

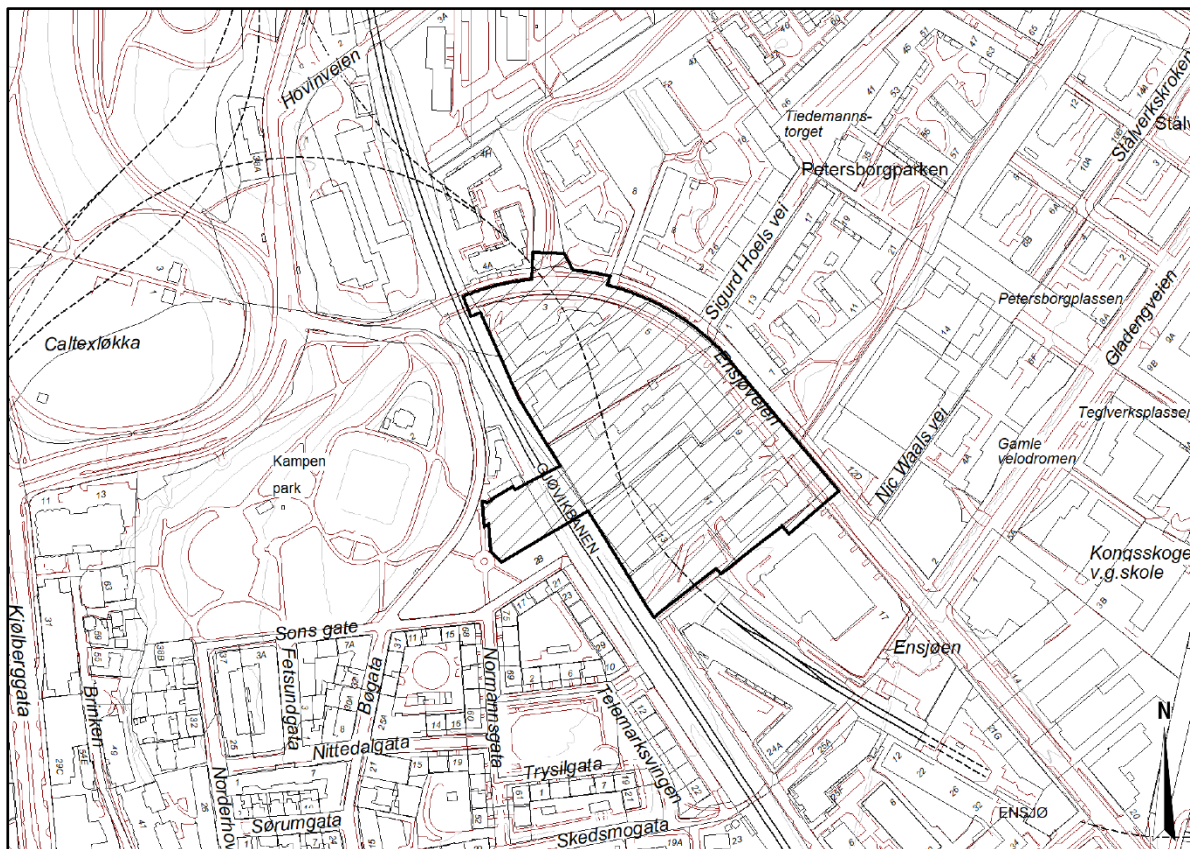
Byrådssak 97/26

Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning, Ensjøveien 3-15 (NRK Normannsløkka), Bydel Gamle Oslo

Sammenheng:

Norsk rikskringkasting AS (NRK) foreslår å omregulere Ensjøveien 3-15 fra sentrumsformål og industri til nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting (Kringkastingshus), forretning, kontor, hotell, park, torg, turdrag, gangvei mm. Hensikten med planforslaget er å etablere nytt hovedkontor for NRK i Ensjøveien 3, 5 og 7. Ensjøveien, 9, 11, 13, 15A og 15B omreguleres for å legge til rette for ny næringsvirksomhet, samt etablere viktige offentlige rom og forbindelser. Planforslaget åpner for en utnyttelse med et bruksareal (BRA) på 66 000 m² og etablering av opp mot 3000 arbeidsplasser. Plan- og bygningsetaten (PBE) anbefaler planforslaget.

Byrådet slutter seg til PBEs vurdering og konklusjon.





Saksfremstilling:

Bakgrunn og eksisterende forhold

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av Norsk rikskringkastings (NRK) fremtidige hovedkontor og kringkastingshus på Normannsløkka (Ensjøveien 3, 5 og 7).

Planforslaget omfatter i tillegg Ensjøveien 9, 11, 13, 15A og 15B der hensikten er å regulere en helhetlig ny situasjon for området og for å følge opp føringer i Veiledende plan for offentlige rom på Ensjø (VPOR Ensjø). Planområdet er 31 000 m². Grunneieren for Ensjøveien 3, 5 og 7 er Norsk rikskringkasting AS. Ensjøveien 9, 11, 13, 15a, 15b og Ensjøveien 17 eies av andre private grunneiere. Ensjøveien og Kampen park eies av Oslo kommune. Gjøvikbanen eies av Bane NOR. Ensjøveien 3, 5 og 7 er regulert til bolig, men ikke opparbeidet. De øvrige adressene er regulert og opparbeidet til industri. Planleggingsprogram for Ensjø og Veiledende plan for offentlige rom på Ensjø gir føringer for formål, utnyttelse, høyder og byrom.

Beskrivelse av planforslaget

Forslagsstiller er Norsk rikskringkasting AS. Fagkyndig er Rodeo arkitekter AS. Saken er konsekvensutredet. Felt 1 reguleres til nærmere angitt privat eller offentlig tjenesteyting (Kringkastingshus), felt 2 og 3 reguleres til forretning, undervisning, kulturinstitusjon, administrasjon, nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting (konferansesenter), kontor, hotell, bevertning, annen næring (håndverksvirksomhet), idrettsanlegg. Det reguleres i tillegg samferdselsanlegg og grønnstruktur. Maksimalt tillatt utnyttelse over bakken er BRA=66 000 m².

Felt 1 har høyder opp mot kote +109, tilsvarende omtrent 42 meter med 46 000 m² BRA over terreng. Felt 2 og 3 har høyder opp mot kote + 91, tilsvarende omtrent 25 meter. Arealer pekt ut i veiledende plan for offentlige rom Ensjø reguleres i planforslaget, og dette tilrettelegger for en helhetlig utvikling av offentlige rom og bebyggelse innenfor planområdet, som knytter seg til eksisterende strukturer i området. Hensynssone H190_1-2 Andre sikringssoner – Anlegg i grunnen reguleres av hensyn til T-banen og VA-ledninger. Planen stiller krav til at byrommene opparbeides sammen med bebyggelse, men ikke alle byrom i planforslaget sikres opparbeidet sammen med felt 1 (kringkastingshus). Grøntstruktur og samferdselsanlegg som skal være ferdig opparbeidet sammen med felt 1 er tilgrensende del av Ensjøveien, Nordre plass,

gangbro over Gjøvikbanen, tilgrensende del av Søndre tverrforbindelse, deler av Vestre parkdrag og deler av Ensjøplassen. Resterende grønnstruktur og samferdselsanlegg skal være ferdig opparbeidet sammen med felt 2 og 3. Planområdet kan være egnet for bolig dersom det løser støy, sol- og lysforhold og gode utearealer løses på en tilstrekkelig god måte, men det må trolig løses med avbøtende tiltak. Området er støyutsatt fra tre sider, det er utfordrende med dagslysforhold på grunn av regulert bebyggelse på Ensjøveien 17 og lav overdekning over T-banetunnel.

Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget er konsekvensutredet. Det foreslås høy arealutnyttelse og mange arbeidsplasser nær kollektivtrafikk. Planforslaget fremmes med en utnyttelse som er vesentlig i strid med kommuneplanens arealdel 2015 og Planleggingsprogram for Ensjø (2004). Det reguleres byrom angitt i Veiledende plan for offentlige rom på Ensjø. Det reguleres nye forbindelser og byrom, inkludert parkdrag, torg og gangbro over Gjøvikbanen. I tillegg vil Ensjøveien oppgraderes. Offentlige tiltak innenfor planområdet reguleres, men kun de deler som ligger i tilknytning til felt 1 er sikret opparbeidet samtidig som NRK bygger ut felt 1, og dette vil kunne gi konsekvenser for en helhetlig utvikling, da det ligger store usikkerheter knyttet til tidspunkt for gjennomføring av felt 2 og 3 (Ensjøveien 9, 11, 13, 15 og 15A). Dette kan innebære at eksisterende bebyggelse her blir liggende og hindrer etablering av deler av Vestre parkdrag, Ensjøplassen og Søndre tverrforbindelse, samt ny gangforbindelse mellom planområdet og T-banestasjonen. Forbindelsen over Gjøvikbanen vil kunne endre karakteren til området på Kampensiden, men bidrar med økt mobilitet for myke trafikanter i området. Det stilles ikke krav til at gangbroen skal være universelt utformet, som gir negative konsekvenser for tilgjengelighet. Når det gjelder bebyggelsesstruktur følger foreslått bebyggelse i felt 2 og 3 opp kvartalsstrukturen som tilpasses strukturen rundt. Felt 1 er et produksjonsbygg som har en historisk forankring på Ensjø, men som avviker fra boligbebyggelsen rundt i sin oppbygning og størrelse.

Foreslått bebyggelse gir positive konsekvenser for lokalklima med gode solforhold for parkdrag og byrom internt på tomten. Volumet i felt 1 gir noe dårligere solforhold for naboer, men denne effekten avdempes noe med bebyggelsesstrukturens nedtrappingsprinsipp, med lavere byggehøyder mot randsonen og Ensjøveien. Når det gjelder kulturminner gir foreslått bebyggelse i felt 1 noe negative konsekvenser for kulturminnene Kampen park og Tøyen trafostasjon, grunnet byggets plassering på en høyde i landskapet og med foreslåtte høyder over bebyggelsen rundt. Bebyggelse i felt 1 vil bli synlig i området og vil gi både nær- og fjernvirkning. Konsekvensene planforslaget gir for trafikk, parkering og adkomster er mindre biltrafikk, men flere reisende i form av gående og syklende. Antall avkjørsel fra Ensjøveien reduseres, noe som rydder opp i trafikksituasjonen. Planforslaget gir positive konsekvenser for arealbruk og funksjonsblanding med styrking av grøntstrukturer og økt andel av offentlige rom på Ensjø.

Etableringen av NRKs hovedkontor vil tilføre nærområdet nye kultur- og opplevelsestilbud. NRK har utredet konsekvenser flytting vil gi for NRKs virksomhet som viktig samfunnsinstitusjon og nytt bygg vil bidra til å optimalisere virksomhetsbehovene. Konsekvenser for miljøforhold er støy i byrom. Planforslaget ivaretar viktige hensyn for teknisk infrastruktur og konsekvensene for eksisterende og fremtidige tunneller er hensyntatt. Anleggsfasen gir konsekvenser for deler av fotballbanen i Kampen park som må stenges opptil et halvt år under oppføring av gangbro. Det er identifisert åtte risiko- og sårbarhetsforhold i

ROS-analysen hvor konsekvensene de kan gi er fulgt opp og sikret i planforslaget. Planforslaget gir ikke negative konsekvenser for virksomhetsfare når det gjelder NRKs sikkerhetshensyn. Høy utnyttelse, med plassering av arbeidsplasser nært T-bane, med lav parkeringsdekning kan gi positive konsekvenser for fremtidig klimagassutslipp. Eksisterende bebyggelse som rives gir økt klimagassutslipp. Planforslaget øker blågrønne kvaliteter og det gir positive konsekvenser for robusthet for fremtidige klimaendringer. Planforslaget vil få økonomiske konsekvenser for Oslo kommune, fordi det reguleres flere offentlige byrom som vil få drifts- og vedlikeholdskostnader. Planen har rekkefølgekrav til opparbeidelse av alle de offentlige tiltakene innenfor planområdet. Det er i tillegg rekkefølgekrav til sikring av opparbeidelse av sykkeløsning i Økernveien fra og med krysset med Hovinveien til og med kryss med Ensjøveien.

