



Til Bydelsutvalget

BU-sak 158/2013
BUK-sak 44/2013

Dato: 23.11.2013

Deres ref: Vår ref (saksnr): 2008/678 Saksbeh: Marianne Netland, 23431109 Arkivkode: 512.1

BU-sak 158/2013 BYDELENS UTTALELSE TIL OFFENTLIG ETTERSYN AV REGULERINGSPLAN FOR TYNGDEPUNKTET - ENSJØ T-BANESTASJON

Planforslaget for Tyngdepunktet på Ensjø ligger nå til offentlig ettersyn. Forslaget gjelder det som skal være et senterområde for Ensjøutbyggingen, og det foreligger 5 ulike forslag til utbygging av området. Planen er utarbeidet som en detaljreguleringsplan med konsekvensutredning. Dokumentene er tilgjengelig på saksinnsyn med saksnummer 200507086.

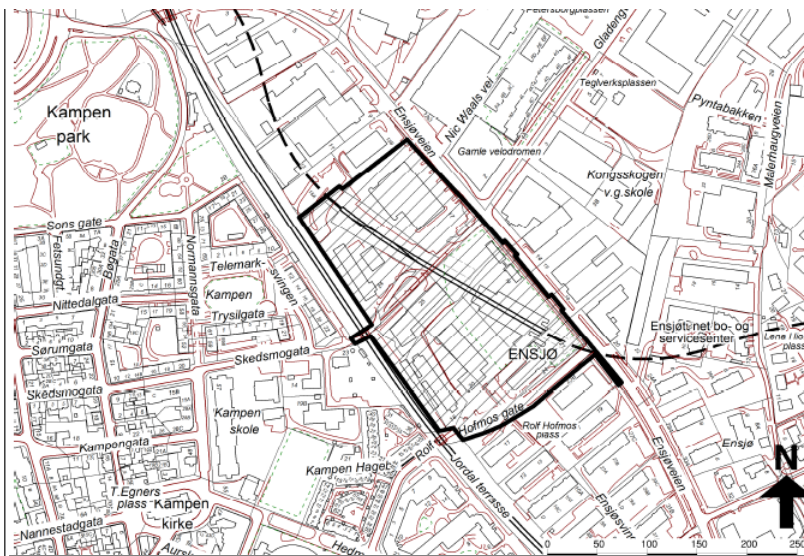
Saksopplysninger

Saken gjelder utbygging av Tyngdepunktet. Hensikten med planen er utvikling av et bolig- og næringsområde ved Ensjø T-banestasjon. Området foreslås regulert til ca 680 boliger, 4-avdelings barnehage, forretning og kontorer, kultur og undervisning.

Forslagsstiller har utarbeidet 4 alternativer til utbygging. Plan- og bygningsetaten har utarbeidet et eget alternativ da de mener planforslagene ikke svarer i tilstrekkelig grad på de overordnede føringene for området, og har en for høy utnyttelse. I tillegg mener PBE at alternativene ikke oppfyller intensjonene i de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge når det gjelder å

ivareta barns oppvekstvilkår mtp uteareal. Forslagsstillers hovedalternativ er alternativ nr 1.

Forslagsstiller: Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten i samarbeid med Kolberg Motors, Skanska Bolig AS, Consolidator AS og ANS Rolf Hofmos gate 24. Konsulent: Norconsult AS. Følgende 5 alternativer for utbygging er utarbeidet:



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: 23 43 10 01
Bankkonto: 13150100431
Org.nr.: 974778742

<i>Alternativ</i>	<i>Alternativ 1 (forslagsstillers hovedalternativ)</i>	<i>Alternativ 2</i>	<i>Alternativ 3</i>	<i>Alternativ 4</i>	<i>Alternativ 5 (PBEs alternativ)</i>
<i>Premiss for utbyggingen</i>	<i>Riving av Levahns</i>	<i>Bevaring av Levahns</i>	<i>Riving av Levahns</i>	<i>Bevaring av Levahns, påbygg på Levahns med 6 boligetasjer</i>	<i>Bevaring av Levahns</i>
<i>Byggehøyder</i>	<i>Høyhus i felt K1 med gesimshøyde 58,3 meter</i>	<i>Høyhus i felt K1 med gesimshøyde 58,3 meter</i>			
	<i>Høyhus med gesimshøyde 59 meter i felt S1 (4D) over østre inngang til T-banestasjonen</i>	<i>Høyhus med gesimshøyde 59 meter i felt S1 (4D) over østre inngang til T-banestasjonen</i>	<i>Alle bygg lavere enn 42 meter</i>	<i>Alle bygg lavere enn 42 meter.</i>	<i>Alle bygg lavere enn 42 meter</i>
<i>Grad av utnyttelse</i>	<i>316 % *</i>	<i>316 % *</i>	<i>316% *</i>	<i>316% *</i>	<i>270%</i>

*Ifll Pbe har ikke forslagsstiller regnet utnyttelsesgraden korrekt ift Teknisk forskrift og Planleggingsprogrammet for Ensjø. Korrekt utnyttelsesgrad regnes ift regulert byggeområde, og parker, gågater og torg regnes ikke med. Forslagsstiller har innberegnet Ensjø Torg, Kampenaksen og gatetun i sin beregning av «gjennomsnittlig utnyttelse på planområdet».

Bakgrunnen for planarbeidet

Planarbeidets hensikt er å utvikle et tett flerfunksjonelt senter med boliger av høy kvalitet i en åpen kvartalsstruktur med definerte byrom og tydelige forbindelser. Uterommene skal knyttes sammen med gode interne gangforbindelser og gode solforhold.

Overordnede føringer og planstatus

Kommuneplanen for Oslo 2009-2025 legger opp til en økning i boligmassen, ivaretagelse av bevaringsverdige objekter og miljø og en bærekraftig byutvikling med gode steds- og miljøkvaliteter og et miljøeffektivt transportsystem. Boligbygging og byutvikling skal skje ved kollektivknutepunkter.

Ifllg PBE er forslagsstillers alternativer med sin utnytting iht TEK på ca 316 % langt over bystyrets vedtatte føringer i Planleggingsprogrammet for Ensjø, som har satt maksimal utnyttingsgrad for Tyngdepunktet til 270 %.

