

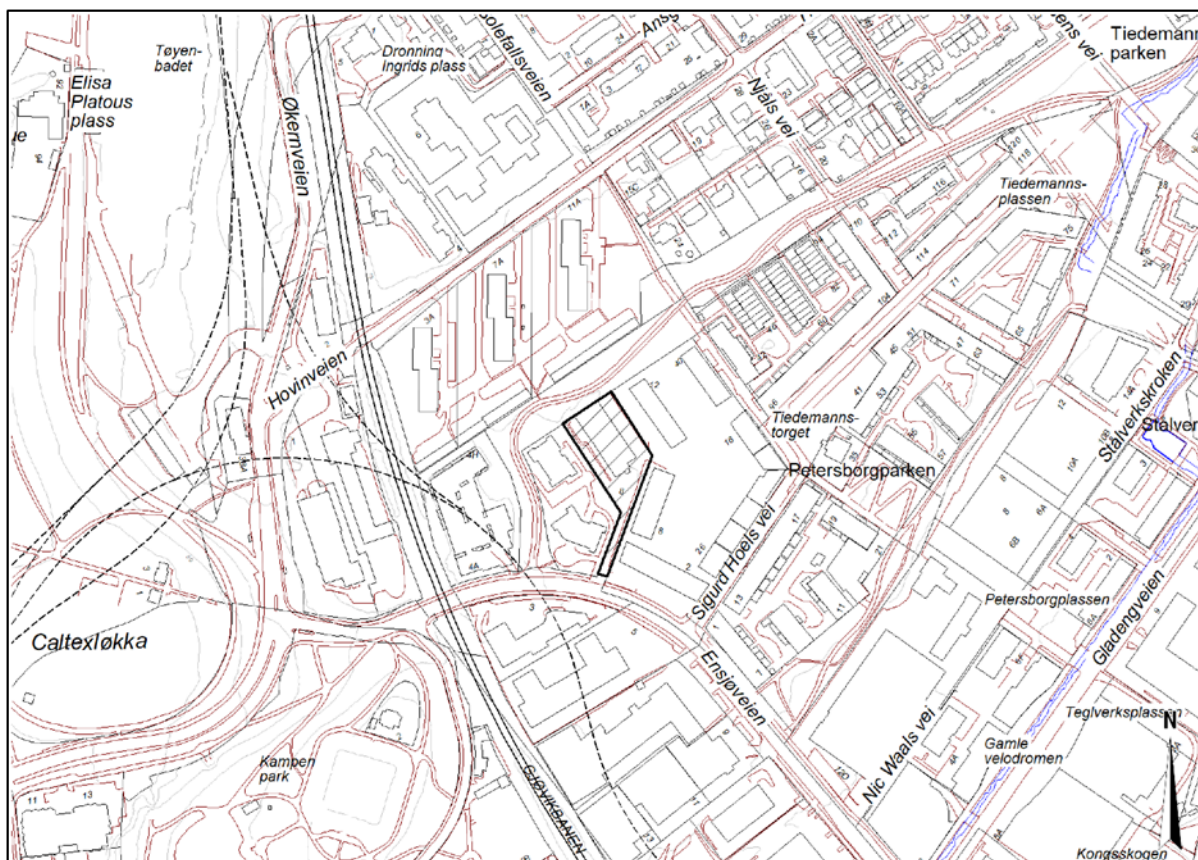
Byrådssak 10/24

Ensjøveien 8, detaljregulering til politisk behandling. Bydel Gamle Oslo

Sammendrag:

OBOS Nye Hjem AS foreslår å omregulere Ensjøveien 8 fra industri til bolig. Planforslaget åpner for å rive eksisterende industribebyggelse, og oppføre et nytt boligbygg i 5 etasjer med ca. 45 boenheter. Planforslaget sikrer også en allmenn tilgjengelig og universell utformet forbindelse gjennom planområdet fra turvei D2 til Ensjøveien, i tråd med VPOR for Ensjø.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget. Byrådet slutter seg til Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon



Saksfremstilling:

Bakgrunn og eksisterende forhold

Planområdet ligger på Ensjø og er på totalt 2677 m². Hoveddelen av planområdet er regulert til industri i en eldre reguleringsplan fra 1964 (S-81GA). Adkomsten fra sør er regulert til industri (S-4224, 2007) og felles avkjørsel (S-4420, 2008). Planområdet består i dag av én industribygning. I kommuneplanen 2015 – Oslo mot 2030 er området avsatt til utviklingsområde i ytre by. Planområdet omfattes av Planleggingsprogram og VPOR for Ensjø.

