

**Bydelsutvalget Gamle Oslo**  
Postadresse: Postboks 9406 Grønland, 0135 Oslo  
Besøksadresse: Platous gate 16  
Telefon. 02180, Fax 23 43 10 01  
E-post: [bydelsutvalget@bgo.oslo.kommune.no](mailto:bydelsutvalget@bgo.oslo.kommune.no)  
Internett: [www.bgo.oslo.kommune.no](http://www.bgo.oslo.kommune.no)

## **PROTOKOLLUTSKRIFT FRA BYDELSUTVALGET 13.02.2007**

**BU-sak 10/2007 FORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR "TYNGDEPUNKTET" PÅ  
ENSJØ. OFFENTLIG ETTERSYN**

### **Bydelsutvalgets vedtak:**

- 1. Planprogrammet må skille klart mellom overordnede føringer som er vedtatt av bystyret og andre forutsetninger som er lagt til grunn for planarbeidet:**
  - Bystyret har forutsatt at planene for tyngdepunktet *skal vise løsninger både med og uten bevaring av Levahns mekaniske verksted*. For øvrig er det forutsatt at området saneres og erstattes med nybygg. Dette framgår ikke klart nok av planprogrammet.
  - Bystyret har bedt om at flytting av Tøyen stasjon på Gjøvikbanen til Ensjø vurderes. Dette må ta inn som premiss for plan-programmet.
  - Høyhusutredningen er behandlet av bystyret. Konklusjonene om Ensjø må tas inn i som premiss for planprogrammet.
- 2. Bydelsutvalget mener at viktige tema og alternativvurderinger i første fase av planarbeidet vil være:**
  - Tyngdepunktets funksjon og rolle som lokalsenter på Ensjø; med forslag til dimensjonering av handels- og servicetilbud, offentlig tjenestetilbud, kultur og andre aktiviteter.
  - Tyngdepunktets funksjon og rolle som kollektivknutepunkt med overgang buss-bane, herunder mulighet for ny stasjon på Gjøvik-banen.
  - Utbyggingsprinsipper med og uten overbygging av hele/deler av T-banesporet.
  - Utbyggingsprinsipper med alternative byggehøyder inntil 28 meter og mellom 28 – 42 meter
  - Utbyggingsprinsipper med og uten bevaring av Levahns mekaniske verksted i Rolf Hofmos gate 20.
  - Ulike prinsipper for fordeling av bolig- og næringsareal internt

- i planområdet.
- Ulike prinsipper for barnehageutbygging med forslag til lokalisering.
  - Etappevis utbygging med/uten eksisterende bebyggelse på Ensjøveien 17, Skedsmogata 25 og Rolf Hofmos gate 24.
3. Bydelsutvalget mener det er viktig å få belyst ulike utbyggingsstrategier og hvilke konsekvenser dette vil ha for utbyggingspotensial og en helhetlig utvikling av tyngdepunktet. Særlig gjelder dette mulighetene for etablering og gjennomføring av de ulike elementene i VPOR som offentlige gater, plasser, parker m.v. på kort og lang sikt.
- Konsekvenser av ulik tetthet, miks bolig/næring, forretningsandel, ulike normtall for parkeringsdekning, reisemiddelfordeling m.v. må belyses.
  - Sammenhengen til omgivelsene er også viktig. Særlig konsekvenser av ulike utbyggingsstrategier for omkringliggende bylandskap, bystruktur og bymiljø.
  - Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Konsekvenser av ulike valg mht. utbyggingsmønster og utbyggingsstrategi sett i forhold til barn og unges interesser, må belyses. Dett gjelder også konsekvenser for skole- og barnehage-kapasitet.
4. Målsettingen om å etablere et funksjonelt og attraktivt lokalsenter og kollektivknutepunkt på kort/lang sikt med offentlige byrom av tilfredsstillende størrelse og kvalitet, må tillegges stor vekt i det videre planarbeid.
- Det bør avsettes minimum 7.000 m<sup>2</sup> BRA til handels- og service-funksjoner, i tillegg til areal for offentlige og allmenntilgjengelige formål.
  - Muligheten for å innpasse lokale kultur- og aktivitetstilbud som bibliotek, mediatek, internettkafe m.v. som grunnstamme i et lokalt kulturtilbud både for barn, unge og voksne, bør vurderes.
  - Bydel Gamle Oslo vil vurdere lokalisering av helsestasjon og evt. andre lokale kontorer for bydelsadministrasjonen i tyngdepunktet. Behov, omfang og størrelse på eventuelle lokaler for bydels-administrasjonen vil måtte konkretiseres og avklares i det videre planarbeid.
5. Bydelsutvalget anbefaler at kommuneplanens mål og prinsipper for samordnet areal- og transportplanlegging synliggjøres i planprogrammet for tyngdepunktet, og at det settes klare og etterprøvbare miljø- og kvalitetsmål for prosjektet mht. energiforbruk, transport, materialbruk m.v.. I den sammenheng bør området tetthet og kvalitet også vurderes og veies opp mot nasjonale og lokale miljømål.
6. Tiltak for å styrke kollektivtrafikken med nye bussruter og

