

UTBYGGINGSAVTALE

for

LØRENVANGEN 22

Gnr. 124, bnr. 74

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Selvaag Løren 7 AS

Org.nr.: 996 995 267

heretter betegnet SL7.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Anleggsbidraget:	Det totale bidraget SL7 skal yte til OK for opparbeidelse av offentlige tiltak. Anleggsbidraget består av Kontantbidraget og Realytelsene.
BBY:	Oslo kommune v/ Boligbygg Oslo KF. Boligbygg Oslo KF eier, forvalter og leier ut Oslos kommunale boliger.
BRA:	Bruksareal for bebyggelse beregnet i tråd med Reguleringsplanen og byggt teknisk forskrift av 19. juni 2017 nr. 840 § 5-4, eller senere forskrift som erstatter denne.
Byggeplan:	En plan som inneholder de tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å gjennomføre Realytelsene.
BYM:	Oslo kommune v/ Bymiljøetaten. Bymiljøetaten er kommunens representant/kontaktperson i de tilfeller dette fremgår spesifikt av Utbyggingsavtalen.
EBY:	Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten. I tillegg til å være kommunens primære kontaktperson i Utbyggingsavtalen, er Eiendoms- og byfornyelsesetaten også kommunens representant i de tilfeller dette fremgår spesifikt av Utbyggingsavtalen.

Eiendommen:	Gårds- og bruksnummer og eventuelt andre matrikkelenheter tilhørende SL7/Lørenvangen 22 AS som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.
Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
Justeringsavtaler:	Avtaler om overføring av justeringsrett og justeringsplikt for merverdiavgift som er påløpt i forbindelse med opparbeidelse av Realtytelsene.
Kontantbidraget:	Den delen av anleggsbidraget som SL7 skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltakene.
Kontantbidragstiltakene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen punkt 8 som skal opparbeides av OK.
Kostnadsberegningen:	Kostnadsberegning og usikkerhetsanalyse av 12.03.2025 for offentlige infrastrukturtiltak på Økern, utarbeidet av Norconsult (Concreto), jf. vedlegg 8. Omforent kostnadsestimat av 24.06.2025, utarbeidet av Norconsult, jf. vedlegg 9.
Overordnet plan:	Veiledende plan for offentlige rom på Løren/Økern, vedtatt 22.06.2016.
Realtytelsene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen punkt 9 som skal opparbeides av SL7.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Lørenvangen 22 og Peter Møllers vei 13, jf. vedlegg 2 (reguleringsplankart) og 3 (reguleringsbestemmelser).
Utbyggingsavtalen:	Denne avtale med vedlegg.

3 BAKGRUNN OG FORMÅL

I kommuneplan «Oslo mot 2030» er det fattet et forutsigbarhetsvedtak hvor det forutsettes at det inngås utbyggingsavtaler for å gjennomføre rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner, og at det som hovedprinsipp er utbygger som skal bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og blå/grønn infrastruktur som er nødvendig for det enkelte prosjekt/tiltak.

Realisering av Reguleringsplanen gjør det nødvendig å opparbeide og oppgradere offentlige rom i henhold til rekkefølgebestemmelsene som er vedtatt i Reguleringsplanen. Formålet med Utbyggingsavtalen er å regulere partenes rettigheter og plikter knyttet til gjennomføring av Reguleringsplanen, herunder finansiering, gjennomføring, overtakelse og ansvars- og risikoforhold.

4 GEOGRAFISK AVGRENŚNING

4.1 Reguleringsplanen

Planområdet for Reguleringsplanen fremgår av vedlegg 2, og omfatter følgende gårds- og bruksnummer: 124/50, 124/74, del av 124/40 og 124/46.

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 4, og omfatter følgende matrikkelenhet: Gnr./bnr. 124/74. Dette omfatter også matrikkelenheter innenfor eiendommens avgrensning som får endret benevnelse.

Lørenvangen 22 AS er formell hjemmelshaver av Eiendommen.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

5.1 Kontantbidragstiltakene

Kontantbidragstiltakene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen punkt 8, som lyder som følger:

Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse, skal gang- og sykkelforbindelser over Økernkrysset, mellom Løren og Økern, være sikret opparbeidet.

Erfaringsmessig anser Plan- og bygningsetaten vilkåret "sikret opparbeidet" som oppfylt når:

- Utbyggingsavtalen er vedtatt,
- Kontantbidraget er innbetalt i henhold til punkt 6.2.3, og
- OK har inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer tiltakene og/eller tiltakene er fullfinansierte ved hjelp av offentlige bidrag vedtatt av kompetent organ i Oslo kommune.

Dersom Kontantbidragstiltakene ikke anses «sikret opparbeidet» på det tidspunktet SL7 skal søke om rammetillatelse, må SL7 søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. SL7 har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

5.2 Realytelsene

Realytelsene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen punkt 9, som lyder som følger:

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg 1 og 2 i felt 1, skal den del av gangvei som ligger innenfor gnr. 124, bnr. 257¹ være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg 4 i felt 1, skal den del av gangvei som ligger innenfor gnr. 124, bnr. 74 være ferdig opparbeidet.

¹ Riktig eiendomsbetegnelse er gnr. 124, bnr. 46.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg 4 i felt 1, skal Torg 1 være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg 3 i felt 1, skal fortau i Lørenvangen være opparbeidet.

Dersom Realytelsene ikke anses «opparbeidet» på det tidspunktet SL7 skal søke om midlertidig brukstillatelse, må SL7 søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. SL7 har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

6 SL7S PLIKTER

6.1 Anleggsbidrag

SL7 skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt kr 35 030 000,- per 1. kvartal 2025 gitt full utnyttelse i henhold til Reguleringsplanen. Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse er kr 2 260,- pr. m² BRA per K1/2025.

Anleggsbidraget ytes i form av Kontantbidraget, jf. punkt 6.2 og Realytelsene, jf. punkt 6.3.

6.2 Kontantbidraget

6.2.1 Størrelse

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse er kr 1 823,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

6.2.2 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for ”veg i dagen”, med utgangspunkt i 1. kvartal 2025, eller senere statistikk som avløser denne.

6.2.3 Forfall og oppgjør

SL7 plikter uten ugrunnet opphold å sende EBY kopi av søknad om Igangsettingstillatelse og oppsett over antall m² BRA som omfattes av søknaden. OK skal deretter sende SL7 faktura innen 14 dager. Dersom SL7 ikke oppfyller plikten etter første punktum, forfaller Kontantbidraget ved Igangsettingstillatelse selv om faktura etter andre punktum ikke er utstedt.

Plikten til å betale Kontantbidraget gjelder selv om Kontantbidragstiltakene er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

Dersom Igangsettingstillatelse ikke gis for det antall m² BRA det er søkt om, skal overskytende Kontantbidrag tilbakebetales til SL7 innen 30 dager etter påkrav.

6.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal SL7 betale forsinkelsesrenter i henhold til lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. Påløpte forsinkelsesrenter utelukker ikke erstatningsansvar i medhold av punkt 11.

6.2.5 Disponering mellom Kontantbidragstiltakene

OK har rett til fritt å disponere Kontantbidraget mellom Kontantbidragstiltakene.

6.2.6 Tilbakebetaling av kontantbidrag ved manglende igangsatt bygging

Dersom OK ikke har igangsatt opparbeidelse av Kontantbidragstiltakene, jf. punkt 7.1.4 første ledd nedenfor, innen 31.12.2045, kan SL7 kreve Kontantbidraget tilbakebetalt. Dette gjelder ikke Kontantbidrag som er disponert til andre Kontantbidragstiltak, jf. punkt 6.2.5.

Krav om tilbakebetaling skal være skriftlig, og angi nøyaktig tidspunkt for og størrelse på innbetalt kontantbidrag.

Ved tilbakebetaling tillegges Kontantbidraget en rente beregnet slik: Nibor 6 måneders rente + 1 % rente per år fra faktisk innbetalingsdato til den dato tilbakebetaling skjer.

6.3 Realytelsene

6.3.1 Opparbeidelse

SL7 skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Realytelsene.

Realytelsene er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 5, og er estimert å ha en kostnad på kr 6 775 336, jf. vedlegg 9.

6.3.2 Byggeplan

Realytelsene skal opparbeides i henhold til Byggeplan godkjent av BYM, og opparbeidelsen av en Realytelse kan ikke starte før Byggeplanen for den enkelte Realytelse er godkjent. Godkjennelse skal gis innen rimelig tid og kan ikke nektes uten saklig grunn. Partene er omforente om at det er viktig med god og tett dialog i prosessen med godkjennelse av Byggeplanen.

Byggeplanen skal utarbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok R700 og ha en standard som følger den til enhver tid gjeldende «Gatenormal for Oslo», og Statens vegvesens håndbok N200.

Byggeplanen skal for øvrig baseres på Reguleringsplanen og til enhver tid gjeldende normaler og retningslinjer. BYM skal på forespørsel opplyse om hvilke normaler og retningslinjer som er aktuelle.

Byggeplanen skal vise plasseringen av eksisterende, nye, rehabiliterte og omlagte kabler og ledninger.

Godkjennelse av Byggeplanen fritar ikke SL7 fra ansvar for å opparbeide Realytelsene i samsvar med gjeldende normaler og retningslinjer gitt i medhold av lov 21. juni 1963 nr. 23 om vegar § 13, på det tidspunktet rammetillatelse gis for den enkelte Realytelsen.

Etter godkjennelse inngår Byggeplanen som en del av Utbyggingsavtalen.

6.3.3 Gjennomføring

SL7 er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra Plan- og bygningsetaten og andre kommunale etater for bygging av Realytelsene.

SL7 plikter å koordinere prosjekteringsarbeidet og gjennomføringen med både offentlige og private kabel- og ledningseiere. Som ledd i dette skal Realytelsen meldes inn i kommunens søknadssystem SøkSys senest 3 uker før oppstart.

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for Realytelsene skal SL7 sende BYM en fremdriftsplan for opparbeidelse av Realytelsene til orientering.

BYM har på forespørsel rett til å få tilgang til prosjektdokumenter som angir utførelse og fremdrift på Realytelsene.

BYM har rett til å få tilgang til anleggsområdet for Realytelsene for befaring og kontroll. Tilgang til anleggsområdet skal avtales med SL7s entreprenør.

Er SL7s utførelse i strid med Utbyggingsavtalen, kan SL7 likevel ikke påberope seg at den er utført under OKs kontroll, med mindre OK skriftlig har godkjent avviket. Er SL7s utførelse i byggetiden i strid med Utbyggingsavtalen, eller det oppstår feil eller skader som SL7 har risikoen for, skal SL7 varsle BYM så snart SL7 blir klar over dette.

Partene har en gjensidig plikt til å koordinere byggearbeider der disse faller innenfor samme tidsrom.

Etter at Utbyggingsavtalen er signert kan ikke SL7 uten samtykke fra OK ved EBY, tinglyse nye heftelser på arealer som skal overdras sammen med Realytelsene etter punkt 6.4.1. OK ved EBY kan stille vilkår i denne forbindelse.

6.3.4 Frist for ferdigstilling og overtakelse

Realytelsene skal være opparbeidet og overtatt av OK i henhold til Reguleringsplanen og Utbyggingsavtalen før SL7 søker om midlertidig brukstillatelse.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir SL7 dispensasjon fra fristen for ferdigstilling av rekkefølgebestemmelsene før Realytelsene anses «opparbeidet», skal Realytelsene være opparbeidet og overtatt av OK innen utløpet av den fristen Plan- og bygningsetaten setter for oppfyllelse av rekkefølgebestemmelsene i dispensasjonsvedtaket. Dersom

dispensasjonsvedtaket ikke angir ny frist for ferdigstilling, skal Realytelsene være opparbeidet og overtatt av OK senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

6.3.5 Kommunal overtakelse av Realytelsene

Realytelsene, inkludert eiendomsretten til grunnen, overtas vederlagsfritt og fri for heftelser ved overtakelsesforretningen, jf. punkt 6.3.5.1 til 6.3.5.3 og punkt 6.4.1.

SL7 kan etter skriftlig søknad be OK samtykke til at enkelte heftelser skal bestå. Søknaden skal dokumentere heftelsens rettstiftelsesgrunnlag og begrunne hvorfor den kan bestå. Dersom heftelsen ikke har betydning for fremtidig bruk av Realytelsene, skal OK avgi samtykke. Dersom Realytelsens eiendom er ført i grunnboken, kan OK stille krav om at SL7 dokumenterer og begjærer opphørte heftelser på eiendommen slettet overfor Tinglysingsmyndigheten. Heftelser der OK er rettighetshaver skal i alle tilfeller bestå.

Drift og vedlikehold av Realytelsene besørges av SL7 inntil overtakelse har funnet sted.

6.3.5.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

6.3.5.1.1 *Testing og innregulering av tekniske anlegg*

SL7 skal varsle om kontroll, testing, innregulering eller lignende som skal foretas av tekniske anlegg og installasjoner i rimelig tid før aktiviteten. Av varselet skal det fremgå hvilke forutsetninger som må være oppfylt for at aktiviteten skal kunne gjennomføres.

SL7 skal i samarbeid med BYM og SL7s entreprenør(er) igangsette de tekniske anlegg og installasjoner og forestå kontroll, testing, innregulering eller lignende inntil disse fungerer tilfredsstillende. SL7 skal dokumentere gjennomføringen og resultatene av prøvene. Er ikke annet avtalt mellom SL7 og BYM, skal BYM motta ovennevnte dokumentasjon tre uker før overtakelsesforretningen.

6.3.5.1.2 *Ferdigbefaring*

SL7 skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av den enkelte Realytelse før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra BYM og SL7s entreprenør deltar. SL7 skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

6.3.5.1.3 *Levering av FDV- dokumentasjon*

SL7 skal levere forvaltning-, drifts- og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV- dokumentasjon) til BYM. Er ikke annet avtalt skal dokumentasjonen overleveres i elektronisk format senest tre uker før overtakelsesforretningen.

Dokumentasjonen skal inneholde:

- a) Alle kontroll-, prøve- og testrapporter som er utarbeidet,
- b) spesifikasjoner av ferdig opparbeidede Realytelser,
- c) tegninger av ferdig opparbeidede Realytelser,
- d) bruker-, drifts- og systemdokumentasjon for tekniske anlegg, og
- e) skjøtelsesplan for trær, busker og gressarealer i samsvar med punkt **Error! Reference source not found.**

Er ikke annet avtalt, skal nødvendig opplæring være gjennomført før overtakelse.

6.3.5.1.4 Innkalling til overtakelsesforretning

SL7 skal innen rimelig tid før den enkelte Realytelse er ferdig, skriftlig innkalle BYM og EBY til overtakelsesforretning. En frist på 1 måned regnet fra mottak av innkallingen skal normalt anses som rimelig.

Innkallingen skal opplyse om:

- a) Hvilke Realytelser overtakelsesforretningen gjelder,
- b) eventuelle gjenstående arbeider,
- c) om ferdigbefaring er gjennomført, eventuelt tidspunkt for ferdigbefaring,
- d) om grunnen er fradelt, eventuelt fremdrift for gjennomføringen av fradelingen, jf. punkt 6.4.1,
- e) om eventuelle feil eller skader som varslet i henhold til punkt 6.3.3 sjette ledd er utbedret eller om utbedring er omfattet av gjenstående arbeider, jf. bokstav b), og
- f) om SL7 har oversendt MVA-dokumentasjon og oppdatert utkast til Justeringsavtale til EBY, jf. punkt [8](#).

6.3.5.2 Overtakelsesforretningen

6.3.5.2.1 Generelt

SL7, BYM og EBY plikter å møte ved overtakelsesforretningen.

Overtagelse skjer ved overtakelsesforretning for den enkelte Realytelse, med mindre det er avtalt samlet overtakelse av samtlige Realytelser.

Ved overtakelsesforretningen skal SL7 fremlegge oversikt over de mangler selskapet noterte seg ved ferdigbefaringen med angivelse av hvilke som er utbedret.

SL7 og BYM skal ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en aktsom befarings av Realytelsene. BYM forutsettes å ha gjennomført en kontroll av mottatte FDV-dokumenter.

Ved overtakelsesforretningen skal grunnen være fradelt og overdratt til OK, jf. vedlegg 7.

6.3.5.2.2 Protokoll fra forretningen

Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, som skal angi:

- a) Alle som er til stede,
- b) mangler som måtte påvises, og om partene er uenige om dette,
- c) frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etterbefaring,
- d) om Realytelsen overtas eller nektes overtatt,
- e) OKs begrunnelse for å nekte overtakelse og SL7s begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette, og
- f) om SL7 har oversendt MVA-dokumentasjon til EBY og status på signering av omforent utkast til Justeringsavtale, jf. punkt 8.

Protokollen undertegnes av partene som har vært til stede på overtakelsesforretningen. SL7, BYM og EBY skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokollen.

6.3.5.2.3 OKs rett til å nekte overtakelse

Realtytelsen skal være ferdigstilte i henhold til Utbyggingsavtalen for at overtakelse skal finne sted. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av Realtytelsen.

OK kan i tillegg nekte å overta Realtytelsen hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjon som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen. OK kan også nekte å overta Realtytelsen dersom det foreligger tinglyste heftelser av betydning for fremtidig bruk. OK kan likevel ikke nekte å overta Realtytelsen hvis mangelen gjelder FDV-dokumentasjon som har liten betydning for forvaltning, drift og vedlikehold, og dokumentasjonen heller ikke er nødvendig for at OK skal kunne vurdere om Utbyggingsavtalens krav er oppfylt.

6.3.5.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- a) Eiendomsretten til Realtytelsen går over fra SL7 til OK, jf. punkt 6.4.1,
- b) OK får rett til å ta Realtytelsen i bruk, og
- c) risikoen for Realtytelsen går over fra SL7 til OK.

6.4 Overdragelse av areal

6.4.1 Overdragelse av areal sammen med Realtytelsene

Grunnen skal være overdratt til OK i tråd med punkt 6.3.5, senest ved overtakelsesforretningen.

SL7 er ansvarlig for å rekvirere delesak hos Plan- og bygningsetaten for fradeling av offentlige arealer. SL7 skal avklare fremgangsmåten (tilleggsparcell, arealoverføring, grensejustering, egenerklæring om offentlig eierskap mv.) med EBY før innsendelse av søknad om deling av grunneiendom. Overdragelse av offentlig vei skjer ved utstedelse av egenerklæring av eierskap fra OK jf. matrikkelloven § 24 fjerde ledd.

Eiendomsretten til arealer som overdras sammen med Realtytelsene skjer uten vederlag fra OK. Grunn tilhørende OK som er nødvendig for å gjennomføre Realtytelsene skal forbli kommunal eiendom, og overdras derfor ikke. SL7 kan imidlertid disponere grunnen for opparbeidelse av Realtytelsene i henhold til punkt 7.3.

SL7 er ansvarlig for utgifter til dokumentavgift, tinglysningsgebyr og fradelingskostnader for arealer som overdras sammen med Realtytelsene.

6.5 Plikter overfor tredjeparter

SL7 plikter å sørge for at nåværende og fremtidige leie- og festekontrakter på Eiendommen ikke er til hinder for gjennomføring av Utbyggingsavtalen.

6.6 Fortrinnsrett til boliger

SL7 gir OK fortrinnsrett for inntil 10 % av boligene innenfor hvert hovedsalgstrinn.

Det gjøres oppmerksom på at utbygger vil legge ut boliger for salg fortløpende mellom hovedsalgstrinnene og vil også ta ut noen av de rimeligste boligene i hvert hovedsalgstrinn for salg til førstegangsetablerere. OK sin fortrinnsrett gjelder ikke for disse boligene.

Eventuell bruk av fortrinnsretten skal avklares i tiden før boligene legges ut for salg i markedet. Retten må gjøres gjeldende senest to uker etter at OK v/BBY har mottatt skriftlig varsel om at boligene i det enkelte hovedsalgstrinn er klargjort for salg.

OK står fritt til å velge type leilighet, størrelse og plassering. OK skal søke å spre eventuelle kjøp av boliger på de ulike hovedsalgstrinnene for å unngå opphopning av kommunalt disponerte boliger.

7 OK SINE PLIKTER

7.1 Kontantbidragstiltakene

7.1.1 Opparbeidelse

OK skal for egen regning og risiko prosjektere, regulere og opparbeide Kontantbidragstiltakene.

OK har rett til å overføre ansvaret for prosjektering, regulering og opparbeidelse av Kontantbidragstiltakene til tredjepart.

7.1.2 Avgrensning

Den omtrentlige geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltakene fremgår av vedlegg 6.

Kontantbidragstiltakenes endelige plassering og avgrensning vil bli avklart i egne detaljreguleringer som gjennomføres av OK og/eller Økernveien 145 med flere (PBE saksnummer 201908559). Utbyggingsavtalen er ikke bindende for detaljreguleringen.

7.1.3 Standard

Standarden på Kontantbidragstiltakene er veiledende beskrevet i Overordnet plan og reguleringsplanforslag for Økernveien 145 m.fl..

7.1.4 Oppstartstidspunkt

OK er forpliktet til å påbegynne prosjektering og opparbeidelse av det enkelte Kontantbidragstiltaket etter at følgende betingelser er oppfylt:

- Detaljregulering for Kontantbidragstiltaket er vedtatt av Oslo bystyre.

- Kontantbidragstiltaket er fullt ut finansiert ved innbetaling av Kontantbidraget i henhold til punkt 6.2.3 og kontantbidrag fra andre utbyggingsavtaler og offentlige bidrag.
- Samtlige arealer tilknyttet Kontantbidragstiltaket er overdratt til og overtatt av OK.
- Nødvendige bruksrettsarealer fra andre grunneiere i området er stilt til disposisjon slik at OK får gjennomført Kontantbidragstiltaket på en rasjonell måte.

OK står fritt til å bestemme i hvilken rekkefølge og hvordan Kontantbidragstiltakene skal gjennomføres.

OK har rett til å ferdigstille Kontantbidragstiltakene før Kontantbidraget er innbetalt, jf. punkt 6.2.3 tredje ledd.

Dersom OK velger å overføre ansvaret for prosjektering, regulering og opparbeidelse av kontantbidragstiltakene til tredjepart, jfr. punkt 7.1.1, skal OK sørge for at forpliktelsene og rettighetene i dette punktet overføres til tredjepart gjennom egen avtale.

7.2 Drift og vedlikehold

OK forplikter seg til å drifte og vedlikeholde de ferdigstilte Realytelsene og Kontantbidragstiltakene i henhold til normal kommunal standard. OK står fritt til å organisere den nærmere gjennomføringen av drift og vedlikehold.

7.3 Bruksrett til kommunal grunn

SL7 skal opparbeide infrastrukturtiltak på kommunal grunn. SL7 får tiltredelse til offentlige arealer gjennom BYMs ordinære søknadsprosesser, i henhold til enhver tid gjeldende betingelser i Oslo kommune.

8 JUSTERING AV MERVERDIAVGIFT

Når den offentlige infrastrukturen overdras til OK skal OK overta justeringsrett og justeringsplikt for merverdiavgift som er påløpt i forbindelse med opparbeidelse av Realytelsene regulert i Utbyggingsavtalen.

Partene har avtalt følgende fordeling av merverdiavgift som justeres:

SL7 betaler et beløp til OK som utgjør 30 % av justeringsplikten som overføres til OK.

SL7 har rett til å få utbetalt fra OK 70 % av årlig justeringsbeløp.

Utkast til Justeringsavtaler er vedlagt Utbyggingsavtalen som vedlegg 12. Partene er innforståtte med at endringer i utkast til Justeringsavtaler vil kunne skje som følge av endrede offentligrettslige krav og kommunens rutiner for utbetaling og fakturering. Før kommunal overtakelse av Realytelsene, jf. punkt 6.3.5, skal SL7 oversende oppdatert utkast til Justeringsavtale med korrekte beløp for påløpt merverdiavgift og den nødvendige dokumentasjon av utgifter og merverdiavgift til EBY. SL7 har ansvaret for at den fremlagte

dokumentasjonen er materielt og formelt korrekt. OK har ikke ansvar for avgiftstap som skyldes feil og mangler i/ved dokumentasjonen. Omforent utkast til Justeringsavtale skal signeres og dateres av SL7 i forbindelse med overtakelse av Realytelsene, og straks oversendes EBY i to eksemplarer for signering. EBY oversender deretter SL7 ett eksemplar av signert og datert Justeringsavtale innen rimelig tid.

Dersom endringer i merverdiavgiftsloven, kompensasjonsloven eller i annet relevant regelverk medfører at OK ikke lenger kan utøve sin justeringsrett, kan SL7 ikke kreve utbetaling fra OK.

Utbygger plikter å holde kommunen skadesløs dersom justeringsavtalen ikke signeres innen de frister som følger av punkt 8.

9 REFUSJON

Utbyggingsavtalen innebærer ingen begrensninger i partenes rett til å fremsette refusjonskrav mot tredjeparter etter plan- og bygningsloven kap. 18.

Fordeling av kostnader og gjennomføringsansvar mellom OK og SL7 er endelig fastsatt i Utbyggingsavtalen. Partene kan følgelig ikke fremsette refusjonskrav etter plan- og bygningsloven kap. 18 overfor hverandre.

10 BORTFALL

Dersom Eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Reguleringsplanen, eller det inntreffer andre vesentlige endringer i forutsetningene for Utbyggingsavtalen, bortfaller Utbyggingsavtalen.

11 MISLIGHOLD

Mangler ved Realytelsene som først viser seg etter overtakelsen, og som OK ikke har eller burde ha oppdaget ved gjennomføringen av overtakelsesforretningen, plikter SL7 å utbedre såfremt de er påberopt innen rimelig tid. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen.

Innen utløpet av reklamasjonsfristen kan hver av partene kreve at det skal holdes en felles reklamasjonsbesiktigelse av Realytelsene.

Dersom en part misligholder sine plikter etter Utbyggingsavtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet.

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

12 TINGLYSING

OK kan kreve tinglysing av hele eller deler av Utbyggingsavtalen som en heftelse på de matrikkelenheter som inngår i Eiendommen, herunder også fradelte matrikkelenheter og seksjonerings som opprettes i etterkant. I denne forbindelse forplikter SL7 seg til å medvirke til oppfyllelse av alle formkrav til tinglysing.

OK samtykker til at Utbyggingsavtalen viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån.

Hvis Utbyggingsavtalen er opphørt for en eller flere matrikkelenheter, plikter OK etter skriftlig krav fra SL7 å samtykke til sletting fra grunnboken. Det gjelder særlig der:

- SL7 har innbetalt Kontantbidraget som er tilknyttet matrikkelenheten, jf. punkt 6.2.3, og
- SL7 har opparbeidet Realytelsene, jf. punkt 6.3.1, og overtakelse av Realytelsene er gjennomført i henhold til punkt 6.3.5.

Dersom Utbyggingsavtalen eller andre dokumenter mellom partene signeres ved bruk av elektronisk signatur, skal partene ved behov medvirke til signering på en papirbasert versjon av det samme dokument. Slik signatur skal gis innen rimelig tid etter at den andre parten skriftlig har anmodet om dette.

13 TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

Dersom det gjennomføres et eierskifte av Eiendommen skal Utbyggingsavtalen transporteres til den nye eieren. Transport av Utbyggingsavtalen er betinget av OKs skriftlige samtykke, men OK kan ikke nekte transport uten saklig grunn.

OK kan kreve erstatning for eventuelt økonomisk tap OK lider som følge av at SL7 ikke transporterer Utbyggingsavtalen i henhold til første ledd ved eierskifte av Eiendommen.

14 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Utbyggingsavtalen er ikke bindende for OK før den er vedtatt av kompetent kommunal myndighet.

15 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til denne avtalen skal være skriftlig.

Meddelelser og påkrav til SL7 sendes til:

Selvaag Løren 7 AS v/ Christoffer Martinsen
Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 Oslo
E-post: chma@selvaagbolig.no

Meddelelser og påkrav som etter avtalen skal rettes til OK, sendes til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Postboks 491 Sentrum

0105 OSLO

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

Meddelelser og påkrav som etter avtalen skal rettes til OK v/ BYM, sendes til:

Bymiljøetaten

Postboks 636 Løren

0507 OSLO

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

16 VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument består Utbyggingsavtalen av følgende trykte vedlegg:

1. Overordnet plan
2. Reguleringsplankart
3. Reguleringsbestemmelser
4. Kartskisse – Eiendommen
5. Kartskisse – Realytelsene
6. Kartskisse - Kontantbidragstiltakene
7. Kartskisse – Overdragelse av arealer
8. Kostnadsberegning og usikkerhetsanalyse for offentlige infrastrukturtiltak på Økern
9. Kostnadsestimat for Lørenvangen 22
10. Firmaattest for SL7
11. Firmaattest for Lørenvangen 22 AS
12. Utkast til Justeringsavtaler

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

Eskil Bråten
Oslo kommune

Navn: _____
SL7

18 HJEMMELSHAVERS SAMTYKKE

Som hjemmelshaver(e) til gnr./bnr. 124/74 erklærer vi at vi vil samtykke til tinglysing, overdragelse og/eller andre rettslige disposisjoner som krever vår medvirkning for SL7s oppfyllelse av Utbyggingsavtalen.

Dersom samtykke er gitt ved bruk av elektronisk signatur, vil vi ved behov signere på en papirbasert versjon av det samme dokument. Slik signatur skal gis innen rimelig etter at OK har skriftlig anmodet om dette.

Dato:

Navn:

Lørenvangen 22 AS

Org.nr. 924 024 364



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FORSLAG TIL
POLITISK BEHANDLING
20.6.2014

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, med mål om at den politiske behandling ender med vedtak i bystyret.

