

DETALJREGULERING - SKISSEPROSJEKT BOLIGUTVIKLING, MV

LØRENVEIEN 51 / LØRENVANGEN 14

124/32 og 126/72 m.fl.



Redegjørelse av planområde og skisseprosjekt/mulighetsstudie for Lørenveien 51, Lørenvangen 14, m.fl

Forslagsstiller

Nye Lørenveien næringsbygg as v/Auris Forvaltning AS

Plankonsulent

Enerhaugen Arkitektkontor AS

Innhold

1. BAKGRUNN	3
2. EKSISTERENDE FORHOLD.....	4
2.1 Lokalisering og størrelse	4
2.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer	5
3. RAMMER OG PLANFORUTSETNINGER.....	8
3.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	8
4. ILLUSTRASJONER – SKISSEFORSLAG BOLIGUTVIKLING	9
4.1 Bebyggelsesstrukturen, utforming, komposisjon og plassering	10
4.2 Arealbruk.....	13
4.3 Leilighetssammensetning/-utforming.....	13
4.4 Grad av utnytting.....	13
4.5 Parkering - avkjørsler	14
4.6 Barnehage.....	15
4.7 Uteoppholdsareal.....	16
4.8 Lørenvangen som privat/offentlig torg/møteplass.....	17
4.9 Sol- og skyggediagram for 1. mai	18
5. FORELØPIG SKISSE FOR REGULERING AV OMRÅDET	19
5.1 Arealformål	20
5.2 Byggegrenser.....	20
5.3 Avkjørsler.....	20

1. BAKGRUNN

Lørenveien 51 og Lørenvangen 14 utgjør to bebygde næringseiendommer beliggende sentralt på Løren, hvor det i dag står oppført eldre kontor-, nærings- og industri-/lagerbygg. Sett i forhold til pågående og senere års utvikling i Lørenområdet med transformasjon av tilliggende næringseiendommer til byutviklingsområder for boliger, har eiere av Lørenveien 51 tatt initiativ til å igangsette planprosess for å få vurdert en samlet plan for kvartalet Lørenveien 51/Lørenvangen 14.

Eksisterende kontorlokaler i Lørenveien 51 vil i juni 2014 stå uten leietakere, og opprettholdelse/utleie av lokalene som kontorer anses som lite realistisk da de er tilpasset en større enbruger. Siden bygningsmassen er spesialtilpasset og ombygd/påbygd i flere etapper, er den vurdert å være kostnadskrevende og lite egnet for ombygging til boliger. Ved ønsket byutvikling av Lørenveien 51 og Lørenvangen 14 for innpassing av leilighets/kvartalsbebyggelse, er dagens bygningsmasse forutsatt revet.

Ønsket utvikling av Lørenveien 51/Lørenvangen 14 er i samsvar med gjeldende kommunedelplan for Økernområdet 26.05.04, hvor eiendommene er avsatt til fremtidig byggeområde for bolig/næring, allmenntilrettelagt formål. Ved utvikling av de sentrale områdene er det angitt at ny bebyggelse skal gis et bymessig uttrykk med fasader orientert mot vei/gate, og følge viste orienterings- og akseretninger. Deler av bebyggelsen tillates oppført i inntil 8 etasjer, og på gateplan mot hovedgater skal det innpasses lokaler for servicetilbud, forretninger, bevertning, mv.

For å sikre en helhetlig utvikling av området, er det vurdert som påkrevd å se samlet på utforming/utbygging av hele kvartalet. Det vil sikre at en i større grad kan skape et attraktivt boligområde med høy kvalitet, store og sammenhengende utearealer, variert leilighetssammensetning, leiligheter med gode lys og solforhold, felles parkeringsløsning, mv.

Sammen med pågående utvikling av tilliggende eiendommer vil en utbygging av omsøkt kvartal bidra til en helhetlig og ønsket utvikling på Løren, få ferdigstilt sentralt tomter og unngå at "Lørenområdet" blir en byggeplass i lang tid fremover.

Etter anmodning fra plan- og bygningsetaten er tilliggende del av Lørenvangen medtatt i planområdet for å sikre overordnede forbindelseslinjer. Lørenvangen med tilliggende sideareal ønskes regulert til privat/offentlig plass hvor gående og syklende skal prioriteres. Planområdet er også utvidet langs Alnabanen for å få vurdert mulighetene for å etablere en offentlig gangforbindelse mellom ny gangbru til "Hasle linje" og Petter Møllers vei/nye Løren T-banestasjon.

På bakgrunn av tilbakemelding fra område- og prosessavklaringen i februar, er skisseprosjektet som lå til grunn ved innsendt planinitiativ blitt omarbeidet. Nåværende forslag for utforming/utvikling av området viser en omsluttende kvartalsstruktur rundt et sammenhengende større uteoppholdsareal. Bebyggelsesstrukturen foreslås med avtrappinger og variasjon i høyder gjennom kvartalet, som bidrar til gode lysforhold og mye solinnslipp samt muliggjøre et variert og aktivt "grønt" taklandskap. Kvartalsstrukturen foreslås inntrukket ved gatehjørner og bidrar til økt lysinnslipp og åpenhet i tilliggende gater. Store "luftige" portrom og sammenhengende grøntområder bidrar også til åpenhet mot byrommet, og skaper forbindelser gjennom planområdet og til naboeiendommene. Lørenvangen foreslås som et bilfritt torg hvor en i tillegg til god forbindelse til "Hasle linje" vil kunne skape et variert og aktivt byrom, hvor tilliggende næringslokaler vil skape en urban opplevelse og aktivisere gatenivået.

Plan- og bygningsetaten er positive til revidert forslag til utvikling av området, og vurderer at den gir mange gode kvaliteter og imøtekommer mye av tilbakemeldingene fra område- og prosessavklaringen. PBE anbefaler at revidert bebyggelsesstruktur legges til grunn for videre arbeider/prosjektering.

Utredningsplikt i forhold til forskrift om konsekvensutredning

Plan- og bygningsetaten har vurdert innsendt planinitiativ ift. plan- og bygningslovens §12-10 første ledd jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal ikke konsekvensutredes. Planforslaget og ønsket utvikling forutsetter primært utbygging av boliger, er i samsvar med overordnede plan og medfører ikke vesentlige virkning for miljø og samfunn.

2. EKSISTERENDE FORHOLD



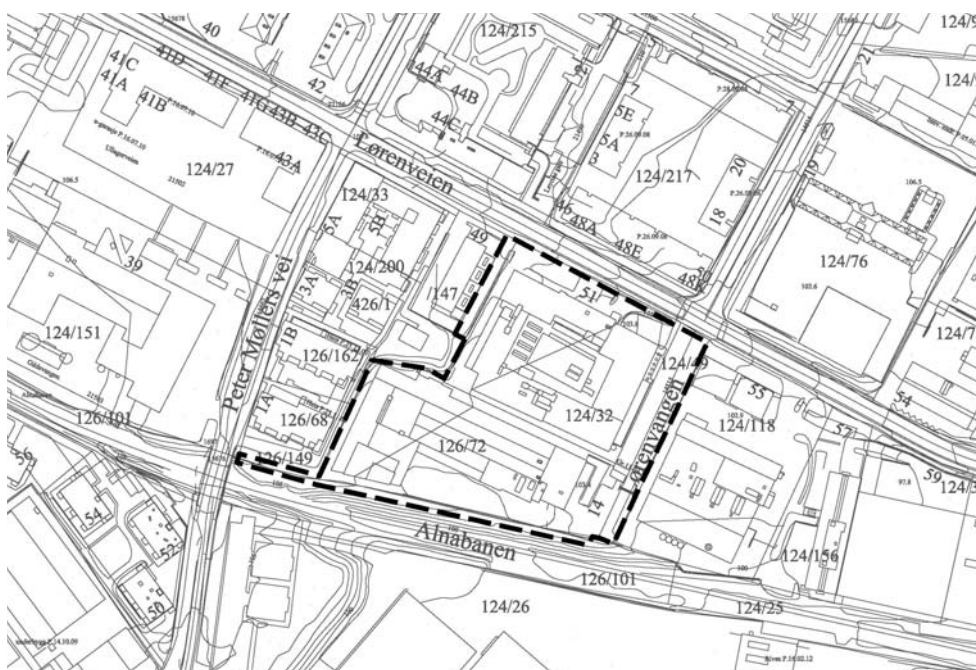
Oversiktsbilde av planområdet.

2.1 Lokalisering og størrelse

Planområdet ligger i tilknytning til Løren i Bydel Grünerløkka, og ligger sentralt i forhold til knutepunktene og de stasjonsnære områdene på Økern og Løren. Fra området vil det bli kort gangavstand til fremtidig T-banestasjon på Løren.