VPOR for Ensjø

Veiledende prinsippplan for det offentlig rom, gir retningslinjer og rammebetingelser for utvikling av de offentlige rommene på Ensjø. VPOR er på enkelte områder en videreføring av planleggingsprogrammet og legger overordnede føringer for både program og fysisk utforming av planområdet.

Planleggingsprogram for Ensjø

Planleggingsprogrammet ble vedtatt 17.03.2004 og legger premissene for at Ensjø skal utvikles som en del av indre by. Programmet legger hovedgrep for områdets bystruktur og arealbruk.

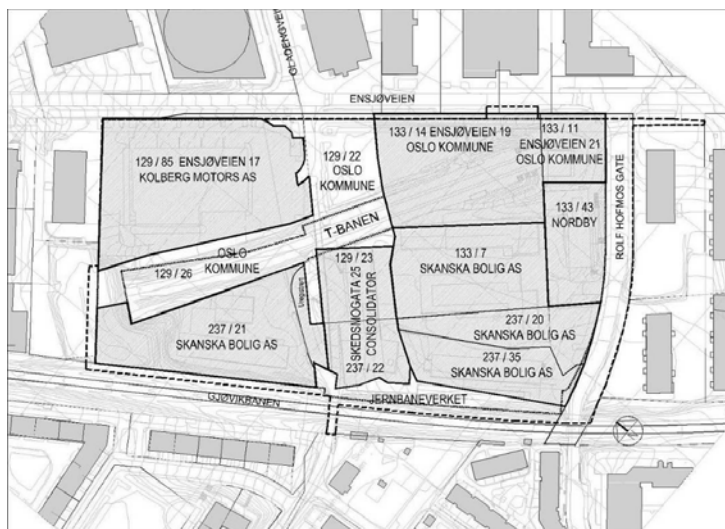
Høyhusstrategien

I Høyhusstrategien, vedtatt av bystyret 31.08.2005 fastsatte bystyret en maksimal høyde for høyhus på Ensjø på 42 meter, mens høyhus i alternativ 1 og 2 foreslås med høyder til ca 60 meter. Disse forslagene er mao i strid med Høyhusstrategien.

Dagens reguleringsstatus

Området er i dag i hovedsak regulert til industri. T-banelinjen er regulert til baneformål, stasjonsområde og veigrunn i tunnel. Et mindre område er regulert til spesialområde kommunalteknisk anlegg, forretningsbygg, baneområde, grøntområde, torg, gangvei og fortau.

Ifl PBE gir gjeldende reguleringsplan lite bolig- og forretningspotensial. Foreliggende forslagsalternativer på kommunal eiendom Ensjøveien 19 vil gi opp til 480 % utnyttelse på felt S1. Dette innebærer mao en langt høyere utnyttelse for eiendommen enn overordnede føring tillater.



Eksisterende situasjon

Planområdet er på 40.5 daa og avgrenses av Ensjøveien i øst, Gjøvikbanen i vest, Normannsløkka i nord og Rolf Hofmos gate i sør. Området eies av 4 private grunneiere i tillegg til Oslo kommune. Per i dag består området av bilrelaterte virksomheter, kontorer, bedrifter, forretning og industri.

Bydelens tidligere uttalelser:

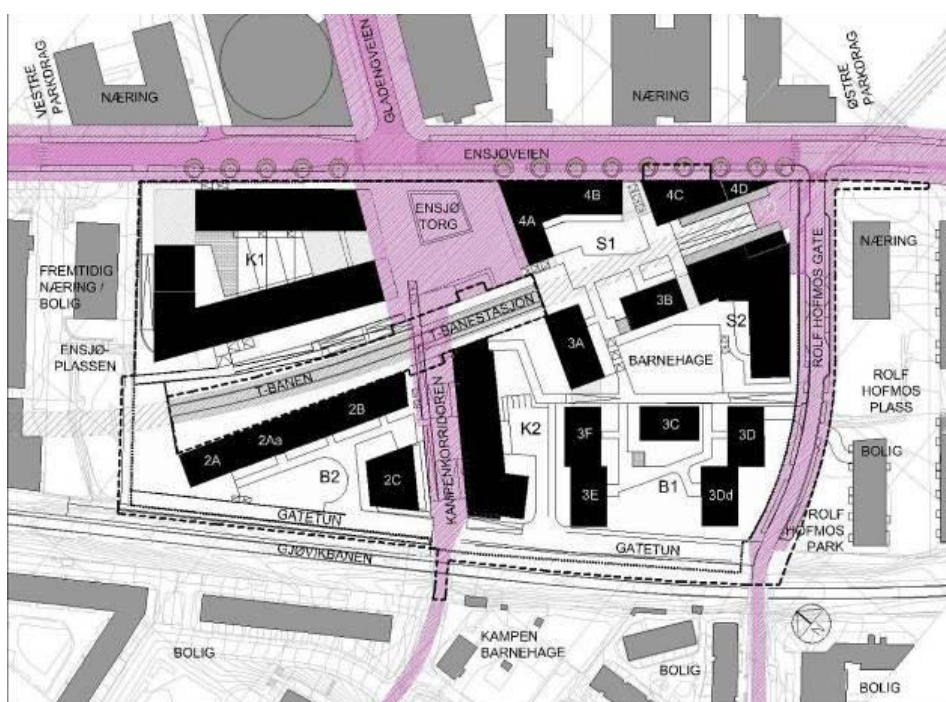
BU-sak 10/2007 – uttalelse til høring av planprogrammet er vedlagt

saksfremstillingen.

Plankonseptet ifl forslagsstiller

I hovedsak består plangrepet i at området skal utnyttes tett, som et senterområde i Ensjøutbyggingen. Det er valgt å benytte seg av en åpen kvartalsstruktur, fordi det skal gi definerte byrom og gode interne gangforbindelser. Lokket over t-banestasjonen skal gi

muliggjøre en sammenhengende bebyggelsesstruktur.



