



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201412329-2  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh:

Dato: 16.09.2014

Arkivkode: 512.1

## BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE - VIDERESENDING - PETER MØLLERS VEI 8 - 14

Vi orienterer om mottatt bestilling av oppstartsmøte. Saken er registrert hos oss med saksnummer 201412329.

Send melding til Plan- og bygningsetaten hvis dere har spesifikke og konkrete innspill til oppstartsmøtet. Innspillene må være mottatt senest tre uker etter utsendelse av denne orienteringen. Alle berørte parter blir varslet om oppstart av planarbeidet etter oppstartsmøtet.

Vi ber om at bydelsadministrasjonen videreformidler informasjonen til barnas representant i bydelen.

Følg fremdriften på Saksinnsyn:

<http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn> / (intranett)

<http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn> / (internett)

Plan- og bygningsetaten oppfordrer alle til å kommunisere elektronisk med etaten via etatens e-postadresse: [Postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:Postmottak@pbe.oslo.kommune.no). Vennligst oppgi saksnummer ved henvendelse til etaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Dokumentsenteret  
Stab

Likelydende brev sendt til:

Eiendoms og byfornyelsesetaten, Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO, [postmottak@eby.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@eby.oslo.kommune.no)

Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, [postmottak@bya.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bya.oslo.kommune.no)

Bymiljøetaten, Postboks 9336 Grønland, 0135 OSLO, [postmottak@bym.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bym.oslo.kommune.no)

Bydel Grünerløkka, Postboks 2129 Grünerløkka, 0505 OSLO, [postmottak@bga.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bga.oslo.kommune.no)



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate , 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

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





# Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

## Bestilling av oppstartsmøte

Skjemakode:  
PBE002

Referansenummer:  
PBE002-BCCZ

### Bestilling av oppstartsmøte

Innsendingsdato: 15.09.2014 15:19

### Innlogging

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

Innlogget hos ID-porten som	KNUT NESJE
-----------------------------	------------

### Ansvarlige

#### Fagkyndig

Firma	Arch Uno AS
Organisasjonsnummer	934917227
Adresse	Parkveien 41 B
Postnummer	0258
Poststed	Oslo
Telefonnummer	22121960
E-post (kvittering sendes hit)	nesje@archuno.no
Gjenta e-post	nesje@archuno.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Knut Nesje

#### Forslagsstiller/tiltakshaver

Firma	Kirsti Mette Egge v/ Egge Eiendom ANS
Organisasjonsnummer	982167442
Adresse	Postboks 3176 Elisenberg



Postnummer	0266
Poststed	Oslo
Telefonnummer	23084700
E-post (kvittering sendes hit)	firmapost@egge.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Kirsti Mette Egge

## Innledende informasjon om forslaget

### Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	83
Bruksnummer	94
Adresse/Stedsnavn	Peter Møllers vei 8-14
Eiers navn	Kirsti Mette Egge v/ Egge Eiendom ANS
Bydel	Bydel Grünerløkka
Bakgrunn for og hensikt med prosjektet.	Omregulering fra formål industri til bolig i henhold til vedtatt kommunedelplan KDP 15 for Økernområdet.
Er det særlige spørsmål dere ønsker å få avklart?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebyggelsesstruktur.</li> <li>- Maks utnyttelsesgrad og grunnlag for beregningen.</li> <li>- Lille Løren park, plassering og utstrekning.</li> <li>- Børsteveien, bredde og utforming.</li> <li>- Krav om barnehage.</li> </ul>

### Karttjeneste

<b>Vedlegg</b>	
	Oslokart.pdf

## Planstatus og rammebetingelser

### Overordnede planer og føringer \*

Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad følger prosjektet opp disse føringene?	<p>Kommunedelplan for Økernområdet KDP 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Felt Bn for bolig og næringsformål med TU= 100-150%.</li> <li>- Tillatt møne/ gesimshøyde er 28m, tilsvarende 8 etasjer.</li> </ul> <p>Utnyttelse større enn i KDP 15. Lille Løren Park og internveier beslaglegger en del av opprinnelig tomteareal som ikke kan medtas i beregningen av TU. Møne/ gesimshøyde i henhold til KDP 15.</p> <p>Løren og Økern, veiledende plan for offentlige rom:</p>
---	--



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lille Løren Park.</li> <li>- Internvei mellom Peter Møllers vei og Sinsenveien.</li> <li>- Internvei mellom Lille Løren Park og Dag Hammarskjølds vei.</li> <li>- Peter Møllers vei åpnes ut i Dag Hammarskjølds vei.</li> <li>- Plassering av barnehage.</li> </ul> <p>Lille Løren Park og internveier innarbeides i prosjektet. Det er vist en barnehage med 4 avdelinger, da naboeiendommen, Sinsenveien 45-49, også viser en barnehage med 4 avdelinger. Til sammen vil dette gi en god barnehagedekning i området.</p>
--	--

### Gjeldende regulering \*

	Byggeområde for industri S-1933 26.6.74. U grad= 0,91. Maks 5 etg.
--	--

### Andre rammebetingelser

Negative servitutter, tinglyste heftelser med mer.	Ingen kjente
--	--------------

### Eksisterende miljøsituasjon

Naturmangfold, samferdsel, støy, trafikk	Følgende forhold utredes i egen rapport: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Miljø- og luftkvalitet.</li> <li>- Trafikk.</li> <li>- Støy.</li> </ul>
--	---


### Eksisterende bebyggelse og bruk \*

	Planområdet er bebygget med 4 industribygninger. 3 av bygningene leies ut til en stor trykkeribedrift.
--	--

### Enkel stedsanalyse

Erstatt gjerne med enkel stedsanalyse som lastes opp, se eksempel	Se vedlagt stedsanalyse.
---	--------------------------

### Illustrasjoner til stedsanalyse

<b>Vedlegg</b>	
	Peter Møllers vei 8-14_Stedsanalyse.pdf



## Forslagets hovedgrep

### Beskrivelse av hovedgrep

Hvordan er forslaget tenkt løst? Presenter skissen av byplangrepet (se forklaring nedenfor) kort med fokus på det overordnede: Formål, disponering av tomte (atkomst, utearealer og plassering av bygningsmasse og anlegg)	Se vedlagt redegjørelse for hovedgrep under punkt om byplangrep og prinsippssnitt.
--	--

### Skisse av byplangrep og prinsippssnitt


<b>Vedlegg</b>
 Peter Møllers vei 8_14_Hovedgrep.pdf

### Fakta om forslaget

#### Arealstørrelse

Planområdet totalt:	17770,6m <sup>2</sup>
Arealbruk og foreslåtte formål	Bolig som hovedformål og service/ næring som underformål. Service/ næring vil utgjøre maks 1500m <sup>2</sup> .
Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	Bolig: min. 20% uteareal beregnet ut fra BRA bolig. Barnehage: 24m <sup>2</sup> pr barn. Noe av dette kan kompenseres ved bruk av Lille Løren Park.
Utnyttelse	173,8 % BRA med hele tomten som beregningsgrunnlag. 200,4% BRA med Lille Løren Park og internveier fratrukket tomteareal.
Høyde	Bygning parallelt med Dag Hammarskjølds vei er 8 etasjer, men høyden trappes i forhold til terrenget. Bygninger parallelt med Peter Møllers vei er maks 8 etasjer. Bygningene har avtrappende høyde; 7 etasjer med inntrukket 8. etasje mot Børsteveien og 6 etasjer mot gårdsrom.
Trafikk og parkering	Adkomst fra Peter Møllers vei. Eksakt plassering ikke avklart. I VPOR framgår det at Peter møllers vei skal åpnes ut i Dag Hammarskjølds vei. Det må medregnes noe trafikkøkning på bakgrunn av det antall leiligheter som er planlagt. Parkering planlegges løst under terreng i sin helhet.

