

## Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Oslo, 13. august 2017

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

Sameiet Lørenplataet ser positivt på den utvikling som planlegges i området, fra næring til bolig. Vi vil gjøre hva vi kan for å sikre et godt samarbeid med nye naboer, samt ha en god dialog i utbyggingsprosessen. Vi er opptatt av bl.a. at eksisterende boligbebyggelse ikke får forringet 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 vil minne om at Sameiet Lørenplataet ikke har profesjonell faginnsikt innenfor byggteknikk, og enheter og forklaringer benyttet kan derfor være unøyaktig beskrevet. Ber derfor om at innspillene leses og vurderes etter beste hensikt. Som nærmeste nabo, med 244 seksjoner og grense i hele lengderetningen av prosjektet, er vi selvfølgelig veldig opptatt av det kommer opp gode og varige løsninger som er til det beste for både nye og eksisterende beboere.

Vi har følgende innspill/spørsmål til planene – uten at disse er i noen spesiell prioriteringsrekkefølge:

- 1) Nivåforskjell på bakkeplan i Peter Møllers vei, fra nr 6 til 8? Av de ulike tegningene, ser dette ut til å være fremstilt ulikt. Hva er korrekt? Vi er opptatt av at de nye bygningene i Peter Møllers vei starter på samme nivå som eksisterende.
- 2) «Vegg» fra Dag Hammarskjølds vei og ned mot Løren tilsier at alt. 2 bør være det foretrukne alternativ (minst). Det er synd at det skapes et slikt markant skille mellom Løren og Refstad. I planprosessene for prosjektene mot Sinsenveien er det bemerket, og hensyntatt, overgangen fra lavbebyggelse i Sinsen hageby og inn i «Lørenbyen» - derav maks 4-5 etasjer mot Sinsenveien. Hvorfor er ikke samme grep tatt i overgangen fra Refstad til «Lørenbyen»?
- 3) Høyder på bygningene; Vi registrerer at både Bymiljøetaten og Bydel Grünerløkka kommenterer at bygninger bør være maks seks etasjer, samt at PBE anbefaler en vesentlig reduksjon i antallet etasjer. Det bemerkes også bekymring over den store utnyttelsesgraden – mellom 240% og 296% i de ulike alternativene, mot rammebetingelsene i KDP som sier maks 150%. Sameiet Lørenplataet støtter disse innspillene, med bakgrunn i at utviklingen i prosjekter på Løren har ført til en vesentlig forfetting og utnyttelsesgrad langt utover de planer som er besluttet for området.
- 4) De inntegnede «vingene» på toppen av byggene er muligens en «spennende» arkitektonisk detalj, men vil oppleves som en ekstra etasje på byggene som

skygger for himmelutsikt - spesielt mot nærliggende bygg i Børsteveien og Peter Møllers vei, samt for bebyggelsen på Refstad. 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.

Eksempel; Merk spesielt på bygningene foreslått mot Dag Hammarskjølds vei (alt. 1): 9 etasjer, hvorav høy 1. etg (næring) + "vinge" på toppen = tilsvarende 10-11 normale etasjer (+ heisoppbygging).

- 5) Renovasjonspunkt i gatetun? PBE mener dette er hensiktsmessig - hvorfor? REN foreslår at dette legges i Peter Møllers vei eller Dag Hammarskjølds vei. I prosjektet Peter Møllers vei 15, saksnr. 201509563, har man funnet en meget hensiktsmessig plassering mot Peter Møllers vei – noe slikt må kunne planlegges i dette prosjektet også. Naturlige alternativ, vil være mellom bygning B3 og B4 mot Peter Møllers vei – eller direkte syd for bygning B4. At det planlegges mulig "torgaktivitet" på det nordlige og sydlige hjørnet i Peter Møllers vei, mener vi ikke er akseptabelt, ikke kan forsvares, eller kan veies opp mot den forringede bokvaliteten dagens foreslåtte renovasjonspunkt vil medføre for Sameiet Lørenplataet. **At renovasjonspunkt tilhørende egne bygninger i tillegg er lagt lengst mulig unna egne bygninger i prosjektet mener vi også er bemerkelsesverdig.** Vi må alle ta vår andel av ulemper – vi har allerede vår renovasjonsulempe, og dette prosjektet mener vi får ta sin (egen) del.

Det fremstilles i dokumentene at våre synspunkter vedr. dette kun er fordi «vi ikke ønsker» et renovasjonspunkt i vår umiddelbare nærhet, noe vi mener er en unyansert omformulering av våre tidligere kommentarer. Våre synspunkter på dette, er basert på faktumet 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. Det er vårt syn at dette kan skape uønskede og farlige situasjoner med jevnlig tungtransport i gatetunet. Vi synes det er et paradoks at dokumentet da videre skriver følgende: «Å legge til rette for renovasjonshåndtering i gårdsrommene vil redusere kvaliteten på utearealene, og gjøre disse mindre trafikktrygge. Plan- og bygningsetaten kan i utgangspunktet ikke anbefale dette.». 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 Lørenplataet 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.

