



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydelsutvalget i Bydel Gamle Oslo
v/bydelsadministrasjonen
Pb. 9406 Grønland
0135 Oslo
INTERNPOST

Vedlegg
26/2011
Side 75-100

BYDEL GAMLE OSLO			
Saksnr.	09/569		
Dato	- 7 FEB 2011		
Saksbeh	SIGI		
Arkivnr.	512.1	Dok.nr.:	7
Avskr.måte		Sign.:	

Dato: 03.02.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200902893-36
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Magnus Boysen

Arkivkode: 512.1

**KUNNGJØRING AV PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG
ETTERSYN, ØSTRE PARKDRAG, ENSJØ, DETALJREGULERING
FRIST: 07.02.2011 TIL 28.03.2011**

Plan- og bygningsetaten har **31.01.2011**, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, vedtatt å legge ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sende det på høring.

Området foreslås regulert til grønnstruktur – park med torg og turvei med hensikt å etablere Østre parkdrag og østre del av Sentral tverrforbindelse i henhold til vedtatt Veiledende prinsipplan for det offentlige rom på Ensjø /VPOR). Eiendoms- og byfornyelsesetaten er forslagstiller for reguleringsplanforslaget og ønsker å sikre arealer og tilrettelegge for opparbeidelse. Østre parkdrag foreslås regulert til grønnstruktur, mens Sentral tverrforbindelse i hovedsak vil bestå av arealer regulert til samferdselsanlegg – fortau, torg og gang-/sykkelvei.

Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no> på vår referanse.

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlsgate 1.

Varslingsbrev med planforslaget kan også ses på:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Arne Garborgs plass 4 og
- Opplysningstjenesten i bydel Gamle Oslo, Platous gate 16

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 28.03.2011**. Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett må sendes innen fristen. Vennligst oppgi saksnummer.

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.

- 75 -



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten samt som plankunngjøringer på etatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no>. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Thor Øivind Løvås (Sign.)
Kundekonsulent

Vedlegg

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØSTRE PARKDRAG OG
SENTRAL TVERRFORBINDELSE:**

Gnr.	Bnr.	Hjemmelshaver
130	87	Kirkeby Eivind AS
130	93	Undervisningsbygg Oslo KF
130	104	Grenseveien 97 ANS
130	139	FY 17 AS
130	183	Norges Takseringsforbund
130	185	Fyrstikkalleen 19 AS
130	193	Grønvold gård AS
129	37	Seksjonert eiendom
129	38	Biblioteksentralen AL
129	40	Seksjonert eiendom
129	42	Reprografisk industri AS
133	15	Seksjonert eiendom
133	38	L.C. og C.A. Jensen
133	41	L.C. og C.A. Jensen og Tove-Main Berger
133	44	Frelsesarmeens eiendommer
129	94	USBL utleieboliger as
999	2	Oslo kommune
130	17	Malerhaugen Byggeselskap AS
130	24	Marie Johanne Øksnes
130	74	Lindgaard Per J. Eiendomsselskap AS
130	187	Fyrstikktorget Eiendom ANS
130	2	Seksjonert eiendom

§ 1 Avgrensing

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP1T-200902893-x, datert 20.01.2011.

§ 2 Arealformål og bestemmelsesområde

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gangveg
- Gang-/sykkelveg
- Gang-/sykkelveg/torg

Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Turveg

Grønnstruktur/Bebyggelse og anlegg

- grønnstruktur/Forretning/kontor/lager

§ 3 Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse

Del av regulert boligområde tillegges og opparbeides som turvei og grøntareal

For øvrig skal reguleringsbestemmelser for tilliggende boligformål gjøres gjeldende.

§ 4 Grønnstruktur

4.1 Opparbeidelsesplan

Det skal utarbeides opparbeidelsesplan/-planer som viser detaljert utforming av grønnstrukturene med belegning, beplantning og overvannssystem som tilrettelegger for biologisk mangfold.

Opparbeidelsesplan skal vise Teglverksparken med fordrøyningsbasseng mot Petersborgaksen, takhagen på eiendommen Ensjøveien 22 og åpnet bekkeløp for Lillebekken.

Det må utføres en kvalitetsgjennomgang av vegetasjonen ved utarbeidelse av opparbeidelsesplan i dialog med Friluftsetaten. Opparbeidelsesplanen skal forelegges Friluftsetaten og Vann- og avløpsetaten før den godkjennes sammen med tillatelse til opparbeidelse av grøntstruktur og turvei.

4.2 Grønnstruktur - utforming og funksjoner

Østre parkdrag skal være offentlig og opparbeides som naturparker med betydelig vegetasjon.

Grøntområdet skal ha areal for opphold og lek. Fordrøyningsbassenget skal fremstå som et attraktivt og estetisk plasselement med stram avgrensning mot vest og naturmessig avslutning mot Østre parkdrag.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes og det skal velges vegetasjon basert på lokale/nasjonale planter som tåler det lokale klima. Biblioteksparkens grøntstruktur skal opparbeides parkmessig med sittesoner. Lillebekken etableres med åpent bekkeløp gjennom nordre del av Østre parkdrag. Den skal gå videre i kanal gjennom Petersborgaksen fra Stålverksveien og ned til Gladengveien. Bekkeløpet skal føres i et mest mulig naturlig bekkeløp gjennom det grønne parkdraget.

4.3 Turveg

Det skal anlegges gjennomgående turvei på strekningen mellom Stålverksveien og Ensjøveien som følger innenfor trasé vist i reguleringskartet. Bredden på turveiene skal være minimum 2,5 meter.

§ 5 Kombinert grønnstruktur/Forretning/ kontor/lager

Innenfor området reguleres eksisterende bygning til forretning, kontor, lager.

Dersom bygg innenfor dette feltet skal erstattes med nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme høyder som den bygning som erstattes. Takflaten skal opparbeides som takhage. Takhagen skal være offentlig tilgjengelig og del av Østre parkdrag. Takhagen skal ha stier og oppholdssoner og areal egnet for rolig lek/rekreasjon

§ 6 Samferdselsanlegg og infrastruktur

6.1 Kjøreveg

Arealet skal være offentlig.

Snuplass i Malerhaugveien skal utformes som torg og med snumulighet for liten lastebil.

6.2 Kjøreveg fra Ensjøveien er privat og felles for for gnr 133 bnr 2 og gnr 133 bnr 44.

Utforming skal fremgå av opparbeidelsesplan som innsendes sammen med rammesøknad.

6.3 Fortau

Arealet skal være offentlig.

6.4 Gangveg

Arealet skal være offentlig.

6.5 Gang-/sykkelveg

Arealet skal være offentlig.

6.6 Gang-/sykkelveg/torg

Arealet skal være offentlig.

Utforming av torget skal fremgå av en opparbeidelsesplan og innsendes sammen med rammesøknad.

§ 7 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering av tiltaket.

Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Ensjø –Østre parkdrag/sentral tverrforbindelse, som omreguleres fra formål industri, bolig, park til

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang-/sykkelvei/torg
- Gang-/sykkelvei
- Gangveg

Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Turveg

Grønnstruktur/bebyggelse og anlegg

- grønnstruktur/forretning, kontor, lager

som foreslått av eiendoms- og byfornyelsesetaten, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP1-200902893, datert 07012009.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

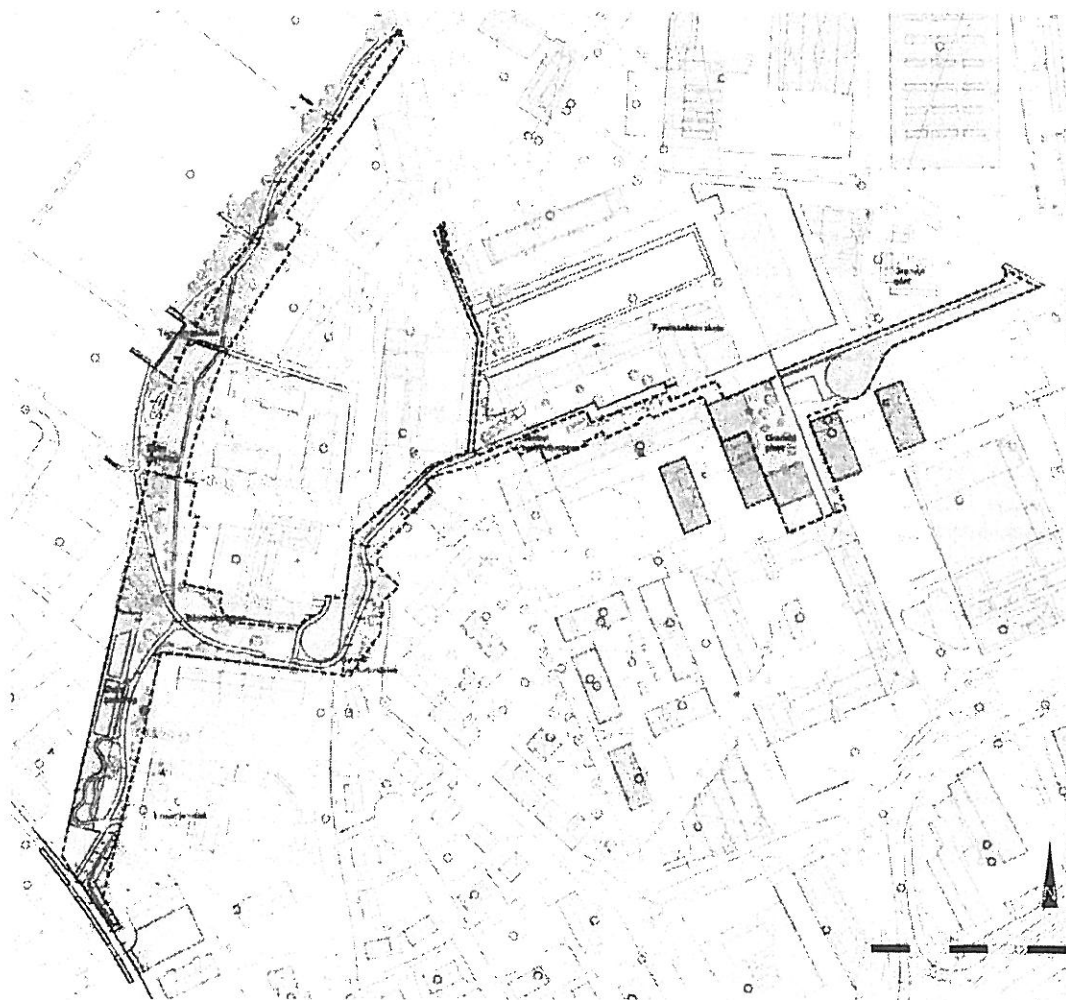
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.01.2011 av:

Magnus Boysen - Saksbehandler

Sigurd Knudsen - Enhetsleder

Forslagsstillers planbeskrivelse Østre parkdrag og Sentral tverrforbindelse øst på Ensjø Reguleringsplan

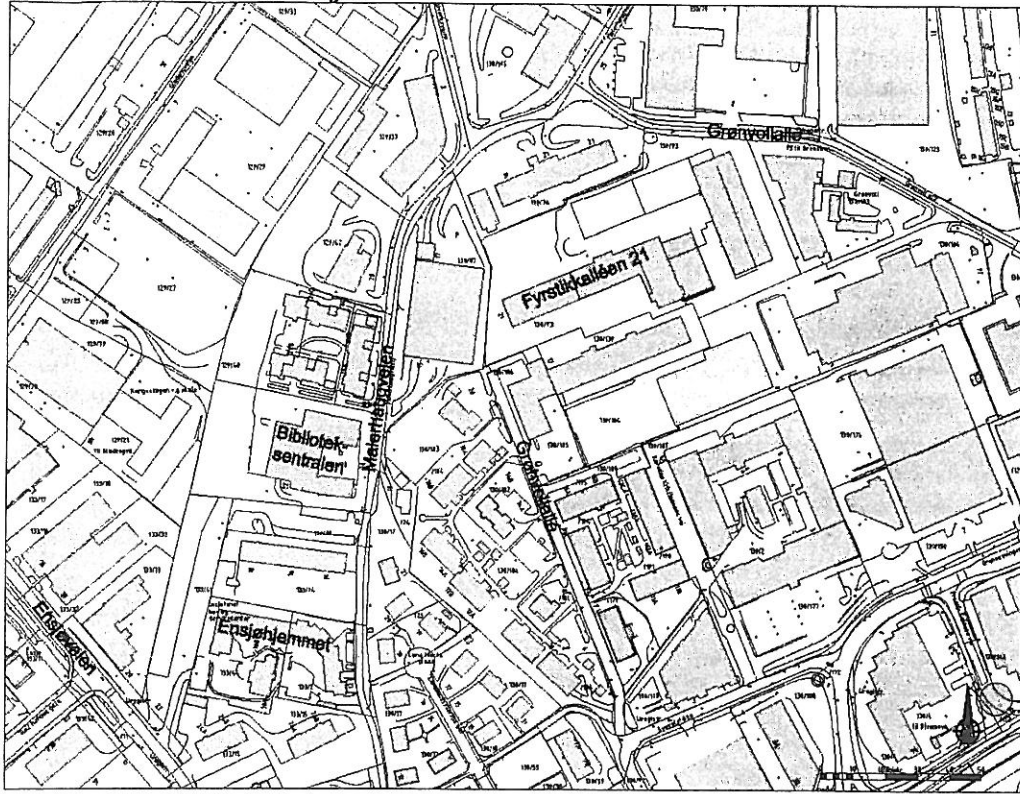
Utarbeidet av: Sweco Norge AS for Oslo kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten



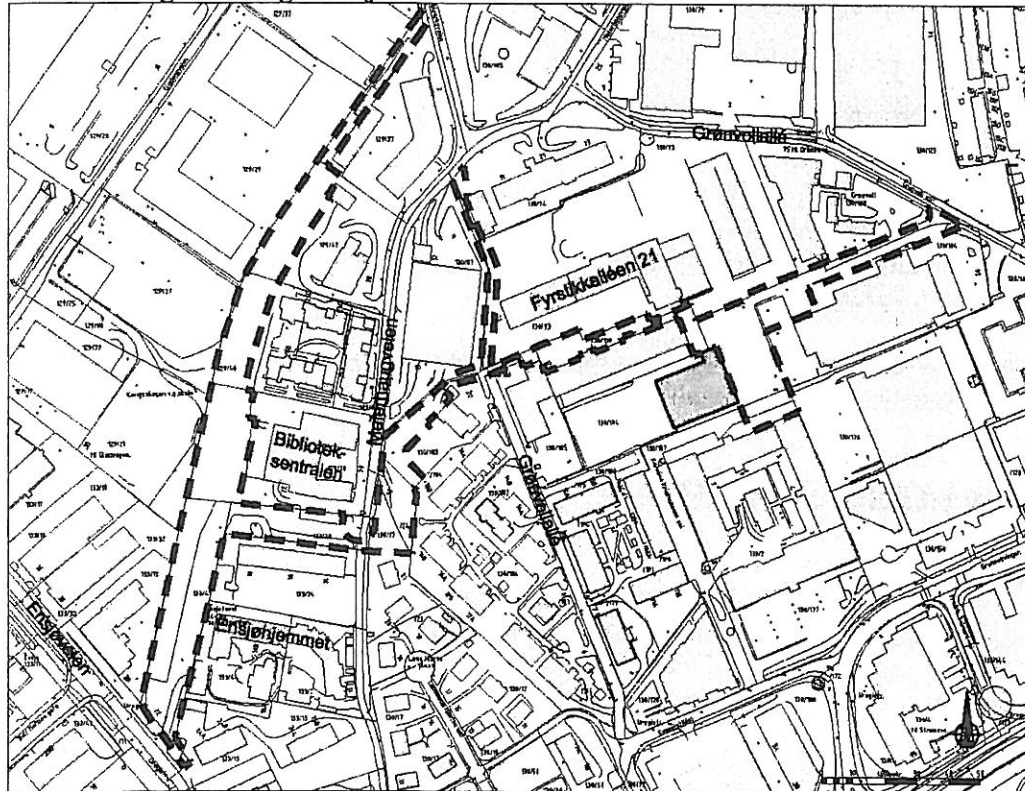
1	FORENKLET ILLUSTRASJON.....	3
	Skisse – eksisterende situasjon.....	3
	Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	3
2	BAKGRUNN.....	4
3	EKSISTERENDE FORHOLD.....	4
	Lokalisering og bruk.....	4
	Planområdet og forholdet til tiliggende arealer.....	5
4	PLANSTATUS.....	10
	Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	10
5	MEDVIRKNING.....	13
	4.1 Innspill ved kommunalt samråd.....	13
	4.2 Forhåndsuttalelser.....	15
6	FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	20
	Intensjonsbeskrivelse.....	20
	Østre parkdrag.....	21
	Biblioteksparken.....	22
	Teglverksparken.....	22
	Sentral tverrforbindelse.....	23
	Grønvoll plass.....	24
	Lilleplassen.....	24
7	PLANSKISSEN.....	25
	Reguleringsformål.....	25
	Universell utforming.....	25
	Belysning.....	26
	Overvannshåndtering.....	26
	Biologisk mangfold.....	26
	Natur- og ressursgrunnlaget.....	26
	Landskap.....	26
	Verneinteresser.....	27
	Miljøfaglige forhold.....	27
	Trafikkforhold.....	27
	Risiko- og sårbarhet.....	27
	Stedsutvikling.....	27
	Barns interesser.....	27
	Juridiske forhold.....	28
	Økonomiske konsekvenser.....	28
8	KONSEKVENSER AV FORSLAGET.....	29
	Overordnede planer og mål.....	29
	Natur- og ressursgrunnlaget.....	29
	Landskap.....	29
	Verneinteresser.....	29
	Miljøfaglige forhold.....	30
	Trafikkforhold.....	30
	Risiko- og sårbarhet.....	30
	Teknisk infrastruktur.....	30
	Estetikk og byggeskikk.....	30
	Stedsutvikling.....	30
	Barns interesser.....	31
	Universell utforming.....	31
	Interessemotsetninger.....	33
9	ILLUSTRASJONER.....	34

1 FORENKLET ILLUSTRASJON

Skisse – eksisterende situasjon

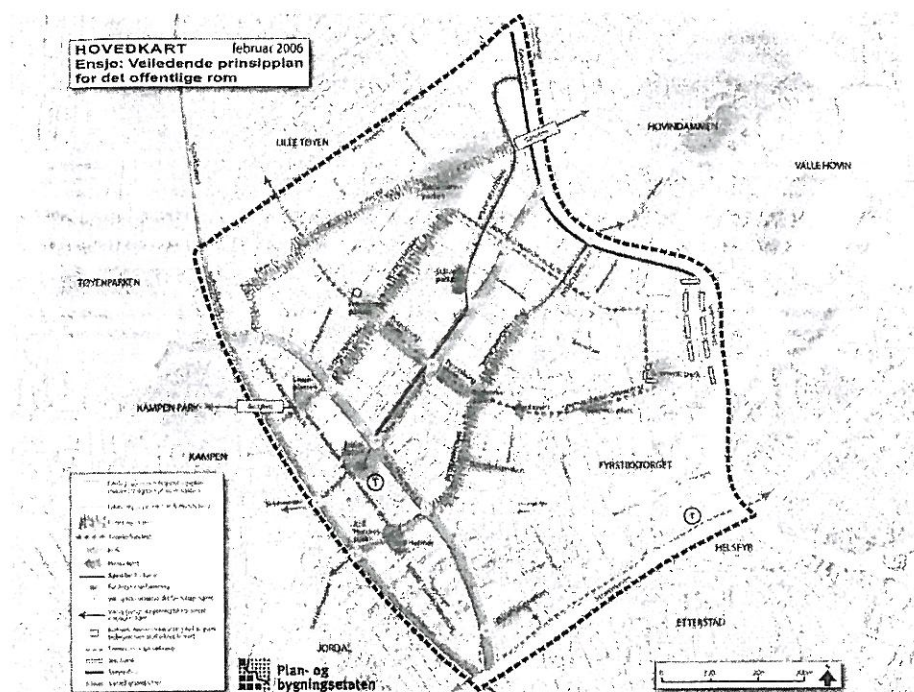


Skisse - mulig fremtidig situasjon



2 BAKGRUNN

I 2004 ble det vedtatt planleggingsprogram for Ensjøområdet og som en oppfølging av dette ble det utarbeidet veiledende prinsipplan for det offentlige rom (VPOR, vedtatt februar 2007). VPOR definerer en overordnet struktur, arealstørrelser og rammer for området. På bakgrunn av dette ønsker Eiendoms- og byfornyelsesetaten med dette reguleringsplanforslaget å sikre arealer og tilrettelegge for opparbeidelse av Østre parkdrag og Sentral tverrforbindelse østre del. Østre parkdrag foreslås regulert til grøntstruktur, mens Sentral tverrforbindelse i hovedsak vil bestå av arealer regulert til samferdselsanlegg – fortau, torg og gang-/sykkelvei. Reguleringsplanforslaget er i tråd med føringer i Veiledende prinsipplan for det offentlige rom (VPOR).



