



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vedtatt 22.06.2016

Løren og Økern

Veiledende plan for det offentlige rom



Plan- og
bygningsetaten

FORORD

Byggeaktiviteten på Løren og Økern er i dag stor. Området er i ferd med å utvikle seg til en boligby. I tillegg til dagens ca. 2 000 bygde boliger er det et potensial på om lag 5 000 nye boliger i området. Transformasjon fra bilbasert industri- og lagervirksomhet til et tett byområde med stor andel boliger, innebærer imidlertid at det må avsettes areal til parker, gater, forbindelser torg og møteplasser.

Utviklingen av offentlige rom i området har frem til nå skjedd gjennom en prosjektbasert utvikling. Veiledende plan for det offentlige rom (VPOR) for Løren og Økern skal ivareta behovet for en overordnet plan for offentlige rom for hele området satt i en større sammenheng. Planen skal sikre at de offentlige rom spiller sammen og danner en helhet.

Økern Torg er vurdert som tomt for OL i 2022. Planen angir bymessige rammer også for et eventuelt OL-formål i planområdet.

Arbeidet med VPOR Løren og Økern startet opp i oktober 2013. Planen har blitt utarbeidet av en tverretattlig prosjektgruppe ledet av Plan- og bygningsetaten (PBE) og bestående av representanter fra Bymiljøetaten (BYM), Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY), Vann- og avløpsetaten (VAV), Bydel Bjerke og Bydel Grünerløkka. Det er gjennomført workshoper og informasjonsmøter med grunneiere, utviklere og kommunale etater, inkludert OL-etaten. I PBE har arbeidsgruppen bestått av Kristine Viste Eriksen (prosjektleder), Eystein Talleraas, Karoline Berg Maus og Brede Norderud.

Planen ble oversent byrådet i juni 2014. Planen ble vedtatt i Oslo bystyre 22.06.2016

Plan- og bygningsetaten, 22.6.2016



Ellen S. de Vibe
Etatsdirektør

Morten Wasstøl
Avdelingsdirektør

Jørn Roar Moe
Enhetsleder

Vedtak

Protokoll fra bystyrets behandling og bystyrets vedtak

[15/01056-14]

Sak 202 Veiledende plan for det offentlige rom (VPOR) på Økern og Løren - Bydel Grünerløkka og Bydel Bjerke - Byrådssak 71 av 03.05.2016

Sendt til byrådet.

Bystyret har behandlet saken i møtet 22.06.2016 sak 202

Dokument innkommet:

- VPOR for Økern og Løren - Byrådssak 71 av 03.05.2016. Svar på spørsmål fra Camilla Wilhelmsen (F) fra Byråd for byutvikling Hanna Elise Marcussen av 20.06.2016 (15/01056-23)

MERKNAD:

R fremmet merknad som følger vedlagt protokollen.

FORSLAG:

Forslag fremsatt i komiteen:

Victoria Marie Evensen på vegne av A, Pia Farstad von Hall på vegne av H, Beate Folkestad Habhab på vegne av MDG, Espen Ophaug på vegne av V og Camilla Wilhelmsen på vegne av F fremmet følgende forslag:

Bystyret ber byrådet utrede muligheten for en annen løsning for eller plassering av planlagt gangbro ved Løren stasjon, eventuelt å utvide/oppgradere eksisterende overgang (150 m lenger bort), og fremme sak for bystyret om dette.

Pia Farstad von Hall på vegne av H og Camilla Wilhelmsen på vegne av F fremmet følgende forslag:

1.
Byrådet endrer VPOR slik at det ikke skal være et krav i VPOR og etterfølgende detaljreguleringer at areal som skal være offentlig tilgjengelige, eksempelvis parkdrag, torg og møteplasser, i hovedsak bør reguleres til offentlig formål. Slike arealer kan også være privat regulert med avtale om tinglyst rett for allmennheten med plikt til vedlikehold.

2.
Bystyret ber byrådet sørge for at de angitte standardkravene i VPOR anses som veiledende for de kommende detaljreguleringene. Endelige detaljer avklares i den enkelte detaljregulering og hvøøesak og kan avvike fra spesifikasjon i VPOR.

2

3.
Bystyret ber byrådet sørge for at grunneiere som avsetter areal til offentlig tilgjengelig areal i form av torg, møteplasser og grøntanlegg mv, må få regne dette inn i sitt minste felles uteareal (MFUA) når man vurderer utnyttelsesgrad på den enkelte tomt.

Camilla Wilhelmsen på vegne av F fremmet følgende forslag:

Bystyret ber byrådet sørge for at den planlagte flerbrukshallen tas ut som VPOR-tiltak slik at dette ikke dekkes av infrastrukturbidraget.

Forslag fremsatt i bystyret:

Marit Halse på vegne av R fremmet følgende alternative forslag til komiteens innstilling pkt. 1 og 2:

Veiledende plan for det offentlige rom (VPOR) på Økern og Løren sendes tilbake til byrådet som bes omarbeide saken for å sikre at det fortsatt kan være noe småindustri og næringsvirksomhet i området, og at kollektivtrafikk inkluderes. Hele området må sikres tilstrekkelige grønne arealer og tilrettelagte områder for egenorganisert aktivitet. Planen må ivareta at barnehagene får gode utearealer uten at dette går på bekostning av de offentlige friområdene. Bruken av utbyggingsavtaler revurderes.

Votering:

Rs alternative forslag til pkt. 1 og 2 ble forkastet mot 3 stemmer (R).
Byutviklingskomiteens innstilling pkt. 1 og 2 ble vedtatt mot 3 stemmer (R).
Byutviklingskomiteens innstilling pkt. 3 ble enstemmig vedtatt.
H og Fs forslag nr. 1 ble forkastet mot 28 stemmer (H, V, F og KrF).
H og Fs forslag nr. 2 og 3 ble forkastet mot 23 stemmer (H og F).
Fs forslag ble forkastet mot 7 stemmer (F og R).

Etter dette er bystyrets vedtak:

1.
Oslo bystyre tar til orientering Veiledende plan for det offentlige rom (VPOR) for Løren og Økern, datert 20.06.2014. Prinsippene vist i hovedkart datert 14.04.2015 legges til grunn som veiledende for kommunens saksbehandling i området. Gatestruktur og de prioriterte offentlige rom som beskrevet i VPOR sikres gjennomført ved bruk av rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner, jamfør plan- og bygningsloven kapittel 17 (Utbyggingsavtaler).

2.
Oslo bystyre fastsetter med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-2 følgende forutsigbarhetsvedtak for Løren og Økern:

”1. Ved behandling av reguleringsplaner innenfor området som omfattes av «Veiledende plan for det offentlige rom på Løren og Økern» (VPOR for Løren og Økern), vil det bli utformet

rekkefølgebestemmelser som forutsettes fulgt opp gjennom bruk av utbyggingsavtaler mellom grunneiere/utbyggere og kommunen. Utbyggings-avtalene vil regulere grunneierens/utbyggerens forpliktelser til å besørge eller helt eller delvis bekoste offentlige tiltak beskrevet i VPOR for Løren og Økern, kommuneplan eller reguleringsplan, som for eksempel etablering/oppgradering av veier, friområder, idretts-, fritids- og kulturtiltak (anlegg), omlegging/nedgraving av høyspentlinje med mer. Listen er ikke uttømmende. Det er ikke et krav at tiltakene er regulert før utbyggingsavtale inngås. Utbyggingsavtale kan omfatte tiltak som ligger utenfor området som omfattes av VPOR for Løren og Økern.

2. Det forutsettes også inngått utbyggingsavtaler om eventuelle andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planen som utbyggingsavtalen gjelder eller for øvrig omfattes av regelverket, jamfør plan- og bygningsloven § 17-3 eller senere bestemmelse som erstatter eller endrer denne.

3. Hovedprinsippet for finansiering av de offentlige tiltakene på Løren og Økern er at grunneiere/utbyggere skal bære alle kostnadene inkludert arealavståelse og/eller kostnader knyttet til erverv av areal. Kostnadene skal som utgangspunkt fordeles forholdsmessig mellom grunneierne.

4. Fremforhandlede utbyggingsavtaler vedtas i bystyret etter at bystyret har vedtatt forslag til reguleringsplan."

3. Bystyret ber byrådet utrede muligheten for en annen løsning for eller plassering av planlagt gangbro ved Løren stasjon, eventuelt å utvide/oppgradere eksisterende overgang (150 m lenger bort), og fremme sak for bystyret om dette.

Oslo bystyres sekretariat, den 23. juni 2016

Siv Songedal

Godkjent og ekspedert elektronisk

Vedtak

Protokoll fra byutviklingskomiteens behandling, og komiteens merknader

[15/01056-14]

Sak 104 Veiledende plan for det offentlige rom (VPOR) på Økern og Løren - Bydel Grünerløkka og Bydel Bjerke - Byrådssak 71 av 03.05.2016

Sendt til bystyret

Byutviklingskomiteen har behandlet saken i møtet 08.06.2016 sak 104

Følgende representanter deltok under behandlingen av saken:

Victoria Marie Evensen (A), Camilla Wilhelmsen (F), Mobashar Banaras (A), Nadeem Iqbal Butt (A), Pia Farstad von Hall (H), Yassine Arakia (H), Carl Oscar Pedersen (H), Beate Folkestad Habhab (MDG), Espen Ophaug (V), Per Anders Langerød (A), Elvis Chigozie Nwosu (A)

Befaring:

Komiteen foretok en befaring 27.05.2016.

Deputasjon:

Komiteen mottok en deputasjon fra adv. Per Aksel Hosar 06.06.2016.

Dokumenter innkommet:

- Adv. Per Aksel Hosar - Mottatt i deputasjon 06.06.2016 - Gangbro over Alnabanen - Frydenberg fra Advokat Per Aksel Hosar av 07.06.2016 (15/01056-18)
- Notat 129/2016 - VPOR Løren og Økern - Byrådssak 71 av 03.05.2016 - Svar på spørsmål fra bystyrerepresentant Camilla Wilhelmsen (F) fra Byråd for byutvikling Hanna Elise Marcussen av 08.06.2016 (15/01056-19)
- Notat 140/2016 - VPOR Løren og Økern - Byrådssak 71 av 03.05.2016 - Svar på spørsmål fra bystyrerepresentant Marit Halse (R) fra Byråd for byutvikling Hanna Elise Marcussen av 08.06.2016 (15/01056-20)

MERKNADER:

Komiteen viser til at Refstadbekkens hovedløp kommer fra Refstaddammen, en gårdsdam som trolig ble anlagt tidlig på 1800-tallet. I dag er den et kulturminne og en viktig biotop. Vannstanden har imidlertid sunket dramatisk de senere årene. Nå er den på et kritisk lavt nivå. Bymiljøetaten har igangsatt opprydding rundt dammen med rivning av gjerder og fjerning av trær slik at dammen igjen kan bli tilgjengelig for allmenheten.

Komiteen mener at restaurering av Refstaddammen er viktig for befolkningen sør i Groruddalen, og vil understreke at Refstaddammen må rehabiliteres slik at vannstanden får et nivå som gjør at vannføringen i Refstadbekken øker og man unngår en bekk uten vann.

Komiteens flertall, medlemmene fra A, H, MDG og V, mener at VPOR for Løren og Økern er en god plan som legger til rette for etablering av sammenhengende og teknisk grønn infrastruktur i et transformasjonsområde med mange grunneiere. Disse medlemmer mener at Hovinparken som et sentralt grøntareal i den nye byen er best tjent med en kvadratisk struktur, slik parken foreslås av PBE. En kvadratisk park vil i større grad enn EBYs forslag til en mer avlange struktur, skape en sentral og tydelig møteplass for beboerne i den nye bydelen. En park som er god å oppholde seg i vil også bidra til å skape identitet og liv. Disse medlemmer støtter derfor opp om PBEs og byrådets vurdering av at utformingen av Hovinparken bør være kvadratisk.

Komiteens flertall medlemmene fra A, H, MDG og V, bemerker at det i VPOR for Løren og Økern er lagt inn lite uteareal for barnehager. Disse medlemmer påpeker at det ikke er gitt omkringliggende grøntområder gir gode oppholdsarealer og aktivitetsmuligheter for barna.

Komiteens flertall, medlemmene fra A og MDG, viser til at disse medlemmer i forbindelse med handlingsplan for økt boligbygging fremmet forslag om å be byrådet vurdere å utarbeide retningslinjer for uteareal for skoler og barnehager som både tar hensyn til økt tetthet i byggesonen samtidig som det legges til rette for mer innovative løsninger og god miljøkvalitet med uteareal på for eksempel tak, lokk og sambruk av arealer med tilgrensede boligbebyggelse. Disse medlemmer mener at dette er relevant for VPOR for Økern og Løren.

Komiteens flertall medlemmene fra A, H, MDG og V vil påpeke at det i detaljreguleringene i området må jobbes for å få på plass tilstrekkelig gode utearealer for barnehagene.

Komiteens mindretall, medlemmene fra H, V og F viser til at arealer som skal være offentlig tilgjengelige ikke nødvendigvis bør reguleres til offentlig formål. Slike arealer kan også være privat regulerte med avtaler om tinglyst rett for allmennheten med plikt til vedlikehold. Dette er en modell som de senere årene har vist seg svært vellykket ved godt vedlikeholdte fellesområder av høy kvalitet som allmenheten nyter godt av, og hvor kommunen må bruke mindre ressurser. Her er det de lokale grunneierne som håndterer både drift og vedlikehold, og de som bor på stedet kan få et mye mer nært forhold til å ta vare på eget bomiljø. Både i Bjørvika, på Tjuvholmen og på Aker brygge viser denne modellen at områdene blir ivaretatt ved høy kvalitet på vedlikeholdet.

Komiteens mindretall, medlemmene fra H og F viser til at kravene til uteareal i dag praktiseres slik at areal avsatt til fellesområder eller offentlige formål ikke inngår i uteoppholdsarealberegningen. Det skaper få incentiver for grunneier til å bidra positivt i prosessene rundt VPOR og å sikre god kvalitet på disse fordi enhver arealavståelse i realiteten vil innebære at vedkommende får lavere utnyttelse på egen tomt. Det bør derfor etableres en ny struktur som skaper incentiver for å frigjøre arealer til offentlige rom som nedfelles i VPOR prinsipielt.

Komiteens mindretall, medlemmet fra F viser til at det er planlagt å bygge en flerbrukshall, og at man for første gang i historien har planlagt at flerbrukshallen skal være et VPOR-tiltak, betalt av utbyggerne. Dette medlem er sterkt uenige i dette forslaget. Det er etter dette

medlems syn kommunen som er ansvarlig for å legge til rette med nødvendig sosial infrastruktur som idrettshaller, skoler og barnehager. Private må gjerne ta initiativ til å bygge både barnehager, skoler og idrettshaller, men da skal det komme som et initiativ og ikke som en ekstraskatt for nye boligeiere, som er de som i siste instans må betale for denne idrettshallen.

FORSLAG:

Victoria Marie Evensen på vegne av A, Pia Farstad von Hall på vegne av H, Beate Folkestad Habhab på vegne av MDG, Espen Ophaug på vegne av V og Camilla Wilhelmsen på vegne av F fremmet følgende forslag:

Bystyret ber byrådet utrede muligheten for en annen løsning for eller plassering av planlagt gangbro ved Løren stasjon, eventuelt å utvide/oppgradere eksisterende overgang (150 m lenger bort), og fremme sak for bystyret om dette.

Pia Farstad von Hall på vegne av H og Camilla Wilhelmsen på vegne av F fremmet følgende forslag:

1.
Byrådet endrer VPOR slik at det ikke skal være et krav i VPOR og etterfølgende detaljreguleringer at areal som skal være offentlig tilgjengelige, eksempelvis parkdrag, torg og møteplasser, i hovedsak bør reguleres til offentlig formål. Slike arealer kan også være privat regulert med avtale om tinglyst rett for allmennheten med plikt til vedlikehold.

2.
Bystyret ber byrådet sørge for at de angitte standardkravene i VPOR anses som veiledende for de kommende detaljreguleringene. Endelige detaljer avklares i den enkelte detaljregulering og byggesak og kan avvike fra spesifikasjon i VPOR.

3.
Bystyret ber byrådet sørge for at grunneiere som avsetter areal til offentlig tilgjengelig areal i form av torg, møteplasser og grøntanlegg mv, må få regne dette inn i sitt minste felles uteareal (MFUA) når man vurderer utnyttelsesgrad på den enkelte tomt.

Camilla Wilhelmsen på vegne av F fremmet følgende forslag:

Bystyret ber byrådet sørge for at den planlagte flerbrukshallen tas ut som VPOR-tiltak slik at dette ikke dekkes av infrastrukturbidraget.

Votering:

Byrådets innstilling ble enstemmig tiltrådt.
A, H, MDG, V og Fs forslag ble enstemmig tiltrådt.
H og Fs forslag nr. 1 fikk 5 stemmer (H, V og F).
H og Fs forslag nr. 2 fikk 4 stemmer (H og F).
H og Fs forslag nr. 3 fikk 4 stemmer (H og F).
Fs forslag fikk 1 stemme (F).

Oslo bystyres sekretariat, den 10. juni 2016

Pål Anders Dramstad

Etter dette er byutviklingskomiteens innstilling:

1.
Oslo bystyre tar til orientering Veiledende plan for det offentlige rom (VPOR) for Løren og Økern, datert 20.06.2014. Prinsippene vist i hovedkart datert 14.04.2015 legges til grunn som veiledende for kommunens saksbehandling i området. Gatestruktur og de prioriterte offentlige rom som beskrevet i VPOR sikres gjennomført ved bruk av rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner, jamfør plan- og bygningsloven kapittel 17 (Utbyggingsavtaler).

2.
Oslo bystyre fastsetter med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-2 følgende forutsigbarhetsvedtak for Løren og Økern:

”1. Ved behandling av reguleringsplaner innenfor området som omfattes av «Veiledende plan for det offentlige rom på Løren og Økern» (VPOR for Løren og Økern), vil det bli utformet rekkefølgebestemmelser som forutsettes fulgt opp gjennom bruk av utbyggingsavtaler mellom grunneiere/utbyggere og kommunen. Utbyggings-avtalene vil regulere grunneierens/utbyggerens forpliktelser til å besørge eller helt eller delvis bekoste offentlige tiltak beskrevet i VPOR for Løren og Økern, kommuneplan eller reguleringsplan, som for eksempel etablering/oppgradering av veier, friområder, idretts-, fritids- og kulturtiltak (anlegg), omlegging/nedgraving av høyspentlinje med mer. Listen er ikke uttømmende. Det er ikke et krav at tiltakene er regulert før utbyggingsavtale inngås. Utbyggingsavtale kan omfatte tiltak som ligger utenfor området som omfattes av VPOR for Løren og Økern.

2. Det forutsettes også inngått utbyggingsavtaler om eventuelle andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planen som utbyggingsavtalen gjelder eller for øvrig omfattes av regelverket, jamfør plan- og bygningsloven § 17-3 eller senere bestemmelse som erstatter eller endrer denne.

3. Hovedprinsippet for finansiering av de offentlige tiltakene på Løren og Økern er at grunneiere/utbyggere skal bære alle kostnadene inkludert arealavståelse og/eller kostnader knyttet til erverv av areal. Kostnadene skal som utgangspunkt fordeles forholdsmessig mellom grunneierne.

4. Fremforhandlete utbyggingsavtaler vedtas i bystyret etter at bystyret har vedtatt forslag til reguleringsplan."

3.
Bystyret ber byrådet utrede muligheten for en annen løsning for eller plassering av planlagt gangbro ved Løren stasjon, eventuelt å utvide/oppgradere eksisterende overgang (150 m lenger bort), og fremme sak for bystyret om dette.

Godkjent og ekspedert elektronisk



INNHold:

Forord	1
Vedtak	2
Protokoll fra bystyrets behandling og bystyrets vedtak	2
Protokoll fra byutviklingskomiteens behandling, og komiteens merknader	5
1. Bakgrunn	12
1.1 Innledning	12
1.2 Om VPOR	14
1.3 Reguleringsplaner	16
1.4 Eksisterende situasjon	18
2. Visjon - fra lastebil til fotgjengere	20
3. Hovedstrategi	21
4. Veiledende plan for det offentlige rom for Løren og Økern	24
4.1 Hovedkart VPOR	24
4.2 Parker langs grønne koblinger	26
4.2.1 Referanser størrelse park	28
4.2.2 Hovinparken	30
4.2.3 Løren aktivitetspark	32
4.2.4 Mindre parker	34
4.2.5 Trygge og grønne koblinger	36
4.2.6 Gangvei langs Alnabanen	38
4.3 Gater og forbindelser	40
4.3.1 Gaten som byrom	42
4.3.2 Kantsonene	43
4.3.3 Hovedsamlegater	44
4.3.4 Samlegater	46
4.3.5 Interngater	47
4.3.6 Sykkelforbindelser	48
4.3.7 Strøksgata	50
4.3.8 Torg og plasser langs strøksgata	52
4.4 Idrett og aktivitet	54
4.5 Barnehagedekning	55
4.6 Overvann	56
4.6.1 Prinsipp for overvannshåndtering	56
4.6.2 Bekkeåpning	
5. Kvalitet og standard	57
6. Oppfølging og regulering	60
7. Forslag til forutsigbarhetsvedtak	63
8. Tiltaksliste	64
9. Høringsinnspill og PBEs kommentarer	66

1. BAKGRUNN

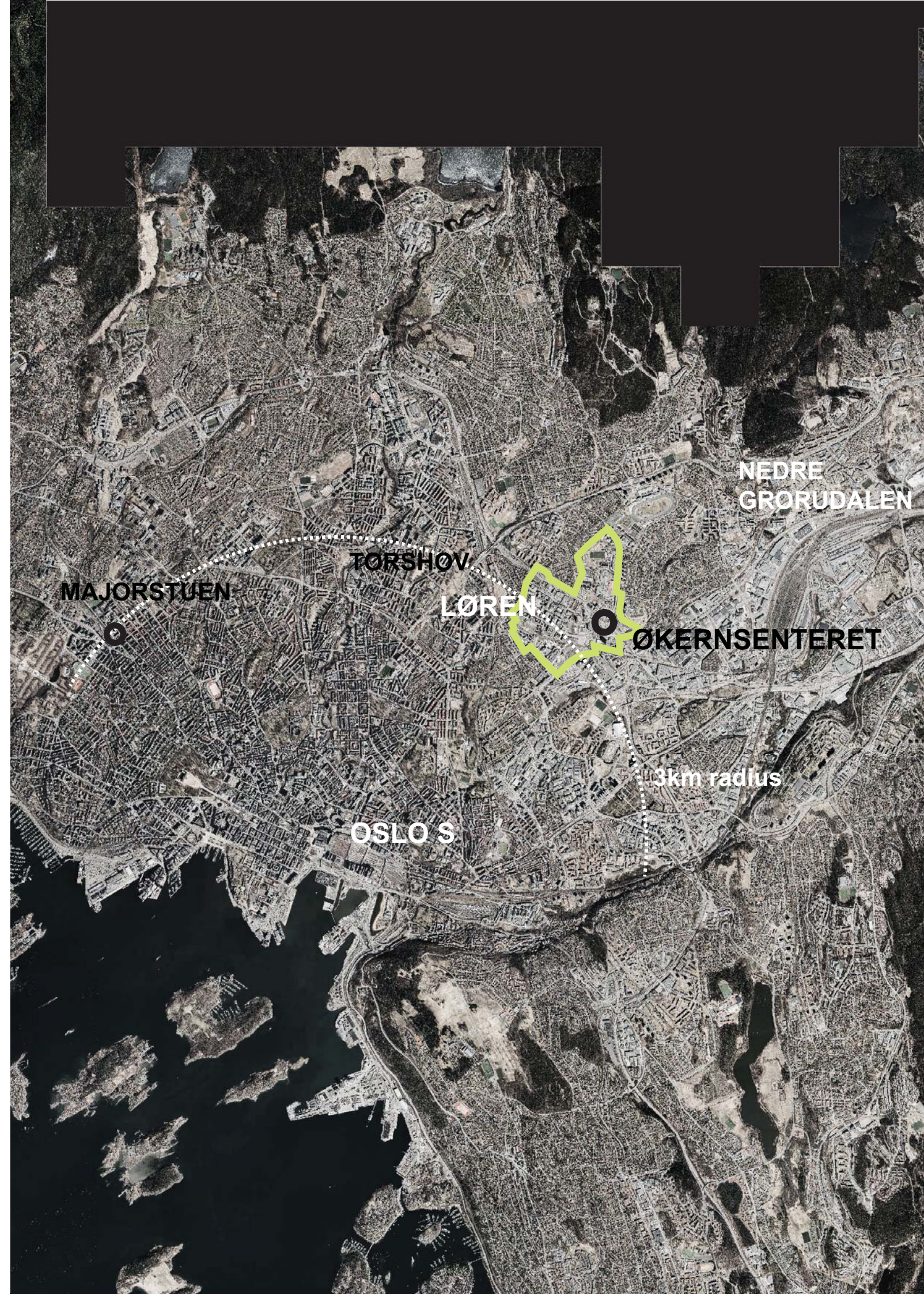
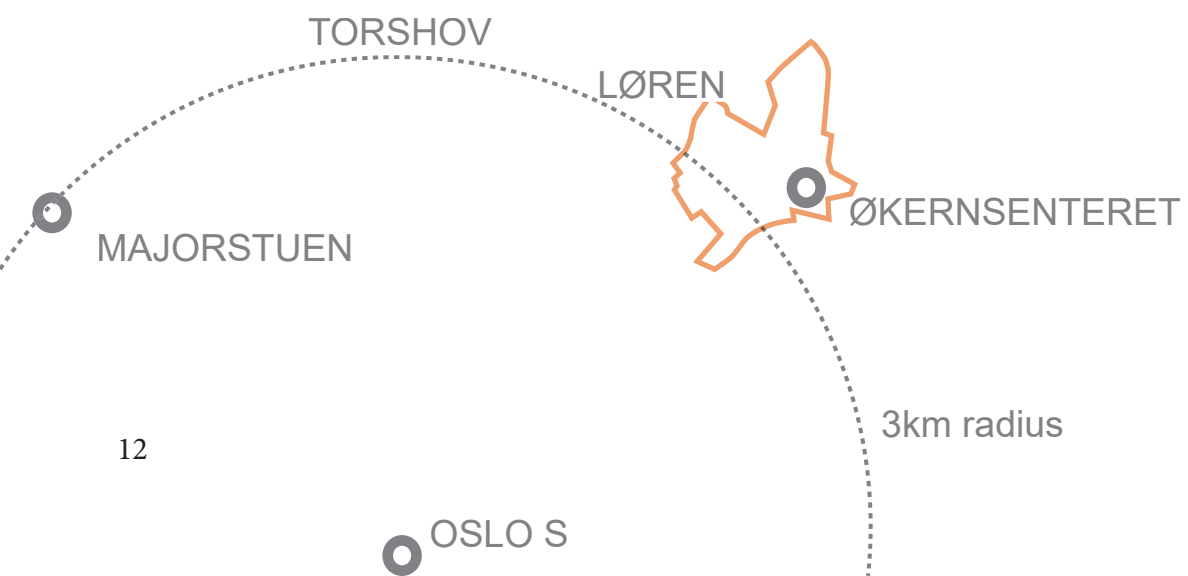
1.1 Innledning

Innen 2030 er det beregnet at Oslo har behov for over 100 000 nye boliger og et tilsvarende antall arbeidsplasser. Denne veksten danner grunnlaget for en transformasjon av lavt utnyttede industri- og næringsarealer i utkanten av den tette byen. Ett av disse områdene er Løren og Økern, som allerede har kommet langt i transformasjonsprosessen, fra arealekstensive formål til boligformål og blandet arealbruk. Løren og Økern er en del av Hovinbyen, et byområde mellom indre by og Groruddalen, som i utkast til "Kommuneplan for Oslo. Oslo mot 2030" foreslås som et nytt satsingsområde i Oslos byutvikling. Området er forholdsvis tydelig avgrenset mot småhusområder i øst, nord og vest.

