

Fra: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Sendt: 5. november 2014 08:48
Til: POSTMOTTAK BGA; Postmottak EBY; Postmottak Bymiljøetaten; Postmottak VAV
Emne: PBE-200701620-149 - Begrenset høring av endringer etter offentlig ettersyn - Lørenveien 55 - 65
Vedlegg: 1_Begrenset_horing_av_endringer_etter_offentlig_ettersyn_-_Lorenve_19.pdf;
2_VEDLEGG_1_Endrede_bestemmelser_Alt__1_til_begrenset_horing_20.pdf;
3_VEDLEGG_2_-_endrede_bestemmelser_alt_21.pdf; 4_VEDLEGG_3-_Endringer_i_kartet_i_alt__1_og_2_22.pdf; 5_VEDLEGG_3__DEL_2_23.pdf;
6_VEDLEGG_4_Illustrasjoner_av_endret_bebyggelse_i_felt_D_24.pdf;
7_VEDLEGG_5_-_Illustrasjoner_av_felt_A_25.pdf

Oppfølgingsflagg: Follow up
Status for flagg: Flagget

Vedlagt følger brev fra Plan- og bygningsetaten. Brevet skal betraktes som et originalt dokument. Papirdokument vil ikke bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vedlegg:
1_Begrenset høring av endringer etter offentlig ettersyn - Lørenve.pdf (Hoveddokument)
2_VEDLEGG 1 Endrede bestemmelser Alt. 1 til begrenset høring.pdf (Vedlegg)
3_VEDLEGG 2 - endrede bestemmelser alt.pdf (Vedlegg)
4_VEDLEGG 3- Endringer i kartet i alt. 1 og 2.pdf (Vedlegg)
5_VEDLEGG 3, DEL 2.pdf (Vedlegg)
6_VEDLEGG 4 Illustrasjoner av endret bebyggelse i felt D.pdf (Vedlegg)
7_VEDLEGG 5 - Illustrasjoner av felt A.pdf (Vedlegg)



Iht. varslingsliste

Dato: 05.11.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200701620-
149
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Toril Gulbrandsen

Arkivkode: 512.1

LØRENVEIEN 55 – 65, LØREN, DETALJREGULERING BEGRENSET HØRING AV ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

Planforslag for Lørenveien 55-65 ble oversendt til politisk behandling 20.02.2014.

Anmodning om justerte bestemmelser:

Byrådsavdeling for byutvikling har i brev av 13.06.2014 anmodet Plan- og bygningsetaten om følgende:

- Utarbeidelse av nytt reguleringsalternativ med rekkefølgekrav for å gi mulighet for utbyggingsavtaler for opparbeidelse av offentlig park/torg på nordsiden av Lørenveien. PBE anmodes også om å tilrettelegge for mulige utbyggingsavtaler for idrettshall på nordsiden av Lørenveien gjennom rekkefølgekrav samt avklare om hvorvidt innpassing av slikt rekkefølgekrav kan inntas. (Endrede rekkefølgebestemmelser - § 10).
- Utforming av nødvendige endringer i reguleringsbestemmelsene for å sikre en kvalitativ formgivning og estetiske kvaliteter, herunder kvalitet i fasadeutformingen langs Lørenveien og rundt torget lengst øst i planområdet.
(Endrede utformingsbestemmelser § 3.2, 3.3 og 4.1)

Forslagsstillers forslag til endrede bestemmelser i alt. 1 fremgår av Vedlegg 1.

Plan- og bygningsetatens forslag til endrede bestemmelser i vårt alternativ 2 fremgår av Vedlegg 2.

I begge alternativene er endringene vist i fet kursiv samt markert med gult. Tidligere tekst som utgår er markert med grått for å tydeliggjøre endringene.

Anmodning om justeringer i plankartet:

Forslagsstiller ved konsulent Arcasa Arkitekter ønsker følgende, mindre justeringer i plankartet:

- Leietager av lokalene for barnehage lengst vest i planområdet krever 4m takhøyde. Blokken langs Lørenvangen foreslås derfor 1m høyere.
- Deler av blokken inntil krysset Lørenveien/ Lørenvangen trappes ned mot Lørenvangen for å nedskalere høyden og bryte opp volumet mot krysset. (Se vedlegg 4).



- Avkjørselen fra felt D ønskes flyttet ca. 25 m mot øst. Justeringen begrunnes med at detaljprosjekteringen av det underjordiske parkeringsanlegget er kommet lenger enn da planforslaget var til offentlig ettersyn og at det nå viser seg nødvendig å endre avkjørselspunktet.

PBE foreslår endringer i felt A som følges opp av forslagsstiller.

- Den laveste høyden på bygningen i felt A er tatt ned en etasje slik at avtrappingen mellom volumene økes fra en til to etasjer for å tydeliggjøre oppdelingen i to volumer.

PBE anbefaler at plankartene justeres i henhold til ovennevnte i begge alternativ.

Det vedlegges utsnitt av kartet som viser endringene , jfr. Vedlegg 3.

PBE ber om eventuelle bemerkninger til de varslede endringene innen 24.11.2014.