Hovedkart – veiledende prinsipplan for det offentlige rom, Ensjø (VPOR, Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten)

I tillegg er det lagt til grunn forprosjekt for Østre parkdrag v/ Norconsult og Bjørbekk og Lindheim utarbeidet for Samferdselsetaten i 2009. Før dette utarbeidet Østengen og Bergo i 2006 skisseprosjekt som ble lagt til grunn for forprosjektet i forhold til avgrensning mot sidearealene som ikke berøres av reguleringsplanen for Gladenga.

Reguleringsplaner for Gladenga, Fyrstikkalleen 21 (Fyrstikkalleen skole) m.fl. danner grunnlaget for grensesnitt mot tilliggende utbyggingsområder.

3 EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalisering og bruk

Østre parkdrag er definert i VPOR og strekker seg fra Ensjøveien til Grensesveien på Ensjø. Østre parkdrag fra Ensjøveien til Stålverksveien er beskrevet som et gjennomsnittlig 30 meter bredt og minimum 20 meter bredt parkdrag. Planforslaget omfatter ikke den øvre biten fra Stålverksveien til Grenseveien som har underdefinisjonen "Østre bekke drag".

Traseen for Østre parkdrag består hovedsak av en langsgående grønn skråning. I syd mot Ensjøveien ligger det et næringsbygg inn i skråningen og dets takflate er henvendt og er høydemessig knyttet til den langsgående grøntstrukturen. På østsiden ligger fra syd Ensjøhjemmet Omsorgsboliger og

servicesenter, flere boligsameier med blokker på 5-8 etasjer og i nord to næringsseiendommer. Den vestre delen av Østre parkdrag er allerede avsatt til friområde/park i reguleringsplan for Gladengveien 10 m.fl., vedtatt av Oslo bystyre den 20.06.2007. Denne delen av parkdraget omfattes ikke av dette oppdraget. På denne siden ligger det i dag nærings- og industrieiendommer.

Planforslaget omfatter i tillegg østre del av sentral tverrforbindelse, fra Grønvoll gård til Teglverksparken. Vestre del av sentral tverrforbindelse er allerede regulert inn blant annet i reguleringsplan for Gladengveien 10 m.fl..

Sentral tverrforbindelse er i VPOR beskrevet som en sammenhengende fotgjengerprioritert trasé med grønt preg. Den delen av traseen planforslaget omfatter, strekker seg fra nye Grønvoll park til nye Teglverksparken på Ensjø. Området består i dag i hovedsak av industri og utflytende asfalterealer benyttet til kjøring og parkering. Tilgrensende til planområdet i nordøst bygges Fyrstikkalléen ungdoms- og videregående skole som sto ferdig til skolestart 2010. Vestre del av traséen passerer en verneverdig villa før den går ned en bratt skråning der det i dag ligger en enebolig i Malerhaugveien 13. Tilgrensende mot denne vil Sentral tverrforbindelse berøre deler av hageareal tilhørende eiendom i Lensmann Hiorths allé 21.

Planområdet har nærhet til Helsfyr T-banestasjon og servicetilbud på Fyrstikktorget i øst og Ensjø T-banestasjon og service knyttet til Ensjø i sydvest.

Totalt er planområdet 20,2 daa stort. Av dette arealet utgjør Østre parkdrag ca 12,1 daa og Sentral tverrforbindelse 8,1 daa.

Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

I den sydlige delen av Østre parkdrag eksisterer det i dag noen stier som benyttes som snarvei ned mot Ensjø og videre i retning sentrum. Flere av boligsameiene har i dag port i gjerdet slik at disse snarveiene kan benyttes.

Den midtre delen av østre parkdrag og den fremtidige Biblioteksparken består delvis av gressarealer. Det er ikke registrert at noen av disse arealene benyttes til noen spesifikke aktiviteter slik de ligger i dag.

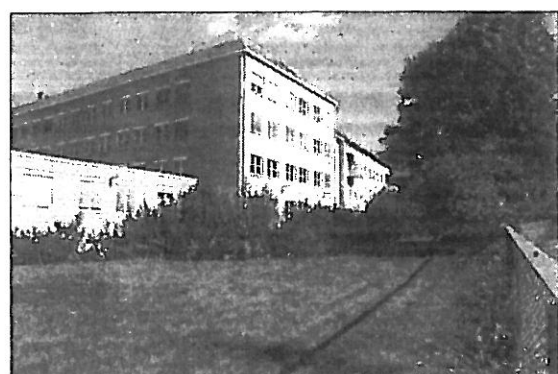
Landskap og Vegetasjon

Østre parkdrag består i hovedsak av en langsgående vestvendt og bratt skråning. Det vokser en del større og mindre trær i området som per i dag er kantvegetasjon mellom eiendommene. I syd, ved Ensjøhjemmet, er det en trekke som står i eiendomsgrensen, videre oppover er det i hovedsak blandingsskog av løvtrær, mens det i den nordre delen også er noe innslag av grantrær. Her er også vegetasjonen langt tettere og området har i dag vanskelig fremkommelighet. I dette området ligger det også en liten dam/oppkomme som er gjengrodd og lite synlig.

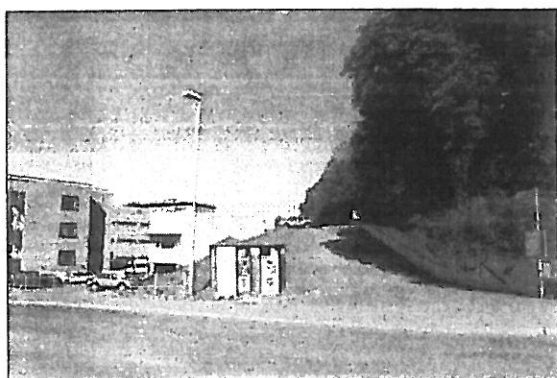
Østre del av Sentral tverrforbindelse består i hovedsak av asfaltert areal samt noe kantvegetasjon mellom eiendommene. Den vestre delen er en bratt skråning ned mot Malerhaugveien. Her ligger det i dag en nærings-/industrieiendom og en enebolig. Syd for eneboligen i Malerhaugveien 13 ligger det også et boligsameie, Malerhaugen Byggeselskap AS, med tilhørende hage som strekker seg ned mot Malerhaugveien.



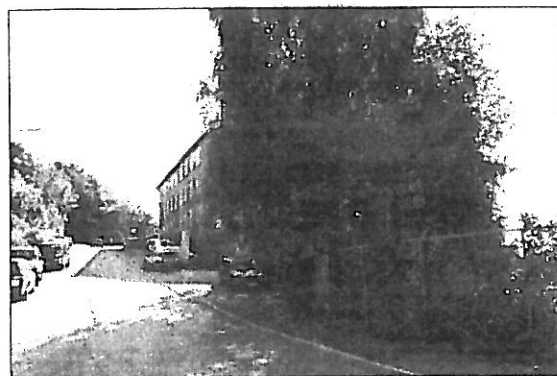
Eksisterende vegetasjon midt i planområdet for Østre parkdrag



Eksisterende vegetasjon ved Biblioteksparken



Sydlig ende av Østre parkdrag



Eksisterende vegetasjon nord i Østre parkdrag

Verneinteresser

Det er flere eiendommer som berøres direkte eller som ligger tilgrensende til planområdet som står på Byantikvarens gule liste.

Fyrstikkalléen 20 – regulert til spesialområde bevaring Pbl.§25.6 (fabrikkpipe)

Fyrstikkalléen 21– regulert til spesialområde bevaring Pbl.§25.6 (fabrikkbygning)

Malerhaugveien 10a – regulert til spesialområde bevaring Pbl.§25.6 (Ensjøhjemmet)

Lensmanns Hiorths allé 21- bevaringsverdig (Malerhaugen Byggeselskap)

Utover dette er det også ønskelig å bevare deler av eksisterende vegetasjon i Østre parkdrag da det her er flere store flotte trær. I reguleringsbestemmelsene er det knyttet en registrering og kvalitetsgjennomgang av vegetasjonen til detalj-/byggeplanfasen og søknad om rammetillatelse.

Miljøfaglige forhold

Planområdet ligger i hovedsak solrikt til og er relativt godt skjermet i forhold til støy fra trafikk.

I henhold til naturdatabase (Direktorat for naturforvaltning) inneholder ikke planområdet noen verneområder, registrerte artsforekomster, prioriterte naturtyper eller friluftslivsområder. Store deler av Østre parkdrag består derimot av en vestvendt grønn skråning med flere større verdifulle trær. Området vil derfor være en viktig del av den transformerte Ensjøbyen og det er beskrevet i VPOR at dette er viktige kvaliteter som skal ivaretas.

Ensjøområdet har fra begynnelsen av 1900-tallet vært brukt til ulike industri- og verkstedsvirksomhet. Området er i dag preget av næringsvirksomhet, bilforretninger og bilverksteder. Dette har ført til at massene har fått et svakt forhøyet innhold av forurensning, spesielt tungmetaller. Tilkjøpte fyllmasser kan også ha hatt et forhøyet innhold av forurensning. Det ble høsten 2008 gjennomført miljøtekniske undersøkelser (rapport er utarbeidet).

Trafikkforhold

Planområdet grenser til Fyrstikkalléen ungdoms- og videregående skole som ble åpnet den 23. august 2010. Fyrstikkalléen vil være en viktig del av skoleveien. I tillegg ligger det flere barnehager tilgrensende til planområdet. Levering av barnehagebarn til barnehagene beliggende ved Lilleplassen vil være viktig i forhold til planforslaget.

I østre del av Sentral tverrforbindelse er det i dag utflytende asfalterte arealer som benyttes til kjøreareal (adkomst til næringseiendommer), parkering og varelevering. Løsningen kan være med på å skape dårlig trafiksikkerhet og utrygg skolevei. Arealer langs nordre fasade på Fyrstikkalléen 17 (næringseiendom) har vært brukt til varelevering, men på bakgrunn av vedtatt reguleringsplan for Fyrstikkalléen skole vil dette nå ikke være en mulig løsning da utomhusarealet mot skolen og barnehagen er regulert til gang-/sykkelvei.