Store arealer på Løren og Økern er ferdig regulert og mange planer er i prosess. Dette har begrenset handlingsrommet for planarbeidet og medført tydelige avgrensninger og prioriteringer av hva som er mulig å få til.

Gjennom avgrensningen av planområdet har PBE søkt å få et integrert, helhetlig område som det er naturlig å se i sammenheng med tanke på torg, parker, forbindelser o.l. Planområdet inkluderer alle tomter i området som antas å bli transformert og som derfor bør bidra til etablering og oppgradering av offentlige rom. For å sikre sammenhenger og helhet er også området rundt Økern Torg, Løren skole og Økernsenteret inkludert i planområdet. Grensen mellom Bydel Grünerløkka og Bydel Bjerke går på tvers i gjennom planområdet og følger i hovedsak Ring 3.

Tidlig i prosjektet ble det arrangert to workshoper med grunneiere, utbyggere, bydeler og kommunale etater. PBE ønsket å fange opp eksisterende og fremtidige planer og prosjekter, og hensynta disse i arbeidet så langt det lar seg gjøre. Det ble i etterkant holdt et oppfølgingsmøte der deltakerne fra workshopene fikk anledning til å komme med innspill til hovedplanen.



1.2 Om VPOR

Hva er VPOR?

En veiledende prinsipplan for det offentlige rom (VPOR) er en politisk forankret plan som styrer utviklingen av et større område med flere grunneiere og flere reguleringsplaner. VPOR er et planverktøy utviklet av Oslo kommune, er ikke en del av planhierarkiet angitt i plan- og bygningsloven og følgelig et retningsgivende dokument. Planen er et verktøy for å konkretisere og formidle offentlige rom-tiltak som er nødvendige for utviklingen av området og sikre et helhetlig perspektiv i den videre utviklingen. VPOR angir parker, plasser, gater og gangveier som skal bygges ut som en del av områdets transformasjon. Planen gir grunnlag for å koordinere etablering av tiltak med de enkelte byggeprosjektene.

Etablering/oppgradering av offentlige rom-tiltak sikres i rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplaner. VPOR er grunnlaget for formuleringen av rekkefølgebestemmelser.

VPOR Løren og Økern fastsetter ikke utnyttelse eller arealbruk. Dette reguleres av kommunedelplan for Økernområdet. VPOR Løren og Økern gir føringer for bebyggelse som danner rammer for det offentlige rom, som 1. etasjer, utforming, høyder og avgrensning mot offentlig rom.

Planhierarki

Figur 1 viser VPOR Løren og Økerns plass i Oslo kommunes planhierarki. Forslag til **Kommuneplan for Oslo. Oslo mot 2030** har en juridisk bindende arealdel, som på overordnet nivå sier hvordan byens arealer skal utvikles. Kommuneplan for Oslo. Oslo mot 2030 har vært til offentlig ettersyn, og ligger til grunn for VPOR Løren og Økern. Hovedtrekkene i Grøntplan for Oslo er ivaretatt i forslag til ny kommuneplan. Kommunedelplaner (KDPer) er juridisk bindende planer som tar for seg spesielle

områder eller temaer og gir føringer for disse. I tillegg til kommuneplanens arealdel legger tre kommunedelplaner føringer for VPOR Løren og Økern:

Kommunedelplan for Økernområdet (2004) fokuserer på formål, utnyttelse og utforming og legger ingen føringer for etablering av offentlige rom eller forbindelser. KDPens visjoner om byreparasjon og byforming, kollektivtransportutvikling og transformasjon til boligutvikling, samt arealbruk og utnyttelse, er overordnede føringer for denne VPORen.

I **Kommunedelplan for torg og møteplasser** (2009) er hele VPOR-området markert som ”Område med behov for torg og møteplasser ved byutvikling”. For utbygging som omfatter mer enn (eller i noen tilfeller også inntil) 20 000 m² BRA, stilles det krav om etablering av minst ett torg/en møteplass, med et areal på minst 5% av bruksarealet. Torg og møteplass er definert som torg/plass, park/friområde, strøgsgate eller overordnet forbindelse/turvei.

I **Grøntplan for Oslo. Kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone** (2010, ikke vedtatt) er deler av Lørenområdet markert med behov for mellomstor park på mellom 5-100 dekar og små parker på mellom 1-5 dekar. I Grøntplanen er Løren også pekt på som potensielt utviklingsområde hvor det er behov for mer vegetasjon for å bedre lokalklima og luftkvalitet. Planen fastlegger hovedturveinettet, hvor turvei D2 går i gjennom området. Planen markerer også prinsipprase for fremtidig åpning av sidebekk til Hovinbekken gjennom Økern Torg-området.

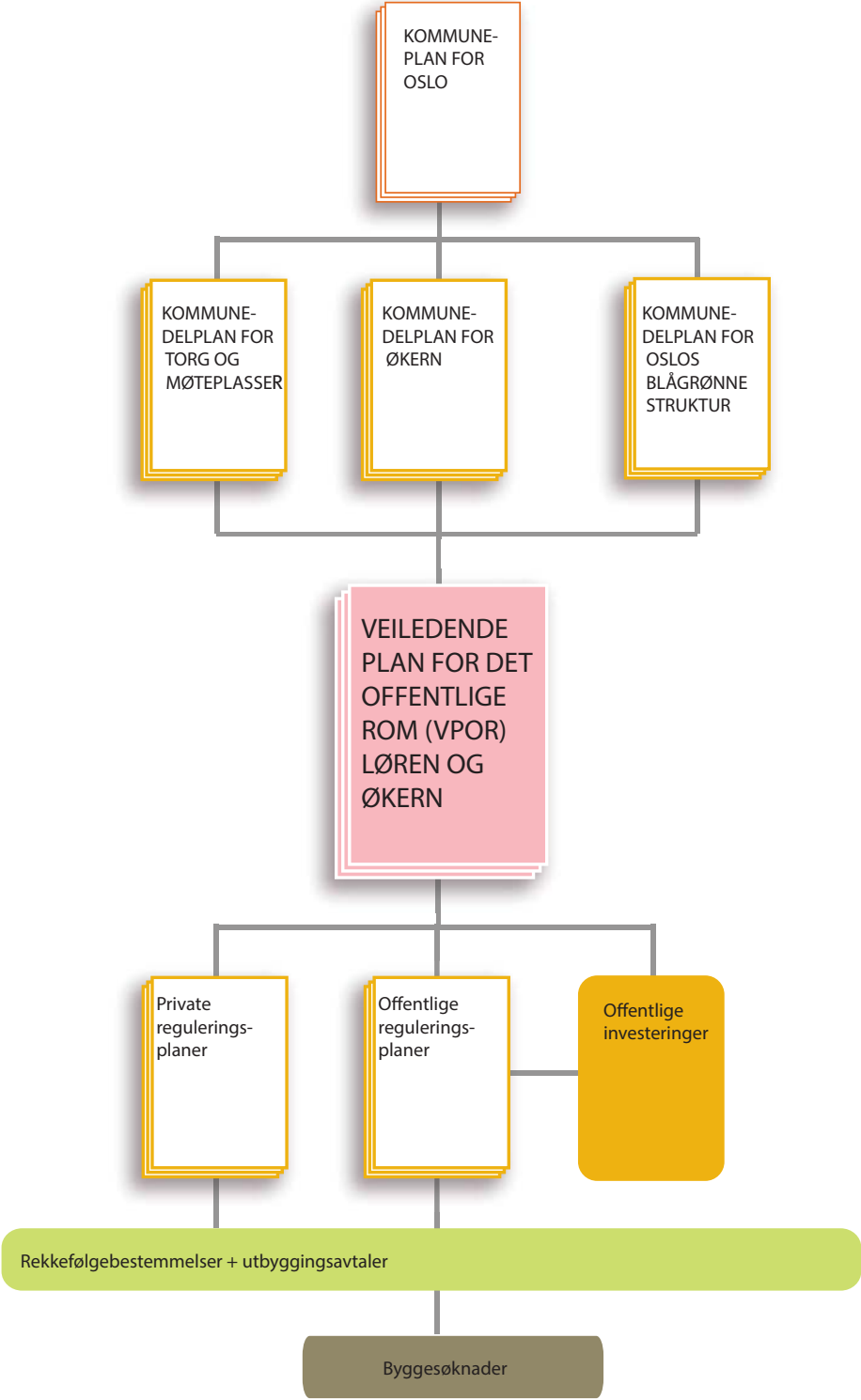
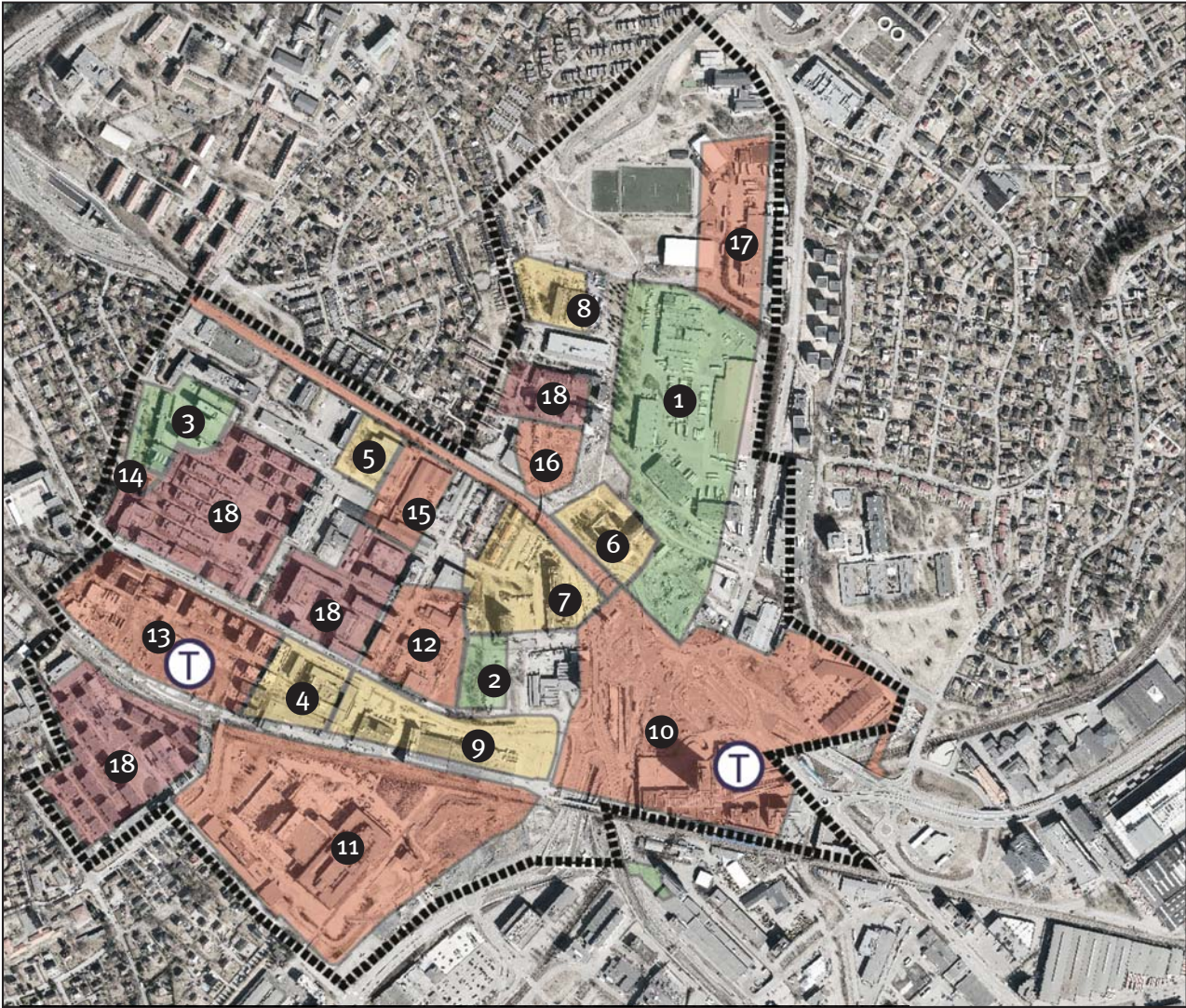


Fig. 1. VPOR Løren og Økern i planhierarkiet

1.3 Reguleringsplaner

Figur 2 viser en oversikt over reguleringsplaner på Løren og Økern per juni 2014, etter hvor de er i reguleringsprosessen. Mørkerøde felter viser planer som er vedtatt i bystyret og bygget. Oransje felter viser planer vedtatt i bystyret, som ennå ikke er bygget. Gule felter viser planer før politisk behandling, mens grønne felter viser planer før offentlig ettersyn.

Fig. 2. Reguleringsplaner innen planområdet



	Stadie	Adresse	Saksnr:
1	før O.E.	Økern Torg	200711865
2		Lørenveien 64	201315437
3		Sinsenveien 45-49	201307159
4		Lørenvn 51	201215384
5	før P.B.	Peter Møllers vei 15	201311488
6		Ulvenvn 62	201116052
7		Lørenfaret 1-3	201204402
8		Spireaveien 6	201205355
9		Lørenveien 55-65	200612026
10	vedtatt	Økernsenteret	200701620
11		Arcus (Hasle Linje)	200714277
12		Lørenvangen 19, 21	200901755
13		Lørensvingen-økern-løren-sinsen	200712437
14		Sinsenvn 41	201105019
15		Dag Hammarskjølds vei 49/51	200704453
16		Spireaveien 12. 14 og 16	200302098
17		Økern Torgvei 30	200913065
18	bygget	Planer vedtatt etter 2000 og ferdig bygget	



1.4 Eksisterende situasjon

Forbindelser, fremkommelighet og barrierer

Løren og Økern-området karakteriseres ved at det har vært dominert av lager- og industrivirksomheter med forholdsvis høy utnyttelse, uten at området har vært en del av en finmasket byvev. Virksomhetene har vært biltransportrettet og har kunnet leve uten noen ulemper i forhold til områdets barrierer.

Den finmaskede byen møter store veianlegg på Økern. Infrastrukturårene utgjør strukturelle barrierer for utviklingen av området, og bidrar til miljømessige utfordringer som støy og trafikkstøv. Området mangler forbindelser som knytter sammen de omkringliggende by- og boligområdene på tvers av barrierene.

Store deler av Ring 3 er nå lagt i tunnel. Dag Hammarskjølds vei har blitt en firefelts gate med beregnet ÅDT på ca. 10 000. Løren forbindes i dag mot omkringliggende områder i vest og sørvest via Lørenveien, Peter Møllers vei og Sinsenveien. Ringvei 3, Østre Akervei, Økernveien og Ulvenveien møtes i Økernkrysset, som oppleves som en barriere midt i planområdet, mellom Lørenplatået og Økernsenteret. Alnabanen skjærer gjennom området med få krysningspunkt (diagram 1). Løren og Økern er godt knyttet til resten av byen gjennom blant annet t-banenettet, med flere holdeplasser innenfor og like utenfor planområdet. Disse er Sinsen, Hasle, Økern og planlagte Løren stasjon, som skal være ferdig i 2016.

Befolkningssammensetning

I dag er Hasle-Løren det området i Oslo med høyest andel barn i alderen 0-5 år (ref. Oslospeilet). Så mye som 13,5% av befolkningen er barn under skolealder. Mens det i dag er få barn i skolealder, er det grunn til å anta at dette vil øke på grunn av områdets fremtidige boligsammensetning, med store familieboliger. En stor del av planområdet ligger i Bydel Grünerløkka, hvor boligbygging omfattes av Oslo

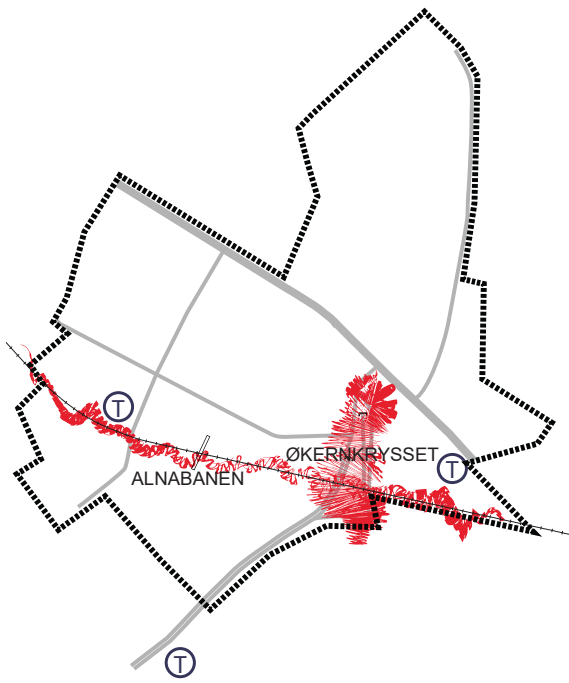


Diagram 1: BARRIERER

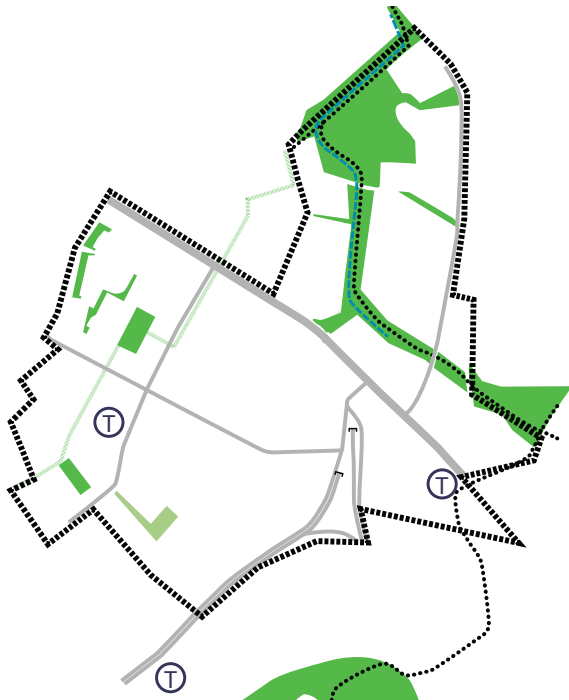


Diagram 2: EKSISTERENDE OG REGULERT GRØNT

- Turvei D2
- Eksisterende park og friområde
- Regulert park

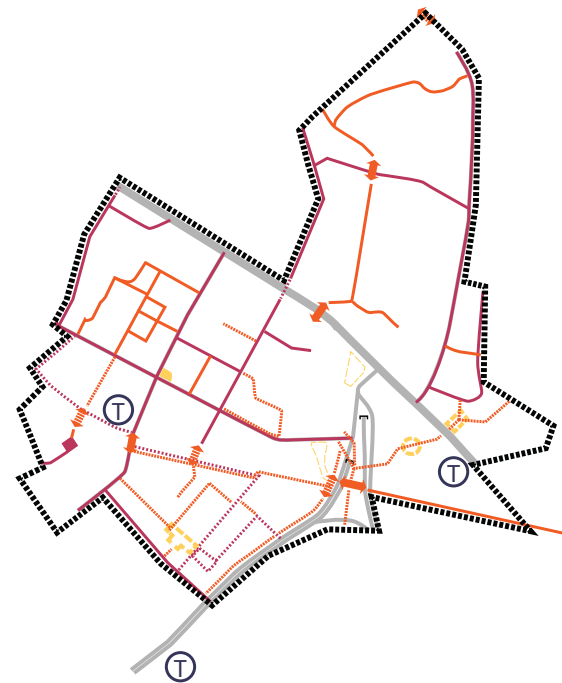


Diagram 3: EKSISTERENDE VEIER

- Eksisterende veier
- Gangveier
- Eksisterende torg
- Regulert torg

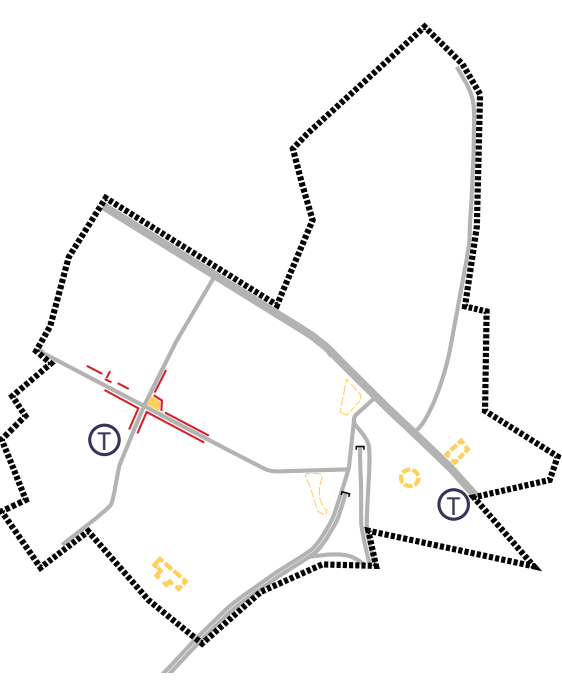


Diagram 4: STRØKSGATE

- Aktive fasader
- Eksisterende torg
- Regulert torg

kommunes bolignormer, med krav om bygging av større familieboliger for å sikre en stabil og variert befolkningssammensetning.

Parker, idrett og grøntforbindelser

Eksisterende boligområder har allerede behov for park, flere friområder og aktiviteter også for eldre barn. Lørenparken er på 4,2 daa eksklusiv veiarealer, og er den eneste opparbeidede parken på Lørenplatået i dag. Denne parken er imidlertid også uteoppholdsareal til de omkringliggende boligene, og beregnes som deler av utearealet til en 5-avdelings barnehage lokalisert i området. Sør for Alnabanen blir regulert park på Hasle Linje (4,8 daa inkludert veiareal) og skolegård på Frydenberg skole offentlig tilgjengelige. Nord i planområdet er Løren fotballbane og regulert grøntdrag turvei D2 viktige grøntområder (diagram 2).

Bydelene Bjerke og Grünerløkka har i dag en underdekning av flerbrukshaller/idrettshaller, en underdekning som blir større med den forventede befolkningsøkningen i området. Per i dag er de to bydelene registrert med tre idrettshaller hver. To av disse ligger innenfor planområdet; Løren fotballbane og flerbrukshall i tilknytning til Frydenberg skole.

Utenfor planområdet finnes opparbeidede grøntområder som Valle Hovin og Sinsenparken. Det er i dag ingen grønn forbindelse mellom Økern Torg-området og Valle Hovin. Turvei D2 kommer inn fra Bjerke i nord, og beveger seg i dag ut av planområdet og mot Valle Hovin, øst for Økernsenteret. Refstadbekken, en sidegren av Hovinbekken, går i rør gjennom regulert turdrag i nord. Med fokus på bekkeåpning og biologisk mangfold er den flekkvise grønnstrukturen i området et godt utgangspunkt for sammenhengende blågrønne strukturer fra Marka til byen og fjorden.

Internt nettverk

Det interne veisystemet på Løren består i dag av ufullførte linjer og fragmenter, som må utvikles for å få visuelle og kommunikasjonsmessige sammenhenger. Manglende internt gangnett, Alnabanen og store trafikale barrierer gjør området vanskelig lesbart og fremkommelig for fotgjengere. Lørenveien er på vei til å bli en fungerende strøgsgate for Løren, med aktive fasader ved krysset Lørenveien - Peter Møllers vei. I dette krysset ligger Løren Torg, som er et opparbeidet torg (diagram 3 og 4).

2. VISJON - fra lastebiler til fotgjengere

Løren og Økern skal være et godt sted å vokse opp

Løren og Økern skal være en integrert del av indre by

Løren og Økern skal være et livlig, aktivt og bymessig sted

Løren og Økern skal være et naturlig senter for nedre del av Groruddalen

3. HOVEDSTRATEGI

3.1 Plangrep

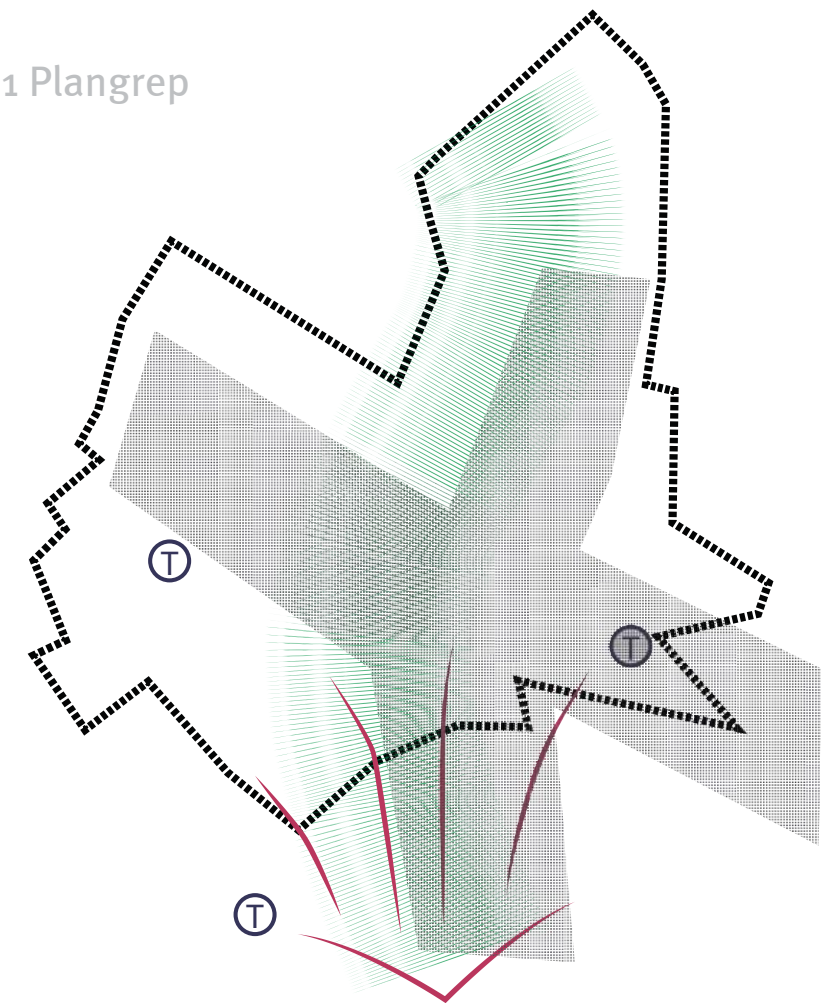


Fig. 3. Plangrep

- Trygg, grønn forbindelse
- Bymessig utvikling/byreperasjon
- Manglende forbindelse

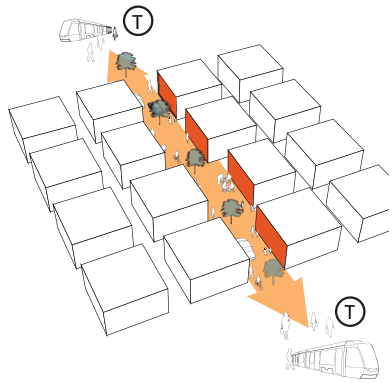
Gjennom trygge og grønne koblinger knyttes Løren til grøntområder i nord (Løren fotballbane) og Valle Hovin i sør. Dette vil gi grønne gangforbindelser fra Løren til turvei D2, som går gjennom Oslo fra fjorden til marka og til Løren skole, Hasle skole og Refstad skole.

