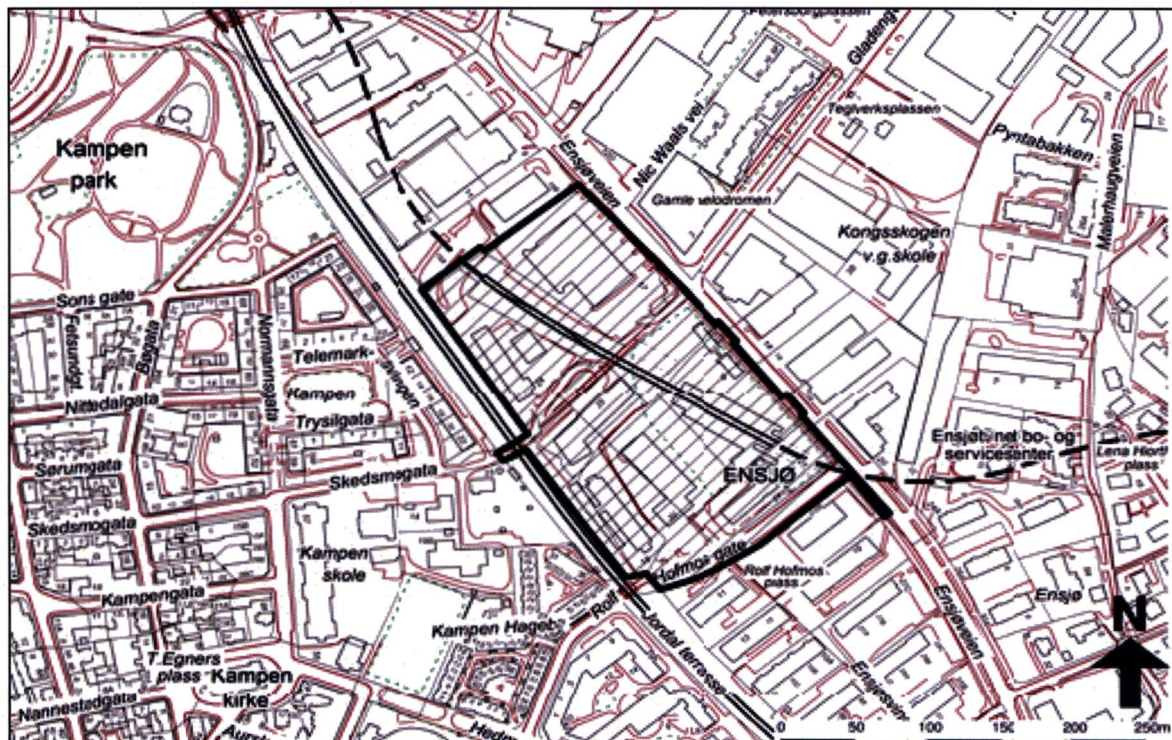




**ENSJØ - «TYNGDEPUNKTET», DETALJREGULERING MED
KONSEKVENsutREDNING. BOLIGER, BARNEHAGE, FORRETNING,
KONTOR, KULTUR, UNDERVISNING M.M. BYDEL GAMLE OSLO**

Sammendrag:



Hensikten med planen er utvikling av Tyngdepunktet på Ensjø. Forslagsstiller fremmer alternativ 2 med boliger, barnehage, forretninger, kontor, kultur og undervisning, - i alt 90 450 m² BRA, dvs. 303 %-BRA. Boligandelen utgjør ca. 55 %, noe som tilsvarer ca. 650 boliger. Det foreslås høyhus i felt K1 mot vest på 49,3 meter og i felt S1 i krysset Ensjøveien/ Rolf Hofmos gate på 58 meter. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget, og fremmer eget forslag, alternativ 5. Alternativet avviker fra alternativ 2 primært ved at høyhuset i felt S1 blir 3 etasjer lavere (48 meter), ved at leilighetsfordelingen i felt S1 sikres i hht normen dersom det ikke fremmes studentboliger. Det fremmes også et alternativ 5A, som er likt alternativ 5, men med maks høyder på 42 m. Etter oversendelse til politisk behandling er kart og bestemmelser for alle alternativer endret da felt K2 og ST5 (torg) er tatt ut av planen som følge av at grunneier, Consolidator AS, ikke ønsker å undertegne tinglyst erklæring om allmennhetens tilgang for den opprinnelige foreslåtte løsning for Søndre tverrforbindelse gjennom eksisterende næringsbygg. Foreliggende saksfremstilling, jf. vedlegg 1, er ikke oppdatert i forhold til dette, men endringene er oppsummert i brev fra Plan- og bygningsetaten av 11.06.2015, jf. vedlegg 28, og reviderte reguleringskart, vedlegg 30, 31 og 32, og nye

reguleringsbestemmelser, vedlegg 29, skal legges til grunn. Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 5. Byrådet slutter seg til etatens vurdering og konklusjon, og anbefaler alternativ 5.

Saksfremstilling:

Bakgrunn

Planområdet ligger ved og på Ensjø T-banestasjon, og skal omformes til Tyngdepunktet for den nye boligbyen på Ensjø og fungere som bindeledd mellom Ensjø og indre by. De fire eierne av planområdet, blant annet Oslo kommune, Kolberg Motors og Skanska, ønsker å omdanne området med eksisterende kontorbygg og noen andre utidsmessige bygninger til et tett knutepunkt med bolig, næring og et sentralt torg.

Gjeldende regulering

Området er i dag i hovedsak regulert til industri. T-banelinjen er regulert til baneformål, stasjonsområde og veigrunn i tunnel. Et mindre område er regulert til spesialområde kommunalteknisk anlegg, forretningsbygg, baneområde, grøntområde, torg, gangvei og fortau. Restriksjoner i området er knyttet til en tidligere kraftlinje i dagen og har ikke lengre betydning for den videre planleggingen av området.

Planleggingsprogrammet for Ensjø, vedtatt 17.03.2004, åpner for å utvikle Ensjø som del av indre by. Veiledende prinsippplan for det offentlige rom (VPOR) på Ensjø tilrettelegger for et urbant Ensjø med boliger og med grønne og blå kvaliteter.

Beskrivelse av planforslaget

Det fremmes tre alternativer, benevnt alternativ 2, 5 og 5A. Forslagsstillers alternativ 2 er utarbeidet av: Norconsult AS, Torstein Ramberg AS, Kristin Jarmund arkitekter AS, Bjørbekk og Lindheim AS for grunneierne: Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY), Skanska Bolig AS, Kolberg Motors AS og ANS Rolf Hofmos gate 24. Plan- og bygningsetaten har utarbeidet alternativ 5 og 5A.

Alternativ 2

Det foreslås høy tetthet med boliger, forretninger og andre bymessige funksjoner. Grad av utnyttning blir 303 %-BRA. Totalt areal blir 90 450 m² BRA, der boligandelen utgjør 49 800 m² BRA, som tilsvarer ca 650 boliger. Av dette åpnes det for inntil 8000 m² BRA til studentboliger (dvs ca 250 stk) over T-banestasjonen. Næring, forretninger, barnehage, undervisning, servering og andre bymessige formål utgjør samlet ca 40 000 m² BRA. Planområdet er delt opp i fire store felter der bygningene er organisert i åpne kvartalsdannelser felt B1, B2, S1 og K1. Felt B1 og B2 er overveiende boligkvartaler, mens felt S1 er et kombinert forretnings- og boligkvartal på lokk over T-banen. Felt K1 er et rent næringsfelt. Høyder på kvartalsdannelsene er fra 6 til 8 etasjer og med en opptrapping til 8 og 12 etasjer mot vest i felt B2. Høyhus er plassert i ytterkantene av planområdet. Disse markerer en høydefordeling som understreker lavere bygningshøyder mot midten av planområdet ved Ensjø torg. Begge høyhus overskrider maks høyde i Høyhusstrategien. Høyhuslamell i felt K1 inngår i et større bygningskompleks for kontor og forretninger og foreslås med høyde ca 49,3 meter, mens høyhuset over østre T-baneinngang i felt S1 foreslås med høyde 58 meter. Uterommene i kvartalsdelene er koplet sammen via åpninger i bygningene. I felt K1 er det foreslått et terrassert uterom som kobles sammen med Ensjø Torg. I felt S2 kan eksisterende næringsbebyggelse påbygges. Felt S2 ligger ved Rolf Hofmos gate og foreslås påbygd med næring eller boliger.

