
VEDLEGG 03A

NÆR- OG FJERNVIRKNING

UTREDNINGSNOTAT

Undersøkelser og utredelser
for regulerings sak 202202903
Ensjøveien 3,5,7,9,11,13,15A og 15B

VEDLEGG 3A
DETALJREGULERING ENSJØVEIEN 3-15
FAGRAPPORRT KONSEKVENSTREDNING
NÆR- OG FJERNVIRKNINGER

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver: Norsk rikskringkasting AS
Rapportnavn: Fagrapport konsekvensutredning – Nær- og fjernvirkninger
Dokument nr: Vedlegg 3B
Revisjoner:

Skrevet av: Fidan Krasniqi, Nordic
Kontrollert av: 29-05-2024/ Lars D. Jørgensen, Rodeo

Innholdsfortegnelse

1. FORORD	5
2. SAMMENDRAG	6
3. INNLEDNING	8
3.1. UTREDNINGSKRAV.....	8
3.2. METODE OG DATAGRUNNLAG	9
3.2.1. Metode.....	9
3.2.2. Metoden anvendt på Ensjøveien 3-15	12
3.2.3. Datagrunnlag.....	13
4. BESKRIVELSE AV PLANALTERNATIVER	14
4.1. 0-ALTERNATIVET - BYGGEHØYDER OPPTIL 24 METER (REFERANSE).....	14
4.2. PLANALTERNATIV 1A - BYGGEHØYDER OPPTIL 42 METER.....	15
4.3. PLANALTERNATIV 1B - BYGGEHØYDER OPPTIL 42 METER	16
4.4. PLANALTERNATIV 1C - BYGGEHØYDER OPPTIL 70 METER	17
4.5. PLANALTERNATIV 2 – BYGGEHØYDER OPPTIL 37 METER	18
4.6. ALTERNATIV PLANFORSLAG (PF) – BYGGEHØYDER OPPTIL 42 METER	19
5. PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON	20
5.1. GJELDENDE FØRINGER OG RETNINGSLINJER.....	22
5.2. INFLUENSOMRÅDET – STANDPUNKT FJERN- OG NÆRVIRKNING	22
5.3. VERDIVURDERING AV PLANOMRÅDET (REFERANSEALTERNATIVET)	24
6. TILTAKETS VIRKNINGER	25
6.1. PLANALTERNATIV 1A	25
6.1.1. Fjernvirkning	25
6.1.2. Nærvirkning	26
6.1.3. Sammenstilling fjern- og nærvirkning planalternativ 1A	27
6.2. PLANALTERNATIV 1B	28
6.2.1. Fjernvirkning	28
6.2.2. Nærvirkning	29
6.2.3. Sammenstilling fjern- og nærvirkning planalternativ 1B	31
6.3. PLANALTERNATIV 1C	32
6.3.1. Fjernvirkning	32
6.3.2. Nærvirkning	33
6.3.3. Sammenstilling fjern- og nærvirkning planalternativ 1C	35
6.4. PLANALTERNATIV 2	35
6.4.1. Fjernvirkning	35
6.4.2. Nærvirkning	36
6.4.3. Sammenstilling fjern- og nærvirkning planalternativ 1C	38
6.5. ALTERNATIV PLANFORSLAG (PF)	39
6.5.1. Fjernvirkning	39
6.5.2. Nærvirkning	40
6.5.3. Sammenstilling fjern- og nærvirkning PF	41
6.6. SAMMENSTILLING AV VIRKNINGER PLANALTERNATIV 1A, 1B, 1C, 2, PF	43
7. KONSEKVENSER	45

7.1. KONSEKVENSVURDERING	45
7.2. BEGRUNNELSE FOR VURDERING	46
8. AVBØTENDE OG KOMPENSERENDE TILTAK	47
9. VEDLEGG.....	47

1. Forord

I forbindelse med detaljreguleringsplan med KU for Ensjøveien 3-15, er det utarbeidet en fagrapport om *fjern- og nærvirkninger* for de ulike utviklingsalternativene. Rapporten om *fjern- og nærvirkninger* inngår i en serie fagrapporter som dokumenterer temaer som er konsekvensutredet og undersøkt i tråd med planprogrammet fastsatt av Oslo kommune, datert 30.06.2023.

Denne rapporten er utarbeidet av Nordic- og Rodeo arkitekter på vegne av Norsk rikskringkasting AS.

Fagrapporten svarer ut planprogrammets utredningskrav for undertemaet Fjern- og nærvirkninger. Krav om utredning av dette tema er gitt i planprogrammets kapittel 3.2. Belysningen i denne rapporten er ensidig rettet mot noen utvalgte spørsmål i planprogrammet, mens helheten er oppsummert og vurdert i en felles konsekvensutredningsrapport.

2. Sammendrag

Som en del av konsekvensutredningen for Ensjøveien 3-15 inngår en vurdering av de endringer i *fjern- og nærvirkninger* som planalternativene medfører. Konsekvensutredningen inneholder i alt fem planalternativer, i tillegg til 0-alternativet/ referansealternativet som benyttes som sammenligningsgrunnlag.

Utredningen baserer seg på visualiseringer av planalternativene sett fra ulike standpunkter. De er generert fra en digital 3D-modell av planalternativene. Modellgrunnlaget er bygget i programmet Sketchup og det er tatt et foto fra samme sted for å vise volumene både med og uten vegetasjon. Steder hvor utbyggingen vil synes er valgt som standpunkt for utsikt mot planområdet. I tillegg er det tatt med noen standpunkt hvor utbyggingen er lite synlig for å gi et representativt bilde av hvor omfattende den visuelle påvirkningen i nærområdet er.

Utredningen viser at fjern- og nærvirkningene i planområdet blir endret som følge av fortettingen og utbyggingen i planforslaget, uavhengig av alternativ. Ny bebyggelse kan betraktes som massiv, sammenlignet med referansealternativet, og vil medføre visuelle endringer som er tydelige fra flere himmelretninger. Konsekvensvurderingen viser at ingen av planalternativene har alvorlige konsekvenser for fjern- og nærvirkningen fra de utvalgte standpunktene, til tross for at de ved enkelte av standpunktene bryter markant med både silhuettlinjer, skala og bytopologi.

Alternativ 1A, 1B og PF (alternativ planforslag) er i hovedsak like når det gjelder utnyttelse, bebyggelsesstruktur og maksimale byggehøyder, og har dermed også mange likhetstrekk i de visuelle påvirkningene. Standpunktet som påvirkes mest av fjernvirkningen i planalternativ 1A, 1B og PF er Telthusbakken, etterfulgt av Folketeateret og Arcanderbyen. De minst påvirkede standpunktene ved fjernvirkning er Valle Hovin og Nordre Skøyen hovedgård. Ved vurdering av nærvirkninger er bebyggelsen i planalternativ 1A, 1B og PF særlig fremtredende sett fra Kampen og Petersborgplassen. Fra øvrige standpunkter skjermer vegetasjonen i stor grad for utsynet mot bebyggelsen.

Planalternativ 1C kommer dårligst ut av samtlige planalternativer, både ved vurdering av fjernvirkninger og nærvirkninger. Alternativets byggehøyder på opptil 16 etasjer vil være betydelig høyere enn omgivelsene og trekker derfor i stor grad oppmerksomheten bort fra landskapets særegne trekk. Bebyggelse av denne høyden anses derfor som utilstrekkelig integrert i både landskapet og bymiljøet som helhet. Ved fjernvirkning viser vurderingen at samtlige standpunkter blir påvirket i stor grad. Standpunktene som påvirkes mest av nærvirkningen i planalternativ 1C er Hasleparken og Tøyenparken, etterfulgt av Petersborgplassen.

Planalternativ 2, som har lavest utnyttelse av samtlige planalternativer, skiller seg i liten grad fra referansealternativet ved fjernvirkning. Ved nærvirkning, derimot, vil ny bebyggelse fra enkelte standpunkt berøre eksisterende silhuetter som i dag består av både bebyggelse og vegetasjon. Endring i omfang får dog ikke betydning for konsekvens i samlet vurdering.

Selv om konsekvensene av alternativ 1A, 1B og PF er nokså like mht. fjern- og nærvirkninger så er det likevel noen nyanser som skiller mellom alternativene og som gir grunnlag for rangering av dem. Bebyggelsen i planalternativ 1A har et nokså kompakt og homogent uttrykk, spesielt det største bygningsvolumet, og har lite variasjon både i etasjehøyder og i fasaden. Dette har naturligvis en betydelig innvirkning på den visuelle effekten og kan gi markante horisontale og urytmiske linjer som kan oppleves dominerende i bybildet fra

enkelte standpunkter, særlig ved nærvirkning. Mens planalternativ 1B og PF er totalt sett vurdert å gi en mer positiv opplevelse på den visuelle virkningen som tiltaket har. Dette skyldes i hovedsak at det i disse alternativene er mer variasjon i både høyder og fotavtrykk for bebyggelsen. Dette bidrar til å bryte opp fasader og bygningsvolumer, slik at bebyggelsen fremstår mer variert og mindre kompakt, noe som er med å redusere fjern- og nærvirkning.

Den nye forlengelsen av parkdraget like vest for Ensjøveien supplerer andre viktige byrom i bydelen, og bidrar til å lese planområdet på en bedre måte enn både dagens situasjon og referansealternativet. Det vurderes at det nye byrommet er godt forankret i omgivelsenes skala, og har en størrelse og utforming som gir en god rytme i de ulike romforløpene. Åpenheten i bebyggelsesstrukturen i øst-vestlig retning er også med å redusere virkningene, og vurderes som positivt sammenlignet med referansealternativet.

I forslag til avbøtende og kompenserende tiltak, anbefales det å arbeide videre med utformingen, materialvalget og sammensetningen av bygningsvolumene, da dette spiller en avgjørende rolle for hvordan bebyggelsen oppleves både fra fjern- og nærvirkning.

Videre kan det i kvalitetsprogrammet for utforming og/eller reguleringsbestemmelsene inkluderes krav til både utforming av tak, fasader og vinduer, samt til valg av farger. Variasjon i etasjehøyde, sprang i lange fasader, innhakk og tilbaketrekninger i bygningsvolum, og fasadeutforming kan bidra til å minske den visuelle påvirkningen på omgivelsene. Dette oppnås ved å bryte opp store volumer, både vertikalt og horisontalt, slik at skalaen fremstår mindre og bedre tilpasset det eksisterende miljøet.

3. Innledning

I henhold til planprogrammet fastsatt den 30.06.2023, skal ulike planalternativer utredes med hensyn til flere temaer, inkludert deltemaet nær- og fjernvirkninger. Formålet med denne delutredningen er å avdekke viktige konsekvenser for miljøet og samfunnet som kan oppstå som følge av tiltaket, slik at disse blir kjent både i planleggingsprosessen og ved vedtaksfattelse. Konsekvensutredningen skal undersøke konsekvensene av i alt fem ulike planalternativer i forhold til 0-alternativet.

Rapporten om lokalklima inngår i en serie fagrapporter som dokumenterer temaer som er konsekvensutredet og undersøkt i tråd med planprogrammet fastsatt av Oslo kommune. I denne rapporten er fokuset ensidig rettet mot spesifikke spørsmål som er angitt i planprogrammet. Imidlertid er den samlede vurderingen og oppsummeringen av hele rapporten presentert i en felles rapport, som utgjør den overordnede konsekvensutredningen.

Fagrapporten om nær- og fjernvirkninger er utarbeidet av Nordic- og Rodeo Arkitekter og blir presentert i dette dokumentet, sammen med tilhørende vedlegg.

3.1. Utredningskrav

I henhold til planprogrammet for detaljregulering for Ensjøveien 3-15, skal følgende undertema knyttet til nær- og fjernvirkninger utredes. Spørsmålet er svart ut ved at det er valgt fotostandpunkter for visualiseringene av nær- og fjernvirkninger.

Tabell 3-1. Fra planprogrammet: Konsekvensutredningstemaet bebyggelsesstruktur

3. BEBYGGELSESSTRUKTUR	
Undertema	Hva skal undersøkes?
Nær- og fjernvirkning	Hva skal konsekvensutredes?
	Hvordan vil ny bebyggelse og høydene i de ulike alternativene fremstå i nærområdet og i det større bylandskapet?

3.2. Metode og datagrunnlag

3.2.1. Metode

Arbeidet med konsekvensutredningstemaene baserer seg på Håndbok V712 Konsekvensanalyser, revidert utgave 2018 (Statens vegvesen). Generelt kan man si at metoden har en tredeling:

1. Først gjøres en verdivurdering av hvor stor betydning området har, basert på en situasjonsbeskrivelse.
2. Med bakgrunnen i verdisettingen vurderes virkningen av planalternativene sammenlignet med referansesituasjonen (0-alternativet). 0-alternativet har til hensikt å gi et sammenligningsgrunnlag for vurderingene av de ulike planalternativene.
3. Videre vurderes konsekvensen av virkningen, altså om de ulike planalternativene vil medføre bedring eller forringelse i et område.

Nedenunder gis en nærmere beskrivelse av de sentrale begrepene *verdi*, *påvirkning* og *konsekvens* i konsekvensutredningsmetoden, slik den er beskrevet i *Håndbok V712 Konsekvensanalyser*.

Verdi

Med verdi menes en vurdering av hvor stor betydning et område har. Hensikten er å skille mellom verdifulle og mindre verdifulle områder. Verdien fastsettes ved bruk av en femdels skala fra *Uten betydning* til *Svært stor verdi*.