Gjenskape og videreutvikle en bymessig sammenheng mellom områdene Løren, Økern, Økern Torg, Hasle, Haraldrud og Ulven.

Bedre forbindelser mellom Løren/Økern og Hasle/Valle Hovin.

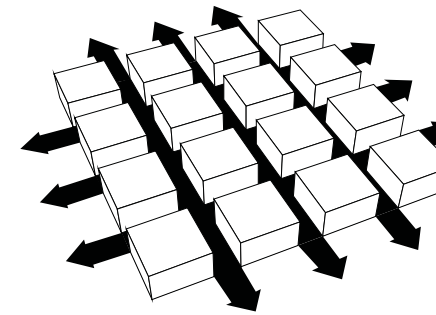
3.2 Strategier

AKTIV STRØKSGATE KNYTTER SAMMEN LØREN OG ØKERN



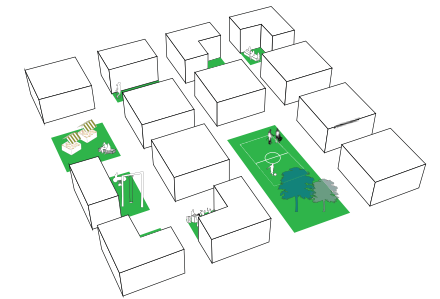
En aktiv strøksgate tilrettelagt for opphold, servering og handel, som sikrer en attraktiv forbindelse mellom Løren T og Økern T. (Se side 44-45)

FINMASKET NETT TILPASSET FOTJENGERE



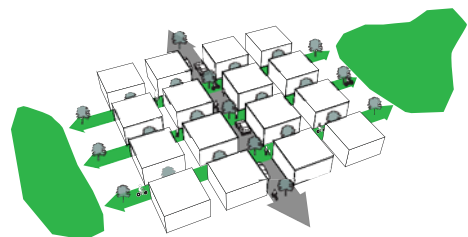
Etablering av en bymessig kvartalsstruktur med god tilgjengelighet tilrettelagt for gående. (Se side 38-39)

PARKHIERARKI



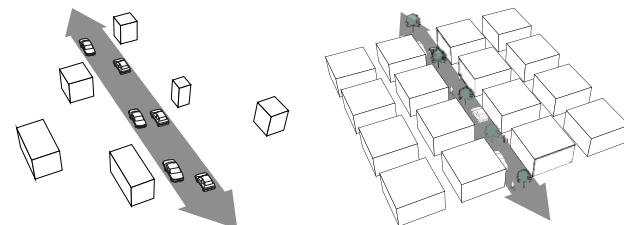
Et nettverk av større og mindre parker i tilknytning til gatenettet. Variasjon i størrelse og programmering sikrer mangfold. (Se side 25-27)

TRYGGE KOBLINGER



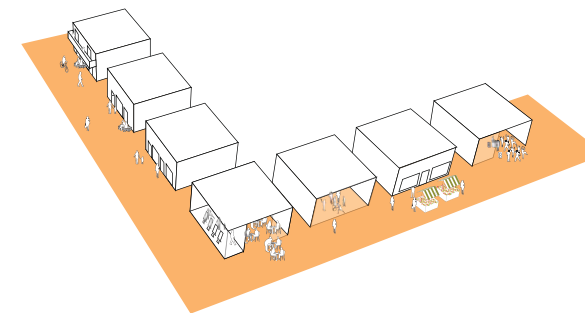
Trygge og grønne gang- og sykkelforbindelser, knytter Løren og Økern til omkringliggende grøntområder. Forbindelsene gjøres som integrert grep i den bymessige strukturen gjennom å lage dedikerte og tydelige fotgjengeroverganger i gateplan. Gatene gis et grønt preg gjennom beplantning og sekvens av parker. (Se side 30-31)

FRA VEI TIL GATE



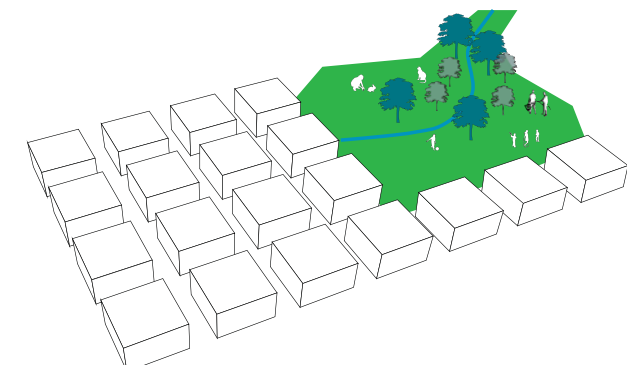
Stramme opp bebyggelse for å gi eksisterende hovedforbindelser et mer bymessig gatepreg. Redusere barriereeffekter gjennom å knytte hovedsamleveiene sammen med gatestrukturen ved kryssing i gateplan og fokus på fotgjengere. (Se side 34-41)

AKTIVE FASADER

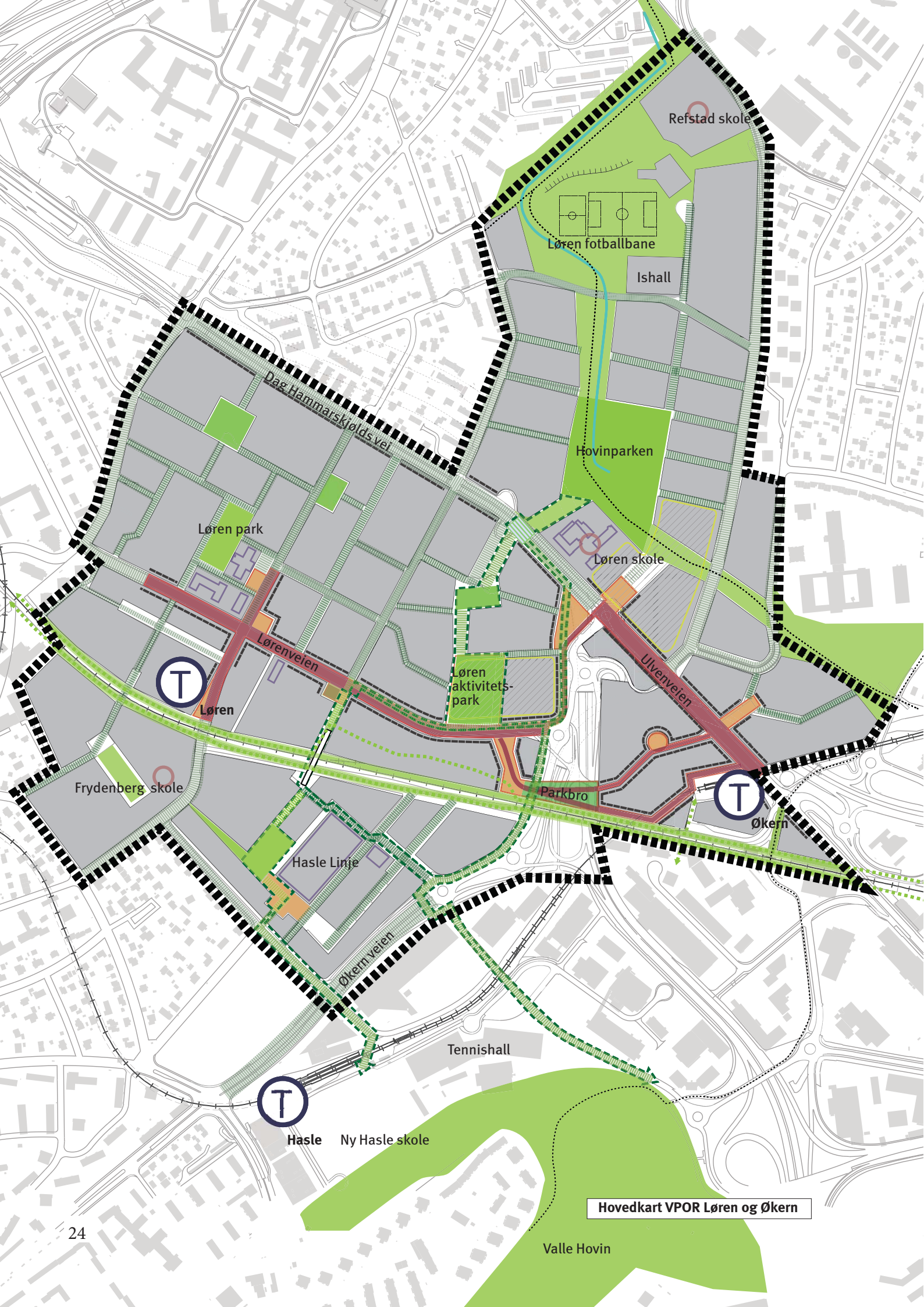


Første etasje ut mot gatene skal ha liv og aktiviteter. Aktive fasader med publikumsfunksjoner som service og butikker med utgang til strøksgate. (Se side 37)

HOVEDPARK



Etablere en bypark som fungerer som områdepark for planområdet og omkringliggende boligområder. (Se side 24-25)



Hovedkart VPOR Løren og Økern

4. VEILEDENE PLAN FOR DET OFFENTLIGE ROM PÅ LØREN OG ØKERN

Utforming
Alle torg og møteplasser skal utformes i henhold til §5 i Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDPTM). Alle gater, parker og torg skal fremstå som offentlige og være tilknyttet offentlig tilgjengelig gate- og gangveinett. Offentlige rom, inkludert interngater eller gangveier, skal ikke overbygges. Torg og plasser markert i kartet kan endre avgrensning om andre hensyn gjør dette gunstig, men areal og kvaliteter skal ikke reduseres. Tiltakenes areal, kvaliteter og standard er beskrevet i dette kapitlet.

4.1 Hovedkart VPOR Løren og Økern

Hovedkartet viser offentlige rom som skal etableres på Løren og Økern. Tiltakene sorteres i kategoriene som brukes i Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Tegnforklaring:

Park/friområde:

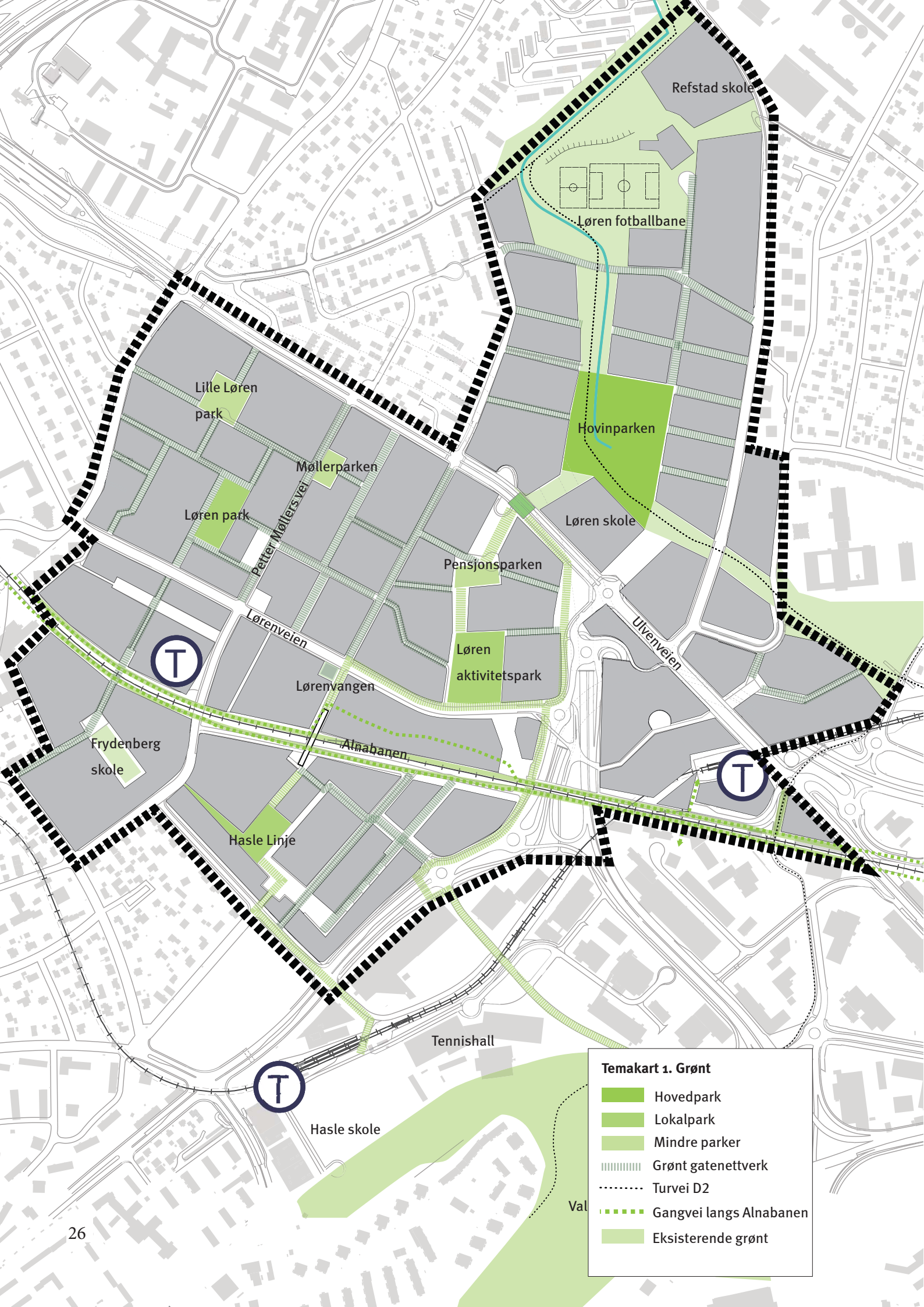
- Ny park
- Eksisterende park og friområde
- Bekkeåpning
- Turvei D2
- Grønn forbindelse

Torg/plasser/gater:

- Strøkgate
- Torg
- Gater og forbindelser
- Viktig kryssing i plan

Annet:

- Aktive fasader
- Flerbrukshall - foreslått plassering (v. Løren aktivitetspark, under parken se s. 27 og 48)
- Skoler
- Bygg med kulturhistorisk verdi
- T-banestasjoner



4.2 Parker langs grønne koblinger

Parkhiarki

Det skal etableres flere nye parker på Løren/Økern. Disse vil ha ulike størrelser og program og inngå i et hierarki av parker i planområdet, som knyttes sammen av et grønt gatenettverk.

Hovedpark (Hovinparken)

Park på mer enn 25 dekar som tiltrekker seg mennesker fra en større del av området, også utenfor planområdet. Parken skal være et attraktivt målpunkt med store, grønne landskapsarealer med mulighet for ulike aktiviteter for varierte målgrupper.

Lokalpark-nabolagspark

(Løren aktivitetspark, Løren park, Hasle Linje)

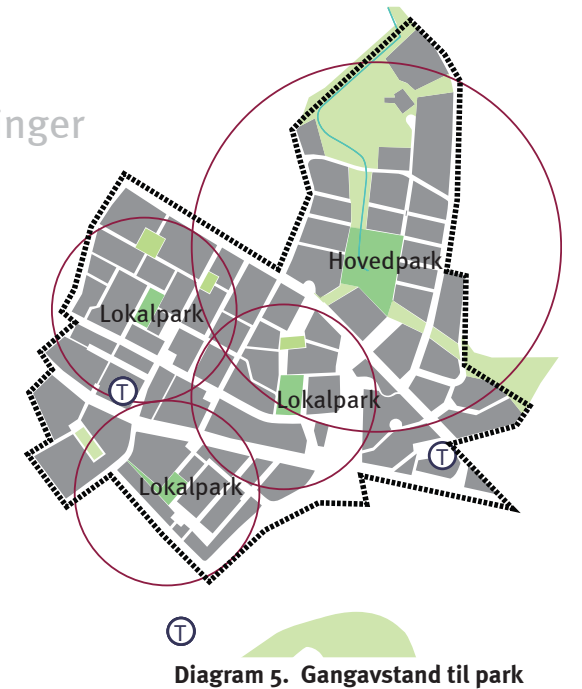
Park på minimum 5 dekar som fungerer som grønt og luftig oppholdsareal og aktivitetssone i en tett utbygget del av byen. Parken skal gi rom for bråk og høylydte aktiviteter. Løren park fungerer som en nabolagspark, selv om det er uteoppholdsarealene til boligene slått sammen til et stort felles område.

Mindre parker (Lille Løren park, Møllerparken, Pensjonsparken)

Arealer som utløses av krav til torg og møteplasser i tilknytning til byggeprosjekter. Disse er offentlige arealer som fungerer som lommer for aktivitet og opphold i tilknytning til gatenettet. De skal ha beplantning, sittemuligheter og om mulig legge til rette for aktivitet for barn.

Avstand til park

Det er søkt etablert lokal/nabolagspark innen 250 meter fra alle boliger, og en hovedpark med maks 500 meter gangavstand. Som en ser av diagram 5 vil det på en del av Løren være mer enn 500 meter fra hovedparken til enkelte kvartal.



Grønt gatenettverk

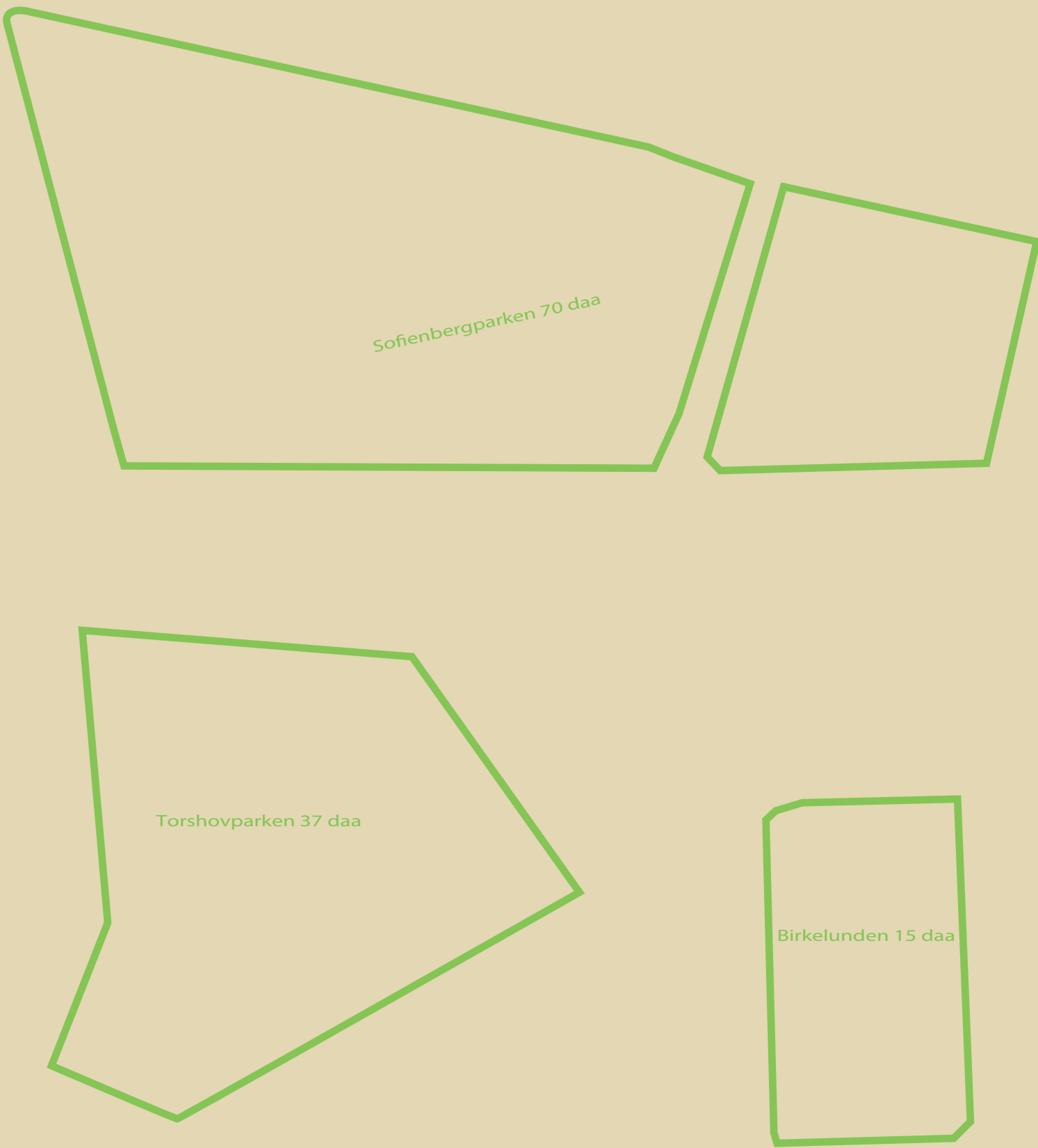
Grønne gater og gangveier som utgjør en attraktiv og trygg forbindelse mellom parker og aktivitetsarealer. Her skal det være beplantning og utforming av gatesnitt med hovedfokus på fotgjengere.

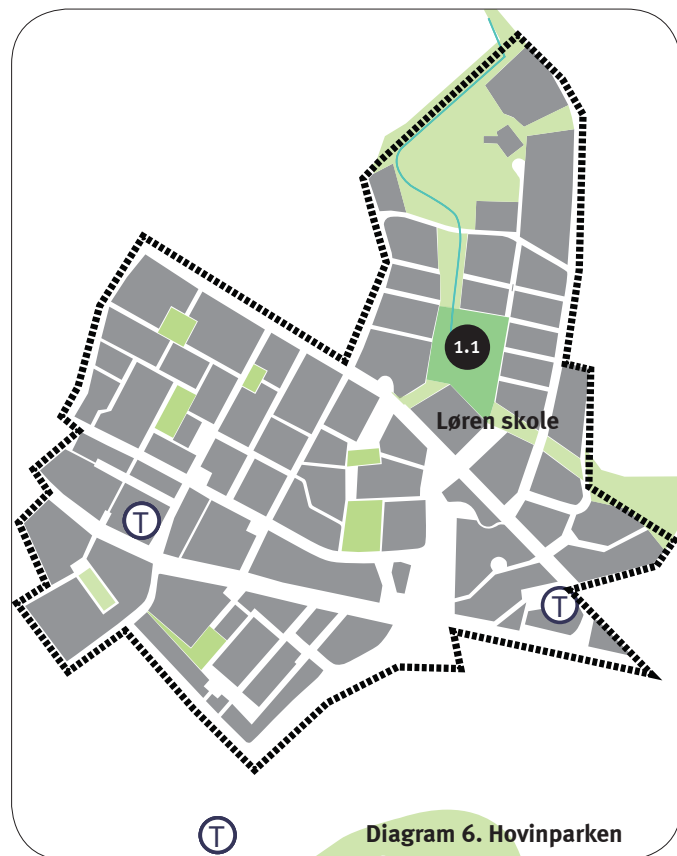
Nødvendighet

Behov for lokalpark er i vest dekket av Løren park (som allerede er overbelastet). Områdene øst for Petter Møllers vei, samt midtre og østre del av Lørenplatåets behov dekkes av Løren aktivitetspark. Hasle Linje-parken dekker i hovedsak behovet for lokalpark sør for Alnabanen. Hovedparken er nødvendig for alle prosjekt innenfor planområdet.



4.2.1 Referanser størrelse park i Oslo 1:2500





Referansebilder for Hovinparken:
(inspirasjon program og utforming)

1. Byparken, Drammen
2. Østre Anlegg, København
3. Ladeparken
(Sirkusparken), Trondheim,
4. Verdensparken, Oslo
5. Fælledparken, København

4.2.2 Hovinparken



Hovinparken skal bli den store hovedparken for områdets fremtidige innbyggere, som vil øke fra dagens ca. 4 000 til om lag 14 000. Lokalisert på Økern Torg-området får den nye byparken gode topografiske og klimatiske forhold. Parken defineres av omkringliggende bebyggelse, som gjør den til et tydelig, grønt rom.

Parken blir en utvidelse av turdraget hvor turvei D2 går gjennom Økern Torg-området. I tillegg knyttes parken til Løren gjennom en grønn kobling forbi Løren skole, over Dag Hammarskjølds vei og videre mot Løren aktivitetspark.