Beskrivelse av planforslaget

OBOS Nye Hjem AS er forslagsstiller og fagkyndig er Sweco Architects AS. Planområdet er foreslått regulert til boligbebyggelse og tilhørende felles kjørevei. Det foreslås ny boligbebyggelse i 5 etasjer og takoppbygg med en utnyttelsesgrad på 174 % BRA, som vil gi anslagsvis 45 leiligheter. Planforslaget sikrer en allment tilgjengelig forbindelse gjennom planområdet, fra turvei D2 til Ensjøveien, i tråd med VPOR for Ensjø. Forbindelsen er sikret ved tinglysning av allmenn rett til ferdsel gjennom planområdet. Trær i eiendomsgrensen sikres under utbygging gjennom bestemmelsesområde. Planforslagets rekkefølgebestemmelser ivaretar opparbeidelse av sentral tverrforbindelse vest mellom turvei D2 og Hovinveien, oppgradering av Ensjøveien mellom Økernveien og Gladengveien, og opparbeidelse av gangbro over Gjøvikbanen til Kampen eller at annen egnet forbindelse skal være sikret opparbeidet før det gis rammetillatelse. Planforslaget viderefører eksisterende felles avkjørsel som felles kjøreveg, og sikrer de sammen eiendommene som i dag rett til denne.

Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget foreslår å rive eksisterende industribebyggelse på eiendommen for å erstatte denne med ny boligbebyggelse. Bebyggelsen trekkes lengre unna turvei D2 enn eksisterende bygning, og vil ikke påvirke turvei D2 negativt. Bebyggelsen øst for planområdet vil få redusert ettermiddagssol og økt skyggevirksomhet på fasaden, hvor spesielt de nederste leilighetene vil bli påvirket deler av døgnet. Ny forbindelse mellom Ensjøveien og turvei D2 vil bedre gangforbindelsene i området, i tråd med VPOR for Ensjø. Parkering og renovasjon løses på naboeiendommen, og det er sikret universelt utformede forbindelser til naboeiendommen samt en HC-parkeringsplass på terreng innenfor planområdet. Planområdet tilrettelegges for mennesker med nedsatt funksjonsevne, og ivaretar gjeldende krav til universell utforming. Planforslaget vurderes å ha positiv effekt på klimagassutslipp og klimatilpasning. Planen tilrettelegger for grønn mobilitet og begrenset personbil bruk, andel grønnstruktur og beplantning økes, trær i eiendomsgrensen sikres, blågrønn faktor skal tilfredsstillende normkrav 0,7, overvann skal håndteres i tråd med kommunens tretrinnstrategi og det sikres tilknytning til fjernvarmeanlegg. Planforslaget har rekkefølgekrav om sikret opparbeidelse og oppgradering av offentlig infrastruktur. Gjennomføringen av rekkefølgekravene vil ha økonomiske konsekvenser for Oslo kommune.

Offentlig ettersyn

Ved utleggelse til offentlig ettersyn fra 21.11.2022 til 16.01.2023 kom det inn 26 bemerkninger. Til offentlig ettersyn var det 1 alternativ.