Det er foreslått to høyhus over 42 meter. Det er utarbeidet en [fjernvirkingsstudie](#) som skal vise hvordan den ønskede byggehøyden påvirker nærområdet. Plassering av bebyggelsen tar utgangspunkt i det

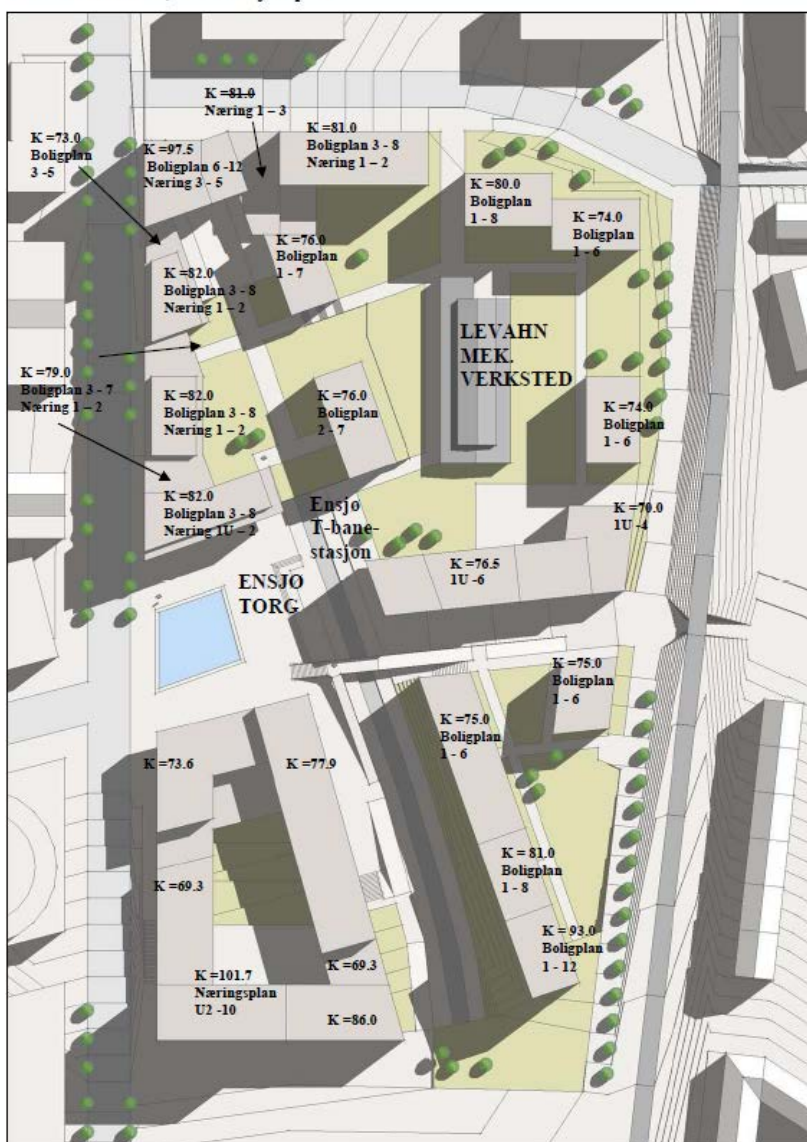
skålformede landskapsrommet med en bevisst nedtrapping mot Ensjø Torg og Kampenkorridoren.

I kapitlene under vil det redegjøres for hvordan de ulike feltene er tenkt for de ulike fem alternativene. For lettere å se forskjellen mellom de ulike alternative, er det mest hensiktsmessig å se forslagene til reguleringskart opp mot hverandre. Forskjellen mellom forslagsstillers fire alternativer og PBEs egne alternativ kommer tydeligere frem da.

PBEs vurdering av de fire alternativene og bakgrunnen for hvorfor de utarbeider et eget alternativ:

PBE mener at det er viktige forskjeller mellom de fire ulike alternativene. Alternativ 1 er som nevnt forslagsstiller hovedalternativ. Tilbakemeldingen fra PBE er at alternativ 1 har for trange utearealer og for lite sol. Dette gjelder for bygg 3A, 3B og 3Bb som skyggelegger felles uteareal på lokket over T-banen for svært mange boliger i felt S1. I tillegg mener PBE at bygg 2C er plassert for nær bygg 2B i felt B2.

PBEs Alternativ 5, - illustrasjonsplan



Utearealet for barnehagen beslaglegger utearealet for 100-200 boliger.

Alternativ 2 har også lite utearealer, her i felt B1. Ifølge PBE oppfyller ikke forslaget målsetningen om at bevaring skal være et likeverdig alternativ og oppnå samme utnyttelse om alternativ 1 da det er lagt på boligetasjer på 3A, 3B og 3Bb som vil mørkelegge for S1s utearealer. Det er også lagt for mange boliger på felt B2. Alternativ 3 og 4 har for tette og dårlige utearealer ift PBE.

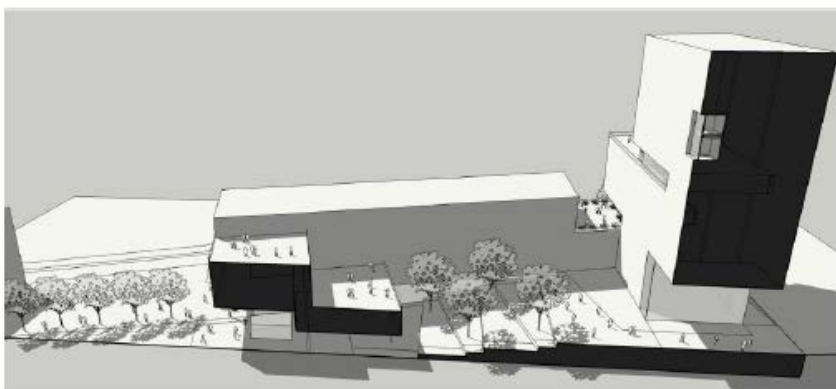
Illustrasjonen her viser høydene for byggene slik de er foreslått i PBEs alternativ (alt. 5).

Nærmere om de ulike feltene:

Felt K1 – Ensjøveien 17

Felt K1 ligger inntil Ensjø Torg, mellom Ensjøveien og T-banen og foreslås regulert til næringsbebyggelse (kontor, hotell, bevertning, m.m), offentlig eller privat tjenesteyting og forretning. Det foreslås ikke bolig i feltet.

Felt K1 er tenkt utbygget med en sammenhengende bygningskropp. Arkitekten har ønsket å skape et bygg som endrer karakter avhengig av retningen man betrakter det fra, og bygget skal fungere som et landemerke. Bygget skal oppføres med grønne takflater og innskutte takhager. På gateplan er det et inntrukket veggiv med en transparens som skal gi innsyn inn i de publikumsorienterte funksjonene. Bygget er tenkt benyttet til konferansefunksjoner og



møtevirksomhet på dagtid, og kulturelle aktiviteter på kveldstid.

