Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 / NRK Marienlyst, Detaljregulering med konsekvensutredning Forslag til planprogram til offentlig ettersyn

NRK har vedtatt å flytte fra lokalene på Marienlyst. Eiendommen på Marienlyst frigjøres for byutvikling, og det skal utarbeides en ny reguleringsplan for området. Kringkastingshuset med Store studio og parkarealer skal bevares i henhold til fredningsvedtak, mens Fjernsynshuset og øvrig bebyggelse foreslås revet.

Utarbeidet av: Civitas for NRK

Foto: NRK

Bydel: St. Hanshaugen og Nordre Aker
Gnr./bnr.: 46/107 m.fl.
Dato: 05.02.2019

Saksnummer: 201718902
Dokumentnummer:

PBE sin veiledning til planprogrammet

Hva er konsekvensutredning og planprogram?

Dette planforslaget krever konsekvensutredning og planprogram. Når en plan har vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides en konsekvensutredning sammen med planen. I Oslo kommune kreves også at noen utvalgte temaer undersøkes i en utvidet mulighetsstudie. Hensikten med undersøkelsene og konsekvensutredningen er å få oversikt over hvilke muligheter, utfordringer og konsekvenser ulike løsningsalternativer kan gi, og hvordan disse skal håndteres. Undersøkelsene og konsekvensutredningen bidrar til at dette blir systematisert og er kjent både under arbeidet med planen og når det fattes vedtak om planen.

Kravet om konsekvensutredning innebærer at det skal utarbeides et planprogram. Planprogrammet skal redegjøre for formålet med planarbeidet og hvilke problemstillinger som anses som viktige å undersøke i forhold til miljø og samfunn. Planprogrammet skal beskrive hvilket grunnlagsmateriale som må lages for at planforslagets relevante temaer kan vurderes tilstrekkelig, beskrive relevante og realistiske plan- og utredningsalternativer og beskrive aktuelle samarbeids- og medvirkningsprosesser.

Konsekvensutredningen og undersøkelsene skal presenteres i hvert sitt dokument og skal vedlegges planforslagene som sendes til Plan- og bygningsetaten.

Hva kan du komme med innspill til?

Vi ønsker innspill til vurderingen av hvilke temaer og utredninger konsekvensutredningen og undersøkelsene skal inneholde. Et viktig grunnlag for vurderingen av innholdet vil være uttalelser fra berørte myndigheter, interesseorganisasjoner, grunneiere og andre aktører, som belyser hva som er relevante utredningsbehov ut i fra sin kjennskap til området og egne ansvarsområder.

Hvordan er prosessen?

Forslagsstiller skal utarbeide forslag til planprogram og stå for høringen av det. Etter at planprogrammet har vært på høring, skal det bearbeides med relevante innspill fra høringen og sendes til Plan- og bygningsetaten. Planprogrammet fastsettes av Plan- og bygningsetaten etter at det er forelagt byråd for byutvikling. Det fastsatte planprogrammet ligger så til grunn for videre reguleringsplanlegging.

Høringsperioden er fra 7. februar 2019 til 21. mars 2019.

Bemerkninger i høringsperioden sendes til e-post innspill@nrk.no, eller til postadresse Prosjekt Marienlyst, NRK, RBM5, 0340 Oslo.

Spørsmål kan rettes til NRK ved Jon Espen Lohne, prosjektdirektør, jon.espen.lohne@nrk.no, eller Nils Bjarne Foss, prosjektleder, nils.bjarne.foss@nrk.no.

Saken kan sees og følges på

Saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider, saksnr. 201718902.

NRK har samlet informasjon om planarbeidet på www.nrk.no/flytte-info, der det blant annet ligger en kortere presentasjon av dette planprogrammet.

INNHOLD

PBE sin veiledning til planprogrammet....2

1 MÅL OG RAMMER FOR PLANARBEIDET....4

1.1 Innledning....4

1.1.1 Bakgrunn for planforslaget/ planarbeidet....4

1.1.2 Hovedmål med planarbeidet....4

1.1.3 Begrunnelse for utredningsplikt....5

1.2 Planområdet....6

1.2.1 Beliggenhet og avgrensning....6

1.2.2 Dagens situasjon....7

1.2.3 Eierforhold....13

1.3 Planstatus og andre rammebetingelser....13

1.3.1 Statlige bestemmelser og retningslinjer....13

1.3.2 Kommunale planer og føringer....15

1.3.3 Gjeldende regulering....21

1.3.4 Pågående planarbeid og nylig vedtatte planer i området....22

2 PLANFAGLIGE ANBEFALINGER OG ALTERNATIVER....27

2.1 Anbefalingskart og planfaglige anbefalinger....27

2.2 Vurdering av de viktigste plan- og utredningstemaene....30

2.2.1 Forholdet til overordnede føringer....30

2.2.2 Rolle, identitet og tilknytninger....31

2.2.3 Forbindelser og tilrettelegging for ulike trafikantgrupper, inkl. bedring av tilgjengelighet for fotgjengere og syklister....32

2.2.4 Kulturminner og kulturmiljø....32

2.2.5 Naturmangfold og blågrønne kvaliteter....33

2.2.6 Utnyttelse og høyder....34

2.2.7 Gjenbruk....35

2.2.8 Torg og møteplasser....35

2.2.9 Støy, luftforurensning og miljøoppfølgingsprogram....35

2.3 Plan- og utredningsalternativer og begrunnelse for disse....36

2.3.1 0-alternativet (utredningsalternativ)....36

2.3.2 Planalternativ 1....37

2.3.3 Planalternativ 2....51

2.4 Vurdering av avgrensning av utredningsområder....52

3 KRAV TIL PROSESS OG METODE....55

3.1 Oversikt over planfaglige temaer som skal undersøkes og konsekvensutredes....55

3.2 Program for undersøkelser og utredninger....55

3.3 Metode og fremstilling....62

3.3.1 Metode....62

3.3.2 Temavis fremstilling av undersøkelser og utredninger....63

3.3.3 Forslagsstillers anbefaling....63

3.4 Videre planprosess og medvirkning....63

3.4.1 Planprosess og fremdrift....63

3.4.2 Medvirkning....63

1 MÅL OG RAMMER FOR PLANARBEIDET

1.1 Innledning

1.1.1 Bakgrunn for planforslaget/ planarbeidet

NRKs bygninger på Marienlyst er lite egnet for en moderne mediebedrift, og NRK har vedtatt å flytte fra lokalene på Marienlyst. NRK ønsker derfor å omregulere eiendommen for ny bruk.

Høsten 2017 ble det gjennomført et parallelloppdrag for å få belyst mulig utvikling og bruk av området. Fem arkitektkontor utarbeidet volum- og mulighetsstudier som belyste ulike løsninger for området. Bidragene har gitt gode innspill som er bearbeidet videre i dialog med PBE til et grunnlag for planprogram.

NRK står som forslagsstiller og ønsker å bidra til en samfunnsmessig god utvikling av området. NRK har imidlertid ikke til hensikt å utvikle eiendommen selv, men å avhende den for å finansiere et nytt hovedkontor et annet sted. Ny bruk av eiendommen forutsetter derfor at rammene som legges i reguleringsplanen muliggjør flytting.

NRK har i samarbeid med PBE, gjennom en prosess med arbeidsmøter, kommet fram til et planalternativ 1 som skal utredes. Planalternativet vil gi en helhetlig og flerfunksjonell utvikling av området med gode by- og bokvaliteter, ivaretagelse av historiske, kulturelle og naturmessige verdier, mv. Planalternativet ivaretar kommunens overordnede føringer og krav til arealer og kvaliteter, men har en høyere boligandel enn kommuneplanens arealdel viser. I tillegg skal det utredes et planalternativ med lavere boligandel (planalternativ 2), som tar utgangspunkt i at kommuneplanens arealdel viser området som institusjonelt utviklingsområde. Kommuneplanens arealdel ble laget før NRK hadde flytteplaner.

1.1.2 Hovedmål med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er omregulering til et attraktivt byområde, med bolig, næring, forretning, tjenesteyting, kulturformål, mv. Deler av området er fredet eller regulert til bevaring i dag, og disse delene foreslås fortsatt regulert til bevaring. Det planlegges for en høyere utnyttelse av området i tråd med mål i gjeldende kommuneplan om kompakt byutvikling, fortetting og boligbygging.

I planalternativ 1 foreslås det en fremtidig samlet bygningsmasse på inntil 167.200 m^2 BRA, hvorav inntil 107.400 m^2 foreslås som bolig. Det fredete Kringkastingshuset planlegges bevart og transformert for ny bruk innenfor de rammene fredningen gir.

Forslagsstiller vil vektlegge følgende mål for reguleringen av planområdet på Marienlyst:

> **Flerfunksjonell byutvikling med bolig, lokal handel og service, næring og andre funksjoner relatert til universitetet, kultur, idrett, mv.** Området og nærområdet bærer i dag preg av store institusjoner. Ny byutvikling gir mulighet for en bedre funksjonsmiks rundt de viktigste by- og gaterommene, som kan komplettere institusjonene og gi byliv og variert bruk gjennom døgnet. Området er svært attraktivt for bolig, og godt egnet med tanke på bl.a. nærhet til skole, store grønne områder og et bredt tilbud av handel og tjenester, kollektivtilgjengelighet, lokale miljøkvaliteter og trafikksikkerhet.

Ivaretagelse av de kulturelle verdiene som er skapt på eiendommen gjennom NRKs virksomhet. Marienlyst er for mange synonymt med NRK, og vil fortsette å være et viktig sted i befolkningens bevissthet etter at NRK har flyttet. Det er særlig viktig for forslagsstiller at det ikoniske Kringkastingshuset med Store studio ivaretas på en god måte gjennom bevaring og ny bruk. Målet er at nytt innhold og omforming skal forbedre opplevelsen av bygget og gjøre det og de fredete interiørene mer tilgjengelig for allmennheten enn i dag.

Gater, forbindelser og grønnstruktur som viderefører omkringliggende nettverk og bidrar til en mer sammenhengende bystruktur i området. Området fremstår lukket og lite tilgjengelig i dag, og bærer preg av intern logistikk. En ny bystruktur gjør det mulig å åpne mer opp og at det blir enklere å bevege seg gjennom området for fotgjengere og syklister.

Gode byrom som kan bli sterke funksjonelle tyngdepunkt. Området har få møteplasser i dag. Det blir viktig å etablere et mangfoldig tilbud av torg og uterom med ulike størrelser og kvaliteter, som formidler områdets historie og blir aktive møteplasser for alle som bruker området.

Gode by- og bokvaliteter. Området skal utvikles med bymessige kvaliteter og høy utnyttelse, samtidig som det skal være et godt bo-område med gode bokvaliteter, gode felles uteoppholdsarealer, sol- og lysforhold, lokale tilbud, en variert offentlig grønnstruktur mv.

Ivaretagelse av viktige naturområder med vegetasjon innenfor planområdet, og kulturminner/kulturmiljøer både inne i og utenfor planområdet. Dette er særegne kvaliteter som med riktig behandling vil bidra til å løfte området. Det gjelder blant annet flere områder med gamle edelløvtrær, og kulturminneverdier som Kringkastingshuset og Halvor Blinderens grav.

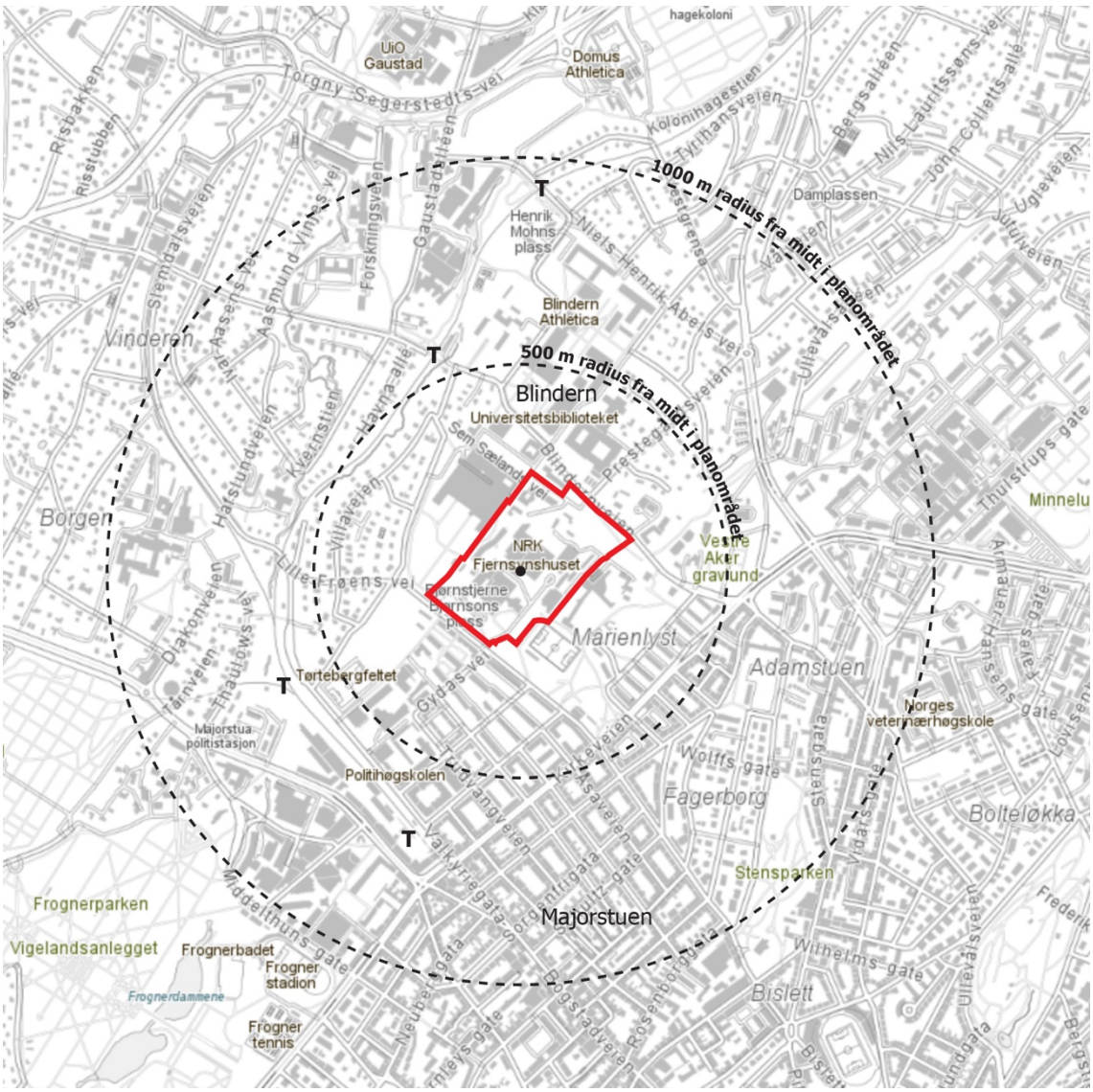
1.1.3 Begrunnelse for utredningsplikt

Plan- og bygningsetaten har konkludert med at planforslaget må ha planprogram og konsekvensutredes. Utredningsplikten begrunnes i KU-forskriften § 6, første ledd, bokstav b) jf. vedlegg I som angir hvilke planer og tiltak som alltid skal ha planprogram og konsekvensutredes. Vedlegg I nr. 25 slår fast at *«Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.»* skal konsekvensutredes med planprogram. Kommuneplanens arealkart angir planområdet Marienlyst som institusjonelt utviklingsområde (U5), der en boligandel høyere enn 10 % vil utløse krav om ny reguleringsplan. Planalternativ 1 legger opp til opp mot 65 % boligandel, med opp mot 107.400 m^2 BRA bolig. Dette må være å anse som et større område. Planalternativet har høyere boligandel enn kommuneplanen åpner for.

Forslaget er derfor et nytt boligområde som ikke i samsvar med kommuneplanen, og vil utløse krav om Konsekvensutredning med planprogram.

1.2 Planområdet

1.2.1 Beliggenhet og avgrensning



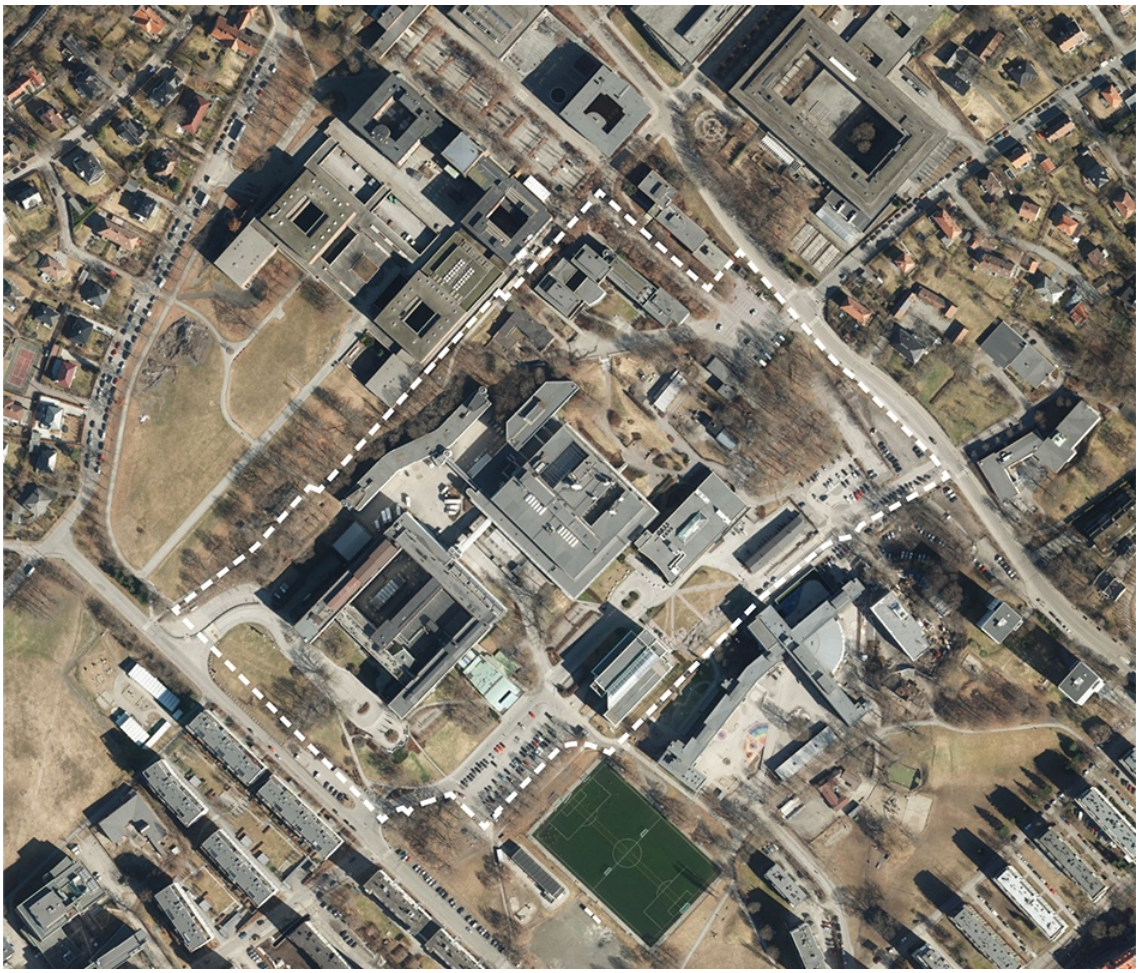
Planområdets beliggenhet

Det aktuelle planområdet på ca. 100 daa består i hovedsak av NRKs anlegg på Marienlyst, adresse Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 (ca. 83 daa). En mindre del av universitetsanlegget på Nedre Blindern er også inkludert i planområdet, som i hovedsak eies av Opplysningsvesenets fond (ca. 17 daa). Planområdet er tilpasset tilliggende terreng og veier, og strekker seg fra Suhms gate i sør til Blindernveien og Sem Sælands vei i nord.

Planområdet har en sentral beliggenhet på Marienlyst vest i Oslo. Det ligger i hovedsak i Bydel St. Hanshaugen, og en mindre del i Bydel Nordre Aker. Området ligger ca. 600-700 m i luftlinje fra Majorstukrysset og Majorstuen t-banestasjon.

Nærområdet til planområdet har ulike formål. I nordvest ligger Universitetet i Oslos anlegg på Blindern med relativt tung bebyggelse av store frittstående bygninger. I sørøst ligger Marienlyst skole og idrettspark, med boliger i lamellbebyggelse både sør og øst for disse. I nordøst og vest begynner småhusbebyggelsen i ytre by.

1.2.2 Dagens situasjon



Ortofoto av planområdet. Foto: Norge i Bilder

Nærområdet sett i fugleperspektiv. Foto: NRK

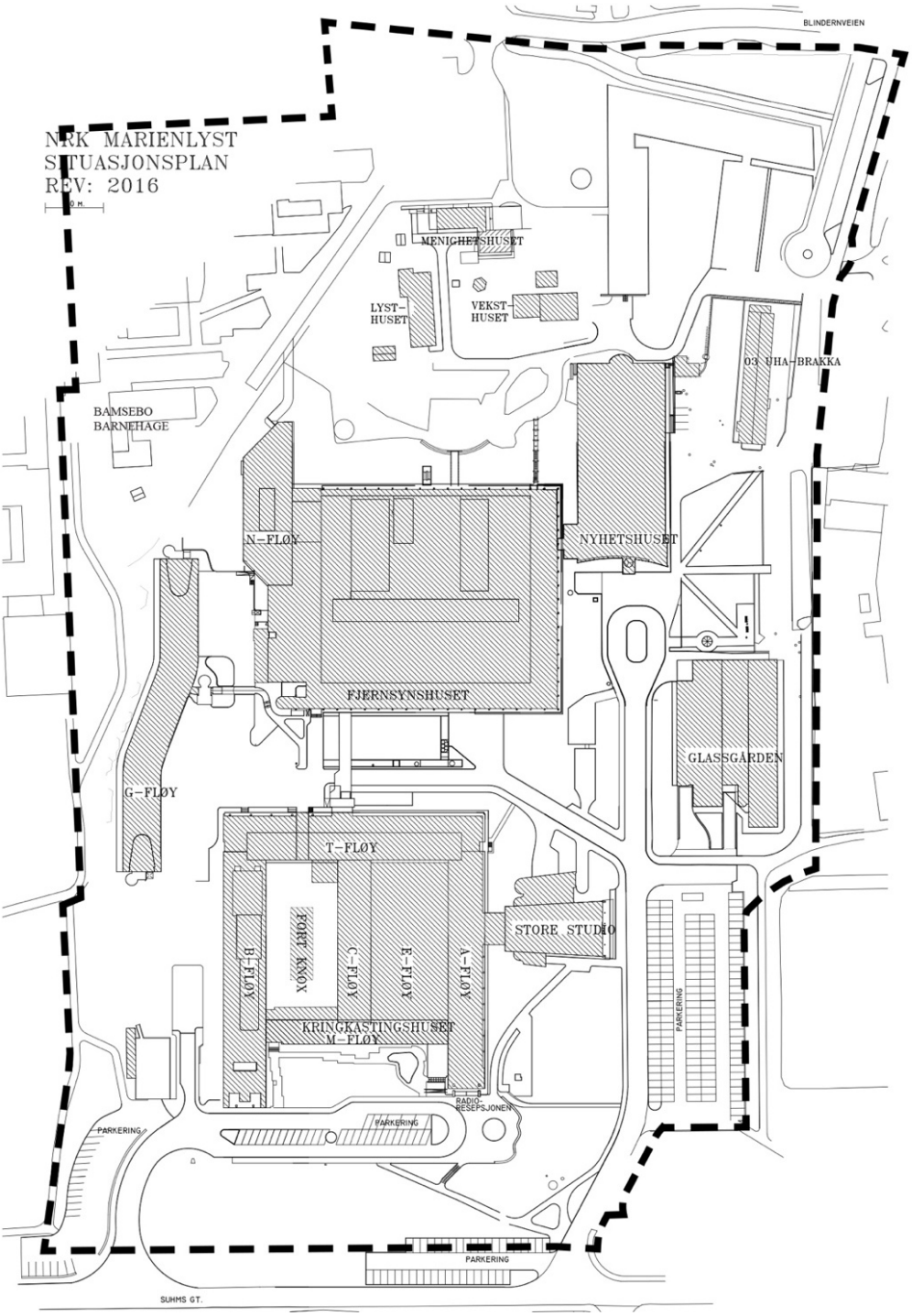
Bebyggelse og bruk

De dominerende bygningene i området er Kringkastingshuset med Store studio og Fjernsynshuset med Nyhetshuset. I vest ligger G-fløyen og i øst Glassgården. Byggene har varierende høyder, med stort sett 4-6 etasjer. Alt brukes av NRK. Nord for Glassgården ligger en provisorisk brakke i to etasjer. I nord ligger flere mindre bygg, Menighetshuset, som brukes til tv-

produksjon, Lysthuset og Veksthuset som er NRK-barnehager. I nordvest har Studentsamskipnaden i Oslo en barnehage. Nordvest i planområdet ligger ZEB-bygningen, som eies og er i bruk av Universitetet i Oslo (tomten eies av OVF).