Ensjø torg er det sentrale byrommet i planforslaget. Torget danner en plass foran hovedinngangen til Ensjø T-bane og avgrenses av 7 - 8 etasjers bygningskompleks i felt S1 mot øst og av 4 etasjers kvartalsbygg i felt K1 vest for plassen. Mot nord avgrenses plassen av Ensjøveien. Hovinbekken skal åpnes og legges i løp langs Gladengveien og visuelt ende opp i vannspeilet på Ensjø torg. Store deler av en større industribygning i tegl fra begynnelse av 1900-tallet, Levahn mekaniske verksted, foreslås bevart og utnyttet til boliger, kombinert med et tilbygg mot øst i seks etasjer. En mindre del av Levahn ca 1 - 2 vindusakser mot øst, som er innbygd mot et eksisterende bygg, kan rives for å gi plass til tilbygget.

Det maksimale antall tillatte parkeringsplasser for bil ved næringsbygg beregnes i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for næringsbygg i tett by. Minimum parkeringsdekning for bil ved boligbebyggelse settes til 65 % av parkeringsnormens minimumskrav for boliger i tett by. Parkering tillates anlagt under felt K1, S2 og B1. Boliger og næring i felt B1, B2 og S1 skal ha sin parkering under felt B1. Det tillates ikke parkering under felt B2. Parkering skal anlegges under terreng. Parkeringsdekningen for sykler skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm pluss 10 %.

Alternativ 5

Plan- og bygningsetatens alternativ 5 skiller deg fra alternativ 2 på følgende punkter:

- Høyde på høyhus i felt S1, der alternativ 2 foreslår høyde 58 meter og 17 etasjer, foreslår alternativ 5: 48 meter og 14 etasjer.
- Andel små leiligheter (35-50 m² BRA) i felt S1 blir høyere enn hva leilighetsnormen tillater i alternativ 2 dersom det ikke blir studentboliger, mens alternativ 5 foreslår at leilighetsnormen skal oppfylles i felt S1 hvis det ikke blir bygd studentleiligheter.
- Plan- og bygningsetatens alternativ sikrer noe mer variasjon i lange fasadeløp mot Ensjøveien ved at det kreves sprang i fasaden, ikke bare skifte i farger eller materiale.

Grad av utnytting blir 298 %-BRA. Totalt areal blir 88 800 m² BRA, der boligandelen utgjør 48 150 m² BRA, som tilsvarer ca 625 boliger.

Alternativ 5A

Plan- og bygningsetatens alternativ 5 skiller seg fra alternativ 5A i forhold til høydene til høyhusene i felt K1 mot vest og felt S1 i krysset Ensjøveien/ Rolf Hofmos gate. Alternativ 5A foreslår høyder maks 42 meter iht Høyhusstrategien.

Grad av utnytting blir 294 %-BRA. Totalt areal blir 87 600 m² BRA, der boligandelen utgjør 47 050 m² BRA, som tilsvarer ca 610 boliger.

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 av 25.08.2008, prosjektvurdering til foreløpig planskisse av 24.02.2010 og offentlig ettersyn i perioden fra 11.11.2013 til 23.12.2013. 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. Planforslaget er en oppfølging av intensjonene i planprogrammet for Ensjø og Kommuneplan 2009. Planforslaget følger opp intensjonen om et urbant og tett byområde, som del av indre by. Boligutvikling står sentralt i planforslaget som åpner for over 600 nye leiligheter, av den totale transformasjonen til ca 7000 nye boliger på Ensjø. Det legges opp til en variert leilighetssammensetning, hvor også studentboliger inngår. Barn og unges interesser blir godt ivaretatt ved varierte uteområder med høy kvalitet, mange og trygge forbindelser, samt barnehage tilbud i planområdet. Området er

koblet til trygge gangforbindelser som gir mulighet for lek andre steder i bydelen og med andre barn i eksisterende områder. Planområdet vil bli del av indre byen og derfor prioriteres kollektivtilgjengelighet framfor biltilgjengeligheten. T-banestasjonen sikrer området svært god tilknytning til kollektivtransport. Som grunnlag for trafikkvurderingene er gjeldende parkeringsnorm benyttet, men det åpnes gjennom reguleringsbestemmelsene for en lavere dekningsgrad enn dagens parkeringsnormer tilsier for boligbebyggelse (65 % av norm). I tillegg er krav om sykkelparkeringen økt med 10 %. Selve utbyggingsområdet er tilnærmet bilfri. Gatetunløsninger sikrer den nødvendige trafikken til eiendommene sørvest for T-banesporet. Hovedgrepet for planforslaget om åpne kvartaler definerer Ensjø tyngdepunkt i bystrukturen. Gjennom tydelig definisjon av byrom og helhetlig behandling av takflatene med fokus på grønne arealer, vil de ulike prosjektene i området få en helhetlig ramme. Alle boligene får sol. Det er sol på alle uterom. Forbindelser, åpningene og portaler knytter sammen boligkvartalene, og kravene til universell utforming kan oppfylles ved hjelp av heis der dette er nødvendig. Levahns mekaniske verksted vil i hovedsak bli bevart, og vil samtidig bli transformert til boliger. Dette er i tråd med Byantikvarens ønsker for bygningen, samt høringsinnspill ved offentlig ettersyn. Byantikvaren vil primært bevare hele bygningen og er imot å redusere bygningens lengde fordi fasadelengdene til denne bygningen er et viktig bevaringspoeng. Bygningens lengde blir redusert med 1 av 8 akser på sørfasade og med 2 av 9 akser på nordfasade som følge av foreslått påbygg mot øst. I programmet for planarbeid ble det bedt om vurdering av større barnehagekapasitet. Pga høy målsetting om høy tetthet i et sterkt oppdelt planområde er dette vanskelig, først og fremst pga krav til utearealer. I rammesøknaden skal det redegjøres for avbøtende tiltak for vind.

Juridiske forhold - økonomi

I reguleringsbestemmelsene stilles det rekkefølgebestemmelser på opparbeidelse av samtlige offentlige tiltak innenfor planområdet. I tillegg fastsettes det en rekkefølgebestemmelse for opparbeidelse av Ensjøveien på strekningen fra Rolf Hofmos gate i sørvest til friområde-park FR1 (innregulert i reguleringsplan S-4420 vedtatt 17.12.2008) i nordøst. I henhold til planleggingsprogrammet forutsettes rekkefølgebestemmelsene fulgt opp med utbyggingsavtaler, der kommunens og utbyggernes gjensidige forpliktelser knyttet til opparbeidelse av veier/gatetun teknisk infrastruktur, grøntområder og andre offentlige tiltak skal avtales. Finansiering av de offentlige tiltakene, samt hvem som faktisk skal bygge dem, forutsettes avklart i disse utbyggingsavtalene.

Risiko- og sårbarhet

Planrådets sårbarhet fremstår i hovedsak som liten. Det er noe økt sårbarhet for hendelser knyttet til grunnforhold og lokalisering av barnehagen nær Gjøvikbanen. Den tette lokalisering mot Gjøvikbanen er det gjort en ytterligere og mer detaljert vurdering av. Dersom foreslåtte tiltak gjennomføres er det ikke identifisert forhold ved anlegget som tilsier at en ønsket videreutvikling og utvidelse av anlegget frarådes ut fra et samfunnssikkerhetsperspektiv.