### Vedlegg

<b>Vedlegg</b>
 Peter Møllers vei 8-14_Arealoversikt.pdf



## Videre prosess

Redegjør for om prosjektet kan utløse krav om konsekvensutredning	<p>I Plan- og bygningslovens § 4-2 står det: " for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse - konsekvensutredning - av planens virkninger for miljø og samfunn."</p> <p>Foreslått regulering er i tråd med kommunedelplan og omkringliggende bebyggelse og er vurdert i henhold til plan og bygningslovens §12-10 første ledd. Vi ser derfor ikke at prosjektet kan utløse krav om konsekvensutredning ettersom virkningene er beskrevet i overordnet plan.</p>
Medvirkning i videre prosess	Behovet for medvirkning utover lovpålagte høringsrunder må vurderes underveis i planprosessen.
Hvilke hovedutfordringer har forslaget?	<p>Prosjektets hovedutfordring er å bebygge tomten på en slik måte at boliger og uterom oppnår gode solforhold. Selvaags bebyggelse mot sør framstår som en visuell "mur" som kaster lange skygger inn over tomten.</p> <p>Prosjektet ønsker dessuten å ta hensyn til føringer i VPOR vedr. plassering av Lille Løren Park, barnehage og internveier. Dette er utfordringer som kan løses hvis det er rom for elastisitet.</p>





Oversiktskart



Gårdsnummer: 83 Bruksnummer:94

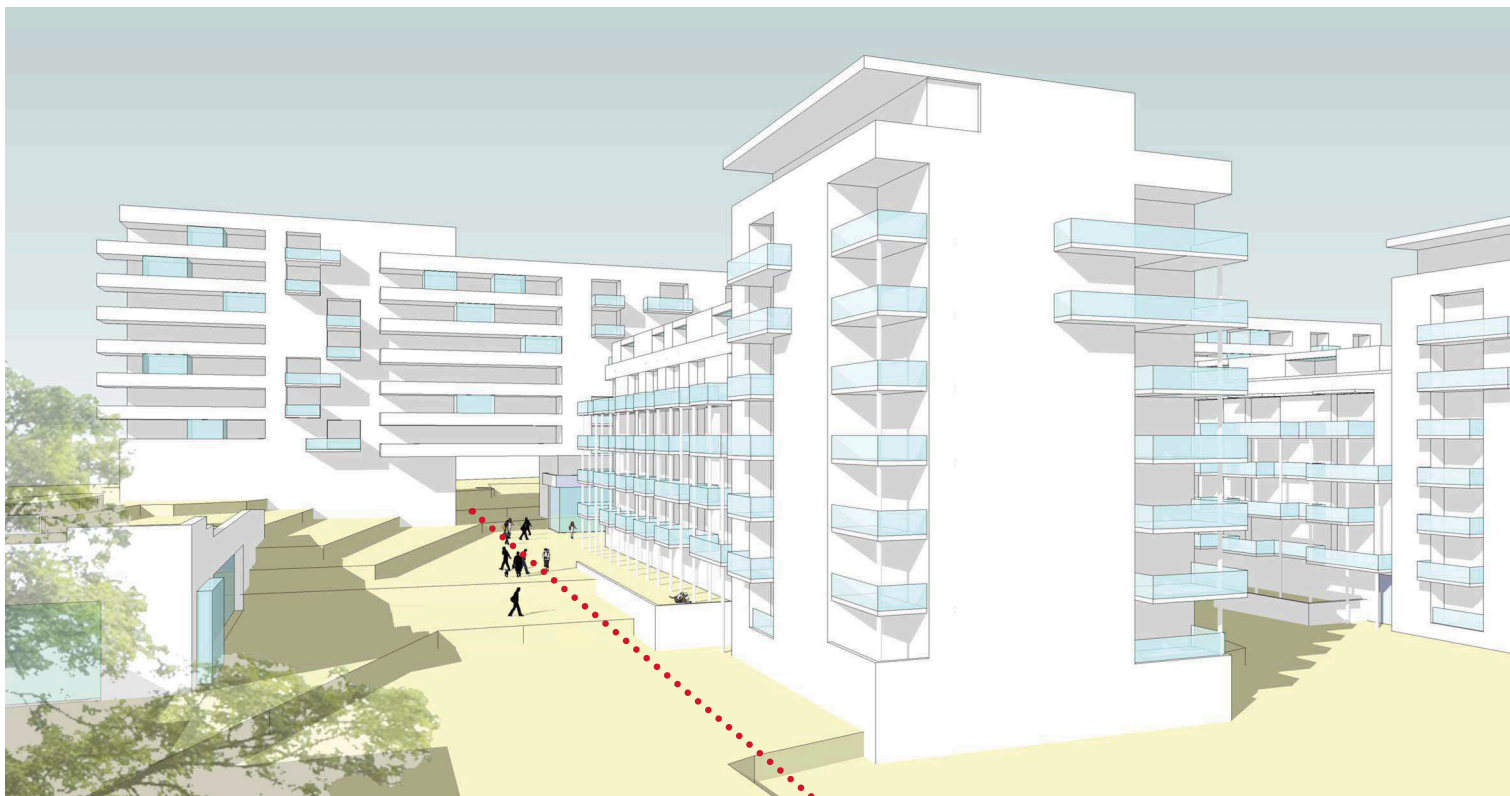
Dato: 15.09.2014

- Copyright (C) Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

0 20 40 60m







Perspektiv sett fra Børsteveien, park og uteareal mellom barnehage og boliger bygg A og D

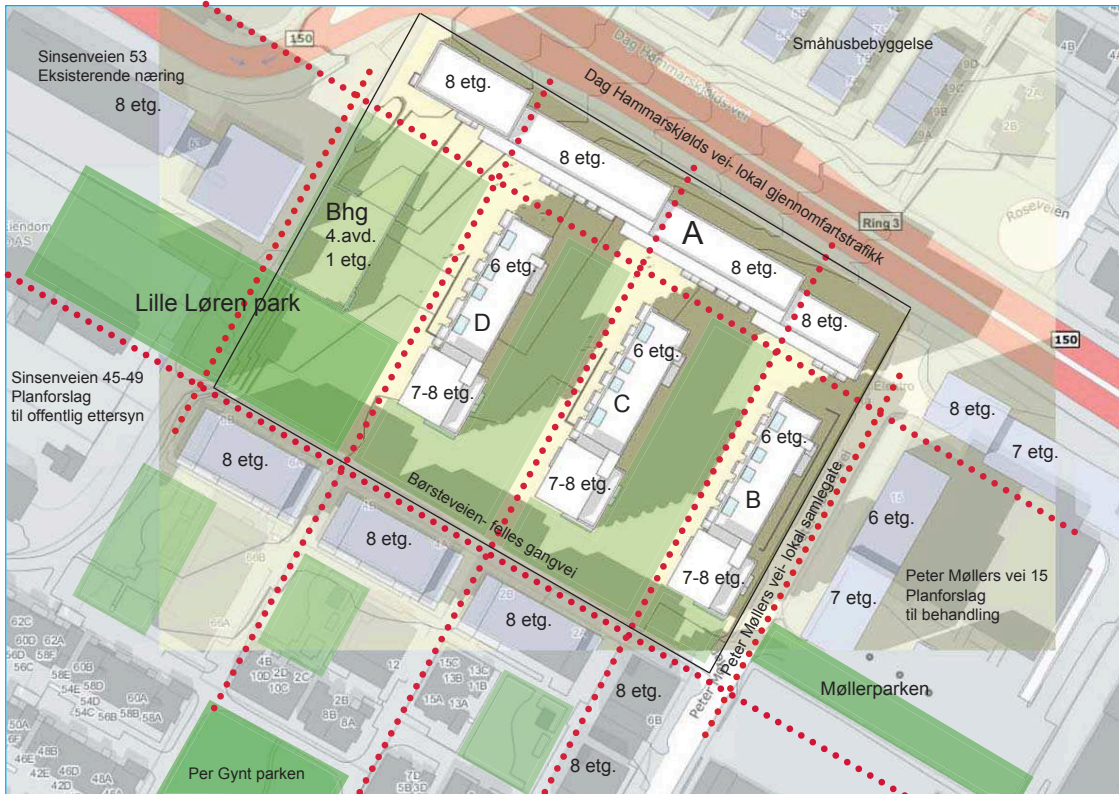
# PETER MØLLERS VEI 8-14

OPPSTARTSMØTE PLANFORSLAG- HOVEDGREP

■ □ □ □ □ □ □  
arch uno as 15.09 2014







Stedsanalyse



# PETER MØLLERS VEI 8-14

OPPSTARTSMØTE PLANFORSLAG- HOVEDGREP

Planforslag skal forankres i kommunedelplan for Økern, KPD 15, samt Veiledende plan for offentlige rom. For Peter Møllers vei 8-14 er følgende kriterier viktig for utforming av bebyggelsesstruktur og arkitektur:

- Videreføre eksisterende gate- og veinett med vekt på Børsteveien, samt gangstier som forbinder eiendommen til omkringliggende boligområder.
- Opprettholde og forsterke siktlinjer gjennom området, spesielt fra Dag Hammarskjølds vei mot Per Gynt parken.
- Opparbeide Lille Løren park med plassering som vist i VPOR.
- Skape gode uterom mellom boligene.
- Orienterer boligene slik at så mange som mulig får godt dagslys og utsyn.
- Leilighets sammensetning som sikrer variert og godt bomiljø.