Som det fremgår av vedlagt kartutsnitt omfatter planområdet eksisterende bebygde næringseiendommer i tilknytning til Lørenveien 51/Lørenvangen 14 samt tilliggende del av Lørenvangen. Planområdet avgrenses i nord av fortau langs Lørenveien med tilliggende nyere leilighetsbyggelse på motsatt side, i vest eksisterende trafostasjon og tilliggende nyere leilighetsbebyggelse og felles lekeplass, i syd sporområde for Alnabanen med tilliggende utviklingsareal for bolig, kontor mv. på "Arcustomta", og i øst tilliggende næringseiendommer langs Lørenvangen hvor det er innsendt planforslag for innpassing av leilighetsbebyggelse og barnehage.

Planområdets utgjør et samlet areal på 14.950 m², hvorav Lørenveien 51 (124/32) og Lørenvangen 14 (124/72) utgjør til sammen 12.600 m². Resterende areal omfatter kommunal grunn langs Lørenvangen (124/49), areal langs Alnabanen 126/101 samt areal inn mot trafo (124/147).



Illustrasjon planavgrensning og berørte eiendommer innenfor planområdet.

2.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer

Eksisterende bruk og bebyggelse

Lørenveien 51 (124/32)

Eksisterende bebyggelse i Lørenveien 51 utgjør i dag en sammensatt kontorbebyggelse oppført rundt et overbygd gårdsrom. Den eldste delen av bebyggelsen ble oppført i 1936 for å huse Emaljefabrikk.

Bygningsmassen har vært gjenstand for flere ombygginger og utvidelser, hvor siste fase utgjorde totalrenovering og påbygging av nye etasjer i 2001. Kontorlokalene leies i dag av DNB, men leieavtalen går ut i juni 2014.

Siden kontorlokalene og ombygginger er tilpasset dagens bruker, vurderes bygningsmassen i hovedsak kun å være egnet for utleie til en større enbruker. Med dagens utvikling og transformasjon av næringsseiendommer på Løren vurderes det som urealistisk å få avtale med en ny større leietaker.



Lørenveien 51 med tiliggende trafostasjon i øst



Lørenveien 51, fasade mot Lørenveien.



Lørenveien 51, fasade langs Lørenvangen



Lørenvangen 14 og Lørenveien 51 langs Lørenvangen.

Lørenvangen 14 (126/72)

Industribebyggelsen i Lørenvangen 14 er oppført i 2 etasjer + kjeller, og ble etablert i 1929.

Bygningsmassen har tidligere huset Møglestue AS Armaturfabrikk og mekanisk verksted, og benyttes i dag som lokaler for lager/kontor. Eksisterende bebyggelse anses ikke egnet for ombygging til boliger.



Lørenvangen 14 inn mot Alnabanen i øst.



Lørenvangen 14 langs Lørenvangen – avstand til Lørenveien 51.

Landskap og grønnstruktur

Planområdet er svakt skrånende med mot sørøst, med en høydeforskjell på 4,0 m (+108 i nordvest til +104 ved Lørenvangen mot Alnabanen). Det meste av området er i dag bebygd eller asfaltert, og terrengforskjellen er i hovedsak tatt opp av bebyggelsen og støttemurer.

Med beliggenhet inn mot Alnabanen samt at "Arcustomta" ligger 2-8 meter lavere i terrenget mot syd, har en fra planområdet utsikt over Hasle og kan skimte Oslofjorden i det fjerne.

Med unntak av noe kratt og viltvoksende vegetasjon langs planavgrensning mot Alnabanen i syd, er vegetasjon og grønnstruktur tilnærmet fraværende innenfor planområdet. Da mer enn 90% av området er bebygd eller asfaltert, vil omsøkt transformasjon ikke berøre naturverdier eller biologisk mangfold. Tilstøtende arealer har også begrenset grønnstruktur, da de enten utgjør nylig ferdigstilt eller påbegynte boligområder eller eksisterende næringsareal med store asfaltflater.

Kulturminner og kulturmiljø

Eksisterende kontorbebyggelse er ombygd flere ganger, og anses ikke å ha spesiell bevaringsinteresse. Byantikvaren har konkludert med at det ikke er påkrevd med arkeologisk registrering, da området er bebygget og preget av moderne aktivitet og opprinnelig undergrunn antas fjernet og omrotert.

Atkomst og parkering

Lørenveien utgjør hovedatkomst til planområdet, med Lørenvangen som atkomst til søndre del.

I tilknytning til Lørenveien 51 er det i dag nedkjøring til underetasje/driftsanlegg i krysset Lørenvangen/Lørenveien, mens Lørenvangen 14 har egen innkjøring fra Lørenvangen. All parkering er i hovedsak basert på gateparkering langs Lørenveien og Lørenvangen, og utgjør ca 40 p-plasser.

Trafikkforhold

Planområdet ligger nært til Ring 3/ Dag Hammarskjølds vei og Økernveien/ Østre Aker vei. Når tunnel Sinsen - Økern står ferdig vil ring 3/ Dag Hammarskjølds vei nedgraderes til 4 felts lokalvei på delstrekningen.

Trafikkbelastningen i Lørenveien er i dag relativt høy sett i forhold til vegstandarden, og har relativt liten trafikk om morgenen og stor trafikk om ettermiddagen. Ved nedgradering av Ringveien vil trolig dagens gjennomgangstrafikk bli redusert, og med åpning av flere forbindelser inn til Løren vil trafikkbelastningen i området bli mer fordelt. Ferdigstillelse av nye Løren T-bane stasjon vil trolig også begrense privat bilbruk.

Gangforbindelse

Frem til krysset Lørenveien/Lørenvangen er det i dag utvidet fortau og sykkelveg på begge sider av Lørenveien, og er forutsatt videreført ved utbygging av tilliggende eiendommer i øst. Nedre del av Lørenvangen har ikke fortau, men utgjør en blindvei som i dag stopper ved Alnabanen

I randsonen av tilliggende boligbebyggelse i vest er det anlagt en gangforbindelse fra Lørenveien med tilknytning til Peter Møllers vei.

For å bedre forbindelsen mellom Løren og Hasle er det vedtatt anlagt en gangbru over Alnabanen med forbindelse fra Lørenvangen over til "Hasle Linje".

Kollektivtilbud

Området har i dag tifredstillende kollektivdekning med bussrutene 57 Løren Ring, rute 23 og 24 langs Ring 3 og rute 67 langs Østre Aker vei og T-banestasjon på Økern (Grorudbanen).

Kollektivtilbudet for Lørenområdet vil bli vesentlig forbedret ved etablering av Løren T-banestasjon like vest for planområdet/ Peter Møllers vei. Planlagt byggestart for Lørenbanen er mai 2013, med ferdigstillelse i 2017.

Miljøforhold

Trafikkbelastningen og tilliggende bebyggelsesstruktur medfører at fasader mot Lørenveien og deler av Lørenvangen vil være støyutsatt, og ligge i røde og gul støysone. Nærføring mot Alnabanen i sør medfører også at tilliggende fasader vil være støyutsatt, men samtidig er støy fra bane i begrenset grad sjenerende da det er lite togtrafikk på Alnabanen.

Støyvurdering knyttet til utvikling av området vil bli foretatt som en del av reguleringsprosessen.

Med planområdets tilbaketrunkne beliggenhet ift. Ring 3 og Østre Aker vei antas luftforurensning å ligge innenfor grenseverdier og nasjonalt mål for både PM₁₀ og NO₂. Forholdene vil antakelig også bli ytterligere forbedret ved åpning av tunnel Sinsen-Økern.

I nordvestre del grenser planområdet inn mot Løren transformatorstasjon, men Hafslund Nett opplyser at magnetfelt fra anlegget ikke utgjør noen helsemessig risiko. Det oppgis at magnetfelt fra trafostasjoner har en grenseverdi for befolkningen på 200 mikrottesla, og at det er satt et utredningsnivå på årsgjennomsnitt 0,4 mikrottesla for vurdering av langvarig eksponering. Nylig gjennomførte målinger (05.11.12) 1 til 2 meter over bakkenivå ved gjerde viser verdier under 0,2 mikrottesla.

Forhold knyttet til eksisterende trafostasjon vil uansett bli utredet nærmere i forbindelse med planarbeidet og påkrevd ROS-analyse. Tilsvarende vil også gjelde undersøkelser ift. forurensning i grunn og målinger av radonkonsentrasjon.

Sol og lysforhold

Planområdet er orientert mot øst, syd og vest, og har i utgangspunktet gode lys- og solforhold hele året. Tilliggende eksisterende og regulert bebyggelse vil i deler av året kunne medføre noe skygge på tomta, men vil ikke ha vesentlige konsekvenser da bebyggelsen ligger i god avstand eller er beliggende mot nord eller øst.