Bydel Gamle Oslo ønsker etablering av boliger på tomten, men støtter ikke planforslaget slik det var vist til offentlig ettersyn. Rekkefølgekrav som sikrer behovene for infrastruktur som utløses av planforslaget, må inn i bestemmelsene. Bydelen kan ikke se at verken støy eller luftforurensning fra bygge- og anleggsaktivitet er omtalt i reguleringsplanen. Bydelsutvalget

anbefaler at det i reguleringsbestemmelsene settes krav om at det skal lages en plan for håndtering av støy og støv i bygge- og anleggsfasen før igangsettelsestillatelse gis. Det bør utarbeides støyprognoser og en vurdering av luftforurensning fra bygge- og anleggsfasen, og skisseres avbøtende tiltak. Bydelen mener den foreslåtte gangveien er et godt grep, men mener det er viktig at den fremstår offentlig ved at bredden økes og at den ikke slynges. Bydelen ber om at bestemmelsene sikrer at balkonger ut mot turvei D2 defineres og begrenses, og at det ikke tillates med bruk av plast og gummi i lekearealene. Bydelsutvalget mener at byggegrensene må strammes inn, slik at de samsvarer med det illustrerte forslaget. Byantikvaren og Statsforvalteren i Oslo og Viken har ingen vesentlige merknader til planforslaget.

Vann- og avløpsetaten, Norges vassdrags- og energidirektorat og Hafslund Oslo Celsio AS har generelle uttalelser innenfor deres ansvarsområder som er fulgt opp i planforslaget.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten støtter forslaget til rekkefølgebestemmelser i planen og Plan- og bygningsetatens forslag til supplerende rekkefølgebestemmelser. Oslo kommune eier gnr./bnr. 129/43 innenfor planområdet som er foreslått regulert til f_kjøreveg. Det må påregnes at areal som blir regulert til privat formål må erverves fra kommunen før utbygging kan gjennomføres.

Renovasjons- og gjenvinningsetaten stiller seg positiv til at renovasjon løses på naboeiendommen, og viser til at det må avsettes tilstrekkelig kapasitet.

Bymiljøetaten (BYM) ser ikke nødvendigheten av å sikre en allmenn gangforbindelse gjennom eiendommen fra Ensjøveien til turvei D2. BYM kan akseptere utkraging av balkonger mot offentlig friområde/turvei D2 hvis de ikke kommer nærmere enn 2,5 og har minimum 3 meter fri høyde til terreng.

Sporveien og Ruter AS viser til fremtidig foreslått T-banetunell, hvor et av to alternativer kan bli plassert delvis under planområdet. Det vises til hensyn og tiltak som må ivaretas i den videre prosjekteringen av bygget. Planforslaget bestemmelse om anlegg i grunnen vurderes å ivareta dette og dialog med berørte samferdselsmyndigheter.

Bjarne Asp, Jon Benjamin Zel Lund Tallerås, Johanne Hestvold, Kaja Kristine Solgaard Dahl, Erlend Grytbakk Wold, Olaf Tønnesland Hodne og Danuta Helena Haremska er negative til at planområdet foreslås omregulert fra industri til boligbebyggelse og at eksisterende bebyggelse skal rives. Eksisterende bygg leies ut til flere kunstnere, og de mener det er behov for denne type bedrifter og funksjonsblanding på Ensjø.

Gunnhild Hanssen Sande mener bygget ikke burde hindre solforhold til bygninger i nærområde og bli høyere enn 5 etasjer.

Olav Ese Haga mener plassering av bebyggelsen vil forringe både solforhold, bo- og livskvalitet for omkringliggende bebyggelse i uforholdsmessig stor grad. Viser til at det foreslåtte bygget ligger tett på høyspent infrastruktur og kan ikke se at dette er vurdert i planforslaget.

Oskar Harun Iseri, Joseph Brendan Macbride Janancija Arulanantham mener det er uheldig med tanke på solforhold og innsyn for nabobebyggelsen, at bygningen i planforslaget foreslås høyere og nærmere nabobebyggelsene enn eksisterende bygning på planområdet.

Johanne Marie Nesdal har spørsmål om avstand og solforhold til nabobebyggelsen sammenlignet med dagens bygning på planområdet.

Synne Langeland har spørsmål om kjøreveien og hvem den skal brukes av.