Det presiseres at eventuelle bemerkninger kun skal gjelde endringene.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for områdeutvikling

Områdeplaner 1, Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.11.2014 av:

Toril Gulbrandsen - Saksbehandler

Sigurd Knudsen - enhetsleder

VEDLEGG 1: Endrede bestemmelser, Alt. 1

VEDLEGG 2: Endrede bestemmelser, Alt. 2

VEDLEGG 3: Utsnitt av plankartet med markerte endringer

VEDLEGG 4: Illustrasjon av ny utforming av blokken nærmest krysset Lørenveien/ Lørenvangen og høy barnehageetasje.

VEDLEGG 5: Illustrasjoner av Felt A iht. nye utformingsbestemmelser

VEDLEGG 1

Forslag til endrede bestemmelser for Alt. 1 (Forslagsstillers alternativ)

Endringene er vist i *fet kursiv og gult*.

Tidligere tekst som utgår er vist med grått for å tydeliggjøre endringene.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR: LØRENVEIEN 55- 65, LØREN

Gnr. 124 Bnr. 34, 117, 118, 156 og del av 44, 52 og 86.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200701620-1, datert 10.06.2013 og revidert 17.02.2014 *og 28.09.2014*.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse Felt C

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- Bolig/ barnehage/ forretning/ bevertning Felt D
- Bolig/ forretning Felt B
- Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsesrelatert virksomhet, treningssenter)/ kontor/ bevertning Felt A

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Fortau
- Torg
- Gangareal
- Kjøreveg

§ 3 Bolig i felt C og kombinert bebyggelse og anleggsformål - Felt A, B og D

3.1 Utnyttelse

I Felt A skal maks BRA ikke overstige 11 800 m²

I Felt B skal maks BRA ikke overstige 14 900 m²

Av total BRA i felt A og B skal forretningsareal ikke overstige 3 500 m²

I Felt C skal maks BRA ikke overstige 20 100 m²

I Felt D skal maks BRA ikke overstige 14 200 m²

Av Total BRA i felt D skal minimum 700 *696 m²* benyttes til barnehage.

1. etasje mot krysset Lørenveien / Lørenvangen skal benyttes til forretning og/eller bevertning på 180m².

Parkering, kjøreareal, boder og teknisk rom under kote 103,0 skal ikke medregnes i BRA.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrenser, regulerte høyder og bestemmelsesgrenser for underjordisk parkering som vist på kart.

Balkonger tillates *maks 2,0 m* ut over byggegrense, *men ikke på fasader* *unntatt* mot Alnabanen.

Utenfor byggegrensen tillates etablering av støyskjerm som vist på kart samt andre tekniske installasjoner.

Tekniske anlegg og oppbygg for heis og trapp til tak kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 3 **3,8 meter** og skal være inntrukket fra den ytre gesimslinjen slik at gesimslinjen blir gjennomgående. **Øvrige tekniske anlegg skal integreres i bebyggelsen.**

Tekniske anlegg over tak kan utgjøre maksimum 25 % av underliggende etasje. Rekkverk for takterrasser tillates over maks gesimshøyde. Rekkverk på tak skal settes minimum 1,0 meter inntrukket fra gesims.

Utvendige trapper, forstøtningsmurer og ramper til parkeringskjeller kan plasseres utenfor byggegrenser.

3.3 Utforming

Bebyggelsen:

Felt A:

Bygg i felt A skal fremstå som et signalbygg med to klare hovedvolumer som også oppfattes fra bakkeplan. De to volumene skal ha minimum to etasjer avvik i høyde og oppdeling i to volumer skal understrekes ved at bebyggelsen oppdeles med to innskutte fasadeparti utført i annet fasademateriale. De innskutte partiene skal trekkes tilbake fra fasadeliv med minimum 3 meter i byggets fulle høyde. Fasadematerialer skal ha kvalitativt høy materialstandard.

Bebyggelsen skal henvende seg mot torget med hovedinngang her. Det skal være flere innganger fra torget. 1. etasje skal ha høyde på 4,5m, inneholde publikumsrettede funksjoner og utformes med glass som hovedmateriale i fasaden. Det tillates ikke lagerfunksjoner for formålene mot torget.

Felt B, C og D:

Bebyggelsen skal ha flate tak. Det skal være helhetlig material- og volumoppbygging innenfor feltene.

Det tillates ikke svalganger. Tekniske anlegg som heis/trappoppbygg, rekkverk, takterrasser o.l. skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Fasader skal brytes opp med variasjon i valg av materialer/ fargebruk og med vertikal og horisontal inntrekning. Fasader over 20m skal trappes tilbake i minst tre deler der hvert trinn skal være minst 5m langt og minst 0,5m dypt.

Næringslokaler langs Lørenveien og mot torget skal ha en utadrettet karakter. Det skal legges særlig vekt på at bygningsmassen bidrar positivt til miljøet langs Lørenveien og på torget. Sokkeletasje med næring skal ha høyde på 4m.