Offentlig ettersyn

Ved utleggelse til offentlig ettersyn fra 11.11.2013 til 23.12.2013 kom det inn 36 bemerkninger. Det kom innsigelse til planforslaget fra Jernbaneverket på bakgrunn av at foreslått overdekt nedkjøring til parkering kom for nær jernbanetraséen for Gjøvikbanen. Nedkjøring er fjernet i nåværende plan og innsigelsen er trukket.

Til offentlig ettersyn fremmet forslagsstiller fire forslag, alle med samme utnyttelse og varierende høyder. Plan- og bygningsetaten fremmet eget alternativ 5.

Nedenfor følger Plan- og bygningsetatens samlede kommentar til bemerkningene som var preget av følgende temaer:

- 1) grad av utnytting
- 2) høyder generelt og høyhusene spesielt
- 3) uteoppholdsareal
- 4) parkeringsdekning
- 5) bevaring av Levahn verksted
- 6) park mot Rolf Hofmos gate
- 7) innsigelse fra Jernbaneverket

1) Grad av utnytting: Flere bemerkninger kritiserer forslagene 1 - 4 for å overskride rammene for grad av utnytting i Planleggingsprogrammet for Ensjø, mens forslagsstiller mener grad av utnytting er lav nok når offentlige torg og gatetun regnes inn i beregningsgrunnlaget. I henhold til teknisk forskrift skal grad av utnytting regnes på grunnlag av netto tomteareal. Arealer regulert til torg og gater skal ikke medregnes. Grad av utnytting innenfor planområdet er ca 300 %, altså høyere enn Planleggingsprogrammet. Plan- og bygningsetaten vektlegger arkitektoniske kvaliteter, gode uterom og god bokvalitet i vurderingen av grad av utnytting. Plan- og bygningsetaten mener at byforming og bygningsplassering også er mer avgjørende enn grad av utnytting i seg selv.

2) Høyder generelt og høyhusene spesielt: Høyhusstrategien forbyr ikke høyhus over 42 m, men fastslår at dette unntaksvis kan aksepteres. Plan- og bygningsetaten vurderer høyhusene på Tyngdepunktet ut fra arkitektoniske kvaliteter i det enkelte bygget, estetiske hensyn og konsekvenser for omgivelsene. Derfor mener Plan- og bygningsetaten at høyhus over 42 m kan anbefales her. Flere bemerker videre at de øvrige boligbyggene er for høye og mener 6 - 7 etasjer er høyt nok. Planleggingsprogrammet åpner for byggehøyder inntil 10 etasjer på Tyngdepunktet, og mulighet til å gå ytterligere opp dersom en oppnår gode arkitektoniske kvaliteter. Plan- og bygningsetaten mener det er forsvarlig å gå noe høyere i feltene S1 og B2 da den åpne kvartalsstrukturen skaper gode uteromskvaliteter og sammenhengende bygulv.

3) Uteoppholdsareal: Mange kommenterer at reguleringsalternativene til offentlig ettersyn ikke oppfyller utearealnormen. Plan- og bygningsetaten mener normen kan oppfylles med god detaljprosjektering.

4) Parkeringsdekning: Beboere i nærheten og trafikkmyndighetene vil ha parkeringsdekning for boliger på minst 100 % av minimumskravet iht parkeringsnormen. Plan- og bygningsetaten tillater at parkeringsdekningen kan avvike ned til 65 % av minimumsnorm fordi man bygger boliger oppå en T-banestasjon, og bevaring av Levahn medfører mindre tilgjengelig areal for underjordisk parkering. Unntaket er hjemlet i unntaksbestemmelsen pkt 4 i parkeringsnormen.

5) Bevaring av Levahn verksted: Plan- og bygningsetaten mener bevaring av Levahn verksted bidrar til tidsdybde og variasjon i et område preget av sterk transformasjon. Bevaring støttes av de fleste som har uttalt seg. Mange vil også benytte Levahn til allmenntilgjengelige formål slik Plan- og bygningsetaten gikk inn for ved offentlig ettersyn. Plan- og bygningsetaten aksepterer likevel at Levahn brukes til boliger fordi det ikke er realistisk å tilrettelegge bygningen for allmenntilgjengelige funksjoner uten aktører som påtar seg dette. Forslagsstiller har etter offentlig ettersyn endret forslaget og ønsker å bevare Levahn til boliger.

6) Park mot Rolf Hofmos gate: I Veiledende prinsipplan for det offentlige rom foreslås en plassdannelse mot øst ved Rolf Hofmos gate. Slik park lå inne i forslagene til offentlig ettersyn. Plan- og bygningsetaten anbefaler å ta denne parken ut. Det er problematisk å etablere en park på tvers av Rolf Hofmos gate uten omlegging og reduksjon av gjennomkjøringstrafikken.

7) Innsigelse fra Jernbaneverket: Jernbaneverket fremmet innsigelse vedrørende nedkjørsel over bakken i gatetun BSG2. Innsigelsen er trukket da nedkjørselen er fjernet, og avstand fra jernbanetrasé til teknisk infrastruktur er tilstrekkelig.

Bemerkningene er generelt besvart i oppsummeringspunktene foran. Sammendrag av bemerkninger, sammendrag av forslagsstillers kommentarer og Plan- og bygningsetatens kommentarer og konklusjoner fremgår på s. 41-62 i saksfremstillingen, jf. vedlegg 1.

Plan- og bygningsetatens anbefaling

Forslagsstillers alternativ 2 vil gi en god bymessig fortetting med mange boliger, gode uteromsforløp og gode offentlige rom. Høyhusstrategien fastslår at 42 meter er maks anbefalte byggehøyde. Plan- og bygningsetaten kan imidlertid anbefale høyhus i felt K1 og S1 iht alternativ 5. Forslag om et 58 meters høyt boligbygg over østre T-baneinngang, kan etaten imidlertid ikke anbefale. Plan- og bygningsetaten mener et bygg med denne høyden kommer ut av proporsjon og mister den arkitektoniske sammenhengen med øvrig bebyggelse i felt S1. Plan- og bygningsetaten anbefaler høyhuslamellen mot vest i felt K1 med høyde 49,3 meter, da denne inngår i en helhetlig utforming av kvartalet der høyden på lamellen skal kontrastere den lavere bebyggelsen i kvartalet.

Plan- og bygningsetaten mener Søndre tverrforbindelse er en vital del av planforslagets idé om å oppnå både høy tetthet og bokvalitet ved et sammenhengende bygulv i et nettverk av gangforbindelser og romforløp mellom kvartalsdelene og Ensjø torg.

Leilighetsnormen kan fravikes for felt S1 dersom det innpasses studentboliger, da behovet for studentboliger er stort og plassering over T-banestasjonen gir god nærhet til universiteter og høyskoler i Oslo. Alternativ 2 sikrer imidlertid ikke studentboliger, men åpner for en langt større andel små leiligheter enn det normen anbefaler. Alternativ 5 foreslår at leilighetsnormen skal oppfylles i felt S1 hvis det ikke blir bygd studentleiligheter.

Plan- og bygningsetatens alternativ sikrer noe mer variasjon i lange fasadeløp mot Ensjøveien, ved at det kreves sprang i fasaden, ikke bare skifte i farger eller materiale.

Alternativ 5A har til hensikt å vise et alternativ som ikke overskrider høyder fastsatt i Høyhusstrategien. Plan- og bygningsetaten mener at volumoppbygging og komposisjon av foreslått næringskompleks i felt K1 mister kvaliteter i dette alternativet. En reduksjon av høyden på høyhuslamellen i felt K1 ned til 42 meter vil svekke muligheten for å gi den 3 etasjes høye åpningen en harmonisk plassering i fasaden mot vest. En redusert høyde vil videre gi dårligere balanse mellom høyere og lavere bygninger i feltet. Plan- og bygningsetaten mener at høyden på høyhuset i felt S1 over T-banen mister noe av kontrasten til kvartalet i felt S1 dersom den reduseres til 42 m.

Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 5.

Byrådet bemerker

Byrådet mener at planforslaget følger opp *Planleggingsprogram for Ensjø* på en god måte, som åpner for å utvikle Ensjø som del av indre by, og der planområdet skal være "hjertet" i Ensjøbyen og det sentrale bindeleddet mellom etablerte og nye boligområder.

Byrådet mener planforslaget legger til rette for at området kan utvikles til en moderne og levende bydel med boliger, næring, forretninger, servering og kulturtilbud. Den åpne kvartalsstruktur gir handlingsrom for å bygge boliger av høy kvalitet, muliggjør gode interne gangforbindelser, gir varierte uterom med gode solforhold og tydeliggjør viktige offentlige gangforbindelser i området. Byrådet ser frem til realiseringen av det nye Ensjø torg som vil bli en urban og attraktiv møteplass på Ensjø.

Når det gjelder høyder tilslutter imidlertid byrådet seg Plan- og bygningsetaten vurdering om at man i dette området kan gå noe høyere enn Høyhusstrategien tilsier, og vil derfor i likhet med Plan- og bygningsetaten anbefale alternativ 5.

Byrådet har hatt noen spørsmål til saken og Plan- og bygningsetaten har besvart disse i brev av 07.01.2015, jf. vedlegg 17. Det ble i brevet vedlagt et notat vedrørende avviksmuligheter under minimumsnormen fra p-normen som det vises til i saksfremstillingen på s. 14, jf. vedlegg 1. Videre ble det opplyst at det var foretatt en endring i bestemmelsenes § 4.7, i alle alternativ, da Gangareal G3 bør være tilgjengelig for allmennheten. Ved gjennomgang av bestemmelsene ble det videre oppdaget at allmennheten ikke var sikret tilgang til torg ST3 og ST4, altså deler av Ensjø torg og Kampenaksen. Dette er nå rettet i bestemmelsenes § 4.5, i alle alternativ, i samråd med Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Byrådet har videre mottatt brev av 09.01.2015 fra Stor-Oslo Eiendom for Ensjø Utvikling AS (Ensjøveien 16-22) i forbindelse med ovennevnte sak, jf. vedlegg 18. De mener bebyggelsen i felt S1 med sin lengde uten oppdeling eller differensiering og 8 etasjers høyde vil skyggelegge Ensjøveien og deres eiendom hvor det planlegges boliger, og at dette er mer alvorlig for Ensjø enn selve høyhusene. Plan- og bygningsetaten har gitt sin uttalelse til henvendelsen i brev av 27.01.2015, jf. vedlegg 19, og viser til at selv om det i saksfremstillingen er lagt mest vekt på høyden på de to høyhusene, har alle høyder i prosjektet blitt diskutert og vurdert som en del av arbeidet med planen. For alternativ 5 og 5A er det i reguleringsbestemmelsene lagt inn krav om at fasader i felt S1 langs Ensjøveien skal ha en variasjon i fasadeuttrykket med horisontalt innrykkede fasadedeler, se bestemmelsenes § 3.1.4, andre kulepunkt. Foreslåtte høyder på den lavere delen av felt S1 gir etter etatens vurdering akseptable konsekvenser for solforholdene på omkringliggende områder, herunder Ensjøveien 16-22. Etaten viser i denne sammenheng til sol-/skyggestudiene på s 88-90 i saksfremstillingen.

Byrådet har videre mottatt en oversikt fra Skanska over leilighetsfordeling i alternativ 2 og alternativ 5 hvis det ikke blir studentboliger, jf. e-post av 21.01.2015, vedlegg 26. Til orientering vedlegges også Plan- og bygningsetatens svar av 07.01.2015 på e-post av 09.12.2014 fra Margarete Wulfsberg, jf. vedlegg 27, i forbindelse med gangveibro ved Ensjø T-banestasjon.

Opprinnelig oversendt planforslag, jf. vedlegg 1, forutsatte at grunneierne undertegnet tinglyste erklæringer på allmennhetens tilgang til flere felt. To grunneiere motsatt seg å undertegne, og det ble vurdert å legge inn offentlig arealer på de aktuelle felt. Oslo kommune har imidlertid kommet til enighet med Kolberg Motors om en tinglyst erklæring, slik at allmennhetens tilgang nå er ivaretatt på denne eiendommen, jf. Plan- og bygningsetatens brev av 02.03.2015, jf. vedlegg 20, brev av 18.03.2015 fra Føyen Torkildsen v/ advokat Gjertsen, jf. vedlegg 21, brev av 10.04.2015 fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, jf. vedlegg 22, brev av 24.04.2015 fra Plan- og bygningsetaten, jf. vedlegg 23, og brev av 18.05.2015 fra Føyen Torkildsen v/ advokat Gjertsen, jf. vedlegg 24. Det er videre mottatt en presentasjon av prosjektet i K1 fra Kolberg Motors, jf. vedlegg 25.

Consolidator AS ønsker ikke å undertegne tinglyst erklæring om allmennhetens tilgang for den opprinnelige foreslåtte løsning for Søndre tverrforbindelse gjennom eksisterende næringsbygg i felt K2. For å ikke forsinke saken ytterligere ba byrådet følgelig om at Plan- og bygningsetaten skulle ta felt K2 ut av foreliggende plan. K2 må eventuelt følges opp i egen sak hvor aktuelle arealer foreslås regulert til offentlig formål eller sikrer allmennhetens tilgang på annen måte. Kart og bestemmelser for alle tre alternativer er følgelig endret etter at saken ble sendt over til politisk behandling da felt K2 og ST5 (torg) er tatt ut av

planområdet. Foreliggende saksfremstilling, jf. vedlegg 1, er ikke oppdatert i forhold til dette, men endringene er oppsummert i brev fra Plan- og bygningsetaten av 11.06.2015, jf. vedlegg 28, og reviderte reguleringskart, vedlegg 30, 31 og 32, og nye reguleringsbestemmelser, vedlegg 29, skal legges til grunn. Foruten endringen vedrørende K2 og ST5, er den viktigste endringen en tydeliggjøring av krav om etablering av Søndre tverrforbindelse, jf. reguleringsbestemmelsernes §§ 3.1.9, 3.4 og 3.7. Det er videre lagt inn et tillegg i § 6.3 BG3 2. setning som lyder: «Bygningsvolumet langs Ensjøveien, med maks gesims kote 73,8, tillates imidlertid å stikke inntil 2 meter inn i arealet for bestemmelsesgrensen.» Dette er gjort for å ivareta mulighet for overlapp mellom lav og høy del av felt K1 i nordvest. Byrådssaken er ikke oppdatert på ny total BRA og %-BRA, slik at 6850 m² BRA for K2 skal trekkes fra.

Byrådet tilslutter seg Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon, og anbefaler alternativ 5.

Alternativ 5

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ENSJØ - TYNGDEPUNKT
GNR/BNR 129/85, 133/7 OG 14, 237/21, M. FL.

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP1-200507086-5, datert 25.07.2013, revidert 14.10.2014 og 09.06.2015.

§ 2 AREALFORMÅL

Område Vertikalnivå 1 reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/
administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse,
trim)/kontor/bevertning S1
 - Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/
annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, kino, helse, trim)/
kontor/hotell/overnatting/ bevertning K1
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Trase for sporveg/forstadsbane

Område Vertikalnivå 2 reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse B2a
 - Bolig/barnehage B1
 - Bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting(helse
trim)/bevertning B2b
 - Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/
administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse,
trim)/kontor/bevertning S1 - 2
 - Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokal/administrasjon/
annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, kino, helse, trim)/
kontor/hotell/overnatting/bevertning K1
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg SKV1 - 2
 - Torg ST1 - 4
 - Fortau SF1 - 4
 - Torg ST1 - 5
 - Gatetun SG1 - 2
 - Gangveg G2
 - Gangareal G3
 - Annen veggrunn - grøntareal
 - Trase for sporveg/ forstadsbane
 - Trase for jernbane SJ2-4
 - Holdeplass/ plattform
 - Parkeringsplasser SP1-7

Hensynssone – bevaring kulturmiljø

H570

Område Vertikalnivå 3 reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning S1
 - Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, kino, helse, trim)/kontor/hotell/overnatting/bevertning K1
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Gangveg G1
 - Trasé for jernbane

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (VERTIKALNIVÅ 1, 2 OG 3; UNDER GRUNNEN, PÅ GRUNNEN OG OVER GRUNNEN):

3.1 Fellesbestemmelser3.1.1 Grad av utnytting og fordeling av formål

Maksimalt bruksareal (BRA) er angitt i bestemmelser for det enkelte felt.

