

NRK Marienlyst

Presentasjon av forslag til planprogram



NRK har vurdert dagens bygningsmasse på Marienlyst som uegnet for en moderne mediebedrift og vil flytte. Derfor ønsker NRK å utforske hvilke muligheter og verdier som ligger i eiendommen ved å åpne for byutvikling – verdier som kan brukes til å utvikle virksomheten videre et annet sted. Da må det utarbeides en ny reguleringsplan for området, og første trinn i dette arbeidet er forslag til planprogram.

Hva er et planprogram?

Et planprogram er et program for planarbeidet. Det skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen og opplegget for medvirkning, i tillegg til hvilke alternativer som skal vurderes og behovet for undersøkelser og utredninger. Ny reguleringsplan for Marienlyst utløser krav om konsekvensutredning, og dette behandles i planprogrammet. Undersøkelsene og konsekvensutredningen skal bidra til at muligheter, utfordringer og konsekvenser av ulike løsningsalternativer blir systematisert og kjent.

I planprogrammet for Marienlyst er det også laget et anbefalingskart og prinsipper for utvikling, som legger føringer for videre planlegging.

Forslaget til planprogram er et lengre, formelt dokument. I dette heftet oppsummerer vi det vi antar er mest interessant for allmennheten og interessenter.

Hvordan er prosessen?

NRK som forslagsstiller har ansvaret for forslag til planprogram og høringen av det. Planprogrammet er utarbeidet i samråd med Plan- og bygningsetaten. Alle kan gi innspill til planprogrammet i høringsfasen. Etter høringen vurderes innspillene og planprogrammet bearbeides. Planprogrammet fastsettes av Plan- og bygningsetaten etter at det er forelagt byråd for byutvikling. Det fastsatte planprogrammet legges så til grunn for videre arbeid med en reguleringsplan, som er prosessen der de konkrete og juridiske føringene for utviklingen legges.

Planprogrammet og denne kortversjonen er utarbeidet på vegne av NRK av Civitas som planfaglig rådgiver. Det fullstendige planprogrammet og annen informasjon kan leses på en egen samleside under nrk.no/flytte-info eller på Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn, saksnummer 201718902.

Anbefalingskart og felles prinsipper for utvikling

NRK og Plan- og bygningsetaten er blitt enige om en del prinsipper som skal legges til grunn for videre planarbeid, uavhengig av planalternativ.

Prinsippene er oppsummert med tilhørende anbefalingskart som er vist her.

Bevaring

Kringkastingshuset med Store studio er fredet av Riksantikvaren og skal bevares, transformeres og få ny bruk innenfor rammene av fredningen **1**. 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.

Fjernsynshuset og øvrig bebyggelse 2. Det åpnes for at Fjernsynshuset og øvrig bebyggelse kan rives for å gi plass til nye forbindelser med tilhørende, ny bebyggelse.

Det romlige forholdet / siktlinjen mellom Nedre Blindern gård, Halvor Blinderens plass og Halvor Blinderens grav opprettholdes og styrkes.

