

# Brann- og redningsetaten

Rodeo Arkitekter

**Deres ref.:** **Vår ref. (saksnr.):** **Saksbeh.:** **Dato:**  
22/2841 - 3 Hans Martin Haveråen, 91652321 19.09.2022

## Innspill til reguleringsplan - Ensjøveien 3, 5 og 7 - NRK Normannsløkka

Objekt:	Adresse:	Gnr/bnr:
	Ensjøveien 3	128/96
	Ensjøveien 7	128/60
	Ensjøveien 5	128/34

Vi viser til deres henvendelse 15. september 2022.

Vi presiserer at tilgjengelighet for brannvesenets kjøretøy og materiell må ivaretas for eksisterende bygninger i området, også under anleggsperioden.

Ved oppføring av nye byggverk forutsetter vi at det tilrettelegges for rednings- og slökkemannskap i henhold til de krav som fremkommer av TEK17 § 11-17. Vi gjør særlig oppmerksom på at det må sørges for at det er tilstrekkelig slokkevann for å oppfylle krav i plan- og bygningsloven og TEK17, da det erfaringsmessig kan oppstå konflikter om dette senere i byggesak.

Planområdet berører Gjøvikbanen. Ved bruk av lift/ kran m.m. innenfor 30 metersonen må Bane NOR varsles, jf. Jernbanelovens § 10. Erfaringsmessig kan det ved byggverk som oppføres nærmere jernbanespor enn 30 meter oppstå en konflikt mellom manøvrering av brannvesenets høyderedskap og jernbanelinjens strømførende kjøre- eller høyspentledninger. Dette kan gi begrensninger på hvor det er praktisk mulig å anlegge oppstillingsplasser for stigebiler.

For avklaringer om dimensjonskriterier for atkomstvei, oppstillingsplass med mer vises det til vår veileder. Denne er tilgjengelig på våre nettsider.

Med vennlig hilsen

Kjetil Vesteraas  
teamleder

Hans Martin Haveråen  
branninspektør

**Dokumentet er elektronisk godkjent**

Mottakere:  
Rodeo Arkitekter

Plan- og bygningsetaten Oslo kommune  
**Postboks 364 Sentrum**  
0102 OSLO

Deres ref.:  
202202903 - 2

Vår ref. (saksnr.):  
22/326 - 3

Saksbeh.:  
Berit Johanne Henjum,

Dato:  
15.03.2022

## 128/96 Ensjøveien 3 - uttalelse til bestilling av oppstartsmøte

Byantikvaren viser til oversendt bestilling av oppstartsmøte for endret regulering av Ensjøveien 3. Planforslaget var beskrevet og illustrert med situasjonskart, stedsanalyse, redegjørelse og illustrasjoner av plangrep.

Hensikten med ny reguleringsplan er å tilrettelegge for oppføring av nytt hovedkontor for NRK. Planforslaget innebærer oppføring av ny bebyggelse på 40 000 m<sup>2</sup>. Til bestilling av oppstartsmøte er det sendt inn illustrasjoner og redegjørelse av tre ulike volumkonsepter. *Alternativ A* består av fire «kvartaler» i seks etasjer samt underetasje bundet sammen av glassoverbygde gater. De nedre produksjons- og publikumsrettede etasjene er høyere enn standard etasjehøyde. *Alternativ B* består av en base med samme utstrekning som i alternativ A, men i tre etasjer. Kontorlokaler er innpasset i fem lameller i fem til sju etasjer oppå basen. Kontorlamellene er organisert i to rekker, med de høyeste byggene langs jernbanen. *Alternativ C* består av fem frittliggende volumer med en basebygning som ikke fyller hele planområdets areal. Tårnbyggene er foreslått i byggehøyder mellom åtte og elleve etasjer, med de høyeste bygningene mot jernbanen. Fasadene føres helt ned til gatenivå og bygningene har en friere organisering i forhold til hverandre og Ensjøveien. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet forutsettes revet i alle volumkonseptene.

### **Kulturminneverdier i plan- og influensområdet**

Det er ingen erkjente kulturminneverdier innenfor planområdet.

Det er stor tetthet av erkjente kulturminneverdier innenfor planens influensområde, jf. Byantikvarens gul liste-kart.

Følgende kulturminneinteresser ligger særlig tett på planområdet:

#### Kampen park med vannbasseng og damvokterbolig fra 1889

Kampen park er en utsynspark som ble etablert i 1885. Her ble byens vannreservoar med damvokterbolig i sveitserstil oppført omkring 1890, etter tegninger fra Statsingeniørens kontor. Hele parken er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg.