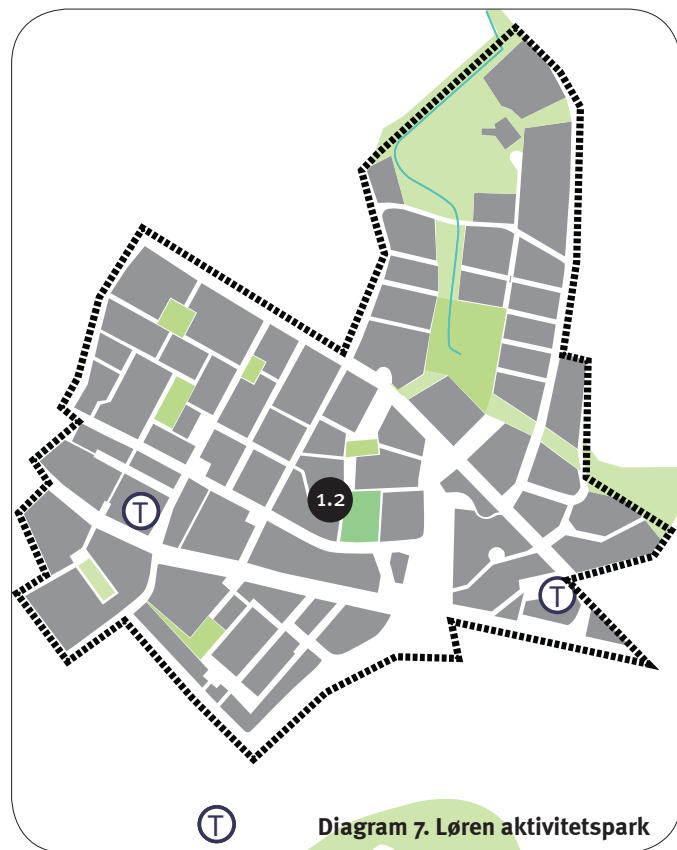
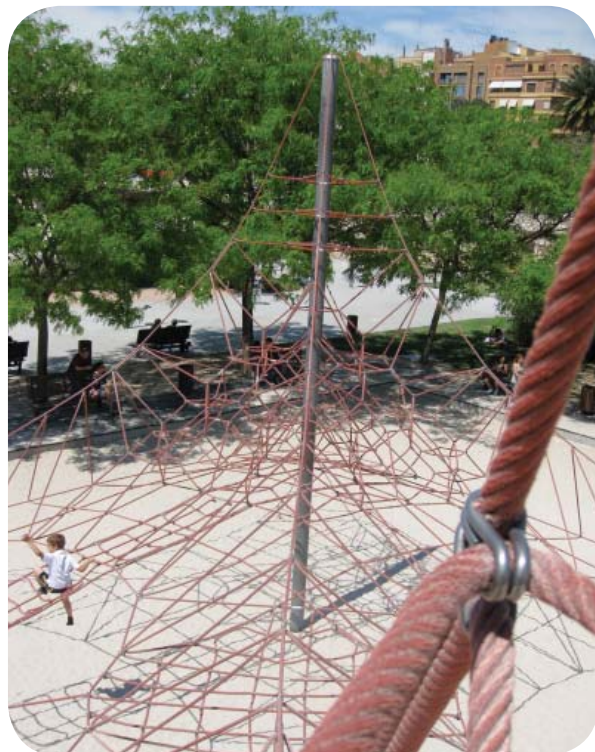
Hovinparken blir et attraktiv møtested, primært for beboerne på Løren, Økern og Hasle. Nærheten til Løren skole gjør parken til et identitetsskapende element som skolebarna lokalt vil ha en sterk tilhørighet til.

Hovinparken	1.1
Hovedpark	
Areal: 25 daa (inkl. 10 daa allerede regulert til friområde)	
Status: Foreslått i VPOR	
Kvaliteter: Vannspeil. Rolige soner med sitteplasser. Soner for fysisk aktivitet, mosjon og aktivitet på åpne områder. Landskapsmessig beplantning. Rom for etablering av for eksempel torgplass for salg av sesongvarer.	
Standard: Høy	

Området kjennetegnes i dag av et stort innslag av harde flater og lite vegetasjon, noe som gir den nye parken en viktig lokal økologisk funksjon. Parken blir ikke bare viktig av hensyn til beboernes trivsel og utfoldelse, men vil også ha en økologisk verdi og bidra til forbedret lokalklima, luftkvalitet og fordøyning.

Illustrasjon av mulig utforming Hovinparken, RDeco





Referansebilder for Lørenparken:
(inspirasjon program og utforming)

1. Verdensparken, Oslo
2. Dobbelt edderkoppnett, Valencia
3. Ballbane, København
4. Guldberg skole, København
5. Cuart Real de Santo Domingo, Granada,



4.2.3 Løren aktivitetspark



Løren aktivitetspark vil bli en viktig lokalpark for Lørenplatået, og vil ivareta behovet for en lokal park. Parken blir en møteplass, balløkke og lekeområde for områdets større barn, og således for alle beboerne innen planområdet. Parken skal gi de større barna plass for aktiviteter og utfoldelse som de mindre parkene ikke rommer. Lokalisert i området Lørenveien 64-68 vil parken bidra til å skape liv og aktivisere den østre delen av strøgsgata. Dermed blir parken med på å styrke forbindelsen mellom Løren og Økern.

Løren aktivitetspark vil kunne dra vekslers på flerbrukshallen foreslått etablert i samme område (se s. 48). Flerbrukshallen kan innpasses ved siden av Løren aktivitetspark, eller under parken, såfremt dette ikke går på

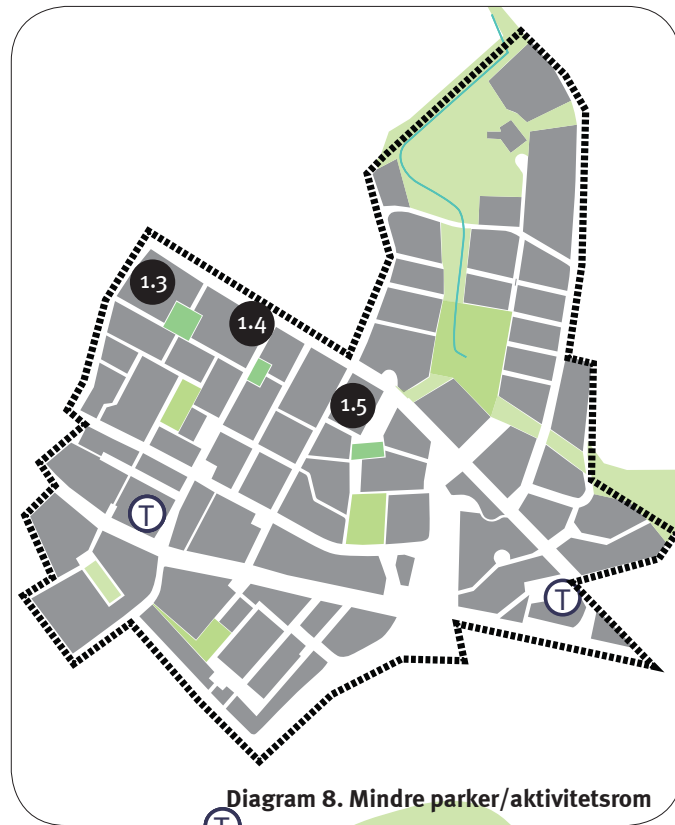
Løren aktivitetspark
Lokalpark
Areal: ca 7-9 daa
Status: foreslått i VPOR
Kvaliteter: Utfoldelse for større skolebarn gjennom arealkrevende aktiviteter.
Soner for fysisk aktivitet og aktiv lek.
Ballaktivitetssoner. Rolige soner med sitteplasser.
Standard: Høy

1.2

bekostning av parkens anbefalte kvaliteter. Løren aktivitetspark vil bli en del av en grønn kobling mellom Hovinparken og Valle Hovin over Løren.

Illustrasjon av mulig utforming Lørenparken, ill. de Gayardon Bureau





Referansebilder for mindre parker:
(inspirasjon program og utforming)

1. Spelparkplatz flamingstrasse, Berlin
2. New Urban Space, Frederiksberg, København
3. Bilde fra Kommunedelplanen for Tog og Møteplasser
4. Plug N Play, København



4.2.4 Mindre parker



I tillegg til ny hovedpark og nabolagsparken på Lørenplatået, er det behov for mindre parker på 1-5 daa lokalt på Løren. Disse parkene skal realiseres gjennom krav til areal til torg/møteplass fra omkringliggende bebyggelse.

Parkene skal ligge som aktive lommer i tilknytning til offentlig gangbart nett og i krysning mellom flere eiendommer, og vil være grønne, nære møteplasser og byrom for spontan lek, aktivitet og rekreasjon. Parkene vil ha en lokal funksjon ved å bryte opp harde, grå flater, forbedre lokalklima, luftkvalitet og mulighet for lokal fordrøyning. Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes. Høyden på byggelsen sør og vest

for parkene må tilpasses så parken får gode solforhold (§5 KDPTM). Programmeringen av de mindre parkene skal sikre variasjon.

Lille Løren park

Areal: ca. 3,7 daa
Status: Foreslått i VPOR
Kvaliteter: Rekreasjon, lek
Standard: Normal

1.3

Møllerparken

Areal: ca 1,4 daa
Status: Foreslått i VPOR
Kvaliteter: Rekreasjon, lek
Standard: Normal

1.4

Pensjonsparken

Areal: ca 2 daa
Status: Foreslått i VPOR
Kvaliteter: Rekreasjon, lek
Standard: Normal

1.5



4.2.5 Trygge og grønne koblinger

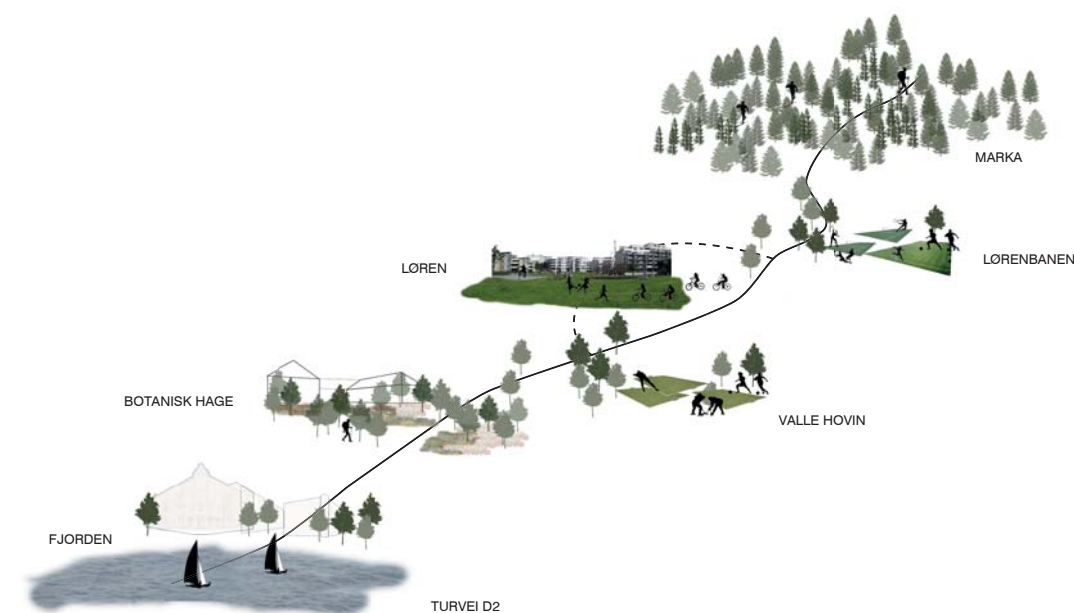


Fig. 4. D2-turvei fra marka til fjorden

Trygge, grønne koblinger tilrettelagt for myke trafikanter knytter Løren og Økern sammen med store grønt- og idrettsområder i nord og sør og gir en trygg skolevei for barna som går på Løren skole og Hasle skole.

Forbindelsene gjøres som integrerte grep i den bymessige utviklingen gjennom å lage dedikerte og tydelig fotgjengeroverganger i gateplan og gi grønt preg til gatene gjennom beplantning av trær, busker og blomster og sekvens av parker. Koblingene skal være tydelige og godt lesbare.

Grønn hovedkobling

1.A Knytter sammen turvei D2, Hovinparken, Løren skole og Lørenplatået:
- Lysregulert, trygg krysning i gateplan over Dag Hammarskjølds vei.

1.B Gang- og sykkelforbindelse mellom Dag Hammarskjølds vei og Lørenveien:
- Bred, grønn kobling mot sør forbi liten park planlagt i Lørenfare 1-3 (Pensjonsparken), gjennom Løren aktivitetspark til østre del av Lørenveien.

1.C Forbindelse mellom Lørenveien og Hasle
- Urban forbindelse med brede, trygge fortau langs Økernveien, under Alnabanen og videre over kryss/rundkjøring i Økernveien. Denne planlegges videre som en grønn forbindelse sørover utenfor planområdet og treffer på turvei D2 ved Valle Hovin.

Sekundær kobling

2.B Gang- og sykkelforbindelse mellom Dag Hammarskjølds vei og Lørenveien:
- Grønn, urban forbindelse mot sør-øst ned Dag Hammarskjølds vei og videre mot østre del av Lørenveien. 7 meter bredt fortau med beplantning og aktive fasader.

2.C Forbindelse mellom Lørenveien og Hasle
- Grønn forbindelse gjennom aktivt sambruksareal i Lørenvangen fortsetter videre som gangbro over Alnabanen og til Hasle Linje-parken. Derfra går en grønn forbindelse langs Haslevangen. Denne skal føres videre over Økernveien. Utenfor planområdet fortsetter forbindelsen over t-banelinjen og Teglværkstomta mot Hasle skole.

1. The High Line, NY
2. Den grønne sti, København
3. Alnabanen gjennom Løren

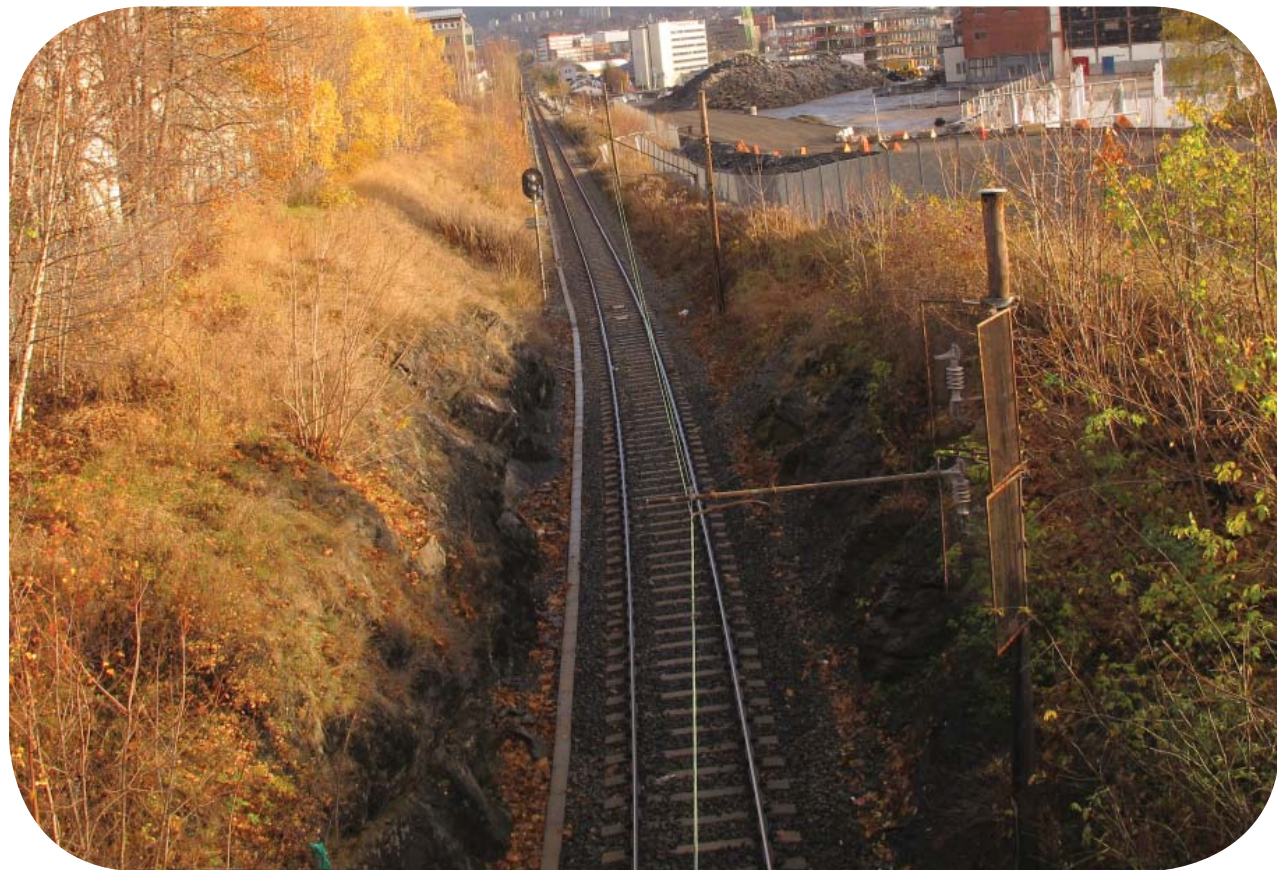


Diagram 9. Gangvei langs Alnabanen

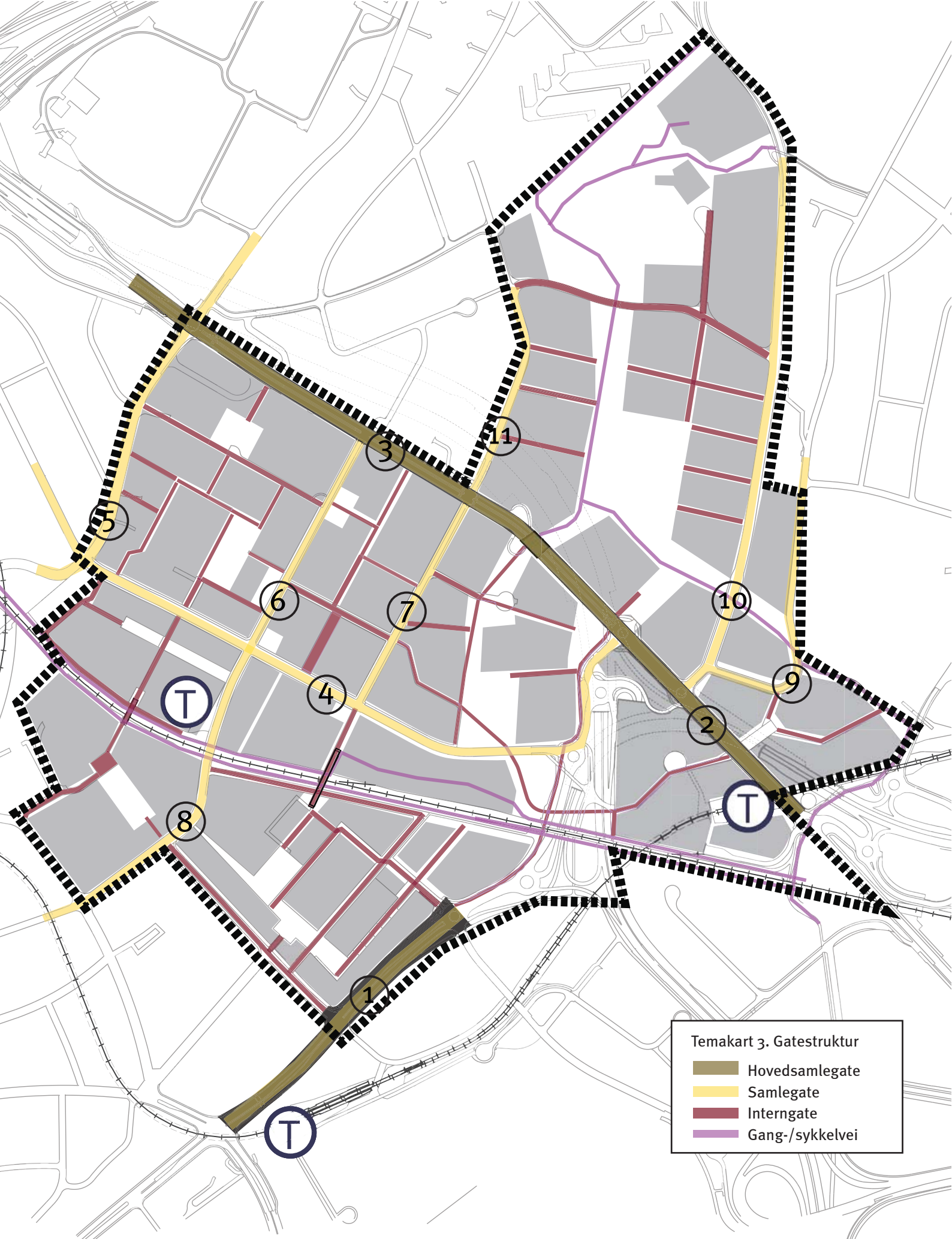
4.2.6 Gangvei langs Alnabanen



Alnabanen skjærer gjennom området fra Sinsen til Haraldrud. I dag er Alnabanen en jernbanestrekning for godstrafikk. Det foreslås gangvei både på nord- og sørsiden for å bedre sammenknytningen i området. Dette vil også bli en trygg forbindelse mellom Løren og Økern t-banestasjoner. Gangvei på sørsiden vil også bli utformet for sykkel.

Fig. 5. Alnabanen som mulig fremtidig grønn forbindelse gjennom Hovinbyen. Den grønne forbindelsen kan bidra til å knytte byen sammen fra Sinsen, over Løren, Økern, Hasle, Ulven og Haraldrud til Alna og Breivoll.





4.3 Gater og forbindelser

Bevegelser for ulike trafikanter
Det skal være et tydelig veihierarki på Løren. Det skilles mellom tre ulike typer gater: Hovedsamlegater, samlegater og interngater. De har ulik grad av prioritering av biltrafikk.

Hovedsamlegatene går gjennom planområdet og er viktige overordnede forbindelser i byen. De har fokus på fremkommelighet for kollektivtrafikk og biler, men også på å sikre gode forhold for syklist og fotgjenger.

Samlegatene er viktige gater som gir god intern tilgjengelighet og knytter Løren og Økern til omkringliggende områder. De inngår i bystrukturen og skal sørge for et oversiktlig kjøremønster og biltilgjengelighet der det trengs, i tillegg til god fotgjenger- og sykkeltilgjengelighet.

Interngater er mindre gater som fungerer som adkomst til eiendommene. I disse gatene er bil og sykkel underordnet fotgjenger, og deler av enkelte gater er kun for gående/syklende. Disse gatene har en viktig funksjon som møteplasser for beboerne i nabolaget og kan utformes som gatetun.

Gangveier er delt inn i dedikerte gangveier gjennom boligområder, og turveier langs grøntdrag og parker.

Sykkelforbindelser
Sykkel foregår i sykkelfelt langs de viktigste gatene og egen sykkelvei gjennom grøntdraget. Resten av området skal være godt tilrettelagt for sykkel, men da som en del av saktegående trafikk uten dedikerte sykkelsoner (se s. 40).

Veier i planområdet

Nr	Navn på gate	Type gate	Trafikkhierarki (i prioritert rekkefølge)	Tilleggs-funksjoner	Status	Gate-bredde
1	Økernveien sør	Hovedsamlegate			Viktig tiltak	30 m
2	Ulvenveien	Hovedsamlegate/strøksgate			Påbegynt	25 m
3	Dag Hammarskjøldsvei	Hovedsamlegate			Ferdig regulert	25 m
4	Lørenveien	Samlegate/strøksgate			Påbegynt	20 m
5	Sinsenveien (/Hasleveien)	Samlegate			Viktig tiltak	20 m
6	Peter Møllersvei	Samlegate			Påbegynt	15 m
7	Lørenvangen	Samlegate			Delvis regulert	15 m
8	Frydenbergveien	Samlegate			Ferdig regulert	15 m
9	Økernveien nord	Samlegate			Viktig tiltak	15 m
10	Økern Torgvei	Samlegate			Viktig tiltak	15 m
11	Spireaveien	Samlegate			Viktig tiltak	15 m
		Interngater			Viktig tiltak	15 m
		Gang-/sykkelveier			Viktig tiltak	5m

Breddene er veiledende, og endelig gatebredde avgjøres i reguleringsplan.

4.3.1 Gata som byrom

Fra vei til gate

Det er sentralt for et transformasjonsområde som Løren og Økern at veiene skifter karakter til gater. Det er allerede i gang en endring av viktige veier i planområdet, som Lørenveien, Dag Hammarskjølds vei og Ulvenveien, fra å være barrierer i området til å bli bymessige gater som knytter byen sammen. Dette kan gjøres gjennom å sikre gode gaterom, mange trygge krysningspunkter i plan og gjennom møblering og beplantning som inviterer til fotgjengertrafikk og opphold i gatene. Det ligger et eksisterende veinett på Løren som sammen med eiendomsgrensene danner konturene av en kvartalstruktur. Denne strukturen videreføres og fullføres for å få et helhetlig og finmasket gatenett på Løren.

Gaterom

Løren har gjennomgått en bymessig utvikling, men fortsatt preges store deler av planområdet av utflytende arealer og trafikksoner. Løren er en utvidelse av indre by og det er viktig å sikre en bymessig utforming av de offentlige rom. Gatene skal utformes som gater integrert i en bymessig struktur, med tilstøtende fasaderrekker som danner gaterom. Det blir viktig å sikre at fasadene blir liggende slik at de strukturerer de utflytende arealene til gode byrom.

Beplantning

Løren oppleves grått og det er stort behov for grønne arealer i området. Det bør i tillegg til parkene sikres beplantning i gatene slik at disse også oppleves grønne og kobler sammen parkene med det finmaskede gatenettet. Dette vil bidra til å gjøre Løren til et attraktivt nabolag å bevege seg i til fots.

Krysninger i plan

For å sikre at fotgjengere blir prioritert i trafikken bør det benyttes lysregulerte, opphøyde, brede krysninger i plan på viktige krysningspunkter. Dette vil sikre trygge koblinger til skoler og grøntområder for beboerne på Løren. Kryssing av gater i plan gir en bedre sammenvevd struktur enn kryssing med over- og underganger, og forenkler lesbarhet for fotgjengere.



1. Bygdøy Allé, Oslo
2. Shibuya Station, Tokyo
3. The Zebra Crossing Project (Cehovin), Ljubljana



4.3.2 Kantsonene

Byrommets vegger

Det er aktiviteten og innholdet langs ytterkantene av torg og gater som avgjør hvilket liv de fylles med. Kantsonene omhandler grensesnittet mellom det offentlige og private. De offentlige rommene defineres av bygningene, som gir torgene og gaterommene form og innhold. For å unngå store, utflytende og golde plasser må bygningene rundt aktivt ramme inn, definere og gi rett skala til rommene.

KDP Økern legger til rette for en høy tetthet i planområdet. Flere steder i området er det åtte etasjer høye bygninger, og det planlegges for en høy tetthet også i kommende prosjekter. Dette har stor innvirkning på gate- og byrommene og det må vurderes for hvert utviklingsprosjekt hva som er rett og akseptabel høyde på bygninger ut mot viktige parker, byrom og gater.