Helt vest i K1 ønskes et etablert et høyhus med høyde på 58.3 meter. Gårdsrommet ved Ensjøveien 17 er foreslått som et grønt hagelandskap med rennende vann og rekreasjonsmøblering.

Figur 25: Ensjøveien 17 – interaksjon inne og ute (snitt av bygget ”øst-vest”) I de lavereliggende takflatene i anlegget er det foreslått grønne løsninger i form av sedumtak, sukkulenter og beplantning. De er tenkt som «hengende hager» integrert i bygningens silhuett.



Alternative planforslag

For Felt K1 er utnyttelse og høyder lik for alternativ 1 og 2. I alternativ er det foretatt en rokkering av bebyggelsen, og all bebyggelse er lavere enn 42 meter. Alternativ 4 er identisk med alternativ 3.

Plan- og bygningsetatens alternativ:

Plan og bygningsetatens forslag innebærer maks høyde på 42 meter for kontorbygg på felt K1, og felt S1 bygg 4D, i ht bystyrets føringer. Plan og bygningsetatens alternativ tar ikke stilling til utforming av kontorlamellen i K1. PBE mener den er for bred og dominerende, men at bygningsvolumet for høyhuset må avklares etter offentlig ettersyn.

Felt S1 – Ensjøveien 19/21

Felt S1 er lokalisert øst for Ensjø Torg, og mot Ensjøveien. Felt S1 er foreslått regulert til boligformål, næringsformål, offentlig og privat tjenesteyting og forretning. Boligene vil få et uteareal på lokket over Ensjø t-banestasjon. Bebyggelsens plassering skal definere kvartalet, og gi Ensjøveien/Rold Hofmos gate en «bymessig» utforming. Det er tenkt å legge publikumsrettet virksomhet ut mot Ensjøveien i 1. etasje og funksjonsblandingen skal sikre det nødvendige gatelivet som gjør at Ensjøveien kan oppfattes som et attraktivt og trygt byrom. Mot Ensjø Torg legges det til rette for publikumsrettet virksomhet i to etasjer, med transparente fasader.

Det legges opp til et 17 etasjers bygg mot Rolf Hofmos gate / Ensjøveien, som skal markere inngangen til T-banestasjonen. Det er foreslått en fleksibilitet i dette bygningsvolumet med mulighet til boliger i de øvre etasjene og bydelscenterfunksjoner i de nedre etasjene. Bebyggelsen vil trappe seg ned fra 17 til 9 etasjer til 5 etasjer. På gatenivå på hjørnet mot Rolf Hofmos gate / Ensjøveien reguleres det inn en forplass og passasje til T-banestasjons sydøstre inngang.



Gårdsrommet er tenkt bilfritt, og allment tilgjengelig for myke trafikanter, med forbindelse til Ensjøveien og Ensjø torg. Høyhuset 4D er ment å styrke det urbane plangrepet og stedets bymessige karakter, og det skal aktivisere området hele døgnet ved hjelp av sin funksjonsblanding.

Alternative planforslag

For felt S1 er utnyttelse og høyder identisk for alternativ 1 og 2. I alternativ 3 er høyden for 4D redusert fra 17 etasjer og 16 etasjer til 12 og 11 etasjer, slik at bebyggelsen blir lavere enn 42 meter. Alternativ 4 er identisk med alternativ 3.



Figur 31: Felt S1 - 3d-modell alternativ 1 og 2



Figur 32: Felt S1 - 3d-modell alternativ 3 og 4

Plan- og bygningsetatens forslag til regulering:

Plan og bygningsetatens forslag innebærer maks høyde på 42 meter for bygget på felt S1 bygg 4D, iht bystyrets føringer.

Felt B1 – hovedalternativ

Felt B1 foreslås regulert til boligformål og barnehage.



Feltet består av to gårdsrom med tilhørende bebyggelse.

Det foreslås en 4-avdelings barnehage med tilgang til et samlet uteareal på 1050 m². Barnehagen er plassert i sokkeletasjen, og barnehagens tak utgjør private uteoppholdsareal for boligene.

Alternative planforslag (alternativ 2 og 4)

For felt B1, er alternativ 3 identisk med alternativ 1. I alternativ 2 og 4 bevares Levahns mekaniske verksted, som medfører til at bygg nordvest er snutt 90 grader slik at det henger sammen

med bygg nordøst i feltet. Bygg nordøst i feltet foreslås også med 12 etasjer (fremfor 8 etasjer i alternativ 1). I alternativ 4 er det i tillegg planlagt et frittspennende bygg over Levahns mekaniske verksted med en høyde på 7 etasjer.



Figur 37: Felt B1 - 3d-modell alternativ 1 og 3

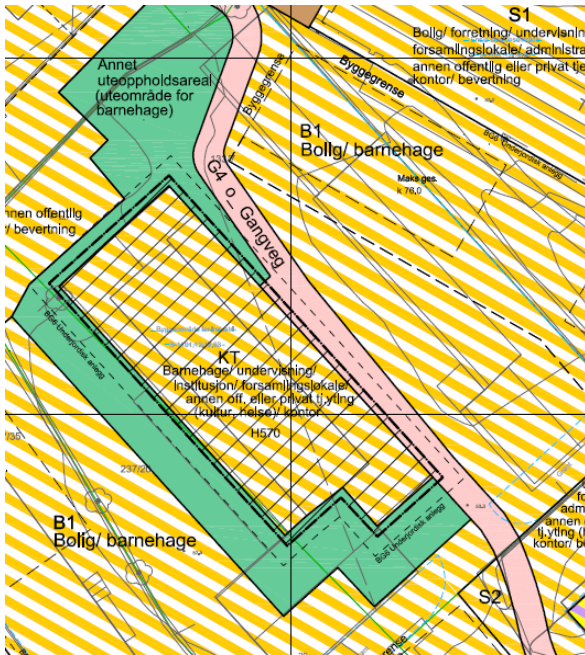


Figur 38: Felt B1 - 3d-modell alternativ 2



Figur 39: Felt B1 - 3d-modell alternativ 4

Plan og bygningsetatens alternative planforslag:



Levahns fabrikker bevares, og reguleres til allmennyttig formål og barnehage. Utearealet for barnehagen er ca 1250 m² og legges mot syd og mot T-banestasjonen, ved felt S2. PBE åpner også for å legge til noen barnehageavdelinger i sokkel under bygg 3A og 3B slik at det kan etableres en barnehage på opp til 6-8 avdelinger iht merknad fra byrådsavdelingen tidligere i prosessen.

