



Oslo kommune  
**Bydel Gamle Oslo**  
Bydelsadministrasjonen

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

Dato: 10.10.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr):  
2011/1217-

Saksbeh:

Silje Gittlestad, 23431109

Arkivkode:

512.1

### **GRENSEVEIEN 61, ENSJØ - PLANINITIATIV**

Bydelsadministrasjonen mottok 20.09.2011 invitasjon fra Plan- og bygningsetaten (PBE) om å komme med innspill i forbindelse med område- og prosessavklaring knyttet til Grenseveien 61, Ensjø. Frist for tilbakemelding er satt til 03.10.2011.

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 planforslaget er å realisere boligbebyggelse i tråd med planleggingsprogrammet for Ensjø. Det ønskes å regulere planområdet til byggeområder for bolig. Det vurderes to alternative løsninger.

Alternativ 1 foreslås bygget med varierende etasjehøyder. Ett tilbaketrukket volum i 7 etasjer, 2 oppganger på midten med 5 etasjer og 2 oppganger mot Gladengveien på 6 etasjer.

Alternativ 2 foreslås som et langt blokkvolum på 6 etasjer.

**Oppdragsgiver:** JM NORGE AS

**Konsulent:** JM NORGE AS

**Eierforhold:** Gnr/bnr 122/183 JM NORGE AS

Gnr/bnr 122/392 KLP

**Gjeldende regulering:** Tomten brukes i dag til bolig og næring.

**Planområdets størrelse:** 4190 dekar

Kulvert av Hovinbekken sneier under tomten i nordvest og kan komme i konflikt med garasjekjeller.



**Bydel Gamle Oslo**  
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:  
Platousgate 16

Postadresse:  
Postboks 9406 Gronland  
0135 Oslo

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

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

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



## Bydelsdirektørens kommentarer

Bydelsdirektøren stiller seg positiv til planinitiativet forutsatt at boligene oppføres i tråd med VPOR, og at uteoppholdsarealene får god nok kvalitet i forhold til sol, støy og luftforurensning. Utfordringen med Hovinbekken og garasjekjeller må også løses.

Bydelsdirektøren er opptatt av at boligene får gode og store nok utearealer. Kvaliteten og størrelsen på utearealene bør være utslagsgivende for hvorvidt man velger alternativ 1 eller 2.

Det bør også gjøres sol- og skyggeanalyser av hvordan utearealene og boligene vil bli påvirket av regulerte høyder på nabolomtene (i forhold til fremtidige planer/regulering, ikke eksisterende bygninger).

Det bør gjøres miljøtekniske undersøkelser av støy, luftforurensning og miljøgifter i grunnen.

Det er viktig at man i størst mulig grad skjærmer boligene fra støy fra den trafikkerte Grenseveien.

Bydelsoverlegen opplyser at Grenseveien 61 ligger i rød støysone. Trafikktallene for Grenseveien ved Grenseveien 61 er som følger: Ådt = 12500, tungtrafikkandel = 7% og hastighet = 50 km/t (tellingene er utført i 2006).

Videre mener bydelsoverlegen at det er uheldig å etablere lekeareal for barn like ved parkeringsplasser på tomten. Lekeplasser for små barn, bør plasseres sammen med sittegrupper på de mest solfylte utearealene. Utearealene, slik det er foreslått, er ikke egnet for aktivitet for større grunnskolebarn. De trenger større sammenhengende arealer for sin aktivitet, og trygge tverrforbindelser som gjør at de kan bevege seg mellom boligene og offentlige parker eller plasser.

Uteareal, verandaer og sannsynligvis soverom (den stille siden, og gul støysone) vil vende ut mot det som i dag er næringsvirksomhet med bilverksteder og vaskehaller. Erfaringsmessige fører slik samlokalisering ofte til støykonflikter.

Saken er forelagt bydelsutvalgets leder som stiller seg bak bydelsdirektørens kommentarer.

Saken vil forelegges bydelsutvalget som referatsak i førstkommende møte.

## **Bydel Gamle Oslo**

Lasse Østmark  
bydelsdirektør

Randi Nagelhus  
avdelingssjef

KOPI TIL BU