Aktive fasader

Aktive fasader skal ha publikumsrettede funksjoner i første etasje, store vindusflater, minimum 4 meter takhøyde i førsteetasje, førsteetasjer som ligger på nivå med



Swedenborgsgatan, Stockholm

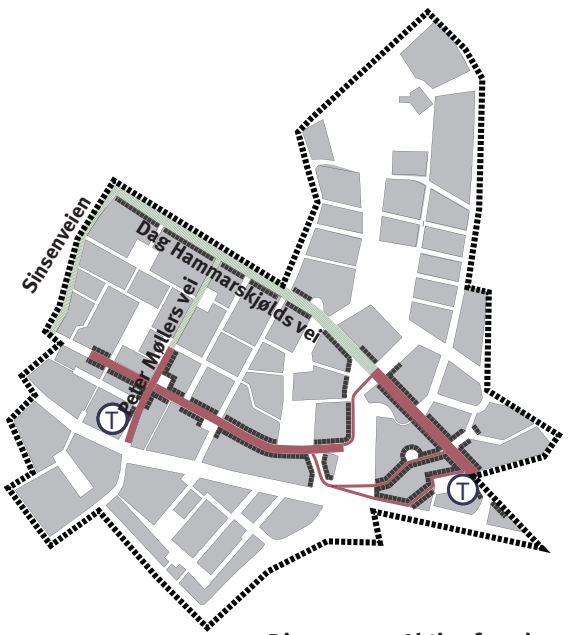


Diagram 10. Aktive fasader

- Ⓣ Aktive fasader
- Strøksgate
- Henvendelse mot gaten

bygulvet og maksimalt 10 meter avstand mellom inngangsdører. I noen tilfeller kan første etasje midlertidig åpnes for andre funksjoner, selv om det er markert som en aktiv fasade. Det skal da tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner (aktive fasader) som en mulighet i fremtiden.

I Dag Hammarskjølds vei, Sinsenveien samt nordre del av Peter Møllers vei er det ikke krav om publikumsrettede funksjoner i første etasje, men bebyggelsen skal ha inngang og henvendelse mot gaten for å aktivisere gaterommet og bidra til byliv og trygge gater.



Lørenveien, Oslo

4.3.3 Hovedsamlegater

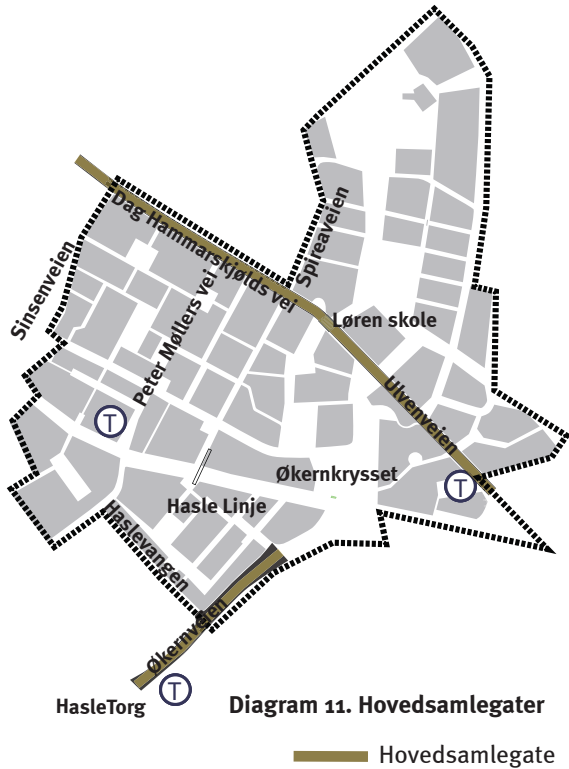
Dag Hammarskjølds vei

Gamle Ring 3, Dag Hammarskjølds vei er planlagt fedigstilt i 2015. Den er regulert som en bygate med kollektivfelt, bilfelt, sykkelfelt og brede fortau. Den bør utformes som en allé i tråd med høringsutkast til kommuneplan. Det er planlagt kryssing i plan ved Sinsenveien og Spireaveien. Det vil bli viktig å få til gode krysninger i plan med høy kvalitet ved Løren skole og ved Peter Møllersvei. Det blir også viktig at bygningene på sørsiden av Dag Hammarskjølds vei får innganger og henvendelse ut mot gata for å bidra til aktivisering av gateplan, samt at de ligger som avgrensning av gaterommet med tydelig fasadelinje mot Dag Hammarskjølds vei (byggelinje).

Krysningen av Dag Hammarskjølds vei i plan mellom Løren og Løren skole anses som nødvendig for barn og andre beboere for å få en trygg og enkel tilgang til Hovinparken, Løren skole og turdraget D2. Derfor foreslås denne krysningen som et VPOR-tiltak.

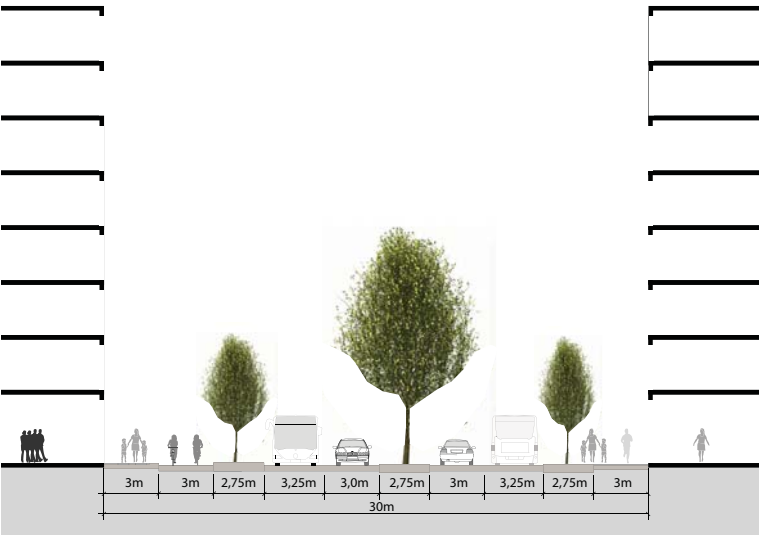


Kirkeveien, Oslo



Økernveien

Økernveien er en viktig forbindelse mellom Ring 2 og Ring 3. Den har i dag et bredt gatesnitt fra Hasle Torg forbi Hasle Linje, før den går over til riksvei. Den aktuelle strekningen gjennom planområdet har et stort potensial til å bli en bymessig gate med kvaliteter som kan binde deler av byen sammen på tvers av gata, og ikke fungere som en barriere som den gjør i dag. Dette kan gjøres ved å ha krysninger i plan med høy kvalitet i krysset ved Haslevangen og rundkjøringen ved Hasle Linje. Det må bygges fasader med innganger og henvendelse mot gata på begge sider for å danne et bymessig gaterom.



Eksempelsnitt Økernveien

Ulvenveien

Ulvenveien er forlengelsen av Dag Hammarskjølds vei østover forbi Økernsenteret. Gata skal bli den viktigste forbindelsen gjennom Hovinbyen. Dette blir en viktig handlegate i planområdet og er planlagt som en del av strøgsgata på Løren og Økern. Tilstøtende bygninger skal ha fasader som danner et gaterom, og førsteetasjene skal ha publikumsrettede funksjoner som handel og servering for å aktivisere gata.



Ulvenveien, ill. Steen & Strøm

Økernkrysset

Økernkrysset er området hvor de to riksveiene gjennom området møtes, i tillegg til flere store kommunale veier. Riksveiene går ett nivå under bakken. Ulvenveien og Økernveien møtes på bakkeplan. I tillegg er det en rekke rundkjøringer som kobler veisystemene sammen. Området oppleves i dag som et stort, utflytende og uoversiktlig trafikkareal, utilgjengelig for fotgjengere. Trafikkarealet skaper et unaturlig skille mellom Økern og Løren. Det må etableres gode, lesbare og brede gangforbindelser i krysset for å dempe barrierevirkningen. Det blir viktig å strukturere tilstøtende bebyggelse med fasader ut mot krysset for å gjøre det til et mer definert byrom og øke lesbarheten i området.



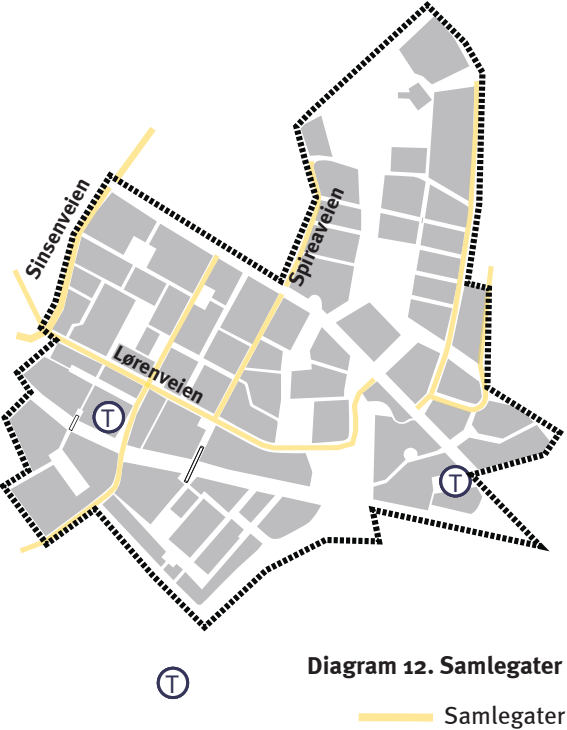
Figur 6. Ny hovedforbindelsene gjennom Hovinbyen

4.3.4 Samlegater

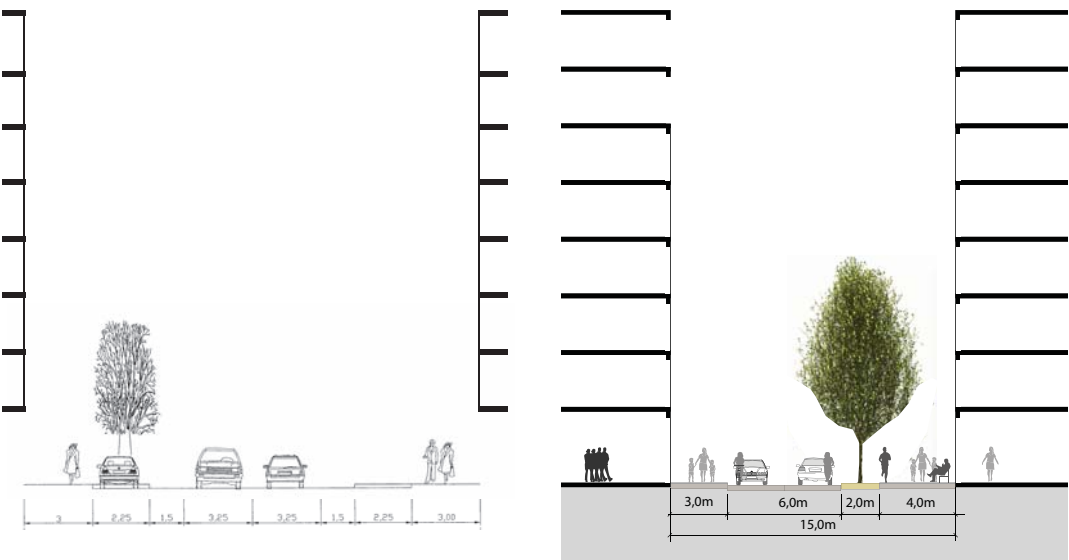
Samlegatene i området er alle eldre veier fra da Løren var et industriområde. Noen har påbegynt en oppgradering og det er viktig at alle gatene oppgraderes i takt med utviklingen av området.

Lørenveien og Sinsenveien er de viktigste samlegatene i området, og har et bredere snitt enn de andre samlegatene. Gatebreddene på samlegatene er i hovedsak 15 meter. Dette fordeles på 6 meter til bil og sykkel, 7 meter til gange og 2 meter til beplantning og eventuell gateparkering. Innenfor disse breddene kan snittet utformes ulikt etter mengde biltrafikk, solforhold, beplantningsbehov, nærhet til park og tilknytning til grønndrag osv. Sinsenveien, som er en av de viktigste samlegatene, bør også ha plass til sykkelfelt på hver side av kjørebane.

Lørenveien er delvis opparbeidet, med et tverrsnitt på 20 meter, noe som bør videreføres frem til Økernkrysset.



Spireaveien bør utformes som en intergate i øst-vest retning.



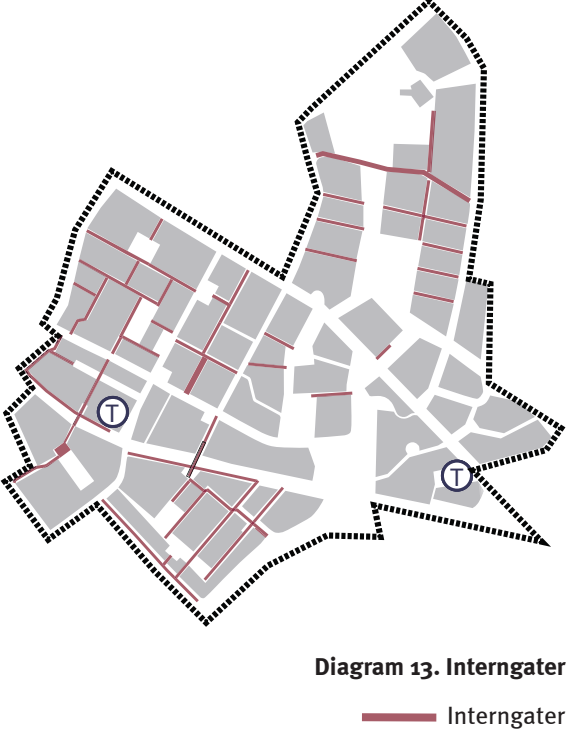
Fkisterende snitt Lørenveien (Selvaag)

Eksempelsnitt samlegate 15 m

4.3.5 Interngater

Interngatene danner den finmaskete gatestrukturen på Løren og er viktige for å oppleve Løren som et gåvennlig og barnevennlig nabolag. Det samme tverrsnittprinsippet, med gatebredde 15 meter med variasjon innenfor bredden, gjelder her som for samlegatene, men i interngatene varierer trafikkforhold mer. Her vil det også være gater uten biltrafikk, som kan få større preg av gang- og oppholdsareal. På den måten kan disse gatene fungere som gode oppholdsrom på Løren og inngå som viktige gaterom i det overordnede grepet med sekvenser av parker, grønndrag og torg. Gatetun vil være en god løsning for flere av disse interngatene.

Bredden på 15 meter, regnes fra vegg til vegg og kan i noen tilfeller inkludere areal til forhager. Interngater kan være gater, gatetun eller brede allment tilgjengelige gang- og sykkelveier. Minimumsbredden for det offentlige samferdelsområdet skal være 6 meter. Dette avgjøres i den enkelte reguleringssak. Det må presiseres at det skal være en gjennomgående forbindelse som tydelig fremstår som offentlig.



- 1. Møregaten, Bergen
- 2. Van de Veldestraat, Amsterdam



4.3.6 Sykkelforbindelser

Sykkelforbindelser

Det foreslås to nye sykkelveier i nord-sør retning gjennom planområdet. Den ene er sykkelfelt i Sinsenveien og den andre er en sykkelvei langs D2 gjennom Økernkrysset og under Alnabanen til sykkelfelt i Økernveien. Når sykkelveien følger D2 gjennom turdraget forbi Hovinparken, er det viktig at den utformes på en måte som ikke gjør det farlig å bevege seg for fotgjengere og barn.

I øst-vest-retning er det allerede opparbeidet sykkelfelt i Lørenveien. Det er regulert inn sykkelfelt i Dag Hammarskjølds vei og Ulvenveien. Det foreslås et supplement til hovedsykkelveinettet i planområdet. Ett av mulige tiltak er å innføre en hurtiggående sykkeltrase langs Alnabanen. Denne kan fungere som en effektiv sykkeltrase, som kobler den sørlige delen av Groruddalen på sykkelnettet videre vestover til Sinsen. Det kan også bidra til å redusere sykkeltrafikken i Løregata, noe som anses som en fordel. De blå linjene i kartet nedenfor viser hvordan de nye sykkeltraseene kobler seg på hovedsykkelveinettet. Prikkete linjer er ikke spesielt tilrettelagt for sykkel.

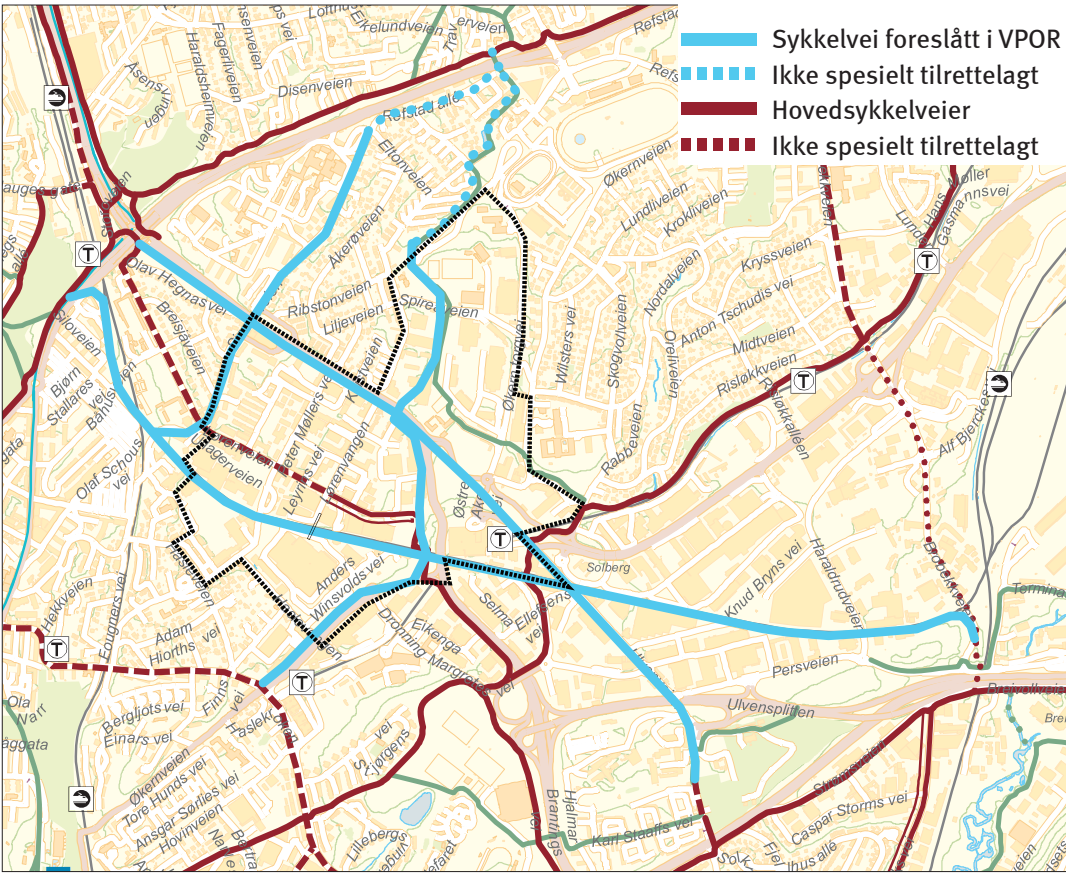


Fig. 7. Hovedsykkelkart for Oslo kommune med foreslåtte supplerende sykkelforbindelser.



- 1. Amsterdam
- 2. Vester Voldgate, København
- 3. H.C Andersens Bvd., København
- 4. Den grønne sti, København





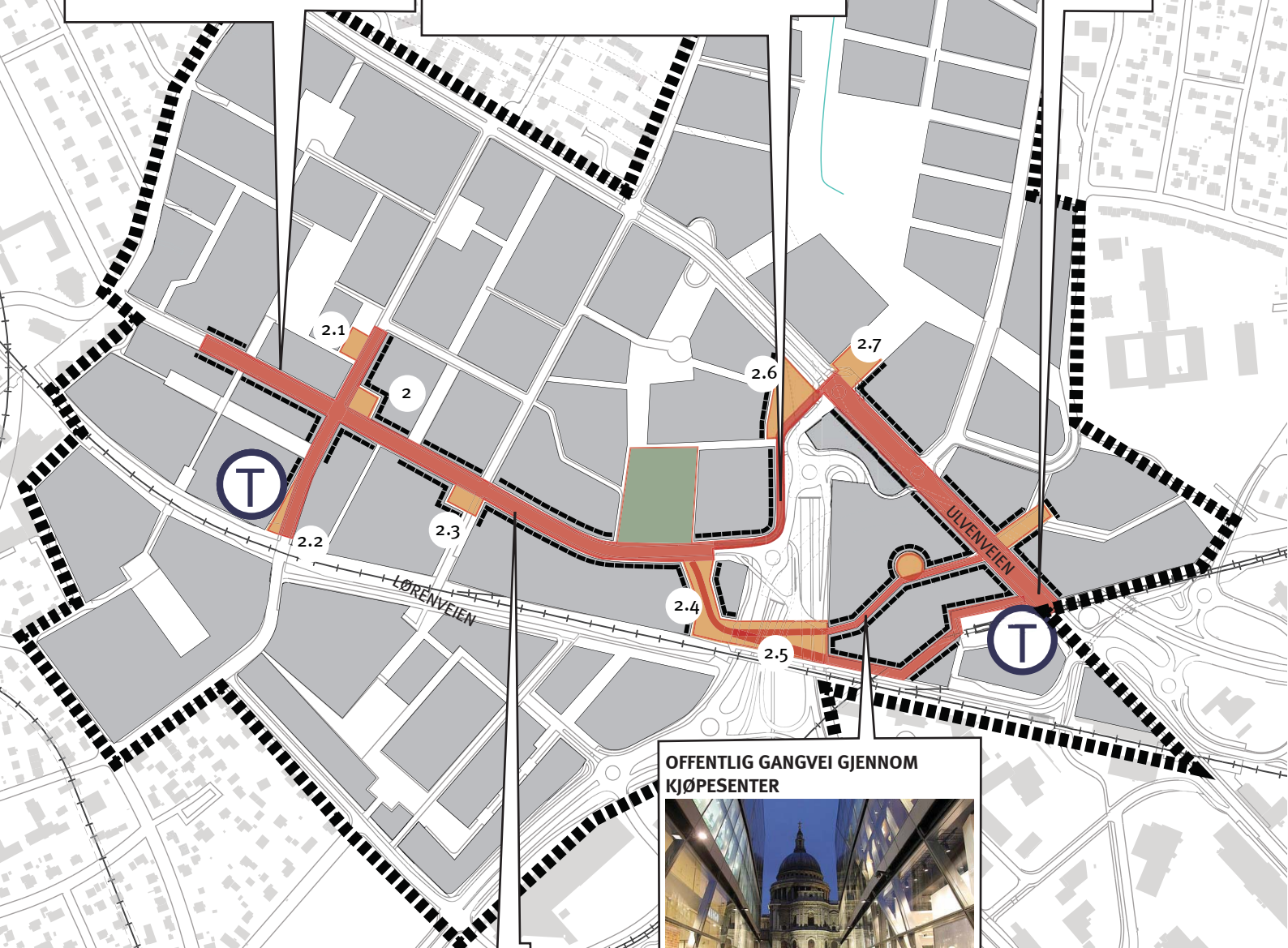
FREDELIGE FORMIDDAGER
MED BREDE FORTAU



BREDT OG TRYGT FORTAU



AKTIVE ETTERMIDDAGER
GJENNOMFARTSÅRE MED HANDEL



OFFENTLIG GANGVEI GJENNOM
KJØPESENTER



NABOLAGETS NERVE - AKTIV OG VENNLIG



Temakart 4. Strøksgate

- Strøksgate
- Torg
- Aktive fasader
- Løren Aktivitetspark
- 2.4 Torg nummer (s. 46-47)

4.3.7 Strøksgate



Handlegate med varierende puls

Lørenveien er en påbegynt strøksgate for Løren. Det er aktive fasader i første etasje ut mot Løren torg og Lørenveien. Strøksgate skal videreutvikles østover for å skape en aktiv og attraktiv forbindelse mellom Løren og Økern. Det vil samtidig gi en god forbindelse mellom Økern og Løren t-banestasjoner.

Det eksisterende tverrsnittet videreføres til enden av Lørenveien. Her deler strøksgate seg. Den ene forbindelsen går nordover langs Økernkrysset og opp til Ulvenveien. Den andre går videre på en bred parkbro over Økernkrysset. Det bør være flere offentlige forbindelser til Ulvenveien gjennom Økernsenteret for å oppnå en tilstrekkelig finmasket bystruktur. Temakart 4 viser regulert forbindelse gjennom Økernsenteret og foreslått forbindelse langs Alnabanen og forbi Økern t-banestasjon. Langs Økernkrysset foreslås strøksgate med et bredt, beplantet gangfelt med aktive fasader.

Plasser og torg langs handlestrøket skaper varierte romlige sekvenser, og aktivitetsnivået vil endres ettersom program og funksjoner langs gaten (diagram 14) varierer. Ved å forsterke forbindelsen mellom Løren og Økernsenteret gis det mulighet for at handel langs Lørenveien kan trekke veksler på aktiviteten skapt av Økernsenteret.

Det vil dannes naturlige tyngdepunkter ved t-banestasjonene Løren og Økern. Det er viktig å gi de to andre kryssene i strøksgate interessante og viktige program for å få hele strøksgate til å fungere (diagram 15).

Ved avslutning av Lørenveien planlegges det et torg med handel, samt en bred parkbro. Disse illustreres i punkt 2.4 og 2.5 i temakartet. Det anbefales å anlegge en flerbrukshall og park i tilknytning til nedre del av Lørenveien. En flerbrukshall vil generere aktivitet og trekke folk til området. Ved krysset Lørenveien/Ulvenveien anbefales for eksempel kafe, idrett og bibiloteke som funksjoner. I tillegg vil Løren skole være et aktivt område på dagtid.