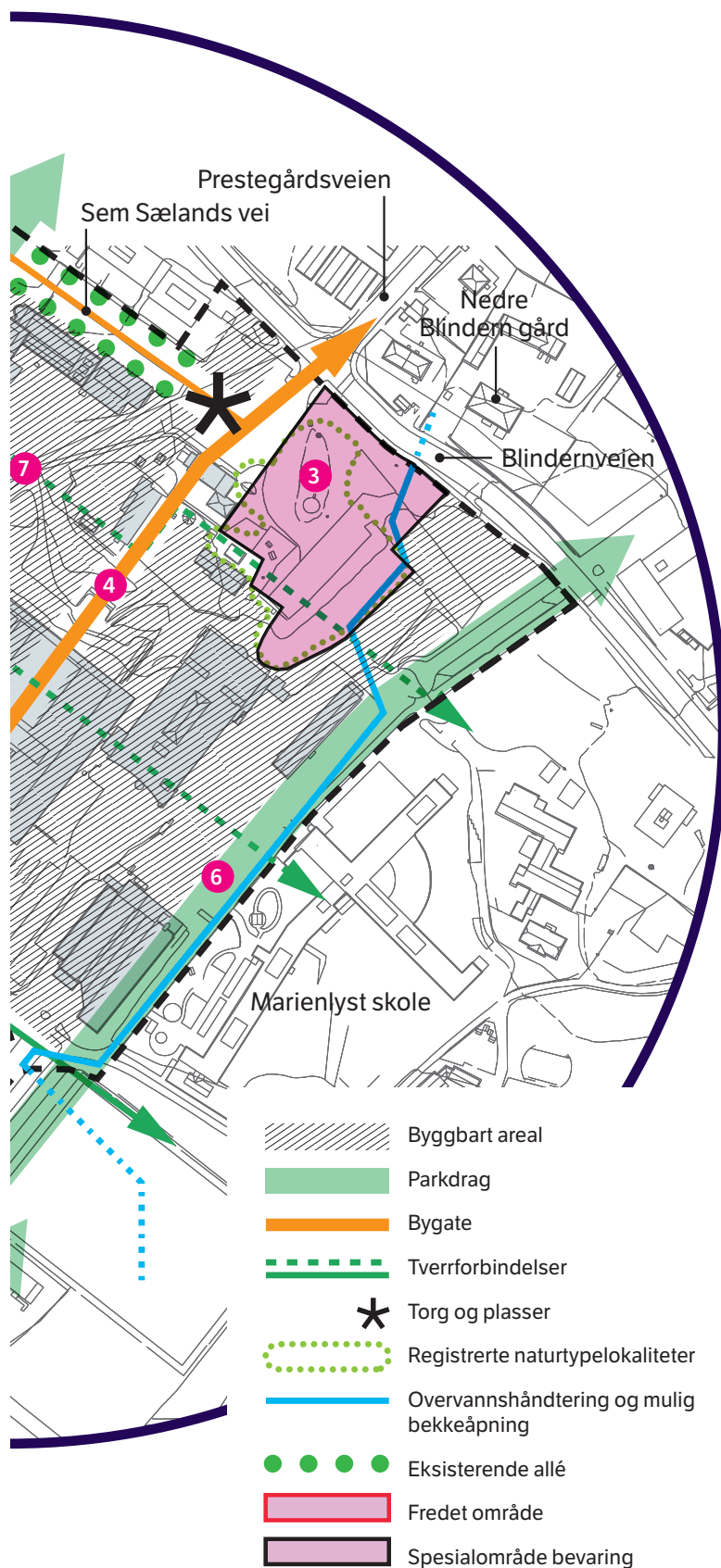
Halvor Blinderens grav ivaretas og dagens verneformål Spesialområde bevaring – gravlund med bestemmelser videreføres **3**. Deler av spesialområdet som ligger sør og øst for selve kollen der graven ligger, kan vurderes benyttet som uteoppholdsareal for bolig eller barnehage.

Funksjoner

Funksjonssammensetningen er ulik i de to planalternativene som skal utredes. I det første utgjør bolig ca. 65 prosent av arealet, i det andre utgjør bolig inntil 20 prosent.

Flerfunksjonell byutvikling med vekt på bolig, næring og lokal handel, service og institusjon, herunder barnehager som dekker områdets behov og erstatter dagens barnehage nordvest i planområdet. Det skal legges inn mulighet for flerbrukshall eller annen idrettsflate. Nærings- og kontorareal legges i hovedsak mot Blindernveien og i Kringkastingshuset.





Kringkastingshuset og Store studio kan romme flere funksjoner og skal reguleres til blandede offentlige og private formål. Aktuelle funksjoner kan være hotell, næring, bevertning, idrettsformål og kulturfunksjoner, eventuelt 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 fremtidige publikumsrettede funksjoner langs hovedgata gjennom området.