Damvokterboligen er i tillegg regulert til spesialområde bevaring i reguleringsplan S-3668, vedtatt

17.06.1998. Anlegget med vannbasseng og damvokterbolig er av Byantikvaren vurdert å ha nasjonal kulturminneverdi. Parkanlegget som helhet inngår i Riksantikvarens NBI-område Kampen, og er prioritert som område med nasjonale kulturminneinteresser i Kommuneplanen.

### Tøyen transformatorstasjon (Hovinveien 1)

Transformatorstasjonen ble oppført for Oslo Lysverker etter tegninger av arkitekt Thorvald Astrup. Bygningen er utført i slemmet tegl med stiltrekk fra nordisk nybarokk og jugendstil, og troner på høyden over Tøyenparken. Første byggetrinn stod ferdig i 1917, og anlegget hadde en svært sentral rolle i elektrifiseringen av hovedstaden. Fra 1917 tok stasjonen imot strøm fra Kykkelsrudanlegget ved Glomma, i 1922 ble den koblet mot Rånosfoss kraftstasjon og to år senere stod kommunenes kraftverk på Solbergfoss ved Glomma ferdig. Strømmen herfra ble også levert til Tøyen. Fra Tøyen gikk strømmen videre til flere understasjoner, blant annet Ankerløkken, Torshov, Piperviken og Skøyen.

Transformatorstasjonen på Tøyen har en dominerende plassering på toppen av åsen. Arkitekt Thorvald Astrup har tegnet en rekke kraftstasjoner, blant annet på Rjukan og Solbergfoss, og ansees å være en av landets mest kjente industriarkitekter. Bygningen har siden 1975 hatt annen bruk som Tøyen kulturhus, men er svært godt bevart. Transformatorstasjonens arkitektur og plassering gjenspeiler den høye prestisjen og de store investeringene som var knyttet til elektrifisering av samfunnet i de første tiårene på 1900-tallet. På grunn av dens sentrale rolle i byens kraftforsyning, den høye arkitektoniske kvaliteten og beliggenhet, har Byantikvaren vurdert Tøyen transformatorstasjon til å ha nasjonal verdi som kulturminne. Tøyen transformatorstasjon er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg.

### **Byantikvarens innspill til planprosessen**

Ensjøveien 3 ligger mellom Gjøvikbanen og Ensjøveien, i overgangen mellom Ensjø, Kampen og Tøyen. Planområdet omfattes av VPOR Ensjø, og ligger innenfor området som er definert som randsone i planleggingsprogrammet, med foreslått utnyttelsesgrad TU = 150% og byggehøyde i 4-5 etasjer. Bygg på inntil 7 etasjer kan ifølge planleggingsprogrammet «tillates i dette området, dersom plassering tilsier en markering og utformingen tilfører stedet positive arkitektoniske kvaliteter.» Formålet med lavere utnyttelse innenfor randsonen er blant annet å ta hensyn til eksisterende tilstøtende områder.

Byantikvaren er i utgangspunktet skeptisk til arealbehovet som er planlagt dekket innenfor planområdet. Selv om planområdet beskrives som en stor tomt, er det et omfattende romprogram som ønskes innpasset. Volumkonseptene vedlagt bestilling av oppstartsmøte viser en høy utnyttelse av planområdet, med bebyggelsesalternativer fra tett og massiv bebyggelse i seks etasjer til en mer oppdelt bygningsmasse på inntil elleve etasjer. De ulike utbyggingsgrepene er vist på snitt-tegninger og fra fugleperspektiv, og er ikke egnet til en inngående vurdering av alternativenes virkning på kulturminner i nærområdet og fjernvirkning i bylandskapet. Byantikvarens innledende vurdering er likevel at bebyggelsen fremstår svært massiv og ute av skala i forhold til det omkringliggende området. Forslagene forholder seg ikke til begrensningene i planleggingsprogrammet for Ensjø eller VPOR Ensjø. Byantikvaren er særlig kritisk til at alternativ B og C foreslår bebyggelse som langt overstiger høydebegrensningene i planleggingsprogrammet og hvor den høyeste bebyggelsen samles langs jernbanen. Selv om dette vil gi noe lavere byggehøyder mot Ensjøveien og den nye bebyggelsen i Ensjøbyen, medfører forslagene en svært uheldig og massiv overgang mellom Ensjø som ny boligbydel og Kampen som en av Oslos eldre bydeler med nasjonal kulturminneinteresse. Store byggehøyder innenfor planområdet vil også kunne ha negativ virkning på opplevelsen av landskapsilhuetten med Tøyen trafo som troner på høyden over Tøyenparken.

