



Se adresseliste:

Deres ref.:

Vår ref.: 201412329-84  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Kristian Thomassen

Dato: 10.11.2017

Arkivkode: 512.1

## Peter Møllers vei 8-14 Referat fra bemerkningsmøte

Forslagsstiller/tiltakshaver: Lørenvangen Utvikling AS	Saksnummer: 201412329
Fagkyndig: TAG Arkitekter	Dokumentnummer: 84 m.fl
Bydel: Grünerløkka	Gnr./bnr.: 83/94
	Saksbehandler/enhet: Kristian Thomassen/ONØ
Møtedato	18.09.2017
Møtested	Plan- og bygningsetaten (PBE)
Referatdato	10.10.2017
Referent	Kristian Thomassen

Sakstittel	Peter Møllers vei 8-14
Tidspunkt for neste møte	Ikke avtalt

### Til stede:

Navn	Etat/firma og rolle	E-postadresse
Anders Skauge	OBOS Nye Hjem	anders.skauge@obos.no
Mia Prøsch Stilson	TAG arkitekter	mps@tagarkitekter.no
Kristine Glomsaker	OBOS Nye Hjem	kristine.glomsaker@obos.no
Vilde Selvig	PBE	vilde.selvig@pbe.oslo.kommune.no
Maria Pettersen	PBE	Maria.pettersen@pbe.oslo.kommune.no
Kristian Thomassen	PBE	<a href="mailto:kristian.thomassen@pbe.oslo.kommune.no">kristian.thomassen@pbe.oslo.kommune.no</a>

### Status

Planforslaget for Peter Møllers vei 8-14 har vært til offentlig ettersyn i perioden 19. juni 2017 til 14. august 2017, med fristutsettelse til 25. august 2017. Planforslaget lå ute med 2 alternativer, der alternativ 2 er Plan- og bygningsetatens. Bemerkningene ble oversendt fagkyndig 28.08.2017.



**Liste over bemerkninger ved offentlig ettersyn**

Nr.	Navn.	Dokument nr.:
1.	Bydel Grünerløkka	65
2.	Bymiljøetaten	81
3.	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	64
4.	Byantikvaren	67
5.	Vann- og avløpsetaten	77
6.	Statens vegvesen	78
7.	Fylkesmannen	68
8.	Fortidsminneforeningen	79
9.	Hafslund Nett	88
10.	Fortum Oslo varme	76
11.	Løren velforening	73
12.	Sameiet Lørenplataet	72
13.	Gørtz vel v/Trude Bell	70
14.	Tone Synnøve S. Brække	63
15.	Inger Lindgård Ingebrigtsen	62
16.	Kenneth Amundsen	61
17.	Roy By	60
18.	Sanmugalingam Ramana	59
19.	Skanska Eiendomsutvikling	71
20.	Knut Halvor Skrede	69
21.	OBOS	75
22.	TAG arkitekter Oslo	74

**Vurdering av bemerkningene****1. Bydel Grünerløkka*****Plan- og bygningsetatens sammendrag av bemerkningen***

Bydel Grünerløkka anbefaler Plan- og bygningsetatens alternativ 2. Bydelen peker til at dette alternativet gir en mindre massiv bebyggelse og som harmonerer bedre med omkringliggende bebyggelse og gir bedre solforhold for hele prosjektet. Bydelen trekker særlig frem større og mer solrikt uteareal til barnehagen, og at forslaget sikrer bedre tilgjengelighet og aktivisering av førsteetasjer mot Peter Møllers vei og Dag Hammarskjølds vei.

Bydelen trekker videre frem følgende punkt:

- Park og gatetun: Bydelen støtter reguleringsbestemmelsene for park, men poengterer at innholdet i bestemmelsen ikke er illustrert i saken. Bydelen ønsker særlig funksjoner for ulike målgrupper av barn og ungdom, og peker spesielt til småanlegg som fotballbinger, basketkurv osv.
- Stedsidentitet: Bydelen ønsker at stedsidentiteten styrkes gjennom bevaring av Jordan Børste og penselsfabrikk, og at denne fylles med nytt innhold.

- Leilighetsnorm: Bydelen mener dagens leilighetsnorm må legges til grunn. Men oppfordrer videre til at forslagsstiller ser på muligheten for å danne pilot på alternative boformer i deler av prosjektet.
- Byggehøyder: Bydelen mener 6 etasjer bør være maksimumshøyde.
- Rekkefølgebestemmelser: Bydelen støtter foreslåtte rekkefølgebestemmelser.
- Byggeplass: Bydelen oppfordrer at alle bygge- og anleggsplasser skal være utslippsfrie.

Bydelsoverlegen har sendt inn følgende bemerkning:

Barnehagens plassering tar tilstrekkelig hensyn til miljøforhold, men anbefaler 24 m<sup>2</sup> uteareal for hvert barn i barnehagen som er under 3 år, og 33m<sup>2</sup> for hvert barn over 3 år. Det anbefales at alle boliger har en stille side, og tilgang til støymessig tilfredsstillende uteareal.

*Plan- og bygningsetatens foreløpig vurdering av bemerkningen*

At Bydelen anbefaler alternativ 2 tas til orientering.

Plan- og bygningsetaten visert til vår vurdering av høyder på de ulike byggene ved offentlig ettersyn. Vi ser ikke at det har kommet frem nye momenter som gjør at vi endrer vurderingen.

På grunn av at barnehagen ligger inntil Lille Løren park, kan vi anbefale minimum 19 m<sup>2</sup> per barn. Dette følger opp VPOR Løren og Økern, hvor det legges til grunn at uteareal til barnehagen kan reduseres med 20%, dersom barnehagen ligger inntil en park, og utearealet sikres med god kvalitet.

Plan- og bygningsetaten har gjort konkrete vurderinger av bevaring av Jordan-fabrikken og byggehøyder på ny bebyggelse, og ser ikke nye momenter som taler for endring av anbefalingen. Se vår vurdering under Byantikvarens bemerkning vedrørende bevaring av Jordan børste og penselfabrikk.