Balkonger skal utgjøre maks 40% av fasaden. De skal være fritt utkragede og kan krage maks 2 m utenfor vegglinje. Balkonger skal utføres med brystninger av spiler, glass eller annet transparent eller gjennomskinnelig materiale.

Rekkverk for takterrasse skal trekkes minimum 1,0 meter inn fra fasadeliv og skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Gjennom de to lamellblokkene i felt C og den østre lamellblokken i felt D skal det etableres en gjennomgang/åpning med minimum høyde **4,0 5,0** m og minimum bredde 4,0 meter **for å legge til rette for gangforbindelse fra torget til Lørenvangen.**

Mindre tekniske anlegg skal integreres i bygninger og terreng, så de ikke er synlige i området.

Utearealer:

Ubebygde arealer som ikke benyttes til kjøreareal og gangareal skal opparbeides parkmessig med vegetasjon, herunder trær. Uterom mellom boligbygg skal i tillegg opparbeides og tilrettelegges for lek for barn og felles møteplass for beboerne.

Uteoppholdsarealene skal ved utformingen av belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning gi funksjonelle, varierte, opplevelsesrike og trygge muligheter for adgang, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealene skal legge til rette for aktiviteter som henvender seg til alle aldre og være felles møteplass for beboerne. Det skal etableres

en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager for å definere eierskapet til disse områdene.

Gjennom utearealene i felt B, C og D, fra torgets sydvestre hjørne til Lørenvangen, skal det etableres en gang- og sykkelveiforbindelse som skal være allment tilgjengelig og markeres med eget belegg som skal bygges av varige og solide materialer. Forbindelse skal være 3m bred.

Over parkeringsdekke skal det være et minimum vekstlag på 0,4 meter

Minimum 20% av overdekket areal over parkeringsdekket skal ha et vekstlag på minimum 0,8m.

Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i tilknytning til innganger, mot kantsoner og gjennomgående gangforbindelse fra torget i øst til Lørenvangen i vest. Sykkelparkeringen skal ha en høy grad av tilgjengelighet.

Det skal utarbeides en belysningsplan som skal beskrive grunnbelysning og effektbelysning med henblikk på å skape en samlet arkitektonisk lyssetting i uterommet. Belysningen skal ikke være generende eller blendende for beboere i området og det skal tas hensyn til nattehimmels mørke ved å begrense lys som vender oppover.

3.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² bruksareal (BRA)

Minst 40 % leiligheter over 80 m² bruksareal (BRA), hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² bruksareal (BRA) integrert

Det tillates ikke leiligheter som ensidig vender mot nord eller nordøst. Alle leiligheter skal ha en stille side.

3.5 Krav til uteoppholdsareal

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal utgjøre minimum 20 % av total BRA bolig.

Minimum 75 % av dette skal være på bakken. Områdene skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelseshemmede.

Uteareal til barnehagen skal utgjøre minimum 1 730 m² og ligge i felt D.

Barnehagens uteareal regnes ikke med i utesareal for boligene, men skal være tilgjengelig for områdets beboere utenom åpningstid.

Arealer hvor støykravene ikke tilfredsstilles og arealer brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Torg

Regulert torgareal skal være felles for gnr. 124 Bnr. 34, 117, 118, 156 og del av 44, 52 og 86.

Regulert torgareal skal være allment tilgjengelig.

Det skal plantes trerekke på torgarealet langs Lørenveien fra avkjørsel som vist med pil på plankartet og østover til og med felt A **s utstrekning mot øst.**

Atkomstveien til felt A skal integreres i byrommet og markeres tydelig slik at det ikke oppstår konflikter mellom biler, syklistene og fotgjengere.

Torget skal utformes som et klart definert opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard og høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet. Materialbruk skal hovedsakelig være naturstein.

Torget skal utformes slik at det fremstår med flere soner med forskjellig bruk, herunder atkomstvei til felt A.

Torget skal utformes slik at det stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktivt av ulike brukere. Bruk av vegetasjon skal vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelse gjennom året. Lokal overvannshåndtering skal utnyttes som

opplevelses- og estetisk element. Det skal etableres allment tilgjengelige, ikke kommersielle oppholdsmuligheter og sitteplasser. Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes.

Sykkelsti skal integreres i torget og skal markeres tydelig.

Sykkelparkering skal plasseres og innordnes i sammenhengende figurer av f. eks. oppholdsmøbler, treplantning eller annen form for beplantning. Sykkelparkeringen skal ha en høy grad av tilgjengelighet.

Det skal utarbeides en belysningsplan som skal beskrive grunnbelysning og effektbelysning med henblikk på å skape en samlet arkitektonisk lyssetting i byrommet. Belysningen skal ikke være generende eller blendende for trafikanter eller beboere i området og det skal tas hensyn til nattehimmels mørke ved å begrense lys som vender oppover.

Torget skal ha en grunnbelysning som understøtter torgets bruk og gjør det trygt å ferdes der også i sene kveldstimer. Belysningen skal dessuten tenkes sammen med belysningen for sykkelforbindelsen over torget.