Plan- og bygningsetaten, 20.6.2014

Ellen S. de Vibe
Etatsdirektør

Morten Wasstøl
Avdelingsdirektør

Jørn Roar Moe
Enhetsleder



INNHold:

Forord

1. Bakgrunn

1.1 Innledning	6
1.2 Om VPOR	8
1.3 Reguleringsplaner	10
1.4 Eksisterende situasjon	12

2. Visjon - fra lastebil til fotgjengere 14

3. Hovedstrategi 15

4. Veiledende plan for det offentlige rom for Løren og Økern 18

4.1 Hovedkart VPOR	18
4.2 Parker langs grønne koblinger	20
4.2.1 Referanser størrelse park	22
4.2.2 Hovinparken	24
4.2.3 Løren aktivitetspark	26
4.2.4 Mindre parker	28
4.2.5 Trygge og grønne koblinger	30
4.2.6 Gangvei langs Alnabanen	32
4.3 Gater og forbindelser	34
4.3.1 Gaten som byrom	36
4.3.2 Kantsonene	37
4.3.3 Hovedsamlegater	38
4.3.4 Samlegater	40
4.3.5 Interngater	41
4.3.6 Sykkelforbindelser	42
4.3.7 Strøksgata	44
4.3.8 Torg og plasser langs strøksgata	46
4.4 Idrett og aktivitet	48
4.5 Barnehagedekning	49
4.6 Overvann	50
4.6.1 Prinsipp for overvannshåndtering	50
4.6.2 Bekkeåpning	

5. Kvalitet og standard 51

6. Oppfølging og regulering 54

7. Forslag til forutsigbarhetsvedtak 57

8. Tiltaksliste 58

9. Høringsinnspill og PBEs kommentarer 60

1. BAKGRUNN

1.1 Innledning

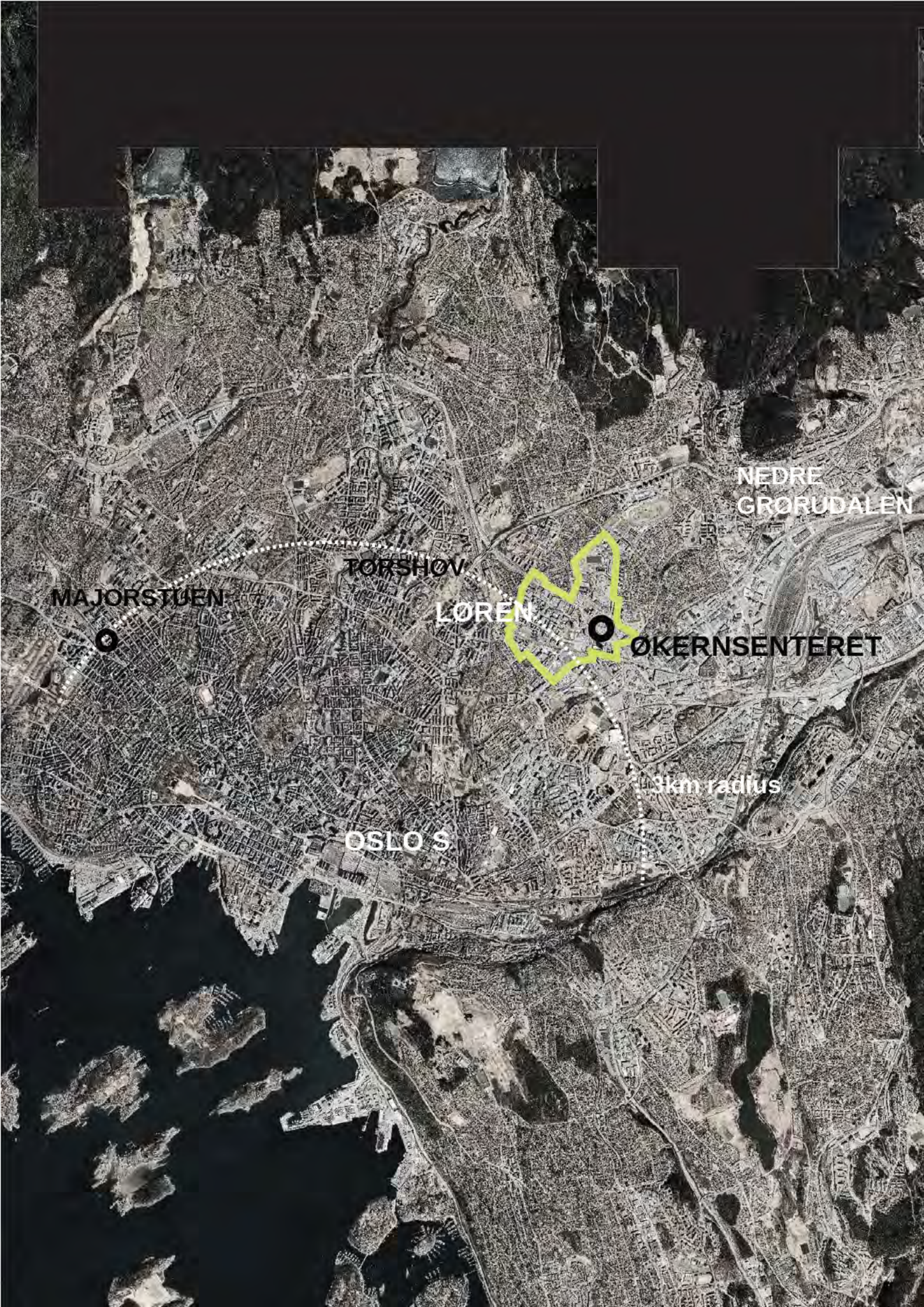
Innen 2030 er det beregnet at Oslo har behov for over 100 000 nye boliger og et tilsvarende antall arbeidsplasser. Denne veksten danner grunnlaget for en transformasjon av lavt utnyttede industri- og næringsarealer i utkanten av den tette byen. Ett av disse områdene er Løren og Økern, som allerede har 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.





NEDRE
GRØRUDALEN

TORSHOV

LØREN

ØKERNSENTERET

MAJORSTUEN

OSLO S

3km radius

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 ivarettatt 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.

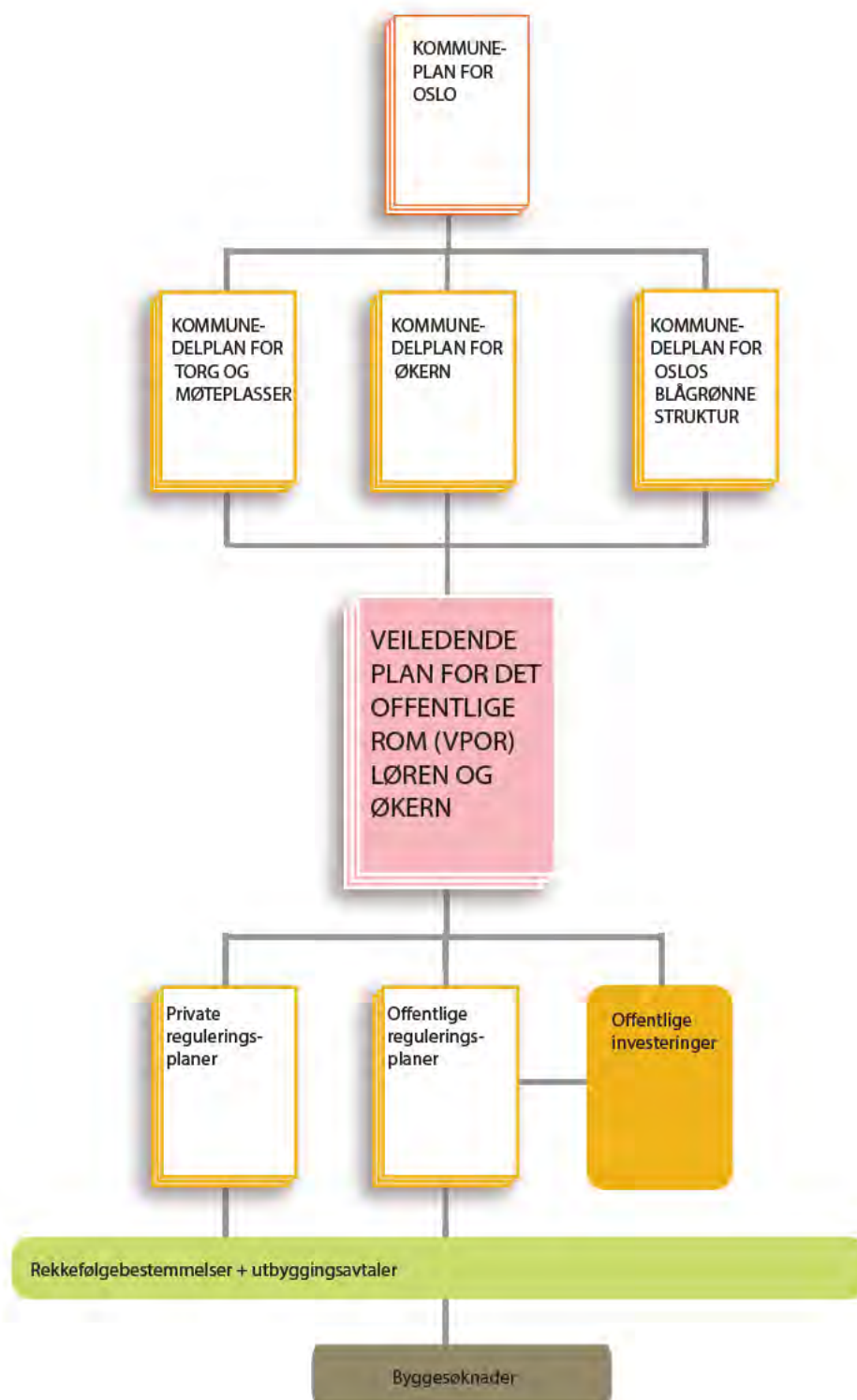


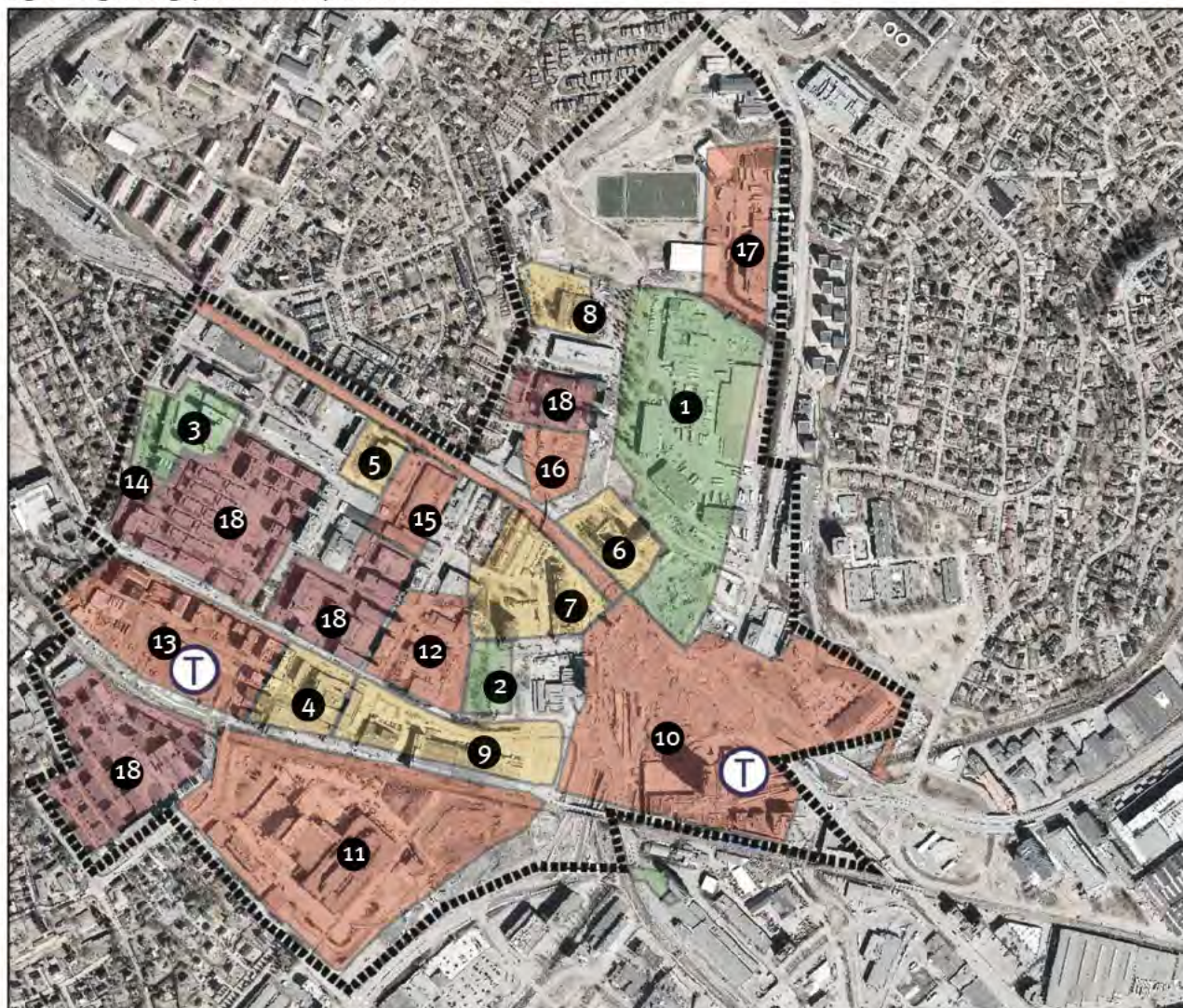
Fig. 1. VPOR Løren og Økern i planhierarkiet

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.

	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		Lørenfare 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	

Fig. 2. Reguleringsplaner innen planområdet



Oslo S

Carl Berner

Slottet

Løren skole

Løren park



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

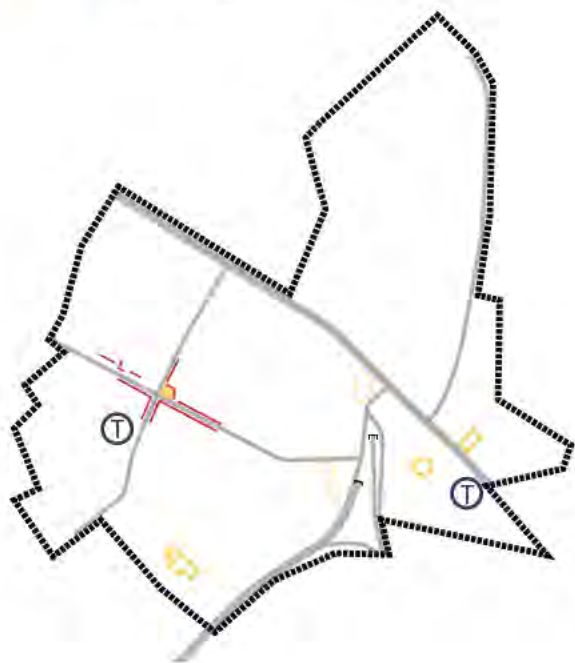


Diagram 4: STRØKSGATE

- 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 Hovinsbekken, 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 Mollers 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

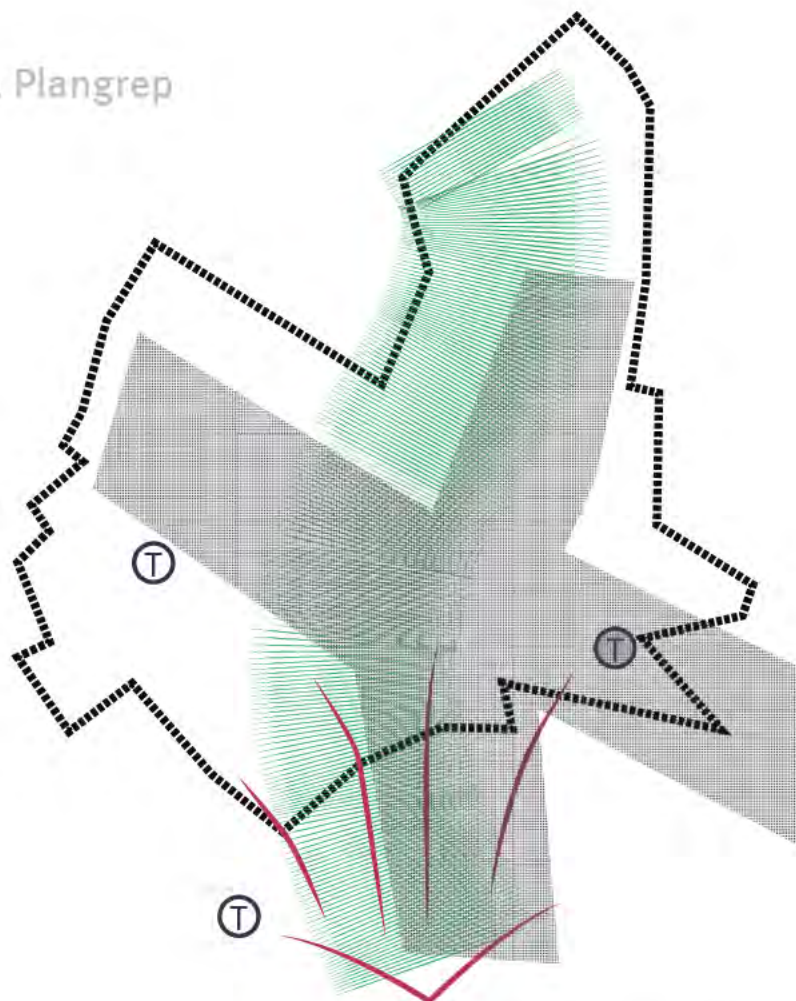


Fig. 3. Plangrep

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

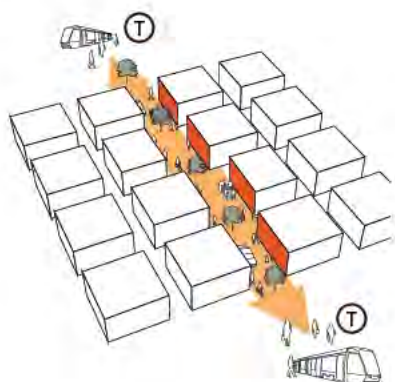
Gjennom trygge og grønne koblinger knyttes Løren til grøntområder i nord (Løren fotballbane) og Valle Hovin i sør. Dette vil gi grønne gangforbindelser fra Løren til turvei D2, som går gjennom Oslo fra fjorden til marka og til Løren skole, Hasle skole og Refstad skole.

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



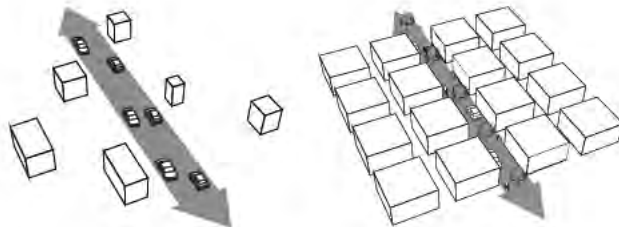
En aktiv strøgsgate tilrettelagt for opphold, servering og handel, som sikrer en attraktiv forbindelse mellom Løren T og Økern T. (Se side 44-45)

TRYGGE KOBLINGER



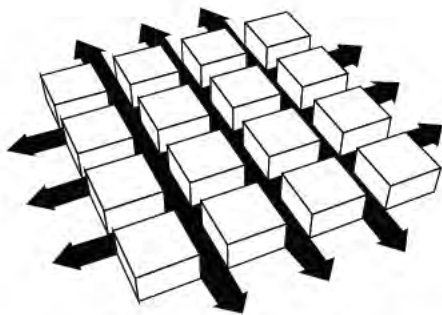
Trygge og grønne gang- og sykkelforbindelser, knytter Løren og Økern til omkringliggende grøntområder. Forbindelsene gjøres som integrert grep i den bymessige strukturen gjennom å lage dedikerte og tydelige fotgjengeroverganger i gateplan. Gatene gis et grønt preg gjennom beplantning og sekvens av parker.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

FRA VEI TIL GATE



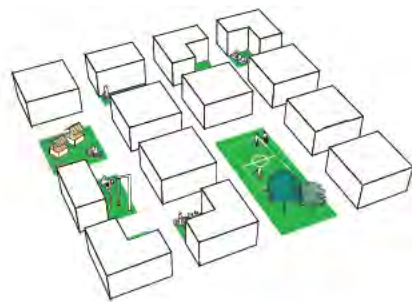
Stramme opp bebyggelse for å gi eksisterende hovedforbindelser et mer bymessig gatepreg. Redusere barriereeffekter gjennom å knytte hovedsamleveiene sammen med gatestrukturen ved kryssing i gateplan og fokus på fotgjengere. (Se side 34-41)

FINMÅSKET NETT TILPASSET FOTGJENGERE



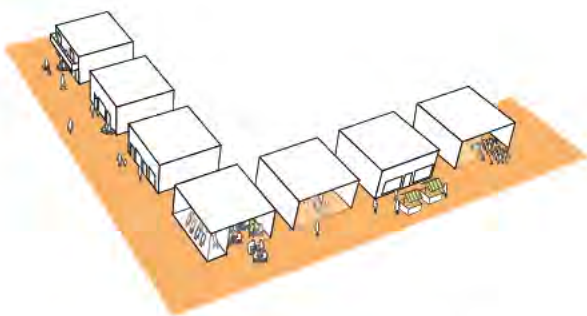
Etablering av en bymessig kvartalsstruktur med god tilgjengelighet tilrettelagt for gående. (Se side 38-39)

PARKHIERARKI



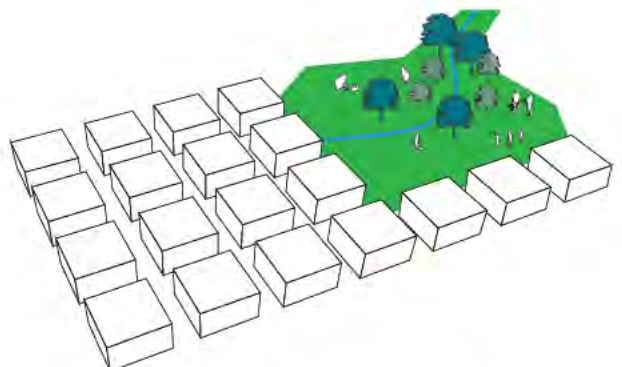
Et nettverk av større og mindre parker i tilknytning til gatenettet. Variasjon i størrelse og programmering sikrer mangfold. (Se side 25-27)

AKTIVE FASADER

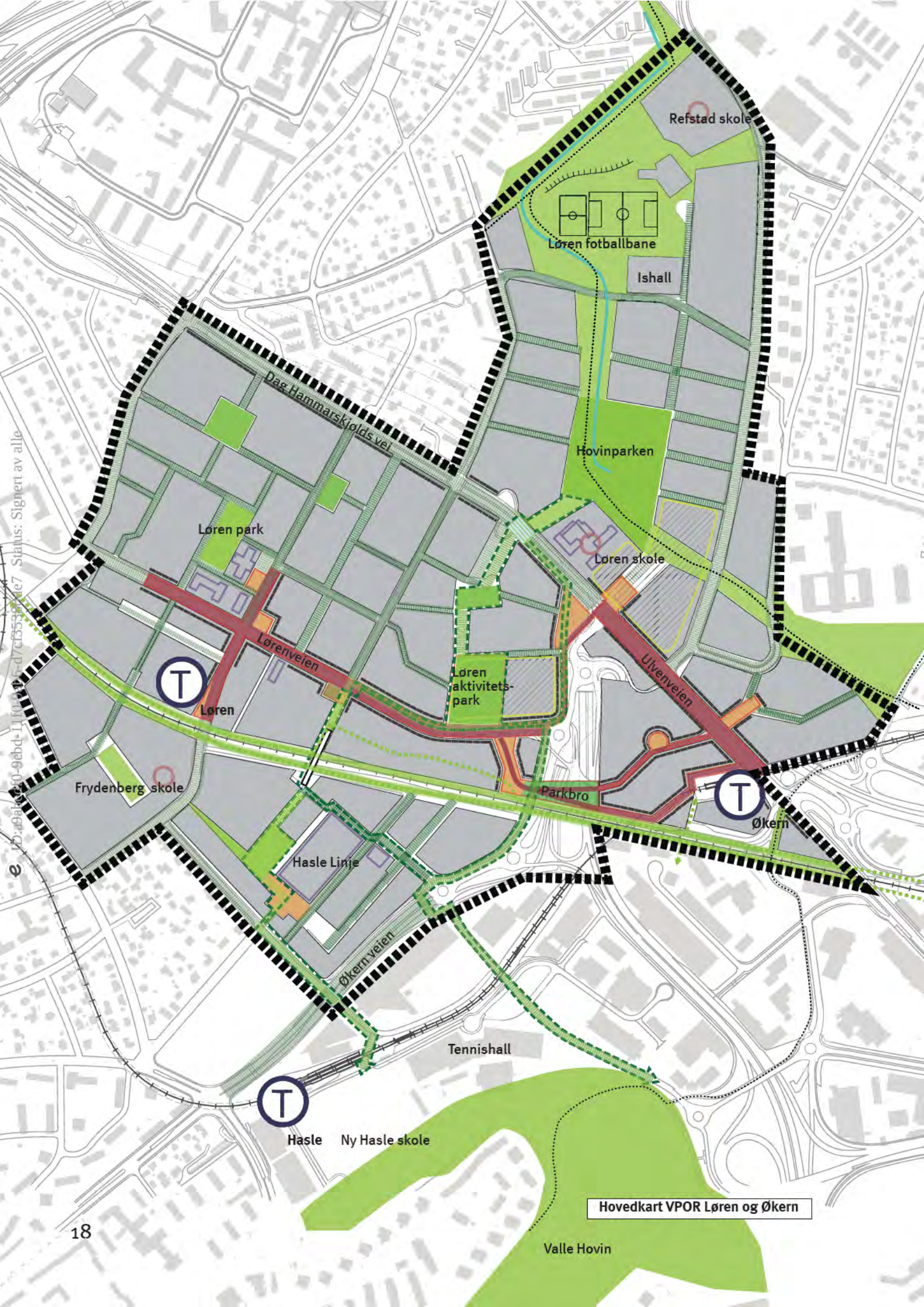


Første etasje ut mot gatene skal ha liv og aktiviteter. Aktive fasader med publikumsfunksjoner som service og butikker med utgang til strøgsgate. (Se side 37)

HOVEDPARK



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



4. VEILEDENDE 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:

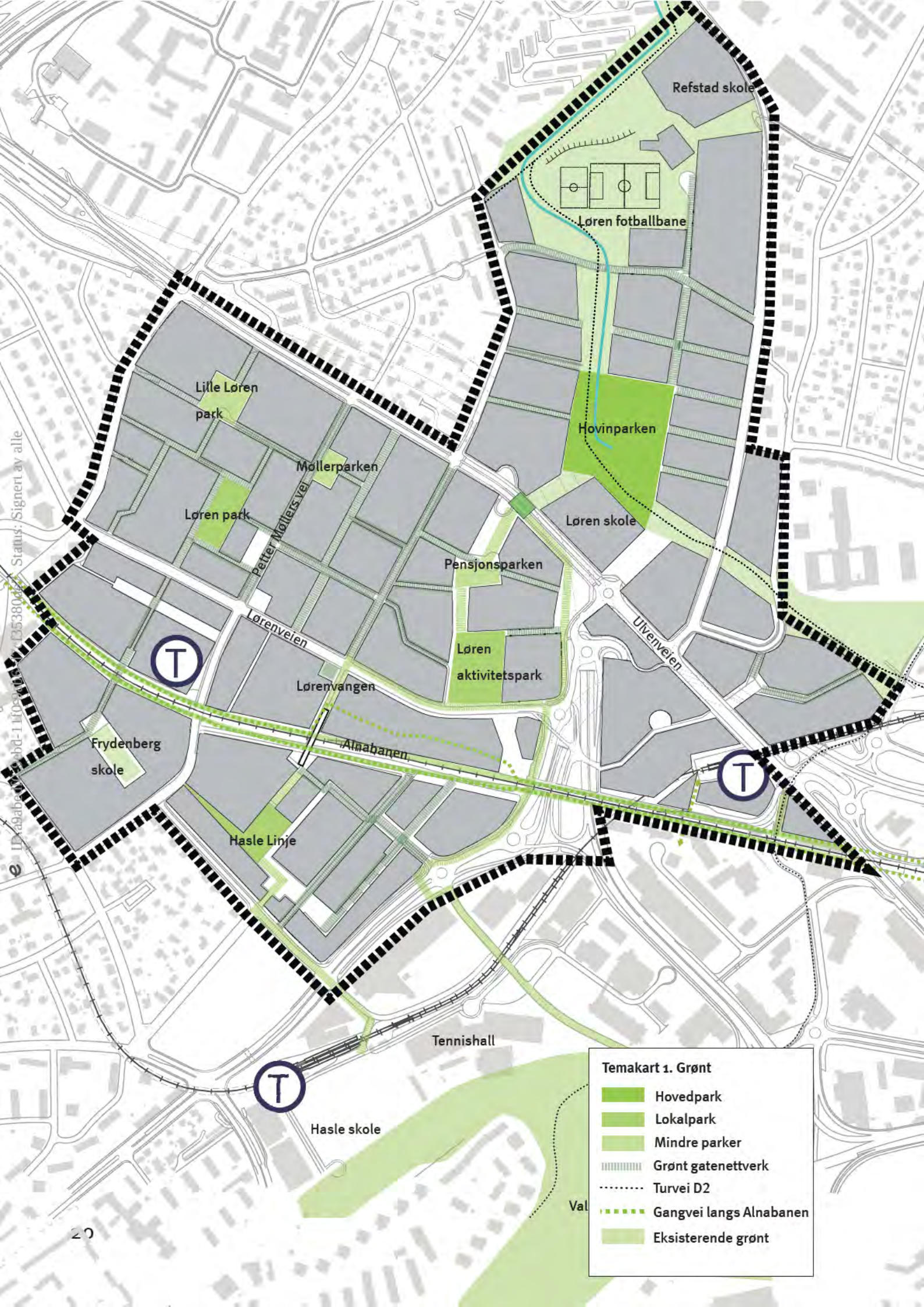
-  Ny park
-  Eksisterende park og friområde
-  Bekkeåpning
-  Turvei D2
-  Grønn forbindelse

Torg/plasser/gater:

-  Strøksgate
-  Torg
-  Gater og forbindelser
-  Viktig kryssning 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



Temakart 1. Grønt

-  Hovedpark
-  Lokalpark
-  Mindre parker
-  Grønt gatenettverk
-  Turvei D2
-  Gangvei langs Alnabanan
-  Eksisterende grønt

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.