Felt B2 – hovedalternativ

Felt B2 ligger inntil Gjøvikbanen, og kan nås fra Kampenkorridoren. Felt B2 foreslås regulert til boligformål i hovedsak, men inntil 400 m² kan benyttes til forretning og/eller annen offentlig/privat tjenesteyting. Dette tillates kun på bakkeplan rettet mot Kampenkorridoren. Det foreslås bygg på 12, 8 og 6 etasjer. Mot Kampenkorridoren foreslås det et punkthus på 7 etasjer.

Alternative planforslag (alternativ 2,3 og 4).

For felt B2 er gesimshøyden på bygg langs T-banen økt i alternativ 2, 3 og 4 i forhold til alternativ 1 til 14 etasjer, og avtrappes til 6 etasjer.



Figur 42: Felt B2 - 3d-modell alternativ 1
Plan- og bygningsetatens alternativ:



Figur 43: Felt B2 - 3d-modell alternativ 2, 3 og 4

Plan- og bygningsetatens alternativ for B2

PBE reduserer bygg 2C i felt B2 for å gi lys og rommelighet for leilighetene i bygg 2B.

Felt K2 – Skedsmogata 25

Felt K2 ligger mellom felt B2 og B1 og har en sentral plassering sør i Kampenkorridoren. Grunner ønsker å beholde bygget som et rent næringsbygg. Feltet foreslås regulert til næringsbebyggelse (kontor, bevertning), offentlig eller privat tjenesteyting og forretning. Felt K2 er identisk for alle 4 alternativene.



Figur 46: Skedsmogata 25, volumstudie 2. byggetrinn

Plan- og bygningsetatens alternativ for K2

PBE har avsatt arealet til forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/ administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/ kontor/bevertning med en maks gesimshøyde på 81 mot t-banen, og nedtrapping til kote 77, deretter til kote 72 og 69 mot jernbanen.

Felt S2 – Rolf Hofmosgate 24.

Felt S2 ligger ut mot Rolf Hofmos gate, mellom felt B1 og felt S1. I dag er feltet bebygget av et næringsbygg, som er dimensjonert og fundamentert for framtidig påbygg. Planforslaget går ut på å forlenge eksisterende bygg mot nord/ny bebyggelse over T-banestasjonen og mot sørvest/Søndre tverrforbindelse og mot øst/Rolf Hofmos gate. I tillegg er det foreslått påbygd med 3 etasjer. Bygget ønskes benyttet til boligformål, næringsformål (kontor, bevertning), privat eller offentlig tjenesteyting og forretning. Tillatt bruksareal er satt til maksimalt 5800 m², hvorav inntil 1800 m² er tiltenkt forretningsformål.

De øvrige alternativene

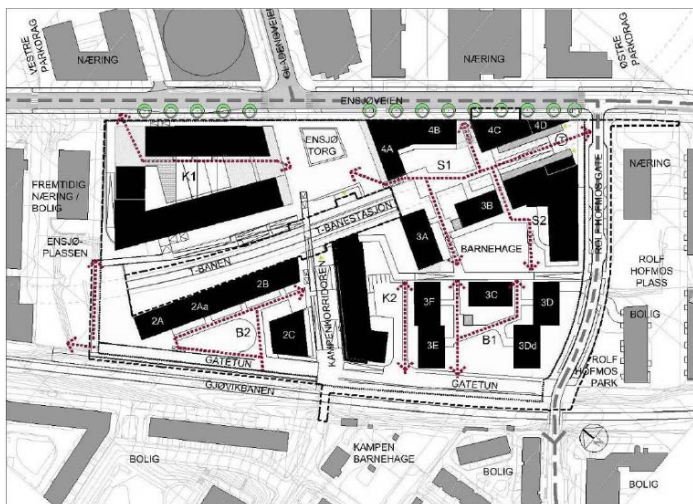
Felt S2 er identisk for alle 4 alternativene.



Plan- og bygningsetatens alternativ for S2

PBE foreslår også boliger for felt S2 i tillegg til kontor, og har valgt inntil 8 etasjer boliger mot Rolf Hofmos gate sammen med forretning/kontor inntil 3 etasjer mot T-banen. Dette mener PBE gir en bedre solorientering og mer sammenhengende arealer.

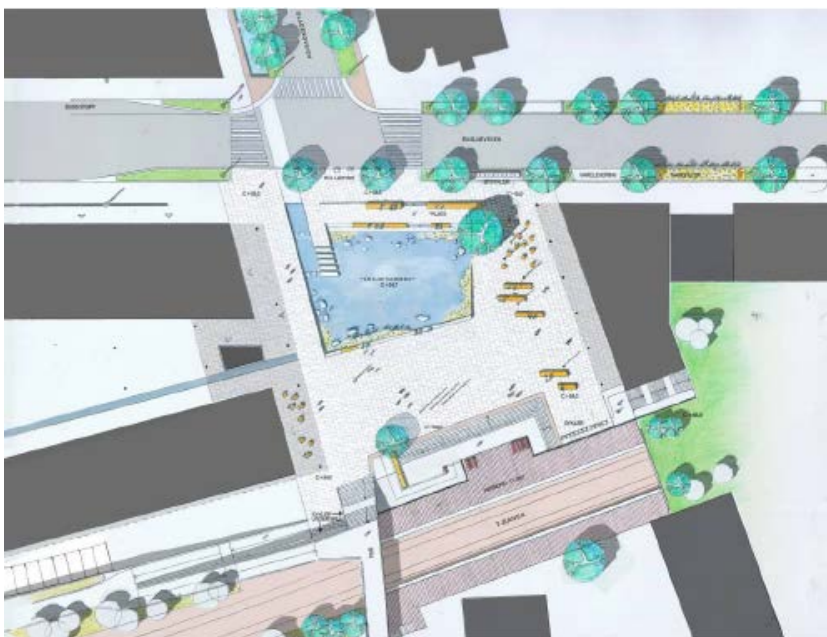
OFFENTLIGE ROM



De offentlige rommene i planen er det etablerte gatenettet med Ensjøveien og Rolf Hofmos gate, og Kampenkorridoren. Nytt Ensjø Torg, som hovedåre mellom Kampen, Vålerenga og Ensjøbyen med funksjon som viktig atkomst til t-banestasjonen. Samtlige hovedforbindelser skal være universelt utformet. Sekundærforbindelsene skal etableres på det gåendes premisser og som integrerte deler av uterommene, disse også med universell utforming.