Offentlig ettersyn

Ved utleggelse til offentlig ettersyn fra 16. desember 2024 til 3. februar 2025 kom det inn 125 bemerkninger. Det var ett alternativ til offentlig ettersyn.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus fremmet innsigelse på bakgrunn av at det ikke var sikret støybestemmelse for støyfølsomme formål i planforslaget. Innsigelsen er frafalt i Statsforvalterens brev 8. desember 2025.

Bydelsutvalget i Bydel Gamle Oslo er positiv til at NRK skal etableres på Ensjø, men er bekymret for usikker tidshorison for uteromstiltak. NRK bør tilpasse bygget for at torget og parkdraget i sørøst blir attraktive, uavhengig av utviklingen av Ensjøveien 9–15. Bydelen er positiv til gangbro over Gjøvikbanen, men mener det er uheldig at broen ikke er universelt utformet og ber om at det utredes en alternativ plassering av bro. Det er behov for innendørs arealer for småidrett i bydelen. Bydelsutvalget ber om tiltak for bedre trafiksikkerhet i Ensjøveien og Bøgata, inkludert flere fotgjengeroverganger, fartsreduksjon til 30 km/t, tre-allé og smalere vegbaner. Dette er spesielt viktig for skolebarn og økt fotgjengertrafikk fra NRK. Det er foreslått avkjøringer på tre ulike steder. Bydelsutvalget mener det må vurderes om dette kan reduseres til to punkter. Bydelsutvalget kritiserer NRKs brudd med høydebestemmelser i eksisterende reguleringsplan. Bygge høyder må reduseres med minst tre etasjer og trappes mer ned mot Ensjøveien. Hvis bygget likevel bygges høyere enn rammene i overordnet plan er det viktig å slå fast at NRK er et spesielt prosjekt for bydelen, det gir ikke grunnlag for at resterende bebyggelse skal bryte med rammene i overordnet plan. Bydelsutvalget mener NRKs kringkastingshus fortjener en arkitektonisk utforming som står i stil med bygningens nasjonale betydning. Det er særskilt viktig at det sikres reell åpenhet og tilbud for nabolaget i det ferdige NRK- prosjektet. For å lage gode, helhetlige løsninger for myke trafikanter er det nødvendig at det bes om at planområdet utvides til å inkludere jernbane-undergangen i Ensjøveien ved Bøgata, området mellom Sonsgate og Ensjøveien, samt begge sider av Ensjøveien i hele planområdets lengde. Det bør tilrettelegges for varierte og utadrettede næringslokaler på bakkeplan mot Ensjøveien og Ensjøplassen. Det bes om at etablering av hele Søndre tverrforbindelse sikres etablert samtidig med byggingen av NRKs lokaler gjennom rekkefølgebestemmelser. Brann- og redningsetaten bemerker at tilgjengelighet for brannvesen må ivaretas. Vann- og avløpsetaten (VAV) bemerker at avstandskrav er overholdt. Overvannsplanen må detaljeres med kart som viser plassbehov for trinn 1 og 2. Renovasjons- og gjenvinningsetaten påpeker at de må ha tilgang for renovasjonsbilene under og etter byggeprosessen.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) støtter PBEs vurdering av at gangbroen over Gjøvikbanen må opparbeides sammen med felt 1. Ber PBE vurdere krav om å opparbeide hele Søndre tverrforbindelse, spesielt hvis gangbroen lander på Ensjøveien 13.

Kulturetaten understreker behovet for kulturell infrastruktur på Ensjø, også i tillegg til NRKs tilbud. Hele Ensjøplassen bør opparbeides samtidig med NRK.

Sporveien bemerker at planforslaget ivaretar begrensninger knyttet til tunnel. Situasjon for infrastruktur må ikke forverres. Overvannshåndtering må hindre økt overvann i tunnel. Ved etablering av serveringssted og/eller overnattingssted må sikkerhet mot uønskede hendelser være ivare tatt. Ensjøveien 15A kan være aktuell som riggområde for Sporveiens tunnelutvidelse. Det er begrensninger for kjeller innenfor deler av planområdet.

Bymiljøetaten (BYM) støtter PBEs vurdering av at offentlige tiltak må opparbeides samtidig med NRK. Positive til gangbro, og anbefaler trappeløsning og plassbesparende bro for å hindre en rampes negative konsekvenser på eksisterende fasiliteter. Gangbro bør reguleres som turvei, og ikke offentlig ettersom drift ikke er avklart. Offentlig torg bør endres til park. Turveiforbindelsen bør reguleres til offentlig gangvei. Ensjøveien må bygges i henhold til Gatennormalen. Det må sikres tilstrekkelig plass til trær. Det bør presiseres om det skal plantes store eller små trær. Søndre tverrforbindelse bør reguleres med likt arealformål. Vestre parkdrag skal opparbeides for opphold. Det mangler detaljert dokumentasjon for overvann trinn 1 og 2. Ensjøveien bør reguleres med formålet o_veg. Avkjørsel i nord må lenger unna turvei D2. Avkjørsel for kiss-and-ride må sette av nok plass til snumulighet på egen grunn. Støtter avkjørsel i sør. Anbefaler tilbaketrasket sykkel felt ved avkjørslene i sør. Unngå brannoppstilling i offentlig rom. Støtter formål for småidrett. Støtter PBEs vurdering av at rekkefølgekrav for gangbro over Gjøvikbanen og Søndre tverrforbindelse knyttes til etableringen av NRK. Trafikksikkerhet i krysset Bøgata x Ensjøveien bør sikres.

Byantikvaren fraråder planforslaget slik det er foreslått gjennom kart og bestemmelser. De er kritiske til måten planforslaget er illustrert og presentert til offentlig ettersyn. Regulert volum er for romlig og burde vært lagt til grunn for konsekvensutredningen. Kritisk til at en utbygging av kun kringkastingshus med byrom, uten felt 2 og 3, er lite illustrert.

Rådet for byarkitektur: Eiendommen må løses bymessig, med særlig fokus på et aktivt og velfungerende bakkeplan. Offentlige uterom og forbindelser må sikres i planen, både for midlertidige og ferdig utbygde scenarier. Ensjø og Ensjøveien trenger utadrettede funksjoner. Plangrep, arkitektur og programmering må sikre et unikt bygg av svært høy arkitektonisk kvalitet. Tidsrammen fremstår som svært knapp for å sikre fremragende byutvikling og arkitektur.

Ruter støtter Sporveiens tekniske krav til T-banen i planområdet og viser til sluttrapport om ny T-banetunnel gjennom Oslo sentrum. Støtter BYMs uttalelse om at breddeutvidelse på kjørebane i Ensjøveien kan være nødvendig. Varelevering og vinterdrift må løses på egen grunn. Støtter BYMs uttalelse om at gangbro og hele Søndre tverrforbindelse må opparbeides sammen med felt 1, samt at Ensjøveien bør reguleres til o_veg for fleksibilitet i detaljering av gatesnitt. Det bør stilles rekkefølgekrav om å opparbeide bussholdeplassen på Kampen. Bussholdeplass på Ensjø T må opprettholdes.

Hafslund Celsio AS kan levere fjernvarme. Hvis brønnpark ikke er mulig, bør alternative energiløsninger diskuteres. Fjernvarme er et godt alternativ som fossilfri byggvarme.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) viser til at området ikke er utsatt for naturfare ifølge utredningsnotat. Det er derfor ikke behov for avbøtende tiltak.

Bane NOR SF bemerker at bestemmelsen om fossilfri bygge- og anleggsplass bør unntas som krav for jernbanen. Forskrift om elektriske forsyningsanlegg, samt Bane NORs tekniske regelverk gjelder, og bør legges inn i bestemmelsene. Bane NORs eiendom i planområdet bør i sin helhet reguleres til jernbane.

Skanska Bolig AS eier av Ensjøveien 15A (del av Felt 2 og 3) støtter planforslaget. De ber om at hensynssone H90-1 avklares og at dagens atkomst for Felt 2 og 3 opprettholdes.

Advokatfirma DLA Piper for Ensjøveien 11 (E11) mener utnyttelsen i felt 2 og 3 på 200 % BRA blir for lav. E11 krever en utnyttelse på minst 350 % BRA, tilsvarende Felt 1, for å sikre en regningssvarende og gjennomførbar utvikling. Felt 3 er pekt ut som potensielt riggområde for byggingen av en ny sentrumstunnel, noe som vil begrense utviklingen av dette området på ubestemt tid. Trinnavis utbygging vil skape en uholdbar situasjon. Offentlige og private arealer er ikke begrunnet planfaglig. Grøntarealer og torg bør plasseres annerledes for å frigjøre mer areal til bebyggelse og samtidig sikre større sammenhengende grøntområder. E11 er kritisk til fordelingen av rekkefølgekravene og mener NRK bør ta større ansvar for opparbeiding av offentlige tiltak. De er kritisk til felles atkomst for felt to og tre og anbefaler eksisterende adkomst.

Innbyggerforslag knyttet til gangbro over Gjøvikbanen til Kampen park: Innbyggerne er opptatt av Kampen park som varig og urørt rekreasjonsområde, og motsetter seg den foreslåtte gangbroen over Gjøvikbanen, med nedslag på hjørnet av den lille kunstgressbanen i det østlige hjørnet av Kampens park. De respekterer at mange kan ha glede av en slik fotforbindelse, og er kjent med føringene i VPOR for Ensjø (2007). Men denne planen er nå nær 20 år gammel (og 30 når NRK står klart), og de er usikre på hvor relevant den er for dagens Ensjø-område, også fordi den i sin tid ble utformet mhp. boliger (fremfor næring) på Normannsløkka. Når de konkluderer med at de ikke ønsker den planlagte gangbroen er det med tre hovedbegrunnelser: hensynet til barn og unge, ressursbruken og en generell veiing av fordeler mot ulemper, inkludert hensynet til direkte berørte naboer.

Høringsuttalelsene fra en lang rekke naboer og organisasjoner er omfattende. Navnelisten fremkommer av vedlegg 5 side 5-9, og det vises til uttalelsene i sin helhet, se vedlegg 2-4. I all hovedsak er naboene kritiske til gangbro fra Vestre parkdrag til Kampen park. Den vil gi redusert utsikt og mindre privatliv for beboere i Sons gate og forringelse av kvalitetene i Kampen park. Det bes om at kvalitetene i Kampen park består og at balløkken ikke forringes. Kampen park kan ikke tjene som en slags erstatning for park på Ensjø. Den planlagte gangbroen er et for stort fysisk og visuelt inngrep. Broen er ekskluderende da den ikke er universelt utformet. Det er allerede tre kryssingsmuligheter som ivaretar universell utforming og gir trygg mobilitet. Forslaget om en bro eller trapp tilfører ingen ny verdi. Det er bedre å forbedre eksisterende underganger for sikkerhet og tilgjengelighet. En eventuell gangbro bør få føringer som gjør at broen blir et visuelt og arkitektonisk tilskudd til Kampen parks historie. Svært mange er kritiske til NRKs utnyttelse og byggehøyder som de mener blir for høye og ruvende. Flere uttrykker bekymring for at et unntak for NRK kan skape presedens for andre prosjekter. Det vises til at forslaget er strid med overordnede føringer og gjeldende regulering, vil gi reduserte solforhold og forringet utsikt samt at bebyggelsen vil bli for massiv i bybildet. Felt 2 og 3 er i kommuneplanens arealdel fra 2015 pekt ut som utviklingsområde for næringsformål med en tomteutnyttelse på inntil 150 % og byggehøyder på 5-7 etasjer. Også her er utnyttelsen høyere enn overordnede føringer. Dette er ikke en ønsket stedsutvikling og det uttrykkes bekymring for at denne delen av planforslaget ikke gis tilstrekkelig oppmerksomhet i behandlingen av planforslaget. Det bemerkes også at planforslaget vil gi en uoversiktlig og utrygg trafikksituasjon i Ensjøveien. Dagens parkerings situasjon er allerede utfordrende. Forslaget bør inkludere flere parkeringsplasser på NRKs område, selv om det bryter med kommunens parkeringsnorm. NRKs nye bygg vil romme rundt 3000 arbeidsplasser, men trafikkanalysene konkluderer likevel med redusert biltrafikk i området. Dette fremstår urealistisk og må etterprøves grundigere.

