

E n s j ø, - prosjektbasert byutvikling:

EKSEMPEL PÅ OFFENTLIG – PRIVAT SAMARBEID = OPS

INNLEDNING 23.09.2010

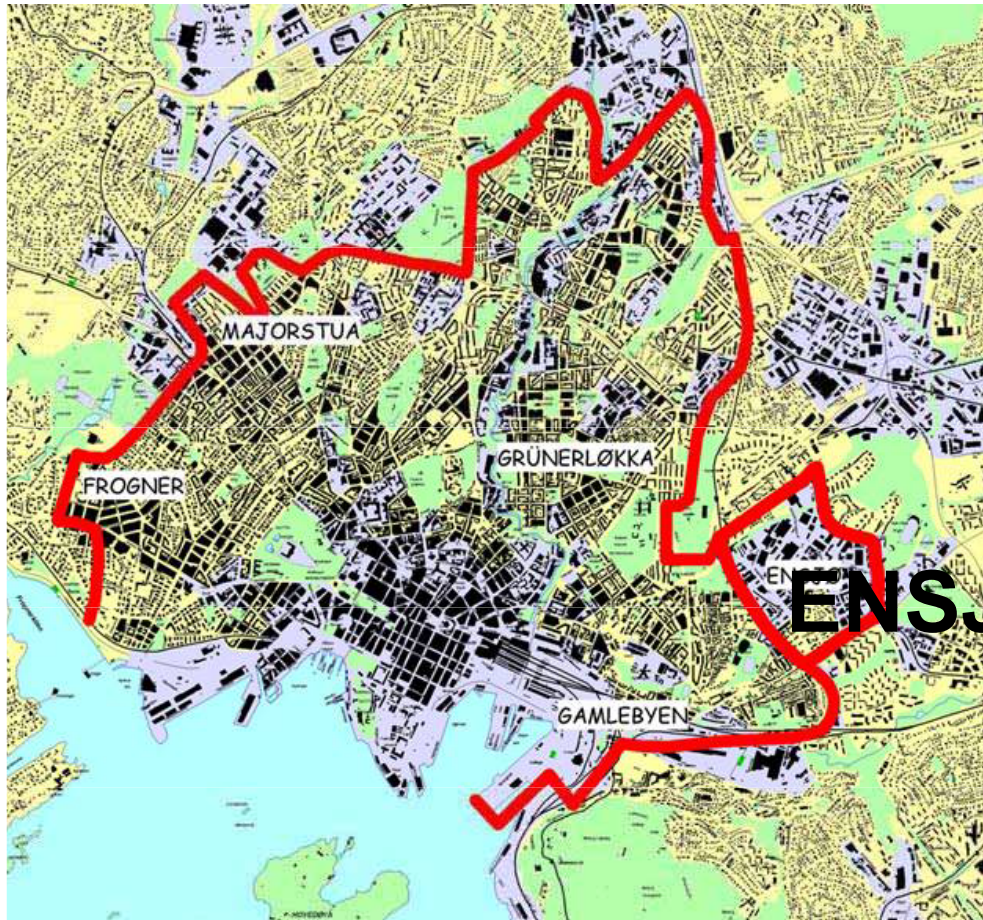
Planmøte 2010 arr. av Bolig- og byplanforeningen BOBY

v/Magnus Boysen

An aerial photograph of a city neighborhood, likely in Norway, showing a mix of residential and industrial buildings. The foreground and middle ground are dominated by large, multi-story industrial or commercial buildings with flat roofs and parking lots. Surrounding these are residential areas with smaller, multi-story apartment buildings and houses. The text 'ENSJØ: FRA BILBY TIL BOLIGBY' is overlaid in large, bold, yellow letters across the center of the image.

ENSJØ: FRA BILBY TIL BOLIGBY

ENSJØ: FRA BILBY TIL BOLIGBY:



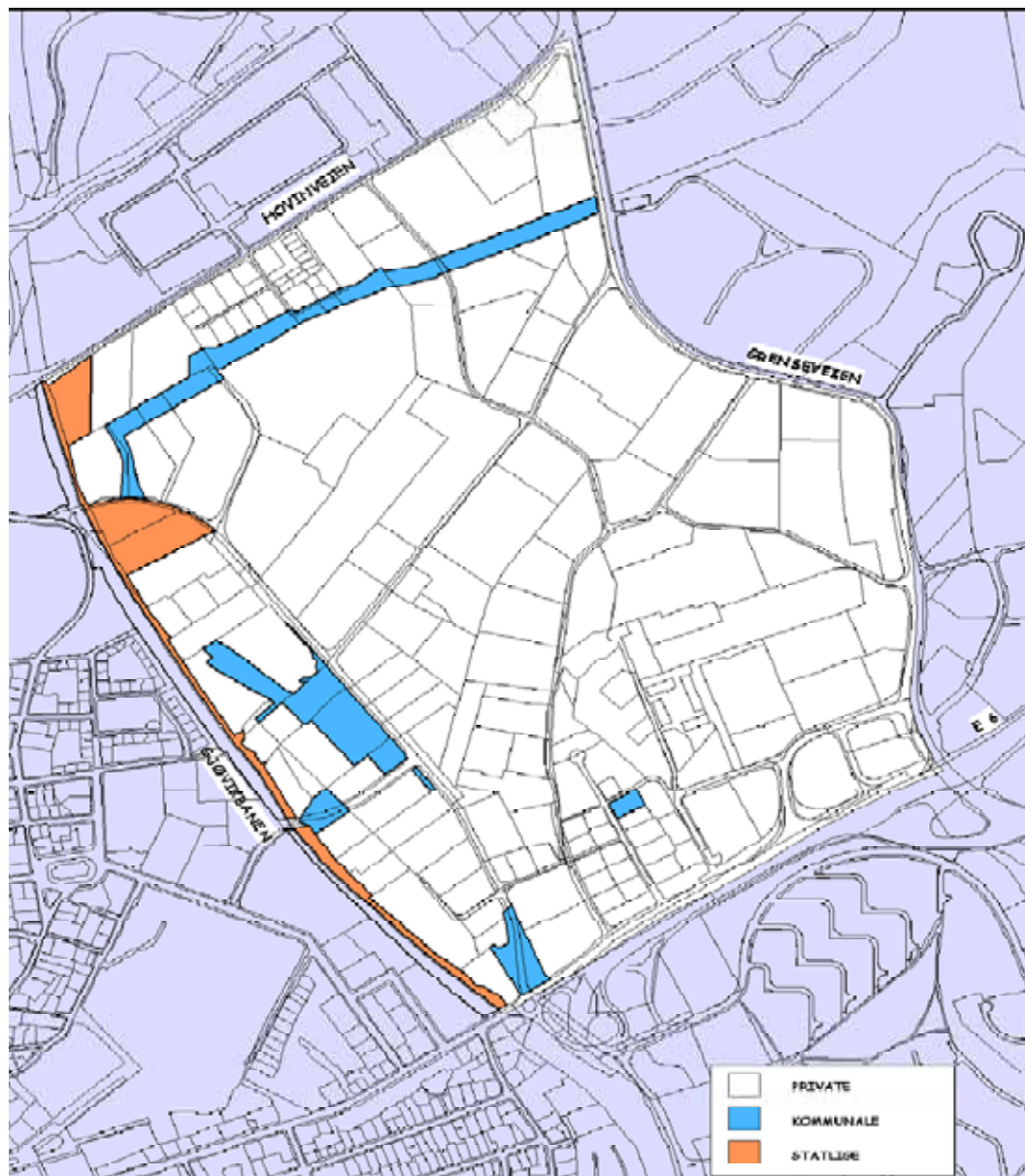
CA 650 MÅL

CA 7.500 BOLIGER

**CA 80- 100.000M2
NÆRINGSUTBYGGING**

**CA 15 – 20
BARNEHAGER**

SKOLER



Eiendomsforhold

Tomte- og eierstrukturen er svært oppdelt med mange og til dels små eiendommer.

De offentlige eiendommene er få og ligger i hovedsak i tilknytning til offentlige kommunikasjonsårer og i randsonen inn mot disse.

Planintensjon og virkemidler

Intensjon

- Legge til rette for en helhetlig transformasjonsprosess av et eksisterende næringsområde til en ny bydel for med 5-7000 boliger

Virkemidler

- Planleggingsprogram. Vedtatt 17.03 2004
- Kommunal gjennomføringsorganisasjon. Vedtatt 2004
- Veiledende prinsipplan for det offentlige rom. Vedtatt 2007.
- Private og offentlige reguleringsplaner med utbyggingsavtaler (Vedtatt fra 2002- - -)

KOMMUNEPLAN 2000

PLANLEGGINGSPROGRAM

PRINSIPPLANER:
offentlig rom
overvann
(treplanting)
(belysning)

Reguleringsplaner
Kommunale

Reguleringsplaner
Innsendte

Utbyggingsavtaler
gjennomføring

Planleggingsprogrammet skal:

Synliggjøre områdets potensial for byutvikling

Initiere en prosess hvor Ensjø kan utvikles til et funksjonelt byområde med en stor andel boliger

Sikre at hensynet til helheten i området ivaretas i den videre utviklingen

Dette innebærer:

Å definere rammene for en bymessig utvikling

Å vurdere virkemidler for gjennomføring

Å gi retningslinjer for arealplanlegging og gjennomføring av tiltak som sikrer områdets kvaliteter.

