

Til:

Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo, 4. mai 2018

Ad. Regulerings sak 201412329, Peter Møllers vei 8-14

Viser til underlag utsendt til begrenset høring, med svarfrist 4. mai 2018. Slik vi forstår det utsendte (som en ikke-profesjonell part), gir vi her tilbakemeldinger på punkter som er diskutert i dokumentet *Oppsummering av endringer etter offentlig ettersyn*, punkter som vi vil kommentere fra *Referat fra bemerkningsmøte 10.11.17*, samt punkter som ikke er rettet opp som lovet etter offentlig ettersyn (skulle være unødvendig å kommentere igjen).

Viser også til våre innspill av 11.04.17 og 13.8.2017, og ser at disse i all hovedsak ikke er tatt hensyn til.

1) Børsteveien gatetun

Sameiet Lørenplataet er positive til at inngangspartiene i Børsteveien 2-6 sikres god tilknytning til gatetunet, og at gatetunet må sikres slik at de myke trafikantene og lek er primærmålet. Om grepet med å utvide gatetunet (tatt fra planlagt parkområde, uten å flytte bygningsmassen) kun vil skape mer rom for gjennomkjøring, er vi dog usikker på virkningen av tiltaket.

2) Fasadematerialer

Ny bestemmelse om bruk av fasadematerialer som ikke gir et mørkt totaluttrykk;

- Vi stiller spørsmålstegn til hvorfor denne bestemmelsen kun skal gjelde mot Dag Hammarskjølds vei?
- Viser til våre tidligere tilsvarende, der vi påpeker at bruk av lyse fasader stort sett er gjennomgående på Løren.
- For Sameiet Lørenplataet, retning nord langs Børsteveien – spesielt for Peter Møllers vei 6 B og Børsteveien 2 A og B, vil mørke fasader sydover skape en helt unødvendig dyster utsikt – og redusert lys i leiligheter.

Vi tok opp dette temaet i vårt svar av 13.8.17, og i dokumentet *Referat fra bemerkningsmøte 10.11.17* skriver PBE «Byggene skal ha lyse fasader mot gårdstun og Børsteveien.».

Vi er av den oppfatning at bestemmelsen om lyse fasader må gjelde fasader der det er tilliggende nabobygg, noe som vil være en enkel justering som skaper bedre bomiljø for berørte parter.

3) Feilaktige tegninger og skisser

I vårt tilsvarende av 13.8.17, bemerkes det at skisser benyttet i offentlig høring ikke er korrekte. I *Referat fra bemerkningsmøte 10.11.17*, skriver PBE at «Illustrasjoner må kvalitetssikres slik at disse er fremstilt korrekt.». Forslagsstiller skriver i samme referat at illustrasjonene «viser

planlagt bebyggelse i Lørenvengen22/Peter Møllers vei 131, og er sånn sett ikke feil.». Vi vil minne om at sistnevnte prosjekt på ingen måte er besluttet. Videre kommentarer som «små friheter» og «ser noe avvikende ut», synes vi er meget uprofesjonelt – spesielt fra en profesjonell aktør til en ikke-profesjonell aktør, som oss. Her er det lagt ned mye «flid» av illustratør med å fylle ut bebyggelse – det er sågar faktisk klippet ut en bygning fra et helt annet boligsameie på Løren og plassert midt inni i vår bygningsmasse.

Fremstilling av bygningsmassen hos Sameiet Lørenplatået i offentlig høring og fortsatt i begrenset høring:



På tross av ovenstående fra bemerkningsmøte, er ikke skissene oppdatert. Vi er av den oppfatning at skissene fremstår som villedende – og skaper et inntrykk av en fortetning av bygninger og størrelse på bygninger, som ikke stemmer overens med virkeligheten. Her er det bare å legge seg fullstendig flat – punktum. Det er meget viktig at skisser oppdateres og blir fremstilt korrekt før saken sendes til beslutningstakere.