Diagram 5. Gangavstand til park

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.

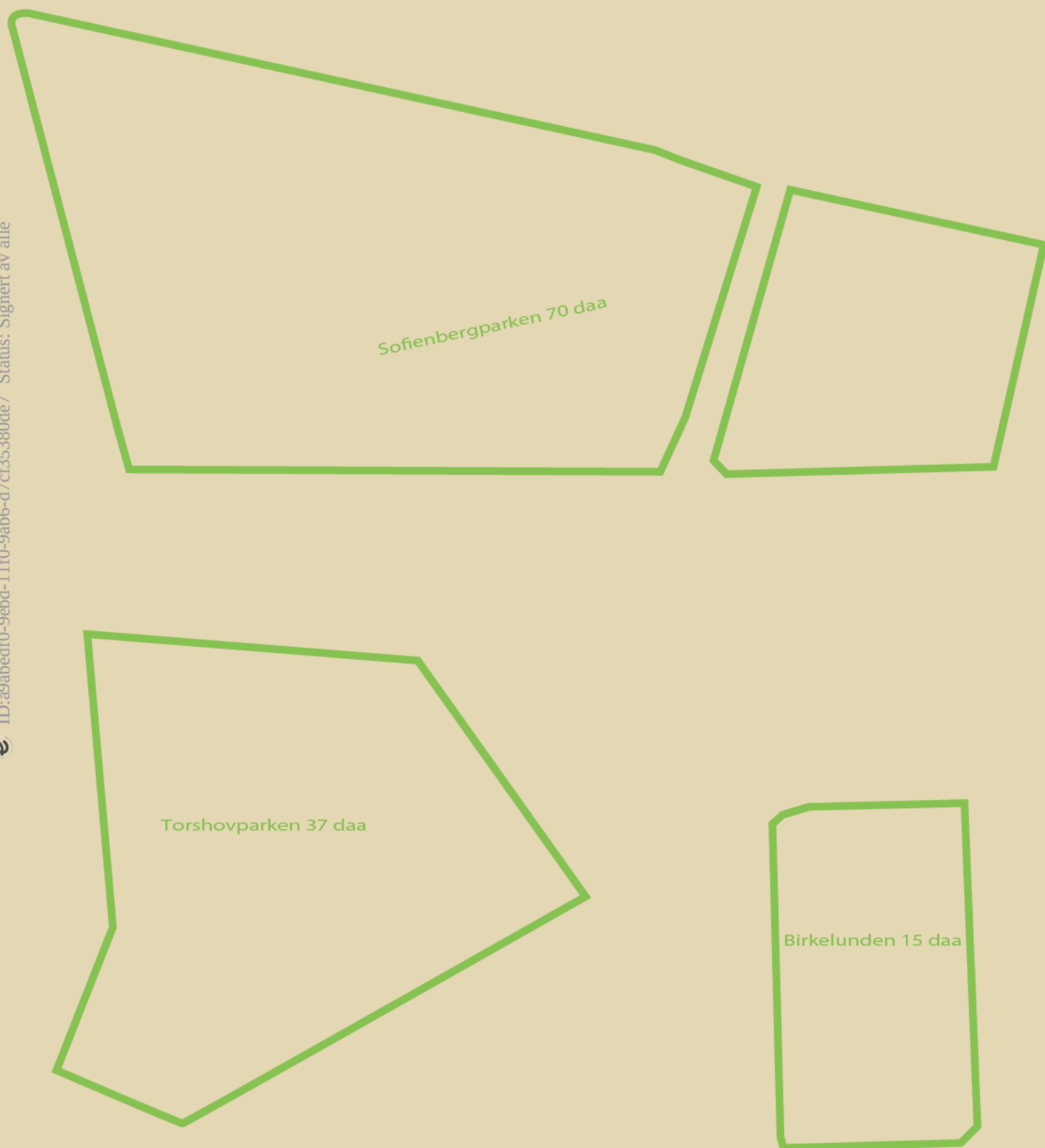
Nødvendighet

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.

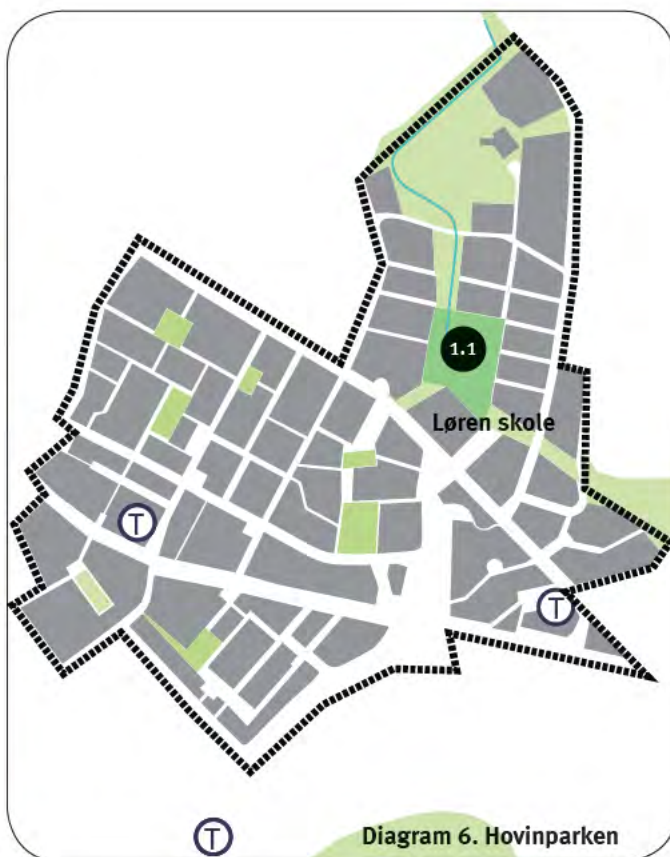
Løren park



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 fordrøyning.

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 veksler 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

1.2

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

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



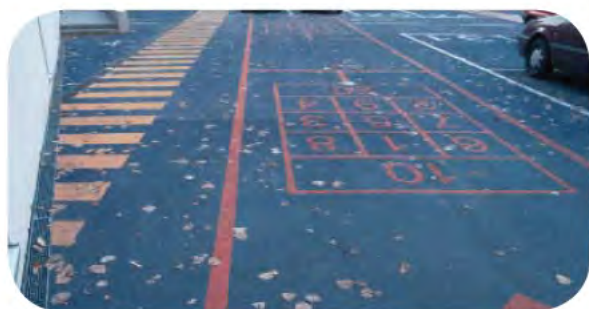


Diagram 8. Mindre parker/aktivitetsrom

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 fordøyning. 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

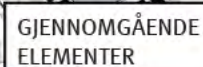
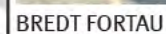
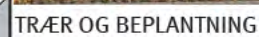
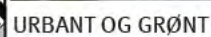
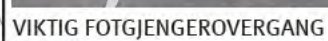
Areal: ca 2 daa

Status: Foreslått i VPOR

Kvaliteter: Rekreasjon, lek

Standard: Normal

1.5



-  Grønn kobling
-  Torg
-  Aktive fasader
-  Parker
-  Bredd, beplantet fortau
-  Eksisterende grønt

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 Lørenvengen 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 Teglverkstomt mot Hasle skole.

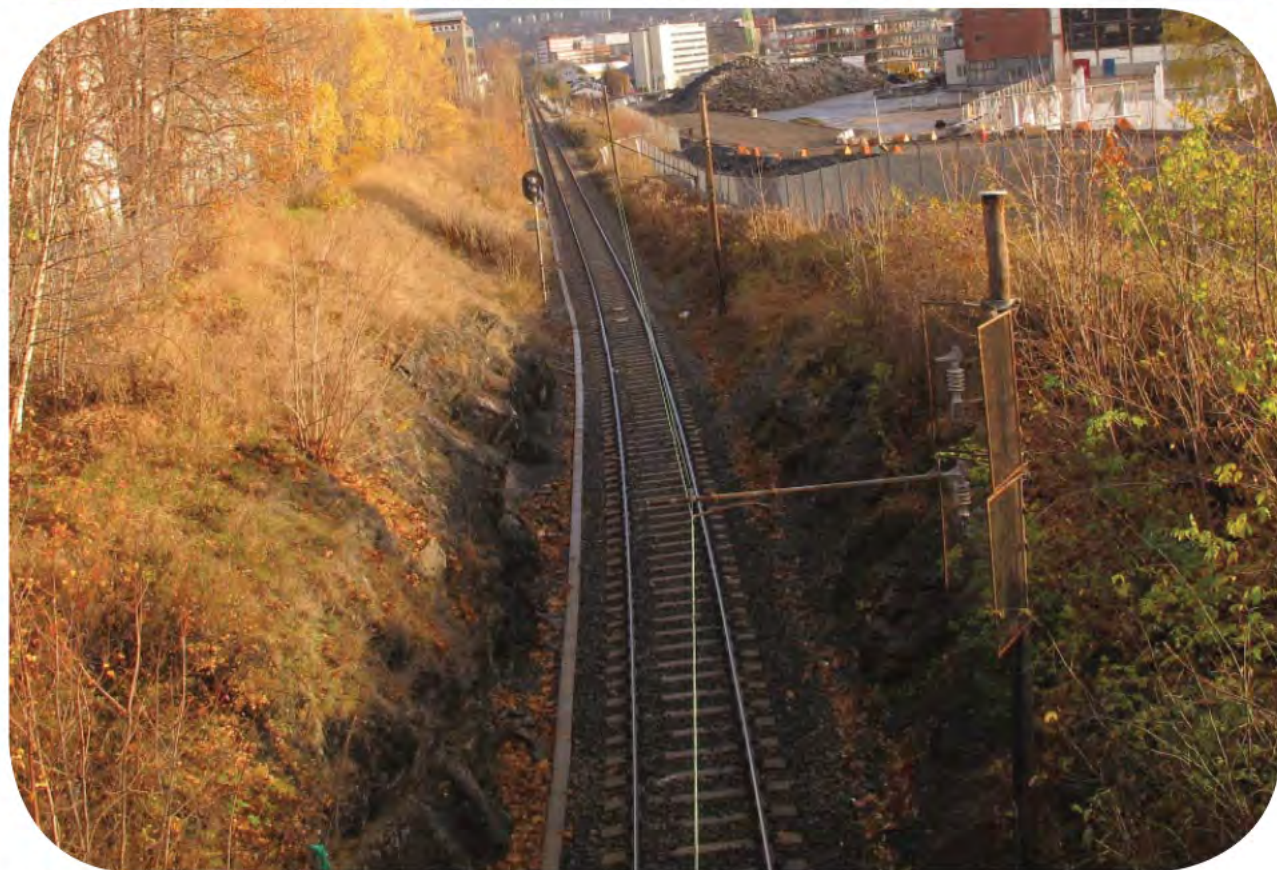
1. *The High Line, NY*

2. *Den grønne sti, København*

3. *Alnabanen gjennom Løren*



Diagram 9. Gangvei langs Alnabanen



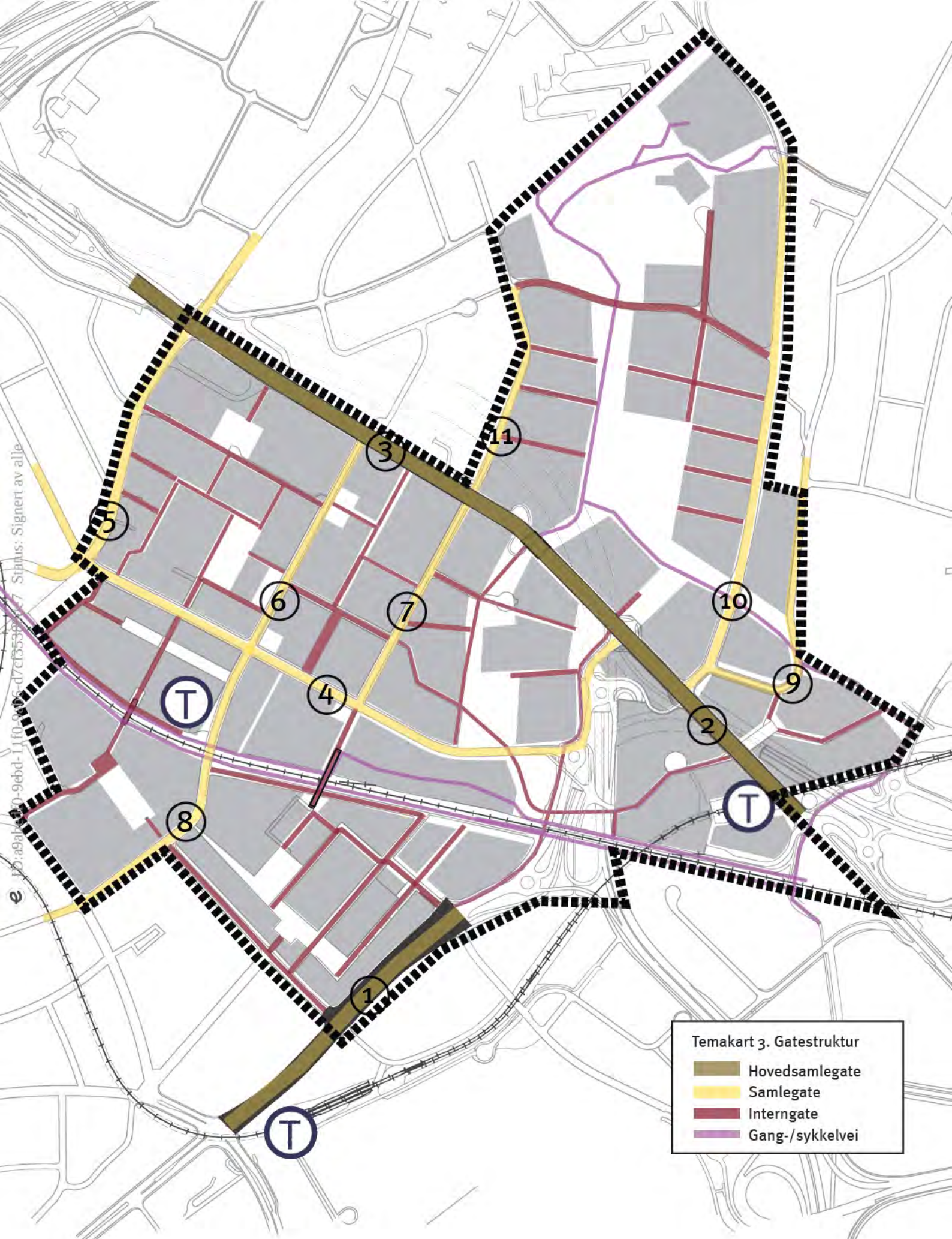
4.2.6 Gangvei langs Alnabanen



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 vei hierarki 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 fasaderekker 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



Diagram 10. Aktive fasader

- Ⓣ Aktive fasader
- Strøkgate
- 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.



Swedenborgsgatan, Stockholm



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 bygata 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 kryssninger 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.



Diagram 11. Hovedsamlegater

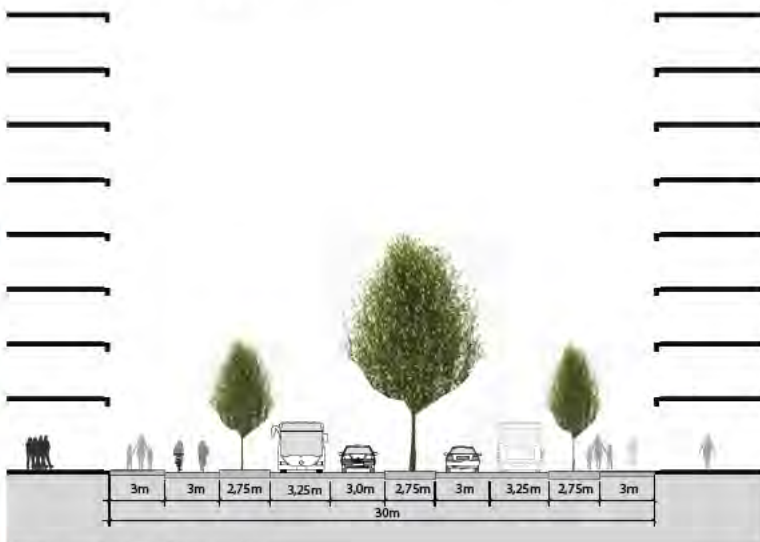
— Hovedsamlegate

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 kryssninger 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.



Kirkeveien, Oslo



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 grøntdrag osv. Sinsenveien, som er en av de viktigste samlegatene, bør også ha plass til sykkelfelt på hver side av kjørebane.

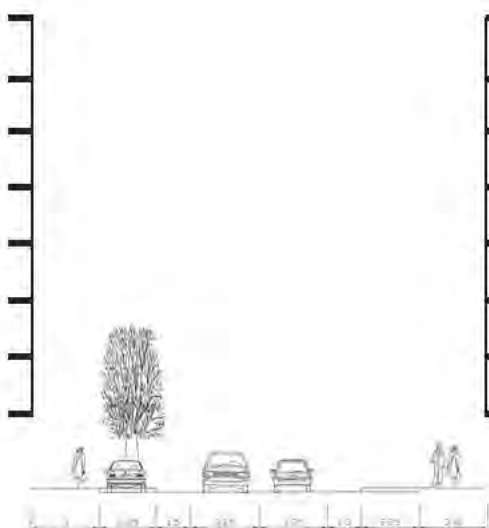
Lørenveien er delvis opparbeidet, med et tverrsnitt på 20 meter, noe som bør videreføres frem til Økernkrysset.



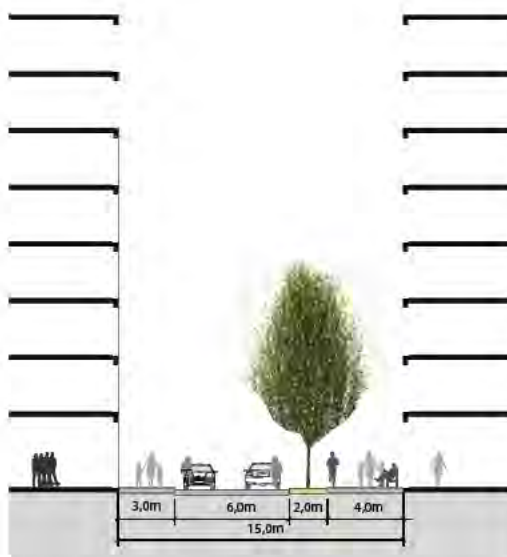
Diagram 12. Samlegater

Samlegater

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



Ekisterende 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, grøntdrag 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 samferdselsområdet 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.

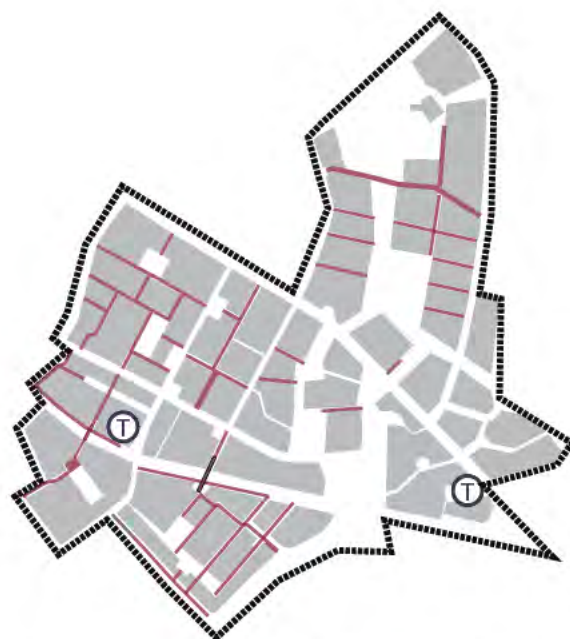


Diagram 13. Interngater

— Interngater

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 Lørengata, 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.

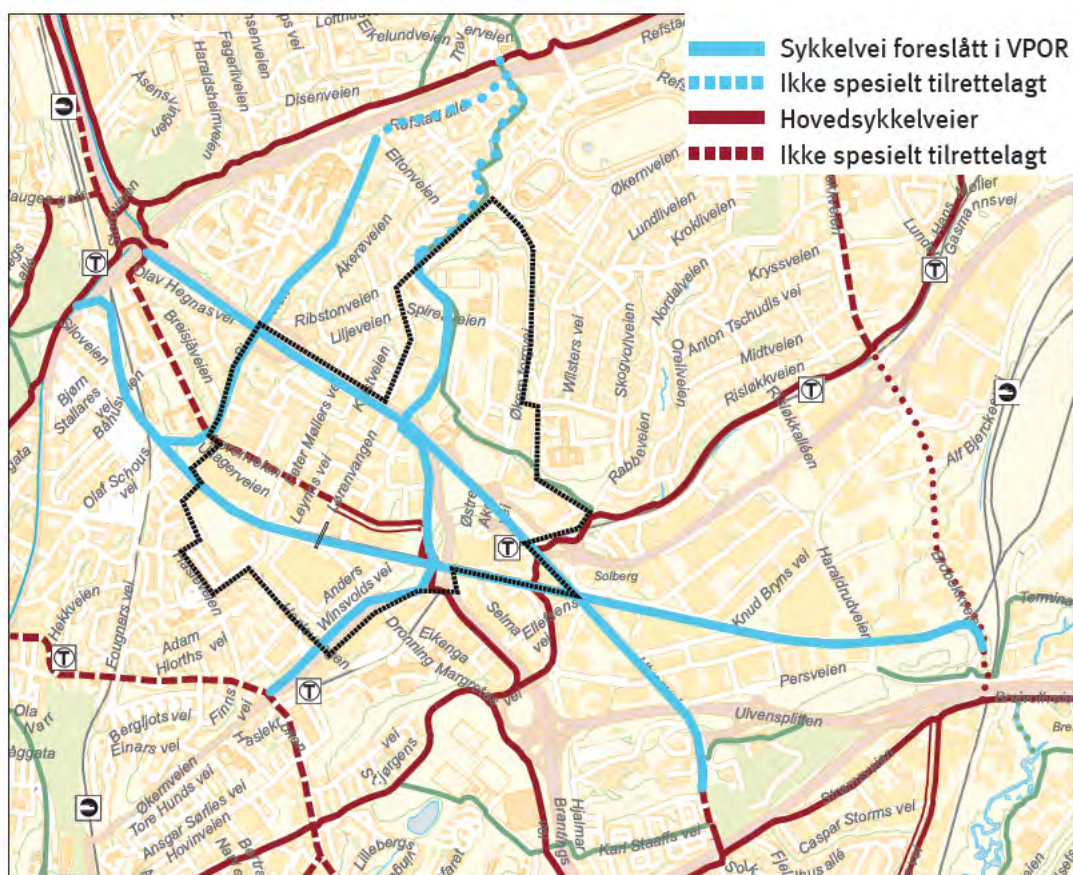


Fig. 7. Hovedsykkelkart for Oslo kommune med foreslåtte supplerende sykkelforbindelser.



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





FREDELIGE FORMIDDAGER
MED BREDE FORTAU

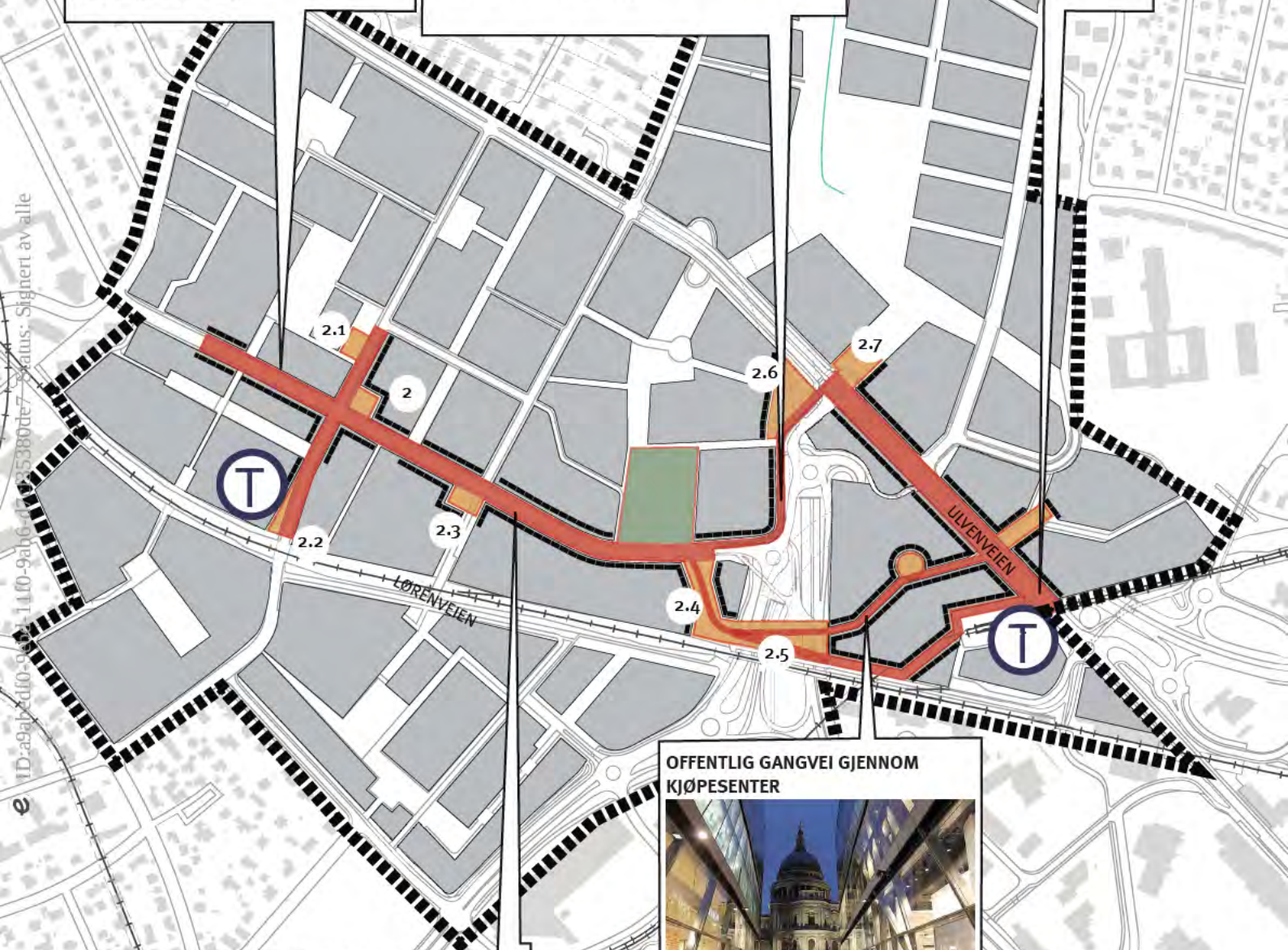


BREDT OG TRYGT FORTAU



AKTIVE ETTERMIDDAGER
GJENNOMFARTSÅRE MED HANDEL

e ID:a9ab2dd10-9a2-1110-9ab6-d1103580de7 Status: Signert av alle



OFFENTLIG GANGVEI GJENNOM
KJØPESENTER



NABOLAGETS NERVE - AKTIV OG VENNLIG



Temakart 4. Strøkskata

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

4.3.7 Strøkskata



Handlegate med varierende puls

Lørenveien er en påbegynt strøkskata for Løren. Det er aktive fasader i første etasje ut mot Løren torg og Lørenveien. Strøkskata 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 strøkskata 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 strøkskata 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 strøkskata interessante og viktige program for å få hele strøkskata 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 bibliotek som funksjoner. I tillegg vil Løren skole være et aktivt område på dagtid.

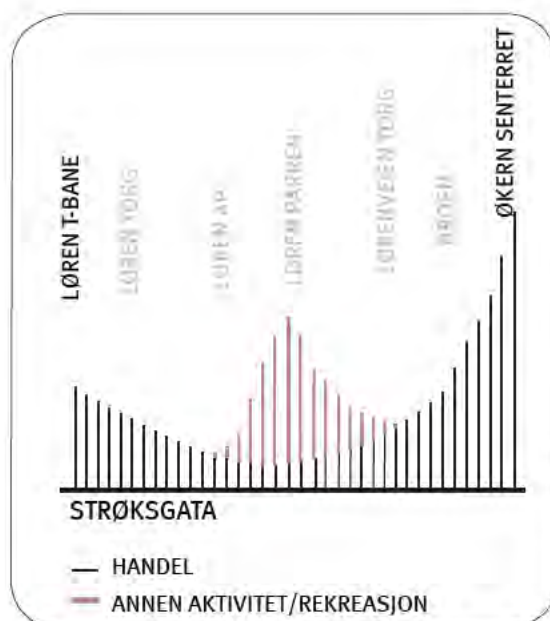


Diagram 14. Aktivitet Lørenveien

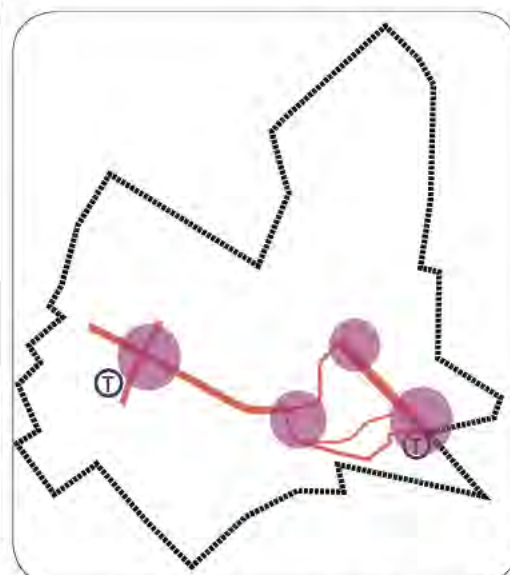


Diagram 15. Tyngdepunkt Strøkskata

4.3.8 Torg og plasser langs strøksgata

Torg og plasser plasseres langs strøksgata for å skape interessante sekvenser, aktivitet og varierte romlige forløp langs strøksgaten. 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.