Sosial infrastruktur

Planområdet har en sentral beliggenhet med gangavstand til eksisterende/planlagte service- og sentrumsfunksjoner på Løren og Økern, og ellers kort reiseavstand til sentrum og andre lokalsentra i omegn. Nyetablerte Frydenberg ungdomsskole ligger kun 200 meter i sør/vest retning, mens Sinsen barneskole befinner seg ca. 700 meter i vestlig retning i Lørenveien 7.

Nærmeste barnehage befinner seg i dag i Lørenveien 38 og Sinsen barnehage ca. 700 meter i vestlig retning. Ved utvikling av planområdet og tilliggende næringsområder for boligutbygging er det i utgangspunktet krav til innpassing av barnehage, men vil bli vurdert i hvert enkelt tilfelle.

Barns interesser

Planområdet berører ikke arealer benyttet av barn og unge til leke- og opphold. I tilknytning til tilliggende naboeiendom i vest er det derimot anlagt en mindre lekeplass.

Foruten oppholdsareal i tilknytning til eksisterende boligområder og parkanlegg ved Kanonhallen er nærmeste større friområde for variert lek og opphold beliggende vest for Lørenveien ved Sinsen barneskole.

Teknisk infrastruktur

Hovedledninger for vann, avløp og el-kraft ligger i tilknytning til Lørenveien. Det forutsettes at eksisterende anlegg har nødvendig kapasitet til å dekke påkrevd behov ved boligutvikling innenfor planområdet.

Planområdet ligger ellers innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og er forutsatt tilknyttet anlegget. Ved utvikling av området vil det bli lagt til grunn lokal overvannshåndtering ved fordrøyning i grunn, magasinerings på grønne tak og i gårdsrom.

Stedsutvikling

Lørenområdet har de senere år vært gjenstand for omfattende transformasjon fra nærings-/industriområde til byutviklingsområde for boliger og boligrelatert nærings- og servicevirksomhet. Det er allerede gjennomført utbygging av en rekke eiendommer på Løren, og flere områder/kvartaler er under utbygging eller gjenstand for omregulering til bolig- og sentrumsutvikling

Tilliggende eiendommer som er utbygd, under oppføring eller planlegges utbygde domineres av karré- og lamellbebyggelse i 5-9 etasjer, hvor eksisterende gatestrukturer danner viktige føringer. Lørenveien har funksjon som hovedgate, og for tilliggende bebyggelse er det krav til innpassing av næringslokaler for strøkrettet virksomhet på gateplan.

Området rundt Kanonhallen danner sammen med Løren Torg i dag det kulturelle og kommersielle senteret på Løren. Vedtatt utbygging av Arcustomta på Hasle vil i tillegg til boliger også tilføre området et viktig kulturelt og kommersielt senter, "Hasle Linje".



3. RAMMER OG PLANFORUTSETNINGER

3.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser og retningslinjer

Følgende rikspolitiske retningslinjer vil bli lagt til grunn og ivaretatt ved regulering/utvikling av boligkvartalet Lørenveien 51/Lørenvangen 14

- T-5/93 Samordnet areal- og transportplanlegging
- T-2/08 Barn og unges interesser i planleggingen
- T-1442 Støy i arealplanlegging, 2012

Gjeldende overordnede planer

Følgende overordnede planer vil være gjeldende for utvikling av planområdet, og anses å være i samsvar med ønsket transformasjon av Lørenveien 51/Lørenvangen 14 til utviklingsområde for boliger.

- Kommuneplan 2009, juridisk bindende arealdel for Oslo, vedtatt 16.12.2009
- Kommuneplan 2008 Oslo mot 2025, vedtatt 11.06.2008,
- KDP 17 - Kommunedelplan for torg og møteplasser, vedtatt 22.04.2009
- KDP 15 - Kommunedelplan for Økernområdet, vedtatt 26.05.04

I KDP 15 er Løren utpekt som viktig transformasjonsområde for boligutvikling. Planområdet for Lørenveien 51/ Lørenvangen 14 ligger innenfor Bn- områdene avsatt til byggeområde for bolig/næring, allmenntillegget formål, hvor deler av bebyggelse kan oppføres i inntil 8 etasjer eller 28 meters gesmis/mønehøyde. Ny bebyggelse skal gis et bymessig uttrykk med fasader orientert mot vei/gate, og følger viste orienterings- og akseretninger. I kommunedelplanen er det angitt grad av utnyttning på TU = 100 – 150 % . På grunn av nærhet til kollektivtilbud er det for flere av de sentrale tomtene området åpnet for høyere utnyttelse dersom en samtidig ivaretar krav til bokvalitet, utoppholdsareal, sol- og lysforhold, mv.

I KDP17 – ved byutvikling stille det krav til at det skal sikres minst et torg/møteplass for hver 20 000 m² BRA. Areal til torg/møteplass skal være 5% av bruksarealet, og minste størrelse skal være 1,0 daa.

Gjeldende regulering

Store deler av planområdet omfattes av reguleringsplan S-2864, 14.05.86, byggeområde for industri. Tilliggende berører del av planområdet S-1200, 07.04.65 (offentlig formål – understasjon), S-2742, 20.11.84 (felles avkjørsel - del av Lørenvangen), S4632, 14.12.11 (H190 Sikringssone for anlegg i grunnen – Lørenbanen), S-4597 (regulert gangareal, gangbru til Hasle Linje) samt S-4129, 15.12.04 (byggeområde for boliger – felt H, parsell inn mot Alnabanen)

Mot sør vil avgrensning av planområdet også berøre del av uregulert areal langs Alnabanen.

Kommunedelplanen for Økernområdet er vedtatt med bindende arealbruk, og gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 01.12.2001.

4. ILLUSTRASJONER – SKISSEFORSLAG BOLIGUTVIKLING

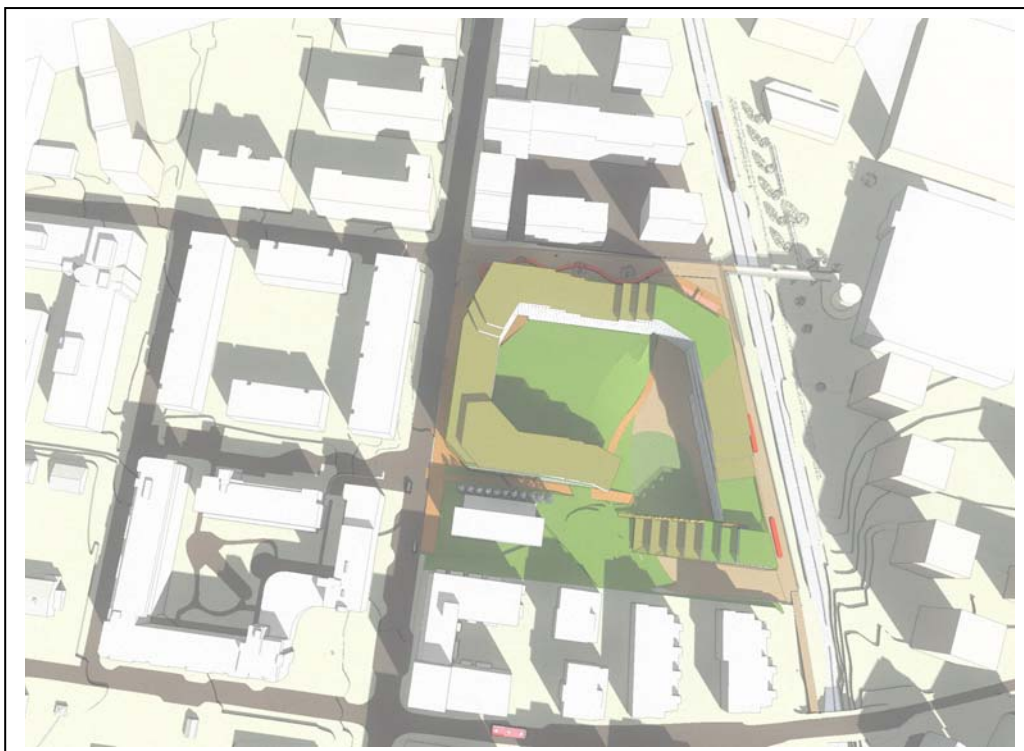
På bakgrunn av tilbakemelding fra område- og prosessavklaring samt avholdt oppstartsmøte med PBE i februar, er skisseprosjektet som lå til grunn ved innsendt planinitiativ blitt bearbeidet og revidert.

I forhold til tidligere forslag hvor det var vist en lamellstruktur med gavlvegger på en sokkel langs Lørenveien, har vi i revidert forslag for utvikling av Lørenveien 51/Lørenvangen 14 fulgt opp overordnede føringer og erstattet midtre lamell med et bygningsvolum som skaper en sammenhengende gatefasade langs Lørenveien.

