

# Ensjø - Tyngdepunktet

## Sammendrag

av

## Forslagsstillers planbeskrivelse

### *Detaljreguleringsplan med konsekvensutredning*

Utarbeidet av: Norconsult AS, Torstein Ramberg AS, Kristin Jarmund arkitekter AS, Bjørbekk og Lindheim AS for grunneierne på Tyngdepunktet (Oslo kommune v/EBY, Skanska Bolig AS, Kolberg Motors AS Consolidator AS og ANS Rolf Hofmos gate 24).

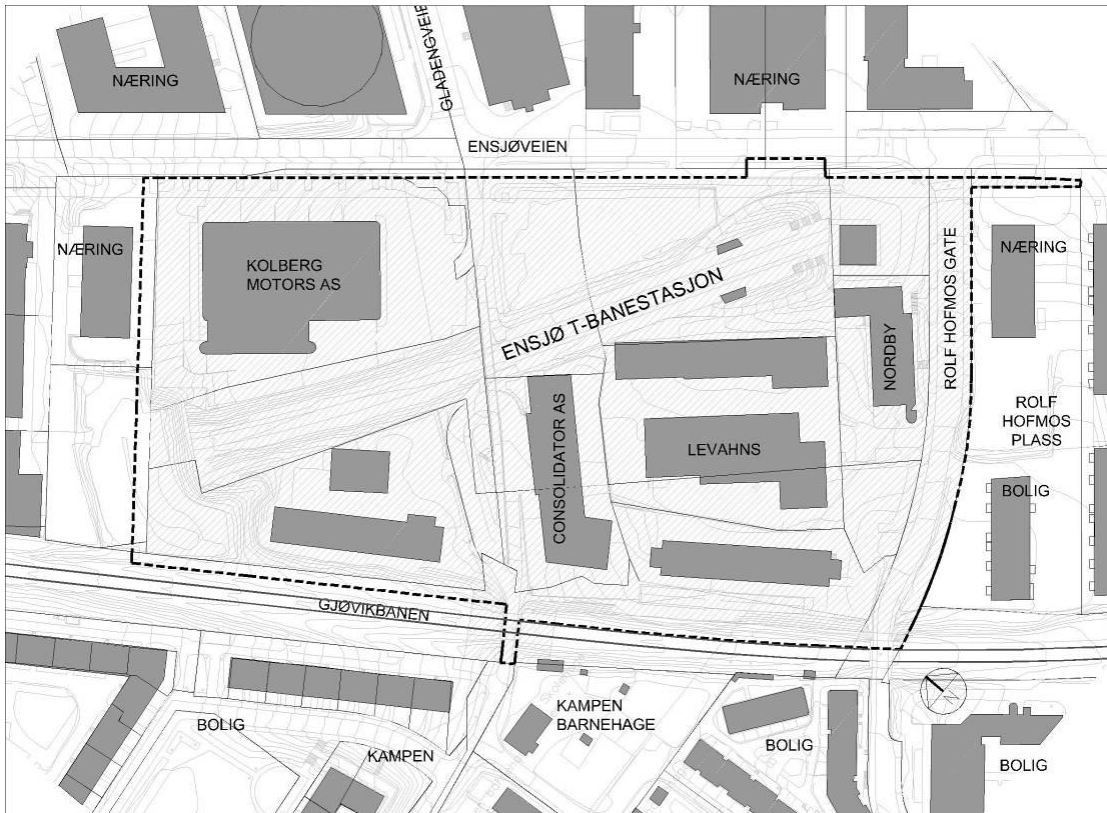


## Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse – mulig fremtidig situasjon.....	2
2. BAKGRUNN, EKSISTERENDE SITUASJON, PLANSTATUS OG MEDVIRKNING .....	3
2.1 Bakgrunn og formål.....	3
2.2 Eksisterende situasjon.....	3
2.3 Planstatus.....	4
2.4 Medvirkning .....	5
3. Planforslaget og forslagsstillers faglige begrunnelse .....	6
3.1 Plankonseptet.....	6
3.2 Planforslaget .....	8
3.3 Kvartalsvis beskrivelse av planforslaget.....	13
3.4 Offentlige rom .....	26
4. Konsekvenser av planforslaget.....	30
5. Illustrasjoner .....	33
5.1 Oversiktsperspektiv .....	33
5.2 Sol/skygge .....	36
5.3 Snitt .....	45

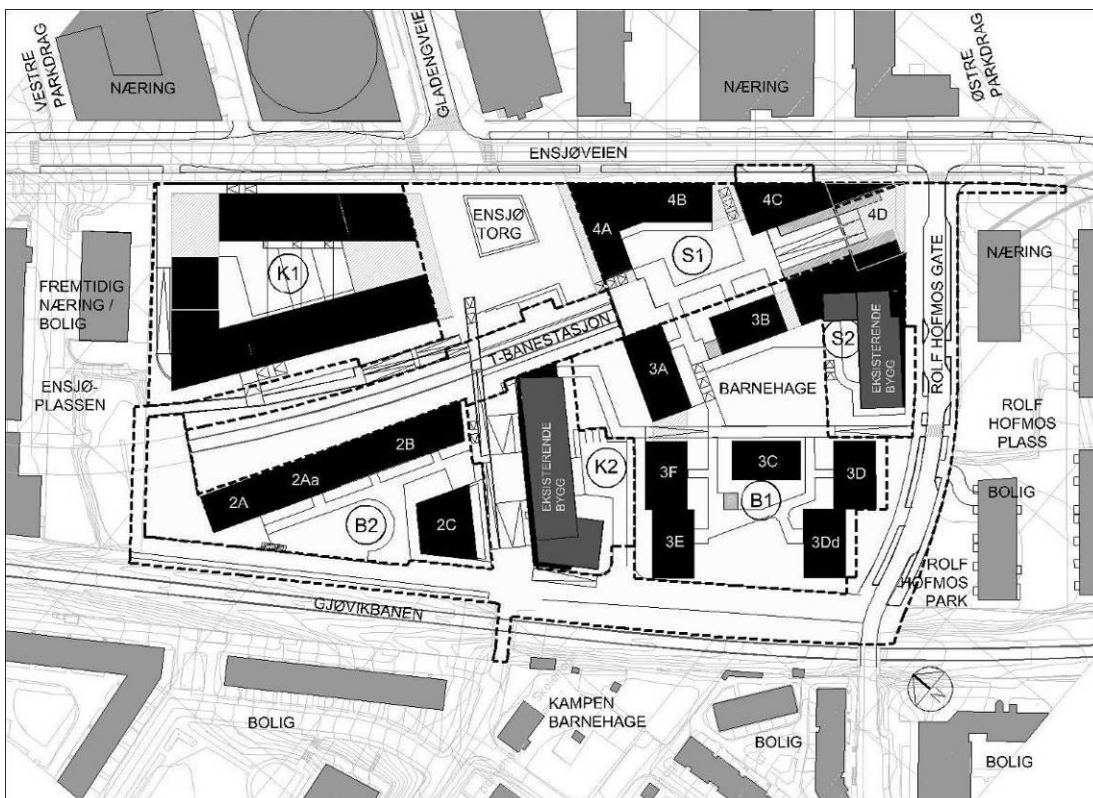
# 1. FORENKLET ILLUSTRASJON

## 1.1 Skisse – eksisterende situasjon



Figur 1: Skisse – Eksisterende situasjon

## 1.2 Skisse – mulig fremtidig situasjon



Figur 2: Skisse – mulig fremtidig situasjon (alternativ 1)

## 2. BAKGRUNN, EKSISTERENDE SITUASJON, PLANSTATUS OG MEDVIRKNING

### 2.1 Bakgrunn og formål

Grunnlaget for planforslaget er *Planleggingsprogram for Ensjø* vedtatt i 2004, som åpner for å utvikle Ensjø som del av indre by. Planområdet som omfatter området ved Ensjø T-banestasjon, skal bli "hjertet" i Ensjøbyen og det sentrale bindeleddet mellom etablerte og nye boligområder. Planområdet er i planleggingsprogrammet omtalt som "Tyngdepunktet", og det er her ved T-banestasjonen, det skal legges til rette for den høyeste utnyttelsen i Ensjø-området. Ny T-banestasjonen er allerede åpnet.

Planforslaget er et resultat av en langvarig prosess med dialog og konstruktive innspill med Plan- og bygningsetaten. Det har vært satt krav om omfattende vurderinger og utredninger for en rekke temaer.

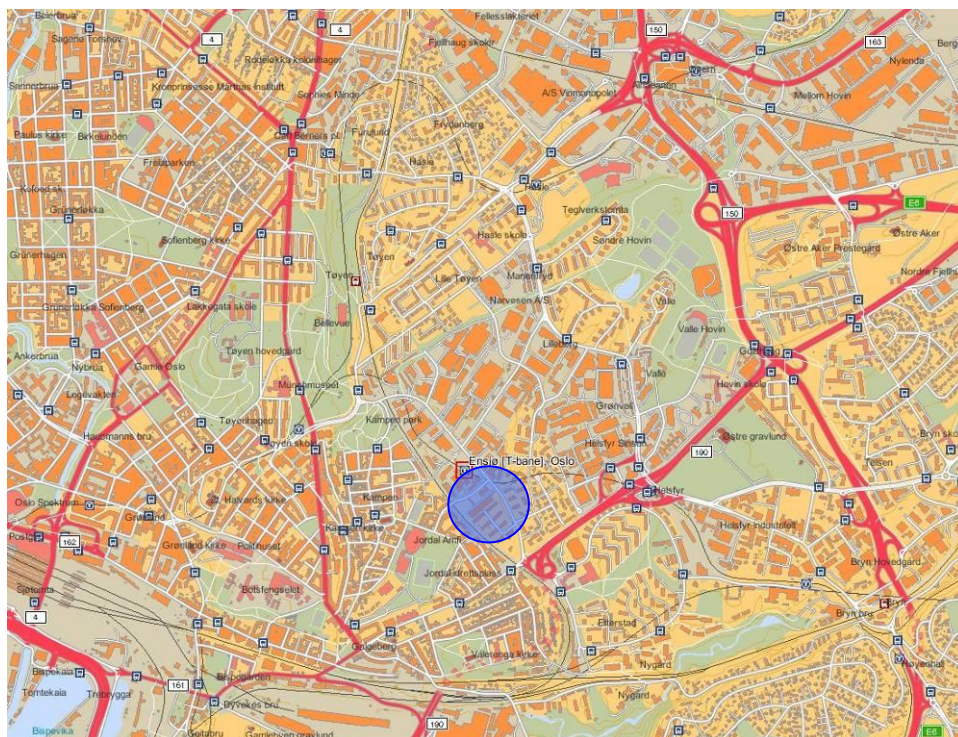
Etter behandling av plansissen, er hovedalternativet (alternativ 1) og alternativ med bevaring av Levahns mekaniske verksted (alternativ 2) supplert med hvert sitt alternativ uten høyhus (alternativ 3 og 4), i henhold til føringer gitt i byrådssak 105/04 om høyhus.

Hovedkonseptet for utvikling av området med åpne kvartaler som bebyggelsesstruktur, høy grad av offentlig tilgjengelighet og funksjonsfordeling er lik i alle alternativene. Det er hovedalternativet som beskrives detaljert. Alternativ 2, 3 og 4 beskrives kun når de avviker fra hovedalternativet.

Planområdet er i dag et næringsområde med relativt lav utnyttelse. Målet er at området skal utvikles til en moderne og levende bydel med boliger, næring, forretninger, servering og kulturtilbud. Ferdig utbygget vil området ha ca 680 boliger og 1200 arbeidsplasser. Området skal være tilgjengelig for alle og er tilnærmet bilfritt. Flere trafikksikre forbindelser gjennom planområdet sikrer god adkomst til T-banestasjonen og sammenheng til tilgrensende byområder både for gående og syklister.

### 2.2 Eksisterende situasjon

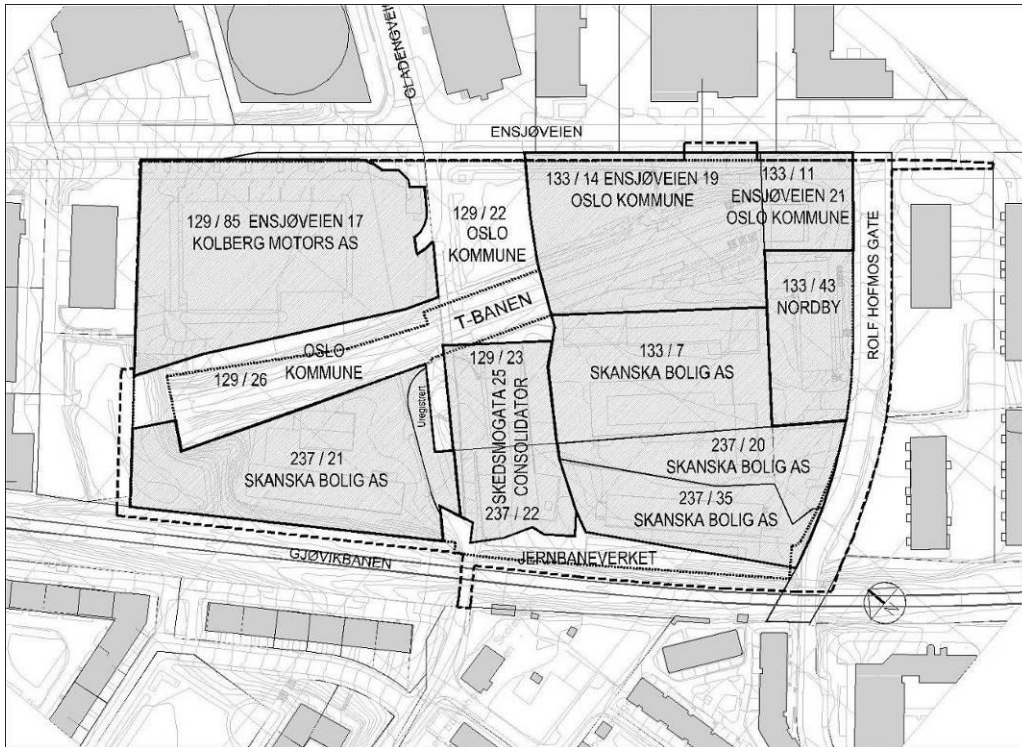
Planområdet er på ca. 40,5 daa og ligger øst i Ensjøområdet eller "Ensjøbyen". Området ligger i bydel Gamle Oslo, nordøst for Oslo sentrum.



Figur 3: Oversiktskart - lokalisering av planområdet i byen

Planområdet avgrenses av Ensjøveien i øst, Gjøvikbanen i vest, Normannsløkka i nord og Rolf Hofmos gate i sør.

Området eies av 4 private grunneiere og Oslo kommune, som eier både tomten til Ensjøveien 19-24 og traseen for T-banen og stasjonsområdet. I tillegg eier Jernbaneverket noe areal ved jernbanen vest i planområdet.



**Figur 4: Grunneierforhold**

Planområdet er et blandet næringsområde, bestående av bilrelaterte virksomheter, kontorer, bedrifter, forretning og industri. Området har i dag en kompakt bygningsstruktur og arealbruk i den nordvestre delen, mens området langs T-banen delvis er ubebygget.