På bakgrunn av dette forslår vi en bebyggelsesstruktur for Peter Møllers vei 8-14 som vist her.

Peter Møllers vei opprettholdes som lokal samlegate og føres ut i Dag Hammarskjølds vei. (Dag Hammarskjølds vei er redusert til vei for lokal gjennomfartstrafikk). Børsteveien opparbeides til gangvei og videreføres fra Peter Møllers vei til Sinsenveien. Gangstier opprettes for å ivareta intern kommunikasjon og forbinde Peter Møllers vei 8-14 til omkringliggende boligområder.

Bebyggelsen legges parallelt med eksisterende gate/ veinett, det vil si Dag Hammarskjølds vei og Peter Møllers vei. Bygningen langs Dag Hammarskjølds vei skjærer området mot trafikkstøy. Det er imidlertid viktig at bygningsmassen perforeres slik at gangstier og siktlinjer gjennom området opprettholdes. Sammen med bakveggen på Selvaagblokkene definerer bygningen langs Dag Hammarskjølds vei det store "rommet," eller kvartalet om man vil. Bygningene som ligger parallelt med Peter Møllers vei, understreker gangstier og siktlinjer og plasseres med innbyrdes avstand som skaper store uterom med gode dagslyforhold og utsyn. Bygningene er trukket tilbake i forhold til Børsteveien og slagskyggen fra Selvaagblokkene. På den måten oppnår man god visuell kontakt med Lille Løren park som er plassert lengst inn på området sett fra Peter Møllers vei. I forbindelse med parken og det største uterommet, foreslås det å anlegge en barnehage med 4 avdelinger. Barnehagen utnytter den store nivåforskjellen i terrenget, og det vil være mulig å bruke takflaten til uteoppholdsareal.

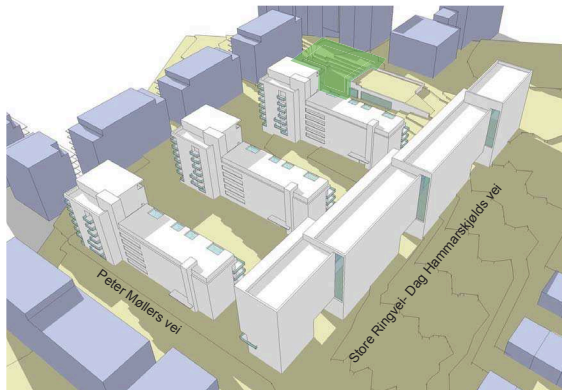


arch uno as

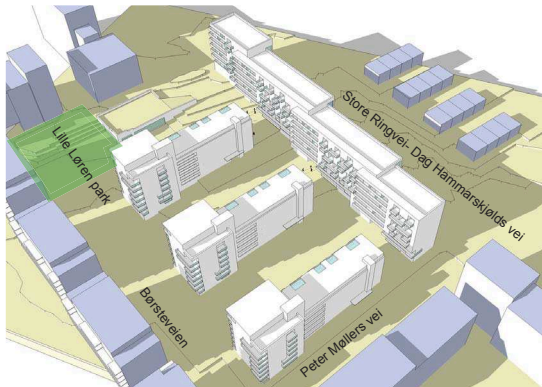
15.09 2014



Oversiktsbilde fra vest

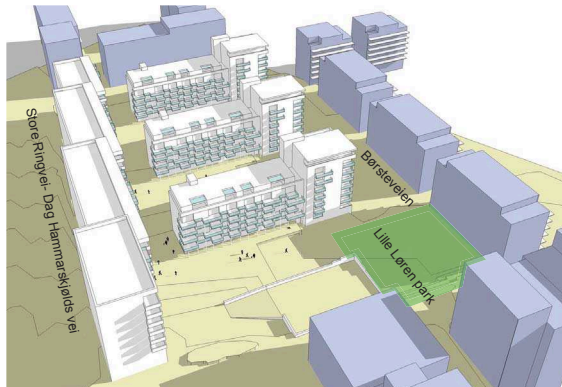


Oversiktsbilde fra øst



Oversiktsbilde fra sør

Oversiktsbilder vår/ høstjvndøgn kl. 15:00



Oversiktsbilde fra nord

På oversiktsbildene fremmer man ideen om det store "rommet" mellom Dag Hammarskjølds vei og Børsteveien. Bygningen langs Dag Hammarskjølds vei mot nord og bakveggen på Selvaagblokkene mot sør, definerer «rommet». Mot øst avgrenses det av Peter Møllers vei, mot vest av en markant nivåforskjell i terrenget.

Terrenget stiger fra C+114 i det sørøstlige hjørnet til C+121 i det nordvestlige hjørnet av eiendommen. Bygningene plasseres og trappes i forhold til terrenget og stigningen.

Bygningen langs Dag Hammarskjølds vei trappes både i horisontal- og vertikalplanet. I tillegg perforeres den med tre store passasjer. På den måten brytes bygningsmassen opp. Passasjene korresponderer med gangstiene mellom Selvaagblokkene. Gangforbindelser og siktlinjer gjennom boligområdene og ned til Per Gynt parken forsterkes.

1. etasje langs Dag Hammarskjølds vei er høy og utnyttet til næring og utadrettet virksomhet så langt det er mulig.

Bygningene som ligger parallelt med Peter Møllers vei, underdeler det store "rommet" i flere små. For å understreke intimiteten og minske skyggevirkningene, reduseres høyden på bygningene fra 8 til 6 etasjer. Mot Børsteveien avsluttes de med et høyere volum, 7-8 etasjer, som aksentuerer passasjene gjennom området.

Nivåforskjellen i terrenget er mest markant mot nord-vest. Vi utnytter den til å plassere en barnehage delvis innskutt i terrenget. Taket på barnehagen ligger på nivå med øvre del av tomten og kan benyttes til uteareal.

I VPOR angis størrelse og plassering av Lille Løren park. Parken er fordelt på tre ulike eiendommer. Det sørvestlige hjørnet av Peter Møllers vei 8-14 forbeholdes park. Plasseringen er heldig sett i forhold til barnehagen. Noe av barnehagens krav til uteareal kan kompenseres ved bruk av parken. Uterommet foran boligene drar også veksler på parken. Uterommet blir visuelt større med den i fond.

Parkens suksessfaktor er avhengig av at Sinsenveien 45-49 og 53 realiserer sin del av den.

