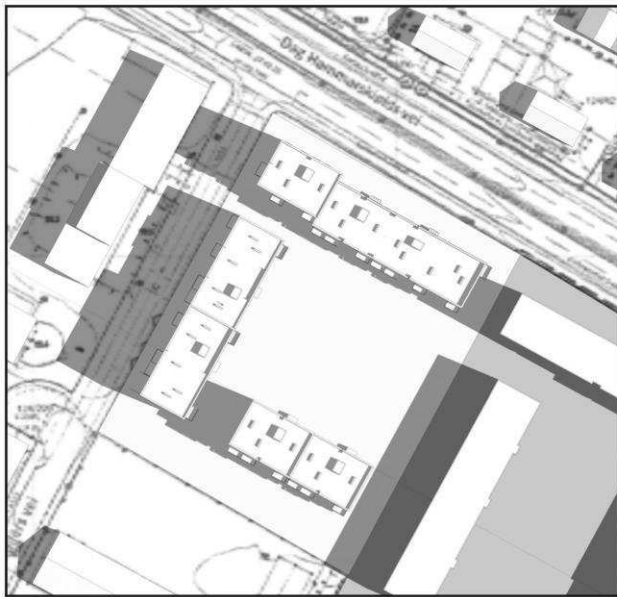


1. mai kl.15



1. mai kl.18

Fig. 9 Sol -/skyggediagram 1.mai



Sommersolverv (21. juni) kl.09



Sommersolverv (21. juni) kl.12



Sommersolverv (21. juni) kl.15



Sommersolverv (21. juni) kl.18

Fig. 10 Sol -/skyggediagram sommer

4.2 FORSLAGSSTILLERS ILLUSTRASJONER

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



SKANSKA
Fig. 11 Illustrasjonsplan

Peter Møllers vei 15

Asplan Viak AS

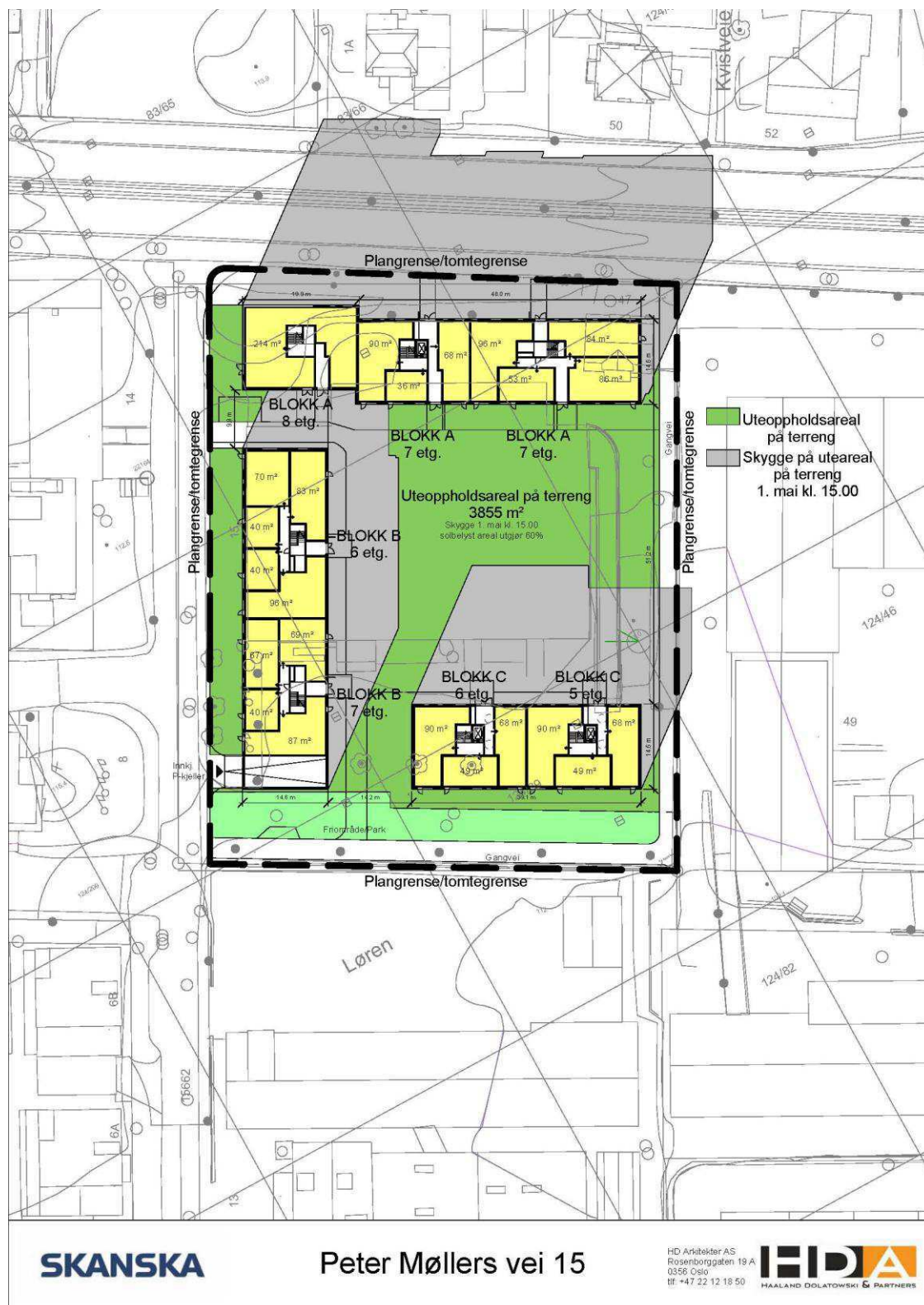


Fig. 12 Uteoppholdsareal på terreng



Fig. 13 Plan kjeller

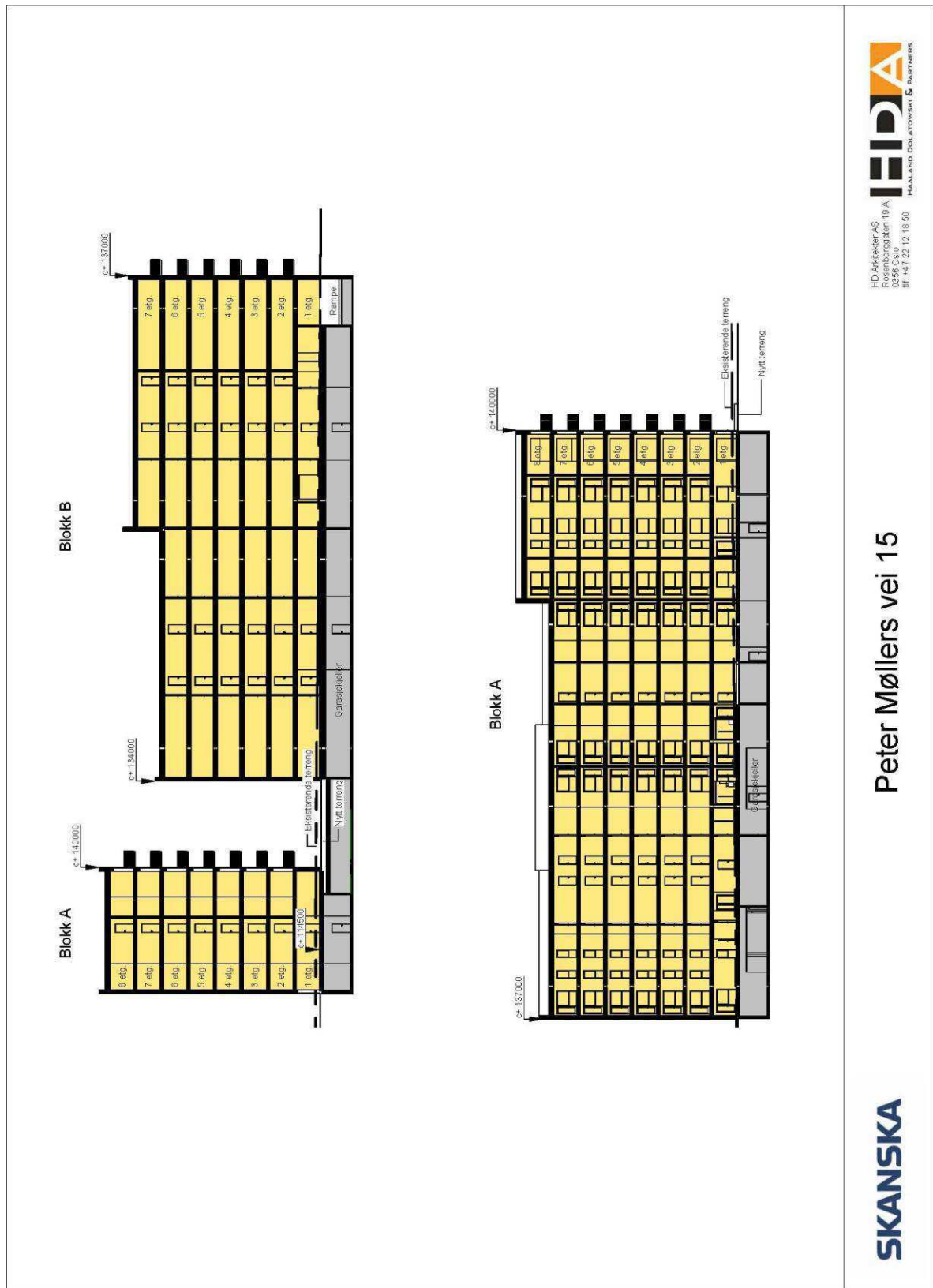


Fig. 14 Terrengsnitt

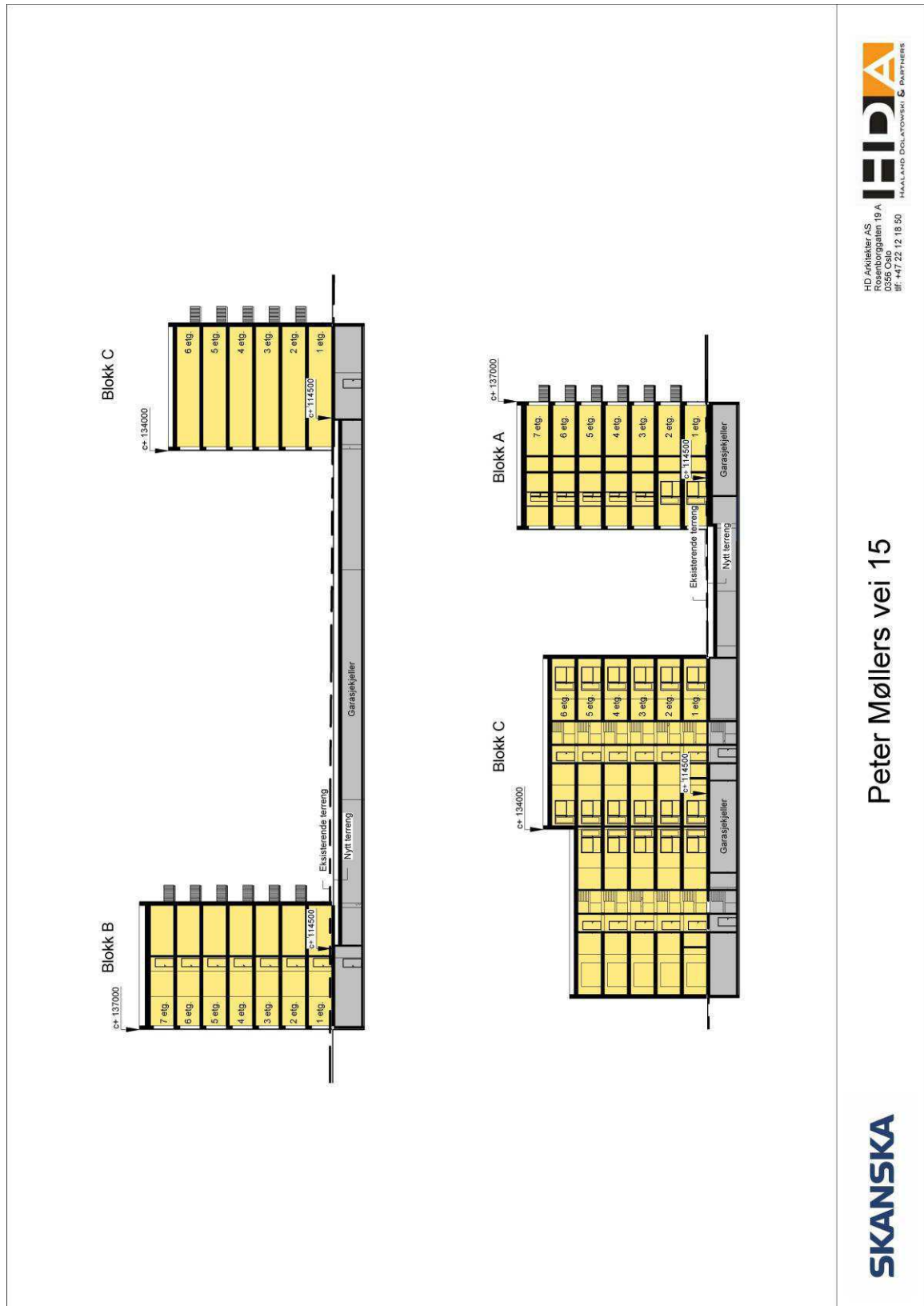


Fig. 15 Terringsnitt



Fig. 16 Oversiktsperspektiv fra syd



Fig. 17 Oversiktsperspektiv fra nord



Fig. 18 Miljøperspektiv fra torget



Fig. 19 Miljøperspektiv fra parken

5 PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING

5.1 PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING OG ANBEFALING

5.1.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget

Overordnede mål

Planen følger opp vedtatt kommunedelplan for Økern ved at en industritomt transformeres til boligområde. Foreslått utnyttelse er høyere enn anbefalt i kommunedelplanen. Plan- og bygningsetaten vurderer at dette kan aksepteres hvis planen sikrer boliger og uteoppholdsarealer med god kvalitet, og hvis planen bidrar tilstrekkelig til offentlig infrastruktur i området.

Miljøfaglige forhold