Det er stor etterspørsel etter idrettsflater og dette bør reguleres inn i planen. Lekeplass og fotballbane kan ikke fjernes uten å erstattes i umiddelbar nærhet. Det rettes kritikk mot manglende tilrettelegging for sykkel. Trygge skoleveier må prioriteres.

Hele planområdet må bygges ut for å få gode nok byrom. Byrommene må utformes sammen med NRK og med gode oppholdskvaliteter. Det innkom forslag om grønt lokk over T-banestråse og stasjon med direkte gangadkomst fra begge ramper på stasjonen og til NRK. Ensjø torg må forbli tyngdepunktet på Ensjø. Et mediehus i verdensklasse kan ikke realiseres uten at naboeiendommene blir revet og utbygget samtidig med NRK. Selv om NRK virker å akseptere dette, bør politikere og planmyndigheter ikke akseptere det. Vestre parkdrag og alle forbindelser til Ensjø T-bane bør være ferdige når NRK innvies. Dette er viktig for at «Tyngdepunktet» ikke blir en parentes, og muligens ikke realisert i overskuelig fremtid. Det bemerkes at informasjon og medvirkning ikke har vært tilstrekkelig.

Forslagsstiller- og PBEs merknader til høringsuttalelsene fremgår av vedlegg 5.

Endringer etter offentlig ettersyn

Arkitektkonkurranse for kringkastingshuset etter offentlig ettersyn har ført til et endret arkitektonisk hovedgrep og volumoppbygging i felt 1 innenfor rammene til reguleringskonvolutt fra offentlig ettersyn. Maksimalt tillatte byggehøyder er stedvis redusert og stedvis økt. Maksimalt tillatt utnyttelse over terreng for felt 1 er redusert fra 50 000 til 46 000 m². Areal avsatt til Søndre tverrforbindelse reduseres noe, mens arealet i Vestre parkdrag får en større bredde mellom byggegrenser i felt 1 og eksisterende bebyggelse i Ensjøveien 9-15. Gangbroen er flyttet fra å gå fra Ensjøveien 9 til Sons gate, til å gå fra Ensjøveien 7 (ved kringkastingshuset) og lander lenger nord i Kampen park mellom ballbanen og lekeplassen. Ensjøveien foreslås regulert til et nytt samlet arealformål o_Veg, etter tidligere å ha vært delt i flere ulike samferdselsformål. Helse- og omsorgsformål fjernes, idrettsanlegg innføres som nytt reguleringsformål. Gangbroen sikres opparbeidet sammen med Kringkastingshuset og Kampen lekeparks skal settes i stand før anleggsfase for bro er i gang.

Begrenset høring

Ved begrenset høring fra 8. desember 2025 til 9. januar 2026 kom det inn 37 bemerkninger. Bakgrunnen for begrenset høring var stedvis økning av byggehøyder, endret utstrekning av Søndre tverrforbindelse og Vestre parkdrag, ny plassering av gangbro, samt endring av enkelte formål og rekkefølgebestemmelser.

Bane NOR SF fremmet innsigelse på bakgrunn av at kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass ligger over Bane NORs eiendom i større utstrekning enn til offentlig ettersyn. De har også innsigelse til hensynssone for midlertidig rigg- og anleggsområde på jernbanens areal. Innsigelsen er frafalt i brev av 7. april 2026.

Rådet for likestilling av funksjonshindrede i bydel Gamle Oslo anbefaler at planforslaget ikke vedtas i nåværende form og at gangforbindelsen over Gjøvikbanen prosjekteres med fullverdig universell utforming. Universell utforming bør forankres eksplisitt i plankart og reguleringsbestemmelser.

VAV bekrefter at avstandskrav til VAVs hovedledninger er ivaretatt.

Byantikvaren er positiv til redusert utnyttelsesgrad, omdisponerte volumer og innstrammet reguleringskonvolutt. Endringene gir bedre overganger til omkringliggende kulturmiljøer og økt forutsigbarhet i videre prosess. Justeringer i volum og utforming styrker opplevelsen av Kringkastingshuset som meningsbærende solitærbygg. Det anbefales at materialitet og komposisjon av «kronen» sikres i reguleringsbestemmelsene i og med at den blir svært synlig i

bylandskapet. Ny plassering av gangbro ivaretar bedre hensynet til eksisterende trær og kommunalt listeført boligbebyggelse langs Sons gate. Etter Byantikvarens vurdering vil justert plassering ikke komme i konflikt med hensynet til Kampen park som kulturmiljø. Broen forutsettes å få en nøktern utforming.

BYM er positiv til at gangbro knyttes til opparbeidelse av felt 1. BYM ser det ikke som veldig sannsynlig at felt 2 og 3 ikke bygges ut, og ser derfor ikke en stor utfordring knyttet til at Ensjøveien forbi felt 2 i en mellomfase ikke opparbeides som foreslått i denne planen. BYM er enig med PBE i at bevaring av en lundalm ikke bør være til hinder for den ellers beste løsningen for plassering av gangbroen over Gjøvikbanen. Redusert bredde på Søndre tverrforbindelse forutsetter kompensierende tiltak som sikrer god kontakt mellom inne- og utearealer. Positiv til ny plassering av bro over Gjøvikbanen. BYM mener at en turvei på 3,5 m er for bredt og ønsker mer plass til vegetasjon, 2 m er tilstrekkelig. Det er fornuftig at NRK har driftsansvaret for gangbroen/trappen frem til o_Park 1, o_Torg 1 og o_Park 2 er opparbeidet. Minimumsbredden på broens gangpassasje bør være 3 meter. Anleggsfase og -område for gangbro: Hensynssone for riggområde beslaglegger store deler av kunstgressbanen over lengre tid. Forslagsstiller bør vurdere om hele eller deler av balløkken kan benyttes i anleggsfasen. Det må påregnes at hele banen må rehabiliteres etter endt riggperiode (utskifting av hele dekket). Det forutsettes at forslagsstiller dekker kostnadene knyttet til denne rehabiliteringen. Lekeplassen innenfor området må istandsettes for barn i alder 0–6 år etter riggperioden. Endringen av arealformål til o_Veg er i henhold til innspill fra BYM. Positiv til idrettsformål. BYM ber om at bestemmelse om trær detaljeres og mener arealer regulert til park er illustrert med for lite vegetasjon. Sykkelparkering i parken anbefales ikke. BYM anbefaler offentlig gangvei mellom Ensjøplassen og Ensjøveien. De er kritiske til nyttekjøring over Nordre plass.

EBY uttaler at et mindre areal langs Ensjøveien må erverves. Positiv til at gangbro skal opparbeides ferdig før midlertidig brukstillatelse for felt 1. Ber PBE vurdere om bro skal reguleres til offentlig. Driftsansvar kan avklares nærmere i en utbyggingsavtale. Ber PBE vurdere å ta ut oppgradering av kryss i turvei D2, da det er ivaretatt i annet krav. Flere rekkefølgebestemmelser er angitt som både sikret opparbeidet-krav og ferdig opparbeidet-krav. Ber PBE vurdere hvorvidt det bør gjøres en opprydning av rekkefølgebestemmelsene som har slik dobbeltbehandling. Opparbeidelse av o_Veg bør presiseres, slik at hver felt opparbeider sin tilgrensende del.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsen fra Bane NOR. Arealformålet helse- og omsorgsinstitusjon er tatt ut av det reviderte planforslaget, og Statsforvalteren anser derfor innsigelsen fra offentlig ettersyn knyttet til støy som løst.

Bane NOR SF bemerker at regulering av deler av Gjøvikbanens areal til friområde er i konflikt med jernbanens behov for sikker drift, vedlikehold og utvikling. Bane NOR påpeker at planområdet omfatter deler av jernbanebroen over Ensjøveien, og forutsetter at brolegemet med tilhørende eiendom reguleres til formål jernbane som korrekt arealbruk i vertikalnivået. Tillatelse etter jernbaneloven § 10 for tiltak nærmere spormidten enn 30 meter vil kreves før byggesøknad.

NVE bemerker at endringene i liten grad påvirker deres fagområder.

Lund+Slaatto Arkitekter på vegne av Ensjøveien 11 AS (Ensjøveien 9-13) bemerker at forslaget for felt 2 og 3 i for liten grad hensyntar eiendomsforhold og ønsket og realistisk utvikling. Det er vesentlige svakheter i planforslagets gjennomførbarhet ved at Vestre parkdrag og Søndre tverrforbindelse forutsetter riving av bebyggelsen i Ensjøveien 9-13 uten tilrettelegging for realistisk og trinnsvis utbygging. Dette medfører risiko for manglende eller varig midlertidig realisering av sentrale offentlige byrom, samt negative konsekvenser for naboeiendommene knyttet til dagslys, adkomst og utviklingsmuligheter. Grunneier foreslår derfor justeringer i

plankartet som ivaretar planens hovedgrep og styrker gjennomførbarhet. Det vises til høringsuttalelsen i sin helhet, vedlegg 6 side 55-77.

Skanska Bolig AS, eier av Ensjøveien 15A (del av Felt 2 og 3) foreslår å presisere at avkjørsel på felt 1 også kan betjene felt 2 og 3, med kjørbare adkomst over offentlig park- og torgareal for nød- og nyttekjøring. Videre foreslås det å utvide tillatte formål i felt 2 og 3 til også å omfatte studentboliger, i tillegg til eksisterende formål.

En rekke naboer og organisasjoner/foreninger avga høringsuttalelse (for navneliste se vedlegg 7, side 2 samt vedlegg 8). I hovedsak ble det rettet kritikk mot den foreslåtte gangbroen, som etter manges mening mangler behovsvurdering, konsekvensutredning og brukermedvirkning. Broovergangen er unødvendig og overflødig også i et kostnadsperspektiv. Den er heller ikke til nytte for, eller ønsket av, utbygger. Undergangen i Ensjøveien ligger 120 m unna og er de siste to årene oppgradert med bredere fortau på begge sider. Det er heller ikke langt til undergangen ved Ensjø T-bane. Den planlagte broen kan ikke forsvare investeringene eller de ulempene som påføres brukerne av fotballbanen/parken. Flere er kritiske til at broen ikke er universelt utformet. Noen påpeker at gangbroen over Gjøvikbanen er en forutsetning for at barna på Ensjø-siden skal få reell tilgang til ballbanen og lekeparken på Kampen. Søndre tverrforbindelse bør realiseres samtidig med NRK. Trafikksikkerhet og tilrettelegging for myke trafikanter langs Ensjøveien og Bøgata bør prioriteres. Utnyttelsen og høydene i felt 1 er for høye. Det påpekes at planforslaget ikke ivaretar tilstrekkelig sikkerhet og fremkommelighet for syklende. Det uttrykkes bekymring for potensiell lyd- og lysforurensning samt forverrede sol- og skyggeforhold.

Forslagsstillers kommentarer til merknadene til begrenset høring

Foreslått plassering av gangbroen er valgt for å redusere ulemper for nærliggende boliger og sikre bedre sammenheng i gangforbindelsene. Det er gjennomført en utredning som viser at etablering av en gangbro med universell rampe over Gjøvikbanen vil bli svært lang og få negative konsekvenser for det omkringliggende miljøet. Hensynet til kulturminneinteresser og nøktern utforming av gangbroen har ligget til grunn for utformingen av broen. Minimumsbredden på gangpassasjen er satt til tre meter. Justert plassering av broen vurderes samlet sett å gi betydelig bedre tilpasning og redusert påvirkning sammenlignet med tidligere løsning.

