



BU-SAK 26/2011  
BUK-SAK 08/2011

Bydelsutvalget

Dato: 04.03.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

2009/569-

Silje Gitlestad, 23431642

512.1

## KUNNGJØRING AV PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN - ØSTRE PARKDRAG, ENSJØ - DETALJREGULERING

Bydelsadministrasjonen mottok 07.02.2011 "Kunngjøring av planforslag til offentlig ettersyn - Østre Parkdrag - Detaljregulering". Saken er oversendt Bydel Gamle Oslo fra Plan- og bygningsetaten (PBE). Planen er tilgjengelig på PBEs nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no> saksnummer 200902893-36.

Fristen for å komme med bemerkninger til saken er satt til 28.03.2011. Saken vil bli behandlet i Bydelsutvalget 31.03.2011. PBE er informert om dette.

### Saksopplysninger

Hensikten med planforslaget er å etablere Østre parkdrag og østre del av Sentral tverrforbindelse i henhold til vedtatt Veiledende prinsipplan for det offentlige rom på Ensjø/VPOR, vedtatt 28.02.2007. Prinsipplanens hovedidé er at grøntområder, parker og plasser skal bindes sammen i et sammenhengende offentlig nett. Østre parkdrag og Sentral tverrforbindelse danner to viktige gang- og sykkelforbindelser i den planlagte Ensjøbyen. Visjonen er et "naturbant" Ensjø, med både urbane og naturgrønne kvaliteter.

Området foreslås regulert til grønnstruktur – park med torg og turvei. Østre parkdrag foreslås regulert til grønnstruktur, mens Sentral tverrforbindelse i hovedsak foreslås regulert til samferdselsanlegg – fortau, torg og gang-/sykkelvei.

Forslagsstiller er Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

PBE anbefaler planforslaget.

### Eieropplysninger

Gnr./Bnr. 130/87 Kirkeby Eivind AS, Malerhaugveien 17

Gnr./Bnr. 130/93 Undervisningsbygg Oslo KF, Fyrstikkalléen 21

Gnr./Bnr. 130/104 Grenseveien 97 ANS, Grenseveien 97

Gnr./Bnr. 130/139 FY 17 AS, Fyrstikkalléen 17

-65-



Gnr./Bnr. 130/183 Norges Takseringsforbund, Fyrstikkalléen 20  
Gnr./Bnr. 130/185 Fyrstikkalléen 19AS, Fyrstikkalléen 19  
Gnr./Bnr. 130/193 Grønvold gård AS, Grenseveien 95  
Gnr./Bnr. 129/37 Seksjonert eiendom, Stålverksveien 2  
Gnr./Bnr. 129/38 Biblioteksentralen AL, Malerhaugveien 20  
Gnr./Bnr. 129/40 Seksjonert eiendom, Malerhaugveien 40  
Gnr./Bnr. 129/42 Reprografisk industri AS, Malerhaugveien 28  
Gnr./Bnr. 133/15 Seksjonert eiendom, Ensjøveien 24  
Gnr./Bnr. 133/38 L.C. og C.A. Jensen, Malerhaugveien 14-18  
Gnr./Bnr. 133/41 L.C. og C.A. Jensen og Tove-Main Berger, Ensjøveien 22  
Gnr./Bnr. 133/44 Frelsesarmeens eiendommer, Malerhaugveien 10 - 12  
Gnr./Bnr. 129/94 USBL utleieboliger AS, Malerhaugveien 28  
Gnr./Bnr. 999/2 Oslo kommune, Ensjøveien  
Gnr./Bnr. 130/17 Malerhaugen Byggeselskap AS, Malerhaugveien 21  
Gnr./Bnr. 130/24 Marie Johanne Øksnes, Malerhaugveien 13  
Gnr./Bnr. 130/74 Lindgaard Per J. Eiendomsselskap AS, Malerhaugveien 19/23  
Gnr./Bnr. 130/187 Fyrstikktorget Eiendom ANS, Karoline Kristiansens vei 7  
Gnr./Bnr. 130/2 Seksjonert eiendom, Karoline Kristiansens vei 1

#### *Juridiske forhold*

Planområdet ligger i dag i sin helhet på privat grunn. For å realisere planforslaget må kommunen derfor erverve grunn/bruksrett fra samtlige grunneiere som berøres av planen. Forslagsstiller legger til grunn at dette i hovedsak skjer ved frivillige avtaler. Mesteparten av den grunn som er regulert til Østre parkdrag, er allerede overdratt til Oslo kommune.