NRKs eiendommer inneholder i dag bebyggelse med til sammen ca. 111.000 m^2 BRA, hvorav 36.000 m^2 i Kringkastingshuset og 47.000 m^2 i Fjernsynshuset.

Planområdet er i dag i en viss grad lukket for allmennheten med gjerder langs nordvestre side.



Situasjonsplan med bebyggelse. ZEB-bygningen i nordøst, som tilhører Universitetet i Oslo, er ikke vist på denne planen.

Kulturminner/kulturmiljø
Byantikvarenes «gule liste» er en oversikt over bygninger og anlegg som er sikret bevaring, pluss en registrering av bygninger og anlegg som Byantikvaren mener har bevaringsinteresse. Kartet nedenfor viser bygg og områder som er registrert i «gul liste».

Kringkastingshuset med Store studio, fra 1938-45 og tegnet av Nils Holter, er fredet. Fredningen er ikke blitt registrert i kartet ennå (fredede bygg er markert med rød farge). ZEB-bygningen på UiOs område er del av en fredet lokalitet (røde avgrensninger). Fjernsynshuset, fra 1969 og tegnet av Nils Holter og Jan Bauck, er registrert med bevaringsinteresse (markert med gul farge). Kollen rundt Halvor Blinderens grav er regulert til Spesialområde bevaring – gravplass (markert med oransje farge).

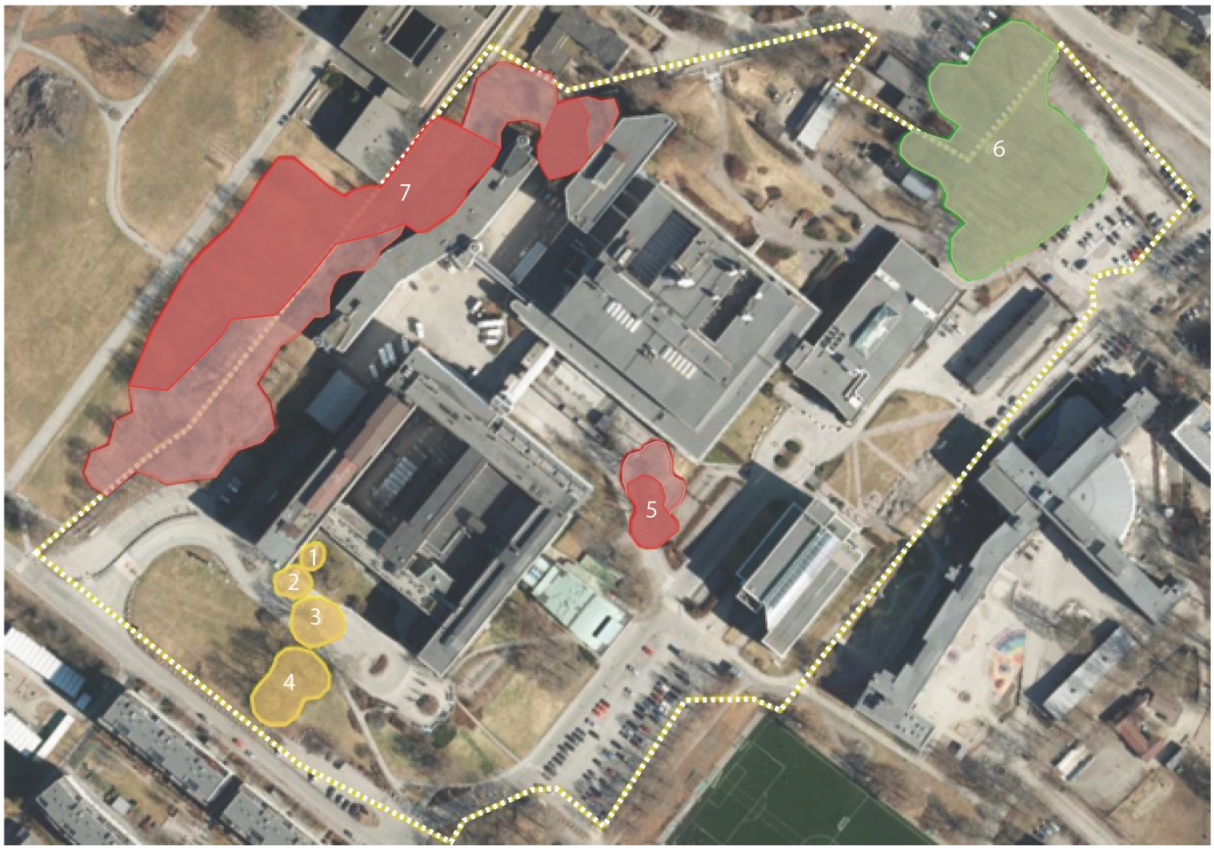
Følgende bevaringsinteresser er registrert i tilgrensende områder: Marienlyst skole (regulert til bevaring), Nedre Blindern gård med hage (fredet), flere boligbygg langs Prestegårsdveien (registrert med bevaringsinteresse), universitetsområdet (fredet lokalitet + enkeltminner), og parken foran universitetet og Friggfeltet (registrert med bevaringsinteresse).

Byantikvarens gule liste

Landskap, naturmangfold og blågrønn struktur
Terrenget på tomten er delvis småkupert med et større grønt og åpnet landskap mot Blindernveien i nord, og en grønn skråning i vest, og åpent parklandskap foran Kringkastingshuset. Det er gjort en kartlegging av naturtyper innenfor NRKs eiendom, som utgjør hoveddelen av planområdet. Kartleggingen viser flere forekomster av gamle edelløvtrær som har verdi for det biologiske mangfoldet. Totalt er det kartlagt syv naturtyper

helt eller delvis innenfor undersøkelsesområdet (gul stiplet linje i kartet nedenfor). Alle består av naturtypen store gamle trær eller parker og de enkelte lokalitetene innehar ett eller flere gamle trær av eik, ask og spisslønn, eller ansamlinger av eldre trær med bl.a. innslag av alm og lind. Om de enkelte lokalitetene i kartet nedenfor:

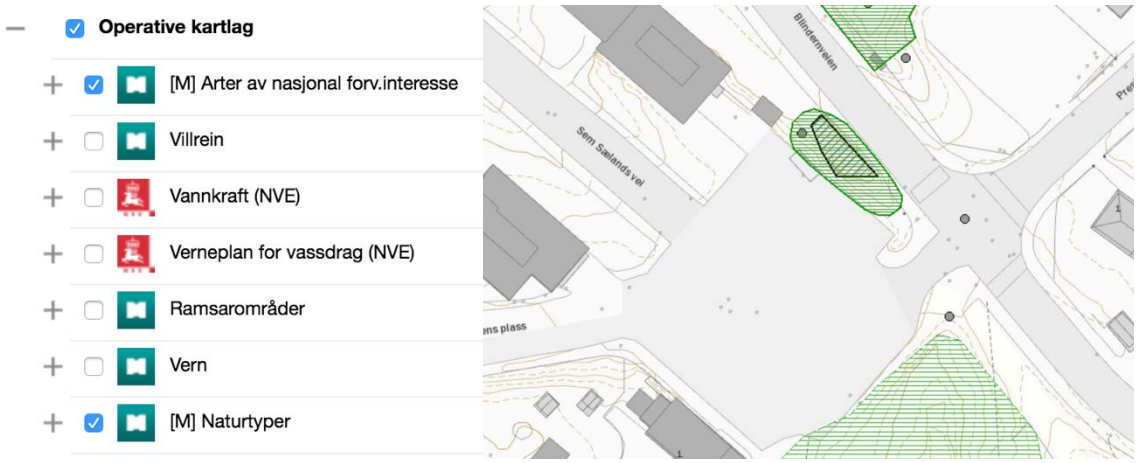
- De gule lokalitetene er vurdert som lokalt viktige (C-verdi), med to forekomster av utvalgt naturtype hule eiker. Området er fredet etter kulturminneloven.
- Grønn lokalitet er vurdert som viktig (B-verdi). Området ligger innenfor regulert spesialområde bevaring.
- Røde lokaliteter er under noe tvil vurdert som svært viktig (A-verdi). Den østre lokaliteten er verdifull først og fremst på grunn av to hule asketrær, som er markert med mørkere rødt i kartet nedenfor. Den vestre lokaliteten er verdifull først og fremst på grunn av omfanget av forekomsten. Det er stor variasjon i naturverdi innenfor lokaliteten, og isolert sett er de fleste trærne ikke spesielt verdifulle. Områdene markert med mørkere rødt i er de som er mest verdifullt for biologisk mangfold. Innenfor delene av de mørkerøde områdene som ligger innenfor planområdet, står det flere eiketrær som oppfyller kravet til utvalgt naturtype hule eiker (iht. forskrift til naturmangfoldloven).



Flyfoto med undersøkelsesområdet (stiplet gul, sammenfaller med NRKs eiendom) og inntegnede naturtypelokaliteter (gul = C-verdi, grønn = B-verdi og rød = A-verdi), med skraverte felt som angir de viktigste arealene i de to A-lokalitetene. Illustrasjon: BioFokus

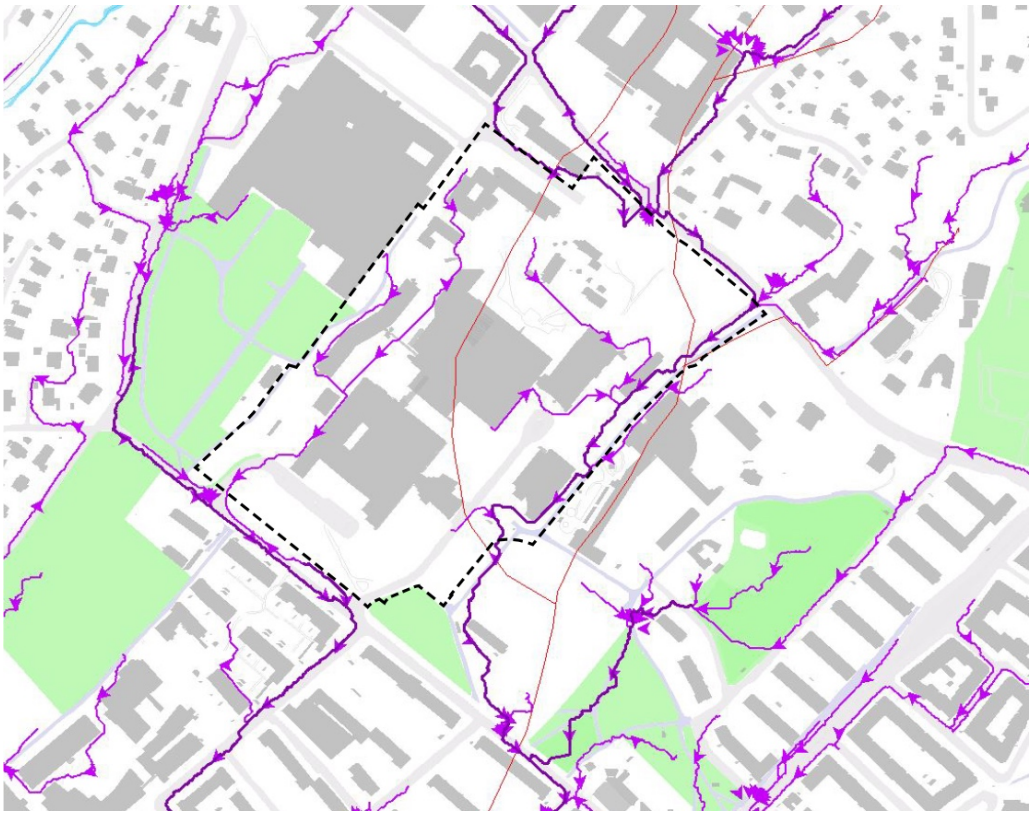
Det er også gjort en kartlegging av en liten lokalitet med naturtypen Åpen grunnlendt kalkmark innenfor planområdet. Dette er en smal gjenværende knaus mellom Blindernveien og Halvor Blinderens plass (se kart neste side). Naturtypen Åpen grunnlendt kalkmark i

boreonemoral sone er rødlistet som en sterkt truet naturtype (Artsdatabanken 2018). Lokaliteten inneholder også tre rødlistete plantearter (to sårbare og en nær truet art) som alle har sine hovedforekomster knyttet til denne naturtypen i Indre Oslofjord. Lokaliteten er vurdert som viktig (B-verdi).



Kart som viser lokaliteten med åpen grunnlendt kalkmark mellom Blindernveien og Halvor Blinderens plass, hentet fra Naturbase. Grønn skravur viser avgrensning av viktig naturtype med B-verdi. Svart skravur viser det viktigste arealet for de rødlistete artene.

Oslo kommunes kart over vann, bekker og elver viser at det er to bekkeløp i rør som går gjennom/tangerer planområdet. Det er også flere urbane flomveier/dreneringslinjer der de større i hovedsak går langs planområdet: Dreneringslinjer langs både Sem Sælands vei, Blindernveien og Prestegårdsveien og sammen i Blindernveien og går videre langs hele planområdets østre langside. En annen dreneringslinje går langs Suhms gate og videre ned Gydas vei. Overvann ledes i dag til overvannsnettet.

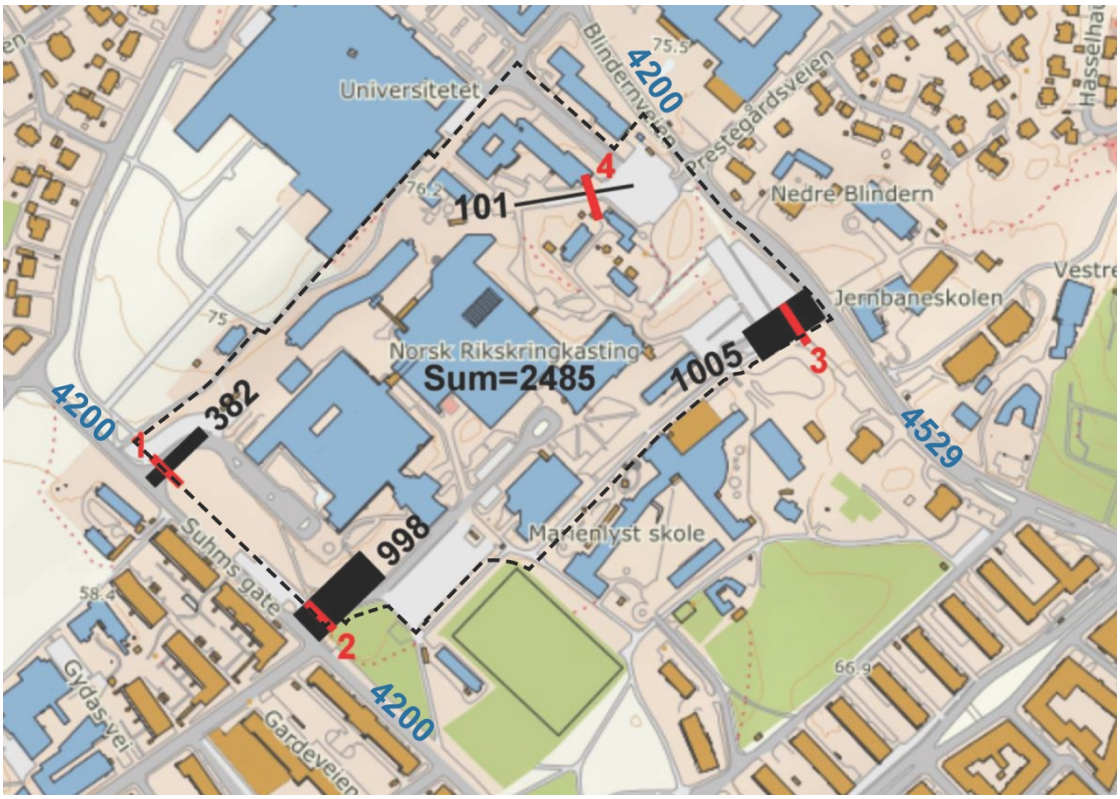


Kart fra Oslo kommune som viser bekkeløp i rør (rød tynn linje) og dreneringslinjer (lilla linjer).

Atkomst og parkering
Området har i dag to kjøreatkomster fra Suhms gate og to fra Blindernveien. Fra Suhms gate til parkering i p-kjeller og foran Kringkastingshuset (1 i kartet nedenfor), og til atkomstvei frem til Fjernsynshuset (2). Fra Blindernveien er en av kjøreatkomstene via atkomstvei som er felles med Marienlyst skole og de nye studentboligene i Blindernveien (3). Det er også kjøreatkomst til parkeringsplass på Halvor Blinderens plass (4). For myke trafikanter er det flere måter å ankomme tomten. Enten fra Majorstua t-banestasjon i sør eller fra Blindern og Frøen t-banestasjoner, eller fra busstopp i Kirkeveien via Suhms gate eller Blindernveien. Gangavstand til Majorstua og Blindern t-banestasjoner er ca. 7-800 m. Tomten har åpne og delvis grønne gangveier på øst og vestsiden, men har i dag ingen større aktive møteplasser eller byfunksjoner knyttet til seg.

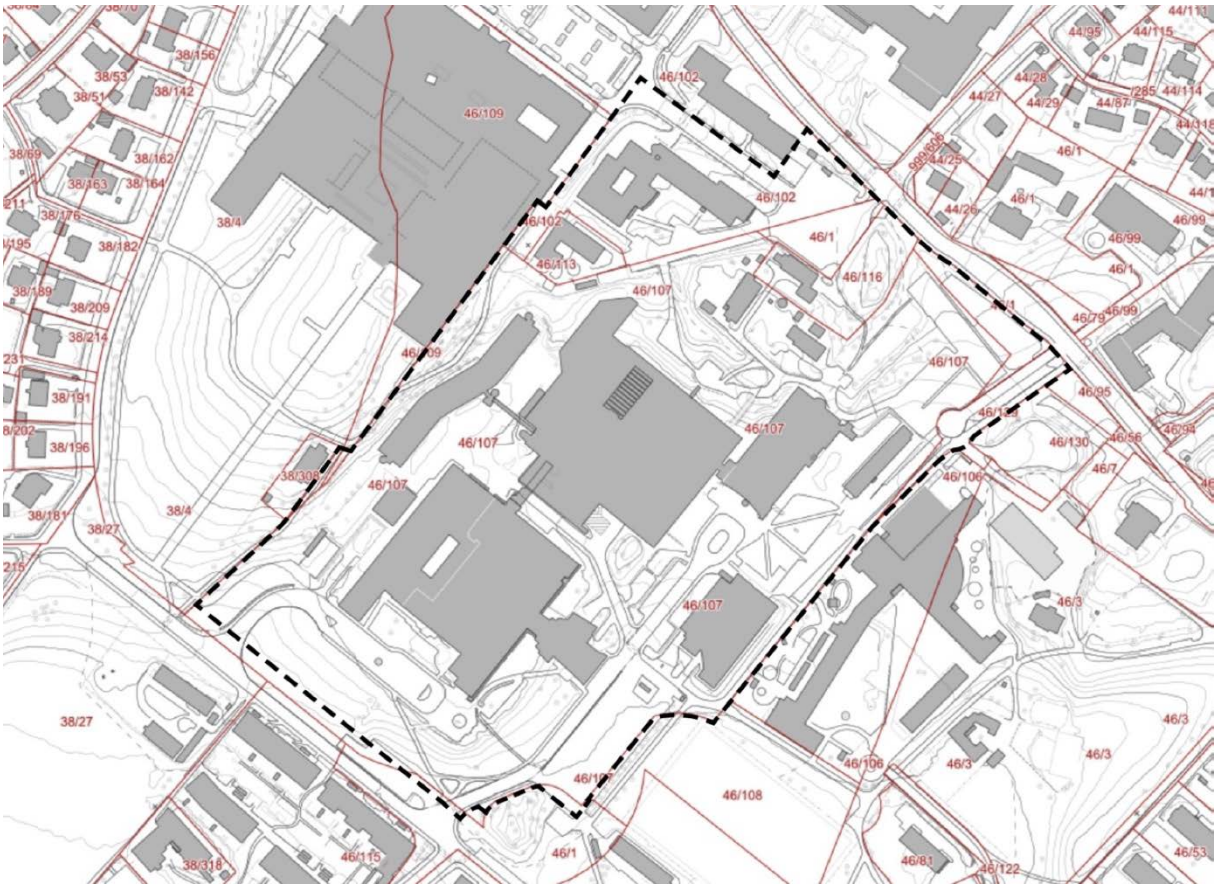
I dag har NRK ca. 400 parkeringsplasser til produksjonsbiler, ansatte og gjester. I tillegg har NRK fire områder med sykkelparkering.

Trafikkforhold
Blindernveien og Suhms gate er begge relativt lite trafikkert med årsdøgntrafikk (ÅDT) på 4200-4500. Årsdøgntrafikk er antall biler som passerer pr. døgn i gjennomsnitt over året. Det er gjennomført trafikktelling på de fire inn/utkjøringene til planområdet 19-25. november 2018. Perioden er representativ for trafikk over året. Fordelingen mellom de fire inn- og utkjøringene er vist i figuren nedenfor, og summen er en ukesdøgntrafikk (UDT) på ca. 2500. Ukesdøgntrafikk tilsvarer årsdøgntrafikk (ÅDT). Ser man på yrkesdøgntrafikken (YDT), det vil si antall biler som passerer pr døgn i gjennomsnitt i arbeidsuka, er den på ca. 3100, med maks trafikk på ca. 3300 de tre første dagene i uka, som kan benyttes som en maks trafikkmengde for området.



Kart som viser gjennomsnittlig døgntrafikk i atkomstene til planområdet (UDT, 2018), og i gatene langs planområdet (ÅDT, tall fra Oslo kommune 2016).

1.2.3 Eierforhold



Eiendomskart over området

EIENDOM	EIER
46/107	NRK
46/1, 102, 109, 113,116	Opplysningsvesenets fond (OVF)
46/129 (felles avkjørsel)	1/3 NRK, 1/3 Undervisningsbygg, 1/6 OVF og 1/6 Studentsamskipnaden i Oslo (SiO)
38/4	Det kgl Frederiks Universitet

1.3 Planstatus og andre rammebetingelser

1.3.1 Statlige bestemmelser og retningslinjer

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (28.09.2018)
I alle planer etter plan- og bygningsloven skal det gjøres rede for hvilket kunnskapsgrunnlag som legges til grunn for planleggingen. Dersom det er usikkerhet knyttet til tilgjengelig kunnskapsgrunnlag som har betydning for utfallet av planen, skal dette tydelig framgå. Når konsekvensene av klimaendringene vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. I risiko- og sårbarhetsanalysen skal det vurderes om klimaendringer gir et endret risiko- og sårbarhetsbilde.

Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretakelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.

Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014)
Planretningslinjene har som mål at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsmessig effektiv arealutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det er et mål å redusere transportbehovet. I henhold til klimaforliket skal veksten i persontransporten i storbyområdene tas med kollektivtrafikk, sykkel og gange. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikre mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt lekemiljø.

Fredning av Kringkastingshuset med Store studio
Kringkastingshuset (Radiohuset) med Store studio er fredet gjennom forskrift om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer, *Kapittel 23 – Fredete eiendommer i landsverneplan for Kulturdepartementet*. Fredningen omfatter:

- Fasadene mot sør, vest og øst, med unntak av kortgavlene på den bakre T-fløyen
- Bygningen Store studio
- Hele 1. etasje i A-fløyen og resepsjonsområdet
- Vindeltrapp i søndre del med gang rundt fra kjeller til 4. etasje, i messaninetasje også et møterom og ganger
- Møterom i 2. etasje og sjefskontor i 4. etasje (vises ikke på illustrasjon under)
- Trappehus i B-fløy fra kjeller til 4. etasje
- Studio 24 med tilstøtende kontrollrom i E-fløyen. Dette kan evt. demonteres og flyttes.
- Utearealene mot Suhms gate og mot øst som vist i figuren.

Fredning Kringkastingshuset og Store studio. Illustrasjon: Civitas

1.3.2 Kommunale planer og føringer

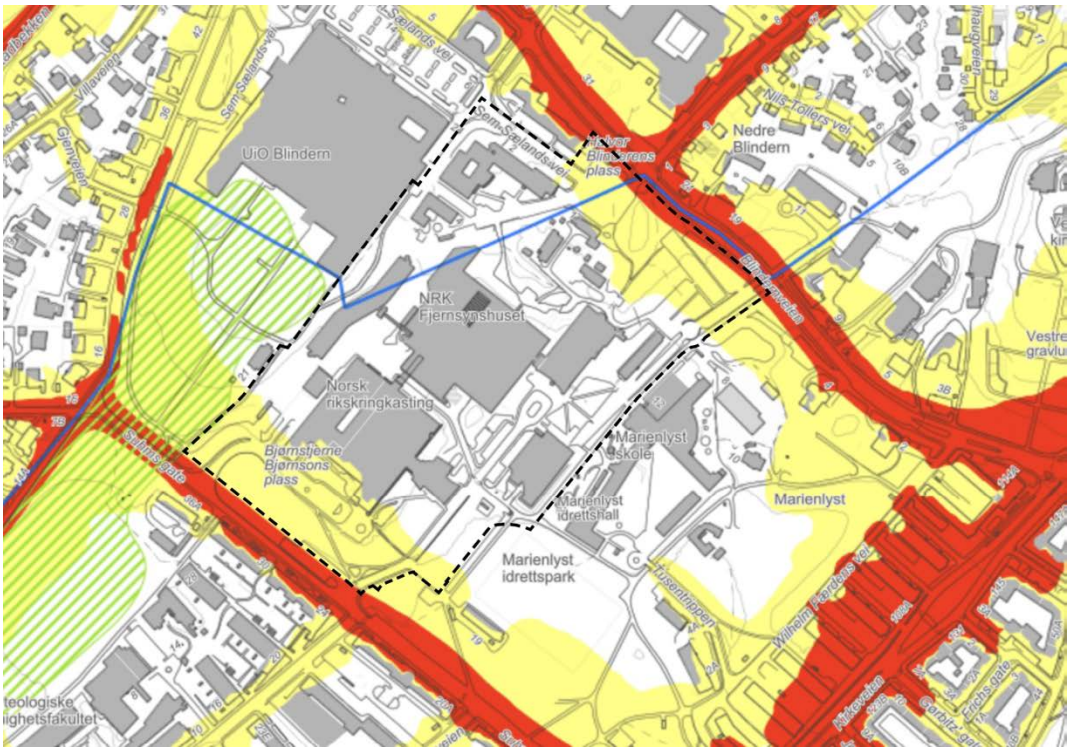
Kommuneplanen Oslo mot 2030 (23.09.2015). Smart, trygg, grønn
Kommuneplanen er kommunens overordnete strategiske dokument. Her vektlegges blant annet kreativitet og verdiskapning, gode steds- og miljøkvaliteter og et miljøeffektivt transportsystem.

