



Oslo kommune  
**Bydel Gamle Oslo**  
Bydelsadministrasjonen

Bydelsutvalget

BU-sak 116/2012  
OKN-sak 45/2012

Dato: 27.08.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr):  
2008/946-

Saksbeh:  
Annie Mette Riis, 23431109

Arkivkode:  
512.1

### **KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN – FORSLAG TIL DETALJREGULERING – ENSJØVEIEN 16-22**

Bydelsadministrasjonen mottok 17.08.2012 ”Kunngjøring om offentlig ettersyn 20.08.2012 – 01.10.2012 – forslag til detaljregulering Ensjøveien 16-22”. Saken er oversendt Bydel Gamle Oslo fra Plan- og bygningsetaten. Fristen for å komme med merknader til saken er satt til 17.08.2012.

#### **Saksopplysninger**

Det foreligger to alternative planforslag, oppdragsgiver for det ene er Brødrene Jensen AS (eier av planområdet) og innleid konsulent er INBY AS. Plan- og bygningsetaten er forslagsstiller for det alternative planforslaget.

Planområdet ligger i nær tilknytning til Ensjø t-banestasjon og bygningen Ensjøveien 22 ligger innenfor arealet som det er planlagt å legge Østre parkdrag på Ensjø. Taket på bygningen er regulert til friområde og tenkt brukt som en del av parkdraget til lek, opphold e.l.

I Brødrene Jensens planforslag foreslås området regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretninger/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trening, velvære, undervisning, kultur)/kontor/bevertning og grønnstruktur – park.

Hensikten med planforslaget er iflg forslagsstiller å legge til rette for en videre utvikling av eiendommene med økt utnyttelse. Det åpnes for bygging av boliger på taket av eksisterende bygg i Ensjøveien 22, og det tilrettelegges for kontorer, forretning, bevertning og offentlig eller privat tjenesteyting som frisør, trening og undervisning. Planforslaget legger til rette for et nybygg i 7 etasjer. Det legges også til rette for 2 etasjes påbygg på eksisterende Ensjøveien 16 samt 1 etasjes påbygg på eksisterende bygning i Ensjøveien 18. Kotehøydene er tenkt lagt på k +73 for for nr. 16 og 18. Høyde på eksisterende bygg i Ensjøveien 20 er tenkt uforandret på k +69. Det nye bygget er tenkt å ligge innenfor k +80. Høyder for boligbebyggelse er tenkt lagt på hhv. K +70 for nr. 22 med et boligårn på k +88.

Ny næringsbebyggelse innenfor planområdet er tenkt å utgjøre 14090 m<sup>2</sup>. For bolig er det tenkt å utgjøre 3680 m<sup>2</sup>.

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget og har utarbeidet eget alternativ som ikke inkluderer Ensjøveien 22. Ensjøveien 22 inngår i Eiendoms- og byfornyelsesetatens planforslag for Østre parkdrag, og Plan- og bygningsetaten vurderer det derfor som uhensiktsmessig å



Bydel Gamle Oslo  
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:  
Platousgate 16

Postadresse:  
Postboks 9406 Grønland  
0135 Oslo

Internett: [www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no)

E-post: [postmottak@bgo.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bgo.oslo.kommune.no)

Telefon : 02180  
Telefaks: 23431001  
Bankkonto: 13150100431  
Org.nr.: 974778742

inkludere parkarealet også i dette planforslaget. PBEs alternative planforslag innebærer at Østre parkdrag kan gjennomføres som foreslått i Eiendoms- og byfornyelsesetatens planforslag.

Plan- og bygningsetatens forslag inkluderer eiendommene Ensjøveien 16-20. Det foreslås en omregulering fra industri til forretning/offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trening, velvære, undervisning, kultur)/kontor/bevertning. I bakre del av planområdet, felt A, tillates også boliger. Plan- og bygningsetatens alternative planforslag har maksimal BRA=200%, noe som er i tråd med Planleggingsprogram for Ensjø. Maks høyde foreslås mot Ensjøveien til k 80. Denne høyden tillates for inntil 50% av bebyggelsen mot Ensjøveien. Det foreslås bebyggelse i 5-7 etasjer. 7 etasjer tillates kun mot Ensjøveien, og denne høyden tillates for inntil 50% av fasadelengden og grunnflaten av felt B mot Ensjøveien. Det tillates inntil 2000 m<sup>2</sup> forretning innenfor planområdet. Forretningene skal ligge i 1. etasje og være henvendt mot Ensjøveien.