Byantikvaren fraråder sterkt at alternativ B og C legges til grunn for det videre planarbeidet. Vi anbefaler at høydene innenfor planområdet forholder seg til begrensningene som er satt for randsonebebyggelsen for Ensjø. Dersom det tillates en utvikling og utnyttelsesgrad innenfor planområdet som overstiger høydebegrensningene i planleggingsprogrammet for Ensjø, må planarbeidet sikre et utbyggingskonsept som tilfører særlige kvaliteter til området. Volumkonseptene som er sendt inn til bestilling av oppstartsmøte viser ikke konsepter som har usedvanlig arkitektoniske kvaliteter eller som skiller seg positivt ut i mengden av store utbyggingsprosjekter i Oslo.

Planforslaget tilrettelegger for 40 000 m<sup>2</sup> næringsbebyggelse og utløser krav til konsekvensutredning med planprogram etter vedlegg 1 i *Forskrift om konsekvensutredninger*.

Planalternativenes konsekvenser for kulturminneverdier og evt. avbøtende tiltak må utredes grundig i konsekvensutredningen. Planalternativenes nær- og fjernvirkning fra normal øyehøyde på gatenivå fra utvalgte standpunkt må illustreres godt. Det må lages illustrasjoner som viser hvordan alternativene fremstår fra blant annet Kampen og Kampen park, fra Ensjøveien mot Tøyen trafo og fra utvalgte standpunkt i Tøyenparken. Det er viktig at planalternativenes virkning på landskapssilhuett og horisonten over Tøyen illustreres godt. Illustrasjonene bør vise innregulerte nybygg som er under på motstående side av Ensjøveien, blant annet Ensjøveien 4. Illustrasjonene må vise situasjonen når trær står uten bladverk.

I det videre planarbeidet er det svært viktig at hensynet til de omkringliggende, nasjonale kulturminneinteressene ivaretas. Byantikvaren vil vurdere å fremme alternativ plan eller oversende saken til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse dersom planarbeidet ikke i tilstrekkelig grad ivaretar nærområdets nasjonale kulturminneinteresser.

Med vennlig hilsen

Hogne Langset  
avdelingsleder

Berit Johanne Henjum  
antikvar

**Dokumentet er elektronisk godkjent**

Mottakere:

Plan- og bygningsetaten  
Plan- og bygningsetaten Oslo  
kommune

Boks 364  
Postboks 364 Sentrum

0102 Oslo  
0102 OSLO

Rodeo arkitekter v/ Timon Linderud

Deres ref.:  
202202903Vår ref. (saksnr.):  
22/326 - 5Saksbeh.:  
Berit Johanne HenjumDato:  
05.10.2022

## 128/96 Ensjøveien 3 (5-7) - uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering

Byantikvaren viser til oversendt varsel om oppstart av detaljregulering av Ensjøveien 3 (5-7), med frist for innspill 06.10.2022.

Planområdet er regulert til sentrumsformål (boligbebyggelse med strøktjenlige funksjoner) i gjeldende regulering S-5092, vedtatt 17.06.2020. Hensikten med ny reguleringsplan er å tilrettelegge for oppføring av nytt hovedkontor for NRK. Planforslaget innebærer oppføring av ny bebyggelse på 40 000 m<sup>2</sup>. Til varsel om oppstart av detaljregulering er planområdet utvidet til også å omfatte Ensjøveien 9-15, Sons gate 2b, deler av Kampen park og Gjøvikbanens trasé mellom Ensjøveien 3-15 og Kampen. Formålet med utvidelsen av planområdet er å sikre et helhetlig blick på utviklingen av Normannsløkka, sikre gode forbindelseslinjer og byrom innenfor planområdet og mulig, ny kobling mellom Ensjø og Kampen park, over Gjøvikbanen.