## PETER MØLLERS VEI 8-14

OPPSTARTSMØTE PLANFORSLAG- HOVEDGREP



arch uno as

15.09 2014



Perspektiv sett fra Sinsenveien 53, intern gangvei til Peter Møllers vei

# PETER MØLLERS VEI 8-14

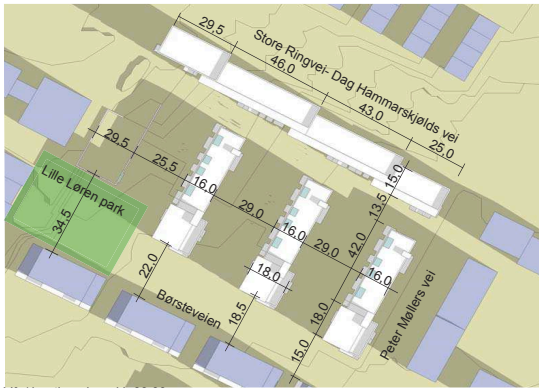
OPPSTARTSMØTE PLANFORSLAG- HOVEDGREP



arch uno as

15.09.2014





Vår/ høstjvndøgn kl. 09:00



Vår/ høstjvndøgn kl. 12:00



Vår/ høstjvndøgn kl. 15:00

Sol/ skyggediagram



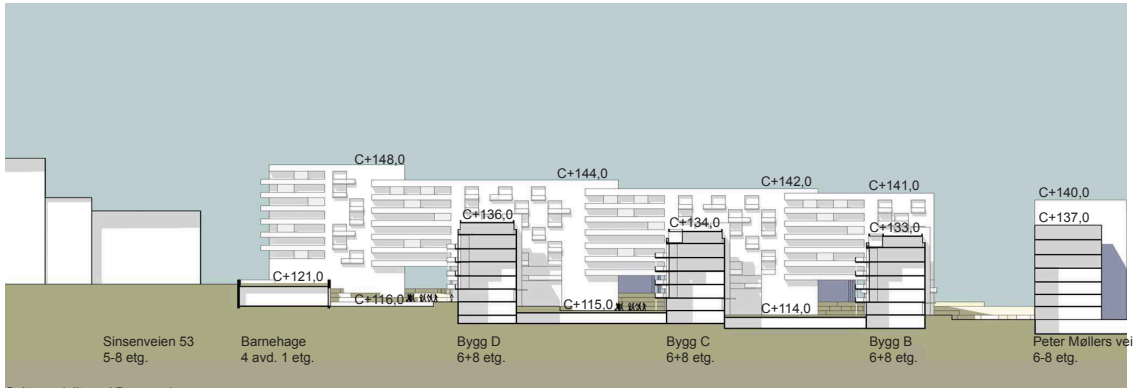
Sommersolhverv kl. 15:00



Dimensjonering av bygningsvolumer og uterom er vektlagt. Marienlyst Park har vært en viktig referanse. Bygningenes størrelse er sammenlignbare både i bredde og lengde. Når det gjelder høyde, er deler av bygningsmassen på Peter Møllers vei 8-14 redusert fra 8 til 6 etasjer for å minske skyggevirkingen i uterommene. Bredde og lengde på uterommene er til forveksling lik Marienlyst Park. Orienteringen på uterommene på Peter Møllers vei 8-14 er imidlertid dreid 90 grader for å få mere dagslys inn midt på dagen. Store deler av utearealet vil ha sol midt på dagen, både vår/ høstjvndøgn og sommersolhverv.

# PETER MØLLERS VEI 8-14

OPPSTARTSMØTE PLANFORSLAG- HOVEDGREP

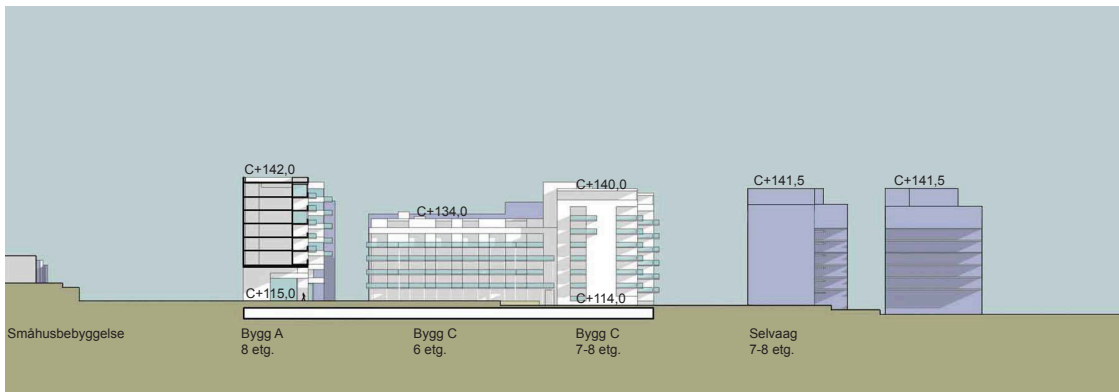


Snitt parallellt med Børsteveien

Høyden på bygningene er tilpasset omkringliggende bebyggelse, samt foreliggende planforslag på naboeiendommene.

Kommunedelplanen angir at bygningene kan være 8 etasjer eller inntil 28m høye. Alle bygningene på Peter Møllers vei 8-14 er innenfor dette kravet.

Bygningen langs dag Hammarskjølds vei er den høyeste. Den har kun 8 etasjer, men 1. etasje er ekstra høy grunnet næring. At 1. etasje er høy, bidrar til å øke volumet i passasjene og gi dem den høyden de trenger for å luften ut "rommet" mot Dag Hammarskjøldsvei.



Snitt parallellt med Peter Møllers vei

Prinsippsnitt

# PETER MØLLERS VEI 8-14

OPPSTARTSMØTE PLANFORSLAG- HOVEDGREP

# PETER MØLLERS VEI 8-14 STEDSANALYSE



UTARBEIDET AV ARCH UNO AS PÅ VEGNE AV EGGE EIENDOM AS 15.09.14

## Innhold

Innledning .....	3
Dagens situasjon .....	3
Siktlinjer, utsikt .....	4
Sol og skyggeforhold .....	5
Bebyggelse og arkitektoniske grep .....	6
Trafikkforhold, atkomst og parkering .....	7
Vegetasjon og grøntstruktur .....	8
Lyd og luftforurensing .....	9



## Innledning

Denne stedsanalysen skal belyse stedegne forhold for eiendommen Peter Møllers vei 8-14 og hvilke faktorer man bør legge vekt på ved utvikling av en plan for utbygging av eiendommen i henhold til kommunedelplanene for Økernområdet KDP 15. Analysen vil danne grunnlag for arbeidet med et nytt planforslag for eiendommen.



I henhold til KDP 15 er det ønskelig at de gamle industriområdene på Lørenområdet transformeres til boliger. Det er allerede bygget ut flere felt i nærområdet og igangsatt planarbeid for nabotomter på øst og vestsiden av eiendommen. Stedsanalysen vil ta for seg prinsipper for hvordan denne utbyggingen skal komplettere og utfylle planområdet og binde bydelen sammen.