TAG arkitekter er overrasket over at PBE ikke anbefaler planforslaget til offentlig ettersyn, og ønsket mer dialog for å kunne rette opp i dette i forkant av utleggelsen.

Tilsvaret fra forslagsstiller

Deler av gnr./bnr. 129/43 som det refereres til, er i dag regulert til FA1 Felles avkjørsel, S-4420, 17.12.08. Formålet videreføres uten endring. Krav til å erverve arealet vil eventuelt tilfalle flere eiendommer.

Forslagsstiller er enig med BYM om at krav til å sikre allment tilgjengelig forbindelse gjennom tomten fra Ensjøveien til Turvei D2 i nord er unødvendig. En foreslått gangforbindelse over eiendommen vil kunne gi beboerne en opplevelse av at adkomsten til deres bolig er en offentlig ferdselsåre. Etter krav fra PBE sikres det allikevel en forbindelse med bredde på minimum 2 meter.

Bygget blir høyere, men ikke høyere enn nabobebyggelse, dvs. Sigurd Hoels vei 2 -40. Sol/skyggeanalysen tilsier en soleksponering på over fire timer om dagen. Hus D i Ensjøveien 10-12 (Sigurd Hoels vei 2 -40) vil først begynne å få skygge fra Ensjøveien 8 etter kl. 16.00 1. mai. Det er utarbeidet notat som dokumenterer at dagslystkravene for den mest eksponerte leiligheten, vil bli ivaretatt.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Forslagsstiller har redegjort for støy i bygge- og anleggsfasen i planbeskrivelsen. PBE forutsetter at støy i anleggsfasen vil bli fulgt opp i byggesaken gjennom gjeldende lovverk og Støyforskrift for Oslo.

Den allmenne gangforbindelsen er i VPOR for Ensjø utpekt som en supplerende forbindelse. Tiltakene som VPOR legger opp til, er viktige for å bygge opp under et helhetlig gang- og sykkelveinett på Ensjø, og er en forutsetning for å transformere Ensjø fra bilby til boligby. Plankartet sikrer 9,5 meter avstand fra byggegrense til tomtegrensen mot bygg C. Snittene viser at det blir 13,9 meter avstand mellom Ensjøveien 8 og bygg C.

Endringer etter offentlig ettersyn

Det er sikret rekkefølgebestemmelser som følger av utviklingen av planområdet. Høydebestemmelsen er presisert og byggegrensene er strammet inn. Allmenn tilgjengelig forbindelse er utvidet til 2 meter og sikret større avstand til bebyggelsen. Utstrekning og dybde av balkonger er redusert og tydeligere definert. Det tillates kun inntrukne balkonger mot turvei D2. Det sikres flere kvalitetskrav til bebyggelsen og opparbeidelsen av utearealer. Konsekvensene for nabobebyggelsen er i større grad synliggjort med utvidet sol- og skyggeanalyse og beregning av dagslys.

Plan- og bygningsetatens anbefaling

Planforslagets hovedformål og bebyggelsens høyder vurderes å være i tråd med kommuneplanen og planleggingsprogrammet for Ensjø. Foreslåtte byggegrenser følger opp den overordnede bebyggelsesstrukturen i området. Planforslaget vil bidra til flere boliger i et sentrumsnært område med god kollektivdekning. Sikt- og solforhold blir noe redusert for deler av nabobebyggelsen, men dagslysberegninger forslagsstiller har utarbeidet, viser at dagslysforholdene vil bli ivaretatt. Det er positivt at planforslaget sikrer en allment tilgjengelig forbindelse gjennom planområdet fra Ensjøveien til turvei D2 i tråd med VPOR for Ensjø. Planforslaget sikrer også flere kvaliteter som legger til rette for å oppnå gode bokvaliteter for boligene som utearealer i henhold til norm, leilighetsfordeling i tråd med norm, gode støyforhold og direkte forbindelse til turvei D2. Etaten anbefaler foreslåtte løsning hvor parkering og renovasjon løses på naboeiendommen.