### Konklusjon:

**Planområdet ligger tett på kulturminner og kulturmiljøer som er tilkjent nasjonal verdi, og Byantikvaren fraråder sterkt at planforslaget tilrettelegger for bygningsvolumer som i høyde, utstrekning og utnyttelsesgrad utfordrer premissene som er lagt i VPOR for Ensjø. Vi anbefaler at høydene innenfor planområdet forholder seg til begrensningene som er satt for randzonebebyggelsen for Ensjø. Dersom det tillates en utvikling og utnyttelsesgrad innenfor planområdet som overstiger høydebegrensningene i planleggingsprogrammet for Ensjø, må planarbeidet sikre et utbyggingskonsept som tilfører særlige kvaliteter til området.**

**Byantikvaren anbefaler at planavgrensningen mot Kampen park justeres i tråd med våre innspill.**

**Byantikvaren vil vurdere å stille alternativ plan og oversende saken til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse dersom planarbeidet ikke tar tilstrekkelig hensyn til nasjonale kulturminneinteresser i nærområdet.**

**Byantikvaren stiller ikke krav om arkeologisk registrering, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 9.**

### **Kulturminneverdier i plan- og influensområdet**

Med utvidelsen av planområdet ligger den sørøstre delen av Kampen park innenfor planavgrensningen. Hele parken med vannbasseng og damvokterbolig er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg. Kampen park er en utsynspark som ble etablert i 1885. Her ble byens vannreservoar med damvokterbolig i sveitserstil oppført omkring 1890, etter tegninger fra Statsingeniørens kontor. Damvokterboligen er regulert til spesialområde bevaring i reguleringsplan S-3668, vedtatt 17.06.1998. Anlegget med vannbasseng og damvokterbolig er av Byantikvaren vurdert å ha nasjonal kulturminneverdi. Parkanlegget som helhet inngår i Riksantikvarens NBI-område Kampen, og er prioritert som område med nasjonale kulturminneinteresser i Kommuneplanen.

Det er stor tetthet av erkjente kulturminneverdier innenfor planens influensområde, jf. Byantikvarens gul liste-kart.

Følgende kulturminneinteresser ligger særlig tett på planområdet:

#### Tøyen transformatorstasjon (Hovinveien 1)

Transformatorstasjonen ble oppført for Oslo Lysverker etter tegninger av arkitekt Thorvald Astrup. Bygningen er utført i slemmet tegl med stiltrekk fra nordisk nybarokk og jugendstil, og troner på høyden over Tøyenparken. Første byggetrinn stod ferdig i 1917, og anlegget hadde en svært sentral rolle i elektrifiseringen av hovedstaden. Fra 1917 tok stasjonen imot strøm fra Kykkelsrudanlegget ved Glomma, i 1922 ble den koblet mot Rånosfoss kraftstasjon og to år senere stod kommunenes kraftverk på Solbergfoss ved Glomma ferdig. Strømmen herfra ble også levert til Tøyen. Fra Tøyen gikk strømmen videre til flere understasjoner, blant annet Ankerløkken, Torshov, Piperviken og Skøyen.

Transformatorstasjonen på Tøyen har en dominerende plassering på toppen av åsen. Arkitekt Thorvald Astrup har tegnet en rekke kraftstasjoner, blant annet på Rjukan og Solbergfoss, og ansees å være en av landets mest kjente industriarkitekter. Bygningen har siden 1975 hatt annen bruk som Tøyen kulturhus, men er svært godt bevart. Transformatorstasjonens arkitektur og plassering gjenspeiler den høye prestisjen og de store investeringene som var knyttet til elektrifisering av samfunnet i de første tiårene på 1900-tallet. På grunn av dens sentrale rolle i byens kraftforsyning, den høye arkitektoniske kvaliteten og beliggenhet, har Byantikvaren vurdert Tøyen transformatorstasjon til å ha nasjonal verdi som kulturminne. Tøyen transformatorstasjon er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg.

### **Byantikvarens innspill til planprogrammet**

Planforslaget skal konsekvensutredes med planprogram etter vedlegg 1 i forskrift om konsekvensutredning. Byantikvaren vil uttale seg til planprogrammet når det legges ut til offentlig ettersyn.