Arealer hvor avstand mellom underkant himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter skal ikke medregnes i BRA. Der avstand mellom underkant himling og gjennomsnittlig planert terreng er mellom 0,5 og 1,5 meter skal arealet medregnes med 50 % i BRA. Der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mer enn 1,5 meter skal arealet medregnes med 100 % i BRA. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Eventuelle parkeringsarealer for bil på terreng i byggeområdene skal inngå i beregning av BRA med 18 m² per plass.

3.1.2 Plassering

- Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på kart. Der byggegrense ikke er vist på plankartet, er byggegrense lik formålsgrense. Ut over dette tillates bebyggelse der dette er markert på plankartet med bestemmelsesgrense og omtalt i bestemmelser for det aktuelle felt.
- Balkonger og andre mindre bygningselementer kan krages ut over byggegrense og formålsgrense unntatt over trasé for T-banen.
- Overskridelse av byggegrenser/ formålsgrenser for balkonger og andre mindre bygningselementer forutsetter fri høyde fra ferdig planert terreng på minimum 5 meter.
- Lekeapparater og felles innretninger for bruk i uteoppholdsarealene, tillates utenfor byggegrensene.
- For bygninger som har fasade mot vei/gate/torg: Virksomheter på nivå med gate og/eller torg skal være publikumsrettet og ha minimum en inngang pr virksomhet mot gate/ torg. Mot torg skal minimum en inngang utformes som en hovedinngang.
- Det tillates ikke teknisk infrastruktur, herunder strøm-, fjernvarme- og VA-anlegg nærmere enn 13 meter fra nærmeste spormidtd for Gjøvikbanen.

3.1.3 Høyder

- Tillatt maksimale gesimshøyder er vist med koteangivelser på plankartet.
- Innenfor de øverste 4,0 m tillates kun takoppbygg for heis og trapp og for tekniske installasjoner, samt nødvendig skjerming for takterrasse. Takoppbygg for heis og trapp tillates inntil 4,0 meter, og takoppbygg for tekniske installasjon tillates inntil 2,5 meter. Takoppbygg for heis og trapp tillates inntil 25 m² BRA. Tekniske rom

og installasjoner kan utgjøre inntil 10 % BRA av underliggende takflate. Det tillates ikke takoppbygg på altan- og takflatene i Felt S1 med kotenivåer K= 59,0 (lokk); K=64,0; K=79,0 og K=68,5. Det tillates ikke takoppbygg på altan- og takflatene i Felt S2 med kotenivåer K= 56,1; K=59,3; K=63,0 og K=68,5.

3.1.4 Utforming

- Det skal legges vekt på god arkitektonisk kvalitet i utforming av bebyggelse, utearealer og støy-skjerming. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Lange fasader skal brytes opp for å unngå monotoni.
- Fasader i felt S1 langs Ensjøveien skal ha en variasjon i fasadeuttrykket med horisontalt innrykkete fasadedeler med innrykk minst 0,5 meter ved eksponerte vertikalelementer eller hovedakser i fasaden.
- Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.
- Ved nybygg og ombygninger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen. For takoppbygg tillates det at trapperom og heismaskinrom bygges i flukt med vegglivet.
- Bygningene skal ha flate eller tilnærmet flate tak.
- Bebyggelsen skal ha minimum 30 % grønne tak innen hvert felt i form av sedum eller gress, eller opparbeides til takhage. Opparbeidelse av tak skal vises i takplan i 1: 100 ved søknad om rammetillatelse.
- Rekkverk for uteoppholdsarealer på tak skal være transparente og ha minst 1,4 m høyde fra terrassegulv.
- Tekniske installasjoner, rekkverk og skjerming av uteoppholdsareal på tak skal være tilbaketrukket fra fasaden med minimum 2 meter, med unntak av rekkverk på boligaltaner på K=64,0 og K=79,0 i S1; og altaner på K=56,1; K=59,3 og K=63,0 i felt S2, samt utkraging over barnehage i felt B1 som kan settes i kant med utkraging.
- Karnapper skal ha et begrenset omfang og utgjøre maksimalt 20 % av fasaden.
- Mindre bygningselementer (balkonger, karnapper, baldakiner og lignende) tillates å krage inntil 2,0 meter utenfor veggliv. Mot regulert torg/ fortau/gate/ gatetun, tillates balkonger og mindre bygningselementer å krage ut med maksimal dybde på 1,6 meter utenfor veggliv.
- Frittliggende heis- og trappehus som innplasseres innenfor byggeområdet for adkomst til underetasjer tillates med maks høyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og maks 35 m² grunnflate.
- Ny og eksisterende bebyggelse skal tilpasses torg- gate eller fortausnivå med direkte inngang fra disse inn i bygningen.
- Det tillates ikke rene lagerfunksjoner mot gate og torg.
- Hele, lukkede sokkeletasjer mot gate, torg eller utomhusarealer, tillates ikke.

3.1.5 Boligkvalitet, leilighetssammensetning og uteoppholdsareal (MUA)

- Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord eller nordøst eller mot gater med støy og luftforurensning over gjeldende grenseverdier med unntak for studentboliger.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Følgende fordeling av leilighetsstørrelser/ typer skal legges til grunn for leiligheter i B1, B2 og S2:
 - Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA
 - Kategori 2: minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

- Leiligheter mindre enn 35 m², tillates ikke.
- Feltene B1 og B2 skal samlet oppfylle leilighetsnormen.
- I felt S1 kan inntil 8000 m² BRA tillates benyttet til studentboliger. Øvrig areal m² BRA avsatt til boliger i felt S1 skal da fordeles slik at antall leiligheter med størrelse fra kategori 2 med størrelse over 80 m² BRA utgjør minst 60 % av restarealet. Dersom det ikke bygges studentboliger i S1 skal feltet oppfylle leilighetsnormen.
 - Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være minimum 16 % av BRA av boligene. MFUA skal beregnes for hvert av feltene S1, B1 og B2. MFUA skal beregnes av den delen av BRA som er bolig. Felles uteareal på takterrasse kan medregnes. Minst 60 % av uteoppholdsarealene skal være på bakkenivå eller på dekke over garasjeanlegg/miljølokk over T-banen.
 - Av minstekrav 60 % av uteoppholdsareal på bakkenivå eller på dekke over garasjeanlegg/miljølokk over T-banen skal minst 80 % utgjøre samlede arealdeler på minimum 250 m², med minimum 12 meter netto bredde.
 - Uteoppholdsarealet skal inkludere trær. Allergifremmende trær og busker bør unngås. Dersom utearealet etableres på dekke skal det sikres overdekning slik at området får vegetasjonsdekke på 1 meter for trær på minst 20 % av utearealet(MFUA) og i tillegg minimum 30 % av utearealet(MFUA) med 40 cm vegetasjonsdekke. Deler av uteoppholdsarealet skal være fast dekke. Innenfor hvert felt skal det etableres lekeareal for barn.
 - Felles uteoppholdsarealer tillates ikke inngjerdet og skal ha en åpen karakter slik at allmennheten kan ferdes fritt. Det skal skjermes fysisk mellom boliger/private uteoppholdsarealer og felles uteoppholdsarealer. Barnehagens uteareal skal inngjerdes.