Rekkefølgekrav om istandsetting av Kampen lekeparker er justert slik at oppgraderingen gis permanent karakter, begrepet «midlertidig» er tatt ut av bestemmelsen og lekeplassen skal tilrettelegges for lek for større barn (7-12 år). Utforming og programmering skal skje i samarbeid med Bymiljøetaten.

Hensynet til at Søndre tverrforbindelse skal være en trygg og attraktiv forbindelse har vært et sentralt premiss i planarbeidet, men planforslaget åpner for nødkjøring. BYMs forslag om å redusere bredden på gangveien til to meter vurderes som utfordrende, blant annet av hensyn til brann- og beredskapskrav, og er derfor ikke fulgt opp. Det legges til rette for en viss fleksibilitet i bredde innenfor planens rammer, samtidig som hensynet til vegetasjon, ferdsel og funksjonalitet ivaretas.

Grønn mobilitet er et sentralt premiss, og forslagsstiller mener det er viktig at gjestesyklister kan parkere i nærheten av NRK. Sykkelparkering bør unngås på steder med trangt areal, men det vil være uheldig å ikke etablere noen sykkelstativer i parkene.

Adkomst via Torg 3 er kun aktuelt i nødsituasjoner dersom ordinær logistikk er stengt. Det vurderes derfor ikke som nødvendig å regulere denne med avkjørselspil. Med tjenestebiler menes kjøretøy benyttet i forbindelse med drift, herunder av journalister.

Utforming av Ensjøveien, herunder kjørebredde og prioritering mellom ulike trafikantgrupper, vurderes i lys av gjeldende overordnede strategier for trafiksikkerhet og byutvikling. Trafiksikkerhet og tilgjengelighet for gående og syklende langs Ensjøveien har vært sentrale hensyn i planarbeidet. Utforming og standard på sykkelanlegg i Ensjøveien er avklart med BYM og PBE. Løsningen må tilpasses eksisterende tverrsnitt i Ensjøveien og omkringliggende eiendomsstruktur, og det er derfor ikke tilrettelagt for bredere sykkelfelt. Trafikktiltak for å redusere konflikt mellom syklende og kjørende er vist i illustrasjoner, og reguleringen er utformet med fleksibilitet for å muliggjøre en best mulig løsning. Fortetting og utbygging i planområdet vil medføre økt skyggevirksomhet uavhengig av alternativ, men det oppdaterte planforslaget vil samlet sett gi noe gunstigere solforhold for tilstøtende nabobebyggelse. Endringene vurderes å ligge innenfor akseptable rammer med hensyn til bokvalitet.

Belysning av byggets krone og fasader er et tema som følges opp i den videre detaljeringen av prosjektet.

PBEs kommentarer til merknadene til begrenset høring

Til Lund+Slaatto Arkitekter på vegne av Ensjøveien 11 AS (Ensjøveien 9-13): PBE mener planforslaget og det overordnede plangrepet er tilstrekkelig, herunder fordeling av utnyttelse, plassering av byrom og tilrettelegging for adkomster. Etter offentlig ettersyn og begrenset høring er planforslaget justert slik at PBE kan anbefale planforslaget, selv om felt 2 og 3 med tilhørende byrom kan bygges ut noe senere enn felt 1 med tilhørende byrom. Ettersom disse forholdene er avklart, sammenstilt med at endringene vil medføre en betydelig lenger planprosess, inkludert behov for flere høringer, anbefaler PBE at merknaden ikke tas til følge. Til Rådet for likestilling av funksjonshindrede i bydel Gamle Oslo: En universelt utformet bro vil bli så lang at det vil gå ut over vesentlige kvaliteter for torg/park i Vestre parkdrag, samt i Kampen park. PBE vurderer også at en gangbro er et tilskudd til områdets tilgjengelighet for gående, hvor andre universelt utformede forbindelser allerede finnes.

PBEs øvrige merknader til høringsuttalelsene fremgår av vedlegg 7 og 8.

Plan- og bygningsetatens anbefaling

I planforslaget foreslås det en utnyttelse for felt 1 (kringkastingshus) som er vesentlig i strid med overordnede føringer, men PBE er positive til at NRK skal flytte til Ensjø og mener forslaget er egnet for området. Planforslaget følger opp både arealdelen og samfunnsdelens føringer for banebasert utvikling og plassering av arbeidsplasser nært på kollektivstasjon. Det er etter PBEs vurdering svært positivt at NRK ønsker å etablere seg på Ensjø, da NRK med sine funksjoner kan bidra til et mer variert og helt særegent funksjonstilbud i området. Hovedgrunnen til at PBE kan anbefale høyere utnyttelse for eiendommene enn gjeldende føringer åpner for, er at det foreslås et arealformål som begrenser bruken av tomtene til kun kringkastingsformål- og funksjon. Med andre ord innebærer dette at det ikke er mulig for andre aktører eller ordinære kontorfunksjoner å etablere seg i bebyggelsen. Etter PBEs vurdering åpner dette opp for at bygget og arealbehovet kan vurderes som noe unikt og at vurderingene som gjøres her, ikke er overførbare til andre saker i området. PBE mener grepet med en lavmælt, områdetilpasset base og en mer karakteristisk krone som stikker opp i bylandskapet og gjør bygningen synlig og særegen, er et vellykket og passende grep for et kringkastingshus

som både skal tilpasse seg et tett og levende nabolag, samtidig som det skal fremstå som noe eget i bybildet. PBE er derfor positiv til grepet, og er også positiv til at de mest karakteristiske trekkene her beskrevet, også er sikret gjennom plankartet og bestemmelsene. PBE mener fasadenes utforming i all hovedsak tilfører kvaliteter til byrommene rundt, selv om det er utfordringer knyttet til å oppnå god kvalitet i enkelte byrom. Dette kompenseres imidlertid tilstrekkelig gjennom beplantning på fasade, kunstelement på Nordre plass og inngang samt stor grad av åpenhet mot Søndre tverrforbindelse. Kulturminnene blir påvirket av foreslått bebyggelse, og PBE mener at påvirkningen er akseptabel, med avdemping ned mot Nordre plass og et todelt, dempet uttrykk mot Kampen park. Byrommene er i tråd både med Veiledende plan for offentlige rom på Ensjø og Kommunedelplan for torg og møteplasser. Byrom sikret opparbeidet sammen med felt 1 er imidlertid noe mindre enn Kommunedelplan for torg og møteplasser legger opp til. PBE legger vekt på at størrelsen på byrommene som sikres etablert gjør dem godt egnet til opphold, samt at de sikres gode og varierte kvaliteter, og kan derfor anbefale løsningen. Det er usikkerhet knyttet til tidspunkt for utvikling av Ensjøveien 9-15, men PBE anbefaler å regulere eiendommene i tråd med ønsket utvikling, da det avsettes plass til viktige forbindelser og byrom sammen med ønsket utvikling av byggefeltene på Ensjø. Søndre tverrforbindelse og Vestre parkdrag er plassert annerledes i planforslaget enn VPOR, men PBE mener foreslått plassering er tilstrekkelig tilpasset ny situasjon, med akseptable siktlinjer og gode oppholdskvaliteter. PBE anbefaler den foreslåtte broen over Gjøvikbanen og mener den er et langsiktig grep for å sikre god mobilitet i området, spesielt sett opp mot en økning av myke trafikanter. I PBEs vurdering av gangbroen har innbyggerforslaget oversendt fra Byrådsavdeling for byutvikling i brev av 24. november 2025 vært innlemmet som en del av vurderingen. Felt 2 og 3 foreslås med kombinerte formål og en byggehøyde som er i tråd med PBEs anbefalinger. Eksisterende bebyggelse langs Ensjøveien får reduserte sol- og utsiktsforhold, men tilstrekkelig bokvalitet ivaretas.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Møter avholdt før oversendelse til politisk behandling.

Det ble informert om NRKs prosjekt i møte 10. februar og 20. april 2026. NRK har behov for en mer kompakt og mer moderne produksjon i overgangen til ny IP-teknologi. Det legges opp til en stram fremdriftsplan da sendingen ikke kan være nede. NRK-bygget skal bli et fleksibelt hus med flerbruk for mange rom, offentlig tilgjengelig café og det vurderes at nabolaget kan leie/benytte lokalene.

Byrådets vurdering

Byrådet er svært fornøyd med at NRK vil etablere seg på Ensjø og mener prosjektet vil gi viktige ringvirkninger både for området, og hele byen. NRK har en ambisjon om å etablere et kringkastingshus i verdensklasse, noe som blant annet innebærer at bygget skal være mer tilgjengelig, åpent og fremtidsrettet enn nåværende lokaler på Marienlyst. Det er et betydelig bruksareal NRK har behov for, for å kunne levere på sine mål og forpliktelser. I Planleggingsprogram for Ensjø (2004) er planområdet markert som næring i randzone, med en utnyttelse BRA= 120-150 %, 4-5 etasjer og inntil 7 etasjer dersom plassering tilsier at markering og utforming tilfører stedet positive arkitektoniske kvaliteter. Byrådet er oppmerksom på at VPOR Ensjø fra 2007 setter premisser, herunder en maks høyde på 6 etasjer. Det foreslås en vesentlig høyere utnyttelse innenfor planområdet enn hva overordnede føringer legger opp til, med inntil 340 % BRA for eiendommene Ensjøveien 3, 5 og 7 (Felt 1). Langs Ensjøveien vil kringkastingshusets base ha høyder som tilsvarer opp til 6-8 boligetasjer. Når det gjelder høyden på kronen, tilsvarer den regulerte bygningshøyden på maksimalt 40 meter opp til dominerende gesims et etasjeantall mellom 10 og 12 etasjer

(avhengig av formål hhv. kontor/bolig, da boligetasjer er noe lavere enn kontor). Byrådet stiller seg bak PBEs vurdering av at NRKs bygg og arealbehov vurderes som noe unikt og ikke vil skape presedens for andre byggerier i området. Det vektlegges at NRK har en særegen posisjon med formål å oppfylle demokratiske, sosiale og kulturelle behov i samfunnet, herunder ivareta borgernes ytringsfrihet og ytringsvilkår. Byrådet er enig med PBE i at byggets betydning og funksjonene det skal ha begrunner den høye utnyttelsen som foreslås så fremt kvaliteter i nærområdet samtidig ivaretas.

Byrådet viser til at planforslaget følger opp veiledende prinsipplan for det offentlig rom (VPOR) Ensjø om å avslutte Vestre parkdrag med ny gangbro til Kampen park. Byrådet registrerer at PBE mener at det er behov for å etablere en gangbro over Gjøvikbanen, og at BYM og EBY er positive til dette, men også at det er stor motstand fra Kampen Vel, borettslagene og mange enkeltpersoner på Kampen, som mener broen er unødvendig og til ulempe for Kampen park, og da spesielt barns lek i parken. Byrådet ser positivt på at gangbroen er flyttet etter offentlig ettersyn for derved å gi minst mulig ulemper for omkringliggende boligbebyggelse samt ute- og lekearealer. Forbindelsen over Gjøvikbanen vil gi en fotgjengervennlig akse mellom Hovinbyen og indre by.

Det er viktig for byrådet å påpeke at etablering av gangbroen ikke må bidra til å redusere parkens kvaliteter som nærpark og trygt oppholds- og lekeområde for barn og unge. Det er ikke ønskelig at parken som følge av etableringen av en ny bro, skal reduseres til å bli en «transportetappe» og miste sine oppholdskvaliteter.

Byrådet vil trekke frem at planforslaget tilrettelegger for over 7500 m² nye, grønne og allment tilgjengelige byrom og vil bidra til å styrke tilgangen til grønne områder i nærmiljøet.