Planforslaget sikrer gjennom kart og bestemmelser kvaliteter som gjør det robust mot de forventede klimaendringene og følger opp kommunens ambisjoner om redusert klimautslipp. Det er også positivt at rotsonen til eksisterende rekke med trær tett inntil eiendomsgrensen sikres under utbyggingen. Hensyn til mennesker med nedsatt funksjonsevne ivaretas i planforslaget ved at det er sikret én HC-parkering på terreng og sikret krav til universelt utformete gangforbindelser.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Byrådet bemerker

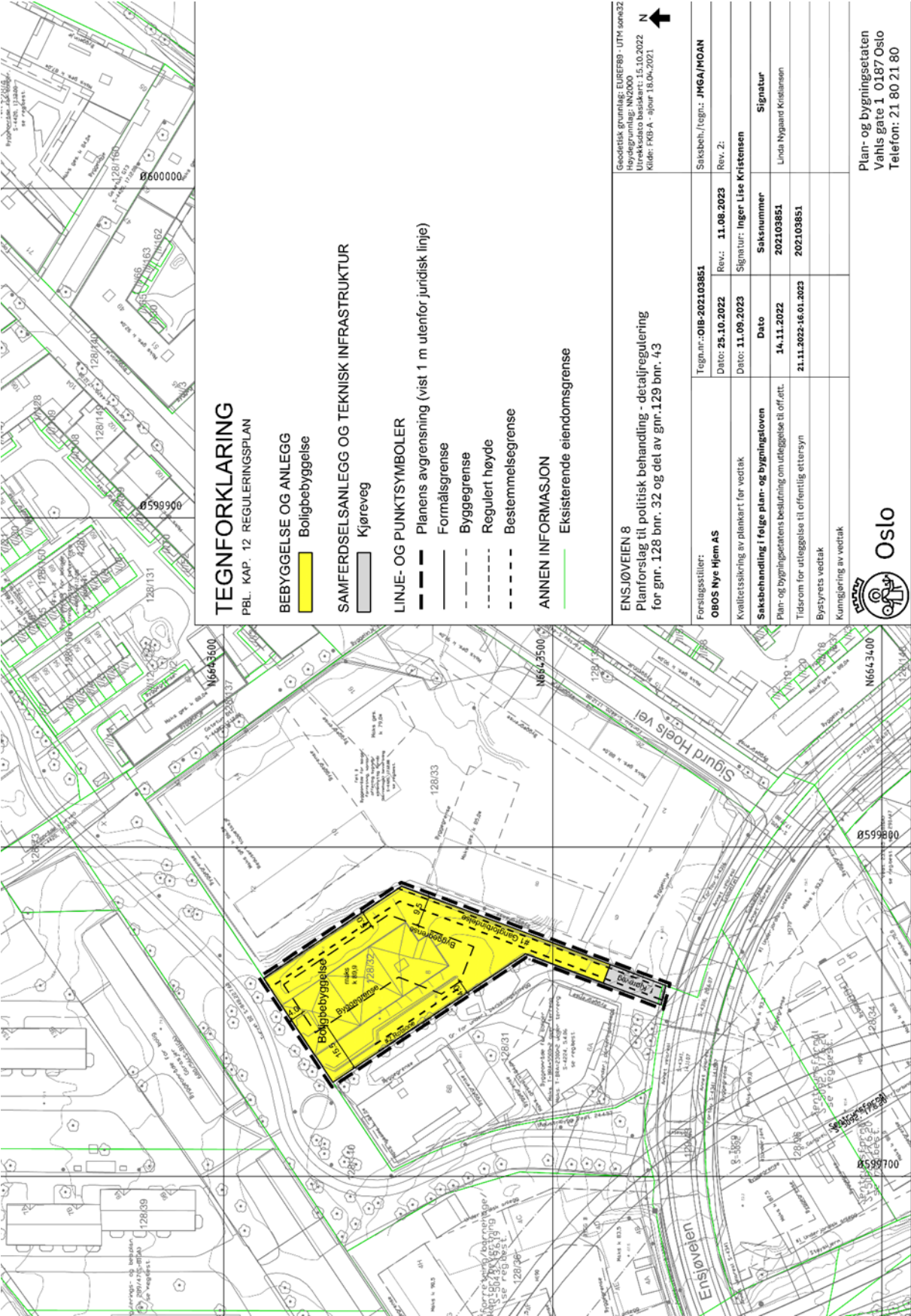
Byrådet mener planforslaget vil bidra til flere boliger i et sentrumsnært område med god kollektivdekning. Byrådet viser til at planforslaget legger til rette for boliger med gode bokvaliteter ved å ha utearealer i henhold til norm, leilighetsfordeling i tråd med norm, gode støyforhold og direkte forbindelse til turvei D2.