Korrekt fremstilling av bygningsmassen for Sameiet Lørenplatået (maps.google.com pr 4. mai 2018):



To andre eksempler på illustrasjoner som vi mener er misvisende, og fremstår for oss som at de skal skape en «forståelse» for høydebruk og fortetting i området – i stor kontrast til virkeligheten:





Perspektiv mellom bygg B4 (spesielt alt. 1) og naboprojekt i øst, mener vi må være totalt feil mht. høyder på bygg

4) Bygg B1 – lysforhold

Vi registrerer at det har vært mye diskusjon om bygg A1/A2/barnehage vedr. lys- og solforhold.

Det vises til utsendte solstudier; Bygg B1 vil ha ekstremt lite sol på de fleste datoene og tidspunktene i studiene. PBE skriver i *Planbeskrivelse korrigert 230302018* at «Konkrete tiltak vil avklares løpende med fagkyndige på dagslysforhold før rammesøknad.». Hva innebærer dette og hvordan vil informasjon om dette fremkomme?

Vi undrer oss over om det er korrekt at bygg B1 fortsatt er med i planene? Er alle solstudier kvalitetssikret? – ref. <https://www.aftenposten.no/osloby/i/kaJpRX/Utbygger-oppga-feil-solforhold--fikk-godkjent-syv-etaser>.

I vårt tilsvare av 13.8.17, kom vi med et konkret alternativt forslag som forlengelse av A2 og utvidelse av parken over B1s areal. Slik som B1 ser ut per i dag i kartet kommer dette bygget til å ha svært dårlige lysforhold, noe som ville være lite heldig for beboere i dette bygget. Vi mener dette forslaget fortsatt burde være et godt alternativ for utbygger og dennes kunder.

5) Renovasjonspunkt

Vi registrerer at renovasjonspunkt er flyttet marginalt, og rotert 90° – dog er vi fortsatt av den oppfatning at valg av plassering er ytterst lite velplassert, og at det finnes andre gode løsninger.

I *Forskrift om renovasjon av husholdningsavfall, Oslo kommune* av 15.02.12 (<https://lovdata.no/dokument/OV/forskrift/2012-02-15-165>), står det i § 2-2. Henteordning: «... Innsamlingen skal gjennomføres slik at belastningen for omgivelsene hva angår støy, lukt, støv, miljøutslipp og trafikale forhold blir så liten som mulig. ...». Vi er av den

oppfatning at den nåværende planlagte plassering av renovasjonspunkt ikke oppfyller vilkårene på flere punkter – mht. til nabo av prosjektet, Sameiet Lørenplataet;