Bydelens supplerende punkter om maksimalt 6 etasjer, bevaring av Jordan Børste og penselsfabrikk og 24/33 m<sup>2</sup> uteareal per barn i barnehagen samsvar ikke med alternativ 2. Disse punktene tas ikke til følge for alternativ 2.

Resterende punktet fra Bydelen er Plan- og bygningsetaten tas til orientering.

*Forslagsstillerens kommentarer*

Vi viderefører de høyder, leilighetsnorm og plassering av funksjoner som lagt opp til i planforslaget som ble sendt til off. ettersyn. Vi tar til etterretning innspill om Jordanbyggets rolle, og vil se på en styrking av bestemmelsen knyttet til bevaring, for å sikre at bygget får en tydelig rolle og identitet i prosjektet.

Vi viderefører barnehagens størrelse.

Utslippsfri anleggsplass vil vurderes som ambisjon i prosjektets kommende faser, men medtas ikke som reguleringsbestemmelse.

## 2. Bymiljøetaten

### *Plan- og bygningsetatens sammendrag av bemerkningen*

- Renovasjon: Ved opparbeidelse av Børsteveien må det fremkomme et tydelig skille mellom privat og offentlig grunn.
- Peter Møllers vei: Vareleveringslomme bør ha en bredde på minst 3 meter, og trær må ha nok plass for leve- og vekstforhold. Hvis det er vanskelig å oppnå dette bør noen funksjoner tas bort eller byggene trekkes lengre bort fra gaten.
- Lille Løren park: Viser til at helhetlig byggeplan må vise at ingen kjøring tillates gjennom park-/gangarealer, sikre at 1. etasjer og gangstier tilsluttes naturlig til parkoverflaten og det skal sikres god kvalitet på materialvalg og møblering.
- Balkonger: Det anbefales ikke balkonger over offentlige arealer.
- Byggehøyder: BYM mener at store byggehøyder kan virke fremmedgjørende på gateplan, og viser til tidligere uttalelse der etaten anbefaler maksimalt 6 etasjer.

### *Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av bemerkningen*

Et tydelig skille mellom offentlig og privat grunn sikres i byggesak. Bymiljøetaten skal godkjenne landskapsplan for gatetun.

Torgene som ligger inntil hjørnelokalene har en form, plassering og tilknytning til hjørnelokalene som vi mener gjør at disse bør vurderes regulert privat. Allmenhetens tilgang må i så fall tinglyses. Balkonger krager da heller ikke ut over offentlig formål.

Plan- og bygningsetaten er enig at vareleveringslomme bør være 3 meter bred. Vi mener imidlertid at fortauet i Peter Møllers vei heller ikke bør innskrenkes av at en bredere vareleveringslomme innpasses her, og bygget mot denne gaten bør også plasseres i flukt med nabobygg. Løsningen for varelevering som vi ser minst ulempe med, er å legge denne funksjonen til gatetun. Reguleringsbestemmelsen for gatetun må da oppdateres.

Plan- og bygningsetaten visert til vår vurdering av høyder på de ulike byggene ved offentlig ettersyn. Vi ser ikke at det har kommet frem nye momenter som gjør at vi endrer vurderingen.

Bemerkninger om renovasjon, vareleveringslomme og balkonger og at byggene tilslutter parken på en god måte tas til følge.

### *Forslagsstillers kommentarer*

Vi tar merknad om balkonger over offentlige arealer til følge, og vil i samråd med PBE endre eierskap på Torgene til felles, forutsatt at disse kan medregnes i prosentandel park og torg som må etableres.

Vi tar BYMs merknad om varelevering til etterretning, men viderefører dagens løsning med parkeringslommer med 2,2m bredde, og foreslår å håndtere større varelevering fra gatetunet i Børsteveien, da renovasjonsbil uansett må ha tilkomst her.

Renovasjon: Vi ta merknad om renovasjon til etterretning. Det vil legges inn en bestemmelsesgrense og bestemmelse knyttet til G/S-vei i vest (mot tilgrensende plan), samt ved Torg\_1, for å sikre fleksibilitet mht renovasjonsløsninger og at det tillates etablert renovasjon her

dersom naboplan får godkjenning for dette. Bestemmelse vil definere at det «..tillates etablert..» renovasjon innenfor de angitte bestemmelsesgrensene.

Bemerkning om byggehøyder og kjøring i park, tas ikke til følge.

#### 4. Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY)

##### *Plan- og bygningsetatens sammendrag av bemerkningen*

Viser til at planforslaget regulerer deler av et par kommunale eiendommer til bolig. Disse må kjøpes før utbyggingen kan igangsettes. EBY ber forslagsstiller gå i dialog med forslagsstillerne av Sinsenveien 45-49 og Sinsenveien 51-55, for å sikre en god helhetlig løsning for parken. EBY støtter rekkefølgekravene.

##### *Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av bemerkningen*

Tas til orientering. Det legges opp til videre samarbeid om Lille Løren park.

##### *Forslagsstillerens kommentarer*

Forslagsstiller tar merknaden til følge.

#### 5. Byantikvaren

##### *Plan- og bygningsetatens sammendrag av bemerkningen*

Byantikvaren har tidligere primært anbefalt at både fabrikkbygningen og verksmesterfløyen blir ivaretatt, og at denne bygningsmassen har potensiale til å bli konvertert til bolig. Sekundært har de anbefalt at verksmesterfløyen bevares. Byantikvaren har på grunn av VPOR Løren og Økern, at disse bygningene nylig var oppført på gul liste og at PBE ikke støttet bevaring, ikke fremmet eget alternativ.

Byantikvaren vil likevel fraråde planforslaget ut fra kulturminneverdiene i området. Dette på grunn av at Byantikvaren ikke anser at gjenoppbygging av to vegger fra Verksmesterfløyen som bevaring. Byantikvaren anbefaler at Verksmesterfløyen blir inkludert i planen som et tydelig lesbart og separat volum. Alternativt kan bygningen flyttes eller gjenoppbygges et annet sted i planområdet.

##### *Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av bemerkningen*

Bevaring av eksisterende bygg er ikke forenelig med hovedgrepet i planen. Nye bygninger gir en karrébebyggelse som bygger opp om kvartalsstrukuren. Bevaring vil også føre til mer støy og veistøv inn i planområdet.