4.2 Fortau

Fortau langs Lørenveiens sørside skal være **Det skal opparbeides 3m bredt fortau langs Lørenveiens sørside** som vist på plankartet.

Fortauet skal være offentlig.

4.3 Gangareal

Det skal opparbeides gangareal i 4m bredde som vist på plankartet. Arealet skal være offentlig **privat med allmenn tilgjengelighet.**

§ 5 Avkjørsel og parkering

5.1 Avkjørsel

Det kan etableres fire avkjørsler fra Lørenveien som vist med piler på plankartet. Avkjørsel til felt B kan ha en maksimal bredde på 6 meter. Avkjørselsene skal anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortauet forbi avkjørslene skal være gjennomgående med nedsenket kantstein.

5.2. Parkering og varelevering

All parkering skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng. Parkeringsdekningen skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm med unntak for forretning og kontor der parkeringsdekningen skal ligge på minimum av normen.. Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

Sykkelplasser skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

§ 6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for de enkelte felt skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise terreng og høydeforhold, **vekstlag og** beplantning, gangarealer, oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, faste utemøbler, belysning, avfallshåndtering, eventuelle gjerder og støyskjerming på terreng.

Utomhusplanen skal vise håndtering av overflatevann og takvann.

Utforming av felles torg skal inngå og godkjennes i rammetillatelsen for bygninger tilknyttet torget (felt A og B). Utomhusplanen skal vise gangforbindelse gjennom boligtnene med tilknytning til gangforbindelse til Økern og til Hasleområdet.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 7 Støy

Anbefalte støygrenser skal på søknadstidspunkt tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/ 2012 eller senere

retningslinjer som erstatter denne. Leilighetene innenfor felt A og B skal ha balansert ventilasjon.

§ 8 Overvannshåndtering

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

Overvann skal så langt det er mulig håndteres på eiendommen ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Det kan aksepteres påslipp på kommunalt ledningsnett i henhold til uttalelse fra Vann- og avløpsetaten for deler av overvannet. Det skal dokumenteres at prosjekteringen av overvann er gjennomført før søknad om rammetillatelse.

§ 9 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.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene i de enkelte felt skal:

- fortau langs Lørenveien som vist på plankartet skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- **Lørenveien være sikret opparbeidet mellom kryss med Lørenvangen i vest til torgets avgrensning mot øst med følgende inndeling fra syd: 3 m fortau, 2 m kantparkering, 1,75m sykkelfelt, 6,5m kjørebane, 1,75m sykkelfelt og 2m kantparkering.**
- gangareal i vest som vist på plankartet være sikret opparbeidet.
- støyskjerm være etablert mot Alnabanen.
- barnehagen være bygget

Den delen av torget som skal betjene felt B skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for felt B. Resten av torget skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for felt A.

VEDLEGG 2

Forslag til endrede bestemmelser for Alt. 2 (plan- og bygningsetatens alternativ)

Endringene er vist i fet kursiv og gult.

Tidligere tekst som utgår er vist med grått for å tydeliggjøre endringene

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

LØRENVEIEN 55- 65, LØREN

Gnr. 124 Bnr. 34, 117, 118, 156 og del av 44, 52 og 86.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200701620-2, datert 10.06.2013 og revidert 17.02.2014 **og 28.09.2014.**

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- | | |
|--|------------------|
| • Bolig/ forretning/ barnehage/ bevertning | Felt D |
| • Bolig/ forretning | Felt B og Felt C |
| • Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting
(helserelatert virksomhet, treningscenter)/ kontor/ bevertning | Felt A |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gangareal

§ 3 Bolig i felt C og kombinert bebyggelse og anleggsformål - Felt A, B og D

3.1 Utnyttelse

I Felt A skal maks BRA ikke overstige 11 800m²

I Felt B skal maks BRA ikke overstige 14 420m²

Av total BRA i felt A og B skal forretningsareal ikke overstige 3 500 m²

I Felt C skal maks BRA ikke overstige 19 140m²

1. etasje mot Lørenveien kan benyttes til forretning.

I Felt D skal maks BRA ikke overstige 14 200m²

1. etasje mot krysset Lørenveien / Lørenvangen skal benyttes til forretning og/eller bevertning.

Av Total BRA i felt D skal minimum 700 **696**m² benyttes til barnehage.

Parkering, kjøreareal, boder og teknisk rom under kote 103,0 skal ikke medregnes i BRA.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrenser, regulerte høyder og bestemmelsesgrenser for underjordisk parkering som vist på kart.

Balkonger tillates maks 2m ut over byggegrense, men ikke på fasader **unntatt** mot Alnabanen.

Utenfor byggegrensen tillates etablering av støyskjerm som vist på kart samt andre tekniske installasjoner.

Mindre oppbygg for heis og trapp til tak kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 3 **3,8** meter og skal være inntrukket fra den ytre gesimslinjen med minimum 1,0m **2,0**m slik at gesimslinjen blir gjennomgående. Øvrige tekniske anlegg skal integreres i bebyggelsen.

Rekkverk på tak skal være inntrukket minimum 1,0 meter fra gesims.