Uteoppholdsarealene skal opparbeides parkmessig og gis et sammenhengende, helhetlig preg. Arealet skal tilrettelegges for sambruk mellom barns lek og voksnes rekreasjon.

3.1.6 Forretningsformål

- Forretningsformål tillates bare i 1. og 2. etasje regnet fra tilsluttende fotgjengerareal, samt i underetasje.
- Maksimalt forretningsareal for de enkelte felt følger av bestemmelsene for de aktuelle feltene.

3.1.7 Avkjørsler

Avkjørsler er vist med pil på plankartet. Avkjørsel mot Rolf Hofmos gate, SKV2 er for personbiler til feltene B1, B2, S1 og S2.

3.1.8 Parkering

Det maksimale antall tillatte parkeringsplasser for bil ved næringsbygg beregnes i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for næringsbygg i tett by.

Minimum parkeringsdekning for bil ved boligbebyggelse settes til 65 % av parkeringsnormens minimumskrav for boliger i tett by.

Minimum 5 % av alle parkeringsplasser skal være utformet for og kunne reserveres for bevegelsehemmede.

Parkering tillates anlagt under felt K1, S2 og B1. Boliger og næring i felt B1, B2 og S1 skal ha sin parkering under felt B1. Det tillates ikke parkering under felt B2.

Parkering skal anlegges under terreng.

Parkeringsdekningen for sykler skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm pluss 10 %.

3.1.9 Utomhusplan/takplan

- Sammen med søknad om rammetillatelse for del av et byggeområde/felt og torg skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for opparbeidelse av ubebyggt areal for det aktuelle feltet. Overgang til tilgrensende offentlige arealer skal vises i utomhusplanen.
Utomhusplanen skal vise ferdig opparbeidet tomt med fellesarealer og private arealer, herunder gangforbindelser, parkering for bil og sykkel, belegning, materialbruk, vegetasjon og beplantning, utstyr for lek, møblering, belysning, skilt og andre faste installasjoner, system for overvann med tilslutning til overordnet system for overvann.
- Ved søknad om rammetillatelse for felt S2 og felt B1, skal utomhusplanen vise Søndre tverrforbindelse gjennom det respektive feltet.
- Ved trinnvis utbygging av det enkelte felt skal det redegjøres for hvordan tilfredsstillende atkomst, uteareal og parkering er ivarettatt for ny bebyggelse og næringsbebyggelse som opprettholdes på feltet.
- Ved etappevis utbygging av et felt, skal utomhusplanen for feltet også vise midlertidig utforming av tilliggende arealer.
- Ved søknad om rammetillatelse for et felt, skal det utarbeides samlet takplan i målestokk 1:100 for feltet, som viser hvor stor andel av feltets takareal som opparbeides som grønne tak/ takterrasse jf. § 3.1.4. Takplanen i 1:100 skal i tillegg vise takoppbygg og atkomster til tak, samt kotehøyder.
- Utomhusplanen og takplan for det enkelte byggeområde/felt skal være godkjent samtidig med at det gis rammetillatelse for første byggetrinn for byggeområdet/feltet. Før det gis midlertidig brukstillatelse for et byggetrinn/felt, skal uteoppholdsarealene innenfor byggetrinn/feltet være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og takplan.

3.1.10 Miljøhensyn

3.1.10.1. Støy på uteoppholdsareal

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere retningslinje som erstatter denne. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

3.1.10.2 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal håndteres lokalt. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

3.1.10.3 Fjernvarme

Tiltak 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. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse er energimessig og miljømessig bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnett ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

Vertikalnivå 1.

3.2 Felt S1

Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning

For arealet gjelder bestemmelser for tilliggende byggeområde felt S1.

3.3 Felt K1

Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting(konferanse, kino, helse, trim)/kontor/hotell/overnatting/bevertning

For arealet gjelder bestemmelser for tilliggende byggeområde felt K1.

Vertikalnivå 2.

3.4 Felt B1 Bolig/barnehage

B1: Tillatt bruksareal inkludert arealer i Levahns verksted, skal ikke overstige BRA = 17 450 m².

800 m² BRA skal benyttes til barnehage. Barnehage tillates i sokkeletasje, delvis i underetasje og i terreng. Sokkeletasje skal trekkes tilbake for å gi minst 330 m² MUA under tak. Samlet MUA for barnehagen skal være 1 100 m². Barnehagens uteareal skal kunne benyttes av allmennheten utenom barnehagens åpningstid.

Det skal opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse, Søndre tverrforbindelse, gjennom feltet. Forbindelsen skal knytte seg til tilsvarende forbindelse gjennom felt S2, og føres nordøst for Levahn verksted til feltgrense i nordvest. Inntil det er mulig å forlenge Søndre tverrforbindelse gjennom gnr 129 bnr 23 og evt gnr 129 bnr 26 til torg ST2, skal Søndre tverrforbindelse føres på nordvestsiden av Levahns verksted videre til gatetun SG2. Søndre tverrforbindelse skal være allment tilgjengelig, og tydelig skille seg fra de private uteoppholdsarealene. Fri bredde skal være minst 4 m.

3.5 Felt B2 Boligbebyggelse/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/bevertning

Utnyttelse:

Tillatt bruksareal skal ikke overstige = BRA 13 800 m². Herav tillates inntil 400 m² BRA forretning og/eller annen offentlig/privat tjenesteyting med fasade mot felt ST2.

Mindre, lukkede bygningselementer, som karnapper, tillates å krage ut fra veggliiv med maksimal dybde 1,6 meter over felt «Trasé for sporveg/forstadsbane». Overskridelse av formålsgrense for slike mindre bygningselementer forutsetter fri høyde fra ferdig planert terreng på minimum 5 meter.

3.6 Felt S1

Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning

Utnyttelse:

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 20 100 m². Inntil 3 800 m² BRA kan være forretning.

Kontor/ institusjon/ boliger tillates ikke plassert på bakkeplan mot felt ST1.

Fasader i bebyggelse mot torg ST1 og Ensjøveien skal i størst mulig grad være transparente. Hensikten er å skape god kontakt mellom inne og ute.

Det skal etableres støyskjerm som vist på plankartet.

3.7 Felt S2

Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning

Utnyttelse:

Tillatt bruksareal ved etablering av boliger skal ikke overstige BRA = 6 600 m² hvorav minimum 2 600 m² skal være bolig. Tillatt bruksareal uten etablering av boliger skal ikke overstige 4 000 m².

Det tillates inntil 1800 m² BRA til forretning.

Uteoppholdsareal og høyde:

Minst 300 m² uteoppholdsareal for boligene i feltet skal etableres som takterrasser på kote 68,5 på tilliggende næringsbygg regulert med 3 etasjer mot Ensjø T-banestasjon.

Dersom det ikke bygges boliger i feltet, skal maks byggehøyde ekskl takoppbygg ikke overstige kote 75,0.

Det skal opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse, Søndre tverrforbindelse, gjennom feltet. Forbindelsen skal gå mellom SKV2 og bebyggelsen i S2, og strekke seg fra Rolf Hofmos gate til grensen mot felt B1. Forbindelsen må knytte seg til tilsvarende forbindelse gjennom felt B1. Søndre tverrforbindelse skal være allment tilgjengelig, og tydelig skille seg fra de private uteoppholdsarealene. Fri bredde skal være minst 4 m.

3.8 Felt K1

Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting(konferanse, kino, helse, trim)/kontor/hotell/overnatting/bevertning

Utnyttelse:

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 24 000 m². Herav tillates inntil 3 400 m² BRA forretning.

Det tillates parkering i underjordisk bebyggelse under hele feltet, inkludert areal under bestemmelsesgrense BG1, BG3, BG6, BG11, BG14 og ST3. Kontor/institusjon/ tillates ikke plassert på bakkeplan mot felt ST1.