Hovedgrepet i revidert forslag er en sammenhengende kvartalsstruktur med varierende avtrappinger/høyder, store portrom som gir god forbindelse ift. omgivelsene, omsluttende struktur som skaper et avskjermet større og samlet uteoppholdsareal/gårdsrom med gode lys- og solforhold, og et grøntområde som knytter seg sammen med tilliggende park/fellesareal på naboeiendom i vest.

Etablering av vedtatt gangbru mellom Lørenvangen til Hasle-Linje medfører at Lørenvangen vil bli et viktig knutepunkt på Løren, og har gitt føringer for utforming av bebyggelsesstrukturen og betoningen av prosjektet i aksen Lørenveien – Lørenvangen.

Plan- og bygningsetaten er positive til revidert forslag, og vurderer at den nye strukturen gir mange gode kvaliteter og imøtekommer mye av tilbakemeldingene fra område- og prosessavklaringen. PBE anbefaler at revidert bebyggelsesstruktur legges til grunn for videre arbeider/prosjektering.



Forslag til utvikling av Lørenveien 51/ Lørenvangen 14 sett i forhold til eksist. og planlagte strukturer på Løren.

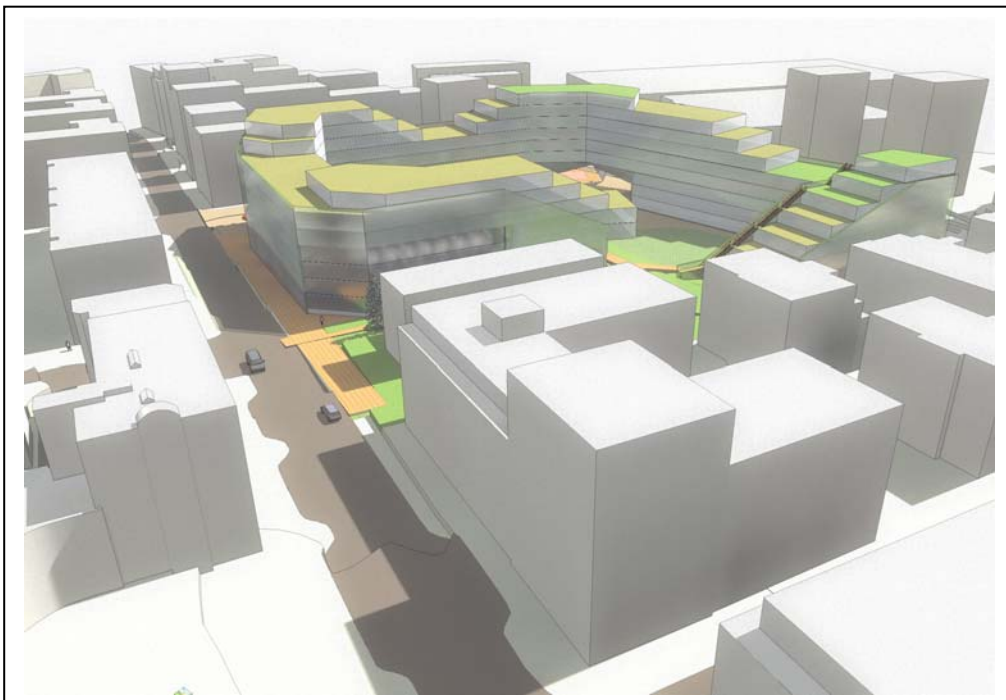


Boligutvikling Lørenveien 51/ Lørenvangen 14, sett i forhold til akse Lørenvangen – Hasle Linje

4.1 Bebyggelsesstrukturen, utforming, komposisjon og plassering

Bygningsstrukturenes hovedform er i hovedsak orientert etter etablerte akseretninger som definerer Lørenområdet. Langs Lørenveien og Lørenvangen følger bebyggelsen tilliggende fasadeliv, mens bebyggelsen mot sør følger Alnabanens retning.

Mot vest avtrappes bebyggelsen fra øvre til nedre etasje for å slippe godt med lys inn i gårdsrommet, samtidig som strukturen åpner seg og skaper sammenheng mellom gårdsrom og tilliggende grønnstruktur/lekeareal på naboeiendommen.

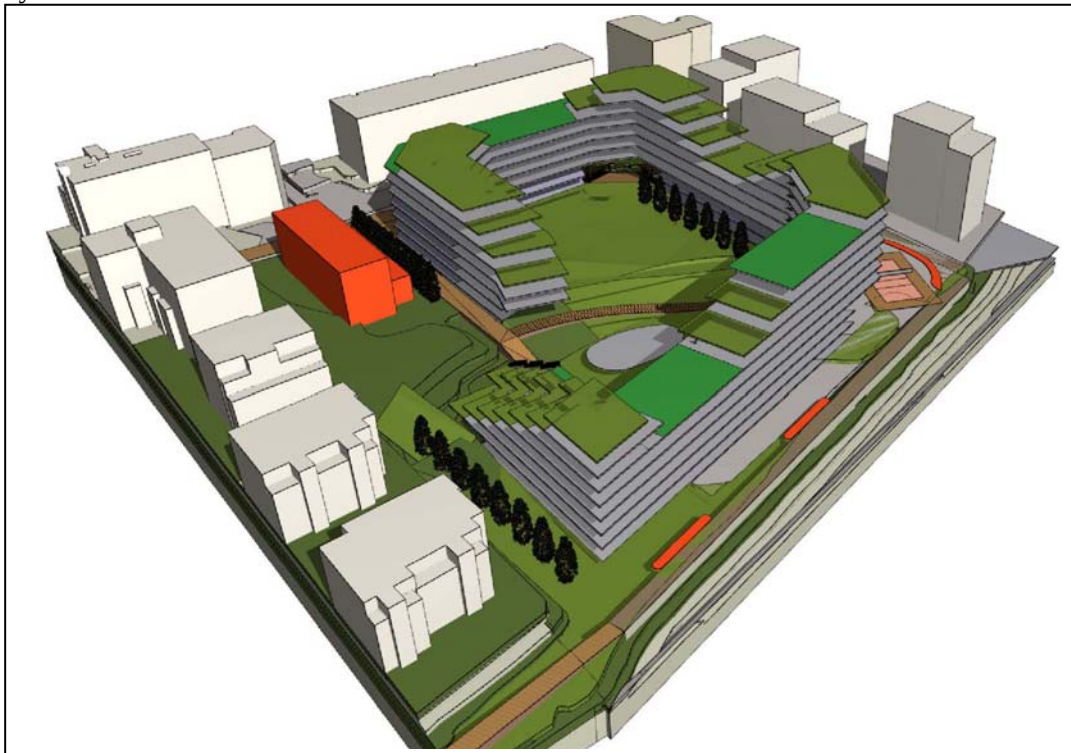


Forslag til utvikling Lørenveien 51/ Lørenvangen 14, sett i forhold til Lørenveien og tilliggende bebyggelse

Med foreslått inntrukne skråstilte hjørner mot Lørenveien og Lørenvangen vil bygningsstrukturen signalisere en retningsendring og viktig forbindelse frem til det nye senteret Hasle-Linje.

Hjørnebyggenes skråstilte fasader og brede overbygde portrom over 2 -3 etasjer mot Lørenvangen vil i

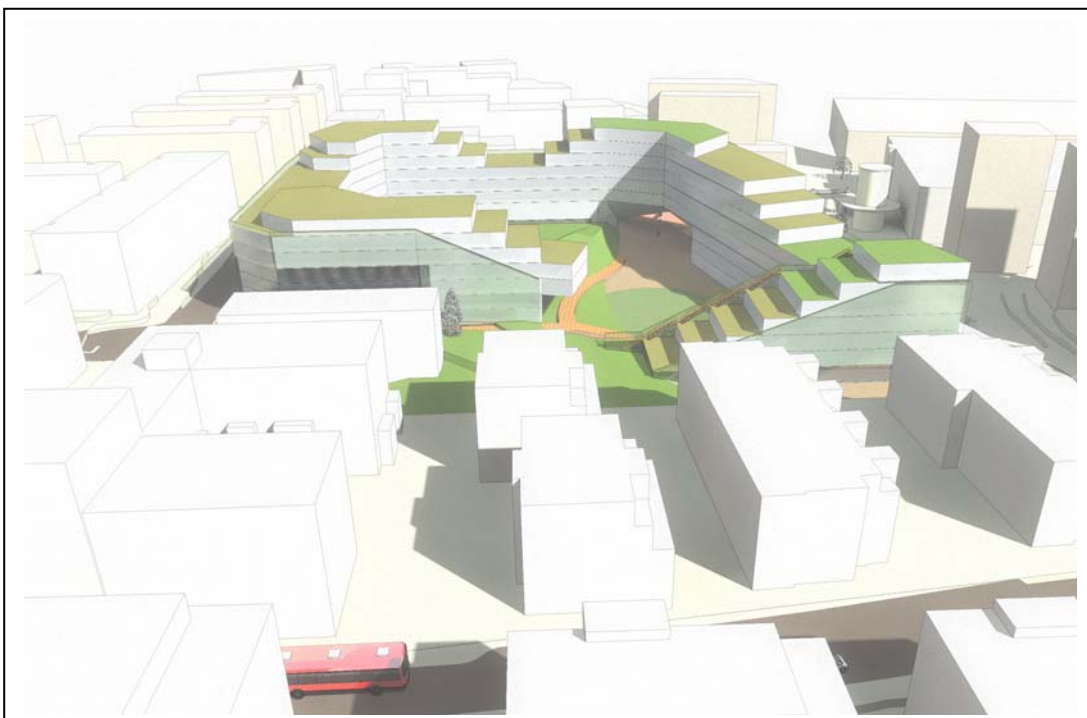
tillegg skape et spennende og romslig urbant gateløp med nær kontakt mellom det private og offentlige byrom.