Figur 3-1. Skala for vurdering av verdi.

I Håndbok V712 Konsekvensanalyser oppgis ulike kriterier for verdisetting av landskapsbilde. Nær- og fjernvirkninger er en del av temaet landskapsbilde. Det er tatt utgangspunkt i tabell 6-16 «Verdikriterier» for fagtema landskapsbilde.

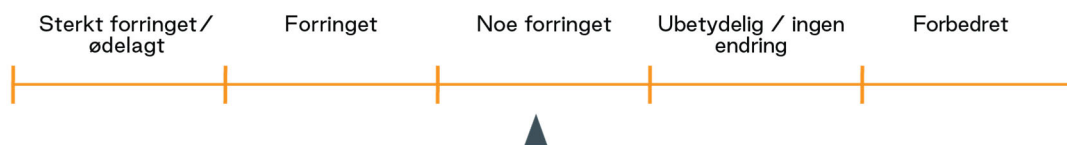
Kriteriene som er relevante for denne bymessige situasjonen er:

- Har området gode visuelle kvaliteter, eller kvaliteter av lokal betydning?
- Er det god balanse mellom helhet og variasjon?
- Har det tydelig særpreg?
- Har det god byform / bystruktur?
- Danner bebyggelse, bygninger, byrom infrastruktur og landskap til sammen gode og lesbare omgivelser, og er de tilpasset byens skala?
- Hvilket totalinntrykk gis når man ser på sammenhengen mellom landskapet og bebyggelsen og anleggene i landskapet?

Påvirkning

Med bakgrunnen i verdisettingen vurderes påvirkningen av planalternativene sammenlignet med referansesituasjonen (0-alternativet). Med påvirkning menes altså hvordan området påvirkes som følge av et definert tiltak, dvs. om situasjon blir forverret eller forbedret, i forhold til referansesituasjonen. Et nytt tiltak vil påvirke gjennom direkte inngrep eller

indirekte. Både tiltakets plassering, skala og utforming blir vurdert. Det totale inntrykket av omfanget blir registrert på en skala fra *sterkt forringet/ødelagt* til *forbedret*.



Figur 3-2. Skala for vurdering av påvirkning.

Utredningskravet fra planprogrammet er ivaretatt ved bruk av følgende vurderingskriterier med grunnlag i fagtradisjoner for stedsanalyse:

Påvirkning på fjernvirkning og mellomvirkning er vurdert ut fra om den:

- er synlig og fremtredende
- framstår som en egen enhet med egen karakter/som landemerke
- er tilpasset eller bryter med områdets skala, eksisterende bybilde og omkringliggende bytypologi
- reduserer sikt mot grønne åser
- bryter silhuettlinje
- bryter visuell kontakt med omgivelsene, og dermed svekker orienterbarhet

Påvirkning på nærvirkning er vurdert ut fra om den:

- er synlig og fremtredende
- er tilpasset eller bryter med stedets bebyggelsesmønster og skala
- reduserer åpenhet og utsikt
- bryter silhuettlinje
- bryter visuell kontakt med omgivelsene, og dermed svekker orienterbarhet

Landemerker

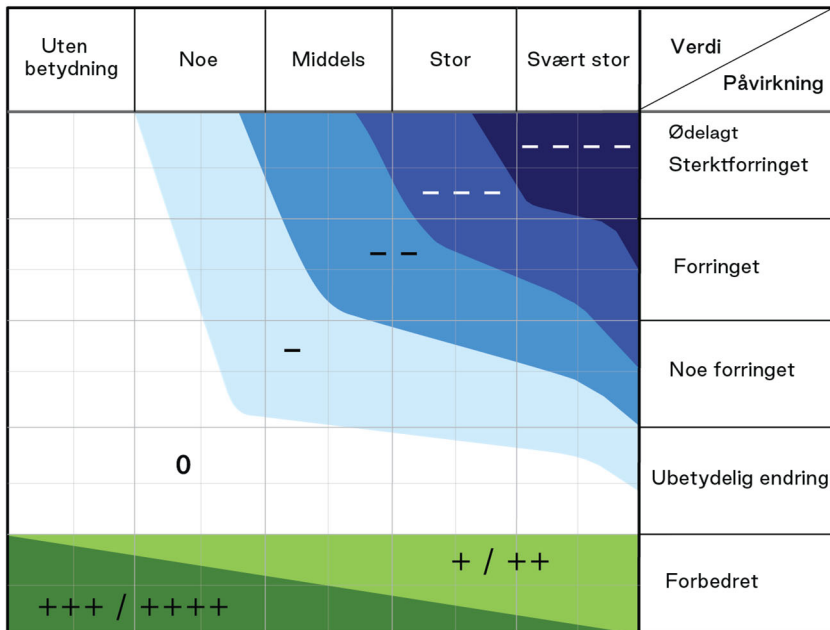
Et landemerke er en bygning, et objekt eller et landskapselement – i denne sammenhengen en bygning eller et objekt i bylandskapet – som er synlig og lett gjenkjennelig på avstand. En bygning kan være synlig på lang avstand på grunn av sin størrelse og dermed fungere som et landemerke, men dette betyr ikke nødvendigvis at det utgjør en kvalitet i seg selv.

Landemerker blir mer gjenkjennelige hvis de har en avklart form. De blir mer synlige, og formen blir mer lesbar hvis den står i kontrast mot bakgrunnen.

Et landemerke kan derfor være godt synlig og lett gjenkjennelig i bylandskapet, uten å bryte med det omkringliggende områdes skala og bytypologi. Hvis store bygninger har en gjenkjennelig karakterfull form og samtidig tar hensyn til landskapet, det eksisterende bybilde og det omkringliggende områdets skala, kan de tilføre kvalitet til bybildet som landemerker.

Konsekvens

Konsekvensgraden kommer frem ved å sammenstille vurderingene av verdi og påvirkning. Dette gjøres etter konsekvensvifta i Figur 3-3. I denne matrisen utgjør verdiskalaen x-aksen, og vurdering av påvirkning på y-aksen. Skalaen for konsekvens går fra fire minus til fire pluss. De negative konsekvensgradene er knyttet til en verdiforringelse av et område, mens de positive konsekvensgradene forutsetter en verdiøkning, etter at tiltaket er realisert. I henhold til konsekvensvifta, er det kun mulig å oppnå de mest negative konsekvensene for områder med stor og svært stor verdi.



Figur 3-3. Konsekvensvifta.

Skala	Konsekvensgrad	Forklaring
----	4 minus (----)	Den mest alvorlige miljøskaden som kan oppnås for delområdet. Gjelder kun for delområder med stor eller svært stor verdi.
---	3 minus (---)	Alvorlig miljøskade for delområdet.
--	2 minus (--)	Betydelig miljøskade for delområdet.
-	1 minus (-)	Noe miljøskade for delområdet.
0	Ingen/ubetydelig (0)	Ubetydelig miljøskade for delområdet.
+ / ++	1 pluss (+) 2 pluss (++)	Miljøgevinst for delområdet: Noe forbedring (+), betydelig miljøforbedring (++)
+++ / ++++	3 pluss (+++) 4 pluss (++++)	Benyttes i hovedsak der delområder med ubetydelig eller noe verdi får en svært stor verdøkning som følge av tiltaket.

Figur 3-4. Forklaring av konsekvensviftas score-system.

Etter at konsekvensen for hvert utsiktspunkt er utredet, gjøres det en samlet konsekvensvurdering av hvert planalternativ. Konsekvensgraden vises i Figur 3-5.

Skala	Trinn 2: Kriterier for fastsettelse av konsekvens for hvert alternativ
Kritisk negativ konsekvens	Svært stor miljøskade for temaet, gjerne i form av store samlede virkninger. Stor andel av strekning har særlig høy konfliktgrad. Vanligvis flere delområder med konsekvensgrad 4 minus (---). Brukes unntaksvis
Svært stor negativ konsekvens	Stor miljøskade for temaet, gjerne i form av store samlede virkninger. Vanligvis har stor andel av strekningen høy konfliktgrad. Det finnes delområder med konsekvensgrad 4 minus (---), og typisk vil det være flere/mange områder med tre minus (- - -).
Stor negativ konsekvens	Flere alvorlige konfliktpunkter for temaet. Typisk vil flere delområder ha konsekvensgrad 3 minus (- - -).
Middels negativ konsekvens	Delområder med konsekvensgrad 2 minus (- -) dominerer. Høyere konsekvensgrader forekommer ikke eller er underordnede.
Noe negativ konsekvens	Liten andel av strekning med konflikter. Delområder har lave konsekvensgrader, typisk vil konsekvensgrad 1 minus (-), dominere. Høyere konsekvensgrader forekommer ikke eller er underordnede.
Ubetydelig konsekvens	Alternativet vil ikke medføre vesentlig endring fra referansesituasjonen (referansealternativet). Det er få konflikter og ingen konflikter med høye konsekvensgrader.
Positiv konsekvens	I sum er alternativet en forbedring for temaet. Delområder med positiv konsekvensgrad finnes. Kun ett eller få delområder med lave negative konsekvensgrader, og disse oppveies klart av delområder med positiv konsekvensgrad.
Stor positiv konsekvens	Stor forbedring for temaet. Mange eller særlig store/viktige delområder med positiv konsekvensgrad. Kun ett eller få delområder med lave negative konsekvensgrader, og disse oppveies klart av delområder med positiv konsekvensgrad.

Figur 3-5. Samlet konsekvensgrad for planalternativene.

3.2.2. Metoden anvendt på Ensjøveien 3-15

Først gis planområdet slik det er i dag en verdi ut fra kriteriene redegjort for i punkt 3.2.1. Deretter vurderes det hvordan utsikten mot planområdet fra de utvalgte utsiktspunktene blir påvirket av utbyggingene som planalternativene åpner for. Utsikten er vurdert på stedet, og påvirkningen er vurdert fra fotomontasjer og modellillustrasjoner. Disse ligger som vedlegg til rapporten.

Steder hvor utbyggingen vil synes er valgt som standpunkt for utsikt mot planområdet. I tillegg er det tatt med noen standpunkt hvor utbyggingen er lite synlig for å gi et representativt bilde av hvor omfattende den visuelle påvirkningen i nærområdet er. Standpunktene er vist i Figur 5-3.

Standpunktene for nærvirkning er: Hasleparken, Tøyenparken, Turvei D2, Kampen park, Kampen, Vestre parkdrag, Petersborgplassen, Ensjøveien/Gladengveien og Malerhaugen. Standpunktene over er valgt ut for å dekke temaene som parker og sammenhengende grøntdrag, turvei og nærliggende boligområder, og for å visualisere området sett fra ulike himmelretninger.

Standpunkt for fjernvirkning er Folketeateret, Arctanderbyen, Nordre Skøyen Hovedgård i tillegg til Valle Hovin, Telthusbakken og Jordal Amfi. Standpunktene er utvalgt i samråd med Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren, og viser planalternativenes virkning på det store bylandskapet.

Til slutt beregnes konsekvensen for nær- og fjernvirkning av de ulike planalternativene. Konsekvensgraden kommer frem ved å sammenstille vurderingene av verdi og påvirkning etter konsekvensvifta.

3.2.3. Datagrunnlag

Utredningen baserer seg på visualiseringer av planalternativene sett fra ulike standpunkter. De er generert fra en digital 3D-modell av planalternativene. Modellgrunnlaget er bygget i programmet Sketchup og det er tatt et foto fra samme sted for å vise volumene både med og uten vegetasjon.

Nærvirkning: Her er det tatt bilder ut fra den digitale modellen av planalternativene med omgivelser. Bildene er tatt i høyde ca. 1,90 meter med vidvinkel 35 mm i tråd med veileder for standardiserte illustrasjoner, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten. Fotoene som er tatt fra samme sted, og med samme vidvinkel, har trær med blader, og viser synlighet sommerstid. Illustrasjonene fra den digitale modellen angir vegetasjonens plassering med stiplet linje.

Fjernvirkning: Siden flere av standpunktene er opptil 2 km unna planområdet, er Google Earth valgt som modellgrunnlag. Utviklingsalternativene er plassert geografisk i denne modellen. Ettersom en så stor modell har lav oppløsning, er utklippene fra modellen sammenstilt med fotografier tatt fra samme punkt. I disse illustrasjonene gjør farge og ensartet fasade at bebyggelsen framstår mer fremtredende enn den vil gjøre i virkeligheten.

Det gjøres oppmerksom på byggenes synlighet vil variere etter hvor stor andel av vegetasjonen og beplantning som er på det gitte sted.

Grunnet filstørrelse er visualiseringene for fjern- og nærvirkninger presentert i egne vedlegg.

4. Beskrivelse av planalternativer

I henhold til Oslo kommunes fastsatte planprogram for reguleringsplanarbeidet for Ensjøveien 3-15 er forslagstiller pålagt å utrede to planalternativer: Forslagsstillerens alternativ 1 og Plan- og bygningsetaten sitt alternativ 2. Alternativene åpner for ulike løsningsforslag og scenarioer innenfor sine overordnede prinsipper. Dette gjelder særlig for planalternativ 1 og NRKs eiendommer (Ensjøveien 3, 5 og 7). Gjennom konseptfasen mai/oktober 2023 har fagkyndig derfor utviklet tre varianter av planalternativ 1 som skal inngå i utredningsarbeidet; hvor planalternativ 1A er illustrert som en sirkulær organisering av NRK i form av atriumbygg med åpning i midten, alternativ 1B som sentrisk organisering av NRK med en samlet kjerne og armer ut fra denne, og planalternativ 1C som vertikal organisering av NRK hvor bebyggelsen over bakken samles i tårn der det frigjøres et større landskapsrom på bakkeplan.