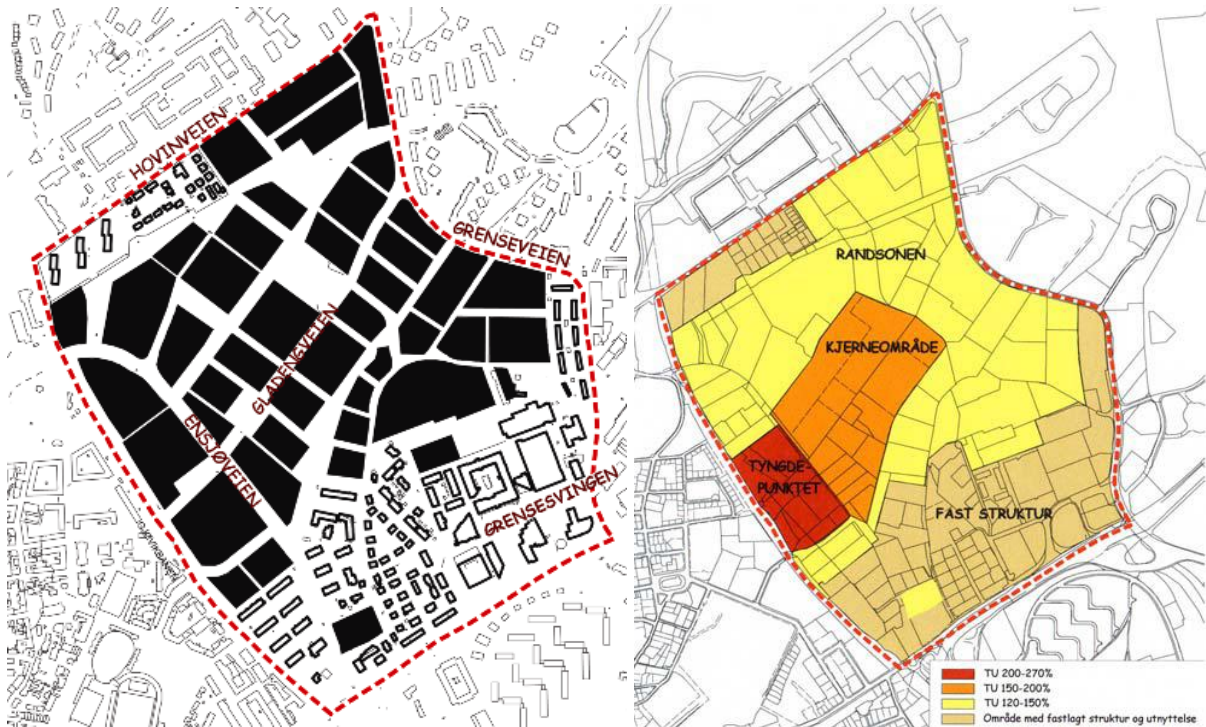
Planområdet ligger helt sydvest i byutviklingsområdet Ensjøbyen. De tilgrensende områdene varierer fra eksisterende bilrettede næringsbygg, eksisterende og nye kontorbygg til boligområder. Sydvest for planområdet, adskilt fra planområdet av Gjøvikbanen, ligger boligområder og eldre forstadsområder som Jordal Terrasse og Kampen med eldre kvartalsbebyggelse, samt Kampen Hageby med konsentrert rekkehusbebyggelse.

## 2.3 Planstatus

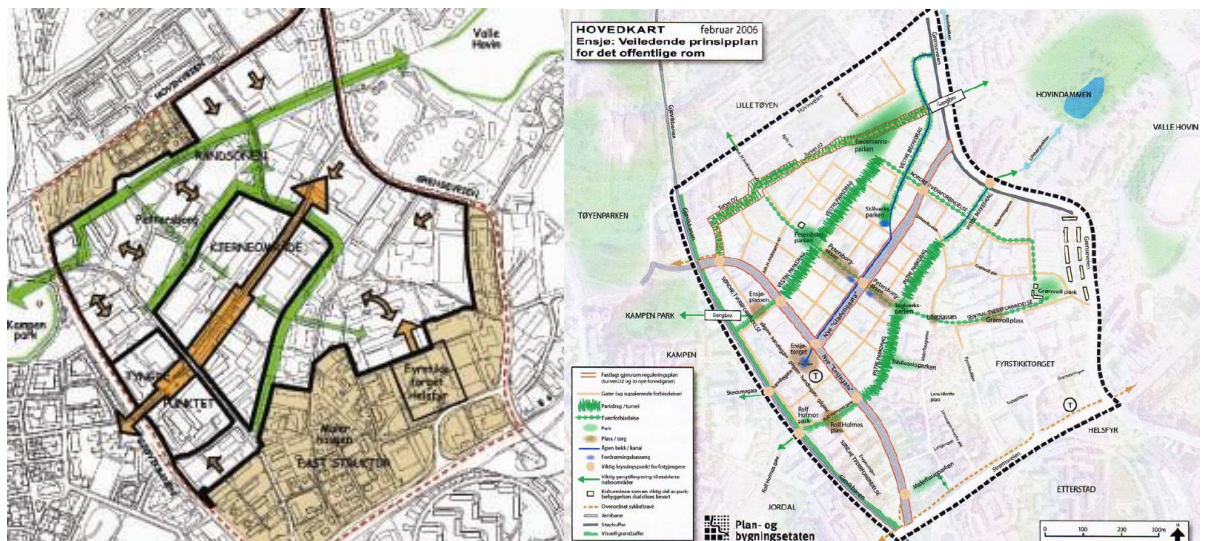
### Planleggingsprogrammet for Ensjø, vedtatt 17.03.2004

Programmet legger grunnlag for at Ensjø skal utvikles som del av indre by. I dette ligger transformasjon av et industriområde til et funksjonelt byområde med miljøkvaliteter og et godt utviklet service-, nærings- og kulturtilbud. Det skal skapes boligområder av høy kvalitet.

I planleggingsprogrammet fastlegges hovedgrep for områdets bystruktur og arealbruk, og det gis faste rammer for den fysiske utviklingen innenfor planområdet.



Figur 5: Prinsipp for overordnet struktur og prinsipp for arealbruk fra planleggingsprogrammet for Ensjø



Figur 6: Prinsipp for utvikling av Ensjøbyen fra planleggingsprogram og fra VPOR

### Ensjø, veiledende prinsippplan for det offentlige rom (VPOR), vedtatt 28.02.2007

Den veiledende prinsippplan for det offentlige rom (VPOR) er et grunnlagsdokument som gir retningslinjer og rammebetingelser for utvikling av det offentlige rom. Planen legger til rette for et sammenhengende nett av forbindelser for fotgjengere og syklister som binder sammen allmenn tilgjengelige attraksjoner, grøntområder, parker og plasser i hele Ensjøbyen. VPOR er på enkelte områder en videreføring av planleggingsprogrammet, og legger overordnede føringer for både program og fysisk utforming av planområdet.

### 2.4 Medvirkning

Det har fra oppstart av reguleringsplanarbeidet vært høyt fokus på medvirkningsprosessen med berørte kommunale etater samt naboer og velforeninger.

Det har blant annet blitt avholdt informasjonsmøter med berørte naboer og velforeninger i mai 2008 og november 2009. Det har i tillegg blitt avholdt særmerter med berørte kommunale etater samt naboer til planområdet. Dette gjelder blant annet:

- Bymiljøetaten
- Byantikvaren
- Kollektivtransportproduksjon AS
- Jernbaneverket
- Vann- og avløpsetaten
- Berørte naboer og velforeninger

Planforslaget har vært tema på de fire siste åpne informasjonsmøtene for Ensjøutbyggingen som har vært avholdt, og utkast til reguleringsplan har blitt presentert for bydelspolitikere i Bydel Gamle Oslo.

Planforslaget ble sendt ut på samråd til berørte kommunale og statlige etater i mai 2006, mens oppstart av planarbeid og fastsettelse av program for planarbeid ble kunngjort i februar 2007.

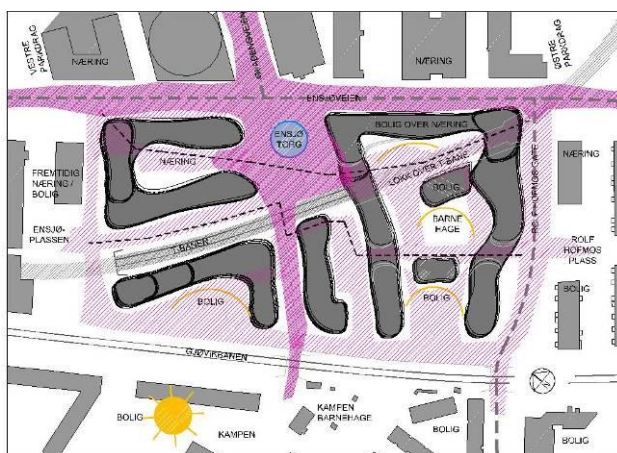
Planskissen lå ute til forhåndshøring i perioden 24.06.2011 – 31.08.2011. I forbindelse med høringen av planskissen, ble det avholdt et eget informasjonsmøte med berørte naboer og velforeninger.

### 3. PLANFORSLAGET OG FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

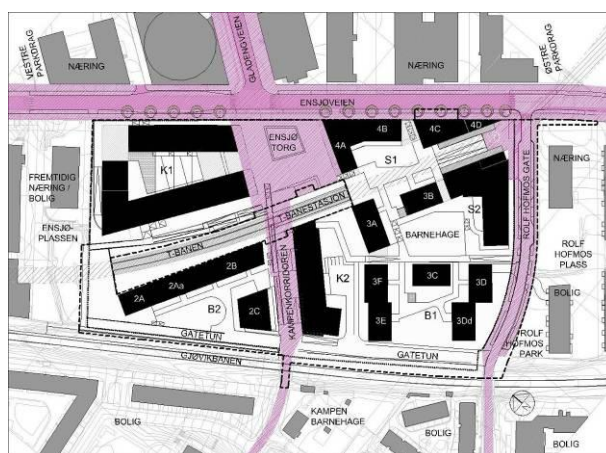
#### 3.1 Plankonseptet

Plankonseptet legger til grunn at området skal utnyttes tett, samt skal fungere som et senterområde for Ensjøutbyggingen. Det skal være tilgjengelig for allmennheten og ha høy bokvalitet. Som bebyggelsesstruktur er det valgt åpen kvartalsstruktur, fordi den både gir definerte byrom og muliggjør gode interne gangforbindelser. Bygningstypologien gir varierte uterom med gode solforhold og tydeliggjør viktige offentlige gangforbindelser i området.

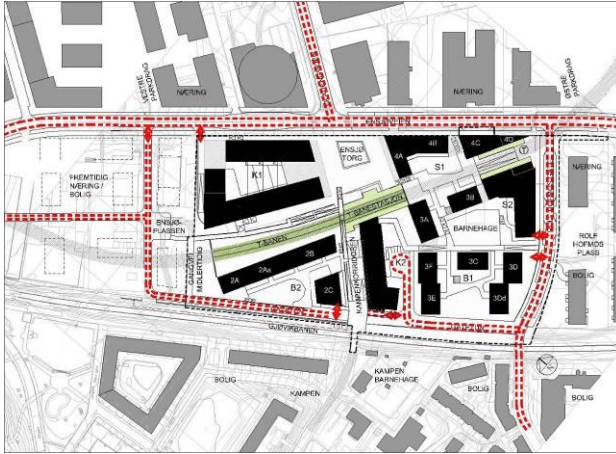
Uterommene er en viktig del av planen og ideen om plassrom/hager med ulik profil og høy arkitektonisk kvalitet skal gi området særpreg og uterommene kvalitet som møteplass, forbindelse og oppholdsrom. De mest aktive uteområdene vil få harde, bymessige flater, mens de roligere områdene ved boligene utformes som grønne byrom med variert vegetasjon og aktivitetsmuligheter. Lokket over T-banen sørøst i planområdet muliggjør en sammenhengende bebyggelsesstruktur. T-banestasjonen er delvis overdekket, slik at det sikres visuell kontakt mellom perrongene og de offentlige byrommene.



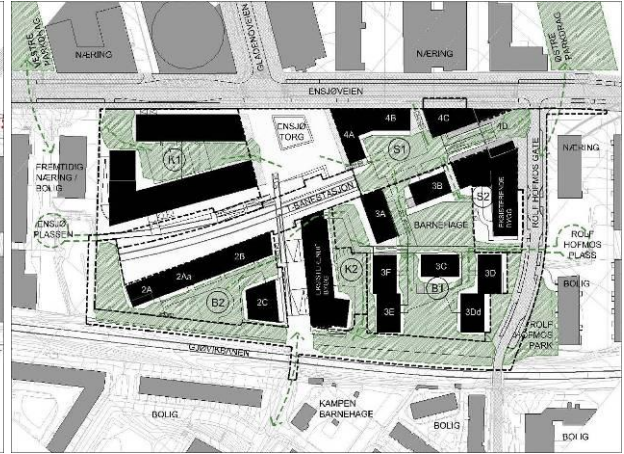
Figur 7: Hovedidé



Figur 8: Viktige offentlige rom

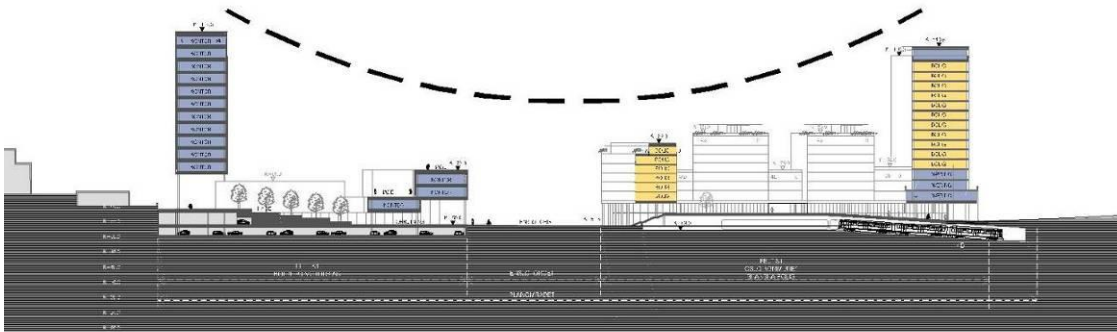


Figur 9: Prinsipp for trafikksystemet



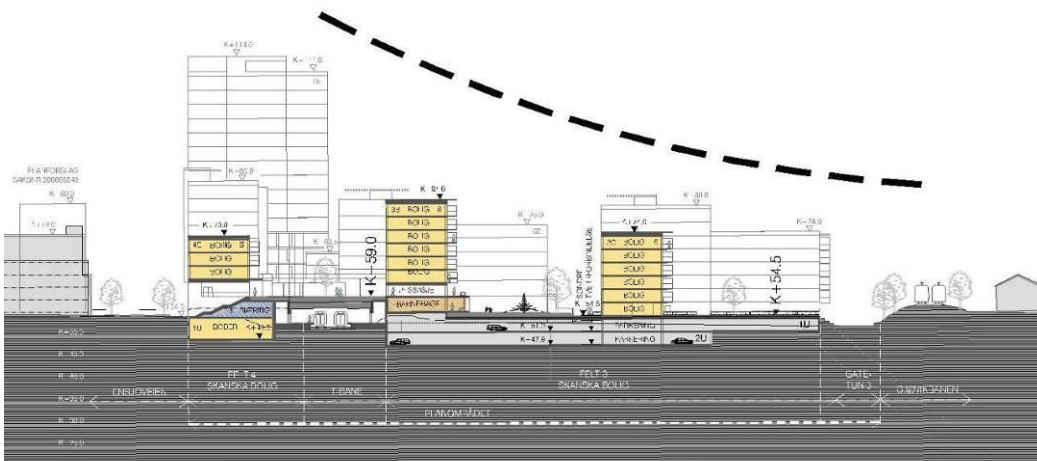
Figur 10: Prinsipp for et sammenhengende uterom

Planforslaget tar utgangspunkt i det skålformede landskapsrommet og forsterker dette, gjennom en bevisst nedtrapping av bygningsvolumene mot det sentralt plasserte Ensjø Torg og Kampenkorridoren, som er lokalisert i skålfর্মens laveste del. Ved dette grepet oppnås at bygningene som flankerer torget har en mindre skala som harmoniserer med torgets størrelse. Den høye bygningsmassen, plassert i planområdet ytre kanter mot vest og øst synliggjør utstrekning av stedet og markerer Tyngdepunktet i bystrukturen.



Figur 11: Forhold til landskapet – amfiutforming

Samtidig trappes bygningsmassen ned mot sørvest for å skape en god visuell overgang til boligområdet på Kampen.



Figur 12: Forhold til landskapet – nedtrapping av bygningsvolumer mot syd vest (Kampen).

### 3.2 Planforslaget

Forslagstiller har utarbeidet 4 ulike reguleringsplanalternativer:

**1. Alternativ 1 (forslagstillers hovedalternativ)**

I dette alternativet foreslås Levahns mekaniske verksted revet. Det foreslås videre to høyhus; ett helt vest på felt K1 med en gesimshøyde på 58,3 meter og ett helt øst på felt S1 med en gesimshøyde på 59 meter.

**2. Alternativ 2 (bevaring av Levahns mekaniske verksted)**

I dette alternativet foreslås Levahns mekaniske verksted bevart.

**3. Alternativ 3 (alle bygg under 42 meter)**

I tråd med planleggingsprogram for Ensjø, og byrådssak 105/04 - «Høyhus i Oslo – strategi for videre arbeid» fremmes det et alternativt forslag der byggehøyden for alle bygg er under 42 meter.

**4. Alternativ 4 (alle bygg under 42 meter og bevaring av Levahns mekaniske verksted)**

I tråd med planleggingsprogram for Ensjø, og byrådssak 105/04 - «Høyhus i Oslo – strategi for videre arbeid» fremmes det et alternativt forslag der byggehøyden for alle bygg er under 42 meter, og der Levahns mekaniske verksted forutsettes bevart.

Forslagstiller vurderer at samtlige alternativer er gjennomførbare slik de framstår i dag. Forslagstiller mener likevel at alternativ 1 er det klart beste alternativet, både når det gjelder uterom og bokvalitet for framtidige boliger, volumoppbygging og arkitektur og prosjektøkonomi.