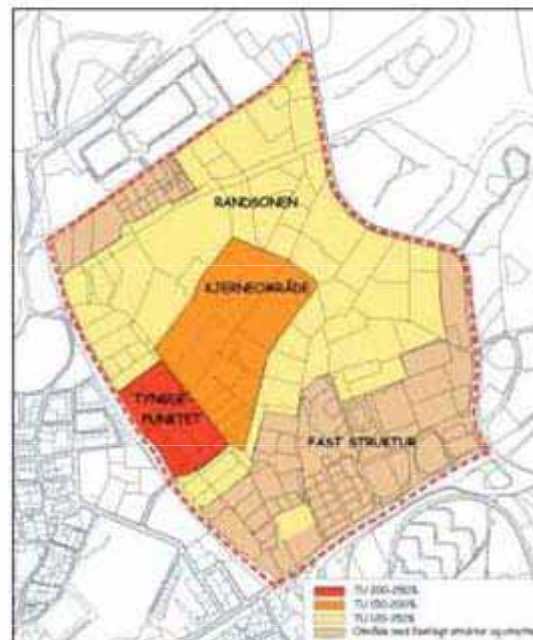
Kommunen skal utarbeide en veiledende prinsipplan for det offentlige rom og den blågrønne strukturen.

Hovinbekken gjenåpnes i hele dens lengde og munne ut i

PLANLEGGINGSPROGRAM FOR ENSJØ



Arealbruk



Utnyttelse



Offentlige rom

VPOR:

VEILEDENDE PRINSIPPLAN FOR DET OFFENTLIGE ROM

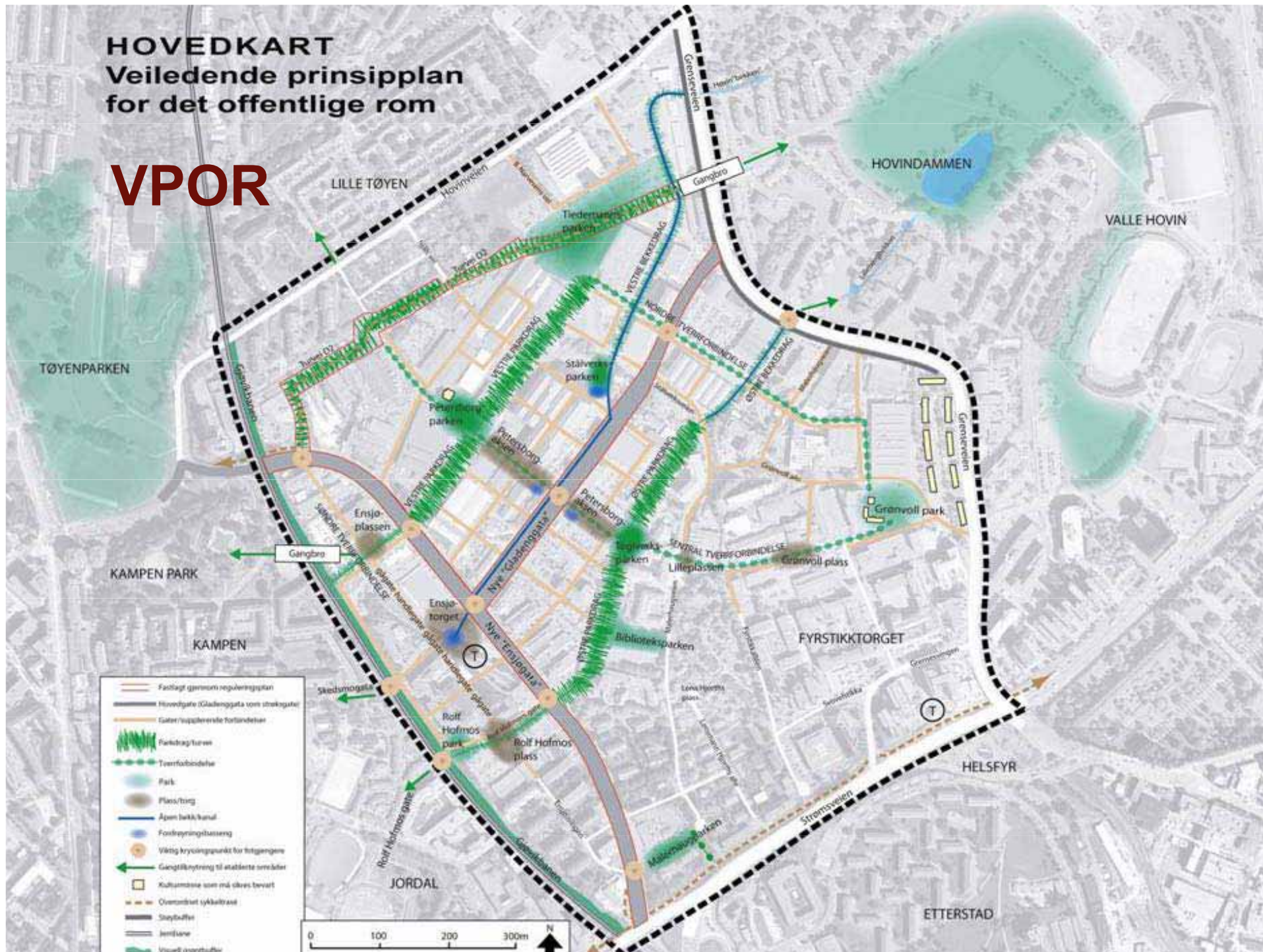
- Ca 50 offentlige prosjekter
- Gjennomføres i takt med boligutbyggingen over 10 – 15 år
- Total kostnad ca 1 milliard nkr (2010)
- Grunneiere/utbyggere tar ca 80% av kostnaden
- Ca 25 bolig- og næringsprosjekter er bidragsyttere

Ca 70% av energi- og bærekraftgevinst skapes ved at hensiktsmessig sosial-/grønn-/teknisk infrastruktur legges til grunn for store utbygginger

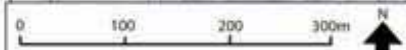
HOVEDKART

Veiledende prinsipplan for det offentlige rom

VPOR

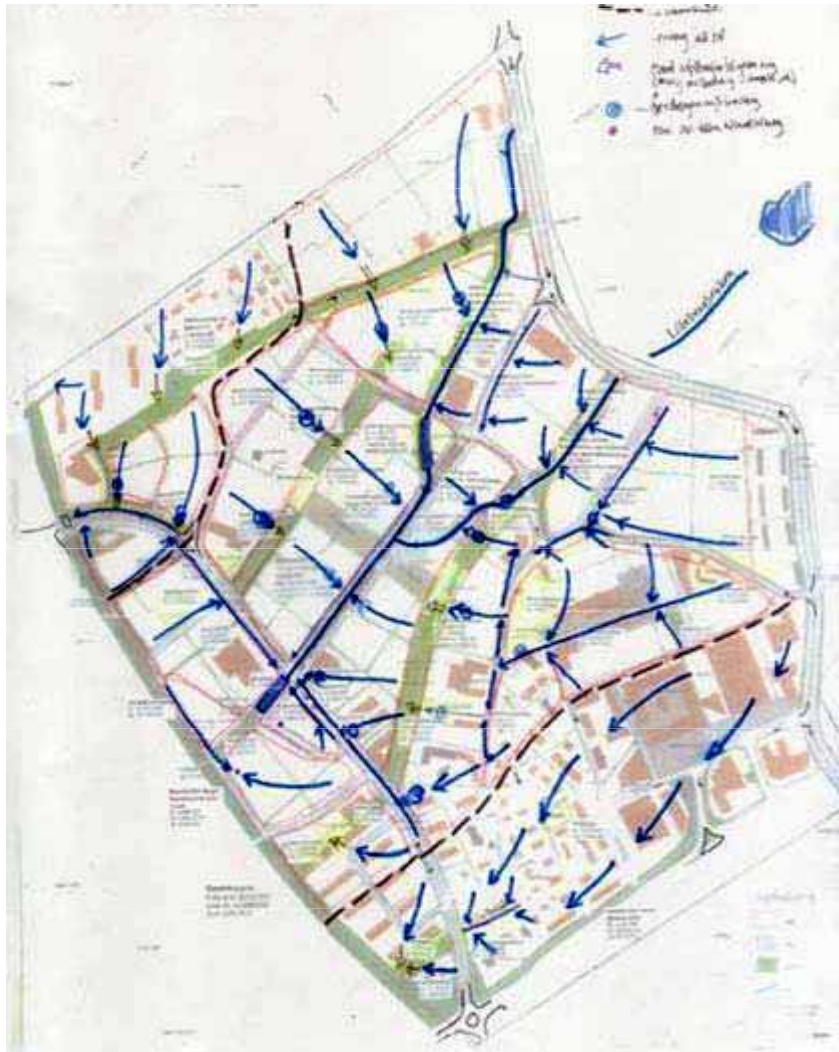


- Fagligt gatenettreguleringsplan
- Hovedgate (Gladsengata som strategigate)
- Gater/supplerende forbindelser
- Følelsesbar terreng
- Tverrforboddele
- Park
- Plass/torg
- Åpen bekke/kanal
- Følelsesbar terreng
- Viktig kryssingspunkt for fotgjengere
- Gengittilrettelegging til etablerte områder
- Kulturmåner som må sikres bevart
- Områderettskiltet
- Sonebuffer
- Hentelane
- Visuell grønnebuffer