Planområdet ligger i indre by, på grensen til ytre by. I arealkartet er området avsatt til såkalt institusjonelt utviklingsområde (U5). Det er gitt få bestemmelser for denne type områder. Iht *§ 3.2 Presisering av plankrav* vil ny utvikling som medfører boligandel høyere enn 10 % av BRA i institusjonelle utviklingsområder utløse krav om ny reguleringsplan.

§11.1 gir følgende bestemmelser for utviklingsområder i indre by: «*Utviklingsområder og transformasjonsområder i indre by skal vurderes med høy tetthet og sikre høy bymessig/arkitektonisk kvalitet, grønnstruktur og gode gate- og byrom. Området skal videreføre omkringliggende nettverk av offentlige rom og forbindelser. For områder avsatt som utviklingsområder i plankart 1-2, kan det vurderes høyere maksimal gesims/mønehøyde enn områdets dominerende høyder, dersom etasjer avtrappes for å innordne seg gatestrekningens høyeste dominerende fasadegesims. Avtrapping skal hensynta best mulig solforhold mot syd og vest for tilliggende byrom, strøksgater og gårdsrom.*»

Utsnitt kommuneplanens plankart 1-2 Arealbruk

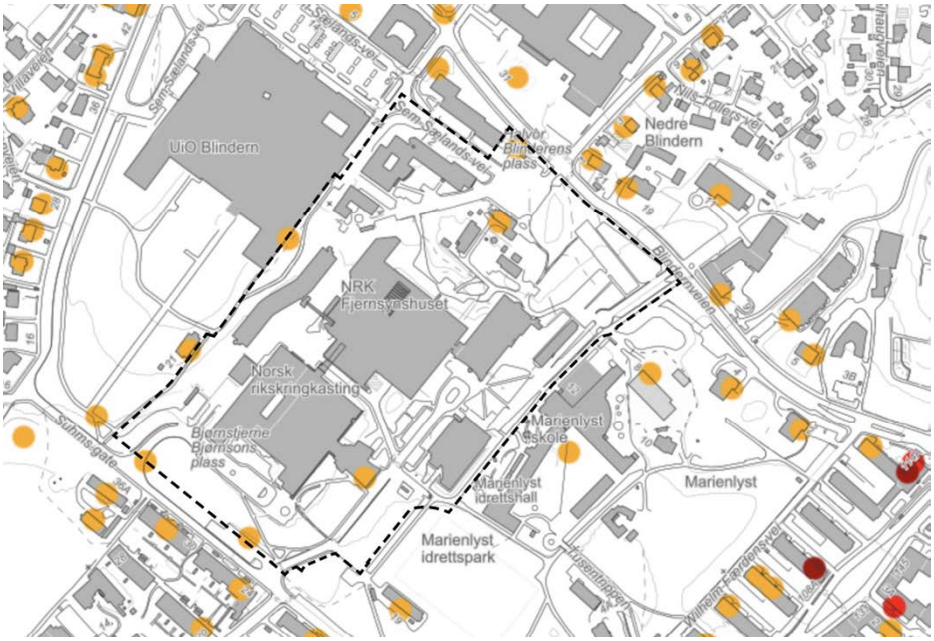
Tilhørende temakart gir ytterligere rammer for planlegging og utbygging.



Temakart T1 støy

Temakart støy viser at en smal stripe langs Suhms gate og en smal stripe langs Blindernveien mot planområdet ligger i rød støysone. Innen området ligger arealer mot veiene i gul

støysone. Planområdet ligger imidlertid innenfor avvikssonen for støy (avgrenset med tynn blå strek i kartet). I avvikssonen kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i gul og rød støysone dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet.

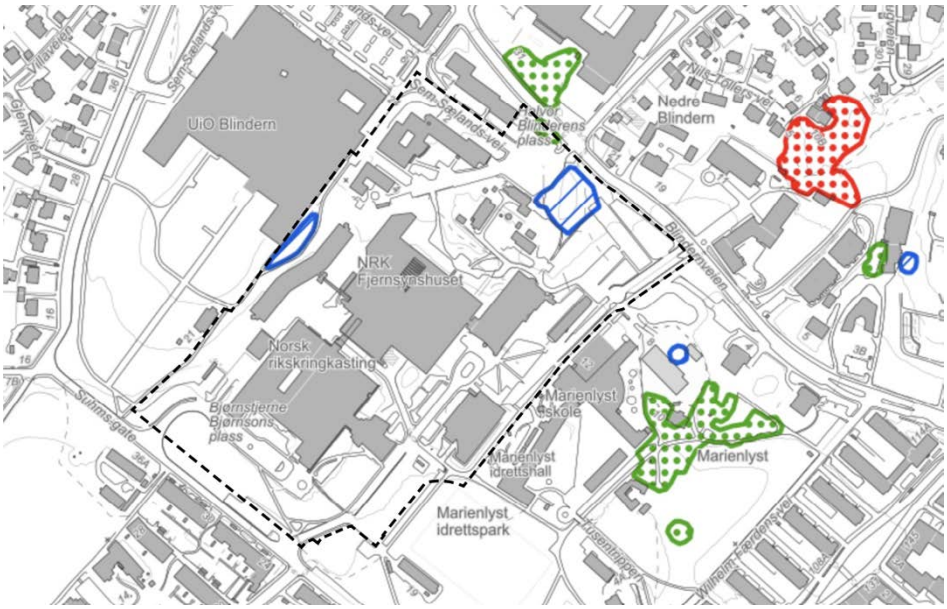


Temakart T2 luftforurensning nitrogendioksid

Temakart luftforurensning nitrogendioksid viser at området ligger i gul sone for nitrogendioksid (årsmiddel over 35 u/m3).

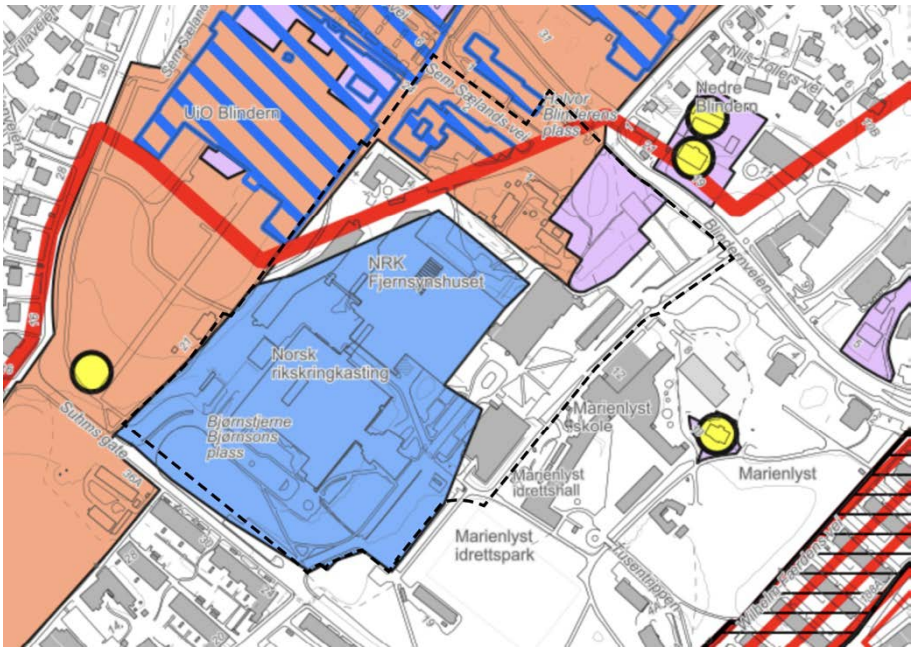
Temakart T3 luftforurensning svevestøv

Temakart luftforurensning svevestøv viser at området ligger i rød sone for svevestøv (50 – 54 u/ m^3 mot Suhms gate og over 55u/m^3 mot Blindernveien).



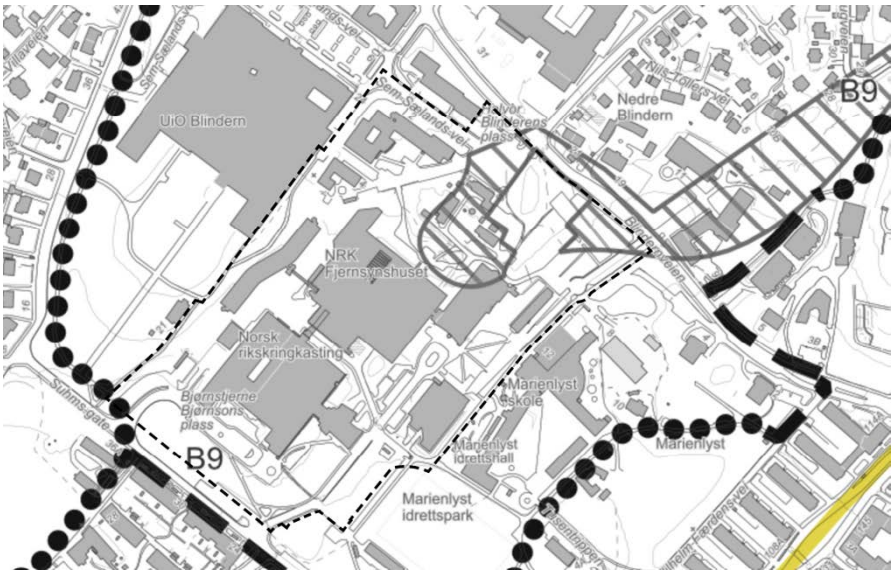
Temakart T4 Naturmiljø

Temakart naturmiljø viser kollen rundt Halvor Blinderens grav og et område med trær i vest som lokalt viktige naturtyper (C-områder, blå skravur), og en mindre knaus mot Blindernveien som viktig naturtype (B-område, grønn skravur). Etter at kommuneplanen ble vedtatt er det kartlagt flere naturtypeområder, slik at det nå er til sammen åtte registrerte naturtypeområder helt eller delvis innenfor planområdet. Det er disse naturverdiene som legges til grunn i planprogrammet. Områdene består av naturtypene Store gamle trær, Park og Åpen grunnlendt kalkmark, se beskrivelse av dagens situasjon på s. 9-10. Kommuneplanen inneholder ulike bestemmelser knyttet til naturtypeområder med A-, B- og C-verdi. To av områdene er vurdert å ha A-verdi. For A-områder sier kommuneplanen at det ikke tillates tiltak som kan forringe naturverdiene.



Temakart T5 Kulturminnevern

Temakart kulturminnevern viser at deler av området, markert med blått, tilhører områder med verneverdi i indre by, kategori 1. Områder markert med oransje hører til områder med verneverdi i ytre by, kategori 1. Områder med lilla farge er regulert til bevaring.

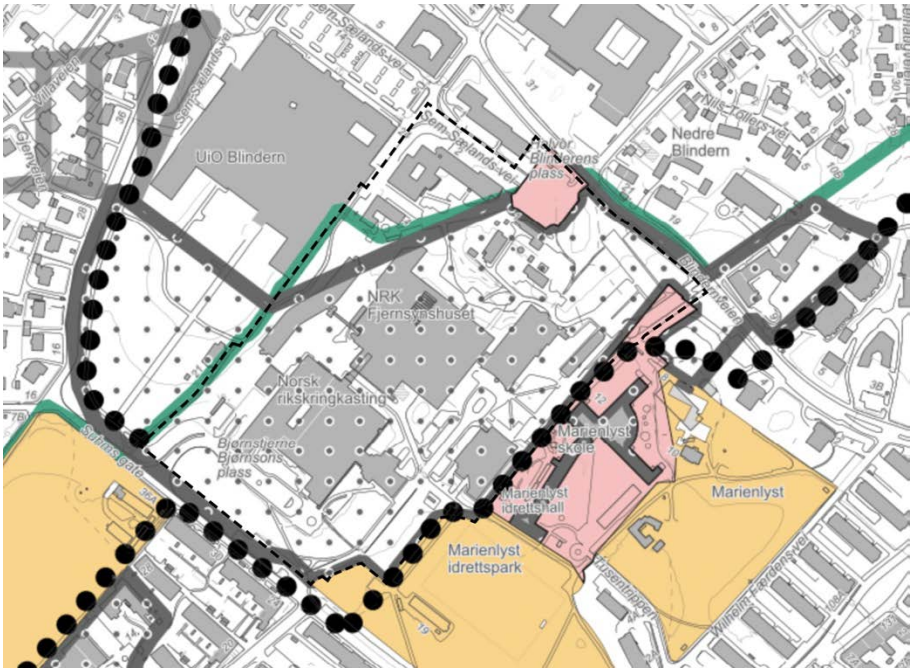


Temakart T7 Blågrønn struktur

Temakart blågrønn struktur viser «hovedturveier – eksisterende/planmessig sikret» langs øst- og vestsiden av planområdet og «annen viktig gangforbindelse» langs sørsiden av planavgrensningen. Nord i området er mindre deler skravert som «område med behov for park på minimum 1 dekar ved byutvikling».

<u>Kommunedelplan 17 – torg/møteplasser (22.04.2009)</u>
KDP torg og møteplasser fastlegger et bredt spekter av torg og møteplasser i hele byggesonen unntatt sentrumsområdet, og gir bestemmelser om kvaliteter for disse. Store deler av planområdet er markert som område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling (prikket skravur). Bestemmelsen for slike områder angir at ved bebyggelse med mer enn 20.000 m² BRA, skal det sikres minst ett torg/en møteplass på min. 5% av tiltakets BRA, som har de kvalitetene som er angitt i kommunedelplanens § 5.

Langs øst- og sørsiden av området går en overordnet eksisterende forbindelse (prikket linje).



Utsnitt av KDP torg og møteplasser

Byøkologisk program 2011-2026
Programmet ble vedtatt av Bystyret 23.03.2011, og har følgende visjon og hovedmål:
Oslo skal være et bærekraftig bysamfunn der alle har rett til ren luft, rent vann og tilgang på gode friområder. Med sikte på dette angir programmet hvilke innsatsområder som skal prioriteres, dette er blant annet reduksjon av støy og luftforurensning, miljøeffektivt transportsystem, miljøvennlige bygninger og byrom og bevaring og styrking av blågrønn struktur. Programmet konkretiserer delmål, strategier, tiltak og indikatorer, som etater og virksomheter har felles ansvar for å følge opp i sine planer, budsjetter og årsrapporter.

Parkeringsnormer (gjeldende og midlertidige)
Gjeldende parkeringsnormer for bolig er vedtatt av bystyret 27.11.02, og normer for næring og offentlige formål 17.03.04. Formålet med normene for bolig er at behovet for boligparkering skal dekkes, og normen er utarbeidet som minimumsnormer. Normene for næring og offentlige formål skal dekke to til dels motstridende forhold: De skal både sikre parkering for ansatte og besøkende, og bidra til at færre velger bil som fremkomstmiddel. For næring og offentlige formål er det angitt maks-normer. Normene skiller mellom den tette og den åpne byen. Marienlyst ligger i den tette byen, nær grensen til åpen by.

PBE har utarbeidet forslag til nye normer, som reduserer antallet bilplasser og øker kravet til antall sykkelplasser, med sikte på å redusere bilkjøring. Bystyret har i møte 21.06.17 vedtatt et sett med midlertidige parkeringsnormer som skal være veiledende inntil det er vedtatt nye normer. Den midlertidige normen innebærer at det i den tette byen skal etableres maks. 0,8 bilplasser pr. 100 m² bolig. For næring og tjenesteyting skal bilparkeringen reduseres til 60 % av gjeldende norm, som tilsier 1-2 – 4,2 p-plasser per 1000 m^2 kontor. Videre skal det etableres minimum 3 sykkelplasser pr. 100 m² bolig. For næring og tjenesteyting skal sykkelparkeringen økes til 3 ganger av gjeldende norm, som tilsier 21 p-plasser for sykkel per 1000 m^2 kontor.

Gjeldende norm har krav til at minst 25 % av sykkelplassene skal ha overbygg, om ikke behovet dekkes av sportsboder. For utforming av parkeringsplasser for biler og sykler henvises det til Statens vegvesens håndbøker «Veg- og gateutforming» (1992) og «Håndbok om fysiske løsninger for sykkeltrafikk.»

PBEs forslag til ny parkeringsnorm som er sendt til politisk behandling er omtalt under 1.3.4 Pågående planarbeid.

Høyhus i Oslo – strategi for videre arbeid (byrådssak 105/04)
Byrådet foreslår at høyhus i Oslo defineres som bygg høyere enn 42 meter, og mener dette i de fleste tilfeller skal være maksimal byggehøyde i Oslo. Byrådet mener alle områdene Plan- og bygningsetaten foreslår nærmere vurdert med tanke på høyhus (blant annet knutepunktene Majorstuen og Forskningsparken) egner seg for bebyggelse med byggehøyder i intervallet 28-42 meter. For bebyggelse over 42 meter skal det utarbeides et alternativt forslag med lavere høyde.

Strategi for overvannshåndtering 2013-2030
Klimaendringer gir i dag flere og større nedbørshendelser enn tidligere. Oslo er en tettbygd by med mye tette flater. Dette kan føre til mer overvann, noe som kan medføre skader på bygninger og infrastruktur. Oslos strategi for overvannshåndtering peker på nødvendige tiltak for å unngå negative konsekvenser. Håndtering av overvann skal være en naturlig del av tidlig planlegging, og det skal benyttes åpne og flerfunksjonelle overvannsløsninger. Strategien beskriver overvannshåndtering i tre trinn: Redusert avrenning gjennom infiltrasjon, forsinket avrenning gjennom fordrøyning, og sikring av trygge flomveier ved ekstremvær.

1.3.3 Gjeldende regulering

Store deler av planområdet omfattes av soneplanen for Oslo sentrum og indre sone, S-2255, vedtatt 28.07.1977, med endrede reguleringsbestemmelser gjennom S-2937, vedtatt 01.10.1987. S-2255 er delvis opphevet av kommuneplanen 2015. Kommuneplanen 2015 videreføre en rekke formål som er gjengitt nedenfor for hver reguleringsplan og eiendom.

Eiendom 46/107 – Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1:

- Bebyggelsesplan for Bjørnstjerne Bjørnsons Plass 1, NRK på Marienlyst, 29/01, vedtatt 28.02.2001. Bebyggelsesplanen 29/01 er knyttet opp mot S-2255:
    - Videreførte formål gjennom kommuneplanen 2015:
        - Offentlig bygning, felles gangareal, felles vei (avkjørsel), felles parkering, felles laste-/losseområder, barnehage
    - Opphevet formål gjennom kommuneplanen 2015:
        - Felles grøntareal (gårdsplass)

Eiendommene 46/107 – Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1, 46/113 – Sem Sælands vei 4, 38/4 – Sem Sælands vei 26, 46/109 – Sem Sælands vei 24, 46/102 – Sem Sælands vei 2, uadressert teig av 46/1 nord for NRK og 46/116 – Halvor Blinderens plass 1:

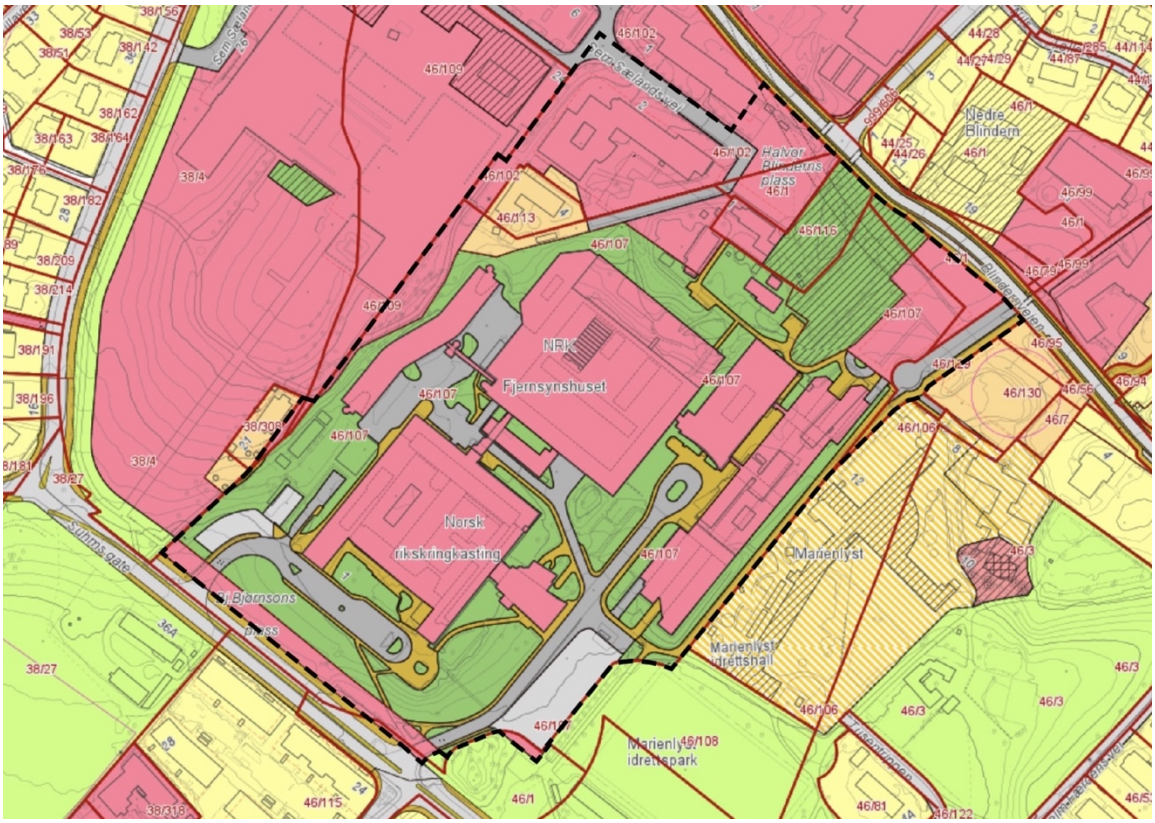
- Reguleringsplan for Blindernveien 37, Blindern universitetsområde, S-3536, vedtatt 19.06.1996:
    - Delområde L – byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage), delområde E – byggeområde for offentlig bygning (universitet), felles avkjørsel og delområde O – spesialområde, bevaring (gravlund)

Eiendommene 46/107 – Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1, teig av 46/1 nord for NRK og uadressert 46/129:

- Reguleringsplan for Blindernveien 6 med flere, S-4525, vedtatt 09.06.2010:
    - Felt B – byggeområde for offentlig bygning (kringkasting), felles avkjørsel og felles gangareal

Eiendommene 46/107 – Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1, uadressert eiendom 46/108 (Marienlyst idrettspark) og teig av 46/1 sør for NRK

- Soneplanen S-2255:
    - Tomt for offentlig bygning og friområde



Gjeldende regulering

1.3.4 Pågående planarbeid og nylig vedtatte planer i området

<u>Byrådets forslag til Kommuneplan for Oslo 2018. Vår by, vår framtid</u>
Kommuneplanens samfunnsdel med byutviklingsstrategi er oversendt bystyret 28.06.2018 for behandling. Bystyret har tidligere vedtatt planstrategi og bestemt at det skal lages en ny samfunnsdel med byutviklingsstrategi. Arealdelen skal revideres senere. Planen skal følge opp planstrategien på tre sentrale temaer: Taktskifte i klima- og miljøpolitikken, aktiv og bærekraftig kommune, og sosialt bærekraftig by med like muligheter.

Forslag til samfunnsdel med byutviklingsstrategi inneholder visjon, mål og strategier mot 2040.

Forslaget omtaler arbeidet med en campusstrategi for Oslo, der ambisjonen er å sikre arealer for relevant næringsliv tett på Oslos kunnskapsmiljøer. Et grep i denne strategien er å etablere såkalte innovasjonsdistrikter. Innovasjonsdistriktet i vest omfatter deler av Majorstuen, Marienlyst, universitetsområdet på Blindern, Gaustadbekkdalen, Gaustad, samt Ullevål sykehus. Forskningsmiljøet ved universitetet og livsvitenskapsmiljøet ved Rikshospitalet/Gaustadbekkdalen er i følge forslaget sterke miljøer et slikt innovasjonsdistrikt kan bygge på.