**Forslagstiller anbefaler derfor bystyret å vedta alternativ 1 (forslagstillers hovedalternativ).**

Maksimal tillatt utnyttelse for samtlige alternativ er lik for samtlige 4 alternativer (maks BRA for området er lik 93 200 m<sup>2</sup>):

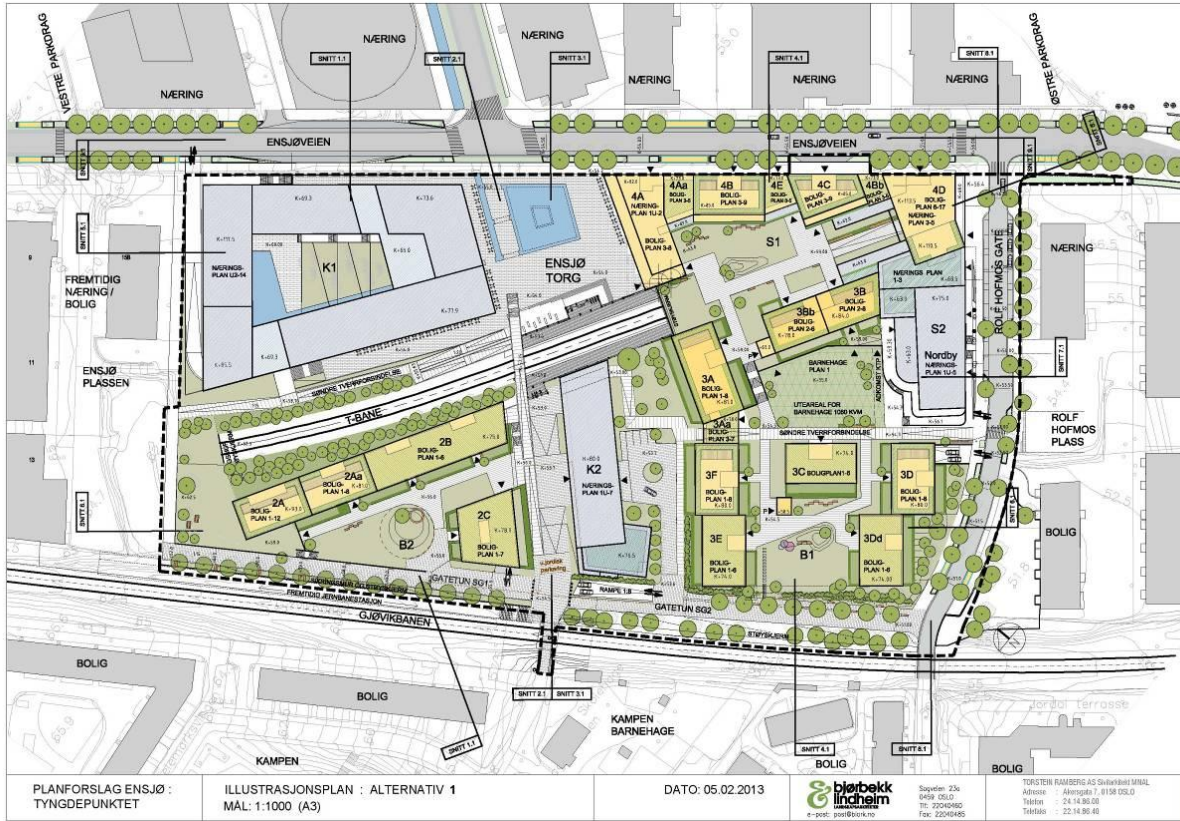
Felt	Hovedalternativet (alternativ 1)	Alternativ 2	Alternativ 3	Alternativ 4
B1	21 000	16 500	21 000	16 500
S1	21 000	21 000	18 500	18 500
S2	5 800	5 800	5 800	5 800
B2	14 000	16 500	16 500	16 500
K1	23 200	23 200	23 200	23 200
K2	8 200	8 200	8 200	8 200
KT1	-	2 000	-	4 500
sum	93 200	93 200	93 200	93 200

Den foreslåtte utnyttelsen med bruksareal (BRA) på 93 200 m<sup>2</sup> tilsvarer en gjennomsnittlig utnyttelse av planområdet med prosent bruksareal (%-BRA) på ca 252 %, med en nettotomt på rund 37 daa.

Beregningen av nettotomt er eksklusive trasé for bane med plattform, Rolf Hofmos gate, Ensjøveien, og den midlertidige gangveiforbindelsen nordvest i planområdet.

Høyder er angitt ved kotehøyder for maks. gesimshøyde på plankartet. Bygningene skal ha flate eller tilnærmet flate tak. Høydene varierer mellom c. + 117,5 og c + 65,0. Hovedtyngden av bebyggelsen ligger rundt c. + 75 til c. + 80 som vil kunne gi bebyggelse på 6 til 8 etasjer. Enkelte bygg er foreslått regulert med en kotehøyde som vil kunne gi bebyggelse mellom 9 til 12 etasjer. De to høyeste bygningsvolumer markerer planområdet mot vest og øst og er foreslått regulert til henholdsvis c+ 117,5 (som tilsvarer 58,3 m fra gjennomsnittlig planert terreng og gir plass for 14 næringsetasjer) og c+ 113,5 (som tilsvarer 59 m fra gjennomsnittlig planert terreng som inneholder adkomststorg til t-banen, 2 næringsetasjer og 11 boligetasjer).

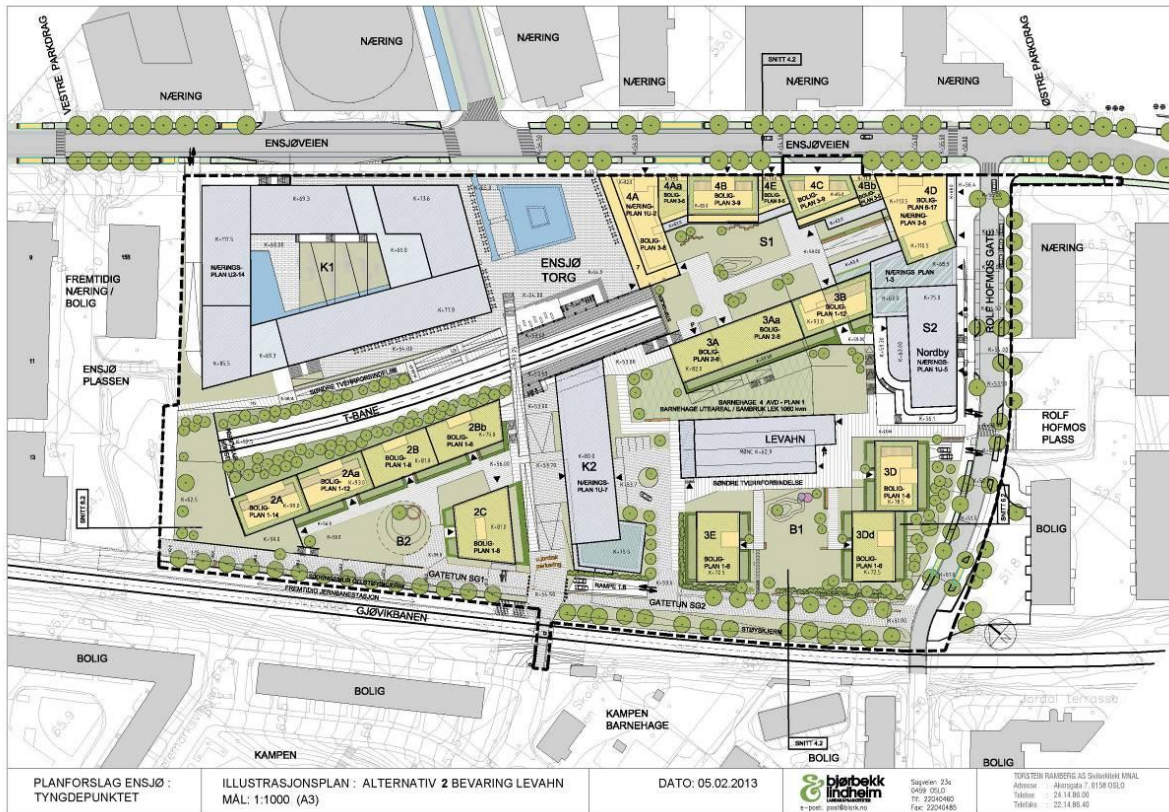




Figur 13: Illustrasjonsplan – fremtidig situasjon alternativ 1



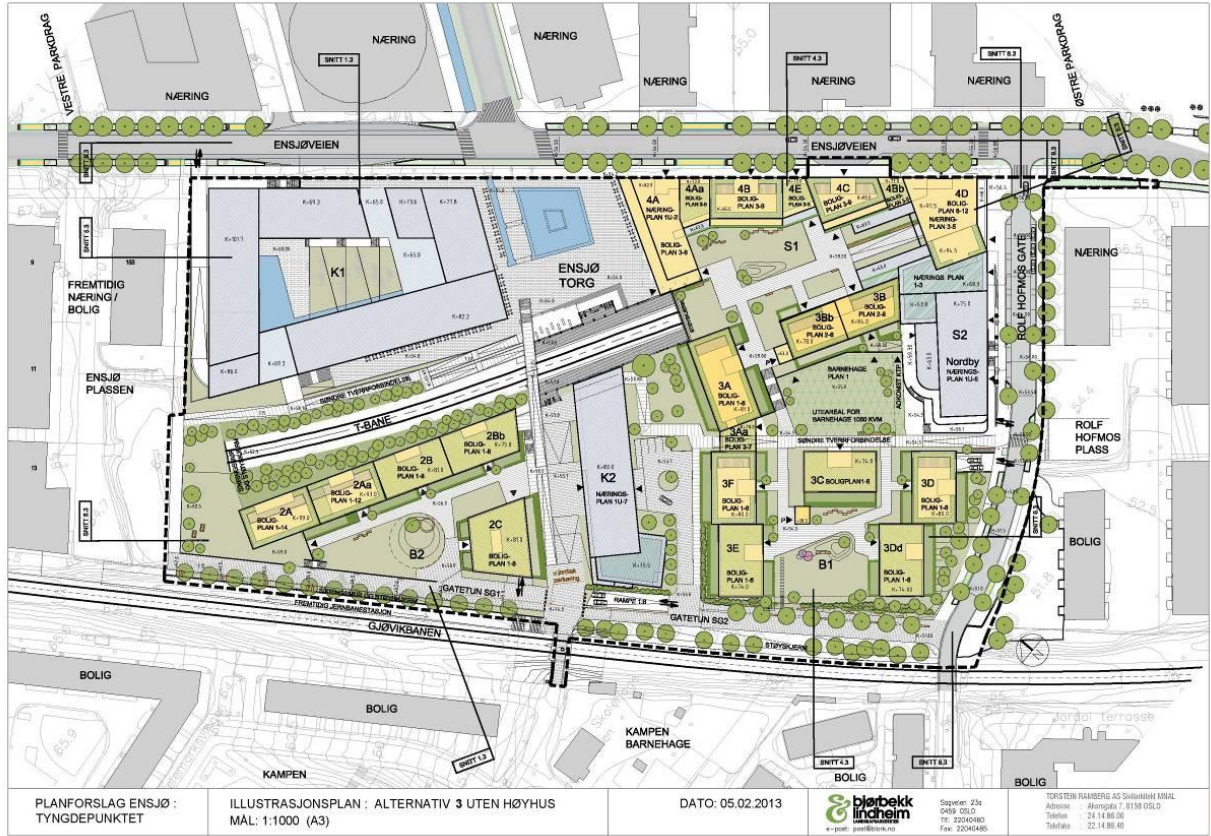
Figur 14: 3d-modell – fremtidig situasjon alternativ 1



Figur 15: Illustrasjonsplan – fremtidig situasjon alternativ 2



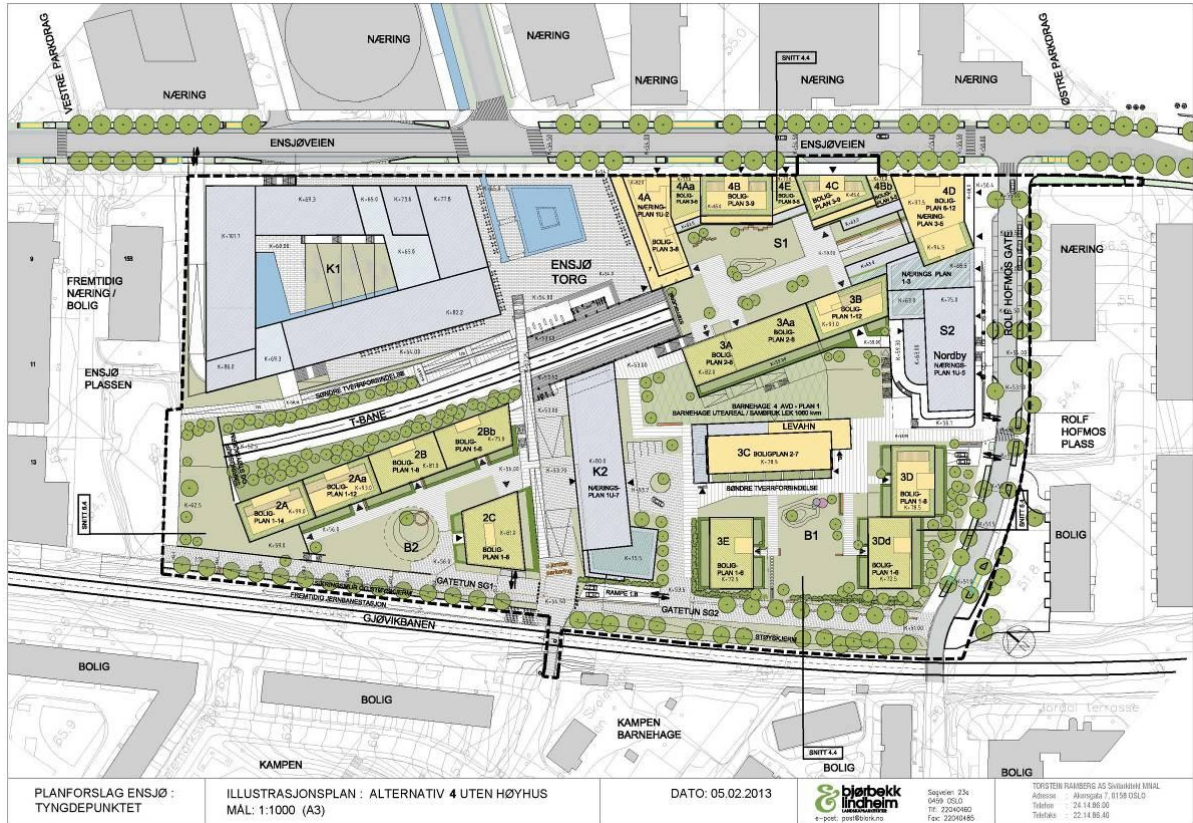
Figur 16: 3d-modell – fremtidig situasjon alternativ 2.



Figur 17: Illustrasjonsplan – fremtidig situasjon alternativ 3



Figur 18: 3d-modell – fremtidig situasjon alternativ 3.