#### *Arealstørrelse planområde*

Planområdet totalt: 20,20 daa. Av dette utgjør Østre parkdrag ca 12,1 daa og Sentral tverrforbindelse 8,1 daa.

#### *Arealstørrelse for hvert formål*

Bebyggelse og anlegg: 0,51 daa.

Grøntstruktur: 12,58 daa.

Samferdselsanlegg og infrastruktur: 7,11 daa.

— 66 —

### *Gjeldende regulering*

Området er i hovedsak regulert til industri/kontor/forretning, samt allemennyttig formål (undervisning) i ulike reguleringsplaner. Søndre del av Østre parkdrag mot Ensjøveien, i Bibliotekparken og langs østre grense til vedtatt Gladengaregulering er regulert til friområde og park. Videreføring av Østre del av sentral tverrforbindelse til Grønvoll allé vil gå gjennom gjeldende reguleringer til bolig, industri og offentlige formål gang-/og sykkelveg.

### *Planområdet*

Ensjøområdet har fra begynnelsen av 1900-tallet vært brukt til ulike industri- og verkstedsvirksomhet. Området er i dag preget av næringsvirksomhet, bilforretninger og bilverksteder. Ensjø vil de neste 15 – 20 årene totalforvandle seg gjennom prosjektet Ensjøbyen "Fra bilby til boligby". Kjerneområdet på Ensjø planlegges i den nye Gladenggata. Østre og Vestre parkdrag (dette planforslaget omfatter ikke Vestre parkdrag) foreslås lokalisert i de bratte skråningene på hver side av Gladenggata. De to parkdragene utgjør et hovedgrep i prinsipplanen, og vil ramme inn et skålformet og tett utnyttet område. Østre parkdrag ønskes utviklet med et villere naturpreg enn Vestre parkdrag.

Østre parkdrag strekker seg fra Ensjøveien i sør til Grenseveien i nord. Planforslaget omfatter ikke det nordligste strekket av Østre parkdrag, fra Stålverksveien til Grenseveien, som har underdefinisjon Østre bekkedrag.

I henhold til naturdatabase (Direktorat for naturforvaltning) inneholder ikke planområdet noen vernområder, registrerte artsforekomster, prioriterte naturtyper eller friluftsområder. På grunn av den tidligere industri- og verkstedsvirksomheten i området, har massene fått et svakt forhøyet innhold av forurensning, spesielt tungmetaller.

### *Planforslaget*

Intensjonen med planforslaget er å etablere et overordnet parkdrag med små intime rom i kontrast til den stramme bebyggelsen på begge sider av parkdraget. Parkdraget skal sikre forbindelser i området ved en grønnstruktur med gangveier, plasser og parkdrag. Grønnstrukturen vil krysse eller ligge inntil de eksisterende regulerte tomter og områder som skal knyttes sammen.

Planforslaget fastsetter plassering, bredder og stigningsforhold på turveiene, gangveiene og gang-/sykkelveiene, plassering og utforming av plasser, lekeområder og balløkker. Planforslaget fastsetter også belysning, formgivning og stigningsforhold for atkomstveier og arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt håndtering av overvann/etablering av overvann.

### *Landskap og vegetasjon*

Østre parkdrag består i dag i hovedsak av en langsgående vestvendt og bratt skråning. Det vokser en del større og mindre trær i området, hovedsakelig i grensene mellom eiendommene. I sør ved Ensjøhjemmet står det en trerekke i eiendomsgrensen, videre oppover er det i hovedsak blandingskog av løvtrær, mens det i den nordre delen også er noe innslag av grantrær. Her er også vegetasjonen tettere og har i dag vanskelig fremkommelighet. Her ligger det en dam som er gjengrodd og lite synlig.