Forslaget gir føringer for revisjon av kommuneplanens arealdel. Det skal bl.a. vurderes om det er behov for å gi føringer til institusjonelle utviklingsområder (U5), som Marienlyst er et eksempel på. Hensikten er å sikre institusjonenes ekspansjonsmuligheter og handlingsrom, og å sikre lokaliseringstilbud for framtidig satsing innen FoU-sektoren. Det skal vurderes hvordan bestemmelsene knyttet til arealbruk og utnyttelse for disse utviklingsområdene kan endres og bli hensiktsmessige for å sikre institusjonenes behov og ambisjonene om flerfunksjonelle innovasjonsdistrikt med en blanding av ulike bylivfunksjoner, herunder boliger (blant annet boliger knyttet til virksomhetene, som student- og forskerboliger).

Samfunnsdelen sier at det i den sammenheng er viktig å avklare arealbehovene til kunnskapsinstitusjonene, blant andre NRK ved en flytting fra Marienlyst.

Forslaget fremhever videre at utvikling innenfra og ut er et viktig grep for å oppnå nullutslippsbyen, fordi det prioriterer områder med sentral beliggenhet, som i stor grad har et godt kollektivtilbud. Majorstuen stasjon og randsonen av Ring 2, herunder Marienlyst, nevnes blant flere områder der kommunen vil prioritere kommunal plan- og gjennomføringsinnsats for utvidelse av den kompakte byen, slik at det store arealpotensialet her kan realiseres på kort og mellomlang sikt.

Forslaget fremhever utviklingsområder som kan utvikles med eksisterende transportinfrastruktur, og som derfor i stor grad kan bygges ut uten å måtte vente på store kollektivtiltak. Dette er områder som vil være viktige bidrag for boligforsyning og næringsutvikling på kort og mellomlang sikt.

Arealstrategien mot 2030 og 2050 viderefører Majorstuen som et kollektivknutepunkt med ny t-banestasjon der sentrumstunell og forlengelse mot Fornebu kobles sammen. Marienlyst videreføres som et utviklingsområde i indre by.

<u>Byrådets forslag til strategi for utvikling av kunnskapshovedstaden. Campus Oslo.</u>
Strategien er vedtatt i byrådet og avgitt til bystyret. Strategien skal gi Oslo et løft som kunnskapshovedstad og styrke byens attraktivitet for studenter, forskere og kunnskaps-intensivt næringsliv. Videre skal strategien styrke eksisterende innovasjonsmiljøer og stimulere til ny kunnskapsbasert næringsutvikling og innovasjon. Å sikre rom for næringsutvikling og nye bedrifter tett på de sterke kunnskapsmiljøene er sentralt.

<u>Forslag til normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i Oslo</u>
PBEs forslag til utearealnorm ble sendt over til politisk behandling i 2012, og revidert i mai 2018. Forslaget til norm angir krav til uteoppholdsarealer i ulike områdetyper.

Med stor andel boliger innenfor planområdet på Marienlyst (planalternativ 1) antas området å bli definert til områdetype 3. For områdetype 3, sammensatte områder, kvartalsbebyggelse og lamellbebyggelse, er kravet til minste felles uteareal (MFUA) 20 % av boligarealet, hvorav 60 % skal være på terreng eller lokk over gateplan. For områder større enn 1500 m^2 skal 40 % av utearealet ha mulighet for sol minimum 5 timer 1. mai. Samlet felles uteoppholdsareal (SFUA) er for områdetype 3 enheter over 250 m^2 og flest mulig over 500 m^2, og skal utgjøre minst 80 % av krav til uteareal på terreng/lokk.

Med stor andel næring/tjenesteyting innenfor planområdet på Marienlyst (planalternativ 2) antas området å bli definert til områdetype 1. For områdetype 1 er kravet til minste felles uteareal (MFUA) 12 % av boligarealet. For områdetype 1 stilles det ikke krav om andel uteareal på terreng/lokk. Minimum 20 % av utearealet skal ha mulighet for sol til sammen 5 timer 1. mai, og utearealet på tak skal kunne være solbelyst 1. mars. Samlet felles uteoppholdsareal (SFUA) er for områdetype 1 enheter over 150 m^2, og skal utgjøre minst 80 % av krav til uteareal på terreng/lokk.

<u>Forslag til Parkeringsnormer for bolig, næring og offentlig tjenesteyting for Oslo kommune</u>
PBEs forslag til parkeringsnormer ble oversendt til politisk behandling i oktober 2017. Forslag til nye normer innebærer at det i den tette byen skal etableres maks. 0,7 bilplasser pr. 100 m^2 bolig, maks 0,2 pr. 100 m^2 kontor, og maks 0,5 pr. 100 m^2 handel og service. Det skal etableres min. 3 sykkelplasser pr. 100 m^2 bolig, min. 2,5 pr. 100 m^2 kontor, og min. 3 pr. 100 m^2 handel og service.

Forslaget inneholder en rekke kvalitetskrav både til bil- og sykkelparkering:

- Beregningsmåte for minimum antall bilparkeringsplasser for bevegelseshemmede.
- Min. 50 % av bilparkeringsplassene for bolig og næring/tjenesteyting med langtidsbesøk skal ha lademulighet for ladbare biler.
- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig, med gode forbindelser til infrastruktur, og på et synlig sted nær bygningens inngang dersom den skal være offentlig tilgjengelig. Minst 30 % av innendørs sykkelparkering skal være på 1. etasjeplan.
- For utbygging med mange sykkelplasser er det krav til andel sykkelplasser som skal være innvendig/med overbygg og låsbar, og andel som skal være store nok til laste- og familiesykler. Atkomst skal sikres via rampe eller heis, det skal være tilgjengelige ladepunkter for ladbare sykler, det skal settes av arealer til service, og i kontorbygg skal det være garderobe/dusj.
- Det skal legges til rette for sambruk av bilparkeringsplasser, og det kan gis reduserte minimumskrav for bolig dersom det legges til rette for bildeling.

Forslag til norm for blågrønn faktor i boligprosjekter i Oslo
PBEs forslag til norm for blågrønn faktor ble oversendt til politisk behandling i juni 2018. Forslaget til norm vil gjelde for arealplaner og byggesaker med nye boliger i byggesonen i Oslo kommune. Planområdet ligger i tett by der det skal oppnås et måltall på 0,7. Måltall for blågrønn faktor finner man ved å summere blågrønne volum og tilleggskvaliteter etter en gitt beregningsmåte, og dele summen på det totale tomtearealet.

Oppfyllelse av normtallene skal sannsynliggjøres i arealplansaker og dokumenteres i de byggesakene der det kreves utomhusplan, ved hjelp av tegninger, redegjørelse, foreløpig beregning eller tilsvarende. Plansaken skal inneholde en overordnet redegjørelse for planens innhold av blågrønne hovedgrep, strukturer og tekniske løsninger. Redegjørelsen kompletteres med relevante illustrasjoner, for eksempel situasjonsplan, landskapsplan eller overordnet eller foreløpig utomhusplan.

Forslag til helhetlig plan for bruken av Nedre Blindern
Universitetet i Oslo arbeider med en helhetlig plan for Nedre Blindern som skal gjelde for 2027-2040. Planen skal være forankret i Masterplan for UiOs eiendommer (2015). Behovet er bl.a. utløst av at institutt for farmasi og kjemi skal flytte ut av sine respektive historiske bygninger. Planen vil kunne omfatte ny utbygging, rehabilitering og ombygging, med føringer om bl.a. økt utnyttelsesgrad, styrket miljøprofil, økt liv på campus og et mer bymessig servicetilbud.

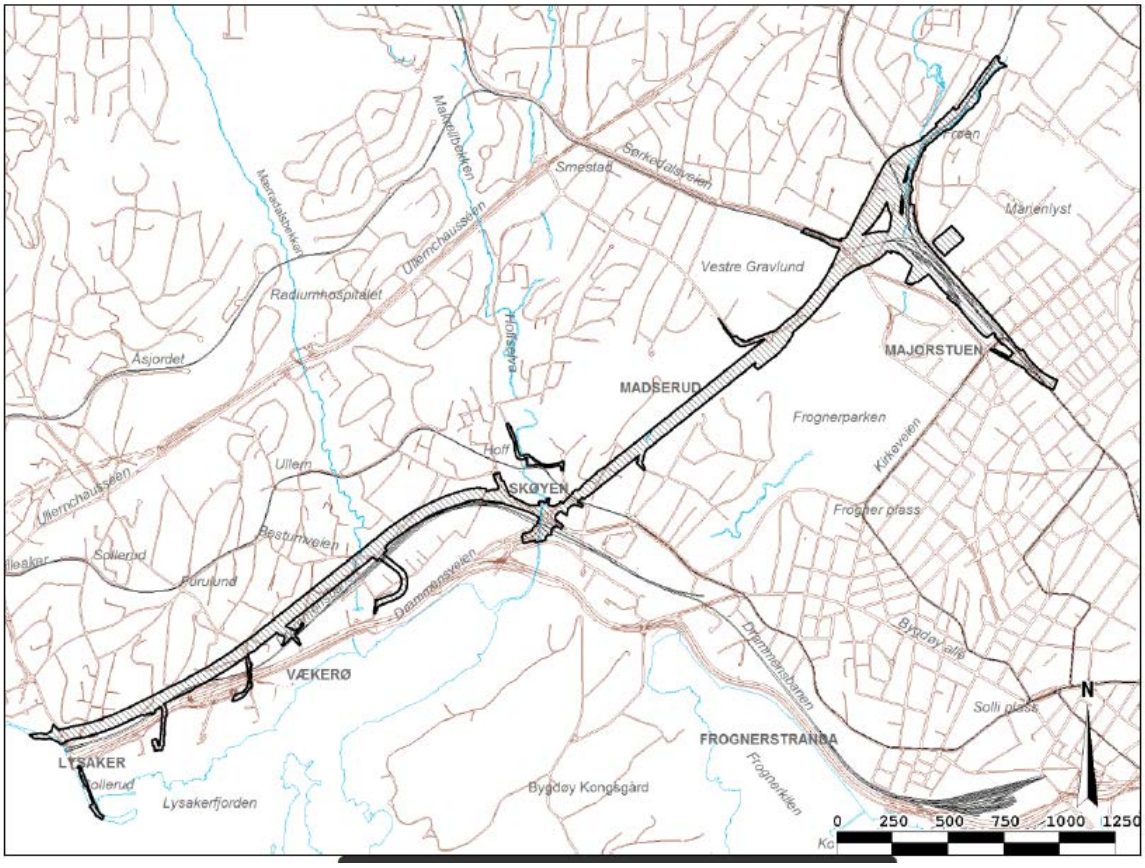
Som en del av planarbeidet har universitetet fått utarbeidet en mulighetsstudie for Blindernveien som en «Kunnskapsgate». Hensikten er å belyse muligheten for at Blindernveien kan programmeres med næringsbebyggelse med et urbant og offentlig preg, der «kunnskap møter næring», og slik bli en bedre profilert atkomst til Nedre Blindern enn i dag.

Blindernveien 6 – studentboliger
Vedtatt reguleringsplan i 2017. PBEs saksnr. 201406255. Det er lagt opp til tårnbebyggelse med høyeste gesimshøyde på kote 107 m.

Prestegårdsveien 3
Byggesak. Midlertidig forbud mot tiltak. PBEs saksnr. 201710161.

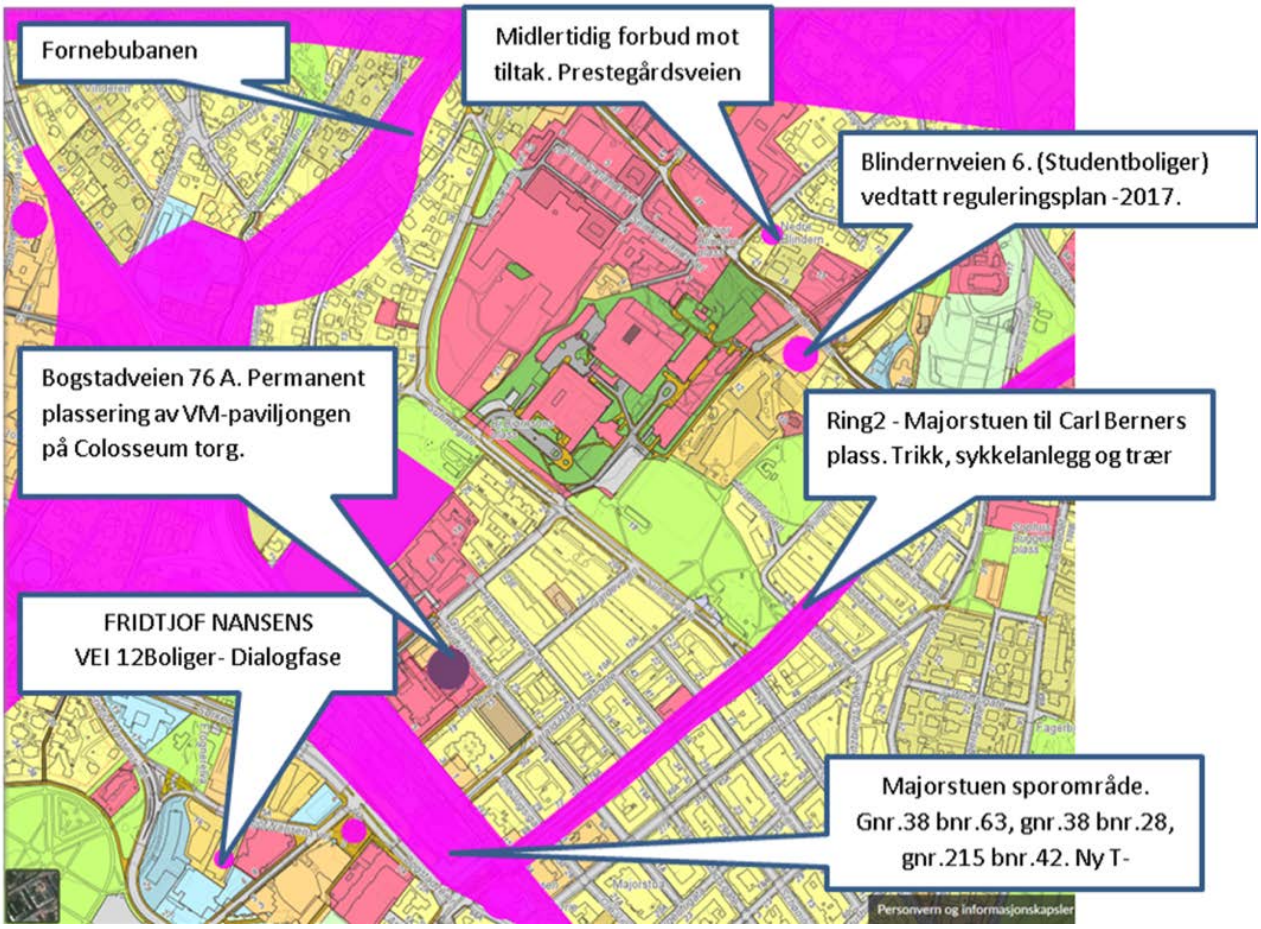
Ring2 - Majorstuen til Carl Berners plass
Reguleringsplansak for trikk, sykkelanlegg og trær. PBEs saksnr. 201619105.

Fornebubanen
Vedtatt 31.01.2018. PBEs saksnr. 201407581. Planen omfatter strekningen fra Lysaker til Majorstuen. Den inneholder også en direkteforbindelse fra Fornebubanen til Sognsvannsbanen/ Ringen.



Majorstulokket
PBE saksnr. 201407126. Ruter har fått utarbeidet planforslag for utvikling av Majorstulokket, men forslaget er foreløpig ikke behandlet. Hensikten med forslaget er:

- Knutepunktutvikling på Majorstuen med ny trafikkavvikling i Majorstukrysset.
- Byutvikling på lokk over underjordisk T-banestasjon.
- Nytt grønt gate- og byromssystem for kollektivtrafikk, gang- og sykkelforbindelser og biltrafikk.



Planarbeid i nærområdet (illustrasjon: PBE)

2 PLANFAGLIGE ANBEFALINGER OG ALTERNATIVER

2.1 Anbefalingskart og felles prinsipper for utvikling

NRK og Plan- og bygningsetaten har hatt en felles prosess i etterkant av at etaten utarbeidet sin Område- og prosessavklaring. Følgende kart og tekst er konklusjoner fra denne prosessen, og erstatter anbefalingskart og konklusjon fra område- og prosessavklaringen. Dette kapittelet beskriver prinsipper for utvikling som skal legges til grunn for videre planarbeid, uavhengig av planalternativ, mens kapittel 2.3 angir prinsipper for utvikling som gjelder det enkelte planalternativ.

De to planalternativene som skal utredes har ulik funksjonssammensetning. Planalternativ 1 legger opp til en flerfunksjonell byutvikling der bolig utgjør ca. 65 % av arealet, og med næringsarealer tett på universitetet. Det skal i tillegg utredes et planalternativ 2 med inntil 20 % bolig, som tar utgangspunkt i boligandelen i kommuneplanens arealdel. (Beregningene av andeler inkluderer ikke ZEB-bygningen, som eies og er i bruk av universitetet.)

OVF, som er grunneier for mindre deler av området, og UiO, som fester grunnen i det nordvestre hjørnet, har deltatt i deler av prosessen og kommet med innspill.

<u>Anbefalingskart</u>

Prinsipper for utvikling

Bevaring:

- **Kringkastingshuset med Store studio** er fredet av Riksantikvaren og skal bevares, transformeres og få ny bruk innenfor rammene av fredningen. Ny bebyggelse bør ikke påvirke opplevelsen av bygget i negativ retning. Det innebærer at ny bebyggelse rundt Kringkastingshuset ikke gis større høyder enn bygget. Ny bebyggelse langs Kringkastingshuset vestvegg skal ligge tilbaketrukket i forhold til hovedfasaden, det vil si bak den inntrukne hovedfasaden mot sør. Den bakre fasaden er ikke fredet og bygget bør få en ny henvendelse mot nord, i tillegg til dagens hovedinngang i sør.
- Det åpnes for at **Fjernsynshuset** og øvrig bebyggelse kan rives.
- Det romlige forholdet / siktlinjen mellom Nedre Blindern gård, Halvor Blinderens plass og Halvor Blinderens grav opprettholdes og styrkes.
- Halvor Blinderens grav ivaretas og dagens verneformål **Spesialområde bevaring – gravlund** (delområde O, S-3536) med bestemmelser videreføres. Deler av spesialområdet som ligger sør og øst for selve kollen der graven ligger, kan vurderes benyttet som uteoppholdsareal for bolig eller barnehage.

Funksjoner:

- Det skal legges til rette for en **flerfunksjonell byutvikling** med vekt på bolig, næring og lokal handel, service og institusjon, herunder nødvendige arealer til barnehageplasser. Barnehager skal dekke planområdets behov og erstatte dagens barnehage nordvest i planområdet. Det skal legges inn mulighet for flerbrukshall eller annen idrettsflate (20 x 40 m) i reguleringsplanen. Nærings-/kontorareal legges i hovedsak mot Blindernveien og i Kringkastingshuset.
- **Kringkastingshuset og Store studio** kan romme flere funksjoner og reguleres til blandete offentlige og private formål som spesifiseres nærmere i videre planarbeid. Aktuelle funksjoner kan være hotell, næring, bevertning, idrettsformål og/eller kulturfunksjoner, evt. i kombinasjon med noe bolig. Det bør ligge allment tilgjengelige funksjoner i byggene som gjør dem tilgjengelige for et større publikum.
- **Åpne førsteetasjer med publikumsrettede funksjoner** ut mot Blindernveien, Halvor Blinderens plass og det nye sentraltorget bak Kringkastingshuset. Åpne førsteetasjer tilrettelagt for mulige framtidige publikumsrettede funksjoner langs hovedgata gjennom området.

Forbindelser og byrom:

- Plassering, kvaliteter og størrelse på torg og møteplasser iht. kommunedelplanen for torg og møteplasser, det vil si på min. 5 % av tiltakets totale BRA, og med de kvalitetene som er angitt i kommunedelplanens §5.
- Offentlig **hovedgate/bygate** i sør/nord-aksen gjennom området. Gata skal være en forlengelse av Prestegårdsveien, og koble sammen Blindernveien, Halvor Blinderens plass, det nye sentraltorget bak Kringkastingshuset, en forplass foran Store studio, og Suhms gate. Gata skal ha min. 15 m bredde, og utformes som et gatetun med fotgjengerprioritert kjøring, men ikke gjennomkjøring. Det vil bli behov for noe terrengtilpasning for å ivareta universell utforming.
- **Tydelig romlig tverrforbindelse bak Kringkastingshuset** med gang- og sykkelforbindelse som kobler sammen parkdragene og gang- og sykkelveier øst og vest for planområdet.
- Offentlige **gang- og sykkelforbindelser i parkdragene** langs planområdets langsider i øst og vest som forbinder gang- og sykkelveier nord og sør for planområdet.

- **Flere nye tverrforbindelser** gjennom området som knytter hovedgata sammen med parkdragene og kobler seg på forbindelser i nærområdet. Det bør vurderes hvordan en av forbindelsene kan kobles til en mulig framtidig åpning i kjemibygningen på universitetsområdet.
- Det skal legges vekt på å sikre **trafikktrygge forbindelser**, stier med videre fra boligområder til viktige målpunkt for barn og unge, som skole, barnehage, kollektivholdeplasser, grøntområder og lekeplasser.
- **Halvor Blinderens plass** skal være et offentlig torg og en tydelig plassdannelse i møtet mellom bygata og Sem Sælands vei. Torget skal være på min. 1 daa, avgrenset av fasadeliv i sør og nord og Halvor Blinderens grav i øst. Utforming må sees sammen med Halvor Blinderens gravplass og Nedre Blindern gård. Torget skal ha aktive fasader med inngangspartier kontor og publikumsrettede funksjoner. Det skal være mulighet for sol på 2/3 av plassen mellom kl. 10-14 1. mai.
- **Et nytt sentraltorg bak Kringkastingshuset** som skal være et offentlig torg og en tydelig plassdannelse i møtet mellom bygata og Kringkastingshusets nye bakre fasade, og med god forbindelse til forplass foran Store studio. Torget skal være på min. 1,5 daa, avgrenset av fasadeliv mot sør og vest, og eksisterende store trær i øst som bevares. Torget skal ha aktive fasader med inngangspartier og publikumsrettede funksjoner. Det skal være mulighet for sol på 50 % av plassen minst 5 timer 1. mai.
- **En ny forplass foran Store studio** som skal være et offentlig torg på min. 1 daa. Åpen overvanns-/flomhåndtering og eventuell åpning av Majorstubekken søkes integrert i utformingen. Torget skal ha en utforming som skaper god overgang mellom bygate, parkdrag og barnehage sør for torget.
- **Forplass foran Kringkastingshuset** skal ivareta avlevering med bil/buss/taxi og varelevering til Kringkastingshuset, i tillegg til opphold og bruk for nye funksjoner, innenfor rammene av fredningen.
- **Atkomst med bil** til bebyggelse, varelevering og parkeringskjellere legges fra Suhms gate via eksisterende atkomster, og fra Blindernveien via eksisterende felles atkomst i nordøst og hovedgata/bygata. Trafikkmengden i eksisterende felles atkomst i nordøst må vurderes nærmere, og avkjørselen må utformes som del av parkdraget. Torgene skal bli minst mulig trafikkbelastet. Hovedgata inkludert kjørefelt over torgene skal ikke regnes som en del av torg og møteplass.

Bebyggelse:

- **Høyder** innenfor planområdet skal samlet sett være stigende fra Kringkastingshuset i sør med kotehøyde +86, til Blindernveien i nord der maks høyde skal være kote +107. Høydene må tilpasses lokalklima, sol- og skyggeforhold for offentlige plasser og utearealer (også tilknyttet Marienlyst skole), og opplevelsen og ivaretagelsen av kultur- og naturverdiene i området. Avtrapping skal hensynta best mulig solforhold mot syd og vest for tilliggende byrom, gater og gårdsrom.
- **Høy arkitektonisk og miljømessig kvalitet** som bygger videre på stedets identitet og kvaliteter. Særlig høy arkitektonisk kvalitet for allment tilgjengelige bygg og anlegg. Bebyggelsen skal utformes bevisst i forhold til viktige siktlinjer, kulturminner og landskapstrekk og slik at det ivaretas gode material- og volummessige overganger.

Naturverdier og blågrønn struktur:

- **20 m brede parkdrag** langs planområdets langsider i øst og vest, med avsmalning i sørvest som vist i anbefalingskart.
- Muligheten for å åpne **Majorstubekken** og innlemme denne i den fremtidige byutviklingen innenfor planområdet skal vurderes. Overvann skal håndteres i henhold til Oslo kommunes overvannsstrategi og kommuneplanens §4.2.

