



Oslo kommune
Bystyrets sekretariat
Byutviklingskomiteen

Saksframlegg

Til: Byutviklingskomiteen

Dato: 22.03.2019

Fra:

Vår ref (saknr): 19/00627-2

ENSJØVEIEN 4 - ENSJØ - DETALJREGULERING -
BOLIG/FORRETNING/BARNEHAGE/KONTOR/BEVERTNING - BYDEL GAMLE OSLO -
BYRÅDSSAK 69 AV 19.03.2019

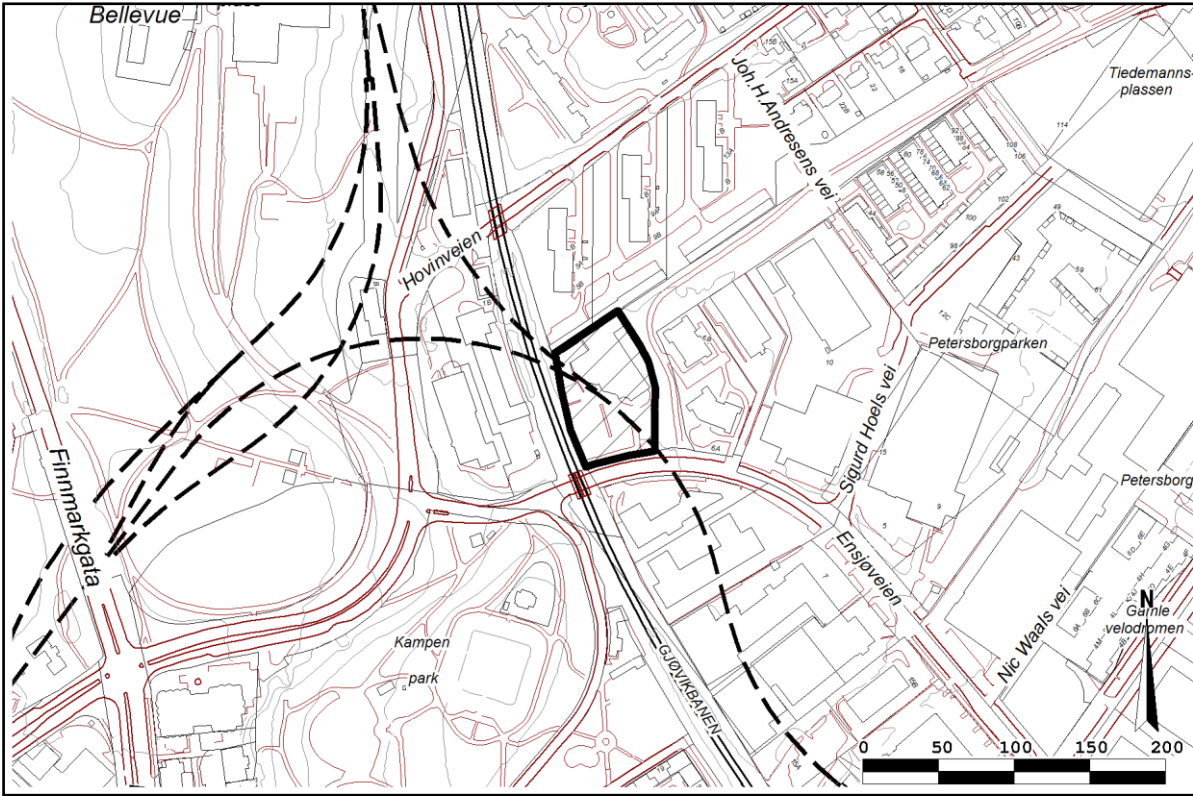
Saken gjelder:

Sammendrag:

Neptune Properties foreslår å omregulere Ensjøveien 4 fra industri til bolig, barnehage og kombinert byggeformål forretning/kontor/bevertning i 1. etasje. Forslaget innebærer oppføring av bebyggelse tilsvarende 5 til 6 etasjer. Det foreslås en utnyttelse på 8700 m² BRA som vil gi ca. 100 boenheter. Foreslåtte byggehøyder overskrider føringene i Planleggingsprogram for Ensjø.

Forslagsstiller mener foreslått utnyttelse er i tråd med kommuneplanens føringer for utnyttelse for utviklingsområder for ytre by (150-250 %), samtidig som det støtter opp under Planleggingsprogram for Ensjøes ambisjoner for bymessig fortetting med gater av bymessig karakter, og at variasjon i etasjeantall mellom 5 og 6 etasjer er avstemt i forhold til områdets karakter og pågående utvikling i Ensjøveien.