Støy

Støyutredningen viser at fasaden mot Dag Hammarskjølds vei og gavlene i den nordlige blokka vil få fasadestøy over anbefalt grenseverdi i T-1442. Plan- og bygningsetaten vurderer at tilfredsstillende bokvalitet sikres med foreslåtte bestemmelser som krever at alle støyutsatte leiligheter skal være gjennomgående og at minst ett oppholdsrom skal vende mot stille side. Dette medfører imidlertid at illustrerte leiligheter mot nordøst i blokk A1 ikke er i henhold til bestemmelsene, og må endres. Uteoppholdsarealet vil få tilfredsstillende støyforhold.

Sol- og skyggeforhold

Sol- og skyggediagrammene viser tilfredsstillende sol- og skyggeforhold for boligenes utearealer. Eksisterende boligblokker i sørvest kaster skygge på den vestlige delen av parken på ettermiddagen. Foreslåtte boligblokker vil kaste skygger på industritomta vest for Peter Møllers vei (morgen), eneboliger nord for Dag Hammarskjølds vei (dagtid, særlig i vinterhalvåret) og boligområdet på naboeiendommen i øst (ettermiddag/kveld). Tiltakets konsekvenser for sol- og skyggeforhold i området vurderes som akseptable. Plan- og bygningsetaten etter innsendelse av planforslaget bedt om at det sikres 4 meters innvendig takhøyde i første etasje i blokk A2 (se avsnitt om utnyttelse og høyder). Dette medfører at blokk A2 blir ca 1,5 meter høyere enn i innsendte illustrasjoner, og vil kaste noe lengre skygger enn det sol- og skyggediagrammene viser.

Lokal overvannshåndtering