Byrådet slutter seg til etatens vurdering og konklusjon, og innstiller på vedtak i tråd med dette.

Økonomiske og administrative konsekvenser

De økonomiske konsekvensene i saken følger av rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene der det kreves at sentraltverrforbindelse vest mellom turvei D2 og Hovinveien, oppgradering av Ensjøveien, mellom Økernveien og Gladengveien, og gangbro over Gjøvikbanen til Kampen eller annen egnet forbindelse skal være sikret opparbeidet.

Oppfyllelse av rekkefølgekravene vil normalt gjøres gjennom utbyggingsavtale. Det vil påløpe drifts- og vedlikeholdskostnader for Oslo kommune i forbindelse med disse tiltakene og dette vil måtte settes av gjennom ordinære budsjettprosesser.



Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr./bnr. 128/32 og del av gnr./bnr. 129/43

Kartnummer OIB- 202103851, datert 25.10.2022 og revidert 11.08.2023.

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av blokkbebyggelse, der både bymessige kvaliteter og boligkvaliteter sikres, samt tilhørende infrastruktur opparbeides.

Bestemmelser til arealformål

1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

1.1 Boligbebyggelse

1.1.1 Utnyttelse

Tillatt % BRA = 174 %. Areal under terreng, som tekniske rom og boder, medregnes ikke i total BRA.

1.1.1 Plassering og høyder

Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser, og maks høyde angitt på plankartet. Innenfor de 4,2 øverste meterne av maks regulert høyde tillates kun takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner. Disse takoppbyggene skal samlet ikke utgjøre mer enn 15 % av hovedetasjeplan.

Det tillates pergola på inntil 20 % av underliggende takflate.

Mot vest (mot leke- og uteområder i vest og gavlveggen i sydvest) tillates utkragede balkonger med inntil 2,2 m fra fasadeliv og inntil 2,2 m utover byggegrense. Utenpåhengte balkonger kan ikke overskride 25 % av fasadens lengde mot leke- og uteområder i vest, og 35 % på gavlveggen i sydvest. Mot turvei D2 i nord tillates kun inntrukne balkonger.

Overbygg over inngangsparti, støttemurer, gjerder, skjermvegger og ramper, samt annet normal utrustning for uterom, kan tillates plassert utenfor byggegrense.

1.1.3 Utforming

Fasader skal utformes i naturlige materialer med høy kvalitet. Bebyggelse og utearealer skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Fasader skal ha et enkelt uttrykk og samme hovedmateriale, som for eksempel skjermtegl, tegl eller tre.

Bebyggelsen skal ha flate tak. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Takoppbygg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg, takterrasser m.m., skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Takoppbyggene kan utføres med et annet materiale enn hovedmateriale.

Det tillates ikke svalganger.

Det skal etableres takterrasser. Rekkverk på takterrasser skal oppføres i åpne eller transparente materialer. På takterrassene skal det etableres fast møblering, variert beplantning samt sol- og vindskjerming.

1.1.4 Krav til uteareal

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boligene skal utgjøre minimum 20 % av boligenes BRA. Minimum 60 % av MFUA skal være på terreng eller lokk, hvorav 80 % av dette skal være

samlet felles (SFUA). Minste størrelse på SFUA skal være 250 m², og bredde skal ikke være mindre enn 12 meter.

