
OPPSUMMERINGSTABELL OG BEGRUNNELSE FOR VALG AV PLANALTERNATIV

For regulerings sak 202202903
Ensjøveien 3,5,7,9,11,13,15A og 15B

30.08.2024

Konsekvenser av planalternativ – alle tema

UTREDNINGSMODELL



Alt 0 - regulert situasjon

PLANALTERNATIVER



Planalt 1a



Planalt 1c

1. OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER

Regulert situasjon tilrettelegger for boligutvikling i nord og næringsutvikling i sør.

Utredningsalternativet er i tråd med KP15 og KP24.

- Planalternativet er i tråd med statlige planretningslinjer ved at det er foretting nær knutepunkt.

Planalternativet er i tråd med KP15 og KP24 med noen avvik på utnyttelse og høyde. Plassering av forbindelser avviker noe fra VPOR uten at funksjonalitet og kvalitet til byrom berøres.

- Planalternativet er i tråd med statlige planretningslinjer ved at det er foretting nær knutepunkt.

Planalternativet er i tråd med formål i KP15 og KP24, men med *avvik* på utnyttelse og høyde. Plassering av forbindelser *avviker noe* fra VPOR uten at funksjonalitet og kvalitet til byrom berøres.

2. GATE- OG BYROMSSTRUKTUR

I dag er tomten svært utilgjengelig i gate- og byromsstrukturen og det er ingen gjennomgående forbindelser eller byrom. Regulert situasjon for Ensjøv. 3 og 5. legger opp til en forbindelse gjennom delområdet. Bebyggelse i regulert situasjon strammer delvis opp Ensjøveien. Langs Gjøvikbanen er det utilgjengelig.

++ Planalternativet har et plangrep som skaper en *grønn* Søndre tverrforbindelse langs Gjøvikbanen og en gjennomgående turveiforbindelse gangsti langs hele jernbanen.

Vestre parkdrag og Ensjøplassen legges i en *bred*, allmenn tverrakse. Bygninger på Ensjøv. 9-15 gir plass til en kobling mot Ensjø torg.

Planalternativet skaper *færre og mer monotone* byrom langs fasade enn planalternativ 1b og planforslaget.

++ Planalternativet har et plangrep som skaper en *grønn* Søndre tverrforbindelse langs Gjøvikbanen og en gjennomgående turveiforbindelse gangsti langs hele jernbanen.

Vestre parkdrag og Ensjøplassen legges i en *bred*, allmenn tverrakse. Bygninger på Ensjøv. 9-15 gir plass til en kobling mot Ensjø torg.

Planalternativet muliggjør i noe større grad *flere og varierte* byrom langs fasade enn planalternativ 1a, 1c og 2.

3. BEBYGGELSESTRUKTUR

Ensjøområdet er et transformasjonsområde med mange store industribygg varierte boligtypologier. Sør for tomten er et boligbygg bygget med 12 etasjer opp til +93 og det er vedtatt et nytt boligbygg på 14 etasjer opp til +117,5 Kampen-siden er preget av kvartalbebyggelse på 4-5 etasjer liggende på +80.

- Høyden til alternativ 1a *skiller seg* fra eksisterende bebyggelse.

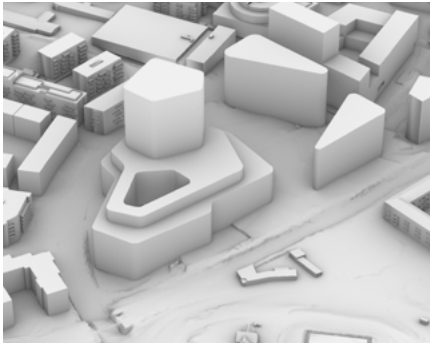
Den *solide* formen på volumet gjør at den smelter mer sammen med tiliggende volumer i fjernvirkning. Skaper en høy fasade mot Kampen park.

Volumet skaper gode siktlinjer fra turvei D2 og Vestre parkdrag til Kampen park.

- Høyden til alternativ 1b *skiller seg* fra eksisterende bebyggelse.

Variasjon i høyder og artikulering av fasade gjør at den i større grad følger topografi og bysilhuett i fjernvirkning. Skaper en høy fasade mot Kampen park.

Volumet skaper gode siktlinjer fra turvei D2 og Vestre parkdrag til Kampen park.

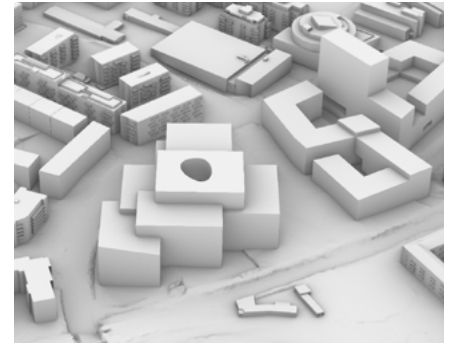


Planalt 1c



Planalt 2

PLANFORSLAGET



Planforslag

- Planalternativet er i tråd med statlige planretningslinjer ved at det er foretting nær knutepunkt.

Planalternativet er i tråd med formål i KP15 og KP24, men med *avvik* på utnyttelse og høyde. Plassering av forbindelser *avviker noe* fra VPOR uten at funksjonalitet og kvalitet til byrom berøres. 1c vil være i tråd med prinsipper i strategi for høyhus i Oslo.

+ Planalternativet er i tråd med statlige planretningslinjer ved at det er foretting nær områder med god kollektivdekning. Tiltak må gjøres for tungtransport.

Alternativet er i tråd med gjeldende KP og KP24 med *unntak av* at dominerende formål ikke er tjenesteyting. Plassering av forbindelser *i tråd* med VPOR.

- Planalternativet er i tråd med statlige planretningslinjer ved at det er foretting nær knutepunkt.

Planalternativet er i tråd med formål i KP15 og KP24, men med *avvik* på utnyttelse og høyde. Plassering av forbindelser *avviker noe* fra VPOR uten at funksjonalitet og kvalitet til byrom berøres.