overgang mellom T-bane, tog og buss vil være viktig for å nå målene om redusert energiforbruk og privatbilbruk:

- Ny stasjon på Gjøvikbanen med mulighet for overgang bussbane.
- Bussruter med ny bussrute i Ensjøveien.
- Parkeringsdekningen i knutepunktet.

7. Konsekvenser av ulik reisemiddelfordeling med hensyn til trafikkbelastning og miljø bør belyses og det bør settes klare mål for framtidig kollektivbruk på Ensjø. En kollektivandel på 50 % - i rushtiden 60-70% - bør være oppnåelig.

Konsekvenser med hensyn til trafikk, støy og luftforurensing av ulike utbyggingsstrategier og utbyggingsmønstre med fordeling privatbil/ miljøvennlig transport, bør belyses.

8. Maksimumsnormer basert på nedre grense i parkeringsnormen for næringsvirksomhet bør vurderes. Dette vil særlig være aktuelt dersom det kombineres med bedret tilgjengelighet til kollektive transport-midler og det tilrettelegges for lett tilgjengelig og sikker sykkel-parkering. Kravene til boligparkering bør også vurderes dersom det inngås bindende avtaler om bilpoolordninger.

BU ønsker at man utreder muligheten for å samle beboerparkering i felles parkeringsanlegg under bakken, i stedet for at det anlegges parkeringsplasser i tilknytning til hver bygningsenhet. Dette er hovedsakelig for å minske interntrafikken i området, men kan også fremme bruk av kollektivtransport ettersom man må gå et lite stykke til egen bil, slik man må når man benytter kollektive løsninger.

9. Det må tilrettelegges for gode og trygge gang-/sykkelforbindelser fra planområdet mot omkringliggende områder. Internt i planområdet må biltrafikk skilles klart fra gang-/sykkeltrafikk og oppholds-/lekearealer.

Følgende gang-/sykkeltraseer og -forbindelser må vektlegges:

- Gang-/sykkelforbindelser mot Kampen, og videre mot Våleregna, Grønland/Tøyen og sentrum. Konsekvenser av å stenge for biltrafikk i Rolf Hofmos gate og Skedsmogata mot Kampen må belyses.
- Forbindelsene mot Teglverkstomta på Halse med skoler og barnehager, Tiedemannsjordet, Kampen park og Tøyenparken.
- Tverrforbindelsen gjennom planområdet mot Vålerenga/Etterstad i sørøst og mot Kampen park og Hasle/Tøyen i nord-nordvest.