### *Østre parkdrag*

Østre Parkdrag fra Ensjøveien til Stålverksveien skal ved ferdigstillelse framstå som et ca 20 til 30 meter bredt og kontinuerlig grønt "skogsdrag", og det skal være gjennomgående tursti (turveitrassé) på hele strekningen.

Det er valgt å lage en detaljreguleringsplan som styrer plasseringen av turveitrasséen da området har store utfordringer i forhold til at det er et mål at turveien skal ha universell utforming. Det er avsatt arealer for turveitrasséen som et eget underformål. Det anbefales at turveien opparbeides med en bredde på 2,5 meter. Turveien opparbeides med slitelag av asfalt med kanter av naturstein. Turveien skal slynge seg mellom trærne, og det skal opparbeides sitteplasser mellom trærne og belysning langs trasseén. Stigningsforholdene på turveien varierer fra 1:20 til 1:15. Det skal opparbeides flere grusstier i tillegg til hovedtrasseén.

Ved "innfallsporten" til parkdraget fra Ensjøveien, vil hovedturveien starte opp mellom Ensjøhjemmet på østsiden og kontorbygget Ensjøveien 22 på veststiden. Bygget Ensjøveien 22 er i dag regulert til parkbelte, for at takflaten skal kunne utnyttes som en del av parkdraget. Forslagsstiller ser for seg et grønt tak med rolige sittesoner og et stisystem som kan benyttes av Ensjøhjemmets beboere og andre som ønsker rolig rekreasjon. Den nordre delen av takflaten kan opparbeides med aktivitetssoner for barn og unge.

Forbi takflaten er hovedturveien lagt på østsiden inn mot trerekken av kastanjetrær i eiendomsgrensen til Ensjøhjemmet. Videre nordover deler turveien seg i en trasé østover gjennom Biblioteksparken, en mindre sti som går høyt i skråningen, og hovedturveien som går i en bue som treffer Teglværksparken med planlagt vannspeil.

Den gjennomgående turveien knyttes til naboområdene omkring mange tverrgående forbindelser, hvor den viktigste er Sentral tverrforbindelse.

### *Biblioteksparken*

Biblioteksparken ligger i Østre parkdrag, og består i dag delvis av gressarealer. Terrenget stiger jevnt mot Malerhaugveien i øst og parken avgrenses av eksisterende bebyggelse i nord og sør. Store deler av parken er allerede regulert til friområde. Parken danner en viktig tverrforbindelse mot øst til Fyrstikkalléen skole, Grønvoll torg og Grønvoll allé. Forslagsstiller tenker seg parken som et rolig sted med et sentralt åpent parkrom i sirkulær form.

### *Teglværksparken*

Teglværksparken ligger i enden av Petersborgaksen, og skal markere krysningen mellom Østre parkdrag og Sentral tverrforbindelse. Parken omkranser en liten kulp, som i VPOR foreslås bearbeidet til en liten dam eller vannspeil med sittegrupper. Vannspeilet forsynes med vann fra Lillebergbekken. I følge forslagsstiller kan plassen i tilknytning til vannspeilet utvikles til en møteplass for lek og opphold. Det kan etableres gangforbindelse fra Teglværksparken til Malerhaugveien med lav brygge over vannspeilet og en trapp opp skråningen. (Vestre del av Teglværksparken er regulert i reguleringsplan for Gladengveien 10 m.fl).

### *Østre del av Sentral tverrforbindelse*

Sentral tverrforbindelse er i VPOR beskrevet som en sammenhengende fotgjengerprioritert trasé med grønt preg. I VPOR står det at bredden på tverrforbindelsen bør være 10 – 15 meter.

— 68 —

Den østre delen av traseén (som planforslaget omfatter) strekker seg fra Grønvoll gård i øst til Teglværksparken. Den sentrale tverrforbindelsen passerer mange parker og plasser underveis, i østre del gjelder dette Grønvoll plass og Lilleplassen. Området består i dag i hovedsak av industri og utflytende asfaltarealer benyttet til kjøring og parkering.