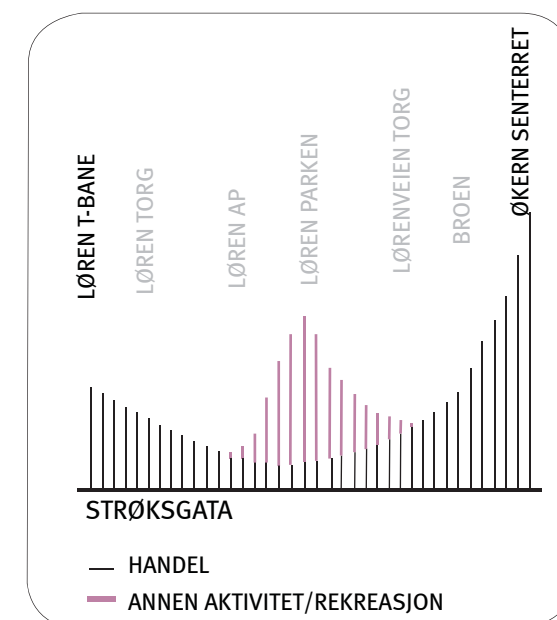


Diagram 14. Aktivitet Lørenveien

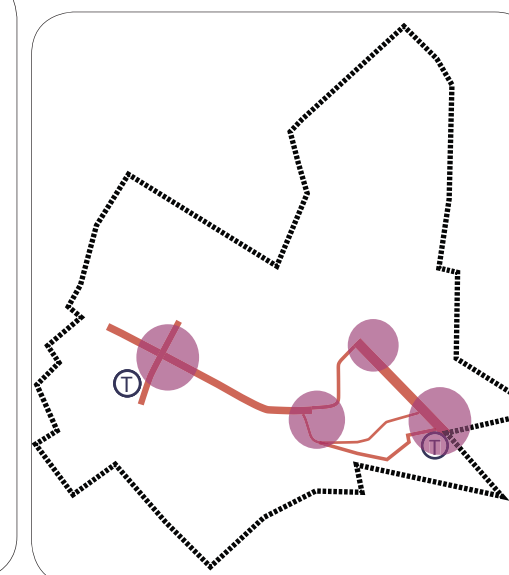


Diagram 15. Tyngdepunkt Strøksgate

4.3.8 Torg og plasser langs strøkgsgata

Torg og plasser plasseres langs strøkgsgata for å skape interessante sekvenser, aktivitet og varierte romlige forløp langs strøkgsgaten. Alle plassene skal være lett tilgjengelige og ha offentlig karakter. Alle plassene skal utformes etter § 5 i Kommunedelplan for torg og møteplasser Ved programmering av sentrale torg bør det vurderes om det skal være et returpunkt der.

2

Eksisterende Løren Torg

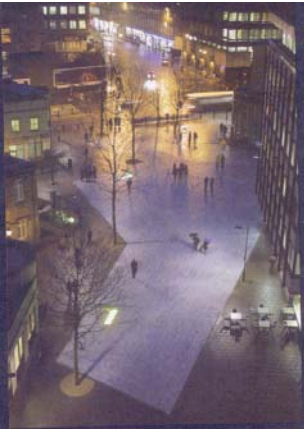
Overordnet plass/torg

Areal: ca 700 m2

Status: Ferdig bygget

Kvaliteter: Aktiv plass ved inngang til senter, uteservering, handel, beplantning, sitteplasser.





2.4

Lørenveien torg

Lokal plass/torg

Areal: ca 3 daa

Status: Foreslått i reguleringsplan Lørenveien 55-65

Kvaliteter: Aktivt fotgjengerareal og forbindelse til Økern senteret, handel, servering.

Standard: Høy



Referanse: Blue Carpet Square, Newcastle



2.1

Kanonhallplassen

Lokal plass/torg

Areal: ca 600 m2

Status: Foreslått i VPOR

Kvaliteter: Aktiv plass med uteservering, historiske omgivelser, trær.

Standard: Normal



Referanse: Sørli plass, Oslo



2.5

Parkbroen - en grønn og aktiv bro

Lokal plass/torg

Areal: ca 4 daa

Status: Foreslått som del av Økernsenterets reguleringsplan

Kvaliteter: Aktiv og fleksibel plass, rom for midlertidig aktiviteter, utsiktspunkt, lekeapparater, skating, svært viktig forbindelse mellom Løren og Økernsenteret.

Standard: Høy



Referanse: The High Line, NYC



2.2

Plass foran t-banebygningen

Lokal plass/torg

Areal: ca 500 m2

Status: Foreslått i VPOR

Kvaliteter: Aktivt fotgjengerareal, viktig møteplass, sitteplasser.

Standard: Høy



Referanse: Knud Knudsens plass, Oslo



2.6

Pensjonsplassen

Overordnet plass/torg

Areal: ca 3 daa

Status: Foreslått i reguleringsplanen Lørenfare 1-3

Kvaliteter: Aktiv plass, mulig torgaktivitet, servering, handel, sitteplasser, beplantning som buffer mot Økernkrysset, viktig plass for sammenkobling med Økern Torg over Dag Hammarskjølds vei

Standard: Høy



Referanse: Schandorffs plass, Oslo



2.3

Lørenvangen torg

Lokal plass/torg

Areal: ca 500 m2

Status: Foreslått i VPOR

Kvaliteter: Rolig lomme langs strøkgsgaten, tilknyttet viktig fotgjengerforbindelse over Alnabanen, sitteplasser, lekeapparater, trær.

Standard: Normal



Referanse: New Urban Space, København



2.7

Økern Torg

Overordnet plass/torg

Areal: ca 1,7 daa

Status: Foreslått i VPOR

Kvaliteter: Aktiv torgplass for Økern Torg, handel, servering, sitteplasser, sammenkobling med Pensjonsplassen over Dag Hammarskjølds vei,

Standard: Høy



Referanse: Grønland torg, Oslo

4.4 Idrett og aktivitet

I et velfungerende byområde er idrettsplasser, idrettsanlegg og flerbrukshaller nødvendige elementer. Det er en vesentlig underdekning i området, og et dokumentert behov for en ny flerbrukshall i tillegg til en hall tilknyttet Løren skole.

Bymiljøetaten anbefaler at en slik hall lokaliseres nær offentlig kommunikasjon og bør ivareta et utvidet mangfold av idrettsaktiviteter. Dette innebærer en utforming som gir rom for flerbrukshallens standardidretter, med mulighet for å huse også andre idretter og tilbud.

En flerbrukshall vil ha en viktig funksjon som møteplass i boligbyen Løren. Flerbrukshallens åpningstider, mange brukergrupper og mulighet for åpne glassfasader vil være et viktig bidrag til å aktivisere byrommet omkring. En idrettshall lokalisert i området mellom Økernsenteret



Aktuell lokalisering av idrettshaller på Løren er markert i diagram 16.

Birkerød sport og fritidssenter, Danmark

Monconseil sports hall, Paris

Sport og kultursenter, København

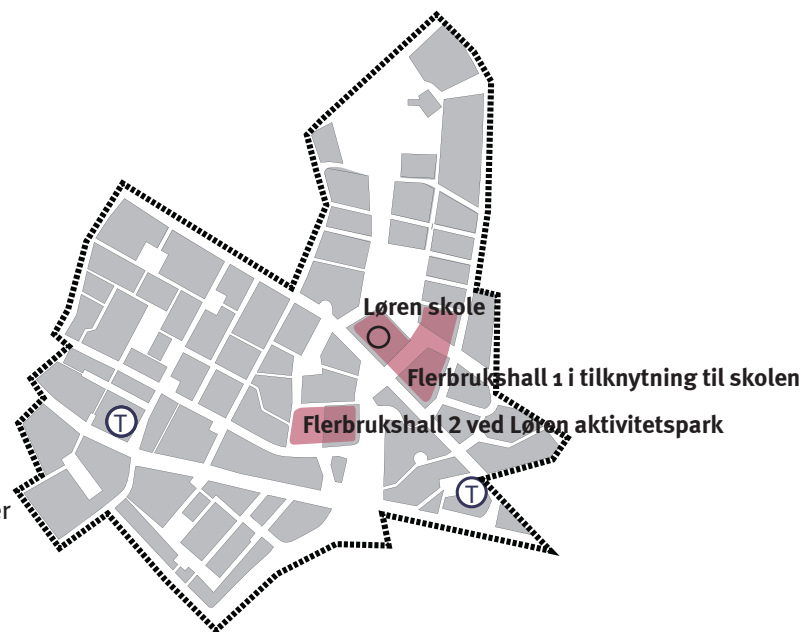


Diagram 16. Gunstig lokalisering av flerbrukshall

● Alternativ plassering flerbrukshall

og Lørenplatået vil kunne binde disse områdene tettere sammen.

En flerbrukshall vil også kunne være med på å støtte opp rundt Lørenveien som strøksgate, og bør plasseres i den østlige delen av Lørenveien (64-68). En idrettshall med store, åpne fasader vil kunne være med på å skape liv og trygghet i den nedre delen av Lørenveien. Lokalisert i nærheten av eller under Løren aktivitetspark vil disse tilbudene kunne trekke veksler på hverandre. Løren aktivitetspark med flerbrukshall er inkludert som VPOR-tiltak.

4.5 Barnehagedekning

Med en fremtidig befolkning på ca 14.000 beboere vil Løren- og Økern-området ha behov for ca. 1 400 barnehageplasser. Dette tilsvarer en 4-avdelings barnehage (72 barn) per 350 boliger.

Det meste av utbyggingsbehovet for barnehager i området løses innenfor de enkelte byggeprosjekter. Disse barnehagene blir mindre enheter med 4-5 avdelinger (72-90 barn). Erfaringsmessig gir prosjektvis utbygging av barnehager en underdekning. Større og mer robuste enheter gir imidlertid bedre arealutnyttelse, kvalitet og mulighet for et mer variert pedagogisk tilbud.

Oslo kommune ønsker derfor å identifisere aktuelle tomter til etablering av en eller to 8-12 avdelings barnehager (144-216 barn) innenfor planområdet. Mulige, alternative tomter for lokalisering av en større barnehage er markert i diagram 17. Det er lagt vekt på lokalisering nær større grøntområder.

I tillegg til en eller to større barnehager må det anlegges barnehage i hvert enkelt prosjekt som overstiger 100 boenheter.

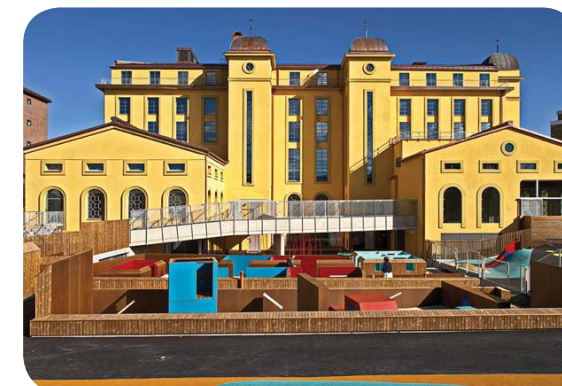


Diagram 17. Mulig lokalisering av en 8-12 avd. barnehage

● Alternativ plassering 8-12 avd. barnehage

Ved lokalisering av barnehage rett ved siden av park, anbefales en reduksjon av arealkravet i veiledende norm fra Kunnskapsdepartementet med 40 %. For øvrige barnehager kan arealkravet reduseres med ca. 20 % pga områdets fremtidige struktur.

Margarinfabrikken barnehage, Oslo - 480 barn



4.6 Overvann

Prinsipp for overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal skje lokalt slik at vannets naturlige kretsløp ivaretas. Det er viktig å bevare mest mulig av det naturlige vegetasjons- og jorddekket samt store trær, for å ivareta dette hensynet. Detaljutformingen må sikre gode løsninger for lokal overvannshåndtering.

I tillegg skal det etableres et åpent og overflatebasert system for å håndtere dette. Åpne overvannssystemer kan være grønne tak, regnbed/infiltrasjonssoner, grøfter, renner og kanaler. Det skal etableres områder som kan oversvømmes uten å skade eller skape problemer for viktige funksjoner i området. Dette for å redusere skadeomfanget ved store nedbørshendelser.

Overvannshåndteringen skal følge de prinsippene som er vedtatt i Oslos strategi for overvannshåndtering og nedfelt i Vann- og avløpsetatens veileder for håndtering av overvann. Det skal lages en prinsipplan for overvannshåndtering som en del av teknisk hovedplan.

Bekkeåpning - Refstadbekken

I dag går Refstadbekken, en sidegren av Hovinbekken, i rør gjennom planområdet i nord over Økern Torg-området. Det anbefales en gjenåpning av Refstadbekken slik det er vist i forslag til Grøntplan for Oslo kommune. Denne følger delvis bekkens historiske løp, og er på grunn av landskapsendringer den mest naturlige trase for gjenåpning. Bekkeåpningen vil bli en del av grøntdraget hvor turvei D2 går gjennom planområdet. På grunn av veisystemer er det ikke mulig å føre bekken i åpent løp gjennom Løren. Det anbefales en avslutning av åpent bekkeløp i den foreslåtte Hovinparken.

1. Bjølen Studentby, landskapsarkitekter Snøhetta
2. Hølaløkka, Multiconsult AS, Seksjon 13.3
landskapsarkitekter / Atelier Dreiseitl



5. KVALITET OG STANDARD

Normal og høy standard

Materialbruk i de offentlige rommene er delt inn i to kategorier: normal og høy standard. Det er utarbeidet en overordnet oversikt (neste side) som definerer hva som skal inngå i de nevnte begrepene. Oversikten baserer seg på definisjonene som ble brukt av Plan- og bygningsetaten og Bymiljøetaten i kvalitetsprogrammet for Filipstad. Det er gjort mindre justeringer tilpasset situasjonen på Løren og Økern.

Strøgsgata, Hovinparken, Lørenparken og ”grønn kobling” foreslås med høy standard. De øvrige gatene, gangveiene samt mindre plasser og parker skal ha normal standard.

Vegetasjon

Større trær skal søkes bevart. Det anbefales treplantning langs hovedgatene, for å forsterke den bymessige karakteren og bedre den estetiske opplevelsen av gaten. I interngatene skal vegetasjon brukes for å skape soner for opphold og lage et attraktivt miljø for fotgjengere og beboere. De grønne koblingene (s. 31) skal beplantes med trær, blomster eller busker. Dette er like viktig der forbindelsen består av fortau og gater, som der den er en del av en park eller grøntdrag. På fortauene i de høyt trafikerte gatene er det spesielt viktig med beplantning av trær og annen vegetasjon for å signalisere trygge og tilrettelagte soner for myke trafikanter.

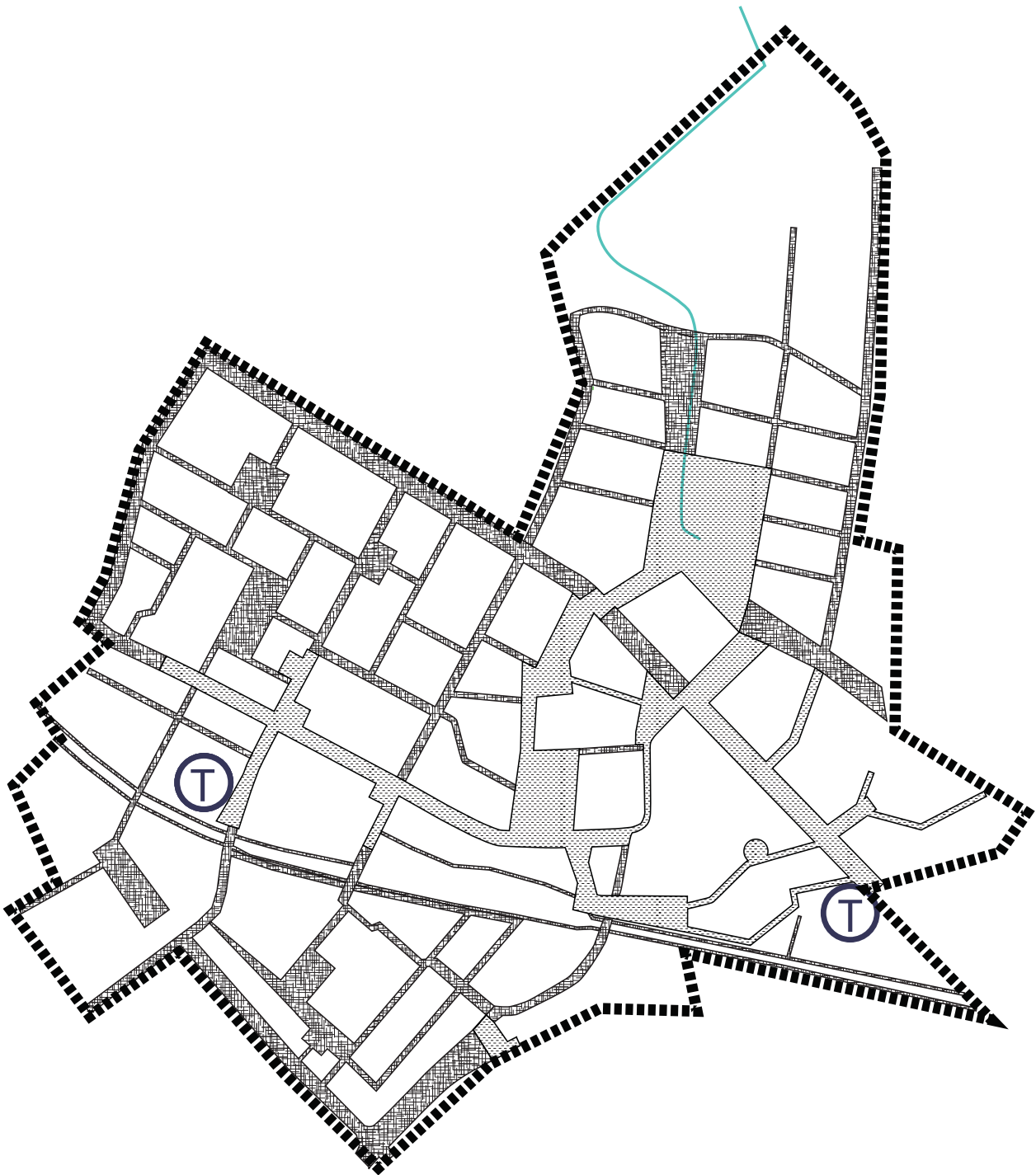
Rikelig med vegetasjon er viktig for å bidra til å fordøye overvann. På torg, plasser og parker bør en i størst mulig grad velge materialer som bidrar til å drenere vannet når det regner, og arealene bør utformes slik at nedbør kan samles i fordypninger hvor vannet enten kan stå over tid og infiltrere, eller bli ledet videre til flomvei.

Belysning

Belysningen i strøgsgata og ”grønn kobling” skal være av høy standard. Belysningen kan brukes til å lede gående og syklende, og vil forsterke trygghetsfølelsen i området, også om vinteren.

1. Beplantning variert, Malmø
2. Beplantet gangstrøk, København
3. Belysning, Verdensparken, Oslo





Kvalitet og standard på offentlige rom på løren og Økern.

	Normal standard:	Høy standard:
Gater	Fortau: Asfalt Kjørebane: Asfalt Kantutforming: Naturstein Gatevarme: Ingen Beplantning: Trær, busker Møblement: Standard sykkelstativer, søppelbøtter, etc. Belysning: Kommunal standard Kunst/utsmykning: Ingen Vannelementer: Vurdere åpen overvannshåndtering (bekkeåpning der markert i VPOR) Universell utforming: Standard Overgangsfelt: Standard	Fortau: Naturstein, betong Kjørebane: Asfalt (annet dekke kan vurderes) Kantutforming: Design Gatevarme: Skal vurderes Beplantning: Trær, busker, stauder, blomster Møblement: Design Belysning: Design Kunst/utsmykning: Kan vurderes Vannelementer: Åpen overvannshåndtering (bekkeåpning der markert i VPOR) Universell utforming: Design Overgangsfelt: Bredt, opphøyd
Gatetun / Strøkgater / Sambruksareal	Dekke: Betong, asfalt, gatestein, tegl Gatevarme: Ingen Beplantning: Trær, busker Møblement: Standard sykkelstativer, søppelbøtter, etc. Belysning: Kommunal standard Vannelementer: Vurdere åpen overvannshåndtering Universell utforming: Standard Kunst/utsmykning: Kan vurderes	Dekke: Kombinasjon av materialer; naturstein, plasstøpt betong, tegl, metall, gummidekke, armert gress Gatevarme: Skal vurderes Beplantning: Trær, busker, stauder, blomster Møblement: Design Belysning: Design Vannelementer: Åpen overvannshåndtering Universell utforming: Design Kunst/utsmykning: Skal vurderes
Torg / plasser	Dekke: Betong, asfalt, gatestein Gatevarme: Ingen Beplantning: Trær, busker Møblement: Standard sykkelstativer, søppelbøtter, etc. Belysning: Kommunal standard Kunst/utsmykning: Kan vurderes Vannelementer: Vurdere åpen overvannshåndtering Universell utforming: Standard Programmering: Skal vurderes, ikke like omfattende som ved høy standard	Dekke: Kombinasjon av materialer; naturstein, plasstøpt betong, tegl, metall, gummidekke Gatevarme: Skal vurderes Beplantning: Trær, busker, stauder, blomster Møblement: Design Belysning: Design Kunst/utsmykning: Skal vurderes, kan integreres i utforming/program Vannelementer: Åpen overvannshåndtering Universell utforming: Design Programmering: Gjennomtenkt og helhetlig programmering. Høy opplevelsesverdi (ref. "opplevelses-barometeret" i KDP Torg og møteplasser)
Parker	Terreng/ landskapsforming: Kan vurderes Dekke: Grus, asfalt Vegetasjonsbruk: Trær, busker, gress etc Møblement: Standard sykkelstativer, søppelbøtter, etc. Belysning: Kommunal standard Kunst/utsmykning: Kan vurderes Vannelementer: Vurdere åpen overvannshåndtering Universell utforming: Standard	Terreng/ landskapsforming: Skal vurderes Dekke: Naturstein, grus, tredekke, plasstøpt betong Vegetasjonsbruk: Trær, busker, gress, blomster/staudebed vurderes, årstidsvekster, høyt vedlikehold Møblement: Design Belysning: Design Kunst/ utsmykning: Skal vurderes, kan integreres i utforming/program Vannelementer: Åpen overvannshåndtering Universell utforming: Design

6. GJENNOMFØRING

Løren og Økern gjennomgår en transformasjon fra næringsvirksomhet til blandet formål, hovedsakelig boliger, offentlige formål, kontorer og forretning. Offentlige rom og offentlig infrastruktur m.m. må etableres og tilpasses disse formålene, i tillegg til at eksisterende infrastruktur trenger oppgradering.

Hovedprinsippet for finansiering av de offentlige, blå, grønne og tekniske infrastrukturtiltakene i området er at grunneiere/utbyggere bærer kostnadene i forbindelse med etablering, jf. det generelle forutsigbarhetsvedtaket inntatt i Kommuneplan 2008 for Oslo og i utkast til ny kommuneplan – Oslo mot 2030.

Oppgradering av eksisterende og etablering av ny blå, grønn og teknisk infrastruktur forutsettes å skje i henhold til denne planen. Tiltakene som fremgår nedfelles i rekkefølgebestemmelser i de enkelte reguleringsplanene slik at de kan følges opp gjennom utbyggingsavtaler.

Forutsigbarhetsvedtak for Løren og Økern

Det foreslås vedtatt et eget forutsigbarhetsvedtak for Løren og Økern, jf. plan- og bygningslovens § 17-3, samtidig med bystyrebehandlingen av VPOR. Dette forutsigbarhetsvedtaket er en konkretisering av det generelle forutsigbarhetsvedtaket i Kommuneplan 2008 for Oslo. Forslaget til forutsigbarhetsvedtak er inntatt i kapittel 9.

Finansiering og gjennomføring av offentlige tiltak i VPOR

Hovedprinsippet for finansiering av tiltak er at grunneiere/utbyggere bærer kostnadene i forbindelse med etableringen. Dette forutsetter at tiltakene er nødvendige for gjennomføring av planvedtak og at grunneiernes/utbyggernes utgifter står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføring av planen, jf. plan- og bygningslovens § 17-3. Tiltak sikres gjennom rekkefølgebestemmelser som forutsettes oppfylt ved at et tiltak besørges (realytelse) eller bekostes (kontantbidrag). Private bidrag og tiltakshaveransvar fastsettes endelig i utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger. Offentlige tiltak inkluderer ikke lovpålagt sosial infrastruktur.

Summen av tiltakene beskrevet i VPOR er vurdert som nødvendige for å kunne realisere ønsket bolig- og næringsutvikling på Løren og Økern. Av gjennomføringshensyn vil det som hovedregel bli knyttet rekkefølgebestemmelser til utvalgte tiltak i nærheten av de enkelte planområdene og/eller prioriterte elementer som Hovinparken (tiltak 1.1), Løren Aktivitetspark med evt. flerbrukshall (tiltak 1.2 og 4.2), parkbro over til Økern (tiltak 2.5).

Regulering

Regulering av VPOR-tiltak i området skjer som hovedregel ved at tiltakene eller deler av tiltakene tas med i private reguleringsplaner og gis en utforming som er i samsvar med VPOR og de planbestemmelser som vedtas av bystyret. I noen tilfeller kan det være nødvendig for kommunen å regulere inn et tiltak i egen plan fordi det er viktig å få en tidlig avgrensing mot private planer. I slike situasjoner er Bymiljøetaten eller Plan- og bygningssetaten forslagsstiller for planen. I tilfeller der EBY er grunneier for utbyggingstomter som er viktige for byutvikling, har EBY, samme ansvar som private forslagstillere.

Utforming av rekkefølgebestemmelser i detaljreguleringer

PBE knytter rekkefølgebestemmelser til relevante tiltak i de enkelte reguleringsplanene. Eiendoms- og byfornylsesetaten og Bymiljøetaten involveres tidlig i den interne kommunale drøftingen om hvilke tiltak det skal knyttes rekkefølgebestemmelser til i de ulike detaljreguleringene.

Prosjektering og bygging

Prosjektering og bygging av store offentlige tiltak vil skje i regi av Bymiljøetaten. I tilfeller hvor offentlige tiltak etter utbyggingsavtale skal leveres som realytelser av private utbyggere har Bymiljøetaten ansvaret for kravspesifikasjon, godkjenning av byggeplan og overtakelse av ferdig anlegg i samarbeid med berørte etater (Ensjømodellen). Søknadsbehandling etter plan og bygningsloven fastsettes i den enkelte reguleringsplansak.

Gjennomføringsansvar

Plan- og bygningssetaten er ansvarlig for å behandle detaljreguleringsplaner og godkjenne byggesaker innenfor planområdet. Bymiljøetaten har ansvaret som kommunal gjennomføringsorganisasjon på Løren og Økern. Eiendoms- og byfornylsesetaten er ansvarlig for forhandling av utbyggingsavtaler. Bymiljøetaten vil bli involvert i forhandlingene.

Tiltakshaveransvaret for offentlige tiltak avklares i utbyggingsavtalene. Som hovedregel skal offentlige rom overdras vederlagsfritt til Oslo kommune etter at tiltaket er gjennomført og godkjent av Bymiljøetaten.

Kommunal styringsgruppe og samarbeidsgruppe

Det anbefales å etablere en kommunal styringsgruppe på direktørnivå og en samarbeidsgruppe, der relevante etater for gjennomføring av tiltakene (PBE, BYM, EBY, VAV og bydelene) deltar. Gruppen foreslås ledet av BYM.

Kommunale oppfølgingsoppgaver

Hovedplan for teknisk infrastruktur
Etter modell fra arbeidet på Ensjø anbefales det at det lages en hovedplan for teknisk infrastruktur som beskriver løsninger for vann- og avløp, fjernvarme, elektriske anlegg og IKT/tele-anlegg. Hovedplanen for teknisk infrastruktur bør beskrive tekniske løsninger for beplantning i en detaljert landskapsplan, slik at det sikrer nødvendig vegetasjon samtidig som beplantning ses i sammenheng med plassering av infrastruktur under bakken. I hovedplan for teknisk infrastruktur inkluderes en enkel plan for lokal overvannshåndtering. Arbeidet bør starte opp så snart VPOR er ferdig. Arbeidet ledes av Bymiljøetaten.