Fortidsminneforeningen mener flytting /oppbygging av Verksmesterfløyen en annen plass er meningsløst. Beboer i området har sendt inn bemerkning om at Verksmesterfløyen med Jordanlogoen bør ivaretas hvor det er lokalisert i dag, og at dette er en viktig identitetsmarkør.

Plan- og bygningsetaten mener at gjenoppbygging av eksisterende fasade med Jordan-relieffet og andre elementer på samme hjørnet som bygget står i dag, er en god løsning med utgangspunkt i det anbefalte plangrepet for tomten.

Bemerkningen tas ikke til følge.

### *Forslagsstillers kommentarer*

Merknaden tas ikke til følge. Forslagsstiller viderefører sitt alternativ med Jordanbygget i opprinnelig plassering.

### 5. Vann- og avløpsetaten (VAV)

#### *Plan- og bygningsetatens sammendrag av bemerkningen*

Vann og avløp Vann- og avløpsetaten tillater ikke at det bygges nærmere kommunale ledninger enn 2 meter. For å tilfredsstille dette kravet ber vi om at byggegrenser over og under bakken settes slik at kravet blir ivaretatt. Vi anbefaler imidlertid at avstanden settes til 4 meter for å gi tilgang for bygge- og anleggsarbeid samt drift og vedlikehold. I planområdets nordlige hjørne ligger byggegrensen nært kommunale ledninger. For 500 mm vannledning forutsetter vi minimum 6 meter avstand mellom ledning og byggegrense.

Foreslått areal til renovasjonsanlegg er lagt direkte over trase med eksisterende, relativt nye ledninger for vann, spillvann og overvann. Renovasjonsbrønner kommer i konflikt med ledningsanlegget. Planen må endres slik at konflikten unngås.

Overvann Planforslaget legger opp til underjordisk parkering under store deler av planområdet. For å oppnå åpen, lokal overvannshåndtering i samsvar med kommuneplanens § 4.2 og 6.2, samt Oslo kommunes overvannsstrategi og veileder for håndtering av overvann, bør det fastsettes bestemmelser som for eksempel reduserer andelen tette flater eller sikrer tilstrekkelig tykkelse på løsmasseoverdekning for infiltrasjon og fordrøyning over underjordisk parkering. Grunnvann skal ikke dreneres til offentlig ledningsnett.

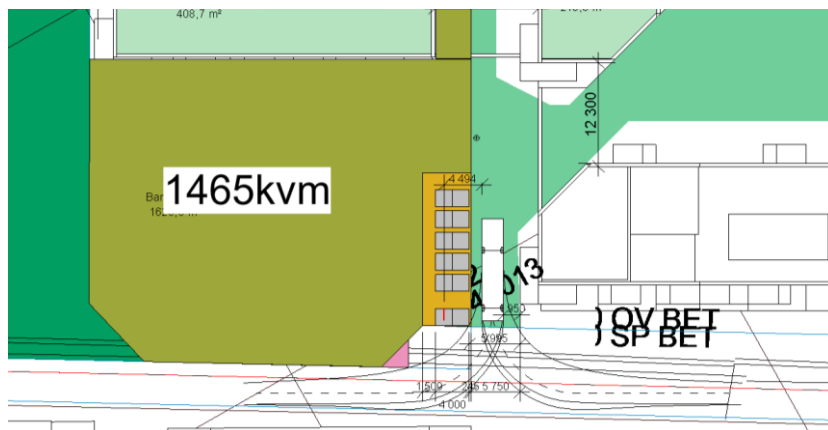
#### *Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av bemerkningen*

Plassering av renovasjonsbrønner bør endres slik at de ikke kommer i konflikt med vannledninger.

Det fremkommer noe uklart om hvor hovedvannledning går (500 vl). PBE mener at bebyggelsen langs Dag Hammarskjölds gate ikke må plasseres for langt unna, men bidra til å bygge opp denne som en fremtidig bygate. Det bør inngås dialog med VAV for å se om byggene kan plasseres nærmere hovedvannledninger med ekstra sikringstiltak. Eventuelt bør ledningene flyttes. Bemerkningen tas delvis til følge.

### *Forslagsstillers kommentarer*

Forslagstiller tar merknaden delvis til følge. Vi har sett på andre løsninger for å ivareta ledningsnett langs Børsteveien, og foreslår å flytte renovasjonsareal langs Kruttveien. Dette vil forhåpentligvis også ivareta andre innsenders merknader mht skjerming av renovasjon.



Foreslår bestemmelsen: «Bygningselementer nærmere enn 2 m til ledninger, utføres som plate på mark.» e.l. i DHvei. Formulering må avklares med VAV.

## 8. Statens vegvesen

### *Plan- og bygningsetatens sammendrag av bemerkningen*

Statens vegvesen er vegmyndighet for riksveger og hovedsykkelruter. Planområdet ligger i nærheten av Lørentunnelen på rv. 150/Ring 3, men utenfor regulert restriksjonssone. Ved tiltak på eiendommen må tiltakshaver likevel dokumentere at tiltaket ikke medfører risiko for tunnelen eller trafikanter. Sprengning må søkes Statens vegvesen.

### *Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av bemerkningen*

Bemerkning tas til følge. Det inntas et dokumentasjonskrav i reguleringsbestemmelsene som ivaretar Statens vegvesens bemerkning.

### *Forslagsstillers kommentarer*

Forslagsstiller tar merknaden til følge, og foreslår i samråd med PBE å legge inn rekkefølgebestemmelse om at man før søknad om IG, skal oversende til Statens Vegvesen for uttalelse.

## 7. Fylkesmannen i Oslo og akershus

### *Plan- og bygningsetatens sammendrag av bemerkningen*

Fylkesmannen har ingen konkrete merknader til planforslaget.

### *Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av bemerkningen*

Bemerkningen tas til orientering.