Planalternativ 2 er Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten sitt planalternativ, og svarer gjeldende føringer og prinsipper fra VPOR Ensjø mht. byplangrep og utnyttelse av planområdet. Det siste planalternativet er det endelige planforslaget som er lagt til grunn for detaljreguleringen.

Under følger en nærmere beskrivelse av hvert av planalternativene, i tillegg til 0-alternativet/referansealternativet som benyttes som sammenligningsgrunnlag.

4.1. 0-alternativet - Byggehøyder opptil 24 meter (referanse)

I henhold til planprogrammet skal det redegjøres for følgende av å ikke realisere planen.

0-alternativet legger gjeldende regulering til grunn, i tillegg til at store deler av dagens bebyggelse/eksisterende situasjon blir opprettholdt fremover. Boligbebyggelsen på den nordvestlige delen av planområdet er organisert i et åpent storkvartal med skjermede utearealer mot vest i et stort felles gårdsrom. Alternativet legger også opp til kobling mellom turvei D2 og etablering av Søndre tverrforbindelse/turvei mellom ny boligbebyggelse. I tilknytning til Søndre tverrforbindelse etableres et mindre torg med mulighet for enkel næringsaktivitet. Det legges opp til en sammenhengende fasade mot Ensjøveien med næringsarealer i underetasjen som vil bidra til å styrke den urbane gatestrukturen og tar opp de store høydeforskjellene langs Ensjøveien.

Bebyggelsesmønster, formspråk samt skala er tilpasset naboeiendommene øst for Ensjøveien. Næringsbebyggelsen i syd tar i all hovedsak utgangspunkt i eksisterende plassering med enkelte etasjepåbygg. Det er ingen definerte og tydelige byrom for denne delen av planområdet. Alternativet opptar et stort areal på bakken, til tross for bygningers lave volum over terreng.

Etasjehøydene i alternativet varierer fra 1-7 etasjer og med maksimal gesimshøyde på inntil 24 meter, målt fra laveste punkt på ferdig planert terreng. Alternativet har en maksimal utnyttelse på 38.000 m² BRA, fordelt på henholdsvis 23.000 m² med kontor/næring og 15.000 m² boligformål. Bebyggd areal (BYA) utgjør 47%.

Det presiseres at 0-alternativet er et utredningsalternativ, ikke et planalternativ.

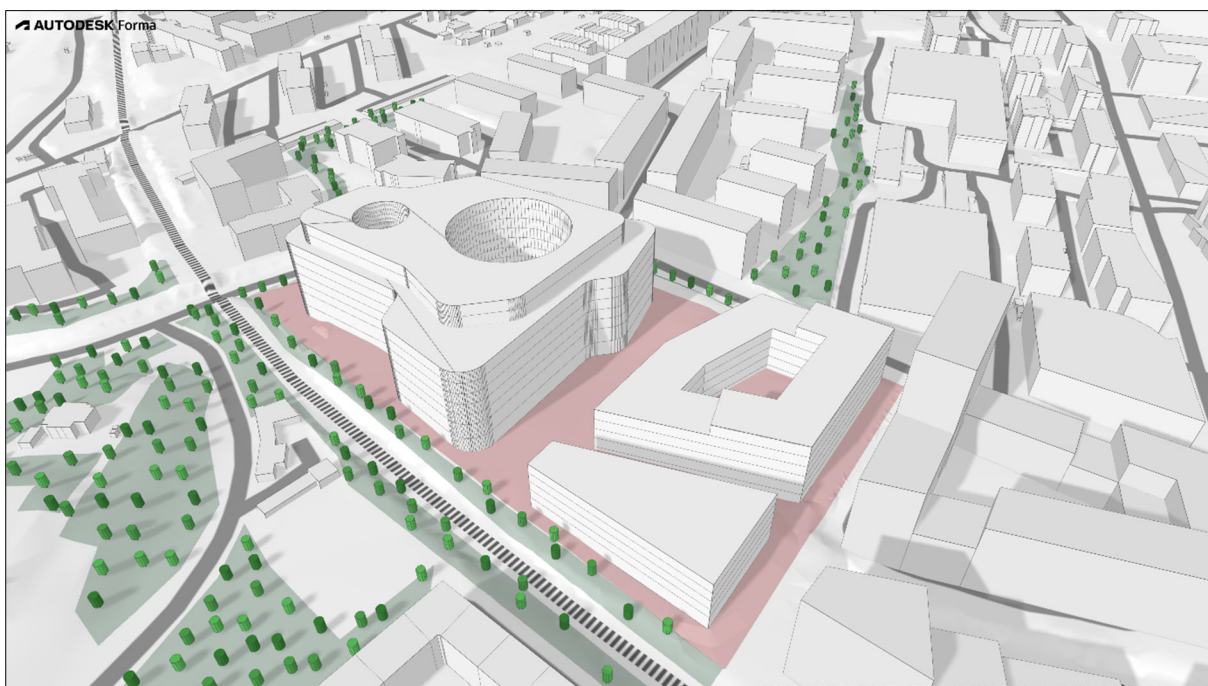


Figur 4-1. 0-alternativet med gjeldende regulering og dagens næringsbebyggelse mot syd. Rød skravur viser avgrensning av utbyggingsarealene innenfor Ensjøveien 3-15.

4.2. Planalternativ 1A - Byggehøyder opptil 42 meter

Alternativ 1A legger opp til en bymessig bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen består av tre hovedvolum. Ett større volum (kringkastingshuset) med en mulig sirkulær organisering av virksomheten og der denne omkranser et indre atrium og fellesskapsrom. Byrommene til dette volumet er plassert i randsonen og henvendelser mot byen vil primært skje langs byggets fasade. Videre består alternativet av ett annet mindre volum utformet som et klassisk kontor- og næringskvartal som trekkes ut mot Ensjøveien med mulig næringsarealer i underetasjen, som vil bidra til å styrke gatestrukturen i området. I tillegg inngår et mindre boligvolum lagt som lamell i øst-/vestretning, og som flankerer med Søndre tverrforbindelse. Ny bebyggelse henvender seg tydelig mot Vestre parkdrag og Ensjø plass.

Etasjehøydene på planalternativet varierer fra 5-9 etasjer og er innenfor maksimalgrensen på opptil 42 meter, målt fra laveste punkt på ferdigplanert terreng. Det største volumet har et homogent uttrykk og har isolert sett lite variasjon i etasjehøyder. Alternativet har en maksimal utnyttelse på 70.000 m² BRA, fordelt på henholdsvis 50.00 m² til nytt kringkastingshus, 13.400 m² BRA med kontor/næring og 6.600 m² boligformål. Hovedtyngden av arealutnyttelsen er plassert på den nordvestlige delen av planområdet. Planalternativet legger opp til en BYA på 56%.



Figur 4-2. Planalternativ 1A med byggehøyder opptil 42 meter. Rød skravur viser avgrensning av utbyggingsarealene innenfor Ensjøveien 3-15.

4.3. Planalternativ 1B - Byggehøyder opptil 42 meter

Alternativ 1B legger, som i det forrige alternativet, opp til en bymessig bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen består av tre hovedvolum. Ett større volum (kringkastingshuset) med en mulig sentrisk organisering av virksomheten og der denne har fingre ut fra et felles sentrert samlingspunkt. Byrommene til dette volumet er plassert i randsonen, men med mulighet for forbindelser gjennom. Henvendelser mot byen vil kunne skje både langs byggets fasade og i en mulig indre forbindelse. Videre består også dette alternativet av ett annet mindre volum utformet som et klassisk kontor- og næringskvarter som trekkes ut mot Ensjøveien med næringsarealer i underetasjen, som vil bidra til å styrke gatestrukturen i området. I tillegg inngår et mindre boligvolum lagt som lamell i øst-/vestretning, og som flankerer med Søndre tverrforbindelse. Ny bebyggelse henvender seg tydelig mot Vestre parkdrag og Ensjø plass.

Etasjehøydene på planalternativ 1B varierer, som i planalternativ 1A, fra 5-9 etasjer, og er innenfor maksimumsgrensen på 42 meter, målt fra laveste punkt på ferdigplanert terreng. Det største volumet har stor variasjon i etasjehøyder. Alternativet, har som i det forrige alternativet, en maksimal utnyttelse på 70.000 m² BRA, fordelt på henholdsvis 50.00 m² til nytt kringkastingshus, 13.400 m² BRA med kontor/næring og 6.600 m² boligformål. Hovedtyngden av arealutnyttelsen er, som i det forrige alternativet, plassert på den nordvestlige delen av planområdet. BYA utgjør 54%.



Figur 4-3. Planalternativ 1B med byggehøyder opptil 42 meter. Rød skravur viser avgrensning av utbyggingsarealene innenfor Ensjøveien 3-15.

4.4. Planalternativ 1C - Byggehøyder opptil 70 meter

Alternativ 1C legger, som i det forrige alternativet, opp til en bymessig bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen består av tre hovedvolum. Ett større volum (kringkastingshuset) består av en base med 6 etasjer hvorav de to øverste etasjene er tilbaketrasket fra fasaden. Over dette rager tårnbygget med sine 10 etasjer. Volumutformingen legger opp til en vertikal/lineær organisering av virksomheten og der denne omkranser et indre atrium i selve basen. Byrommene til dette volumet er plassert i randsonen. Henvendelser mot byen vil skje langs byggets fasade. I tillegg inngår to slanke triangulær-formede volum i 11 etasjer, plassert i randsonen mot sør og vest og som en naturlig forlengelse av eksisterende og planlagt bebyggelse i nærområdet. Tårntypologien og organiseringen gir en generøs og åpen plassdannelse hvor både Søndre- og Vestre parkdrag møtes.

Planalternativ 1C har størst høyder. Etasjehøyden varierer fra 4-16 etasjer, med ett enkeltvolum opp til 16 etasjer, som vil utgjøre maksgrensen for høyhus på 70 meter. Alternativet har en maksimal utnyttelse på 70.000 m² BRA, fordelt på henholdsvis 50.00 m² til nytt kringkastingshus og 20.000 m² BRA med kontor/ næringsformål. Hovedtyngden av arealutnyttelsen er, som i alternativ 1A og 1B, plassert på den nordvestlige delen av planområdet. Bebygd areal er på 45%.



Figur 4-4. Planalternativ 1C med byggehøyder opptil 70 meter. Rød skravur viser avgrensning av utbyggingsarealene innenfor Ensjøveien 3-15.

4.5. Planalternativ 2 – Byggehøyder opptil 37 meter

Planalternativ 2 følger føringer og prinsipper fra VPOR Ensjø og høyder som angitt på PBEs anbefalingskart i område- og prosessavklaringen.

Søndre og Vestre parkdrag blir et strukturerende element for organisering av bygningsvolumene. Bebyggelsesstrukturen er «lavmelt» og består av et ensemble av små og mellomstore volumer, dels forskjøvet i forhold til hverandre for å skape dynamikk i fasaden, og med mulig hver sin distinkte karakter og som til sammen danner et harmonisk hele.

Alternativet har lavest utnyttelse av samtlige planalternativer. Ny bebyggelse får varierende høyder fra 4-9 etasjer og opptil 37 meter målt fra ferdig planert terreint. Alternativet har en maksimal utnyttelse på 50.000 m² BRA, med kontor/ næringsformål i sin helhet. Arealene er jevnt fordelt utover hele planområdet. Bebygd areal er på 43%.



Figur 4-5. Planalternativ 2 med byggehøyder opptil 37 meter. Rød skravur viser avgrensning av utbyggingsarealene innenfor Ensjøveien 3-15.

4.6. Alternativ Planforslag (PF) – Byggehøyder opptil 42 meter

Planforslaget som ligger til grunn for reguleringen er en optimalisert variant av planalternativ 1B. Etasjehøyden på planforslaget varierer, fra 3-9 etasjer, og er innenfor maksgrensen på 42 meter, målt fra laveste punkt på ferdigplanert terreng. Alternativet har en maksimal utnyttelse på 70.000 m² BRA, fordelt på henholdsvis 50.000 m² BRA (over bakken) til NRKs nye hovedkontor og 20.000 m² BRA med kontor/næring på resterende del av planområdet. Hovedtyngden av arealutnyttelsen er plassert på Ensjøveien 3-7. BYA for samlet foreslått utbygging utgjør 57%.



Figur 4-6. Planforslaget med byggehøyder opptil 42 meter.

5. Planområdet – dagens situasjon

Planområdet ligger på et høydedrag i den nordvestlige delen av Ensjø i bydel Gamle Oslo, og omfatter eiendommene Ensjøveien 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15a og 15b, samt deler av Ensjøveien, turvei D2, Gjøvikbanen og deler av Kampen park. Størrelsen på planområdet er ca. 38 daa. Mot vest ligger Gjøvikbanen og Kampen park, og mot sørøst ligger Ensjø torg og Ensjø T-banestasjon. Den nordlige delen av planområdet har flott beliggenhet og utsikt mot vest og Oslo sentrum. Med Kampen park rett vest for planområdet og Tøyen trafo mot nordvest forventes det ingen ny bebyggelse i den retningen.

Det er i første rekke arealet mellom Gjøvikbanen og Ensjøveien som skal utvikles med ny bebyggelse. Gjøvikbanen og Kampen park er inkludert for en mulig ny gangforbindelse mot Kampen park.