10. Tyngdepunktet kan bli et attraktivt bosted for personer som av ulike grunner trenger tilrettelagte boliger, med eller uten tilsyn. Boligene bør utformes ut fra prinsipper for universell utforming og legges til rette for orienterings- og bevegelseshemmede, samt for


personer i ulike livsfaser. Utleieboliger for ulike alders- og sosiale grupper bør også vurderes.

11. Bydelsutvalget vil advare mot å legge opp til store andeler med småleiligheter. En variert leilighetssammensetning og et variert boligtilbud til ulike befolkningsgrupper vil også her være viktige virkemidler for å skape stabile boforhold.
12. Det bør legges opp til et godt og variert tilbud av uteoppholdsarealer og møteplasser, og både uteoppholdsarealer og lekeplasser på terreng bør i størst mulig grad være tilgjengelige for allmennheten.
  - For å sikre trygge, private arealer for beboerne i området bør felles private uteoppholdsarealer på takterrasser (grønne tak) vurderes som supplement til allment tilgjengelige utearealer på terreng.
  - I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold, at de gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider og kan brukes av ulike alders-grupper.
  - Det må stilles krav til utforming og møblering av offentlige plasser/torg slik at det tilrettelegges for utendørs aktiviteter for barn og unge i området. Det er også viktig at offentlige og private uteoppholdsarealer utformes og tilrettelegges slik at det inviteres til samhandling mellom barn, unge og voksne.
  - Prinsipper om universell utforming må legges til grunn for utforming av offentlige og private uterom. Det må legges særlig vekt på god tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede i kollektivknutepunktet.
  - Opparbeidelse av det offentlige rom med gang-/sykkelveier, plasser/torg, parker, nærlekeplasser m.v. må sikres i rekkefølgebestemmelser.
13. Det må avsettes plass for min. 1 barnehageplass for aldersgruppen 1-5 år pr. 10 boliger i tyngdepunktet.
  - Tomt og uteareal må ha tilstrekkelig størrelse og kvalitet og være egnet til barnehageformål.
  - Utearealene må ha god kvalitet med hensyn til sol, støy, luftkvalitet, og i forhold til brukbarhet for ulike typer lek og utfoldelse til ulike årstider. Utearealene må tilrettelegges slik at de kan benyttes av allmennheten utenom barnehagens åpningstider, og være et viktig supplement til offentlige plasser og torg i området.
  - Konsekvenser av ulike valg mht. lokalisering og dimensjonering av barnehage må belyses.
14. Bydelsutvalget ber om at Ensjøveien 15A vurderes regulert til barnehageformål, og at framtidig bruk av Ensjøveien 15A og Ensjøveien 15B ses i sammenheng med, og vurderes opp mot utviklingen av tyngdepunktet.

- En barnehage i Ensjøveien 15A bør ses i sammenheng med lokalisering, utbygging og drift av en framtidig barnehageenhet innenfor tyngdepunktet. Dette for å oppnå større fleksibilitet og mer effektive driftsopplegg.
- Det bør vurderes å innlemme Ensjøveien 15A i planområdet for tyngdepunktet, slik at fellesløsninger mht. atkomst, uteoppholds-areal, drift mv. kan ses i en helhetlig sammenheng. Kjøreatkomst til eiendommen kan også vurderes i forbindelse med igangsatt planarbeid for Ensjøveien 15B.

15. Bydelsutvalget vil anbefale at det legges vekt på informasjon og medvirkning i det videre planarbeid.

- Det bør vurderes å opprette en referansegruppe med ulike aktører som kan gi mulighet til å påvirke og gi innspill til planarbeidet underveis i prosessen. Berørte velforeninger, grunneiere, offentlige etater og andre som er eller vil bli berørt av planarbeidet bør delta.
- Det er også viktig å dra inn potensielle framtidige leietakere i en slik prosess, jf. behovet for å tilrettelegge for lokalisering av nye kultur- og servicetilbud i området.

  
Randi Nagelhus  
avdelingssjef