++ Planalternativet har et plangrep som skaper en *grønn* Søndre tverrforbindelse langs Gjøvikbanen og en gjennomgående turveiforbindelse gangsti langs hele jernbanen.

Vestre parkdrag og Ensjøplassen legges i en *bred*, allmenn tverrakse. Bygninger på Ensjøv. 9-15 gir plass til en kobling mot Ensjø torg.

Planalternativet skaper *færre og mer monotone* byrom langs fasade enn planalternativ 1b og planforslaget.

+ Planalternativet har et plangrep som skaper en *urban* Søndre tverrforbindelse mellom bygningsvolumene. Arealene langs Gjøvikbanen blir privatisert.

Vestre parkdrag og Ensjøplassen legges i en *bred*, allmenn tverrakse. Bygninger på Ensjøv. 9-15 gir plass til en kobling mot Ensjø torg.

Planalternativet skaper *færre og mer monotone* byrom langs fasade enn planalternativ 1b og planforslaget.

++ Planforslaget har et plangrep som skaper en *grønn* Søndre tverrforbindelse langs Gjøvikbanen og en gjennomgående turveiforbindelse gangsti langs hele jernbanen.

Vestre parkdrag og Ensjøplassen legges i en *bred*, allmenn tverrakse. Bygninger på Ensjøv. 9-15 gir plass til en kobling mot Ensjø torg.

Planforslaget muliggjør i noe større grad *flere og varierte* byrom langs fasade enn planalternativ 1a, 1c og 2.

-- Høyhuset i alternativ 1c gjør at basen *tilpasser seg* til eksisterende bebyggelse, men tårnet *skiller seg vesentlig ut og kaster en lengre skygge* på influensområdet.

Tårnet er godt synlig fra mange standpunkt og bryter horisontlinjen. Skaper en høy fasade mot Kampen park.

Volumet skaper gode siktlinjer fra turvei D2 og Vestre parkdrag til Kampen park.

○ Byggehøydene i alternativ 2 *tilpasser seg* bedre eksisterende bebyggelse.

Volumet synes lite i fjernvirkninger grunnet tilpasning til omkringliggende bygningshøyder.

Volumet skaper gode siktlinjer fra turvei D2 til Ensjø torg.

- Høyden til planforslaget *skiller seg* fra eksisterende bebyggelse.

Variasjon i høyder og artikulering av fasade gjør at den i større grad følger topografi og bysilhuett i fjernvirkning. Skaper en høy fasade mot Kampen park.

Volumet skaper gode siktlinjer fra turvei D2 og Vestre parkdrag til Kampen park.

UTREDNINGSMULIGHET



Alt 0 - regulert situasjon

PLANALTERNATIVER



Planalt 1a



Planalt 1c

4. LOKALKLIMA

Planområdet ligger på et platå på +69 med bebyggelse opp til +88 (5-7 etasjer) i nord-øst. Regulert prosjekt i Ensjøveien 17 i sør er opp til +113 og vil påvirke solforhold. Med Gjøvikbanen og Kampen park i vest vil det være gode muligheter for sol på vestlig fasade.

- Solforhold i influensområdet blir *noe forringet* i planalt 1a-c og planforslaget. Samtlige alternativ har *bedre solforhold* på bakken innenfor planområdet enn alt 0.

Vindforhold i influensområdet blir *noe forringet* i planalt 1a. Samtlige planalternativ skaper *bedre vindforhold* innenfor planområdet enn alt 0.

- Solforhold i influensområdet blir *noe forringet* i planalt 1a-c og planforslaget. Samtlige alternativ har *bedre solforhold* på bakken innenfor planområdet enn alt 0.

Vindforhold i influensområdet har *ubetydelig endring* i planalt 1b. Samtlige planalternativ skaper *bedre vindforhold* innenfor planområdet enn alt 0.

5. KULTURMINNER OG BYLANDSKAP

Det er ingen kulturminner på selve tomten, men i umiddelbar nærhet finnes Tøyen transformatorstasjon og Kampen park som begge er viktige kulturminner og fondmotiver i byen.

- *Noe forringet* fjernvirkning på kulturminnene Kampen park og Tøyen trafo. Volumet er både høyt og massivt. Eksisterende vegetasjon avdemper virkningen i vekstseongen.

- *Noe forringet* fjernvirkning på kulturminnene Kampen park og Tøyen trafo. Volumet er både høyt og massivt. Eksisterende vegetasjon avdemper virkningen i vekstseongen.

6. TRAFIKK, PARKERING OG ADKOMSTER

0-alternativet innebærer en oppgradert trafikkert situasjon for de deler av planområdet som har vært gjenstand for ny reguleringsplan (boliger på nord), mens det er stor grad av overflateparkering i dag og et til dels uoversiktlig trafikkalt system. Ensjøveien er en trafikkert vei, med smale sykkelfelt og fortauer. Det er 2 til 3 regulerte avkjørsler til tomtene på Ensjøveien 3-15 (4 avkjørsler i dagens situasjon) som gjør at det skapes mange konfliktpunkter.

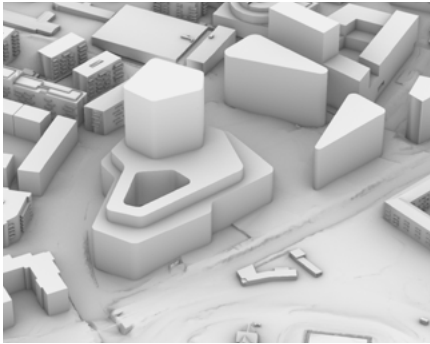
Utredningsalternativet generer *mer biltrafikk* (1990 ÅDT) enn dagens situasjon og planforslag. Antall tunge kjøretøy vurderes som *likt* for dagens situasjon og alt 0.