Forbindelser og byrom

Torg og møteplasser skal ha plassering, kvaliteter og størrelse i henhold til kommunedelplanen for torg og møteplasser. Det vil si på minimum 5 prosent av tiltakets totale bruksareal.

En offentlig hovedgate/bygate 4 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 være minimum 15 meter bred, og utformes som et gatetun med fotgjengerprioritert kjøring, men ikke gjennomkjøring.

En tydelig romlig tverrforbindelse bak Kringkastingshuset 5 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 6.

Flere nye tverrforbindelser gjennom området som knytter hovedgata sammen med parkdragene og kobler seg på forbindelser i nærområdet 7. Det bør vurderes hvordan en mulig fremtidig åpning i kjemibygningen kan kobles til forbindelsene.

Trafikktrygge forbindelser for barn og unge skal vektlegges og sikres, blant annet fra boligområder til viktige målpunkt 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 **8**. Torget skal være på minimum ett dekar, avgrenset av fasadeliv i sør og nord og Halvor Blinderens grav i øst. Torget skal ha aktive fasader. Det skal være mulighet for sol på to tredeler av plassen på dagtid i sommerhalvåret.

Et nytt sentraltorg bak Kringkastingshuset **9** 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 minimum 1,5 dekar, 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 prosent av plassen på dagtid i sommerhalvåret.

En ny forplass foran Store studio **10** som skal være et offentlig torg på minimum ett dekar. Åpen overvanns-/flomhåndtering og eventuell åpning av Majorstubekken søkes integrert i utformingen. Torget skal ha en utforming som skaper god overgang mellom bygata, parkdrag og barnehage sør for torget.

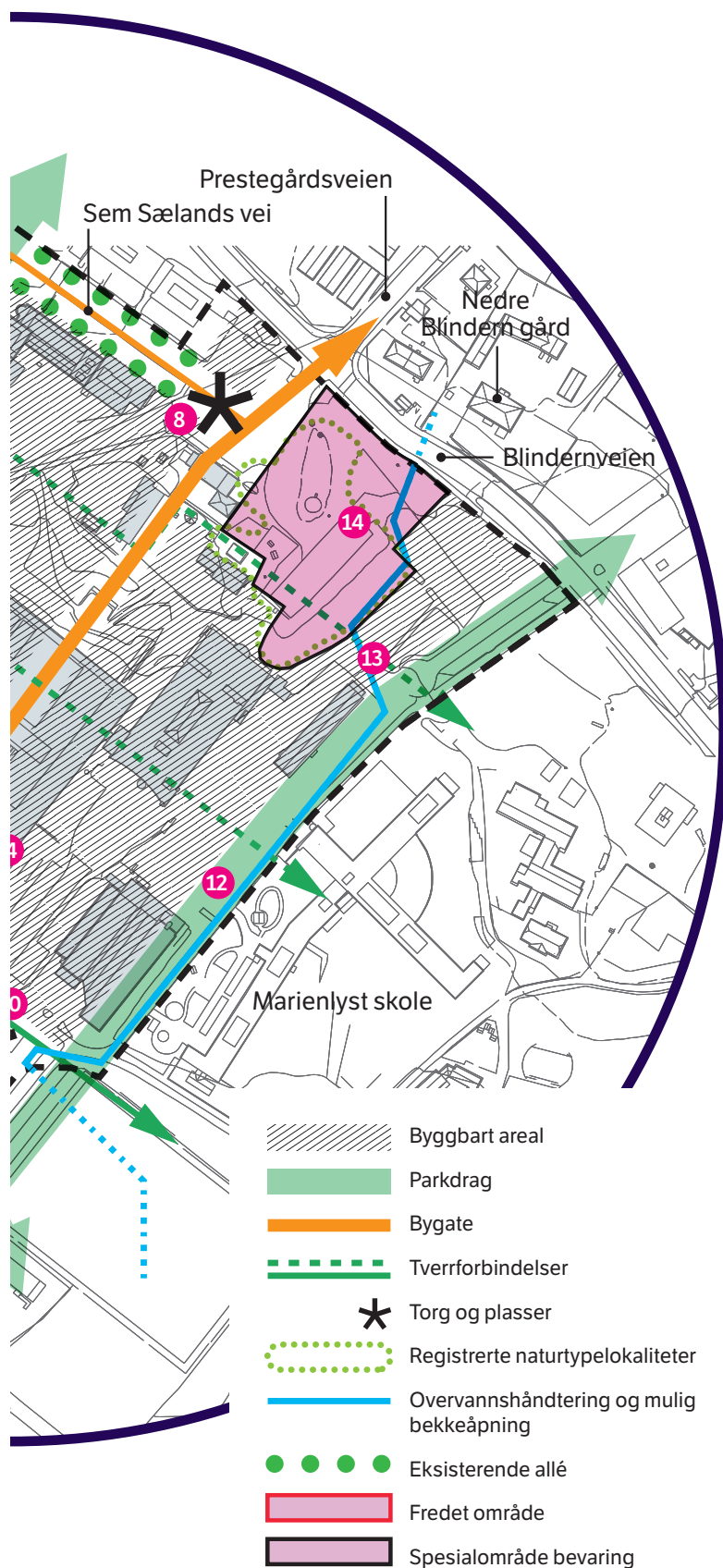
Forplass foran Kringkastingshuset **11** skal ivareta avlevering med bil, buss og taxi samt varelevering til Kringkastingshuset, i tillegg til opphold og bruk for nye funksjoner. Alt innenfor rammene av fredningen.