Takflater og lokk over parkeringskjeller omfatter store deler av planområdet, noe som kan by på utfordringer når det gjelder lokal overvannshåndtering. Det er derfor viktig at mest mulig av utearealet er på terreng. Det er positivt at bestemmelsene sikrer at 20 % av uteoppholdsarealene skal ha jorddybde på minst 80 cm. Plan- og bygningsetaten anbefaler at overvann planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealene. Etaten anbefaler at bygningene prosjekteres med grønne tak som kan bidra til å fordrøye overvann.

Trafikkforhold

Adkomst

Plan- og bygningsetaten er positive til foreslått adkomst til parkeringskjeller fra Peter Møllers vei. Det er positivt at illustrasjonene viser nedkjøring til parkeringskjeller inne i bygget, slik at den påvirker utearealer og opplevelsen av gaterommet minst mulig. Plasseringen av innkjøringen gjør at sydgavlen blir fri for

vinduer i første etasje, noe som bidrar til å styrke opplevelsen av offentlighet i parken og gangveien. Nedkjøringen tas innenfor byggegrensene og det sikres i bestemmelsene at nedkjøringen bygges inn. En sekundær adkomst for utrykningskjøretøyer, varelevering, flyttebiler og liknende er foreslått lenger nord. Denne skal ikke brukes til ordinær kjøring til boligene. Brannbiler skal kunne kjøre inn gangveien fra Peter Møllers vei for å få tilgang til sydfasaden til blokk C. Brannbiler skal også ha tilgang til, og oppstillingsplass i, gårdsrommet.