+ Planalternativet genererer *mindre trafikk* og enn alt 0 fordi bilbaserte funksjoner (Ensjøveien 7-15b) vil bli erstattet av sentrumsformål. Antall tunge kjøretøy forventes *likt* som alt 0 fordi reduksjon knyttet til sentrumsformål er kompensert av NRKs behov (produksjonskjøretøy og varelevering). Antall avkjørsel vil være likt som alt 0, betydelig forbedret fra dagens situasjon.

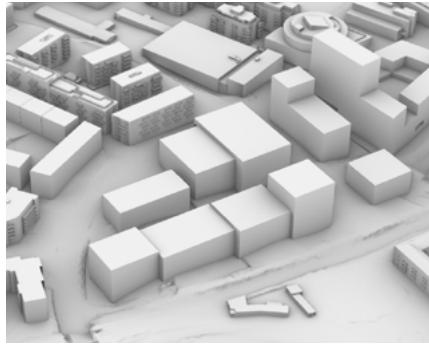
Det vil være en *kraftig reduksjon av personbiltrafikk* ift til alt 0 som vil påvirke positivt trafiksikkerhet, spesielt gjeldende sykkeltrafikk. Antall parkeringsplasser vil være betydelig lavere ift alt 0.

+ Planalternativet genererer *mindre trafikk* og enn alt 0 fordi bilbaserte funksjoner (Ensjøveien 7-15b) vil bli erstattet av sentrumsformål. Antall tunge kjøretøy forventes *likt* som alt 0 fordi reduksjon knyttet til sentrumsformål er kompensert av NRKs behov (produksjonskjøretøy og varelevering). Antall avkjørsel vil være likt som alt 0, betydelig forbedret fra dagens situasjon.

Det vil være en *kraftig reduksjon av personbiltrafikk* ift til alt 0 som vil påvirke positivt trafiksikkerhet, spesielt gjeldende sykkeltrafikk. Antall parkeringsplasser vil være betydelig lavere ift alt 0.

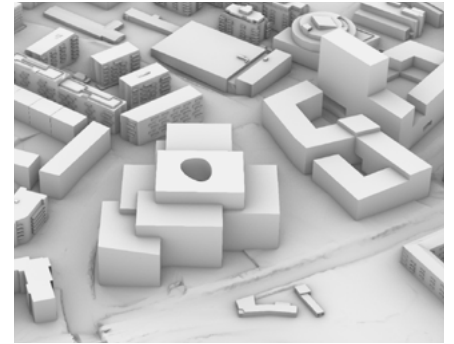


Planalt 1c



Planalt 2

PLANFORSLAGET



Planforslag

- Solforhold i influensområdet blir *noe forringet* i planalt 1a-c og planforslaget. Samtlige alternativ har *bedre solforhold* på bakken innenfor planområdet enn alt 0.

Vindforhold i influensområdet blir *noe forringet* i planalt 1c. Samtlige planalternativ skaper *bedre vindforhold* innenfor planområdet enn alt 0.

○ Solforhold i influensområdet blir *ubetydelig forringet* i planalt 2. Samtlige alternativ har *bedre solforhold* på bakken innenfor planområdet enn alt 0.

Vindforhold i influensområdet har *ubetydelig endring* i planalt 2. Samtlige planalternativ skaper *bedre vindforhold* innenfor planområdet enn alt 0.

- Solforhold i influensområdet blir *noe forringet* i planforslaget. Planforslaget har *bedre solforhold* på bakken innenfor planområdet enn alt 0.

Vindforhold i influensområdet har *ubetydelig endring* i planforslaget. Planforslaget skaper *bedre vindforhold* innenfor planområdet enn alt 0.

-- *Forringet* fjernvirkning på kulturminnene Kampen park og Tøyen trafo. Volumet er både høyt og massivt. Eksisterende vegetasjon avdemper virkningen i vekstsesongen.

○ *Ubetydelig konsekvens* for kulturminnene Kampen park og Tøyen trafo ettersom volumet er lavere.

- *Noe forringet* fjernvirkning på kulturminnene Kampen park og Tøyen trafo. Volumet er både høyt og massivt. Eksisterende vegetasjon avdemper virkningen i vekstsesongen.

+ Alt 1c danner betydelig *mindre trafikk* enn alt 0 (590 ÅDT mot 1990 ÅDT). Til tross for lavere ÅDT vil alt 1c skape *flere personturer* enn alt 0, som vil være positiv for aktivisering av byrom. Antall tunge kjøretøy *forventes likt* som alt 0, men skal konsentreres mot nord (avkjørsel logistikk NRK).

Det vil være en *kraftig reduksjon av personbiltrafikk* ift til alt 0 (565 ÅDT mot 1 955 ÅDT) som vil påvirke positivt trafikksikkerhet, spesielt sykkeltrafikk. Antall parkeringsplasser vil være betydelig lavere ift alt 0.

+ Alt 2 danner *betydelig mindre trafikk* enn alt 0 (315 ÅDT mot 1990 ÅDT). Antall tunge kjøretøy *forventes likt* som alt 0, men skal konsentreres mot nord (avkjørsel logistikk NRK).

Det vil være en *kraftig reduksjon av personbiltrafikk* ift til alt 0 (300 ÅDT mot 1 955 ÅDT) og begrenses antall avkjørsel (2). Det vil påvirke positivt trafikksikkerhet, spesielt sykkeltrafikk. Antall parkeringsplasser vil være betydelig lavere ift alt 0.

+ Planforslaget danner betydelig *mindre trafikk* enn alt 0 (590 ÅDT mot 1990 ÅDT). Til tross for lavere ÅDT vil alt 1c skape *flere personturer* enn alt 0, som vil være positiv for aktivisering av byrom. Antall tunge kjøretøy *forventes likt* som alt 0, men skal konsentreres mot nord (avkjørsel logistikk NRK).