Plan- og bygningsetaten fremmer et alt. 2, med ny bebyggelse i 4 til 5 etasjer og med BRA ca. 7113 m², som gir ca. 84 boliger. Plan- og bygningsetaten anbefaler alt. 2, da det samsvarer med høyder etter Planleggingsprogram for Ensjø. Byrådet slutter seg til Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling og innstiller på alt. 2.



Saksfremstilling

Bakgrunn

Planområdet har en størrelse på 4 748 m² og ligger på Ensjø. Grunneier er Neptune Properties AS. Planområdet er i dag regulert til industriformål i reguleringsplan vedtatt 03.03.1953 (nr. 10053). Planområdet omfattes av Planleggingsprogram og VPOR for Ensjø, behandlet av bystyret 13.03.2004 sak 119 og 28.02.2007 sak 39. I Kommuneplanen 2015 – Oslo mot 2030 er området avsatt til utviklingsområde i ytre by. Bystyret vedtok 30.01.2019 sak 6 Kommuneplan for Oslo 2018 «Vår by, vår fremtid»: Samfunnsdel med byutviklingsstrategi. Denne gir ikke noen nye/andre føringer for tomten enn det som ligger i gjeldende arealdel.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget fremmes av A-lab AS på vegne av Neptune Properties AS. Planforslaget legger til rette for omregulering til kombinert formål med bolig/forretning/barnehage/ kontor/bevertning. Alt. 1 fremmes av forslagstiller og omfatter ny bebyggelse i 5-6 etasjer, med BRA ca. 8700 m² som vil gi ca. 100 boenheter, med en tomteutnyttelse på ca. 186 %. Alt. 2 fremmes av PBE og omfatter ny bebyggelse i 4-5 etasjer, med BRA ca. 7113 m², som vil gi ca. 84 boliger, med en tomteutnyttelse på ca. 150 %. Alt. 2 er i tråd med anbefalinger for byggehøyder i Planleggingsprogram for Ensjø. Planforslaget består av to nye bygningsvolum, bygg A og B som sammen danner et indre gårdsrom for boligene. Forretning/kontor/bevertning skal plasseres i 1. etasje mot Ensjøveien i bygg B. Barnehage skal plasseres lengst nord på tomten i bygg A. Både bygg A og B skal inneholde bolig.

Planforslaget tilrettelegger for flere boliger på Ensjø, forretning/kontor/bevertning mot Ensjøveien og barnehage. Forslaget vil føre til økt skyggevirksomhet i østre parkdrag og turvei D2, samt nabobebyggelse i øst, og vil medføre noe økt trafikk i området.

Offentlig ettersyn

Ved utleggelse til offentlig ettersyn fra 08.02.2018 til 26.03.2018 kom det inn 15 bemerkninger. Alle bemerkninger er gjennomgått og kommentert i saksfremstillingen side 42-53, se vedlegg 1. Kopi av bemerkninger følger saken i sin helhet under vedlegg 2.

Bydel Gamle Oslo støtter PBE's forslag, da dette forslaget er innenfor de rammene som er satt for utbygging på Ensjø. Bydelen ber om at tillatt høyde og areal fastsettes til det minimum som faktisk kreves for å ivareta heis, trapp, tekniske installasjoner og takterrasse, og at det tilrettelegges for rikelig med sykkelparkering for barnehagen, plassene bør være under tak og kunne benyttes til sykkelvogner og lastesykler m.m. Bydelen ber om at det legges sterke føringer på selve utformingen av takoppbygget slik at det blir minst mulig dominerende. Det må være god og trygg framkommelighet på turvei D2 i hele anleggsperioden. Det må vurderes P-lomme for på- og avstigning i Ensjøveien. Byantikvaren påpeker at begge planalternativene påvirker transformatorstasjonens synlighet fra Ensjø/Ensjøveien. Illustrasjonene fra Tøyenområdet er av dårlig kvalitet og planens konsekvenser er vanskelig å vurdere. BYA velger å støtte PBE's alt. 2 fordi det er i tråd med Ensjøplanen. Byantikvaren mener at høydene i dette alternativet på en bedre måte ivaretar hensynet til trafostasjonen. Alt. 1 frarådes.

Eiendom- og byfornyelsesetaten støtter forslaget til rekkefølgebestemmelser.