Det gis mulighet til å bygge ytterligere ca 3000 m<sup>2</sup> på eiendommen i forhold til dagens situasjon, noe som muliggjør forslagsstillers ønske om å bygge på eksisterende bebyggelse i Ensjøveien 16 og 18 med henholdsvis 2 og 1 etasje.

PBE ønsker å lage en fleksibel regulering som gir rom for ønsket utvikling, sikrer naboenes interesser og som gir utbygger friheten til å løse dette på best mulig måte.

Bydelen har uttalt seg til saken 2 ganger tidligere, se vedlegg. Forslagsstiller har lagd et samlet tilsvarende til merknadene fra Bydel Gamle Oslo, Friluftsetaten og Eiendoms- og byfornyelsesetaten for begge høringsrundene, se vedlegg.

Se også Plan- og bygningsetatens nettsider under plankunngjøringer, uke 34 for alle dokumentene i farger: [http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/planer\\_og\\_foringer/plankunngjoringer/article233043-8060.html](http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/planer_og_foringer/plankunngjoringer/article233043-8060.html)

#### Bydelsdirektørens kommentarer

Bydelsdirektøren støtter Plan- og bygningsetatens alternativ hvor Ensjøveien 22 er tatt ut av planforslaget. Bydelsdirektøren mener det er viktig å sikre gjennomføringen av Østre parkdrag og er opptatt av at Ensjøveien 22 ikke skal bygges på, siden taket på bygningen i dag ligger i høyde med bakken på oppsiden og at det på den måten kan bli en fin overgang til friområdet fra taket.

Bydelsdirektøren er positiv til en fleksibel regulering som åpner for ulik bruk.

Bydelsdirektøren mener Brødrene Jensens planforslag legger opp til for massiv utnyttelse og for store høyder. Bydelsdirektøren er positiv til forretninger i 1. etasje mot Ensjøveien, slik PBE foreslår, men mener 7 etasjer er i høyeste laget sammenlignet med eksisterende bygninger på 4 etasjer.

Bydelsdirektøren mener det er viktig at evt. boligere utearealer samt Østre parkdrag sikres nok lys og mener derfor det bør lages gode sol-studier som bør legges til grunn for planen.

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

1. Bydelsutvalget støtter Plan- og bygningsetatens alternativ hvor Ensjøveien 22 er tatt ut av planforslaget. Bydelsutvalget mener det er viktig å sikre gjennomføringen av Østre parkdrag og er opptatt av at Ensjøveien 22 ikke skal bygges på, siden taket på bygningen i dag ligger i høyde med bakken på oppsiden og at det på den måten kan bli en fin overgang til friområdet fra taket.

2. Bydelsutvalget er positiv til en fleksibel regulering som åpner for ulik bruk.
3. Bydelsutvalget mener Brødrene Jensens planforslag legger opp til for massiv utnyttelse og for store høyder.
4. Bydelsutvalget er positiv til forretninger i 1. etasje mot Ensjøveien, men mener 7 etasjer er i høyeste laget sammenlignet med eksisterende bygninger på 4 etasjer.
5. Bydelsutvalget mener det er viktig at evt. boligens utearealer samt Østre parkdrag sikres nok lys og mener derfor det bør lages gode sol-studier som bør legges til grunn for planen.

## **Bydel Gamle Oslo**

Lasse Østmark  
bydelsdirektør

Randi Nagelhus  
avdelingssjef

VEDLEGG:                    Brødrene Jensens kommentarer til tidligere merknader i saken, 1 side  
                                  Tidligere uttalelser fra bydelen, 5 sider  
                                  Oversendelsesbrev, PBE, 2 sider  
                                  PBEs saksfremlegg, 24 sider

Utrykte vedlegg:        Forslagsstillers saksfremlegg  
                                  Inkomne uttalelser