Den eldre bebyggelsen øst for Gjøvikbanen benyttes i dag til kontor, lager og næring. Planområdet ligger med en liten grønn buffer mot jernbanetraseen og består ellers av asfalterte arealer mellom bygningene som benyttes til parkering og utelagring. Dagens terreng er et resultat av planering og utfylling av masser, og det er lite spor av den opprinnelige landformen.

De delene av Kampen park som er inkludert i planavgrensningen, benyttes i dag til balløkke, parkareal, gjenbruksstasjon og buffersone mellom Gjøvikbanen og Bøgata.

Terrenget faller jevnt mot sør og fjorden. Groruddalen med nordøst-sørvestlig orientering munner ut i området. Internt i planområdet fallet terrenget fra en høydetopp på kote +69 ved tyngdepunktet og ned til ca. kote +61 i både nordlig og sørlig retning. Ensjøveien stiger flere meter fra jernbaneundergangen ved planområdets nordvestre hjørne til toppen ved krysset Sigurd Hoels vei. Eksisterende bebyggelse ligger med 2- 3 synlige etasjer og med store delvis underjordiske arealer.

Det er stort innslag av trær og grønn buffer som omkranser Kampen park i vest. Ellers er planområdet omkranset av både større næringsbygg og boliger mot syd og øst. Resterende

tilstøtende eiendommer i syd og mot tyngdepunktet Ensjø T-banestasjon forventes utviklet i tråd med gjeldende regulering til næring og bolig. Nye boliger like nord for planområdet er under ferdigstilling. Planområdet ligger i et område som er under sterk transformasjon. Flere prosjekter er ferdigstilte i nærområdet, og flere er under planlegging/bygging. Høydene på eksisterende og planlagt bebyggelse i nærområdet ligger hovedsakelig på 5-6 etasjer mot nord og øst, mens det i retning Ensjø T-banestasjon er det bebyggelse fra 6 og opptil 14 etasjer.

Det understrekes at utredningen om nær- og fjernvirkninger baserer seg på både eksisterende og nye bebyggelsesstrukturer iht. vedtatte reguleringsplaner. Dette er gjort for å gi et realistisk bilde av konsekvensene for nær- og fjernvirkninger.



Figur 5-1. Planavgrensning.



Figur 5-2. Skråfoto fra sør viser dagens situasjon med oversikt av omkringliggende bebyggelse.

5.1. Gjeldende føringer og retningslinjer

Høyhusstrategien for Oslo ble vedtatt av bystyret i sak 336/2023 (2023).

Høyhusstrategien legger føringer for bygningshøyder, utforming og romlig organisering av høyhusbebyggelse, og utpeker geografiske områder som anbefales vurdert for høyhusetablering. Høyhusstrategien krever at dersom det utarbeides planforslag med byggehøyder over 42 meter, skal det utarbeides alternative løsninger med byggehøyde inntil 42 meter. I slike saker skal det gjøres en egen vurdering ut ifra hensynet til fjernvirkning, landskapsformasjoner, kulturminner og lokalklimatiske forhold samt forhold til tilgrensende bebyggelse.

5.2. Influensområdet – Standpunkt fjern- og nærvirkning

Influensområdet tilsvarer i denne fagrapporten standpunktene som er brukt for å visualisere fjern- og nærvirkning. Disse er vist i Figur 5-3. Selve visualiseringene er presentert i egne vedlegg.



Figur 5-3. Fotostandpunkt fjern- og nærvirkninger.

Fjernvirkning:

1. Folketeateret
2. Arcanderbyen
3. Nordre Skøyen Hovedgård
4. Valle Hovin
5. Telthusbakken
6. Jordal Amfi

Nærvirkning:

7. Hasleparken
8. Tøyenparken
9. Turvei D2
10. Kampen park
11. Kampen
12. Vestre parkdrag
13. Petersborgplassen
14. Ensjøveien/Gladengveien
15. Malerhaugen

5.3. Verdivurdering av planområdet (referansealternativet)

Under følger en verdivurdering av planområdet i henhold til metodikken i kapittel 3.2. Det presiseres at verdivurderingen baserer seg på at planområdet utvikles eller realiseres i henhold til 0-alternativet (referansealternativet), som tar utgangspunkt i gjeldende regulering i området. For Ensjøveien 3 og 5 er det nylig gjennomført et planarbeid hvor disse delene av tomten er regulert til sentrumsformål, med hovedvekt på bolig. For nærmeste beskrivelse av 0-alternativet se kapittel 4.1.

Verdi



Begrunnelse for verdivurdering:

Planområdet har få visuelle kvaliteter eller kvaliteter av lokal betydning. Det er en liten balanse mellom helhet og variasjon, noe som resulterer i et ujevnt visuelt inntrykk. Området mangler et tydelig særpreg, og boligbebyggelsen er i hovedsak vanlig, uten noe distinkt karakter. Bystrukturen er fragmentert på deler av planområdet, noe som svekker områdets helhetlige byform.

Bebyggelse, byrom, infrastruktur og landskap danner ikke til sammen gode og lesbare omgivelser. Næringsbebyggelsen i sør bidrar ikke til å styrke gate- og bystrukturen, og det mangler definerte og tydelige byrom i denne delen av planområdet. Boligbebyggelsen på den nordvestlige delen av planområdet er organisert i et åpent storkvartal med skjermede utearealer mot vest i et stort felles gårdsrom, som er tilpasset naboeiendommene øst for Ensjøveien. Eget torg og søndre tverrforbindelse gjennom boligkvartalet skaper uterom med særlig gode kvaliteter, men avsluttes brått med blind gavlvegg mot naboeiendom. Næringsbebyggelsen i syd tar utgangspunkt i eksisterende plassering med enkelte etasjepåbygg, men det er ingen sammenhengende og tydelige byrom her. Deler av bebyggelsen opptar et stort areal på bakken, til tross for bygningenes lave volum over terreng.

Næringsbebyggelsen er i liten grad tilpasset landskapets form og danner ikke en tydelig helhet. Deler av bebyggelsen er omgitt av asfalterte flater som benyttes til parkering og utelagring, noe som ytterligere svekker områdets visuelle kvaliteter. Terrenget er et resultat av planering og utfylling av masser, med lite spor av den opprinnelige landformen, noe som bidrar til et mindre godt totalinntrykk.

Når man ser på sammenhengen mellom landskapet og bebyggelsen samt anleggene i landskapet, gir området et mindre tilfredsstillende totalinntrykk. Helheten er preget av fragmenterte og usammenhengende strukturer som ikke harmonerer med byens skala eller landskapets naturlige form.

6. Tiltakets virkninger

I dette delkapittelet vises det hvordan fjern- og nærvirkning blir påvirket i de ulike planalternativene. Visualiseringene som danner grunnlaget for vurderingene i det følgende er vedlagt i egen rapport.

6.1. Planalternativ 1A

6.1.1. Fjernvirkning

Det er gjort en vurdering av utsikt mot planområdet fra Folketeateret, Arcanderbyen, Nordre Skøyen Hovedgård og Valle Hovin. I tillegg er utsikten fra Telthusbakken og Jordal Amfi vurdert.

01. Folketeateret

Sett fra Folketeateret er bebyggelsen godt synlige. Den bryter med områdets skala, eksisterende bybilde og omkringliggende bytypologi. Bebyggelsen bryter ikke silhuetter i landskapet, derimot skjuler den noe av den grønne åssiden.

02. Arcanderbyen

Sett fra Arcanderbyen er bebyggelsen fremtredende. Den bryter med områdets skala, eksisterende bybilde og omkringliggende bytypologi. Byggene fremstår som landemerke i kraft av sin størrelse, mer enn fordi de har en karakterfull form. Byggene bryter ikke silhuettlinjer i landskapet, og reduserer ikke i særlig grad sikt mot grønne åssider.

03. Nordre Skøyen hovedgård

Sett fra Nordre Skøyen hovedgård hindrer nabobebyggelsen på Ensjøveien 17 i stor grad utsyn mot planområdet, og ny bebyggelse vil så vidt synes. Bygningene bryter ikke med områdets skala, eksisterende bybilde og omkringliggende bytypologi. De bryter heller ikke silhuetter i landskapet, og reduserer ikke sikt mot de grønne åser.

04. Valle Hovin

Bebyggelsen er ikke synlige fra Valle Hovin.

05. Telthusbakken

Sett fra Telthusbakken er bebyggelsen godt synlig. Den bryter med områdets skala, eksisterende bybilde og omkringliggende bytypologi. Byggene fremstår som landemerke i kraft av sin størrelse, mer enn fordi de har en karakterfull form. Bebyggelsen bryter ikke silhuetter i landskapet, derimot skjuler den mye av den grønne åssiden i bakgrunnen.

06. Jordal Amfi

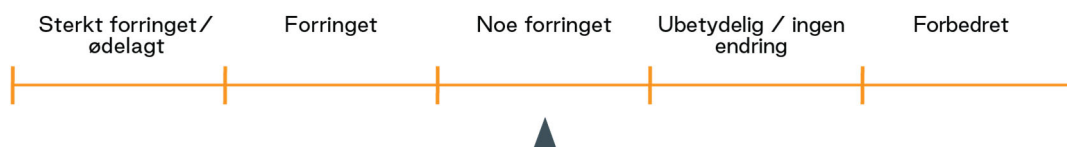
Sett fra Jordal Amfi er bebyggelsen fremtredende og bryter med skalaen i området. Bebyggelsen bryter silhuetten. Nabobebyggelsen med Ensjøveien 17 og Tigergården er godt synlig.

Oppsummering og avveining fjernvirkning

Byggene er godt synlige fra Folketeateret og Telthusbakken, og fremtredende sett fra Arcanderbyen og Jordal Amfi. Byggene er ikke synlige sett fra Valle Hovin og de vil i liten grad synes fra Nedre Skøyen hovedgård.

Byggene bryter med eksisterende bybilde og omkringliggende bytypologi, men i liten grad sett fra Nordre Skøyen hovedgård. Av de nevnte områdene er det kun ved Jordal Amfi at

bebyggelsen bryter silhuetten. Byggene sett fra Arcaderbyen fremstår som landemerke i kraft av sin størrelse, mer enn fordi de har en karakterfull form.



6.1.2. Nærvirkning

Det er gjort en vurdering av utsikt mot planområdet fra Hasleparken, Tøyenparken, Turvei D2, Kampen park, Kampen og Vestre parkdrag. I tillegg er utsikten fra Petersborgplassen, Ensjøveien/Gladengveien og Malerhaugen vurdert (se også Figur 5-3).

07. Hasleparken

Sett fra Hasleparken kan bebyggelsen skimtes gjennom vegetasjonen. Den bryter med områdets skala, og reduserer åpenheten i utsynet noe. Nabobebyggelsen med Ensjøveien 17 er godt synlig. Vegetasjonen i forgrunnen skjerner i stor grad utsynet til byggene, men disse vil være mer fremtredende vinterstid. Byggene bryter ikke silhuetten av åslandskapet i sør; derimot endrer de byens silhuett betydelig.

08. Tøyenparken

Sett fra Tøyenparken skjerner trær og tett vegetasjon nesten alt utsyn mot bebyggelsen, men den vil være mer fremtredende vinterstid. Bebyggelsen bryter så vidt silhuetten av trærne i forgrunnen. Bebyggelsen tilpasser seg i stor grad taklandskapetets silhuett.

09. Turvei D2

Sett fra turvei D2 er deler av det nordre hjørnet av NRK-bygningen synlig, og åpenheten og utsynet mot både plassen ved den søndre tverrforbindelsen og vegetasjonen langs Gjøvikbanen økes også sammenlignet med referansen.

10. Kampen park

Sett fra Kampen park skjerner vegetasjonen for mye av utsynet mot bebyggelsen. Den er mer fremtredende vinterstid, og bryter med stedets bebyggelsesmønster og skala. Byggene reduserer i stor grad åpenheten i området, og hindrer mye av utsynet mot himmelen og horisonten. Bebyggelsen bryter så vidt silhuetten av åslandskapet i øst.

11. Kampen

Sett fra gateplan ved Sons gate er NRK bygningen svært fremtredende, til tross for at den om sommeren skjules noe av trær og vegetasjon. Bygget bryter med områdets skala og omkringliggende bytopologi. Utsynet til himmelen reduseres betydelig; derimot vil åpenheten i nordøstlig retning av Vestre parkdrag økes sammenlignet med referansealternativet.

12. Vestre parkdrag

Sett fra Vestre park er bygningene synlige. Byggene bryter ikke med stedets bebyggelsesmønster i særlig grad. Byggene reduserer åpenheten på stedet og hindrer mer av utsynet mot himmelen sammenlignet med referansealternativet.

13. Petersborgplassen

Sett fra Pettersborgplassen er NRK bygningen fremtredende, og bryter med stedets bebyggelsesmønster og skala. Åpenheten i området og utsynet mot himmelen reduseres.

14. Ensjøveien/Gladengveien

Sett fra krysset Ensjøveien/Gladengveien er bebyggelsen synlig, men bryter ikke med stedets bebyggelsesmønster og skala. Åpenheten i området og utsynet reduseres ikke i særlig grad.