Illustrasjon viser foreslått avtrappende bygningsstruktur og taklandskap i forhold til tilliggende bebyggelse.

Bygningsstrukturens grep med varierende avtrappinger og høyder gjennom kvartalet tilfører bebyggelsen en særegen form, skaper gode lys- og solforhold samt et spennende og variert taklandskap.

Foreslått oppdeling og avtrapping av taklandskapet vil gi mange interessante romforløp og sammenhenger, hvor det kan etableres gode felles og private takterrasser, grønne flater i form av sedum eller kanskje parselhager til beboere uten private takterrasser. Felles takterrasser på de forskjellige taknivåene kan bindes sammen med trapp og rampeforbindelser i tillegg til at de kan nåes via heis/trappehus.



Bygningsstruktur hvor uteoppholdsareal åpner seg mot vest og tilliggende bebyggelse.

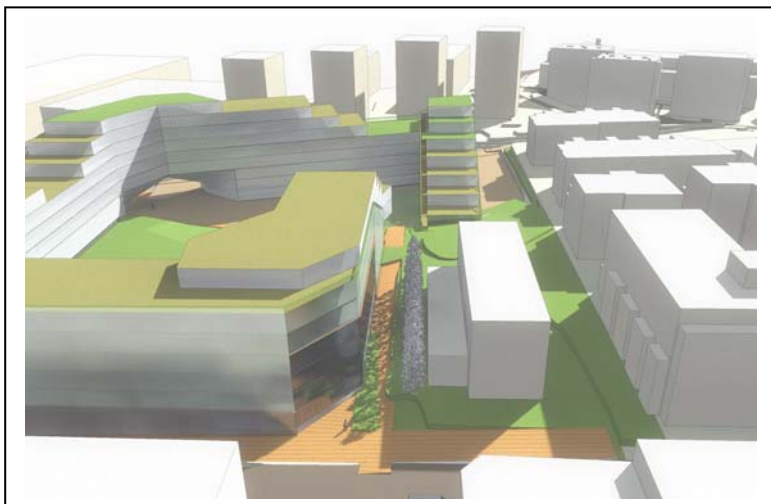


Illustrasjon av eksisterende og foreslått bebyggelsesstruktur/byggehøyde for planområdet og tilliggende områder.

Som det fremgår av illustrasjonsmaterialet er kvartalet sammensatt av bebyggelsesstrukturer som varierer fra 5 til 8 (9) etg, inkl høy næringsetasje mot Lørenveien og Lørenvangen. Foreslåtte byggehøyder ligger innenfor føringer i kommunedelplanen, og anses å være i samsvar med hva som er bygd eller planlagt/foreslått oppført på tilliggende områder på Løren.

Mot Lørenveien og Alnabanan er hjørnebygg vist med i 8 (9) etg (+ 131), hvor øvre etasje ligger tilbaketrukket samt at gatefasade er inntrukket/skråstilt og åpnet opp med brede portrom. Inntrukne hjørner bidrar til bedre lysforhold for tilliggende bebyggelse og gateløp, og øker kvaliteten og romligheten knyttet til vist torg i Lørenvangen og gateløp langs Lørenveien.

Langs Lørenveien er midtre del bebyggelsen vist med en bygningshøyde på 6 etg (+ 125), mens bebyggelsen i hjørne mot Lørenvangen og trafo ligger inntrukne med en til to toppetasje.



Nordvestre del av kvartalet som danner en mindre plass inn mot eksist trafo.



Bebyggelsesstruktur avtrappende struktur inn mot vest og langs Alnabanen i sør, sett mot øst.

4.2 Arealbruk

Hovedformålet med utvikling av planområdet for Lørenveien 51/Lørenvangen 14 er å tilrettelegge for innpassing av leilighetsbebyggelse med gode bokvaliteter hva gjelder boligen og uteoppholdsareal.

For å ivareta overordnede føringer om bymessige gateløp med strøktjenelige funksjoner på gateplan, foreslås 1-2 etasjer langs Lørenveien og Lørenvangen tilrettelagt for innpassing av næringslokaler for forretninger, bevertning, kaffe, eller andre type tjenesteytende virksomhet. Kontor- og næringslokaler vil også være aktuelt å innpasse i de fire første etasjene i hjørnebygg mot trafo i nordvest.

I samsvar med overordnede føringer foreslås det også tilrettelagt for en barnehage i sørvestre del av kvartalet.

4.3 Leilighetssammensetning/-utforming

Ved utvikling av området er det lagt til grunn overordnede føringer hva gjelder størrelser på leiligheter, herunder 20% 40-50m², 30% 50-80 m² og 50% over 80 m².

Basert på overordnet studier knyttet til leilighetsinndeling, størrelser mv, vil en med foreslått bygningsstruktur kunne innpasse i overkant av 300 leiligheter med snittstørrelse på 70 m².

Ved utforming av bygningsstruktur og foreløpig leilighetssammensetning er det lagt til grunn krav om universell utforming og flest mulig gjennomgående leiligheter med vest eller sydvendte balkonger. Det har også vært ønskelig å minimalisere bruk av svalgangsløsninger.

4.4 Grad av utnyttning

Vist bygningsstruktur utgjør en samlet grad av utnyttning på 28.500 m²BRA, hvor 24.350 m²BRA utgjør boligareal over terreng. Areal knyttet til næringslokaler, barnehage og evt. kontor utgjør ca 4.150m²BRA. Areal i sokkel og underjordisk p-kjeller er ikke medregnet, da disse i sin helhet ligger under terreng.

Foreslått utnyttelse anses å være i samsvar med grad av utnyttelse for hva som er tillatt for tilliggende transformasjonsområder på Lørenområdet. Selv om utnyttelsen avviker fra gjeldende kommunedelplan,

anses den å være i samsvar med nasjonale og overordnede føringer ved transformasjon av sentrale områder med god kollektivdekning. Grad av utnytting for tiliggende områder er knyttet opp mot BRA, byggehøyder og krav til uteoppholdsareal, og tomtestørrelsen anses i mindre grad å være avgjørende for tillatt utnyttelse.

Selv om grad av utnytting for planområdet avviker fra kommunedelplan for Økern, har en med foreslått bygningsstruktur søkt å ivareta overordnede føringer hva gjelder krav til uteoppholdsareal, bokvaliteter, rommelighet, sol- og lysforhold, etasjehøyder, byform, leilighetssammensetning, mv. Med foreslått kvartalsstruktur vil en også ivareta overordnede byplanmessige føringer for Lørenområdet, med vitalisering av Lørenveien som handelsgate, styrke Lørenvangen som en sentral gangforbindelse, tilrettelegge for sammenhengende grøntområder/fellesareal, skape nye torg/møteplasser, mv.

4.5 Parkering - avkjørsler

Parkering er forutsatt løst i underjordisk anlegg under bebyggelsen og felles gårdsrom. I utgangspunktet er det forutsatt to parkeringsdekker, men det kan også være aktuelt å konsentrere parkeringsarealet til nordre del av kvartalet, og da med to parkeringsplan under terreng.

Innkjøring til parkeringsanlegg er foreløpig vist i tilknytning til portrom mot krysset Lørenveien/Lørenvangen. Vist løsning medfører kryssing av fortau og sykkelveg, samt at portrommet også vil være en viktig gangforbindelse til boligkvartalet. I forbindelse med reguleringsprosessen vil det derfor bli vurdert flere alternativ, herunder mulighet for innpassing av en nedkjørsel i tilknytning til tiliggende del av Lørenvangen. Innkjøring via dagens kryss Lørenvangen/Lørenveien anses som den mest oversiktlige løsningen, og en overdekket nedkjøring i øvre del av Lørenvangen vil kunne løses uten at det skaper konflikter eller forringer bruken av torget.