- 6) Børsteveien gatetun – ref. tekstene: «Gatetun skal være offentlig. Gatetunet skal opparbeides med en helhetlig utforming og materialbruk. Hoveddekket skal utføres med god materialkvalitet og skal enten være betong, barrikade, gatestein eller annet belegg utenom asfalt. Gatetunet skal utformes for lav kjørehastighet, og det skal etableres trafikkikkerhetstiltak. Kjørebanelen skal ikke være rettlinjet, og det skal ikke være nivåforskjeller. Det skal etableres tidligblomstrende og

*allergivennlige trær, fast møblering og installasjoner for lek.» og «...gatetun i Børsteveien sikres en utforming som prioriterer myke trafikanter.».* Spesielt teksten «installasjoner for lek» og «...gatetun i Børsteveien sikres en utforming som prioriterer myke trafikanter.» står i stor kontrast mht. å legge renovasjonspunkt 100m inn i gatetunet, noe som innebærer tungtransport og snuplass for denne.

- 7) Det oppfordres sterkt til at de etablerte trærne langs Børsteveien bevares.
- 8) Illustrasjonene viser at det er valgt en mørk fasade på alle bygg, noe som gjør at bygningene får et "tungt" preg over seg. Det oppfordres til å vurdere lysere fasader, slik som det er valgt nesten alle andre steder på Løren.
- 9) Figur 27 (s. 34) er ikke en korrekt fremstilling av eksisterende bygningsmasse, og skaper inntrykk av en helt annen bygningsmasse i Sameiet Lørenplatået enn hva som er tilfelle. Det er ett bygg for mye langs Børsteveien, det er lagt til ikke eksisterende bygg i sør-vestlige hjørnet, i tillegg til at vår bygningsmasse også har tre-etasjers hus der det er tegnet inn full-høyde hus i midten. Vi mener dette skaper inntrykk av en eksisterende tett bygningsmasse som ikke stemmer overens med de faktiske forhold.
- 10) Støyforhold mot Børsteveien; Da Sameiet Lørenplatået ble prosjektert og bygget, ble leilighetenes "stilleside" definert mot nord (direkte mot dette prosjektet). På adressene Børsteveien 2, 4 og 6 finnes det i dag **90 seksjoner med 216 soverom direkte mot Børsteveien** - hvorav 84 seksjoner og 200 soverom har denne retningen som eneste soverom (vårt brev av 11.4.17 har dessverre ikke korrekte tall). Vi finner det derfor riktig å bemerke at uttalelsene fra Bydel Grünerløkka om at "...det legges til rette for aktivitet der det er greit å "henge" og å lage lyd. ... Bydelen ønsker å slå et slag for etablering av småanlegg. ... småbinger ..." ikke er forenlig med de helsemessige konsekvenser dette kan medføre for våre beboere – på linje med evt. renovasjonspunkt og evt. barnehage umiddelbart utenfor disse soverommene, samt transport (av-/pålessing) ifm. evt. barnehage. Sameiet Lørenplatået er positiv til at bydelen ønsker å sikre gode oppvekstsvilkår for barn og unge, og er derfor meget positiv til at Oslo kommune har besluttet å etablere en stor aktivitetspark og flerbrukshall i Lørenveien 64.
- 11) Nettopp pga. av det ovennevnte store antall soverom (216 stk.) som vender mot Børsteveien i eksisterende bygningsmasse, er vi bekymret over plassering av barnehagen og den støy som vil genereres mellom husene (ekko-effekt forsterket av husveggene mellom bygg A1 og husene i Børsteveien 2-6). I dagens samfunn er det mange som ikke har A4-arbeidsdager, og det må gis mulighet til ro og hvile også på dagtid. Alternative vurderinger/løsninger slik vi ser det;
  - a. VPOR sier noe om behovsrammer for antatt antall barnehageplasser i Økern/Løren-området. Vi er av den oppfatning at det må vurderes nøye hva som egentlig er behovet. Eksempel på feilslått vurdering i området, er følgende artikkel fra Aftenposten, av 8.5.17:

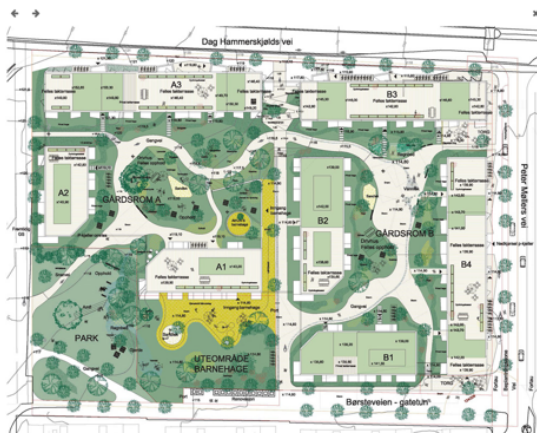
[https://www.aftenposten.no/osloby/i/jWYO9/Privat-barnehageaktor--Virker-som-det-er-viktigere-at-barnehagene-er-kommunale\\_-enn-at-det-bygges-nok-barnehager](https://www.aftenposten.no/osloby/i/jWYO9/Privat-barnehageaktor--Virker-som-det-er-viktigere-at-barnehagene-er-kommunale_-enn-at-det-bygges-nok-barnehager)

- b. En løsning der barnehagens uteområde vestvendes tror vi kan være en mulig farbar vei - evt. snu hele bygg A1 90° med klokka.
- c. Med tanke på de forestående tilliggende prosjekter, Sinsenveien 35-49 og Sinsenveien 51-55, mener vi at PBE må kunne kjøre en tøffere linje om samarbeid mellom prosjektene – slik at det kan etableres en mye bedre totallosning, enn at alle tre prosjektene skal bygge hver sin egen barnehage innenfor 100-200m radius. Vi mener det må være mulig å komme frem til en vesentlig bedre felles løsning og plassering i ny bygningsmasse fordelt på disse tre prosjektene, enn at eksisterende boliger skal utfordres med støynivåer som vil være utenfor helsefremmende muligheter for ro og hvile.

12) Støyfaglig vurdering er utarbeidet av Sweco, men slik vi ser det så har oppdraget deres kun vært begrenset til trafikkstøy. Vi mener det må utføres støyberegninger for Børsteveien mht. barnehage, transport til og fra barnehage, samt renovasjonspunkt m/glass- og metallreturpunkt (som REN foreslår, men som vi mener uansett bør være unødvendig med tanke på at det finnes en etablert miljøstasjon kun 100m fra prosjektet) – opplevd fra eksisterende boliger. Rapporten må deretter vurderes og kommenteres av fagfolk innenfor generell støy og fra et medisinsk/helsemessig ståsted – da med bakgrunn i tidligere nevnte 90 seksjoner med 216 soverom som vender mot Børsteveien (nordsiden) i eksisterende bygningsmasse. Vi minner også om at på Sameiet Lørenplatåets sydside har vi Lørenparken (Peer Gynt parken), som også benyttes kontinuerlig til lek og aktiviteter – både av barnehagen i Lørenparken, og ellers av beboere og andre fra hele området.

13) Vi ser meget positivt på etableringen av Lille Løren Park som et rekreasjonsområde, og som et supplement til Lørenparken - dog er det synd at denne blir innestengt bak bygninger og vil oppfattes som lite tilgjengelig for allmennheten. Vi mener at en fjerning av Bygg B1 og erstatte det med grøntarealer vil åpne område og gi en forbedring av bokvalitet både for eksisterende beboere som grenser mot Børsteveien og nye beboere av Peter Møllers vei 8 – 14, samt at den nye parken vil oppleves som tilgjengelig for allmennheten. Fjerning av bygg B1 kan kompenseres med utvidelse av bygg A2 (se forslag i tegning under). Vi er klar over at parken er planlagt også over på tomten til Sinsenveien 51-55, men en park må jo ikke nødvendigvis være rektangulær. Vårt forslag fordeler bare parkområdet annerledes og gjør den mer tilgjengelig for alle.

• Opprinnelig plan



• Uten bygning B1 og utvidelse A2



Vi har i tillegg følgende punkter som er viktig for rivnings- og byggeperioden;

- 1) Det må sikres god og sikker adkomst til alle boliger i Børsteveien under hele byggeperioden, både for biler (flyttetransport) og fotgjengere.
- 2) Det må sikres tydelige tidsgrenser for arbeidstøy under byggeperioden. Sameiet Lørenplataet har som sagt **216 soverom** som vender direkte mot Børsteveien, og våre erfaringer med byggstøy har vært, er, og vil være store over mange år. Absolutt tidligste arbeidstart kl. 7 (inkludert leveranser fra leverandører), og vesentlig støyende arbeider fra tidligst kl. 8 – dette må sikres via bydelsoverlegen.
- 3) Det må sikres best mulig luftkvalitet i området under byggeperioden (eks. påbud om bruk av vannkanoner under rivningsarbeider).
- 4) Det må etableres god dokumentasjon og målere mht. til rystelser og evt. skader på våre bygninger under rivnings- og byggeperiode, og dette må evalueres og oversendes Sameiet Lørenplataet uoppfordret (samt kanskje også Sameiet Lørenkvartalet/Lørenkvartalet borettslag). Dette må utføres av uavhengig og uhildet tredjepart.

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