

LØREN VELFORENING

Oslo kommune, Plan- og bygningssetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo, 14. august 2017

Ad. Planforslag til offentlig ettersyn, saksnummer 201412329, Peter Møllers vei 8-14

Løren Velforening er en meget aktiv velforening med medlemmer fra over 1.500 boliger på Løren. Foreningens arbeid omfatter bla. drift og vedlikehold av alle private veier mellom sameiene, drift og vedlikehold av Lørenparken (Peer Gynt parken), drift og vedlikehold av alle lekeplasser og –apparater i Lørenparken og i sameiene, samt drift og vedlikehold av et stort gassanlegg som leverer til flere sameier på Løren. Foreningen arbeider kontinuerlig med å sikre gode rammeavtaler for sameiene og det enkelte medlemmet; her kan nevnes det som trolig er landets beste avtale på tv og internett, bilpleie, fargehandel, matteskift, vaktmestertjenester, elektrotjenester m.fl.

Vi ser positivt på den utvikling som planlegges i området, og vil gjøre hva vi kan for å sikre et godt samarbeid med nye sameier, samt ha en god dialog i utbyggingsprosessen. Vi er opptatt av bl.a. at eksisterende boligbebyggelse ikke får forringet bokvalitet, at ny boligbebyggelse får god bokvalitet, at sikkerhet i området opprettholdes, at offentlig infrastruktur tilpasses prosjektet, at eksisterende boligmasse ikke forringes i verdi og bokvalitet, og selvfølgelig at trivselen med å bo på Løren sikres en god utvikling.

Vi har følgende bemerkninger og kommentarer til ovennevnte planforslag;

Utnyttelsesgrad og høyder

Løren er i en formidabel utvikling, og det er mange prosjekter under planlegging og bygging. Det er med stor bekymring at det nå er kommet flere forslag på bordet som skaper en uønsket fortetting, i strid med tidligere besluttede rammeverk for området – Kommunedelplan for Økernområdet (KDP) og Veiledende plan for det offentlige rom, Løren og Økern (VIOR).

Løren Velforening uttrykker stor bekymring om den utnyttelsesgrad og høyder som både er besluttet, og som de ulike utbyggere fremlegger i sine forslag. Vi oppfatter at KDP tydelig sier at TU skal maks være 100-150% og maks mønehøyde 28m (ca. 8 etg.).

Vi registrerer at en rekke prosjekter er godkjent og igangsatt med TU langt over de rammer som er besluttet for området, noe som har ført til at mange boliger nå har begrenset tilgang på lys og har relativt dårlige solforhold. Nye utbyggere presser grensene med å foreslå høyder på opptil 12 etasjer. Vi stiller spørsmålsteget til denne utviklingen. Skal ikke PBE være den enhet som sikrer at de fremlagte forslag er innenfor de beslutninger som er lagt til grunn?

LØREN VELFORENING

Uansett; At man tidligere har godkjent prosjekter utover rammeverket, betyr ikke at man behøver å fortsette samme trenden. Nå er tiden inne for å rette opp situasjonen; Det bør gjøres helt tydelig overfor utbyggere at det ikke aksepteres forslag som går utover KDP – noe som vi gi store besparelser for alle impliserte parter, samt at vi "utenforstående" kan stole på at PBE sikrer "våre" rettigheter som er besluttet i rammeverket for området.

Skal det være nødvendig å gjennomgå samme prosess med hver eneste utbygger som forsøker å tøye de besluttede grensene for TU og mønehøyde? Vi registrerer at alle prosjektene i området nå forsøker det samme; Peter Møllers vei 8-14 (201412329), Sinsenveien 45-49 (201307159), Sinsenveien 51-55 (201617067) og Lørenvangen 22 / Peter Møllers vei 13 (201509417). I planforslag for Peter Møllers vei 2 (Løren stasjon) ble det fra utbygger også, i en tidlig fase, diskutert opptil 14 etg.

Fra Bymiljøetaten, av 23.5.16; "Byggehøyder. BYM uttrykker bekymring for de offentlige arealene i planområdet på grunn av byggehøyder. Planområdet er perifert i Løren-/Økern-området og består nesten bare av boliger. Store byggehøyder passer godt i et utpreget urbant område med høy aktivitet på gateplan, som i Lørenveien. I et boligområde med lav aktivitet på gateplan vil store byggehøyder virke fremmedgjørende og «kalde». De offentlige rommene vil da ikke bidra til et godt bomiljø. Byggehøyder på 5-6 etasjer anbefales som maksimalt."

Fra Bydel Grünerløkka, av 4.7.17; "Bydelen mener 6 etasjer må være maksimums-høyde, og at behov for gode solforhold og uteoppholdsarealer på bakkeplan må prioriteres høyere enn maksimal arealutnyttelse."

Løren Velforening støtter fullt ut ovennevnte innspill fra Bydel Grünerløkka og fra Bymiljøetaten.

Grønne lunger/parker

Lørenparken (Peer Gynt parken) driftes i dag av Løren Velforening, og parken er veldig godt besøkt – noe som er hyggelig. Løren Velforening har sikret anlegg med kunstgress og lys, en rekke lekestativer og samlingspunkter, samt at ildsjeler på ideelt grunnlag har de siste årene sørget for tilrettelegging av skøyteis om vinteren. Dog merkes det at parken er under press, og det er stort behov for ytterligere grønne lunger for rekreasjon og lek i området.