ENSJØ TORG

Ensjø torg skal fungere som navet i Ensjøbyen, og det er derfor et mål å få til et sosialt levende torg med en spennende utforming. Dette er løst ved å tilrettelegge for en naturlig dam som endepunktet for den gjenåpnede Hovinbekken langs Gladengveien. Torget er tenkt å kunne benyttes som et bydelstorg. Det er foreløpig utarbeidet to alternativer for løsningen av gangbroen til T-banestasjonen.



TRAFIKKSYSTEMET

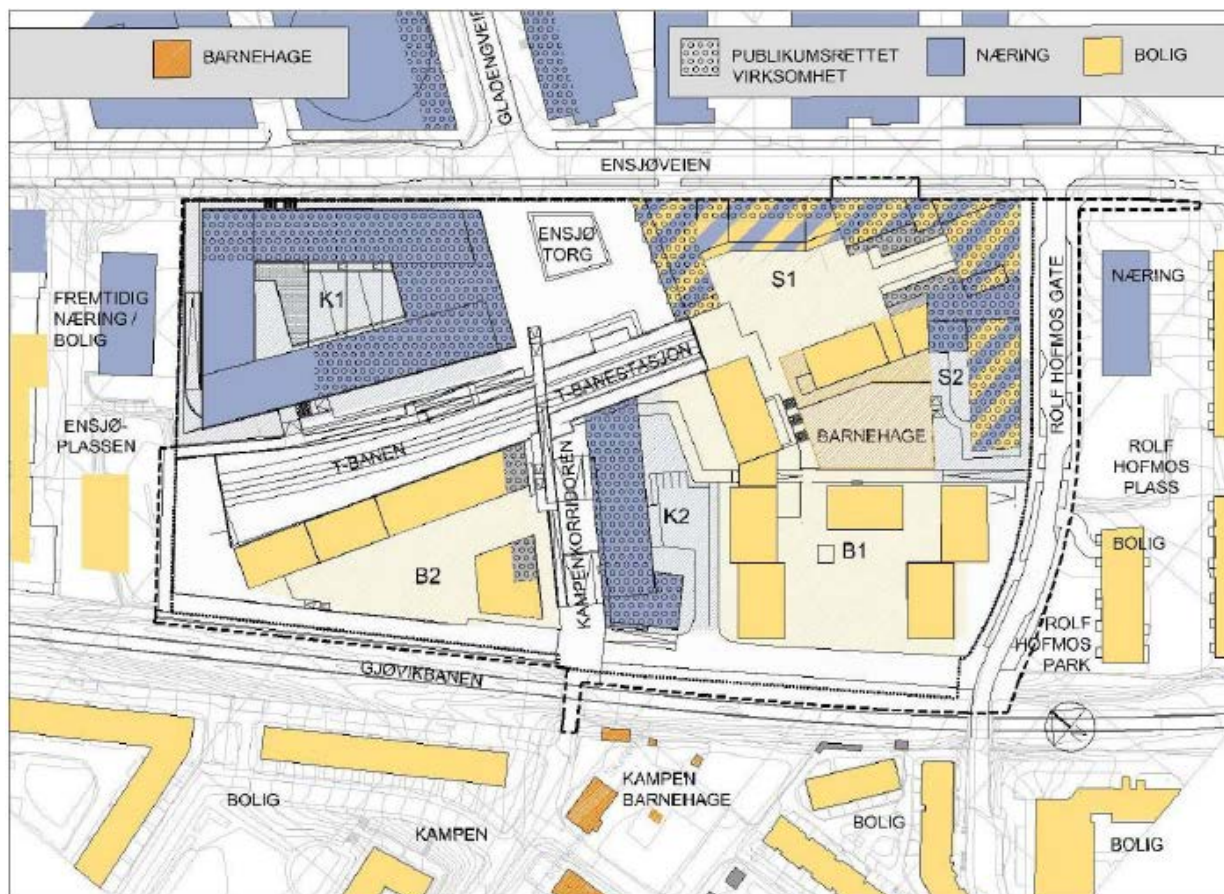
Biltrafikken får prioritet i Ensjøveien og Rolf Hofmos gate. Store områder er tenkt å holdes fri for biltrafikk, og atkomsten for den nødvendige biltrafikken er tenkt løst gjennom bruk av gatetun, hvor biltrafikken må ferdes på de gående premisser og arealet blir en del av et felles uteromskonsept for hele området. Skedsmogata stenges for biltrafikk.

BEBYGGELSESSTRUKTUR

Forslagsstiller har utarbeidet et prinsipp for utforming av bebyggelsesstrukturen som baserer seg på ideen om åpne kvartaler.

FUNKSJONER OG FORMÅL

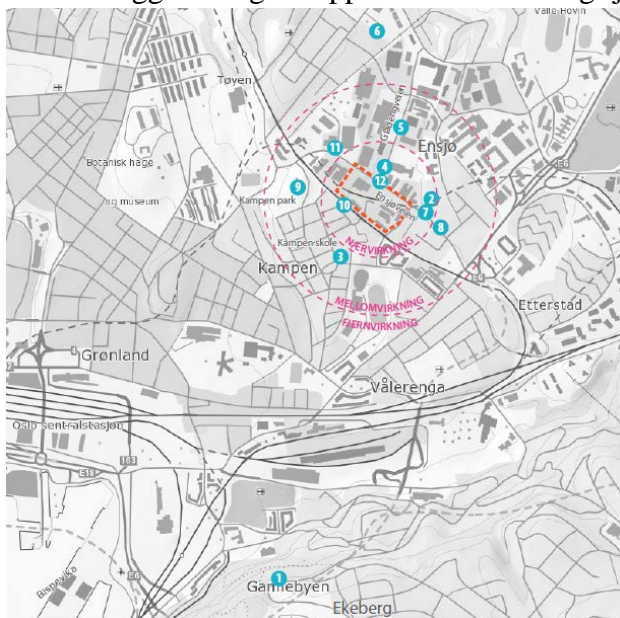
Det legges opp til noe blanding av formål og funksjoner for å sikre aktivitet. Nye forretninger og publikumsrettede funksjoner legges til gateplan og mot offentlige rom. Boligbebyggelsen samles i to felt, B1 og B2 og i de øvrige etasjene i S1 og S2.