På grunn av stor høydeforskjell er det utfordrende å innpasse turvei med universell utforming i Sentral tverrforbindelse. Turveien er lagt i trasé fra Biblioteksparken og i en slak kurve langs terrenget opp til Lilleplassen. Dette er i følge forslagsstiller gjort for å få en god tverrforbindelse som vil oppleves som en tilgjengelig løsning for alle. Den valgte traseén vil ha grønne arealer på begge sider. Tiltaket vil føre til betydelige inngrep i eksisterende boligeiendommer da det er behov for å rive en enebolig med tilhørende garasje. Sentral tverrforbindelse vil også berøre deler av hageareal tilhørende eiendom i Lensmann Hiorts allé 21.

### *Grønvoll plass*

I illustrasjonene til planforslaget er det vist en opparbeidelse av Grønvoll plass i to trinn; der trinn 1 ønskes opparbeidet så fort som mulig, mens trinn 2 først kan opparbeides når Grenseveien 97 er ferdig transformert. I endelig løsning for Grønvoll plass tilrettelegges det for et stort plassrom med rolige sittedeier og ulike oppholdsarealer. I tillegg tilrettelegges det for en større lekeplass med mulighet for etablering av ballplass/balløkke. Forbindelsen mellom inngangen til skolen og Fyrstikktorget tydeliggjøres som en gangakse over det store byrommet. På tvers vil det være tilrettelagt for gang- og sykkeltrafikk langs skolen og barnehagen.

### *Lilleplassen*

Lilleplassen ligger på toppen av skråningen ned mot Malerhaugveien. Plassen er regulert i reguleringsplan for Fyrstikkalleén skole, og er ikke en del av dette planforslaget.

### *Verneinteresser*

Det er flere eiendommer på Gul liste som berøres direkte, eller som grenser til planområdet. Blant disse er Fyrstikkalleen 20 og 21, Malerhaugveien 10a (Ensjøhjemmet) og Lensmann Hiorts allé 21. Deler av eksisterende vegetasjon i Østre parkdrag med flere store flotte trær bør bevares. I reguleringsbestemmelsene er det knyttet en bestemmelse om registrering og kvalitetsgjennomgang av vegetasjonen til detalj-/byggeplanfasen og søknad om rammetillatelse.

### *Overvann*

I VPOR er det lagt opp til at takvann skal fordrøyes på egen tomt og deretter ledes åpent i renne fram til bekkeløpet. Håndtering av takvann må vurderes spesielt for hvert enkelt utbyggingsprosjekt. Det bør være rom for fleksibilitet med hensyn til kravet om fordrøyning, og det vil i følge forslagsstiller være viktig at det søkes gode løsninger der estetikk og funksjon vektlegges.

### *Trafikkforhold*

Planområdet inneholder tre veier som gir adkomst til flere eiendommer tilgrensende til planområdet. For Ensjøhjemmet i sydlige del av Østre parkdrag opprettholdes adkomst, plassert omtrent i trasé som dagens adkomst, men med fortau for gående.

I Malerhaugveien foreslås det etablert snuplass ved Bibliotekssentralen, der det i dag er sperret for gjennomkjøring. Det er allerede regulert inn snuplass med lignende plassering, men denne er ikke opparbeidet. I følge forslagsstiller er det viktig å begrense rygging, og ikke skape uoversiktlige snuløsninger og krysningspunkt i forbindelse med Sentral tverrforbindelse da denne vil være skolevei for mange barn, og snarvei for mange gående.

Fra Grønvoll Allé og inn til Grønvoll plass reguleres det adkomst med separat gang-/sykkelvei inn til skolen. Adkomstveien foreslås med snuplass for å skape en trafikksikker situasjon tett inntil en av hovedinngangene til Fyrstikkalleen skole og barnehage. I dette punktet vil gående fra Fyrstikktorget og Helsfyr t-banestasjon møte gang-/sykkelveien Sentral tverrforbindelse.

### *Universell utforming*

I planforslaget er det lagt stor vekt på å i størst mulig grad utforme turveiene og gang-/sykkelveiene i henhold til prinsippene om universell utforming. Det overordnede prinsippet har vært å etablere gangtrasseer med maksimal stigning 1:20. Eksisterende terreng stiger imidlertid bratt opp flere steder, og det har ikke vært mulig å etablere løsninger med stigning 1:20.