Atkomstløsning vil bli drøftet nærmere med Bymiljøetaten og PBE.



Portrom på hjørne av Lørenvangen/Lørenveien hvor foreløpig nedkjøring til garasjekjeller.

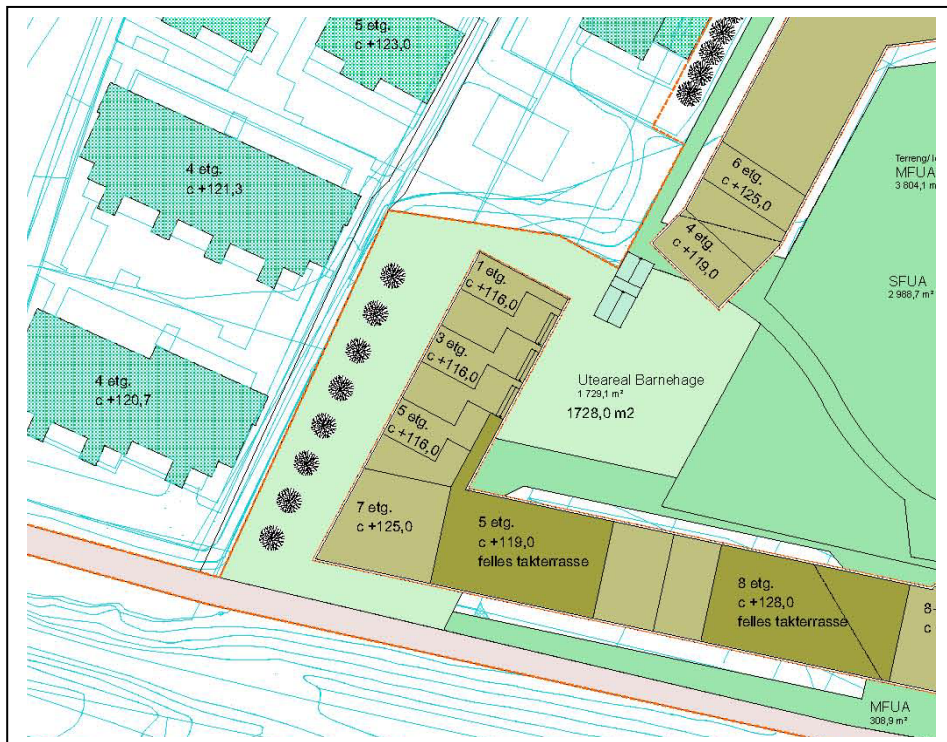
Gjeldende parkeringsnorm er i utgangspunktet forutsatt lagt til grunn ved utbygging av området, og tilsvarer ca 250 p-plasser.

Da det er en overordnet målsetting om å begrense privat bilbruk, samt at det flere boligsøkende ikke har behov for egen p-plass, kan det være aktuelt å vurdere alternative løsninger for å redusere parkeringsdekningen. Etablering av bilordning, el-bilpark for beboere mv, kan være et alternativ.

Da Løren ligger sentralt og bruk av sykkel vil være et egnet fremkomstmiddel, er det lagt til grunn at det må etableres tilstrekkelig med sykkelplasser (ca 600) ved utbygging av området.

4.6 Barnehage

Ved utvikling av området er det stilt krav til innpassing av en barnehage, med tilhørende uteareal. Da uteareal for barnehagen ikke kan medregnes i påkrevd uteoppholdsareal for boligene, har det medført en mindre reduksjon av boligandelen i prosjektet.

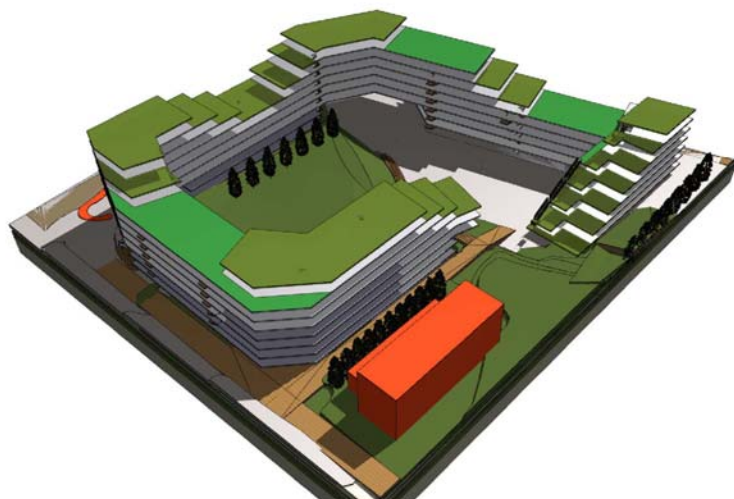


Plassering av barnehage med tilhørende uteareal i sørvestre del av kvartalet.

I prosjektet er barnehagen vist innpasset i sydvestre hjørne av kvartalsbebyggelsen. Lokaler for barnehagen er forutsatt samlet på et plan i 1. etg, med uteoppholdsareal som omkranser lokalene. Ved å legge barnehagen i randsonen av området vil en unngå overlapp mellom uteareal for barnehage og boligene, samt sikre en viss avskjerming både i forhold til barnehagen og tiliggende boligstruktur. Uteareal for barnehagen vil både være orientert mot syd og vest, og vil få gode lys- og solforhold det meste av dagen. Barnehagen vil bli liggende inn mot gårdsrom og tiliggende lekeplass/fellesareal for naboeiendom. Det naturlige terrengfallet mot naboens lekearealer i nord vil kunne skape gode terrengvariasjoner for variert lek.

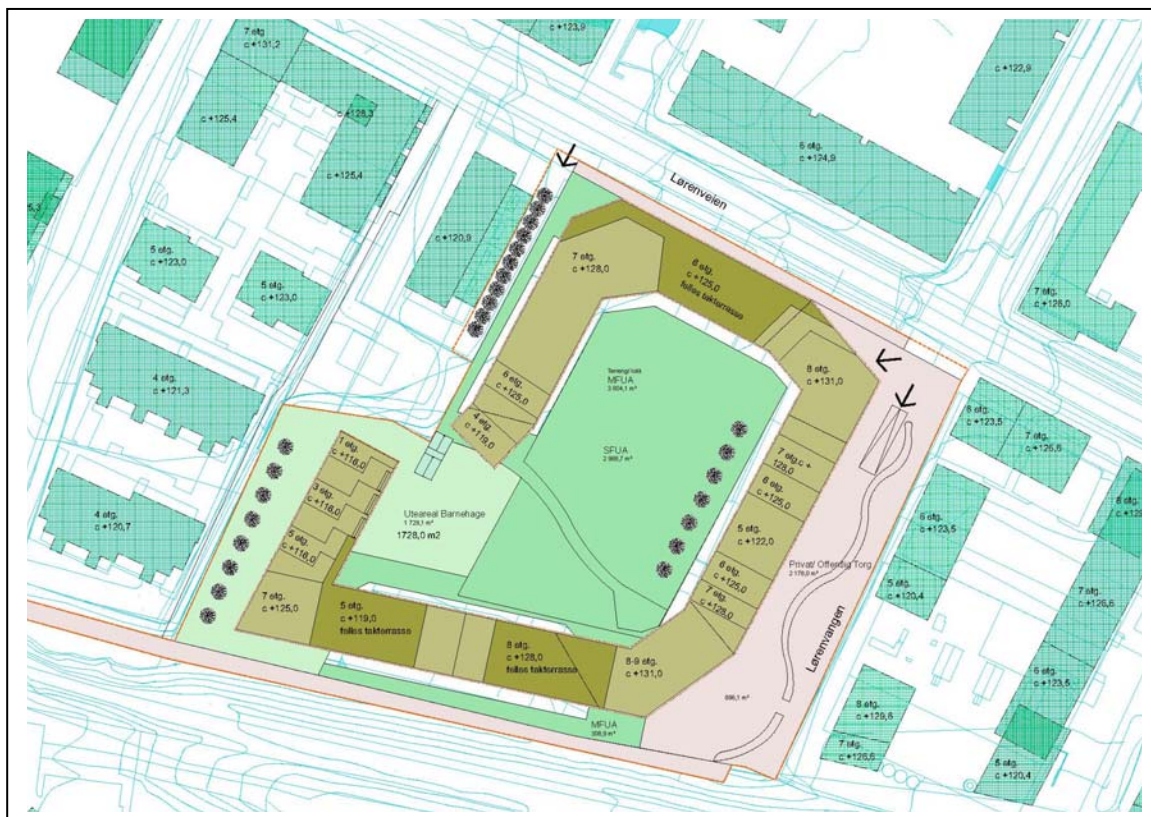
Med barnehagens plassering er det ikke ønskelig å tilrettelegge for kjøring frem til barnehagen. Atkomst for henting og bringing av barn er forutsatt via gårdsrom og tiliggende gangforbindelser

I forhold til innpassing av en 4 avdeling barnehage er det krav lokaler tilsv. 720 m²BRA, samt et sammenhengende uteareal på 1728 m².