Bane Nor påpeker at både støyutredning og vibrasjonsmålinger er gjort uten at det er tatt høyde for godstrafikk på strekningen. Dette er ifølge Bane Nor normalt sett ikke akseptabelt, heller ikke på baner der det i dag ikke går godstrafikk. I dette konkrete tilfellet har Bane Nor likevel kommet frem til at det er lite sannsynlig med regulær godstrafikk, men vil ikke utelukke framtidig godstrafikk. Videre vil en etablering så nær sporet vanskeliggjøre vedlikehold av både jernbanen

og av ny bebyggelse. Selv om det settes en egen byggegrense i reguleringsplanen, er all utbygging nærmere sporet enn 30 meter avhengig av tillatelse etter jernbanelovens § 10. Bane NOR vil i forbindelse med en slik tillatelse stille nødvendige krav til anleggsgjennomføring og til utforming av for systemer og rutiner for vedlikehold av fasader med tanke på nærhet til jernbanens høyspentanlegg. Bane NOR vil derfor sterkt fraråde kommunen å etablere boliger 15 meter fra sporet. Sporveiene AS påpeker at det i mottatt dokumentasjon vedlagt rapport med målinger av vibrasjoner/strukurstøy fra jernbane. Det framgår ikke om det i beregning av strukurstøy i planlagt bebyggelse over t-banetunnelen også er medberegnet passerende t-bane og i tunnelen under planområdet. Sporveien ber om at det utarbeides en oppdatert rapport der det sikres at strukurstøy som kan oppstå i bebyggelsen fra t-banedrift er medregnet og at resultatet tas med i det videre planarbeidet. De har i tillegg forslag til en revidert bestemmelse for hensynssonen H 190 som ivaretar Sporveienes interesser og hensyn til anlegg i grunnen.

Bemerkninger fra Bymiljøetaten, Vann- og avløpsetaten, Brann- og redningsetaten, Statens jernbanetilsyn, Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Hafslund nett, Normannsløkka borettslag, Ellipsen borettslag, Hovinveien 7-9 v/Magnus Hagem og Anne Fredrikstad er listet opp og gjengitt i PBEs saksframstilling, se vedlegg 1, med tilhørende kommentar fra PBE og forslagsstiller. Bemerkningene er enten tatt til følge eller har etter PBEs vurdering ingen vesentlig betydning for saken. Naboer, dvs. nærliggende borettslag, stiller seg positivt til PBEs alt. 2 med lavere høyder.

PBEs kommentarer etter offentlig ettersyn

Planforslaget alt. 1 har blitt endret etter offentlig ettersyn, hvor høyden er redusert fra maksimalt 7 til maksimalt 6 etasjer, som i bygg B trappes ned til 5 etasjer mot trafostasjonen i vest og i bygg A trappes ned til 5 etasjer mot turvei D2 i øst. Bemerkningen fra Sporveien er tatt til følge, ved at bestemmelsen oppdateres med Sporveiens forslag til tekst.

P-lomme for av- og påstigning langs Ensjøveien anbefales ikke på bakgrunn av trafikksituasjonen i Ensjøveien og på bakgrunn av tidligere uttalelse fra Bymiljøetaten som fraråder dette. Bemerkninger fra Bydel Gamle Oslo, Normannsløkka borettslag og Ellipsen borettslag om at takoppbyggene framstår som dominante, er ikke tatt til følge. PBE viser til foreslåtte reguleringsbestemmelser, hvor det sikres at takoppbygg skal integreres i den arkitektoniske utformingen og behandles som en del av byens taklandskap. I tillegg er takoppbyggets omfang sikret ved at det settes begrensninger både på høyde og areal. PBE mener derfor at utforming av takoppbygg er ivaretatt i bestemmelsene. Bane Nor fraråder kommunen sterkt å etablere boliger 15 m fra sporet. PBE mener hensyn til støy er ivaretatt, og at en større avstand vil medføre ytterligere reduksjon av både boligens og barnehagens utearealer som er lite ønskelig. Bemerkningen fra Sporveien AS er tatt delvis til følge ved at forslag til revidert bestemmelse er inkludert i planforslaget.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

PBEs vurdering fremgår i sin helhet i saksframstillingen, se side 61-74 vedlegg 1.