Eksisterende Løren Torg

2

Overordnet plass/torg

Areal: ca 700 m²

Status: Ferdig bygget

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



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

2.1



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



2.3

Lørenvangen torg

Lokal plass/torg

Areal: ca 500 m²

Status: Foreslått i VPOR

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

Standard: Normal



Referanse: New Urban Space, København



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

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

2.5



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



2.7

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

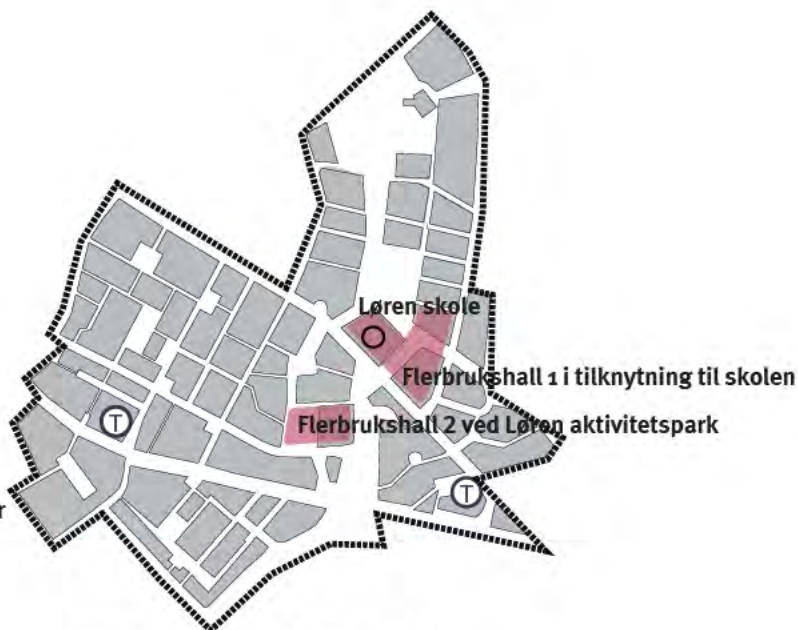


Diagram 16. Gunstig lokalisering av flerbrukshall

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 strøgsgate, 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.

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



Birkerød sport og fritidssenter, Danmark

Monconseil sports hall, Paris

Sport og kultursenter, København



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.

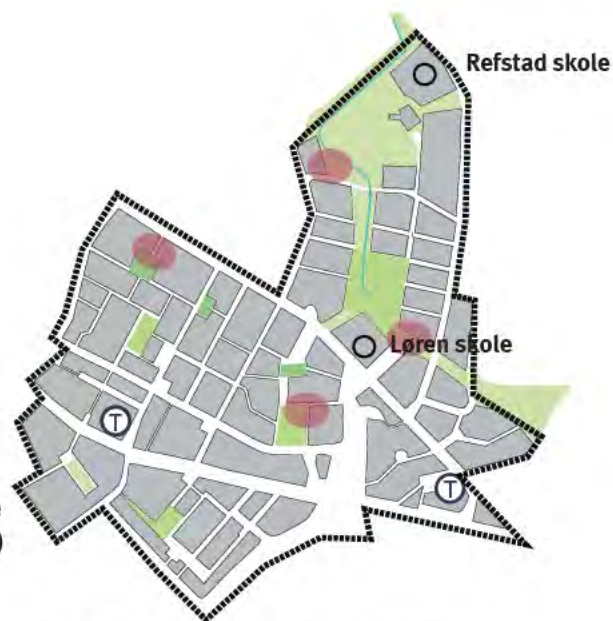


Diagram 17. Mulig lokalisering av en 8-12 avd. barnehage

● 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.

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

Vegetasjon

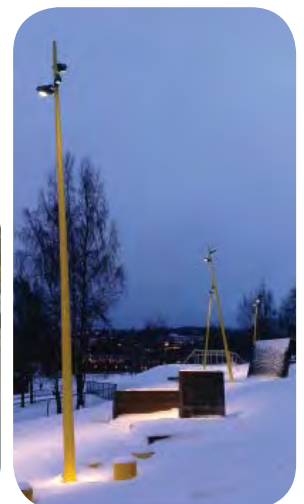
Større trær skal søkes bevart. Det anbefales treplanting langs hovedgatene, for å forsterke den bymessige karakteren og bedre den estetiske opplevelsen av gaten. I interngatene skal vegetasjon brukes for å skape soner for opphold og lage et attraktivt miljø for fotgjengere og beboere. De grønne koblingene (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 fordrøye 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 strøkskata 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



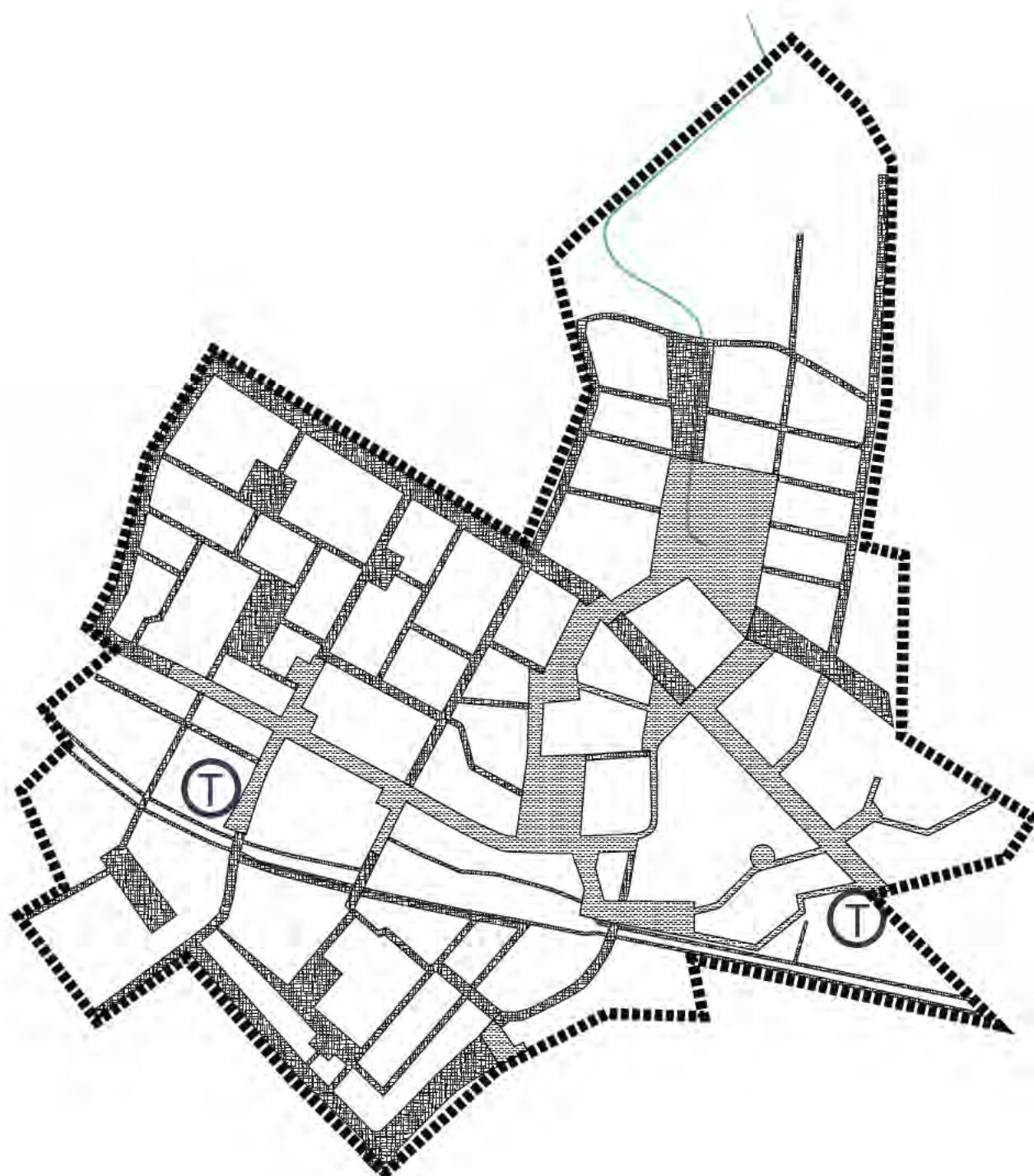


Diagram 18. Standard

- Normal standard
- Hoy standard

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 / Strøgsgater / 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, gummidette, 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, gummidette 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. "opplevelsesbarometeret" 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/utbyggerens 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 bygningsetaten 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 byfornyelsesetaten 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 bygningsetaten er ansvarlig for å behandle detaljreguleringsplaner og godkjenne byggesaker innenfor planområdet. Bymiljøetaten har ansvaret som kommunal gjennomføringsorganisasjon på Løren og Økern. Eiendoms- og byfornyelsesetaten 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 Hammarskjöldsgate 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.

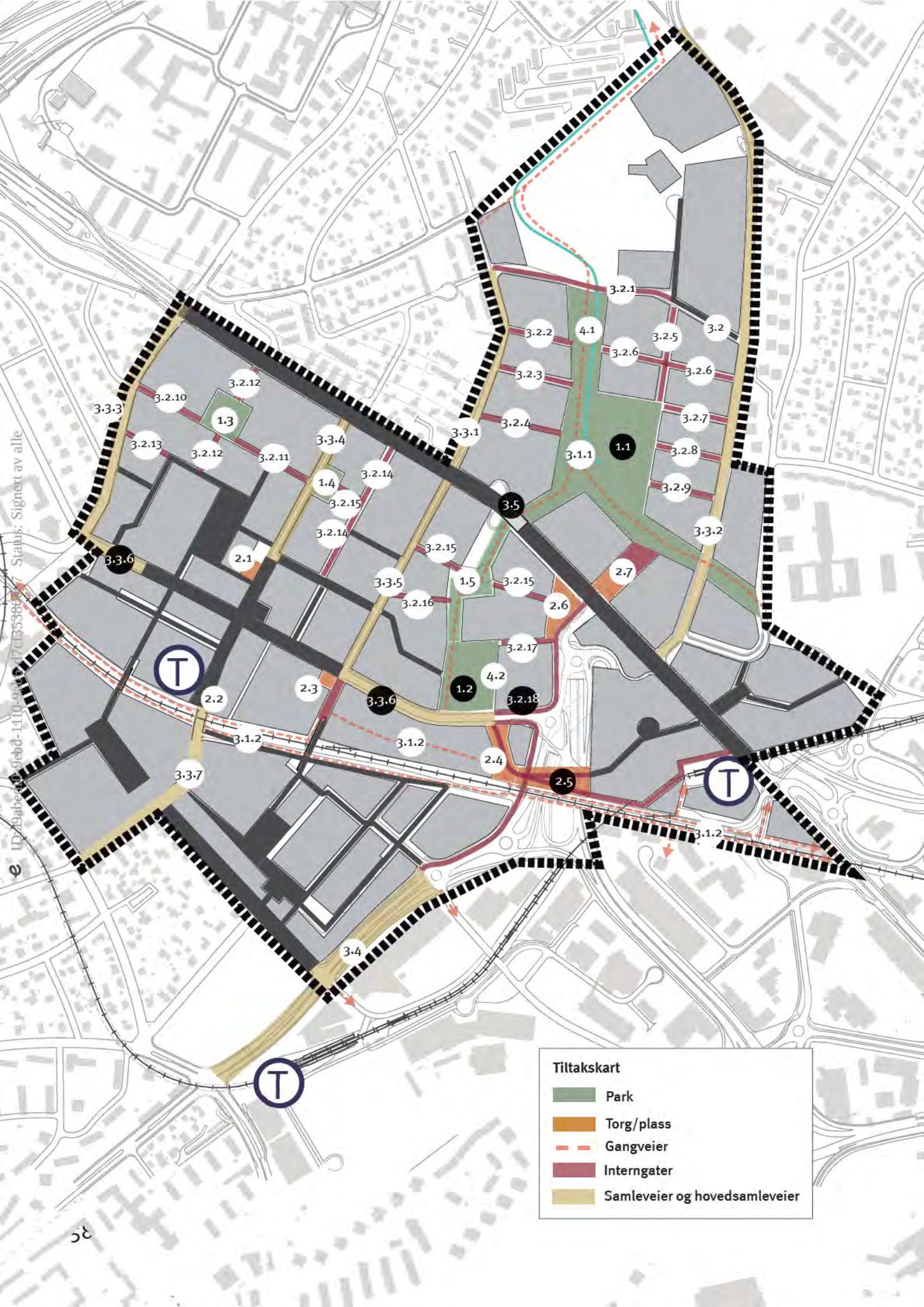
2. Det forutsettes også inngått utbyggingsavtaler om eventuelle andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planen som utbyggingsavtalen gjelder eller for øvrig omfattes av regelverket, jf. plan- og bygningsloven § 17-3 eller senere bestemmelse som erstatter eller endrer denne.

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.

e ID: 29abeb0-9ebd-11 in 0000-1713558897 Status: Signert av alle



Tiltakskart

- Park
- Torg/plass
- Gangveier
- Interngater
- Samleveier og hovedsamleveier

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.

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), strøksgata 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 høringssinstanser 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 ivare tatt i egne prosesser.

9.2 Plan- og bygningsetatens kommentarer til utvalgte tema

Tidspunktet for påbegynt VPOR og forhold til påbegynte planer

Flere høringssinstanser 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. Staten 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 Lørenplataet 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 navnendring 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 aktivitetspark 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 ivaretatt 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 ivaretatt 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 ivaretatt. 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. Etaten 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 samlebetegnelsene brukt i dokumentet ivaretar behovet for å gi overordnede føringer for gatestrukturen i denne sammenhengen. 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 tilsvarende 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:

- Interngatene 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 høringsvaret 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 interngatene, 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 strøksgate. PBE anser Lørenveien som et sentralt offentlig rom på Løren og Økern, som derfor bør videreføres i høy standard. Ved en senere oppgradering/ending 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 trappepølsning.

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 Fougner 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 bekløp, 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 veiet mener kan gjøres for at området 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 utviklingssområde (§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 prosjektsvis 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 parkmessig område, 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. Etaten 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 allmenntilgjengelige 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 forsinkes 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

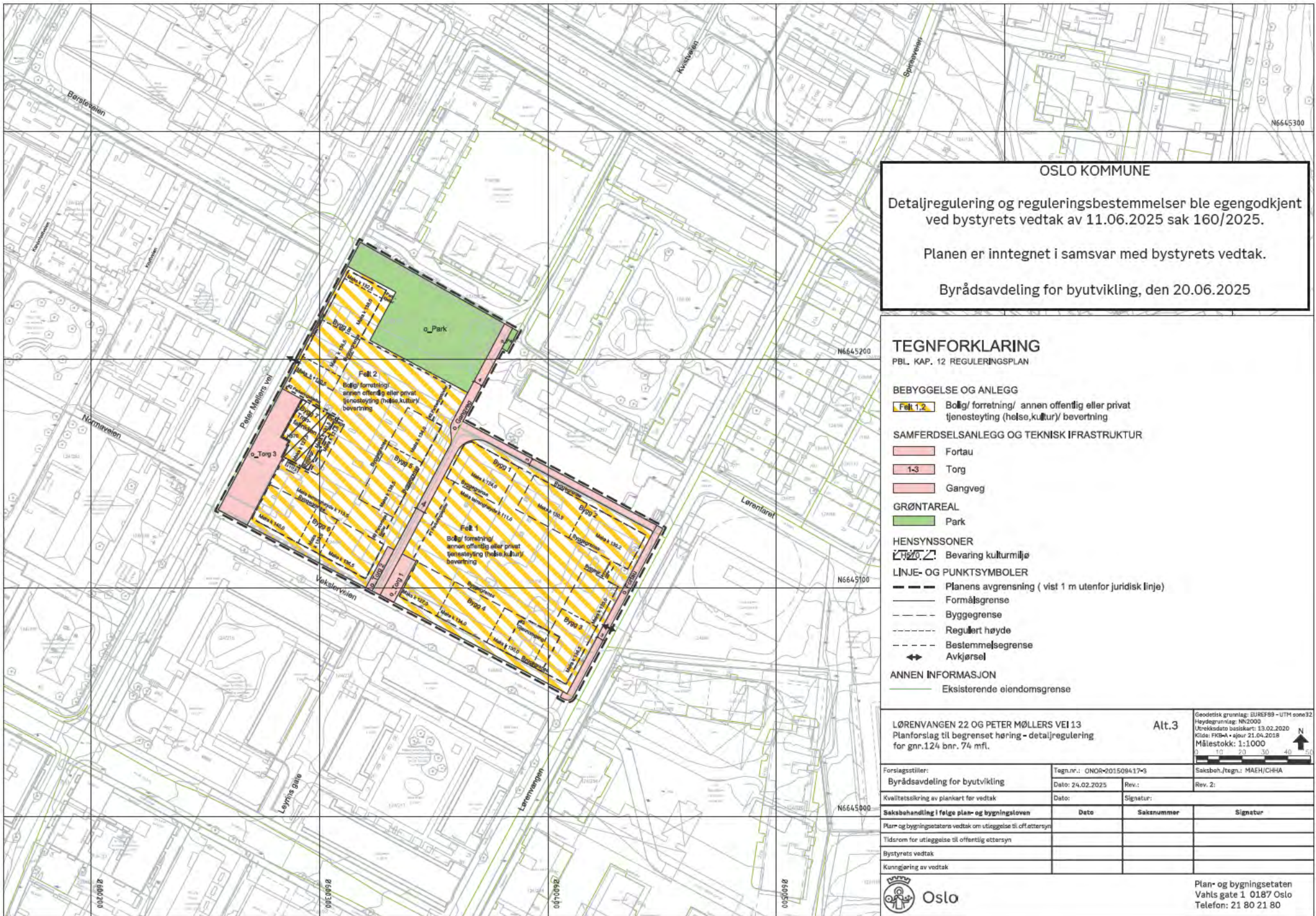
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

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

Saksnummer: 201310481





OSLO KOMMUNE

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 11.06.2025 sak 160/2025.

Planen er inntegnet i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 20.06.2025

TEGNFORKLARING
PBL. KAP. 12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Felt 1, 2 Bølg/ forretnings/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, kultur) beverning

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Fortau
1-3 Torg
Gangveg

GRØNTAREAL

Park

HENSYNSSONER

Bevaring kulturmiljø

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

Planens avgrensning (vist 1 m utenfor juridisk linje)
Formålsgrense
Byggegrense
Regulert høyde
Bestemmelsegrense
Avkjørsel

ANNEN INFORMASJON

Eksisterende eiendomsgrense

LØRENVANGEN 22 OG PETER MØLLERS VEI 13
Planforslag til begrenset høring - detaljregulering for gnr.124 bnr. 74 mfl.

Alt.3

Geodetisk grunnlag: EUREF89 - UTM zone32
Høydegrunnlag: NN2000
Utrekkedato basiskart: 13.02.2020
Kilde: FROB + sjur 21.06.2025
Målestokk: 1:1000

Forslagsstiller: Byrådsavdeling for byutvikling	Tegn.nr.: ONOR-00150941743	Dato: 24.02.2025	Rev.:	Rev. 2:
Kvalitetssikring av plankart for vedtak	Dato:	Signatur:		
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnummer	Signatur	
Plan- og bygningssetats vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn				
Tidsrom for utleggelse til offentlig ettersyn				
Bystyrets vedtak				
Kunngjøring av vedtak				



Plan- og bygningssetaten
Vahls gate 1 0187 Oslo
Telefon: 21 80 21 80

Reguleringsplan for Lørenvangen 22 og Peter Møllers vei 13

Detaljregulering for gnr/bnr 124 bnr 50 og 74 (m.fl.)

Kartnummer ONOR-201509417-3 datert 24.02.2025

Planens hensikt

Formålet med planen er å transformere et industri- og næringsområde til boligområde. Planen skal sikre bevaring og ny bruk av Tranfabrikken. Bebyggelsen skal ha utadrettet virksomhet på gatenivå mot gatekryss Vekslerveien/Peter Møllers vei, Vekslerveien/Lørenvangen og ved torg. Planen sikrer offentlig park, torg, gangvei og fortau.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter tre-trinnstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skall fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkeligsikkerhet for flomskader oppnås.

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivare tatt for hele området. Valgte løsninger skal begrunnes.

Magasin under bakken skal være åpnet mot grunnen. Takutkast skal føres til terreng. Infiltrasjonstest skal utføres før rammesøknad.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.2 Belysningsplan

Det skal utarbeides en belysningsplan for torg, park og gangveier. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal belysningsplan for torg og gangveier være godkjent av Bymiljøetaten.

1.3 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanens § 9.1.

1.4 Blågrønn faktor

Planen skal tilfredsstillere kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor (BGF).

1.5 Krav om fossilfri byggeplass

Bygge- og anleggsplasser skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

1.6 Krav til utearealer for bolig, park og torg

Utearealer, park og torg skal tilrettelegge for varierte aktiviteter som opphold, lek og trening tilpasset mennesker i alle aldersgrupper, uansett bakgrunn eller funksjonsnivå.

Overganger mellom private, felles og offentlige utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller skal bidra til tydelige, markerte skiller mellom offentlig og privat uteareal. Dette kan også oppnås ved hjelp av ulike vegetasjonsbruk, samt møblering som plantekasser, portaler/pergolaer og lignende. Vegetasjon skal bidra til å begrense innsyn fra utearealene til boligene gjennom hele året.

Utearealene i planområdet skal ha høy kvalitet og det skal benyttes robuste og slitesterke materialer. Hovedmaterialene skal bestå av naturmaterialer som naturstein og treverk.

Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at arealene tåler intensiv bruk i mange år.

Der hvor det kreves fallunderlag skal det benyttes egnet falldekke av naturlige materialer og med god dreneringsevne. Gummiasfalt og kunstgress tillates ikke.

Vegetasjon som del av overvannshåndteringen og overvann skal utnyttes som estetisk identitetsskapende og opplevelsesrike elementer.

Det skal benyttes arter som blomstrer på ulike tider av sommerhalvåret for å ivareta pollinerende insekter. Artene skal fremme biologisk mangfold. Vegetasjon skal også brukes aktivt for å bedre luftkvaliteten, og det skal plasseres bartrær mot nord og i åpningene til gårdsrommene mot de lokale veiene.

Møblering skal plasseres slik at det er mulig å velge mellom å sitte i sol eller skygge.

Uteanlegget, inklusive trapper, støttemurer, gjerder, skjermvegger, overdekket sykkelparkering, avfallsbrønner og avfallsbeholdere skal utformes som en del av det helhetlige arkitektoniske uttrykket og opparbeides med bestandige og robuste materialer. Materialbruk i dekker skal harmonere fargemessig med tilliggende bygningers fasader.

Gårdsrommene skal ha regnbed og variert beplantning med stauder, busker og trær, som gir gode vilkår for insekter og dyr, samt overvannshåndtering.

Det skal etableres insektshotell, fugle- og flaggermuskasser i området.

På hvert felt skal det plantes minst 25 nye trær med en stammeomkrets på minst 16 cm for løvtrær og en høyde på minst 4 meter for bartrær.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, kultur) /bevertning, Felt 1 og 2

2.1.1 Utnyttelse

Målbare plan som har en himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

Felt 1

For felt 1 skal tillatt bruksareal ikke overstige 15.500 m² BRA.

Bolig skal utgjøre minimum 13.500 m² BRA.

For bygg 3 skal forretning, kultur- og helserelaterte tjenester, bevertning og næring utgjøre minimum 150 m² BRA.

Overdekket sykkelparkering på terreng kan utgjøre inntil 150 m² av totalt BRA.

Felt 2

For felt 2 skal tillatt bruksareal ikke overstige 15.000 m² BRA.

Bolig skal utgjøre minimum 13.500 m² BRA.

For bygg 6 skal forretning, kultur- og helserelaterte tjenester, bevertning og næring utgjøre minimum 50 m² BRA i underetasje og minimum 150 m² BRA i 1. etasje.

For bygg 7, Tranfabrikken, skal forretning, kultur- og helserelaterte tjenester, bevertning og næring utgjøre minimum 300 m² BRA i 1. etasje og/eller 2. etasje.

Overdekket sykkelparkering på terreng kan utgjøre inntil 200 m² av totalt BRA.

2.1.2 Plassering

Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet.

Mellom bygge- og formålsgrense kan plasseres: Terrasser/forhager, trappeanlegg, ramper, støttemurer, gjerdar, skjermvegger, overdekket sykkel- og barnevognparkering, avfallsbrønner og avfallsbeholdere.

Forretning, kultur- og helserelaterte tjenester og bevertning skal plasseres på gatenivå.

Balkonger og letak for inngang kan krage ut over byggegrense med inntil 2 meter fra fasadeliv, innenfor formålsgrensen.

Under terreng, innenfor bestemmelsesgrense for underjordisk anlegg, tillates parkeringsanlegg, ramper, transportarealer, serviceanlegg for sykkel, tekniske rom, trafo, ventilasjonsanlegg, lager og boder.

2.1.3 Høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale høyder som vist på plankartet.

Takoppbygg for heis/trapp for takterrasse tillates 4 meter over skjæring mellom ytterveggens ytre flate og takflate, men innenfor angitte maksimale høyder.

Luftinntak/avkast tillates 2 meter over skjæring mellom ytterveggens ytre flate og takflate, men innenfor angitte maksimale høyder.

Over skjæring mellom ytterveggenes ytre flate og takflate tillates pergola og annen terrassemøblering med høyde inntil 2,5 meter. Disse skal ligge minimum 3 meter innenfor ytterveggens flate. Åpent/transparent rekkverk kan plasseres ved ytterveggens ytre flate.

Samlet takoppbygg inkludert pergola, boder og annen terrassemøblering skal utgjøre maksimalt 25 % av takflaten.

2.1.4 Utforming

Bebyggelsen skal deles opp med sprang i fasadeliv og varierte høyder. Oppdelingen skal gjenspeiles i variasjon i material- og fargebruk. Hovedmaterialet skal være puss eller tegl. Etasje mot gatenivå skal i hovedsak fremstå åpen med vinduer og dører mot gater og torg.

Take skal utformes som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Oppbygg, installasjoner og bygningsmessige elementer på tak skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Bebyggelsen skal ha flate tak.

Tak, som ikke benyttes til terrasser eller tekniske anlegg, skal være grønne med overvannshåndtering. Grønne tak skal utgjøre minst 40 % av takflatene.

Bebyggelse langs offentlig gate skal ha inngang fra gateside eller offentlig torg med gjennomgang til uteoppholdsareal i indre gårdsrom.

Inngangsparti mot gatesiden skal framstå som visuelt markert. Det tillates takoverbygg over inngangspartier.

Inngangspartier og/eller fellesfunksjoner kan vende mot parken.

Nedkjøringsramper til parkeringsanlegg i felt 2 skal plasseres innendørs. Overhøyde på parkeringsrampe i gårdsrom skal inngå som del av terrengbehandlingen.

Bebyggelse uten balkong mot kjørbare vei skal utformes slik at hver leilighet har atkomst til to trapperom, slik at brannbil-atomst i gårdsrom unngås.

2.1.5 Krav til utearealer

Generelt

Det skal sikres tilstrekkelig jorddybde over parkeringskjeller og øvrige anlegg under terreng for å sikre variert beplantning av utearealene og vegetasjon i ulike høyder.

Minimum 60 % av MFUA på terreng skal være beplantet, hvorav minimum 40 % av beplantete areal skal ha et vekst- og drenslag på minst 1 meter.

Det skal benyttes hardføre arter, tilpasset klimaet og vokseplass på stedet.

Det skal plantes frukttrær- og bærbusker og legges til rette for dyrkning i dyrkningskasser. Vegetasjonen skal være variert, gi opplevelse av årstidsvariasjoner og kontraster.

Uteoppholdsareal for bolig

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal utgjøre minimum 20 % av boligenes BRA. I BRA bolig, som grunnlag for MFUA, medregnes ikke balkonger. Felles takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet. Minst 60 % av utearealet skal være på lokk og/eller terreng. Utearealer som er brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i uteoppholdsareal, med mindre de er hensiktsmessig bruk for lek og opphold, som akebakke, sklie eller lignende. Oppstillingsplass for brannbil kan medregnes forutsatt at de utformes som en integrert del av utearealet. Terreng som opparbeides over parkeringsrampe i gårdsrom mot Peter Møller vei (i felt 2) kan medregnes.

Minst 40 % av uteoppholdsarealet på lokk og/eller terreng skal være solbelyst 5 timer 1. mai, hvorav minst 2 timer mellom kl. 15 og kl. 20. 1. mai kl. 18 skal minimum 60 % av MFUA på takterrasser være solbelyst.

Gangarealene skal være universelt utformet og ha belysning. Det skal etableres flere sittegrupper og oppholdssoner av ulik karakter og innhold. Oppholdssonene kan skjermes for sol og vind ved hjelp av vegetasjon, levegger og pergolaer.

Det skal opparbeides soner for lek og trening. Vegetasjon og terreng skal utformes på en slik måte at det kan utnyttes til ulike former for lek og aktivitet gjennom årstidene.

Overvannshåndtering kan være en del av aktivitet og lek.