Et spesielt utfordrende område er Sentral tverrforbindelse fra Lilleplassen og ned mot Malerhaugveien. I forslagsstillerens planbeskrivelse (side 31-32) presenteres det to ulike løsninger for trasseén. EBY anbefaler alternativ 1, som ikke medfører store inngrep i naturen og rampeløsninger. Grunneier er uenig i dette trassévalget.

### *Tilgrensende bebyggelse*

Bebyggelsen som ligger tilgrensende planområdet har en noe blandet og utydelig struktur. Den varierer i kvalitet og inneholder et bredt spekter av service, industri og næringsfunksjoner. Store deler av industribebyggelsen er forutsatt endret i tråd med planleggingsprogrammet/VPOR. I tillegg til eldre industri og næringsbebyggelse ligger Fyrstikkalleen skole- og barnehage tilgrensende til østre del av Sentral tverrforbindelse. Boligområdet på Malerhaugen grenser også til planområdet. I Malerhaugveien ligger det en enebolig og flere boligblokker.

På de berørte eiendommene er det i hovedsak grønn kantvegetasjon/gressarealer som berøres. Dette gjelder også for hoveddelen av den fremtidige Biblioteksparken. Resterende del benyttes i dag til parkering av sameiet syd for grøntarealet.

Den østre del av Sentral tverrforbindelse berører i vesentlig grad eiendommene Grenseveien 95, Grenseveien 97, Fyrstikkalleen 17, Fyrstikkalleen 19 og Fyrstikkalleen 20. For alle disse eiendommene er det utfordringer knyttet til adkomst.

For en eiendom (Malerhaugveien 13) vil turveitraseén medføre at eksisterende enebolig og tilhørende garasje må rives.

Eiendommen Lensmanns Hiorts allé 21 vil bli berørt ved at deler av hagearealet forsvinner.

### *Interessemotsetninger*

Lengst sør i Østre parkdrag ligger Ensjøveien 22 som inngår i et gjeldende regulert friområde. Bygget ble opprinnelig bygd på dispensasjon og utbygger fikk den gang pålegg om å istandsette taket som grøntanlegg. Dette har så langt ikke blitt realisert. Eier av eiendommen har sendt inn planforslag som blant annet omfatter en utbygging på taket og etablering av et større parkeringsanlegg inn under Østre parkdrag og eiendommene sør for parkdraget.

### *Tidligere BU-vedtak*

I BU-sak 29/2010 Østre parkdrag og sentral tverrforbindelse – oppstart av reguleringsarbeide vedtok BU følgende:

- 1. Bydelsutvalget viser til saken Ensjøveien 14 -22 – oppstart av detaljregulering og ber om at denne saken blir sett i sammenheng med den og at det legges til rette for å utvikle et best mulig Østre parkdrag med bruk av takflaten i Ensjøveien 22.*
- 2. Bygningen i Ensjøveien 22 må ikke endres på en måte som vanskeliggjør gjennomføringen av Østre parkdrag. Bydelsutvalget mener det med fordel burde vært satt av mer areal til Østre parkdrag og ber om at det sees på muligheter for å gjøre området inn mot parkdraget grønnere. BU mener det er spesielt viktig å sørge for trygge og gode løsninger for fotgjengere og syklister fra Kampen og Ensjø t-bane og inn i parkdraget. I tillegg bør det legges til rette for sykkelparkering.*
- 3. Bydelsutvalget mener det er viktig at lekearealer må tilrettelegges og utformes med tanke på at de skal benyttes av barn i alle aldre, og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne. Det er viktig at også behovene til de større barna blir ivaretatt, og at utearealene også gir tilbud til dem.*
- 4. Bydelsutvalget mener det er viktig at det velges miljø- og klimavennlige løsninger og materialer i prosjektet.*

### *Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsen*

Forslaget vil bli sett i sammenheng med reguleringsplanforslaget for Ensjøveien 16-22, og det vil antagelig bli fremmet to alternative forslag til bystyret. Reguleringsplanforslaget legger opp til bruk av taket på Ensjøveien 22 til takhage, i tråd med uttalelsen til Bydel Gamle Oslo. Innspillene om å gjøre parkdraget grønnere, samt innspill om gode og trygge løsninger for fotgjengere og syklister fra Kampen og Ensjø t-bane og inn i parkdraget, samt tilrettelegging for sykkelparkering, vil bli fulgt opp ved detaljplan og byggesak for Østre parkdrag. Det samme vil innspillene om tilrettelegging av lekearealer for barn i alle aldre, mulighet for samhandling mellom barn og voksne og valg av klimavennlige løsninger.