Malerhaugveien er i dag etablert med fortau på vestsiden og er sperret for gjennomkjøring (med betongblokker) syd for Bibliotekssetralen.

Ensjøhjemmet har i dag adkomst fra både Ensjøveien og Fyrstikkalléen. Adkomsten har kun kjørebane og gående må gå i kjørebane eller gå på veiskulder som er grus/gressbelagt.

Risiko- og sårbarhet

Planområdet inneholder ikke noen spesifikke tema som kan medføre fare for uønskede hendelser som berører samfunnsikkerhet eller medfører behov for beredskap i forhold til mulige ulykker. Tilgrensende til planområdet ligger det derimot et bilverksted/billakeringsverksted med tilhørende tanker. Dette må ivaretas i byggesaksbehandlingen i henhold til forskrift/vedtekt.

Sosial infrastruktur

Det ligger flere barnehager i tilknytning til planområdet, i tillegg til Fyrstikkalléen ungdoms- og videregående skole. Både skolen og barnehagene på eiendommen Fyrstikkalleen 19 og Fyrstikkalleen 21 vil være tilgrensende til Sentral tverrforbindelse.

— 88 —

I øst har planområdet nærhet til Helsfyr T-banestasjon og servicetilbud med matvarebutikker, apotek, frisør, eiendomsmegler, klesbutikk og kiosk m.m på Fyrstikktorget. Her går det også flere bussforbindelser både i Grenseveien og på Rv190. Fra Helsfyr er det et bredt busstilbud mot Sentrum, mot Brynseng/Ryen og videre østover mot Alnabru/Groruddalen. I sydvest er det kort avstand til Ensjø T-banestasjon og butikker lokalisert i nærheten av dette knutepunktet.

Teknisk infrastruktur

I tillegg til T-banen, med Ensjø og Helsfyr T-banestasjoner, ligger Gjøvikbanen sydvest for planområdet, men denne har ingen holdeplass tilknyttet Ensjøområdet.

Estetikk og byggeskikk

Bebyggelsen som ligger tilgrensende til planområdet har en noe blandet og utydelig struktur, den varierer mye både i kvalitet og inneholder et bredt spekter av service, industri og næringsfunksjoner. Store deler av industribebyggelsen er i stor grad forutsatt endret i tråd med planleggingsprogrammet/VPOR. I tillegg til eldre industri og næringsbebyggelse ligger det et stort nytt skole- og barnehagebygg tilgrensende til østre del av Sentral tverrforbindelse. Bygningsvolumet som ble ferdigstilt til skolestart 2010 er en blanding av moderne arkitektur med flate tak og større volumer og bevart bygningsmasse fra tidligere industri i området. Disse byggene består av lavere bygningsvolumer av rød teglstein.

Langs Malerhaugveien ligger det også en enebolig og flere boligblokker i teglstein. I tillegg ligger boligområdet på Malerhaugen tilgrensende til planområdet.

Stedsutvikling

Ensjøområdet er et område i utvikling og transformasjonen fra "bilby" og nærings-/industriområde til boligby har startet. Deler av området er bebygd med nye boligblokker med tilhørende uteanlegg. I tillegg er deler av den offentlige strukturen med gater, plasser, park og bekkeåpning under bygging. Tilgrensende til Sentral tverrforbindelse er det nå åpnet en ny ungdoms- og videregående skole og barnehage.

Barns interesser

Planområdet omfatter ikke opparbeidede leke- og oppholdsarealer, men deler av Østre parkdrag er i dag grønne områder med gress og skog som brukes til fri lek og opphold for barn og unge.

Universell utforming

Området er i dag lite tilgjengelig for personer med nedsatt funksjonsevne, gående med barnevogn og syklende.

Juridiske forhold

Planområdet ligger i dag i sin helhet på privat grunn.

På de berørte eiendommene langs Østre parkdrag 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.

Sentral tverrforbindelse øst 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 turveitraséen medføre at eksisterende enebolig og tilhørende garasje må rives.

Ytterligere en eiendom (Lensmanns Hiorths allé 21) vil bli berørt ved at deler av hagearealet forsvinner.

-89-

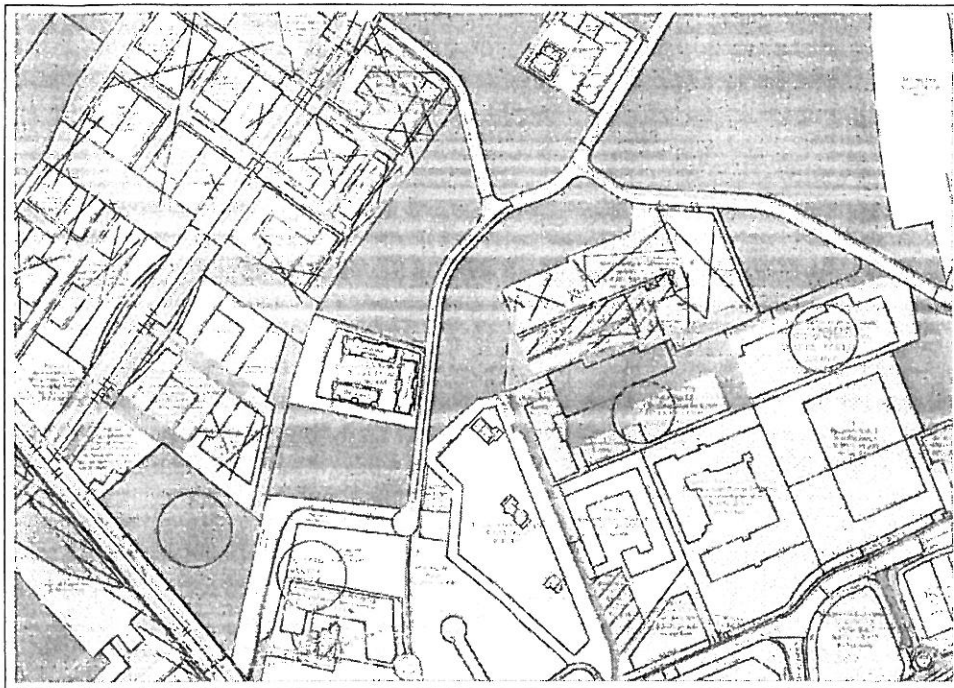
Interessemotsetninger

Det er interesse motsetninger både i tilknytning til transformasjonen av Ensjøområdet, området bak Fyrstikketorget og rundt Grønvold gård. Flere av grunneierne er uenige i trasévalg og hvordan dette påvirker utnyttelsen og bruken av deres eiendommer. På bakgrunn av dette har det vært fokus på informasjon, medvirkningsmøter og blitt vurdert mange trasémuligheter for både Sentral tverrforbindelse og for Østre parkdrag.

4 PLANSTATUS

Regulering

Området er per i dag i hovedsak regulert til industri/kontor/forretning samt allmennyttig formål (undervisning) i ulike reguleringsplaner.



Kart som viser gjeldende regulering.

Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet for å tilrettelegge for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportsystemet kan begrenses. Viktige temaer er kollektivbetjening, gode forhold for sykkel, hensynet til gående og bevegelseshemmede, tilknytning til hovedveinettet, grøntstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter.

Retningslinjene for barn og unge skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre skal det sikres varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelige arealer for barnehager.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2008-2025, vedtatt av bystyret 11.06.2008, har som mål at arealbruken skal bidra til å realisere visjonen: Hovedstaden Oslo – miljøby, kunnskapsby, kulturby og fjordby. Planen legger opp til økning av boligmassen, og ivaretagelse av bevaringsverdige objekter og miljø og en bærekraftig byutvikling med gode steds- og miljøkvaliteter og et miljøeffektivt transportsystem. Planen forutsetter

at Oslo fortsatt skal ha en blågrønn profil, og dette innebærer at grøntarealer i byggesonen ikke skal nedbygges. Boligbyggingen og byutviklingen skal skje på en kollektivnær måte. Det antas boligbehov på 50.000 boliger fram til 2025. Økt befolkningstetthet tilsier stor oppmerksomhet om sosial infrastruktur, samt lokale grøntområder, torg og møteplasser.

Strategi for bærekraftig byutvikling – Byøkologisk program 2002-2014 er byrådets redskap for å ta vare på og utvikle Oslos miljøkvaliteter. Visjonen er at Oslo skal være en by i bærekraftig utvikling preget av økonomisk, sosial og kulturell vekst innenfor naturens økologiske bæreevne, at byen skal overleveres til neste generasjon i en bedre miljøtilstand enn før og at Oslo skal være en av verdens mest bærekraftige og miljøvennlige hovedsteder. Byøkologisk program er utarbeidet for å nå disse visjonene. Ett av hovedmålene i programmet er at Oslo skal ha en bærekraftig byutvikling, trivelige byrom og et godt fungerende kretsløp. Strategi 1.1.1. for å nå dette målet sier at: "næringutvikling og boligbygging skal skje ved fortetting innenfor byggesonen. Fortetting skal i hovedsak skje på tidligere områder for industri, havn og arealer for samferdselsanlegg, og ikke på bekostning av grønnstruktur og verneverdige bygninger og miljøer." Et annet hovedmål er at Oslo skal bevare og styrke sin blågrønne struktur. Strategi 3.3.2 for å nå dette målet sier at: "regulerte friområdet og andre viktige natur- og rekreasjonsområder i byggesonen skal beholdes. Verneverdige uregulerte naturområder sikres gjennom regulering." Strategi 3.3.3 sier: "Områder av verdi for friluftslivet skal sikres, slik at det fremmer miljøvennlig ferdsel, opphold og høsting, og at naturgrunnlaget blir tatt vare på. Utbygging av turveisystemet sikres og fullføres, og systemet utvikles videre."

Kommunedelplan Grøntplan for Oslo, vedtatt av bystyret 15.12.1993 (er under revidering) har som ett av flere hovedmål å bevare Oslos særpreg som "den grønne byen mellom åsene". Viktige landskapstrekk skal bevares og synliggjøres, økologiske verdier sikres, rekreasjonsområder på overordnet nivå sikres og ulike offentlige tilgjengelige grønne arealer bevares som viktige elementer i grøntstrukturen. Overgangssonene fremholdes som vesentlige. Til dette hører bla at bygninger og anlegg ikke forstyrrer horisontlinjer. Turvei D2 går gjennom Ensjøområdet i nordvest og er i Grøntplan for Oslo definert som en del av det overordnede turveisystemet for Oslo. D2 strekker seg fra Kampen park i sør, via Ensjø og Økern til Lillomarka i nord. Turveien vil passere gjennom den nye Tidemannsparken, som blir området største park. Turveien er i VPOR forutsatt oppgradert.