Arealet mellom bebyggelse og fortau skal opparbeides til atkomst, felles oppholdsarealer eller felles grøntområder. Private terrasser kan opparbeides med tilsvarende utstrekning som overliggende balkong. I forbindelse med inngangspartier og atkomst kan det anlegges sykkelparkering. Det skal legges vekt på god tilpasning til fortausnivå.

2.1.6 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Området skal ha variert leilighetssammensetning etter følgende beregning for felt 1:

- Maksimum 35 % av leilighetene kan være mellom 35 og 50 m² BRA.
- Minimum 40 % av leilighetene skal være 80 m² BRA eller større, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhhet på ca. 20 m² integrert.
- Det tillates ikke boenheter under 35 m².

For felt 2:

- Inntil 40 % av boenhetene kan være 30–50 m² BRA.
- Minst 30 % av boenhetene skal være over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhhet på ca. 20 m² BRA integrert
- Det tillates ikke boenheter på under 30 m²

Svalganger tillates ikke. Det tillates ingen ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

2.1.7 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200, herunder takplan i målestokk 1:100. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides. Planen skal dokumentere: utforming og materialbruk i sittegrupper, leke- og treningsapparater, gjerder, levegger og støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal sykkel, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold, belysning og skilting. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse.

2.1.8 Avkjørsel

Felt 1 skal ha avkjørsel fra Lørenvangen, som vist med pil på plankartet.

Felt 2 skal ha avkjørsel fra Peter Møllers vei, som vist med pil på plankartet.

2.1.9 Parkering

Bilparkering skal plasseres i anlegg under terreng. Parkering for bil og sykkel skal opparbeides etter følgende beregning:

Bilparkering:

- maks 0,7 plasser pr. 100 m² BRA bolig
- maks 0,5 plasser pr. 100 m² BRA for tjenesteyting, forretning og næring (handel og service)

Det skal etableres minimum antall bilparkeringsplasser tilrettelagt for forflytningshemmede, som skal være den høyeste verdien av enten 10 % av alle etablerte bilparkeringsplasser eller 2 bilparkeringsplasser pluss 1 bilparkeringsplass per 3 000 m² BRA.

Sykkelparkering:

- min. 3 plasser pr. 100 m² store boligbygg
- min. 3 plasser pr. 100 m² BRA for handel og service
- min. 2,5 plasser pr. 100 m² for kontor

For boligene skal minst 50 % av sykkelplassene etableres innendørs. Minst 15 % av sykkelparkeringsplasser innendørs skal være store nok for transport- og familiesykler. Det skal være muligheter for lading av el-sykler i kjeller. Det skal settes av areal innendørs for vask og reparasjon av sykkel.

2.1.10 Trafo

Trafo skal plasseres i anlegg under terreng.

2.1.11 Renovasjon

Anlegg for renovasjon skal løses innenfor formålsgrenser for bebyggelse og anlegg, og tillates plassert utenfor byggegrenser. Løsning, plassering og dimensjonering skal forhåndsgodkjennes av Renovasjons- og gjenvinningsetaten før rammetillatelse.

2.1.12 Støy

Grenseverdier for støy i tabell 2 i retningslinje T-1442/2021 skal gjelde for all bebyggelse i planen, med følgende presiseringer:

1. Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs uteoppholdsarealer som tilfredsstiller grenseverdiene for støy i tabell 2 i T-1442/2021.
2. Alle boenheter skal ha en fasade som vender mot stille side som definert i T-1442/2021. På denne fasaden må halvparten av oppholdsrom, inkludert minimum et soverom etableres.
3. Unntak fra hovedregelen:
 - For maksimum tre hjørneleiligheter i felt 1 tillates dempet fasade som erstatning for stille side oppnådd gjennom skjermeløsning ved skjerming av

balkong, forutsatt at balkongen er luftig og solavskjermet og kombinert med lydabsorbenter i balkonghimling.

- Maksimum seks leiligheter i bygg 7 tillates ensidig mot dempet fasade.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene i denne bestemmelsen kan oppfylles, inklusiv nødvendig støyskjermingstiltak på takterrasser.

2.1.13 Fjernvarme

Tiltak over 1.000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Fortau

Fortauet skal være offentlig.

3.2 Torg 1, 2 og 3

Torgene skal være offentlige.

Torgarealene skal opparbeides og tilrettelegges for opphold med sittemuligheter og skal beplantes med stauder, busker og trær. Nivåer og høydeforskjeller skal løses slik at tilstøtende innganger får god tilgjengelighet. Torgarealet skal opparbeides allment tilgjengelig, ha universell utforming og belysning.

Det skal anlegges sykkelparkering på torg eller i tilknytning til torgene. Det tillates ikke kjøring.

Torgene skal ha sol minst 4 timer ved vår-/høstjevndøgn. Det skal opparbeides møblerte soner for opphold i solfylte arealer uten serveringstilbud. I tillegg skal det tilrettelegges for strøm og vannuttak for arrangementer.

Torg 1 og 2 kan bli etablert til ulikt tidspunkt, men utformingen skal løses i sammenheng og sammen med kryssende gangvei slik at områdene fremstår som en helhetlig plass.

Opparbeidelse skal skje i samsvar med landskapsplan og byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten. Landskapsplan skal godkjennes før det gis rammetillatelse.

Torg 3 skal utformes med særlig hensyn til bevaringsverdier for Tranfabrikken, og nye tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det gis tillatelse.

3.3 Gangveg

Gangvegene skal være offentlige. Gangvegene skal ha dekke, med kjøresterk oppbygging for å tåle trykk fra brannbil. Gangveien skal opparbeides med belysning.

Opparbeidelse skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

4 Grønnstruktur

4.1 Park

Parken skal være offentlig.

Parkens identitet skal knyttes til Tranfabrikken. For å få til dette skal det benyttes kunstneriske innslag som identitetsskapende elementer.

Nivåer skal tilpasses tilstøtende arealer og parken skal åpne seg mot gatenettet rundt.

Parken skal ha et grønt og frodig uttrykk med mulighet for aktivitet og opphold for ulike målgrupper. Det etableres sittegrupper og oppholdssoner av ulik karakter og innhold.

Parken skal tydelig skille seg fra tiliggende boligers utearealer, gjennom materialvalg, vegetasjon og utforming.

Opparbeidelse skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten. Landskapsplan skal godkjennes før det gis rammetillatelse til tiltaket. Bymiljøetaten skal uttale seg til landskapsplanen.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde BG #1-2 Parkeringskjeller

Innenfor bestemmelsesområder #1 og #2 tillates garasje/kjeller/underetasjer og med maks kotehøyder for terrengnivå i gårdsrom som vist på plankartet. Det tillates høyder over maks kote for lekelandskap over parkeringsrampe i felt 2 og for terrengbehandling for akebakker og lignende for å skape variasjon i uterommene i begge feltene.

6 Bestemmelsesområde BG #3 Gjennomgang

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres gjennomgående åpning til gårdsrommet. Åpningen skal være minimum 2 etasjer høy og 8 meter bred.

Bestemmelser til hensynssoner

7 Særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø (H570)

Bygning som omfattes av hensynsone på plankartet tillates ikke revet, fjernet eller flyttet.

Det tillates til-/påbygg innenfor angitte byggegrenser og maks koter som angitt på plankartet.

Bygningens takflate tillates benyttet til uteoppholdsareal. Det tillates elementer som plantekasser, boder og rekkverk med maks høyde 1,2 meter, trukket 1,2 meter inn fra gesims. Rekkverk skal utformes som spilerekverk i stål. Boder kan utgjøre maks 20 % av takflaten.

Gjenbrukstegl fra bygningsdel (bakfløyen) som tillates revet eller tilsvarende gjenbrukstegl skal benyttes på fasaden mot sør.

En vindusrekke på fasaden mot sør tillates blendet for etablering av heis. Vinduene skal blendes med gjenbrukstegl og forblendingen skal plasseres inn i vindussmygene for å sikre de opprinnelige sporene av vinduene.

Som fasademateriale på nytt inngangsparti på fasaden mot sør skal det i hovedsak benyttes gjenbrukstegl.

Tilbygg mot øst skal være lesbart og utføres med materialer tilpasset opprinnelig industriuttrykk, som mørke korrugerte stålplater. Lasten fra tilbyggets toppetasje (påbygget) skal skje gjennom bæring i yttervegg/ny konstruksjon.

Bygningens øvrige fasader (uten tilbygg), trapperom og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av opprinnelig fasade, trapperom eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier og estetiske verdier.

Der bygningen i dag er tilbygget mot sør og nord, og hvor tilbyggene rives, skal bakenforliggende fasade tilbakeføres med opprinnelig fasadeuttrykk. Mot øst tillates ny fasade på eksisterende bygg som del av tilbygg.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer, som for eksempel vinduer, dører, kledning, beslag m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal elementene tilbakeføres med opprinnelig uttrykk, materialbruk, farger og utførelse.

Interiør/overflater i hovedtrapperom skal beholdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig/eldre uttrykk og utførelse. Det tillates tiltak for å ivareta personsikkerhet med reversible tiltak som er tilpasset opprinnelig uttrykk.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder

Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

8 Før rammetillatelse

8.1 Renovasjon

Før det gis rammetillatelse for det enkelte felt skal plassering av dypoppsamlere være godkjent av Renovasjons- og gjenvinningsetaten.

8.2 Miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan

Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge en miljøteknisk grunnundersøkelse med tilhørende tiltaksplan. Tiltaksplanen skal redegjøre for håndtering av

forurensset grunn i henhold til gjeldende lovverk, samt redegjøre for tiltak for å ivareta hensyn til helse og miljø.

8.3 Gang- og sykkelforbindelser

Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse, skal gang- og sykkelforbindelser over Økernkrysset, mellom Løren og Økern, være sikret opparbeidet.

9 Før midlertidig brukstillatelse

9.1 Overvannsløsning

Før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn skal overvannsløsning være opparbeidet.

9.2 Blågrønn faktor

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal Blågrønn faktor være dokumentert opparbeidet med faktor 0,7 eller høyere.

9.3 Renovasjon

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal dypoppsamlere være ferdig opparbeidet.

9.4 Bevaringsverdig bebyggelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal opprinnelige trapperomsvinduer være tilbakeført.

9.5 Opparbeidelse av gangveg

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg 1 og 2 i felt 1, skal den del av gangvei som ligger innenfor gnr. 124, bnr. 257 være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg 4 i felt 1, skal den del av gangvei som ligger innenfor gnr. 124, bnr. 74 være ferdig opparbeidet.

9.6 Opparbeidelse av park

Før det gis midlertidig brukstillatelse bolig i felt 2, skal parken være ferdig opparbeidet.

9.7 Opparbeidelse av torg

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg 4 i felt 1, skal Torg 1 være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg 6 i felt 2, skal Torg 2 være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg 6 og 7 i felt 2, skal Torg 3 være ferdig opparbeidet.

9.8 Opparbeidelse av fortau

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg 3 i felt 1, skal fortau i Lørenvangen være opparbeidet.

9.9 Støy

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal avbøtende tiltak mot støy være ferdigstilt.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 11.06.2025, sak 160/25.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 20.06.2025.

ID: a9ab6d7cf11f0-9ab6-d7cf11f0

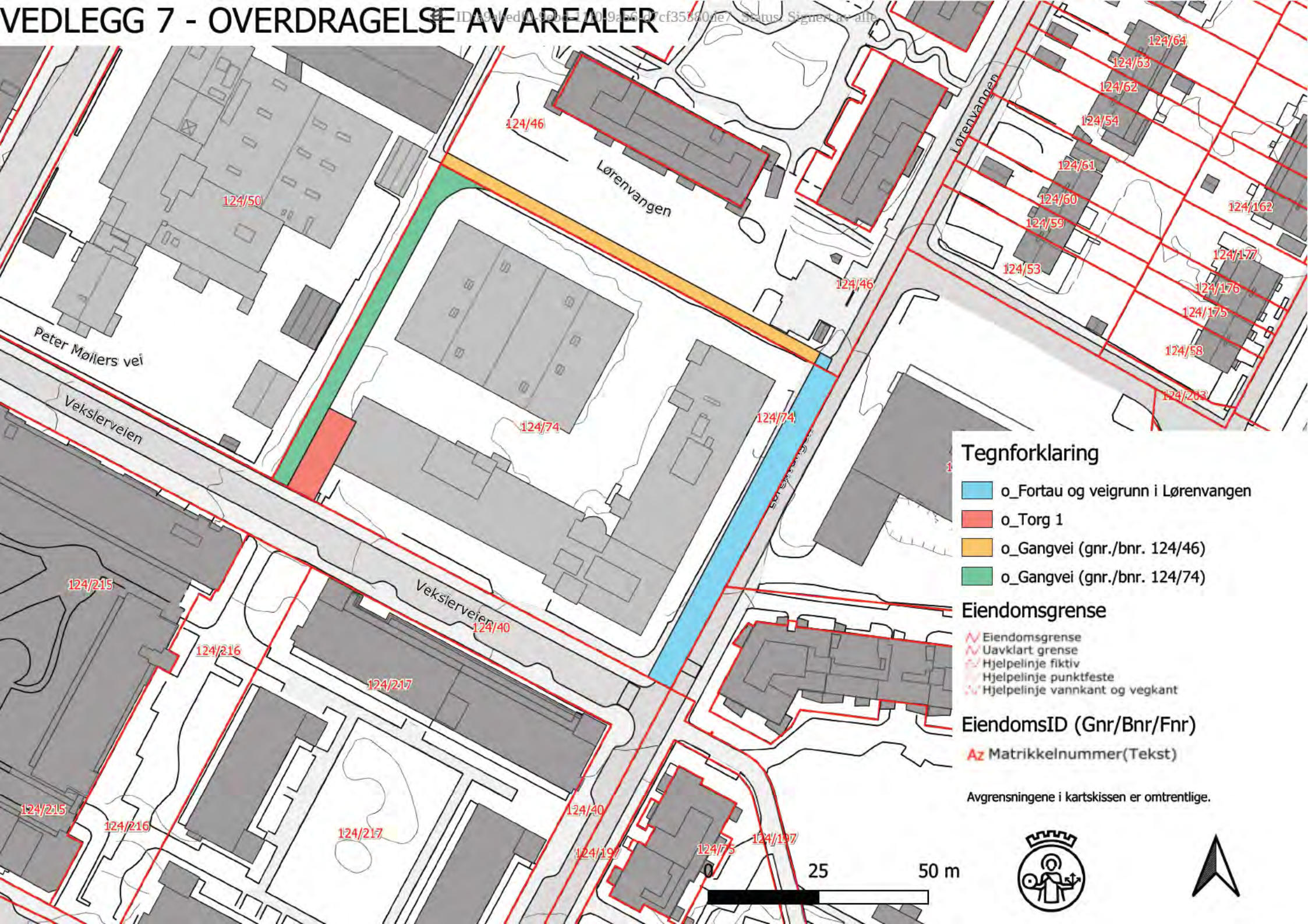




RAGSTIITAK



VEDLEGG 7 - OVERDRAGELSE AV AREALER



Eiendoms- og byfornyelsesetaten

► **Kostnadsberegning og usikkerhetsanalyse**

For offentlige infrastrukturtiltak på Økern

Versjon: 02 Dato: 2025-03-12



Oppdragsgiver: Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oppdragsgivers kontaktperson: Tove Berggaard
Rådgiver: Norconsult Norge AS, Kongens gate 21, NO-0153 Oslo
Oppdragsleder: André B.K. Holthe
Fagansvarlig: Andre B.K. Holthe
Andre nøkkelpersoner: Jon Solemsli, Jostein Solberg, Anders Martinius Udland, Terje Hoel

02	2025-03-12	Kostnadsberegning og usikkerhetsanalyse Økem	AMU	ABKH	ABKH
01	2025-01-31	Kostnadsberegning og usikkerhetsanalyse Økem	AMU	ABKH	ABKH
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

► Sammendrag

Oppdraget

Norconsult har ledet og gjennomført en prosess for kostnads- og usikkerhetsanalyse av offentlige infrastrukturtiltak i forbindelse med utbygging av området rundt Økern T-bane.

Tiltakene innebærer en oppgradering av eksisterende veisystemer, etablering av bruforbindelser mellom byrom og bydeler, grøntområder koblet med byutvikling av Hovinområdet, G/S-veger som forbindelser i grøntdrag og bekkeåpning av Refstadbekken og Hovinbekken.

Norconsult har utført kostnadsberegninger av tiltakene basert på forutsetninger utarbeidet i samråd med kommunen. Usikkerheten i kostnadene er deretter vurdert gjennom en usikkerhetsanalyse for hele området. De kvantitative usikkerhetsvurderingene er gjort av Norconsult, med utgangspunkt i felles gruppeprosess med relevante etater der de viktigste usikkerhetsforholdene ble diskutert kvalitativt.

Denne rapporten gir en oversikt over det samlede kostnads- og usikkerhetsbilde for de offentlige infrastrukturtiltakene på Økern.

Hovedresultater kostnadsberegning

Kostnadsberegningene av tiltakene har gitt følgende hovedresultater:

Tiltaksgruppe	Byggekostnad (ekskl. mva.)
Veg	127 818 565
Torg	78 343 985
Grønne forbindelser (med G/S veger)	37 189 641
Bruforbindelser og G/S veg langs Alnabanen	269 790 825
Bekkeåpning	274 291 467
Totalt	787 434 483

Hovedresultater usikkerhetsanalyse

Nøkkeltall ekskl. mva.	Verdi	Pst.
Basisestimat	787 400 000	
Forventede tillegg	79 700 000	10,1 %
Styringsramme (P50)	867 200 000	
Usikkerhetsavsetning	228 700 000	26,4 %
Kostnadsramme (P85)	1 095 900 000	
Relativt standardavvik	208 700 000	23,8 %

Vi har vurdert alle usikkerhetsforhold til å være høyreskjeve (unntatt marked), altså at det er større sannsynlighet for økte kostnader enn reduserte. Dette viser kompleksiteten i gjennomføring og videre prosjektutvikling. Utfordringene knyttet til styring og gjennomføring av bruer og bekk er vesentlige bidragsyttere i dette.

Analysen vurderer at *Videre detaljering og reguleringsprosesser, Gjennomføring og fremdrift og Organisering og styring* som de tre viktigste påvirkbare usikkerhetene. Til sammen utgjør disse tre forholdene om lag halvparten av den modellerte usikkerheten.

Størrelsen på det relative standardavviket indikerer at spennet er betydelige i begge retninger. Det er ved god planlegging og gjennomføring mulig å oppnå betydelige besparelser, men det kan også bli vesentlig dyrere enn estimert hvis områeutviklingen ikke styres i den utstrekning som er nødvendig.

Forutsetninger for resultatene

Analysen legger til grunn at tiltakene søkes gjennomført som beskrevet uten vesentlige konseptuelle endringer eller drastiske endringer i utstrekning. Eksempelvis tar ikke analysen høyde for om man går tilbake til en parkbro over ring 3 som regulert og tidligere vurdert, hvor endringer i størrelse og konstruksjon vil kunne ha kostnadseffekter langt utover analysen (grovt estimert til ekstrakostnader på mellom 150-250 MNOK, avhengig av dimensjoner, utforming av parkelementer og bruløsning)

Det legges også til grunn at tiltakene er teknisk gjennomførbare, og det tas ikke høyde for at tiltak faller fra tiltakslisten. Statens vegvesen har eksempelvis hatt synspunkter på gjennomførbarheten av (nordlig) bru over ring 3, bl.a. knyttet til siktlinjer for skilting og stigningsforhold til G/S-veg på Lørensiden. SVVs innspill er høyst relevante, men forutsettes løst i den videre detaljeringen og prosessen med vegmyndighetene.

Det er som ledd i usikkerhetsanalysen drøftet utfordringer for åpning av Hovinbekken gjennom Økern sentrum. Det er uttrykk bekyming rundt at selv små endringer i kotehøyder kan resultere i at fallet for bekken gjennom området ikke blir tilfredstillende. Samtidig er marginene mot utbyggingstiltakene og eksisterende samferdselsinfrastruktur begrenset. Prosjekterende har opplyst at det anses som gjennomførbart, men at særlig krysning av Ulvenveien er krevende.

Analysen vår tar høyde for at det må gjennomføres omfattende tekniske utredninger og til dels lokale tilpasninger for å få en teknisk gjennomførbar løsning. Analysen tar derimot ikke høyde for evt. kostnadskonsekvenser dette måtte få for utbyggingen, hvis det skulle vise seg at det er konflikt mellom bekkeåpningen og utbyggsingsplanene. Slike kostnadskonsekvenser krever en nærmere analysen av utbyggers tiltak, og ligger utenfor rammene av vårt oppdrag. En slik analyse vil også kreve en avklaring av hvordan slike kostnader evt. skal fordeles mellom utbygger og kommunen.

► Innhold

1	Innledning	6
1.1	Oppdraget	6
1.2	Gjennomføringsprosess	6
2	Prosjektbeskrivelse	7
2.1	Bakgrunn	7
2.2	Tiltaksliste	9
2.3	Områdets kompleksitet	9
3	Kostnadsberegning	11
3.1	Overordnede forutsetninger	11
3.2	Tiltaksspesifikke forutsetninger	11
3.3	Beregningsmetodikk	12
3.4	Basiskostnad pr. tiltak	13
4	Usikkerhetsanalyse	15
4.1	Metode	15
4.2	Prosjektnedbrytningsstruktur	15
4.3	Basiskostnad per gruppering	16
4.4	Vurdering av estimatusikkerhet	16
4.5	Vurdering av usikkerhetsforhold	18
4.6	Resultater	24
4.6.1	<i>Nøkkeltall</i>	24
4.6.2	<i>Tornadodiagram og S-kurve</i>	24
4.7	Kostnad pr. tiltak	25

1 Innledning

1.1 Oppdraget

Norconsult har på oppdrag fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) utarbeidet en kostnadsberegning og usikkerhetsanalyse av offentlig tiltak i forbindelse med utvikling av Økern-området. EBY har ansvaret for å inngå utbyggingsavtaler med utbyggere, som skal sikre finansiering og gjennomføring av rekkefølgekravene i private reguleringsplanforslag. Det er for tiden tre pågående private reguleringsprosesser innenfor vårt området på Økern, som har rekkefølgekrav om opparbeidelse av infrastrukturtiltak. Det gjelder:

Regulering	Prosess
Økernveien 145 m.fl. – Økern Sentrum ANS	Politisk behandlet, hos PBE til behandling
Østre Aker vei 25 – ØAV 25 AS	Politisk behandlet, hos PBE til behandling
Økern Torgvei 1 – Økern Prosjekt AS	Nær vedtatt

Mesteparten av tiltakene tilfaller planregulering for Økernveien 145 fra forslagsstiller Økern Sentrum ANS.

I tillegg til ovennevnte reguleringsplaner, er følgende reguleringer i grensesnittet mot, og omfatter til dels også tiltakene vi er bedt om å kostnadsberegne.

Regulering	Prosess
Økern Torgvei 6	Vedtatt
Selma Ellefsens vei 15	Behandles hos PBE
Selma Ellefsens vei 25	Behandles hos PBE
Hovinbekken Risløkka – Økern	Utarbeides av BYM

Formålet med denne rapporten er å kostnadsberegne utvalgte infrastrukturtiltak som er inntatt som rekkefølgekrav i de tre ovennevnte planforslagene. Resultatene fra analysen vil blant annet legge grunnlag for videre forhandlinger om utbyggingsavtaler med grunneiere og utbyggere i planområdet.

1.2 Gjennomføringsprosess

Oppdraget er gjennomført i perioden oktober 2024-januar 2025.

Oppstartsmøte for oppdraget ble gjennomført 7. oktober, med gjennomgang av omfang og forventning til oppdraget. Det er gjennomført syv arbeidsmøter mellom Norconsult og kommunen, med deltagelse av representanter fra EBY, PBE, BYM og VAV med kjennskap til området.. Basert på arbeidsmøtene utarbeidet Norconsult et forutsetningsnotat som etter innspill fra kommunen ble fastsatt primo desember. Med utgangspunkt i forutsetningsnotatet har Norconsult utført kostnadsberegninger av tiltakene.

Den 21. januar ble det gjennomført gruppeprosess med etatene hvor kalkyleunderlaget ble presentert og usikkerhetsforhold diskutert. Vurderingene fra dette møtet, samt Norconsult sine egne vurderinger i etterkant er grunnlaget for den kvantitative usikkerhetsanalysen som inngår som del av denne rapporten..

Foreløpig rapport med kostnadsberegninger og usikkerhetsanalyse ble oversendt EBY 31. januar. Rapporten vedlegges tiltaksforutsetning vedlegg 1, og utregningsdokument vedlegg 2.

2 Prosjektbeskrivelse

2.1 Bakgrunn

Utbyggingen av Økern Sentrum og områdene rundt er en del av det større områdeløft for hele Løren, Økern, Ulven og Hasle. Arbeidet med områdeløftet kan spores til den Veiledende Plan for Offentlig Rom (VPOR) vedtatt i 2014, hvor føringer for bebyggelse som danner rammer for det offentlig rom er beskrevet. VPOR for Løren og Økern er en del av den større utviklingen av Hovinbyen, som er et byområde mellom indre by og Groruddalen. Hovinbyen skal sees på som ett helhetlig område som er naturlig å se i sammenheng, med tanke på oppholdsområder og forbindelser mellom disse. Det er derfor naturlig å se utforming av kvaliteter og mengder som tilsvarende for transformasjonsområder som allerede er påbegynt og utført.



Figur 1: Økernområdet sees i sammenheng med den større områdeutviklingen av Hovinbyen. Figuren illustrerer hvor sentralt Økern kan bli som ett samlingsområde for hele østre Oslo (Kilde: VPOR)

Planen konkretiserer følgelig hvilke kvaliteter som skal legges til grunn for den fremtidige utformingen og opparbeidelsen av de nye offentlige byrommene innenfor området. VPOR beskriver rammene for utforming av blant annet, vegger, torg, turdrag, blågrønne strukturer og gang- og sykkelveger¹.

VPOR er derfor retningsgivende for alle reguleringsforslag innenfor området. Den danner grunnlaget for finansiering og utforming av området gjennom forhandling og utbyggingsavtaler som Oslo kommune inngår med utviklerne i området.

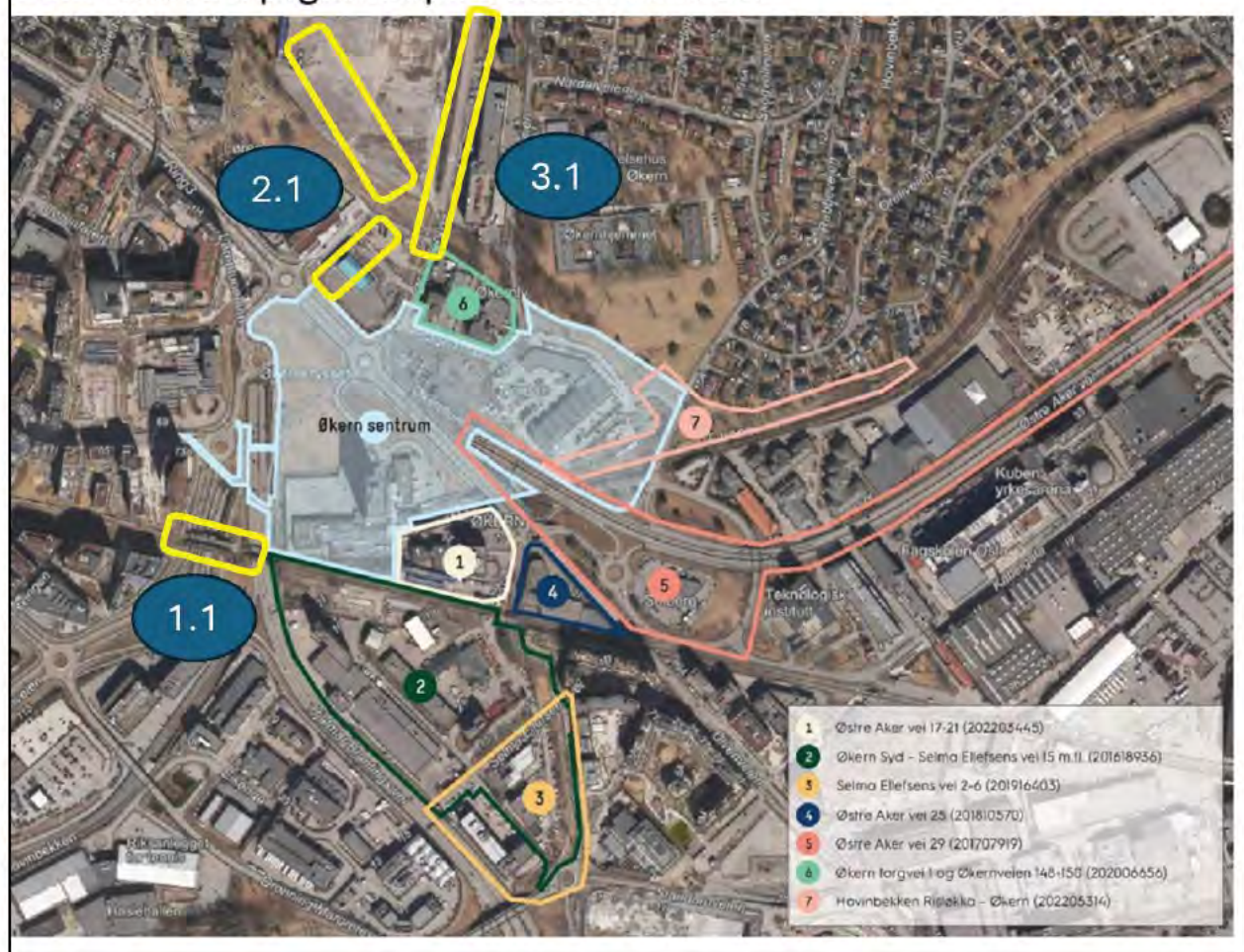
Økernområdet preges av ett omfattende reguleringsarbeid. Tiltakene omfattet i denne rapporten strekker seg over tre planforslag med grensesnitt mot fire til. Planforslagene legger opp til egne fordelinger mellom bolig, næringseiendom og tjenesteyting, og har følgelig preferanser til standard, kvaliteter, og utforming av de offentlig tiltakene. Planforslagene angir flere rekkefølgebestemmelser som omhandler offentlig eller allment tilgjengelig infrastrukturtiltak, men med ulik modenhet i prosess.