—71—

Bydelsdirektørens kommentarer:

1. Bydelsdirektøren ser positivt på at planforslaget sikrer god tilgjengelighet for alle i Østre parkdrag. Fysisk aktivitet har stor positiv effekt på folkehelsen. Nærhet, tilgjengelighet og kvaliteten til plasser for fysisk aktivitet og rekreasjon er forutsetninger for en fysisk aktiv livsstil. Bydelsutvalget mener planforslaget ivaretar dette på en god måte.
2. Ved anlegging av ny bebyggelse langs parkdraget, må det tas hensyn til solforholdene inn i parkdraget.
3. Bydelsdirektøren mener at interessemotsetningene for Ensjøveien 22 bør søkes løst på en måte som gjør at eksisterende regulering med krav om opparbeidelse av grønt tak blir realisert. Det er viktig å få til en grønn inngang til parkdraget fra den nye Ensjøgata, noe det grønne taket vil bidra til. Ved eventuell etablering av grønt tak må det planlegges tilfredsstillende sikring for forhindre fallulykker. Man må forsikre seg om at lydisolasjonen fra bakkeplan til oppholdsrom overholder krav til trinnlyd i Teknisk forskrift, NS 8175.
4. Bydelsdirektøren mener at det er viktig å få til en god krysning over nye Ensjøgata fra t-banestasjonen til parkdraget.
5. Det er svært positivt at det tilrettelegges for en større lekeplass på Grønvoll plass. Det er foreslått en mulig etablering av ballplass/løkke. For å unngå støykonflikter bør støy fra anlegget bli tilstrekkelig utredet og vurdert i tråd med Veileder for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg, utgitt av Helsedirektoratet.

**Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:**

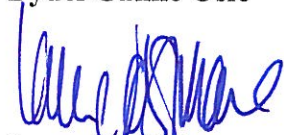
1. Bydelsutvalget ser positivt på at planforslaget sikrer god tilgjengelighet for alle i Østre parkdrag. Fysisk aktivitet har stor positiv effekt på folkehelsen. Nærhet, tilgjengelighet og kvaliteten til plasser for fysisk aktivitet og rekreasjon er forutsetninger for en fysisk aktiv livsstil. Bydelsutvalget mener planforslaget ivaretar dette på en god måte.
2. Ved anlegging av ny bebyggelse langs parkdraget, må det tas hensyn til solforholdene inn i parkdraget.
3. Bydelsutvalget mener at interessemotsetningene for Ensjøveien 22 bør søkes løst på en måte som gjør at eksisterende regulering med krav om opparbeidelse av grønt tak blir realisert. Det er viktig å få til en grønn inngang til parkdraget fra den nye Ensjøgata, noe det grønne taket vil bidra til. Ved eventuell etablering av grønt tak må det planlegges tilfredsstillende sikring for forhindre fallulykker. Man må forsikre seg om at lydisolasjonen fra bakkeplan til oppholdsrom overholder krav til trinnlyd i Teknisk forskrift, NS 8175.



4. Bydelsutvalget mener at det er viktig å få til en god krysning over nye Ensjøgata fra t-banestasjonen til parkdraget.

5. Det er svært positivt at det tilrettelegges for en større lekeplass på Grønvoll plass. Det er foreslått en mulig etablering av ballplass/løkke. For å unngå støykonflikter bør støy fra anlegget bli tilstrekkelig utredet og vurdert i tråd med Veileder for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg, utgitt av Helsedirektoratet.

**Bydel Gamle Oslo**



Lasse Østmark  
bydelsdirektør



Randi Nagelhus  
avdelingsjef

VEDLEGG:

1. Oversendelsesbrev PBE, 2 s.
2. Reguleringsbestemmelser for Østre parkdrag og sentral tverrforbindelse, 4 s.
3. Forslagsstillers planbeskrivelse, 49 s.