Fasader i bebyggelse mot torg ST1 og nederste nivå mot Ensjøveien skal være transparente. Hensikten er å skape god kontakt mellom inne og ute.

Vertikalnivå 3

3.9 Felt S1

Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning

For arealet gjelder bestemmelser for tilliggende byggeområde felt S1.

3.10 Felt K1

Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting(konferanse, kino, helse, trim)/kontor/hotell/overnatting/bevertning

For arealet gjelder bestemmelser for tilliggende byggeområde felt K1.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (VERTIKALNIVÅ 1, 2 OG 3; UNDER GRUNNEN, PÅ GRUNNEN OG OVER GRUNNEN):

4.1 Godkjenning av byggeplaner

Alle byggeplaner for offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal forelegges Bymiljøetaten før tillatelse gis.

Vertikalnivå 1.

4.2 Trasé for sporveg/forstadsbane

Arealet skal være offentlig.

Vertikalnivå 2.

4.3 Felt SKV1, SKV2 Kjøreveg

Kjøreveg SKV 1 skal være offentlig.

Kjøreveg SKV 2 skal være felles for feltene B1, B2, S1 og S2.

4.4 Felt SF1-SF4 Fortau

Fortau skal være offentlig.

4.5 Felt ST1-ST4 Torg

- Feltene ST1 og ST2 skal være offentlig.
- Felt ST3 skal være felles for gbnr. 129/85, 129/22 og senere utskilte parseller fra denne, og skal være allment tilgjengelig.
- Felt ST4 skal være felles for gbnr. 129/26, 133/11 og 133/14 og seinere utskilte parseller fra disse, og skal være allment tilgjengelig.

Det kan tillates uteservering. Sykkelparkering tillates.

Felt ST1 – ST4 skal opparbeides etter en helhetlig byggeplan. Byggeplanen skal forelegges Bymiljøetaten før det gis tillatelse til byggetiltak. Overflater, materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, kunst og grønstruktur skal utformes med god arkitektonisk kvalitet. Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan torgenes helhetlige utforming sikres.

ST1 (Ensjø torg) skal ha fast belegg i form av skifer/granitt eller lignende stein, og skal trekkes inntil fortauskant mot kjøreveg. Det skal etableres minimum 400 m² vannspeil med elvevann fra Hovinbekken.

Ved ST2 skal Skedsmogata stenges med bom som vist med symbol på plankartet. Det tillates vare- og servicetrafikk over ST2 mellom gatetunene SG1 og SG2.

4.6 Felt SG1, SG2 Gatetun

Felt SG1 og felt SG2 skal være offentlige og opparbeides som gatetun. Gatetunene skal utformes som gangforbindelse og oppholdsareal. Parkering tillates ikke.

Gatetun og tilgrensende uteområder skal behandles som en helhet med et samlende formalt grep, løst gjennom et felles formspråk og materialvalg. Kjøring fra Rolf Hofmos gate over gatetun SG2 og SG1 gjelder kun vare- og servicetrafikk, med unntak av atkomst til gnr/ bnr 237/22 og 129/23.

4.7 G2 Gangveg og G3 Gangareal

G2 skal være offentlig.

Gangveg skal opparbeides med fast dekke og med standplass for brannbil i tilknytning til tunnelåpning for sporveg/forstadsbane. G3 gangareal skal være allment tilgjengelig, og skal opparbeides med fast dekke.

4.8 Annen veggrunn grøntareal

Arealet skal være offentlig og tilsås, beplantes, steinsettes eller gis annen tilfredsstillende estetisk behandling.

4.9 Trasé for sporveg/ forstadsbane og holdeplass/plattform

Arealet skal være offentlig.

Plattformer, plattformtak, inngangspartier, høye murer og tilsvarende konstruksjoner skal utformes med høy estetisk kvalitet, og gis et visuelt helhetlig formspråk.

4.10 Felt SP 1 - 7 Parkeringsplasser

Feltene skal være offentlig. Feltene tillates tilrettelagt med ladestasjoner for elbil.

4.11 SJ 2–4 Trasé for jernbane

Feltene skal være offentlige.

Langs Gjøvikbanen tillates det opparbeidet støyskjerm, støyvoll eller liknende. Høyde på støyskjerm skal sikre akseptabelt støynivå på utearealene i felt B1 og B2 i tråd med anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere retningslinje som erstatter denne. Utforming og plassering skal skje i samarbeide med Jernbaneverket.

Vertikalnivå 3

4.12 Felt G1 Gangveg på bro

Arealene skal være offentlig og utføres med høy arkitektonisk kvalitet, med fri bredde 5 meter og med god belysning.

4.13 Trasé for jernbane

Arealet skal være offentlig.

§ 5 HENSYNSSONE - Bevaring kulturmiljø

H570

Eksisterende bygnings eksteriør og bærende konstruksjoner innenfor hensynssonen tillates ikke revet eller påbygget. Bygningens eksteriør skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig eller eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av eksteriør eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier. Det tillates etablert utganger i fasaden til uteoppholdsarealer i sør fra leiligheter i første etasje. Eksisterende øverste tak, i fremtidig tredje etasje, tillates hevet med maks 0,5 meter, for å muliggjøre tre boligetasjer i bygningen.

Ved restaurering eller reparasjon av eksisterende bygning skal eldre fasadematerialer og elementer som vinduer, dører, kledning, takteking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Alle søknadspåliggende tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

Dersom bygninger må rives som følge av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, dimensjoner og høyder.

§ 6 BESTEMMELSEGRENSER

6.1 BG1

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser som vist på plankartet, tillates bebyggelse utformet som en utkraging/arkade av bygg på felt K1. Utkraging/arkade skal ha færrest mulig søylepunkter. Fri bredde mellom vegg og søyler skal være minimum 2,5 meter. Avstand fra utkragingens/arkadens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 7 meter.

6.2 BG2

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser som vist på plankartet, tillates bebyggelse utformet med utkraging/arkade i bygg på felt S1. Utkraging/arkade skal ha færrest mulig søylepunkter. Fri bredde mellom vegg og søyler skal være minimum 2,5 m. Avstand fra utkragingens/arkadens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 7 meter.

6.3 BG3

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Bygningsvolumet langs Ensjøveien, med maks gesims kote 73,8, tillates imidlertid å stikke inntil 2 meter inn i arealet for bestemmelsesgrensen. Portalen skal primært utformes for gående og for av- og påstigning fra kjøretøy. Parkering tillates ikke. Avstand fra portalens underside til ferdig

planert terreng skal være minimum 11 meter. Det skal settes av en rektangulær sone med lengde 8 meter langs byggegrense til Ensjøveien og med lengde 20 meter langs avkjørsel i nord, for av- og påstigning fra kjøretøy. Det kan etableres innglasset rømningstrapp opp til 4. etasje innenfor gangarealet.

6.4 BG4b

Utgår

6.5 BG5

Utgår

6.6 BG6

Det skal etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet. Det skal etableres en tydelig, åpen passasje på bakkeplan som skal være offentlig tilgjengelig. Passasjens høyde/bredde skal være minimum 3,75 x 7,0 meter. Det tillates uteservering, men allmenheten skal sikres fri passasje i minst 2 meters bredde, og servering må ikke komme i konflikt med dette. Det kan etableres trappenedløp til underetasje. Trappenedløpet skal avgrenses med et transparent volum i maks høyde 3,0 meter.

6.7 BG7

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Det skal etableres en tydelig, åpen passasje mellom Ensjøveien og uteareal på felt S1. Passasjens høyde/bredde skal være minimum 3 x 5 meter. Himling over portal og trapp skal være horisontal.

