



Arkivsak: 201301147-4,5

Arkivkode:

Saksbeh: Gro Borgersrud

Saksgang
Byutviklingskomiteen

Møtedato
08.09.2014

**SAK 41/14 SINSENVEIEN 45-49 – LØREN - PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG
ETTERSYN - DETALJ REGULERING**

Saksdokumenter ligger i saksarkivet sak/doknr.: 201301147-4,5

Forslagsstiller:

Forslagsstiller er Arkitektur Laboratoriet for Sinsenveien 45-49 AS.

Sammendrag:

Planområdet ligger på Løren. Det grenser til villaområdet Sinsen Hageby i vest (Sinsenveien), mot nord grenser området til et næringsbygg, i øst møter området Lørenbyen og i sør bolig- og næringsbygg. Mål med planforslaget er å transformere området fra dagens kontor og næringsvirksomhet til boligformål, barnehage og næring, offentlig torg og møteplass med mer.

Bydelen har tidligere behandlet saken i forbindelse med oppstartsmøtet. Siden den gang er Veiledende plan for offentlig rom (VPOR) for Løren og Økern utviklet for å styre utviklingen av de store nye boområdene på Løren og Økern og dermed å sikre helhetlig struktur, gode og store nok offentlige rom, gode forbindelseslinjer i og gjennom området. VPOR:

- er et verktøy for å konkretisere og formidle offentlige rom som er nødvendige for utviklingen av området og sikre et helhetlig perspektiv i den videre utviklingen.
- skal sikre at de offentlige rom spiller sammen og danner en helhet.
- angir parker, plasser, gater og gangveier som skal bygges ut som allment tilgjengelige tiltak og gir grunnlag for å koordinere etablering av tiltak med de enkelte byggeprosjektene.

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget da det ikke er i tråd med VPOR. Plan- og bygningsetaten har laget et alternativ 2.

Bydel Grünerløkka har deltatt i arbeidet med VPOR for Løren og Økern. Bydelens ønske har vært å bidra til å sikre trygge og gode boområder med varierte uteoppholdsarealer som retter seg mot ulike grupper av befolkningen. Viktige aspekter har vært:

- å sikre gode forbindelseslinjer i og gjennom området.
- å sørge for levende gater ved blant annet tydelig kvartalsstruktur med aktive fasader.
- å definere områder for næring.
- å definere av strøkgater, internveier, gang- og sykkelveier.
- å legge til rette for helhet og sammenheng i området.



I offentlig høring av VPOR for Løren og Økern uttalte bydelen:

"Bydel Grünerløkka er svært positiv til foreslåtte VPOR for Løren. Dersom foreslåtte VPOR blir vedtatt og gjennomført med parker, torg og møteplasser, gang- og sykkelveier, broer, overganger, idrettshaller og strøkgater, kan man kompensere for mye av tettheten som allerede er og som vil komme på Løren og for mange av de barrierene de store veiene og Alnabanen gir.

Arbeidet med å få på plass en VPOR for Løren kom i gang etter at mange prosjekter var vedtatt og gjennomført. Dette har lagt begrensninger for mulighetene på Løren. Bydelen er positiv til de foreslåtte grøntdragene, parkene og plassene som ligger i VPOR. I store nye boligområder hvor mange mennesker flytter inn i løpet av relativt kort tid er det viktig at det legges til rette for naturlige sosiale møteplasser, slik at beboerne får tilknytning og eierskap til sitt nærmiljø og hverandre. Det bør være gode uteoppholdsarealer for ulike aktiviteter og for ulike målgrupper. Barns oppvekstmiljø skal ivaretas spesielt. Det må sikres gode og tilstrekkelig store uteoppholdsareal. Bydelen vil understreke behovet for at alle plassene og parkene i VPOR blir gjennomført, da dette er et minimum av hva det er behov for på Løren. (..)"

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydel Grünerløkka anbefaler Alternativ 2, Plan- og bygningsetatens alternativ.

Bydel Grünerløkka er opptatt av at VPOR for Løren og Økern skal gjennomføres for å sikre god og helhetlig struktur på hele VPOR-området. Dersom VPOR blir gjennomført med parker, torg og møteplasser, gang- og sykkelveier, broer, overganger, idrettshaller og strøkgater, kan dette kompensere for mye av tettheten som allerede er og som vil komme på Løren. Bydelen vil understreke behovet for at alle plassene og parkene i VPOR blir gjennomført, da dette er et minimum av hva det er behov for på Løren.

Planforslaget må tilpasses overordnet struktur for offentlige rom i VPOR for Løren og Økern:

- Bebyggelsen og gangveinettet må på en tydeligere måte videreføre påbegynt og planlagt kvartalsstruktur.
- Hovedgangveiene og påkrevd offentlig torg/møteplass må gis en tydelig offentlig karakter.
- Børsteveien må forlenges til Vidsynveien og reguleres til offentlig gatetun. Veien må gis en universell utforming og tilrettelegges for sykling.
- Planen må sikre gjennomføring av Lille Løren park nordøst i planområdet.

Det kan aksepteres en noe høyere utnyttelse enn i kommunedelplanen dersom utbygging ivaretar offentlige rom, stedets kvaliteter og bokvalitet innenfor og utenfor planområdet. Prosjektet må gis en bedre stedstilpasning. Romslighet mot nabobebyggelse må økes ved større avstander og en begrensning av høyder til maks. 8 etasjer.

Planområdet åpnes opp og det tilrettelegges for allmenn tilgjengelige uteoppholdsarealer, publikumsrettet næring/service, barnehage, oppgradering av Sinsenveien til bygate, samt arkitektonisk variasjon. Dette vil være positive bidrag til stedsutvikling på Løren. En del av disse kvalitetene må sikres bedre i plankart og bestemmelser.

Planområdet skal kun ha én avkjørsel.

Bydel Grünerløkka anbefaler at PBEs forslag til rekkefølgekrav tas inn i planen.

Som høringsinstans i bygge- og reguleringsaker ønsker Bydel Grünerløkka å vektlegge miljøhensyn. Bydel Grünerløkka forutsetter at man også i byggeprosesser tar hensyn til sine omgivelser når det gjelder støy, miljø og sikkerhet. Bydelen anbefaler alle tiltakshavere å velge miljøvennlige løsninger både i håndtering av avfall, valg av materialer, valg av oppvarming og med tanke på fremtidig energibehov.

Det aksepteres at boliger plasseres i rød og gul støysone mot Sinsenveien, men det forutsettes at det iverksettes avbøtende tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet og at disse er ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse. Videre forutsettes at Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) og Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T – 1520) innarbeides som en del av reguleringsbestemmelsene, for å sikre tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet for den nye bebyggelsen, samt for å ivareta berørte beboere i forbindelse med aktuelle bygge- og anleggsarbeider på eiendommene.