### *Forslagsstillers kommentarer*

Ingen merknader

## 8. Fortidsminneforeningen

### *Plan- og bygningsetatens sammendrag av bemerkningen*

Fortidsminneforeningen mener at det gamle fabrikkbygget med JORDAN skrevet/murt på den teglfasaden som vender mot den gamle ringveien, absolutt må bevares på stedet. Etter vårt skjønn bør bygningen med det murte navnet JORDAN («vet hvordan») bevares i sin helhet og stadig like godt synlig fra den nå mindre trafikkerte veien. Forslaget om bare å bevare selve fasaden vil ikke være like tilfredsstillende og kan komme til å virke noe kunstig. Men gjort på en god måte, vil dette muligens være akseptabelt. Forslaget om flytting anser vi derimot som helt meningsløst. Dette er ikke et kunstverk, men et fysisk minne om en viktig fabrikk som i lang tid holdt til på Løren. Fasaden må derfor bevares på stedet dersom bevaring skal ha noen mening.

### *Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av bemerkningen*

Bemerkning tas ikke til følge. Se vår nærmere vurdering under Plan- og bygningsetatens kommentar til Byantikvaren. Det tas med en reguleringsbestemmelse som sikrer at fasaden bygges opp på en tilnærmet lik måte som eksisterende fasade. Og at skillet mellom eksisterende og ny markeres/kommer frem.

### *Forslagsstillers kommentarer*

Merknaden tas ikke til følge. Vi gjør likevel oppmerksom på at dagens plassering opprettholdes, og at bygget bygges opp slik det står i dag.

## 9. Hafslund

### *Plan- og bygningsetatens sammendrag av bemerkningen*

Nettselskapet er tilfreds med at forslagsstiller har imøtekommet våre innspill, og har ingen ytterligere bemerkninger til planen.

### *Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av bemerkningen*

Bemerkningen tas til orientering.

### *Forslagsstillers kommentarer*

Ingen merknader

## 10. Fortum/ Hafslund fjernvarme

### *Plan- og bygningsetatens sammendrag av bemerkningen*

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Fortum Oslo Varme har fjernvarmerør i området og anbefaler at det blir stilt krav om at nye bygg over 1000m<sup>2</sup> bygges med vannbåren varme for det totale termiske varmebehovet og at det tilknyttes fjernvarmeanlegget.

### *Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av bemerkningen*

Bemerkningen tas til orientering.

### *Forslagsstillers kommentarer*

Vi tar innspillet om vannbåren varme og fossilfri byggvarme videre, men ønsker per nå ikke å legge dette inn i bestemmelser.



## 11. Løren velforening

### *Plan- og bygningsetatens sammendrag av bemerkningen*

Løren velforening uttrykker stor bekymring for utnyttelsesgrad og høyder, og visert til Kommunedelplan for Økern hvor det står maksimalt 150% tomteutnytting, og maksimal mønehøyde på 28 meter. Velforeningen viser til tidligere og planlagte utbygginger i Lørenområdet, som overskrider disse maksgrensene, og stiller spørsmål om det ikke Plan- og bygningsetatens rolle å sikre at overordnede planer og føringer blir overholdt i detaljreguleringene. Velforeningen mener byggehøydene mot Dag Hammarkjølds vei bør maks være 5-6 etasjer, og at foreslåtte byggehøyder vil bli en massiv vegg mot Refstad, og at dette ikke blir en god overgang. Det vises til illustrasjon av Dag Hammarkjølds vei med 5-6 etasjers bebyggelse på planområdet.

Velforeningen drifter Løren park, og mener at denne er under press (mye brukt), og at det er behov for nye grønne lunger i området. De er bekymret for at Lille Løren park kun blir tilgjengelig for de tilleggende boligene, slik at parken oppfattes som privat. De foreslår heller å legge parken mer langs Børsteveien. Løren velforening stiller spørsmål til om det er nok næringsgrunnlag for den utadrettede virksomhetene som foreslås.

### *Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av bemerkningen*

Vi viser til vår vurdering av høyder under kommentaren vår til Bydel Grünerløkkas bemerkning.

Plan- og bygningsetaten legger til grunn overordnede planer, og konkrete vurderinger i hver enkelt plan for hvilke byggehøyder vi kan anbefale. Plan- og bygningsetatens alternativ forholder seg til maksimal byggehøyde i Kommunedelplan for Økernområdet. Kommuneplan 2015 går fremfor kommunedelplanens føringer for maks utnyttelse. I kommuneplanen legges det opp til en områdeutvikling på 100% BRA, dette gir ca. 200 BRA på de ulike byggeområdene (noe i overkant på enkelte tomter).

Plan- og bygningsetaten er svært opptatt av at Lille Løren park skal bli tilgjengelig for alle, og knyttes godt sammen til fremtidig byromsstruktur. Derfor mener etaten at parken trenger en form, størrelse og utforming som forsterker dette. Parken bli tilknyttet viktige fremtidige forbindelser. Vi mener at å legge parken langs Børsteveien ikke vil forsterker et offentlig inntrykk og tilgjengelighet.

Plan- og bygningsetaten mener fremtidig befolkningsgrunnlag på Løren vil gi nok markedsgrunnlag for utadrettede virksomheter i de 1. etasjene som er foreslått.

Bemerkningen tas ikke til følge.

### *Forslagsstillers kommentarer*

Merknaden tas ikke til følge. Vi ønsker derimot å oppfordre PBE om å endre mal for planforslagets faktatall, slik at gjennomsnittsutnyttelse av et planområde blir medtatt. Dette er det eneste reelt sammenlignbare tallet mellom planer og mot overordnede føringer som kommuneplan. Andre måter å regne på, vil kunne føre til at ytelser som «beslaglegger» mye tomteareal vil være lite attraktive å bidra med.