- Viktige naturtypelokaliteter skal som hovedregel ivaretas. Der registreringen prioriterer mellom viktige og mindre viktige deler av en naturtypelokalitet, kan det vurderes unntak for mindre viktige deler. Det vurderes også unntak for den mindre knausen med grunnlendt kalkmark langs Blindernveien.

2.2 Vurdering av de viktigste plan- og utredningstemaene

Plan- og bygningsetaten har i område- og prosessavklaringen konkludert med at de følgende temaene er førende for det videre arbeidet med planprogrammet og detaljreguleringen med konsekvensutredning. Samtlige temaer skal undersøkes i alle alternativer.

2.2.1 Forholdet til overordnede føringer

I planforslaget må det redegjøres for hvordan planforslaget er i tråd med og eventuelt også hvordan det avviker fra relevante overordnede planer og føringer. For følgende problemstillinger vurderes det foreløpig å være noe avvik fra overordnede føringer:

<u>Boligandel</u>
Kommuneplanens arealdel avsetter området som institusjonelt utviklingsområde, der en boligandel høyere enn 10 % av BRA vil utløse krav om ny reguleringsplan. Planalternativ 1 med inntil 65 % bolig er i strid med arealdelen på dette punktet. Planalternativ 2 med inntil 20 % bolig er laget for at det også skal utredes et alternativ som ligger nært opp til kommuneplanens arealdel.

Ved vedtak av kommuneplanen var det imidlertid ikke planer om flytting, slik at planen la til grunn at NRK fortsatt skulle benytte området. Det vurderes derfor som rimelig å vurdere arealbruken på nytt ut fra de nye forutsetningene. Omkringliggende utviklingsområder som ikke er institusjonsområder skal til sammenligning ha min. 80 % boligandel. Samtidig utarbeider Oslo kommune en Campusstrategi som grunnlag for revisjon av kommuneplanen, som blant annet handler om å sikre arealer til kunnskapsinstitusjoner og -næringer i tilknytning til universitetet på Blindern, med tanke på mulige fremtidige behov.

I planarbeidet bør det særlig vurderes hvordan planalternativene ivaretar kommuneplanens intensjoner om en flerfunksjonell byutvikling, og Campusstrategiens intensjoner om styrking av Blindern som en av flere innovasjons- og kunnskapsklynger i Oslo.

<u>Høyder</u>
I planarbeidet skal det vurderes hvordan planalternativene ivaretar overordende føringer om høyder.

Bestemmelsene til kommuneplanen om utviklingsområder i indre by sier at det kan vurderes høyere maksimal gesims/mønehøyde enn områdets dominerende høyder, dersom etasjer avtrappes for å innordne seg gatestrekningens høyeste dominerende fasadegesims. Avtrapping skal hensynta best mulig solforhold mot syd og vest for tilliggende byrom, strøksgater og gårdsrom. Retningslinjene for utviklingsområder i indre by sier at det kan vurderes bebyggelse med inntil 30 meters gesimshøyde.

Byrådet foreslår i sin høyhusstrategi fra 2004 at ved utarbeidelse av reguleringsforslag med byggehøyder i intervallet 28 - 42 meter, skal byggenes høyder og avtrapping av bygningsvolumer mot omkringliggende områder vurderes ut fra hensyn til fjernvirkning, landskapsformasjoner, kulturminner og lokalklimatiske forhold samt forholdet til tilgrensende

bebyggelse. For slike reguleringsforslag anbefaler byrådet at det kreves utarbeidet et alternativt planforslag med byggehøyder inntil 28 meter.

I begge planalternativene skal høydene være avtrappende fra Blinderneveien i nord, med maks høyde på kote +107, til Kringkastingshuset i sør på kote +86. Planalternativ 1 legger opp til en porøs kvartalsstruktur med tårnoppbygg og mulighet for frittliggende punkthus i enkelte områder. Kvartalene har en noe lavere hovedhøyde enn tårnoppbyggene og de frittliggende tårnene. Planalternativ 1 viser gesimshøyder på maks 41 m, tilsvarende det nylig regulerte studentboligprosjektet i Blindernveien 6. Overgangen til tilgrensende bebyggelse skal vurdres nærmere i det videre planarbeidet.

Det er kun langs Blindernveien at «høyeste dominerende fasadegesims» er relevant i området, og her ligger bebyggelsen spredt. Her er det tatt utgangspunkt i kote +107, som er regulert høyde for studentboligbygget i Blindernveien 6.

2.2.2 Rolle, identitet og tilknytninger

I planarbeidet må det redegjøres for hvilken rolle planområdet skal ha i Marienlystområdet, i bydelen og i byen, og hvilke muligheter og utfordringer planalternativene gir i denne sammenheng.

Planområdet ligger i overgangen mellom indre by med kvartaler og karré- og lamellbebyggelse, og ytre by med sine åpnere strukturer. Funksjonelt ligger området i overgangen mellom Marienlyst og deler av Majorstua som i hovedsak består av bolig, og institusjonsområdene i nord med Blindern og Forskningsparken. Ny utvikling innenfor planområdet gir mulighet for å skape et mer flerfunksjonelt byområde der bolig og næring møtes, og med byrom, lokal handel, tjenesteyting og andre funksjoner som supplerer de mer rendyrkede bolig- og institusjonsområdene. Det skal legges inn mulighet for flerbrukshall eller annen idrettsflate (20 x 40 m) i reguleringsplanen.

I dag har planområdet en sterk identitet knyttet til NRK. Bygningsmessig er det særlig Kringkastingshuset som er bærer av denne identiteten. Ny bruk gir mulighet for at Kringkastingshusets fredete interiører kan gjøres tilgjengelig for et bredere publikum. Store studio kan være særlig egnet for kunst- og kulturformål. I videre planarbeid blir det viktig å vurdere hvordan de store kulturelle verdiene som er skapt på eiendommen gjennom NRKs virksomhet kan ivaretas og gjøres tilgjengelig på best mulig måte.

Planområdet grenser til Blindernveien, der universitetet arbeider med et konsept for en «kunnskapsgate» som en ny profilert inngang til Blindern. I konseptet ligger det at Blindernveien programmeres med kunnskapsnæringer, og får et urbant og offentlig preg med torg og møteplasser og førsteetasjer med publikumsrettet program. Plassering av næringsarealer i planalternativ 1 opp mot Blindernveien og Halvor Blinderens plass gir gode muligheter for at dette konseptet kan ivaretas i det videre planarbeidet, kombinert med mulighet for næring og/eller kunnskapsrelaterte funksjoner i Kringkastingshuset. Næringsarealer kan romme kunnskaps- og innovasjonsbedrifter, kontorfellesskap, start-ups, inkubatorfunksjoner etc. Planalternativ 2 innebærer et betydelig næringsareal. I videre planarbeid skal det redegjøres for hvordan næringsprofilen langs Blindernveien og i Kringkastingshuset kan bygge opp under Campusstrategien.

2.2.3 Forbindelser og tilrettelegging for ulike trafikantgrupper, inkl. bedring av tilgjengelighet for fotgjengere og syklister

Området og nærområdet bærer i dag preg av store institusjoner med intern infrastruktur og logistikk, og planområdet fremstår som lukket og lite allment tilgjengelig. I planarbeidet må det redegjøres for hvordan ny byutvikling kan bidra til en mer integrert bystruktur, med bedre forbindelser og tilknytninger enn i dag. Fremkommeligheten for fotgjengere og syklister og de grønne forbindelsene gjennom området skal styrkes.

Anbefalingskartet viser en ny offentlig bygate gjennom området som vil åpne for en tydeligere tilknytning mellom Blindern og Majorstua. Det er beskrevet at gata skal ha fotgjengerprioritert kjøring, men ikke gjennomkjøring. I videre planarbeid må det vurderes hvordan prioritering av gående og syklende kan forenes med en viss biltilgjengelighet, på en måte som bidrar til byliv og en integrert bystruktur.

Ut over bygata legges det opp til at området i stor grad er bilfritt, med atkomster til underjordisk parkeringsanlegg fra Blindernveien og Suhms gate.

Planarbeidet må redegjøre for hvordan Oslo kommunes tur- og sykkelveinett ivaretas gjennom området, herunder Halvor Hals' turvei «grønn rute» fra Skøyen til Bjølsen. I anbefalingskartet er denne vist som en del av parkdraget øst i planområdet. En ny sykkellenke fra John Colletts plass i nord og frem til Frognerparken kan være viktig for å styrke forbindelsen nord-sør.

Deler av planområdet er del av et større parkdrag fra Marienlystparken til Friggfeltet, som spiller en viktig rolle i nærområdet og er en del av områdets identitet. Det fredede uteområdet foran Kringkastingshuset er en del av dette parkdraget. Anbefalingskartet med en tydelig grønn forbindelse også bak Kringkastingshuset gir gode muligheter for at parkdraget kan styrkes gjennom planarbeidet.

I tillegg til langsgående bygate og parkdrag, må det i planforslaget redegjøres for hvordan tverrforbindelser kan bidra til å gi nærområdet et mer finmasket nett av forbindelseslinjer enn i dag. I samråd med universitetet bør det vurderes hvordan en mulig framtidig åpning i kjemibygningen kan kobles til strukturen i planområdet.

I videre planarbeid må det redegjøres for hvordan gatenett og forbindelser er tilrettelagt for ulike trafikantgrupper, herunder fotgjengere og syklister, med sikte på å legge til rette for grønn mobilitet. Det bør også vurderes hvordan ulike bevegelsesakser gir forskjellige opplevelser av for eksempel bymessighet og blågrønn struktur.

2.2.4 Kulturminner og kulturmiljø

Ivaretagelse av bevaringshensyn innenfor planområdet er en viktig forutsetning for videre utvikling. I tillegg er det viktig at ny utvikling tar hensyn til tilliggende verneverdig bebyggelse. Det er vesentlig at Kringkastingshuset med Store studio og plassen foran innpasses i området og gis ny bruk innenfor rammene av fredningen.

Øvrig bebyggelse innenfor planområdet er foreslått revet i begge planalternativ, inkludert Fjernsynshuset som er oppført på Byantikvarens gule liste. Fjernsynshuset er stort (ca. 100 x 100 m) og relativt lukket, og ligger midt i planområdet. Byggets konstruksjon og utforming gjør det mindre egnet å transformere til ny bruk, sammenlignet med for eksempel Kringkastingshuset. Videre gir det utfordringer med tanke på en god utvikling av området som helhet. Det blokkerer muligheten for en sentral bygate og en god aktivering av

Kringkastingshuset i en ny bystruktur. Totalvurderingen er at riving av Fjernsynshuset gir bedre muligheter for en finmasket og flerfunksjonell byutvikling i området.

Menighetshuset står ikke på gul liste, men tillegges kulturminneverdi i Byantikvarens uttalelse til planoppstart. I utviklingen av planalternativene er mulighet for bevaring undersøkt, men det er i anbefalingskartet konkludert med at hensynet til en tydelig bygate i forlengelsen av Prestegårdsveien prioriteres foran bevaring av Menighetshuset.

Halvor Blinderens grav ligger innenfor planområdet og er regulert til spesialområde bevaring. Bevaringsområdet er foreslått videreført. I videre planarbeid skal det vektlegges en god visuell forbindelse mellom alléen i Sem Sælands vei, Halvor Blinderens plass og Halvor Blinderens grav, og mellom Halvor Blinderens grav og Nedre Blindern gård.

I planarbeidet skal det også redegjøres for forholdet til tilliggende verneverdig bebyggelse:

- Nedre Blindern gård (Blindernveien 19) er forskriftsfredet etter Kulturminneloven, og også regulert til spesialområde bevaring. Etter Byantikvarens vurdering er det viktig at gårdens siktlinjer sikres i forbindelse med reguleringsarbeidet og at gården ikke bygges inne av høyhusbebyggelse. Det vesentlige synes å være forbindelsen til Halvor Blinderens plass og grøntområdet knyttet til dette.
- Marienlyst skole er regulert med hensynssone – bevaring. Opplevelsen av skolen og skolegården må ivaretas.
- Universitetsområdet med uteområder og bygninger som helhet er forskriftsfredet. Universitets monumentale arkitektur og bebyggelsesstruktur anses som mindre sårbar for ny bebyggelse.

2.2.5 Naturmangfold og blågrønne kvaliteter

I planarbeidet skal det redegjøres for konsekvenser av ny bebyggelse for naturverdier.

Det skal i så stor grad som mulig tas hensyn til forekomstene av gamle trær og parkområder som er registrert i området.

De gamle trærne på Marienlyst kan være sårbare for miljøendringer. Store og raske endringer i tilgangen på vann og lys vil kunne få store negative følger for trærne. Anleggsarbeid kan skade eller kutte livsviktige røtter, og endre vanntilgangen. I planarbeidet skal det gjøres en nærmere vurdering av arborist eller biolog av hvordan viktige naturtyper skal ivaretas. Det skal avklares avstand til ny bebyggelse og trær som ønskes ivaretatt, fordeler ved å la grunnmurer stå, anlegg for ny bebyggelse med hensyn til grunnvannsenkning, ivaretakelse av rotsystem, forholdsregler i anleggsperioden, osv. I forhold til ny bebyggelse avklares sol og skygge sammenlignet med dagens situasjon og tålegrense for trærne.

Det bør også vurderes hvordan gjenværende trær/naturtypelokaliteter kan ivaretas på en god måte i overskuelig fremtid, med økt bruk av grøntarealene og ved et eventuelt press fra beboere om fjerning og beskjæring av trær. Deler av naturtypelokalitetene foreslås brukt som uteoppholdsareal for bolig og barnehage, og konsekvensene av dette skal vurderes.

Det bør plantes nye stedegne edelløvtrær (fortrinnsvis eik) innenfor området for å sikre rekrutteringen av trær i området.

Utredningen av naturmangfold skal også avklare hvilke krav som må stilles i reguleringsbestemmelsene for å sikre trærne i området. Her må det spesielt stilles krav om tiltak for å forhindre at riving av bygninger fører til utglidning i skråningen i vest. Følgende bestemmelse

skal vurderes: «Ved riving av bebyggelse nær trær i naturtypelokalitet med A-verdi, skal arbeidet gjennomføres slik at lokaliteten ikke blir berørt. Ved riving av bygg mot naturtypelokalitet A i vest skal grunnmuren bli stående slik at skråningen ikke raser ut, og ny grunnmur kan bygges inntil eksisterende uten å skade rotsystemet.»

Det skal også gjøres en særskilt vurdering av om den mindre gjenværende knausen ved Blindernveien med åpen grunnlendt kalkmark skal hensyntas i planforslaget. I henhold til kommuneplanen skal det i områder med B-verdi foreligge særlige grunner for å tillate tiltak som kan forringe naturverdier. I planalternativ 1 er den foreløpige vurderingen at det er svært ønskelig å kunne oppføre et bygg der knausen ligger i dag, som kan bidra til å definere Halvor Blinderens plass både romlig og funksjonelt. Plassen er i dag relativt åpen og uten aktiverende fasader mot både øst og vest. Halvor Blinderens plass er et strategisk viktig punkt for sammenkoblingen Blindern/Marienlyst, og et viktig punkt for universitetets planer om en «kunnskapsgate» langs Blindernveien. Knausen er et mindre restareal som bærer preg av å stå igjen etter opparbeidelse av parkeringsplassen, og har ikke store kvaliteter (bruksverdi e.l.) ut over naturverdien. Det er imidlertid foreslått at knausen bør vurderes som undervisningsobjekt for biologi- og geologistudenter ved universitetet. Det er pekt på flytting av knausen som et mulig avbøtende tiltak. Realismen i og konsekvensene av et slikt tiltak bør vurderes nærmere.

Overvann skal ivaretas etter Oslo kommunes overvannsstrategi (se 1.3.2 s. 20), og i tråd med kommuneplanens §4.2. Bestemmelsen sier at overvann fortrinnsvis skal tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Videre skal bygninger og anlegg utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Retningslinjene til kommuneplanen sier at overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer. Oslo kommunes veileder for overvannshåndtering skal være retningsgivende, det samme skal Oslo kommunes til enhver tid gjeldende norm for Blågrønn faktor eller tilsvarende metode.

Dreneringslinjene i området går, i tillegg til langs Blindernveien og Suhms gate, i dag langs planområdets østre langside. I anbefalingskartet er det vist et parkdrag her som kan ta opp i seg en åpen fordrøyningsløsning for overvann.

Muligheten for å åpne bekkedrag som i dag ligger i rør gjennom området skal utredes.

2.2.6 Utnyttelse og høyder

Området ligger i overgangen mellom Blindernområdet med frittstående bygninger og den tettere bebyggelsen i Majorstuområdet. Bebyggelsesstrukturen i området skal vurderes i sammenheng med omkringliggende områder slik at den utformes på en måte som områdene sammen.

Det skal redegjøres for bebyggelse med tanke på valg av bygningstypologier og -struktur, utnyttelse og høyder. Valgene vurderes opp mot lokalklima, sol- og skyggeforhold for offentlige plasser og utearealer knyttet til boligandelen, bokvaliteter, kvaliteten på de romlige sekvensene som oppstår, og opplevelsen og ivaretagelsen av kultur- og naturverdiene innen planområdet og i tilgrensende områder. Innvirkning på Marienlyst skole og uteareler vest for skolen skal være en del av vurderingen.

Bevaring av Kringkastingshuset vil innebære at området sett fra Suhms gate vil fremstå tilnærmet uendret. Terrenget stiger fra Suhms gate mot Blindernveien. Langs Blindernveien er det variasjon i bebyggelsen og til dels store byggehøyder. De planfaglige anbefalingene åpner en opptrapping av høydene fra Kringkastingshusets høyde i sør på kote + 86, mot maks kote +107 mot Blindernveien i nord, som er høyden med de nylig regulerte studentboligene i Blindernveien 6. Overgangen til tilgrensende bebyggelse skal vurderes nærmere i det videre planarbeidet. Høyder opp mot overordnede føringer er drøftet i kapittel 2.2.1.

Den samlede utnyttelsen i planalternativ 1 er vurdert ut fra rammene som legges for høyder, torg, parker og ubebyggbare områder som vist i anbefalingskartet, og krav til uteareal for boliger iht. utearealnormens områdetype 3. Utnyttelsen i planalternativ 2 kan være noe høyere, både fordi boligandelen er lavere, og krav til uteareal for boliger skal være iht. utearealnormens områdetype 1.

2.2.7 Gjenbruk

I tråd med Oslo kommunes klimastrategi skal det søkes å gjenbruke eksisterende bygningsmasse fremfor riving og nybygging.

Kringkastingshuset med Store studio skal gjenbrukes og transformeres innenfor rammene av fredningen. Øvrig bebyggelse foreslås revet i planalternativ 1, som beskrevet under 2.2.4. Kulturminner og kulturmiljø. Vurderingene er knyttet til en ønsket bystruktur med forbindelser og byrom som beskrevet i anbefalingskartet og de planfaglige anbefalingene, og til en rasjonell arealutnyttelse og helhetlig bebyggelsesstruktur.

For planalternativ 2 med en større andel næring/institusjon må mulighet for gjenbruk også vurderes opp mot de ønskede forbindelser og byrom som det legges opp til i anbefalingskartet.

Ved riving bør gjenbruk av bygningsmaterialer fra bygg på området vurderes både innenfor planområdet og andre steder.

2.2.8 Torg og møteplasser

Attraktive møteplasser er avgjørende for å skape nye kvaliteter i området. Det er få fungerende møteplasser innenfor planområdet i dag, og ny utvikling gir gode muligheter for å bedre situasjonen. Som del av anbefalingskartet og de planfaglige anbefalingene er det beskrevet hvilke torg og møteplasser det skal legges til rette for i videre planarbeid. Plassering, størrelser og funksjonskrav er angitt på et overordet nivå og skal være i tråd med KDP for torg og møteplasser. Nøyaktig avgrensning og utforming må defineres nærmere i videre detaljering av planen for området. Det skal redegjøres for variasjon i kvaliteter, programmering og bruk, og størrelser.

2.2.9 Støy, luftforurensning og miljøoppfølgingsprogram

På bakgrunn av trafikkanalyser som utføres i forbindelse med planarbeidet vil det bli gjennomført støyberegninger og beregning av luftforurensing. I tråd med nullvekstmålet for personbiltrafikk i byområder og ny teknologi innen transportsektoren antas det at støy og luftforurensing vil reduseres og ikke øke i fremtiden.

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram for området.

2.3 Plan- og utredningsalternativer og begrunnelse for disse

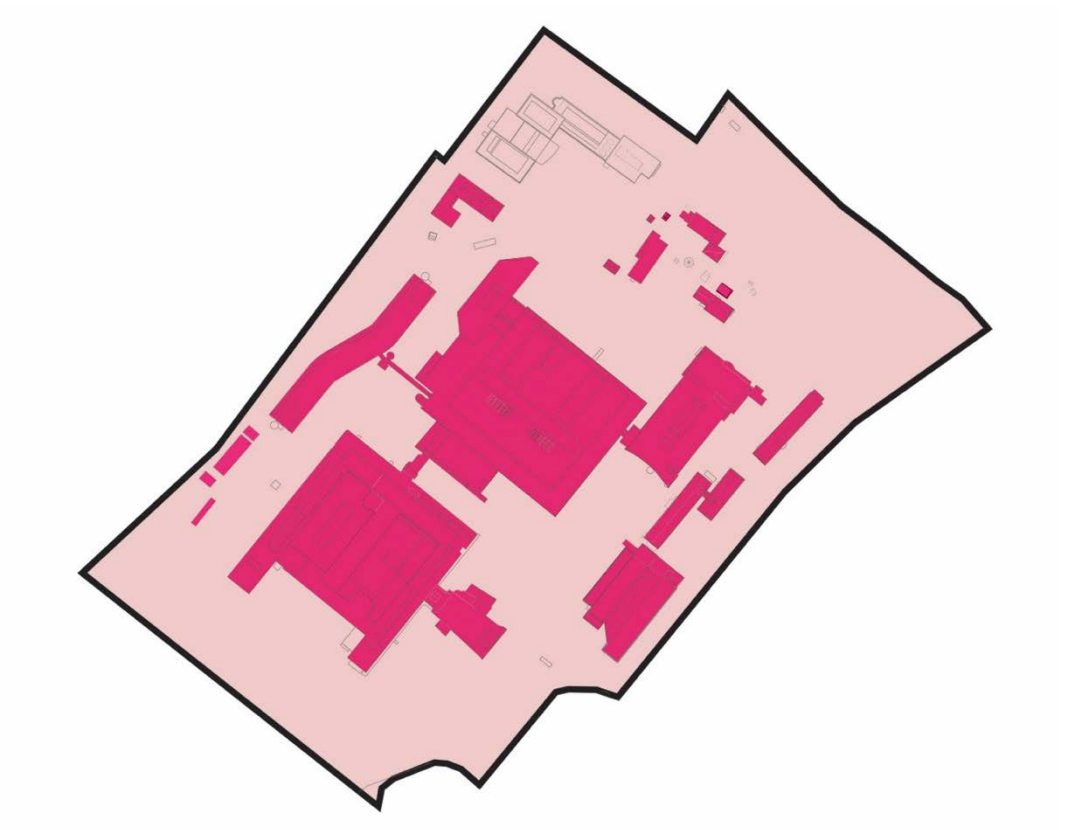
Planalternativer er de alternativene som forslagsstiller eller Plan- og bygningsetaten mener det kan være realistisk å fremme som planforslag til offentlig ettersyn. Et planalternativ kan oppstå eller justeres etter innspill i planprosessen.

I dette tilfellet har PBE og forslagsstiller i samarbeid kommet frem til et planalternativ 1, og planfaglige anbefalinger som gjelder for begge planalternativ. PBE ønsker i tillegg utredet et planalternativ 2 i tråd med kommuneplanen. Planalternativ 2 behandles som en flateregulering.

I henhold til forskrift om konsekvensutredning vedlegg IV a) skal det alltid redegjøres for følgene av å ikke realisere planen og dette oppstilles som et utredningsalternativ (0-alternativet). Utredningsalternativer har til hensikt å gi et sammenligningsgrunnlag for å vurdere konsekvensene ved gjennomføringen av planalternativene. Utredningsalternativ behøver ikke å kunne fremmes som planforslag og behøver ikke å være realistiske å regulere. I dette tilfellet har det ikke vært aktuelt å kreve utredningsalternativer ut over 0-alternativet.

2.3.1 0-alternativet (utredningsalternativ)

0-alternativet defineres som eksisterende situasjon, dvs. en utbygging i tråd med siste godkjente tegninger.



0-Alternativet med dagens bebyggelse innenfor planområdet.