Reguleringsplaner

I noen tilfeller reguleres tiltakene av kommunen. Det foreslås at

- Økernveien
- Sinsenveien
- Spireaveien
- Løren aktivitetspark med eventuell flerbrukshall
- Hovinparken (kan eventuelt håndteres gjennom Økern Torgs reguleringsprosess)
- Kommunal tomt ved Økern senteret (g.nr/b.nr: 124/38)
- Gang-/sykkelvei fra øst for Sinsenkrysset til Haraldrud/Breivoll
- Overgang Dag Hammarskjøldsgate som del av grønn forbindelse

gjennomføres som kommunale reguleringsplaner.

Plan for Økern Torg med tilgrensende park og friområder skal fremmes i en sak. Reguleringsplanen skal inkludere plan for bekkeåpning og lokal overvannshåndtering som viser detaljerte løsninger for overvannshåndteringen og legge til rette for gode helhetsløsninger. Det må beskrives i hvilken rekkefølge den overordnede infrastruktur for håndtering av overvann må bygges ut og hvilke midlertidige løsninger som kan implementeres før den overordnede strukturen er på plass. Arbeidet ledes av EBY.

Gjennomføringsstrategi

Eiendoms- og byfornyelsesetaten utarbeider et kostnadsoverslag og en gjennomføringsstrategi.

Samarbeid mellom Oslo kommune og grunneiere/utbyggere

Det bør vurderes om det skal etableres et grunneiersamarbeid om gjennomføring av tiltak i VPOR, mellom Oslo kommune og grunneiere/utbyggere innenfor VPOR-området. Kontakt, informasjon og samarbeid vil da, så langt det er hensiktsmessig, styres gjennom denne gruppen. Grunneiere og utbyggere motiveres til gjensidig samarbeid om utvikling av området gjennom godt miljø- og kvalitetsarbeid.

Offentlig tiltak

Et offentlig tiltak er et tiltak som reguleres til offentlig (o) i reguleringsplaner. VPOR-tiltak skal i hovedsak reguleres til offentlig, men noen ganger kan det være hensiktsmessig med et privat formål med allmenn tilgjengelighet. Alle prioriterte tiltak, hovedsamleveier og samleveier skal reguleres til offentlig formål.

Kommunedelplanen for torg og møteplasser, vedtatt 22.4.2009

Hele planområdet faller innenfor ”område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling”, og dermed gjelder § 7 for hele planområdet. I § 7 står det at for utbygginger inntil 20 000 m² BRA skal sikring og etablering av minst ett torg/en møteplass sikres og at størrelsen på arealet vurderes nærmere. Siden planområdet er et område med underskudd på torg og møteplasser forutsettes det at minimum 5 % av tiltakets BRA avsettes til torg/møteplass for alle utbygginger, uavhengig av størrelse på prosjektet og i tillegg til prosjektets eget utearealbehov.

7. FORSLAG TIL FORUTSIGBARHETSVEDTAK

Følgende forslag til forutsigbarhetsvedtak for planområdet inkluderes i planen på vegne av EBY (Eiendoms og byfornyelseetaten). Dette fremmes som en del av VPOR til bystyret. Det foreslåtte forutsigbarhetsvedtaket er en konkretisering av det generelle forutsigbarhetsvedtaket som er inntatt i Kommuneplan 2008 for Oslo kommune.

Forutsigbarhetsvedtak for Løren og Økern

1. Ved behandling av reguleringsplaner innenfor området som omfattes av «Veiledende plan for det offentlige rom på Løren og Økern» (VPOR for Løren og Økern), vil det bli utformet rekkefølgebestemmelser som forutsettes fulgt opp gjennom bruk av utbyggingsavtaler mellom grunneiere/utbyggere og kommunen.

Utbyggingsavtalene vil regulere grunneierens/utbyggerens forpliktelser til å besørge eller helt eller delvis bekoste offentlige tiltak beskrevet i VPOR for Løren og Økern, kommuneplan eller reguleringsplan, som for eksempel etablering/oppgradering av veier, friområder, idretts- fritids- og kulturtiltak (anlegg), omlegging/nedgraving av høyspentlinje m.m. Listen er ikke uttømmende.

Det er ikke et krav at tiltakene er regulert før utbyggingsavtale inngås.

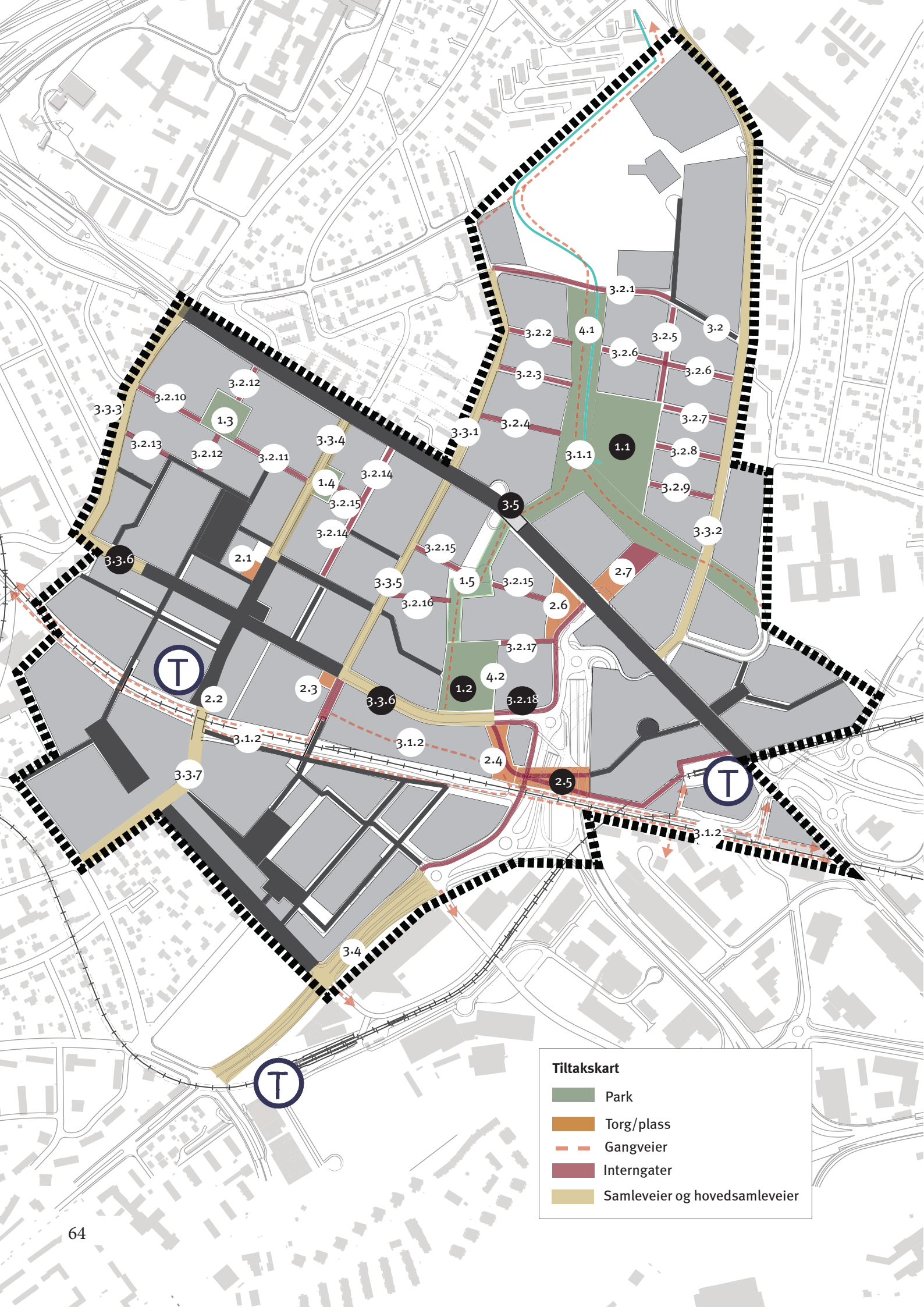
Utbyggingsavtale kan omfatte tiltak som ligger utenfor området som omfattes av VPOR for Løren og Økern.

2. Det forutsettes også inngått utbyggingsavtaler om eventuelle andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planen som utbyggingsavtalen gjelder eller for øvrig omfattes av regelverket , jf. plan- og bygningsloven § 17-3 eller senere bestemmelse som erstatter eller endrer denne.

3. Hovedprinsippet for finansiering av de offentlige tiltakene på Løren og Økern er at grunneiere/utbyggere skal bære alle kostnadene inkludert arealavståelse og/eller kostnader knyttet til erverv av areal.

Kostnadene skal som utgangspunkt fordeles forholdsmessig mellom grunneierne.

4. Fremforhandlede utbyggingsavtaler vedtas i bystyret etter at bystyret har vedtatt forslag til reguleringsplan.



8. TILTAKSLISTE

Tiltakene er delt inn i kategoriene park, torg/plass, gatetun/gangvei, gater (etter § 3.1 og 3.2 i KDPTM). Tiltak markert med grått er allerede gjennomført eller sikret gjennomføring.

- X Prioriterte tiltak**
Alle tiltak foreslått i VPOR Løren og Økern er nødvendige for utviklingen innenfor planområdet. Det er likevel noen tiltak PBE ønsker å trekke frem som prioriterte iht. til hovedgrep for området. Dette er Hovinparken (1.1), Løren aktivitetspark (1.2), strøkskata Lørenveien (3.3.6+3.2.18), overgang Dag Hammarskjølds vei (3.5) og parkbro/plass over Økernveien og Ring 3 (2.5). Alle de prioriterte tiltakene anses som nødvendige for alle prosjekt innenfor planområdet.

Nr.	Element	Tiltak	Areal
1.	PARK		
1.1		Hovinparken	40 daa (25 daa inkl. turdrag)
1.2		Løren aktivitetspark	7-9 daa
1.3		Lille Løren park	ca 3,7 daa
1.4		Møllerparken	ca 1,4 daa
1.5		Pensjonsparken	ca 2 daa
2.	TORG/PLASS		
2.1		Kanonplassen	ca 600 m2
2.2		Løren T-banestasjon	ca 500 m2
2.3		Lørenvangen torg	ca 500 m2
2.4		Lørenveien torg	3 daa
2.5		Parkbro/plass	ca 4 daa
2.6		Pensjonsplassen	ca 3 daa
2.7		Økern torg	ca 1,7 daa
3.	GATER		
3.1.1-2		Gang-/sykkelveier	-
3.2.1-18		Internveier	-
3.3.1-7		Samleveier	-
3.4		Hovedsamleveier (Økernveien)	-
3.5		Overgang over Dag Hammarskjøldsvei	-
4.	ANNET		
4.1		Bekkeåpning	-
4.2		Flerbrukshall	-
-		Tiltak - allerede sikret/gjennomført	-

Økernveien
Økernveien bør også vurderes som et tiltak i en VPOR for området sør for Økernsenteret, vest for Økernveien.

9. HØRINGSINNSPILL OG PBES KOMMENTARER

9.1 Høringsperiode

VPOR for Løren og Økern ble lagt ut til høring i tidsrommet 31. mars til 5. mai 2014. Fem høring-sinstanser har fått utsatt frist, den siste til 14. mai. Det kom inn totalt 28 uttalelser.

Høringsuttalelsene presenteres her i nedredigert form og med Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer direkte påfølgende i kursiv. Uttalelsene er sortert alfabetisk i følgende rekkefølge: statlige/fylkeskommunale aktører, kommunale instanser, organisasjoner og private.

Det er løftet frem to tema som kommenteres i flere av høringsuttalelsene. Det er tidspunkt for oppstart av VPOR og dennes forhold til reguleringsplaner i prosess, og fortsatt broforbindelse over Dag Hammarskjølds vei. Disse to temaene kommenteres i punkt 5.2 nedenfor, og ikke under de aktuelle høringssvarene.

PBE kommenterer primært forhold i høringsuttalelsene som relaterer seg direkte til VPOR Løren og Økern. PBE kan ikke diskutere pågående planprosesser i forbindelse med høring av planen. De enkelte reguleringssakene blir ivaretatt i egne prosesser.

9.2 Plan- og bygningsetatens kommentarer til utvalgte tema

Tidspunktet for påbegynt VPOR og forhold til påbegynte planer

Flere høringsinstanser bemerker at kommunens arbeid med VPOR for Løren og Økern foregår parallelt med, ikke i forkant av, transformasjonen av området. Dette fører til endrede forutsetninger for pågående reguleringsplaner.

Oslo kommune etterstreber forutsigbarhet i byutviklingen, og ser fordelene av dette for både kommunen og utbyggere. I transformasjon av større byutviklingsområder, som Løren og Økern, vil det alltid oppstå endrede betingelser og behov underveis. I dette tilfellet har utviklingen gått raskere enn forutsett, og det har vært vanskelig å få et helhetlig grep om det offentlige rom med så mange enkeltplaner. Det har også blitt flere boliger enn antatt i Kommundelplan for Økernområdet. PBE har derfor vurdert det som nødvendig for området som helhet å få til en samlende, overordnet plan for det offentlige rom.

PBE mener at området og alle involverte prosjekter tjener på en slik overordnet plan, selv om den kommer underveis i prosessen for noen prosjekter. Ett av formålene er et generelt løft for et område i utvikling. Dette vil alle prosjekter, i tillegg til områdets fremtidige beboere, ha glede av. Prosjekter som allerede var i prosess har vært forsøkt hensyntatt så godt det har latt seg gjøre underveis. I noen tilfeller har hensynet til helheten måttet gå foran hensyn til enkeltsaker.

VPOR-prosessen startet med to store, inkluderende workshops, der alle grunneiere, utbyggere og andre involverte parter var invitert til å delta og komme med innspill. Invitasjon til disse ble sendt ut i oktober og workshops gjennomført i november. Arbeidet med planen har hatt en rask progresjon, og fra desember 2013 har det foreligget en stedsanalyse av området, som har blitt brukt som grunnlag for saksbehandlingen i PBE i pågående plansaker. Etaten har søkt å ivareta de enkeltsaker som har hatt behov for avklaringer.

Broforbindelse over Dag Hammarskjølds vei

Det er fra Bydel Bjerke og flere lokale organisasjoners side uttrykt et ønske om fortsatt broforbindelse over Dag Hammarskjølds gate.

Dette er en viktig kryssing fra Lørenplatået til Løren skole og foreslått hovedpark, Hovinparken, som en del av en grønn forbindelse. VPOR foreslår et bredt, opphøyet gangfelt med en tydelig utforming som et VPOR-tiltak. Eksisterende gangbro over Dag Hammarskjølds vei er avhengig av Statens vegvesens utbygning av ny Dag Hammarskjølds vei. PBE mener at boligområdet trenger en trygg kryssing i gateplan uavhengig av broen.

I VPOR Løren og Økern tar PBE ikke stilling til om eksisterende gangbro skal beholdes. Dette må avklares med Statens vegvesen og Bymiljøetaten. Myke trafikanter skal prioriteres på gateplan i utviklingen av et fremtidig boligområde som Løren. Dette innebærer at kryssing av veier som hovedprinsipp bør foregå i gateplan.

9.3 Jernbaneverket

Jernbaneverket er positive til gang- og sykkelvei på sørsiden av Alnabanen. De forutsetter at det kan gjøres uten å erverve kommunal grunn og ønsker å bruke gang- og sykkelveier langs jernbanen som adkomstvei i forbindelse med drift og vedlikehold.

Jernbaneverket ser ikke behov for gang- og sykkelvei på nordsiden av Alnabanen, da gang- og sykkelvei langs Ring 3 skal følge Lørenveien i dette partiet. Dette er lagt til grunn for planene på denne siden av Alnabanen.

PBE:

Jernbaneverkets bemerkninger tas til orientering. Til punktet om gang- og sykkelvei på nordsiden av Alnabanen, bemerker PBE at det allerede er en sykkelbro over Ring 3 på nordsiden av Alnabanen, og det foreslås her en utvidet grønn bro som vil forenkle sykling på denne siden. PBE ser ikke denne strekningen som en konkurrent til hovedsykkelveien, men som et roligere supplement. Gang- og sykkelvei på nordsiden av Alnabanen vil forenkle adkomsten fra Haraldrud til Økern t-bane, en viktig forbindelse i området.

9.4 Statnett

Statnett opplyser at planene ikke berører noen av eksisterende eller planlagte ledninger eller stasjoner i området.

PBE:

Statnetts opplysninger tas til orientering.

9.5 Bydel Bjerke

Bydel Bjerke mener VPOR Løren og Økern er en god og viktig plan for nærmiljøet. Bydelen påpeker nødvendigheten av å se på de utilfredsstillende forholdene for gående i området mellom Økern t-bane og Kuben yrkesarena i Kabelgata på Haraldrud. Bydelen støtter forslaget om å bygge en flerbrukshall i området, i tilknytning til kollektivknutepunkt. Det er videre behov for ikke-kommersielle kulturelle møteplasser i området. Bydelen peker på lokaliseringen av barnehage som vist lengst nord i diagram 17, som god. Bydelen understreker viktigheten av gode, nære grøntområder, og ønsker at Hovinparken skal realiseres slik det er presentert i planen. Navnsetting av den fremtidige parken bør gjøres av Bjerke bydelsutvalg. Det er avgjørende at den grønne broen over til Økern Senter blir realisert for å skape en funksjonell forbindelse mellom Økern og Løren. Bydelen mener at plasseringen som vist i VPOR må endres slik at broen blir en naturlig forlengelse av Lørenveien lenger nord i planområdet. Bydel Bjerke støtter lokale organisasjoner og velforenings ønske om at det fortsatt skal være en broforbindelse over Dag Hammarskjølds vei for å sikre trygg forgjengerforbindelse. Bydelen støtter forslag om å opprette gatetun.

PBE:

I henhold til instruks for navnsetting av gater, veier plasser m.v. i Oslo kommune er det bydelenes bydelsutvalg som selv fatter endelig avgjørelse i navnesaker, herunder navnsetting og navneendring i egen bydel. Endelig navn for Hovinparken og øvrige parker, plasser m.v. i VPOR avgjøres av bydel.

PBE vil bemerke at den grønne broen som forbinder Økern og Løren på grunn av landskapsmessige hensyn ikke kan flyttes lenger nord.

9.6 Bydel Grünerløkka

Bydel Grünerløkka er positiv til foreslåtte VPOR for Løren. Dersom tiltakene i VPOR gjennom-

føres vil man kunne kompensere for tettheten som kommer og barrierer i området. Bydelen understreker at viktigheten av at alle plasser og parker foreslått i VPOR blir gjennomført, da dette er et minimum av hva det er behov for på Løren. Bydelen trekker fram at Løren aktivitet-spark og idrettshall blir spesielt viktige møteplasser i området. Bydelen fremhever gang- og sykkelvei langs Alnabanen som viktig for tilgjengeligheten i og gjennom området, og bred bro mellom Lørenveien og Økernsenteret som viktige som viktig for opplevelsen av området Løren og Økern som en helhet.

PBE:

Bydelens innspill tas til orientering

9.7 Brann- og redningsetaten

Brann og redningsetaten uttaler seg til planen ut fra etatens muligheter til å utføre slokke- og redningsinnsats i området. I forbindelse med oppføring av nye boenheter bør det i hovedsak legges til rette for utgang til to uavhengige rømningsveier fra hver boenhet. Det understrekes at tilgjengelighet til etatens høyberedskap må avklares så tidlig som mulig i arbeidet. Det må etableres kjørbare adkomst til alle angrepsveier og eventuelle oppstillingsplasser til Brann- og redningsetatens biler og utstyr. Ved bygging av underjordiske anlegg vil det være spesielt viktig at det tilrettelegges for slokkeinnsats. Det skal etableres forsvarlig adgang til slokkevann. Det vises for øvrig til Brann- og redningsetatens veileder på etatens hjemmesider.

PBE

Brann og redningsetatens opplysninger tas til orientering.

9.8 Byantikvaren

Byantikvaren opplyser om følgende kulturminner i planområdet: Løren skole, Vinmonopolets sentralanlegg, Løren leir og trafo i Lørenveien 49. Byantikvaren etterlyser generelt mer fokus på kulturminnefeltet i planen og en tverrfaglig tilnærming hvor historiske referanser og kvaliteter blir ivare tatt i den videre utvikling.

Byantikvaren bemerker at VPOR griper inn i bevaringsverdige/fredete områder og anlegg, uten at dette problematiseres i planen. Løren leir er fredet etter kulturminneloven og alle tiltak innenfor fredningsområdet må behandles som en dispensasjon fra fredningen. Byantikvaren mener at de foreslåtte tiltak for opparbeidelse av strøksgate/torg bryter inn i det fredede kulturmiljø og synes å være i strid med bevaringsintensjonen i reguleringsplanen og fredningsformålet. Byantikvaren kan ikke anbefale tiltak på Løren leir som er i strid med fredningsbestemmelser eller reguleringsbestemmelser.

Byantikvaren er positive til åpning av Refstadbekken, men mener den bør føres helt ned til Dag Hammarskjølds vei. Byantikvaren er positive til plass/torg sør for Løren skole, da området tidligere var skolehage for skolen og anbefaler å legge vekt på å videreføre historien om hagen i den fremtidige plassen. Mulig plassering av flerbrukshall i området rett sør for Løren skole må ta hensyn til bevaringsverdige skoleanlegget på Løren skole i utformingen.

PBE:

Kulturminner og eksisterende bygninger med karakter er viktige og identitetsskapende elementer for et område i transformasjon. De nevnte kulturminnene er ivare tatt i pågående og vedtatte reguleringsplaner.

Løren leirs bygninger inneholder i dag restaurant og kiosk, og Kanonhallen brukes til arrangementer. Dette er i tråd med intensjonene i VPOR Løren, der Lørenveien foreslås som strøksgate. Det foreslåtte torget er lokalisert på det som i dag er en parkeringsplass foran Kanonhallen. PBE mener derfor at intensjonene i VPOR ikke er i konflikt med bevaringsintensjonene i gjeldende regulering eller fredningsformålet.

For å tydeliggjøre at fasadene til nevnte bevaringsverdige bygninger ikke skal endres som følge av VPOR, fjernes markering av aktive fasader på Løren leir i hovedkartet, og de bevaringsverdige byggene blir markert på det samme kartet.

9.9 Bymiljøetaten (BYM)

BYM bemerker at VPOR fremstår som gjennomarbeidet og bra, og anser at sine interesser i hovedsak er ivare tatt. BYM støtter forslaget om gangvei både på nordsiden og sørsiden av Alnabanen og påpeker at det også vil lette atkomsten fra Haraldrud til Økern t-bane. Det anbefales at normerte gatebenevnelser brukes i VPOR. En detaljert landskapsplan må utvikles som en del av hovedplan for teknisk infrastruktur, og minst 2 m. bredde avsettes til trær i gatesnittet.

BYM er generelt positive til mange sykkelforbindelser, men anbefaler ikke egen sykkelvei

langs Turvei D2 gjennom grøntdraget. Dette fordi det kan oppstå være farefulle konflikter mellom transportsyklister i stor fart og myke trafikanter.

Standard definert i VPOR er bindende for Oslo kommune. BYM bemerker at høy standard kan virke flott, men uttrykker bekymring for stramme budsjett. Bruk av naturstein gjør ikke nødvendigvis et område bedre og mer brukt enn et billigere materiale.

BYM påpeker at det bør presiseres i VPOR hva som menes med et offentlig tiltak, i forhold til ansvaret for gjennomføring. BYM har ansvar for offentlige tiltak, men ikke tiltak med private reguleringsformål med allmenn tilgjengelighet.

BYM anbefaler at samarbeidsgruppen for Ensjø utvides til også å gjelde for Løren/Økern, og at denne fortsatt bør ledes av EBY. Det bør etableres en styringsgruppe på direktørnivå bestående av EBY, BYM, VAV og PBE, og ledet av BYM eller EBY. BYM foreslår videre at det bør etableres et grunneiersamarbeid mellom Oslo kommune og grunneiere.

BYM viser også til mindre språklige korrigeringer.

PBE:

PBE tar Bymiljøetatens bemerkninger til orientering. Staten vil tydeliggjøre i VPORs kapittel 6 forskjell på offentlige tiltak og VPOR-tiltak. Hva som blir offentlig og/eller privat formål vil imidlertid bestemmes gjennom reguleringsprosessene. En teknisk plan vil foreslås som et oppfølgingstiltak til VPOR, et arbeid som blir BYMs ansvar.

Det vil presiseres i planen (side 42) at der hvor sykkelveien følger D2 gjennom turdraget forbi Hovinparken, er det viktig at den utformes på en måte som ikke gjør det farlig å bevege seg for fotgjengere, spesielt barn.

Når det gjelder standard på offentlige rom, vil PBE bemerke at Økern vil i fremtiden bli et knutepunkt for en større del av byen, og en innfallsport til den tette byen for nedre del av Groruddalen. Anbefalt standard for offentlige rom foreslås ut i fra en vurdering av deres betydning og bruk. De viktigste offentlige rommene er derfor foreslått i høy standard. Dette vil si de to større parkene, samt det sentrale gangstrøket/strøksgatene.

Når det gjelder bruk av gatebetegnelser anser PBE at disse samlebetegnelse brukes i dokumentet ivaretar behovet for å gi overordnede føringer for gatestrukturen i denne sammenheng. Men tar med seg BYM sitt innspill i sitt videre arbeid.

PBE støtter opprettelse av en styrings- og samarbeidsgruppe for videre oppfølging av planen, som beskrevet i VPOR.

9.10 Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning, Bestillerenheten for barnehager
Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning ved bestillerenheten viser til at det på bakgrunn av befolkningsprognoser, driftsfordeler og arealeffektivitet er ønskelig at det legges inn en barnehagekapasitet på minimum 24 nye avdelinger. Det er ønskelig med barnehager med større kapasitet enn fire avdelinger. Resterende barnehager ses i sammenheng med boligprosjektene i området. Det kan brukes en beregningsnøkkel tilvarende en 4-avdelings barnehage pr 350 boliger.

PBE:

Plan- og bygningsetaten tar Byrådsavdeling for kunnskap og utdannings uttalelse til orientering. Vurdering av barnehagedekning og behov for større enheter er i tråd med den som er gjort i VPOR.

9.11 Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY)

EBY påpeker at de uttaler seg til planforslaget både ut fra sin grunneierrolle og ut fra sin rolle som overordnet kommunal avtalepart for utbyggingsavtaler i Oslo kommune. EBY foreslår ulike formale og skrive tekniske endringer i selve VPOR dokumentet.