## 12. Lørenplatået sameie

### *Plan- og bygningsetatens sammendrag av bemerkningen*

Lørenplatået sameie har følgende innspill/spørsmål til planen:

1. Vi er opptatt av at de nye bygningen får samme høydenivå som eksisterende. De etterspør hva som er riktige nivåer, da ulike illustrasjoner viser ulike høyder.
2. Byggene (vegg) langs Dag hammarkjølds tilsier at alternativ 2 bør være det foretrukne alternativet. Stiller spørsmål om hvorfor det ikke legges opp til samme høydemessige overgang (4-5 etasjer) som mot Sinsenveien.
3. Vi støtter innspill fra Bydelen, Bymiljøetaten og Plan- og bygningsetaten om reduksjon av høyder.
4. De inntegnede «vingene» på toppen av byggene er muligens en «spennende» arkitektonisk detalj... Skal disse «vingene» beholdes og i tilfelle 8 eller 9 etasjer blir stående som foreslått, bør dette gå på bekostning av minst en til to etg. lavere bygning.
5. Renovasjonspunkt bør ikke legges hvor de er foreslått, men til Peter Møllers vei. Torgaktivitet her er ikke argument som veies opp mot den forringede bokvaliteten dagens foreslåtte renovasjonspunkt vil medføre for Sameiet Lørenplatået. Sameiet mener de nye boligene må ta sin renovasjonsulempe, når sameiet tar deres egne.
6. Å legge renovasjonspunkt 100m inn i et gatetun der det skal legges opp til lek og med en barnehage i umiddelbar nærhet, er et dårlig grep i et område der man vil skape trygghet og godt bomiljø, og at dette kan skape uønskede og farlige situasjoner med jevnlig tungtransport i gatetunet. Vi synes det er et paradoks at Plan- og bygningsetaten ikke kan anbefale å legge renovasjon i gårdsrommene. Vi registrerer at våre tidligere innspill om avfalls-sug ikke nevnes, og «avskrives» pga. tekniske løsninger og at det at de bør betjene minst 1.000 boliger. Sameiet Lørenplatået har slikt avfalls sug for sine 244 boliger, og dette fungerer greit - oppsamling skjer da fra ett punkt i Peter Møllers vei. Vi har også fem deponeringspunkter for beboere inne på vårt område, noe som eliminerer den omdiskuterte avstand til deponeringspunkter i dette prosjektet. Avfalls sug benyttes av flere sameier på Løren.
7. Reguleringsbestemmelsene for gatetun tilsier at renovasjonsbiler og snuplass ikke skal benytte denne.
8. Det oppfordres sterkt til at de etablerte trærne langs Børsteveien bevares.
9. Sameiet oppfordrer til å vurdere lysere fasader på byggene, slik som andre bygg på Løren.
10. Sameiet viser til figur 27 (s. 34) og mener denne ikke er en korrekt fremstilling av eksisterende bygningsmasse, og at dette skaper inntrykk av mer/større bebyggelse enn hva som er der.
11. Støyforhold mot Børsteveien; Da Sameiet Lørenplatået ble prosjektert og bygget, ble leilighetenes ”stilleside” definert mot nord (direkte mot dette prosjektet). Sameiet mener derfor at det ikke må legges opp til støy fra hverken aktiviteter i park (som Bydelen anbefaler), eller at renovasjonspunktet legges hit. Sameiet visert til parken som planlegges i Lørenveien 64, og at slik aktivitet kan legges hit.
12. På grunn av at leilighetene i sameiet har soverom/stille side mot nord, ønsker ikke sameiet at barnehagen legges hvor den foreslås. Sameiet spør også om det er behov for barnehage. En løsning der barnehagens uteområde vestvendes tror vi kan være en mulig farbar vei - evt. snu hele bygg A1 90o med klokka.
13. Sameiet mener at PBE må kunne kjøre en tøffere linje for samarbeid om barnehage mellom planforslagene i Peter Møllers vei 8-14, Sinsenveien 45-51 og Sinsenveien 51-55,

slik at det kan etableres en mye bedre totalløsning, enn at alle tre prosjektene skal bygge hver sin egen barnehage innenfor 100-200m radius.

14. Sameiet mener det må foretas støyrapport for barnehage, transport til og fra barnehage, samt renovasjonspunkt m/glass- og metallreturpunkt.
15. Sameiet mener Lille Løren Park blir «innestengt bak bygninger og vil oppfattes som lite tilgjengelig for allmennheten». Fjerning av Bygg B1 og å erstatte det med grøntarealer vil åpne område og gi en forbedring av bokkvalitet. Fjerning av bygg B1 kan kompenseres med utvidelse av bygg A2 (se forslag i tegning under).
16. Sameiet lister opp krav til byggeperioden når det kommer til sikker atkomst, tidsgrenser for arbeidsstøy, luftkvalitet og dokumentasjon på skader på sameiets bygninger. Skaderapport må oversendes sameiet, utføres av en uavhengig tredjepart).

### *Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av bemerkingen*

- 1, 2 og 3: Illustrasjoner må kvalitetssikres slik at disse er fremstilt korrekt. Vi viser til vurdering av høyder under vår kommentar til Bydel Grünerløkka.
4. Vi mener vingene er et sentralt element i den arkitektoniske konseptet, og at disse kan forsvares da de kun tilfører en mindre høydeøkning, samtidig som det gir prosjektet særpreg og området variasjon i fasadeuttrykk. Bemerkning tas ikke til følge.
5. Vi er enig at Renovasjonsløsninger bør undersøkes videre, også mulighet for renovasjon i tilknytning til Peter Møllers vei.
6. PBE er åpen for en løsning med avfallsug dersom renovasjonsetaten godtar dette.
7. Selv om gatetun opparbeides for forgjengere og opphold, er funksjonen til dette formålet også ment til å ivareta ulike funksjoner som er nødvendig i en tett-by- situasjon, også for renovasjon.
8. Bjørk er ikke allergivennlige og bør ikke ivaretas. Det bør undersøkes om Ospene kan/bør ivaretas.
9. Byggene skal ha lyse fasader mot gårdsrom og Børsteveien. Vi anbefaler også at reguleringsbestemmelsene nærmere presiseres for å unngå en mørk fasade mot Refstad.
10. Illustrasjoner må kvalitetssikres slik at disse er fremstilt korrekt.
12. PBE vurderer behov for barnehage i prosjektet på grunn av antall boliger som skal etableres.
13. PBE arbeider for å få til en felles barnehage i Sinsenveien 45-49 og Sinsenveien 51-55. Vi har aksepterer en 4-avdelingers barnehage som dekker eget behov i Peter Møllers vei 8-14.
14. Støy fra barn dekkes ikke i statlige retningslinjer for støy. Støy fra renovasjon er kjent, og plassering av renovasjon vurderes konkret i den enkelte plan uten krav til egen støyfaglig rapport om dette.
15. Se vår vurdering av plassering og utforming av Lille Løren park i vår kommentar til Løren velforening. Bygg B1 danner en åpen karréstruktur som vi anbefaler. Park og tilstrekkelig store gårdsrom skal sammen med lavere byggehøyder som foreslått i alternativ 2 sikre god bokkvalitet.
16. Bygge- og anleggsperiode sikres i annet lovverk. Bydelsoverlegen er ansvarlig myndighetsorgan for dette. Vi ser ingen spesielle grunner for ekstra dokumentasjonskrav for å sikre setningsskader på byggene i Børsteveien 2-6. Dette skal prosjekteres og ansvarsbelegges i saken på vanlig måte.