### **Byantikvarens vurdering av planforslaget**

Byantikvaren har uttalt seg til bestilling av oppstartsmøte, hvor vi kommenterte tre volumstudier for fremtidig bebyggelse som var beskrevet og illustrert i underlaget. Byantikvaren var i sin uttalelse svært kritisk til foreslått utnyttelsesgrad, volum og høyder innenfor planområdet, og vektla hensynet til erkjente kulturminner med regional og nasjonal verdi innenfor planens influensområde. Byantikvaren anbefalte at høydene innenfor planområdet forholder seg til begrensningene som er satt for randsonebebyggelsen for Ensjø. Dersom det skal tillates en utvikling og utnyttelsesgrad innenfor planområdet som overstiger høydebegrensningene i planleggingsprogrammet for Ensjø, må planarbeidet sikre et utbyggingskonsept som tilfører særlige kvaliteter til området. Planalternativenes konsekvenser for kulturminneverdier og evt. avbøtende tiltak må utredes grundig i konsekvensutredningen. Planalternativenes nær- og fjernvirkning fra normal øyehøyde på gatenivå fra utvalgte standpunkt må illustreres godt.

Dersom planarbeidet ikke i tilstrekkelig grad ivaretar nærområdets nasjonale kulturminneinteresser, vil Byantikvaren vurdere å stille alternativ plan og oversende saken til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse.

For utdypende kommentarer viser vi til Byantikvarens uttalelse datert 15.03.2022 (dok. 10 i Saksinnsyn).

Den foreslåtte utvidelsen av planavgrensningen i vest fører til at deler av det kommunalt listeførte parkanlegget til Kampen park innlemmes i planområdet. Byantikvaren foreslår at planavgrensningen justeres i vest slik at kommunalt listeførte bygninger og den parkmessig opparbeidete delen av Kampen park ikke inngår i planområdet.

Dersom større deler av parken tas med i planavgrensningen, ønsker Byantikvaren at området reguleres til bevaring med hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø.

#### **Vurdering av arkeologiske forhold**

Planområdet er i hovedsak bebygget og preget av moderne aktivitet og opprinnelig undergrunn antas fjernet eller omrotet som følge av dette. Byantikvaren stiller derfor ikke krav om arkeologisk registrering, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner   9.

Vi minner imidlertid om kulturminnelovens aktsomhetsbestemmelse,   8 annet ledd, som gjelder generelt. Dersom det blir gjort mulige funn av automatisk fredete kulturminner skal arbeid som berører disse straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

Med vennlig hilsen

Marte Muan S ether  
fung. avdelingsleder

Berit Johanne Henjum  
antikvar

#### **Dokumentet er elektronisk godkjent**

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten

Postboks 364 Sentrum

0102

OSLO

Mottakere:

Rodeo arkitekter v/ Timon Linderud



Plan- og bygningsetaten

Postboks 364 Sentrum  
0102 OSLO

Deres ref.:  
202202903 - 4

Vår ref. (saksnr.):  
22/9311 - 3

Saksbeh.:  
Une Kristin Hofgaard

Dato:  
25.03.2022

## Uttalelse til bestilling av oppstartsmøte - Ensjøveien 3

Vi viser til mottatt videresendt bestilling av oppstartsmøte og vårt brev om utsatt svarfrist.

### Vi ønsker offentlig tilgjengelige forbindelser

For dette området ønsker Bymiljøetaten (BYM) at det skal være allment tilgjengelige forbindelser. Om forbindelser eller passasjer ikke er regulert til offentlig formål, så må de likevel være gode og lesbare byrom. Forbindelsen må derfor være så rett og åpen som mulig slik at man ser målpunkter.

Det er viktig med forbindelse mellom Turvei D2, Ensjøveien og tyngdepunktet på Ensjø og T-banen. For å ivareta dette er Søndre tverrforbindelse planlagt innenfor arealet til Ensjøveien 3 og 5 ifølge Veiledende plan for offentlige rom (VPOR). Søndre tverrforbindelse må inngå i planforslaget og forslagsstiller må vise etablering av lesbare og trygge gangforbindelser innenfor planområdet. Forbindelsen er sikret, om enn litt smalere enn ønsket, i gjeldende regulering vedtatt i 2020, og vi opprettholder vår vurdering fra plansaksbehandlingen den gangen. Videreføring av denne aksene i gjeldende regulering blir derfor viktig, og den kan vi dessverre ikke finne igjen i skissene i planinitiativet.

For å oppnå god åpenhet og lesbarhet i og gjennom dette planområdet, kan ikke bebyggelsen bestå av én stor sammenhengende bygningsmasse på bakkeplan. Vi ønsker å unngå at området oppleves like avstengt som et kjøpesenter. Lag heller åpne byrom med bymessighet, der man kan gå igjennom, så det ikke blir dødt utenom kontortid. For å oppnå interessante byrom, kan gjerne de indre funksjonene vises, slik at man kan se inn på f.eks. øvingslokaler og verksteder.