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplans arealdel som angir planområdet til utviklingsområde med høy utnyttelse og bymessig utforming. Planforslaget er også i samsvar med kommuneplanens arealdel fordi det bidrar til å omregulere industri til bolig, næring og barnehage. Området er i gjeldende kommuneplans arealdel utpekt som et transformasjonsområde, hvor det er ønsket å erstatte dagens industriformål med boligbebyggelse og utvidelse av den tette byen. Planområdet er nær Ensjø T-banestasjon, og kommuneplanen har en målsetning om at det skal

fortettes i områder med gode kollektivforbindelser. I Planleggingsprogram for Ensjø er Ensjøveien 4 avsatt til hovedsakelig næring og boligformål. Planforslaget strider i mot planleggingsprogrammet når det gjelder høyder og utnyttelse, men følger opp planleggingsprogrammet og VPOR både når det gjelder plassering av barnehage, bebyggelsesstruktur og utforming mot Ensjøveien. Planforslaget sikrer minimum en 4-avdelingsbarnehage.

Planforslagets støyutredning viser at man gjennom foreslåtte plangrep kan oppnå utearealer og boliger med tilfredsstillende støynivå, samt en stille side. Det skal etableres støyskjerm mot Gjøvikbanen, som vil bidra til en god skjerming mot støy fra banen. Vedlagte støyutredning konkluderer dessuten med at vibrasjonsstøy fra Gjøvikbanen ikke overskrider akseptable grenseverdier for boligene, og PBE anbefaler derfor at bebyggelsen plasseres mot Gjøvikbanen.

PBE er skeptisk til de foreslåtte høydene i prosjektet, som strider i mot planleggingsprogrammets retningslinjer for byggehøyder. Bebyggelsen ligger i ytterkanten av Ensjøprogrammets definerte randzone, hvor retningsgivende utnyttelse er satt til 120 % - 150 % BRA, med maksimal byggehøyde 4-5 etasjer over terreng. Det foreslås her en utnyttelse på 183 % som dermed er høyere enn planleggingsprogrammets anbefalinger for utnyttelse i området. PBE opprettholder derfor sitt alt. 2 fra offentlig ettersyn. Staten mener byggehøydene i alt. 2 i større grad tar hensyn til den bevaringsverdige trafostasjonen i vest, samtidig som det samsvarer med PBE's anbefalinger på andre siden av Ensjøveien, hvor etaten også har anbefalt 5 etasjer. Alt. 2 gir i tillegg mindre skygge på utearealer.

Planforslaget sikrer at det etableres forretning/kontor/bevertning i 1. etasje mot Ensjøveien. Formålene samsvarer med planleggingsprogrammets anbefaling av reguleringsformål på eiendommen, og publikumsrettede næringsformål vil bidra til en bymessig utforming mot Ensjøveien. Utformingskravene følger samtidig opp planprogrammet og VPOR sin intensjon om Ensjøveien som hovedgate.

Felles uteoppholdsareal skal være minst 20 % av samlet BRA for bolig. Minst 60 % av felles uteoppholdsareal skal være på terreng/lokk. De innsendte sol- og skyggeanalysene viser at utearealene får svært god tilgang til sol etter etatens retningslinjer for andel solbelyst areal i forslaget til utearealnorm. Barnehagens utearealer vil få tilfredsstillende solforhold på formiddagen. Allmennheten skal sikres adgang til utearealene utenom barnehagens åpningstid.

Rekkefølgekravene i reguleringsbestemmelsene sikrer opparbeidelse av del av Ensjøveien, samt ny gangbro over Gjøvikbanen. Planforslaget grenser til Ensjøveien og realisering av reguleringsplanen vil skape både økt trafikk og flere fotgjengere langs veien og i området. Opparbeidelse av Ensjøveien i tråd med Planleggingsprogram og VPOR for Ensjø vil blant annet føre til bredere fortau langs planområdet, samt tiltak som vil senke farten i veien og legge bedre til rette for myke trafikanter. Dette er nødvendig for at nye beboere i Ensjøveien 4 skal kunne bevege seg til fots og på sykkel på en trafikksikker måte i nærområdet. Tilrettelegging for myke trafikanter er dessuten nødvendig for å gi bedre grunnlag for utadrettet virksomhet og næringsformål i 1. etasje på ny bebyggelse i Ensjøveien 4. Vestre parkdrag skal i følge VPOR for Ensjø knyttes til Kampen park via ny gangbro over Gjøvikbanen. Denne gangbroen skal etableres syd for planområdet og Ensjøveien, i nær gangavstand fra Ensjøveien 4. Tiltaket er nødvendig for at nye beboere i Ensjøveien 4 kan komme seg til Kampen skole på en mer trafikksikker måte sammenlignet med dagens situasjon.