Utvendige trapper, forstøtningsmurer og ramper til parkeringskjeller kan plasseres utenfor byggegrenser.

3.3 Utforming

Bebyggelsen:

Felt A:

Bygg i felt A skal fremstå som et signalbygg med to klare hovedvolumer som også oppfattes fra bakkeplan. De to volumene skal ha minimum to etasjer avvik i høyde og oppdeling i to volumer skal understrekes ved at bebyggelsen oppdeles med to innskutte fasadeparti utført i annet fasademateriale. De innskutte partiene skal trekkes tilbake fra fasadeliv med minimum 3 meter i byggets fulle høyde. Fasadematerialer skal ha kvalitativt høy materialstandard.

Bebyggelsen skal henvende seg mot torget med hovedinngang her. Det skal være flere innganger fra torget. 1. etasje skal ha høyde på 4,5m, inneholde publikumsrettede funksjoner og utformes med glass som hovedmateriale i fasaden. Det tillates ikke lagerfunksjoner for formålene mot torget. Parkeringsarealer tillates ikke eksponert som fasade med unntak av innkjøring til anlegget.

Felt B, C og D:

Bebyggelsen skal ha flate tak. Det skal være helhetlig material- og volumoppbygging innenfor feltene. Det tillates ikke svalganger. Tekniske anlegg som heis/trappoppbygg, rekkverk, takterrasser o.l. skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Fasadene mot Lørenveien skal utformes med en variasjon av horisontalitet/ vertikalitet/ materialbruk/ fargebruk som medvirker til at det unngås monotoni.

Fasader skal brytes opp med variasjon i valg av materialer/ fargebruk og med vertikal og horisontal inntrekning. Fasader over 20m skal trappes tilbake i minst tre deler der hvert trinn skal være minst 5m langt og minimum 0,5m dypt.

Gavler skal behandles som fasader.

Parkeringsarealer tillates ikke eksponert som fasade med unntak av innkjøring til anlegget.

Næringslokaler langs Lørenveien og mot torget skal ha en utadrettet karakter. Det skal legges særlig vekt på at bygningsmassen bidrar positivt til miljøet langs Lørenveien og på torget.

Sokkeletasje med næring skal ha høyde på 4m.

Oppganger i bebyggelsen skal ha atkomst til begge fasader.

Balkonger skal utgjøre maks 40% av fasaden. De skal være fritt utkragede og kan krage maks 1,80m utenfor vegglinje. Balkonger skal utføres med brystninger av spiler, glass eller annet transparent eller gjennomskinnelig materiale.

Rekkverk for takterrasse skal trekkes minimum 2,0 meter inn fra fasadeliv og skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Gjennom de to lamellblokkene i felt C og den østre lamellblokken i felt D skal det etableres en gjennomgang/åpning med minimum høyde 4m 5,0 m og minimum bredde 4,0 meter for å legge til rette for gangforbindelse fra torget til Lørenvangen.

Trafoer og andre mindre tekniske anlegg skal integreres i bygninger og terreng, så de ikke er synlige i området.

Utearealer:

Ubebygde arealer som ikke benyttes til kjøreareal og gangareal skal opparbeides parkmessig med vegetasjon, herunder trær. Uterom mellom boligbygg skal i tillegg opparbeides og tilrettelegges for lek for barn og felles møteplass for beboerne.

Uteoppholdsarealene skal ved utformingen av belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning gi funksjonelle, varierte, opplevelsesrike og trygge muligheter for adgang, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealene skal legge til rette for aktiviteter som henvender seg til alle aldre og være felles møteplass for beboerne. Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager for å definere eierskapet til disse områdene.

Gjennom utearealene i felt B, C og D, fra torgets sydvestre hjørne til Lørenvangen, skal det etableres en gang-/ og sykkelveiforbindelse som skal være allment tilgjengelig og markeres med eget belegg som skal bygges av varige og solide materialer. Forbindelse skal være 3m bred.

Over parkeringsdekke skal det være et minimum vekstlag på 1,0 meter.

Minimum 20% av overdekket areal over parkeringsdekket skal ha et vekstlag på minimum 0,8m.

Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i tilknytning til innganger, mot kantsoner og gjennomgående gangforbindelse fra torget i øst til Lørenvangen i vest. Sykkelparkeringen skal ha en høy grad av tilgjengelighet.

Det skal utarbeides en belysningsplan som skal beskrive grunnbelysning og effektbelysning med henblikk på å skape en samlet arkitektonisk lyssetting i uterommet. Belysningen skal ikke være generende eller blendende for beboere i området og det skal tas hensyn til nattehimmels mørke ved å begrense lys som vender oppover.

3.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² bruksareal (BRA)

Minst 40 % leiligheter over 80 m² bruksareal (BRA), hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² bruksareal (BRA) integrert

Det tillates ikke leiligheter som ensidig vender mot nord eller nordøst. Alle leiligheter skal ha en stille side.

Leilighetene innenfor felt B skal ha balansert ventilasjon.

3.5 Krav til uteoppholdsareal

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal utgjøre minimum 20% av total BRA bolig.