¹ Det ble i oppstartsmøte med kommunen lagt til grunn at VPOR-kvaliteter skal legges til grunn, der beskrevet. Unntaket for dette er tiltaket for forbindelse mellom Løren og Økern over Ring 3 og ramper for Østre Aker Vei hvor det foreligger regulering for en parkbro. Denne er vi bedt om å avvike fra.

Illustrasjonen under viser områdene denne analysen tar for seg. Det blå området er reguleringsplanen for Økernveien 145, fra forslagstiller Økern Sentrum. Grønt område (6) og blått område (4) er reguleringsplanene til henholdsvis Økern Torgvei 1, og Østre Aker vei 25.

Gule områder er tiltak som strekker seg utenfor reguleringsforslagene. De gule områdene omfatter tiltakene (2.1) bruforbindelse over Ring 3 og rampesystem til Østre Aker Vei, (2.1) bekkeåpning nord for Ulvenveien og inn i Refstadparken og (3.1) opparbeidelse av Økern Torgvei. De to sistnevnte tiltak er delvis omfattet i planforslaget til Økern Torgvei 6.

2.1.8 Relevant pågående planarbeid i området



Figur 2: Bilde illustrerer aktive planprosesser i området. Gule områder viser tiltak som faller utenfor planområdene. 1.1 er bruforbindelse til Løren, regulert som Parkbru, 2.1 er bekkeåpning av Refstadbekken, regulert i bla. Økern Torgvei 6 og 3.1 er Økern Torgvei, regulert i Økern Torgvei 6. Grunnbilde er hentet fra planforslaget til Økern Sentrum.

Brorparten av infrastrukturtiltakene denne kostnadsberegningen tar for seg er overordnet beskrevet i VPOR for Løren og Økern. Mengder og utforming er spesifisert i det gjeldende planforslaget for det enkelte tiltaket. Tiltakene omfatter etablering av veganlegg, torg, bekkeåpning av Hovinbekken og Refstadbekken, brukonstruksjoner som forbindelser mellom områder, G/S veier, og turdrag og park.

2.2 Tiltaksliste

Tiltakslisten representerer de offentlig infrastrukturtiltakene som er inntatt som rekkefølgekrav i planforslagene tidligere presentert. Vi har valgt å gi enkelte av de større tiltakene en mer granulert oppdeling der hvor det er mulig, slik at man enklere kan dele opp kostnader i områder/delstrekninger. Det gjelder eksempelvis G/S-veg langs Alnabanen, bekkeåpningen og turdragene. G/S-vegen er eksempelvis oppdelt i spesielle tiltak som bruer og underganger. Disse kostnadsberegnes som enkelte tiltak. Bekkeåpningen er fordelt i spesielle tiltak (dammer, underganger, terrassering og kryssinger) og delstrekninger mellom disse.

Tiltak	Type	Areal
O_veg Ulvenveien	Veg	4 448
O_veg Økernveien	Veg	504
O_veg Økern Torgvei	Veg	11 019
O_veg Lagerkroken	Veg	3 673
O_Fortau	Veg	36
O_Torg1	Torg	5 645
O_Torg2	Torg	2 590
O_Torg3	Torg	2 483
Gangbru over Ring 3	Bruforbindelser og G/S veg langs Alnabanen	275
G/S bru over Ring 3 / Østre Aker vei rampe	Bruforbindelser og G/S veg langs Alnabanen	930
Undergang under Alnabanen	Bruforbindelser og G/S veg langs Alnabanen	-
G/S bru over Ulvenveien	Bruforbindelser og G/S veg langs Alnabanen	385
G/S bru over Turvei D2	Bruforbindelser og G/S veg langs Alnabanen	140
Undergang	Bekkeåpning	50
Slutt undergang til Økerndammen	Bekkeåpning	291
Økerndammen	Bekkeåpning	982
Økerndammen – Ulvenveien	Bekkeåpning	1 505
Kryssing Ulvenveien	Bekkeåpning	-
Ulvenveien – Nordalsdammen	Bekkeåpning	376
Nordalsdammen	Bekkeåpning	667
Nordalsdammen – bru O_torg2	Bekkeåpning	1 299
Bru O_torg2 – Risløkkveien	Bekkeåpning	785
Rørpress Risløkkveien	Bekkeåpning	-
Risløkkveien – Rist	Bekkeåpning	2 066
G/S veg øst for Risløkkveien til Rist	Bekkeåpning	850
Torg1 – Park1	Bekkeåpning	1 032
Park1	Bekkeåpning	293
Kryssing Ulvenveien	Bekkeåpning	-
Ulvenveien – Refstadparken	Bekkeåpning	549
Refstadparken	Bekkeåpning	5 820
O_G/S veg langs Alnabanen	Grønne Forbindelser	2052
O_G/S veg langs Risløkkveien	Grønne Forbindelser	880
O_park1 (Alt. Bynaturpark)	Grønne Forbindelser	2 265
O_park1 (Alt. Aktivitetspark)	Grønne Forbindelser	2 265
O_turdrag1	Grønne Forbindelser	2 265
G/S veg i turdrag1	Grønne Forbindelser	3 933
O_turdrag2	Grønne Forbindelser	1 134
G/S veg i turdrag2	Grønne Forbindelser	2 298

Figur 3: Tiltakslisten er gruppert etter type tiltak med tilsvarende usikkerheter tilknyttet til seg. Areal er oppmålt på plankart i planalternativene til PBE.

2.3 Områdets kompleksitet

Tiltakene preges av komplekse gjennomføringer. Det er spesielt utfordringer knyttet til etablering av den vestligste bruene langs Alnabanen grunnet ett omfattende vegsystem den skal krysse, samt åpning av Hovin- og Refstadbekken. Bekkeåpningen er kompleks på et organisatorisk nivå, med kryssing av flere

planområder, men vil også være kompleks på et teknisk nivå med etablering av betongtrau over tunnelsystemer, grunn rørpress mellom veg i dagen og tunnelkulvert, samt nærhet til T-banen og jernbanen.

Tiltakene preges av ulikt modenhetsnivå. Det foreligger prosjekteringsunderlag på brorparten av bekkeåpningen og tilhørende tiltak, mens det for etablering av torg, veg, bru og grøntområder er mindre detaljerte skisser. Norconsult har i denne rapporten tatt utgangspunkt i det tilgjengelige detaljeringsnivået, og hensyntar modenhetsnivået på tiltaket i usikkerhetsanalysen.

Økern preges av et sammensatt aktør- og interessentbilde. Det gir ett større behov for - og muligheter til- å styre gjennomføringen og utviklingen av området. Den sentrumsnære gjennomføringen betyr tidvis trange riggplasser for entreprenør, men den totale transformasjonen kan også gi fleksibilitet til at gjennomføringen kan tilpasses etter hvert som områder med eksisterende konstruksjoner og strukturer kommer i spill. Tiltakene har i flere tilfeller grensesnitt mot annen infrastruktur som høyspent, VA-ledninger, vegsystemer og skinnegående kollektivtransport.

3 Kostnadsberegning

3.1 Overordnede forutsetninger

Følgende overordnede forutsetninger er lagt til grunn for kostnadsberegningen:

Omfangsforutsetninger:

- Kostnadsberegningen av tiltakene er i overensstemmelse med tiltakslistens definerte arealomfang og utførelse, samt føringer gitt for normal og høy standard. Dette gir imidlertid rom for ulike løsninger, noe som medfører at kalkylene utarbeidet i denne analysen kun representerer én av flere mulige utforminger av området. Usikkerhet som følger av mulighetsrommet for utforming vurderes i usikkerhetsanalysen.
- Areal og tverrsnitt er oppmålt i henhold til reguleringskart med tegn.nr: ONO -201908559-2 (Økernveien 145), ONO-201810570-2 (Østre Aker Vei 25) og ONO-202006656-2 (Økern Torgvei 1) henholdsvis datert sist revisjon 29.08.2024, 27.08.2024 og 24.04.2024.

Beregningsforutsetninger:

- Alle arbeider knyttet til opparbeidelse av planlagt kjellerareal forutsettes å være tiltakshavers kostnad. Dette gjelder arbeider til og med membran inkl. beskyttelseslag over betongtak. Arbeid fra membran og opp medtas i vår kostnadsberegning.
- Det forutsettes minst 1 meter med oppfyllingsmasser over planlagt kjellerareal.
- Det antas en gjennomsnittlig forurensingsgrad for hele området, anslått til 30 % rene masser, 65 % lett forurensede masse og 5 % sterkt forurensede
- Eksisterende asfaltlag forutsettes 20 cm tykt
- Kostnader til fjerning av kabler innenfor VPOR-/offentlig infrastrukturtiltaket er medberegnet, men kostnader knyttet til en helhetlig omlegging og nye kabler i området faller utenfor analysen.
- Kostnader ifb. med riving av eksisterende bygg og klargjøring av tomt medregnes ikke, utover lokale terrengtilpasninger som følge av opparbeidelsen av VPOR-/ offentlig infrastrukturtiltaket. Det er videre forutsatt at rivingen etterlater et tilnærmet plant terreng.
- Lokale sanerings- og ryddingstiltak som følge av opparbeidelsen av VPOR-/offentlig infrastrukturtiltak kostnadsberegnes som en del av enkelttiltakene. Øvrige kostnader forbundet med sanering, rydding og klargjøring av tomtene for utbygging inkluderes ikke i kostnadsberegningen.
- Entreprenørens rigg- og driftskostnader, kostnader i forbindelse med anleggsveger, midlertidig trafikkavvikling o.l. og fjerning og flytting av kabler inkluderes forholdsmessig.

Øvrige forutsetninger:

- Lønns- og prisstigning frem til utførelse av tiltakene medtas ikke.
- Prisnivå 4. kvartal 2024.
- Alle beløp beregnes eksklusive merverdiavgift.
- Finansieringskostnader medregnes ikke
- Grunnervervskostnader medregnes ikke

3.2 Tiltaksspesifikke forutsetninger

Lengder, bredder og areal følger av plankartene som omhandler tiltaket. I tilfeller hvor plankartet ikke gir tilstrekkelig informasjon måles tiltaket opp ved bruk av tilgjengelige skisser eller egne oppmålinger i dagens situasjon.

Det følger av mottatt avrop at det for veiltakene skal tas utgangspunkt i at hele veilegemet skiftes ut, med mindre andre føringer er oppgitt. Dette gjelder alle veiltak utenom O_veg1 Ulvenveien; for Ulvenveien beholdes kjørefelt, kollektivfelt og midtdeler, mens resten av tiltaket innebærer full opparbeidelse.

Brukonstruksjonene er generelt lite modne, men der det foreligger skisser, brukes disse til å fastsette dimensjoneringen. Der broer skal krysse trafikkerte veier, forutsettes de utført etter gjeldende veinormaler og håndbøker, hvor særlig Statens vegvesens håndbøker N100 og N400 er premissgivende. Alle brukonstruksjonene er kostnadsberegnet inkludert fundamentering, installasjon og trafikkavvikling. Tiltakene tar utgangspunkt i en prefabrikkert konstruksjon som løftes inn, inkludert kostnadskonsekvensen av ulemper med avvikling av trafikk på veg og skinnegående infrastruktur, uten det dermed er sagt at dette vil bli den endelige løsningen.

Det foreligger illustrasjoner av tverrsnitt for åpning av både Hovin-, og Refstadbekken, men kun detaljerte skisser for førstnevnte. Bekkeløpene forutsetter en støpt og tett konstruksjon. Konstruksjonen varierer i bredde i begge bekkeløpene. Det regnes derfor en snittbredde for hvert av løpene med én felles løpemeter pris basert på en kombinasjon av kostnadselementer som er illustrert i tverrsnittet.

Spesielle tiltak underveis slik som dammer og kryssinger beregnes som tilleggskostnader. Der hvor bekken krysser veier, forutsettes det at kryssingen kan skje uten at det påvirker vegens daglige drift eller evne².

Alle tiltak som utløses av bekkeåpningen (eksempelvis flytting av G/S-veg) er for øvrig lagt til kostnaden for bekkeåpningen.

Det vises ellers til *Vedlegg 1 Tiltaksforutsetninger* for en fullstendig redegjørelse av tiltaksspesifikke forutsetninger.

3.3 Beregningsmetodikk

Prisene lagt til grunn i kostnadsestimatet er basert på Norconsults interne prisreferanser og norsk prisbok. Kostnadsberegningen av hvert byromstiltak gjennomføres etter samme metodikk som Norconsult (Concreto) har benyttet i tilsvarende oppdrag for Oslo kommune. Dette innebærer kalkyler med følgende overordnede struktur:

- + grunnarbeider
- + opparbeidelse av tiltak
- + evt. spesielle tiltak
- + møblering/overvann/belysning/beplantning
- + uspesifisert (10%)

= Entreprisekostnad

Påslagsposter

- + Entreprenørens rigg- og driftskostnader (10-25%)
- + Anleggsveier, midlertidig trafikkavvikling, faseplaner (0-10%)
- + justering, fjerning og flytting av kabler og utstyr i grunnen (0-5%)

= Entreprisekostnad inkl. rigg og drift (tiltakskostnad)

Under gis en nærmere beskrivelse av hovedelementene:

² I etterkant av gruppeprosessen er det fremkommet informasjon om at tiltakshaver (Økern Sentrum) mener en forutsetning om kryssing av vei uten fullstendig opparbeidelse av veien ikke er gjennomførbart. Kostnaden er likevel beholdt som opprinnelig forutsatt og beregnet i påvente av evt. endringer i våre oppdragsforutsetninger.

- **Grunnarbeideidene** avhenger av dagens situasjon i tiltaksområdet og hvordan tiltaket skal opparbeides, herunder evt. kostnader knyttet til arrondering, utfyllinger, rydding/fundamentering og masseutskifting.
- **Opparbeidelsen** av tiltaket følger standarden på tiltakene som definert i tiltakslisten. Det etableres kalkylemoduler for opparbeidelse av eksempelvis harde overflater, plen, blomsterbed etc. som skal reflektere standarden på utførelsen i de ulike tiltakene (normal/høy).
- **Spesielle tiltak:** Det vil alltid være behov for skjønnsmessige og kvalitative vurderinger av kostnadsnivået for hvert enkelt tiltak. Der hvor særlige kostnadsberegninger er nødvendige vil vi beskrive egne forutsetninger. Dette gjelder eksempelvis det store overvannstiltaket og sykkelbanen i Hoff park.
- **Belysning, overvann, møblering og beplantning** skal reflektere det generelle behovet for åpen overvannshåndtering og beplantning innenfor tiltaksgrensen. For overvann vil dette si at kostnader knyttet til større tilpasninger av infrastrukturen for overvannshåndteringen ikke er inkludert, og for beplantning tilpasses omfanget for de enkelte tiltakene etter en skjønnsmessig vurdering av behovet. For belysning og møblering reflekteres standarden på tiltakene (normal/høy) i prisnivået, slik at tiltak med høy standard har rom for en høyere estetisk kvalitet.

Uspesifisert og øvrige påslagsposter inkluderes forholdsmessig og reflekterer alle øvrige kostnadselementer som ikke tas høyde for i de øvrige kalkyleelementene. Typiske elementer som har vært med på å påvirke nivået på de enkelte påslagspostene er:

- Prosjektmodenhet
- Typen arbeider
- Tiltakets størrelse
- Geografisk plassering

3.4 Basiskostnad pr. tiltak

Som utgangspunkt for usikkerhetsanalysen legger Norconsult den overordnede tiltakslisten til grunn for en basiskalkyle. Basiskalkylen er basert på tiltaksforutsetningsnotatet som er oversendt og verifisert, uten at det er hensyntatt estimatusikkerhet eller andre usikkerhetsforhold. Følgende begreper i tabellen:

- **Entreprisekostnaden** er den sannsynlig kostnad for alle spesifiserte kostnadsposter, med tillegg for kostnader som man av erfaring vet vil komme, men som ikke er kartlagt på grunn av manglende detaljeringsgrad (uspesifiserte kostnader). Kostnaden inkluderer også påslagsprosjenter for riggekostnader, etablering av anleggsveger og avhengigheter til faseplaner, samt fjerning av infrastruktur i bakken.
- **Byggherrekostnader** omfatter tiltakshavers ledelse (interne byggherrekostnader), prosjektering, prosjektledelse, byggeledelse, bilkostnader og gebyrer forbundet med gjennomføringen av de respektive tiltakene. Prosentpåslagene for byggherrekostnader (20 %) er basert på Norconsults skjønn og erfaringer fra tilsvarende oppdrag med tilsvarende modenhet og kompleksitet. For bruforbindelsene vil påslagsprosenten være 25%, basert på tilsvarende oppdrag.
- **Byggekostnaden** er summen av entreprisekostnaden og byggherrekostnaden.

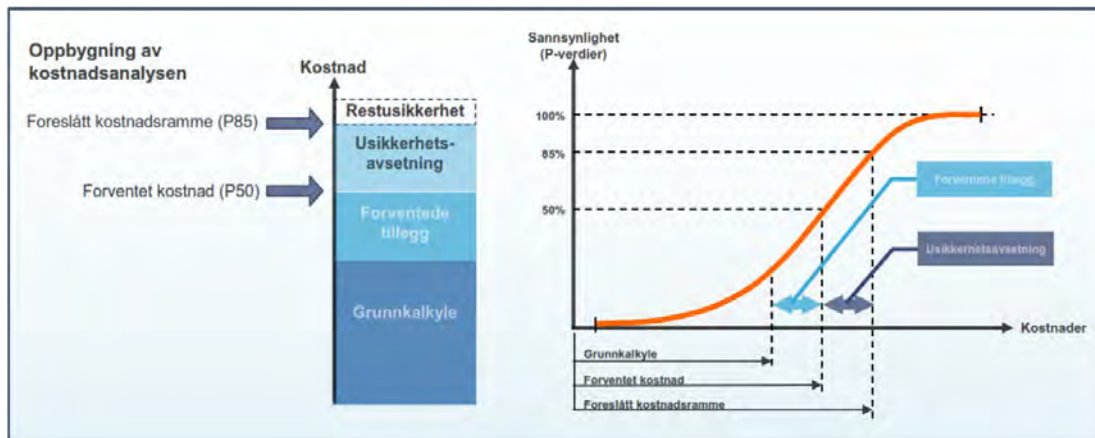
Tiltak	Areal	Entrepriisekostnad		Byggherrekostnad		Byggekostnad	
		Totalt	per m2	Påslag	Sum	Totalt	per m2
O_veg Ulvenveien	4 448	39 203 784	8 814	20 %	7 840 757	47 044 541	10 577
O_veg Økernveien	504	2 066 217	4 100	20 %	413 243	2 479 460	4 920
O_veg Økern Torgvei	11 019	49 912 852	4 530	20 %	9 982 570	59 895 423	5 436
O_veg Lagerkroken	3 673	15 194 017	4 136	20 %	3 038 803	18 232 821	4 963
O_Fortau	36	138 600	3 850	20 %	27 720	166 320	4 620
Delsum		106 515 471			21 303 094	127 818 565	
O_Torg1	5 645	34 584 699	6 127	20 %	6 916 940	41 501 639	7 352
O_Torg2	2 590	15 452 322	5 966	20 %	3 090 464	18 542 786	7 159
O_Torg3	2 483	15 249 634	6 142	20 %	3 049 927	18 299 560	7 370
Delsum		65 286 654			13 057 331	78 343 985	
O_G/S veg langs Alanabanen	2052	11 280 746	5 497	20 %	2 256 149	13 536 895	6 597
O_G/S veg langs Risløkkveien	880	4 261 605	4 843	20 %	852 321	5 113 926	5 811
O_G/S veg turvei D2 pastillen- Alnabanen med rampe	575,5	3 027 532	5 261	20 %	605 506	3 633 038	6 313
Delsum		18 569 883			3 713 977	22 283 860	
Gangbru over Ring 3	275	28 586 131	103 950	25 %	7 146 533	35 732 663	129 937
G/S bru over Ring 3 / Østre Aker vei rampe	930	81 553 551	87 678	25 %	20 388 388	101 941 938	109 597
Undergang under Alnabanen	-	49 103 220		25 %	12 275 805	61 379 025	
G/S bru over Ulvenveien	385	31 798 815	82 594	25 %	7 949 704	39 748 518	103 243
G/S bru over Turvei D2	140	13 961 427	99 724	25 %	3 490 357	17 451 784	124 656
Delsum		205 003 144			51 250 786	256 253 930	
Undergang	50	1 088 845	21 777	20 %	217 769	1 306 614	26 132
Slutt undergang til Økerndammen	291	2 470 619	8 490	20 %	494 124	2 964 743	10 188
Økerndammen	982	15 201 637	15 480	20 %	3 040 327	18 241 964	18 576
Økerndammen – Ulvenveien	1 505	15 002 819	9 966	20 %	3 000 564	18 003 383	11 959
Kryssing Ulvenveien	-	4 272 046		20 %	854 409	5 126 455	
Ulvenveien – Nordalsdammen	376	4 836 294	12 852	20 %	967 259	5 803 552	15 423
Nordalsdammen	667	10 637 373	15 948	20 %	2 127 475	12 764 847	19 138
Nordalsdammen – bru O_torg2	1 299	9 493 739	7 307	20 %	1 898 748	11 392 486	8 769
Bru O_torg2 – Risløkkveien	785	23 249 008	29 601	20 %	4 649 802	27 898 810	35 522
Rørpress Risløkkveien	-	10 944 861		20 %	2 188 972	13 133 833	
Risløkkveien – Rist	2 066	20 513 223	9 927	20 %	4 102 645	24 615 867	11 912
G/S veg øst for Risløkkveien til Rist	850	23 633 229	27 804	20 %	4 726 646	28 359 875	33 365
Torg1 – Park1	1 032	10 610 590	10 282	20 %	2 122 118	12 732 708	12 338
Park1	293	4 489 211	15 348	20 %	897 842	5 387 053	18 417
Kryssing Ulvenveien	-	2 706 825		20 %	541 365	3 248 190	
Ulvenveien – Refstadparken	549	8 425 904	15 348	20 %	1 685 181	10 111 085	18 417
Refstadparken	5 820	61 000 000	10 481	20 %	12 200 000	73 200 000	12 577
O_park1 (Alt. Bynaturpark)	2 265	10 522 081	4 646	20 %	2 104 416	12 626 497	5 575
O_park1 (Alt. Aktivitetspark)	2 265	10 308 585	4 551	20 %	2 061 717	12 370 302	5 462
O_turdrag1	2 265	3 461 830	1 528	20 %	692 366	4 154 195	1 834
G/S veg l turdrag1	3 933	3 766 276	958	20 %	753 255	4 519 532	1 149
O_turdrag2	1 134	5 656 650	4 988	20 %	1 131 330	6 787 980	5 986
G/S veg l turdrag2	2 298	295 394	129	20 %	59 079	354 473	154
Delsum		262 587 038		20 %	52 517 408	315 104 446	
Totalsum (dyreste løsninger for park1)		647 653 605		21 %	139 780 878	787 434 483	

Figur 4: Basiskostnaden for totalprosjektet. Kostnadene er beregnet som entrepriisekostnad først, med påfølgende byggherrekostnader. Dette utgjør den total Byggekostnaden tilsvarende ca. 791 MNOK. Det er beregnet 20% byggherrekostnader for alle tiltak utenom bruprosjektene som med kompleks gjennomføring fordrer 25% påslag.

4 Usikkerhetsanalyse

4.1 Metode

Usikkerhetsanalyse er en systematisk, kvalitativ og kvantitativ, gjennomgang av prosjektets usikkerhetsbilde. Analysen tar utgangspunkt i metodikk beskrevet i Finansdepartementets veiledere for kostnadsestimering og Concept programmet ved NTNUs temahefte nr. 4 om kostnadsestimering under usikkerhet. Figuren under illustrerer sentrale begreper:



Figur 5: Illustrasjon av metodebeskrivelsen Norconsult bruker

Det er benyttet tripplestimer, Monte Carlo-simulering og PERT sannsynlighetsfordeling for å beregne forventet verdi og risikoanslag for estimatusikkerhet og usikkerhetsfaktorer. Dette tar metodisk utgangspunkt i ett-av-ti-vurderinger, der man velger det beste, sannsynlige og verste utfallet i av et tiltak som teoretisk gjennomføres ti ganger uten sammenheng/erfaringsoverføring.

Usikkerhet er behandlet i form av to atskilte elementer:

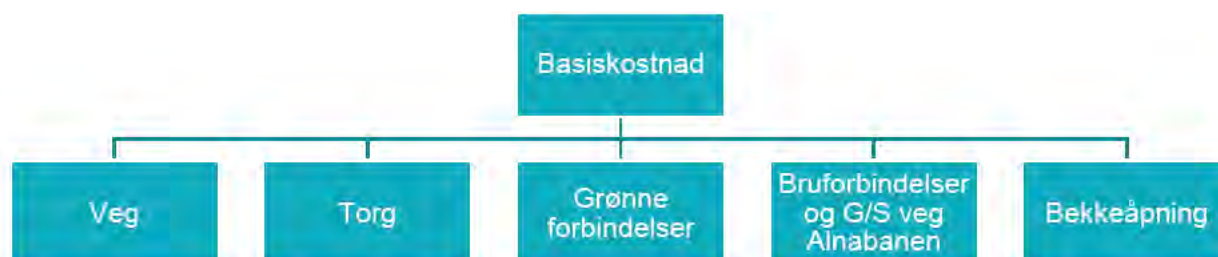
- ▶ **Estimatusikkerhet:** er knyttet til usikkerhet i mengder og enhetspriser innenfor prosjektet slik dette er beskrevet og innenfor en ordinær markedssituasjon. Ett-av-ti-vurderingene under estimatusikkerheten forutsetter derfor at prosjektet i all hovedsak blir gjennomført slik det er planlagt.
- ▶ **Usikkerhetsfaktorer** er ytre og indre forhold som bidrar til at realitetene under gjennomføringen avviker fra de forutsetninger som ble lagt til grunn på estimeringstidspunktet, og dermed påvirke kostnadsdannelsen.

Både estimatusikkerheten og usikkerhetsforholdene ble gjennomgått og drøftet i felles workshop med EBY, BYM, PBE og VAV 21. januar 2025.

4.2 Prosjektnedbrytningsstruktur

Vår metodiske tilnærming for statistisk usikkerhetsanalyse forutsetter at likeartede kostnadsobjekter (tiltak) samles og grupperes (såkalt projektnedbrytningsstruktur). Dette gjøres for å sikre statistisk uavhengighet i analysemodellen. Tiltak som består av lignende arbeider, er geografisk avhengige, har samme kostnadsbærere eller av andre årsaker har lignende estimatusikkerhet, er plassert i samme kostnadsgruppering.

Prosjektnedbrytningsstrukturen for tiltakene på Økern kan ses i figuren under:



Figur 6: PNS ved gruppering av kostnader for håndtering av usikkerhet videre i analysen

4.3 Basiskostnad per gruppering

Den totale basiskostnaden kan sees i tabell 1 for hver gruppe. Tiltakene er fordelt i henholdsvis fem kategorier: Veg, torg, Grønne forbindelser (med G/S veger), bruforbindelser og G/S veg langs Alnabanen og Bekkeåpning.

Tiltaksgruppe	Byggekostnad (ekskl. mva.)
Veg	127 818 565
Torg	78 343 985
Grønne forbindelser (med G/S veger)	37 189 641
Bruforbindelser og G/S veg langs Alnabanen	269 790 825
Bekkeåpning	274 291 467
Totalt	787 434 483

Tabell 1: Byggekostnaden for type tiltak

Av tabellen fremkommer det at byggekostnaden for alle tiltakene vil ligge på nærmere 775 millioner kroner. Bruforbindelsene og bekkeåpningen er de største kostnadsdriverne, med veg og torg som påfølgende elementer.

4.4 Vurdering av estimatusikkerhet

I fastsettelsen av estimatusikkerheten er tiltakene vurdert gruppevis i henhold til prosjektnedbrytningsstrukturen presentert tidligere. Estimatusikkerheten er kvantifisert som et spenn i prosent i hver kostnadsgruppe.

Kostnadsgruppe	Best	Sannsynlig	Verst
Veg	0,85	1,00	1,15
Torg	0,80	1,00	1,20
Grønne forbindelser	0,80	1,00	1,20
Bruforbindelser og G/S-veg Alnabanen	0,80	1,00	1,30
Bekkeåpning	0,80	1,00	1,25

Tabell 2: Estimatusikkerheten oppsummert.

Veg

Tverrsnittene for veier følger dagens veisystem, men med enkelte breddeutvidelser og kurvaturjusteringer. Det eksisterer eksempelversnitt som avgrenser og definerer vegtiltakene. Arbeidene som planlegges er i hovedsak kjente med definerte krav til utførelse. Det er derfor mindre usikkerhet knyttet til utførelsen, med unntak av detaljeringen av bl.a. kryssløsninger. Det er lagt til grunn full utskiftelse av veglegemet (iht. oppdragsgivers oppdragsbeskrivelse), med unntak av Ulvenveien. Muligheten for å gjenbruke masser vil kunne medføre en besparelse.

Estimatusikkerheten vurderes i sum å være sentrisk, men mindre enn de andre kostnadsgruppene.