Bestemmelsesområde #1 som sikrer allment tilgjengelig forbindelse, kan ikke legges til grunn for eller medregnes i boligenes utearealer (MFUA/MUA).

40 % av MFUA skal være solbelyst i til sammen 5 timer den 1. mai, hvorav minst 3 sammenhengende soltimer mellom kl. 15.00 og kl. 20.00.

Felles uteoppholdsarealer skal ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lek tilpasset alle aldersgrupper. Det skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk. Det skal benyttes slitesterke og naturlige materialer for lekearealer. Plast og gummidekkes tillates ikke. Det skal minimum etableres én sandkasse og én huske.

Felles takterrasser kan medregnes i MFUA. På felles uteareal på tak skal det gjennom bruk av variasjon, pergola, vegetasjon og møblering etableres ulike soner for lek og opphold for alle aldersgrupper. Takflater som ikke benyttes til konstruksjoner, terrasser eller plantefelt, skal etableres som grønne tak/sedum tak.

Private uteoppholdsarealer skal skjermes fra felles utearealer med minimum 1 meters buffersone. I buffersone skal det etableres beplantning som skal skjerme og avgrense disse arealene. Langs byggets østre fasade skal det etableres beplantning 1 meter fra vegglinje for å skjerme første etasje.

Det skal brukes stedegne arter. Artene skal være allergivennlige. Synlig mur- og terrenginngrep skal beplantes eller oppføres med tilsvarende materialer som i utomhusanlegg og fasader.

Høydeforskjell i terrenget håndteres på egen tomt. Murer tillates ikke langs eiendomsgrensen, unntatt murer med høyde inntil 50 cm.

1.1.5 Blågrønn faktor

Metodikken for beregning av blågrønn faktor skal benyttes jf. den til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor, og total blågrønn faktor skal minimum tilfredsstille 0,7.

1.1.6 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Leilighetsfordelingen skal ha følgende sammensetning:

- Maks 35 % leiligheter med 35-50 m² BRA.
- Minimum 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenheter på ca. 20 m² BRA integrert.

Det tillates ikke boenheter under 35 m² BRA.

Det tillates ikke leiligheter som ensidig vender mot nord eller nordøst.

Alle boliger skal ha en privat uteplass som er i direkte tilknytning til boligens oppholdsrom, enten som terrasse, balkong eller markterrasse/hage. Minste areal på privat uteplass skal være 5 m².

1.1.7 Parkering

Planområdet skal ha parkering med tilhørende kvalitetskrav i tråd med norm vedtatt i bystyret 14.12.2022 etter følgende beregning for tett by:

Bilparkering:

Fra 0 til 0,5 plasser per 100 m² BRA bolig BRA bolig beregnet etter punkt 1.1.1.

1 HC-parkering skal etableres på terreng i planområdet, øvrige parkeringsplasser skal etableres i parkeringskjeller på naboeiendom Sigurd Hoels vei 2 - 40 (gnr./bnr. 128/33). Det skal etableres UU-utformet forbindelse til parkeringskjeller.

Sykkelparkering:

Det skal tilrettelegges for 3 sykkelplasser per 100 m² BRA bolig.

1.1.8 Renovasjon

Felles avfallsløsning er forutsatt plassert på nabotomt Sigurd Hoels vei 2 - 40 (gnr./bnr. 128/33). Det skal etableres UU-utformet forbindelse til renovasjon.

1.2 Funksjons og kvalitetskrav

1.2.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent.

Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021. Det kan tillates bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul og rød sone, dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet. Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side.

Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 2 i T-1442/21.