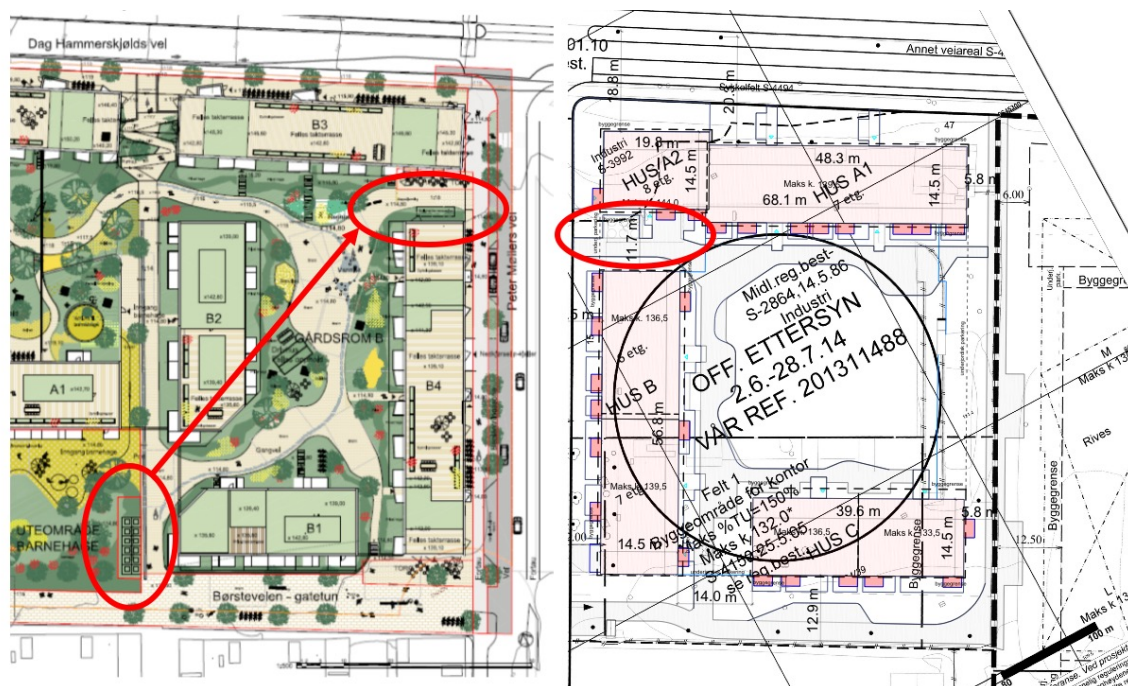
- Støy:
 - Plasseringen vil definitivt ha meget positiv effekt for påvirkning av støy for de beboere som flytter inn i gjeldende prosjekt, ettersom renovasjonspunktet er foreslått på et punkt som, for de aller fleste, er lengst mulig bort fra boligene i prosjektet.
 - Til gjengjeld, vil nabo Sameiet Lørenplataet få en tilsvarende meget negativ effekt, ettersom (som beskrevet i tidligere tilsvar) sameiet har 90 seksjoner med 216 soverom direkte mot Børsteveien – hvorav 84 seksjoner har denne retningen som eneste soverom.
 - Renovasjonsbiler starter tidlig på morgenen, og det er også planlagt dypsamlere for glass og metall – noe som genererer ekstrem støy ved tømning. Vi mener dypsamlere for glass og metall uansett må fjernes fra planene – det finnes blant annet en miljøstasjon i Vekslerveien ca. 100 m unna.
- Støv og miljøutslipp:
 - Ved tømning vil soveromsvinduer hos Sameiet Lørenplataet være innenfor ca. 12 m fra tømme plass, men de utfordringer dette medfører.
- Trafikale forhold:
 - Sameiet Lørenplataet mener det er et paradoks at i *Utomhusplan korrigert 23032018* er det satt inn ordet «LEK» på flere steder i gatetunet; Dersom denne plasseringen opprettholdes vil beholderne grense mot den planlagte barnehagen og dens uteområde. Dette vil medføre at tungtransport må inn på gatetunet, rygge inn langs barnehagen, heise opp avfallsbeholderne, for deretter å kjøre ut i gatetunet igjen. Hentetidspunkt vil trolig være i tiden hvor barn er ute og leker og det vil kunne skape unødig farlige situasjoner på et sted der veldig mange barn vil ferdes, ettersom det er lagt opp til lek både innenfor og utenfor den planlagte barnehagen og Lille Løren park.

Vi registrerer at det er identifisert annen mulig plassering av renovasjonspunkt for prosjektet – ref. *Utomhusplan korrigert 23032018*, der det også er satt inn «Mulighet for renovasjon» ved torg mot Peter Møllers vei – nordlig del. Dette oppfatter vi som en meget god løsning for alle parter. Alternativ plassering kan også være ved torg i sydlig ende.

Vi er av den klare oppfatning at dersom ikke noen av disse alternative plasseringene er aktuelle, må bygningsmassen tilpasses tilsvarende slik at en av de alternative plassene kan benyttes. Plasseringen i Børsteveien gårdstun strider mot all fornuft, etter vår mening – ref. ovenstående argumenter, og plassering av et slikt punkt må gjøres tilgjengelig direkte fra offentlig hovedvei.

Viser også til Trafikksikkerhetshåndboken (<https://tsh.toi.no/doc653.htm>), som definerer gatetun slik: «*Gatetun skal ikke ha gjennomgangstrafikk. Inn- og utkjøring av gatetun skal skje over kantstein.*».