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

Veiledende plan for det offentlige rom (VPOR, 2007) for Ensjø

Prinsippplanen tar sikte på å fastsette den arealbruken som er nødvendig å avklare raskt og utsette avklaringer av mer detaljert arealbruk og utforming der dette kan vente. Planen skal sikre at det offentlige rom får en tilfredsstillende utstrekning og kvalitet, med en standard som er rimelig å forlange for et nytt "indre by-område". VPOR skisserer retningslinjer og rammebetingelser for utvikling av det offentlige rommet på Ensjø. Østre parkdrag strekker seg fra i Ensjøveien sør, via Teglværksparken til Grenseveien i nord. Den går på store deler av strekningen langs den bratte skråningen øst for "Gladengen". Sammen med Vestre parkdrag på andre siden av "Gladengen", vil de to parkene innramme et tett utnyttet område. Disse to parkdragene danner et hovedgrep i prinsippplanen. Østre parkdrag ønskes utviklet med mer naturpreg enn Vestre parkdrag. Parkdraget skal reguleres til grønnstruktur. Biblioteksparken vil være en del av planområdet. Bygget som ligger i søndre del av planområdet (Ensjøveien 22) er i dag regulert til parkbelte og takflaten er tenkt som en del av parkdraget. Østre parkdrag skal ved ferdigstilling framstå som et bredt og kontinuerlig grønt "skogsdrag", en naturpark fra Stålverksveien til nye Ensjøveien. Edelløvslogen og store trær skal bevares. Nye trær skal plantes der det mangler vegetasjon iht. prinsippene skissert i egen treplantingsplan. Området skal skjøttes på en slik måte at det blir tilgjengelig for lek og opphold. Bredden på parkdraget skal variere, men fra Stålverksveien til nye Ensjøveien skal gjennomsnittlig bredde være minst 30 meter og minimum 20 meter på det smaleste. Det skal være gjennomgående tursti på hele strekningen. Det kan stedvis anlegges parallelle traséer med minimum 2,5 meters bredde og parken skal utformes som "naturpark". Parkdraget ønskes brukt som en naturlekeplass for barn, med mulighet for lek og aktiviteter i bratt terreng med spennende "vill" vegetasjon. Biblioteksparken

skal videreutvikles og bør utvikles innenfor opparbeidet parkareal. Gangvei skal bidra til å sikre sammenhengende gangforbindelse fra Malerhaugveien til Vestre parkdrag. Parken utvider seg ned mot parkdraget. Totalt areal kan bli 2-3 daa eller større. Teglverksparken blir en sentral park i det offentlige rom på Ensjø og vil være med å binde sammen Petersborgaksen med Østre og Vestre parkdrag. Overgangen mellom Petersborgaksen og Teglverksparken må få en presis utforming med tilgjengelighet for alle. Terrenget er bratt opp mot parken. En siktlinje mellom Teglverksparken i øst og Petersborgparken i vest, bør vektlegges. Teglverksparken skal markere kryssingen mellom Østre parkdrag og sentral tverrforbindelse. Parken omkranser en liten kulp, som i VPOR er foreslått bearbeidet til en liten dam med sittegrupper, for å understøtte vannet som viktig element. Parken bør ha et totalareal på 2-2,5 daa (inklusive del av grøntdraget).

Det offentlige rom, vist i VPOR, skal i størst mulig grad reguleres til offentlige formål (grønnstruktur, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur).

Kommunedelplan for torg og møteplasser – vedtatt i bystyret 22.04.2009

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye møteplasser og videreutvikle eksisterende møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet. Det foreslås bestemmelser som skal sikre torg og møteplasser ved store utbyggingsprosjekter i utpekte "transformasjons- og utviklingsområder". Tiedemannsparken, Ensjøtorget og Gladengveien er i kommunedelplanen nevnt som forslag til nye møteplasser på Ensjø. Ensjøtorget og Tiedemannsparken foreslås sikret juridisk, mens Gladengveien foreslås tilrettelagt som møtested.

Gjeldende regulering

Planområdet omfattes av flere reguleringsformål, bla:

- Midl.reg.best. for industri S-2864, 14.05.1986.
- Byggeområde for boliger, S-3865, 07.11.2001.
- Parkbelte, sak 207/42.
- Gang-/sykkelvei, S-2912, og felles avkjørsel S-3532, 22.05.1996.

Pågående reguleringsplanarbeid

Det er innsendt planinitiativ for eiendommene Ensjøveien 14-22 (regulert til midl.reg.best. for industri og parkbelte) (sak 200805549). Hensikten med planinitiativet er å etablere samsvar mellom faktisk bruk og formell reguleringsstatus. Det ønskes å tilrettelegge for en videreutvikling av eiendommene. Dagens bruk av området er i hovedsak kontor, forretning m.m. All parkering foregår i dag på bakkeplan og det vurderes derfor et felles, underjordisk garasjeanlegg for å rydde opp i parkeringsforholdene. I tillegg vurderes en mindre del av planområdet regulert til boligformål i overgangen mot eksisterende boligbebyggelse langs Malerhaugveien. I planområdets østre del skal det etableres en gangsti i samsvar med intensjonene om Østre parkdrag i veiledende prinsipplan for det offentlige rom.

Pågående byggesaker

Det er den 23.05.2008 innkommet søknad om dispensasjon (utenom byggesak) vedrørende eiendommen Ensjøveien 22. Siden Samferdselsetaten har fått ansvar (av EBY) for gjennomføringen av grunnerverv i Ensjøveien, i forbindelse med nedgraving av høyspentlinje, må de se på løsning av parkeringsforhold for eier av Ensjøveien 16, 18, 20 og 22. Dette må løses før grunnervervsprosessen kan fortsette. I forbindelse med dette søkes det, på vegne av Brødrene Jensen AS, om dispensasjon fra gjeldende regulering parkbelte til å etablere 38 parkeringsplasser på taket i Ensjøveien 22 for en tidsbestemt periode inntil Østre parkdrag skal realiseres. Parkeringsplassene skal erstatte tap av eksisterende parkeringsplasser langs Ensjøveien. Det ble gitt avslag på dispensasjonssøknaden 17.06.2009.

5 MEDVIRKNING

Det har fra oppstart av reguleringsplanarbeidet vært høyt fokus på medvirkningsprosessen med berørte parter. I tillegg har saken blitt drøftet med tverretattlig samarbeidsgruppe for utviklingen på Ensjø.

Ved oppstart av planarbeidet ble det avholdt ett felles informasjonsmøte for alle berørte parter. Under prosessen med å utarbeide reguleringsplanforslaget har det blitt avholdt flere særmøter for de ulike delområdene. Det har vært spesielt stort fokus på medvirkning i forbindelse med fastleggelse av trasevalget for Sentral tverrforbindelse øst, på strekningen fra Lilleplassen til Malerhaugveien. Her ble det avholdt et eget informasjonsmøte med grunneierne den 20.01.2010, 04.02.2010 og et nytt felles informasjonsmøte den 20.05.2010. I tillegg har det vært avholdt flere særmøter med de enkelte grunneierne på denne strekningen.

I løpet av planarbeidelse har det vært avholdt flere særmøter med flere berørte eiendommer. Dette gjelder blant annet:

Ensjøveien 22 v/Brødrene Jensen AS (bygning med takflate som ligger som del av Østre parkdrag)
Malerhaugveien 13 (enebolig som planforslaget forutsetter revet)
Malerhaugveien 14 – 18 (eksisterende boligsameie, nabo til Biblioteksparken)
Malerhaugveien 24 – 26 (eksisterende boligsameie langs Østre parkdrag)
Malerhaugveien 28 (berøres av Østre parkdrag)
Malerhaugen Byggeselskap AS (eksisterende boligsameie langs Sentral tverrforbindelse øst)
Ensjøhjemmet omsorgsboliger og servicesenter (berøres av Østre parkdrag)
Fyrstikkalléen 19 (berøres av Sentral tverrforbindelse øst)
Fyrstikkalléen 20 (Norges takseringsforbund, berøres av Sentral tverrforbindelse øst)
Fyrstikkalléen 21 (skole og barnehage)
Grenseveien 95 (Grønvoll gård, berøres av Sentral tverrforbindelse øst)
Grenseveien 97 (berøres av Sentral tverrforbindelse øst og Grønvoll plass)

4.1 Innspill ved kommunalt samråd

Gjennom kommunalt samråd kan fagetater, bydelen og barnas representant i bydelen gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ. Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1. Bydel Gamle Oslo
2. Friluftsetaten
3. Byantikvaren
4. Renovasjonsetaten
5. Gravferdsetaten
6. Samferdselsetaten
7. Vann- og avløpsetaten
8. Trafikketaten
9. Eiendoms- og byfornyelsesetaten
10. Ruter AS
11. Hafslund Nett

Sammendrag av samrådsinnspill

1. Bydel Gamle Oslo v/ Bydelsdirektøren mener det er viktig å ta hensyn til ”forprosjekt Ensjø parkdrag, februar 2009” utarbeidet av Norconsult og Bjørbekk & Lindheim for Samferdselsetaten. Det er viktig å gå i dialog med konsulentene som har utarbeidet forprosjektet for området så tidlig som mulig i reguleringsprosessen. Bydelsdirektøren mener også det er viktig å legge stor vekt på universell utforming. Atkomsten til parkdraget fra Ensjøveien er svært bratt (skråning på kortsiden av takflaten). Det bør derfor sikres en alternativ forbindelse fra Ensjøveien som tilfredsstillende kravene til universell utforming ved å ta med nok areal (dvs. evt. utvide planområdet om nødvendig). Bydelsdirektøren

mener det må sikres i reguleringsplanen at ikke Østre parkdrag blir benyttet som branngate for private utbyggere, noe som vil legge store begrensninger på utforming av parken. Det er videre viktig at det ikke tillates midlertidig takparkering på taket i Ensjøveien 22. Bydelsdirektøren mener det er viktig å bevare eksisterende vegetasjon og at dette bør sikres i reguleringsplanen. Det er også viktig å knytte den gjennomgående turveien til naboområdene gjennom å sikre mange tverrgående forbindelser i reguleringsplanen. Barn og unges representant i plan- og byggesaker er forelagt planinitiativet og hadde ingen kommentarer. Saken er forelagt bydelsutvalgets leder som hadde følgende kommentarer: *"BU-leder støtter bydelsdirektørens bekymring om at universell utforming ivaretas i tilstrekkelig grad og planområdet bør forsøkes utvidet. En park har liten nytte for innbyggerne om den ikke gjøres tilgjengelig. Videre bør parken få tydelig parkpreg, slik som beplantning av trær og planter i hele parkdraget og en utforming som gjør vedlikehold mulig. For kupert terreng viser seg å bli mindre vedlikeholdt ettersom tilgjengeligheten ikke er tilstrekkelig ivaretatt."* Saken vil forelegges bydelsutvalget som referatsak i førstkommende møte.