Det vil være en *kraftig reduksjon av personbiltrafikk* ift til alt 0 (565 ÅDT mot 1 955 ÅDT) som vil påvirke positivt trafikksikkerhet, spesielt sykkeltrafikk. Antall parkeringsplasser vil være betydelig lavere ift alt 0.

UTREDNINGSMÅL



Alt 0 - regulert situasjon

PLANALTERNATIVER



Planalt 1a



Planalt 1c

7. AREALBRUK OG FUNKSJONSBLANDING

I dag er tomten svært utilgjengelig for resten av byen. Arealene er asfalterte med høy grad av introvert næringsaktivitet. Butikkvirksomhet skaper en viss tilgjengelighet for deler av byen, men det er ingen offentlige forbindelser gjennom planområdet.

Regulert situasjon består av bolig/sentrumsformål i nord med en offentlig passasje. Den sørlige delen er industri- og næringsformål uten offentlige forbindelser.

++

Formål og volum fremmer *økt grad av flerfunksjonalitet*. Plassering og bredde av forbindelser gjennom området bidrar til å *styrke grønnstruktur* mellom Vestre parkdrag og Kampen park.

Planområdets program vil *skape flere etter-spurte tilbud* i området.

++

Formål og volum fremmer *økt grad av flerfunksjonalitet*. Plassering og bredde av forbindelser gjennom området bidrar til å *styrke grønnstruktur* mellom Vestre parkdrag og Kampen park.

Planområdets program vil *skape flere etter-spurte tilbud* i området.

8. NRK SOM VIKTIG SAMFUNNSINSTITUSJON

Regulert og eksisterende situasjon er tiltenkt primært boligformål, og noe næringsformål i sør. Bebyggelsen er ikke egnet til NRKs formål og er ikke et aktuelt alternativ.

+

Planalternativet gir god måloppnåelse og tilfredsstillende premisser i NRKs hovedfunksjonsprogram. Alternativet har noe lavere elasticitet enn alt 1b.

++

Planalternativet gir gode forutsetninger for NRKs virksomhetsbehov. Alternativet er skalerbart og tilpassningsdyktig, og fremmer høy grad av samhandling og sambruk.

9. KLIMATILPASNING OG KLIMAGASSUTSLIPP

Planområdet i regulert situasjon fremmer i liten grad blågrønn struktur og grønn mobilitet. Det er mye bilparkering på bakkeplan og ingen gjennomgående akser i området.

Gjenbruk av eksisterende bygg vil ha mindre negative konsekvenser for utslipp fra materialer enn å bygge nytt.

-

Fortetting nær godt kollektivtilbud og tydeligere gangakser og parkdrag internt i området fremmer grønn mobilitet.

Planalternativet *styrker i stor grad* blågrønn struktur i nord-sør- og øst-vest-retning.

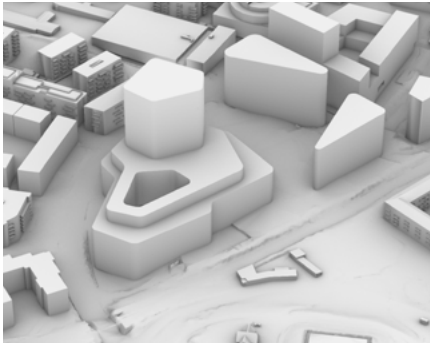
Riving av eksisterende bygg vil ha *negative konsekvenser* for utslipp fra materialer. Potensiale i å gjenbruke elementer fra eksisterende bygg.

-

Fortetting nær godt kollektivtilbud og tydeligere gangakser og parkdrag internt i området fremmer grønn mobilitet.

Planalternativet *styrker i stor grad* blågrønn struktur i nord-sør- og øst-vest-retning.

Riving av eksisterende bygg vil ha *negative konsekvenser* for utslipp fra materialer. Potensiale i å gjenbruke elementer fra eksisterende bygg.

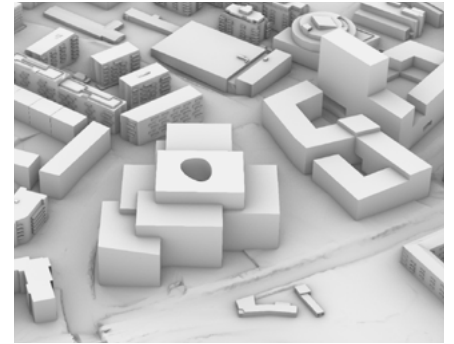


Planalt 1c



Planalt 2

PLANFORSLAGET



Planforslag

++

Formål og volum fremmer *økt grad av flerfunksjonalitet*. Plassering og bredde av forbindelser igjennom området bidrar til å *styrke grønnstruktur* mellom Vestre parkdrag og Kampen park.

Planområdets program vil *skape flere etter-spurte tilbud* i området.

+

Formål og volum fremmer *økt grad av flerfunksjonalitet*. Plassering og bredde av forbindelser gjennom området bidrar til å *styrke grønnstruktur* mellom Vestre parkdrag og Kampen park.

Alternativet vil kreve at NRK utvikler på eiendom de ikke eier. Dette er i dag aktuelt for NRKs og konsekvens vil være at Ensjø *går glipp av kulturtilbud* som NRK kan bidra med.

++

Formål og volum fremmer *økt grad av flerfunksjonalitet*. Plassering og bredde av forbindelser igjennom området bidrar til å *styrke grønnstruktur* mellom Vestre parkdrag og Kampen park.

Planområdets program vil *skape flere etter-spurte tilbud* i området.

-

Planalternativet gir ikke tilfredsstillende forhold for samhandling i organisasjonen og innebærer stor grad av vertikal kommunikasjon. Alternativet møter byen på en mindre hensiktsmessig måte enn øvrige alternativer.

--

Planalternativet er ikke egnet til NRKs virksomhetsbehov og gir en oppdelt organisasjonsstruktur med store avstander. Alternativet har lite fleksibilitet mht spesialrom og utfordringer mht sikkerhetsaspekter.