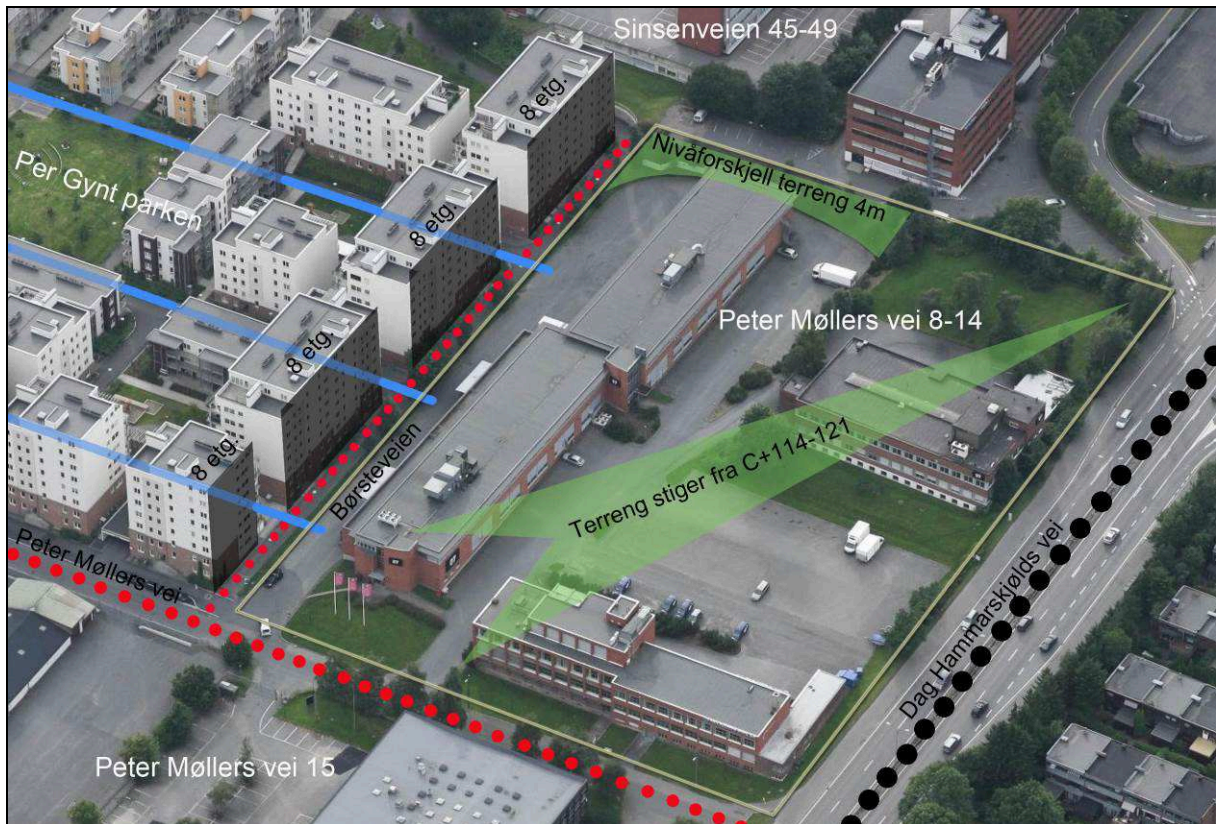
## Dagens situasjon

Peter Møllers vei 8-14 ligger i Bydel Grünerløkka på Løren. Tomten er i dag regulert til industri S-1933 datert 26.6.74. U grad er satt til U=0,91 og maks 5. etg. Eiendommen er i dag bebygget med 4 industribygg. Bygningene Peter Møllers vei 8, 10 og 12 benyttes i sin helhet av firmaet 07 som er en stor trykkeribedrift i Oslo. Bygningen Peter Møllers vei 14 benyttes av diverse mindre firmaer.

Lørenområdet er under transformasjon fra industri til boligbebyggelse og næringsarealer som skal betjene strøket. Kommunedelplanen for Økern KDP 15 som ble vedtatt 26.05.04 legger opp til at hele området mellom Alnabananen, Sinsenveien og Dag Hamarskjølds vei skal endres fra industri til bolig og næringsarealer. Ring 3 er lagt i tunell og mye av trafikken og støyen er fjernet slik at det nå ligger til rette for å etablere boligbebyggelse inn mot denne veien. Det er også vedtatt å åpne Peter Møllers vei ut mot Dag Hamarskjølds vei.



I tillegg til kommunedelplanen for Økern er det også utarbeidet en veiledende plan for det offentlige rom for Løren og Økern som foreløpig ikke er vedtatt. Planen viser at det er ønskelig å etablere en offentlig park på deler av tomten sammen med tomtearealer for Sinsenveien 45-49 og 53.



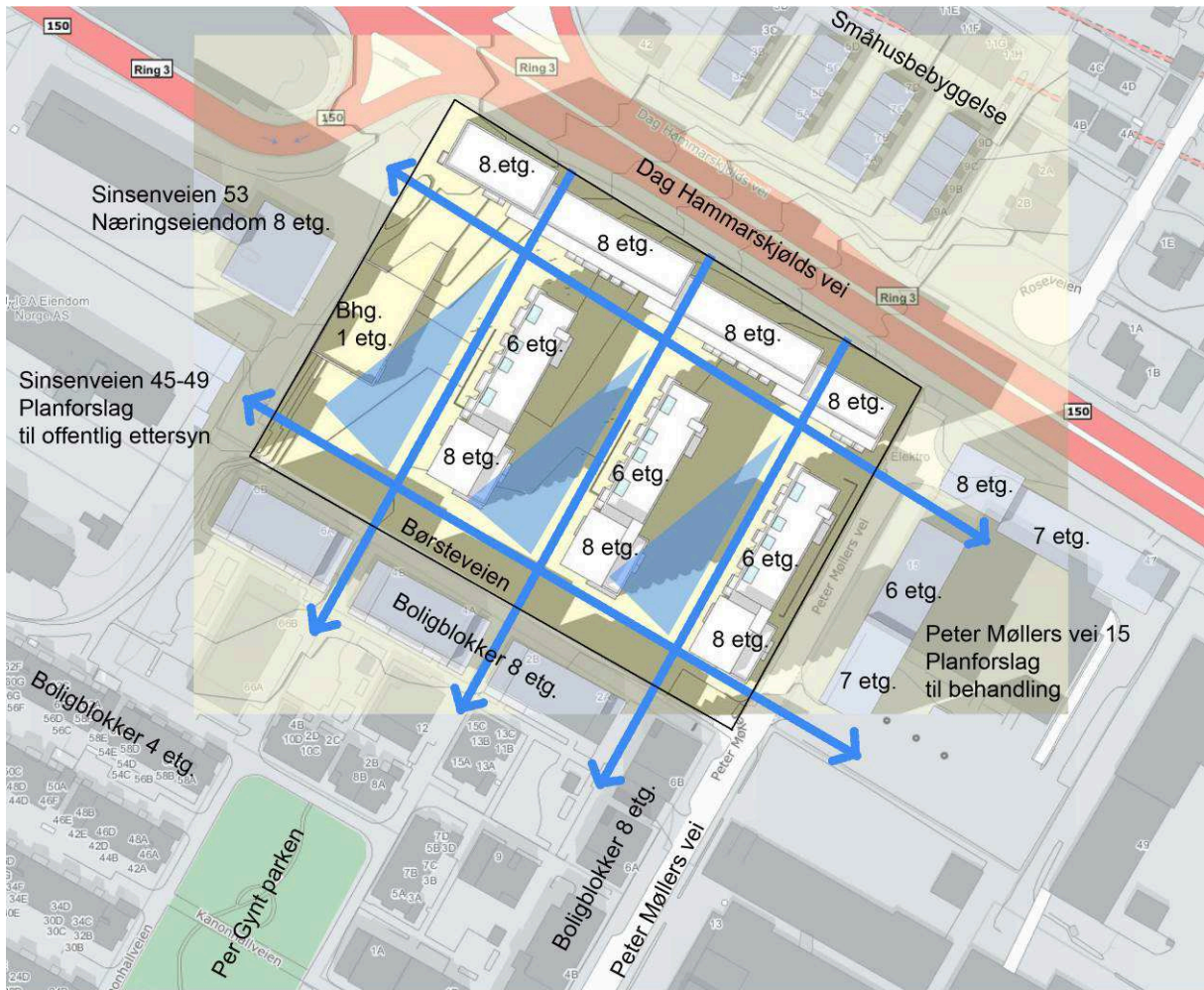
Dagens situasjon med eksisterende bebyggelse.

Planområdet grenser i nordøst mot Dag Hammarskjølds vei (tidligere Ring 3). På sørsiden av eiendommen har Selvaag bygget ut et felt med boliger på tidligere Forsvarets tomt. Blokkene som avslutter feltet er plassert helt inn til tomtegrensen med en rad på 8 etasjer som kaster lange skygger inn på eiendommen. På sør- østsiden har Skanska Bolig og HD arkitekter utarbeidet et planforslag til ny boligbebyggelse som har ligget ute til offentlig ettersyn sommeren 2014. Planforslaget viser en utnyttelse på 222% BRA. Mot vest har A-lab utarbeidet et planforslag for et nytt boligområde som viser en utnyttelse på 230% BRA. Planforslaget ligger ute til offentlig ettersyn frem til 22.09.14. Planforslaget fra A-lab viser en svært dominerende bebyggelse ut mot Peter Møllers vei 8-14. Nivåforskjell mellom prosjektene er ca. 4m. En bebyggelse på 30m inntil tomten vil virke inn på løsningen av Peter Møllers vei 8-14. Plan og bygningsetaten har laget alternativt forslag på tomten i Sinsenveien som gir en åpnere løsning mot vest og mindre skygge på tomten i Peter Møllers vei. Valg av alternativ vil påvirke løsningen i Peter Møllers vei. Tomten stiger fra cote +114 i sørøstre hjørne til cote + 121 i nordvestre hjørne, det vil si ca 5m.

