



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Dato: 07.07.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
	2011/896-2	Silje Gitlestad, 23431109	512.1

ENSJØVEIEN 3-7, ENSJØ - PLANINITIATIV

Bydelsadministrasjonen mottok 23.06.2011 invitasjon fra Plan- og bygningsetaten (PBE) om å komme med innspill i forbindelse med område- og prosessavklaring knyttet til Ensjøveien 3-7, Ensjø. Frist for tilbakemelding er satt til 05.07.2011.

Planinitiativet vil få en område- og prosessavklaring i PBEs Planforum. Område- og prosessavklaringen skal avdekke eventuelle problemstillinger i området, fastsette utredningsbehov og gi PBE føringer for området.

Saksopplysninger

Hensikten med forslaget er å bebygge planområdet med boliger. Dette innebærer en omregulering av eiendommene fra kontor/forretning/parkering/industribygg til byggeområde for boliger med underformål næring/forretning. Det ønskes å legge til rette for en flerfunksjonell og urban utbygging med hovedvekt på boliger. Det vil kunne gis mulighet for å integrere ulike former for service/næring/forretning i utbyggingen.

Planområdet ligger på toppen av høydedraget nordvest i Ensjøbyen. Eiendommen avgrenses av Ensjøveien i nord og øst. Gjøvikbanen ligger som en barriere mellom planområdet og Kampenparken i vest. Både jernbanen og veien genererer støy til planområdet.

Området har vært gjenstand for regulering på et tidligere tidspunkt, som del av et mer omfattende planområde. Dette arbeidet ble ikke slutført på grunn av uavklarte eiendomsforhold. Det ble da utarbeidet en støyanalyse for området.

Tiltakshaver ønsker høy utnyttelse av eiendommene for å forsvare de investeringer som er nødvendig. Dette peker i retning av %-BRA på 170-200%, og 5 til 7 etasjer med evt. innslag av tårnbygg.

Det tas sikte på å utarbeide ulike utbyggingskonsepter for eiendommen parallelt med behandlingen av planinitiativ



Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Platousgate 16

Postadresse:
Postboks 9406 Grønland
0135 Oslo

Internett: www.oslo.kommune.no

E-post: postmottak@bgo.oslo.kommune.no

Telefon : 02180
Telefaks: 23431001
Bankkonto: 60040606079
Org.nr.: 974778742

Oppdragsgiver: AS Jegard

Konsulent: Arcasa Arkitekter

Eierforhold: Gnr/bnr 128/34 AS Jegard, Gnr/bnr 128/96 AS Jegard, Gnr/bnr 128/60 Thor Jegard

Planområdets størrelse: 15 000 m². Tomtegrensene ligger til dels i midtvei og det antas at dette arealet inkludert sykkelvei og gangfelt utgjør cirka 2000 m². Selve utbyggingsområdet har dermed en størrelse på cirka 13 000 m².

Bydelsdirektørens kommentarer

Bydelsdirektøren stiller seg positiv til oppføring av boligbebyggelse i planområdet. Det forutsettes at utbyggingen skjer i tråd med VPOR, og at bebyggelsen tilpasser seg den planlagte Søndre tverrforbindelse.

Planområdet bør utnyttes på en bærekraftig måte, med en utnyttelsesgrad som sikrer gode uterom for beboerne, og gode lekearealer for barn. Utbyggingen bør utformes på en måte som gir skjermede uteområder.

Oppdaterte støyanalyser bør ligge til grunn for utbyggingen, og tiltak må gjennomføres ved utbygging slik at beboerne i størst mulig grad skjermes for støy.

Sol- og skyggeanalyser, samt en helhetlig vurdering av omkringliggende bebyggelse og landskap bør være avgjørende for fastsettelse av byggehøyder, og valg av bebyggelsestype.

Det bør brukes varige og miljøvennlige materialer i prosjektet. Man bør tenke kvalitet og langsiktighet ved materialvalg.

Saken er forelagt bydelsutvalgets leder som hadde følgende kommentar:
BU-leder støtter bydelsdirektørens kommentar.

Saken vil forelegges bydelsutvalget som referatsak i førstkommende møte.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingssjef

KOPI TIL BU