2. Friluftsetaten er positiv til planforslaget og mener det er svært viktig at føringene i VPOR følges opp i reguleringsarbeidet, og at prinsippene som skisseres i dokumentet sikres i reguleringsforslaget eller i utbyggingsavtale.

3. Byantikvaren krever ikke arkeologiske registreringer i planområdet. Det minnes om at kulturminneloven gjelder generelt. Dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet strakts stanses og Byantikvaren kontaktes.

4-10. Renovasjonsetaten, Gravferdsetaten, Samferdselsetaten, Vann- og avløpsetaten, Trafikketaten, Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Ruter AS har ingen bemerkninger til planinitiativet.

11. Hafslund Nett har kabelanlegg og stasjonsanlegg i det aktuelle reguleringsområdet. Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av atkomst tilhørende Hafslund Netts anlegg på området. Likeledes må det ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endringer av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører reduserte høyder opp til luftledningsanlegg. For etablering av strømforsyning til nye anlegg må det tas tidlig kontakt med Hafslund Nett. Alle nye, eller endringer av eksisterende, elektriske forsyningsanlegg skal bygges iht. Hafslund Netts spesifikasjoner. Hafslund Nett bestemmer plassering/sted for utbyggers tilknytningspunkt for strømforsyningen.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Forslagstiller merker seg at samtlige som har uttalt seg i samråd, enten er positive til planinitiativet og/eller kun har tekniske kommentarer til planinitiativet.

Innspillet fra Bydel Gamle Oslo og Friluftsetaten har medført at det har blitt lagt ytterligere vekt på å fokusere på gode universelle løsninger som ikke skaper store rampekonstruksjoner, men som legger seg godt i terrenget og dermed gjør at sidearealene kan beplantes og fremstå mer som del av grøntstrukturen.

Innspillene fra Bydel Gamle Oslo og Friluftsetaten har også medført at takflaten integreres og reguleres som en del av Østre parkdrag og at det foreslås å etablere en takhage på dette området. Etter innspill fra Friluftsetaten er det tatt inn en egen reguleringsbestemmelse (§ 3.4) om at det skal lages en egen opparbeidelsesplan, der blant annet spørsmål om bevaring av eksisterende vegetasjon skal avklares, i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

Videre har samrådsinnspillene også medført at det er fokusert på at planforslaget skal nå de måltallene som er satt i VPOR og de løsningene som er beskrevet i "forprosjekt Ensjø parkdrag, februar 2009" utarbeidet av Norconsult og Bjørbekk & Lindheim for Samferdselsetaten er i hovedsak lagt til grunn for planforslaget.

4.2 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Bydelsutvalget Gamle Oslo	06.08.2010
2. Byantikvaren	16.07.2010
3. Vann- og avløpsetaten	06.08.2010
4. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	19.07.2010
5. Ruter AS	04.08.2010
6. Hafslund nett AS	02.08.2010
7. Undervisningsbygg Oslo KF	19.07.2010
8. Oslo og Omland Friluftsråd	04.08.2010
9. Vital Eiendom AS for Grønvold Gård AS	15.07.2010
10. A/S Malerhaugen Byggeselskap	04.08.2010
11. Eierseksjonssameiet Malerhaugveien	04.08.2010
12. Malerhaugveien 13 v/ O.I.Øksnes	Ikke datert
13. Norges TakseringsForbund	16.07.2010
14. Ensjøveien 16-22 v/ IN'BY	09.07.2010
15. Grenseveien 97 v/ Arcasa Arkitekter AS	09.07.2010 og 01.09.2010

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

1. Bydel Gamle Oslo (BGO) viser til saken Ensjøveien 14-22 og ber om at denne saken blir satt 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. Bygningen i Ensjøveien 22 må ikke endres på en måte som vanskeliggjør gjennomføringen av Østre parkdrag. BGO mener det med fordel burde vært satt av mer areal til Østre parkdrag og ber om at det ses på muligheter for å gjøre områdene inn mot parkdraget grønnere. BGO mener det er spesielt viktig å sørge for trygge og gode løsninger for fotgjengere og syklister fra Kampen og Ensjø T-banestasjon og inn i parkdraget. I tillegg bør det legges til rette for sykkelparkering. BGO mener det er viktig at lekearealer må tilrettelegges og utformes men tanke på at det skal benyttes av barn i alle aldre, og gi mulighet for samhandling mellom barn og voksne. BGO påpeker viktigheten av at behovet til de større barna blir ivaretatt og at utearealene også gir tilbud til dem. BGO mener det er viktig at det velges miljø- og klimavennlige løsninger og materialer i prosjektet.

2. Byantikvaren (BYA) viser til sin uttalelse til planinitiativet vedrørende kulturminner av nyere tid og arkeologiske forhold. Av nyere tids kulturminner vises det til at Malerhaugveien 10 er regulert til spesialområde bevaring og at Malerhaugveien 12 står oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig, begge ligger inntil planområdet. Det er ikke registrert noen bygning eller anlegg av kulturhistorisk interesse innenfor planområdet. Når det gjelder arkeologiske forhold vises det til at området er preget av moderne aktivitet. Det antas at opprinnelig grunn er fjernet og omrotet. BYA krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet. De minner om at kulturminnelovens §8 annet ledd gjelder om at dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses og BYA kontaktes.

3. Vann- og avløpsetaten (VAV) viser til tidligere utarbeidet hovedplan for teknisk infrastruktur for VA-ledninger, tegning nr H004, utarbeidet for Norconsult AS for Samferdselsetaten, og sier at det grunnlagsmaterialet må legges til grunn for det videre reguleringsplanarbeidet. Utsnitt av vannverkets hovedledningskart fra området, med påtegninger av 06.08.2010), er lagt med som vedlegg.

4. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (FyOA) er positiv til det foreslåtte planarbeid. Dette oppfatter FyOA som at er i tråd med St.Meld 29 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, rikets miljøpolitikk og riktes miljøtilstand med viktige arealpolitiske føringer. Oslo kommunes Byøkologiske program har som mål å bevare og styrke sin blågrønne struktur. FyOA minner om at det skal utarbeides konkrete risiko- og sårbarhetsanalyse til alle arealplaner.

5. Ruter AS påpeker at det planlagte parkdraget ser ut til å ligge over T-banetunnelen mellom Ensjø og Helsfyr T-banestasjoner, og at det i den forbindelse må tas kontakt med Kollektivtrafikkproduksjon AS for å vurdere sikkerheten i utbyggingsfasen.

6. Hafslund nett AS viser til at det fra og med 01.01.2010 er Oslo Kommune ved Samferdselsetaten som eier og drifter vei/gatebelysning i Oslo. Utover dette har de ingen nye kommentarer.

7. Undervisningsbygg har ingen merknader til plankartet, men ber om å bli orientert i den videre prosessen.

8. Oslo og Omland Friluftsråd (OOF) ser det som svært positivt at det tas overordnet grep i utviklingen av nye boligområder, slik at disse får sammenhengende og kvalitativt god grønnstruktur. Å legge til rette for gang- og sykkel er svært positivt, både for de som blir boende i området, og fordi det vil kunne gi et tilskudd til eksisterende turveier. Det minnes om viktigheten av å bruke stedegen vegetasjon av ulik størrelse og struktur, for å få et variert landskap samt legge forholdene til rette for biologisk mangfold. Innslag av grønt øker trivselen og bidrar dessuten til bedre psykisk helse fordi man kobler bedre av i grønne omgivelser. OOF vurderer kvalitetsprogrammet for Ensjø til å gi svært gode retningslinjer på mikroplanet og ønsker spesielt å berømme EBY for den delen knyttet til uterom, med retningslinjer for opparbeidelse, lokal overvannshåndtering og grønne tak og fasader. På bakgrunn av dette vurderer OOF at EBY har et svært godt utgangspunkt for å utvikle prosjektet i tråd med miljø- og friluftskvaliteter. Det understrekes at nevnte krav ikke må bli en salderingspost, men være prioritet og en forutsetning for å utvikle en god bydel.

9. Vital Eiendom AS på vegne av Grønvold Gård AS (GGAS) har flere bemerkninger som de vil at skal tas hensyn til i planen. Grenseveien 95 er et kombinasjonsbygg med kontorarealer fra 1. etg. og opp, og med høytlager i underetasjen med omfattende varedistribusjon. Kjelleretasjene omfatter parkering for om lag 100 personbiler. Adkomst til parkering i kjeller er med nedkjøringsrampe langs byggets vestfasade. Trafikken vil hovedsakelig være knyttet til arbeidstiden for kontorleietakerne med innkjøring om morgenen og utkjøring på ettermiddagen. Trafikken må krysse den foreslåtte gang- og sykkelveien med mulige konflikter/risiko på hjørnet av bygget hvor siktlinjer kan være begrenset og syklisters/skolebarn kan komme i høy fart ned bakken. Adkomst til høytlager er på sydsiden av bygget og trailere som brukes i varetransporten må ha oppstillingsplass langs eiendommen på sydsiden. Gaffeltrucker som brukes til lossing, og mellomstore lastebiler og varebiler som brukes til varetransport, må kunne rygges inn mot lasterampen eller være oppstilt utenfor rampen. Lasterampen brukes også til komprimator (emballasje) som hentes med spesialbil som må ha oppstilling på tvers av både gang- og sykkelvei, og den øvrige kjørebane. Det må tas hensyn til nødvendig kurvatur/svingradier. Ordinær søppelenting fra bygget foregår samme sted. Plantegning som viser lasterampe/økonomigård funksjonen i tillegg til to kopier av fotografier som illustrerer virksomheten er lagt ved som vedlegg. Det må ivaretas snuplass for trailere. Dersom det etableres et torg som snuplass for trailere må dette være operativt med tilstrekkelig svingradius/størrelse før eksisterende kjørearealer endres. Virksomheten må kunne gjennomføres uten risikofylt rygging med trailere ut i Grønvoll allé. Avkjøring til gjesteparkering ved Grønvoll alle vil også krysse gang- /sykkelvei. Trafikken omfatter også post- og budleveranser. Eier (GGAS) mener det vil være betydelig risiko og konflikt knyttet til det foreslåtte forslag og aktivitetene ved eiers bygg. Eier ønsker sterkt at dette tas hensyn til i den videre planleggingen. Undervisningsbygg har etablert en ny skole som GGAS nærmeste nabo. I den anledning har det allerede blitt iverksatt tiltak for å bedre trafiksikkerheten ovenfor skolebarn som går på bekostning av/vanskeliggjør GGAS virksomhet/aktivitet på bygget. Oppsummert sett synes GGAS at funksjonen/ trafikksituasjonen ved deres eiendom ikke har blitt tatt med som premiss for planleggingen. GGAS kan ikke se at etablering av en gang- /sykkelvei, evt. begrenset av trær, og ønsket om et urbant og grønt preg kan gjennomføres uten at det vil påvirke deres eiendom i negativ retning. GGAS ber om at deres virksomhet ved bygget ivaretas på best mulig måte og ikke forverres ytterligere utover dagens allerede iverksatte tiltak i Fyrstikkalléen. I den anledning minner GGAS om at området er regulert til kontorformål med de krav til adkomst og bil/transportlevering det krever.