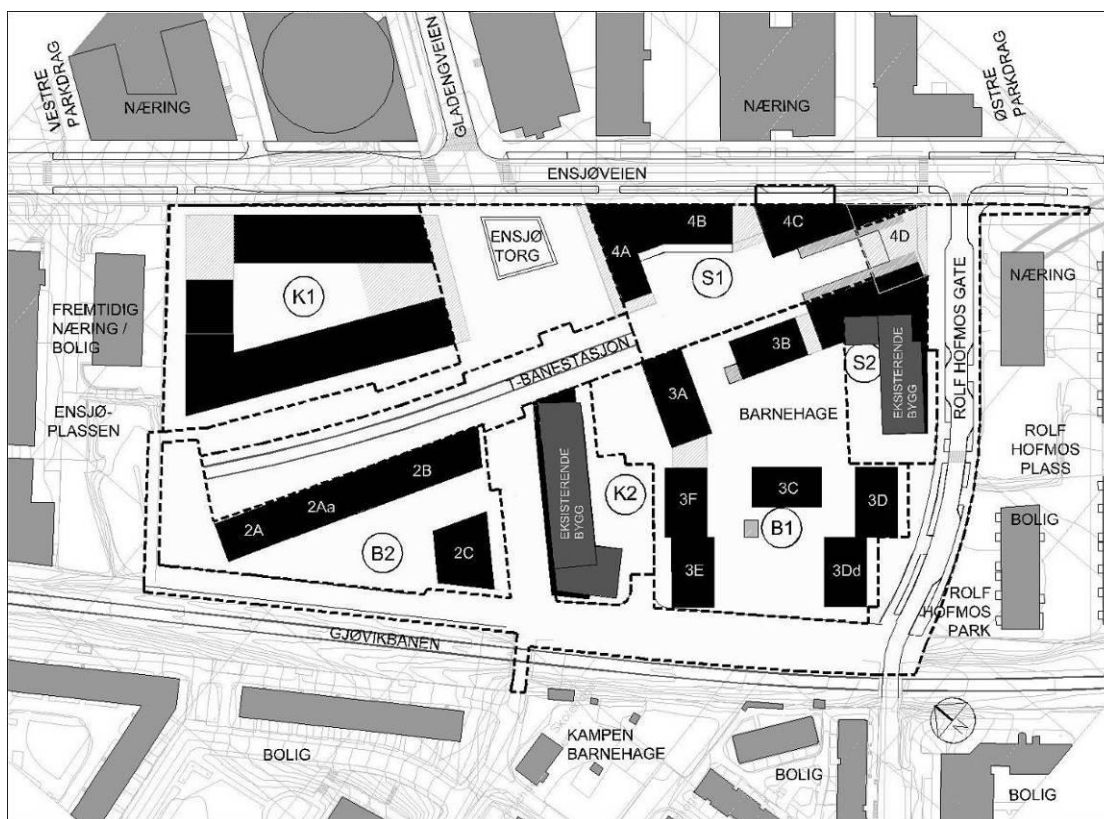


Figur 19: Illustrasjonsplan – fremtidig situasjon alternativ 4



Figur 20: 3d-modell – fremtidig situasjon alternativ 4.

### 3.3 Kvartalsvis beskrivelse av planforslaget



Figur 21: Oversikt over feltavgresninger

#### 3.3.1 Felt K1- Ensjøveien 17 – hovedalternativet (alternativ 1 og 2)

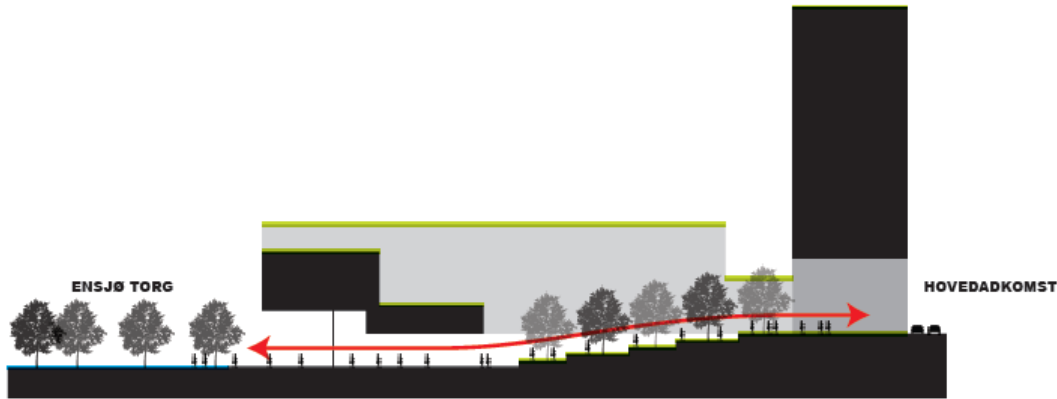
Felt K1 foreslås regulert til næringsbebyggelse (kontor, hotell, bevertning mm.), offentlig eller privat tjenesteyting og forretning. Det foreslås ikke boligformål i feltet. Tillatt bruksareal for felt K1 skal ikke overstige BRA = 23 200 m<sup>2</sup>. Inntil 3 400 m<sup>2</sup> BRA av dette kan være forretning.



Figur 22: Framtidsvisjon for felt K1 og Ensjø torg

Felt K1 er foreslått utbygget med en sammenhengende bygningskropp som tydelig definerer de urbane byrommene og dermed er et vesentlig element i definisjon av Ensjø Torg som områdets viktigste byrom. Bygningskroppen balanserer og tydeliggjør fallet på tomten gjennom horisontal og vertikal

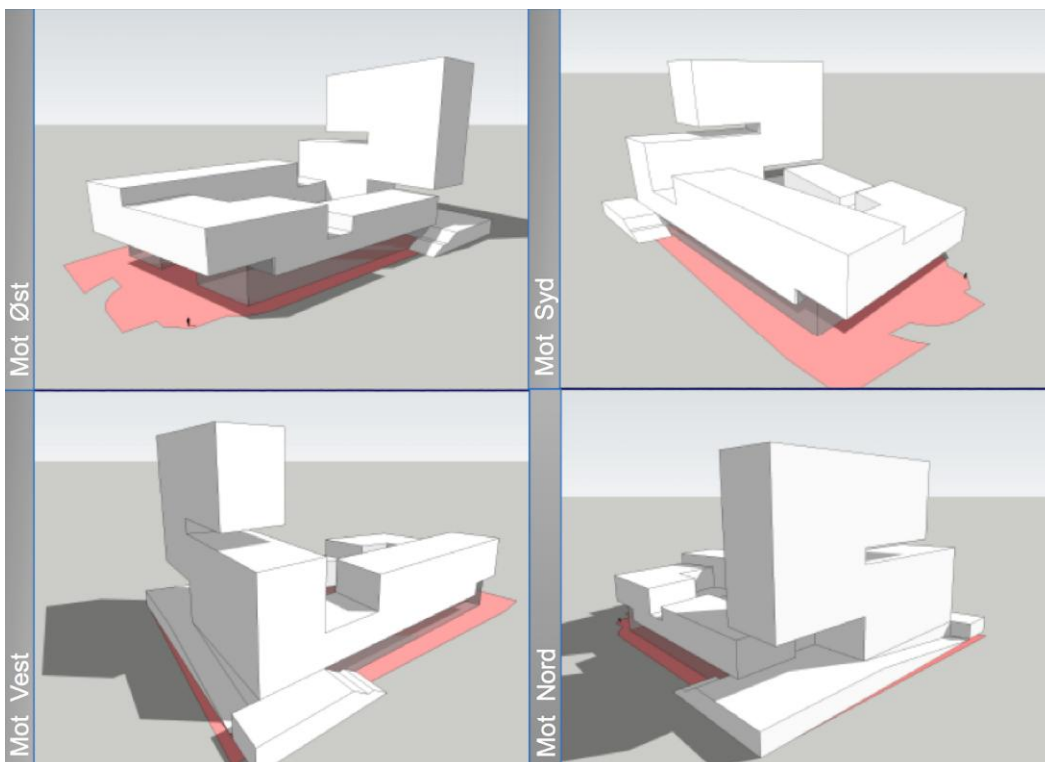
”skulpturering” av bygningsmassen. Bygget er meget komplekst og arkitekten har søkt å skape en arkitektur som i seg selv er pulserende idet at bygget stadig endrer karakter avhengig av hvilken retning man betrakter det fra. Byggets skulpturelle og kvalitetsorienterte arkitektur vil bli et landemerke som vil bidra til å identifisere Ensjø som sted. Volumstudien under illustrerer bygningsmassen konseptuelt fra de fire himmelretninger.



**Figur 23: Ensjøveien 17, prinsippssnitt**

Den vertikale bygningsmassen mot biladkomsten i nordvest er med på å samle prosjektet og gir det en klar henvendelse tilbake mot torget. Prosjektet er bearbeidet etter Planforums tilbakemeldinger på planskissen. Det fremstår nå med en slankere og mer høyreist silhuett, ved at lamellens lengde er redusert med ca 11 meter, og høyden er øket med to etasjer, - Det vertikale bygningselementet er 14 etasjer høyt (tilsvarer 56,9 m) og markerer Tyngdepunktet mot nordvest, men gir en smal silhuett mot Kampen.

Den horisontale bygningsmassen, med sine grønne takflater og innskutte takhager, inngår i opplevelsen av Tyngdepunktets urbane uttrykk. Mot Ensjøveien opptrer prosjektet med et kontinuerlig fasadeliv som er med på å definere gateløpet. Etasjen på gateplan er noe inntrukket og utformet med stor grad av transparens for å gi luftighet og innsyn til de publikumsorienterte funksjonene. Inngangsdører for forretningene mot fortauet vil være med på å aktivisere gateløpet.

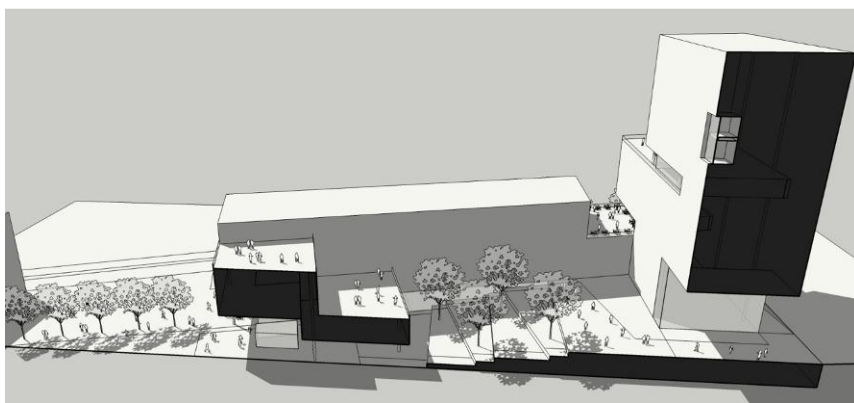


**Figur 24: Ensjøveien 17 – et skulpturelt landemerke**

Robustheten i bygningsstrukturen gir fleksibilitet og mangfold ifht fordeling av funksjoner og oppdeling i alternative leieforhold og aktiviteter som vil bidra til å skape et aktivt Ensjø Torg.

Forretninger og andre publikumsorienterte funksjoner skal plasseres på nedre plan, med henvendelse både til Ensjø Torg, Søndre tverrforbindelse og langs fortausstrøket mot Ensjøveien. Mot torget foreslås publikumsfunksjonene også trukket opp på mesaninnivå, med flott utsyn til aktivitetene på plassen og vannspeilet (for eksempel konserter fra mesaninnivå, alternativt opptredener på torget med tilskuerplasser på mesaninen).

Mot Søndre tverrforbindelse er deler av første etasjeplan planlagt til konferansesenter. Dette kan benyttes som kino- teater- og underholdningslokaler i sambruk med konferansefunksjonen. Med konferanser og møtevirkosmhet på dagtid og kultur (kino/theater/opptreden) på kveldstid vil det kunne bli aktivitet i bygget og rundt torget store deler av døgnet. Den samme mulighet for sambruk/fleksibel bruk har også kantine-, lobbyområdet og møtepoolavdelingen, som også har tilgjengelighet fra publikumsområdene som omkranser bygningen.



**Figur 25: Ensjøveien 17 – interaksjon inne og ute (snitt av bygget ”øst-vest”)**

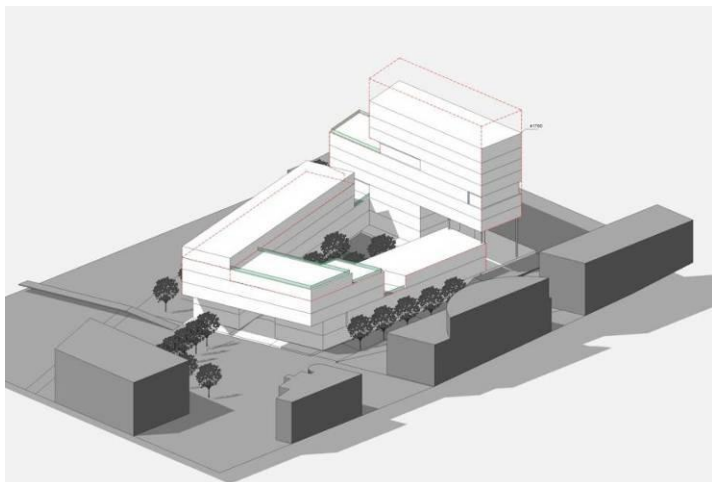
Utforming og volumdisponering gir gunstige solforhold for anleggets lave deler, og for de viktige publikumsområdene på Ensjø Torg, langs Søndre tverrforbindelse og langs Ensjøveien, fra tidlig morgen til sen ettermiddag. Det omarbeidede vertikale volumet gir nå marginale forstyrrelser for omgivelsene, i sin smalere og noe høyere utforming, samtidig som dynamikken og attraktiviteten i arkitekturen er optimalisert.



**Figur 26: Ensjøveien 17 – indre hagelandskap**

### Alternative planforslag (alternativ 3 og 4)

For felt K1 er utnyttelse og høyder identiske for alternativ 1 og 2. I alternativ 3 er det foretatt en omfordeling av bebyggelsen innenfor feltet, slik at gesimshøyden på bygningsvolum i nordvest er redusert fra kote 117,5 til kote 101,7. Til gjengjeld er gesimshøyden på bygningsvolum i sørøst øket fra kote 77,9 til 82,2, mens gesimshøyden på bygningsvolum helt i øst er øket fra kote 73,6 til kote 77,8. Dette medfører at all bebyggelse er lavere enn 42 m. Alternativ 4 er identisk med alternativ 3 for felt K1.



Figur 27: Omfordeling av volumer for felt K1.

### 3.3.2 Felt S1 – Ensjøveien 19/21 – hovedalternativet (alternativ 1 og 2)

Felt S1 foreslås regulert til boligformål, næringsformål (kontor, bevertning mm.), offentlig eller privat tjenesteyting og forretning. Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 21 000 m<sup>2</sup>. Inntil 4500 m<sup>2</sup> BRA av dette kan være forretning. Boligene får uteareal på et gårdsrom, som etableres på lokket over Ensjø T-banestasjon.



Figur 28: Ensjøveien 19/21, Felt S1



Bebyggelsens plassering definerer kvartalet og bidrar til at Ensjøveien / Rolf Hofmos gate får en bymessig utforming. Langs hele Ensjøveien i 1. etasje legges det til rette for publikumsrettet virksomheter, forretninger. Det legges og til rette for en blanding med inngangspartier til kontorer og boliger. Mange innganger til ulike formål vil aktivisere gateløpet igjennom døgnet og bidra til at Ensjøveien oppfattes som et attraktivt og tryggere byrom. Mot Ensjø Torg åpner bygningsvolumet seg i 2 plan med publikumsrettet virksomhet med god visuell kontakt mellom inne og ute. Fasadene skal være transparente med inviterende og åpne inngangspartier.

Kvartalet markerer seg med sitt høyeste volum med 17 etasjer i krysset Rolf Hofmos gate / Ensjøveien. Dette markerer en fortetting og konsentrasjon rundt inngangen til T-banestasjonen. og passasjen inn over miljølokket over T-banestasjonen. Det er foreslått en fleksibilitet i dette bygningsvolumet med mulighet til boliger i de øvre etasjene og bydelssenterfunksjoner i de nedre etasjene.

Det foreslås langs Ensjøveien lagt inn 3 spalter, innskutte kvartalsvolumer, for å slippe ned mer lys og luftsirkulasjonen ned mot Ensjøveien. Bygningsvolumene mot Ensjøveien og Ensjø torg vil fungere som skjerming mot støy fra Ensjøveien. Dette vil gi gunstig forhold for de bakenforliggende utearealene til boligene. Boliger i kvartalshjørnene som soner mot Ensjøveien i bygg 4A og 4D er støyutsatt og skal skjermes med støyisolerert fasade og vinduer, samt mulighet for innglassing av balkonger.



**Figur 29: Gårdsrom med utearealer for felt S1 sett fra nordvest**

Bebyggelsen trapper seg ned fra 17 etasjer (bygg 4D) til 9 etasjer (bygg 4B og 4C) og 5 etasjer (mellomrommene mellom bygg 4A, 4B, 4C og 4D). Mot Ensjø torg foreslås det et bygg med 7 etasjer og inntrukket toppetasje 8 (bygg 4A). Dette slipper til lys og skalerer ned kvartalet mot Torget. Fasaden i bygg 4A, mot Torget, reguleres inn med to etasjer med åpen fasade. Dette gir mulighet for å gi denne bygningen mot Torget en levende og variert arkadefasade.

På gatenivå på hjørnet mot Rolf Hofmos gate/ Ensjøveien reguleres det inn en forplass/torg til T-banestasjonens sydøstre inngang. T-banetorget, stasjonens inngang, valideringssone og deler av forplass til rampene ned til perrongene ligger i en 2 etasjes høy passasje under kvartalets hjørnebygg (4D).

Mellom Ensjøveien og gårdsrommet reguleres det inn en trappepassasje som bryter opp lengden på kvartalet langs Ensjøveien og gjør gårdsrommet tilgjengelig også fra Ensjøveien.