## Siktlinjer, utsikt

Eiendommen er i dag omgitt av bebyggelse. I fronten mot sørvest ligger det 8 etasjers bebyggelse som en mur foran eiendommen. Bebyggelsen her er delt opp så det er fire mindre gløtt ut. Mot sør er det åpent ut i Peter Møllers vei. Det foreligger planer om utbygging av Peter Møllers vei 15 med 6- 8 etasjers bebyggelse. Denne vil ha en park foran bebyggelsen mot sør slik at det fremdeles vil være en åpenhet denne veien. Bebyggelsen som er planlagt mot nord vest på Sinsenveien 45-49 vil også hindre utsikt den veien. I vår planlegging av ny bebyggelse vil vi ta fatt i de siktlinjer som finnes i området. Vi tenker oss at den nye bebyggelsen i Peter Møllers vei 8-14 ligger slik at det kan bli siktlinjer fra Dag Hammarskjølds vei og gjennom Selvaags bebyggelse. Likedan tenker vi oss at Børsteveien får en gjennomgående siktlinje fra prosjektet i Peter Møllers vei 15 og opp til Sinsenveien. På denne måten kan prosjektet integreres i den eksisterende og nye bebyggelsen i området.

Bygningene plasseres slik at det blir mest mulig åpenhet for alle leilighetene. Boligene som ligger til Dag Hammarskjølds vei vil ha terrasser mot gårdsrommet og vil få utsikt ut mellom de tverrstilte blokkene



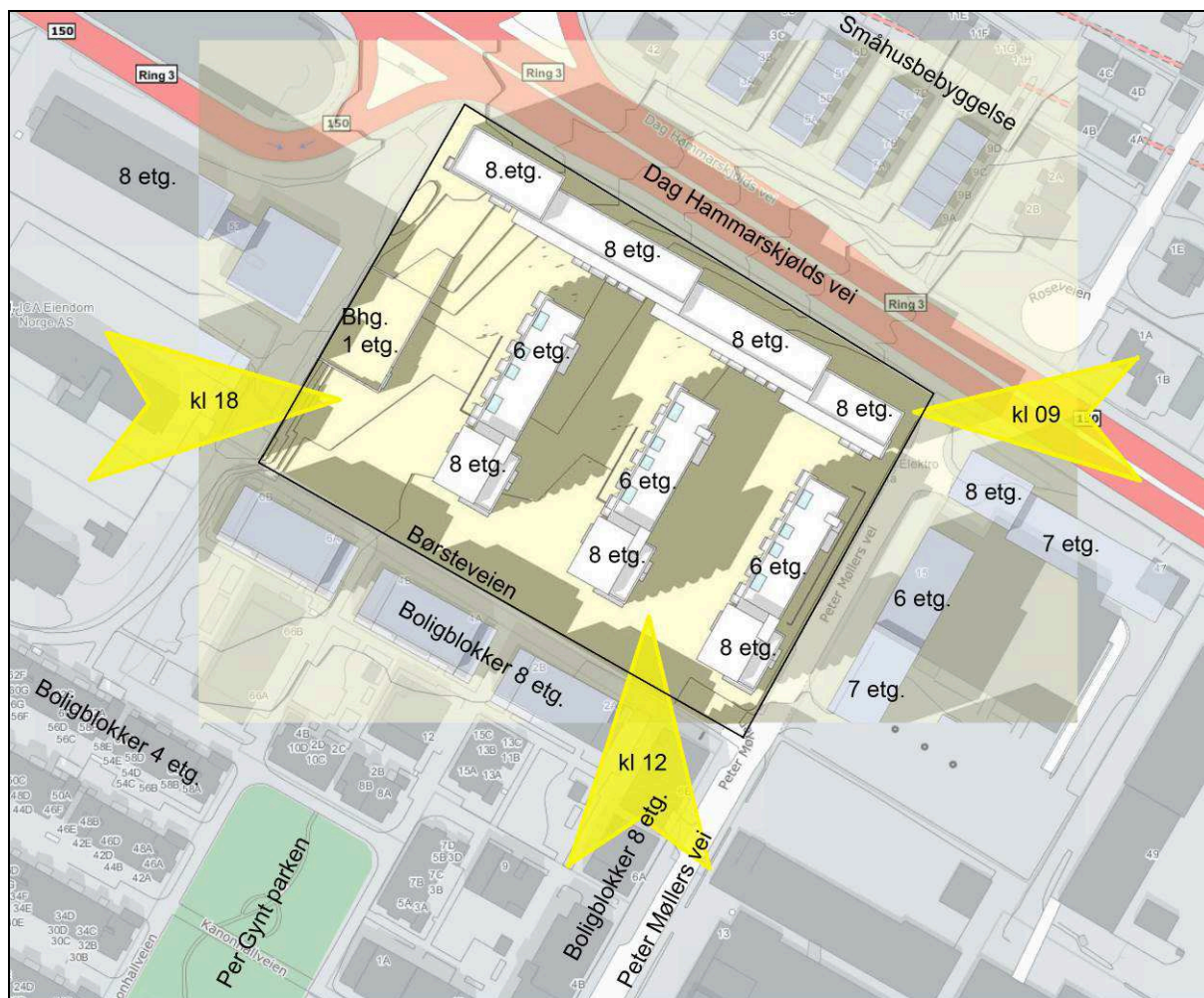
Siktlinjer i området med forslag til ny bygningsstruktur

## Sol og skyggeforhold

Området ligger fritt og solrikt til på Lørenplataet uten høye åser eller vegetasjon som skaper skygge. Det som preger tomten er den høye bebyggelsen mot sørvest som stenger noe for sol og utsikt i denne retningen. Disse blokkene gir skygger inn på tomten store deler av dagen. Den planlagte bebyggelsen mot vest vil også kaste skygger på tomten på ettermiddagstid.

Våre skisser til bebyggelse tar utgangspunkt i sol skyggediagrammene og ligger tilbaketrukket fra Børsteveien og fra den foreslåtte bebyggelsen på Sinselveien 45-49. Dette gjør at bebyggelsen har sol i leilighetene store deler av dagen. Bebyggelsen danner ikke lukkede karréer for på den måten å kunne slippe solen inn mellom bygningene. Det er foreslått å legge en barnehage nord vest på tomten. Den vil ha gode solforhold hele dagen i barnehagens åpningstid.





Sol skygge diagrammet viser skygger kl 17.00 ved vår og høstjevndøgn

## Bebyggelse og arkitektoniske grep

En utbygging av Peter Møllers vei 8-14 må ta utgangspunkt i de spesielle forholdene på denne tomten og kommunedelplanen for Økern KDP 15.