Parkering

Bil- og sykkelparkering legges inn i underjordisk parkeringskjeller. På grunn av den høye utnyttelsen kreves det et omfattende parkeringsanlegg som er vist lagt under bygningene og under hele det indre gårdsrommet. Det medfører at nesten hele uteoppholdsarealet på bakkeplan blir på lokk. Plan- og bygningsetaten mener dette kan aksepteres hvis uteoppholdsarealene sikres gode kvaliteter. Det er positivt at bestemmelsene sikrer at antall bilparkeringsplasser skal tilsvare parkeringsnormens minimumskrav.

Sosial infrastruktur

Planen tilrettelegger for bygging av over 170 nye boliger og vil gi behov for mange nye barnehageplasser i området. Plan- og bygningsetaten mener i utgangspunktet at det bør innpasses barnehage i prosjektet. Etaten kan imidlertid ikke kreve dette fordi Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning mener boligprosjektet kan fritas for kravet om barnehage.

Teknisk infrastruktur

Prosjektet kobles til vann- og avløpsledninger langs Dag Hammarskjølds vei og Peter Møllers vei, og disse sikres med en byggeavstand på minimum 4 meter.

Eksisterende trafostasjon i planområdet sørvestlige hjørne må fjernes for å gi rom for foreslått gangvei.

Renovasjon

Det vil bli etablert nedgravde avfallsbrønner i prosjektet. Det er viktig at plassering av avfallsbrønner påvirker uteoppholdsarealene på en minst mulig negativ måte. Utomhusplanen skal redegjøre for avfallshåndtering på terreng.

Estetikk og byggeskikk

Plassering av ny bebyggelse

Plan- og bygningsetaten mener den foreslåtte åpne karréen er en bebyggelsesstruktur som passer godt i området. Plasseringen av boligblokkene gir et relativt stort skjermet gårdsrom og bidrar til å styrke Dag Hammarskjølds vei og Peter Møllers vei som gater.

Etaten mener at blokk B er lagt for tett på blokk A2, byggegrensene legger opp til en avstand på 9 meter. Dette vil gi lite optimale sol-, dagslys- og utsynsforhold for leilighetene som vender ut mot gavlen til blokk B, spesielt de nederste leilighetene. Plan- og bygningsetaten anbefaler at blokk B reduseres minst 2 meter i lengden slik at avstanden mellom blokk A2 og blokk B blir større.

Arealet som er avsatt til park i sør er langt og smalt, men vil likevel bli et godt bidrag til den offentlige infrastrukturen i området. En mulig framtidig utvikling av naboeiendommen i sør vil kunne utvide parken, og på den måten gjøre den mer brukbar for flere typer aktiviteter.

Utnyttelse og høyder

Utnyttelsen på %-BRA = 222 % er en betydelig økning sammenliknet med 150 % som kommunedelplan for Økernområdet gir rom for. Hvis det ikke var satt av arealer til park og gangveier ville utnyttelsen imidlertid bli omtrent 180 %. Utnyttelsen vurderes som akseptabel hvis boligkvaliteter sikres for samtlige boliger (se under), og planen gir et godt nok bidrag til området.

Kombinasjonen av store bygningshøyder og kort avstand mellom blokk A2 og blokk B vil gjøre at rom som vender ut mot gavlen til blokk B vil få dårlige dagslys og utsynsforhold. Avstanden mellom bygningene bør gjøres større samtidig som en høydereduksjon av blokk B bør vurderes.

Bebyggelsens høyde varierer fra 7 og 8 etasjer i henholdsvis Blokk A1 og blokk A2 langs Dag Hammarskjølds vei, 6-7 etasjer i blokk B langs Peter Møllers vei og 5-6 etasjer i blokk C langs park og gangvei i syd. Som på naboeiendommen i øst bygges det høyest mot nord, noe som vurderes som naturlig fordi det bidrar til å markere Dag Hammarskjølds vei som hovedgate og fordi det gir begrensede skyggevirksomheter for omkringliggende bebyggelse. Det vurderes også som positivt at gatekrysset og torget markeres med et 8 etasjers "tårn" (A2) som er forskjøvet litt i plan i forhold til blokk A1. For at næringslokalene i første etasje i blokk A2 skal bli luftige og attraktive sikres en minimum innendørs romhøyde på 4 meter. Dette vil også sørge for at leilighetene i etasjene over løftes litt opp slik at disse vil få noe bedre dagslys- og utsynsforhold, samt at "tårnet" markeres sterkere i forhold til resten av bebyggelsen. Dette medfører at blokk A2 blir noe høyere enn vist i innsendte illustrasjoner.

Etaten er negativ til foreslåtte bestemmelser som tillater tekniske takoppbygg inntil 2,5 meter over regulert gesimshøyde. Bestemmelsen må endres til bare å gjelde oppbygg for heis og trappehus. Tekniske takoppbygg må løses innefor regulerte gesimshøyder og integreres i den arkitektoniske utformingen av byggene.

Utforming og materialbruk

Planen legger opp til store bygningsvolumer med enkel utforming, og det er derfor viktig med en bevisst materialbruk for å styrke den arkitektoniske kvaliteten i prosjektet.

Forslagsstiller har etter Plan- og bygningsetatens anbefaling sikret i bestemmelsene at sydgavlen til blokk B skal gis en grønn karakter eller utsmykking for å markere og styrke den foreslåtte parken i sør.

Gavlveggen kan eksempelvis ha espalier for klatreplanter som kan fungere som grønt bidrag til arealene utenfor og som solavskjerming for boliger innenfor.

Det er også tatt inn enkle kvalitetsbestemmelser for torg og park (se avsnitt om gangveier, park og torg).