10. A/S Malerhaugen Byggeselskap (MB) anmoder om et møte tilknyttet denne saken. Det påpekes at bare enkelte parter i Malerhaugen Byggeselskap har mottatt varsel, og at denne bemerkningen sendes

- 96 -

på vegne av alle parter i deres aksjeselskap. MB og beboere i Lensmann Hiorths allé 21 har opplevd prosessen som lite ryddig og direkte ubehagelig. De viser til at de første gang hørte om planen via naboer og fant det underlig at de ikke var invitert på infomøtene når den planlagte forbindelsen griper så direkte inn i deres eiendom. Det vises videre til at deres eiendom står på BYA sin Gule liste og at heller ikke BYA kjente til denne saken. MB ble først inkludert i prosessen da styreformann tok kontakt med EBY og det ble klart at planforslaget berørte deres eiendom direkte. Det vises til at de ble invitert til dialogmøte, men oppfattet at dette kun var et informasjonsmøte. Det opplyses at styrets representanter opplevde situasjonen som svært lite imøtekommende. De kom også med flere konkrete innvendinger til løsningen som ble presentert. EBY lovet flere ganger underveis i møtet at de skulle ta hensyn til disse innvendingene og at de ikke skulle gå videre med saken uten først å ha et nytt møte med MB. Det ble også lovet et møte med Swecos representant fra prosjektet ettersom det var flere innvendinger til og spørsmål om planene som saksbehandlerne ikke kunne svare på. MB har ikke mottatt innkalling. Det vises til at tegningen som nå er mottatt ikke har tatt hensyn til innvendinger fra MB. De mener derimot at tegningen nå viser at Sentral tverrforbindelse nå ligger enda nærmere Lensmann Hiorths Allé 21 og at den skisserte løsningen i enda større grad åpner for uønsket ferdsel inn i MB. MB ser på dette som et avtalebrudd. Avslutningsvis forutsettes det nå at EBY kaller inn til et møte for å rydde opp, og at alle berørte parter i MB varsles.

11. Eierseksjonssameiet Malerhaugveien påpeker at deres eiendom både blir berørt av Østre parkdrag og Sentral tverrforbindelse. De er positive til at kommunen tar grep og gjennomfører reguleringen av blå/grønne områder i deres nærområde i tråd med VPOR. De viser til at sameiet har hatt flere anledninger til å medvirke både i møter, ved at representant for EBY var tilstede på generalforsamling og ved avholdt befaring med EBY. De ønsker å bemerke at det ikke kommer klart frem hvor mye av deres eiendom som blir berørt. De vil ikke akseptere for stor regulering på deres eiendom. Som utgangspunkt mener de at det som er å betrakte som skråning fra plenområdet på deres eiendom og ned mot biloppstillingsområdet i Gladengveien 7 er maksimum av det de kan akseptere at blir regulert. Det vises til at sameiermøtet har gitt styret fullmakt til å fremforhandle og inngå avtale om bruksrett med kommunen vedrørende det område som gjelder regulering i tilknytning til deres eiendom. Forutsetninger for dette er:

- At hele strekningen blir regulert og opparbeidet samtidig.
- At det ikke skal koste sameiet noe økonomisk verken ved opparbeidelse eller vedlikehold.
- Det skal ikke bygges bygninger eller strukturer over bakken som kommer i konflikt med sameiets interesser.
- Gangstien i Østre parkdrag legges lengst unna vår eiendom,
- Sameiet får økonomisk tilskudd for å plante busker for å skjerme leiligheter med vinduer og balkonger på enden av deres bygning.
- Eksisterende store trær skal beskyttes og ikke felles.

Deres største bekymring er at bare deler av parkdraget eller tverrforbindelsen blir opparbeidet og at en av disse eller begge ender opp inn mot deres eiendom uten at den videreføres. Dette kan få uheldige konsekvenser i forhold til gjennomgang og bevegelsesmønstre over deres eiendom. De vektlegger derfor viktigheten av at hele planforslaget opparbeides samtidig. Når det gjelder beslutningen om oppkjøp eller bruksrett ønskes det nærmere dialog med EBY. Det vises til at deres eiendom er regulert til bolig og at pris bør reflektere dette om det skal bli et salg. Det informeres om at et salg må ha endelig godkjenning av sameierne.

Det er vedlagt et kart/kommentarer angående: gangvei fra Malerhaugveien til vannspeil i enden av Petersborgaksen/Sentral tverrforbindelse ønskes flyttet nordover slik at den ikke berører deres inngangsparti, og bør flyttes inn på Malerhaugveien 28 sin eiendom, gangsti/snarvei fra Bibliotekssentralen på tvers over deres eiendom og videre inn på Malerhaugveien 28 sin eiendom, da den kommer nært innpå deres bygning og terrasser som ligger på bakkenivå. De vil ikke akseptere at 22 meter/ca 1800m² av deres eiendom forsvinner og foreslår at den legges lenger ned i skråning for å ikke ødelegge utareal og lekeområde til sameiet. Videre kommenterer de forlengelsen av gangvei fra Malerhaugveien mellom deres eiendom og Bibliotekssentralen ned på Selmers eiendom sine områder i Gladengveien 7. Det vises til at denne forbindelsen allerede brukes som snarvei i dagens situasjon, og de er positive til at denne forbindelsen opparbeides. Det er derimot viktig at dette ikke blir hovedforbindelsen inn og ut av området da den krysser deres adkomst til parkeringskjelleren og at det i tillegg er et område med stor trafikk til Bibliotekssentralen.

12. Malerhaugveien 13 v/Odd Ivar Øksnes som representerer sin mor (eier og beboer av eiendommen) henviser til informasjonsmøter som er avholdt i regi av EBY der det har fremgått at deres eiendom blir sterkt skadelidende ved utføring av tverrforbindelsen. Det påpekes at eiendommen ved utførelse av tverrforbindelsen vil bli ødelagt til boligformål i nåværende form og at det vil skape katastrofal forringelse av verdien ved et mulig salg på boligmarkedet. I motsetning til de andre berørte partene i området er grunneier i dette tilfelles en privatperson og at det her er privatøkonomi som råder. Regulering og gjennomføring av denne tverrforbindelsen får derfor store personlige konsekvenser. Med bakgrunn i ovenfornevnte bes det om at Oslo kommune raskest mulig innløser denne eiendommen i sin helhet til markedspris eller takst.

13. Norges TakseringsForbund (NTF) viser til tidligere kommunikasjon og møtevirksomhet i denne saken. Det påpekes at NTF har informert om at de har en tung beslutningsprosess og at det er uheldig at varslingen ble sendt ut rett i etterkant av at det ble avholdt generalforsamling i NTF. Det påpekes at 6 ukers svarfrist er for kort frist for å kunne gi bemerkning i forhold til denne saken, og at de ikke er i stand til å gi sitt endelige svar innen fristen. De bemerker derfor at de vil komme med innspill til saken på et senere tidspunkt, og saken tas opp i deres hovedstyremøte den 20.08.2010. Det opplyses om at de ikke ønsker at tverrforbindelsen legges over deres tomt, samt at de vil ta opp de andre sider ved saken. Des bes i tillegg om et referat fra sist avholdt møte mellom NTF/EBY 20.05.2010.

14. Ensjøveien 16-22 v/IN'BY er engasjert av grunneieren Brødrene Jensen AS (BJ) for å utarbeide forslag til reguleringsplan for Ensjøveien 16-22. Planinitiativ for denne saken ble innsendt mai 2008. Hensikten med forslaget er å oppdatere reguleringsstatus for eiendommene til å samsvare med dagens bruk og i samsvar med VPOR, samt legge til rette for videre utvikling av eiendommene. Eiendommene brukes i dag til kontorer og annen lett næring, ikke til industrivirksomhet som definert i gjeldende regulering. Uttalelsen er gitt på bakgrunn av det ovenfornevnte forhold. Det opplyses at EBY varslet oppstart av regulering for Østre parkdrag to år etter at deres planinitiativ ble innsendt. BJ sin eiendom inngår som del av EBY sitt varslede planområde. Det gjelder nylig oppgradert næringsbygg med omtalt "takhage" og at arealene som i parkplanene omtales som "Biblioteksparken". Det har de siste to år vært avholdt flere møter med EBY med sikte på å undersøke grunnlaget for å finne en omforent løsning for området, som både kan sikre en mindre utbygging av eiendommen Ensjøveien 22 og gjennomføring av Østre parkdrag, men uten resultat. Det opplyses at deres planarbeid har møtt total avvisning hos de kommunale fagetatene i forhold til ønsket om å videreutvikle området med en balanse mellom tilrettelegging av grøntområder og videreutvikling av eksisterende bebyggelse. De mener å ha opplevd arroganse i forhold til sin sak, og i tillegg at det er gjort forskjellsbehandling av grunneiere ved at Malerhaugveien 10 b nylig fikk rammetillatelse som innebærer at ubebygde areal som ligger inn i det planlagte Østre parkdrag kan benyttes til parkering. Det påpekes at det vil være fullt mulig å få en kontinuerlig grøntstruktur gjennom dette området uten å begrense parkeringsmulighetene for Malerhaugveien 10 eller begrense utbyggingsmuligheter for Ensjøveien 22. Det vil være mulig å få en grøntkorridor på over 20 meters bredde dersom hele det ubebygde området mellom Ensjøveien 22 og nabobebyggelsen ble beholdt som grøntareal. Det påpekes at Oslo kommunes håndtering av paralleltgående plan og byggesaker i dette området er inkonsekvent og nærmest uforståelig. Deres planforslag ble, ihht avtale med PBE, bli innsendt juli 2010. På vegne av BJ vil de sterkt motsette seg at Østre parkdrag begrenser mulighetene for påbygg på eksisterende bebyggelse i Ensjøveien 22. Det gjøres oppmerksom på at BJ ikke vil gå med på frivillige avtaler i forhold til grunnavståelse og utvikling av noen del av Østre parkdrag som berører deres eiendom. Gjennomføring av planforslaget må dermed basere seg på tvangservedelse. For bygget som ligger inn i skråningen og har takflate inn i Østre parkdrag vil det bli krevet full innløsning av bebyggelsen dersom kommunen ønsker å gjennomføre ideen om offentlig park på bebyggelsens tak.