++

Planforslaget gir god måloppnåelse og tilfredsstillende premisser i NRKs hovedfunksjonsprogram. Alternativet fremmer god tilpasning til omgivelsene og høy grad av fleksibilitet og elastisitet.

-

Fortetting nær godt kollektivtilbud og tydeligere gangakser og parkdrag internt i området fremmer grønn mobilitet.

Planalternativet *styrker i stor grad* blågrønn struktur i nord-sør- og øst-vest-retning.

Riving av eksisterende bygg vil ha *negative konsekvenser* for utslipp fra materialer. Potensiale i å gjenbruke elementer fra eksisterende bygg. Planalternativ 1c antas å ha høyere utslipp enn planalternativ 1a og 1b ettersom høyhus trenger med fundamentering, bæring og avstiving.

-

Fortetting nær godt kollektivtilbud og tydeligere gangakser og parkdrag internt i området fremmer grønn mobilitet.

Planalternativet *styrker i stor grad* blågrønn struktur øst-vest-retning, *men i liten grad* i nord-sør-retning.

Riving av eksisterende bygg vil ha *negative konsekvenser* for utslipp fra materialer. Potensiale i å gjenbruke elementer fra eksisterende bygg. Planalternativet vil ha et lavere utslipp, men færre brukere ettersom det er færre m² som bygges ut.

-

Fortetting nær godt kollektivtilbud og tydeligere gangakser og parkdrag internt i området fremmer grønn mobilitet.

Planforslaget *styrker i stor grad* blågrønn struktur i nord-sør- og øst-vest-retning.

Riving av eksisterende bygg vil ha *negative konsekvenser* for utslipp fra materialer. Potensiale i å gjenbruke elementer fra eksisterende bygg.

UTREDNINGSMALTERNATIV



Alt 0 - regulert situasjon

PLANALTERNATIVER



Planalt 1a



Planalt 1c

10. MILJØFORHOLD

Ensjøveien er en stor støykilde for bebyggelse på planområdet. T-banen går under området som skaper vibrasjoner som kan påvirke bebyggelse.

Det er grunnforurensning i området, hovedsaklig i øverste meter med fyllmasser.

○ Analyser tilsier at vibrasjon fra tbane er uproblematisk.

Det legges ikke opp til aktiviteter som kan føre til risiko for forurensning av grunn eller vann.

○ Analyser tilsier at vibrasjon fra tbane er uproblematisk.

Det legges ikke opp til aktiviteter som kan føre til risiko for forurensning av grunn eller vann.

11. GEOTEKNISKE UNDERSØKELSER

I dag er det et område med industri- og næringsbygg. I regulert alternativ er deler av området utbygd til boligformål. Gjøvikbanen ligger vekselvis på løsmassefyllinger og i bergskjæring forbi planområdet. T-banen ligger i tunnel under planområdet.

○ Planområdet er ikke utsatt for fare for flom, springflo eller skred.

○ Planområdet er ikke utsatt for fare for flom, springflo eller skred.

12. TEKNISK INFRASTRUKTUR

Under tomten er det fjell og T-banetunneler. Det er utarbeidet et sonekart over fjellets bæreevne med maks tillatt grunntrykk og gravedybde. Fjellet kan ikke ta opp strekkrefter.

- Kjeller bør bygges med skiver fremfor søyler og forholdsvis kort spenn for å jevne ut last på fjell.

Bebyggelse på Ensjøv. 15a vil være avhengig av hvilke planer som bestemmes for ny sentrumstunnel.

- Kjeller bør bygges med skiver fremfor søyler og forholdsvis kort spenn for å jevne ut last på fjell.

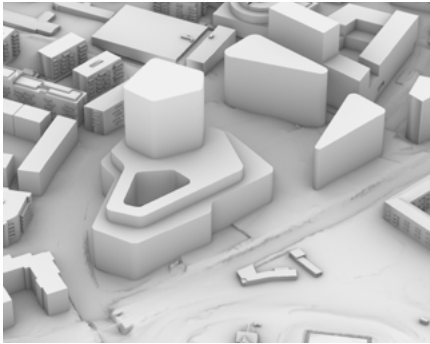
Bebyggelse på Ensjøv. 15a vil være avhengig av hvilke planer som bestemmes for ny sentrumstunnel.

13. ANLEGGSPHASE

En trinnvis utbygging må ta hensyn til fremtidige planer for hver tomt og vurdere midlertidige løsninger for å sikre gode funksjoner og sammenhenger for de områdene som blir utbygd først. I regulert alternativ vil kun Ensjøv. 3-5 utbygges.

○ Det er stor sannsynlighet for at Ensjøv. 3-7 vil bygges ut før resten av planområdet. Felles løsning for Vestre parkdrag kan gjøre at parkdraget først kan realiseres i sin helhet når Ensjøv. 9-15 bygges ut. Flere vil bli påvirket i anleggsfasen enn i utredningsalt. grunnet utbygging av et større område.

○ Det er stor sannsynlighet for at Ensjøv. 3-7 vil bygges ut før resten av planområdet. Felles løsning for Vestre parkdrag kan gjøre at parkdraget først kan realiseres i sin helhet når Ensjøv. 9-15 bygges ut. Flere vil bli påvirket i anleggsfasen enn i utredningsalt. grunnet utbygging av et større område.

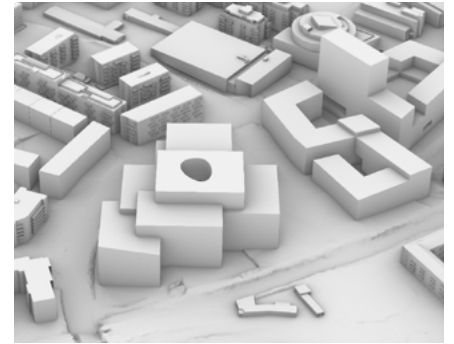


Planalt 1c



Planalt 2

PLANFORSLAGET



Planforslag

○ Analyser tilsier at vibrasjon fra tbane er uproblematisk.