EBY understreker at det er viktig at EBY og BYM involveres ved utforming av rekkefølgebestemmelser i reguleringssaker. EBY understreker fordelene med offentlig regulert formål på nøkkelprosjektene/de viktigste offentlige rom og at dette kommer tydelig frem. EBY viser til at bruttotomt bør være utgangspunkt for fastsettelse av utnyttelse, og oppfordrer til en vurdering av ambisjonsnivået og en prioritering av tiltakene.

EBY støtter forslaget om en kommunal styringsgruppe, og foreslår en samarbeidsgruppe på saksbehandlernivå frem til styringsgruppen kommer på plass.

EBY beskriver følgende gjennomføringsutfordringer knyttet til enkelttiltak:

- Intern gatene må presiseres mer i forhold til kostnadsberegningene.

- Bredden på Spireaveien og Sinsenveien må vurderes på nytt.

- Tiltak i Dag Hammarskjølds vei som kommer i tillegg til Statens vegvesens utbygging må presiseres som VPOR- tiltak.

- Lørenveien er markert med høy standard i VPOR, den er allerede påbegynt, og har ikke høy standard i dag.

- Mulighet for gjenåpning av kobling mellom Spireaveien og Ribstonsveien og koblingen Spireaveien/Økern Torg vei bør vurderes som gatetun. EBY viser til at Oslo kommune bør gjøre en vurdering av om det er satt av tilstrekkelig skole-tomter innenfor planområdet. Som grunneier uttaler EBY følgende: EBY stiller spørsmål ved om det er byplanmessig nødvendig med etablering av en så stor park som Hovinparken på 25 daa. EBY foreslår at parken blir tilnærmet rektangulær og anlegges som en breddeutvidelse av eksisterende parkdrag med en lengde på 300 meter og en bredde på 80 meter. EBY mener det gir et bedre grensesnitt mot gjenværende del av eiendommen Økern Torg i stedet for å ta hele arealet i sør. Videre ber EBY om at VPORs forslag til lokalisering av interne gater på eiendommen gjøres fleksibelt, dvs. at endelig plassering fastsettes i detaljreguleringen. EBY legger ved høringssvaret et forslag til en felles tekst for VPORene Løren og Økern, Bryn og Breivoll. **PBE:** *PBE tar EBY sine bemerkninger til orientering og kommenterer følgende punkter: PBE foreslår i VPOR at de viktigste tiltak reguleres til offentlige, men dette avgjøres endelig i hver enkelt reguleringsplan. Etter høring kommer PBE til å definere noen prioriterte tiltak. PBE støtter opprettelsen av en samarbeidsgruppe på saksbehandlernivå. VPOR Løren og Økern fastslår kvalitet og bredde på intern gatene, mens plassering og detaljert gateutforming gjøres i reguleringssak etter anbefalinger i punkt 4.3.5.*

Når det gjelder utforming av Lørenveien mener PBE at eksisterende standard ikke må være avgjørende for utforming av områdets strøgsgate. PBE anser Lørenveien som et sentralt offentlig rom på Løren og Økern, som derfor bør videreføres i høy standard. Ved en senere oppgradering/endring av eksisterende veistrekning, bør også denne delen oppgraderes til høy standard. I prosjektering av forlengelsen av Lørenveien må en legge opp til en sømløs overgang mellom nåværende utforming og fremtidig høy standard. Når det gjelder Hovinparken vil PBE påpeke at som hovedpark for et stort utviklingsområde i Oslo, er det viktig at Hovinparken får en form og størrelse som tydelig kommuniserer at dette er et viktig sted for området og dets beboere. PBE ønsker å være tydelig på at dette bør være en hovedpark i tradisjonell forstand. Parken må formes først, deretter plasseres bebyggelsen for å støtte opp om parken. Et utvidet grøntdrag på 80x300 meter langs Refstadbekken vil ikke gi området den identitetsskapende hovedparken som det trenger. PBE mener derfor at parken skal ha form, plassering og størrelse som foreslått i VPOR.

9.12 Renovasjonsetaten Renovasjonsetaten anbefaler at VPOR inkluderer et punkt der det oppfordres til å vurdere muligheten for påkobling til eventuelt eksisterende eller planlagt avfallssug og dypoppsamlere i omkringliggende område, samt at VPOR ivaretar plassering av returpunkt så 90% av befolkningen får maksimum 300 m gangavstand til et returpunkt. **PBE:** *Renovasjonsetatens uttalelse tas til orientering. Når det gjelder returpunkt foreslår PBE at dette inkluderes med en henvisning til at returpunkt skal vurderes som en del av detaljprosjektering i utarbeidelse av det offentlige rom. Store deler av planområdet er nylig bebygd eller regulert. I reguleringssaker blir avfallssug eller dypoppsamlere ivaretatt i reguleringsplanen. PBE ser det derfor ikke som nødvendig å gjøre dette også i VPOR.*

9.13 Sporveien Sporveien opplyser om at Lørenbanen bygges ut i henhold til vedtatt reguleringsplan. I VPOR er plassen foran hovedinngangen vist som et aktivt forgjengerareal, en viktig møteplass med sitteplasser. Sporveien opplyser om at de tar sikte på å utforme plassen i henhold til dette, men med et mulig forbehold om sitteplasser. Dette har sammenheng med behovet for areal til sykkelparkering, samt tilgjengelighet til de tilgrensende eiendommer. I samsvar med vedtatt reguleringsplan er det vist en tverrforbindelse (gangforbindelse) over Alnabanen ved t-banestasjonens sekundærinngang (i Kanonhallveiens forlengelse). Sporveien er i tvil om denne inngangen vil bli brukt i særlig grad. Forbindelsen er i reguleringsplanen vist med trappeløsning, altså ikke universell utforming. Høydeforskjellen blir stor som følge av krav til fri høyde over Alnabanen, og terrenget er slik at rampeløsninger ikke er praktisk mulig. For de fleste som vil krysse Alnabanen i dette området vil det være enklere å bruke Peter Møllers vei. **PBE:** *PBE tar Sporveiens innspill til orientering. Når det gjelder sekundærinngang til Løren t-bane*

bygges denne i henhold til gjeldende regulering.

9.14 Vann- og avløpsetaten (VAV) Vann- og avløpsetaten bemerker at gatene er føringsveier for teknisk infrastruktur. VAV anbefaler at kommunen legger opp til at det utvikles en overordnet plan som viser fornyelsesbehov også for teknisk infrastruktur under bakken, så kommunen selv skal ha mulighet til å planlegge sitt investeringsbehov. Dette kan utvikles som en teknisk hovedplan, og BYM må ivareta arbeidet i henhold til de føringene som fremkommer av dokumentet. Dette bør komme på plass raskt og et viktig tema i denne forbindelse bør være å legge til rette for beplantning og annen type installasjoner langs gatene. **PBE:** *PBE tar VAV sitt forslag om å lage en teknisk hovedplan for området til etterretning, selv om store deler av området allerede er ferdig utviklet. Dette bør være en oppfølgningsoppgave til VPOR og tillegges BYM.*

9.15 Bjerke Storvel Bjerke Storvel understreker viktigheten av at planen ses i sammenheng med tilstøtende områder og at det planlegges for flerbrukshaller/idrettshaller i området. Parker, grønt, bekkeåpning og overvannshåndtering trekkes frem som viktige forhold for området. Bjerke Storvel støtter Bydel Bjerkes ønske om at bydelsutvalget skal gi navn til det som i planen omtales som Hovinparken. De understreker behovet for kryssinger av Jernbanesporet, og viktigheten av at disse er universelt utformede. Bjerke Storvel mener at det av trafiksikkerhetsmessige grunner er viktig å beholde eksisterende gangbro over Dag Hammarskjølds vei og å lage en undergang parallelt med Sinsenveien. For øvrig støtter Bjerke Stovel Bydel Bjerkes høringsuttalelse. **PBE:** *I henhold til instruks for navnsetting av gater, veier plasser m.v. i Oslo kommune er det bydelenes bydelsutvalg som selv fatter endelig avgjørelse i navnesaker, herunder navnsetting og navnendring i egen bydel. Endelig navn for Hovinparken og øvrige parker, plasser m.v. avgjøres av bydel. PBE mener at kryssinger som hovedprinsipp bør foregå i plan, for å prioritere og legge til rette for fotgjengere og andre myke trafikanter. Undergang som foreslått parallelt med Sinsenveien anses ikke å være i tråd med ønsket byutvikling i området. Overgang over Alnabanen er på grunn av krav til fri høyde over Alnabanen og forhold ved terrenget utformet som en trappe-løsning.*

9.16 Groruddalen Miljøforum Groruddalen Miljøforum (GM) mener at en transformasjon og fortetting av Løren/Økern som beskrevet i VPOR må ivareta behov for lys og luft, samt innebærer behov for omfattende infrastruktur. De er positive til planens parkprosjekter, og mener en åpning av Hovinbekken bør ha høy prioritet. GM mener det er viktig å beholde eksisterende gangvei over Dag Hammarskjølds vei på grunn av trafikkbelastning på veien. GM anser ikke lysregulert kryssning i plan som tilstrekkelig. Den foreslåtte broen mellom Løren og Økern senter er et godt tiltak, men bør plasseres lenger nord. Forumet stiller seg positiv til forslag om gang og sykkelvei langs Alnabanen. GM mener at det bør vurderes å åpne Alnabanen for persontrafikk, som en effektiv forbindelseslinje mellom øvre del av Groruddalen via Økern til Grefsen og Nydalen, på sikt. GM understreker behovet for et godt busstilbud i tillegg til t-bane og at det bør legges til rette for minst mulig daglig bruk av personbil i området. **PBE:** *PBE vil bemerke at parkbroen som forbinder Økern og Løren på grunn av landskapsmessige hensyn/utfordringer ikke kan flyttes lenger nord. Øvrige bemerkninger tas til orientering.*

9.17 Hasle og Frydenberg vel Hasle og Frydenberg vel er positive til at eksisterende grøntområder ved Refstad skole og Lørenbanene er beholdt i sin nåværende form, og at Refstadbekken planlegges åpnet. De er også positive til gang- og sykkelvei langs Alnabanen. Parkområdet ved Hasle Linje anses som for lite med tanke på økt befolkningsvekst. Lille Løren park vil få en bedre lokalisering om den plasseres i hjørnet Dag Hammarskjølds vei/Hasleveien. Overganger over Alnabanen må være universelt utformet. Understreker viktigheten av beplantning. De mener også at det er viktig å forlenge sykkelvei fra Sinsenveien, mot sentrum via Hasleveien, gangveien sør for Gjøvikbanen, via Fougners vei og over Ola Narr. Dagens gangbro over Dag Hammarskjølds vei bør beholdes og det bør bygges en gangvei parallelt med Sinsenveien. Lysregulert kryssing i gateplan ved Dag Hammarskjølds vei frarådes. Hasle- og Frydenberg vel mener det er for

få områder til idrett og aktivitet sør i planområdet, og at det er behov for nærmiljøanlegg og aktivitetshus ved Hasle linje. De understreker viktigheten av å sette av nok arealer til skoler og barnehager.

PBE:

Park i forbindelse med Hasle Linje er vedtatt regulert (2011). PBE mener parken ivaretar behovet for en lokal park i dette området. Parken omtalt som Lille Løren park i VPOR er lokalisert slik at den settes sammen av arealer som utløses av krav til torg og møteplasser i utviklingsområder (§7 i Kommunedelplan for torg og møteplasser) ved tre eiendommer. Overgang over Alnabanen er på grunn av krav til fri høyde over Alnabanen og forhold ved terrenget utformet som en trappeløsning.

PBE mener at kryssinger som hovedprinsipp bør foregå i plan, for å prioritere og legge til rette for fotgjengere og myke trafikanter. Undergang som foreslått parallelt med Sinsenveien anses ikke å være i tråd med ønsket byutvikling i området.

9.18 Oslo Elveforum

Oslo elveforum er positive til åpning av Refstadbekken. Med hensyn til Refstadbekkens avslutning i vannspeil i Hovinparken ønsker Oslo Elveforum at dette kan utformes som en naturlig dam tilhørende et bekkeløp, og at det ikke bare blir et dekorasjonselement. De viser til at dammen bør få riktig vegetasjon slik at den kan virke som fordrøyning av overvann. Oslo Elveforum viser også til viktigheten av at planens blågrønne struktur tilrettelegges slik at den ivaretar sammenheng mot tilsvarende strukturer i omkringliggende områder.

PBE:

PBE mener avslutningen av Refstadbekken kan ha en funksjon i fordrøyning av overvann og tar med innspillene i den videre prosessen med detaljprosjektering av parken.

9.19 Oslo Idrettskrets

Oslo Idrettskrets støtter forslaget om lokalisering av en ny hall i tilknytning til Løren aktivitetspark og er positive til hvordan tilretteleggingen for fysisk aktivitet er gitt fokus i planleggingen av parkene. Oslo Idrettskrets ønsker å bemerke at behovsanalysen for idrettsanlegg utelukkende konsentrerer seg om behovet for flerbrukshaller. Det er en rekke idrettsgrener og aktiviteter som ikke har sin naturlige plass i en idrettshall, og Oslo Idrettskrets understreker behovet for et utvidet fleridrettshallprosjekt som imøtekommer behovet for saler til disse.

PBE:

PBE tar Oslo Idrettskrets bemerkning til orientering og understreker at det foreslås alternativ lokalisering av mulig flerbrukshall ut fra byutviklingsmessige hensyn. Innholdet i en fremtidig hall blir ikke fastlagt gjennom VPOR.

9.20 Refstad Vel

Refstad Vel foreslår at Refstaddammen restaureres og gjøres tilgjengelig for allmennheten. De redegjør for Refstaddammens de ulike kvaliteter, og hva som velet mener kan gjøres for at områdets befolkning igjen kan ha glede av den.

PBE:

PBE bemerker at Refstaddammen ligger utenfor planområdet. PBE opplyser om at en åpning av Refstadbekken er foreslått som tiltak i planen.

9.21 Sameiet Spirea Park

Sameiet Spirea Park ønsker at det skal vurderes å stenge Spireaveien for gjennomkjøring til Økern torg, Refstad skole og Løren Idrettsplass. De frykter at Spireaveien blir en gjennomfartsåre som tar over mye av trafikken fra vei 10 (ref 201310481) og Økern Torgvei, og at dette går på bekostning av boligområdet i Spireaveien og de myke trafikantene.

PBE:

PBE bemerker at endelig avklaring av Spireaveien foreslås gjort i en egen reguleringsplan som et oppfølgingstiltak.

9.22 Arch Uno AS (på vegne av Egge Eiendom ANS - Peter Møllers vei 8-14)

Arch Uno ser det som en forutsetning for Lille Løren park at alle de tre eiendommene hvor denne parken foreslås tar hensyn til utvikling av denne parken i sine planer og at dette blir koordinert mellom de tre partene. De ser det også som en forutsetning at Oslo kommune kjøper areal av grunneierne og drifter parken.

Arch Uno påpeker også at det er urimelig at feltene som utvikles sist må ta belastningen med barnehager i området og påpeker at det allerede er vedtatt planer innen planområdet med

over hundre leiligheter som likevel ikke har innpasset barnehage i planen. Arch Uno, på vegne av Egge Eiendom, protesterer mot at det er vist en alternativ plassering av en 8-10 avdelingsbarnehage på Egge Eiendoms tomt da konsekvensene av det vil være at de mest sannsynlig ikke ønsker å utvikle tomten.

PBE:

PBEs intensjon er at alle de tre eiendommene som Lille Løren park er lokalisert på skal ta hensyn til denne parken i utviklingen av sine respektive eiendommer. Som grunneiere har man et ansvar for at man bidrar til en helhetlig utvikling av området. PBE vil gjerne presisere at denne lille parken er satt sammen av arealer som utløses av krav til torg og møteplasser i utviklingsområde (§7 i Kommunedelplan for torg og møteplasser). I stedet for at alle tre eiendommer utvikler et lite torg hver, foreslås det at man legger disse områdene inntil hverandre. Dette muliggjør et større offentlig areal (park) som kan benyttes på flere ulike måter. PBE ser for seg at parken utvikles bitvis, men koordinert, i takt med utviklingen av de tre eiendommene. Oslo kommune har beregnet et behov for en til to 8-12 avdelings barnehager for å oppnå full barnehagedekning i området. Erfaringsmessig vil en prosjekttvis utbygging av barnehager gi en underdekning. Det gir også små enheter. Diagram 16 viser fire alternative, mulige lokaliseringer av en slik stor barnehage i tilknytning til grøntområde. Det betyr at dette vil være en av flere gunstige plasseringer av en større barnehage. Hvis Oslo kommune ønsker å etablere en kommunal barnehage, kjøpes tomten av grunneier til markedspris.

9.23 DNB Livsforsikring ASA

DNB Livsforsikring ASA opplyser om at deres eiendommer Lørenveien 55-65 og Lørenveien 64 er solgt.

PBE:

PBE tar opplysningene til orientering

9.24 Orkla AS (Peter Møllers vei 13)

Orkla AS er positive til at kommunen planmessig kartlegger muligheter for opparbeidelse av offentlig rom på Løren- og Økern-området. Da eiendommen nå brukes til lager og produksjon av Møllers tran og tilhørende produkter gir det ikke rom for å opparbeide det fremtidige rekreasjonsområdet «Møllerparken» nå. Dersom virksomheten på eiendommen skulle endres i fremtiden vil utvikling av et parkmessigområde, som beskrevet i VPOR, ses i sammenheng med plan for utvikling av området.

PBE:

PBE tar Orkla AS sitt høringsinnspill til orientering.

9.25 Rom Eiendom AS

Rom Eiendom ønsker å utvikle sine eiendommer sør og nord for Alnabanen ved Økern senter med urban bebyggelse, i dialog med naboeiendommene og ut fra et helhetsperspektiv. De påpeker at de ikke har vært involvert i arbeidet med VPOR og at foreslått gang- og sykkelvei langs Alnabanen ikke kan gjennomføres før Alnabanen er nedlagt.

PBE:

Rom Eiendoms tomter ligger utenfor VPOR Løren og Økerns avgrensning, og er ikke direkte omfattet av tiltakene i planen. PBE opplyser om at Jernbaneverket er positiv til gang- og sykkelvei sør for Alnabanen. Staten anser det som hensiktsmessig at gang- og sykkelveistrekningene foreslått i VPOR og i Ulven-planen i øst bindes sammen over Rom Eiendom sin tomt.

9.26 Selvaag Bolig ASA (Lørenveien 64)

Selvaag bemerker at de har ervervet sin eiendom med en forutsetning om å bygge boliger på eiendommen. De påpeker at eiendommen er avsatt til Bolig/Næring i Kommunedelplan for Økern, og at det i innledningen til VPOR Løren og Økern sies at VPOR ikke fastsetter arealbruk eller utnyttelse. Selvaag viser til at de ble gjort kjent med planene om økt parkareal på oppstartsmøte 18. februar 2014 og mener at kommunen bør lokalisere aktivitetsparken på sin egen eiendom som er sentralt beliggende i området. Selvaag bemerker at planprosessen er i strid med kommunens ønsker om forutsigbarhet og forventer at PBE endrer forslag til plassering av aktivitetspark slik at behovet for parker og møteplasser ivaretas, uten at rammebetingelsene for utnyttelse av Lørenveien 64 fasatt i KDP Økern fravikes. Selvaag påpeker også at de har foreslått en mindre park på 3,5 daa i sitt planforslag.

PBE:

PBE vil gi Selvaag anerkjennelse for deres arbeid med offentlig rom og byutvikling som en del av prosjektet Løren leir. Siden den tid har det kommet mange boligprosjekter på Løren, og PBE er bekymret over at park og offentlige rom for det nye byområdet ikke har blitt ivaretatt, og har

utviklet denne VPOR som et svar på dette. PBE påpeker at Kommunedelplan for Økern regulerer overordnet arealbruk. VPOR anbefaler lokalisering av offentlige rom iht en vurdering av områdets behov. Endelig arealbruk fastsettes i reguleringsplaner. PBE viser for øvrig til avsnitt 9.2, Tidspunktet for påbegynt VPOR og forhold til påbegynte planer. Selvaags tomt ligger i et område med underdekning av parker (s. 21) og denne tomten anses som den mest gunstige plasseringen av en større nabolagspark for fremtidige beboere. I en tidlig utvikling av Løren, som Løren Leir og Hasle Linje, rommet private reguleringsplaner lokalparker/nabolagsparker. I den siste biten av utviklingen har ingen av prosjektene vært store nok til å ta inn en park og PBE foreslår dermed at det bør bli en kommunalt utviklet park på denne tomten. En slik park anses som avgjørende for å muliggjøre områdets transformasjon fra næring til bolig. Når det gjelder utviklingen av Løren aktivitetspark forutsettes det at Oslo kommune kjøper tomten. PBE viser til at det på kommunens eksisterende eiendom, Økern Torg, foreslås en hovedpark (til sammen 40 daa) for hele området. Lokalparken Løren aktivitetspark blir et mindre, lokalt supplement til denne hovedparken.

9.27 Skanska Bolig AS (Peter Møllers vei 15)
Skanska Bolig har nylig sendt inn planforslag for sin eiendom, Peter Møllers vei 15. De har lagt inn offentlig tilgjengelig gangveier i sør og øst, samt en offentlig park i søndre del av tomten i tråd med intensjonene i VPOR. Skanska Bolig påpeker at den offentlige parken har en noe annen utforming enn park i VPOR, og at PBE er kjent med dette. Skanska ber PBE justere utforming av Møllerparken i VPOR så den er i samsvar med deres reguleringsforslag.
PBE:
På side 19 i VPOR står det at «Torg og plasser markert i kartet kan endre avgrensning om andre hensyn gjør dette gunstig, men areal og kvaliteter skal ikke reduseres». En vurdering av om reguleringsplanen er i tråd med VPOR tas i detaljreguleringen.

9.28 Spireaveien 6 Utvikling (JM) - (Spireaveien 6)
JM kommenterer at planarbeidet med Spireaveien 6 har pågått siden april 2014 og at kommunens forutsigbarhetsvedtak blant annet skal sikre at utvikler kan kalkulere inn utbyggingsavtale i kjøpesummen for eiendommen. VPOR-prosessen må dermed gå uavhengig av reguleringsarbeidet for Spireaveien 6. JM ønsker likevel å bidra med rekkefølgebestemmelser og en utbyggingsavtale som de mener er relevant for sitt prosjekt og gir dem merverdi. Dette er oppgradering av Spireaveien frem til Refstad barnehage og utvikling av Spireaveien frem til Økern torgvei til å bli en del av grønt gatenettverk.
PBE:
PBE tar JM's høringsinnspill til orientering. Det er EBY som forhandler utbyggingsavtaler, men en må forutsette at rekkefølgebestemmelser for alle prosjekter under utvikling/regulering må tilpasses VPOR. Ett av formålene med VPOR er et generelt løft for et område i utvikling, og som alle prosjekter, i tillegg til beboerne, vil ha glede av. Det er foretatt en vurdering av områdets behov, og alle tiltak foreslått i planen er nødvendige for utviklingen av området. VPORs rolle for planer i planprosess er kommentert i innledningen til kapitlet.

9.29 Union Eiendomskapital AS (Lørenveien 68)
Union Eiendomskapital AS har følgende kommentarer til høringsutkastet: De ønsker at eiendommen skal benyttes til kontor, forretning og allmennyttige formål. De ønsker ikke å anlegge et grønt belte langs foreslåtte Løren Aktivitetspark for å utvide arealet til denne parken, da det vil endre utkjøringen til eiendommen. De ønsker å bli kontaktet av Oslo kommune hvis det foreslås en flerbrukshall på tomten.
PBE:
PBE vil presisere at en eventuell endring av arealbruk på Union Eiendomskapital sin tomt vil foregå i en reguleringsprosess, ikke i VPOR. Ved en utvikling av tomten vil krav om etablering av offentlige rom iht Kommunedelplan for torg og møteplasser, gjøre seg gjeldende. Arealet som må avsettes til offentlig rom vil være gunstig å inkludere som en utvidelse av parken, og er derfor lagt inn som et prinsipp i planen. Dette vil som tidligere nevnt avgjøres i en reguleringsprosess, der avkjøringsproblematikken og mulige alternativer for denne kan undersøkes nærmere. Når det gjelder en eventuell lokalisering av flerbrukshall på Løren/Økern vil PBE presisere at VPOR identifiserer gunstige plasseringer av en flerbrukshall i et byutviklingsperspektiv. Lørenveien 68 trekkes frem som en av flere eiendommer i denne sammenheng.

9.30 Vedal Utvikling AS (på vegne av Sinsenveien 45-49)

Vedal Utvikling påpeker at de har gått gjennom en lengre planprosess samt et parallelloppdrag før de sendte inn planforslag til PBE 11.april 2014. Tiltakshaver ser behovet for et overordnet grep om veier og byrom i et utviklingsområde, men stiller spørsmål ved i hvilket omfang den vil gjelde for prosjektet Sinsenveien 45-49. De tilrettelegger likevel for en videreføring av Børsteveien som en interngate/gangvei med bredde på 8 meter med tilrettelagt passasje gjennom to bygningskropper. De påpeker også at de tilrettelegger for et betydelig friområde/park på sin eiendom med to torgdannelser og et allment tilgjengelig park- og uteoppholdsareal. De tilrettelegger også for en gangvei/forbindelse i tillegg til videreføring av Børsteveien.
PBE:
PBE tar Vedal Utvikling AS sitt innspill til orientering. VPORs rolle for planer i prosess er kommentert i innledningen til kapitlet. PBE kan ikke i høringen kommentere planforslaget Sinsenveien 45-49 direkte. Generelt anser PBE det som viktig at alle offentlige/allment tilgjengelige tiltak fremstår som offentlige, og ikke etableres inne i kvartalet. Ved å tilrettelegge for en park som Lille Løren park vil utbyggere på de aktuelle eiendommene ikke tape noe utbyggingspotensiale, men i stedet få en godt tilgjengelig og tydelig offentlig park.

9.31 Økern Sentrum (Økernsenteret)
Økern Sentrum bemerker at VPOR Løren og Økern er et styringsdokument som formelt ikke har juridisk virkning på reguleringsplan for Økern senter, vedtatt 11.9.2012. Forutsetninger for etablering av infrastruktur er allerede avklart mellom Oslo kommune og Økern senter. Økern sentrum støtter grepet med å flytte gangareal og torg mot syd, da det vil styrke reguleringsplanens intensjon, så fremt det ikke forsinker igangsetting av byggearbeid. De understreker at to gangpassasjer ikke er aktuelt. VPOR viser mange spennende og riktige grep som vil styrke utviklingen av Løren og Økern.
PBE:
PBE tar Økern Sentrums bemerkninger til orientering.

Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo

Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Saksnummer: 201310481