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 den nordøstlige atkomsten må vurderes nærmere, og avkjørselen må utformes som del av parkdraget. Torgene skal bli minst mulig trafikkbelastet.

Bebyggelse

Bebyggelsens høyder skal samlet sett være stigende fra Kringkastingshuset i sør med gesimshøyde på kote +86 meter, til Blindernveien i nord der maksimal høyde skal være kote +107 meter. Kotehøyde tilsvarer antall meter over havet. Høydene må tilpasses lokalklima, hensyn til best mulig solforhold mot syd og vest for tilliggende byrom, gater og gårdsrom – også tilknyttet Marienlyst skole – samt opplevelsen og ivaretagelsen av kultur- og naturverdiene i området.





Bebyggelsen skal ha 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 meter brede parkdrag langs planområdet langsider i øst og vest, med avsmalning i sørvest **12**.

Muligheten for å åpne Majorstubekken og innlemme denne i den fremtidige byutviklingen innenfor planområdet skal vurderes **13**. Overvann skal håndteres i henhold til Oslo kommunes overvannsstrategi og kommuneplanen.

Viktige naturtypelokaliteter skal som hovedregel ivaretas **14**. 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 en mindre knaus med grunnledt kalkmark langs Blindernveien.

Planalternativer som skal utredes

Planalternativer er de alternativene som forslagsstiller eller Plan- og bygningsetaten mener det kan være realistisk å fremme som planforslag til offentlig ettersyn.

NRK har i samarbeid med Plan- og bygningsetaten kommet frem til et planalternativ 1 som skal utredes.

I tillegg skal det utredes et planalternativ 2 med utgangspunkt i boligandelen i kommuneplanens arealdel.

I henhold til forskrift om konsekvensutredning skal det alltid redegjøres for følgene av å ikke realisere planen, og dette oppstilles som et eget utredningsalternativ (0-alternativet). Utredningsalternativer har til hensikt å gi et sammenligningsgrunnlag for å vurdere konsekvensene ved gjennomføringen av planalternativene.



Planalternativ 1B: Volummodell med kotehøyder, gesimshøyder og fordeling av funksjoner. Gult er boliger, blått er næring og blandete formål, rødt er barnehage. (Illustrasjon: A-lab)

To illustrasjonsprosjekter

Det er utarbeidet to illustrasjonsprosjekter som viser to av flere mulige måter å utforme planalternativet på innenfor de rammene som er beskrevet.