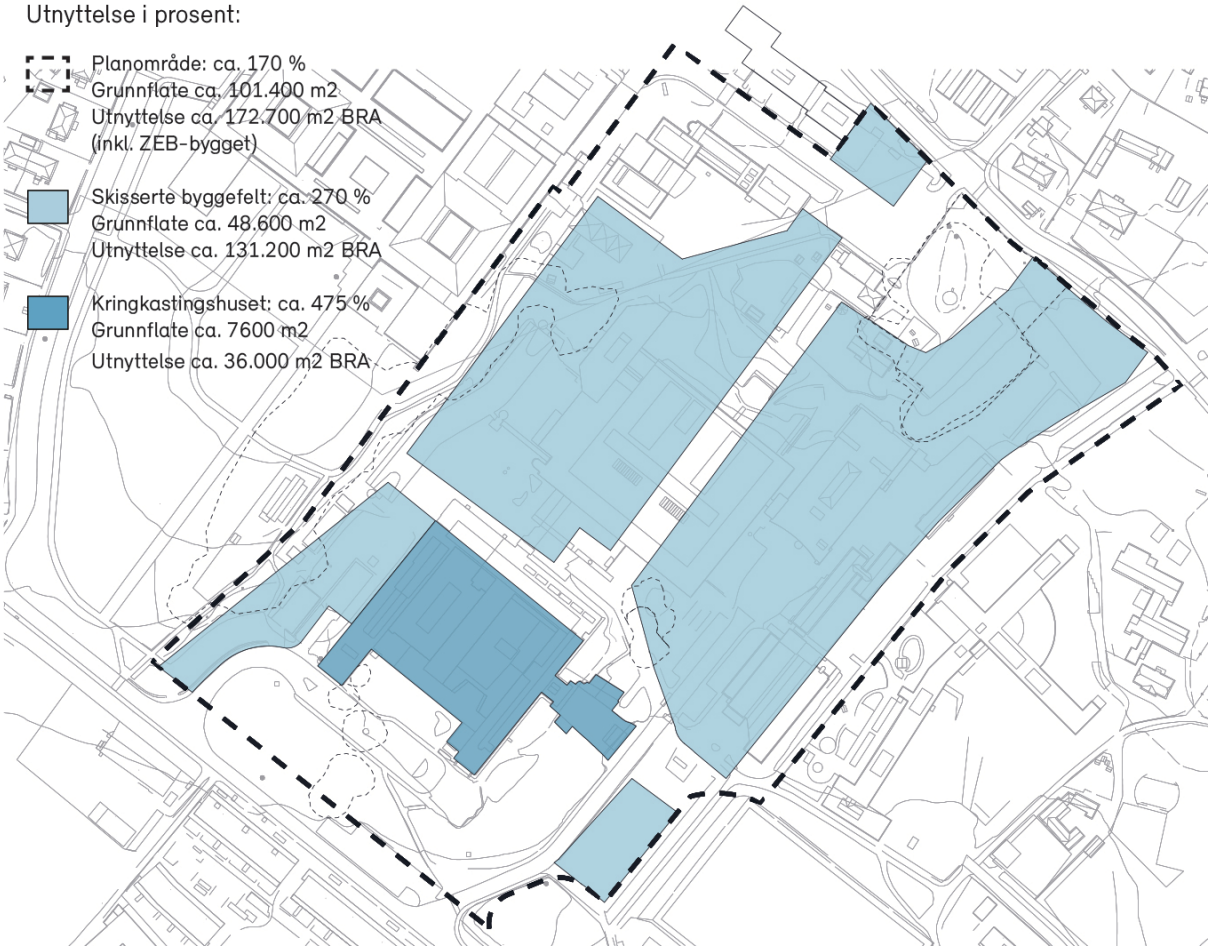
2.3.2 Planalternativ 1

Utnyttelse

- Totalareal inntil 167.200 m^2 BRA, hvorav 36.000 m^2 BRA i Kringkastingshuset
- Totalt boligareal inntil 107.400 m^2 BRA

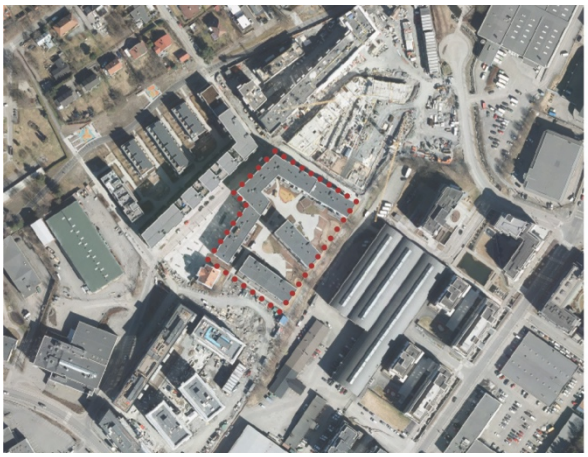
Med full utnyttelse er boligarealet ca. 65 % av totalt BRA. Arealberegningen inkluderer ikke ZEB-bygningen, som eies og er i bruk av universitetet.

Anslått tomteutnyttelse i planalternativet (TU) er på ca. 270 %, sett bort fra Kringkastingshuset som har en mer kompakt form enn øvrig bystruktur. På dette stadiet i planprosessen er det ikke fastsatt nøyaktig avgrensning av byggefelt som brukes som grunnlag for % tomteutnyttelse (TU). Den %-vise utnyttelsen i figuren nedenfor er derfor anslag som vil justeres i det videre planarbeidet.



Anslått %-vis utnyttelse innenfor ulike deler av området.

Som et sammenligningsgrunnlag er det vist utnyttelsesgrader for noen nyere og eldre boligområder i Oslo på neste side.



Tiedemannsbyen, Ensjø. Utnyttelsesgrad (TU) 270 %

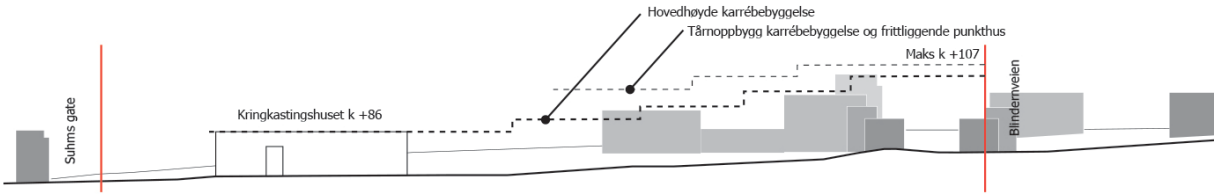
Lille Bislett, Bislett. Utnyttelsesgrad (TU) 260 %

Lamellbebyggelse langs Kirkeveien. Utnyttelsesgrad (TU) 220 %

<u>Andre prinsipper for utvikling</u>

- Ivaretar føringer og kvalitetskrav i overordnete planer og felles prinsipper for utvikling i kap. 2.1. Uteareal for bolig i tråd med PBEs utearealnorm for områdetype 3.
- Porøs karréstruktur med tårnoppbygg. Karrébebyggelse er bygninger som ligger sammenhengende i en firkantet form eller lignende rundt et indre gårdsrom. At karréene er porøse, vil si at de ikke er helt lukket. Definerte kvartaler mot hovedgata/bygata, og mulighet for større åpninger mot tverrforbindelsene og en mer oppløst struktur mot parkdragene i øst og vest, for eksempel med frittliggende punkthus.

- Det er viktig å sikre gode bokvaliteter, som tilgang på gode og varierte uteareal for beboere i alle aldre, mulighet for sol på felles utearealer, oppholdssteder som er skjermet for vær og vind, tydelig skille mellom allment tilgjengelige og halvprivate utearealer, trafikksikre uterom og forbindelser til lokale målpunkt, lysforhold i bolig, begrenset innsyn i bolig, bygg eller kvartaler med en viss egenart som gir identitet og motvirker monotoni, gode fellesarealer, mv.
- Høyder: Samlet sett en opptrapping av høydene fra Kringkastingshusets høyde i sør på kote + 86, mot maks kote +107 i nord. Kvartalene har en noe lavere hovedhøyde enn tårnoppbyggene og de frittliggende punkthusene, men begge høydenivåene trapper seg opp fra sør til nord.



Prinsippdiagram som illustrerer hvordan høydene trappes opp i to nivåer.

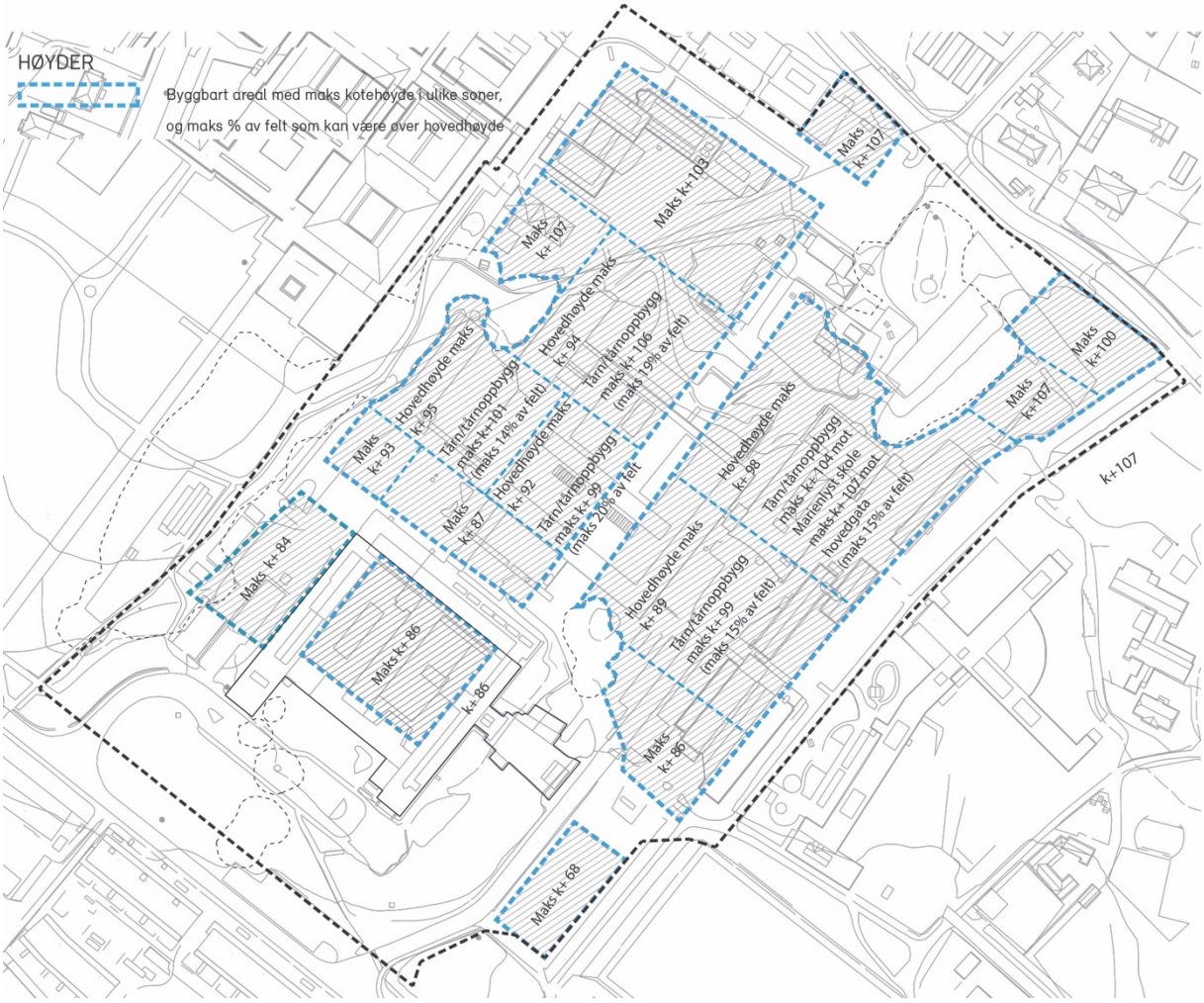


Diagram som viser maks høyder. Det er ikke tatt høyde for behov for installasjoner på tak o.l.

Illustrasjonsprosjekter:
Det er utarbeidet to illustrasjonsprosjekter som viser to av flere mulige måter å utforme planalternativet på innenfor de rammene som er beskrevet. Begge prosjektene ivaretar kvalitetskravene i overordnete planer, prinsippene for utvikling i kap. 2.1 og prinsippene for utvikling som er beskrevet i dette kapittelet.

Begge varianter er vist med maks utnyttelse, som i tillegg til 107.400 m^2 BRA bolig tilsier 58.000 m^2 næring og andre blandete formål (36.000 m^2 BRA i Kringkastingshuset og 22.000 m^2 BRA langs Blindernveien). Disse arealene muliggjør næringsetableringer, virksomhet relatert til universitetet, eller andre offentlige eller private funksjoner. 1.800 m^2 BRA barnehager.

I begge varianter er hoveddelen av bebyggelsen trukket noe tilbake fra Kringkastingshuset, slik at dette blir liggende ganske fritt på den grønne høyden, med unntak av et mindre bygningsvolum på hver side som bl.a. inneholder barnehager.

Kringkastingshusets originale fotavtrykk og fredete fasader og interiører bevares. Dagens bakre fløy og bebyggelsen i bakgården er foreslått revet. Bygget transformeres med et stort nytt bygningsvolum mellom de originale fløyene, som gir en ny bakre fasade som henvender seg mot den nye bystrukturen bak og et nytt byrom.

Bak Kringkastingshuset ligger fire store karréstrukturer som inneholder næring/publikumsrettet virksomhet på gateplan mot hovedgata og byrommene, og ellers bolig.

Det er laget en Variant A med porøs karrébebyggelse, og en Variant B med porøs karrébebyggelse med innslag av punkthus. Karréene åpner seg opp både mot de grønne parkområdene og mot tverrforbindelsene som går øst-vest. Dette gjør at bakgårdene vil oppleves mer rommelige med mer luft og lys til boligene, og åpner for interessante romlige og visuelle forbindelser samtidig som de beholder et privat preg. Variant B viser at karrébebyggelsen kan løse seg noe opp mot parkdraget og skråningen i vest.

I tillegg til variasjoner i bebyggelsesstruktur, viser variantene A og B noe ulike løsninger for utforming av byrom, plassering av tverrforbindelser, plassering av barnehager med uteareal, og fordeling av høyder og utbyggingsvolum.

Begge illustrasjonsprosjektene er vist nedenfor med:

- Konseptdiagram
- Situasjonsplan
- Perspektivskisser
- Diagram over byrom, uterom og forbindelser
- Landskapssnitt
- Volummodell med høyder og fordeling av funksjoner
- Oversikt over arealer fordelt på felt
- Solforhold 1. mai

Variant A:

Alle illustrasjoner: Transborder Studio og SLA

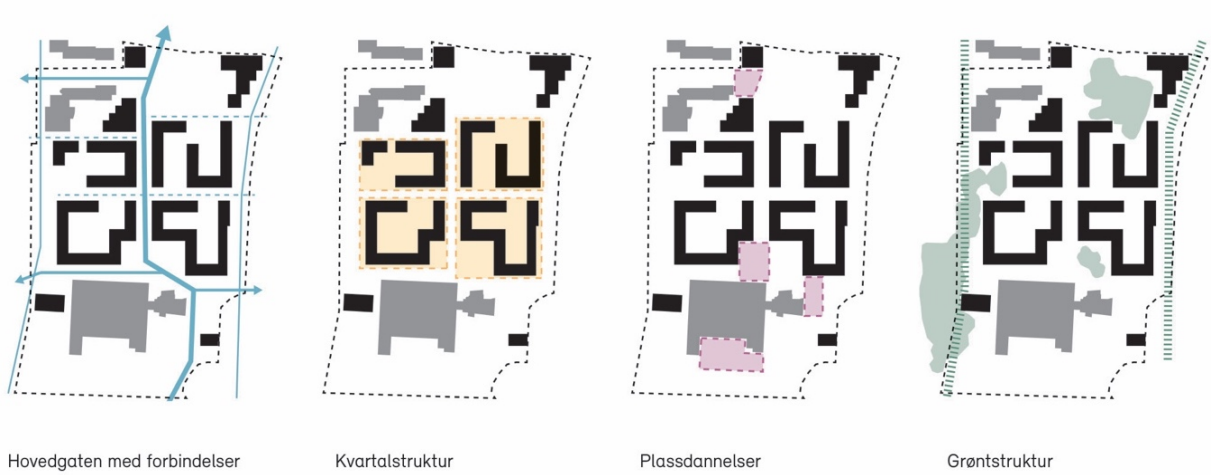
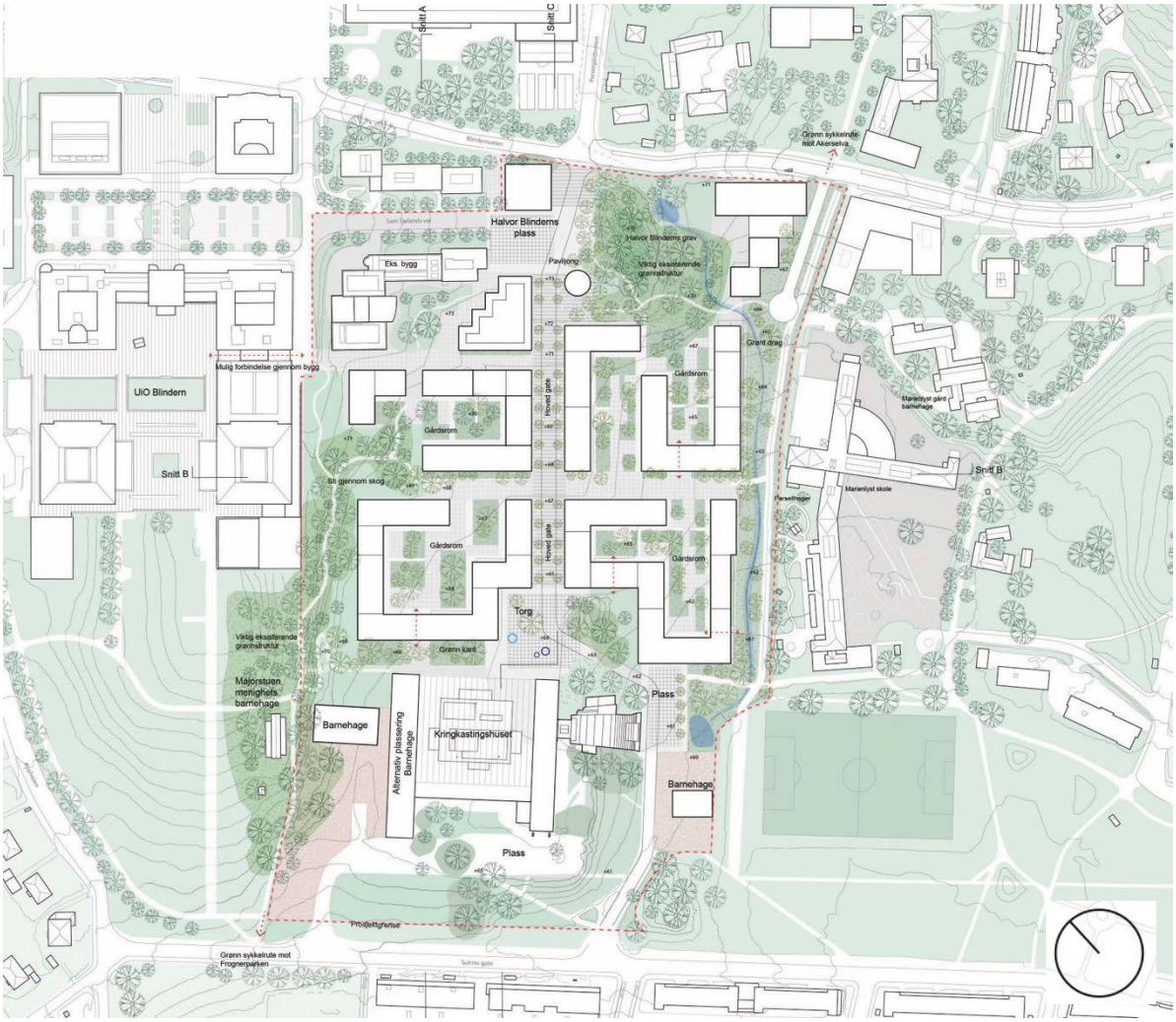


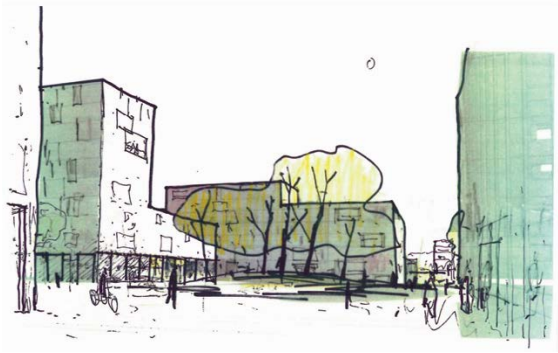
Diagram som viser hovedelementene i konseptet



Situasjonsplan

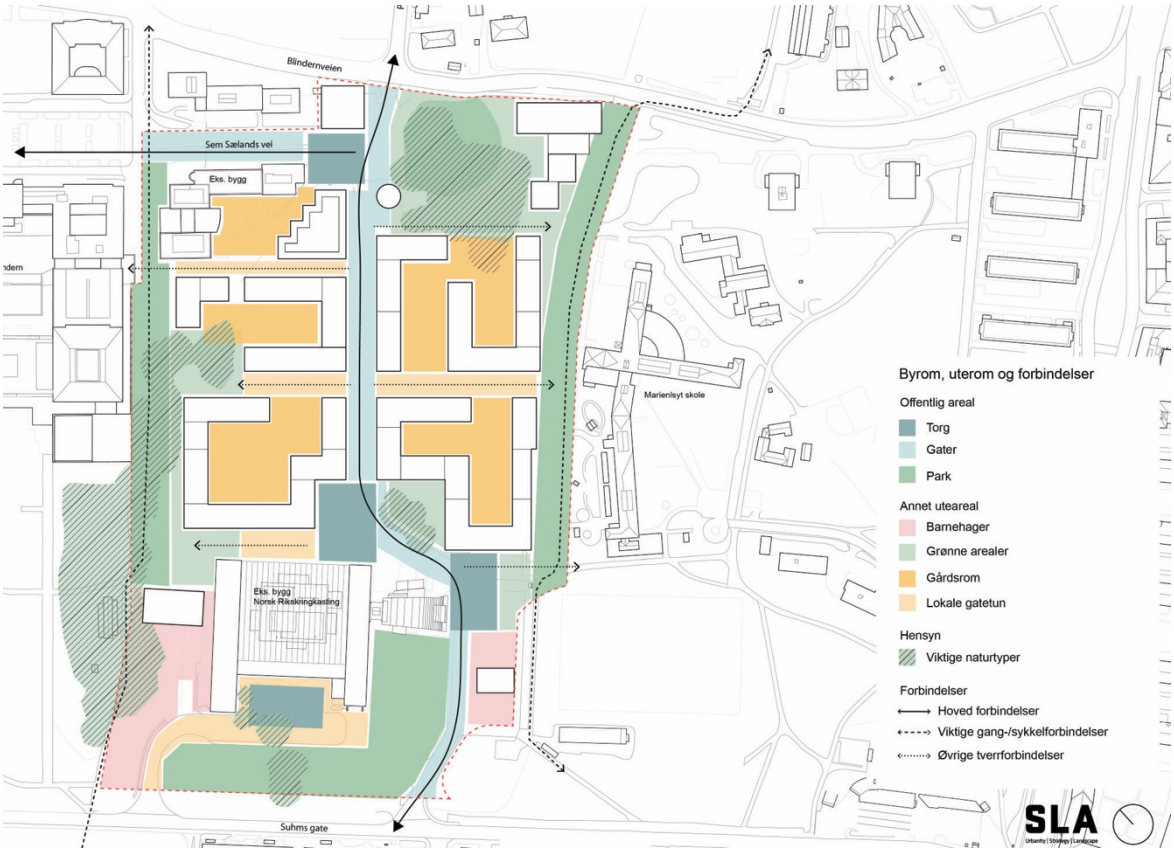
Perspektivskisser: Forplassen foran Store studio

Halvor Blinderens plass fra Halvor Blinderens grav

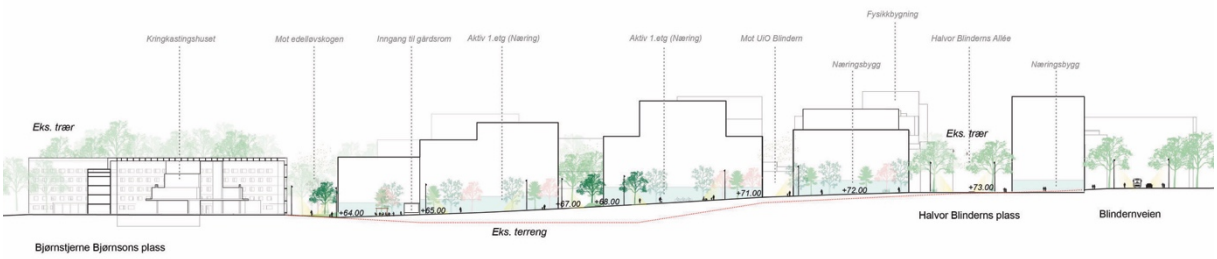


Sentralplassen med Kringkastingshuset til høyre

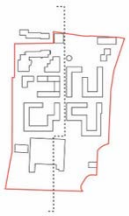
Parkdraget i øst med Marienlyst skole til høyre