Det legges ikke opp til aktiviteter som kan føre til risiko for forurensning av grunn eller vann.

○ Analyser tilsier at vibrasjon fra tbane er uproblematisk.

Det legges ikke opp til aktiviteter som kan føre til risiko for forurensning av grunn eller vann.

○ Analyser tilsier at vibrasjon fra tbane er uproblematisk.

Det legges ikke opp til aktiviteter som kan føre til risiko for forurensning av grunn eller vann.

○ Planområdet er ikke utsatt for fare for flom, springflo eller skred.

○ Planområdet er ikke utsatt for fare for flom, springflo eller skred.

○ Planområdet er ikke utsatt for fare for flom, springflo eller skred.

-- Berget kan ikke ta opp strekkrefter og det er derfor problematisk med høyhus.

Bebyggelse på Ensjøv. 15a vil være avhengig av hvilke planer som bestemmes for ny sentrumstunnel.

- Kjeller bør bygges med skiver fremfor søyler og forholdsvis kort spenn for å jevne ut last på fjell.

Bebyggelse på Ensjøv. 15a vil være avhengig av hvilke planer som bestemmes for ny sentrumstunnel.

- Kjeller bør bygges med skiver fremfor søyler og forholdsvis kort spenn for å jevne ut last på fjell.

Bebyggelse på Ensjøv. 15a vil være avhengig av hvilke planer som bestemmes for ny sentrumstunnel.

○ Det er stor sansynlighet for at Ensjøv. 3-7 vil bygges ut før resten av planområdet. Felles løsning for Vestre parkdrag kan gjøre at parkdraget først kan realiseres i sin helhet når Ensjøv. 9-15 bygges ut. Flere vil bli påvirket i anleggsfasen enn i utredningsalt. grunnet utbygging av et større område.

○ Det er stor sansynlighet for at Ensjøv. 3-7 vil bygges ut før resten av planområdet. Felles løsning for Vestre parkdrag kan gjøre at parkdraget først kan realiseres i sin helhet når Ensjøv. 9-15 bygges ut. Flere vil bli påvirket i anleggsfasen enn i utredningsalt. grunnet utbygging av et større område.

○ Det er stor sansynlighet for at Ensjøv. 3-7 vil bygges ut før resten av planområdet. Felles løsning for Vestre parkdrag kan gjøre at parkdraget først kan realiseres i sin helhet når Ensjøv. 9-15 bygges ut. Flere vil bli påvirket i anleggsfasen enn i utredningsalt. grunnet utbygging av et større område.

UTREDNINGSMODUL



Alt 0 - regulert situasjon

PLANALTERNATIVER



Planalt 1a



Planalt 1c

14. RISIKO OG SÅRBARHET

Alternativene vurderes ikke opp mot hverandre i risiko- og sårbarhetsanalysen.

○ Alternativene vurderes ikke opp mot hverandre i risiko- og sårbarhetsanalysen.

○ Alternativene vurderes ikke opp mot hverandre i risiko- og sårbarhetsanalysen.

15. VIRKSOMHETSFARE

Volumene i regulert situasjon tilfredstiller ikke NRKs behov både for funksjon og sikkerhet. Tomten i seg selv er godt egnet for NRK fra et sikkerhetsperspektiv.

I utredningsalternativet er det ikke en ny forbindelse mellom Ensjø og Kampen i form av en bro eller undergang.

+ Samlet bygningsmasse gir *bedre forutsetninger* for sikkerhet.

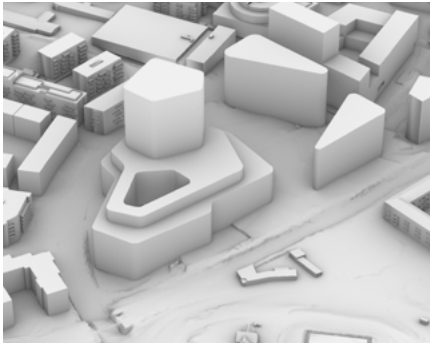
Dynamisk avstand mellom NRKs tomter og Ensjøveien 9-15 gir *bedre sikkerhetsavstand* og mulighet for effektive, integrerte sikkerhetstiltak.

Gangbro *utfordrer mulighetene* for å beskytte personell og kritiske funksjoner.

+ Samlet bygningsmasse gir *bedre forutsetninger* for sikkerhet.

Dynamisk avstand mellom NRKs tomter og Ensjøveien 9-15 gir *bedre sikkerhetsavstand* og mulighet for effektive, integrerte sikkerhetstiltak.

Gangbro *utfordrer mulighetene* for å beskytte personell og kritiske funksjoner.