Gårdsrommet er bilfritt og allment tilgjengelig for myke trafikanter via universelt utformet rampe fra passasjen under bygg 4D fra Rolf Hofmos gate. Videre er det trappeforbindelse til Ensjøveien og Ensjø Torg samt ned til boligfelt B1. Passasjene med sine gangforbindelser vil fungere for forbigående og samtidig invitere til opphold. Rundt og i passasjene legges det til rette for innganger til bolig-, nærings- og forretningslokalene i feltet.

### **Intensjon for høyhuset 4D**

Høyhuset vil styrke det urbane plangrepet og stedets bymessige karakter.

Byggets markering av kvartalshjørnet og T-banestasjonen vil gi en god lesbar orientering.

Med byggets blandede funksjoner vil området være aktivisert i gjennom hele døgnet.

Grepet gir et økt antall boliger rundt kollektivknutepunktet Ensjø T-banestasjon. Det er en fremtidsrettet og bærekraftig løsning å bygge med høy tetthet i kollektivknutepunktet – bidrar til redusert transport- og arealbruk. Fortettingen virker og positivt som økt grunnlag for lokal forretning - og næringsvirksomhet. Området tilbyr forretninger, næringslokaler, boliger og rekreasjonsområder i kort avstand til hverandre. Det gir høy miljøgevinst.

Forslagsstiller ønsker å tilby en variasjon i bebyggelsestyper, boligform og berike området med bebyggelse i varierende høyder for å unngå monotonitet.

Det er et mål å skape forskjellige identiteter i området, for forskjellige kjøpergrupper og et variert naboskap.

I samspill med Tyngdepunktets andre høyhus i felt K1 plassert i planområdets ytre kanter mot vest og øst synliggjør høyhuset i felt S1 utstrekningen av stedet og markerer Tyngdepunktet i bystrukturen.



**Figur 30: Planområdet, felt S1, Høyhus 4D, inngang T-bane øst - sett fra Ensjøveien, øst.**

### Alternative planforslag (alternativ 3 og 4)

For felt S1 er utnyttelse og høyder identiske for alternativ 1 og 2. I alternativ 3 er høyden for bygg på hjørnet Ensjøveien – Rolf Hofmos gate redusert fra 17 etasjer (nordlig del) og 16 etasjer (sørlig del) til 12 etasjer (nordlig del) og 11 etasjer (sørlig del), slik at bebyggelsen i feltet blir lavere enn 42 meter. Alternativ 4 er identisk med alternativ 3 for felt S1.

Tillatt bruksareal for felt S1 skal ikke overstige  $BRA = 18\,500\text{ m}^2$  for både alternativ 3 og alternativ 4.



Figur 31: Felt S1 - 3d-modell alternativ 1 og 2



Figur 32: Felt S1 - 3d-modell alternativ 3 og 4

### 3.3.3 Felt B1-hovedalternativ (alternativ 1)

Felt B1 foreslås regulert til boligformål og barnehage. Tillatt bruksareal skal ikke overstige  $BRA = 21\,000\text{ m}^2$ . Inntil  $800\text{ m}^2$  BRA av dette kan brukes til barnehage.

Feltet består av to gårdsrom med bebyggelse rundt. Bebyggelsen trapper seg ned fra 8 etasjer mot nord, nordvest og nordøst (bygg 3A, 3B, 3D og 3F) ned til 6 etasjer sentralt og mot syd (bygg 3Bb 3C, 3Dd og 3E), retning mot Kampen og Gjøvikbanen. Kvartalet er åpent mot syd og gir gode lys- og solforhold til boligene og utearealene.



Figur 33: Boligområde B1, sett fra sørvest 01.mai kl 15.00

Gjennom feltet går en offentlig tilgjengelig forbindelse, kalt Søndre tverrforbindelse. Denne utgjør en universelt utformet, allment tilgjengelig gangforbindelse fra Rolf Hofmos gate, igjennom nordre gårdsrom, videre gjennom en 2 etasjes høy passasje i boligbygg 3A, mot felt K2. Denne forbindelsen føres videre gjennom et innhogg i nordre ende av eksisterende næringsbygg på felt K2 frem mot Kampenkorridoren. Gårdsrommene åpner seg opp mot S1 og det etableres gangforbindelser via trapp mellom bygg 3B og 3A, og en passasje igjennom bygg 3B, via trapper i felt S2.

### Barnehage

I feltet foreslås det plassert en barnehage med 4 avdelinger med tilgang til et samlet uteareal på 1050 m<sup>2</sup>. For å sikre at barnehagen får skjermede og solfylte uteareal, og for å begrense konflikt mellom barnehageaktivitet og boligkvalitet er barnehagen plassert i en utvidet sokkeletasje, hvor barnehagens tak utgjør private uteoppholdsarealer for boligene rett over.

Utenfor barnehagens åpningstid har Felt B1 lekearealer med lekestativer og utfordringer som alle kan bruke, som foreslått i VPOR. I det sentrale rommet mellom byggene i Felt B1 er det også tilrettelagt for lek og opphold.



Figur 34: Uteoppholdsarealer for barnehage i felt B1

### Uterom og boligkvalitet

Uteoppholdsarealene i felt B1 og S1 er knyttet sammen med trappeforbindelser og passasje gjennom bygg 3B. Dette gir sammenhengende uterom som knytter urbane offentlige byrom sammen med felles uteoppholdsarealer for boligene.

Det er valgt å lokalisere bygg 3B og 3C med avstand til nabobygg for å gi visuelle og fysiske forbindelser på begge sider av byggene, i det som da kan karakteriseres som et stort, åpent kvartal som felt B1 og S1 utgjør samlet. Alle leiligheter kan oppnå minst en fasade mot stille side. Generelt er de bilfrie områdene mellom byggene godt egnet til lek og opphold.

All parkering for felt B1 er samlet i felles parkeringsanlegg under felt B1, Parkeringsanlegget er tilgjengelig via eget heis- og trapperom lokalisert ved bygg 3C, adkomst universelt utformet.



Figur 35: Boligfelt B1, sol & skygge 01. mai kl 15.00



Figur 36: Utearealer for felt B1 sett mot nordøst.

#### Alternative planforslag (alternativ 2 og 4)

For felt B1, er alternativ 3 identisk med alternativ 1. I alternativ 2 og 4 bevares Levahns mekaniske verksted. Dette medfører at bygg nordvest i feltet er snudd 90°, slik at det henger sammen med bygg nordøst i feltet. Bygg nordøst i feltet foreslås også med 12 etasjer (i stedet for 8 etasjer i alternativ 1). I

alternativ 4 er det i tillegg planlagt et frittspennende bygg over Levahns mekaniske verksted med en høyde på 7 etasjer.

Tillatt bruksareal for felt B1 skal ikke overstige BRA = 16 500 m<sup>2</sup> både i alternativ 2 og 4. Inntil 800 m<sup>2</sup> BRA av dette kan brukes til barnehage.

I alternativ 2 og 4 er Levahns mekaniske verksted skilt ut som et eget felt (betegnet felt KT1 i alternativ 2 og felt BKT1 i alternativ 4).

Dersom alternativ 2 blir vedtatt, tillates det ikke ny bebyggelse i felt KT1. Eksisterende bebyggelse i feltet utgjør ca 2 000 m<sup>2</sup> BRA, og tillates utnyttet til kontor og offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates etablert fellesfunksjoner for tiliggende byggeområder.

Dersom alternativ 4 blir vedtatt, tillates feltet benyttet til bolig, kontor og offentlig og/eller privat tjenesteyting. Det tillates etablert fellesfunksjoner for tiliggende byggeområder. Tillatt BRA skal ikke overskride 4 500 m<sup>2</sup>.

Bygningsmyndighetene kan tillate barnehageformål i både i felt KT1 (alt. 2) og felt BKT1 (alt. 4) for å ivareta tilstrekkelig kapasitet ved trinnvis utbygging eller hvis øvrige regulerte/etablerte barnehager innenfor planområdet ikke er tilstrekkelig for å dekke behovet i området.



Figur 37: Felt B1 - 3d-modell alternativ 1 og 3



Figur 38: Felt B1 - 3d-modell alternativ 2



Figur 39: Felt B1 - 3d-modell alternativ 4

### **3.3.4 Felt B2 – hovedalternativ (alternativ 1)**

Felt B2 foreslås regulert hovedsakelig til boligformål. Tillatt bruksareal BRA = 14 000 m<sup>2</sup>. Inntil 400 m<sup>2</sup> BRA kan benyttes til forretning og/eller annen offentlig/privat tjenesteyting. Dette tillates kun på bakkeplan rettet mot Kampenkorridoren. Øvrig bygningsvolum tillates kun benyttet til boligformål.



**Figur 40: Boligfelt B2, sett sørvest 01. mai kl 15.00**

For å skjerme for støy fra T-banesporet, foreslås det et sammenhengende bygningsvolum mot nord. Bygningsvolumet foreslås med 12 etasjer mot vest (bygg 2A), 8 etasjer i midten (bygg 2Aa) og 6 etasjer mot øst (bygg 2 B). Mot Kampenkorridoren foreslås det et punkthus, med en høyde på 7 etasjer.

Boligene får uteoppholdsareal i et gårdsrom avgrenset av bebyggelsen, Gjøvikbanen og høydesprang mot vest. Gårdsrommet er åpent mot sydvest og gir gode lys- og solforhold til boligene og utearealene.



**Figur 41: Boligfelt B2, sett sørvest 01. mai kl 15.00**

### Alternative planforslag (alternativ 2, 3 og 4)

For felt B2 er gesimshøyden på bygg langs T-banen øket i alternativ 2 i forhold til alternativ 1. I alternativ 1, er dette bygget oppdelt i 3 volumer, med en høyde på henholdsvis 12 etasjer (vestlig del), 8 etasjer (midtre del) og 6 etasjer (østlig del). I alternativ 2 er dette bygget oppdelt i 4 volumer, med en høyde på henholdsvis 14 etasjer (østlig del), deretter 12 etasjer, så 8 etasjer og til slutt 6 etasjer (vestlig del).

I tillegg er bygget mot Kampenkorridoren en etasje høyere i alternativ 2 enn i alternativ 1.

Alternativ 3 og 4 er identiske med alternativ 2 for felt B2.

Tillatt bruksareal BRA = 16 500 m<sup>2</sup> for både alternativ 2, 3 og 4.



Figur 42: Felt B2 - 3d-modell alternativ 1



Figur 43: Felt B2 - 3d-modell alternativ 2, 3 og 4

### 3.3.5 Felt K2 – Skedsmogata 25

Skedsmogata 25 har en sentral plassering sør i Kampenkorridoren som er den fremtidige hovedforbindelsen mellom Kampen og Ensjø. Feltet er bebygd med et næringsbygg i dag.

Grunneier ønsker å beholde bygget som et rent næringsbygg også i framtiden. Grunneier har vurdert mulighet for boliger i de øverste etasjene, men ønsker ikke å åpne for dette, pga. utfordringer med sambruk næring/bolig, samt mangel på egnede utearealer på bakkeplan for mulige boliger.

Eksisterende bygg består av 4 kontoretasjer, en underetasje med lagerfunksjoner og teknisk rom på taket (5. etasje). I forbindelse med utbyggingsplanene i området legges det opp til utbygging av 5. etasje, samt to nye etasjer over dette, slik at bygget får en total høyde på 7 etasjer ferdig utbygd.

Feltet foreslås regulert til næringsbebyggelse (kontor, bevertning mm.), offentlig eller privat tjenesteyting og forretning. Tillatt bruksareal BRA = 8 200 m<sup>2</sup>. Inntil 1 000 m<sup>2</sup> BRA kan være forretning.



Figur 44: Skedsmogata 25, fasade mot vest



Figur 45: Skedsmogata 25, fasade mot øst





**Figur 46: Skedsmogata 25, volumstudie 2. byggetrinn**

#### **Alternative planforslag**

Felt K2 er identisk for alle 4 alternativene.

#### **3.3.6 Felt S2 – Rolf Hofmos gate 24**

Rolf Hofmos gate 24 er en viktig del av bebyggelsen som definerer gaterommet. Eiendommen grenser i nordøst mot Ensjø T-banestasjon. Feltet er bebygd med et næringsbygg i dag.

Det eksisterende bygg ble ført opp med 2 etasjer pluss underetasje/kjeller, men er dimensjonert og fundamentert for framtidig påbygg. Bygget er et kombinert forretnings/ kontorbygg med kontorer i 2. etasjen og ulike typer forretnings- og servicevirksomhet i 1. etasje og underetasjen.

Planforslaget går ut på å forlenge eksisterende bygg mot nord/ny bebyggelse over T-banestasjonen og mot sørvest/Søndre tverrforbindelse og mot øst/Rolf Hofmos gate. I tillegg er eksisterende bygg foreslått påbygd med 3 etasjer i høyden.

I forhold til nåværende bygg, vil dermed framtidig bygg bli utvidet både mot nord, øst og vest. Nordlig del av bygget er foreslått 3 etasjer høyt, mens sørlig del av bygget er foreslått i 5 etasjer + underetasje.

Bygget tillates benyttet til boligformål, næringsformål (kontor, bevertning mm.), privat eller offentlig tjenesteyting og forretning. Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 5 800 m<sup>2</sup>. Inntil 1800 m<sup>2</sup> BRA kan være forretning.

#### **Alternative planforslag**

Felt S2 er identisk for alle 4 alternativene.



### 3.4.1 Offentlige tilgjengelige forbindelser

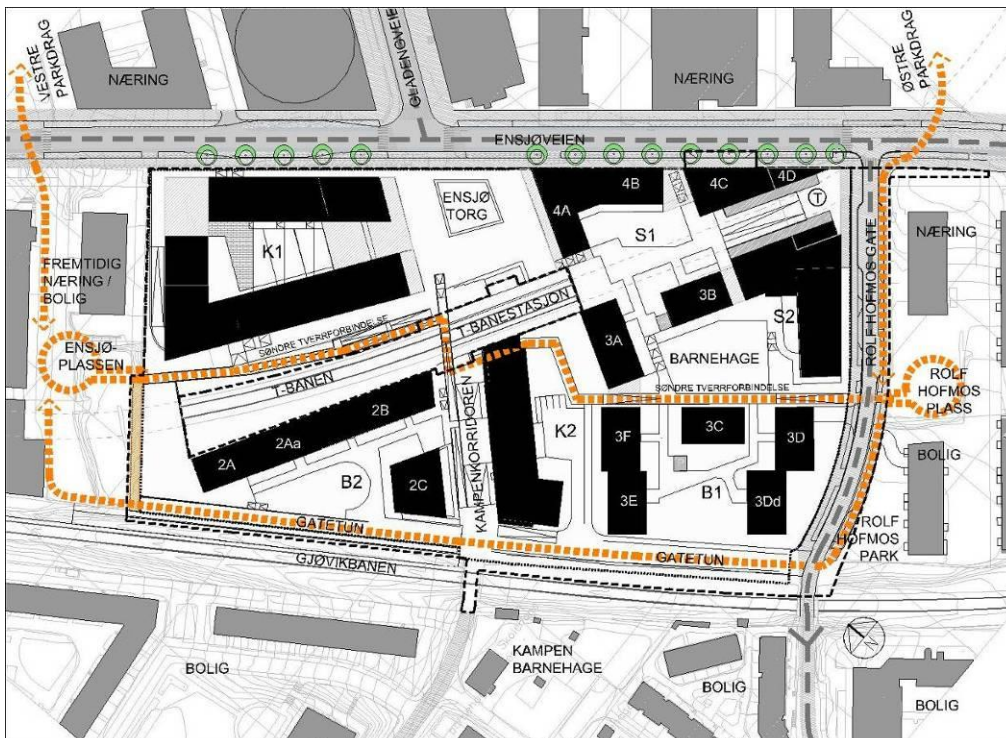
Hovedforbindelsene og de viktigste oppholdsrom reguleres til offentlig formål. Fasadene langs disse rommene gjenspeiler rommets funksjon og betydning. Samtlige hovedforbindelser skal være universelt utformet.



Figur 49: Hovedforbindelser

### Sekundærforbindelser

Forbindelser innenfor det eksisterende gatenettet skal utformes på de gåendes premisser og som en integrert del av uterommet. Den skal ha fast dekke. Utformingen skal sikre at den oppfattes som en offentlig forbindelse. Også de sekundære forbindelsene skal være universelt utformet.