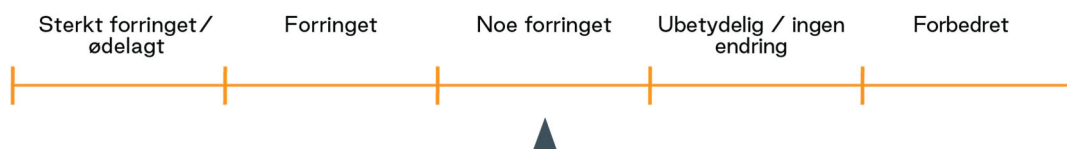
15. Malerhaugen

Sett fra Malerhaugen skjerner nabobebyggelsen med Ensjøveien 17 for mye av utsynet mot bebyggelsen. Byggene bryter ikke med stedets bebyggelsesmønster og skala og reduserer ikke åpenhet i særlig grad.

Oppsummering og avveining nærvirkning

Byggene er særlig fremtredende fra Kampen og Petersborgplassen. Bebyggelsen bryter med stedets bebyggelsesmønster og skala. Fra standpunktet i Vestre parkdrag er byggene synlige, men bryter ikke med stedets bebyggelsesmønster i særlig grad. Fra turvei D2 er nordre hjørne av NRK-bygningen synlig, og utsikten mot plassen og vegetasjonen langs Gjøvikbanen er forbedret.

Fra Hasleparken, Tøyenparken og Kampen park skjerner vegetasjonen for en del av utsynet mot bebyggelsen. Disse er mer fremtredende vinterstid, og reduserer åpenheten i området. Fra Malerhaugen sørøst for planområdet hindrer nabobebyggelsen med Ensjøveien 17 en stor del av utsynet mot bebyggelsen.



6.1.3. Sammenstilling fjern- og nærvirkning planalternativ 1A

Fjernvirkning:

Planalternativ 1A	Synlig og fremtredende	Egen enhet med karakter som landemerke	Bryter med områdets skala, bybilde og bytypologi	Reduserer sikt mot grønne åser	Bryter silhuetlinje	Redusert utsyn mot himmel og horisont	Bryter visuell kontakt med omgivelsene
1: Folketeateret	Ja	Nei	Ja	Ja	Nei	Nei	Ja
2: Arcanderbyen	Ja	Ja	Ja	Nei	Nei	Nei	Ja
3: Nordre Skøyen hovedgård	Delvis	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
4: Valle Hovin	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
5: Telthusbakken	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei	Nei	Ja

6: Jordal Amfi	Ja	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja	Nei
-----------------------	----	-----	----	-----	----	----	-----

Nærvirkning:

Planalternativ 1A	Synlig og fremtredende	Egen enhet med karakter som landemerke	Bryter med områdets skala, bybilde og bytypologi	Reduserer sikt mot grønne åser	Bryter silhuettlinje	Redusert utsyn mot himmel og horisont	Bryter visuell kontakt med omgivelsene
7: Hasleparken	Delvis	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja	Ja
8: Tøyenparken	Delvis	Ja	Nei	Nei	Ja	Ja	Nei
9: Turvei D2	Delvis	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
10: Kampen park	Delvis	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja	Ja
11: Kampen	Ja	Ja	Ja	Nei	Ja	Ja	Nei
12: Vestre parkdrag	Delvis	Nei	Nei	Nei	Ja	Ja	Ja
13: Petersborgplassen	Ja	Ja	Ja	Nei	Nei	Ja	Nei
14: Ensjøveien/ Gladengveien	Ja	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
15: Malerhaugen	Delvis	Nei	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja

6.2. Planalternativ 1B

6.2.1. Fjernvirkning

Det er gjort en vurdering av utsikt mot planområdet fra Folketeateret, Arcanderbyen, Nordre Skøyen Hovedgård og Valle Hovin. I tillegg er utsikten fra Telthusbakken og Jordal Amfi vurdert.

01. Folketeateret

Sett fra Folketeateret er bebyggelsen godt synlige. Den bryter delvis med områdets skala, eksisterende bybilde og omkringliggende bytypologi. Bebyggelsen bryter ikke silhuetter i landskapet, men reduserer noe av sikten mot den grønne åssiden.

02. Arcanderbyen

Sett fra Arcanderbyen er bebyggelsen fremtredende. Den bryter med områdets skala, eksisterende bybilde og omkringliggende bytypologi. Byggene fremstår som landemerke i kraft av sin størrelse, mer enn fordi de har en karakterfull form. Byggene bryter ikke silhuettlinjer i landskapet, og reduserer ikke i særlig grad sikt mot grønne åssider.

03. Nordre Skøyen hovedgård

Sett fra Nordre Skøyen hovedgård hindrer nabobebyggelsen på Ensjøveien 17 i stor grad utsyn mot planområdet, og ny bebyggelse vil så vidt synes. Bygningene bryter ikke med områdets skala, eksisterende bybilde og omkringliggende bytypologi. De bryter heller ikke silhuetter i landskapet, og reduserer ikke sikt mot de grønne åser.

04. Valle Hovin

Bebyggelsen er ikke synlige fra Valle Hovin.

05. Telthusbakken

Sett fra Telthusbakken er bebyggelsen godt synlig. Den bryter med området skala, eksisterende bybilde og omkringliggende bytypologi. Byggene fremstår som landemerke i kraft av sin størrelse, mer enn fordi de har en karakterfull form. Bebyggelsen bryter ikke silhuetter i landskapet, derimot skjuler den mye av den grønne åssiden i bakgrunnen.

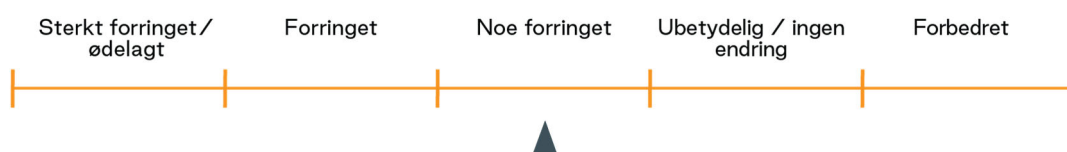
06. Jordal Amfi

Sett fra Jordal Amfi er bebyggelsen fremtredende og bryter med skalaen i området. Bebyggelsen bryter silhuetten. Nabobebyggelsen med Ensjøveien 17 og Tigergården er godt synlig.

Oppsummering og avveining fjernvirkning

Byggene er godt synlige fra Folketeateret og Telthusbakken, og fremtredende sett fra Arcanderbyen og Jordal Amfi. Byggene er ikke synlige sett fra Valle Hovin og de vil i liten grad synes fra Nedre Skøyen hovedgård.

Byggene bryter med eksisterende bybilde og omkringliggende bytypologi, men i liten grad sett fra Nordre Skøyen hovedgård. Av de nevnte områdene er det kun ved Jordal Amfi at bebyggelsen bryter silhuetten. Byggene sett fra Arcaderbyen fremstår som landemerke i kraft av sin størrelse, mer enn fordi de har en karakterfull form.



6.2.2. Nærvirkning

Det er gjort en vurdering av utsikt mot planområdet fra Hasleparken, Tøyenparken, Turvei D2, Kampen park, Kampen og Vestre parkdrag. I tillegg er utsikten fra Petersborgplassen, Ensjøveien/Gladengveien og Malerhaugen vurdert (se også Figur 5-3).

07. Hasleparken

Sett fra Hasleparken kan bebyggelsen skimtes gjennom vegetasjonen. Den bryter med området skala, og reduserer åpenheten i utsynet noe. Nabobebyggelsen med Ensjøveien 17 er godt synlig. Vegetasjonen i forgrunnen skjærer i stor grad utsynet til byggene, men disse vil være mer fremtredende vinterstid. Byggene bryter ikke silhuetten av åslandskapet i sør; derimot endrer de byens silhuett betydelig.

08. Tøyenparken

Sett fra Tøyenparken skjærer trær og tett vegetasjon nesten alt utsyn mot bebyggelsen, men den vil være mer fremtredende vinterstid. Bebyggelsen bryter så vidt silhuetten av trærne i forgrunnen. Bebyggelsen tilpasser seg i stor grad taklandskapet silhuett.

09. Turvei D2

Sett fra turvei D2 er deler av det nordre hjørnet av NRK-bygningen synlig, og åpenheten og utsynet mot både plassen ved den søndre tverrforbindelsen og vegetasjonen langs Gjøvikbanen økes også sammenlignet med referansen.

10. Kampen park

Sett fra Kampen park skjermer vegetasjonen for mye av utsynet mot bebyggelsen. Den er mer fremtredende vinterstid, og bryter med stedets bebyggelsesmønster og skala. Byggene reduserer i stor grad åpenheten i området, og hindrer mye av utsynet mot himmelen og horisonten. Bebyggelsen bryter så vidt silhuetten av åslandskapet i øst.

11. Kampen

Sett fra gateplan ved Sons gate er NRK bygningen svært fremtredende, til tross for at den om sommeren skjules noe av trær og vegetasjon. Bygget bryter med områdets skala og omkringliggende bytypologi. Utsynet til himmelen reduseres betydelig; derimot vil åpenheten i nordøstlig retning av Vestre parkdrag økes sammenlignet med referansealternativet.

12. Vestre parkdrag

Sett fra Vestre park er bygningene synlige. Byggene bryter ikke med stedets bebyggelsesmønster i særlig grad. Byggene reduserer åpenheten på stedet og hindrer mer av utsynet mot himmelen sammenlignet med referansealternativet.

13. Petersborgplassen

Sett fra Pettersborgplassen er NRK bygningen fremtredende, men bryter i mindre grad med stedets bebyggelsesmønster og skala. Åpenheten i området og utsynet mot himmelen reduseres sammenlignet med referansen.

14. Ensjøveien/Gladengveien

Sett fra krysset Ensjøveien/Gladengveien er bebyggelsen synlig, men bryter ikke med stedets bebyggelsesmønster og skala. Åpenheten i området og utsynet reduseres ikke i særlig grad.

15. Malerhaugen

Sett fra Malerhaugen skjermer nabobebyggelsen med Ensjøveien 17 for mye av utsynet mot bebyggelsen. Byggene bryter ikke med stedets bebyggelsesmønster og skala og reduserer ikke åpenhet i særlig grad.

Oppsummering og avveining nærvirkning

Byggene er særlig fremtredende fra Kampen og Petersborgplassen. Bebyggelsen bryter med stedets bebyggelsesmønster og skala. Fra standpunktet i Vestre parkdrag er byggene synlige, men bryter ikke med stedets bebyggelsesmønster i særlig grad. Fra turvei D2 er nordre hjørne av NRK-bygningen synlig, og utsikten mot plassen og vegetasjonen langs Gjøvikbanen er forbedret.

Fra Hasleparken, Tøyenparken og Kampen park skjermer vegetasjonen for en del av utsynet mot bebyggelsen. Disse er mer fremtredende vinterstid, og reduserer åpenheten i området. Fra Malerhaugen sørøst for planområdet hindrer nabobebyggelsen med Ensjøveien 17 en stor del av utsynet mot bebyggelsen.



6.2.3. Sammenstilling fjern- og nærvirkning planalternativ 1B

Fjernvirkning:

Planalternativ 1B	Synlig og fremtredende	Egen enhet med karakter som landemerke	Bryter med områdets skala, bybilde og bytypologi	Reduserer sikt mot grønne åser	Bryter silhuettlinje	Redusert utsyn mot himmel og horisont	Bryter visuell kontakt med omgivelsene
1: Folketeateret	Ja	Nei	Ja	Ja	Nei	Nei	Ja
2: Arcanderbyen	Ja	Ja	Ja	Nei	Nei	Nei	Ja
3: Nordre Skøyen hovedgård	Delvis	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
4: Valle Hovin	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
5: Telthusbakken	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei	Nei	Ja
6: Jordal Amfi	Ja	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja	Nei

Nærvirkning:

Planalternativ 1B	Synlig og fremtredende	Egen enhet med karakter som landemerke	Bryter med områdets skala, bybilde og bytypologi	Reduserer sikt mot grønne åser	Bryter silhuettlinje	Redusert utsyn mot himmel og horisont	Bryter visuell kontakt med omgivelsene
7: Hasleparken	Delvis	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja	Ja
8: Tøyenparken	Delvis	Ja	Nei	Nei	Ja	Ja	Nei
9: Turvei D2	Delvis	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
10: Kampen park	Delvis	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja	Ja
11: Kampen	Ja	Ja	Ja	Nei	Ja	Ja	Nei
12: Vestre parkdrag	Delvis	Nei	Nei	Nei	Ja	Ja	Ja
13: Petersborgplassen	Ja	Ja	Ja	Nei	Nei	Ja	Nei
14: Ensjøveien/ Gladengveien	Ja	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
15: Malerhaugen	Delvis	Nei	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja

6.3. Planalternativ 1C

6.3.1. Fjernvirkning

Det er gjort en vurdering av utsikt mot planområdet fra Folketeateret, Arcanderbyen, Nordre Skøyen Hovedgård og Valle Hovin. I tillegg er utsikten fra Telthusbakken og Jordal Amfi vurdert.

01. Folketeateret

Sett fra Folketeateret er bebyggelsen svært synlige. Den bryter med områdets skala, eksisterende bybilde og omkringliggende bytypologi. Bebyggelsen bryter silhuetter i landskapet, og skjuler en stor del av den grønne åssiden.

02. Arcanderbyen

Sett fra Arcanderbyen er bebyggelsen svært fremtredende. Den bryter med områdets skala, eksisterende bybilde og omkringliggende bytypologi. Byggene fremstår som landemerke i kraft av sin størrelse. Bebyggelsen bryter både silhuettlinjer i landskapet og reduserer sikt mot grønne åssider.