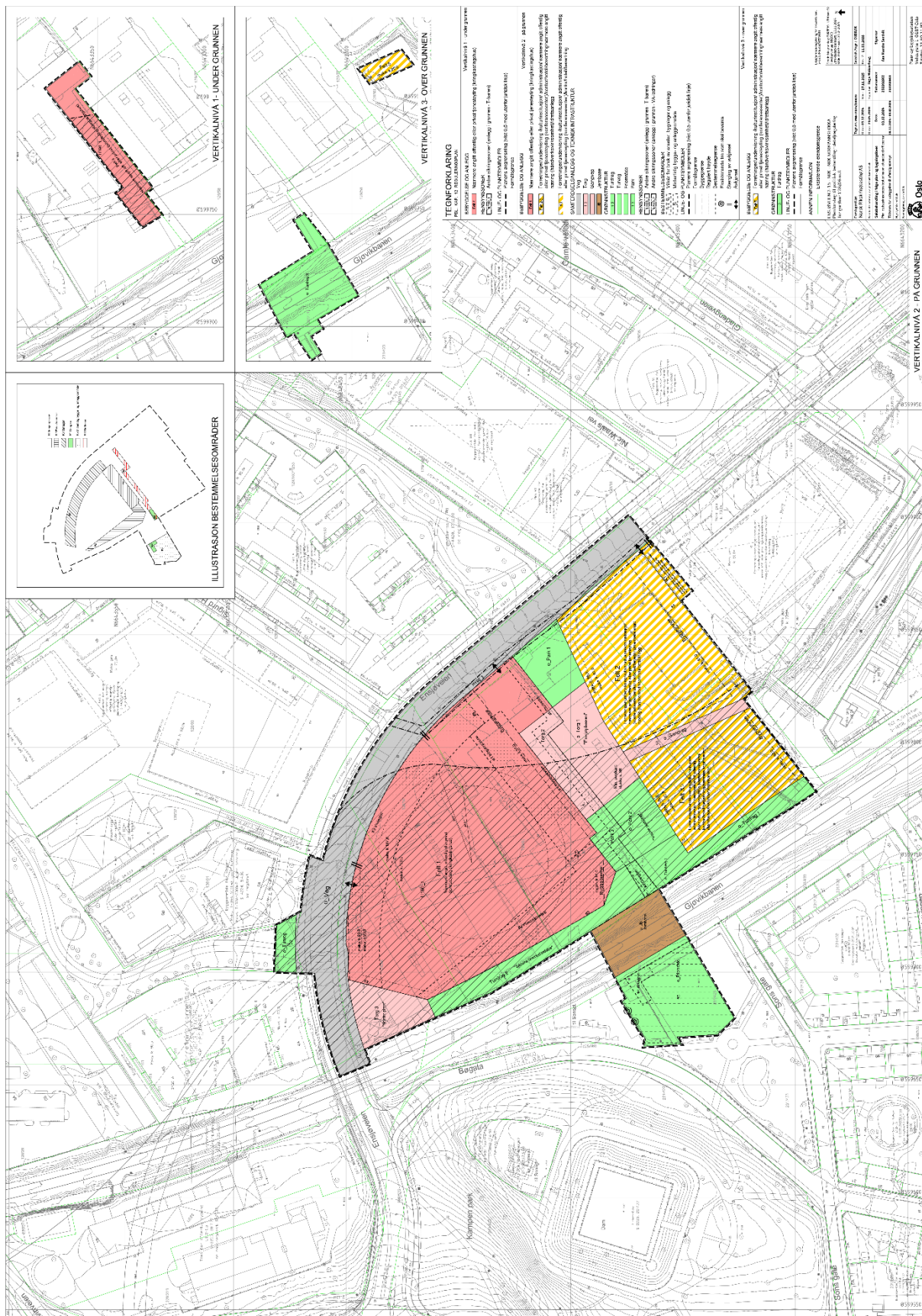
Det legges opp til bare 100 parkeringsplasser til sammen for ansatte og arrangementsbesøkende. Byrådet merker seg at NRK ikke ønsker å tilrettelegge for økt bilkjøring i en tett bysituasjon. Det er ønskelig at flest mulig besøkende og arbeidende ankommer med kollektiv, til fots eller på sykkel. Planforslaget tilrettelegger derfor for svært god sykkelparkeringsdekning og enkel adkomst fra kollektivholdeplasser samtidig som det legges særlig til rette for en styrket fremkommelighet for gående og syklende.

Byrådet slutter seg til PBEs vurderinger og konklusjon og anbefaler planforslaget.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Planen har rekkefølgekrav til opparbeidelse av alle de offentlige tiltakene innenfor planområdet. Det er i tillegg rekkefølgekrav til sikring av opparbeidelse av sykkeløsning i Økernveien fra og med krysset med Hovinveien til og med kryss med Ensjøveien. Planforslaget vil få økonomiske konsekvenser for Oslo kommune fordi det reguleres flere offentlige byrom som vil få drifts- og vedlikeholdskostnader. Dette forutsettes dekket gjennom ordinære budsjettprosesser.

Nedskalert reguleringsplankart



Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Ensjøveien 3-15 (NRK Normannsløkka)

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr. 128/96 m.fl.

Kartnummer PBE-2025/06870, datert 03.12.2024 og revidert 27.11.2025, 11.03.2026.

Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av Norsk rikskringkastings (NRK) fremtidige hovedkontor og kringkastingshus på Normannsløkka (Ensjøveien 3, 5 og 7). Det nye hovedkontoret skal tilrettelegge for at NRK på en best mulig måte kan utøve sitt samfunnsoppdrag.

Planen omfatter i tillegg eiendommene Ensjøveien 9, 11, 13, 15a og 15b, slik at det kan legges til rette for ny utvikling av nærings- og sentrumsfunksjoner. I tillegg omfatter planen en mindre del av Kampen park for å tilrettelegge for gangbro over Gjøvikbanen.

Planen har til hensikt å sikre gode forbindelseslinjer og attraktive byrom av høy kvalitet slik at planområdet blir godt integrert i byen rundt.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet – vertikalnivå 1, 2 og 3

1.1 Utforming (pbl. §12-7 nr 1, 4, 5)

1.1.1 Utforming

Området skal ha høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og uterom. Bebyggelse og uterom skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og brukmessig.

1.1.2 Plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der annet ikke er spesifisert er byggegrensen lik formålsgrensen.

1.1.3 Høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte høyder som vist på plankartet.

1.1.4 Terreng

Maksimal høyde for enkeltstående støttemur skal ikke overstige 1,5 meter.

Ved høydeforskjell over 1,5 meter skal det etableres flere murer med terrasser imellom, med 0,8-2 m bredde på hver terrasse, som skal beplantes.

Støttemurer skal oppføres i naturstein eller annet materiale av høy visuell kvalitet.

Støttemurer med høyde over 0,5 meter er kun tillatt innenfor felt o_Turdrag 1, Turdrag 2 og Torg 3, med unntak av støttemurer oppført innenfor bestemmelsesområde #6.

1.2 Funksjons- og kvalitetskrav (pbl. §12-7 nr 1, 4, 5)

1.2.1 Adkomst

Planområdet skal ha avkjørsler fra Ensjøveien som vist med piler på plankartet. Avkjørsel i nord tillates plassert opptil 5 meter lenger øst enn pil i plankart. Nødvendige frisktsoner skal ivaretas.

1.2.2 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter Oslo kommunes 3-trinnsstrategi og med anbefalte klimapåslag fra Norsk Klimaservicesenter definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» fra oktober 2025.

- Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker, og lignende.
- Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.
- Trinn 3: Bygninger og anlegg skal plasseres og utformes, og terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og det oppnås tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader.

Tilførsel av overvann til kritisk infrastruktur i grunnen skal ikke økes sammenlignet med situasjonen før utbygging.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas.

1.2.3 Vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor)

Avgrensningen for beregning av blågrønn faktor består av to delområder, hvor hver del skal oppnå en blågrønn faktor på minimum 0,5:

- del 1: Felt 1, Torg 2, Park 3, Turdrag 2 og Torg 3.
- del 2: Felt 2, Felt 3, o_Park 1, o_Torg 1, o_Park 2, o_Gangveg og o_Turdrag 1

1.2.4 Vegetasjon og biologisk mangfold

Ny vegetasjon skal være stedegen, gi årstidsvariasjoner og være flersjiktet med planter og trær tilpasset de klimatiske forholdene på stedet. Beplantning skal bidra til å stimulere insekts- og fuglelivet i området, med unntak av klatreplanter.

Nye trær skal ha følgende dimensjonering:

- Små trær: stammeomkrets ved planting på min. 12 cm målt en meter over rothals med minimum 15 m³ jordvolum per tre.
- Store trær: stammeomkrets ved planting på min. 20 cm målt en meter over rothals med minimum 20 m³ jordvolum per tre.

Trær markert i plankartet skal bevares.

1.2.5 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplasser skal være fossilfrie. Dette kravet gjelder ikke anleggsplasser på eiendommene gnr./bnr. 231/111, 128/43, 129/84 eller jernbanens løpende drifts- og vedlikeholdsaktiviteter.

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

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

1.3 Fjernvarme (pbl. §12-7, nr.8)

Tiltak over 1 000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. På søknadstidspunktet for rammetillatelse skal *kommuneplanens arealdel av 2015, punkt 4.3* legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder eller løsninger dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme

2 Dokumentasjonskrav (pbl. §12-7, nr.12)

2.1.1 Illustrasjonsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det sendes inn illustrasjonsplan i målestokk 1:500 som tilsvarer inndeling av delområder for blågrønn faktor.

Illustrasjonsplanen skal vise det omsøkte tiltaket slik det framkommer i utomhusplan, takplan, byggeplan og landskapsplan, utforming av takflater og bebyggelsen, krav til utearealer og i sammenheng med det planlagte helhetsgrepet for området inkludert blågrønn faktor, og eksisterende bebyggelse.

2.1.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for det aktuelle byggeområdet. Utomhusplan skal godkjennes ved rammetillatelse. Utomhusplanen skal vise rekreasjons- og oppholdsarealer, forbindelser, sikringstiltak, belysning, møblering, eksisterende og ny beplantning, overvannshåndtering, eksisterende og nytt terreng (støttemur) samt redegjøre for universell tilgjengelighet og sol-/skyggevirksomheter. Planen skal også redegjøre for materialbruk for faste belegg, kantmarkeringer, sykkelparkering, avkjørsel, ankomstplass, nødkjøring for tjenestebiler og oppstillingsplasser for brannbil.

Det skal dokumenteres hvordan feltene tilpasses den eksisterende bebyggelsen innenfor plangrensen, i tilfelle ikke alle tiltakene etableres samtidig.

2.1.3 Takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det innsendes takplan i målestokk 1:100 for det aktuelle byggeområdet. Takplan skal godkjennes ved rammetillatelse. Takplan skal vise soneinndelinger, støy- og vindavskjerming, solcellepaneler, oppholdsarealer, utstyr for sittegruppe og beplantning, belysning, pergola og driftsbygg. Den skal redegjøre for vekst- og jorddybde for vegetasjon, samt løsninger for overvannshåndtering på tak.

2.1.4 Byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for offentlige samferdsels- og teknisk infrastrukturtiltak skal det innsendes byggeplan. Planen skal vise kotehøyder, kjørearealer, gangarealer, sykkelanlegg, avkjørsler, varemottak, trafiksikkerhetstiltak, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy og beredskap, sykkelparkering, belegg, kantmarkeringer, faste utemøbler, sikringstiltak, eksisterende og nye trær, belysning og inngangssoner.

2.1.5 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for offentlige grønstrukturtiltak, torg og turdrag skal det innsendes en landskapsplan, som er målsatt og lesbar i målestokk 1:200, og viser utforming og sammenheng mellom offentlige grøntstrukturarealer og private områder. Planen skal vise terrengbearbeiding, eksisterende og nye kotehøyder, vegetasjon, fall, vannavrenning, snølagring, belysning, bymøblering, øvrige elementer og konstruksjoner. Sammen med

landskapsplanen skal det redegjøres for gjennomført medvirkning knyttet til utforming og bruk av offentlige grøntstrukturarealer innenfor planområdet.