PBEs konklusjon

Planforslaget bidrar til å transformere et eksisterende industriområde til boligområde, med høy andel bolig, barnehageformål og næring. Forslaget ivaretar støykrav for boligene både fra Gjøvikbanen og Ensjøveien. Bebyggelsens plassering med næring i 1. etasje mot Ensjøveien vil bidra positivt til Ensjøveien som et offentlig byrom. Planforslaget sikrer tilfredsstillende kvalitet på utearealene. Høyder og utnyttelse følger imidlertid ikke opp føringene i planprogrammet for Ensjø. PBE mener høyder og utnyttelse må følge planprogrammets retningslinjer hvor det angis 4-5 etasjer i randsonen, og foreslår derfor et alt. 2 som ivaretar dette. Lavere byggehøyder vil gi en bedre tilpasning til omkringliggende bebyggelse, spesielt med tanke på den fredete trafobygningen i vest. Lavere høyder vil også gi bedre sol- og skyggeforhold på felles uteoppholdsareal, turvei D2 og nabobebyggelsen i øst. Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Oppfyllelse av rekkefølgebestemmelser gjøres ofte ved at det inngås en utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger, hvor det avtales hvem som skal bygge og hvem som skal finansiere de offentlige tiltakene. Det vil påløpe drifts- og vedlikeholdskostnader for Oslo kommune for areal som reguleres til offentlige formål. Kostnadene vil påløpe fra det enkelte tiltaks ferdigstillestidspunkt og forutsettes avsatt gjennom ordinære budsjettprosesser.

Byrådet bemerker

Byrådet slutter seg til Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaler alt. 2. Dette alternativet vil gi ca. 86 gode og sentrale boliger med fine utearealer og nærhet til parker og T-banestasjon. Bebyggelsen er plassert slik at den både skjermes utearealet for trafikkstøy og åpner opp mot friområde og nabobebyggelse i øst. Bymessig utforming er ivare tatt ved at det skal etableres inntil 500 m² forretning/kontor/bevertning i 1. etasje mot Ensjøveien.

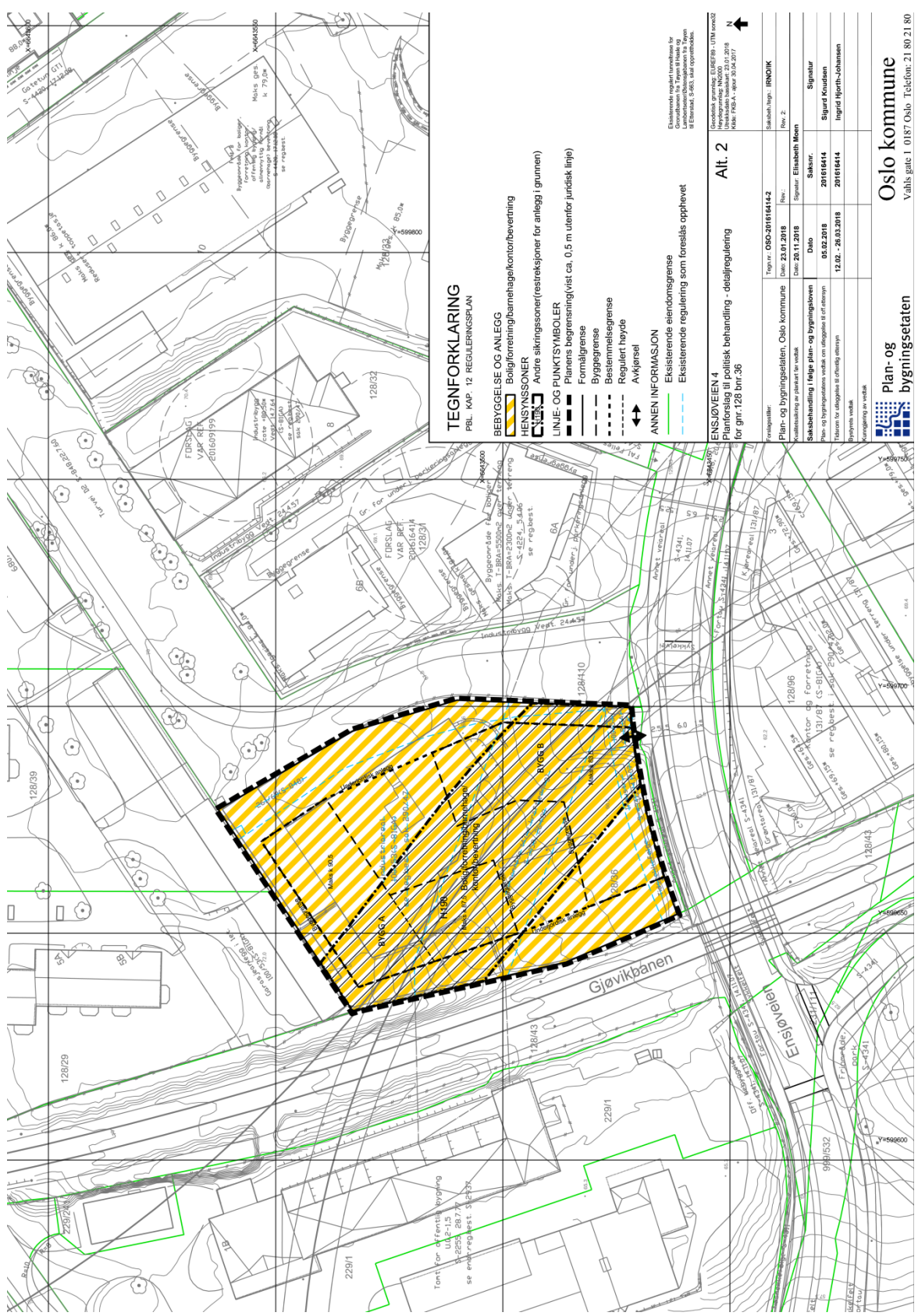
Alt. 2 samsvarer med høyder etter planleggingsprogrammet for Ensjø. PBE trekker også frem at et bygg på 4-5 etasjer mot Ensjøveien vil gi en høyde som er bedre tilpasset bredden på den framtidige Ensjøgata og som er tar større hensyn til den bevaringsverdige trafostasjonen i vest. Byrådet legger vekt på etatens vurdering av disse hensyn.