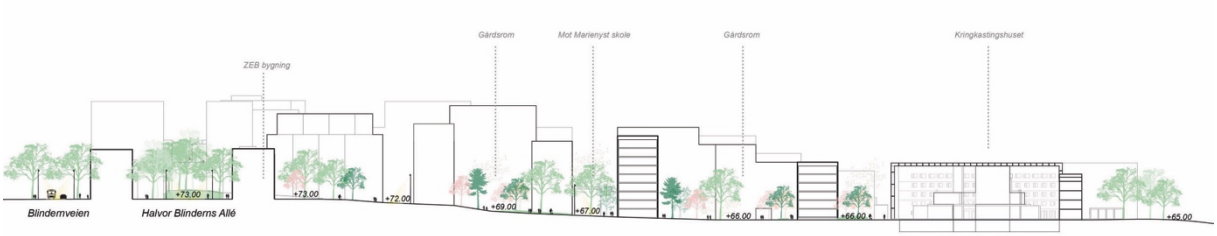


Skjematisk framstilling av ulike typer byrom, uterom og forbindelser

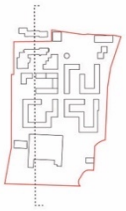


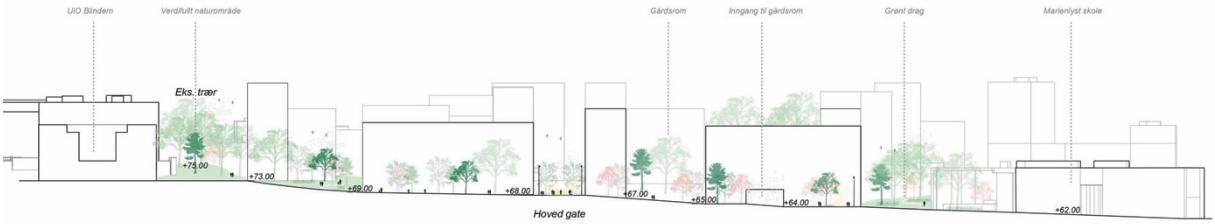
Langsnitt gjennom hovedgata, sett mot vest



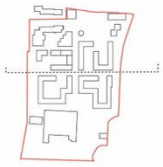


Langsnitt gjennom bebyggelsen, sett mot øst





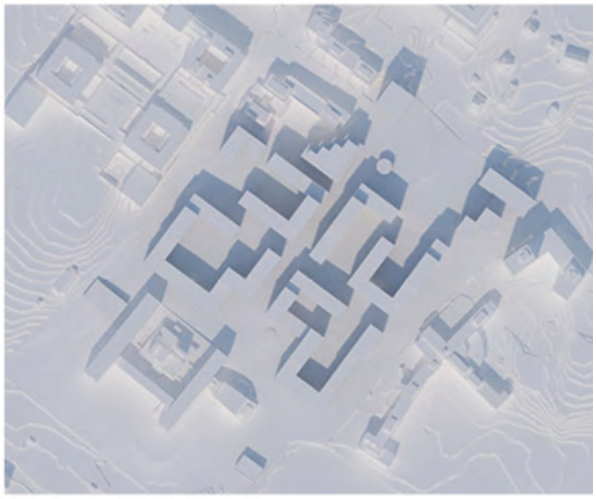
Tverrsnitt gjennom en av tverrforbindelsene, sett mot nord



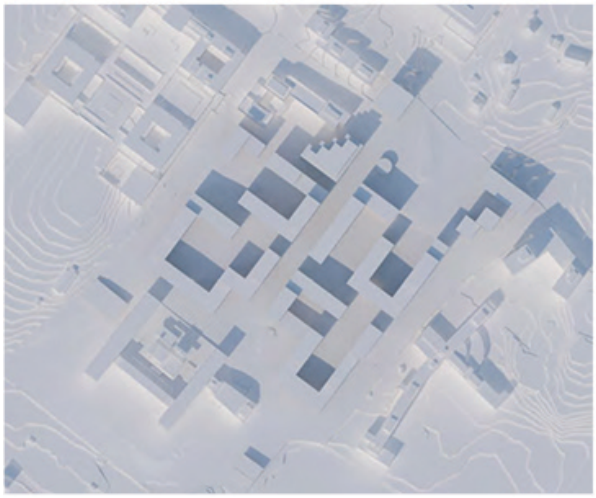
Volummodell med kotehøyder og gesimshøyder og fordeling av funksjoner. Gult er bolig, blått er næring og blandete formål, rødt er barnehage. Illustrasjonen skisserer volumer og tar ikke høyde for installasjoner på tak o.l.

Oversikt over arealer fordelt på ulike felt i planområdet.

Sol skygge kl 1300 1.mai



Sol skygge kl 1400 1.mai



Sol skygge kl 1500 1.mai

Sol skygge kl 1600 1.mai

Sol skygge kl 1700 1.mai

Sol skygge kl 1800 1.mai

Modellbilder som viser solforhold kl. 13-18 1. mai

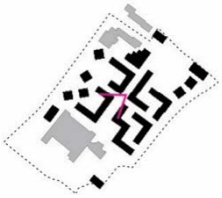
Illustrasjonsprosjektet oppfyller kravene til solbelyst uteoppholdsareal iht. normens områdetype 3, og solkravene som er stilt til torgene.

Variant B:

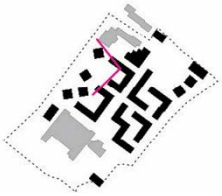
Alle illustrasjoner: A-lab

Diagram som viser hovedelementene i konseptet

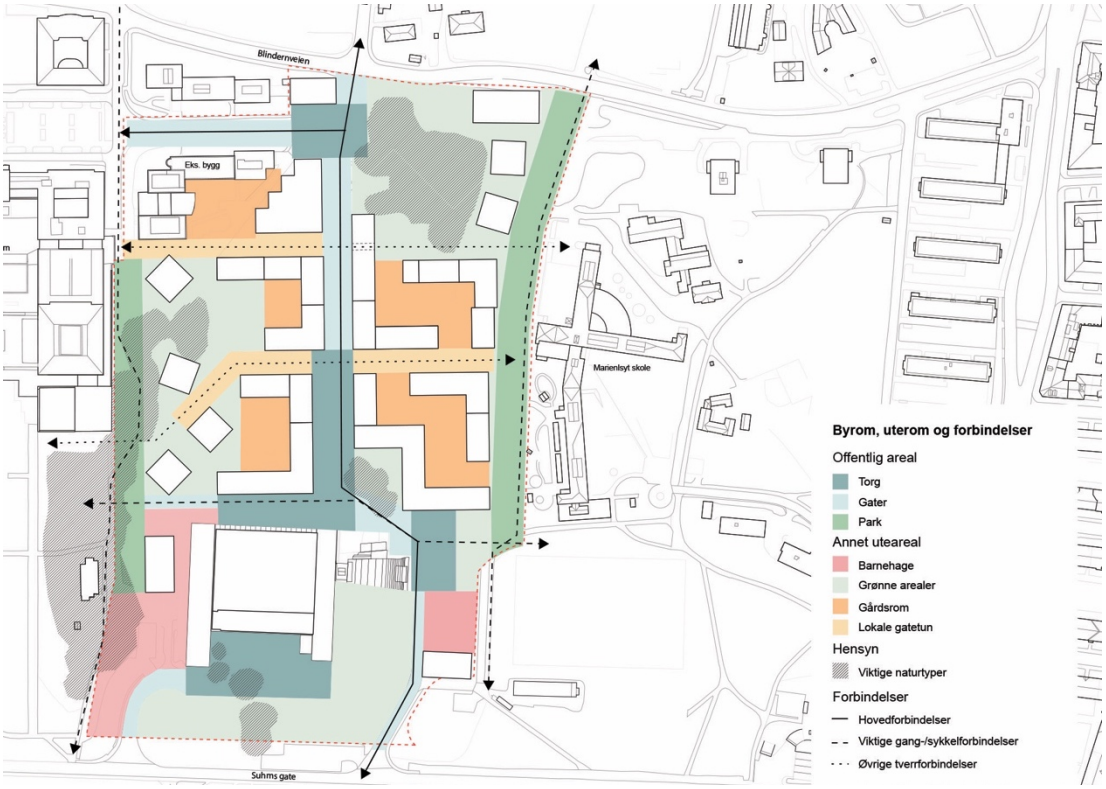
Situasjonsplan



Perspektivskisse sett fra hovedgata mot Kringkastingshuset



Perspektivskisse sett mot punkthusene og parkdraget i vest

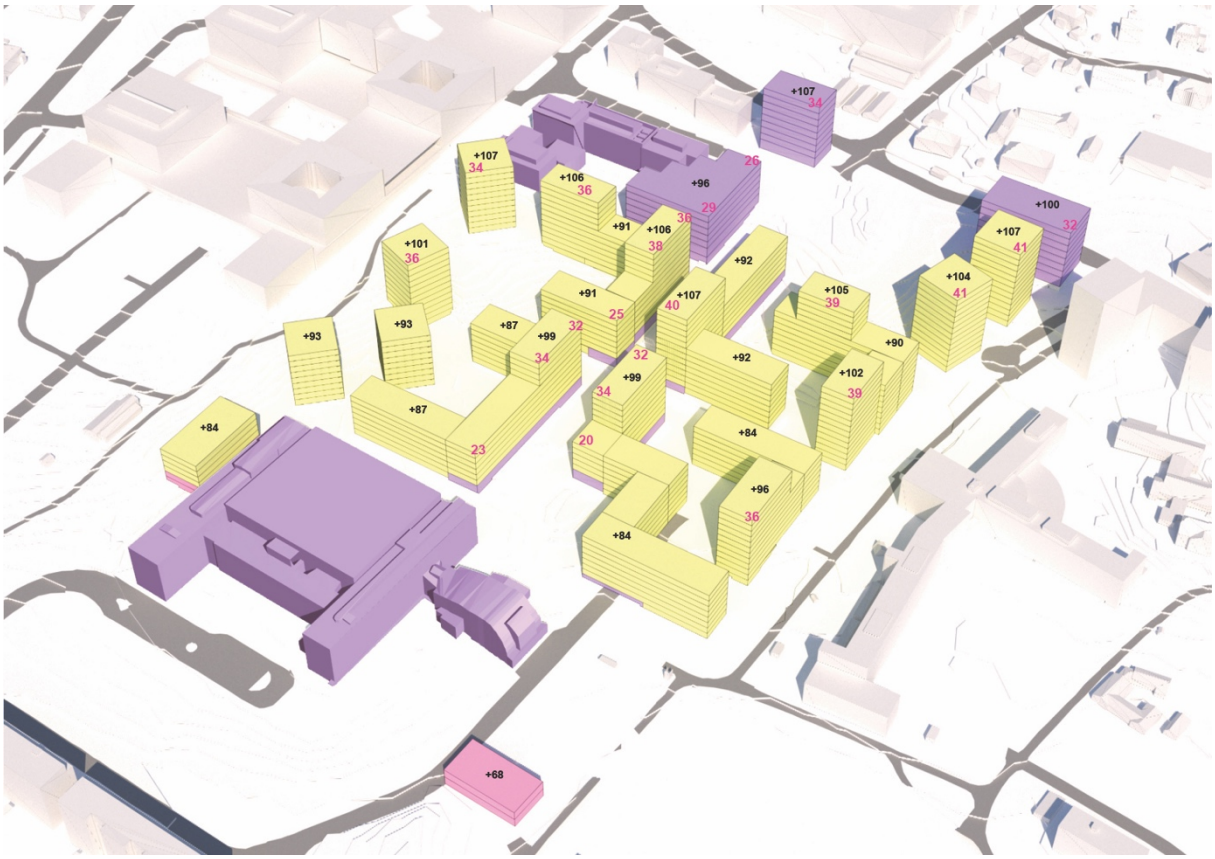


Skjematisk framstilling av ulike typer byrom, uterom og forbindelser

Langsnitt gjennom Halvor Blinderens plass og bebyggelsen, sett mot vest

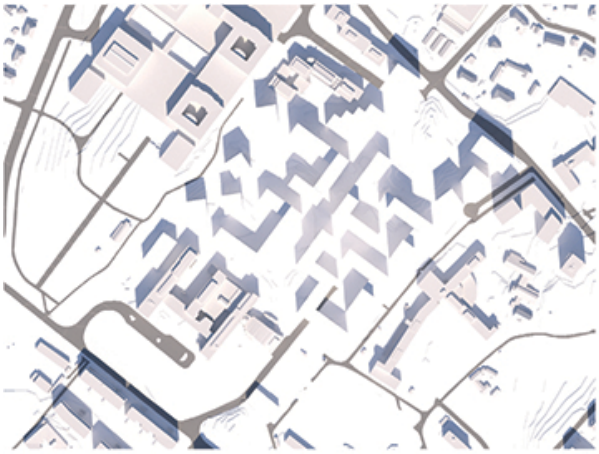
Tverrsnitt gjennom bebyggelsen, sett mot sør

Tverrsnitt gjennom bebyggelsen, sett mot nord

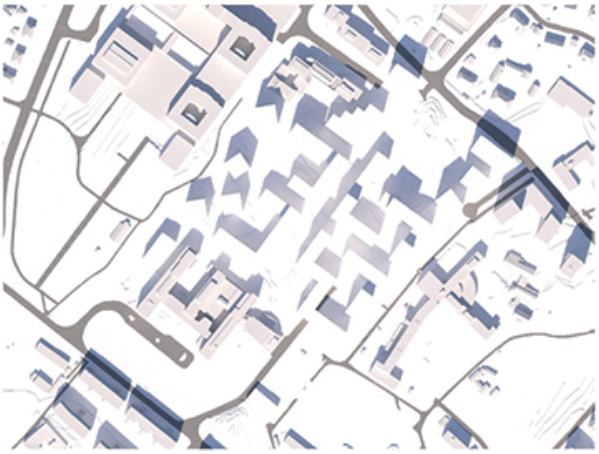


Volummodell med kotehøyder og gesimshøyder og fordeling av funksjoner. Gult er bolig, blått er næring og blandete formål, rødt er barnehage. Illustrasjonen skisserer volumer og tar ikke høyde for installasjoner på tak o.l.

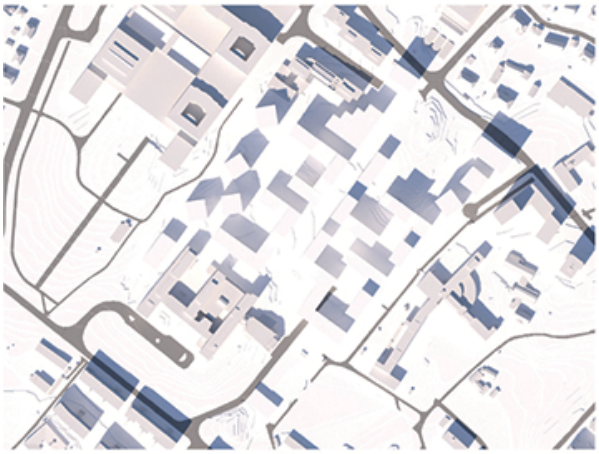
Oversikt over arealer fordelt på ulike felt i planområdet



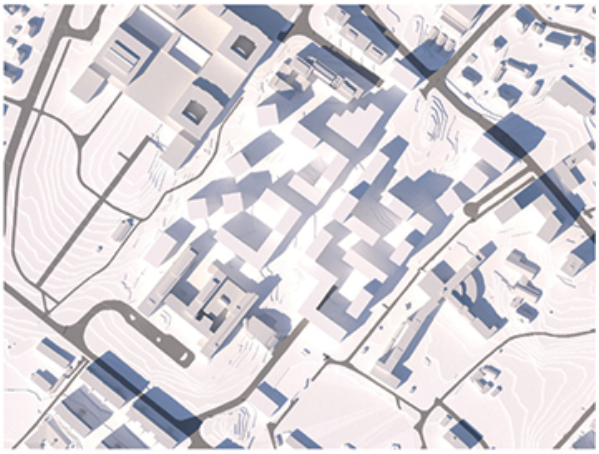
1. mai kl 1300



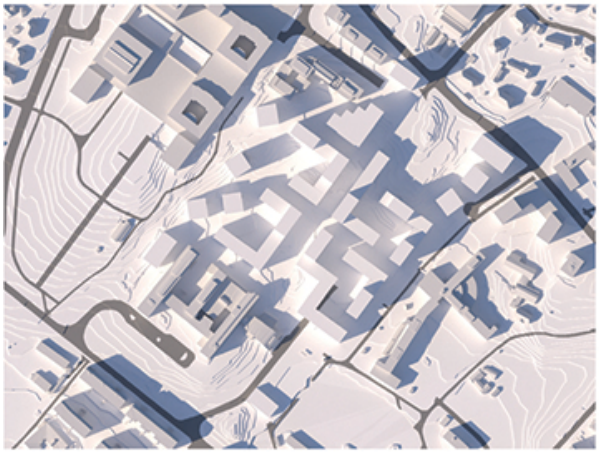
1. mai kl 1400



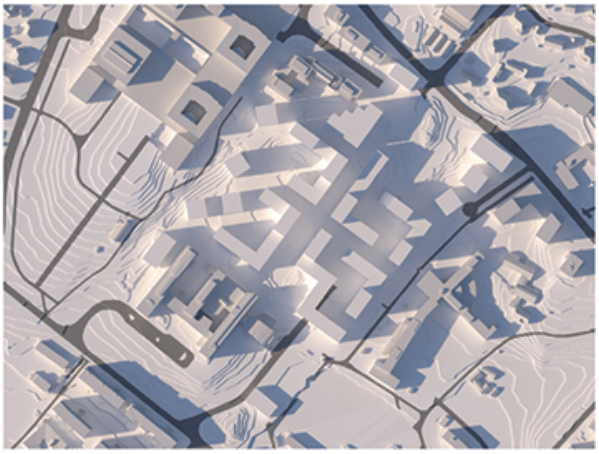
1. mai kl 1500



1. mai kl 1600



1. mai kl 1700



1. mai kl 1800

Modellbilder som viser solforhold kl. 13-18 1. mai

Illustrasjonsprosjektet oppfyller kravene til solbelyst uteoppholdsareal iht. normens områdetype 3, og solkravene som er stilt til torgene.

2.3.3 Planalternativ 2

Utnyttelse

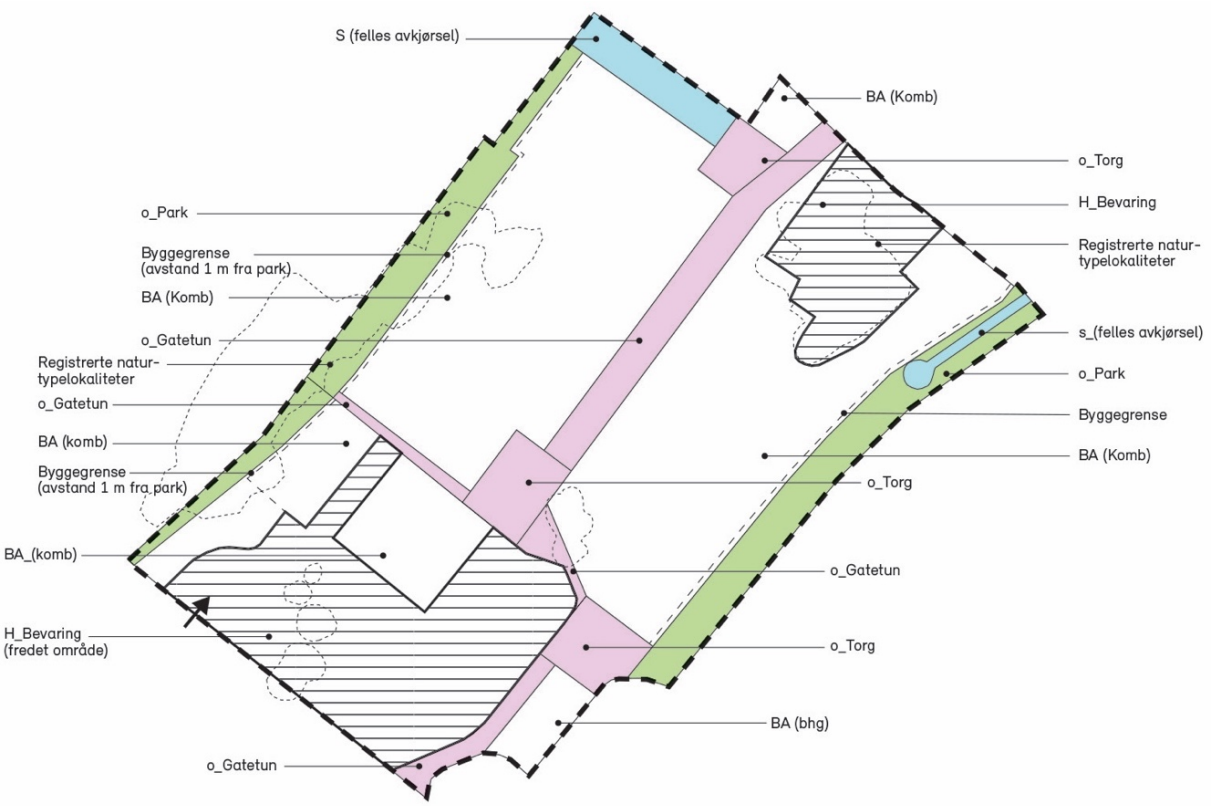
- Totalareal inntil 179.000 m^2 BRA, hvorav 36.000 m^2 BRA i Kringkastingshuset
- Totalt boligareal inntil 32.900 m^2 BRA

Med full utnyttelse er boligarealet ca. 20 % av totalt BRA. Arealberegningen inkluderer ikke ZEB-bygningen, som eies og er i bruk av universitetet.

Anslått tomteutnyttelse i planalternativet (TU) er på ca. 295 %, sett bort fra Kringkastingshuset som har en mer kompakt form enn øvrig bystruktur. Avgrensning av byggefelt og beregningsmåte er som i planalternativ 1.

Andre prinsipper for utvikling

- Ivaretar føringer og kvalitetskrav i overordnete planer og felles prinsipper for utvikling i kap. 2.1. Uteareal bolig i tråd med PBEs utearealnorm for områdetype 1.
- Kvartalsstruktur.
- Som i planalternativ 1 er det viktig å sikre gode bokvaliteter.
  Høyder: Samlet sett en opptrapping av høydene fra Kringkastingshusets høyde i sør på kote + 86, mot maks kote +107 i nord.



Illustrasjon: Skisse til feltinndeling i planalternativ 2.

Illustrasjonsprosjekt

PBE har utarbeidet en volumstudie som viser en mulig måte å utforme planalternativet på innenfor de rammene som er beskrevet. Prosjektet ivaretar kvalitetskravene i overordnete planer, felles prinsipper for utvikling i kap. 2.1 og prinsippene for utvikling som er beskrevet i dette kapittelet.

En lav andel bolig og utearealnorm for områdetype 1 gir mulighet for en høyere utnyttelse enn i planalternativ 1. Volumstudien er vist med maks utnyttelse, som tilsier 146.100 m^2 næring og andre blandete formål offentlige og private formål (36.000 m^2 BRA i Kringkastingshuset) inkludert barnehager, og 32.900 m^2 BRA bolig.

Bebyggelsesstrukturen er en videreføring av bygningstyper fra Blindern, som danner fire store næringskvartaler og noen enkeltbygg. Sammen med arealene i Kringkastingshuset, gir dette betydelige næringsarealer som muliggjør næringsetableringer, virksomhet relatert til universitetet, eller andre offentlige eller private funksjoner. Boligbebyggelsen er i hovedsak lagt som punkthus langs parkdragene.

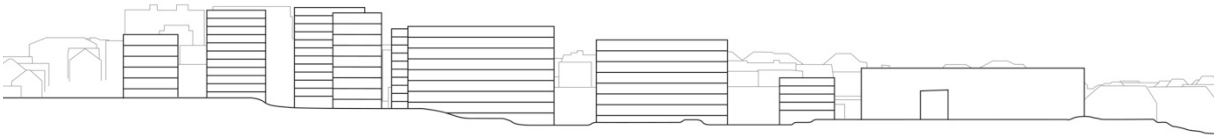
Som i planalternativ 1 er hoveddelen av bebyggelsen trukket noe tilbake fra Kringkastingshuset, slik at dette blir liggende ganske fritt på den grønne høyden, med unntak av et mindre boligvolum i vest og en barnehage i øst. Kringkastingshuset, byrom, gater, parker og naturområder er for øvrig behandlet på samme måte som i planalternativ 1.

Illustrasjonsprosjektet er vist nedenfor med:

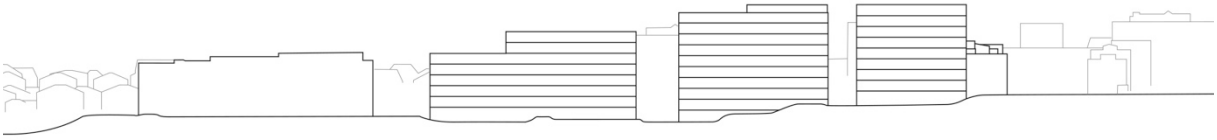
- Volummodell med høyder og funksjonsfordeling
- Landskapssnitt
- Solforhold 1. mai

(Alle illustrasjoner: Plan- og bygningsetaten)

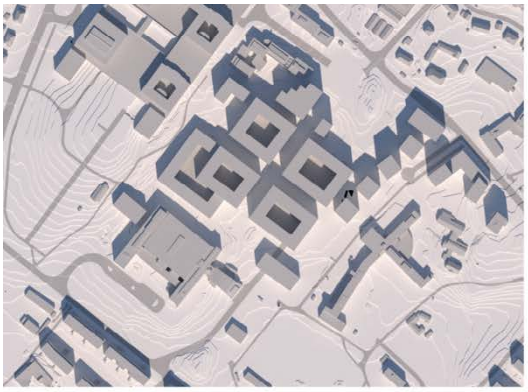
Illustrasjon: Volummodell med kotehøyder og fordeling av funksjoner. Gult er bolig, blått er næring og blandete formål, rødt er barnehage. Illustrasjonen skisserer volumer og tar ikke høyde for installasjoner på tak o.l.