2.1.6 Plan for overvannshåndtering og flomvann

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

Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse. Prinsippet for håndtering av overvann under anleggsperioden skal dokumenteres ved rammesøknaden og detaljeres før igangsettingstillatelse gis.

2.1.7 Plan for trafikkavvikling og anleggsfasen

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak skal det innsendes rigg- og anleggsplan for trafikkavvikling innenfor planområdet i anleggsperioden. Planen skal vise framkommelighet og sikkerhet for alle trafikantgrupper i anleggsfasen, anleggssone, riggområder, midlertidige deponier, anleggsfunksjoner, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, og støvdemping.

2.1.8 Marksikringsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en marksikringsplan for hele planområdet. Planen skal redegjøre for sikring av større trær og terreng i byggeperioden. Planen skal vise eksisterende innmålt vegetasjon og trær som skal bevares (trær måles inn med stammeomkrets, kronens omfang og anslått rotsoneplassering), hvilke sikringstiltak som skal benyttes og plassering av disse, krav til sikringstiltak (for eksempel krav til utforming av sikkerhetsgjerd, oppbygging av midlertidig bærelag, stammevern, vanning i anleggsperioden, bruk av lette maskiner, mm), nytt og eksisterende terreng, bygg og konstruksjoner over og under bakken, grøftetraséer for infrastruktur, plassering av kummer, midlertidig lagerplass for jord- og steinmasser, midlertidige anleggsveier og areal avsatt for snøopplag dersom gjennomføring i vinterhalvåret. Marksikringsplanen skal forelegges Bymiljøetaten for uttalelse.

2.1.9 Kvalitetsprogram for energi og miljø

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det sendes inn et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. Kommuneplanens arealdel 2015 § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering, samt angi risiko og behov for avbøtende tiltak. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen.

2.1.10 Grunnforhold

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det sendes inn måleprogram for måling av grunnvannstand.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak skal det sendes inn sluttrapport som omfatter dokumentasjon av målinger, risikovurdering av hvordan grunnvann påvirkes av utbygging og vurdering av behov for ytterligere måling av grunnvannstand etter gjennomført utbygging.

For tiltak som vil kunne medføre endringer i spennings- eller grunnvannsforhold, skal det vedlegges en geoteknisk vurdering som dokumenterer at hensynet til konstruksjoner og infrastruktur over og under bakken er ivaretatt.

Tiltaksplan iht. forurensningsforskriftens § 2-6 som vil kreve utførelse av ytterligere miljøprøvetakning innenfor planområdet skal leveres senest 5 måned etter

igangsettingstillatelse i oppstart av gravearbeid. Det skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten og Plan- og bygningsetaten.

2.1.11 Tiltaksplan sikringssone bane H190_1

Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor sikringssone H190_1 skal tiltaksplan og risikoanalyse for avbøtende tiltak være forelagt og godkjent av anleggseier (hhv Sporveien for T-bane og Bane NOR for jernbane).

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges og godkjennes anleggseier før det kan gis igangsettingstillatelse.

2.1.12 Tiltaksplan sikringssone VA-anlegg H190_2

Der nybygg plasseres nærmere VAVs hovedledningsnett enn det avstandskravene i VA-norm - Oslo kommune (sist endret 16.03.2026) tilsier, skal tiltakshaver ved rammesøknad påvise ledningenes plassering og dokumentere løsninger som sikrer VA-ledningene og ivaretar nødvendig tilgang for drift og vedlikehold.

2.1.13 Vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor)

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det sendes inn dokumentasjon på blågrønn faktor.

2.1.14 Teknisk detaljplan bro over Gjøviksbanen

Før det gis rammetillatelse for gangbro over Gjøvikbanen skal teknisk detaljplan være godkjent av Bane NOR og Bymiljøetaten.

2.1.15 Lokalklima

Det skal redegjøres for vindforhold før rammesøknad gis, slik at det fremgår hvordan vindkomfort er ivare tatt i byrommet. Dette gjelder spesielt oppholdssoner og adkomstområder.

Det skal også redegjøres for solforhold før rammesøknad gis, slik at det fremgår hvordan solforholdene er ivare tatt i byrommet, med særlig vekt på plassering av oppholdssoner og tregrupper.

3 Fellesbestemmelser for felt

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt 1, 2, 3, 4 og 5 – vertikalnivå 1, 2 og 3)

3.1.1 Utnyttelse og arealbruk

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

3.1.2 Utforming

Det skal legges særlig vekt på detaljering og høy arkitektonisk kvalitet i første etasje. Bebyggelse skal ha hovedinnganger fra Ensjøplassen (o_Torg 1 og Torg 2).

3.1.3 Tak og takterrasser

Tak skal utformes som grønne tak, anlegg for overvannshåndtering eller takterrasser for opphold. Disse kan kombineres med anlegg for solceller eller energiproduksjon. Grønne tak skal ha beplantning som styrker biologisk mangfold og ha flater som fordrøyer overvann.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en integrert del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Trappe- og heisanlegg, rekkverk, solcelleanlegg eller andre tekniske installasjoner skal innpasses som deler av bebyggelsens hovedvolum eller skjermes.

3.1.4 Bilparkering

Det tillates ikke bilparkering på terreng, med unntak av 4 plasser for forflytningshemmede.

3.1.5 Renovasjonsløsninger

Renovasjon skal plasseres innenfor fasadeliv og integreres i byggets arkitektoniske uttrykk. Renovasjonsanlegg skal ha atkomst via avkjørsler fra Ensjøveien som vist med piler på plankartet.

3.2 Fellesbestemmelser for felt 2,3 og K1 – vertikalnivå 2

Det skal etableres felles avkjørsel for feltene F2, F3 og K1. Bestemmelsesområdet gjelder for eiendommene gnr/bnr. 129/76, gnr/bnr. 129/77, gnr/bnr. 129/58, gnr/bnr. 129/45, gnr/bnr. 129/93 og gnr/bnr. 129/85.

3.3 Fellesbestemmelser for Felt 1, Torg 2, Torg 3, Park 3 og Turdrag 2 – vertikalnivå 2

3.3.1 Sikringstiltak

Innenfor feltene kan det etableres perimetersikring for Kringkastingshuset og NRKs virksomhet. Sikringstiltakene skal integreres i landskap, vegetasjon, terreng eller møblering. Maks avstand mellom sikringselementer skal være 1,2 m. Det tillates pullerter kun der mobile kjøresperrer anses som nødvendige.

3.3.2 Nød- og utrykningskjøring

Det skal ivaretas fremkommelighet for utrykningskjøretøy og snøbrøyting til alle bygg og uteområder innenfor feltene.

Bestemmelser til arealformål

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

4.1 Nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting (Kringkastingshus), Felt 4 – Vertikalnivå 1

Området tillates benyttet til kjeller for felt 1. Innenfor felt 4 skal overkant dekke ligge minst 1 m under ferdig planert terreng.

4.2 Nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting (Kringkastingshus), Felt 1– Vertikalnivå 2

4.2.1 Utnyttelse og arealbruk

Samlet bruksareal over bakken skal ikke overstige BRA 46 000 m².

BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Inngangsfoajé, kafé, konsertvirksomhet, monteringshaller, verksteder skal plasseres i første etasje og underetasje, med innsyn fra gate eller byrom.

Innenfor området tillates også bevertning som kafé og mindre serveringssted.

Det skal plantes min. 12 små trær.

4.2.2 Høyder

Bebyggelsen skal utformes med to hovedvolumer. Det ene volumet er en base som møter landskapet og omgivelsene rundt med øvre gesims opp til kote +91. Det andre volumet er en sirkulær «krone» som ligger over basen og skal ikke overstige kote +107, eksklusiv eventuelle tekniske oppbygg. Innenfor de to øverste meterne tillates kun tekniske bygg eller glasstak, og skal ikke overstige kote +109, som angitt i plankartet.

Det tillates over kote +107 inntil 1 400 m² takoppbygg for heis- og trappesjakt samt tekniske installasjoner. Dersom takoppbygg over kote +107 har et samlet areal over 600 m² skal det, for å visuelt ramme inn installasjonene, etableres en sirkulær skjerm på opptil 2 meters høyde, som er minst 8 meter tilbaketrukket fra kronens fasade. Skjermen kan være delvis åpen, men skal oppfattes som en helhetlig form på avstand. Den skal ha nøytral tone og ikke overstige maksimal høyde som angitt på plankartet.

4.2.3 Utforming av bebyggelsen

Kringkastingshuset skal utformes med et helhetlig uttrykk. Faste eller bevegelige solavskjerminger skal være en integrert del av byggets fasadekonsept. Utvendig solavskjerming skal utføres i ikke-reflekterende eller lavreflekterende materialer og farger som bidrar til et helhetlig fasadeuttrykk.

Basen:

Fasaden i basen skal utføres hovedsakelig i tegl eller naturstein. Fasader skal utformes med variasjon i relieff og dybde. Det skal benyttes arkitektoniske virkemidler som inntrukne partier, utkragede elementer, materialbruk, vindusplassering eller tilsvarende for å skape variasjon og oppdeling i fasaden.

I fasader mot Søndre tverrforbindelse, Ensjøveien, Ensjøplassen og Nordre plass, skal det være flere innsyn fra utvendig bakkeplan til kringkastingshusets funksjoner knyttet til produksjon eller publikumsfunksjoner. Det skal være innsyn til inngangsfoajé, kafé, konsertstudio og verksteder. Områder der fasaden er lukket (uten innsyn) skal fasaden skjermes med vegetasjon, kunst eller ha særskilt arkitektonisk opplevelsesverdi. Mot nord tillates en mer lukket fasade for å skjerme logistikkfunksjoner.

Det skal etableres minst to sekundære innganger, hvorav en mot Søndre tverrforbindelse og en mot Torg 3.

Hovedinngangen skal utformes som et tydelig og offentlig orientert ankomstpunkt.

Hovedtrappen ved hovedinngangen skal være synlig fra uteareal og gis overlys som bidrar til gode dagslysforhold, orienterbarhet og høy arkitektonisk kvalitet.

På basens nordøstre hjørne skal det etableres en plantevegg med en minimumsbredde på 8 meter på hver side av hjørnet. Planteveggen skal legge til rette for at klatreplanter kan vokse opp til en høyde på minst 5 meter, eller henge ned fra en tilbaketrukket etasje over.

Kronen:

Kronen skal utformes som et sirkulært volum med brutto radius på maksimum 40 meter og minimum 35 meter. Den nederste etasjen i kronen skal trekkes minimum 2 meter tilbake fra den ytre fasaden.

Kronen skal ha en fasade med en vertikal hovedstruktur. Det tillates belysning på tilgjengelige takterrasser og på kronen. Kronens belysning skal være dempet, slik at den ivaretar både kronens synlighet i bybildet, men også naboer i nærområdet

Tekniske installasjoner på kronens tak som ligger under kote +107 skal skjermes med kronens ytre gesims, slik at kronen får en enhetlig form og skjuler tekniske installasjoner.

Minimum 50% av tak skal være grønne.

4.2.4 Parkering

Felt 1 skal ha parkering med tilhørende kvalitetskrav i tråd med norm vedtatt i bystyret 14.12.2022 etter følgende beregning:

Det tillates inntil 45 bilparkeringsplasser for ansatte/besøkende.

Det tillates inntil 55 bilparkeringsplasser for tjenestebiler knyttet til kringkastingsfunksjon. Parkering tilrettelagt for forflytningshemmede skal etableres i henhold til parkeringsnorm med tilhørende kvalitetskrav.

Det skal etableres min. 640 sykkelparkeringsplasser, hvorav 90-120 skal være på terreng.