Byrådet er positiv til at barnehagen er gitt en god plassering skjermet for støy og nær parkdraget. Barnehagen skal etableres i 1. etasje i bygg A og ha direkte tilknytning til eget uteareal. Det er en egen reguleringsbestemmelse for barnehagens uteareal som sikrer et MUA (Minste uteoppholdsareal) pr. barn på 14,4 m², og at arealet beplantes slik at det fremstår som en naturlig utvidelse av friområdet i øst. Videre er det tatt inn at barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstid. Tinglyst erklæring om allmennhetens tilgang til barnehagens uteareal er vedlagt saken.

Byrådet mener at en realisering i samsvar med planforslagets alt. 2 gir attraktive boliger og tar hensyn til nærliggende boligbebyggelse.

Byrådet slutter seg til Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling, slik dette fremgår av saksfremstillingen i vedlegg 1, og innstiller på alt. 2.

Nedskalert reguleringsplankart - alternativ 2



TEGNFORKLARING

PEL. KAP. 12. REGULERINGSPLAN

- BEBYGGELSE OG ANLEGG**
 Bolig/forretning/barnehage/kontor/bevotning
- HENSYNSØNER**
 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)
- LINE- OG PUNKTSYMBOLER**
 Planens begrensning (vist ca. 0,5 m utenfor juridisk linje)
 Formålgrense
 Byggegrense
 Bestemmelsegrense
 Regulert høyde
 Avkjørsel

ANNEN INFORMASJON
 Eksisterende eiendomsgrænse
 Eksisterende regulering som foreslås opphevet

ENSJØVEIEN 4
 Planforslag til politisk behandling - detaljregulering
 for gnr. 128 bnr. 36

Prosjekt nr.	OSD-201616414-2	Saksbehandler	IRNOIK
Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune	Rev. 2		
Dato: 20.11.2018	Signatur: Elisabeth Mørn		
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven			
Dato: 05.02.2018	201616414	Signatur	
Plan- og bygningssetaten vedtatt om utarbeidelse av utvalget	201616414	Signatur	
Dato: 12.02.2018	201616414	Signatur	
Utvalget for utarbeidelse av utvalget vedtatt			
Dato: 12.02.2018			
Planlagt start			
Planlagt avsluttning			

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

Existierende reguleringsplan for Ensjøveien 4, gnr. 128 bnr. 36, vedtatt i Eilendst. S-96, side opprettet.