FJERNVIRKNING

Det foreligger en egen rapport som tar for seg fjernvirkning av de foreslåtte høyhusene i

reguleringsplanen. Den har 12 ulike standpunkter hvor det er laget illustrasjoner som viser hvordan høyhus i området vil ha fjernvirkning. Den viser at fra Ekeberg vil ikke prosjektet være synlig. Fra Malerhaugen



vil nybyggene dominere synsfeltet og endre horisontlinjen. Fra Kampen skole vil Tyngdepunktet skape en ny og høyere silhuett i bybildet.



I Gladengveien v/KIWI vil den nye bebyggelsen definere det nye Ensjø torg. Ellers vil bebyggelsen gjøre at utsikten mot Ekeberg blir bygget inn. I ENSjøveien medfører utbyggingen at veiens gateløp vil tydeliggjøres, og veien vil totalforandres. Tårnet vil rage høyt over øvrig synlig bebyggelse.

Fra Kampen park vil trærne skjule noe av utbyggingen, men bygg 2a på felt B2 vil være godt synlig i Telemarksvingen.



Lamellen i K1 vil også være svært synlig. Prosjektet vil ha stor virkning på utsikten mot nordøst fra de tilliggende boligblokkene i Telemarkssvingen 14.

Det er også gjort en egen [visualiseringsstudie](#) for bygg under 42 meter etter påtrykk fra PBE. Illustrasjonene som er valgt er 2,8 og 11 fra fjernvirkningsstudien.



GATETUN

Gatetunene langs Gjøvikbanen skal være en gang- og sykkelforbindelse gjennom området langs Gjøvikbanen, samtidig som de skal gi nødvendig atkomst for biltrafikk til boligområdene og for næringsområdet i K2. I tillegg skal de fungere som lekeareal ved å bidra til varierte muligheter for lek i planområdet.

BEVARING AV LEVAHNS

Da PBE ikke anser forslagsstillers bevaringsforslag- alternativ 2 – som et likeverdig alternativ med alternativ 1, har PBE utarbeidet et eget forslag med bevaring av Levahns. Forslagsstillers alternativ 2 medfører ifl PBE at den ekstra høyden på boligbyggene mot t-banen mellom feltene S1 og B1 medfører at utearealet på lokk så å si vil være solløse. PBE mener at Levahns 2000 m² kan disponeres til allmenntilrette formål som barnehage, offentlige kontorer, undervisning og

andre funksjoner som er nødvendig ved utbyggingen av opp til 7000 boliger på Ensjø. Med barnehage i Levahns fabrikker kan utearealet for barnehagen legges mer skjernet fra boligene og mer sydvestvendt enn i forslagsstillers alternativer.

BOKVALITET

Ifølge forslagsstiller vil alternativ 1 gi bedre bokkvalitet og utearealer enn alternativene 2-4. PBE har bemerket at utearealene i alternativ 1 ikke oppfyller utearealnors krav for områdetype 2. 100-150 boliger i alternativ 1 vil i felt B1 være uten tilgang på egne utearealer, som strider mot kravene i RPR for barn og unge, og ivaretar dermed ikke kommunenes plikt til å etablere gode oppvekstvilkår for barn.

Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren vil i hovedsak vurdere forslagsstillers hovedalternativ mot PBEs forslag til regulering. Forslagsstillers hovedforslag anser bydelsdirektøren er for tett og viser til at PBE har vurdert utnyttelsen til å være på 316 %, som er et langt steg fra 270 % i planleggingsprogrammet for Ensjø. Bydelsdirektøren støtter PBE i deres vurdering av forslagsstillers hovedalternativ når de kommenterer mangelen på areal for barn, at plassering av barnehagen og arealet den er tiltenkt er for lite og at krav til bokkvalitet ikke er tilfredsstillende. Bydelsdirektøren støtter bevaring av Levahns og følger PBE i deres vurdering av at alternativ 2 ikke kan anses som et likeverdig alternativ.

Utover dette vil bydelsdirektørens kommentere punktvis:

- Felt K1

Den foreslåtte lamellen på K1 virker massiv, og dominerende. Det er derfor positivt at reguleringsbestemmelsene har tatt høyde for mangelen på aktivitet som lange monotone gatefasader kan medføre. Hjørnet på K1 mot t-banen må utformes slik at den genererer aktivitet i området på kveldstid. Dette gjelder især siden det er tenkt lange ramper i skygge opp mot t-banestasjonen hvilket ikke er ønskelig i det trygghetsperspektiv og ift kriminalitetsforebygging.

- Høyhus

Bydelsdirektøren viser til bystyrets høyhusstrategi fra 2005, og mener at det ikke er argumenter for å tillate en høyere bebyggelsen enn denne strategien legger opp til. Forslagsstillers alternativer har alle en utnyttelse som er langt over det som er satt i VPOR. Bydelsdirektøren er ikke prinsipielt imot høyhus, men ser at føringene som ligger på området tilsier at høyhus over 42 meter bør unngås. Dersom det er ønskelig med en så høy utnyttelse som 316 %, må fortettingen skje med kvalitet, og dette er ikke bydelsdirektøren overbevist om at forslagsstiller har greid å vise. Ser en på reguleringskartet er mangelen på offentlige grøntområder påfallende, og arealet regulert til torg er ikke godt nok til å begrunne et behov for flere høyhus over 42 meter.

- Parkering

Bydelsdirektøren er ikke enig med PBE som ønsker å ha en parkeringsdekning på 0.5 p-plass per leilighet, og følger forslagsstiller som ønsker 0.3 p-plass per leilighet. Skal bydelen støtte PBEs forslag hvor de kutter i utnyttelsen, bør det også kuttes i parkeringskravet.