I VPOR for Løren og Økern er det inntegnet en park ved krysset Peter Møllers vei og Børsteveien – Møllerparken. Under prosjektering og godkjenning av byggeprosjekt i Peter Møllers vei 15, saksnr. 201311488, er det beklagelig og leit å se at Møllerparken har blitt "avspist" til å bli en lang og smal gang – i praksis litt gress på hver side av en gangvei. Dette er helt klart et tap for Løren. Vi håper å se at prosjektet i Peter Møllers vei 13 vil avgi vesentlig større areal til denne parken.

Vi registrerer at Oslo kommune har kjøpt et stort område i Lørenveien 64, som skal tilrettelegges for aktivitetspark og flerbrukshall. Løren Velforening synes dette er et meget godt tiltak fra kommunen, og ser frem til at dette prosjektet ferdigstilles.



LØREN VELFORENING

Lille Løren park som er foreslått i prosjektet Peter Møllers vei 8-14, er et velkomment tilskudd på Løren. Samtidig legger dette forslaget seg dessverre inn i rekken av parker og tun som, mer eller mindre, kun kan ansees som tilgjengelig for de tilliggende boligene – og nærmest som en privat park.

Løren Velforening vil anbefale at det alternativt vurderes en park som strekker seg langs hele Børsteveien og innlemmes i barnehagen, slik at denne formes sammen med gatetunet. På denne måten vil parken kunne "oppdages" og være tilgjengelig for alle fra Peter Møllers vei.

Næring

Det er etablert næring i området rundt Løren Torg (dog fortsatt sliter man noe med å få dette til å bli lønnsomt) og det er store planer med nye Økern senter. Løren Velforening stiller seg spørsmål om det er næringsgrunnlag nok i området for dette forslaget. Dette bør vurderes nøye.

Massiv vegg mellom Refstad og Løren

I VPOR omtales "Trygge og grønne koblinger" – en kobling som skal være en naturlig turvei fra marka og ned til fjorden. Vi oppfatter dette innspillet som både et fysisk og visuelt rammeverk.

I planforslaget fremheves en figur med teksten "...så gaten kan fungere som en glidelås mellom Løren og Refstad" – og figuren vises med småhus på Refstad-siden og hus med 5-6 etasjer på Løren-siden. Dette ser idyllisk og flott ut, og helt på linje med hvordan vi vil ønske folk velkommen til Løren.

Det er med stor skuffelse vi ser at prosjekter langs Dag Hammarskjølds vei allerede er godkjent med 7 og 8 etasjer, og at nye prosjekter foreslås med opptil 9-12 etasjer. Dette prosjektet i Peter Møllers vei 8-14 er foreslått med opptil 9 etasjer mot Dag Hammarskjølds vei – i stor kontrast til figuren og hva som forsøkes fremhevet med denne.



Under bygging av Sinsenveien 41, saksnr. 201309369, ble følgende skrevet i rammetillatelsen:

Fra utbygger: "Nybygg foreslås tilpasset den nye boligbebyggelsen på østsiden av Sinsenveien når det gjelder bebyggelsesstrukturen, høyder og volumer. På andre siden av Sinsenveien ligger småhusbebyggelsen (Sinsen hageby). Det er derfor valgt avtrapping av bygningsmassen mot Sinsenveien for å få til en smidig overgang mot en annen bebyggelsesstruktur."

LØREN VELFORENING

Fra PBE: "Avtrapping av bygget i 5. etasje tilpasser byggeriet på sin måte til Sinsen hageby på andre siden av Sinsenveien. Etaten anser at tiltaket er godt tilpasset i forhold til de nærmeste omgivelser og bebyggelsesstruktur."

Tilsvarende diskusjoner finner man i prosjekteringsarbeidet med Sinsenveien 45-49, saksnr. 201307159.

Løren Velforening er av den oppfatning at den massive veggen som nå utformer seg mellom Refstad og Løren vil være en meget uheldig og utgjøre uopprettelig skade på området og overgangen mellom områdene.

Både av hensyn til våre kjære naboer på Refstad (som ved beslutning av fremlagt planforslag vil få et meget forringet bomiljø) og at vi på Løren vil ønske folk velkommen til et åpent Løren, mener vi det bør tas tilsvarende grep i denne planen, slik det ble/blir gjort i Sinsenveien. Dette betyr maks 5 – 6 etasjer mot Dag Hammarskjølds vei, ettersom det er noe større avstand mellom bebyggelsene her enn det er i Sinsenveien.

Samarbeid Løren Velforening

Løren Velforening registrerer at alle prosjektforslag fremhever tilgangen til Lørenparken (Peer Gynt parken). Det er viktig å fremheve at kostnadene for drift og vedlikehold dekkes per i dag av medlemmer i velforeningen (pt. ca. 1.500 boenheter). Vi oppfordrer alle nye boligprosjekter/sameier til å initiere dialog med velforeningen om medlemskap, slik at vi kan bygge videre på et aktivt miljø som har stor, og kan få enda større, tyngde mht. rammeavtaler til det beste for alle på Løren. Sammen har vi en meget stor kjøpe- og forhandlingskraft.

Vi vil gjerne settes på distribusjonsliste for videre kommunikasjon i saken.

Med hilsen,
for Løren Velforening
Magne Mathisen/s/, styreleder