1.4 Fjernvarme

Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

1.5 Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

1.6 Dokumentasjon

1.6.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise utforming og materialer på uteoppholdsarealet med trær/beplantning, grønne vegetasjonsflater, møblering og andre elementer som f.eks.: trapper, gangadkomster, belysning og skilt, sykkelparkering, oppstillingsplass for brannbil, kjørevei og snumulighet for brannbil, HC-plass, gjerder, støttemurer, stigningsforhold, buffersone mellom private og felles utearealer, levegger/støyskjerming og andre konstruksjoner. Planen skal redegjøre for fremtidig og eksisterende terreng og vise lokal håndtering av overvann og snø. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

1.6.2 Takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak skal det innsendes takplan i 1:200 for takterrassen. Planen skal vise utforming og materialer på uteoppholdsarealet med beplantning, grønne vegetasjonsflater, møblering, apparater, trapperom, belysning og andre konstruksjoner.

1.7 Anlegg i grunnen

Det tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av fremtidig t- baneanlegg/ jernbaneanlegg.

Alle søknadspliktige tiltak i grunnen skal forelegges berørte samferdselsmyndigheter for uttalelse.

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

2.1 Kjøreveg

Kjøreveg skal være felles for gnr/bnr 128/31, 128/32 og 128/33 og eventuelle senere utskilte parseller av disse.

3 Bestemmelsesområder

3.1 Bestemmelsesområde #1 (Gangforbindelse)

Innenfor bestemmelsesområde #1 på plankartet, skal det opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse mellom Turvei D2 og Ensjøveien. Forbindelse/stien skal være universelt utformet og ha en bredde på minimum 2,0 meter.

3.2 Bestemmelsesområde #2 (Rotsone)

Innenfor bestemmelsesområde #2 på plankartet, tillates ikke graving i bakken av hensyn til trærnes rotsone. Under byggeperioden må området gjerdes inn og merkes. Det skal ikke lagres gjenstander innenfor bestemmelsesområdet. Området kan tilføres jord eller sås til med plen e.l. etter utbygging.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

4 Før rammetillatelse

- Før det kan gis rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet skal sentraltverrforbindelse vest mellom turvei D2 og Hovinveien være sikret opparbeidet.
- Før det gis rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet skal oppgradering av Ensjøveien, mellom Økernveien og Gladengveien være sikret opparbeidet.
- Før det gis rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet skal gangbro over Gjøvikbanen til Kampen eller annen egnet forbindelse være sikret opparbeidet.

5 Før midlertidig brukstillatelse

- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak, skal forbindelser til parkering og renovasjon i Sigurd Hoels vei 2 - 40 (gnr./bnr 128/33) være ferdig opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal utomhusarealer på terreng og tak være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og takplan.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet skal allment tilgjengelig gangforbindelse fra turvei D2 til Ensjøveien være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak, skal påkobling for allment tilgjengelig forbindelse mellom planområdet og turvei D2 være ferdig opparbeidet i tråd med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak, skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 forslag til detaljregulering og med reguleringsbestemmelser for Ensjøveien 8, som omreguleres fra industri og felles avkjørsel til

- Bebyggelse og anlegg- Boligbebyggelse
- Samferdsel og teknisk infrastruktur- Kjøreveg

som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, kartnr. OIB- 202103851, datert 25.10.2022 og revidert 11.08.2023.

Byrådet, den 18.01.2024

Eirik Lae Solberg

James Stove Lorentzen

Vedlegg:

1. Plan- og bygningsetatens saksfremstilling
2. Samledokument- Forslagsstillers oppsummering av uttalelsene med svar
3. Samledokument forhåndsuttalelser og bemerkninger ved offentlig ettersyn
4. Uttalelse til planforslag
5. Støyrapport
6. Overvannsnotat
7. Marksikringsplan
8. Miljøteknisk grunnundersøkelse
9. Områdestabilitet
10. Kontrollskjema områdestabilitet
11. Luftkvalitet
12. Dagslysrapport
13. ROS-analyse
14. Illustrasjonsvedlegg
15. Tinglyst erklæring om allmennhetens rett til ferdsel
16. Tinglyste erklæringer- parkering og renovasjon
17. Grunnbokskrift tinglyste erklæringer- parkering og renovasjon
18. Forminsket plankart
19. Plankart til politisk behandling