Balkonger

Balkongenes utkragning bør begrenses til 1,8 meter fra vegglivet. Balkonger bør begrenses til å utgjøre maksimalt 30 % av samlet fasadelengde. Det bør også sikres i bestemmelsene at alle leiligheter skal ha vinduer i hovedoppholdsrom som ikke er overdekket av balkong. Understøttelse til balkonger ført ned til terreng anbefales ikke. Etatens foreslåtte begrensninger for balkongene har til hensikt å sikre gode dagslysforhold i boligene, sikre et ryddig fasadeuttrykk, og bidra til at parken/gangveien oppleves som et offentlig rom. Etaten er positiv til at sørgavlen til blokk B, som vender ut mot foreslått park og gangvei, ikke skal ha balkonger.

Uteareal

Etaten er positiv til foreslått bestemmelse som sikrer at 20 % av uteoppholdsareal på blokk skal ha jorddybde på minst 80 cm. Dette vil gjøre det mulig å plante små trær og busker i gårdsrommet. Etaten mener det bør legges til en bestemmelse som sikrer at det i gårdsrommet plantes trær som kan vokse seg store. Dette vil kreve en større jorddybde på deler av uteoppholdsarealet. Foreslått bebyggelse som skal omkranse gårdsrommet består av store, relativt høye bygninger. Det er derfor viktig med beplantning og trær av en viss størrelse som kan dempe virkningen av de store boligblokkene og bidra til å gjøre uteoppholdsarealet lunt og trivelig.

Foreslåtte bestemmelser sikrer at det etableres et vegetasjonsbelte mot Dag Hammarskjølds og Peter Møllers vei, og det sikres i tillegg trerekke mot Dag Hammarskjølds vei. Etaten er positive til dette, men mener det også må sikres at trerekke bevares eller etableres mot Peter Møllers vei.

Inngangspartier

Etaten er positiv til at blokk A1 skal ha innganger fra Dag Hammarskjølds vei i tillegg til fra gårdsrommet, da dette vil motvirke at fasaden mot veien oppleves som en bakside og vil bidra til å styrke Dag Hammarskjølds vei som gate. Plan- og bygningsetaten oppfordrer til å etablere innganger til blokk B fra Peter Møllers vei, men mener det er mindre viktig fordi denne vestvendte fasaden vil bli mer åpen og aktiv med markterrasser, balkonger og større vinduer. Det er positivt at svalganger ikke tillates.

Leilighetsfordeling

Plan- og bygningsetaten støtter foreslått leilighetsfordeling, som er i henhold til vedtatt norm som gjelder for bydelen.

Stedsutvikling

En utbygging i tråd med foreslått reguleringsplan vil gi et positivt bidrag til stedsutviklingen i området. Nye boliger vil styrke Løren som et attraktivt boligområde. Foreslåtte gangveier vil bidra til å gi Løren et mer finmasket nettverk av trygge gangforbindelser. Den offentlige parken vil komme både voksne og barn til gode. Planen følger opp intensjonene fra S-4722 i øst om å etablere et sammenhengende gangveinett. Bebyggelsen på naboeiendommen skal ligge 12,5 meter fra eiendomsgrensen mot Peter Møllers vei 15, blant annet for å videreføre aksene som er etablert i Leyrins gate lenger sør. Det er også regulert inn en gangvei langs den sydlige grensen av S-4722. Foreslåtte gangveier i planen for Peter Møllers gate 15 vil ikke treffe denne gangveien. Det er derfor viktig at en eventuell framtidig utvikling av Peter Møllers vei 13 sørger for å fullføre intensjonene med gangveien og parken i denne planen ved å binde gangveiene i kvartalet sammen og utvide parken.

Plan- og bygningsetaten mener bebyggelsens plassering, etableringen av torg og næringsarealer i blokk A2 i planområdets nordvestlige hjørne og innganger til boligene i blokk A1 fra nord vil styrke Dag Hammarskjølds vei og Peter Møllers vei som gater og bidra til å gi Lørenområdet et mer bymessig preg.

Selv om planforslaget vurderes som positivt for stedsutviklingen i området mener etaten at planen må gi et større bidrag til offentlige rom og infrastrukturtiltak i området enn det som foreslås, se avsnitt om juridiske forhold.

Barns interesser

Planområdet er i dag ikke i bruk som eller egnet til lekeområde for barn. Foreslått plan vil gi et boligområde med utearealer egnet for barns opphold og lek. Etablering av gangveier og park gjør at tiltaket også bidrar til at et større område blir tryggere og mer barnevennlig.

Plan- og bygningsetaten krever ikke at det etableres barnehage på eiendommen. På grunn av det store antallet boliger vil imidlertid tiltaket skape behov for flere barnehageplasser i området.

Gangveier, park og torg

Plan- og bygningsetaten er positive til at det reguleres torg, offentlige gangveier og offentlig park. Gangveier og park skal opparbeides av forslagsstiller, men skal overtas og driftes av kommunen. Torget skal være privat, men med tinglyste rettigheter for allmennheten, og skal opparbeides og driftes av forslagsstiller.

Gangveiene foreslås som vist i VPOR for Løren og Økern. Disse skal bli en del av et sammenhengende nett med gangveier og ”internveier” i området. Gangveiene henger ikke sammen med regulert gangvei i nylig regulert plan S-4722 på naboeiendommen, men det er viktig at disse kobles sammen på sikt.

Den foreslåtte parken sammenfaller med parken som er tegnet inn i hovedkartet og tiltakskartet i VPOR for Løren og Økern og som der har fått navnet Møllerparken. Foreslått park er lang og smal, noe som legger visse begrensninger for bruken. Etaten mener imidlertid at den, med en god beplantning og møblering, kan være et godt bidrag til offentlige leke- og oppholdsarealer i området. Parken vil også sannsynligvis utvides mot sør ved en eventuell framtidig utvikling av industritomten Peter Møllers vei 13. I VPOR er Møllerparken gitt et areal på ca 1,4 daa. I planen for Peter Møllers vei 15 er parken ca 580 m², og parken sammen med gangveien langs parken er på ca 846 m². Parken kan være et sted for opphold, lek og trening og bør møbleres med tanke på denne bruken. Parken kan for eksempel fungere som et stopp på en treningsrunde på Løren, hvor der er satt opp apparater for variert styrketrening langs runden. Vann og vannlek kan også være et tema for parken, gjerne i kombinasjon med overvannshåndtering. Parken bør utformes med tanke på fordrøyning av overvann og må sikres en beplantning med blant annet trær som kan vokse seg store. Private markterasser må skjermes fra parkarealet, gjerne med en nivåforskjell.