15. Grenseveien 97 v/ Arcasa Arkitekter AS bekrefter at det vil bli avgitt kommentarer i saken. På grunn av de vesentlige konsekvensene en omregulering eventuelt kan få for eiendommen krever det noe mer detaljerte undersøkelser enn det som lar seg gjøre innen fristen som er satt. Det gjøres oppmerksom på at bemerkning fra tomteeiers side først vil bli sendt ultimo august.

Dette ble gjort i brev datert 1. september 2010. I brevet ber Arcasa Arkitekter AS, på vegne av grunneier om at deler av Grønnvoll plass (den delen som er bebygde i dag) tas ut av planforslaget. De

-98-

påpeker at denne delen av reguleringen ikke lar seg forene med dagens virksomhet og videre utvikling av denne.

Det påpekes videre at dagens hovedadkomst til Grenseveien 97 er fra Grønnvoll Alle og følger i store trekk den avmerkede traseen for Sentral tverrforbindelse mot sydvest. Kjøring til de ulike virksomhetene på eiendommen involverer både personbiltrafikk og bruk av større kjøretøyer. For flere naboeiendommer har det også etablert seg en praksis med adkomst via Grenseveien 97.

Det påpekes avslutningsvis at Grenseveien 97 A er åpen for å gå inn i en dialog for å finne frem til praktiske løsninger i området baser på gjeldende regulering(er).

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Bydel Gamle Oslo: Forslaget vil bli sett i sammenheng med reguleringsplanforslaget for Ensjøveien 14 – 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. Arealstørrelsen til Østre parkdrag er i samsvar med VPOR. Innspillene om å gjøre parkdraget grønnere, samt innspill om gode og trygge løsninger for fotgjengere og sykkellister fra Kampen og Ensjø T-bane og inn i parkdraget, samt tilrettelegging for sykkelparkering vil bli fulgt opp ved detaljplanlegging og byggesaksbehandling av 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 og materialer.

Byantikvaren, Vann- og avløpsetaten, Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Ruter AS, Hafslund Nett AS, Undervisningsbygg Oslo KF og Oslo og Omland Friluftsråd: Uttalelsene tas til etterretning.

Vital Eiendom AS på vegne av Grønvdold Gård AS: Forslagsstiller er klar over at det er en potensiell konflikt mellom grunneiers bruk av eiendommen ifbm. parkering og varelevering, og gående og sykklendes behov for en sikker vei gjennom området. Forslagsstiller mener imidlertid at denne konflikten allerede eksisterer i dag, i og med at det er etablert skole og barnehage på Fyrstikkalleen 21. Reguleringsforslaget går ut på å regulere en egen gang og sykkelvei, og en egen privat vei (felles avkjørsel) som er fysisk adskilt med en grøntrabatt. En slik løsning vil etter vår oppfatning medføre at myke trafikkkanter i mye større grad enn i dag skilles fra biltrafikken, og er etter vår oppfatning også i grunneiers interesse. På den private veien (felles adkomst) reguleres det inn en sнопlass.

A/S Malerhaugen Byggeselskap (MB): Forslagsstiller vil bemerke at styret i MB har, på vanlig måte blitt orientert om at arbeid med utarbeidelse av reguleringsplan har startet opp. Styreformann ble blant annet invitert til informasjonsmøte den 20.01.2010, 04.02.2010 og 20.05.2010. I tillegg ble styret på vanlig måte varslet ved oppstart av planarbeid, og det ble avholdt et nytt møte med MB den 07.09.2010. Forslagsstiller vil ikke legge skjul på at det har vært krevende å utarbeide et forslag som forener MB ønske om minst mulig inngrep i eksisterende bruk av eiendommen, med behovet for at gående og syklende skal få en sikker forbindelse fra Malerhaugveien og fram til Fyrstikkalleen skole og barnehage, samtidig som denne forbindelsen skal være universelt utformet. Vi har derfor forståelse for at MB har oppfattet denne prosessen som vanskelig. Vi mener imidlertid nå at vi har funnet en god løsning som forener disse to vilkårene, og opplever nå at vi har en god dialog med MB, om hvordan en opparbeidelse av Sentral tverrforbindelse øst kan gjennomføres, uten store ulemper for MB.

Eierseksjonssameiet Malerhaugveien: Forslag til områdeavgrensning for Østre parkdrag er etter forslagsstillers oppfatning i samsvar med forhåndsuttalelsen. Innspill om kjøp/ervert av bruksrett til tomt, samt om opparbeidelsen av Østre parkdrag vil bli fulgt opp ifbm. detaljprosjektering og grunnervvervsprosess for Østre parkdrag.

Malerhaugveien 13 v/Odd Ivar Øksenes: Forslagsstiller er i dialog med grunneier om kjøp av eiendommen.

Norges Takseringsforbund (NTF): Uttalelsen om at de ønsker at tverrforbindelsen ikke skal legges over deres tomt tas ikke til følge. Det vises til kapittel 7, punkt om universell utforming for en nærmere begrunnelse for hvorfor traseforslaget opprettholdes.

- 99 -

Ensjøveien 16 – 22 v/IN'BY: Forslagsstiller vil bemerke at det er en konflikt mellom reguleringsplanforslaget og planinitiativ for Ensjøveien 16 – 22, som er fremmet av grunneier. Konflikten gjelder reguleringsformål for taket på eksisterende bygning på Ensjøveien 22. Her forslår vi å regulere taket til grønnstruktur (takhage), mens grunneiers planinitiativ åpner for at det kan bygges boliger på dette taket. Konflikten må antagelig avgjøres av Oslo bystyre, ved at det sendes inn alternative planforslag for eiendommen.

Forslagsstiller vil for ordens skyld bemerke at eiendommen Ensjøveien 22 i dag er regulert til parkbelte. Eksisterende bygg på Ensjøveien ble godkjent oppført etter vedtak av byplanrådet i møte den 14.12.1954. Som vilkår for oppførelsen ble det forutsatt at taket skulle påføres jord og tilsåes, og at grøntanlegget over bygget seinere skulle kunne disponeres i forbindelse med det øvrige parkbeltet uten utgift for kommunen. (Brev om byplanrådets avgjørelse datert 18.12.1954 er vedlagt denne sak.) Det at grunneier på et senere tidspunkt har fjernet jorden på taket av bygningen (eventuelt aldri opparbeidet det i tråd med vilkåret i tillatelsen), endrer etter vår oppfatning ikke på hva som er den lovlige bruken av taket i dag. Etter forslagsstillers oppfatning, endrer derfor ikke vårt planforslag den tillatte bruk av taket på Ensjøveien 22. Dersom grunneiers planforslag skulle bli vedtatt, vil dette imidlertid åpne for en helt ny bruk av taket på Ensjøveien 22.

Grenseveien 97 v/Arcasa Arkitekter AS: Forhåndsuttalelsen om å ta ut deler av Grønnvoll plass fra planforslaget tas ikke til følge. Forslaget om innregulering av Grønnvoll plass er i samsvar med VPOR, og forslagsstiller mener at det nå er helt nødvendig å avklare yttergrensene for Grønnvoll plass i en reguleringsplan. Dette er etter forslagsstillers oppfatning også i grunneiers interesse, ettersom han da vil få mer forutsigbare rammer for en videreutvikling (og eventuelt en senere transformasjon) av eiendommen sin.

Forslagsstiller har imidlertid forståelse for at en fullstendig opparbeidelse av Grønnvoll plass før Grenseveien 97 (eventuelt) transformeres, vil kunne skape store problemer for eksisterende drift av eiendommen. Vi har derfor i forslaget til reguleringsbestemmelser tatt inn en rekkefølgebestemmelse om at eksisterende avkjørsel over Gang-/sykkelvei / plass (Grønnvoll plass) tillates opprettholdt for eksisterende virksomhet fram til eiendommen Grenseveien 97 (gnr/bnr 130/104) transformeres. Vi har også i illustrasjonene til planforslaget vist en opparbeidelse av Grønnvoll 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.

6 FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Intensjonsbeskrivelse

Med bakgrunn i forprosjektet er visjonen for Østre parkdrag at parkdraget skal ha et gjennomgående organisk preg med mange mindre og intime rom, som kontrast til den stramme bebyggelsen understøtter det "naturbane" Ensjø. Ensjøs historie som industri- og bilforretningsområde skal gjennom opparbeidelsen av parkdraget trekkes fram og synliggjøres gjennom bevisste materialvalg slik at det gir stedet en særpreget identitet.

Gjennom et helhetlig plangrep ønsker vi å binde sammen de ulike delområdene til en helhetlig og attraktiv grøntstruktur. De ulike delene vil ha en varierende tilrettelegging for aktiviteter, noe som kan gi rom for et rikt og variert bruksmønster. Østre parkdrag vil utvikles til et grønt og frodig område som vil være til glede både for de som bor der og de som ferdes igjennom. Sentral tverrforbindelse vil bestå av gang-/sykkelforbindelser med et mer urbant preg og danne en viktig tverrgående forbindelse i Ensjøområdet.

Det vil være viktig at området oppleves som trygt å ferdes i både natt og dag. Uterommene tilpasses universell utforming og tilrettelegges for alle aldersgrupper. Det vil være viktig å velge robuste og