Figur 50: Sekundærforbindelser

### Søndre tverrforbindelse

Søndre tverrforbindelsen er en del av det sammenhengende offentlige gangveinettet for Ensjø, og strekker seg fra Malerhaugparken i øst til turvei D2 i vest. Gjennom planområdet, knytter forbindelsen seg til Rolf Hofmos plass i øst, med et bredt gangfelt som krysser Rolf Hofmos gate som tydelig markerer forbindelsen videre inn i planområdet. Gangveien er tydelig plassert langs fasaden til et av boligkvartalene og ledes gjennom et grønt gårdsrom før den svinger mot T-banestasjonen. Ved Kampen korridor ledes Søndre tverrforbindelsen over gangbroen og fortsetter delvis på rampen av gangbroen videre oppover på nordøstsiden av T-banesporet. Forbindelsen vil i en senere planfase forlenges til Ensjø plassen nordvest for planområdet. Søndre tverrforbindelse sikrer en intern forbindelse gjennom planområdet på tvers av høydeforskjeller og T-banesporet. Flere gangveier supplerer det interne nettet av forbindelser og ut fra Søndre tverrforbindelse som hovedstreng er det mange valgmuligheter. På grunn av høydeforskjellen vil det ikke være mulig å oppnå en stigning slakere enn 1:15 på den offentlige gangveien nord for T-banesporet.

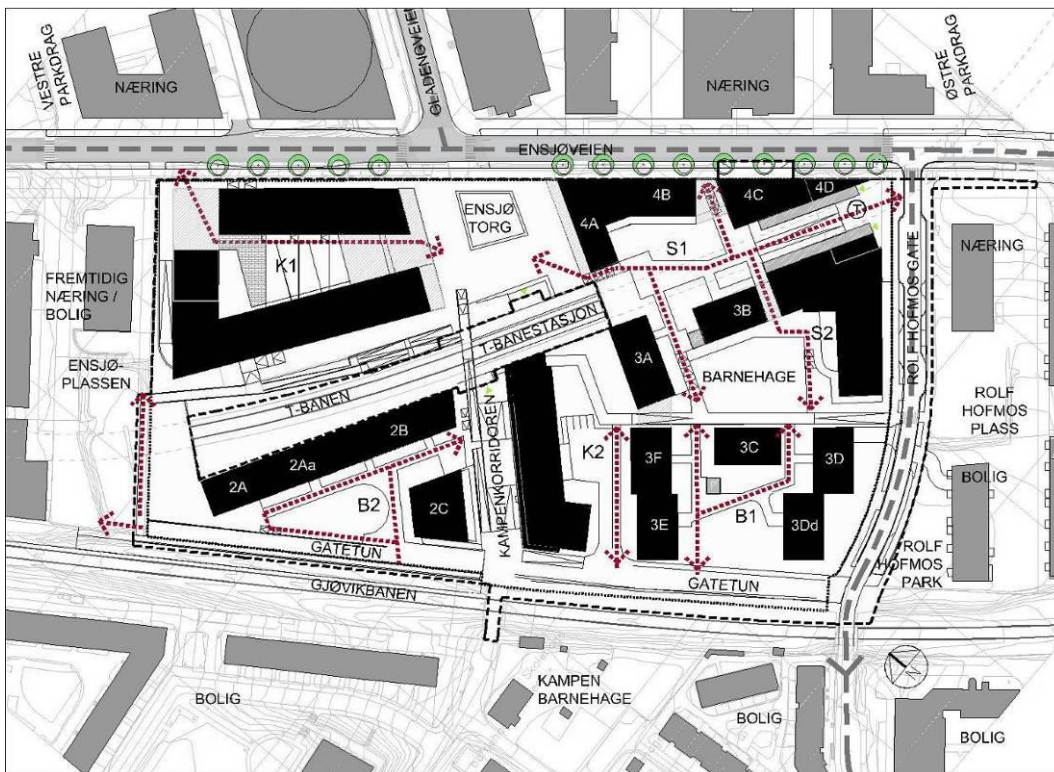
### Gatetun langs Gjøvikbanen

Gatetun langs Gjøvikbanen er en lett lesbar og direkte forbindelse mellom kvartalene og Gjøvikbanen. Gatetunene har flere funksjoner som skal ivaretas i utformingen:

- Gang- og sykkelforbindelse gjennom området langs Gjøvikbanen
- Adkomst for nødvendig biltrafikk til boligområdene
- Biladkomst for eksisterende næringsbygget ved Kampenkorridor (Felt K2)
- Lekeareal. Gatetun skal være et bidrag til varierte muligheter for lek i planområdet.

### Interne forbindelser

Innenfor utbyggingsfeltene, skal et nett av interne forbindelser supplere det overordnede gangnett og sikre gode tilgjengelighet i hele planområdet



Figur 51: Interne forbindelser

Hovedfunksjonen er å sikre uformelle forbindelser internt i planområdet. De interne forbindelsene kan opparbeides med trappeløsninger, der hvor det ikke er mulig å integrere rampeløsninger i byrommet på en god måte.

### **3.4.2 Ensjø torg**

Ensjøtorget vil bli sentrum i Ensjøbyen. Det er et mål å få til et sosialt levende torg med spennende utforming, som kan bidra til å skape tilhørighet for alle. Det særegne og spesielle ved Ensjøtorget vil bli en naturlig dam, som vil bli et vakkert endepunkt for den gjenåpnede Hovinbekken langs Gladengveien. Utformingen av torget vil videre forholde seg til eksisterende gatenett, T-banestasjonen og forbindelsen til Kampen og den øvrige by. Aktiviteter på gateplan, høy kvalitet i materialbruk og detaljering er premisser for utforming av torget. Bebyggelse som henvender seg til torget skal være et viktig bidrag til å aktivisere torget både dag og kveld.

Torget har en viktig funksjon som bydelstorg for alle. Torget skal være attraktivt og har en høy bruksintensitet som er viktig for å oppleve det urbane. Torget skal fungere for forbipasserende og samtidig invitere til opphold, både for kommersiell og ikke kommersiell aktivitet.



**Figur 52: Framtidsvisjon av Ensjø torg sett fra Gladengveien**

Norconsult og Bjørbekk & Lindheim har, etter oppdrag fra EBY, utarbeidet et skisseprosjekt for Ensjø torg. I forbindelse med skisseprosjektet, er det gjennomført en omfattende medvirkningsprosess, der berørte kommunale etater samt grunneierne på Tyngdepunktet har deltatt. Skisseprosjektet er vedlagt planforslaget.

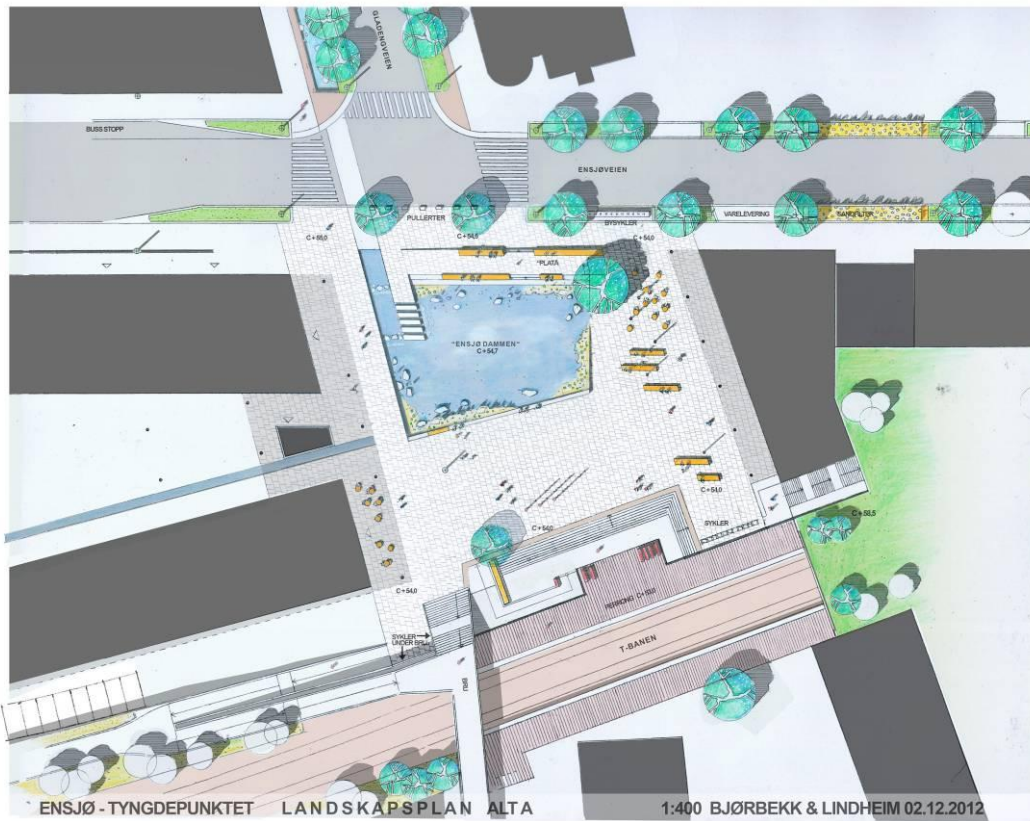
Etter innspill fra PBE, er det tegnet to alternative løsninger for utforming av gangbru med tilhørende rampeløsninger på nordsiden av Ensjø T-banestasjon.

**Alternativ 1** – Bru ender med trapp mot torget - ramper med fall 1:20 langsetter T-banelinja mot vest

**Alternativ 2** – Bru mot nord og over torg med fall 1:15 over Ensjødammen + trapp ned på torg

De to alternativene er vist med ulikt fallforhold på plassdekket og høydenivå på dam, for øvrig er løsningsvalgene i alternativ 1 og 2 like.

Ensjø torg skal bli Ensjøs viktigste byrom, og det er svært viktig at dette framtrer som en helhet, som innbyr til opphold, både for kommersiell og ikke kommersiell aktivitet. Forslagsstiller mener at alternativ 1 er det alternativet som best oppfyller disse kriteriene, og har lagt dette alternativet til grunn ved utforming av reguleringsplanforslaget.



**Figur 53: Ensjø torg – alternativ 1**

Følgende planforslag innebærer at torget vil ha følgende størrelse/utstrekning (ca arealer):

Foreslått regulert offentlig torgareal (ST1):	-	2525 m <sup>2</sup>
Fortau langs Ensjøveien mot torget:	-	310 m <sup>2</sup>
Arkade vest (ST3 - privat):	-	284 m <sup>2</sup>
<u>Arkade øst (ST4 - privat):</u>	-	<u>166 m<sup>2</sup></u>
<u>Total:</u>	-	<u>3285 m<sup>2</sup></u>

Regulert torgareal er dermed i samsvar med VPOR. Regulert offentlig torg er i overkant av 2,5 daa, som er minstestørrelsen i VPOR. Når man tar med arealene som reguleres til privat torg (ST3 og ST4), er regulert torg i underkant av 3,0 daa. Hvis man i tillegg tar med fortauet mot Ensjøveien (som vil oppfattes som en del av torget, vil samlet torg ha en størrelse på i underkant av 3.3 daa.

#### 4. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Konsekvensene av planforslaget er utredet i henhold til planprogram og med bakgrunn i planleggingsprogram, Plan- og bygningsetatens tilbakemeldinger om reguleringsplanens første fase<sup>1</sup> av 25.08.2008 og prosjektvurdering til foreløpig planskisse av 24.02.2010.

I henhold til programmet for planarbeidet ble det foretatt en konsekvensvurdering av ulike strukturelle alternativer i første fase av utredningsarbeidet. På grunnlag av dette arbeidet og i samarbeid med PBE, ble det konkludert at det skal utarbeides to alternative planforslag:

*Alternativ 1 (forslagsstillers hovedalternativ)*

*Alternativ 2: (bevaring av Levahns Mekaniske verksted)*

<sup>1</sup> Overordnede vurderinger av viktige planelementer og analyse av ulike strukturelle prinsipper, 04.07.2008

I tillegg er det krav om å utrede alternative planforslag uten høyhus:

*Alternativ 3: (Alternativ 1 - forslagsstillers hovedalternativ - uten høyhus)*

*Alternativ 4: (Alternativ 2 - bevaring av Levahns Mekaniske verksted - uten høyhus)*

Alle planforslagene følger i hovedsak samme plangrep<sup>2</sup> og samme utnyttelse. Forskjellen er at Levahns Mekaniske verksted er foreslått revet i hovedalternativ, mens det er foreslått bevart i det alternative planforslaget (*alternativ 2*).

I tillegg til temaene i programmet til planarbeidet er det kommet til nye tema på grunn av nye krav og forutsetninger. Det er gjennomført en rekke analyser og utredninger som grunnlag for konsekvensutredningen.

Tabellen nedenfor viser en grov oppsummering av planforslagets konsekvenser, innenfor de temaer som er vurdert:

Vurderingstema	Alt. 1	Alt. 2	Alt. 3	Alt. 4	Kommentar
Forholdet til overordnede planer og mål	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	Alle planforslagene er en oppfølging av intensjonene i planprogrammet for Ensjø og vurderes å være i tråd med overordnede nasjonale planer og mål.
Stedsutvikling	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	Alle planalternativene følger opp intensjonen om et urbant og tett byområde, som del av indre by.
Kulturminner og andre verneinteresser	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	Det er utarbeidet et eget alternativ (alt. 2), der Levahns mekaniske verksted bevares. Utredningskravet er dermed oppfylt for alle 4 alternativer.
Landskap og byform	Oppfylt	Oppfylt	Hovedsaklig Oppfylt	Hovedsaklig Oppfylt	Planforslaget ivaretar intensjonen fra planleggingsprogrammet og VPOR. Alternativene uten høyhus (alt 3 og 4) vil fjerne signalbygg-effektene til høyhusene og svekke markering av Tyngdepunktet i bybildet.
Høyhus	Oppfylt	Oppfylt	-	-	Høyhusene er vurdert i forhold til bystruktur og volumoppbygging, lokalklima, landskapsstruktur, fjern- og nærvirkning og krav til bebyggelse.
Solforhold	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	I forhold til utbyggingstettheten er solforholdene i planområdet gode. For alt 2, 3 og 4 er endret solforhold i forhold til hovedalternativet knyttet til økning av bygningsvolumer sentralt i området. Ingen av disse konsekvenser er så store at de bør være avgjørende for valg av alternativ.
Flerfunksjonalitet og forbindelser/gangveier	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	Alle planforslag sikrer et tettmasket nett av forbindelser i og gjennom planområdet. Publikumsrettet aktivitet er konsentrert til de viktigste og best eksponerte forbindelser.  Konsentrasjonen av denne aktiviteten skaper gode rammer for byliv ved Ensjø torg, Ensjøveien, Rolf Hofmos gate samtidig skapes det en lett lesbar sammenheng mellom publikumsrettede aktiviteter i Gladengveien og planområdet.

<sup>2</sup> Plangrep om åpne kvartaler og en sammenhengende bygulv

Bolig og boligmiljø	Hoved-saklig Oppfylt	Hoved-saklig Oppfylt	Hoved-saklig Oppfylt	Hoved-saklig Oppfylt	I all hovedsak oppfylder planforslaget minstekravene ifht "Utearealnormer, Mai 2012", område type 2.  Mindre avvik ved rommeligheten går hovedsakelig på avstand mellom fasadeliv og gavl for enkelte bygg, og er vurdert som mindre vesentlig for plangrepets helhet.
Sosial infrastruktur - barnehage	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	Planforslaget legger til rette for en barnehage i planområdet med 4 avdelinger som vil dekke boligenes barnehagebehov.
Barn og unges interesser	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	Barn og unges interesser blir godt ivaretatt ved varierte uteområder med høy kvalitet, mange og trygge forbindelser, samt barnehagetilbud i planområdet.
Eksisterende virksomheter - transformasjon	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	Planforslaget oppfylder overordnede mål om transformasjon av området.
Lokk over T-bane - konsekvenser	-	-	-	-	Er allerede etablert.
Trafikk, parkering og jernbane	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	Trafikkanalyse er gjennomført. Denne viser at transformasjonen av Ensjø ikke vil skape de store trafikale problemene. All parkering (med unntak av noe korttidsparkering i Rolf Hofmos gate og til eksisterende næringsbygg i felt K2), foreslås lagt under bakken.
Miljøfaglige forhold	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	Planforslaget er vurdert med hensyn på, biologisk mangfold, forurensede masser, støy og vibrasjoner, luftforurensing og lokal luftkvalitet. Avbøtende tiltak er foreslått og innarbeidet i planforslaget.
Estetikk og byggeskikk	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	Hovedgrepet for planforslaget om åpne kvartaler definerer Ensjø tyngdepunkt i bystrukturen. Gjennom tydelig definisjon av byrom, utforming av en sammenhengende bygulv/uterom og helhetlig behandling av takflatene med fokus på grønne arealer, vil de ulike prosjektene i området få en helhetlig ramme.
Risiko- og sårbarhet	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	Planområdets sårbarhet fremstår i hovedsak som liten.
Konsekvenser i anleggsperioden	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	Planforslaget forutsetter at anleggsarbeider vil kunne gjennomføres som normalt innenfor de gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensing, slik at tiltaket ikke vil medføre alvorlige konsekvenser.
Universell utforming	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	Planforslagene sikrer tilgjengelighet til alle arealer og bygg. Alle hovedforbindelser har en stigning lik eller slakere enn 1:20. Alle oppholdsrom er tilgjengelig med en universell utformet forbindelse, men noen av de interne forbindelsene mellom byggeområdene kunne ikke gis samme stigning på grunn av høydeforskjeller i området. Også på den nordvestre delen av Søndre Tverrforbindelse legges det opp til en stigning på ca. 1:15.