Reguleringsplaner med rekkefølgebestemmelser:

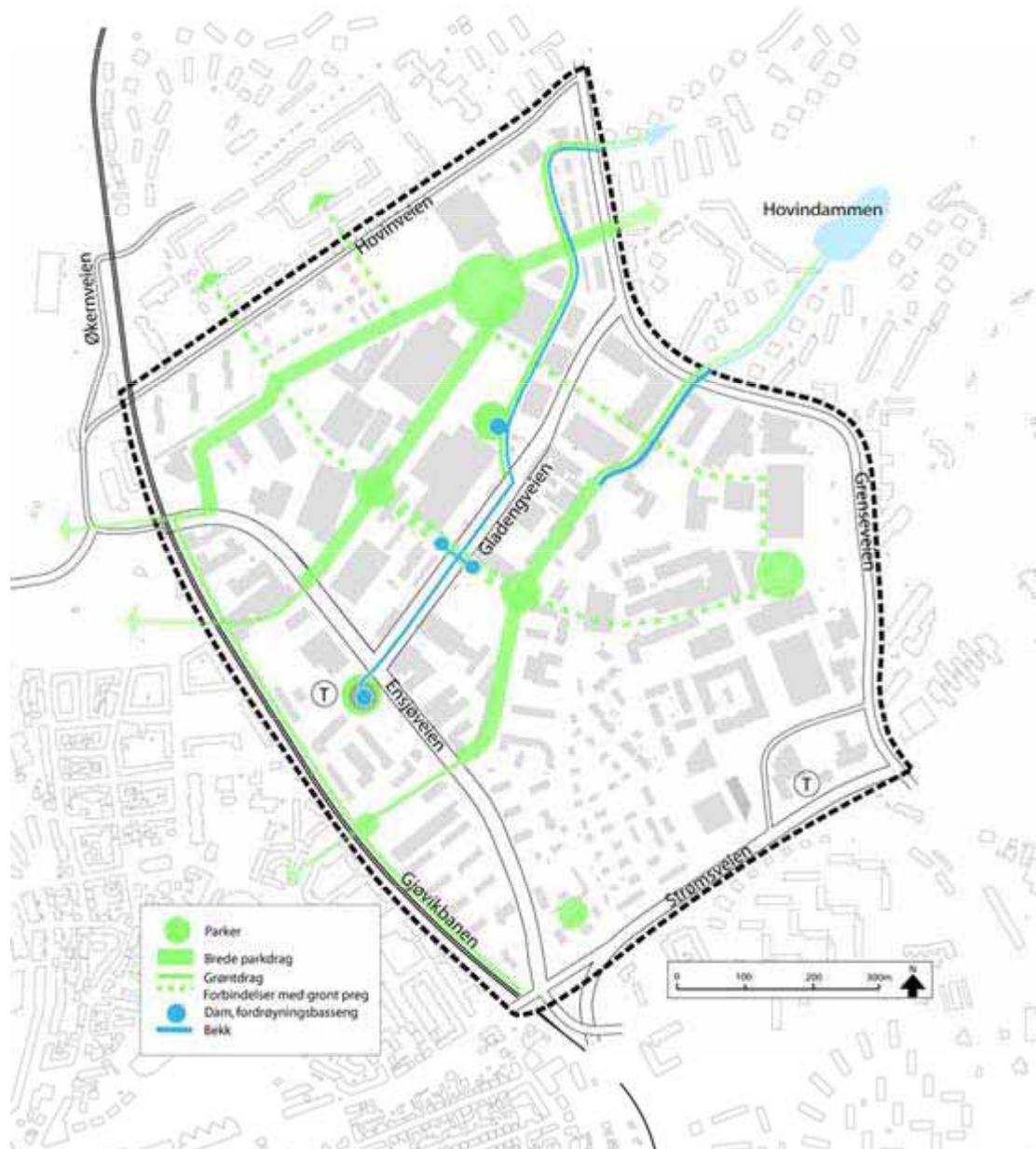
- Et eller flere tiltak i VPOR legges inn som rekkefølgebestemmelse i grunneiers/utbyggers reguleringsplan for bolig/næringsprosjekt.
- Utbygger får ikke lov til å bygge før tiltaket er opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Grunneier/utbygger inngår utbyggingsavtale med Oslo kommune som sikrer opparbeidelse av tiltaket og får da lov til å bygge.
- Utbygger bygger tiltaket selv eller betaler kontantbidrag til Oslo kommune som bygger tiltaket (Samferdselsetaten).



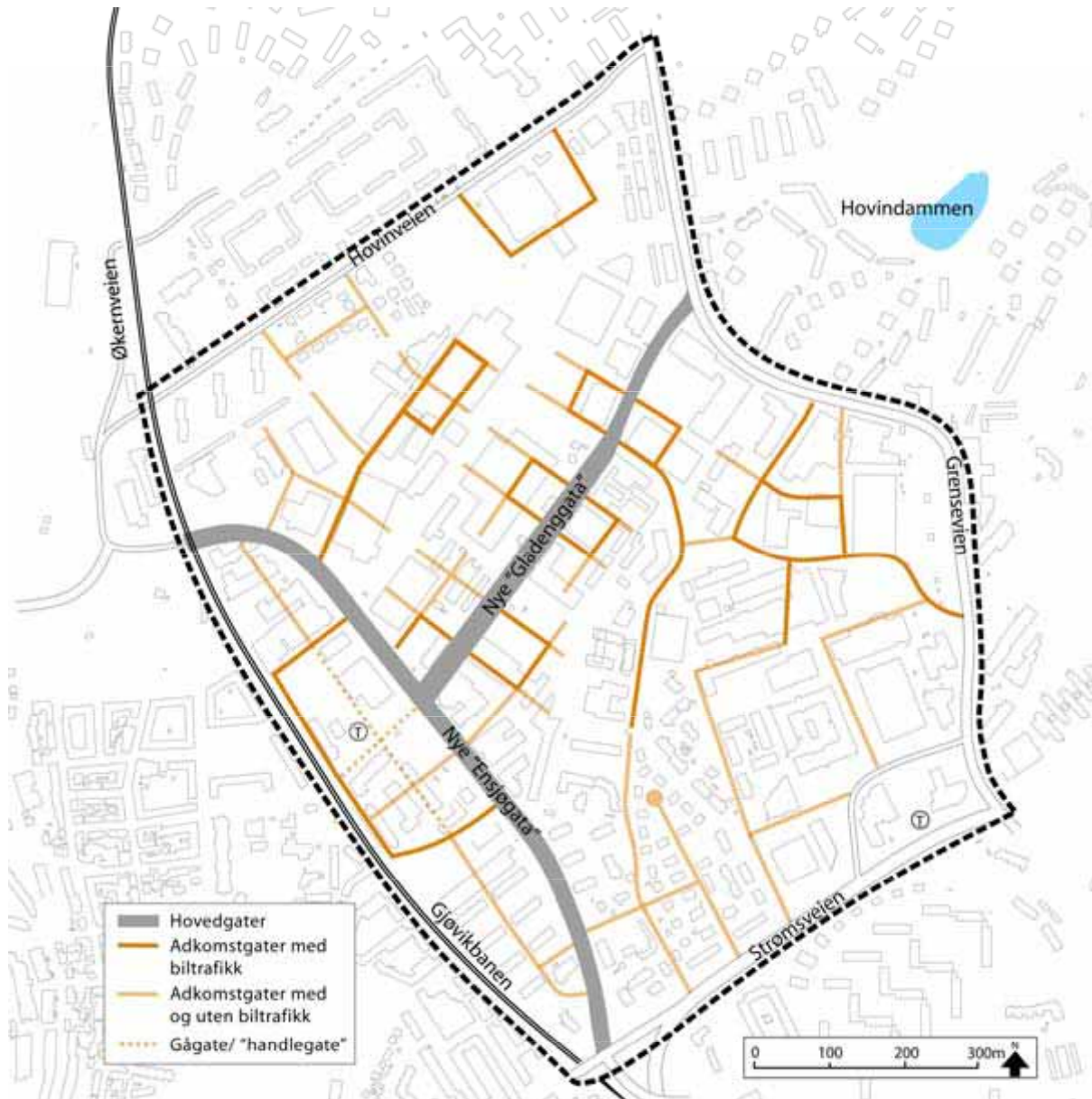
Veiledende prinsipplan for overvann – viktige hensyn ved åpne overvannsløsninger:

- En sikker bortledning av overvannet, dvs. anlegget må dimensjoneres for ekstrem nedbør
- Overvannsanlegget må framstå som et positivt visuelt element i tørre perioder