03. Nordre Skøyen hovedgård

Sett fra Nordre Skøyen hovedgård er bebyggelsen fremtredende, og bryter med områdets skala, eksisterende bybilde og omkringliggende bytypologi. Høyhuset rager godt over nabobebyggelsen og hindrer delvis også sikt til den grønne åsryggen. Byggene bryter ikke silhuetten av åslandskapet i vest; derimot endrer bygget byens silhuett betydelig.

04. Valle Hovin

Sett fra Valle Hovin er bebyggelsen fremtredende, og bryter med områdets skala, eksisterende bybilde og omkringliggende bytypologi. Bebyggelsen bryter markant taklandskapets silhuett.

05. Telthusbakken

Sett fra Telthusbakken er bebyggelsen svært fremtredende. Den bryter med områdets skala, eksisterende bybilde og omkringliggende bytypologi. Byggene fremstår som landemerke i kraft av sin størrelse. Bebyggelsen bryter silhuetter i landskapet, og skjuler en stor del av den grønne åssiden.

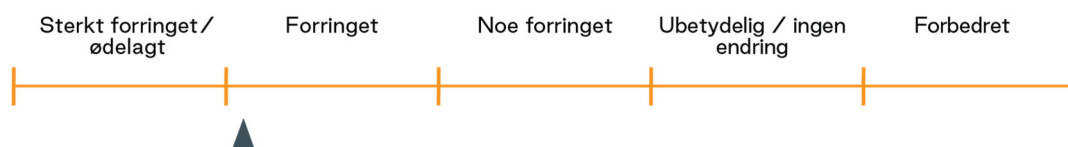
06. Jordal Amfi

Sett fra Jordal Amfi er bebyggelsen svært fremtredende og bryter med skalaen i området. Bebyggelsen bryter silhuetten. Nabobebyggelsen med Ensjøveien 17 og Tigergården er også godt synlig.

Oppsummering og avveining fjernvirkning

Bebyggelsen sett fra Folketeateret og Telthusbakken er svært synlig og bryter med områdets skala, eksisterende bybilde og omkringliggende bytypologi. Den skjuler en stor del av den grønne åssiden og bryter silhuetter i landskapet. Fra Arcanderbyen og Jordal Amfi er bebyggelsen også svært fremtredende, bryter med områdets skala og eksisterende bybilde, og fungerer som et landemerke på grunn av sin størrelse. Den reduserer sikt mot grønne åssider og bryter silhuettlinjer i landskapet. Sett fra Nordre Skøyen hovedgård er bebyggelsen fremtredende og bryter med områdets skala og bybilde. Høyhuset rager over nabobebyggelsen og hindrer delvis sikt til den grønne åsryggen, men bryter ikke silhuetten

av åslandskapet i vest, selv om det endrer byens silhuett betydelig. Fra Valle Hovin er bebyggelsen fremtredende, bryter med områdets skala og bybilde, og bryter markant taklandskapet silhuett. Nabobebyggelsen, inkludert Ensjøveien 17 og Tigergården, er også godt synlig.



6.3.2. Nærvirkning

Det er gjort en vurdering av utsikt mot planområdet fra Hasleparken, Tøyenparken, Turvei D2, Kampen park, Kampen og Vestre parkdrag. I tillegg er utsikten fra Petersborgplassen, Ensjøveien/Gladengveien og Malerhaugen vurdert (se også Figur 5-3).

07. Hasleparken

Fra Hasleparken er høyhuset spesielt tydelig og fremtredende til tross for at det er delvis skjult av vegetasjonen sommerstid. Den bryter med områdets skala, og reduserer åpenheten i utsynet. Nabobebyggelsen med Ensjøveien 17 er også godt synlig. Vegetasjonen i forgrunnen skjærer i stor grad utsynet til byggene, men disse vil være mer fremtredende vinterstid. Selve høyhuset bryter både silhuetten av åslandskapet i sør samtidig som den endrer byens silhuett betydelig.

08. Tøyenparken

Sett fra Tøyenparken skjærer trær og tett vegetasjon mye av utsynet mot bebyggelsen unntatt selve høyhuset som er særlig fremtredende, og bryter med stedets bebyggelsesmønster og skala vinterstid. Silhuetten av randsonevegetasjonen brytes og danner ikke lenger en grønn buffer mot parken. Høyhuset medfører endring i det visuelle bakkeppet, noe som igjen vil påvirke områdets karakter.

09. Turvei D2

Sett fra turvei D2 er deler av det nordre hjørnet av NRK-bygningen synlig, og åpenheten og utsynet mot både plassen ved den søndre tverrforbindelsen og vegetasjonen langs Gjøvikbanen økes også sammenlignet med referansen.

10. Kampen park

Sett fra Kampen park skjærer vegetasjonen for mye av utsynet mot bebyggelsen. Den er mer fremtredende vinterstid, og bryter med stedets bebyggelsesmønster og skala. Byggene reduserer i stor grad åpenheten i området, og hindrer mye av utsynet mot himmelen og horisonten. Bebyggelsen bryter i stor grad silhuetten av åslandskapet i øst.

11. Kampen

Sett fra gateplan ved Sons gate er NRK bygningen svært fremtredende, til tross for at den om sommeren skjules noe av trær og vegetasjon. Bygget bryter med områdets skala og omkringliggende bytypologi. Utsynet til himmelen reduseres betydelig; derimot vil åpenheten i nordøstlig retning av Vestre parkdrag økes sammenlignet med referansealternativet.

12. Vestre parkdrag

Sett fra Vestre park er deler av ny bebyggelse svært fremtredende og bryter med stedets bebyggelsesmønster og skala. Byggene reduserer i stor grad åpenheten på stedet og hindrer mer av utsynet mot himmelen sammenlignet med referansealternativet.

13. Petersborgplassen

Sett fra Pettersborgplassen er NRK bygningen svært fremtredende, og bryter med stedets bebyggelsesmønster og skala. Åpenheten i området og utsynet mot himmelen reduseres markant. Ny bebyggelse medfører stor endring i det visuelle bakteppet, noe som igjen påvirker områdets karakter.

14. Ensjøveien/Gladengveien

Sett fra krysset Ensjøveien/Gladengveien er bebyggelsen godt synlig, men bryter ikke med stedets bebyggelsesmønster og skala. Åpenheten i området og utsynet reduseres ikke i særlig grad.

15. Malerhaugen

Sett fra Malerhaugen skjerner nabobebyggelsen med Ensjøveien 17 en stor del av utsynet mot bebyggelsen. Selve høyhuset rager godt over nabobebyggelsen og hindrer mer av utsynet mot himmelen. Bebyggelsen bryter også med stedets bebyggelsesmønster og skala. Byggene bryter taklandskapets silhuett, noe som igjen er med å endre karakteren for området med høyere og kraftigere bebyggelse enn dagens boligbebyggelse.

Oppsummering og avveining nærvirkning

Sett fra Hasleparken er høyhuset spesielt fremtredende, bryter med områdets skala, reduserer åpenheten i utsynet, og endrer byens silhuett. Fra Tøyenparken og Kampen park skjerner vegetasjonen mye av utsynet mot bebyggelsen, men høyhuset bryter med stedets bebyggelsesmønster og skala, reduserer åpenheten og utsynet mot himmelen. Fra turvei D2 er deler av NRK-bygningen synlig, og åpenheten mot plassen ved den søndre tverrforbindelsen og vegetasjonen langs Gjøvikbanen økes.

Fra Kampen, Petersborgplassen og Vestre park er NRK-bygningen svært fremtredende, bryter med områdets skala, reduserer utsynet mot himmelen, og endrer områdets karakter. Ved Ensjøveien/Gladengveien er bebyggelsen godt synlig, men bryter ikke med stedets skala. Fra Malerhaugen hindrer høyhuset utsynet mot himmelen og bryter stedets bebyggelsesmønster. Karakteren for området endres markant med høyere og kraftigere bebyggelse enn dagens boligbebyggelse.



6.3.3. Sammenstilling fjern- og nærvirkning planalternativ 1C

Fjernvirkning:

Planalternativ 1C	Synlig og fremtredende	Egen enhet med karakter som landemerke	Bryter med områdets skala, bybilde og bytypologi	Reduserer sikt mot grønne åser	Bryter silhuetlinje	Redusert utsyn mot himmel og horisont	Bryter visuell kontakt med omgivelsene
1: Folketeateret	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
2: Arcanderbyen	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
3: Nordre Skøyen hovedgård	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei	Delvis
4: Valle Hovin	Ja	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja	Nei
5: Telthusbakken	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
6: Jordal Amfi	Ja	Ja	Ja	Nei	Ja	Ja	Nei

Nærvirkning:

Planalternativ 1C	Synlig og fremtredende	Egen enhet med karakter som landemerke	Bryter med områdets skala, bybilde og bytypologi	Reduserer sikt mot grønne åser	Bryter silhuetlinje	Redusert utsyn mot himmel og horisont	Bryter visuell kontakt med omgivelsene
7: Hasleparken	Ja	Nei	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
8: Tøyenparken	Ja	Ja	Ja	Nei	Ja	Ja	Ja
9: Turvei D2	Delvis	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
10: Kampen park	Delvis	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja	Ja
11: Kampen	Ja	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja	Nei
12: Vestre parkdrag	Ja	Nei	Nei	Nei	Ja	Ja	Ja
13: Petersborgplassen	Ja	Ja	Ja	Nei	Ja	Ja	Nei
14: Ensjøveien/ Gladengveien	Ja	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
15: Malerhaugen	Delvis	Nei	Nei	Ja	Ja	Ja	Ja

6.4. Planalternativ 2

6.4.1. Fjernvirkning

Det er gjort en vurdering av utsikt mot planområdet fra Folketeateret, Arcanderbyen, Nordre Skøyen Hovedgård og Valle Hovin. I tillegg er utsikten fra Telthusbakken og Jordal Amfi vurdert.

01. Folketeateret

Sett fra Folketeateret er bebyggelsen så vidt synlig. Den bryter ikke med områdets skala, eksisterende bybilde eller omkringliggende bytypologi. Bebyggelsen bryter ikke silhuetter i landskapet, og reduserer ikke noe av sikten mot den grønne åssiden.

02. Arcanderbyen

Sett fra Arcanderbyen er bebyggelsen synlig. Den bryter ikke i særlig grad med områdets skala, eksisterende bybilde og omkringliggende bytypologi. Byggene bryter ikke silhuetlinjer i landskapet, og reduserer ikke sikt mot grønne åssider.

03. Nordre Skøyen hovedgård

Sett fra Nordre Skøyen hovedgård hindrer nabobebyggelsen på Ensjøveien 17 nesten alt utsyn mot planområdet, og ny bebyggelse vil så vidt synes. Bygningene bryter ikke med områdets skala, eksisterende bybilde og omkringliggende bytypologi. De bryter heller ikke silhuetter i landskapet, og reduserer ikke sikt mot de grønne åser.

04. Valle Hovin

Bebyggelsen er ikke synlige fra Valle Hovin.

05. Telthusbakken

Sett fra Telthusbakken er bebyggelsen så vidt synlig. Den bryter ikke med områdets skala, eksisterende bybilde eller omkringliggende bytypologi. Bebyggelsen bryter ikke silhuetter i landskapet, og reduserer ikke noe av sikten mot den grønne åssiden.

06. Jordal Amfi

Bebyggelsen er ikke synlige fra Jordal Amfi.

Oppsummering og avveining fjernvirkning

Fra Folketeateret og Telthusbakken er bebyggelsen så vidt synlig, uten å bryte med områdets skala, bybilde, eller silhuetter i landskapet. Sett fra Arcanderbyen er bebyggelsen synlig, men den bryter ikke nevneverdig med områdets skala eller bytypologi, og reduserer ikke sikt mot grønne åssider. Fra Nordre Skøyen hovedgård er ny bebyggelse knapt synlig, da nabobebyggelsen på Ensjøveien 17 hindrer nesten alt utsyn, og bryter ikke med områdets skala eller landskapets silhuetter. Bebyggelsen er ikke synlig fra Valle Hovin eller Jordal Amfi.



6.4.2. Nærvirkning

Det er gjort en vurdering av utsikt mot planområdet fra Hasleparken, Tøyenparken, Turvei D2, Kampen park, Kampen og Vestre parkdrag. I tillegg er utsikten fra Petersborgplassen, Ensjøveien/Gladengveien og Malerhaugen vurdert (se også Figur 5-3).

07. Hasleparken

Sett fra Hasleparken er bebyggelsen så vidt synlig. Den bryter ikke med områdets skala, eksisterende bybilde eller omkringliggende bytypologi. Vegetasjonen i forgrunnen skjerner bortimot alt utsyn til byggene, men disse vil være noe mer fremtredende vinterstid. Bebyggelsen bryter ikke silhuetter, og reduserer ikke noe av sikten mot den grønne åssiden.

08. Tøyenparken

Sett fra Tøyenparken er bebyggelsen synlig, men bryter ikke med områdets skala, eksisterende bybilde eller omkringliggende bytypologi. Vegetasjonen i forgrunnen skjerner bortimot alt utsyn til byggene, men disse vil være noe mer fremtredende vinterstid. Bebyggelsen bryter ingen silhuetter og tilpasser seg godt eksisterende bebyggelse i dagens situasjon.

09. Turvei D2

Sett fra turvei D2 er deler av det nordre hjørnet av NRK-bygningen synlig, og åpenheten og utsynet mot både plassen ved den søndre tverrforbindelsen og vegetasjonen langs Gjøvikbanen økes også sammenlignet med referansen.