Oslo kommune, Eilendst. S-96, side opprettet. Herregårdsgate 10, 0187 Oslo, 20.11.2018. Rev. 2. Kilde: PBL-A-1001 2018.07.17

Reguleringsplan for Ensjøveien 4

Reguleringsbestemmelser - alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 128/36

Kartnummer OSO-201616414-2, datert 23.01.2018

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boliger og barnehage, samt publikumsrettede næringsarealer langs 1. etasje i Ensjøveien 4, på en bymessig måte som styrker Ensjø som en utvidet del av indre by og som bidrar til at Ensjøveien etableres som en bygate.

Bestemmelser til arealformål

1 Kombinerte hovedformål

1.1 Utnyttelse

Bruksareal skal ikke overstige 7 113 m² BRA.

Parkeringskjeller, bodareal, trapperom og tekniske rom helt eller delvis under terreng medregnes ikke i BRA. Målbare plan som har 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 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Det skal i tillegg til bolig etableres barnehage med minimum 720 m² BRA.

Det skal etableres inntil 500 m² forretning/kontor/ /bevertning i 1. etasje mot Ensjøveien.

1.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres i byggegrensen mot Ensjøveien fra 2. etasje og oppover, og for øvrig innenfor høyde- og bestemmelsegrenser som vist i plankartet.

Parkeringsanlegg skal etableres innenfor bestemmelsegrensene. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formåls grensen. Balkonger kan krage inntil 2 meter ut fra fasadeliv og utover byggegrense, med unntak av mot Ensjøveien og mot Gjøvikbanen, der balkonger ikke tillates utkraget over byggegrense. Det skal opparbeides parkeringsanlegg under terreng innenfor bestemmelsegrense for p-anlegg.

Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulert byggegrense og inntil 1 m fra eiendomsgrense, og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Plassering skal tilrettelegges for fremkommelighet for nød- og nyttetransport.

Barnehage skal etableres i 1. etasje i bygg A og ha direkte tilknytning til eget uteareal.

Gulvet i 1. etasje mot Ensjøveien skal ligge på samme nivå som fortau.

Innenfor de øverste 4 m av maks. regulerte høyder som vist på plankartet tillates kun takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg, samt støyskjerming og pergolaer for takterrasser, med

maksimum 15 % av underliggende etasjes areal. Støyskjerming og pergola kan være inntil 2,5m høye.

Det tillates etablert forstøtningsmurer og trapp fra boligens uteområde mot Ensjøveien utenfor byggegrensen. Støyskjerm med høyde inntil 2 meter mot Gjøvikbanen tillates oppført utenfor byggegrensen.

1.3 Utforming

Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming og volumoppbygging, og ha variert materialbruk med høy kvalitet. Fasader skal brytes opp slik at store, monotone flater unngås.

Arealer for kontor/forretning/bevertning skal være henvendt mot offentlig gate og ha en åpen karakter med utstrakt bruk av glass, som ikke tillates dekket til med foliering, reklame eller tette gardiner.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg, takoppbygg og støyskjermer skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Bygningsdybden skal være maksimalt 13,5 m.
Svalganger som betjener mer enn to leiligheter tillates ikke.
Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

Port til parkeringskjeller skal utformes som en integrert del av fasadens arkitektoniske uttrykk. Innkjøring til parkeringskjeller skal være fysisk atskilt fra gangadkomst øst i planområdet og markeres med nedsenket kantstein.

1.4 Leilighetsfordeling

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

1.5 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel og varelevering som vist med pil på plankartet.

1.6 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil:

- 0,4 plasser per 100 m² BRA bolig.
- 5,4 plasser per 1000 m² forretning.
- 0-1,2 plasser per 10 årsverk for barnehage.
- 1,2 plasser per 1000 m² kontor.
- 0 - 0,2 plasser per 10 seter for bevertning

Sykkel:

- 3 plasser per 100 m² BRA bolig.
- Fra 18 plasser per 1000 m² forretning

Minimum 6 plasser per 10 årsverk for barnehage.
 Fra 21 plasser per 1000 m² kontor
 Fra 6 plasser per 10 seter for bevertning

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal være utformet for, og kunne reserveres for forflytningshemmede. I tillegg skal det avsettes 1 parkeringsplass for forflytningshemmede kun for barnehagen. Denne skal plasseres nærmest mulig barnehagens inngang.

Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser.

Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt for el-sykler, og minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg. Om parkering er beregnet til langtidsparkering skal den være tyverisikker/avlåst.

Det skal avsettes arealer til service for sykkel, i form av vask/reparasjonsrom og oppbevaring av ekstrautstyr

1.7 Krav til uteoppholdsareal

1.7.1 Uteoppholdsareal for bolig

Felles uteoppholdsareal skal være minst 20 % av samlet BRA for bolig. Minst 60 % av felles uteoppholdsareal skal være på terreng/lokk.

I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer, interne veier og takterrasser. Arealer brattere enn 1:3 medregnes ikke, med mindre arealet innehar kvaliteter som akebakke eller lignende. Felles uteoppholdsarealer skal tilrettelegges for lek og aktivitet for alle aldersgrupper.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer. Ny vegetasjon skal være variert med tanke på årstidsvariasjon. Det skal skilles mellom private og felles uteoppholdsarealer med gjerder/hekk/vegetasjon. Minst 30 % av uteoppholdsarealet på terreng skal ha minimum 1 m jorddybde.

Felles takterrasser som inngår i felles uteoppholdsareal skal utformes med inndeling i, og møblering av ulike oppholdssoner. Oppholdssonene skal ha nødvendig støy-, sol- og vindavskjerming ved hjelp av leegger, pergolaer, plantekar m.m. Minst 20 % av felles takterrasser skal ha 40 cm jorddybde for beplantning.

1.7.2 Uteoppholdsareal for barnehage

MUA (Minste uteoppholdsareal) pr. barn skal være 14,4 m². Arealet skal beplantes slik at det fremstår som en naturlig utvidelse av friområdet i øst. Barnehagens gjerder skal fremstå som visuelt åpne. Arealet skal være tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstid.

Barnehagens utearealer skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både for større grupper, på tomannshånd og individuelt.

1.7.3 Skjermingstiltak for magnetfelt

Områder innenfor planområdet som har magnetfelt over $0,4\mu\text{T}$ tillates ikke opparbeidet til lek- og opphold med mindre det er gjennomført skjermingstiltak som reduserer nivået til under $0,4\mu\text{T}$. Dersom skjermingstiltak ikke gjennomføres, tillates områder med magnetfelt over $0,4\mu\text{T}$ brukt til sykkelparkering, avfallshåndtering eller beplantet med buskvekster med torner.

1.8 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 som uteoppholdsareal for boligbebyggelse og barnehage. Planen skal dokumentere: utforming og materialbruk i sittegrupper, lekeapparater, gjerder, leegger og støttemurer, gangveier, internveier, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold, belysning og skilting for universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater. Eventuelle skjermingstiltak må vises i planen.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før midlertidig brukstillatelse gis.

1.9 Miljøtema

1.9.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres i den grad grunnforholdene tillater det, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tiliggende arealene. Flomveier skal være erosjonssikre og dimensjoneres for et 100-års regn.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og valg av løsning skal begrunnes. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak.

Overvannsløsninger skal være opparbeidet før første søknadspliktige byggetiltak etter planen tas i bruk.

1.9.2 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne. Det skal etableres en støyskjerm der boligens uteoppholdsareal åpner seg mot Gjøvikbanen. Boligene skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Alle leiligheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene, herunder minimum ett soverom mot stille side.

1.9.3 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.

1.9.4 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal plasseres i parkeringskjeller.

Bestemmelser til hensynssoner

2. Hensynssoner

2.1 Andre sikringssoner H 190 (restriksjoner for anlegg i grunnen)

Det er regulert sikringssone for T-baneanlegget på 10 meter, målt fra ytterkant tunnelkonstruksjon, horisontalt til begge sider og vertikalt over og under anlegget. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving eller andre tiltak som kan medføre skade på T-baneanlegget uten forhåndsgodkjenning av anleggseier, jf. Jernbanelovens § 10. Tillatelse fra anleggseier skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

3.1 Før igangsettingstillatelse

3.1.1 Ensjøveien

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal del av Ensjøveien være sikret opparbeidet.

3.1.2 Gangbro over Gjøvikbanen

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal gangbro over Gjøvikbanen syd for planområdet være sikret opparbeidet.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Ensjøveien 4/Ensjø, som omreguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Bolig/forretning/barnehage/kontor/bevertning

Hensynssoner

- Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) H190

som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OSO-201616414-2 datert 23.01.2018.