Begge varianter illustrerer 107.400 kvm bruksareal bolig og 58.000 kvm næring og blandete formål, hvorav 36.000 kvm bruksareal i Kringkastingshuset og 22.000 kvm bruksareal langs Blindernveien. Disse arealene muliggjør næringsetableringer, virksomhet relatert til universitetet, eller andre offentlige eller private funksjoner. I tillegg viser de 1.800 kvm bruksareal barnehager.

I begge varianter er hoveddelen av bebyggelsen trukket noe tilbake fra Kringkastingshuset, slik at dette blir liggende ganske fritt på den grønne høyden. Unntak er et mindre bygningsvolum på hver side som blant annet 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 1A med porøs karrébebyggelse, og en Variant 1B 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 1B viser at karrébebyggelsen kan løse seg noe opp mot parkdraget og skråningen i vest.

I tillegg til variasjoner i bebyggelsesstruktur, viser variantene 1A og 1B noe ulike løsninger for utforming av byrom, plassering av tverrforbindelser, plassering av barnehager med uteareal, og fordeling av høyder og utbyggingsvolum.

Planalternativ 2

Planalternativ 2 tar utgangspunkt i kommuneplanens arealdel som sier at dette er et institusjonelt utviklingsområde.



Planalternativ 2: Volummodell med kotehøyder og fordeling av funksjoner. Gult er boliger, blått er næring og blandete formål, rødt er barnehage. (Illustrasjon: Plan- og bygningsetaten)

Utnyttelse

- Totalareal inntil 179.000 kvm bruksareal, hvorav 36.000 kvm bruksareal i Kringkastingshuset.

- Totalt boligareal inntil 32.900 kvm bruksareal.

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

Tomteutnyttelsen er på ca. 295 prosent sett bort fra Kringkastingshuset som har en mer kompakt form enn øvrig bystruktur.

Andre prinsipper for utvikling

- Ivaretar føringer og kvalitetskrav i overordnede planer og de prinsippene for utvikling beskrevet på side 2–5.
- Kvartalstruktur.
- Uteoppholdsareal bolig i tråd med Plan- og bygningsetatens utearealnормer for områdetype 1, det vil si områder med tette bystrukturer og høy næringsandel.
- 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 meter, mot maksimalt kote +107 meter i nord.

Bebyggelsestrukturen 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.

Vurdering av de viktigste utredingstemaene

Plan- og bygningsetaten anser at de følgende temaene er de viktigste som er førende for videre planarbeid.

Samtlige temaer skal undersøkes i begge alternativer.

Forholdet til overordnede føringer

Det skal redegjøres for hvordan planforslaget forholder seg til relevante overordnede planer og føringer. For følgende problemstillinger vurderes det foreløpig å være noe avvik:

Boligandel: Kommuneplanens arealdel avsetter området som institusjonelt utviklingsområde, der det må lages reguleringsplan dersom planlagt boligandel utgjør mer enn 10 prosent av bruksarealet. Planalternativ 1 med inntil 65 prosent bolig er i strid med kommuneplanen på dette punktet. Planalternativ 2 med inntil 20 prosent bolig er laget for at det også skal utredes et alternativ som ligger nært opp til kommuneplanen.

Kommuneplanens arealdel la imidlertid til grunn at NRK fortsatt skulle benytte området. Derfor er det rimelig å vurdere arealbruken på nytt ut fra de nye forutsetningene. Omkringliggende utviklingsområder som ikke er institusjonsområder skal til sammenligning ha minimum 80 prosent 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.

Det bør 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.

Høyder: Bestemmelsene til kommuneplanen om utviklingsområder i indre by sier at det kan vurderes høyere maksimal gesims- eller mønehøyde enn områdets dominerende høyder, dersom etasjer avtrappes for å innordne seg gatestrekningens høyeste dominerende fasadegesims. Avtrapping skal ta hensyn til best mulig solforhold mot syd og vest for tilliggende byrom, strøgsgater 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.