- Fasade mot torget/t-banen

Bydelsdirektøren mener også en skal legge mye energi i å aktivisere fasaden mot t-banestasjonen og den lange rampen som er tenkt etablert for å sikre nødvendig universell utforming til t-banestasjonen. Her er det viktig at rampen etableres som et skulpturelt element, og at det sørges for en belysning som gjør området trygt i et kriminalitetsforebyggende perspektiv. Det må også sørges for at fasaden mot rampen ikke blir en form for "bakfasade", og det må ikke tillates lagerfunksjoner ut mot t-banesporet.

- Barn og unges behov

Bydelsdirektørens støtter PBEs vurdering når de påpeker at forholdene for barn og unge ikke er tilfredsstillende i planforslagene fra forslagsstiller. Barn og unges har en rett til byen, og en rett til å føle seg velkommen, og en rett til at de offentlige rom også har tilbud for dem. Når Ensjø nå skal transformeres fra en bilby til en boligby er en av de viktigste lakmustestene for den nye bebyggelsen rett og slett og se på hvordan behovene til barn og unge er ivaretatt. Dette gjelder de offentlige rommene – og det gjelder leilighetssammensetningen. Bydelen har en ung og dynamisk befolkning, som skaper aktivitet og liv på gateplanet, men det må også være rom for barnefamilier og ungdom i byrommene.

- Gjøvikbanen

Gatetunene langs Gjøvikbanen er tenkt å være ferdselsårer for fotgjengere og syklist, lekeareal for barn og innkjørselsvei for bilister som skal til boligbebyggelsen eller næringsbebyggelsen. Bydelsdirektøren er opptatt av hvordan det sikres at gatetunene mot Gjøvikbanen ikke oppfattes som mørke, da de etableres med barrieren mot Gjøvikbanen på en side, og en massiv bebyggelse på andre siden. Siden det er tenkt at de skal benyttes som lekeareal for barn, ber bydelsutvalget om at barn og unge gis en mulighet til å være med å formgi gatetunene. Hvordan areal er tenkt løst mtp på konflikter mellom de ulike trafikantgruppene må også redegjøres for.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget vil ikke støtte et forslag til utbygging som strider mot rikspolitiske retningslinjer for barn og unge mtp manglende uteoppholdsareal for barn og støtter derfor PBEs forslag til reguleringsplan. Bydelsutvalget ser at barns behov i byene blir forbigått i reguleringsplan etter reguleringsplan, og vil derfor motsette seg at det reguleres enda et tett, mørkt og lite barnevennlig strøk.
2. Bydelsutvalget ber om at Levahns bevarer.
3. Bydelsutvalget mener at det ikke bør etableres høyhus over 42 meter ved Tyngdepunktet. Bydelsutvalget viser til høyhusutredningen og til planprogram for Ensjø hvor det ikke er lagt opp til høyhus over 42 meter på området.
4. Bydelsutvalget ber om at det legges inn setning om at det ikke er tillatt med lagerfunksjoner ut mot offentlige rom i reguleringsbestemmelsene. Bydelsutvalget mener også en skal legge mye energi i å aktivisere fasaden mot t-banestasjonen og den lange rampen som er tenkt etablert for å sikre nødvendig universell utforming til t-banestasjonen. Her er det viktig at rampen etableres som et skulpturelt element, og at det sørges for en belysning som gjør området trygt i et kriminalitetsforebyggende perspektiv.
5. Bydelsutvalget ber om at gatetunene opparbeides med elementer som sikrer at farten på bilene som skal inn- og ut av boligbebyggelsen holdes lav.
6. Bydelsutvalget ber om at det ikke tillates svalgangsløsninger da disse ikke gi god boligkvalitet.
7. Bydelsutvalget ønsker ikke at barna i den foreslåtte barnehagen skal måtte forholde seg til en byggeplass med den støyen og forurensingen det kan medføre i form av støv og lignende. Det bes derfor sikres at det er forsvarlige luftforhold før det kan gis brukstillatelse til barnehagen og at dette sikres i bestemmelsene.
8. Bydelsutvalget er ikke enig med PBE som ønsker å ha en parkeringsdekning på 0.5 p-plass per leilighet, og følger forslagsstiller som ønsker 0.3 p-plass per leilighet. Skal

bydelen støtte PBEs forslag hvor de kutter i utnyttelsen, bør det også kuttes i parkeringskravet tilsvarende.

9. Bydelsutvalget er opptatt av hvordan det sikres at gatetunene mot Gjøvikbanen ikke oppfattes som mørke, da de etableres med barrieren mot Gjøvikbanen på en side, og en massiv bebyggelse på andre siden. Siden det er tenkt at de skal benyttes som lekeareal for barn, ber bydelsutvalget om at barn og unge gis en mulighet til å være med å formgi gatetunene. Hvordan areal er tenkt løst mtp på konflikter mellom de ulike trafikantergruppene må også redegjøres for.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

Vedlegg:

1. [PBEs saksfremstilling](#)
2. [Sammendrag av forslagsstillers planbeskrivelse](#)
3. [Forslagsstillers planbeskrivelse](#)
4. [Faktaark alternativ 1](#)
5. [Faktaark alternativ 2](#)
6. [Faktaark alternativ 3](#)
7. [Faktaark alternativ 4](#)
8. [Plankart alt. 1](#)
9. [Plankart alt. 2](#)
10. [Plankart alt. 3](#)
11. [Plankart alt. 4](#)
12. [Plankart alt. 5](#)
13. [Reguleringsbestemmelser alt 1.](#)
14. [Reguleringsbestemmelser alt 2.](#)
15. [Reguleringsbestemmelser alt 3.](#)
16. [Reguleringsbestemmelser alt 4.](#)
17. [Fjernvirkningsstudie](#)
18. [Notat luftforurensing](#)
19. [Notat grunnforhold og forurensing](#)
20. [Trafikknotat](#)
21. [Trafikkanalyse del 2 og 3](#)
22. [Kvalitetsprogram for Ensjø 2012](#)
23. [Lokalklimarapport](#)
24. [Nærings- og serviceanalyse](#)
25. [Boligmarkedsanalyse](#)
26. [Illustrasjonsplaner](#)
27. [Tyngdepunktet – snitt](#)
28. [Tyngdepunktet – oversiktsperspektiv](#)
29. [Illustrasjoner](#)

30. [Notat – Visualisering av bebyggelse under 42 meter](#)
31. [Sol- og skyggestudier](#)
32. BU-sak 10/2007 – Forslag til planprogram for «Tyngdepunktet» på Ensjø. Offentlig ettersyn.