Minimum 75% av dette skal være på bakken.

Områdene skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelseshemmede.

Uteareal til barnehagen skal utgjøre minimum 1 730 m² og ligge i felt D.

Barnehagenes uteareal regnes ikke med i uteareal for boligene, men skal være tilgjengelig for områdets beboere utenom åpningstid.

Arealer hvor støykravene ikke tilfredsstilles og arealer brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Torg

Regulert torgareal skal være felles for gnr. 124 Bnr. 34, 117, 118, 156 og del av 44, 52 og 86.

Regulert torgareal skal være allment tilgjengelig.

Det skal plantes trerekke på torgarealet langs Lørenveien fra avkjørsel som vist med pil på plankartet og østover til og med felt As utstrekning mot øst.

Atkomstveien til felt A skal integreres i byrommet og markeres tydelig slik at det ikke oppstår konflikter mellom biler, syklist og fotgjengere.

Torget skal utformes som et klart definert opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard og høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet. Materialbruk skal hovedsakelig være naturstein.

Torget skal utformes slik at det fremstår med flere soner med forskjellig bruk, herunder atkomstvei til felt A. **Torget skal utformes slik at det stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktivt av ulike brukere. Bruk av vegetasjon skal vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelse gjennom året. Lokal overvannshåndtering skal utnyttes som opplevels- og estetisk element. Det skal etableres allment tilgjengelige, ikke kommersielle oppholdsmuligheter og sitteplasser. Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes.**

Sykelsti skal integreres i torget og skal markeres tydelig .

Sykkelparkering skal plasseres og innordnes i sammenhengende figurer av f. eks. oppholdsmøbler, treplanting eller annen form for beplantning. Sykkelparkeringen skal ha en høy grad av tilgjengelighet.

Det skal utarbeides en belyningsplan som skal beskrive grunnbelysning og effektbelysning med henblikk på å skape en samlet arkitektonisk lyssetting i byrommet. Belysningen skal ikke være generende eller blendende for trafikanter eller beboere i området og det skal tas hensyn til nattehimmels mørke ved å begrense lys som vender oppover.

Torget skal ha en grunnbelysning som understøtter torgets bruk og gjør det trygt å ferdes der også i sene kveldstimer. Belysningen skal dessuten tenkes sammen med belysningen for sykkelforbindelsen over torget.

4.2 Fortau

Det skal opparbeides 3m bredt fortau langs Lørenveiens sørside som vist på plankartet. Fortauet skal være offentlig.

4.3 Gangareal

Det skal opparbeides gangareal i 4m bredde som vist på plankartet. Arealet skal være offentlig. **privat med allmenn tilgjengelighet.**

§ 5 Avkjørsel og parkering

5.1 Avkjørsel

Det kan etableres fire avkjørsler fra Lørenveien som vist med pil på plankartet. Avkjørsel til felt B kan ha en maksimal bredde på 6 meter. Avkjørslene skal anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortauet forbi avkjørslene skal være gjennomgående med nedsenket kantstein.

5.2. Parkering og varelevering

All parkering skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng. Parkeringsdekningen skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm og ligge på minimum av normen for den tette byen.

Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede. Sykkelplasser skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.

§ 6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for de enkelte felt skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise terreng og høydeforhold, **vekstlag og** beplantning, gangarealer, oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, faste utemøbler, belysning, avfallshåndtering, eventuelle gjerder og støyskjerming på terreng.

Utomhusplanen skal vise håndtering av overflatevann og takvann.

Utforming av felles torg skal inngå og godkjennes i rammetillatelsen for bygninger tilknyttet torget (felt A og B). Utomhusplanen skal vise gangforbindelse gjennom boligunene med tilknytning til torg og gangforbindelse til Økern og til Hasleområdet.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 7 Støy

Anbefalte støygrenser skal på søknadstidspunkt tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/ 2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne.

§ 8 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse.

Overvann skal håndteres på eiendommen ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Det kan aksepteres påslipp på kommunalt ledningsnett i henhold til uttalelse fra Vann- og avløpsetaten for deler av overvannet. Det skal dokumenteres at prosjekteringen av overvann er gjennomført før søknad om rammetillatelse.

§ 9 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

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene i de enkelte felt skal:

- Lørenveien være sikret opparbeidet mellom kryss med Lørenvangen i vest til torgets avgrensning mot øst med følgende inndeling fra syd: 3 m fortau, 2 m kantparkering, 1,75m sykkelfelt, 6,5m kjørebane, 1,75m sykkelfelt og 2m kantparkering.
- Gangareal i vest som vist på plankartet være ferdig opparbeidet
- Støyskjerm være etablert mot Alnabanen.
- Barnehagen være bygget
- Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan

Torget skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for felt A og B.