Torget etableres for å skape et utvidet offentlig tilgjengelig og bymessig areal utenfor næringslokalene i blokk A2 på hjørnet av Peter Møllers vei og Dag Hammarskjølds vei. Hjørnet vil fungere som en av inngangsportene til Løren. Torgarealet bør opparbeides som et bygulv med blant annet benker, sykkelstativer og noe beplantning. Torget er ikke blant tiltakene som foreslås i VPOR for Løren og Økern men vurderes likevel av etaten som viktig å etablere.

Det er formulert enkle kvalitetsbestemmelser til opparbeidelsen av park og torg. Bydelen og aktuelle offentlige etater bes uttale seg om innholdet i disse bestemmelsene.

Øst- vestgående gangvei sør på planområdet er foreslått regulert med 3,5 meters bredde fordi den skal fungere som adkomstvei for brannbil. For at parken skal bli så bred som mulig vil det være ønskelig å bare regulere gangveien i 3 meters bredde. Brann- og redningsetaten bes uttale seg om dette kan la seg gjøre hvis man eventuelt sikrer at møblering og vegetasjon i parken ikke hindrer framkommeligheten for brannbil. Brann- og redningsetaten bes også uttale seg om ønsket plassering av oppstillingsplass(er) for brannbil i området, da dette kan ha konsekvenser for park og uteoppholdsarealer.

Juridiske forhold

Forslag til VPOR for Løren og Økern angir offentlige rom og infrastrukturtiltak som er en forutsetning for at næringseiendommene kan transformeres til byområder med høy boligandel og høyere utnyttelse enn i dag. I forslag til forutsetningsvedtak til VPOR gjøres det oppmerksom på at utbyggere må bidra til teknisk og grønn infrastruktur. Dette skal sikres ved å avsette areal til offentlige rom i reguleringsplan og gjennom rekkefølgebestemmelser som følges opp av utbyggingsavtaler.

Plan- og bygningsetaten mener planen må sikre opparbeidelse av regulert infrastruktur innenfor planområdet, samt tiltak som er definert i VPOR for Løren og Økern som etaten anser som aktuelle og nødvendige. Det foreslås rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av gangveier, park og torg innenfor planområdet og fortau på østsiden av Peter Møllers vei langs det regulerte området. Plan- og bygningsetaten mener at rekkefølgebestemmelsene også må sikre bidrag til opparbeidelse av Løren Aktivitetspark med idrettshall. Løren Aktivitetspark er definert som en lokalpark/nabolagspark i VPOR og etableringen av denne parken anses som viktig for å sikre et godt boligområde på Løren. Løren Park/Kanonparken er allerede overbelastet. Etaten stiller spørsmålsteget ved formuleringen ”som naturlig

knytter seg til” i siste setning i rekkefølgebestemmelsene, da denne kan åpne for forskjellige tolkninger og forårsake uenighet rundt forståelsen av bestemmelsen.

Det må forhandles fram en utbyggingsavtale med Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Plan- og bygningsetaten mener følgende rekkefølgebestemmelser må tas inn i planen:

”Før det gis igangsettingstillatelse skal fortau på østsiden av Peter Møllers vei langs det regulerte området være sikret opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse skal Løren Aktivitetspark med idrettshall være sikret opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til første byggetrinn skal gangveier, torg og park innenfor det regulerte området være opparbeidet.”

Tilgjengelighet for allmennheten på torget må sikres ved tinglyst erklæring før innsendelse av planforslag til politisk behandling.

Eiendoms- og fornyelsesetaten og Bymiljøetaten bes uttale seg om hvordan utbygger kan sikres adkomst til den sørvendte gavlen i blokk B som ligger ut mot parken.

Skanska Bolig AS må erverve del av gnr. 250, bnr. 15, som er i offentlig eie.