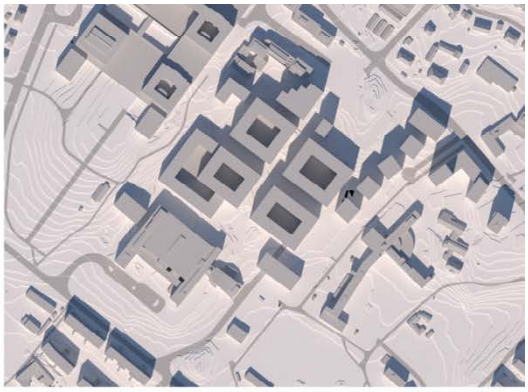
Snitt i gangakse mot sørøst



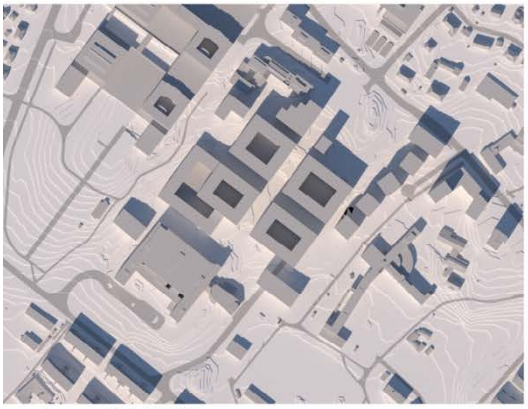
Snitt i gangakse mot nordvest



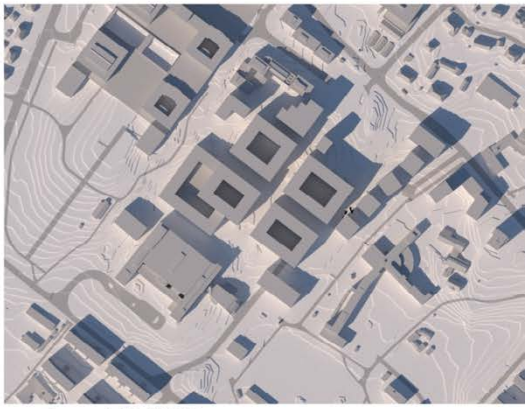
1. mai kl 1300



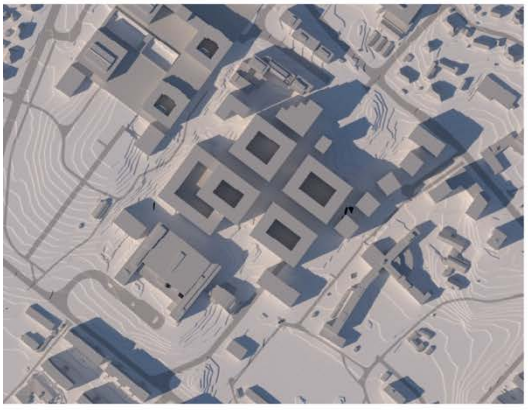
1. mai kl 1400



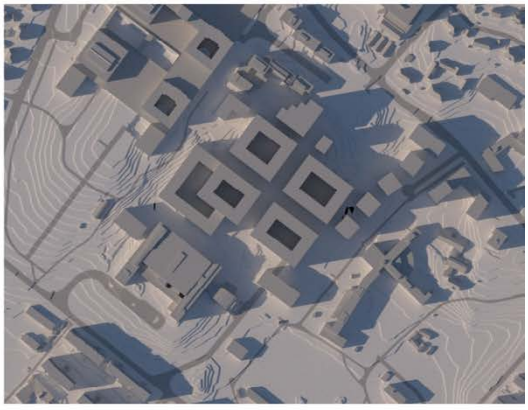
1. mai kl 1500



1. mai kl 1600



1. mai kl 1700



1. mai kl 1800

Modellbilder som viser solforhold kl. 13-18 1. mai.

Illustrasjonsprosjektet oppfyller kravene til solbelyst uteoppholdsareal iht. normens områdetype 1, og solkravene som er stilt til torgene.

2.4 Vurdering av avgrensning av utredningsområder

Avgrensing av utredningsområde vil variere avhengig av tema som skal utredes. Eksempelvis vil utredningsområdet for verneverdige bygninger være mest relevant i de nærliggende kvartaler og langs siktlinjer, men det for trafikksystemet vil være nødvendig med et utredningsområde av langt større utstrekning for å kunne vurdere konsekvenser av koblinger og sammenhenger. Det er viktig at hvert plan- og utredningstema dekker sitt influensområde i tilstrekkelig grad, avhengig av det konkrete behov.

Utredningsområdet for bebyggelse bør omfatte Nedre Blindern gård, Marienlyst skole og tilliggende friområder, og hvordan høyder/plassering av bebyggelse påvirker opplevelsen av kvaliteten på disse områdene.

3 KRAV TIL PROSESS OG METODE

3.1 Oversikt over planfaglige temaer som skal undersøkes og konsekvensutredes

Tabellen nedenfor gir en oversikt over hvilke temaer som skal undersøkes i planalternativene, og hvilke temaer som skal konsekvensutredes i henhold til forskrift. I undersøkelsene skal det vektlegges hvilke muligheter og utfordringer de ulike alternativene gir, og hvordan disse skal håndteres. I konsekvensutredningen skal konsekvensene av planalternativene belyses og det skal vurderes og presenteres eventuelle avbøtende tiltak der det er aktuelt. Noen temaer skal både undersøkes og utredes. Planalternativenes ulike muligheter og utfordringer skal belyses i undersøkelsene og konsekvensutredningen.

Undersøkelsene og hovedfunn i konsekvensutredningene skal presenteres som del av planbeskrivelsen. Konsekvensutredningene skal vedlegges planforslaget.

Planfaglige temaer	**Temaer som skal undersøkes**	**Temaer som skal konsekvensutredes**
1 Forholdet til overordnede føringer	X	
2 Rolle, identitet og tilknytning	X	
3 Byrom og forbindelser	X	
4 Bebyggelse	X	
5 Kulturminner og kulturmiljø	X	X
6 Naturmangfold	X	X
7 Transportbehov og trafikk	X	
8 Grønnstruktur og nærmiljø	X	
9 Barn og unges interesser	X	
10 Gjenbruk	X	
11 Universell utforming	X	
12 Lokale miljøforhold	X	
13 Overvannshåndtering og gjenåpning av Majorstubekken	X	X
14 Anleggsfasen	X	X
15 Samfunnssikkerhet – ROS	X	
16 Kvalitetsprogram for miljø og energi jf. KP	X	

3.2 Program for undersøkelser og utredninger

I tabellen nedenfor angis det hva som skal undersøkes og utredes innenfor de aktuelle temaene i alle alternativer, og i hvilken form dette skal presenteres.

1. FORHOLDET TIL OVERORDNEDE FØRINGER		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
• Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning • Statlig Planretningslinje for Samordnet bolig-, Areal- og Transportplanlegging • Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge	• I hvilken grad bygger planalternativene opp under eller er i konflikt med overordnede planer og mål? • Aktuelle aspekter vil også belyses i nedenstående tema (pkt. 2-16)	Beskrivelse

• T-02/08 Om barn og planlegging • Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030 • KDP 17 • Høyhus i Oslo: Strategi for videre arbeid • Byøkologisk program • Overvannsstrategi Oslo • Normer for uteareal • Plan for sykkelveinettet • Campusstrategien		

2. ROLLE, IDENTITET OG TILKNYTNING		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
Rolle og identitet	• Hva er planområdets rolle og identitet i dag, både på Marienlyst, i nærområdet og i byen? • Hvordan kan utviklingen av området i planalternativene endre stedets rolle og identitet? F.eks. programmatisk, arkitektonisk og kulturhistorisk. • Hvordan kan ulik boligandel i planalternativene påvirke stedets rolle? • Hvordan kan området i planalternativene bidra til utviklingen av en attraktiv og levende bydel?	Illustrasjoner Beskrivelse
Tilknytning	Hvilke muligheter gir planalternativene når det gjelder programmatiske tilknytninger (f.eks. til campusområdet og «kunnskapsgata»), og tilknytning til ulike by- og bebyggelsesstrukturer, herunder indre by?	

3. BYROMSSTRUKTUR OG FORBINDELSER		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
Byromsstruktur	• Det skal redegjøres for lokalisering, og utforming av byrom i planalternativene, og hvordan disse ivaretar variasjon og gode romlige og visuelle sammenhenger innenfor planområdet og i nærområdet. Hvilke kvaliteter, tilbud og funksjoner kan byrommene gis, og hvilke muligheter gir de for byliv? • Hvordan forholder planalternativene seg til tilliggende byrom og møteplasser?	Redegjørelse med enkle kartdiagrammer/ illustrasjoner
Forbindelser	• Det skal redegjøres for ulike typer forbindelser internt i planområdet og til viktige målpunkter i nærområdet inkl. indre by. Hvilke forbindelser finnes i dag som bør ivaretas/styrkes, og hvilke mangler? Hvordan kan det skapes et hierarki av tydelige forbindelser med ulike funksjoner?	

4. BEBYGGELSE		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
Struktur, typologi, utnyttelse og høyder	• Det skal redegjøres for valg av bebyggelsesstruktur/bygningstyper, bygningsvolumer (skala og proposjoner) og høyder, sett i forhold til dagens bebyggelse og omgivelser innenfor planområdet og i nærområdet.	Redegjørelse med illustrasjoner og perspektiver. På områdenivå og kvartalsnivå.
Arkitektonisk kvalitet og uttrykk	• Det skal redegjøres for utforming, formspråk og material-/fargebruk på bebyggelse, herunder samspill mellom bevaringsverdig og ny bebyggelse. • Hvor i planområdet legges det særlig vekt på høy arkitektonisk kvalitet? F.eks. knyttet til viktige byrom eller funksjoner. • Hvordan varieres arkitektoniske uttrykk i planområdet?	
Bokvalitet	• Hvilke faktorer bidrar til god bokvalitet, og hvordan kan det tilrettelegges for god bokvalitet innenfor planområdet i planalternativene? Herunder bl.a. dagslysforhold. • Hvordan og i hvilken grad kan det legges til rette for variasjon i boligtyper? (Uteoppholdsareal er behandlet i punkt 8.)	
Nær- og fjernvirkning	• Hvordan vil bebyggelsen oppleves fra tilliggende gater og oppholdsarealer i nærområdet? • Hvordan vil fjernvirkningen av bebyggelsen bli? Standpunkter som skal inkluderes: Området sett fra Blindernveien og Suhms gate, fra begge retninger. Området sett fra de to parkdragene langs planområdets langsider. Standpunkt fra den romlige sekvensen fra Sem Sælands vei/Halvor Blinderens plass/hovedgata/Sentraltorget/Forplassen til Store studio.	Illustrasjoner/ fotomontasjer som viser dagens situasjon og ny situasjon fra de samme standpunktene. Det skal vises virkning i øyehøyde. Kort beskrivelse.

5. KULTURMINNER OG KULTURMILJØ		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
Potensial og begrensninger	• Det skal redegjøres for registrerte bevaringsinteresser i området og i tilliggende områder. • Hvilke potensial og begrensninger gir fredede og bevaringsverdige bygg og parkanlegg i planalternativene? • Hvordan kan Kringkastingshuset og Store studio transformeres og få ny bruk innenfor rammene av fredningen og uten at byggets karakter svekkes? Hvordan kan	Kartlegging og dokumentasjon Illustrasjoner/foto Beskrivelse

	kulturminnene inne i bygget ivaretas, aktualiseres og gjøres tilgjengelige? Det må redegjøres for hvordan man best ivaretar og styrker anleggets historiske egenart i utviklingen. • Hvordan ivaretas siktlinjer og romlig sammenheng mellom Halvor Blinderens grav og Nedre Blindern gård og Blindern?	
	HVA SKAL KONSEKVENSUTREDES?	
Påvirkning og omfang (grad av inngrep og innvirkning)	• Det skal redegjøres for planalternativenes konsekvenser for bevaringsinteressene i området og i tilliggende områder. Herunder eksponering, siktlinjer og romlige sammenhenger, og bygningsmessige konsekvenser av transformasjon og ny bruk. F.eks. hvordan ny bebyggelse vil påvirke eksponeringen av Halvor Blinderens grav og Kringkastingshuset. • Det skal redegjøres for de kulturminne-faglige konsekvensene av riving av Fjernsynshuset og Menighetshuset. • Det skal gjøres en vurdering av eventuelle avbøtende tiltak, der det avdekkes vesentlige negative konsekvenser for kulturminneverdiene.	Beskrivelse og illustrasjoner

6. NATURMANGFOLD		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
Verdifulle naturtyper, trær og vegetasjon	• Det skal redegjøres for verdifulle naturtyper, trær og vegetasjon i området, inkl. redegjøres for utvalgte naturtyper iht. forskrift til naturmangfoldloven. Verneverdi/verdi for biologisk mangfold skal vurderes. • Det skal undersøkes hvordan eksisterende naturtyper, trær og vegetasjon kan innpasses i forslaget. • Det skal gjøres en særskilt vurdering av om den mindre gjenværende knausen med åpen grunnlendt kalkmark skal hensyntas i planforslaget. • Det skal undersøkes hvordan planalternativene kan legge til rette for økt biologisk mangfold.	Kartlegging og dokumentasjon Illustrasjoner/foto Beskrivelse
Påvirkning på naturmangfold	HVA SKAL KONSEKVENSUTREDES?	
	• Det skal redegjøres for planalternativenes konsekvenser for naturmangfoldet i området. Konsekvenser for naturmiljøet skal utredes iht. prinsippene i naturmangfoldloven. • Det skal gjøres en vurdering av eventuelle avbøtende tiltak, herunder forslag til reguleringsbestemmelser. • Det skal gjøres en vurdering av hvilke hensyn som må tas i anleggsperioden, og føringer som bør legges for skjøtsel.	Beskrivelse

7. TRANSPORTBEHOV OG TRAFIKK		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
Atkomst, parkering, varelevering, renovasjon og kjøring for brannbiler	Det skal redegjøres for atkomstløsninger for ny og eksisterende bebyggelse, parkeringsløsninger for bil og sykkel, og løsninger for varelevering, logistikk og utrykning. Omfang og kvalitet på bil- og sykkelparkeringsløsninger skal være i henhold til normen som gjelder når reguleringsplanen vedtas.	Redegjørelse med kartdiagrammer
Fotgjenger- og sykkelforbindelser	• Det skal redegjøres for fotgjenger- og sykkelforbindelser gjennom området, og hvordan disse kobles på forbindelser i nærområdet, herunder turveinettet og mulighet for tilknytning til byruter for sykkel. • Det skal redegjøres for gode og trygge forbindelser til barnehager, skoler og andre viktige målpunkt for barn og unge.	
Gatetypologi	Det skal redegjøres for hvordan hovedgata/bygata gjennom området kan ivareta gående, syklende, tilgjengelighet for alle og byliv.	
Kollektivtrafikk	Hvordan legges det til rette for bruk av kollektive transportmidler?	
Transportbehov og trafikkbelastning	Hva er anslått gang- og sykkeltrafikk og biltrafikkbelastning som følge av planlagt utbygging og p-dekning?	Trafikkanalyse med beregninger og illustrasjoner
Kapasitet på veier og i kryss	Er det behov for kapasitetsutvidelser?	
Trafikksikkerhet	Hvordan ivaretas god trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper?	

8. GRØNNSTRUKTUR OG NÆRMILJØ		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
• Torg og møteplasser • Parker • Lek • Idrett • Uteoppholdsareal	• Variasjon i kvaliteter, programmering og størrelse i byrom, parker, torg/møteplasser og lekeplasser. • I hvilken grad ivaretar planalternativene gode og allsidige lekeplasser for barn? • I hvilken grad legger planalternativene til rette for utøvelse av ulike typer idrett? Mulighet for flerbrukshall eller annen idrettsflate (20 x 40 m) skal undersøkes. • Hvordan kan gode uteoppholdsarealer for boliger innpasses i planalternativene? Herunder at størrelser og kvaliteter på utearealer i henhold til krav i utearealsnormen.	Rapport med utomhusplan og diagrammer som viser uteoppholdsareal (inkl. andel mfua og sfua)

9. BARN OG UNGES INTERESSER		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
Barn og unges interesser	Det skal redegjøres for i hvilken grad barn og unges interesser ivaretas i planalternativene, særlig med tanke på tema 8 Grønnstruktur og nærmiljø og tema 7 Transportbehov og trafikk.	Redegjørelse
Barnehage	Hva er nødvendig areal for barnehageplasser i planalternativene, og dekkes behovet innen planområdet?	
Skole	Hvilket behov for skoleplasser genereres i planalternativene, og utløser utbyggingen behov for økt skolekapasitet?	

10. GJENBRUK		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
	Mulighetene for en bærekraftig gjenbruk av bygninger skal vurderes opp mot andre hensyn.	Redegjørelse

11. UNIVERSELL UTFORMING		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
	I hvilken grad ivaretar planalternativene gode løsninger for tilgjengelighet for alle?	Redegjørelse, evt. med kart

12. LOKALE MILJØFORHOLD		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
Støy	• Det skal redegjøres for dagens støynivåer. • Plassering av bebyggelse med tanke på støynivåer. • Anslåtte støynivåer etter gjennomføring av planforslaget. • Behov for eventuelle avbøtende tiltak.	• Rapport med beregninger, beskrivelse og illustrasjoner
Luftforurensning	• Dagens nivåer for nitrogendioksid og svevestøv • Plassering av bebyggelse med tanke på muligheten for å lufte ut forurenset luft. • Vurdering av evt. endringer i luftkvalitet etter gjennomføring. • Behov for eventuelle avbøtende tiltak.	• Beskrivelse • Illustrasjoner
Sol- og skyggeforhold	• I hvilken grad ivaretar planalternativene gode solforhold på fasader, utearealer og torg og møteplasser? • Hvordan ivaretas utearealnormens krav til solforhold?	• Sol-/ skyggediagrammer for ulike årstider og ulike tidspunkt over døgnet.

Lokalklima/ vindforhold	• I hvilken grad ivaretar planalternativene et godt lokalklima? • Hvordan er offentlige og private utearealer og ulike funksjoner planlagt ut fra tilpasning til lokalklimatiske forhold?	Redegjørelse, evt. med illustrasjoner
Forurenset grunn	• Det skal redegjøres for om området har forurensede masser. • Vurdering av alternativer for behandling av eventuelle forurensede masser, som bortkjøring eller tildekking.	Redegjørelse Kart med markering av områder med grunnforurensning

14. OVERVANNSHÅNDTERING OG GJENÅPNING AV MAJORSTUBEKKEN		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
Overvannshåndtering	• Beregning av vannmengder ved normalsituasjon og 200 års-flom og klimapåslag på 20 % • Overvannsbehandling innenfor området etter § 4.2 i kommuneplanen og Oslo kommunes overvannsstrategi • Mulige koblinger til bekk • Hvordan overvann og flomvann fra planområdet håndteres nedstrøms	Rapport med beskrivelse og illustrasjoner
Vurdering av mulighet for gjenåpning av lukket bekkedrag	• Alternative traséer for mulig gjenåpning av bekken innenfor planområdet, med tanke på historisk bekkeløp og mulig utvikling av området. • Alternative løsninger for utforming med tanke på estetikk, lek og rekreasjon.	Rapport med beskrivelse, illustrasjoner, samlet vurdering og anbefaling.
	HVA SKAL KONSEKVENSUTREDES?	
Vurdering av mulighet for gjenåpning av lukket bekkedrag	Konsekvenser for: • Utvikling av området for øvrig • Overvannshåndtering • Økonomi • Overgang til bekk i rør nedstrøms	

15. ANLEGGSFASEN		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
Etappeplan	• Sannsynlig utbyggingsrekkefølge. • Konsekvenser for opparbeidelse av utearealer og forbindelser, inkl. kobling til omkringliggende områder • Ivaretakelse av bokvalitet i området i en lang anleggsperiode. • Riggområder i ulike utbyggingsfaser.	Redegjørelse med diagrammer/ illustrasjoner
Klima og miljø	• Muligheter for en fossilfri anleggsfase • Trafikkavvikling • Støy • Luft	

Massehåndtering og gjenbruk av materialer	• Mulig omfordeling av masser innen planområdet, og evt. behov for bortkjøring. Sett i forhold til tema 17 – undertema forurenset grunn. • Gjenbruk av materialer, innen planområdet eller annet sted	
Fornebubanen	Avvikling i forhold til Fornebubanens anleggsperiode/-område	
	HVA SKAL KONSEKVENSUTREDES?	
Trafikksikkerhet	• Traséer for å ivareta trygge gang-/ sykkelveier, herunder skoleveier • Evt. avbøtende tiltak	Redegjørelse med diagrammer/ illustrasjoner

16. SAMFUNNSSIKKERHET - ROS		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
Geotekniske forhold	• Områdestabilitet og om det er ustabile masser i grunnen • Eventuelle avbøtende tiltak • Fare for ras- evt. utglidning av masser i anleggsperioden.	Geoteknisk rapport som underlag for ROS-analyse
Overvannsflom	• Beregninger av overvannsflom ved ekstremnedbørssituasjoner • I hvilken grad ivaretar planalternativene overvanns-håndtering på terreng, med fordrøyning etc.?	Overvannsnotat med beregninger og evaluering som underlag for ROS-analyse.
Storulykker	I hvilken grad er det sannsynlig at planområdet vil være utsatt for en storulykke?	Redegjørelse
Trafikkulykker	Faren for trafikkulykker	Redegjørelse

17. KVALITETSPROGRAM FOR MILJØ OG ENERGI jf. KP
HVA SKAL UNDERSØKES?
Iht. kommuneplanens § 9.1 skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram som bør redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd fram til gjennomføring.

3.3 Metode og fremstilling

3.3.1 Metode

Planalternativene skal undersøkes og utredes til et likeverdig og sammenlignbart nivå. Dersom det i konsekvensutredningen avdekkes vesentlige negative konsekvenser av tiltaket, skal det for hvert fagtema beskrives avbøtende tiltak.

3.3.2 Temavis fremstilling av undersøkelser og utredninger

De enkelte undersøkelsene og utredningene skal fremstilles temavis i den presentasjonsformen som er angitt for hvert tema i kapittel 3.2. Undersøkelsene og hovedfunn i konsekvensutredningene skal presenteres som del av planbeskrivelsen. Konsekvens-utredningene skal vedlegges planforslaget. Alle planalternativene skal kunne fremmes som selvstendige planforslag, og belyses ut fra de vurderingene og resultatene som har fremkommet i undersøkelsene og utredningene.

3.3.3 Forslagsstillers anbefaling

Når forslagsstiller presenterer sitt valg av planalternativ skal de komme med en faglig begrunnet anbefaling med grunnlag i undersøkelsene og utredningene som er gjennomført.

3.4 Videre planprosess og medvirkning

3.4.1 Planprosess og fremdrift

Forslagsstiller skal utarbeide en detaljreguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning. Tabellen viser forventet fremdrift:

PROSESSNAVN	FORVENTET FREMDRIFT
MEDVIRKNING	
Pressemøte	7. februar
Åpen dag	25. februar
PLANPROGRAM UTARBEIDES	
Varsling om oppstart planarbeid	7. februar
Høringsperiode for planprogram (6 uker)	7. februar til 21. mars
Oversendelse til Plan- og bygningsetaten	30. april
PLANPROGRAM FASTSETTES	25. juni (etter min. 8 uker)
PLANFORSLAG M/KU UTARBEIDES FOR OFFENTLIG ETTERSYN	Høst 2019
OFFENTLIG ETTERSYN	Vår 2020
PLANFORSLAG M/KU UTARBEIDES FOR POLITISK BEHANDLING	
POLITISK VEDTAK I BYSTYRET	

3.4.2 Medvirkning

Forslagsstiller vil ha åpen prosess. Planprogrammet og annen relevant informasjon om bakgrunn, framdrift og utvikling blir publisert på en egen samleside under www.nrk.no/informasjon. I tillegg ligger forslag til planprogram og øvrig saksgang på Plan- og bygningsetatens hjemmesider, under Saksinnsyn og saksnummer 201718902.

Det vil holdes et pressemøte 7. februar i forbindelse med at oppstart av planarbeidet kunngjøres og planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn. Som et ledd i medvirkningen i høringsperioden inviterer NRK til «Åpen dag» 25. februar mellom kl. 16 og kl. 20. Her kan naboer og andre interesserte møte opp for å få informasjon om planprogrammet for Marienlyst og prosessen videre. Representanter fra NRK, Plan- og bygningsetaten og andre fagpersoner vil være tilstede og tilgjengelig for dialog og spørsmål. Sted: Studio 2 på Marienlyst, oppmøte i Fjernsynsresepsjonen. Det vil også holdes egne møter med de viktigste interessentene i nærområdet.

Behov for ytterligere medvirkning vil bli vurdert underveis i prosessen.