Torg

Torg vurderes å ha en noe større estimatusikkerhet som følge av at fordelingen mellom harde (naturstein) og myke (grønt) dekker ikke er detaljert. Det foreligger ingen illustrasjoner på utførelse, og det er derfor usikkerhet knyttet til utforming av sosiale soner, møblering, beplantning og evt. spesielle elementer som nedtrappinger. Forutsetningen i VPOR om minimum 60 % natursteinsdekke innsnevrer imidlertid utfallsrommet noe.

Estimatusikkerheten vurderes å være sentrisk, med like stor mulighet for at den videre modningen viser seg å være besparende som fordyrende.

Grønne forbindelser

Det foreligger illustrasjonsskisser for parkdragene, med unntak av grøntarealene mellom Risløkkveien og Økernveien. Illustrasjonene gir informasjon om kvaliteter og type tiltak, men det er fortsatt usikkerhet knyttet til endelig utforming. Mellom Risløkkveien og Økernveien er det forutsatt en kombinasjon av nye elementer og bevaring av eksisterende grønt. Denne fordelingen kan endre seg, hvilke vil påvirke både mengder og pris.

G/S-veiene som går igjennom grøntdragene anses, som veiene, for å være mer definerte, både hva gjelder mengder og utførelse (og dermed pris).

I sum vurderes estimatusikkerheten å være som for torgene.

Bruforbindelsene og G/S-vegen langs Alnabanen

Det er større usikkerhet knyttet til mengde og enhetspris for bruforbindelsene enn for noen andre tiltak. Det skyldes at de skissene som finnes er høyst umodne, slik at konseptuelle valg som eksempelvis brutype, spenn, fundamentering og rampesystemer i liten grad eller ingen grad er vurdert.

Der hvor det finnes skisser er det i flere tilfeller derfor høyst usikkert om det er denne løsningen som vil komme til utførelse. Enkelte av skissene er av eldre dato, og premisser kan være endret siden da. Dette gir stor usikkerhet knyttet til mengde, konstruksjonsutførelse og gjennomføringskostnader, hvilket gir et høyreskjævt spenn for hele kostnadsgruppen.

Bekkeåpning

BYM har fått utarbeidet et skisseprosjekt som detaljerer åpningen av Hovinbekken og deler av traséen for Refstadbekken. Prinsippene fremstår som godt utredet, men det beskrives at feilmaringene for å få realisert den beskrevne løsningen er små. Det innebærer større usikkerhet knyttet til hvordan utbyggingen av nærings- og boligbygg vil påvirke bekkeåpningen, med større sannsynlighet for fordyrende tiltak enn det motsatt.

Det er også usikkerhet knyttet til fordelingen mellom den støpte bekkekonstruksjonen og beplantning/møbleringssonen, samt variasjoner i dette tverrsnittet langs ulike deler av traséen. Dammer og kryssinger langs traséen bidrar også til å øke prisusikkerheten.

En betydelig andel av kostnaden til bekkeåpningen (ca. 27 %) inkluderer bekke- og VA-tiltak i Refstadparken. Kostnaden er basert på et detaljert kostnadsanslag fremlagt av BYM. Dette reduserer den samlede estimatusikkerheten noe, da både priser og mengder i dette estimatet må anses for å være mindre usikkert enn øvrige bekkeåpningstiltak, som har en lavere prosjektmodenhet.,

4.5 Vurdering av usikkerhetsforhold

Følgende generelle usikkerhetsforhold knyttet til tiltakene i område som omfattes av reguleringsplanene for Økern er identifisert og behandlet i usikkerhetsanalysen.

Usikkerhetsforhold	Best	Sannsynlig	Verst
Organisering og styring	0,92	1,00	1,15
Videre detaljering og reguleringsprosesser	0,85	1,00	1,17
Gjennomføring og fremdrift	0,85	1,00	1,22
Overordnede krav	0,95	1,00	1,10
Marked	0,85	1,00	1,15

Tabell 3: Usikkerhetsforholdene oppsummert

Under følger en beskrivelse av hver enkelt av usikkerhetsforholdene:

Organisering og styring			
Definisjon	Omfatter usikkerhet og kostnadmessig konsekvenser og effekten av prosjektets organisering, styringsmodell og tilhørende ansvar og myndighet, herunder: - Gjennomføringsmodell for planen - Internorganiseringen av prosjektet - Ivaretagelse av eksterne aktører og interessenter - Samordning og grensesnittåndtering - Sikre kompetanse og kontinuitet		
Påvirker	Alle kostnadselement		
Situasjon	Områdeutviklingen er fortsatt i en tidlig fase. Usikkerheten, men også påvirkningsmulighetene anses derfor som store. Området er preget av et komplekst aktør- og interessentbilde som setter høye krav til organisering og styring. Området har flere gjennomgående tiltak som berører flere detaljreguleringer/tiltakshavere, slik som bekkeåpning, G/S-veg og brukonstruksjoner langs Alnabanen. Planen inneholder også komplekse tiltak som fordrer avklaring og samarbeid med statlige aktører som Bane Nor, Statnett og Statens Vegvesen. Det er ønskelig at tiltakene som Oslo kommune selv fremmer detaljregulering for skal gjennomføres av Bymiljøetaten. Etaten ønsker å prioritere Refstadparken, Økernveien og bekkeåpning. Det er likevel ikke avklart hvilke tiltak som skal gjennomføres av kommunen, og hvilke tiltak som skal gjennomføres av utbygger. Byggherre for bruene over Ring 3 / Østre Aker vei er heller ikke avklart. Dialogen med SVV peker i retning av at vegvesenet ikke vil ta denne rollen, all den tid G/S-veien over bruene vil være kommunal. Det er uklart i hvilken grad utbygger har erfaring med prosjekter av den størrelsesorden som finnes i Økern-planen. Det er på nåværende tidspunkt ikke avsatt ressurser internt BYM. Det vil kunne oppstå knapphet i organisasjonen med flere samtidige prosjekter som utfordrer kapasiteten internt, avhengig av når BYM får finansiering til gjennomføringsoppdraget. Koordinering på tvers av de mange tekniske, organisatoriske og fysiske grensesnittene vil kreve mer av styringsmodellen enn normalt. Det foreligger foreløpig ingen klare grep som sikrer dette på en helhetlig måte for området. Selv om utviklingen av hele området trolig vil kunne ta opp mot 10-15 år, er det antydnet at de første utbyggingen ikke er mange årene unna. Det gir større sannsynlighet for økte kostnader enn for reduserte all dent tid gjennomføringsmodellen fortsatt er uavklart.		
Analyse			
	Best	Mest sannsynlig	Verst
	0,92	1,00	1,15
	- God prosjektorganisering og ledelse. Høy grad av koordinering med statlige aktører gir en mer effektiv utvikling enn forutsatt - God kontinuitet i gjennomføringsorganisasjonen gir en sterkere gjennomføringsevne enn forutsatt - Fokus på koordinering av avhengigheter fra bestemmelsene tidlig	Som forutsatt	- Svak prosjektorganisering og ledelse. Liten grad av koordinering med statlige og kommunale aktører gir en tregere utvikling enn forutsatt. - Lite kontinuitet i gjennomføringsorganisasjonen gir en svakere gjennomføringsevne, ettersom nøkkelpersoner med kjennskap til området forsvinner. - Lite fokus på koordinering av avhengigheter fra bestemmelsene tidlig gir treghet i tillatelser og mulige omkamper

Videre detaljering og reguleringsprosesser			
Definisjon	Den konsekvens utfallet av kommende detaljregulering, planprosess og detaljprosjektering har på kostnaden for tiltakene. Tiltak kan komme til annerledes utførelse enn hva som er lagt til grunn i kalkylen, avhengig av hvordan konsept og løsninger utvikles og endres ved nærmere detaljering når planene kommer til utførelse.		
Påvirker	Alle kostnadselement		
Situasjon	Det er utført en mulighetsstudie for bekkeåpningen i 2021. Øvrige tiltak bærer generelt preg av ulikt modenhetsnivå. Flere er fortsatt i tidligfase, hvor hverken skisser fra kommunen eller utbygger gir detaljerte tekniske beskrivelser. Det gjenstår prosjektering både i det vertikale og horisontale planet før den endelige utformingen er fastsatt. Det anses at det er lite å gå på hva gjelder høydeforskjeller, noe som særlig påvirker bekkeåpningen. Reguleringsprosessen har kommet et stykke videre siden forrige usikkerhetsanalyse av området i 2021. De tre planforslagene som ligger til grunn for tiltakene er enten politisk behandlet eller nær vedtatt. Dette reduserer utfallsrommet for reguleringsprosessen noe, selv om endelig utfallet av den endelig behandling ikke er klar. Graden av kompleksitet, omfang og usikkerhet vil kunne justeres i den videre prosjektdetaljeringen. Større eksempler på dette er: - Den videre prosessen for brukonstruksjon over ring 3 er uavklart. Løsningsforslaget som ligger til grunn for gjeldende regulering er parkbru. Den samsvarer ikke med eksisterende løsningsforslag fra utbygger og PBE. Dette innfører også en viss grad av politisk risiko knyttet til tiltakets utforming (politisk godkjenning). Økern er et sentrumsnært område med store avhengigheter i løsning i utforming og gjennomføring av tiltak. Landing av bruforbindelsene vil gi føringer for utforming av torgareal. - Det er knyttet usikkerhet til den tekniske gjennomføringen av kryssing av Ulvenveien med rørpress som forutsatt i estimatene. Det er gjort forsøk på boring, men vegmassene i overbygningen er store. Boreresultater på siden av veien tilsier at løsningen er gjennomførbar, men den videre detaljprosjekteringen vil måtte avklare løsningen. VPOR og planforslagene legger opp til en miks av høy og normal standard. Selv om standardene er veietablete, gir dette rom for ulike løsninger i den videre detaljeringen som kan ha påvirkning på sluttkostnaden.		
Analyse			
	Best	Mest sannsynlig	Verst
	0,88	1,00	1,17
	- Videre detaljering og prosjektering går raskere grunnet rask behandling av planforslagene - Tiltak endrer standard til «normal» - Videre detaljering avdekker enklere metoder å løse rigg områdene for brukonstruksjonene - Videre detaljering avdekker kostnadsbesparelser i avhengighetene mellom torgareal og bruforbindelsene	Som forventet	- Prosjekteringsarbeidet stopper opp grunnet omkamper i planprosessen - Tiltak endrer standard fra «normal» til «høy» - Løsning for bruforbindelsene blir gjort som plasstøpte konstruksjoner med stenging av ring 3 - Detaljprosjekteringen avdekker behov for mer omfattende tiltak, eller løsninger. F.eks. knyttet til sikring av området nord for T-banen ved bekkeåpning øst for Risløkkveien, eller grunn rørpressing under Ulvenveien knyttet til bekkeåpningen.

Gjennomføring og fremdrift			
Definisjon	Forholdet omfatter de kostnadmessige konsekvensene av planlagt gjennomføring og prosjektets fremdrift. Forhold som kan være av betydning: - Usikkerhet når reguleringsplaner kommer til utførelse - Uforutsigbar finansiering av tiltak - Plan for gjennomføring av tiltak i tid - Dialog mellom kommune og privat utbygger		
Påvirker	Alle kostnadselement		
Situasjon	Gjennomføring av tiltakene er fortsatt uavklart. Utbygger for Økern Sentrum har en faseplan som utgangspunkt for avhengighetene i området, spesielt knyttet til bekkeåpningen og brukonstruksjonene. Økern Sentrum legger opp til 10 byggefaser hvor bekkeåpningen er inkludert i flere. Brukonstruksjonene er foreløpig ikke medtatt i faseplanen til Økern Sentrum. Ved tiltak som krysser planforslagene legges det opp til at rekkefølgen bestemmes mellom forslagstillerne, hvor igangsetter får bestemmelsesrett. Det er opplyst om at utbygger ser for seg å kunne stokke om på utbyggingsrekkefølgen hvis det viser seg å være gunstig eller nødvendig. Rekkefølgen kan likevel ende opp med å bli tvunget, pga. tekniske avhengigheter. Flere av tiltakene fordrer en samtidig utbygging for at tiltakene skal kunne utfylle sin fulle funksjon. Eksempelvis vil G/S-veien langs Alnabanen først kunne fungere som tenkt når bruene og undergangen er etablert. Det anses som krevende å få til dette på tvers av ulike delområder, hvilket i så fall til kunne utløse behov for midlertidige tiltak (eksempelvis ramper), for at G/S-veien skal ha en funksjon frem til endelig løsning står klar. Samme gjelder for bekkeåpningen, i hvert fall i sentrale områdene, og for turdragene på nordsiden av Ulvenveien. Offentlige tiltak kan i liten grad gjennomføres samlet i etterkant av utbygging pga. rekkefølgekravene som er stilt. Dette gjelder bl.a. traséen for bekkekonstruksjonen som er gjenstand flere av rekkefølgekravene. Enkelte av tiltakene nord for Ulvenveien har færre tekniske avhengigheter til andre tiltak. Selv om tiltakene skulle vise seg å måtte opparbeides i etapper, gjør tiltakenes avgrensing at kostnadene i noe mindre grad vil bli påvirket av dette. Dette gjelder eksempelvis for Økern Torgvei.		
Analyse	Best	Mest sannsynlig	Verst
	0,85	1,00	1,22
	- Optimal rekkefølge og samtidighet - Trafikkavvikling knyttet til brutiltakene går bedre enn forventet - Samkjøring mellom offentlig og private tiltak går optimalt - God relasjon mellom involverte aktører gir lav – ingen konflikt i utbyggingen	Som forventet	- Tiltakene utføres i sub-optimal rekkefølge. De offentlig tiltakene samkjøres ikke i tilstrekkelig grad med de private tiltakene, hvilket medfører at den offentlige infrastrukturen må etableres stykkevis og delt eller ved gjentatte midlertidige løsninger før endelig løsning foreligger - Kostnadsdrivende grensesnitt for tiltakene som krysser planforslag og faseplaner. Konflikt mellom forslagsstillere i både fysiske og regulatoriske grensesnitt - Trafikkavvikling ved innløft av brukonstruksjon blir fordyrende

Overordnede krav			
Definisjon	Forholdet omfatter innvirkning av overordnede krav og føringer på utførelse og gjennomføring av tiltak, herunder: - Krav til brukonstruksjoner utover kravene i håndbøkene - Krav fra Sporveien om tiltak langs T-banetraséen eller stasjonsområdet - Krav fra BaneNOR for konstruksjoner langs og under Alnabanen - Krav fra NVE om økte krav til overvannshåndtering - Krav om klimatilpasning - Krav om tilfluktsrom		
Påvirker	Alle kostnadselement		
Situasjon	Ett komplekst aktør- og interessentbilde med flere statlige interessenter kan gi mange krav og innsigelser til både den videre detaljering av løsning, men også krav til gjennomføring og plassering av rigg. Det gjør seg spesielt gjeldende i områder hvor det arbeides over tunnelsystemene (Felt1, Ulvenveien), forbindelser over riksveiene (Ring 3), rundt kollektivtransport (bru over Ulvenveien, bekkeåpning rundt T-banen), rundt Alnabanen (bruforbindelsene, G/S veg) og i vannveiene for flomhåndtering. Eksempler på krav til kunne være begrensninger på stenging av jernbane og/eller riksvei, avstandskrav og sikkerhetsregimer i forbindelse med arbeid nær elektrifisert bane og kompenserende tiltak for å sikre T-banetraséen mot større mengder vann fra bekkeåpningen. Området må også fungere underveis for de som skal ferdes på Økern frem til ferdigstillelse, hvilket kan føre til krav om spesielle tiltak for å sikre adkomst til T-banestasjonen og trygge gangveier i en lang anleggsfase Det er gjort avsjekk med BaneNOR underveis i skisseprosjektet fra 2021, men forpliktende avklaring av krav ved innløfting av bruer, kranplassering og avstandskrav vil først kunne foreligge når løsningene for gjennomføring forelegges BaneNOR i senere faser. Nye krav knyttet til beredskap gir usikkerhet for gjennomføringen av reguleringsplanen for Østre Aker vei 25. Planforslaget legger til grunn riving av eksisterende tilfluktsrom for etablering av parkeringskjeller for næringsbygget. Konsekvensen av den nye totalberedskapsmeldingen kan være at ØAV 25 må omreguleres, med tilhørende konsekvenser for G/S veg langs Alnabanen, undergang under turvei D2, og bruforbindelse over Ulvenveien. Usikkerhet knyttet til hvordan klima og klimapåvirkninger vil ha på gjennomføring av løsning av området. Bekkeåpningen vil i all hovedsak håndtere overvann og flom, men området preges av vannveier hvor klimaendringer kan medføre mer omfattende krav til kostbare tiltak som skal håndtere flom, ekstremvær og slitasje.		
Analyse			
	Best	Mest sannsynlig	Verst
	0,95	1,00	1,10
	- Det kommer nye krav til gjennomføring av tiltak i nærhet til statlige og kommunale aktører som gjør gjennomføring lettere. F.eks. bedre gjennomføringsløsning gir rom for lavere avstandskrav ved arbeider i nærheten av jernbanen. - Nye krav til overvannshåndtering gjør at bekkeåpningen vil håndtere flomveiene i større grad enn forventet	Som forventet	- Det kommer strengere krav til gjennomføring av tiltak i nærheten til statlige og kommunale aktører. F.eks. strengere krav til innløft av prefabrikkert brukonstruksjon over riksveier, eller strengere avstandskrav til arbeider over tunnelsystemene - Krav til anleggsstopp pga. funn av sterkt forurensede masser - Krav til ekstra hensyn knyttet til kollektivtransportavvikling (Buss i Ulvenveien og T-bane ved bekkeåpning)

Marked			
Definisjon	Den konsekvens usikkerhet knyttet til markeds- og konkurransesituasjonen har på kostnadene for tiltakene. Forholdet omfatter både globale effekter og lokale effekter.		
Påvirker	Alle kostnadselement		
Situasjon	De globale effekter består av virkninger som avviker fra den forventede lønns- og prisstigning, som følge av: - Konjunktursvingninger, BNP globalt og nasjonalt, privatøkonomisk utvikling - Utvikling i markedene for boliger og næringsbygg - Byggeproducentenes virksomhet Lokale effekter består av virkninger som avviker fra den forventede lønn- og prisstigning, som følge av at utførelsen av tiltakene ikke kan tilpasses den reelle situasjon i relevante markeder til enhver tid. Finansieringsevnen hos utbyggerne, både med hensyn til omfang og tidspunkt, styres hovedsakelig av etterspørselen av bolig- og næringsbygg. Gode tider i disse markedene vil sette press på utbyggingsprosjektene, og trolig medføre en generell økning av entreprisestandardene i byggeprosjekter. Behovet for rask gjennomføring av tiltakene vil øke som følge av raskere realisering av utbyggingsplaner. Gjennomføringskostnad ved tiltakene avhenger imidlertid i større grad av utviklingen av byggekostnadene i anleggsmarkedet. Markedet for bolig- og næringsbygg og anleggsmarkedet har ulike betingelser og til dels motkonjunkturer. I høykonjunkturer med store private investeringer, bygges det mindre offentlig infrastruktur - og vice versa. Utbyggingen og transformasjonen av Økern vil foregå over mange år, hvilket gjør at effekten av markedssvingninger vil jevnes ut. De siste fem årenes fluktusjoner i råvare-, material- og fraktpriser nærer imidlertid en tvil om en vedvarende usikkerhet i prisnivået til viktige innsatsfaktorer. Større svingninger i kronekursen enn i tidligere tidsperioder er en bidragsyter. Trusselen om vedvarende internasjonale handelskonflikter og generell geopolitisk spenning er en annen. Samlet vurderes derfor markedsusikkerheten, både sett som en mulighet og som en trussel, til å være høyere de neste 10-15 årenes enn for de foregående 15.		
Analyse			
	Best	Mest sannsynlig	Verst
	0,85	1,00	1,15
	- De generelle konjunkturerne frem mot gjennomføring av tiltakene medfører at kostnadsøkningen i byggebransjen blir lavere enn forventet - Prisene i avgjørende innsatsfaktorer som betong og armering stabiliserer seg til «tidligere» nivåer. - Lavere aktivitet i anleggsbransjen gir bedre konkurranse enn forutsatt	Som forventet	- De generelle konjunkturerne frem mot gjennomføring av tiltakene medfører at kostnadsøkningen i byggebransjen blir høyere enn forventet - Prisene i avgjørende innsatsfaktorer som betong og armering får økte priser som følge av usikkerhet i leverandørleddet - Høy aktivitet i anleggsbransjen gir lavere konkurranse enn forutsatt - Prosjektet får mindre oppmerksomhet, og får mindre konkurranse i utlysning

4.6 Resultater

Nedenfor presenteres resultatene fra kostnadsanalysen

4.6.1 Nøkkeltall

Nøkkeltall ekskl. mva.	Verdi	Pst.
Basisestimat	787 400 000	
Forventede tillegg	79 700 000	10,1 %
Styringsramme (P50)	867 200 000	
Usikkerhetsavsetning	228 700 000	26,4 %
Kostnadsramme (P85)	1 095 900 000	
Relativt standardavvik	208 700 000	23,8 %

Tabell 4: Nøkkelresultater

4.6.2 Tornadodiagram og S-kurve

Figuren under viser den akkumulerte sannsynlighetsfordelingen for alternativ 1. S-kurven viser estimert sannsynlighet for at man klarer å gjennomføre tiltakene innenfor en gitt kostnadsramme. Verdiene på y-aksen er percentiler, og i figuren vises P15, P50 og P85. For P50 er det like sannsynlig at kostnadene ender under, som at de ender over.

Figur 7: S-kurve

Tornadodiagrammet viser hvilke usikkerhetsfaktorer og kostnadsgrupperinger som i størst grad påvirker den totale usikkerheten i prosjektet. Prosentene til høyre (svarte stolper) viser i hvilken grad tiltaket/faktoren kan medføre en økning i prosjektets totale kostnad, mens prosentene på venstre side (blå stolper) forteller i hvilken grad tiltaket/faktoren kan medføre en reduksjon i totalkostnaden. Den totale påvirkningen per tiltak/faktor er vist i kolonnen til venstre

e ID: a8a6ed1f0c9eb0d=1100-91ab66d7e7e7c3550000e2 Slutt: Sjekket av alle

Figur 8: Tornadodiagram

Tabellen under viser den prosentvise kostnadskonsekvensen hvert element påvirker det totale usikkerhetsbilde. F.eks. utgjør Gjennomføring og fremdrift ca. 20 % av den totale usikkerhetsbilde.

Forhold	Best case	BC kostnad	Worst case	WC Kostnad
Gjennomføring og fremdrift	-8 %	-120,67	12 %	177,40
Videre detaljering og reguleringsprosesser	-8 %	-120,64	9 %	136,40
Marked	-8 %	-120,10	8 %	120,75
Organisering og styring	-4 %	-64,25	8 %	120,82
Bruforbindelser og G/S veg Alnabanen	-4 %	-53,96	6 %	80,93
Bekkeåpning	-3 %	-54,87	6 %	68,56
Overordnede krav	-4 %	-39,96	5 %	80,20
Veg	-1 %	-19,17	1 %	19,17
Torg	-1 %	-15,67	1 %	15,67
Grønne forbindelser	-0 %	-7,44	0 %	7,44

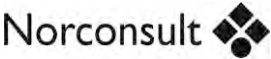
Tabell 5: Tornadodiagrammet illustrert i prosenter av total usikkerhet og kostnadskonsekvensen av usikkerheten

4.7 Kostnad pr. tiltak

Tabellen nedenfor viser forventet kostnad (P50) fordelt på de enkelte tiltakene. Forventet tillegg fra estimatusikkerhet og usikkerhetsfaktorene er fordelt forholdsmessig på basiskostnadene innenfor de respektive tiltaksgrupper, og gir P50-verdi per tiltak. Estimatusikkerheten gir bidrag til forventet tillegg gjennom høyreskjevheten til estimatet. Dette kommer i sin helhet av bru og bekkeiltakene og fordeles derfor direkte til disse tiltakene i oppstillingen.

Kostnadmessige virkninger av de generelle usikkerhetsforhold er fordelt basert på hvert tiltaks forventede kostnad, uten nærmere vurderinger av usikkerhetsforholdenes mulige virkninger i de respektive tiltak. Det er altså ikke vurdert hvorvidt enkelte tiltak trekker mer i den ene eller andre retningen i denne teoretiske kostnadsfordeling

Kostnadsberegning og usikkerhetsanalyse



Tiltak	Areal	Entrepriisekostnad		Byggherrekostnad		Byggekostnad		Andel	Fordeling forventet tillegg estimatusikkerhet	Fordeling av total	Fordeling forventet tillegg usikkerhetsforhold	P50 fordelt	P50 verdi	P50 AVRUNDET
		Totalt	per m2	Påslag	Sum	Totalt	per m2							
Ulvenveien	4 448	39 203 784	8 814	20 %	7 840 757	47 044 541	10 577	Symetrisk spenn		5,97 %	3 729 316	3 729 316	50 773 857	50 800 000
Økernveien	504	2 066 217	4 100	20 %	413 243	2 479 460	4 920			0,31 %	196 552	196 552	2 676 012	2 680 000
Økern Torgvei	11 019	49 912 852	4 530	20 %	9 982 570	59 895 423	5 436			7,61 %	4 748 032	4 748 032	64 643 454	64 700 000
Lagerkroken	3 673	15 194 017	4 136	20 %	3 038 803	18 232 821	4 963			2,32 %	1 445 353	1 445 353	19 678 174	19 700 000
Fortau	36	138 600	3 850	20 %	27 720	166 320	4 620			0,02 %	13 185	13 185	179 505	180 000
Delsum		106 515 471			21 303 094	127 818 565								
Torg1	5 645	34 584 699	6 127	20 %	6 916 940	41 501 639	7 352			5,27 %	3 289 919	3 289 919	44 791 558	44 800 000
Torg2	2 590	15 452 322	5 966	20 %	3 090 464	18 542 786	7 159			2,35 %	1 469 924	1 469 924	20 012 710	20 100 000
Torg3	2 483	15 249 634	6 142	20 %	3 049 927	18 299 560	7 370			2,32 %	1 450 643	1 450 643	19 750 204	19 800 000
Delsum		66 286 654			13 057 331	78 343 985								
G/S veg langs Alanabanen	2052	11 280 746	5 497	20 %	2 256 149	13 536 895	6 597	Symetrisk spenn		1,72 %	1 073 097	1 073 097	14 609 992	14 700 000
G/S veg langs Risløkkveien	880	4 261 605	4 843	20 %	852 321	5 113 926	5 811			0,65 %	405 391	405 391	5 519 317	5 520 000
O_G/S veg turvei D2 pastillen- Alnabanen med rampe	575,5	3 027 532	5 261	20 %	605 506	3 633 038	6 313			0,46 %	287 998	287 998	3 921 036	3 930 000
Delsum		18 569 883			3 713 977	22 283 860								
Gangbru over Ring 3	275	28 586 131	103 950	25 %	7 146 533	35 732 663	129 937			13,94 %	1 597 431	2 832 601	44 300 032	40 162 695
G/S bru over Ring 3 / Østre Aker vei rampe	930	81 553 551	87 678	25 %	20 388 388	101 941 938	109 597			39,78 %	4 557 322	8 081 144	114 580 404	114 600 000
Undergang under Alnabanen	-	49 103 220		25 %	12 275 805	61 379 025				23,95 %	2 743 954	7 609 594	68 988 619	69 000 000
G/S bru over Ulvenveien	385	31 798 815	82 594	25 %	7 949 704	39 748 518	103 243			15,51 %	1 776 960	3 150 946	44 676 425	44 700 000
G/S bru over Turvei D2	140	13 961 427	99 724	25 %	3 490 357	17 451 784	124 656			6,81 %	780 183	1 383 438	19 615 406	19 700 000
Delsum		205 003 144			51 250 786	256 253 930								
Undergang	50	1 088 845	21 777	20 %	217 769	1 306 614	26 132	Symetrisk spenn		0,65 %	37 833	103 578	141 411	1 448 026
Slutt undergang til Økerndammen	291	2 470 619	8 490	20 %	494 124	2 964 743	10 188			1,47 %	85 844	320 021	3 285 609	3 290 000
Økerndammen	982	15 201 637	15 480	20 %	3 040 327	18 241 964	18 576			9,07 %	528 198	1 446 077	19 742 275	20 300 000
Økerndammen – Ulvenveien	1 505	15 002 819	9 966	20 %	3 000 564	18 003 383	11 959			8,95 %	521 290	1 427 165	19 951 838	20 000 000
Kryssing Ulvenveien	-	4 272 046		20 %	854 409	5 126 455				2,55 %	148 437	406 385	5 681 277	5 690 000
Ulvenveien – Nordalsdammen	376	4 836 294	12 852	20 %	967 259	5 803 552	15 423			2,89 %	168 042	460 059	6 281 102	6 440 000
Nordalsdammen	667	10 637 373	15 948	20 %	2 127 475	12 764 847	19 138			6,35 %	369 607	1 011 895	13 146 350	14 200 000
Nordalsdammen – bru O_torg2	1 299	9 493 739	7 307	20 %	1 898 748	11 392 486	8 769			5,67 %	329 870	903 105	12 625 462	12 700 000
Bru O_torg2 – Risløkkveien	785	23 249 008	29 601	20 %	4 649 802	27 898 810	35 522			13,87 %	807 813	2 211 595	30 918 218	31 000 000
Rørpress Risløkkveien	-	10 944 861		20 %	2 188 972	13 133 833				6,53 %	380 291	1 041 146	14 555 270	14 600 000
Risløkkveien – Rist	2 066	20 513 223	9 927	20 %	4 102 645	24 615 867	11 912	Symetrisk spenn		12,24 %	712 755	1 951 350	27 279 972	27 300 000
G/S veg øst for Risløkkveien til Rist	850	23 633 229	27 804	20 %	4 726 646	28 359 875	33 365			14,10 %	821 163	2 248 145	31 429 182	31 500 000
Torg1 – Park1	1 032	10 610 590	10 282	20 %	2 122 118	12 732 708	12 338			6,33 %	368 677	1 009 348	14 110 732	14 200 000
Park1	293	4 489 211	15 348	20 %	897 842	5 387 053	18 417			2,68 %	155 983	427 043	5 970 079	5 980 000
Kryssing Ulvenveien	-	2 706 825		20 %	541 365	3 248 190				1,62 %	94 052	257 491	3 599 732	3 600 000
Ulvenveien – Refstadparken	549	8 425 904	15 348	20 %	1 685 181	10 111 085	18 417			1,28 %	801 526	1 094 294	11 205 378	11 300 000
Refstadparken	5 820	61 000 000	10 481	20 %	12 200 000	73 200 000	12 577			9,30 %	5 802 712	5 802 712	79 002 712	79 100 000
O_park1	2 265	10 522 081	4 646	20 %	2 104 416	12 626 497	5 575			1,60 %	1 000 928	1 000 928	13 627 425	13 700 000
O_park1	2 265	10 308 585	4 551	20 %	2 061 717	12 370 302	5 462							
O_turdrag1	2 265	3 461 830	1 528	20 %	692 366	4 154 195	1 834			0,53 %	329 311	329 311	4 483 507	4 490 000
G/S veg l turdrag1	3 933	3 766 276	958	20 %	753 255	4 519 532	1 149			0,57 %	358 272	358 272	4 877 804	4 880 000
O_turdrag2	1 134	5 656 650	4 988	20 %	1 131 330	6 787 980	5 986			0,86 %	538 097	538 097	7 326 077	7 330 000
G/S veg l turdrag2	2 298	295 394	129	20 %	59 079	354 473	154			0,05 %	28 100	28 100	382 573	390 000
Delsum		262 587 038		20 %	52 517 408	315 104 446								
Totalsum (inkl. To løsninger for park1)		657 962 190		21 %	141 842 595	799 804 785								
Totalsum (dyreste løsninger for park1)		647 653 605		21 %	139 780 878	787 434 483		100,00 %	17 278 473	100,00 %	62 421 527	79 700 000	867 134 483	868 550 000

Tabell 6: Total oversikt over kostnadsberegning, inkludert fordeling av forventet tillegg (P50) på alle tiltak. Det fordeles ikke ett forventet tillegg på det billigste park1 alternativ. Refstadparken anses å ikke inneha estimatusikkerhet.