6.8 BG8

6.8.1 BG 8A

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser som vist på plankartet og høyder skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg som vist på plankartet. Det skal etableres en tydelig åpen passasje på bakkeplan, som skal være offentlig tilgjengelig, og benyttes som brannbilatkomst opp på lokk over T-banen. Passasjens bredde følger bestemmelsesgrensene. Passasjens høyde skal være minimum 5,0 meter fra underside til ferdig planert kjøredekke. Det tillates innplassert søyler fra overstående bygg, samt installasjoner ifbm. T-banedrift innenfor bestemmelsesområdet. Sykkelparkering tillates. Fri bredde i passasje for brannbiler skal være minimum 5 meter.

6.8.2 BG 8B

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelige ramper for gangadkomst fra Rolf Hofmos gate til plattformer på T-banestasjonen. Minste frie bredde/høyde skal være 3 meter.

6.9 BG9

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Det skal etableres en tydelig, åpen passasje mellom felt S1 og felt S2. Passasjens høyde/bredde skal være minimum 3 x 5 meter. Himling over portal og trapp skal være horisontal.

6.10 BG10

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Det skal etableres en tydelig åpen passasje på bakkeplan. Passasjens høyde/bredde skal være minimum 5,0 x 5,0 meter.

6.11 BG11

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig passasje under bygg. Det tillates uteservering. Det skal ikke etableres bebyggelse på bakkeplan. Det tillates bebyggelse som krager over arealet bestemmelsesgrensen omfatter. Avstand fra utkravingens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 4 meter.

6.12 BG12

Innenfor angitte bestemmelsesgrense som vist på plankartet, er det tillatt med underjordisk bebyggelse.

6.13 BG13

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Passasjen skal gi plass for trapp fra torget til uteoppholdsarealet på lokk i felt S1. Passasjens høyde/bredde skal være 3,0/4,5 meter. Fri bredde i trapp skal være minst 3,5 meter. Himling over portal og trapp skal være horisontal. Det tillates innplassert søyler under gavnl fra overstående bygg innenfor bestemmelsesgrensen.

6.14 BG14

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig passasje under bygg. Det tillates uteservering, men allmenheten skal sikres fri passasje i minst 2 meters bredde, og servering må ikke komme i konflikt med dette. Det skal ikke etableres bebyggelse på bakkeplan. Det tillates bebyggelse som krager over arealet bestemmelsesgrensen omfatter. Avstand fra utkravingens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 4 meter.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (VERTIKALNIVÅ 2 OG 3; PÅ GRUNNEN OG OVER GRUNNEN)

7.1 ST1, ST2, G1

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak på felt B1, B2, S1, S2 og/ eller K1 skal følgende tiltak være sikret opparbeidet eller opparbeidet i henhold til gjeldende regulering:

- ST1
- ST2
- G1
- Rolf Hofmos gate innenfor planområdet (felt SKV1) inkludert felt SF2 og SF3, SP2 – SP5 og annen veggrunn/grøntareal rundt.
- Ensjøveien på strekningen fra Rolf Hofmos gate i sørvest til friområde-park (innregulert i reguleringsplan S-4420 vedtatt 17.12.2008) i nordvest.
- Stengning av Skedsmogata med bom som vist på plankartet.

7.2 Felt SG1 og SG 2 o_Gatetun

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt B2, skal gatetun i felt SG1 være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt B1 og/eller B2, skal gatetun i felt SG2 være opparbeidet.

7.3 Felt G2 o_Gangveg

Før det gis igangsettelsestillatelse for byggetiltak på felt K1, skal gangveg G2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

7.4 Felt G3 Gangareal

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt B2, skal gangareal G3 være opparbeidet.

7.5 Felt ST3 og ST4

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt K1, skal felt ST3 (f_Torg) være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt S1, skal felt ST4 (f_Torg) være opparbeidet.

7.6 Søndre tverrforbindelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt B1 skal Søndre tverrforbindelse gjennom feltet være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til godkjent utomhusplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt S2 skal Søndre tverrforbindelse gjennom feltet være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til godkjent utomhusplan.

7.7 Støyskjerm/gjerde langs Gjøvikbanen

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i bebyggelsen nærmest Gjøvikbanen på felt B1, skal enten støyskjerm eller gjerde langs grensen mellom felt SJ3 og SG2 være opparbeidet.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-17 endring av kommuneplanens arealdel til formål i reguleringsbestemmelser for Ensjø - «Tyngdepunktet», alternativ 5, og plankart merket OP1-200507086-5, datert 25.07.2013, revidert 14.10.2014 og 09.06.2015.
2. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ensjø - «Tyngdepunktet», alternativ 5, som reguleres til

Område Vertikalnivå 1 reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning S1
 - Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, kino, helse, trim)/kontor/hotell/overnatting/ bevertning K1
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Trasé for sporveg/forstadsbane

Område Vertikalnivå 2 reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse B2a
 - Bolig/barnehage B1
 - Bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting(helse trim)/bevertning B2b

- Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/
administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse,
trim)/kontor/bevertning S1 - 2
- Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokal/administrasjon/
annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, kino, helse, trim)/
kontor/hotell/overnatting/bevertning K1

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg SKV1 - 2
- Torg ST1 - 4
- Fortau SF1 - 4
- Torg ST1 - 5
- Gatetun SG1 - 2
- Gangveg G2
- Gangareal G3
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for sporveg/ forstadsbane
- Trase for jernbane SJ2-4
- Holdeplass/ plattform
- Parkeringsplasser SP1-7

Hensynssone – bevaring kulturmiljø

H570

Område Vertikalnivå 3 reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg

- Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/
administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse,
trim)/kontor/bevertning S1
- Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/
annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, kino, helse, trim)/
kontor/hotell/overnatting/bevertning K1

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Gangveg G1
- Trasé for jernbane

som vist på kart merket OP1-200507086-5, datert 25.07.2013, revidert 14.10.2014 og 09.06.2015.

Byrådet, den 02 JUL 2015


Stran Berger Røsland


Bård Folke Fredriksen

Vedlegg tilgjengelig på internett:

1. Saksfremstilling
2. Forslagsstillers planbeskrivelse med konsekvensutredning kap. 8
3. Bemerkninger ved offentlig ettersyn
4. Fastsatt program for planarbeidet med følgebrev
5. Fjernvirkingsstudie
6. Redegjørelse for Ensjø torg
7. Notat luftforurensning
8. Notat grunnforhold og forurensning
9. Trafikknotat
10. Trafikkanalyse del 2 og 3
11. ROS-analyse
12. Kvalitetsprogram for Ensjø 2010
13. Konsekvensutredning - Støy og vibrasjoner
14. Lokalklimarapport
15. Nærings- og serviceanalyse
16. Boligmarkedsanalyse
17. Plan- og bygningsetatens brev av 07.01.2015 m/ reviderte reguleringsbestemmelser
18. Brev av 09.01.2015 fra Stor-Oslo Eiendom for Ensjø Utvikling
19. Plan- og bygningsetatens brev av 27.01.2015
20. Plan- og bygningsetatens brev av 02.03.2015
21. Brev av 18.03.2015 fra Føyen Torkildsen v/ advokat Gjertsen
22. Brev av 10.04.2015 fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten
23. Brev av 24.04.2015 fra Plan- og bygningsetaten
24. Brev av 18.05.2015 fra Føyen Torkildsen v/ advokat Gjertsen
25. Presentasjon av prosjektet i K1 fra Kolberg Motors
26. Skanskas e-post av 21.01.2015 m/vedlegg
27. Plan- og bygningsetatens brev av 07.01.2015 vedlagt e-post av 07.01.2015 fra Margarete Wulfsberg
28. Brev fra Plan- og bygningsetaten av 11.06.2015
29. Nye reguleringsbestemmelser alt. 2, 5 og 5a
30. Plankart alternativ 2 (elektronisk)
31. Plankart alternativ 5 (elektronisk)
32. Plankart alternativ 5A (elektronisk)

Vedlegg ikke tilgjengelig på internett:

33. Plankart i målestokk 1:500 alternativ 2
34. Plankart i målestokk 1:500 alternativ 5
35. Plankart i målestokk 1:500 alternativ 5A