Det er kun langs Blindernveien at «høyeste dominerende fasadegesims» er relevant, og her ligger bebyggelsen spredt. Her er det tatt utgangspunkt i kote +107 meter og gesimshøyde maks 41 meter, som er regulert høyde for studentboligbygget i Blindernveien 6. I begge planalternativene skal høydene være avtrappende fra Blindernveien i nord, med maksimal høyde på kote +107 meter, til Kringkastingshuset i sør på kote +86 meter. 41 meter er maks gesimshøyde i planalternativene.

Rolle, identitet og tilknytninger

Det må redegjøres for hvilken rolle planområdet skal ha på Marienlyst, 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 blokkbebyggelse i parallelle rekker, 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 gir mulighet for å skape et mer flerfunksjonelt byområde som supplerer de mer rendyrkede bolig- og institusjonsområdene.

Stedet har en sterk identitet knyttet til NRK, der særlig Kringkastingshuset 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. Det kan også være aktuelt å integrere en flerbrukshall/idrettsflate i Kringkastingshuset. Det viktig å vurdere hvordan de store kulturelle verdiene som NRK har skapt på eiendommen kan ivaretas og gjøres tilgjengelig på best mulig måte.

Universitetet arbeider med et konsept for en «kunnskapsgate» i Blindernveien. Konseptet tilsier at Blindernveien får kunnskapsnæringer, et urbant og offentlig preg og førsteetasjer med publikumsrettet program. Plassering og omfang av næringsarealer i planalternativ 1 opp mot Blindernveien og Halvor Blinderns plass gir gode muligheter for at dette kan ivaretas, kombinert med mulighet for næring og/eller kunnskapsrelaterte funksjoner i Kringkastingshuset. Planalternativ 2 innebærer et betydelig næringsareal. Det skal redegjøres for hvordan

funksjonssammensetningen i området og næringsprofilen langs Blindernveien og i Kringkastingshuset kan bygge opp under Campusstrategien.

Forbindelser og tilrettelegging for ulike trafikantgrupper

Temaet inkluderer bedring av tilgjengelighet for fotgjengere og syklist

Området og nærområdet bærer i dag preg av store institusjoner med intern infrastruktur og logistikk, og det fremstår som lukket og lite allment tilgjengelig. Det må redegjøres for hvordan ny byutvikling kan bidra til en mer integrert bystruktur, med bedre forbindelser og tilknytninger enn i dag. Fremkommeligheten for fotgjengere og syklist 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. Gata skal ha fotgjengerprioritert kjøring, men ikke gjennomkjøring. Det må vurderes hvordan prioritering av gående og syklende kan forenes med en viss biltilgjengelighet, på en måte som bidrar til byliv.

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 sykkelstige fra John Colletts plass i nord og frem til Frognerparken kan være viktig for å styrke forbindelsen nord-sør.

Deler av området 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.

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

Det redegjøres for hvordan gatenett og forbindelser er tilrettelagt for ulike trafikantgrupper, herunder fotgjengere og syklist, med sikte på grønn mobilitet.

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 tilleggende verneverdig bebyggelse. Det er vesentlig at Kringkastingshuset med Store studio og plassen foran som er fredet av Riksantikvaren innpasses i området og gis ny bruk innenfor rammene av fredningen.

Øvrig bebyggelse er foreslått revet i begge planalternativ, inkludert Fjernsynshuset. Fjernsynshuset er oppført på «gul liste», som er en registrering av bygg og anlegg Byantikvaren mener har bevaringsinteresse. Fjernsynshuset er stort, relativt lukket, og ligger midt i planområdet. Byggets konstruksjon og utforming gjør det mindre egnet å transformere til ny bruk enn 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 integrering av Kringkastingshuset i en ny bystruktur. Totalvurderingen er at riving av Fjernsynshuset gir bedre muligheter for en finmasket og flerfunksjonell byutvikling i området.

Halvor Blinderens grav er regulert til spesialområde bevaring og dette er foreslått videreført.