10. Kampen park

Sett fra Kampen park skjerner vegetasjonen for mye av utsynet mot bebyggelsen. Den er mer fremtredende vinterstid, og bryter med stedets bebyggelsesmønster og skala. Byggene reduserer i stor grad åpenheten i området, og hindrer mye av utsynet mot himmelen og horisonten. Bebyggelsen bryter så vidt silhuetten av åslandskapet i øst.

11. Kampen

Sett fra gateplan ved Sons gate er NRK bygningen svært fremtredende, til tross for at den om sommeren skjules noe av trær og vegetasjon. Bygget bryter delvis med områdets skala og omkringliggende bytypologi. Utsynet til himmelen reduseres betydelig.

12. Vestre parkdrag

Sett fra Vestre park er bygningene synlige. Byggene bryter ikke med stedets bebyggelsesmønster i særlig grad. Byggene reduserer åpenheten på stedet og hindrer mer av utsynet mot himmelen sammenlignet med referansealternativet; derimot vil åpenheten i vestlig retning av parkdraget økes sammenlignet med referansealternativet.

13. Petersborgplassen

Sett fra Pettersborgplassen er bebyggelsen fremtredende, men bryter i mindre grad med stedets bebyggelsesmønster og skala. Åpenheten i området og utsynet mot himmelen reduseres sammenlignet med referansen.

14. Ensjøveien/Gladengveien

Sett fra krysset Ensjøveien/Gladengveien er bebyggelsen synlig, men bryter ikke med stedets bebyggelsesmønster og skala. Åpenheten i området og utsynet reduseres ikke i særlig grad.

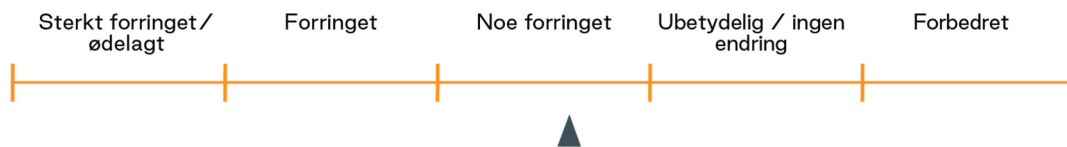
15. Malerhaugen

Sett fra Malerhaugen skjerner nabobebyggelsen med Ensjøveien 17 for mye av utsynet mot bebyggelsen. Byggene bryter ikke med stedets bebyggelsesmønster og skala og reduserer ikke åpenhet i særlig grad.

Oppsummering og avveining nærvirkning

Sett fra standpunktene Hasleparken og Tøyenparken er bebyggelsen så vidt synlig, skjermet av vegetasjonen, men mer fremtredende vinterstid, uten å bryte med områdets skala eller silhuetter. Sett fra turvei D2 er deler av NRK-bygningen synlig, og åpenheten mot plassen ved den søndre tverrforbindelsen og vegetasjonen langs Gjøvikbanen økes. I Kampen park skjermer vegetasjonen mye av utsynet, men byggene er mer fremtredende vinterstid og reduserer åpenheten samt utsynet mot himmelen. Fra Sons gate i Kampen er NRK-bygningen svært fremtredende og reduserer utsynet til himmelen. I Vestre parkdrag og Petersborgplassen er byggene synlige og reduserer åpenheten og utsynet mot himmelen noe.

Ved Ensjøveien/Gladengveien er bebyggelsen synlig, men bryter ikke med stedets skala. Fra Malerhaugen skjermer nabobebyggelsen for mye av utsynet, men byggene bryter ikke med områdets skala eller åpenhet.



6.4.3. Sammenstilling fjern- og nærvirkning planalternativ 1C

Fjernvirkning:

Planalternativ 2	Synlig og fremtredende	Egen enhet med karakter som landemerke	Bryter med områdets skala, bybilde og bytypologi	Reduserer sikt mot grønne åser	Bryter silhuetlinje	Redusert utsyn mot himmel og horisont	Bryter visuell kontakt med omgivelsene
1: Folketeateret	Delvis	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
2: Arcanderbyen	Ja	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
3: Nordre Skøyen hovedgård	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
4: Valle Hovin	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
5: Telthusbakken	Delvis	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
6: Jordal Amfi	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei

Nærvirkning:

Planalternativ 2	Synlig og fremtredende	Egen enhet med karakter som landemerke	Bryter med områdets skala, bybilde og bytypologi	Reduserer sikt mot grønne åser	Bryter silhuetlinje	Redusert utsyn mot himmel og horisont	Bryter visuell kontakt med omgivelsene
7: Hasleparken	Delvis	Nei	Nei	Nei	Ja	Nei	Nei

8: Tøyenparken	Delvis	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
9: Turvei D2	Delvis	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
10: Kampen park	Delvis	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja	Ja
11: Kampen	Ja	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja	Ja
12: Vestre parkdrag	Ja	Nei	Nei	Nei	Ja	Ja	Ja
13: Petersborgplassen	Ja	Nei	Nei	Nei	Nei	Ja	Nei
14: Ensjøveien/ Gladengveien	Ja	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
15: Malerhaugen	Delvis	Nei	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja

6.5. Alternativ Planforslag (PF)

6.5.1. Fjernvirkning

Det er gjort en vurdering av utsikt mot planområdet fra Folketeateret, Arcanderbyen, Nordre Skøyen Hovedgård og Valle Hovin. I tillegg er utsikten fra Telthusbakken og Jordal Amfi vurdert.

01. Folketeateret

Sett fra Folketeateret er bebyggelsen er godt synlige. Den bryter med områdets skala, eksisterende bybilde og omkringliggende bytypologi. Bebyggelsen bryter ikke silhuetter i landskapet, derimot skjuler den noe av den grønne åssiden sammenlignet med referansen.

02. Arcanderbyen

Sett fra Arcanderbyen er bebyggelsen fremtredende. Den bryter med områdets skala, eksisterende bybilde og omkringliggende bytypologi. Byggene fremstår som landemerke i kraft av sin størrelse, mer enn fordi de har en karakterfull form. Byggene bryter ikke silhuettlinjer i landskapet, og reduserer ikke i særlig grad sikt mot grønne åssider.

03. Nordre Skøyen hovedgård

Sett fra Nordre Skøyen hovedgård hindrer nabobebyggelsen på Ensjøveien 17 i stor grad utsyn mot planområdet, og ny bebyggelse vil så vidt synes. Bygningene bryter ikke med områdets skala, eksisterende bybilde og omkringliggende bytypologi. De bryter heller ikke silhuetter i landskapet, og reduserer ikke sikt mot de grønne åser.

04. Valle Hovin

Bebyggelsen er ikke synlige fra Valle Hovin.

05. Telthusbakken

Sett fra Telthusbakken er bebyggelsen godt synlig. Den bryter med områdets skala, eksisterende bybilde og omkringliggende bytypologi. Byggene fremstår som landemerke i kraft av sin størrelse, mer enn fordi de har en karakterfull form. Bebyggelsen bryter ikke silhuetter i landskapet, derimot skjuler den mye av den grønne åssiden i bakgrunnen.

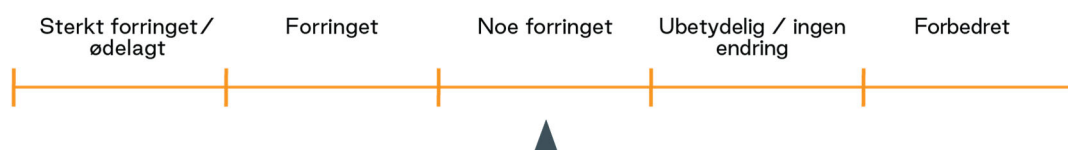
06. Jordal Amfi

Sett fra Jordal Amfi er bebyggelsen synlig og bryter delvis med skalaen i området. Bebyggelsen bryter silhuetten. Nabobebyggelsen med Ensjøveien 17 og Tigergården er godt synlig.

Oppsummering og avveining fjernvirkning

Byggene er godt synlige fra Folketeateret og Telthusbakken, og fremtredende sett fra Arcanderbyen og Jordal Amfi. Byggene er ikke synlige sett fra Valle Hovin og de vil i liten grad synes fra Nedre Skøyen hovedgård.

Byggene bryter med eksisterende bybilde og omkringliggende bytypologi, men i liten grad sett fra Nordre Skøyen hovedgård. Av de nevnte områdene er det kun ved Jordal Amfi at bebyggelsen bryter silhuetten. Byggene sett fra Arcaderbyen fremstår som landemerke i kraft av sin størrelse, mer enn fordi de har en karakterfull form.



6.5.2. Nærvirkning

Det er gjort en vurdering av utsikt mot planområdet fra Hasleparken, Tøyenparken, Turvei D2, Kampen park, Kampen og Vestre parkdrag. I tillegg er utsikten fra Petersborgplassen, Ensjøveien/Gladengveien og Malerhaugen vurdert (se også Figur 5-3).

07. Hasleparken

Sett fra Hasleparken kan bebyggelsen skimtes gjennom vegetasjonen. Den bryter med områdets skala, og reduserer åpenheten i utsynet noe. Nabobebyggelsen med Ensjøveien 17 er godt synlig. Vegetasjonen i forgrunnen skjærer i stor grad utsynet til byggene, men disse vil være mer fremtredende vinterstid. Byggene bryter ikke silhuetten av åslandskapet i sør; derimot endrer de byens silhuett betydelig.

08. Tøyenparken

Sett fra Tøyenparken skjærer trær og tett vegetasjon nesten alt utsyn mot bebyggelsen, men den vil være mer fremtredende vinterstid. Bebyggelsen bryter så vidt silhuetten av trærne i forgrunnen. Bebyggelsen tilpasser seg i stor grad taklandskapets silhuett.

09. Turvei D2

Sett fra turvei D2 er deler av det nordre hjørnet av NRK-bygningen synlig, og åpenheten og utsynet mot både plassen ved den søndre tverrforbindelsen og vegetasjonen langs Gjøvikbanen økes også sammenlignet med referansen.

10. Kampen park

Sett fra Kampen park skjærer vegetasjonen for mye av utsynet mot bebyggelsen. Den er mer fremtredende vinterstid, og bryter med stedets bebyggelsesmønster og skala. Byggene reduserer i stor grad åpenheten i området, og hindrer mye av utsynet mot himmelen og horisonten. Bebyggelsen bryter så vidt silhuetten av åslandskapet i øst.

11. Kampen

Sett fra gateplan ved Sons gate er NRK bygningen svært fremtredende, til tross for at den om sommeren skjules noe av trær og vegetasjon. Bygget bryter med områdets skala og omkringliggende bytypologi. Utsynet til himmelen reduseres betydelig; derimot vil åpenheten i nordøstlig retning av Vestre parkdrag økes sammenlignet med referansealternativet.

12. Vestre parkdrag

Sett fra Vestre park er bygningene synlige. Byggene bryter ikke med stedets bebyggelsesmønster i særlig grad. Byggene reduserer åpenheten på stedet og hindrer mer av utsynet mot himmelen sammenlignet med referansealternativet.

13. Petersborgplassen

Sett fra Pettersborgplassen er NRK bygningen fremtredende, men bryter i mindre grad med stedets bebyggelsesmønster og skala. Åpenheten i området og utsynet mot himmelen reduseres sammenlignet med referansen.

14. Ensjøveien/Gladengveien

Sett fra krysset Ensjøveien/Gladengveien er bebyggelsen synlig, men bryter ikke med stedets bebyggelsesmønster og skala. Åpenheten i området og utsynet reduseres ikke i særlig grad.

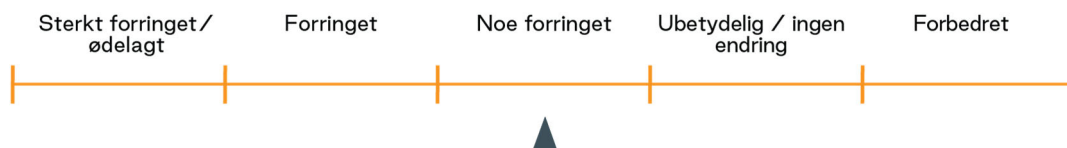
15. Malerhaugen

Sett fra Malerhaugen skjermes nabobebyggelsen med Ensjøveien 17 for mye av utsynet mot bebyggelsen. Byggene bryter ikke med stedets bebyggelsesmønster og skala og reduserer ikke åpenhet i særlig grad.

Oppsummering og avveining fjernvirkning

Byggene er særlig fremtredende fra Kampen og Petersborgplassen. Bebyggelsen bryter med stedets bebyggelsesmønster og skala. Fra standpunktet i Vestre parkdrag er byggene synlige, men bryter ikke med stedets bebyggelsesmønster i særlig grad. Fra turvei D2 er nordre hjørne av NRK-bygningen synlig, og utsikten mot plassen og vegetasjonen langs Gjøvikbanen er forbedret.

Fra Hasleparken, Tøyenparken og Kampen park skjermes vegetasjonen for en del av utsynet mot bebyggelsen. Disse er mer fremtredende vinterstid, og reduserer åpenheten i området. Fra Malerhaugen sørøst for planområdet hindrer nabobebyggelsen med Ensjøveien 17 en stor del av utsynet mot bebyggelsen.