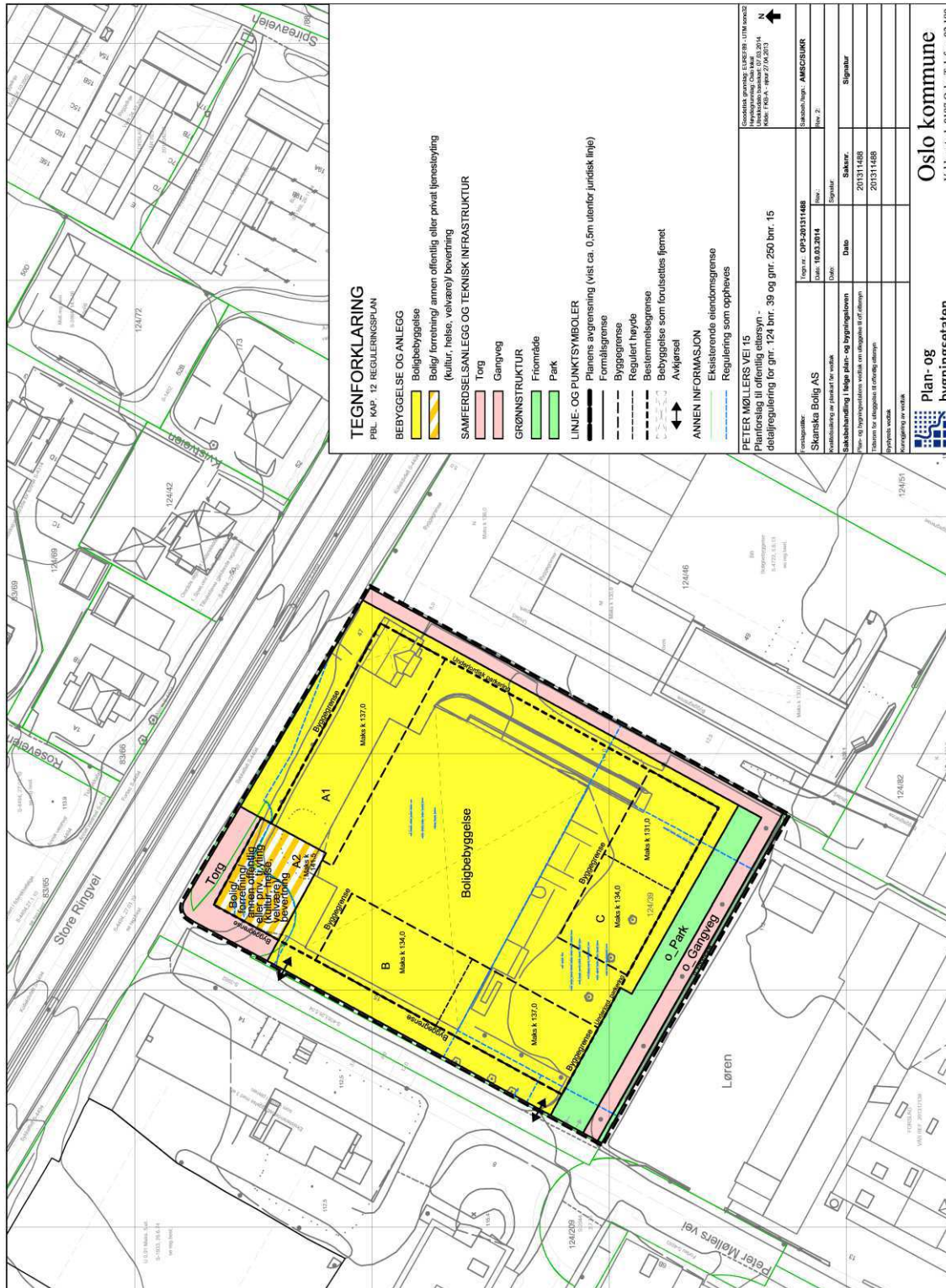
5.1.2 Foreløpig konklusjon

Boligutvikling på tomta vil hovedsakelig være i tråd med overordnede føringer. Tiltaket vil bidra til en god stedsutvikling i området og planområdet er godt egnet for boliger. Planen sikrer positive bidrag til området i form av gangveier, park, torg og fortau, men Plan- og bygningsetaten mener likevel at planen må bidra til opparbeiding av Løren Aktivitetspark. Etaten har formulert rekkefølgebestemmelser som må tas inn i planen. Foreslått utnyttelse kan aksepteres hvis planen sikrer boliger og uteoppholdsarealer med god kvalitet og bidrar tilstrekkelig til offentlig infrastruktur i området. Plan- og bygningsetaten er positiv til foreslått bebyggelsesstruktur. Avstanden mellom blokk B og blokk A2 må økes for å bedre boligkvaliteten i leiligheter som vender ut mot gavlen til blokk B. Tekniske takoppbygg må løses innefor regulerte gesimshøyder og integreres i den arkitektoniske utformingen av byggene. Bestemmelsene må sikre at det i gårdsrommet legges til rette for og plantes trær som kan vokse seg store. Trerækker må bevares eller reetableres langs Peter Møllers vei. Det må legges begrensninger for balkongene for å sikre et ryddig fasadeuttrykk og for å bedre dagslysforholdene i boligene. Etaten er positiv til regulering av gangveier, park og torg. Det er positivt at balkonger ikke tillates på sydgavlen til blokk B og at denne gavlveggen skal gis en grønn karakter eller utsmykking for å markere og styrke den foreslåtte parken i sør. Etaten er også positiv til at bestemmelsene sikrer at antall bilparkeringsplasser skal tilsvare parkeringsnormens minimumskrav og at nedkjøringen til p-kjeller bygges inn. Det er positivt at det skal etableres utadrettet virksomhet i første etasje i blokk A2 og at denne etasjen sikres en god takhøyde.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at ovennevnte føringer innarbeides i bestemmelsene. Plan- og bygningsetaten vil utarbeide et eget alternativ dersom etatens føringer ikke innarbeides i planforslaget.

6 KART OG BESTEMMELSER

6.1 NEDSKALERT PLANKART



6.2 REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PETER MØLLERS VEI 15

Gnr. 124, bnr. 39 og gnr. 250, bnr. 15

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket kartnr. OP3-201311488 og datert 10.03.2014.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse
- Bebyggelse og anlegg – bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, helse, velvære)/bevertning

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - torg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - gangveg
- Grønnstruktur - friområde
- Grønnstruktur - park

§ 3 Områder for bebyggelse og anlegg

3.1 Utnyttelse

Innen planområdet kan det oppføres bebyggelse med maks. 15 000 m² BRA.

Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningenes bruksareal. Nedkjøring til garasje regnes ikke med i bygningenes bruksareal.

3.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og bestemmelsesgrenser for underjordisk parkering som angitt på plankartet. Boligbebyggelse skal ha en maksimal dybde på 15 meter eksklusive balkonger. Balkonger tillates kraget inntil 2,0 meter ut fra fasade og ut over byggegrenser. Utenfor regulerte byggegrenser tillates trafo og boder begrenset til 15 m² pr bygning. Boder tillates ikke plassert utenfor byggegrense mot vei.

3.3 Høyder

Bebyggelsens høyder er angitt med maksimale kotehøyder på plankartet. Tekniske installasjoner, heis og trappehus tillates oppført inntil 2,5 meter over angitt høyde. Takoppbygg skal begrenses til maks. 15 % av takarealet og trekkes minst 3 meter inn fra gesimslinjen.

3.4 Utforming

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og være en del av bebyggelsens samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Inngang/nedkjøring til parkeringskjeller skal plasseres og utformes arkitektonisk integrert i bebyggelsen.