P50 fordelt gruppering		
Gruppering	Byggkostnad	Forventet tillegg
Veg	127 818 565	10 132 437
Torg	78 343 985	6 210 486
Grønne forbindelser (med G/S veger)	37 189 641	2 948 098
Bruforbindelser og G/S veg langs Alnabanen	269 790 825	32 842 716
Bekkeåpning	274 291 467	27 566 262
Sum	787 434 483	79 700 000

Tabell 7: Forventet tillegg (P50) fordelt på gruppering

Selvaag Bolig ASA

Deres ref.:
L22 - infrakost**Vår ref.:**
-/Lørenvangen - overslag offentlige arealer.docx**Dato:**
2025-06-24

► L22 - Overslag kostnader offentlige arealer

Norconsult har utført overordnede beregninger for offentlige infrastrukturtiltak knyttet til utvikling av Lørenvangen 22. Det påpekes at overslag er på et overordnet nivå uten inngående informasjon om de ulike tiltakene.

Det er i beregninger benyttet tilgjengelige normtall for tilsvarende arealer og det er utført overordnede vurderinger knyttet til oppbygging av arealene.

Overslag omfatter følgende områder:

- O_fortau FT1
- O_gangveg 124/537
- O_gangveg 124/74
- O_torg1

Grunnet gangveienes likhet er disse slått sammen. Det er for alle områder lagt inn kostnader knyttet til belysning, trekkerøranlegg og overvannsanlegg.

Det påpekes at det ved prosjekter som dette må påregnes høyere prosjekteringskostnad enn tradisjonelt, dette grunnet byggeplangodkjenning hos offentlig etat og at tiltakene normalt gjennomføres som et eget infrastrukturprosjekt med tilhørende søknader mm.

Eksempelvis kreves det detaljert prosjektering/utredninger knyttet til følgende fag:

- Overvann: Iht. Oslo Kommunes retningslinjer må det utarbeides overvannsnotat for tiltakene, med tilhørende beregninger. Utredning og prosjektering samsvarer sjeldent med %-andel sett i forhold til entreprisekost knyttet til overvannsanlegget som bygges. Utredning og prosjektering i enkelte tilfeller opp mot 50% av spesifikk utførelseskostnad for overvannsanlegget.
- IN-underlag: Iht. BYMs IN-mal og normark må det utarbeides detaljerte lysberegninger med tilhørende tegningssett knyttet til det elektrotekniske underlaget. Dette er uavhengig av tiltakets størrelse og kompleksitet. Dette medfører at prosjekteringskostnad ikke er representativ å måle mot entreprisekostnad.

Estimert kostnad

Estimert entreprisekostnad og prosjektkostnad er oppsummert i tabell 1. Alle tall er eks. mva. Det må også vurderes usikkerhetspåslag på tallene.

Prosjektkostnad eks. prosjektering er beregnet etter følgende oppsett:

- Entreprisekostnad
- Trafikkavvikling 2%
- Uspesifisert 20%
- Rigg og drift 10%
- Byggherrekostnader 5%

Tabell 1: Estimerte kostnader eksl. prosjektering

Tiltak	Lengde, m	Bredde, m	Areal, m ²	Normpris, kr/m ²	Entreprisekost, kr	Prosjektkost, kr
O_fortau FT1	Ca. 86,5 m	3 m	Ca. 262,7 m ²	2500	Kr 657 500,00 ,-	Kr 930 000,-
O_gangveg 124/257 + 124/74			Ca. 615 m ²	2800	Kr 1 778 000,00 ,-	Kr 2 514 000,-
O_torg1	Ca. 20,5m	6,8m	140 m ²	8000	Kr 1 120 000 ,-	Kr 1 584 000 ,-
SUM eks. prosjektering					Kr 3 555 500 ,-	Kr 5 028 000 .-

Estimert pris på prosjektering for byggeplan tom. rammesøknad er estimert til 1 424 160 ,-. Norconsult påpeker at dette er en budsjettpris basert på erfaringer med tilsvarende prosjekter.

For videreføring av byggeplan til arbeidsunderlag og som bygget tegninger er estimert til ca. 300 000 ,-.

Total sum prosjektkostnad estimert til 6 752 160,00 eks. mva.

Med vennlig hilsen

Norconsult Norge AS

e ID: a8a1e1f0-9e0d-11e0-9a06-000000000000 Sigrun av alle



UTBYGGINGSAVTALE Lørenvangen 22 VEDLEGG 9b	ANLEGGSBIDRAG	2 260
	Belastbart areal m2	15 500
MED FORBEHOLD OM SENERE ENDRINGER/JUSTERINGER	Prisnivå	2025K1
	Sist oppdatert	13.08.2025

Belastbare arealer	BRA over bakken	Antatt belastbart areal
TOTALT	15 500	15 500

Utregning antatt kontantbidrag	Anleggsbidrag	Realtytelse planintern	Kontantbidrag	Kontantbidrag per m2
TOTALT	35 030 000	kr 6 775 336	kr 28 254 664	kr 1 823

Realtytelse planintern	Tiltaks nr	Areal m2	Standard	Kost/m2	Kost alle ytelser (P50)
O foratu FT1		263	Normal	kr 4 754	1 250 334
O gangveg 124/537 + 74 (inkl. grunnnerv)		615	Normal	kr 5 525	3 397 830
O torg1		140	Høy	kr 15 194	2 127 172
					6 775 336



Firmaattest

Organisasjonsnr: 996 995 267
Navn/foretaksnavn: SELVAAG LØREN 7 AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Brønnøysundregistrene
23.09.2025



Organisasjonsnummer: 996 995 267

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 12.05.2011

Registrert i
Foretaksregisteret: 23.06.2011

Foretaksnavn: SELVAAG LØREN 7 AS

Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Kommune: 0301 OSLO

Land: Norge

Postadresse: Postboks 13 Øvre Ullern
0311 OSLO

Telefon: 23 13 70 00

Aksjekapital NOK: 1 100 000,00

Styre:
Styrets leder: Sverre Molvik
Mellbyedalen 12
0287 OSLO

Representant for A-aksjonærene

Styremedlem: Øystein Klungland

Signatur: Styrets medlemmer hver for seg.

Revisor: Godkjent revisjonsselskap
Organisasjonsnummer 987 009 713
PRICEWATERHOUSECOOPERS AS
Dronning Eufemias gate 71
0194 OSLO

Vedtektsfestet formål: Erverve og utvikle eiendommer med sikte på salg og/eller utleie av boliger.



Firmaattest

Organisasjonsnr: 924 024 364
Navn/foretaksnavn: LØRENVANGEN 22 AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Brønnøysundregistrene
23.09.2025



Organisasjonsnummer: 924 024 364

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 24.09.2019

Registrert i
Foretaksregisteret: 05.12.2019

Foretaksnavn: LØRENVANGEN 22 AS

Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Kommune: 0301 OSLO

Land: Norge

Postadresse: Postboks 13 Øvre Ullern
0311 OSLO

Aksjekapital NOK: 1 100 000,00

Styre: Paul Børseth
Solveien 105 C
1162 OSLO

Revisor: Godkjent revisjonsselskap
Organisasjonsnummer 987 009 713
PRICEWATERHOUSECOOPERS AS
Dronning Eufemias gate 71
0194 OSLO

Vedtektsfestet formål: Erverve og utvikle eiendommer med
sikte på salg og/eller utleie av
boliger.

Avtale om overføring av justeringsrett for merverdiavgift

1. Parter

Avtalen er inngått mellom

Selvaag Løren 7 AS
Org.nr. 996 995 267
Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 Oslo,

heretter betegnet «SL7»,

og

Oslo kommune
Org.nr. 958 935 420
Rådhuset
0037 Oslo

v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten (undernummer 874 780 782)

heretter betegnet «OK».

2. Bakgrunn

Denne avtalen har grunnlag i utbyggingsavtale vedtatt [DATO], punkt[ene] [SETT INN], samt
bystyrets vedtak av 21.06.2023, sak 237.

3. Formål med avtalen

Formålet med avtalen er å overføre rett til justering av merverdiavgift fra SL7 til OK, jf. lov 19.
juni 2009 nr. 58 om merverdiavgift (merverdiavgiftsloven) § 9-3 og lov 12. desember 2003 nr.
108 om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner mv.
(merverdiavgiftskompensasjonsloven) § 16 med tilhørende forskrifter.

Avtalen er utformet i samsvar med de krav som stilles til overføring av justeringsrett i forskrift
15. desember 2009 nr. 1540 til merverdiavgiftsloven (merverdiavgiftsforskriften) §§ 9-3-4 og
9-3-5, jf. § 9-3-3.

4. Vedlegg

Følgende dokumentasjon er sendt til OK fra SL7, og gjelder-som en del av denne justeringsavtalen:

1. Signert overtakelsesprotokoll for anlegg som skal inngå i justeringsavtalen
2. Justeringsoppstilling; oppstillingen skal være i samsvar med reglene fastsatt i merverdiavgiftsforskriften § 9-3-5, jf. § 9-3-3, og den skal signeres av den som overdrar justeringsretten. Eventuelle fullmaktsforhold for rett til å signere må dokumenteres.
3. Prosjektregnskap
4. Revisors bekreftelse på prosjektregnskapet og justeringsoppstillingens pkt. 6 og 7.
5. Firmaattest

5. Gjenstand for justering

OK overtar justeringsretten for den merverdiavgift som er påløpt ved oppføring av anlegg som er regulert i utbyggingsavtale, og som skal overtas av OK v/ Bymiljøetaten. Følgende anlegg overdras:

1. [Kort beskrivelse *av anlegg som omfattes, eksempelvis turvei, fortau og annen veigrunn inkludert lysmaster. Det kan også omfatte andre arbeider i tiltaket, som overvannshåndteringsstiltak, kabler etc., under forutsetning av at disse inngår i tiltaket som overtas.*].

Anlegget/anleggene skal i sin helhet benyttes i OK sin [kompensasjonberettigede/avgiftspliktige] virksomhet.

Anlegget ble ferdigstilt [dato/mnd./år].

Anlegget er ifølge overtakelsesprotokoll overdratt til OK den [dato] («Overdragelsestidspunktet»).

Hvert tiltak som overtas skal listes opp. Dette er det utbygger som skal gjøre, og det skal samsvare med justeringsoppstillingen(e). Benytt reguleringsplanens eller utbyggingsavtalens betegnelse (eks. o_Turvei 1) osv. i opplistingen. Det skal sendes inn egen justeringsoppstilling per tiltak.

6. Utbetaling

OK fremmer krav om justering av merverdiavgift i omsetningsoppgave/ kompensasjonsoppgave for 6. termin hvert år fra og med 6. termin [ÅR]. Årlig justeringsbeløp utgjør 1/10 av inngående merverdiavgift for det/de anlegg det er inngått avtale om overføring av justeringsrett for.

SL7 har rett til å få utbetalt 70 % av årlig justeringsbeløp fra OK.

SL7 skal hvert år i perioden 01. mars – 01. april sende OK påkrav på SL7s andel av årlig justert beløp. Påkravet kan kun omfatte årlig beløp som er justert, eksempelvis kan det i 2025 sendes påkrav for beløpet for 2024. Påkravet skal sendes elektronisk som EHF, til Eiendoms- og

byfornyelsesetatens organisasjonsnummer. Kopi av justeringsoppstillingen skal være vedlagt påkravet.

Påkravet skal ha minimum 30 dagers forfallsfrist. Mottaker er OK v. Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Eiendoms – og byfornyelsesetaten
Fakturasentralen
Postboks 6532 Etterstad
0606 Oslo
Org.nr. 874 780 782

Påkravet skal merkes med OKs referanse 79522270, og saksnummer [MVAO-saksnummer] skal oppgis som beskrivelse.

Dersom tekniske utfordringer innebærer at EHF-løsningen ikke kan benyttes, skal påkravet sendes til postmottak@eby.oslo.kommune.no.

SL7 har ikke krav på utbetaling dersom OK etter inngåelsen av denne avtale ikke kan utøve justeringsretten på grunn av endret faktisk bruk på kommunens hånd, kommunens rettslige disposisjoner over tiltaket eller regelendringer.

Dersom SL7 etter avtalens inngåelse, opphører ved avvikling, fusjon eller på annen måte, skal utbetaling skje til det selskapet SL7 utpeker. SL7 plikter å orientere OK om opphør og ny betalingsmottaker uten ugrunnet opphold. Transport av avtalen er betinget av OKs skriftlige samtykke, men OK kan ikke nekte transport uten saklig grunn.

7. Revisors bekreftelse

SL7 skal fremlegge en skriftlig bekreftelse fra statsautorisert revisor om riktigheten av innholdet i prosjektrengskapet som ligger til grunn for overføringen av justeringsretten, samt justeringsoppstillingen pkt. 6 og 7.

Bekreftelsen fra revisor skal som et minimum være basert på ISRS 4400 Avtalte kontrollhandlinger.

8. Partenes ansvar og risiko

SL7 har ansvaret og risikoen for at alle opplysninger og all dokumentasjon som er gitt i vedlegg [SETT INN] til denne avtalen, er materielt og formelt korrekt. SL7 skal bære en eventuell avgiftsbelastning som oppstår på OK sin hånd som følge av feil eller mangler ved denne informasjonen/dokumentasjonen.

Dersom det etter signering av denne avtale avdekkes feil eller mangler ved de opplysninger eller dokumentasjon som er gitt i vedleggene, skal SL7 straks informere OK og også foreta retting. SL7 dekker kostnadene ved slik retting.

I den utstrekning OK må tilbakeføre tidligere justert merverdiavgift til staten, plikter SL7 å tilbakebetale til OK et tilsvarende beløp, fratrukket OK sin andel av justeringsbeløpet. Renter og eventuell tilleggsskatt fordeles forholdsmessig i henhold til avtalt fordeling, jf. pkt. 6.

OK bestemmer om det skal tas forvaltningsmessige eller rettslige skritt for å avklare OK sin berettigelse til å utøve justering etter denne avtale. Dersom forvaltningsmessige eller rettslige skritt er aktuelt, skal SL7 orienteres og gis anledning til å komme med uttalelse i saken. Dersom det oppstår en tvist med avgiftsmyndighetene skal kostnadene, herunder også idømte sakskostnader, fordeles mellom OK og SL7 etter samme fordelingsnøkkel som tilbakeført MVA fordeles etter. Dersom tvisten skyldes at SL7 har misligholdt sine plikter etter denne avtale, kan OK kreve erstattet kostnadene som er påført OK som følge av misligholdet.

9. Avklaring fra Skatteetaten

OK kan kreve skriftlig avklaring fra Skatteetaten før latent justeringsrett utøves og utbetaling til SL7 foretas. Ansvar for og kostnadene til slik avklaring bæres av SL7.

10. Lovendringer mv.

Dersom endringer i merverdiavgiftsloven, kompensasjonsloven eller i annet relevant regelverk medfører at OK ikke lenger kan utøve sin justeringsrett, kan SL7 ikke kreve utbetaling i samsvar med avtalens pkt. 6. Dette gjelder fra det tidspunktet lovendringen trer i kraft.

Det samme gjelder ved Skatteetatens praksisendring.

11. Vernetting

Tvist om gyldigheten eller tolkningen av denne avtalen, og enhver annen tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres etter norsk lov med Oslo tingrett som vernetting.

12. Partenes oppbevaringsplikt

Både SL7 og OK plikter å oppbevare hver sin gjenpart av denne avtalen med vedlegg i signert stand i fem år regnet fra utløpet av siste år i justeringsperioden.

SL7 plikter også å oppbevare regnskapsdokumenter, bilag mv. som danner grunnlag for denne avtalen i fem år regnet fra utløpet av siste år i justeringsperioden.

13. Notifisering

OK har til enhver tid rett til å ta opp hvorvidt avtalen er i overensstemmelse med statsstøttereglene. Dersom avtalen er i strid med statsstøttereglene, vil SL7 ikke ha noen rettslige krav på utbetaling fra OK.

14. Underskrifter

Denne avtale er utarbeidet i 2 – to – originaleksemplarer og signert av begge parter.

Sted/dato

Navn:
SL7

Sted/dato

Eskil Bråten
Oslo Kommune

Avtale om overføring av justeringsplikt for merverdiavgift

1. Parter

Avtalen er inngått mellom

Selvaag Løren 7 AS
Org.nr. 996 995 267
Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 Oslo,

heretter betegnet «SL7»,

og

Oslo kommune
Org.nr. 958 935 420
Rådhuset
0037 Oslo

v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten (undernummer 874 780 782)

heretter betegnet «OK».

2. Bakgrunn

Denne avtalen har grunnlag i utbyggingsavtale vedtatt [DATO], punkt[ene] [SETT INN], samt
bystyrets vedtak av 21.06.2023, sak 237.

3. Formål med avtalen

Formålet med avtalen er å overføre plikt til justering av merverdiavgift fra SL7 til OK, jf. lov 19.
juni 2009 nr. 58 om merverdiavgift (merverdiavgiftsloven) § 9-3 og lov 12. desember 2003 nr.
108 om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner mv.
(merverdiavgiftskompensasjonsloven) § 16 med tilhørende forskrifter.

Avtalen er utformet i samsvar med de krav som stilles til overføring av justeringsplikt i
forskrift 15. desember 2009 nr. 1540 til merverdiavgiftsloven (merverdiavgiftsforskriften) §§
9-3-2 og 9-3-3.

4. Vedlegg

Denne dokumentasjonen er sendt til OK fra SL7 og gjelder som forutsetning for inngåelse av justeringsavtalen:

1. Signert overtakelsesprotokoll for anlegg som skal inngå i justeringsavtalen
2. Justeringsoppstilling; oppstillingen skal være i samsvar med reglene fastsatt i merverdiavgiftsforskriften § 9-3-3, og den skal signeres av overdrager og mottaker. Eventuelle fullmaktsforhold for rett til å signere må dokumenteres
3. Prosjektregnskap
4. Revisors bekreftelse på prosjektregnskapet og justeringsoppstillingens pkt. 6
5. Firmaattest

5. Gjenstand for justering

OK overtar justeringsplikten for den inngående merverdiavgiften som SL7 har fradragsført ved oppføring av anlegg som er regulert i utbyggingsavtalen og som skal overtas av Bymiljøetaten. Følgende anlegg overdras:

1. [*Kort beskrivelse av anlegg som omfattes, eksempelvis turvei, fortau og annen veigrunn inkludert lysmaster. Det kan også omfatte andre arbeider i tiltaket, som overvannshåndterings tiltak, kabler etc., under forutsetning av at disse inngår i tiltaket som overtas*].

Anlegget skal i sin helhet benyttes i OK sin [*kompensasjonsberettigede/avgiftspliktige*] virksomhet.

Anlegget ble ferdigstilt [*dato/mnd./år*]

Anlegget er ifølge overtakelsesprotokoll overdratt til OK den [*dato*]
(«Overdragelsestidspunktet»).

Hvert tiltak som overtas skal listes opp. Dette er det utbygger som skal gjøre, og det skal samsvare med justeringsoppstillingen(e). Benytt reguleringsplanens eller utbyggingsavtalens betegnelse (eks. o_Turvei 1) osv. i opplistingen. Det skal sendes inn egen justeringsoppstilling per tiltak.

6. Betaling

SL7 betaler et beløp til OK som utgjør 30 % av justeringsplikten som overføres OK. Justeringsforpliktelsen som overføres OK følger av justeringsoppstillingen i vedlegg til denne avtalen.

Beløpet forfaller ved påkrav 14 dager etter Overdragelsestidspunktet.

7. Revisors bekreftelse

SL7 skal fremlegge en skriftlig bekreftelse fra statsautorisert revisor om riktigheten av innholdet i prosjektrengskapet som ligger til grunn for overføringen av justeringsplikten, samt justeringsoppstillingen pkt. 6 og 7.

Bekreftelsen fra revisor skal som et minimum være basert på ISRS 4400 Avtalte kontrollhandlinger.

8. Partenes ansvar og risiko

SL7 har ansvaret og risikoen for at alle opplysninger og all dokumentasjon som er gitt i vedlegg til denne avtalen, er materielt og formelt korrekt. SL7 skal bære en eventuell avgiftsbelastning som oppstår på OK sin hånd som følge av feil eller mangler ved denne informasjonen/dokumentasjonen.

Dersom det etter signering av denne avtale avdekkes feil eller mangler ved de opplysninger eller dokumentasjon som er gitt i vedleggene, skal SL7 straks informere OK og også foreta retting. SL7 dekker kostnadene ved slik retting.

OK bestemmer om det skal tas forvaltningsmessige eller rettslige skritt for å avklare OK sin berettigelse til å utøve justering etter denne avtale. Dersom forvaltningsmessige eller rettslige skritt er aktuelt, skal SL7 orienteres og gis anledning til å komme med uttalelse i saken. Dersom det oppstår en tvist med avgiftsmyndighetene skal kostnadene, herunder også idømte sakskostnader, fordeles mellom OK og SL7 etter samme fordelingsnøkkel som tilbakeført MVA fordeles etter. Dersom tvisten skyldes at SL7 har misligholdt sine plikter etter denne avtale, kan OK kreve erstattet kostnadene som er påført OK som følge av misligholdet.

9. Avklaring fra Skatteetaten

OK kan kreve skriftlig avklaring fra Skatteetaten før justeringsplikten overføres. Ansvaret for og kostnadene til slik avklaring bæres av SL7.

10. Vernetting

Tvist om gyldigheten eller tolkningen av denne avtalen, og enhver annen tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres etter norsk lov med Oslo tingrett som vernetting.

11. Partenes oppbevaringsplikt

Både SL7 og OK plikter å oppbevare hver sin gjenpart av denne avtalen med vedlegg i signert stand i fem år regnet fra utløpet av siste år i justeringsperioden.

SL7 plikter også å oppbevare regnskapsdokumenter, bilag mv. som danner grunnlag for denne avtalen i fem år regnet fra utløpet av siste år i justeringsperioden.

12. Underskrifter

Ved signering av avtalen forplikter SL7 å overlevere signert avtale med vedlegg til OK senest innen 14 dager før SL7 sin frist til levering av skattemelding for merverdiavgift for den avgiftsterminen hvor anlegget ble overdratt til OK (Overdragelsestidspunktet).

Dersom fristen for overlevering ikke overholdes, kan justeringsplikten ikke overføres til OK.

Denne avtale er utarbeidet i 2 – to – originaleksemplarer og signert av begge parter.

Sted/dato

Navn:

SL7

Sted/dato

Eskil Bråten

Oslo Kommune

Verifisering

Tittel: Lørenvangen 22 - til utbygger for elektronisk signering
ID: a9abedf0-9ebd-11f0-9ab6-d7cf35380de7

Status: Signert av alle
Opprettet: 2025-10-01

Signaturer

Paul Børseth
paul.borseth@opf.no
Signert: 2025-10-01 15:34 BankID [REDACTED], Paul Børseth

Øystein Klungland
okl@selvaagbolig.no
Signert: 2025-10-01 15:51 BankID [REDACTED], Øystein Klungland

Filer

Filnavn	Størrelse	Kontrollsum
Avtaleutkast (1).pdf	167.4 kB	32e7 3d7f 1b52 f92d e268 4aa8 a12f be4a 2c90 beda 7c22 a197 c8aa 8097 ee8d bd56
Vedlegg 1 - Overordnet plan.pdf	32.4 MB	ed1f 335b 80f4 f683 b45a 354b ec50 c7aa 243b edcc 0714 0075 fb3b 8697 fdd0 1d3e
Vedlegg 2 - Reguleringsplankart.pdf	1.8 MB	bc71 496a 8814 a12c ebbf d865 1fc6 9c08 06a7 6414 cf63 5863 40d2 c604 187a 2ea1
Vedlegg 3 - Reguleringsbestemmelser.pdf	70.6 kB	3d5c cc7a 73eb 73c9 ee52 c2b2 4bdd 05a0 a0f6 8f53 7681 ee3d 49e3 0e77 4ad3 c913
Vedlegg 4 - Eiendommen.pdf	4.7 MB	1c24 8474 956c 7ceb afbc 96a1 33ca 416e c7b4 4b4b ef2f c396 1c3b 12a4 e520 5267
Vedlegg 5 - Realytelsene.pdf	3.1 MB	6bf4 99b8 dfc1 0217 58b4 18eb 7293 662b e624 aa48 5bf5 053a 959c 38a8 7656 b5e7
Vedlegg 6 - Kartskisse over Kontantbidragstiltak.pdf	4.7 MB	d148 71da f98d 99c8 651e e4fc 3b51 9323 e8da d0fb 2a5f d7d6 5fae 2b27 1f46 04ed
Vedlegg 7 - Overdragelse av areal.pdf	3.1 MB	a86e 26b9 4047 ebf7 577d 01c2 a1bc 637d 3c3b 7470 0ea8 13bf 2d64 1cea 3d45 bf04
Vedlegg 8 - Kostnadsberegning og usikkerhetsanalyse for offentlige infrastrukturtiltak på Økern.pdf	1.2 MB	6a15 bc14 d147 d4bd afed c467 4814 7cd6 b2de 8aa7 040e ae94 f98e 07df e0f8 59be
Vedlegg 9a - Lørenvangen - kostnadsoverslag offentlige arealer.pdf	144.7 kB	3637 b533 352c 90bd c008 0f74 18f6 16bd 945e 613a c351 4d25 6144 8854 b3a1 a025
Vedlegg 9b - Lørenvangen 22 - beregning av anleggsbidragsnivå.pdf	57.8 kB	66bc b6fb b65c 655a 0c2f 6dfc 3912 e587 d5cd 10b0 fdb6 a814 a463 e701 602c c4c0

Filer

Vedlegg 10 - Firmaattest Selvaag Løren 7 AS.pdf	43.8 kB	484e 63c4 2b10 34e7 afd5 888e 9512 0fc6 b4a8 856f ddcc dc60 e8bf 01e9 4a4a 6985
Vedlegg 11 - Firmaattest Lørenvangen 22 AS.pdf	40.9 kB	9f24 2d87 24c7 182e 2933 ea89 265b 2eb3 ba7f f731 8d6d fd86 2cf3 ec5c 2635 7429
Vedlegg 12a - Avtale om overføring av justeringsrett.pdf	51.4 kB	4497 e9a4 0420 d385 5874 aa59 6240 3c36 05a1 19e1 293b 68fe b03d e996 0bb3 7b69
Vedlegg 12b - Avtale om overføring av justeringsplikt.pdf	55.8 kB	30ea 9526 aced 2a6c f466 1ba9 dde5 2b9f c705 9c63 8074 169c 6be6 32c2 8b44 6436

Hendelser

Dato	Klokkeslett	Hendelse
2025-10-01	13:56	Opprettet via API.
2025-10-01	15:34	Signert Paul Børseth Fullført med: BankID av Paul Børseth, [REDACTED] . IP: [REDACTED]
2025-10-01	15:51	Signert Øystein Klungland Fullført med: BankID av Øystein Klungland, [REDACTED] . IP: [REDACTED]



Verifikasjon utstedt av Egreement AS

Denne verifiseringen bekrefter hvilke parter som har signert og inneholder relevant informasjon for å verifisere identiteten til partene samt relevante hendelser knyttet til signeringsprosedyren. Egne datafiler er vedlagt og inneholder tilleggsinformasjon av teknisk art for å bekrefte at dokumentene og signaturene er autentiske og gyldige (du må bruke en PDF-leser som kan vise vedlegg for å åpne filene). Hash er et fingeravtrykk gitt til hvert enkelt dokument for å verifisere dokumentets identitet. For mer informasjon, se den vedlagte dokumentasjonen.

Verifikasjon, versjon: 1.19