6.5.3. Sammenstilling fjern- og nærvirkning PF

Fjernvirkning:

Planforslag (PF)	Synlig og fremtredende	Egen enhet med karakter som landemerke	Bryter med områdets skala, bybilde og bytypologi	Reduserer sikt mot grønne åser	Bryter silhuettlinje	Redusert utsyn mot himmel og horisont	Bryter visuell kontakt med omgivelsene
------------------	------------------------	--	--	--------------------------------	----------------------	---------------------------------------	--

1: Folketeateret	Ja	Nei	Ja	Ja	Nei	Nei	Ja
2: Arcanderbyen	Ja	Ja	Ja	Nei	Nei	Nei	Ja
3: Nordre Skøyen hovedgård	Delvis	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
4: Valle Hovin	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
5: Telthusbakken	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei	Nei	Ja
6: Jordal Amfi	Ja	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja	Nei

Nærvirkning:

Planforslag (PF)	Synlig og fremtredende	Egen enhet med karakter som landemerke	Bryter med områdets skala, bybilde og bytypologi	Reduserer sikt mot grønne åser	Bryter silhuettlinje	Redusert utsyn mot himmel og horisont	Bryter visuell kontakt med omgivelsene
7: Hasleparken	Delvis	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja	Ja
8: Tøyenparken	Delvis	Ja	Nei	Nei	Ja	Ja	Nei
9: Turvei D2	Delvis	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
10: Kampen park	Delvis	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja	Ja
11: Kampen	Ja	Ja	Ja	Nei	Ja	Ja	Nei
12: Vestre parkdrag	Delvis	Nei	Nei	Nei	Ja	Ja	Ja
13: Petersborgplassen	Ja	Ja	Ja	Nei	Nei	Ja	Nei
14: Ensjøveien/ Gladengveien	Ja	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
15: Malerhaugen	Delvis	Nei	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja

6.6. Sammenstilling av virkninger planalternativ 1A, 1B, 1C, 2, PF

Fjernvirkning:

	Synlig og fremtredende	Egen enhet med karakter som landemerke	Bryter med områdets skala, bybilde og bytypologi	Reduserer sikt mot grønne åser	Bryter silhuetlinje	Redusert utsyn mot himmel og horisont	Bryter visuell kontakt med omgivelsene
--	------------------------	--	--	--------------------------------	---------------------	---------------------------------------	--

Planalternativ 1A	1: Folketeateret	Ja	Nei	Ja	Ja	Nei	Nei	Ja
	2: Arcanderbyen	Ja	Ja	Ja	Nei	Nei	Nei	Ja
	3: Nordre Skøyen hovedgård	Delvis	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
	4: Valle Hovin	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
	5: Telthusbakken	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei	Nei	Ja
	6: Jordal Amfi	Ja	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja	Nei

Planalternativ 1B	1: Folketeateret	Ja	Nei	Ja	Ja	Nei	Nei	Ja
	2: Arcanderbyen	Ja	Ja	Ja	Nei	Nei	Nei	Ja
	3: Nordre Skøyen hovedgård	Delvis	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
	4: Valle Hovin	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
	5: Telthusbakken	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei	Nei	Ja
	6: Jordal Amfi	Ja	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja	Nei

Planalternativ 1C	1: Folketeateret	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
	2: Arcanderbyen	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
	3: Nordre Skøyen hovedgård	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei	Delvis
	4: Valle Hovin	Ja	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja	Nei
	5: Telthusbakken	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
	6: Jordal Amfi	Ja	Ja	Ja	Nei	Ja	Ja	Nei

Planalternativ 2	1: Folketeateret	Delvis	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
	2: Arcanderbyen	Ja	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
	3: Nordre Skøyen hovedgård	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
	4: Valle Hovin	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
	5: Telthusbakken	Delvis	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
	6: Jordal Amfi	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei

Planforslag (PF)	1: Folketeateret	Ja	Nei	Ja	Ja	Nei	Nei	Ja
	2: Arcanderbyen	Ja	Ja	Ja	Nei	Nei	Nei	Ja
	3: Nordre Skøyen hovedgård	Delvis	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
	4: Valle Hovin	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
	5: Telthusbakken	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei	Nei	Ja
	6: Jordal Amfi	Ja	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja	Nei

Nærvirkning:

	Synlig og fremtredende	Egen enhet med karakter som landemerke	Bryter med områdets skala, bybilde og bytypologi	Reduserer sikt mot grønne åser	Bryter silhuetlinje	Redusert utsyn mot himmel og horisont	Bryter visuell kontakt med omgivelsene
--	------------------------	--	--	--------------------------------	---------------------	---------------------------------------	--

Planalternativ 1A	7: Hasleparken	Delvis	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja	Ja
	8: Tøyenparken	Delvis	Ja	Nei	Nei	Ja	Ja	Nei
	9: Turvei D2	Delvis	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
	10: Kampen park	Delvis	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja	Ja
	11: Kampen	Ja	Ja	Ja	Nei	Ja	Ja	Nei
	12: Vestre parkdrag	Delvis	Nei	Nei	Nei	Ja	Ja	Ja
	13: Petersborgplassen	Ja	Ja	Ja	Nei	Nei	Ja	Nei
	14: Ensjøveien/ Gladengveien	Ja	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
	15: Malerhaugen	Delvis	Nei	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja

Planalternativ 1B	7: Hasleparken	Delvis	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja	Ja
	8: Tøyenparken	Delvis	Ja	Nei	Nei	Ja	Ja	Nei
	9: Turvei D2	Delvis	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
	10: Kampen park	Delvis	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja	Ja
	11: Kampen	Ja	Ja	Ja	Nei	Ja	Ja	Nei
	12: Vestre parkdrag	Delvis	Nei	Nei	Nei	Ja	Ja	Ja
	13: Petersborgplassen	Ja	Ja	Ja	Nei	Nei	Ja	Nei
	14: Ensjøveien/ Gladengveien	Ja	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
	15: Malerhaugen	Delvis	Nei	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja

Planalternativ 1C	7: Hasleparken	Ja	Nei	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
	8: Tøyenparken	Ja	Ja	Ja	Nei	Ja	Ja	Ja
	9: Turvei D2	Delvis	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
	10: Kampen park	Delvis	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja	Ja
	11: Kampen	Ja	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja	Nei

	12: Vestre parkdrag	Ja	Nei	Nei	Nei	Ja	Ja	Ja
	13: Petersborgplassen	Ja	Ja	Ja	Nei	Ja	Ja	Nei
	14: Ensjøveien/ Gladengveien	Ja	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
	15: Malerhaugen	Delvis	Nei	Nei	Ja	Ja	Ja	Ja

Planalternativ 2	7: Hasleparken	Delvis	Nei	Nei	Nei	Ja	Nei	Nei
	8: Tøyenparken	Delvis	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
	9: Turvei D2	Delvis	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
	10: Kampen park	Delvis	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja	Ja
	11: Kampen	Ja	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja	Ja
	12: Vestre parkdrag	Ja	Nei	Nei	Nei	Ja	Ja	Ja
	13: Petersborgplassen	Ja	Nei	Nei	Nei	Nei	Ja	Nei
	14: Ensjøveien/ Gladengveien	Ja	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
	15: Malerhaugen	Delvis	Nei	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja

Planforslag (PF)	7: Hasleparken	Delvis	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja	Ja
	8: Tøyenparken	Delvis	Ja	Nei	Nei	Ja	Ja	Nei
	9: Turvei D2	Delvis	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
	10: Kampen park	Delvis	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja	Ja
	11: Kampen	Ja	Ja	Ja	Nei	Ja	Ja	Nei
	12: Vestre parkdrag	Delvis	Nei	Nei	Nei	Ja	Ja	Ja
	13: Petersborgplassen	Ja	Ja	Ja	Nei	Nei	Ja	Nei
	14: Ensjøveien/ Gladengveien	Ja	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
	15: Malerhaugen	Delvis	Nei	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja

7. Konsekvenser

Under vises konsekvensgraden for fjern- og nærvirkning i de ulike planalternativene, samt en samlet konsekvensvurdering av hvert planalternativ.

7.1. Konsekvensvurdering

Tabellen nedenfor viser konsekvensscoren som oppnås for fjern- og nærvirkning når verdiskalaen og påvirkningsskalaen sammenholdes etter konsekvensvifta, samt den samlede konsekvensgraden for hvert planalternativ.

Tabell 7-1. Samlet vurdering og rangering av de ulike planalternativene for deltema fjern- og nærvirkning.

	Planalt. 1A	Planalt. 1B	Planalt. 1C	Planalt. 2	Planforslaget
Fjernvirkning	-	-	--	0	-
Nærvirkning	-	-	--	0	-
Samlet vurdering	Noe negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens

7.2. Begrunnelse for vurdering

Fjern- og nærvirkningene i planområdet blir endret som følge av fortettingen og utbyggingen i planforslaget. Ny bebyggelse kan betraktes som massiv, sammenlignet med referansealternativet, og vil medføre visuelle endringer som er tydelige fra flere himmelretninger. Konsekvensvurderingen viser at ingen av planalternativene har alvorlige konsekvenser for fjern- og nærvirkningen fra de utvalgte standpunktene, til tross for at de ved enkelte av standpunktene bryter markant med både silhuettlinjer, skala og bytypologi.

Alternativ 1A, 1B og PF er i hovedsak like når det gjelder utnyttelse, bebyggelsesstruktur og maksimale byggehøyder, og har dermed også mange likhetstrekk i påvirkningene. Standpunktet som påvirkes mest av fjernvirkningen i planalternativ 1A, 1B og PF er Telthusbakken, etterfulgt av Folketeateret og Arcanderbyen. De minst påvirkede standpunktene ved fjernvirkning er Valle Hovin og Nordre Skøyen hovedgård. Ved vurdering av nærvirkninger er bebyggelsen i planalternativ 1A, 1B og PF særlig fremtredende sett fra Kampen og Petersborgplassen. Fra øvrige standpunkter skjermer vegetasjonen i stor grad for utsynet mot bebyggelsen.

Planalternativ 1C kommer dårligst ut av samtlige planalternativer, både ved vurdering av fjernvirkninger og nærvirkninger. Alternativets byggehøyder på opptil 16 etasjer vil være betydelig høyere enn omgivelsene og trekker derfor i stor grad oppmerksomheten bort fra landskapets særegne trekk. Bebyggelse av denne høyden anses derfor som utilstrekkelig integrert i både landskapet og bymiljøet som helhet. Ved fjernvirkning viser vurderingen at samtlige standpunkter blir påvirket i stor grad. Standpunktene som påvirkes mest av nærvirkningen i planalternativ 1C er Hasleparken og Tøyenparken, etterfulgt av Petersborgplassen.

Planalternativ 2, som har lavest utnyttelse av samtlige planalternativer, skiller seg i liten grad fra referansealternativet ved fjernvirkning. Ved nærvirkning, derimot, vil ny bebyggelse fra enkelte standpunkt berøre eksisterende silhuetter som i dag består av både bebyggelse og vegetasjon. Endring i omfang får dog ikke betydning for konsekvens i samlet vurdering.

Selv om konsekvensene av alternativ 1A, 1B og PF er nokså like mht. fjern- og nærvirkninger så er det likevel noen nyanser som skiller mellom alternativene og som gir grunnlag for rangering av dem. Bebyggelsen i planalternativ 1A har et nokså kompakt og homogent uttrykk, spesielt det største bygningsvolumet, og har lite variasjon både i etasjehøyder og i fasaden. Dette har naturligvis en betydelig innvirkning på den visuelle effekten og kan gi markante horisontale og urytmiske linjer som kan oppleves dominerende i bybildet fra enkelte standpunkter, særlig ved nærvirkning. Mens planalternativ 1B og PF er totalt sett vurdert å gi en mer positiv opplevelse på den visuelle virkningen som tiltaket har. Dette skyldes i hovedsak at det i disse alternativene er mer variasjon i både høyder og fotavtrykk for bebyggelsen. Dette bidrar til å bryte opp fasader og bygningsvolumer, slik at bebyggelsen fremstår mer variert og mindre kompakt, noe som er med å redusere fjern- og nærvirkning.

Den nye forlengelsen av parkdraget like vest for Ensjøveien supplerer andre viktige byrom i bydelen, og bidrar til å lese planområdet på en bedre måte enn både dagens situasjon og referansealternativet. Det vurderes at det nye byrommet er godt forankret i omgivelsenes skala, og har en størrelse og utforming som gir en god rytme i de ulike romforløpene. Åpenheten i bebyggelsesstrukturen i øst-vestlig retning er også med å redusere virkningene, og vurderes som positivt sammenlignet med referansealternativet.

8. Avbøtende og kompenserende tiltak

Et forslag til avbøtende tiltak er å arbeide med utformingen, materialvalget og sammensetningen av bygningsvolumene, da dette spiller en avgjørende rolle for hvordan bebyggelsen oppleves både nært og langt unna.

Videre kan det i kvalitetsprogrammet for utforming og/eller reguleringsbestemmelsene inkluderes krav til både utforming av tak, fasader og vinduer, samt til valg av farger. Variasjon i etasjehøyde, sprang i lange fasader, innhakk og tilbaketrekninger i bygningsvolum, og fasadeutforming kan bidra til å minske den visuelle påvirkningen på omgivelsene. Dette oppnås ved å bryte opp store volumer, både vertikalt og horisontalt, slik at skalaen fremstår mindre og bedre tilpasset det eksisterende miljøet.

9. Vedlegg

Fjernvirkning tegningshefte

Nærvirkning tegningshefte