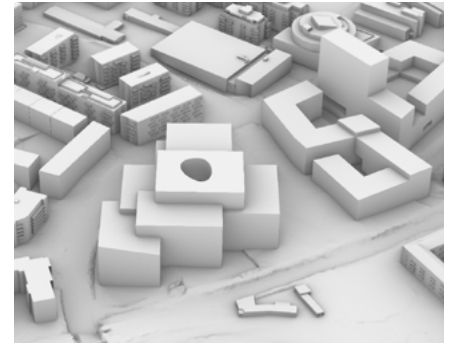


Planalt 1c



Planalt 2

PLANFORSLAGET



Planforslag

| | | |
|--|---|--|
| <p>○ Alternativene vurderes ikke opp mot hverandre i risiko- og sårbarhetsanalysen.</p> | <p>○ Alternativene vurderes ikke opp mot hverandre i risiko- og sårbarhetsanalysen.</p> | <p>○ Alternativene vurderes ikke opp mot hverandre i risiko- og sårbarhetsanalysen.</p> |
| <p>+ Samlet bygningsmasse gir <i>bedre forutsetninger</i> for sikkerhet.</p> <p>Dynamisk avstand mellom NRKs tomter og Ensjøveien 9-15 gir <i>bedre sikkerhetsavstand</i> og mulighet for effektive, integrerte sikkerhetstiltak.</p> <p>Gangbro <i>utfordrer mulighetene</i> for å beskytte personell og kritiske funksjoner.</p> | <p>- Oppdelt bygningsmasse og offentlig forbindelse i mellom NRKs bygningsvolum gir dårligere forutsetninger for sikkerhet.</p> <p>Mindre avstand mellom bygg og flere innganger medfører <i>økt kompleksitet</i> rundt sikringsbehov.</p> <p>Gangbro <i>utfordrer mulighetene</i> for å beskytte personell og kritiske funksjoner.</p> | <p>+ Samlet bygningsmasse gir <i>bedre forutsetninger</i> for sikkerhet.</p> <p>Dynamisk avstand mellom NRKs tomter og Ensjøveien 9-15 gir <i>bedre sikkerhetsavstand</i> og mulighet for effektive, integrerte sikkerhetstiltak.</p> <p>Gangbro <i>utfordrer mulighetene</i> for å beskytte personell og kritiske funksjoner.</p> |

Forslagsstillers anbefalte planalternativ

I vurderingen av planalternativenes egnethet er det enkelte temaer som forslagsstiller gir en særlig vektning. Dette er i prioritert rekkefølge:

1. NRK som viktig samfunnsinstitusjon: Det er avgjørende at plangrepet fremmer rammer som muliggjør etablering av et kringkastingshus som dekker NRKs mål og behov på best mulig måte, og som gir NRK gode forutsetninger for å utøve sitt samfunnsoppdrag.
2. Virksomhetsfare: Da deler av NRKs nye bygg er underlagt sikkerhetsloven er det avgjørende at plangrepet ivaretar nødvendige sikkerhetskrav og handlingsrom for å tilrettelegge for disse.
3. Gate- og byromsstruktur: Det er ønskelig å oppnå et byintegriert kringkastingshus og et plangrep som øker tilgjengelighet og fremmer stedskvaliteter for allmennheten. Plangrepet bør fremme oppholdskvaliteter for nrområdet og bidra til et løft for området.
4. Bebyggelsesstruktur: Innenfor rammene av NRKs arealbehov er det ønskelig å fremme det planalternativet som har størst tilpasningsmuligheter til byen rundt.

Forslagsstiller vurderer planalternativ 1a og 1b som mest egnet ut fra en samlet vurdering av konsekvenser og med ovennevnte vektning. Planalternativ 1c vurderes lite egnet da alternativet er lite hensiktsmessig for organisasjonen og har større negative konsekvenser for byen. Planalternativ 2 tilfredsstillende ikke NRKs behov og innebærer en utvikling av NRKs hovedkontor som er lite egnet og lite realistisk.

En utslagsgivende forskjell mellom planalternativ 1a og 1b er bebyggelsesstrukturens tilpasning til byen. Planalternativ 1b har et nedtrappingsprinsipp som gjør at bygningsvolumet bedre inngår i bysilhuetten og et fotavtrykk som gir større grad av variasjon og mangfold på bygulvet. Forslagsstiller mener dette er det planalternativet som gir høyest måloppnåelse for byen og nabolaget av de to.

Forslagsstiller anbefaler planalternativ 1b som grunnlag for planforslaget. Dette begrunnes med at de positive konsekvensene generelt er større enn de negative konsekvensene. Videre anses de negative konsekvensene for miljø og samfunn som akseptable.

Det legges særlig vekt på at planalternativ 1b gir best måloppnåelse i forhold til utredningstemaet *NRK som viktig samfunnsinstitusjon*. Dette plangrepet muliggjør realiseringen av NRKs nye hovedkontor på en meget god måte og gir et godt rammeverk for utøvelsen av allmennkringkasteroppdraget på tomten. Planalternativ 1b innehar en bygningsstruktur og et byplangrep som er tilpasningsdyktig, og som både tilfredsstillende organisasjonens behov for en kompakt struktur, samtidig som den frigjør plass til å fremme åpenhet og tilgjengelighet overfor byen og publikum.

Samtidig har utredningene vist en rekke positive kvaliteter i de øvrige planalternativene. Sammen med angitte avbøtende tiltak for planalternativ 1b, har vi i bearbeidelsen av planalternativ 1b også søkt å innlemme overførbare kvaliteter fra de øvrige planalternativene. I sum har målet vært å optimalisere og foredle prinsippene i planalternativ 1b, men øke kvalitetene ytterligere. Konsekvensutredningen belyser hvordan planforslaget på en rekke områder har forbedrede konsekvenser sammenlignet med planalternativ 1b.

Følgende justeringer er gjort i løpet av prosessen som skiller planforslaget fra planalternativ 1b:

- Planområdets utstrekning i Kampen park er redusert som følge av at det ikke foreslås tiltak i disse områdene. Planforslaget berører nå kun en liten del av Kampen park for å muliggjøre enkel gangbro over Gjøvikbanen. Gjenbruksstasjonen er ikke lenger del av planområdet.
- Planområdets utstrekning er utøkt mot sør og innlemmer en mindre del av Ensjøveien 17. Dette er gjort for å høre muligheten for felles avkjørsel for henholdsvis Ensjøveien 9-15 (felt 2, 3 og 5 i planforslaget) og regulert tiltak i Ensjøveien 17.
- Planavgrensning langs Ensjøveien er utvidet noe for å innlemme kjørefeltet i Ensjøveien i sin helhet, samt ta med seg fortau øst for turvei D2 i nord.
- Ensjøplassen er i planforslaget flyttet noe lenger vest i Vestre parkdrag sammenlignet med planalternativ 1b, og er gitt en mer sentral plassering i parkdraget og mellom byggefeltene.
- Illustrasjonsprosjektet til grunn for planforslaget er justert fra et organisk formspråk i planalternativ 1b til et piksellert formspråk i planforslaget.
- For eiendommene Ensjøveien 9-15 (felt 2, 3 og 5) legger planforslaget til rette for en sammenhengende kvartalsbebyggelse, der det i planalternativ 1b var en tydeligere oppdeling i to bygningsvolumer.
- For eiendommene Ensjøveien 9-15 (felt 2, 3 og 5) er boligformålet tatt ut, da utredningene har vist at dette formålet er noe mindre egnet og aktuelt.