Juridisk forhold	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	I reguleringsbestemmelsene stilles det rekkefølgebestemmelser på opparbeidelse av samtlige offentlige tiltak innenfor planområdet. Det stilles videre krav om at samtlige uteoppholdsarealer skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse for et byggeområde/felt.
Interessemotsetninger	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	Oppfylt	I utgangspunkt er det registrert interessemotsetninger mellom forslagsstiller og antikvariske myndigheter (Byantikvaren), som ønsker bevaring av Levahns mekaniske verksted. Gjennom planprosessen ble partene enig om at det skal utarbeides et eget alternativ der Levahns mekaniske verksted bevares.

## 5. ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.

### 5.1 Oversiktsperspektiv



Figur 54: Oversiktsperspektiv – alternativ 1 fra sør



Figur 55: Oversiktsperspektiv – alternativ 2 fra sør



Figur 56: Oversiktsperspektiv – alternativ 3 fra sør



**Figur 57: Oversiktsperspektiv – alternativ 4 fra sør**



**Figur 58: Oversiktsperspektiv – alternativ 1 fra vest – 1. mai kl. 15.00**



Figur 59: Oversiktsperspektiv – alternativ 1 fra vest – 1. mai kl. 18.00

## 5.2 Sol/skygge



Figur 60: Sol/Skygge – alternativ 1 – 1. mai kl. 09.00



**Figur 61: Sol/Skygge – alternativ 2 – 1. mai kl. 09.00**



**Figur 62: Sol/Skygge – alternativ 3 – 1. mai kl. 09.00**



Figur 63: Sol/Skygge – alternativ 4 – 1. mai kl. 09.00



Figur 64: Sol/Skygge – alternativ 1 – 1. mai kl. 12.00



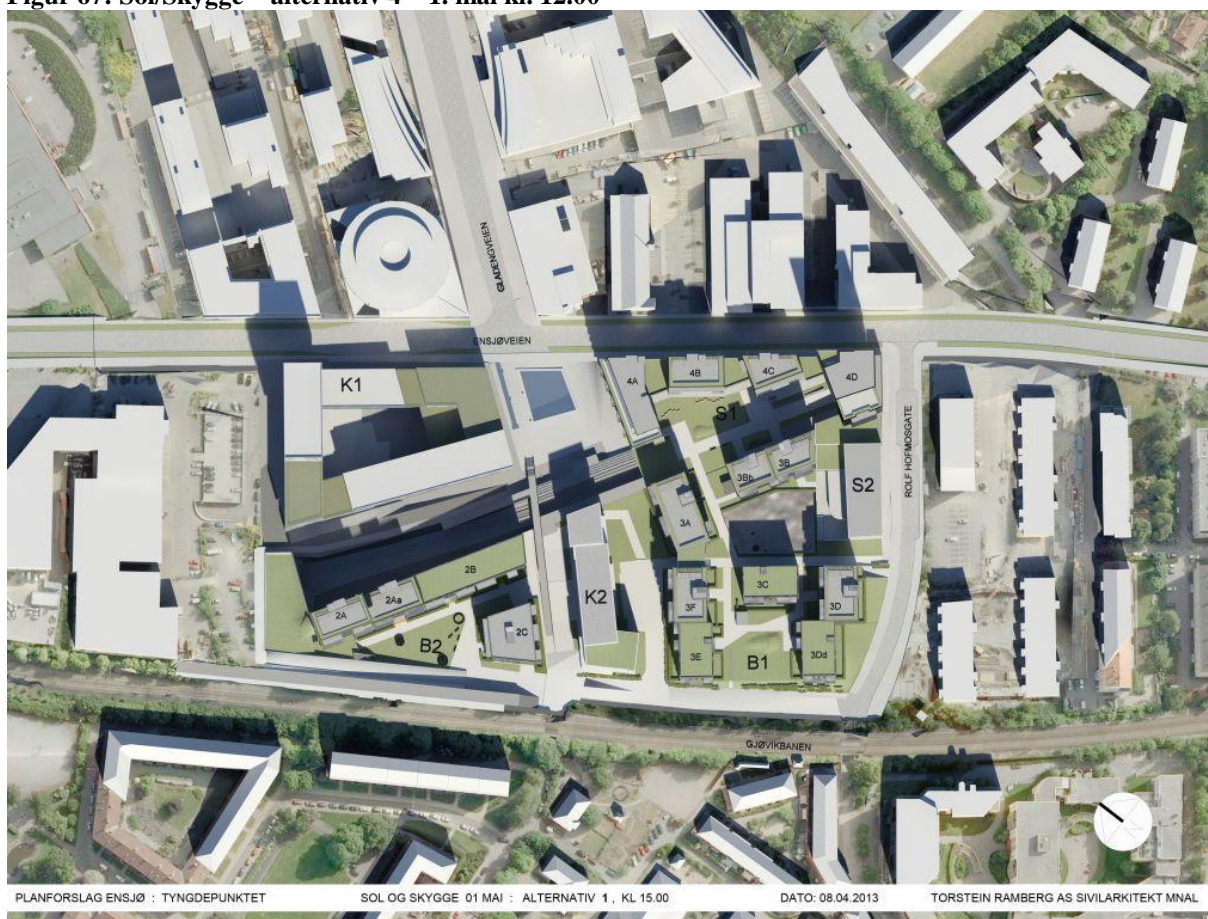
Figur 65: Sol/Skygge – alternativ 2 – 1. mai kl. 12.00



Figur 66: Sol/Skygge – alternativ 3 – 1. mai kl. 12.00



Figur 67: Sol/Skygge – alternativ 4 – 1. mai kl. 12.00



Figur 68: Sol/Skygge – alternativ 1 – 1. mai kl. 15.00





**Figur 69: Sol/Skygge – alternativ 2 – 1. mai kl. 15.00**



**Figur 70: Sol/Skygge – alternativ 3 – 1. mai kl. 15.00**



**Figur 71: Sol/Skygge – alternativ 4 – 1. mai kl. 15.00**



**Figur 72: Sol/Skygge – alternativ 1 – 1. mai kl. 18.00**



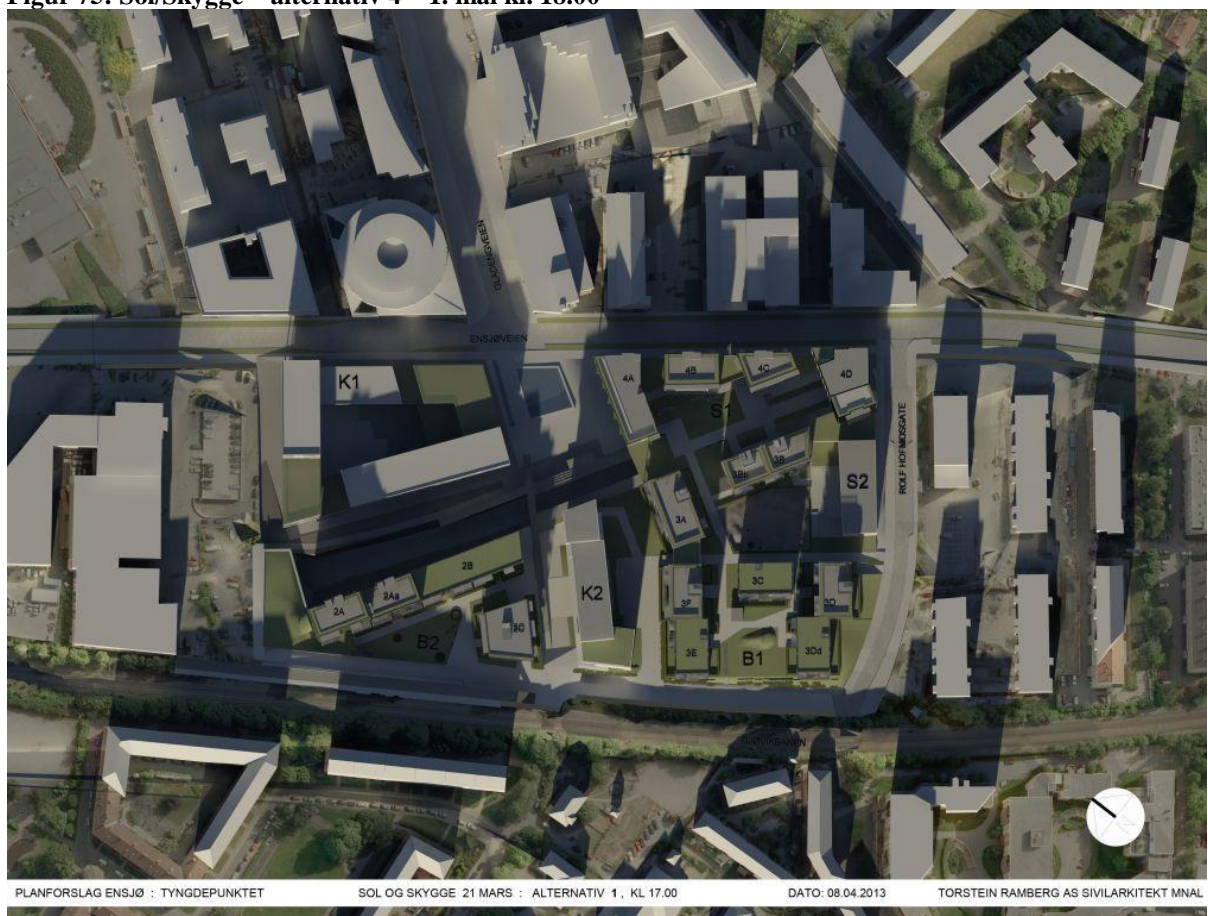
**Figur 73: Sol/Skygge – alternativ 2 – 1. mai kl. 18.00**