### *Forslagsstillers kommentarer*

Deler av illustrasjon som trekkes frem som misvisende, viser planlagt bebyggelse i Lørenvangen 22/Peter Møllers vei 13, og er sånn sett ikke feil. Vi skal derimot sikre at denne blir markert med en annen farge. I tillegg ser vi at illustratør har tatt seg noen små friheter for å fylle ut

illustrasjonen i randsonen i sør, som gjør at eksisterende bebyggelse ser noe avvikende ut. Vi har gjort illustratør oppmerksom på dette, og han skal korrigere dette.

Mulig bevaring av trær undersøkes i byggesaken. En stor andel av eksisterende vegetasjon er bjørk, som er lite gunstig mht pollenallergi, som har svært stor utbredelse.

Merknad om fasadematerialer tas delvis til følge, da vi vil se på en bestemmelse som sier at man «unngår fasadematerialer som i sum gir et mørkt totaluttrykk».

Vedr. søppelsug, er dette en pågående diskusjon mellom ulike løsninger og hva Renovasjonsetaten aksepterer. Per i dag ønsker REN ikke mobilt søppelsug, noe tiltakshaver selv er positiv til.

### 13. Gørtz sameie

#### *Plan- og bygningsetatens sammendrag av bemerkningen*

Sameiet ønsker lavere høyde på de planlagte byggene. De mener at byggene fremkommer som en høy mørk mur, og har følgende observasjoner og forslag til endringer:

- Maks høyde på 5-6 etasjer.
- Den sammenhengende blokkfasaden på sørsiden av Dag Hammarskjølds vei vil forverre luftkvalitet.
- Lysforholdene på nordsiden av Dag Hammarskjølds vei vil bli redusert vesentlig.
- Sameiet mener at ikke situasjonen ved Dag Hammarskjølds vei kan sammenlignes med Storo og Sinsen når det kommer til hva området tåler av høyde på bebyggelsen, slik de leser fra dokumenter.
- Sameiet ønsker at byggene utføres med lysere fasader.
- De ønsker at parken ligger «innemurt» hvor den er foreslått og at hvertfall deler av den bør legges langs Dag Hammarskjølds vei.
- De mener at å bygge opp Jordanfasaden «stein for stein» vil ta bort poenget med å bevare bygget som autentisk minnesmerke.
- Støtter at det etableres barnehage, og oppmuntrer til etablering av frivillige organisasjoner, kafeer, butikker og lignende.

#### *Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av bemerkningen*

- I alternativ 1 vil skygger fra foreslåtte bygg langs Peter Møllers vei skygge utearealene på de nærmeste boligene i småhusbebyggelsen. Dette gjelder særlig midt på dagen tidlig vår/høst. Reduksjonen i alternativ 2 viser marginal skyggelegging av disse eiendommene på disse tidene. For vår øvrige vurdering av høyder se Plan- og bygningsetatens kommentarer til Bydel Grünerløkka.
- Trafikkmengden på Dag Hammarskjöld vei har gått ned i etterkant av at Lørentunnelen ble bygd. Luftetårn og tunnelåpninger til Lørentunnelen er hovedsakelige kilder til lokal luftforurensning. PBE ser ikke behov for videre utredning av økning av luftforurensning som følge av nybygg på sørsiden av Dag Hammarskjöld vei.
- Prinsipplassering av Lille Løren park er gitt i VPOR for Løren og Økern. Planen følger opp denne plasseringen. Parken skal knyttes til resten av nrområdet gjennom internveier i området, og gis en utforming som skal styrke parkens «offentlige karakter».
- For våre kommentarer om bevaring av Jordan- fabrikkbygg, se våre kommentarer under Byantikvaren.

### *Forslagsstillers kommentarer*

Merknad tas ikke til følge. Vi opprettholder vårt forslag, da det trolig er forurensning fra tunnelåpning som er det største problemet lokalt sett. Vi skal etablere tiltak som vil skjerme førsteetasje, og som da sannsynlig vil ha positiv effekt ellers også. Dette kan være vintergrønn vegetasjon som har en påviselig positiv effekt på NO<sub>x</sub>-verdier i de verste vintermånedene.

### 14. Tone Brække

#### *Plan- og bygningsetatens sammendrag av bemerkningen*

Brække peker på at Jordan-logoen er en identitetsmarkør som må ivaretas, og helst oppføres på nytt ut mot Dag Hammarskjølds vei.

#### *Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av bemerkningen*

Tas til orientering. For våre kommentarer om bevaring av Jordan- fabrikkbygg, se våre kommentarer under Byantikvaren.

### *Forslagsstillers kommentarer*

Merknad tas til etterretning. Vi opprettholder vårt forslag som samsvarer med innsenders ønske om å bevare Jordanlogo i opprinnelig form på samme sted.

### 15. Inger Ingebritgsen

#### *Plan- og bygningsetatens sammendrag av bemerkningen*

Mener byggene blir for høye, og tar utsikt fra Børsteveien 2-6 opp mot Refstad. Bygg B1 bør fjernes eller gjøres betydelig lavere. Ingebritsen mener at Bygg B4 ikke må trekkes lengre sør enn nybygget på motsatt side av gaten.