4.7 Uteoppholdsareal

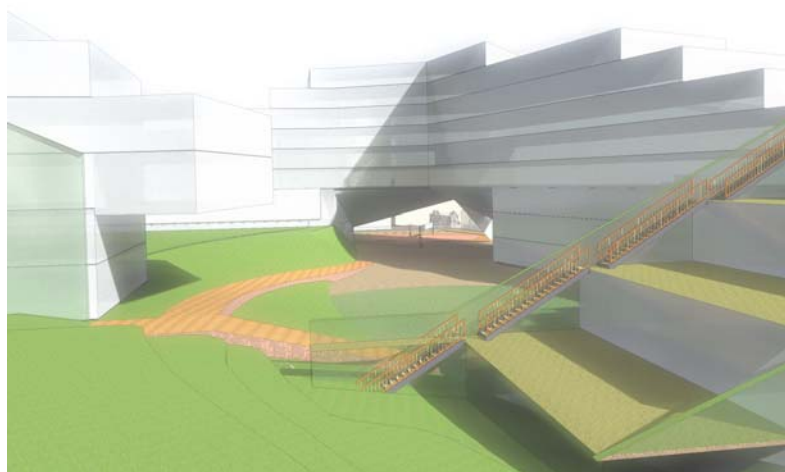
Som det fremgår av illustrasjonene vil kvartalsstruktur skape et stort sammenhengende avskjermet uteoppholdsareal på bakkenivå/lokk mot syd og vest. Uteoppholdsarealene vil få gode lys og solforhold, og vil ivareta krav angitt i utearealnormer for boligbebyggelse i indre Oslo område 4.



Illustrasjonsplan som viser uteoppholdsareal, felles takterrasser, torq og uteareal for barnehagen.

Med bygningsstrukturens avtrappende og åpne karakter mot vest vil uteoppholdsareal knyttes sammen med tilliggende lekeplass, grønnstruktur og gangforbindelse i vest, og bidra til å forsterke den overordnet grønnstrukturen i området. De brede og "luftige" portrom i fasadene mot Lørenvangen vil i tillegg bidra til å skape en visuell og fysisk kontakt mellom gårdsrommet og byrommet langs Lørenvangen

Sett i forhold til oppholdsarealets størrelse vil det kunne skapes varierte soner hva gjelder utforming, aktiviteter, tilpasning til brukergrupper, mv. Overflatene i gårdsrommet vil kunne kombineres harde overflater, møblerte uteplasser for lek og opphold, samt grøntområder med gress, busker og enkelte trær. Arealene vil være godt egnet som lek- og oppholdsareal for de minste samt møteplasser for beboerne.

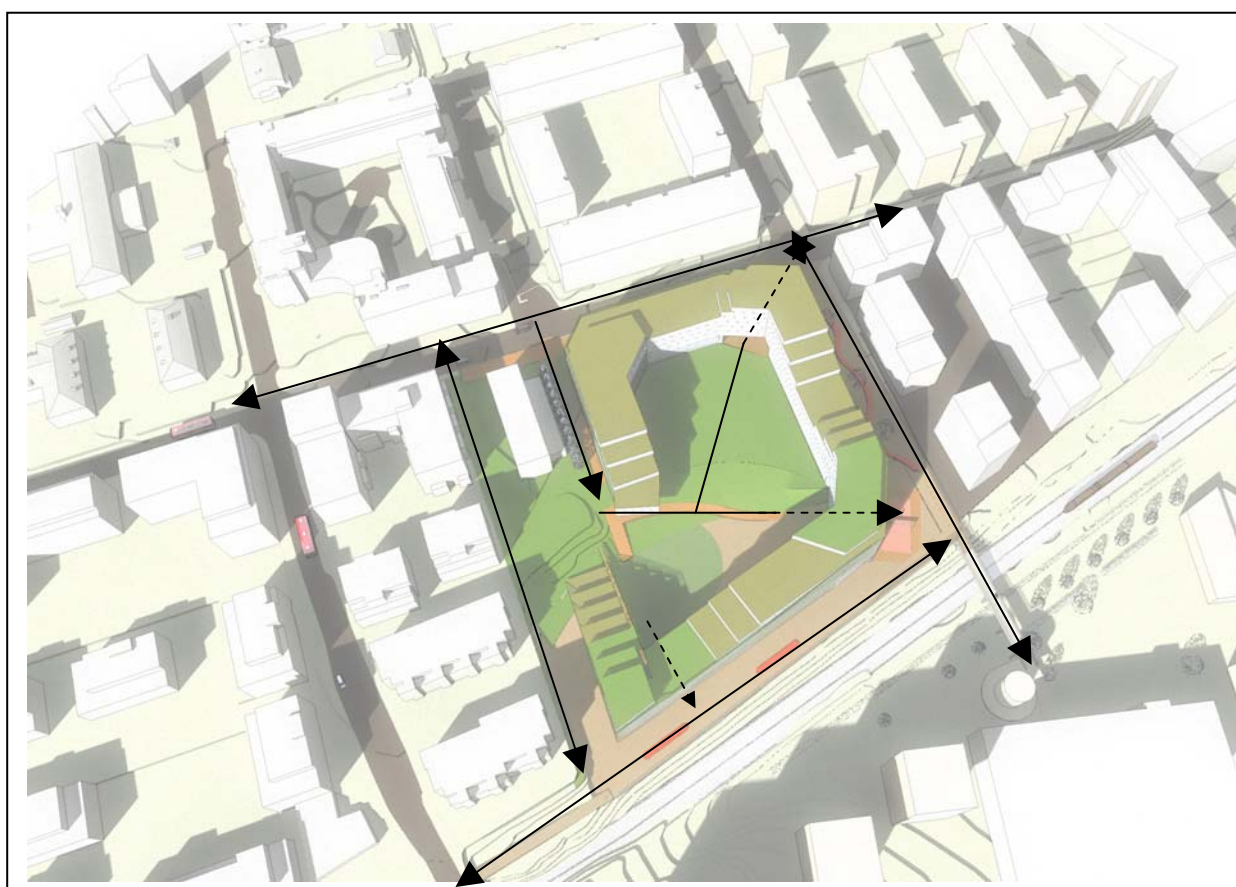


Intern forbindelse gjennom gårdsrom i retning øst-vest og visuell kontakt mot torg langs Lørenvangen.

Som det fremgår av påfølgende tabell vil en med foreslått utbygging ligge innenfor utearealnормen hva gjelder krav til MFUA og SFUA. Tilgjengelig ubebyggt areal er høyere enn angitt i tabell, da private oppholdsareal på terreng og randsoner inn mot private areal ikke er medtatt. Uteareal i tilknytning til barnehagen vil også kunne benyttes etter stengetid (1.700m²). Etableringen av et torg i Lørenvangen vil også være attraktive oppholdsareal.

Oppholdsareal i h.h.t. område type 4. i utearealnорм for Oslo indre by			
Krav i.h.h.t. norm	m ²	Arealer i prosjektet	m ²
krav MFUA = 20%BRA bolig	4756	MFUA i prosjekter	5000
krav MFUA på terreng 75%	3566,7	MFUA på terreng	3800
krav SFUA 80% av MFUA på terreng	2853	SFUA på terreng/ lokk min	2930

Oppstilling av krav til uteoppholdsareal i norm opp mot faktiske areal i prosjektet.



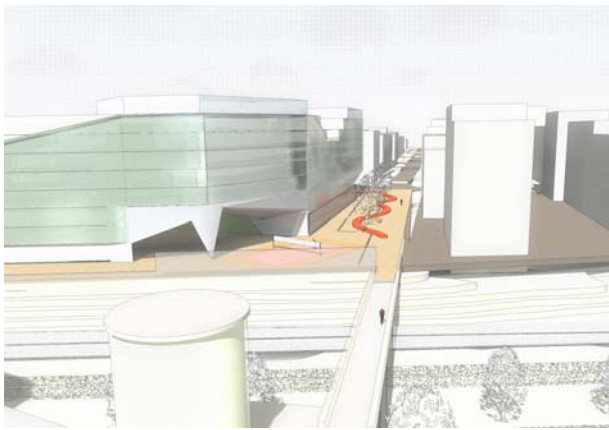
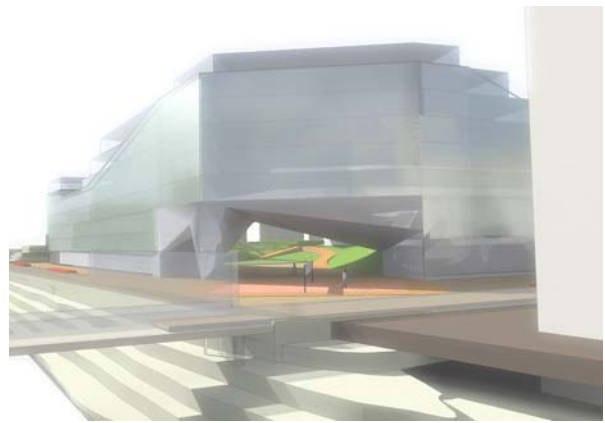
Uteoppholdsareal i kvartalet som knytter seg opp mot tilliggende grønnstruktur og gangforbindelser.