Se også plassering av renovasjonspunkt (nedenstående tegning) i relasjon med tilliggende prosjekt øst for Peter Møllers vei (PBE ref. 201311488), der renovasjonspunktet er, slik vi forstår det, foreslått og besluttet med direkte adkomst fra Peter Møllers vei:



6) «Vinger» på byggene

I vårt tilsvare av 13.8.17, stiller vi spørsmål ved de arkitektoniske vingene – spesielt for bygg B4. PBE skriver i *Referat fra bemerkningsmøte 10.11.17* at «...vingene er et sentralt element i det arkitektoniske konseptet, og at disse kan forsvares da de kun tilfører en mindre høydeøkning, samtidig...».

Sentralt element?

- Ut fra skissen (under til venstre) kan man se at det er benyttet tre ulike «vinge»-former på byggene; stor, liten og ingen. At den ene vingen på sydsiden av bygg B4 skal ha så stor betydning som PBE legger til grunn, finner vi underlig – all tid det er benyttet ulike «vinge»-former i prosjektet. Å benytte alternativ 3) Ingen vinge, eller i det minste 2) Liten vinge på sydsiden av bygg B4, kan umulig være så sentralt som det fremlegges.

Mindre høydeøkning?

- Ut fra skissen fra alt. 1 (under til høyre) er vår oppfatning at «vingen» tilsvarer en full etasje utenfra – noe vi mener ikke er forenlig med «mindre høydeøkning».

Å beholde stor vinge på sydsiden av bygg B4, vil etter vår mening ha vesentlig negativ innvirkning for beboere i Peter Møllers vei 6 B og Børsteveien 2 A & B, og ingen spesiell funksjon for beboere i bygg B4. Å endre til ingen eller liten vinge, vil ha en vesentlig positiv effekt for nevnte naboer, og vi kan ikke forstå at dette vil ha noen som helst negativ effekt for beboere i bygg B4. Ettersom det planlegges takterrasse på det omtalte området, må da

det også bare være til fordel for beboere i bygg B4 at man kan se utover fjorden og Holmenkollen fra dette utsiktspunktet.

I godt naboskap, ber vi om at man gjør en revurdering av type vinge som her benyttes på bygg B4.



7) Planbeskrivelser – alt. 1 vs. alt. 2

Sameiet Lørenplataet støtter PBE sitt alt. 2, med unntak av tidligere beskrevet «vinge»-løsning på bygg B4. Vi mener også at høyder mot Dag Hammarskjølds vei burde reduseres ytterligere.

Sameiet Lørenplataet støtter Refstad vel og Gørbitz sameiet når det gjelder byggehøyden og at vi ser nøyaktig de samme bekymringene.

Er dette «veggen» Oslo ønsker å legge til rette for mellom Løren og Refstad?



8) Barnehager / skoler

Ettersom PBE i ettertid har kalt inn partene i Sinsenveien 45-49 og 51-55 til et felles møte 4. mai for å bla. diskutere barnehageløsninger i området, velger vi å supplere med følgende:

I tillegg til de to prosjektene i Sinsenveien og prosjektet i Peter Møllers vei 8-14, er det også planlagt barnehage i prosjektet Peter Møllers vei 13/Lørenvangen 22. Vil det ikke være naturlig å se alle disse prosjektene under ett når det gjelder barnehagedekning? Hva med stor-barnehage i/ved den nye aktivitetsparken i Lørenveien?

I tillegg til de nevnte fire barnehage-prosjektene, finnes det ytterligere minst ni barnehager innenfor en radius på 4-500 m fra Løren Torg. Som skrevet i vårt forrige tilsvarende, mener vi det bør utøves vesentlig større koordinering mellom alle disse prosjektene.

Sameiet Lørenplataet har bekymring når det gjelder fremtidig skolebehovene for Løren området; Sinsen, Refstad og Løren skole har allerede sprengt kapasitet og med utbyggingene som er planlagt og under bygging på Løren så vil ikke pågangen til disse skolene bli vesentlig mindre de kommende årene.

Med hilsen,
for Sameiet Lørenplataet
Jacob Noodt/s/, styreleder