#### *Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av bemerkningen*

Boligblokkene i Børsteveien 2-6 har soveromsvinduer mot nord. Utsikt nordover til småhusområdet på Refstad er et hensyn som vi ikke vektlegger. Nybygget på motsatt side av gaten er trukket lenger nord enn Bygg B4 på grunn av at det skal anlegges en mindre park sør for dette. Bygg B4 trekkes ned til torg og gatetun mot sør, og får etter vår vurdering en riktig plassering. Bemerkningen tas ikke til følge.

### *Forslagsstillers kommentarer*

Merknad tas ikke til følge.

### 16. Kenneth Amundsen

#### *Plan- og bygningsetatens sammendrag av bemerkningen*

Amundsen mener at bygg B4 blir for høyt og langt, og viser til Bymiljøetatens tidligere uttalelse om byggehøyder om 5-6 etasjer maksimalt. Han mener også at parken vil kunne føles innesperret av omkringliggende høye bygninger. Helheten utover selve planområdet må også ivaretas.

#### *Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av bemerkningen*

Tas til orientering. Se vår vurdering av byggehøyder under Plan- og bygningsetatens kommentarer til Bydel Grünerløkka.

Prinsipplassering av Lille Løren park er gitt i VPOR for Løren og Økern. Planen følger opp denne plasseringen. Høyder som er forelått i alternativ 2 vurderer vi til å ivareta åpenheten til parken.

*Forslagsstillers kommentarer*

Merknad tas ikke til følge.

17. Roy By

*Plan- og bygningsetatens sammendrag av bemerkningen*

By mener at det bør reguleres større utendørs oppholdsarealer, da Løren park allerede er overfylt. Minst dobbelt så stort uteareal som Løren parken. Han mener at åpenhet og utsikt mot byen og Holmenkollen må ivaretas med plassering og høyder for de nye byggene.

*Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av bemerkningen*

Boligblokkene i Børsteveien 2-6 har soveromsvinduer mot nord. Utsikt nordover til Holmenkollen er et hensyn som vi ikke vektlegger. Størrelsen på Lille Løren park vil ved samlet utbygging bli ca. 5 daa. Dette vurderer vi som en tilstrekkelig størrelse for denne lokale parken. Løren aktivitetspark som skal etableres i Lørenveien 64 vil bli større. Bemerkningen tas ikke til følge.

*Forslagsstillers kommentarer*

Merknad tas ikke til følge.

18. Sanmugalingam Ramana

*Plan- og bygningsetatens sammendrag av bemerkningen*

Ramana mener ny bebyggelse vil hindre sol vinteren og sommer, og er imot at det bygges boliger på tomten.

*Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av bemerkningen*

Planområdet er egnet til boliger, og ligger i et definert utviklingsområde i gjeldende kommuneplan. Se vår vurdering av byggehøyder under Plan- og bygningsetatens kommentarer til Bydel Grünerløkka.

*Forslagsstillers kommentarer*

Merknad tas ikke til følge.

19. Knut Halvor Skrede

*Plan- og bygningsetatens sammendrag av bemerkningen*

Skrede mener nybygget ved Peter Møllers vei blir for høyt og for nærme veien. Dette vil skape innsyn og gaten vil virke trang. Han mener planen bryter bydelens reguleringer og at den ikke blir godkjent.

*Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av bemerkningen*

Se vår vurdering av byggehøyder under Plan- og bygningsetatens kommentarer til Bydel Grünerløkka. Bygget som plasseres mot Peter Møllers vei følger fasadelivet til bebyggelsen mot

sør, og vil gi en enhetlig fasadeforløp. For vurderinger opp mot overordnede planer, se vår kommentar til Bydel Grünerløkka.

#### *Forslagsstillers kommentarer*

Merknad tas ikke til følge. Til info er PMV 8-14 plassert lenger unna senterlinje vei enn PMV 15.

### 20. Skanska

#### *Plan- og bygningsetatens sammendrag av bemerkningen*

Skanska eier Sinsenveien 51-55, og planlegger innsendelse av planforslag på denne innen kort tid. Skanska mener at Hus A2 og A3 på OBOS-tomten ligger for nært deres planområde, og at dette reduserer muligheten til å utnytte deres tomt. De viser til at utkragede balkonger ligger 3,7 meter fra eiendomsgrensen. De mener disse byggene må flyttes 7,5 meter fra grensen, og at de gjør det samme med deres planlagte bygg. Skanska er uenig om forslagsstillers argumentasjon om siktlinjer i VPOR, og at hovedsykkelveien i den såkalte siktlinjen ble anbefalt i en annen trasé. De mener at de to utbyggerne (OBOS og Skanska) bør behandles likt.

#### *Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av bemerkningen*

Plan- og bygningsetaten mener at byggene som omtales bør minst ligge 15 meter fra hverandre. På grunn av at vi mener internveien skal reguleres på planområdet Sinsenveien 51-55, mener vi det er riktig at Bygg A3 trekkes 6 meter fra eiendomsgrensen, og Hus 2 trekkes 9 meter fra eiendomsgrensen. Viktige forbindelser er ivarettatt. På grunn av den tette avstanden mellom byggene bør imidlertid balkondybde vurderes redusert her. Bemerkning tas ikke til følge.

#### *Forslagsstillers kommentarer*

Merknad tas ikke til følge. Bygg A2 er flyttet etter forrige merknad fra Skanska slik at fasaden nå ligger 6 meter fra planavgrensningen/eiendomsgrensen, helt i tråd med pbes anbefaling. En videre flytting av bygg A2 mot øst rimer ikke med PBEs ønske om å skape bymessig struktur, ettersom eksisterende bebyggelse i sør skaper rammer for bydannelsen videre. Ift Skanskas prosjekt mot vest kommer det i dialogmøtereferat tydelig frem at deres fasade må ligge minimum 9 m fra eiendomsgrense.

### 21. TAG arkitekter på vegne av forslagsstiller

#### *Plan- og bygningsetatens sammendrag av bemerkningen*

TAG synes alternativ 2 viderefører mange av de kvalitetene i alternativ 1, men ser noen endringer av alternativet de har følgende kommentarer til:

- Alternativ 2 vil skape uklare skiller mellom privat og offentlig uteareal (barnehagens uteareal og park).
- Det er uheldig at barnehagens areal må løses over to plan som følge av reduksjon av lengde på bygg A1.
- TAG viser til at alternativ 2 medfører mer barnehageareal enn kommunen selv legger opp til med 80%-kravet ved barnehageareal som tilgrenser park, samtidig som de ikke løser barnehagens innvendige areal.
- Foreslått leilighetsnorm i alternativ 2 (gjeldende norm) er mindre fleksibel for markedssituasjonen.
- Løren har god kollektivdekning og bør være et sted man utnytter høyt.