**Figur 74: Sol/Skygge – alternativ 3 – 1. mai kl. 18.00**



Figur 75: Sol/Skygge – alternativ 4 – 1. mai kl. 18.00

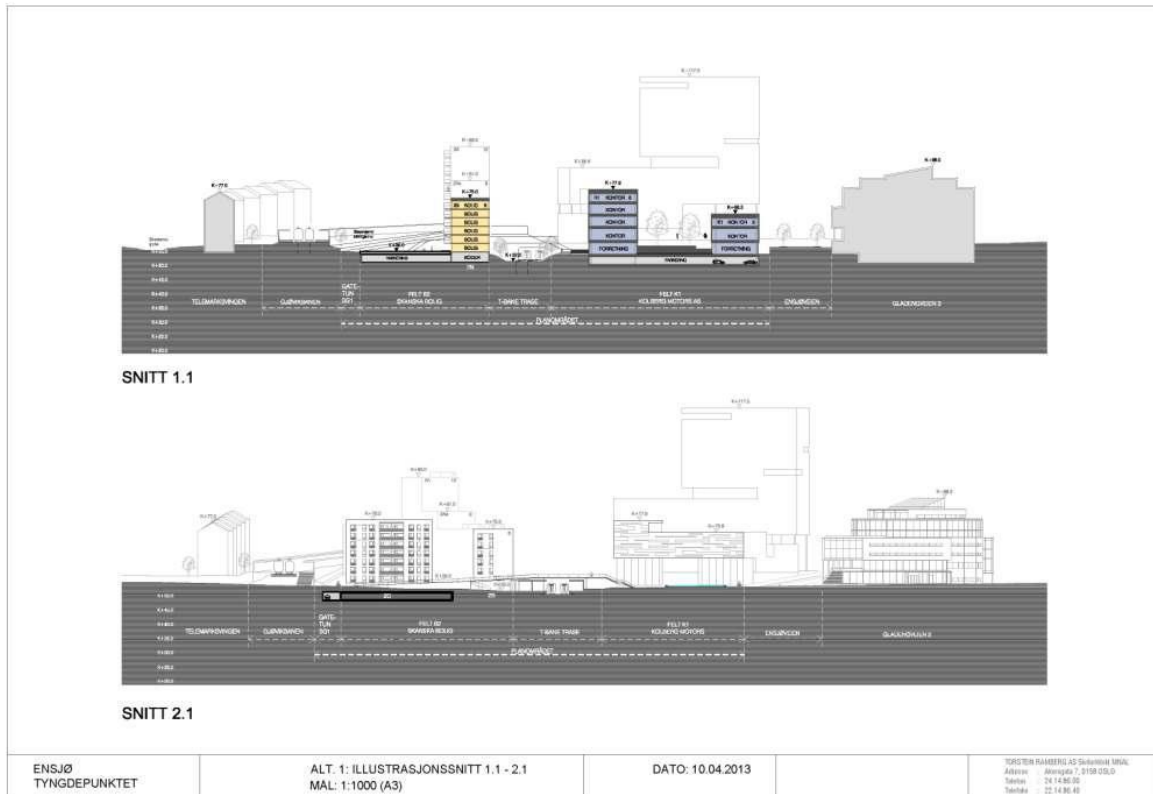


Figur 76: Sol/Skygge – alternativ 1 – 21. mars kl. 17.00

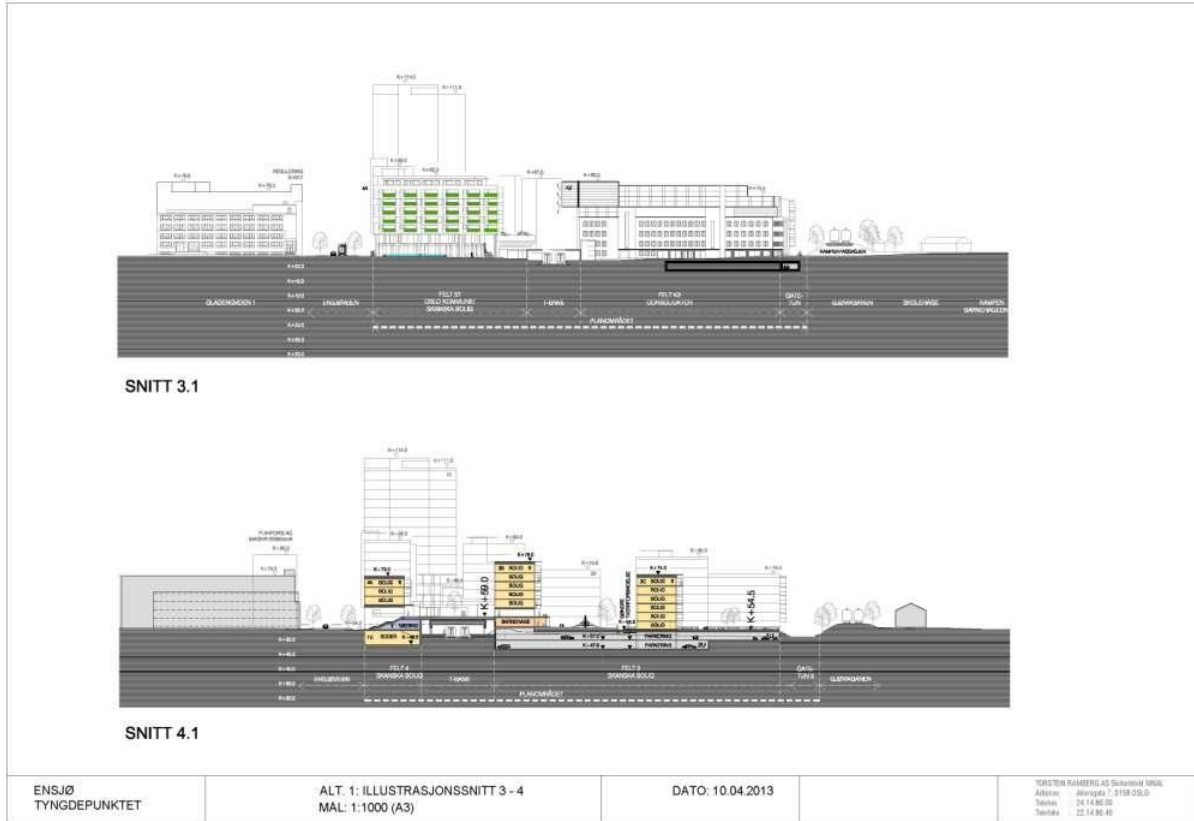


Figur 77: Sol/Skygge – alternativ 1 – 21. juni kl. 17.00

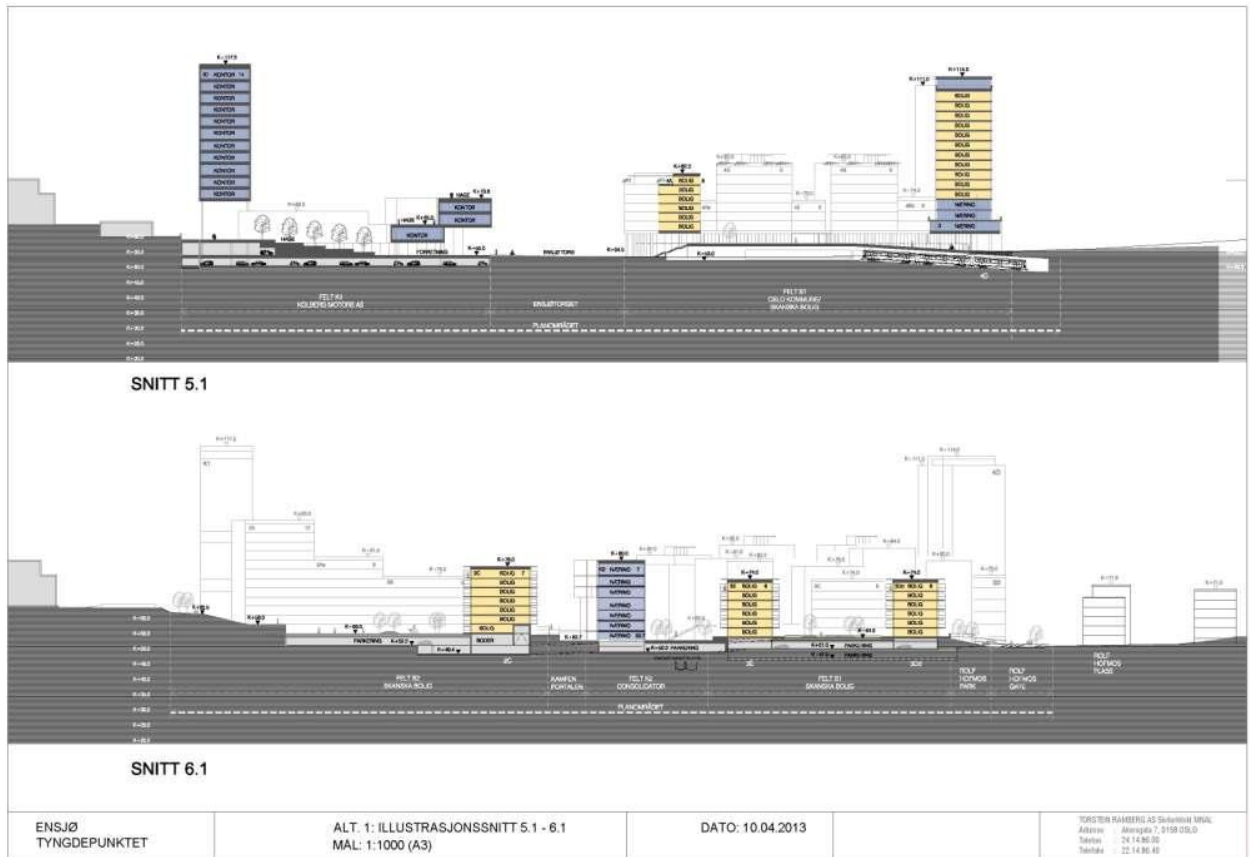
### 5.3 Snitt



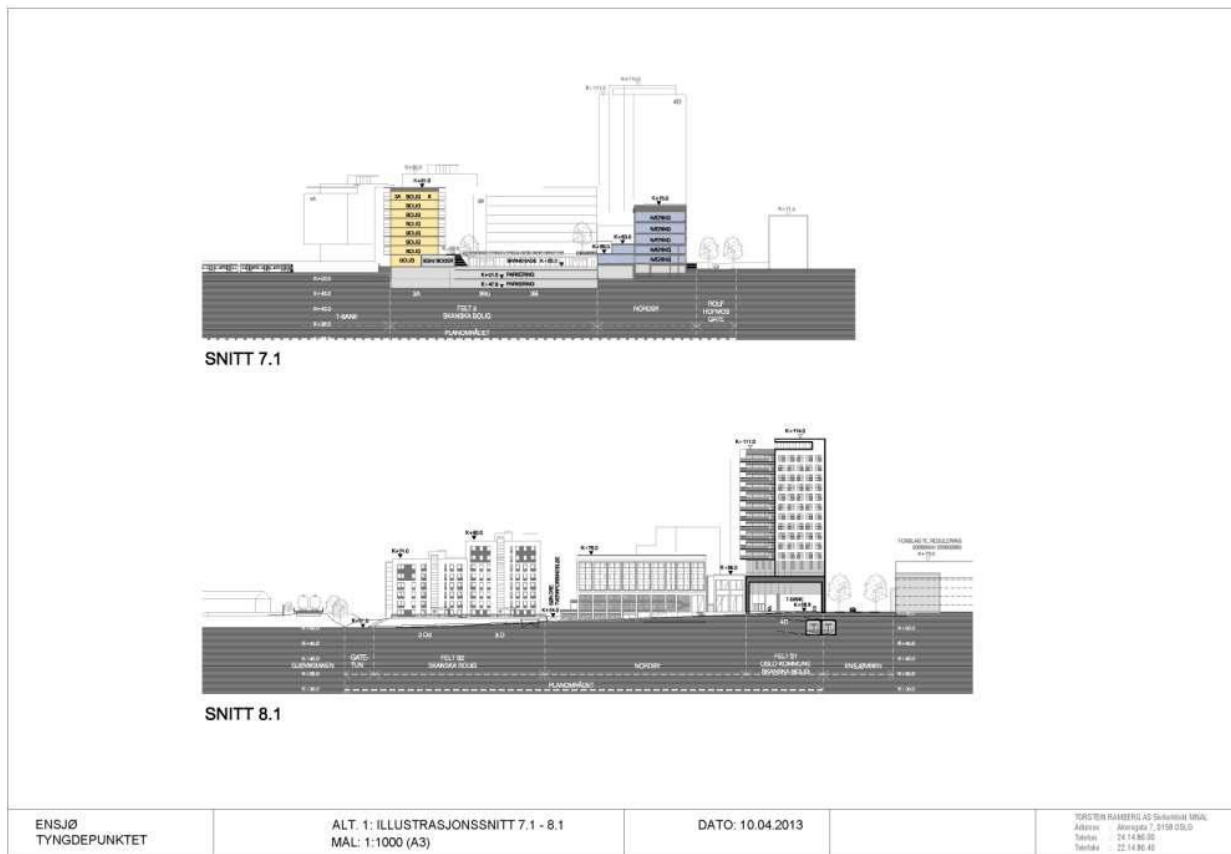
Figur 78: Alt 1 – snitt 1.1 og 2.1



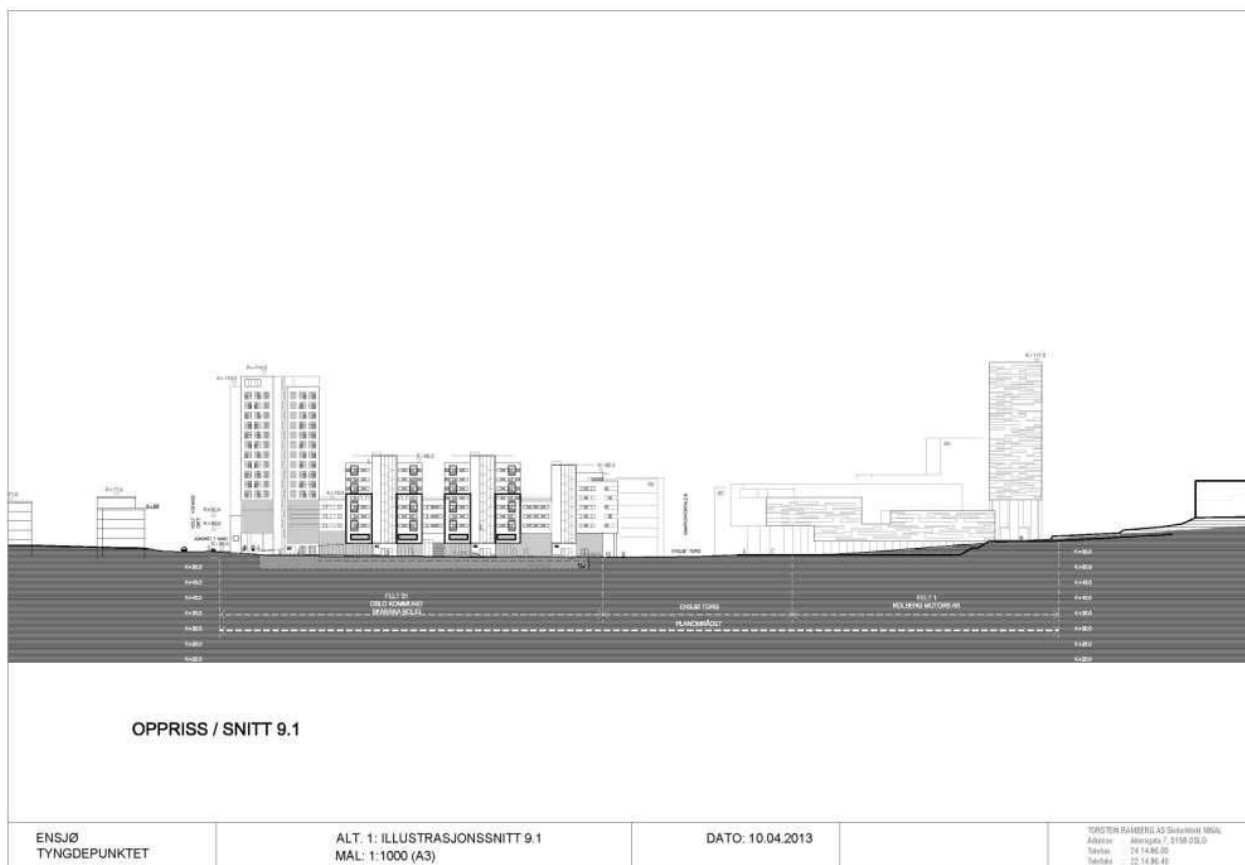
Figur 79: Alt 1 – snitt 3.1 og 4.1



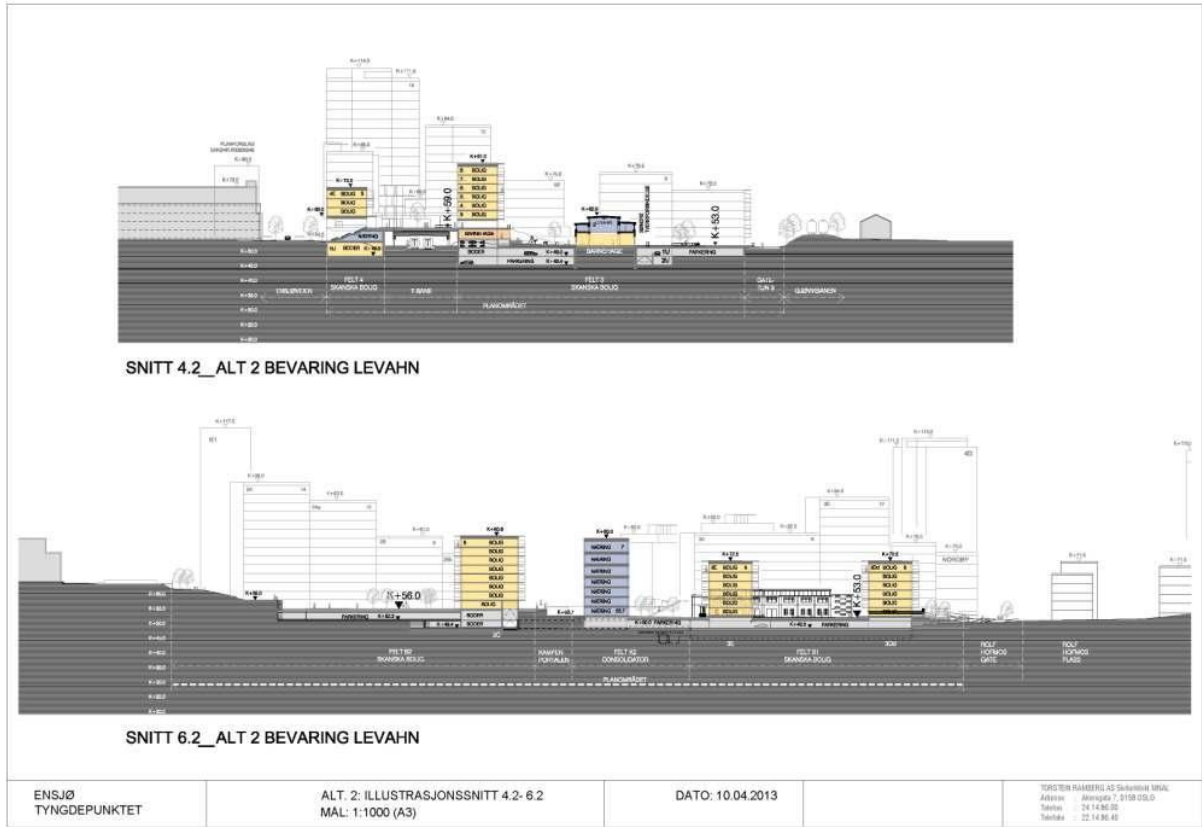
Figur 80: Alt 1 – snitt 5.1 og 6.1



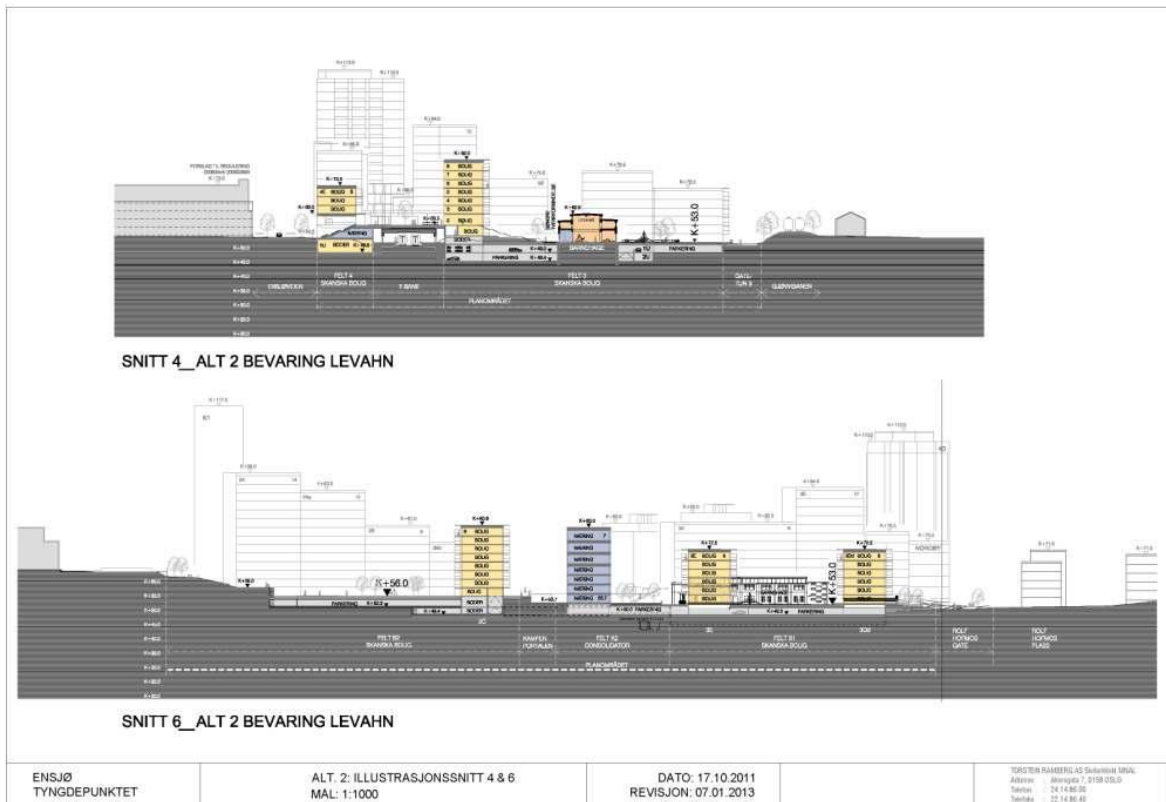
Figur 81: Alt 1 – snitt 7.1 og 8.1



Figur 82: Alt 1 – OppriSS/ snitt 9.1



Figur 83: Alt 2 – snitt 4.2 og 6.2



Figur 84: Alt 2 – snitt 4 og 6