Fremhevede konsekvenser av planforslaget

Overordnede planer og føringer

Planforslaget tilrettelegger for en høy arealutnyttelse og mange arbeidsplasser i et område med god kollektivtilgjengelighet. Plangrepet følger opp VPORs føringer for forbindelser og byrom på Ensjø, men foreslår høyere utnyttelse og byggehøyder enn kommuneplanen legger opp til.

Gate- og byromsstruktur

Planforslaget skaper nye grønne forbindelser gjennom området og sikrer etableringen av over 7000 m² allmenne byrom, inkludert parkdrag og torg. En oppgradert Ensjøvei vil sammen med nye forbindelser bidra en mer attraktiv situasjon for gående og syklende.

Bebyggelsesstruktur

Planforslagets fremmer en hensiktsmessig todelt bebyggelsesstruktur med kvartalsbebyggelse på Ensjø. 9-15 i sør og Kringkastingshus på Ensjø. 3-7. Kringkastingshuset er et produksjonsbygg som i større grad har en historisk forankring på Ensjø, men som avviker fra boligbebyggelsen rundt i sin oppbygning og størrelse. Ensjø. 9-15 har en kvartalsbebyggelse som har bygningsliv mot nord som følger bygningsliv fra kvartalsbebyggelsen i Sons gate på Kampen. Sammen bidrar byggene til å skape viktige siktlinjer for lesbarhet og sammenheng i området.

Lokalklima

Planforslagets gir gode solforhold for parkdrag og byrom internt på tomten. Volumet gir noe dårlige solforhold for naboer, men denne effekten avdempes noe med bebyggelsesstrukturens nedtrappingsprinsipp, med lavere byggehøyder mot randsonen og Ensjøveien.

Kulturminner

Volumet til Kringkastingshuset ligger på et platå og med sin høyde vil det gir noe forringet virkning for kulturminnene Kampen park og Tøyen trafostasjon. Nedtrapping av volum og artikulering av fasaden er identifisert å være viktige tiltak for at bygningsmassen skal kunne fungere som et positivt fondmotiv. Trær i Kampen park og Tøyenparken bidrar sterkt til å dempe nærvirkning i vekstsesongen.

Trafikk, parkering og adkomst

Planforslaget generer mindre biltrafikk, men flere reisende i form av gående og syklende. 3 avkjørsler fra Ensjøveien skal bidra til å skape en ryddig trafikksituasjon der logistikk til NRK, publikumstrafikk til NRK og trafikk til nabobebyggelse er separert. Bygningenes fotavtrykk gjør det mulig å kunne ha besøkstrafikk nær hovedinngang uten at det forringer det sentrale Vestre parkdrag og Ensjøplassen.

Arealbruk og funksjonsblanding

Planforslaget styrker grønnstrukturer som er viktige for beboere på Ensjø. Etableringen av NRKs hovedkontor vil tilføre nrområdet nye kultur- og opplevelsestilbud.

NRK som viktig samfunnsinstitusjon

Planforslaget er optimalisert ut fra NRKs virksomhetsbehov og basert på NRKs hovedfunksjonsprogram. Forslaget er uttestet og gir et godt rammeverk for at NRK kan kunne realisere et mediehus i verdensklasse og levere på samfunnsoppdraget sitt. Bygget skal fungere som både produksjonsbygg og hovedkontor. De store, plasskrevende elementene, som monteringshall, studioer, verksteder og nyhetsgulv, vil plasseres i de nederste og sentrale etasjene av bygget. Dette gir på samme gang en tilgjengeliggjøring av publikumsareal for allmennheten i byggets førsteetasje, og samtidig korte kommunikasjonsveier for organisasjonen mellom viktige funksjoner internt. Planforslaget ivaretar NRKs sikkerhetshensyn på en hensiktsmessig måte.

Klimatilpasning og klimagassutslipp

Planforslaget med sitt plangrep skaper tydelige blågrønne parkdrag som fremmer grønn mobilitet. Riving av eksisterende bygg vil ha negative konsekvenser for utslipp fra materialer, men det er potensiale i å gjenbruke elementer fra eksisterende bygg.

Miljøforhold

Planforslaget tilrettelegger ikke for støysensitive formål. Ensjøveien er en primær støykilde og plasseringen av Ensjøplassen sentralt i området er god ved at den er trukket inn fra Ensjøveien. Analyser tilsier at struktur- og vibrasjonsstøy fra T-bane er håndterbart.

Geotekniske undersøkelser

Planområdet er ikke utsatt for flom, springflo eller skred. Det er byggets påvirkning på fjell med underliggende og fremtidige tunneller som er viktig å hensynta.

Teknisk infrastruktur

Planområdets grunnforhold innebærer fjell med eksisterende T-banetunnel og hensyn til mulige fremtidige T-banetunneller. Dette setter tydelige premisser for spenn mellom søyler, hvor dypt man kan bygge for hvert felt og hvor heissjakter kan plasseres. Planforslaget har testet og optimalisert konseptet utifra disse premissene.

Anleggsfase

Planforslaget muliggjør en trinnvis utvikling av eiendommene. Tiltaket kan realiseres uten vesentlige negative virkninger for kvaliteter i nrområdet under byggefasen.

Risiko- og sårbarhet

Det er identifisert åtte risiko- og sårbarhetsforhold.

Virksomhetsfare

Planforslaget gir gode forutsetninger for å ivareta NRKs sikkerhetshensyn. En samlet bygningsform, med flere adkomster/rømningsveier gir best forutsetninger for sikkerheten. Gangbro utfordrer mulighetene for å beskytte personell og kritiske funksjoner.