4.8 Lørenvangen som privat/offentlig torg/møteplass

Nedre del av Lørenvangen er i samsvar med anbefaling fra PBE vist opparbeidet som et bilfritt privat/offentlig torg. I tillegg til å bli en sentral forbindelse til Hasle linje, via planlagt gangbru over Alnabanen, vil Lørenvangen også kunne bli en viktig urban møteplass på Løren.

Vi ser for oss næring i sokkelen ut mot Lørenvangen, som en del av tiltak for å aktivere plassen. Vi tenker oss også at det kan tilrettelegges for fysisk utfoldelse i form av at det dannes soner for ballspill, skateboard ol. i søndre del inn mot gangbruforbindelsen. Avsatt areal torg/plass er på ca 1.500 m², men som det fremgår av illustrasjonsplanen vil det være naturlig å medregne areal inn mot tilliggende fasadeliv langs Lørenvangen. Samlet areal knyttet til torget blir da på ca 2.200 m²

I tillegg til selve torget vil tilliggende brede portrom danne en "flytende" overgang mellom privat gårdsrom og torget.

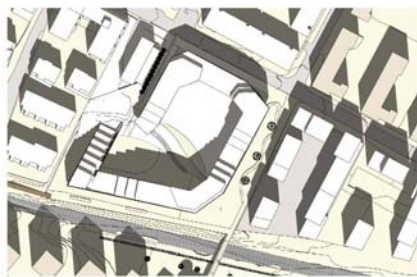


Avsatt areal omfatter både kommunale og private areal. Siden torget også vil benyttes som atkomst og oppholdsareal for tilliggende boligbebyggelse og næringslokaler, foreslås plassen regulert til privat torg. Det vil uansett være krav til at torget er tilgjengelig for allmennheten, og at det ikke tillates satt opp fysiske sperringer

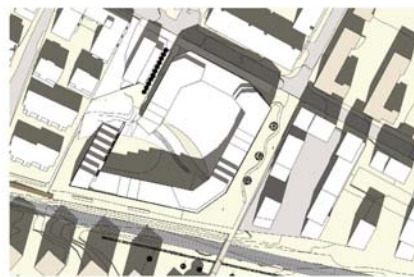
4.9 Sol- og skyggediagram for 1. mai

Foreslått bygningsstruktur med avtrappende høyder og åpenhet mot vest vil gi gode lys- og solforhold i forhold til gårdsrom, leilighetene, private balkonger/terrasser og felles takterrasser. Krav til solbelyst MFUA 1. mai hva gjelder 50% av tilgjengelig uteoppholdsareal vil være tilfredstilt. I tillegg vil det være god tilgang til store fellesareal på takplan som vil ha sol hele dagen.

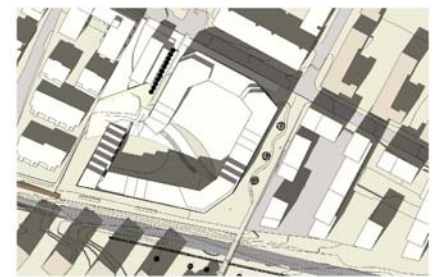
Skråstilling av bygningsstrukturens hjørner inn mot Lørenveien og i enden av Lørenvangen vil bidra til økt lysinnslipp og luftigere gateforløp/plassdannelser.



1.Mai_kl.13



1.Mai_kl.14



1.Mai_kl.15



1.Mai_kl.16



1.Mai_kl.17



1.Mai_kl.18

Sol- og skyggediagram for henholdsvis 1. mai kl 13.00, 14.00, 15.00,16.00,1700 og 18.00

5. FORELØPIG SKISSE FOR REGULERING AV OMRÅDET



Tegnforklaring		Kartopplysninger																																																																							
Reguleringsplan PBL 2008 §12-5, Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg FELT B Boligbebyggelse-blokkbebyggelse Felteanlegg FELT A Bolig/forretning/kontor FELT C Bolig/barnehage §12-5, Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Fortau Torg/plass GVI Gangveg/gangareal Linjesymbol Planens begrensning Formålgrense Byggegrense Måle og avstandslinje		Kilde for basiskart: Dato for basiskart: Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84 Høydegrunnlag: NN1954 Ekvidistanse 1 m Kartmålestokk: 1:1000 Oslo Detaljregulering LØRENVEIEN 51/LØRENVANGEN 14 Med tilhørende reguleringsbestemmelser SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN <table border="1"> <thead> <tr> <th>Dato</th> <th>Revisjon</th> <th>SAKS-NR.</th> <th>DATO</th> <th>SIGN.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="5">Kommunestyret sitt vedtak</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Ny 2. gangs behandling</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Offentlig ettersyn fra _____ til _____</td> </tr> <tr> <td colspan="5">2. gangs behandling</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Offentlig ettersyn fra _____ til _____</td> </tr> <tr> <td colspan="5">1. gangs behandling</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Kunngjøring av oppstart av planarbeid</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Oppstartsdato: _____</td> </tr> <tr> <td colspan="5">PLANEN ER UTARBEIDET AV: _____</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av _____</td> </tr> </tbody> </table>		Dato	Revisjon	SAKS-NR.	DATO	SIGN.																Kommunestyret sitt vedtak					Ny 2. gangs behandling					Offentlig ettersyn fra _____ til _____					2. gangs behandling					Offentlig ettersyn fra _____ til _____					1. gangs behandling					Kunngjøring av oppstart av planarbeid					Oppstartsdato: _____					PLANEN ER UTARBEIDET AV: _____					Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av _____				
Dato	Revisjon	SAKS-NR.	DATO	SIGN.																																																																					
Kommunestyret sitt vedtak																																																																									
Ny 2. gangs behandling																																																																									
Offentlig ettersyn fra _____ til _____																																																																									
2. gangs behandling																																																																									
Offentlig ettersyn fra _____ til _____																																																																									
1. gangs behandling																																																																									
Kunngjøring av oppstart av planarbeid																																																																									
Oppstartsdato: _____																																																																									
PLANEN ER UTARBEIDET AV: _____																																																																									
Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av _____																																																																									

5.1 Arealformål

Bebyggelse og anlegg:

Som det fremgår av utarbeidet skisse til regulering av planområdet, foreslås store deler av området avsatt til delområder med kombinert formål for boliger, forretning, kontor og barnehage.

Hovedformål vil være knyttet til bebyggelse og anlegg for boligbebyggelse- leiligheter. Andel andre formål vil bli fastlagt av tillatt grad av utnytting hva gjelder m2BRA.

Privat Torg;

Lørvangen og tilliggende areal foreslås regulert til privat torg, hvor tilgjengelighet for almen

Gangforbindelse:

Langs Alnabanen foreslås det tilrettelagt for etablering av en gangforbindelse mellom Lørenvangen og Petter Møllers vei/Løren T-banestasjon.

Fortau

Fortau langs Lørenveien er medtatt i planområdet, men avsatt areal følger gjeldende regulering og er ikke forutsatt endret.

5.2 Byggegrenser

Ved utforming/utvikling av bebyggelse er det lagt til grunn følgende byggegrenser:

- mot naboeiendom i vest: 8,0 m
- inn mot trafo og lekeplass: 4,0 m
- fra midt spor langs Alnabanen: 20,0 m

For bebyggelse inn mot Lørenvangen og fortau langs Lørenveien er det forutsatt at byggegrense/byggelinje kan legges i formålsgrensen.

Byggegrensene er foreløpige da det ved utarbeidelse av detaljregulering for planområdet vil bli angitt byggelinjer for bebyggelsen.

5.3 Avkjørsler

Kjøreatkomst til planområdet er vist med piler, hvor endelig plassering vil bli avklart i løpet av prosessen.

Det er bl.a. ønskelig å få vurdert mulighetene for innpassing av en felles nedkjøring til parkeringskjeller for tilliggende boligområder i tilknytning til øvre del av Lørenvangen.

For å unngå flere kryssende innkjøringer til boliggarasjer ift. tilliggende fortau, mener vi det kan være en god løsning å opprettholde dagens kryss i Lørenveien/Lørenvangen og knyttet den til en felles nedkjøring. Vil skape bedre siktforhold og tydeligere trafikkbilde.