I planarbeidet skal det også redegjøres for forholdet til tilleggende verneverdig bebyggelse: Nedre Blindern gård, Marienlyst skole og Universitetsområdet med uteområder og bygninger.

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 parker som er kartlagt 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. Det skal gjøres en nærmere vurdering av arborist eller biolog av hvordan viktige naturtyper skal ivaretas. Det bør også vurderes hvordan gjenværende 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 beskæring av trær.

Det skal også gjøres en særskilt vurdering av om den mindre gjenværende knausen ved Blindernveien med åpen grunnlendt kalkmark skal hensyntas i planforslaget. Dette hensynet må ses opp mot muligheten for å bygge der, slik at Halvor Blinderens plass kan bli en tydelig plassdannelse

med aktive fasader slik det er lagt opp til i felles prinsipper for utvikling.

Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, i tråd med Oslo kommunes overvannsstrategi. Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.

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

Utnyttelse og høyder

Området ligger i overgangen mellom Blindernområdet med frittstående bygninger og den tettere bebyggelsen i Majorstuområdet. Bebyggelsesstrukturen i området bør vurderes i sammenheng med strukturene i omgivelsene og kan utformes på en måte som binder sammen disse områdene.

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 utearealer 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. Det åpner for en opptrapping av høydene fra Kringkastingshusets høyde i sør mot Blindernveien i nord.

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. Vurderingene er knyttet til en ønsket bystruktur med forbindelser og byrom, og til en rasjonell arealutnyttelse og helhetlig bebyggelsesstruktur.

Gjenbruk av bygningsmaterialer fra bygg på området bør vurderes både innenfor planområdet og andre steder.

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 overordnet nivå og skal være i tråd med kommunedelplan 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 samt størrelser.

Støy, luftforurensning og miljøoppfølgingsprogram

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

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram for området.

Ytterligere temaer

Den fullstendige listen over temaer som skal undersøkes og utredes finnes i planprogrammet.

Medvirkning og fremdrift

NRK vil ha en åpen prosess. Arbeidet med detaljreguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning har flere formelle faser med en foreløpig forventet fremdrift.

Åpen planprosess

Alle relevante dokumenter og informasjon om bakgrunn, framdrift og utvikling blir publisert på en egen samleside under nrk.no/flytte-info.

I tillegg ligger forslag til planprogram og øvrig saksgang på Plan- og bygningsetatens hjemmesider, under Saksinnsyn og saksnummer 201718902.

Som ledd i medvirkningen i høringsperioden inviterer NRK til «Åpen dag» 25. februar. Her vil representanter fra NRK, Plan- og bygningsetaten og andre fagpersoner være tilstede og tilgjengelige for dialog og spørsmål fra allmennheten, naboer, beboerforeninger og andre interessenter.

Har du innspill eller spørsmål?

Høringsinnspill til planprogrammet sendes innen 21. mars 2019 til:

innspill@nrk.no

eller

Prosjekt Marienlyst
NRK
RBM5
0340 Oslo

Spørsmål til planarbeidet kan rettes til NRK ved

Jon Espen Lohne, prosjektdirektør,
jon.espen.lohne@nrk.no

Nils Bjarne Foss, prosjektleder,
nils.bjarne.foss@nrk.no

Forventet fremdrift i den formelle saksgangen

Oppstart av planarbeid varsles, og forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn

7. februar 2019

Høringsperiode for planprogram (6 uker)

7. februar til 21. mars 2019

Planprogram oversendes Plan- og bygningsetaten

30. april 2019

Planprogram fastsettes

25. juni 2019 (etter minimum 8 uker)

Planforslag med konsekvensutredning (KU) utarbeides for offentlig ettersyn

Høsten 2019

Offentlig ettersyn

Våren 2020

Planforslag med konsekvensutredning (KU) utarbeides for politisk behandling

Tidspunkt foreløpig ukjent

Politisk vedtak i bystyret

Tidspunkt foreløpig ukjent