BLÅGRØNN STRUKTUR



GATENETT



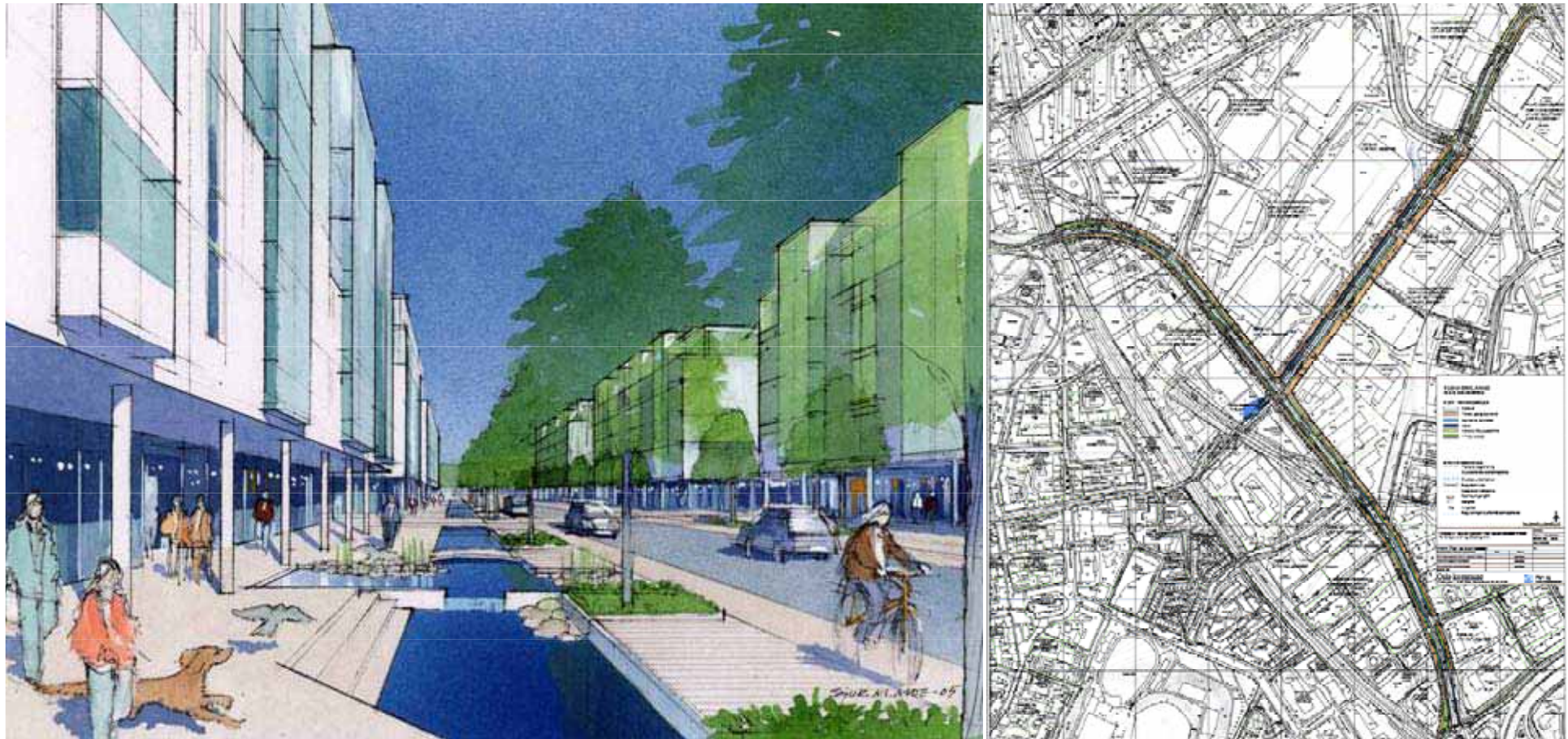


**Blå-grønt forbilde:
For Gladengveien?**



Viktig del av det offentlige rom:

Reguleringsplan for Ensjøveien og Gladengveien,
Vedtatt av bystyret juni 2007 – og følges nå opp



Ensjø – planstatus pr 2010

- I løpet av 5 år er det foretatt **planvedtak m/utbyggingsavtaler** som gir mulighet for utbygging av:
 - **ca 4.500 boliger**
 - **bypark på 21da**, samt parkdrag og plasser
 - **åpning av Hovinbekken** i en strekning fra Grenseveien til Ensjø T- banestasjon
 - **offentlige gater (Ensjøveien og Gladengveien) med fortau**, samlet fremføring av vann, avløp, fjernvarme og nedgraving av høyspentledning
 - **ca 860 elevplasser for videregående elever**

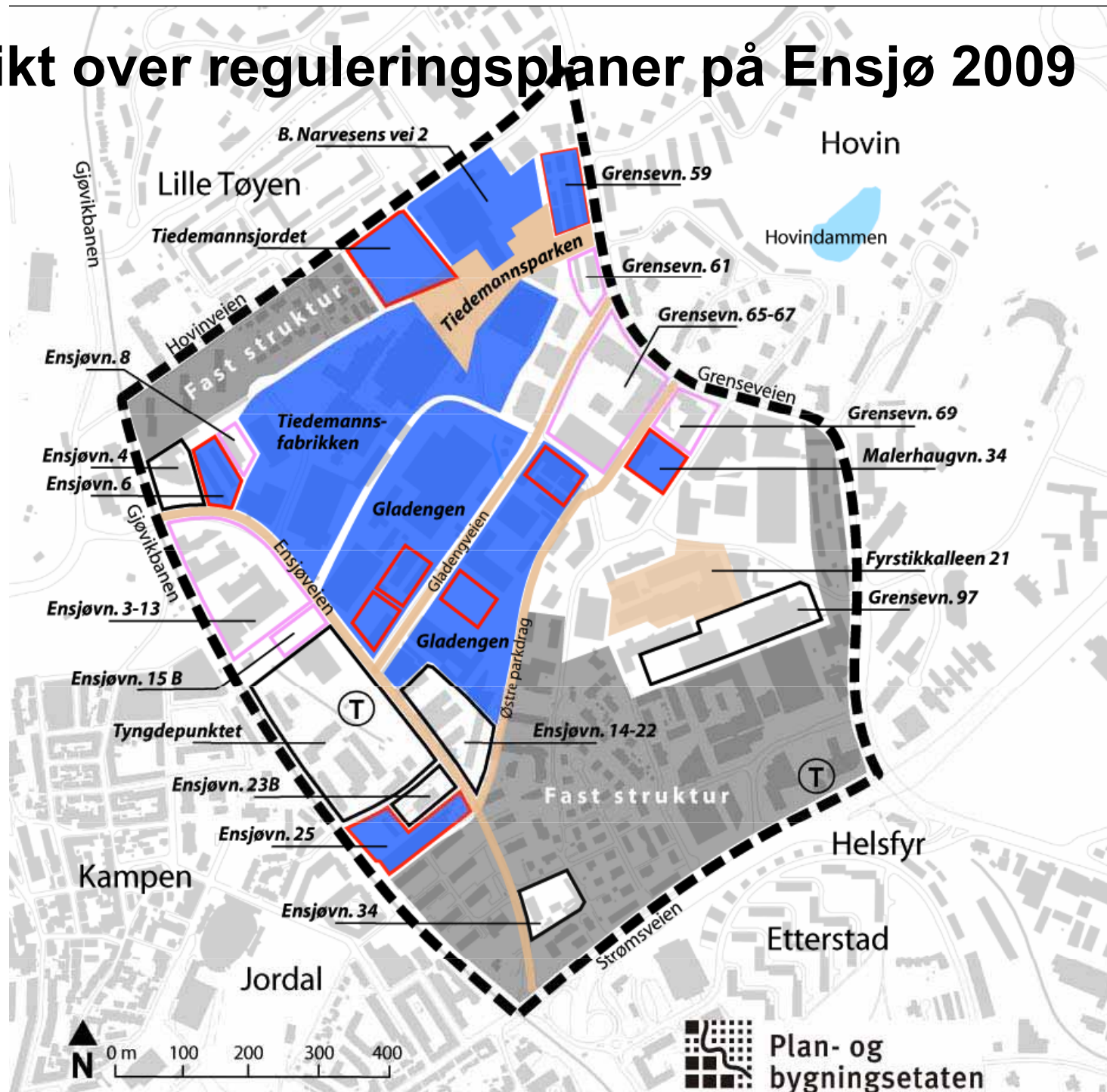
Status for utbyggingsavtaler på Ensjø

2009:

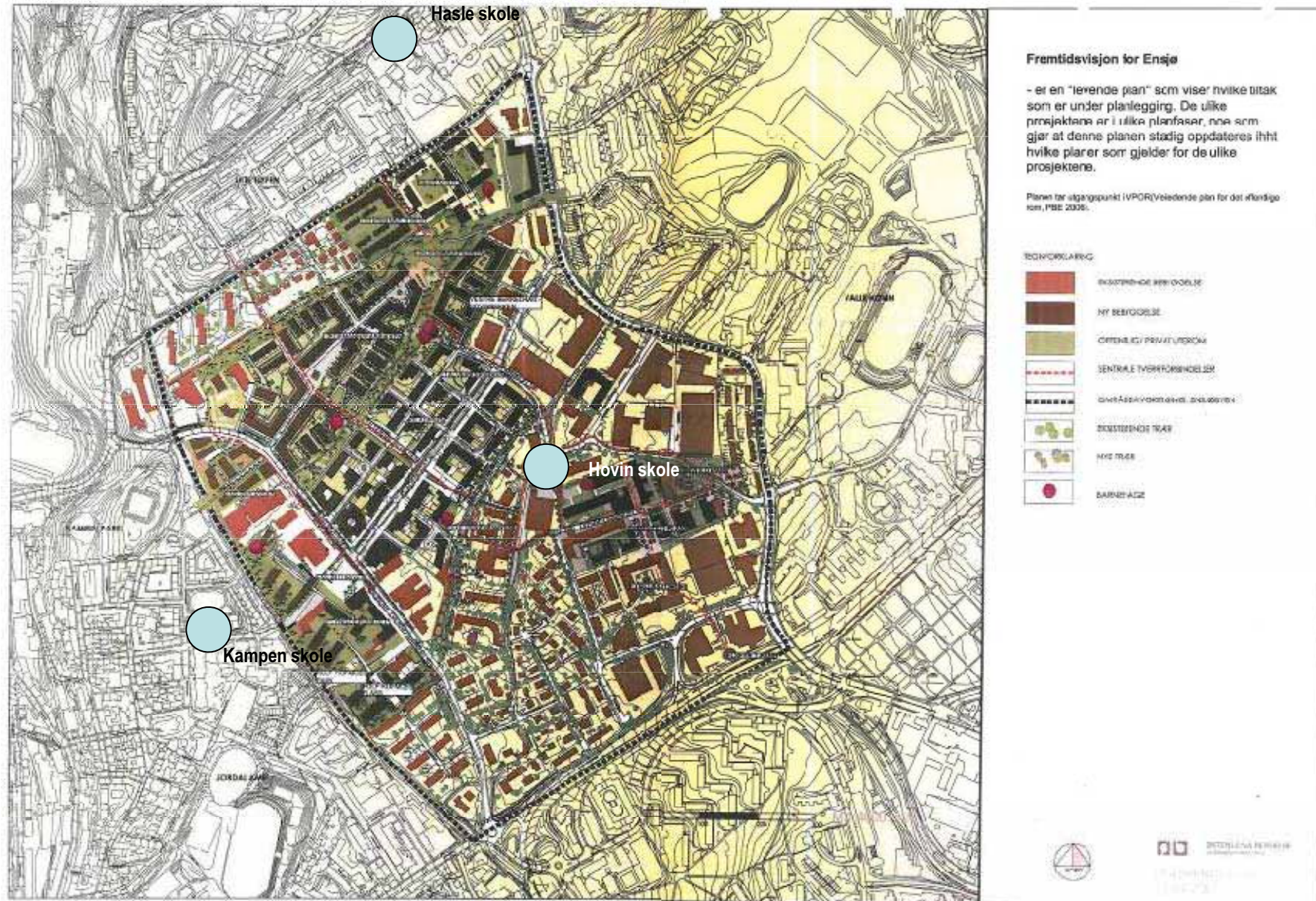
14 utbyggingsavtaler er inngått/vedtatt og sikrer offentlige tiltak for 390 mill kr

- **127,5 mill kr er hittil bevilget av Oslo kommune**
- Totalt sikret offentlige tiltak for **517,5 mill kr**
- Oppstart forhandling av **5 utbyggingsavtaler** i 2009 (Tyngdepunktet med mer)

Oversikt over reguleringsplaner på Ensjø 2009



Ensjø ferdig utbygd ?

