

Berørte hjemmelshavere med flere

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
201509417 - 365
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Maja Kozak Dehlin

Dato: 07.08.2025

Detaljregulering i Lørenvangen 22 og Peter Møllers vei 13 er vedtatt

Du får dette brevet fordi du er fester eller grunneier i området som denne planen gjelder for, er rettighetshaver eller nabo som er direkte berørt, eller fordi du tidligere har uttalt deg i saken. Vedtaket er også kunngjort i Aftenposten og på Oslo kommunes nettsider.

Bystyret vedtok 11. juni 2025 å omregulere Lørenvangen 22 og Peter Møllers vei 13 fra kontor og industri til boliger. Reguleringsplanen legger opp til at industri- og kontorbygningene rives, og at det etableres boliger på de to tomtene. Videre legger den opp til at den fremre delen av den verneverdige Tranfabrikken blir bevart, og at det blir opparbeidet en park på Peter Møllers vei 13.

Vedtaket lyder slik:

«Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 forslag til detaljregulering for Lørenvangen 22 og Petter Møllers vei 13, alternativ 3, som reguleres til

Bebyggelse og anlegg

- Felt 1 og 2: Bolig/ forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, kultur)/ bevertning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Fortau
- Torg
- Gangveg



Grøntareal

- Park

Hensynssone

- Bevaring kulturmiljø (H 570) Side 2 av 64
som vist på kart merket ONOR-201509417-3, datert 24.02.2025.»

Planforslaget ble endret etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn gjorde forslagsstiller noen endringer i planalternativ 1. Hensynssone bevaring kulturmiljø H570 er lagt inn for å sikre Tranfabrikken (bygg 7) og høyden er redusert til maks. 28 meter over gjennomsnittlig terreng mot gate. Plan- og bygningsetaten vurderte at planforslaget ikke følger opp våre forbehold og høringsuttalelsene fra offentlig ettersyn godt nok, og vi opprettholdt derfor vårt alternativ 2. Plan- og bygningsetaten oversendte planforslaget til politisk behandling 10.08.2023 med to planalternativ. Den 28.08.2024 fikk Plan- og bygningsetaten bestilling fra byrådet om å utarbeide et planalternativ 3. Dette alternativet lå ute til begrenset høring 27.02. – 25.03.2025.

Alternativ 3 er likt som det oversendte planalternativ 1, men med følgende endringer:

- Bygg 9 tas ut for å muliggjøre en større park.
- Høydene på noen av bygningene på felt 2 økes for å delvis kompensere for at bygg 9 tas ut.
- Rekkefølgebestemmelse 9.7 om park endres fra «Før det gis midlertidig brukstillatelse for det av bygg 8 og 9 i felt 2 som først ferdigstilles, skal parken være ferdig opparbeidet» til «Før det gis midlertidig brukstillatelse for bolig i felt 2, skal parken være ferdig opparbeidet».
- Kravet om barnehage på felt 1 tas ut, og det legges isteden til rette for boliger i den 2. etasjes bygningen (bygg 1) som var tiltenkt barnehage. Arealet som var tiltenkt barnehagens uteareal regnes med i uteoppholdsarealet til boligene på felt 1.
- Leilighetsfordelingen for felt 2 endres til: «Kategori 1: Inntil 40 % av boenhetene kan være 30–50 m² BRA. Det tillates ikke boenheter på under 30 m². Kategori 2: Minst 30 % av boenhetene skal være over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.»

Det vedtatte planalternativ 3 skiller seg fra planalternativ 1 og 2 som lå ute til offentlig ettersyn på følgende måte:

- Parken i alternativ 3 blir kun opparbeidet dersom felt 2 blir bygd ut. Det betyr at det kan bygges ca. 150 flere boliger på felt 1, uten at det blir sikret mer grøntareal.
- Alternativ 3 frigjør plass til en park på ca. 2 da. Parken er ca. 1,2 da. større enn for alternativ 1, men ca. 0,5 da. mindre enn i alternativ 2.
- To av bygningene på felt 2 blir en etasje høyere enn i alternativ 1.
- Selv om det er foreslått ca. 300 boliger i alternativ 3, så er det ikke sikret barnehage. Barnehage er foreslått i både alternativ 1 og 2.

- Alternativ 3 forutsetter riving av vesentlige bygningsmasser, inklusive en stor del av den bevaringsverdige og identitetsskapende Tranfabrikken.
- Torget foran Tranfabrikken er ca. 400 kvm mindre enn i alternativ 2.
- Alternativ 3 tillater boenheter på 30 kvm. BRA. Alternativ 1 og 2 har minimumsgrense på 35 kvm BRA i bestemmelsene.

Hva skjer videre?

Reguleringsplanen fastsetter hvordan området denne planen gjelder for, skal brukes i fremtiden. Planen er bindende for nye byggesøknader om tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak.

Hvis du skal bygge, må du være oppmerksom på at om det går mer enn ti år før søknadspliktige bygge- og anleggstiltak etter planen settes i gang, må vi forsikre oss om at planen er oppdatert. Tiltakshaveren er ansvarlig for å skaffe de nødvendige opplysningene og dokumentasjonen som vi trenger for å vurdere dette.

Les mer om saken

Det stadfestede vedtaket er tilgjengelig gjennom [Saksinnsyn](#) på Plan- og bygningsetatens nettsider.

Informasjon om klageregler, erstatning og innløsning ligger ved dette brevet.

Det er mulig å klage på vedtaket

Ønsker du å klage på vedtaket, send klagen på e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no, via [Saksinnsyn](#), eller per post til Plan- og bygningsetaten, Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo. Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottar dette brevet.

Vennlig hilsen
enhet dokumentasjon

Vedlegg:

Vedlegg i sak 201509417-365	
Nr	Beskrivelse

1	Underretning om vedtatt plan til berørte hjemmelshavere med flere - Lørenvangen 22 - Peter Møllers vei 13 (Dette dokument)
2	Informasjon om klageregler, erstatning og innløsning