4.2.5 Adkomstplass

På sørøstlig del av felt 1 skal det tilrettelegges for atkomst, kjøre- og manøvreringsareal for hente- og bringetrafikk til felt 1. Snuplass skal dimensjoneres for personbiler og det skal etableres 2 parkeringsplasser for forflytningshemmede. Ankomstplass-sonen skal integreres i landskapet. Adkomstplassen og feltene o_Park 1 og Torg 2 skal til sammen danne et helhetlig byrom.

Det skal etableres en bilfri adkomst med minimum 3 m bredde mellom Ensjøveien og Torg 2. Adkomsten skal ha samme materiale som Torg 2.

4.3 Kombinert formål forretninger/undervisning /kulturinstitusjon/administrasjon/ nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting (konferansesenter)/kontor/hotell/bevertning/nærmere angitt næring (håndverksvirksomhet) /Idrettsanlegg, Felt 2 og 3 – Vertikalnivå 2

4.3.1 Utnyttelse og arealbruk

Samlet bruksareal over bakken skal ikke overstige maks BRA 20 000 m². Det inkluderer eventuell overbygning og sammenkobling av bebyggelsen over o_Gangveg i Vertikalnivå 3 (Felt 5).

Areal under terreng som omfatter støttefunksjoner til hovedformål skal ikke medregnes i BRA. Det gjelder areal for bil og sykkelparkering med unntak av areal i mobilitetshub, boder, trapp/heis, tekniske rom og lager for virksomhetene inkludert søppelrom, samt adkomstrampe og logistikkareal.

Det skal plantes min. 2 små trær.

4.3.2 Utforming av bebyggelsen

Byggefeltene skal ha et enhetlig og felles arkitektonisk uttrykk.

Langs Vestre parkdrag, Ensjøplassen (felt o_Park 1, o_Torg 1 og o_Park 2) og Ensjøveien skal det plasseres utadrettet virksomhet. Minimum 50 % av førsteetasje mot Vestre parkdrag, Ensjøveien og o_Turdrag 1 skal være åpne for innsyn.

Inngangssoner skal markeres i bygulvet med samme materiale som o_Torg 1. Det skal etableres minimum én hovedinngang mot Ensjøveien, samt minimum to sekundære innganger fra/mot o_Torg 1.

Minimum 50% av tak skal være grønne. Minste jorddybde på grønne tak skal være 10 cm og minst 500 m² av takarealet skal ha jorddybde over 40 cm.

4.3.3 Avkjørsel og varelevering

Avkjørsel skal være felles for felt 2, 3, 5 og K1.

Varelevering skal løses integrert i bebyggelse.

4.3.4 Parkering

Bilparkering skal etableres i samsvar med parkeringsnorm vedtatt i Bystyret 14.12.2023, med følgende kvalitetskrav for tett by.

Det skal etableres 2 parkeringsplasser for forflytningshemmede på terreng.

Sykkelparkering skal etableres i henhold til parkeringsnorm med tilhørende kvalitetskrav.

Antall parkeringsplasser for bil skal beregnes etter følgende norm:

- Fra 0 til 0,5 plasser per 100 m² BRA tjenesteyting
- Fra 0 til 0,2 plasser per 100 m² BRA kontor
- Fra 0 til 0,5 plasser per 100 m² BRA handel og service
- Fra 0 til 0,2 plasser per 100 m² BRA hotell/overnatting
- Fra 0 til 0,2 plasser per 100 m² BRA idrettsanlegg

4.4 Kombinert formål forretninger/ undervisning/ kulturinstitusjon/ administrasjon/ nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting (konferansesenter)/ kontor/ hotell/ bevertning/ felt K1 - Vertikalnivå 2

Felt K1 er avkjørselsareal til gnr/bnr. 129/85. Området skal være en del av felles avkjørsel med Felt 2 og 3.

4.5 Kombinert formål forretninger/undervisning /kulturinstitusjon/administrasjon/ nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting (konferansesenter)/kontor/hotell/bevertning/nærmere angitt næring (håndverksvirksomhet)/ Idrettsanlegg, Felt 5 – Vertikalnivå 3

4.5.1 Utnyttelse og arealbruk

Samlet bruksareal skal ikke overstige BRA 165 m².

4.5.2 Høyder og plassering

Det skal være minst 10 m frihøyde over o_Gangveg.

4.5.3 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal utformes som en integrert del av Felt 2 og 3, med samme materialbruk og arkitektonisk uttrykk, det gjelder også undersiden av brokonstruksjonen.

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

5.1 Fellesbestemmelser for felt o_Torg 1 og Torg 2 (Ensjøplassen) – vertikalnivå 2

Ensjøplassen skal utformes som et sammenhengende, allment tilgjengelig bygulv med en kombinasjon av harde overflater, trær og vegetasjonsfelt, møblering og sykkelparkering. Det skal etableres oppholdssoner med sitteplasser som får minimum 4 timer sol per jevndøgn. Fremkommelighet for myke trafikanter skal vektlegges.

Det tillates etablering av permanente og midlertidige kunstinstitallasjoner.

Feltene skal opparbeides med enhetlig og lik materialbruk. Overflater i byrom skal utformes med høy kvalitet, med hovedbelegg i naturstein eller materiale med tilsvarende høy kvalitet. Belegg skal være universelt utformet og bidra til byrommets estetiske og funksjonelle kvaliteter. Det tillates ikke bruk av asfalt.

Overgangen i dekke mellom offentlig og privat torg skal markeres tydelig, samtidig som visuell kontinuitet ivaretas.

5.2 Felt o_Veg (Ensjøveien) – vertikalnivå 2

Felt o_Veg skal være offentlig.

Innenfor arealet skal det etableres kjørebane, trafikksikre gang- og sykkelløsninger, fortau og grønne felt. Det skal sikres en trafikksikker kobling og kryssing for gående og syklende mellom Turvei D2 og Ensjøveien. Fortau skal ha en minimumsbredde på 3,0 meter. Trerækker skal etableres der det er minimumsbredde på 2,5 meter mellom sykkelfelt og fortau. Der hvor det ikke er plass til trerække, tillates etablering av grønne rabatter.

5.3 Felt o_Torg 1 (Del av Ensjøplassen) – vertikalnivå 2

Det skal plantes min. 8 små trær og 1 stort.

Felt o_Torg 1 skal være offentlig.

5.4 Felt Torg 2 (Del av Ensjøplassen) – vertikalnivå 2

Torget skal opparbeides allment tilgjengelig.

Det skal plantes min. 5 små trær.

5.5 Felt Torg 3 (Nordre plass) – vertikalnivå 2

Nordre plass skal utformes som blågrønn plassdannelse med oppholds- og opplevelseskvaliteter. Torget skal opparbeides allment tilgjengelig. Byrom skal utformes med hovedbelegg av høy kvalitet, som naturstein, eller materiale med tilsvarende høy kvalitet. Det tillates ikke bruk av asfalt.

Innenfor området skal det etableres overvannshåndtering i form av fordrøyningsbasseng eller vannspeil og oppholds- og møbleringssone. Det skal integreres en eller flere installasjoner eller kunstneriske elementer knyttet til NRKs virksomhet som skal bidra til plassens identitet, opplevelseskvalitet og helhetlige utforming. Elementet eller elementene skal være synlige fra D2-krysset.

Det skal etableres en sammenhengende, gjennomgående tursti med minimum bredde 3,5 meter fra Søndre tverrforbindelse (Turdrag 2) til Ensjøveien (o_Veg).

Sykkelparkering tillates etablert.

Det skal plantes min. 5 små trær og min. 1 stort tre.

5.6 Felt o_Gangveg, Gangveg – vertikalnivå 2

Området skal være offentlig og etableres som gangvei. Gangveien skal etableres med samme materialitet som hardt dekke på o_Torg 1 (del av Ensjøplassen)

Fremkommelighet for nød- og utrykningskjøretøy skal opprettholdes.

5.7 Felt o_JB, Jernbane (Gjøvikbanen) – vertikalnivå 2

Området skal være offentlig og benyttes til tog- og jernbaneformål. Det tillates etablering av bærestruktur for gangbro, der utforming og plassering er i samsvar med gjeldende tekniske krav for jernbaneinfrastruktur, og som ikke er til hinder for jernbanens drift, vedlikehold eller sikkerhet.

5.8 Felt o_Turdrag 3 - vertikalnivå 3

Området skal være offentlig og benyttes til gangforbindelse over Gjøvikbanen.

Broen skal utformes nøkternt med enhetlig materialitet på tvers av jernbanen, med skånsom fargebruk, tilpasset dimensjonering og konstruksjon. Broen skal utformes med en gangpassasje med minimum fri bredde på 3,0 meter. Det inkluderes trapp som skal utstyres med dobbel skinne. Innenfor området tillates nødvendige konstruksjoner, fundamentering og trapper tilknyttet gangbroen.

6 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

6.1 Fellesbestemmelser for felt o_Park 1, o_Park 2 og Park 3 (Vestre parkdrag) – vertikalnivå 2

Vestre parkdrag skal opparbeides parkmessig, tilrettelegges for bevegelse og opphold og oppleves som en helhet. Opparbeidelse av feltene skal tilrettelegges for ulike bruk og ulike brukergrupper. Det skal opparbeides en universelt utformet gangforbindelse gjennom feltene.

Det skal opparbeides oppholdssoner med sitteplasser.

Innenfor området tillates det etablert sykkelparkering, møblering og kunst.

Feltene skal opparbeides med enhetlig og lik materialbruk. Det tillates ikke bruk av asfalt.

Overgangen i dekke mellom offentlig og privat park skal markeres tydelig, samtidig som visuell kontinuitet ivaretas.

6.2 Fellesbestemmelser for felt o_Turdrag 1 og Turdrag 2 (Søndre tverrforbindelse) – vertikalnivå 2

Søndre tverrforbindelse skal opparbeides som grønt turdrag med bruk av naturmaterialer og beplantning av ny vegetasjon. Det skal etableres sammenhengende tursti gjennom feltene langs Gjøvikbanen. Turstien skal ha en gjennomgående bredde mellom 2,0 og 3,5 meter. Turstien skal opparbeides med kompakt grus, naturstein eller materiale med tilsvarende kvalitet som hovedbelegg.

Innenfor området tillates det etablert sykkelparkeringsanlegg, møblering og kunst.

6.3 Fellesbestemmelser for felt o_Turdrag 1, o_Turdrag 3 og gangbro – vertikalnivå 2 og 3

Overgangen i dekke mellom offentlig og privat turdrag skal markeres tydelig, samtidig som visuell kontinuitet ivaretas.

6.4 Felt o_Park 2 – vertikalnivå 2

O_Park 2 skal være offentlig.

6.5 Felt o_Turdrag 1 (del av Søndre tverrforbindelse) – vertikalnivå 2

Det skal plantes min. 5 små trær.

O_Turdrag 1 skal være offentlig.

6.6 Felt Turdrag 2 (del av Søndre tverrforbindelse) – vertikalnivå 2

Det skal plantes min. 7 små trær og min. 1 stort tre.

6.7 Felt o_Turveg (del av D2) – vertikalnivå 2

Det skal opparbeides kobling av turvei D2 med felt o_Veg.
Felt o_Turveg skal være offentlig.

6.8 Felt o_Park 1 – vertikalnivå 2

Det skal plantes min. 8 små trær og min. 2 store trær.
Felt o_Park 1 skal være offentlig.

6.9 Felt o_Park 2 – vertikalnivå 2

Det skal plantes min. 5 små trær.
Felt o_Park 2 skal være offentlig.

6.10 Felt Park 3 – vertikalnivå 2

Det skal plantes min. 3 små trær.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

7 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

7.1 Andre sikringssoner – Anlegg i grunnen (T-banen), H190_1 – vertikalnivå 1, 2 og 3

Innenfor området er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving eller andre tiltak som kan medføre skade på T-baneanlegget uten forhåndsgodkjenning fra anleggseier, jf. Jernbanelovens § 10. Fremtidige planer om utvidelse av T-banenettet skal hensyntas.