Før det gis igangsettingstillatelse for de enkelte felt skal:

- **Lørenveien være sikret opparbeidet mellom kryss med Lørenvangen i vest til torgets avgrensning mot øst med følgende inndeling fra syd: 3 m fortau, 2 m kantparkering, 1,75m sykkelfelt, 6,5m kjørebane, 1,75m sykkelfelt og 2m kantparkering.**
- **gangareal i vest som vist på plankartet være sikret opparbeidet.**
- **Løren aktivitetspark med flerbrukshall, nord for Lørenveiens østre del, være sikret opparbeidet.**

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene i de enkelte felt skal

- **støyskjerm være etablert mot Alnabanen.**
- **barnehagen være bygget.**

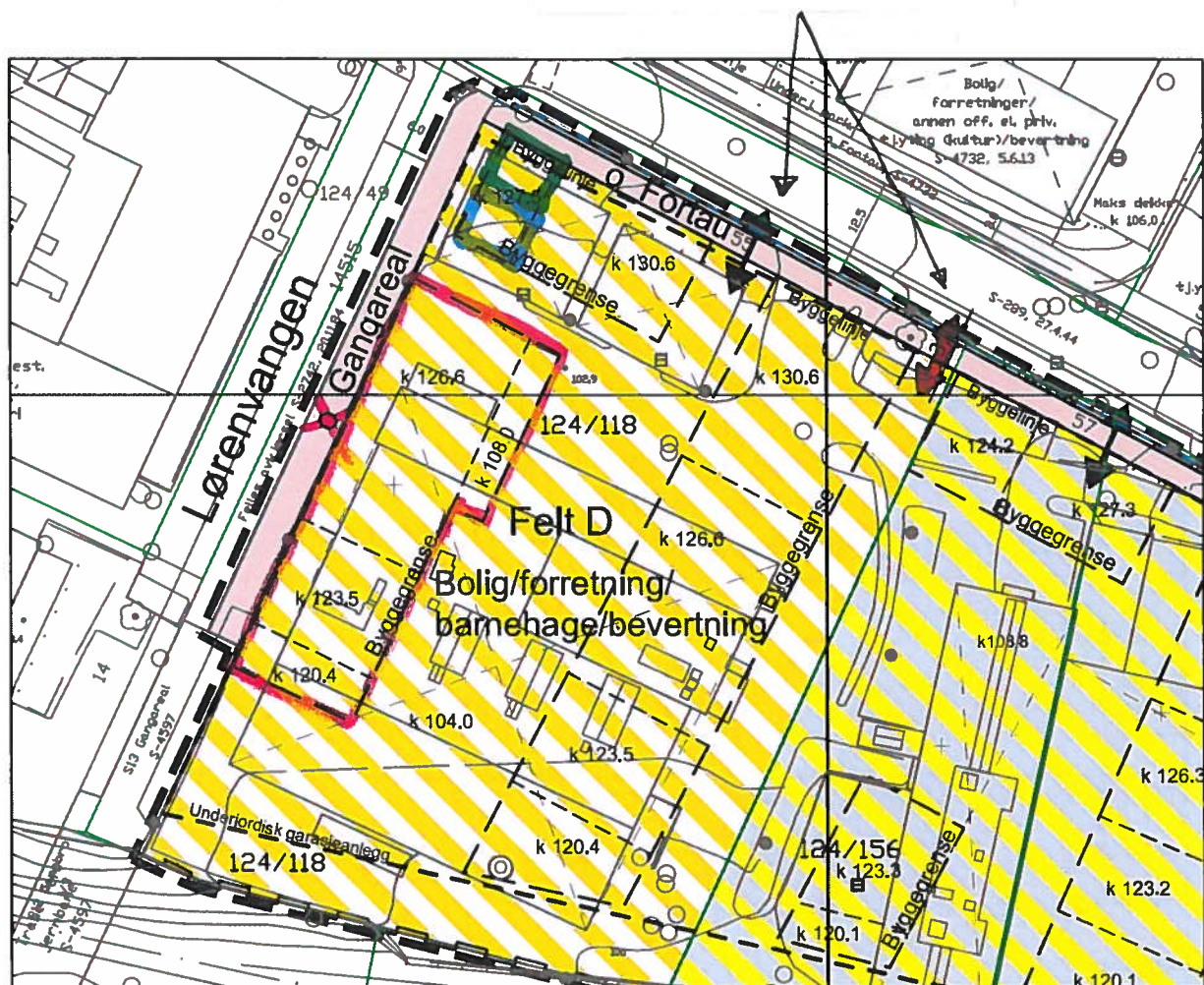
Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt A og B skal torget være opparbeidet .