- Det er et viktig poeng at alternativ 1 tilfredsstiller kravene til minste felles uteoppholdsareal og solbelyst areal.
- Illustrasjonene viser at alternativ 1 ikke bryter med stedets karakter, men tilfører kvaliteter.
- Med alternativ 2 vil byen tape 100 leiligheter 400 meter fra t-banen.
- Redusert balkongdybde i alternativ 2 gir redusert brukbarhet, og bør innfri krav til snusirkel. Kompakte byleiligheter bør ha brukbar balkong som en gode. Vi ser ingen grunner til reduksjon av balkongdybde eller –bredde.
- Bestemmelsen «førsteetasjer skal tilpasses gatenivå» ble lagt i alternativ 2 til rett før offentlig uten at forslagsstiller ble informert. TAG mener at krav om 4 etasjers romhøyde i første etasje sikrer tilpasning til gatenivå.
- Alternativ 2 inneholder ikke kontor som formål for førsteetasjer. TAG frykter tomme lokaler dersom mulige bruksformål blir redusert.
- TAG stiller seg usikre til at kravet i alternativ 2 om minimum 10 % av sykkeloppstillingsplassene skal være stor nok for transport- og lastesykler er nødvendig, og at dette vil øke arealbruken.
- TAG mener kravet i alternativ 2 om at 50 % av sykkeloppstillingsplassene skal ha overbygging vil beslaglegge unødvendig uteareal.

#### *Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av bemerkningen*

- Det er nødvendig med gjerde mellom uteareal til barnehage og park. PBE er enig at overgangen bør sikres som et tydelig skille, men at dette kan sikres ved reguleringsbestemmelser.
- Plan- og bygningsetaten mener det er viktigere å sikre solfylt og variert uteareal, enn at det er nødvendig for barnehagen å ha noen funksjoner i 2. etasje. Bemerkningen tas ikke til følge.
- Balkongdybder foreslått i alternativ 2 mener vi ivaretar brukbarhet og krav til snusirkel.
- Plangrepet som alternativ 2 bygger på gjør at utearealet for barnehagen blir noe større enn hva vil ha akseptert som minimum. Vi påpeker at forutsetningen for at vi kunne akseptere 80% reduksjon var god kvalitet på utearealet, også når det kommer til sol.
- Vi vurdert i slutfasen av utarbeidelsen av alternativ 2 at planen sikret for lite tilpasning av første etasjer til Dag Hammarskjølds vei. Etter lengre dialog i forkant av vedtak om offentlig ettersyn, fant vi det mest formålstjenelig å ta med en bestemmelse om tilpasning i Plan- og bygningsetatens alternativ, uten videre dialog med dere. Og heller vurdere dette tema og ha videre dialog etter offentlig ettersyn.
- Det er kun hjørnelokaler som vi ønsker å sikre at ikke blir brukt til kontorer.
- For kommentarer til parkering anbefaler vi at Byrådets forslag til midlertidig parkeringsnorm legges til grunn. PBE aksepterer at 5% av sykkeloppstillingsplassene tilrettelegges for familie- og lastesykler.

For våre vurderinger om leilighetsnorm, utnyttelse, byggehøyder og balkongdybde viser vi til vår vurdering av saksfremstillingen til offentlig ettersyn.



## 22. OBOS Nye hjem/Lørenvangen utvikling AS (forslagsstiller)

### *Plan- og bygningsetatens sammendrag av bemerkningen*

Forslagsstiller stiller seg bak bemerkning fra TAG arkitekter. OBOS vil fremheve TAGs bemerkninger når det kommer til barnehage, redusert høyde og utnyttelse av bygg, reduserte balkongdybder og -bredder, næring i 1. etasje og sykkelparkeringsnorm.

### *Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av bemerkningen*

Vi viser til våre kommentarer til TAG.

### **Forslagsstillers tilbakemelding**

Forslagsstiller beslutter å justere sin bestemmelse knyttet til de utadrettete formålene som grenser mot torgene, slik at dette samsvarer med PBEs forslag om å ikke tillate kontor i disse arealene.

### **Samlet konklusjon**

OBOS Egne Hjem AS og Plan- og bygningsetaten viderefører i hovedsak hvert sitt alternativ ved offentlig ettersyn til politisk behandling. Alternativene oppdateres etter bemerkningen som tas til følge, og alternativene gjøres mest mulig like før oversendelse til politisk behandling.

Forslagsstiller sender inn forslag til reguleringsbestemmelser for å sikre tilpasning av første etasjer mot Dag Hammarskjölds vei, som Plan- og bygningsetaten skal ta stilling til.

Dette er en foreløpig vurdering av bemerkningene. Forslagsstiller og PBE gir endelig tilsvar til bemerkningene ved innsendelse av endelig planforslag.

### **Avtale om fremdrift**

Det settes opp et felles møte med Bymiljøetaten, Renovasjonsetaten og Vann- og avløpsetaten for å drøfte samlet løsning for renovasjon, varelevering og ivaretagelse av vannledninger. Det undersøkes om referat fra dette møtet kan erstatte begrenset høring.

Plan- og bygningsetaten skal gi tilbakemelding på om det blir behov for begrenset høring når endringer av planforslaget er bestemt.

Tidspunkt for avtale om innsending av planforslaget avtales i videre dialog.

### **Godkjenning av referat**

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakerne 27.10.2017. Tilbakemelding ble gitt 08.11.2017. Endringer er innarbeidet.

**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for områdeutvikling  
Områdeutvikling øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.11.2017 av:

Kristian Thomassen - saksbehandler  
Inga Berge de Galvez - fungerende enhetsleder

Adresseliste:

LØRENVANGEN UTVIKLING AS, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO  
TAG ARKITEKTER AS, Osterhaus' gate 27, 0183 OSLO