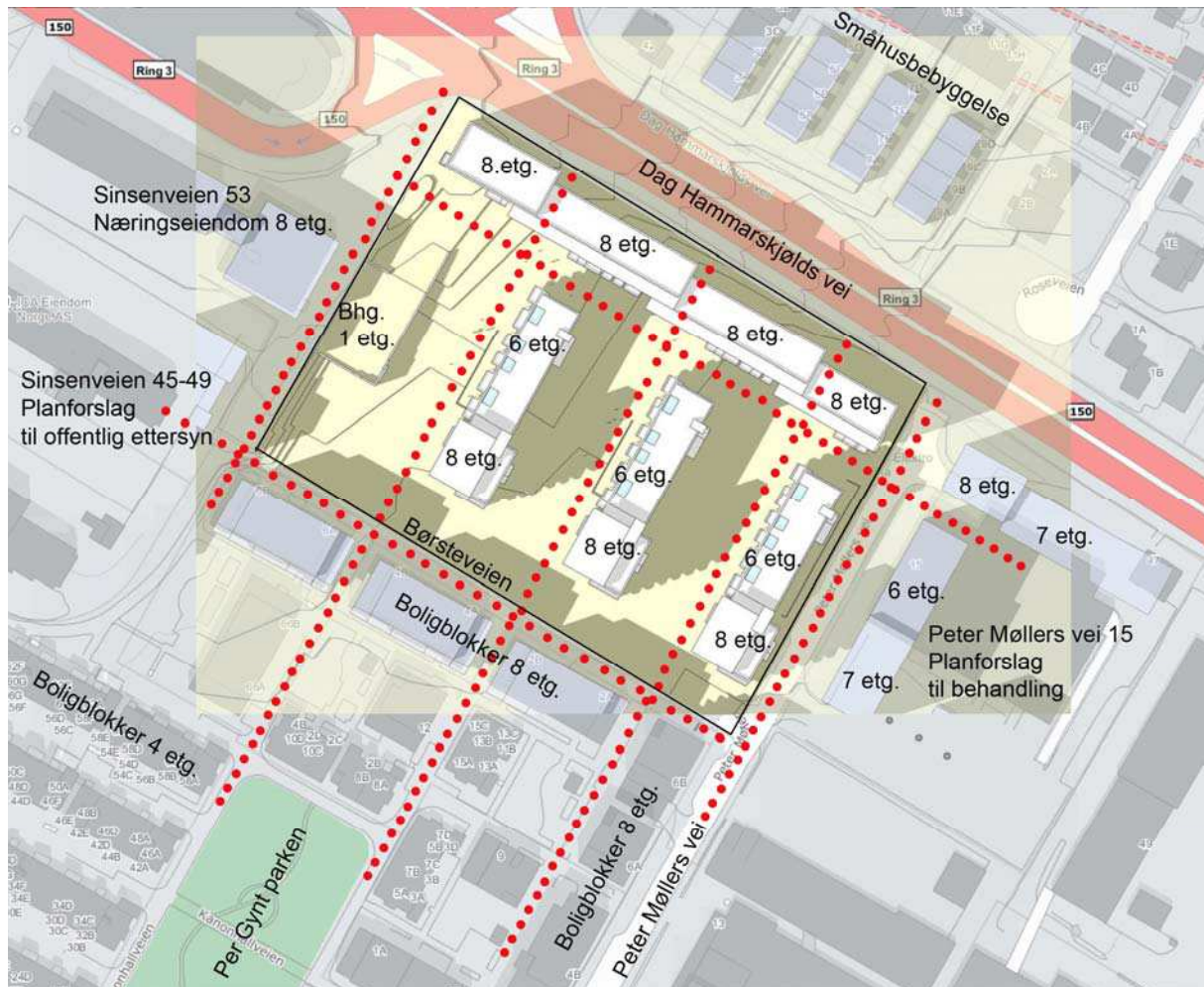
Følgende kriterier er viktig for utforming av ny bebyggelsesstruktur og arkitektur:

- Videreføre eksisterende gate- og veinett med vekt på Børsteveien, samt gangstier som forbinder eiendommen til omkringliggende boligområder.
- Etablere en boligrekke mot Dag Hammarskjølds vei som danner en barriere mot støy og forurensing.
- Opprettholde og forsterke siktlinjer gjennom området, spesielt fra Dag Hammarskjølds vei mot Per Gynt parken.
- Opparbeide Lille Løren park med plassering som vist i VPOR.
- Skape gode og solrike uterom mellom boligene.
- Orienterer boligene slik at så mange som mulig får godt dagslys og utsyn.
- Leilighetssammensetning som sikrer variert og godt bomiljø.

På bakgrunn av dette forslår vi en bebyggelsesstruktur for Peter Møllers vei 8-14 som vist nedenfor. Peter Møllers vei opprettholdes som lokal samlegate og føres ut i Dag Hammarskjølds vei som er redusert til vei for lokal gjennomfartstrafikk. Børsteveien opparbeides til gangvei og videreføres fra Peter Møllers vei til Sinselveien.

Bebyggelsen ligger parallelt med eksisterende gate/ veinett, det vil si Dag Hammarskjølds vei og Peter Møllers vei. Bygningene langs Dag Hammarskjølds vei skjærer området for trafikkstøy. Bygningsmassen perforeres slik at gangstier og siktlinjer gjennom området opprettholdes. Sammen

med bakveggen på Selvaagblokkene definerer bygningene langs Dag Hammarskjølds vei det store «rommet», eller kvartalet om man vil. Bygningene som ligger parallelt med Peter Møllers vei, understreker gangstier og siktlinjer og plasseres med innbyrdes avstand som skaper store uterom med gode dagslysforhold og utsyn. Bygningene er trukket tilbake i forhold til Børsteveien og slagskyggen fra blokkene til Selvaag. På den måten oppnår man god visuell kontakt med Lille Løren park som er plassert lengst inn på området sett fra Peter Møllers vei. I forbindelse med parken og det største uterommet, foreslås det å anlegge en barnehage med 4 avdelinger. Barnehagen utnytter den store nivåforskjellen i terrenget, og det vil være mulig å bruke takflaten til uteoppholdsareal. For mere detaljert beskrivelse av prosjektet, henviser vi til vedlegg vedrørende forslagetets hovedgrep.



Bygningsstruktur med vei/ gatenett.

## Trafikkforhold, offentlig kommunikasjon, atkomst og parkering.

Eiendommen Peter Møllers vei 8-14 ligger svært sentralt til forhold til atkomst og offentlig kommunikasjon. Området ligger inntil Dag Hammarskjølds vei som nå har fått betydelig mindre trafikk etter at Ring 3 ble lagt i tunell. I Dag Hammarskjølds vei er det nå årsdøgntrafikk på ca. 10.000. Veien opparbeides nå med bussfil og sykkelvei. Det er planlagt å åpne Peter Møllers vei ut mot Dag Hammarskjølds vei. I sør ligger Lørenveien som i dag fungerer som atkomstvei til området. Lørenveien ved Lørevangen har ca.5.500 ÅDT.

### Offentlig kommunikasjon

Busslinje 57 går i Lørenveien og i Dag Hammarskjølds vei går rute 23,24,107,433 og F3. Det etableres ny T-bane stasjon på Løren slik området har svært god kollektivdekning. Det er sykkelsti i Lørenveien og det etableres også sykkel sti i Dag Hammarskjølds vei.