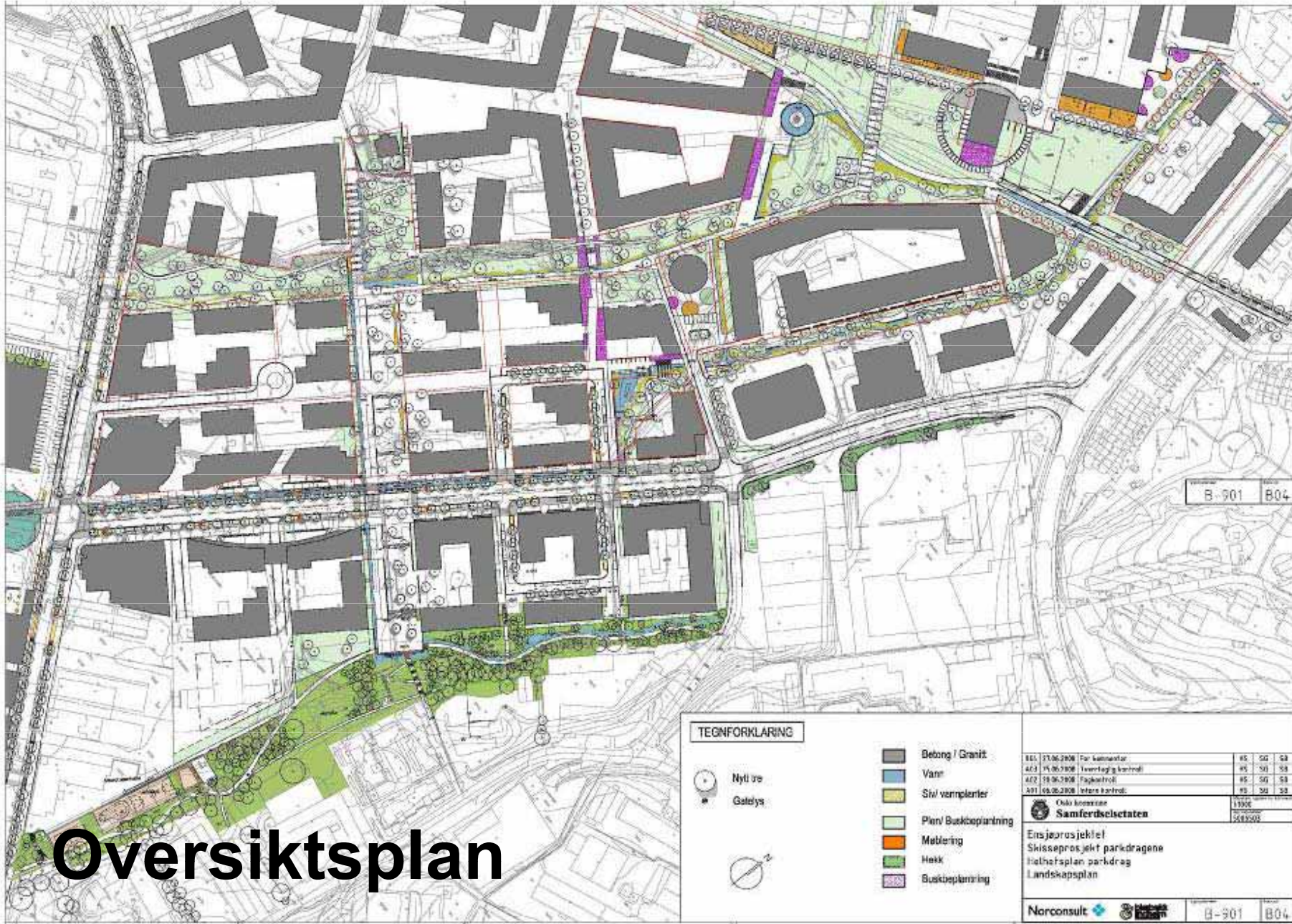


Gladenga ca 1200 boliger, næring og forretning: 7 eiendommer

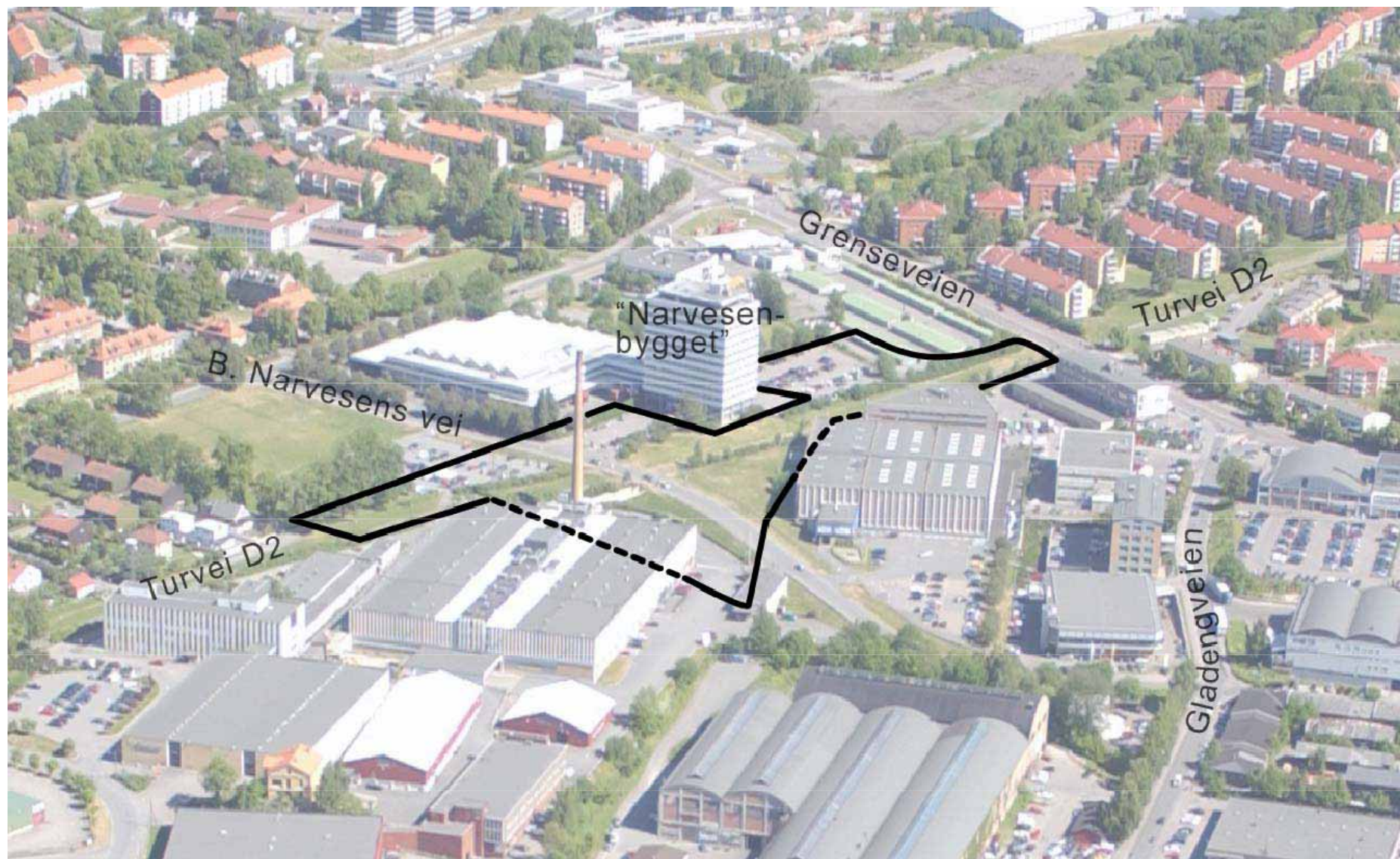


Tiedemannsfabrikken ca 1500 boliger, 1 eiendom:





Tiedemannsparken: 21 da: Dagens situasjon.