Første etasje i blokk A2 skal ha innendørs romhøyde på minst 4,0 meter i minst 75 % av etasjens BRA.

Det tillates ikke oppført balkonger på sydgavlen til blokk B. Denne gavlveggen skal gis en grønn karakter eller utsmykking for å markere og styrke parken.

3.5 Leilighetsfordeling

Området skal ha variert leilighetssammensetning med utgangspunkt i bystyrets vedtatte norm:

Maksimum 35 % av leilighetene kan være mellom 35 og 50 m² BRA.

Minimum 40 % av leilighetene skal være 80 m² BRA eller større, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² integrert.

Leiligheter mot støyutsatt side skal være gjennomgående.

Det tillates ingen ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

Svalganger tillates ikke.

Blokk A1 skal ha innganger fra Dag Hammarskjølds vei med gjennomgang til uteoppholdsareal i indre gårdsrom.

3.6 Bruk

Innen området regulert til kombinert formål tillates ikke etablering av boliger i 1. etasje av bebyggelsen.

3.7 Utearealer

Innenfor områder regulert til bebyggelse skal alle utearealene som ikke skal benyttes til atkomst eller parkering, opparbeides som private forhager, felles uteoppholdsarealer og arealer med vegetasjon.

Mot Dag Hammarskjølds vei skal det etableres et vegetasjonsbelter mellom vei og bebyggelse. Det skal etableres trerekke mellom vei og bebyggelse ut mot Dag Hammarskjølds vei. Boligbebyggelsen skal ha uteoppholdsarealer på minimum 25 % av boligens bruksareal. Arealene skal ha mulighet for sol og være egnet for lek og opphold. Som uteoppholdsareal kan regnes areal på terreng/lokk og takterrasser.

Balkonger kan regnes med i utearealet dersom tilfredsstillende støyforhold kan dokumenteres. Minimum 75 % av utearealet skal være på bakkeplan, og av dette skal minimum 60 % ha mulighet for sol 1.mai kl.15:00.

20 % av uteoppholdsareal på lokk over parkeringskjeller skal ha jorddybde på minst 80 cm for å sikre tilfredsstillende vekstgrunnlag for trær.

3.8 Avkjørsel

Hovedadkomst for bil til planområdet skal være fra Peter Møllers vei som vist med piler på plankartet.

Atkomst nordvest i planområdet skal betjene utrykningskjøretøy, renovasjon, varelevering og nødvendig kjøring til boligens inngangsparti. Bredde på avkjørslene skal være maksimalt 4,0 m og ha tilfredsstillende siktforhold.

Fortau forbi avkjørslene skal være gjennomgående og ha nedsenket kantstein.

3.9 Parkering

Bil- og sykkelparkering skal være i henhold til den enhver tid gjeldende norm.

Bilparkering for boliger skal tilsvare normens minimumskrav.

Bilparkering for næring skal være i henhold til laveste del av norm.

Bilparkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng vist med bestemmelsesgrense på plankartet.

Det tillates ikke bilparkeringsplasser på terreng.

Min. 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede.

3.10 Støy

Støyforholdene skal sikres i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter denne. Leiligheter mot støyutsatt side skal være gjennomgående og minst ett oppholdsrom skal vende mot stille side. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Gangveg skal være offentlig.

Det skal sikres mulighet for ferdsel med brannbil på gangveier innefor det regulerte området.

Området regulert til torg skal være tilgjengelig for allmennheten.

Torget skal opparbeides med beplantning, sykkelstativer og møblering.

§ 5 Grønnstruktur

Friområde og park skal være offentlig.

Området regulert til park skal utformes med tanke på variert bruk for alle aldersgrupper. Parken skal opparbeides med vegetasjon, møblering og lekeapparater/treningsapparater. Det skal plantes trær som skal ha muligheten til å vokse seg store.

§ 6 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde delen av tomten. Utomhusplanen skal vise atkomst, terrengbehandling, tykkelse på vekstlag/betingelser for beplantning, støttemurer, renovasjon, trafo, fordrøyningsanlegg, sykkelparkering, uteboder, interne gangveier, arealer for lek/opphold, møblering, beplantning, tilgjengelighet for forflytningshemmede og for utrykningskjøretøy.

Planen skal godkjennes sammen med tillatelse og utomhusarealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse. Ved etappevis utbygging gjelder ovennevnte tiltak for de uteoppholdsarealene som knytter seg til det enkelte byggetrinn.

§ 7 Lokal overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, drensvann og overflatevann ved søknad om rammetillatelse. Valg av løsning skal begrunnes. I anleggsfasen tillates ikke forurenset vann ført inn på kommunalt ledningsnett eller resipient.

§ 8 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettingstillatelse skal fortau på østsiden av Peter Møllers vei langs det regulerte området være sikret opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til felt A2 skal torg innefor det regulerte området være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til felt A1, felt B eller felt C skal gangveier og park innenfor det regulerte området være ferdig opparbeidet. Ved etappevis utbygging gjelder ovennevnte tiltak for de deler av park og gangveier som naturlig knytter seg til det enkelte byggetrinn.

7 VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser/detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Peter Møllers vei 15, Løren, som omreguleres fra industri og kontor til

- Boligbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anlegg: Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, helse, velvære)/bevertning
- Torg
- Gangveg
- Friområde
- Park

som foreslått av Skanska Bolig AS, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP3-201311488, datert 10.03.2014.

Dersom planforslaget blir vedtatt vil dette innebære en endring av kommuneplanens arealdel fra Industri og Kontor til Boligbebyggelse, Bolig/Forretning/Annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, helse, velvære)/Bevertning, Torg, Offentlig Gangveg og Offentlig Park som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP3-201311488, datert 10.03.2014.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.05.2014 av:

Amund Schweder - Saksbehandler

Line Hellum Fomenko - fungerende enhetsleder