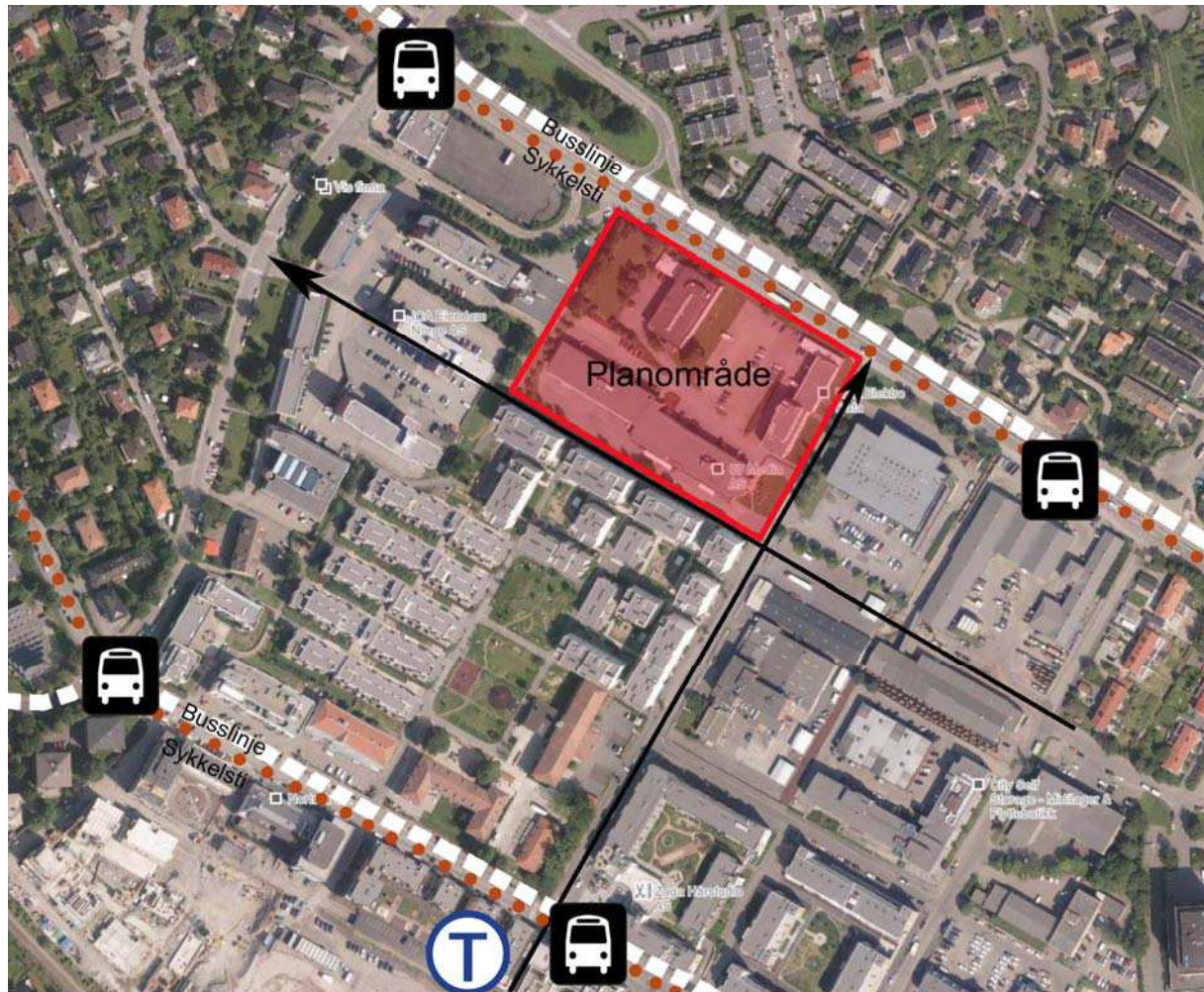


### Atkomst

Atkomst til området er fra Peter Møllers vei. Innkjøring med bil til Peter Møllers vei vil bli mulig både fra Dag Hammarskjølds vei og fra Lørenveien. Atkomst for gående / syklende vil bli fra omliggende veier eller fra Børsteveien som skal etableres gjennom området.

### Parkering

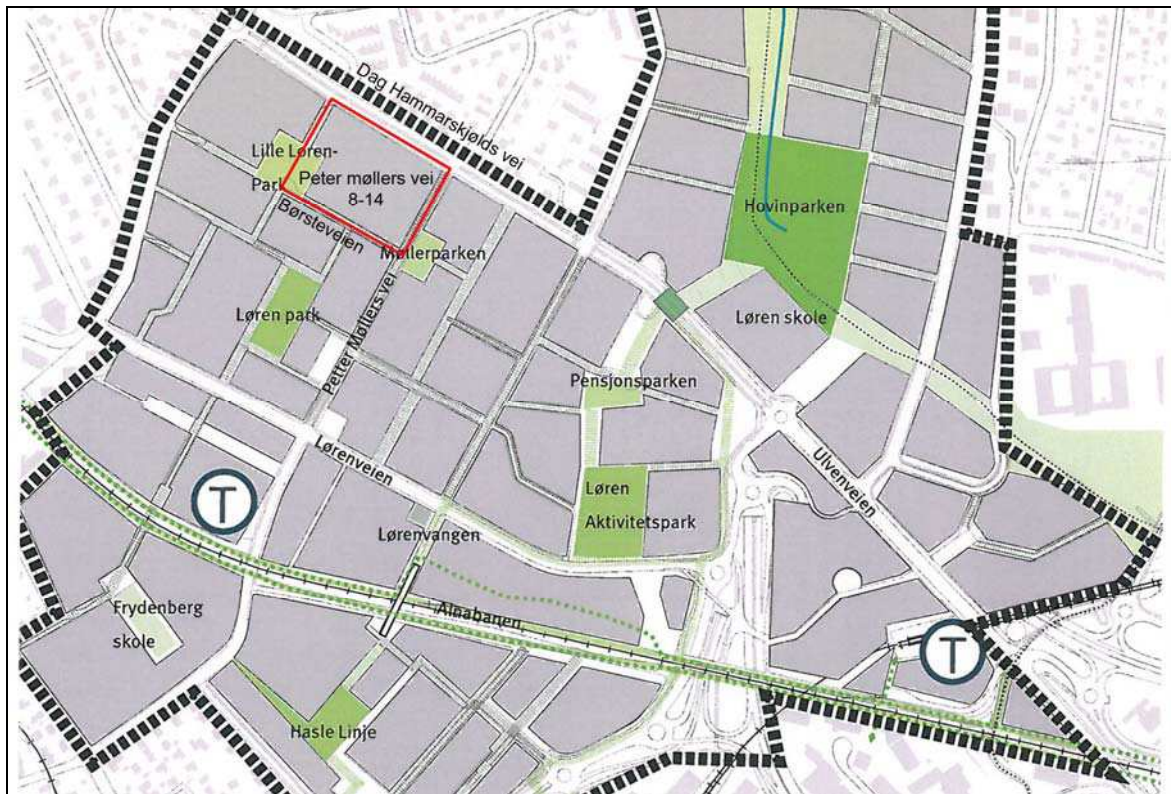
Det planlegges ikke overflateparkering. Parkering vil bli lagt til parkeringskjeller under byggene.



## Vegetasjon og grøntstruktur

Det foreligger et forslag til Veiledende plan for offentlige rom som tar for seg Økern Løren området hvor eiendommen ligger. Denne skal ivareta behovet for offentlige plasser og gangveier internt i området. Planen legger opp til at det etableres flere offentlige plasser på eksisterende private tomteområder. Eiendommen Peter Møllers vei 8-14 berøres av dette ved at det er tegnet inn en park kalt Lille Løren park på deler av eiendommen. Atkomst til parken skal etableres ved at Børsteveien opparbeides som en gjennomgående gangvei fra Peter Møllers vei til Sinsenveien, og at det etableres en gjennomløpende gangvei fra Lørenveien via Løren park til Dag Hammarskjølds vei. Våre planer er basert på at VPOR for Løren og Økern blir vedtatt og foreligger som retningslinje for ny bebyggelse.





Utdrag av VPOR Løren og Økern



Forslag til innpassing av Lille Løren Park og interne grøntområder i ny bebyggelse

## **Lyd og luftforurensing**

I følge støyberegninger som er utført for nabolaget Peter Møllers vei 15 vil fasadene mot Dag Hammarskjølds vei ligge i rød sone. Vårt forslag til bebyggelse viser en bebyggelse langs denne veien som vil danne en «støyvoll» mot veien. Boligene langs veien, uteområdet foran og den øvrige bebyggelsen vil da få gode lyd forhold på sørsiden av bebyggelsen.

Arch Uno AS  
15.09.14

## AREALOVERSIKT OVER TERRENG

Peter Møllers vei 8-14

	Bygg A	Bygg B	Bygg C	Bygg D	Barnehage	Sum
1.etg.	1200	850	850	850	650	4400
2.etg.	1200	850	850	850		3750
3.etg.	1900	850	850	850		4450
4.etg.	1900	850	850	850		4450
5.etg.	1900	850	850	850		4450
6.etg.	1900	800	800	800		4300
7.etg.	1900	270	270	270		2710
8.etg.	1900	160	160	160		2380
Sum	13800	5480	5480	5480	650	30890

## U-GRAD

Utnyttelse 100-150%, ref. Kommunedelsplan

Tomt	17770	173,8 %
Tomt ekskl. regulert park og gangvei	15417	200,4 %

## UTEAREAL

Tomtestørrelse	15417
Fotavtrykk bygg A	1380
Fotavtrykk bygg B	996
Fotavtrykk bygg C	996
Fotavtrykk bygg D	996
Fotavtrykk barnehage	690
Gangveier	1200
Uteareal totalt	9159

Uteareal barnehage	
((4x18)x24=1728)	1730

Uteareal boliger		
Uteareal total	9159	
Uteareal barnehage	1730	
	7429	24,6 %



Perspektiv sett fra Børsteveien

Perspektiv sett fra Dag Hammarskjølds vei



# PETER MØLLERS VEI 8-14

OPPSTARTSMØTE PLANFORSLAG- AREALOVERSIKT

arch uno as

15.09 2014