VEDLEGG 3

ENDRINGER I KARTENE I ALT. 1 OG 2:

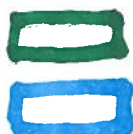
Felt D:

Avkjørselen flyttes fra sort til rød pil



Alle høyder i felt markert med rødt, økes med 1m
som følge av høyere 1. etasje for barnehagelokaler

0 Gangareal endres til Gangareal (fra offentlig til privat med allmenn tilgjengelighet)



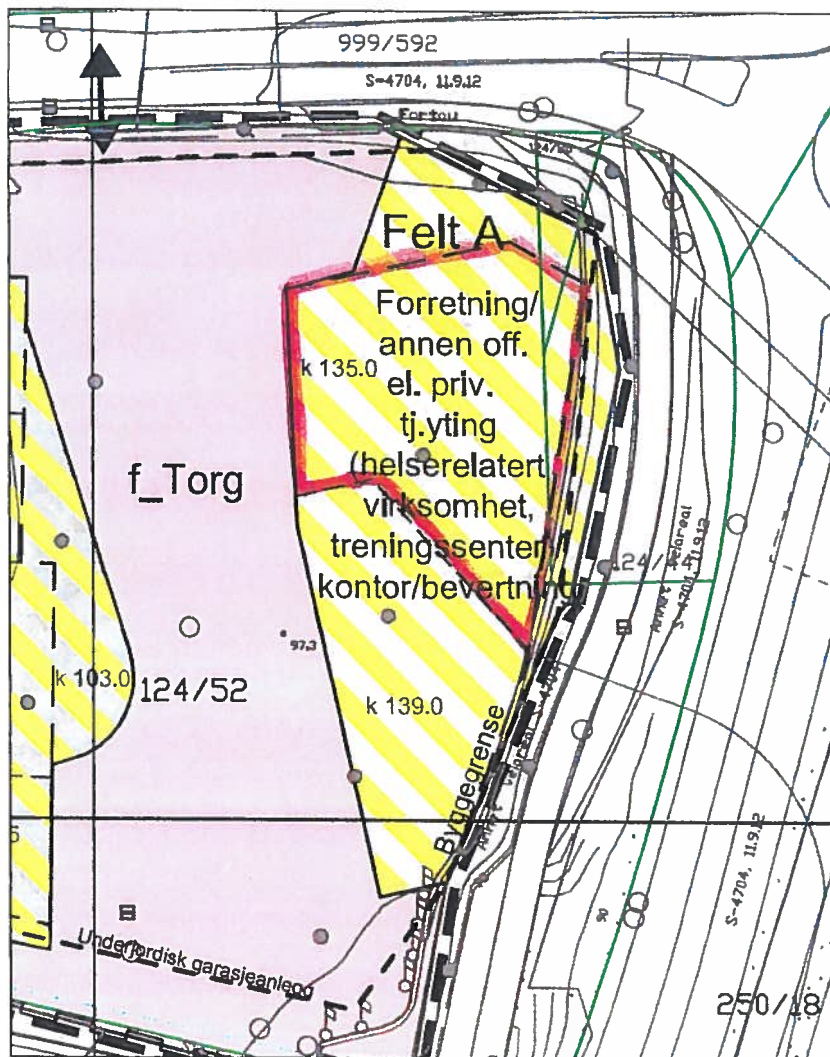
Høyden her senkes med en etasje



Høyden her senkes med tre etasjer.

ENDRINGER I KARTENE I ALT. 1 OG 2:

Felt A:



Høyden i felt avgrenset med rød strek reduseres med en etasje til k 131,0

VEDLEGG 4

Illustrert endring av bebyggelsen i felt D



Blokken til venstre ligger nærmest krysset Lørenveien / Lørenvengen. Illustrasjonen viser fasadene mot Lørenvengen. Blokken til venstre har 8 etasjer som tidligere var trappet ned med en etasje i den delen som ligger nærmest krysset. Dette volumet foreslås nå trappet ned til 6 og 4 etasjer.

1. etasje i blokken til høyre får en økt etasjehøyde fra 3 til 4m (barnehagelokaler)

VEDLEGG 5

Illustrasjoner av bebyggelsen i felt A







Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Dato: 19.12.2013

Deres ref:
PBE-200701620-124

Vår ref (saksnr):
201301447-6

Saksbeh:
Gro Borgersrud, 23 42 26 36

Arkivkode:
512

**TILBAKEMELDING FRA BYDEL GRÜNERLØKKA TIL BEGRENSET HØRING AV
ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN - LØRENVEIEN 55 - 65**

Saken har ikke vært behandlet politisk i bydelen, da bydelen mottok dokumentene i saken etter årets siste møte i byutviklingskomiteen.

Bydel Grünerløkka er positiv til at det i det nye forslaget er lagt bedre til rette for barnehagens utearealer, i tråd med tidligere uttalelse fra bydelen.

Bydelen er også positiv til at det er lagt inn en 4 meter bred atkomst langs planområdets vestgrense. Alnabanen er en av flere fysiske hindringer på Løren, som bryter området opp i flere deler. Bydelen mener det er viktig å bygge ned disse hindringene ved å lage gode tverrforbindelser for fotgjengere og syklister. Gode tverrforbindelser for fotgjengere og syklister er bra i et miljøperspektiv og i et folkehelseperspektiv, i tillegg til at det knytter området sammen. Sikring av offentlig adkomst gjennom de ulike planområdene er derfor viktig.

Ut over dette viser vi til bydelens tidligere uttalelse i saken.

Med hilsen

Gro Borgersrud
sekretær for byutviklingskomiteen

Dokumentet er godkjent og ekspedert elektronisk



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Postadresse: Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
E-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02180
Telefaks: 23 42 26 01

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