7.2 Andre sikringssoner – Anlegg i grunnen (VA ledninger), H190_2 – vertikalnivå 2

Innenfor området er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak uten forhåndsgodkjenning fra Vann- og avløpsetaten.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

8 Bestemmelsesområde #1 Inngangssone – vertikalnivå 2

Innenfor bestemmelsesområde #1 Inngangssone, som vist på plankartet, skal hovedinngangspartiet til Kringkastingshuset plasseres. Inngangssonen skal ha høy grad av tilgjengelighet, være tydelig markert og ha særlig høy kvalitet i materialbruk. Det skal legges til rette for høy grad av innsyn mellom innsiden av bygget og uterommene. Inngangssonene til bygget skal markeres i belegning.

Det skal innenfor området opparbeides ett eller flere byrom på totalt minimum 550 m². Byrom skal opparbeides med minimum én plassdannelse på minimum 200 m². Belegg i uterom skal opparbeides med en tilsvarende kvalitet i uttrykk og materialbruk som felt Torg 2 (del av Ensjøplassen) og Park 3 (del av Vestre parkdrag).

Det tillates maks 200 m² utkraging over inngangssonen med minst 10 m frihøyde.

9 Bestemmelsesområde #2 Plassdannelse – vertikalnivå 2

Det skal innenfor bestemmelsesområdet etableres byrom på minst 550 m². Disse skal ikke overdekkes. Byrom skal opparbeides med minimum én plassdannelse på minimum 200 m² som vender mot Park 3 og Turdrag 2.

Uterommene tillates anvendt til Felt 1 funksjoner, herunder eksempelvis bespisningsareal, produksjonsareal eller øvrige funksjoner knyttet til drift. Det skal opparbeides oppholdssoner langs turstien, med minst 10 sitteplasser.

Turstien kan integreres som en del av byrommet innenfor bestemmelsesområde #2.

Det tillates maks 100 m² utkraging over inngangssonen med minst 10 m frihøyde.

10 Bestemmelsesområde #3 Variasjon – vertikalnivå 2

Innenfor bestemmelsesområde #3 Variasjon, som vist på plankartet, skal det legges til rette for variasjon i bebyggelsens volum, både vertikalt (høyde) og horisontalt (fotavtrykk).

Maksimum 20% av fasader tillates lagt inntil formålsgrænse. Øvrige deler skal ha varierte avstander fra formålsgrænse.

Minimum 450 m² ikke overbygd uteareal skal opparbeides innenfor #3. Dette arealet kan anvendes til inngangssoner, oppholdsareal, møbleringssoner, overvannshåndtering eller sykkelparkering. Byrom innenfor bestemmelsesområdet skal i hovedsak være grønt, med unntak av arealer ved fasader med direkte inngang eller innsyn.

11 Bestemmelsesområde #4 Gangbro – vertikalnivå 2

Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates etablering av gangbro med trapp over Gjøvikbanen. Plasseringen av broen skal ikke redusere fotballøkkens funksjonalitet. Innenfor området tillates nødvendige konstruksjoner, fundamentering og trapper tilknyttet gangbroen. Se også bestemmelsen for felt o_Turdrag 3 ovenfor.

12 Bestemmelsesområde #5 Midlertidig bygge- og anleggsområde – vertikalnivå 2

- Midlertidig bygge- og anleggsområde tillates brukt til gjennomføring av gangbro. Det midlertidig bygge- og anleggsområdet opphører når gangbro er ferdigstilt. Området skal være ryddet og istandsatt senest innen seks måneder etter at gangbro er ferdigstilt, og kommunen skal varsles om dette. Dette gjelder særlig lekeplassen for aldersgruppen 0–6 år og balløkken.
- Midlertidig plassering av kurv og bordtennisbord skal avklares og sikres i dialog med BYM.
- Trær markert i plankartet skal bevares. Øvrige trær skal søkes bevart. Fjerning av eksisterende store trær med stammeomkrets over 100 cm, målt 1 meter over bakken, skal dokumenteres i søknad om tiltak, og trærne skal erstattes innenfor samme område.

13 Bestemmelsesområde #6 Støttemur

Innenfor bestemmelsesområde #6 tillates det etablert støttemur opptil 3 m.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til tiltak innenfor felt 2 og 3 skal støttemuren utgjøre maksimalt 0,5 meter. Dersom støttemuren allerede er etablert skal den reduseres til 0,5 meter, eventuelt kan hele muren fjernes.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

14 Før rammetillatelse gis

Følgende tiltak skal være sikret opparbeidet før rammetillatelse på angitte byggeområder:

Før det gis rammetillatelse bygge- og anleggstiltak innenfor felt 1, 2 og 3 skal:

- gangbro over Gjøvikbanen (innenfor felt o_Turdrag 3 og #4 Gangbro) være sikret opparbeidet
- sykkelløsning i Økernveien fra og med krysset med Hovinveien til og med kryss med Ensjøveien være sikret opparbeidet.

15 Før igangsettingstillatelse gis

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor bestemmelsesområde #5 Midlertidig bygge- og anleggsområde skal tidligere Kampen lekepark (mellom Plaskedammen og grusplassen i Kampen park) istandsettes slik at den kan benyttes til lek for store barn 7-12 år.

16 Før bebyggelse tas i bruk

Følgende tiltak skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse på angitte byggeområder:

16.1 Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor Felt 1, Felt 2 og Felt 3 skal gateutforming (o_Veg), langsmed tilhørende felt, torg og park være ferdig opparbeidet. Det gjelder også oppgradering av krysningspunkt for sykkel og gående turvei D2 x Ensjøveien.

16.2 Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor Felt 1 skal Torg 2, Torg 3, Turdrag 2, Park 3 og gangbro (innenfor bestemmelsesområde #4 og o_Turdrag 3) være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.

16.3 Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor Felt 2 skal o_Park 1 være opparbeidet iht. godkjent byggeplan.

16.4 Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor Felt 3 skal o_Turdrag 1 og o_Park 2 være ferdig opparbeidet iht. godkjent byggeplan.

16.5 Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor siste felt av Felt 2 og 3 skal o_Torg 1 og o_Gangveg være ferdig opparbeidet.

16.6 Før det gis midlertidig brukstillatelse for Felt 1, skal tiltak for vegetasjon og vannhåndtering være ferdig opparbeidet. Dette gjelder felt Torg 2, Park 3, Turdrag 2 og Torg 3 i tillegg til Felt 1.

16.7 Før første midlertidige brukstillatelse for bygget (Felt 1) gis skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet.

16.8 Før det gis midlertidig brukstillatelse for Felt 2 og 3, skal tiltak for vegetasjon og vannhåndtering være ferdig opparbeidet. Dette gjelder felt o_Park 1, o_Torg 1, o_Park 2, o_Gangveg og o_Turdrag 1 i tillegg til Felt 2 og 3.

16.9 Før første midlertidige brukstillatelse for Felt 2 og 3 gis skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljregulering med konsekvensutredning for Ensjøveien 3-15, som reguleres fra sentrumsformål og industri til:

- Bebyggelse og anlegg, Nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting (kringkastingshus), Forretninger/undervisning/kulturinstitusjon/administrasjon/nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting (konferansesenter)/kontor/hotell/bevertning/nærmere angitt næring (håndverksvirksomhet)/idrettsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, Veg, Torg, Gangveg, Jernbane
- Grønnstruktur, Turdrag, Turveg, Friområde, Park
- Hensynssoner, Andre sikringssoner (anlegg i grunnen – T-banen), Andre sikringssoner (anlegg i grunnen – VA-ledninger)

som vist på kart merket PBE-2025/06870, datert 03.12.2024 og revidert 27.11.2025, 11.03.2026.

Byrådet, den

Eirik Lae Solberg

Anita Leirvik North

Vedlegg:

1. Plan- og bygningsetatens saksframstilling
2. Oversendelse av bemerkninger OE - del 1
3. Oversendelse av bemerkninger OE - del 2
4. Bemerkninger etter OE utenfor frist
5. Bemerkningshåndtering offentlig ettersyn
6. Bemerkninger begrenset høring
7. Bemerkningshåndtering begrenset høring
8. Bemerkningshåndtering utenfor frist
9. Innbyggerforslag av 04.11.2025 - Krav om at jernbanebro fra Ensjø til Kampen park frafalles
10. Reguleringsbestemmelser
11. Illustrasjonshefte
12. Kvalitetsprogram for arkitektur
13. Kvalitetsprogram for miljø og energi
14. Blågrønn faktor NRK
15. Blågrønn faktor Ensjøveien 9-15

Vedlegg:

16. Undersøkelser og KU ihht planprogram, sammendrag
17. Oppsummeringstabell for valg av planalternativ (planforslaget)
18. Justert planforslag - oversikt prosess
19. Justert planforslag, ivaretagelse av undersøkelser og KU
20. Rev Illustrasjonsplan
21. Bemerkninger til planprogram
22. Bemerkninger til varsel om planoppstart
23. Bemerkningshåndtering oppstart og planprogram
24. Epost, erklæring om allmennhetens ferdsel og bruk
25. Fastsatt planprogram
26. Forslagsstillers planbeskrivelse
27. Samtykke til tinglysning
28. Hovedfunksjonsprogram
29. Medvirkningsrapport
30. Sosiokulturell stedsanalyse
31. Kunngjørings - og varslingsmateriale for oppstart av planarbeid
32. Nær- og fjernvirkning utredningsnotat
33. Fjernvirkning tegningshefte
34. Nærvirkning tegningshefte
35. Lokalklima utredningsnotat
36. Lokalklima tegningshefte
37. Kulturminner utredningsnotat
38. Trafikkanalyse utredningsnotat
39. Mobilitetsplan
40. Felles adkomst undersøkelsesnotat
41. Brann og utrykning undersøkelsesnotat
42. Egnethet for bolig undersøkelsesnotat
43. Overvannsplan undersøkelsesnotat
44. Naturmangfold undersøkelsesnotat
45. Klimagassutslipp undersøkelsesnotat
46. Gjenbruk og materialvalg undersøkelsesnotat
47. Energiløsninger undersøkelsesnotat
48. Solenergi undersøkelsesnotat
49. Vurdering gjenbruk av bygg undersøkelsesnotat
50. Støy og vibrasjoner undersøkelsesnotat
51. Luftkvalitet undersøkelsesnotat
52. Hydrogeologi undersøkelsesnotat
53. Forurensning grunn og vann undersøkelsesnotat
54. Støysimuleringer undersøkelsesnotat
55. Naturfare utredningsnotat
56. Geoteknisk datarapport
57. Vurdering av bæresystem undersøkelsesnotat
58. Ingeniørgeologi undersøkelsesnotat
59. Teknisk infrastruktur utredningsnotat
60. Anleggsfase undersøkelsesnotat
61. Virksomhetsfare undersøkelsesnotat
62. Sikringsrisikovurdering undersøkelsesnotat
63. Tilleggsnotat gangbro
64. Tilleggsnotat nær- og fjernvirkning

Vedlegg:

65. Tegningshefte nær og fjernvirkning
66. Tilleggsnotat lokalklima
67. Tilleggsnotat kulturminner og -miljø
68. Tegningshefte kulturminner og -miljø
69. Tilleggsnotat trafikk
70. Mobilitetsplan
71. Brannsikkerhet
72. VA overvannsplan
73. Tilleggsnotat VA planalt 2
74. Avsjekk naturmangfold
75. Avsjekk klimagassutslipp
76. Avsjekk energiløsninger
77. Tilleggsnotat støy
78. Avsjekk hydrogeologi
79. Avsjekk forurenset grunn
80. Avsjekk naturfare
81. Avsjekk infrastruktur
82. Avsjekk anleggsfase
83. Avsjekk risiko og sårbarhet
84. Avsjekk sikkerhet
85. Kvalitetsprogram miljø og energi
86. Fravikssøknad fra gatenormal
87. Veitegninger Ensjøveien
88. Redegjørelse just. konvolutt
89. Forminsket plankart A4
90. Plankart