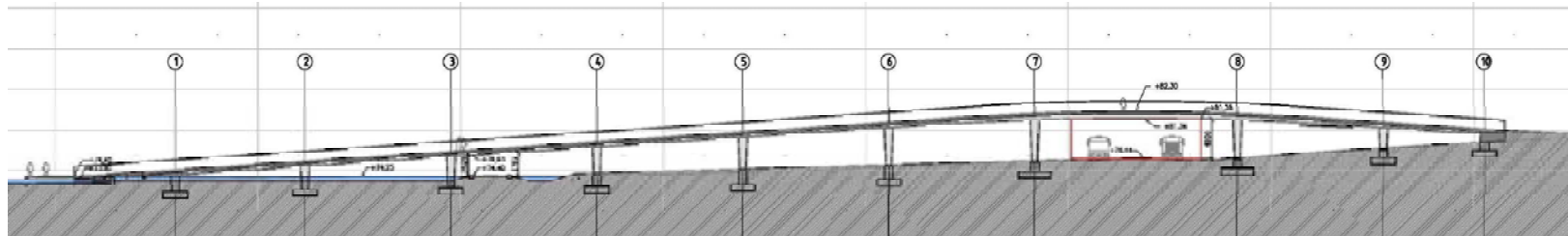
Tiedemannsparken



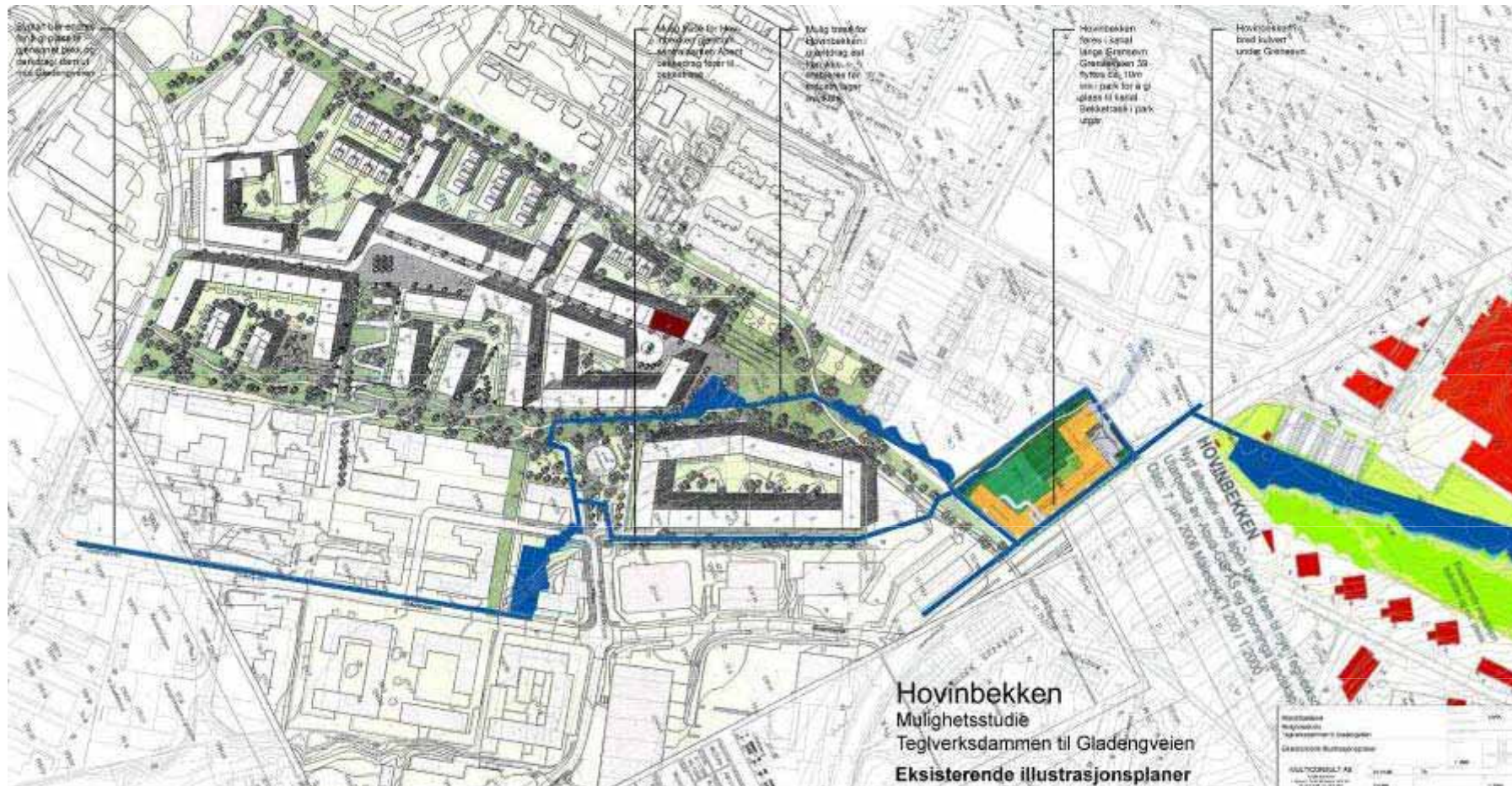
Turvei D2: gang- og sykkelvei



Turvei D2: Gang/sykkelbro over Grenseveien



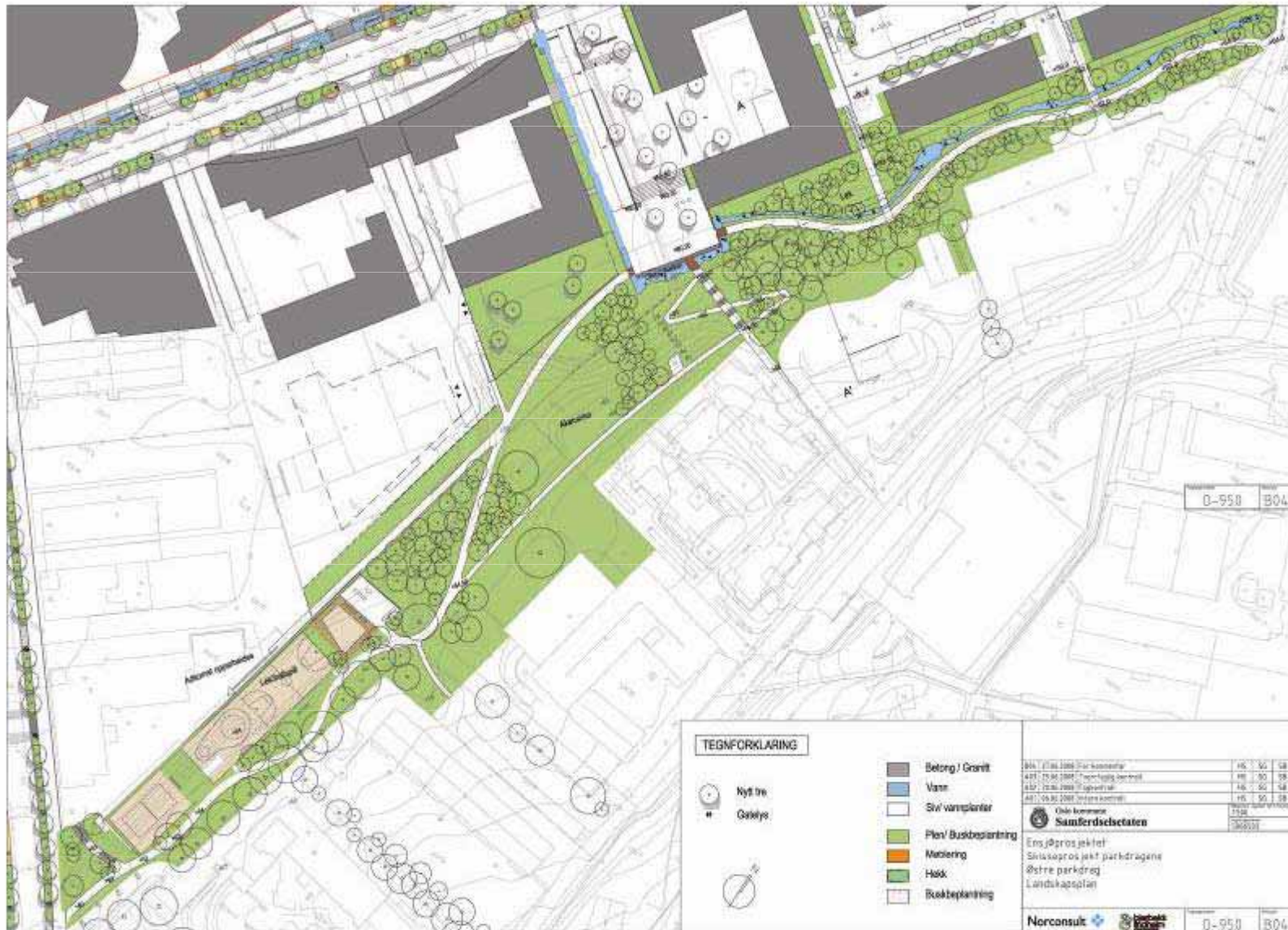
Åpning av Hovinbekken:



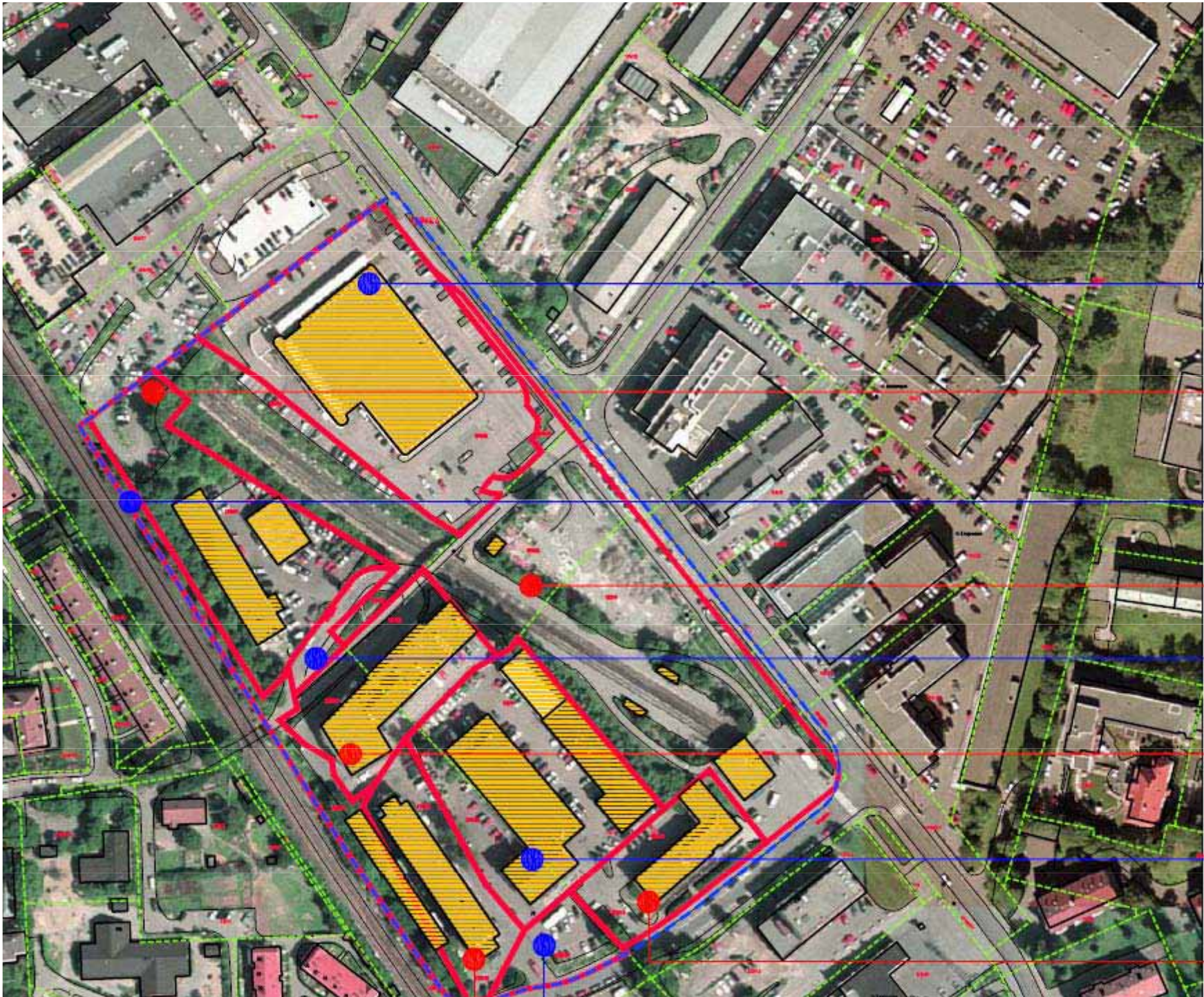
Stålverksparken – skisse:



Østre parkdrag



PLAN



129/85
Kolber
7,5 da

237/21
Carls
4,8 da

231/11
Jernb
2,0 da

129/22
Oslo
13,6 d

Uregls
0,5 da

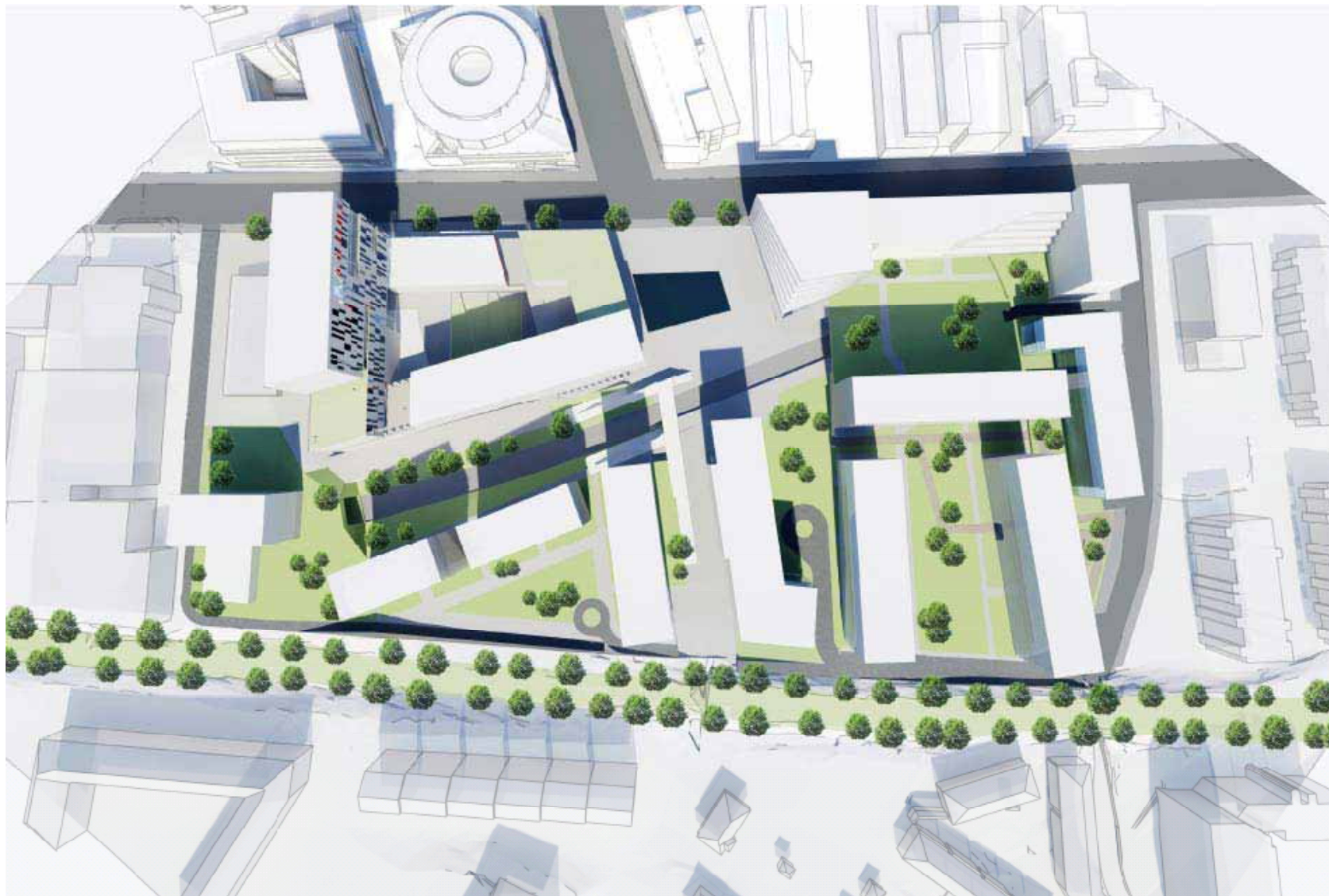
129/23
Conso
3,0 da

133/7,
Birger
5,3 da

133/43
Bjørn
2,5 da



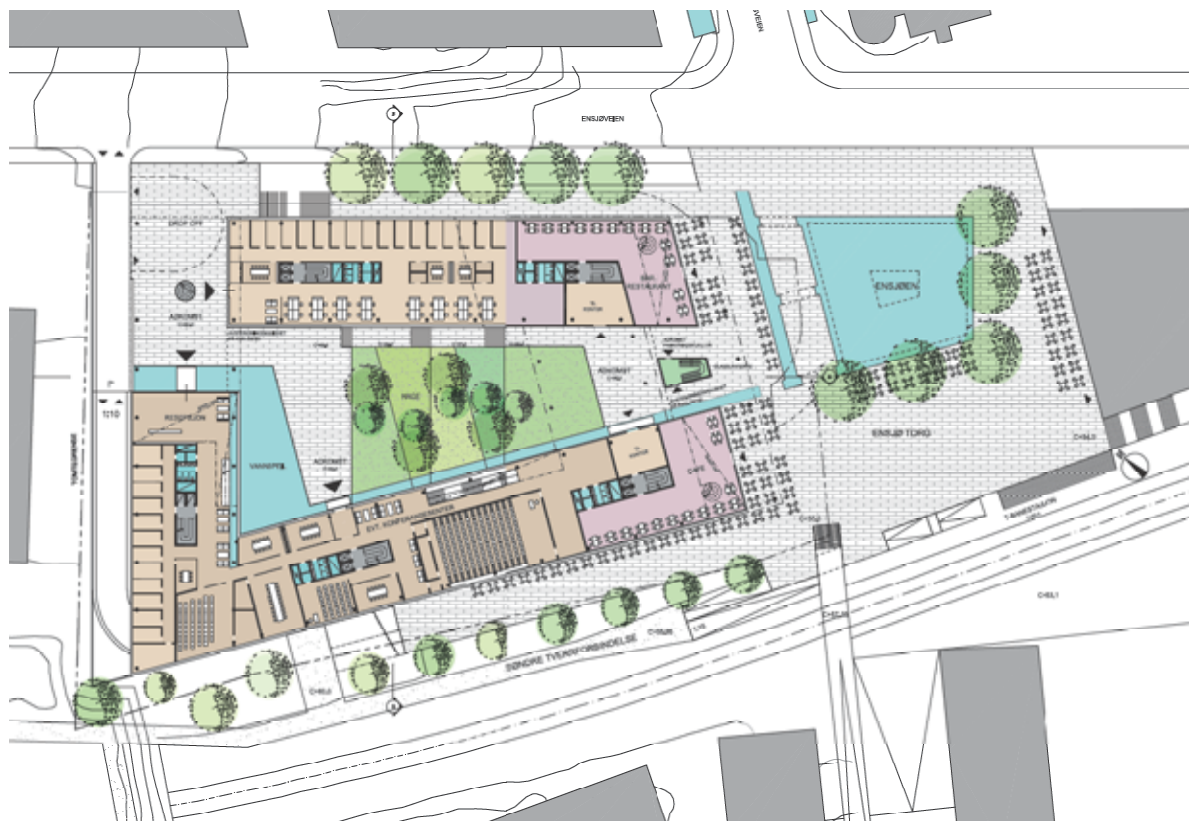
Tyngdepunktet: Ensjø T-bane



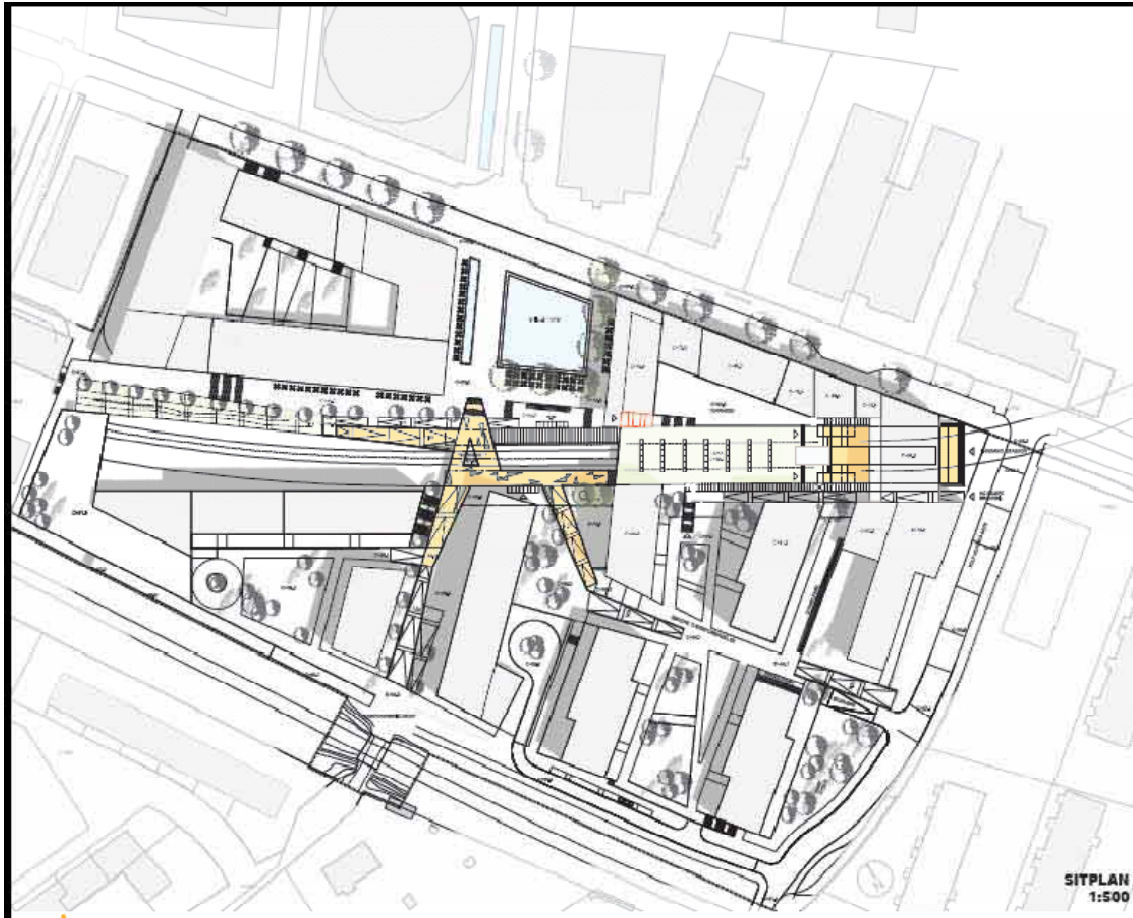
Åpent forretningskvartal og torget (nytt konsept)



Åpent forretningskvartal og torget (nytt konsept)



Ny Ensjø t-bane



Tyngdepunktet: Ensjø T-bane





UTFORDRINGEN VED OPS PÅ ENSJØ:

”BIT FOR BIT”:

1. HELHETLIG PLAN SKAL SIKRE KVALITET OG BÆREKRAFT GJENNOM FRAGMENTERTE PRIVATE ENDRINGSKREFTER SOM GIR UTBYGGING:

**2. TRANSFORMASJON FRA BIL – TIL BOLIGBY SKAL SKJE OVER TID: GRØNN- OG SOSIAL INFRASTRUKTUR MÅ SKJE ”UNDERVEIS”:
HVORDAN SIKRE SAMTIDIGHET?**

3. REALYTELSER OG KONTANTBIDRAG BØR KOMME INN NÅR BOLIGBYGGINGEN KREVER NYE OFFENTLIGE ROM