Ett eksempel på bygg som har god avgrensing og likevel mye åpenhet og ivaretar tilgjengelighet for mange er Operaen i Bjørvika. Vi ønsker da å minne om at man må planlegge for universell utforming allerede nå på det tidligste stadiet i prosessen.

Det er i tillegg til Søndre tverrforbindelse viktig å ha god tilkobling mellom Ensjø og Kampen park, angitt som Vestre parkdrag i VPOR for Ensjø. Søndre tverrforbindelse må knyttes til Vestre parkdrag og det er vist i gjeldende VPOR.

### **Bedre forhold mot Kampen park**

Det er positivt at forslagsstiller ønsker å jobbe videre med forbindelse til Kampen park, noe som også er angitt i gjeldende VPOR. Med en ny forbindelse over Gjøvikbanen blir planområdet et viktig gjennomgangsareal for myke trafikanter enten målet er videre ned søndre tverrforbindelse eller over til Kampen park. Med ny bru over Gjøvikbanen, får vi en tydelig akse.

BYM drifter Kampen park og må involveres i arbeidet med overgang til parken.

Det er viktig å se på hvordan ny bebyggelse vil oppleves fra Kampen park og påvirke lysforholdene for både planter og mennesker i parken. Videre planarbeid må innebære studier som avklarer hvordan bebyggelsen skal utformes slik at opplevelsen og sikt fra parken blir best mulig. Selv om det kan virke logisk å legge høy bebyggelse mot jernbanetraseen på grunn av støyskjerming, er det vel så viktig å se litt lenger og finne ut av hvordan bebyggelsen virker på forholdene i parken. Det er heller ikke alltid nødvendig å «mure inne» jernbanen – for eksempel planlegges det gang- og sykkelvei langs Alnabanen. Vi viser også til at VPOR har angitt grøntdrag på østsiden av Gjøvikbanen.

Vi ønsker å minne om at ballplassen nær Gjøvikbanen i Kampen park er mye brukt, og en høy bebyggelse på planområdet kan virke negativt på denne.

### **Overvann og grønne tak**

Det foreslås høy utnyttelse av planområdet, og vi vil presisere nå så tidlig som mulig i prosessen at man må håndtere eget overvann innenfor arealene som reguleres til private formål. Overvann tillates ikke ført ut til offentlig regulerte arealer. Det vil være naturlig at et prosjekt som dette har strenge krav til grønne eller blågrønne tak. Vega scene er et eksempel til etterfølgelse. Ved nybygg her ønsker vi grønne tak som har mer vegetasjon enn bare sedum. Intensive eller ekstensive grønne tak vil ta opp mer vann, og gi mer variert vegetasjon. Gode grønne tak kan fungere som landingsplass for insekter og fugler mellom Kampen park og øvrige grøntområder og parker på Ensjø.

Det er en stor fordel både for infiltrasjon av overvann og for etablering av vegetasjon dersom noe av arealet kan være uten kjeller.

## **Trafikk, vei og avkjørsel**

Vi ønsker at Ensjøveien og sykkelkryssingen over Ensjøveien omreguleres og gjennomføres i forbindelse med denne reguleringen.

Regulert sykkelkryssing over Ensjøveien til sykkelveien gjennom Hovinbyen er ikke etablert og er heller ikke i henhold til dagens krav og bør derfor omreguleres. Det samme gjelder selve Ensjøveien som har for smale sykkelfelt, fortau og kjørefelt. Det er per i dag heller ikke lagt inn breddeutvidelse i Ensjøveien og det er noe som burde sikres i planen. Det hadde derfor vært lurt å innlemme hele Ensjøveien nær planområdet i planavgrensningen for å regulere plass til normerte bredder.

Vi anbefaler at det kun blir én avkjørsel til planområdet og ber om at denne samordnes for både Ensjøveien 3, 5 og 7. Det ønskes færrest mulig avkjørsler mot Ensjøveien både fordi den er ganske trafikkert og av hensyn til sykkelfeltet.

BYM lurer på om NRKs bruk av lokalene innebærer at det kommer store kjøretøy som semitrailere til planområdet. Undergangen under jernbanen har en høydebegrensning på 3,7 meter. Semitrailere til og fra tomte må derfor komme fra E6/sør. Det må vektlegges i plassering og utforming av avkjørsler. Det kan være ønskelig én dag å senke veien 80 cm for å øke fri høyde på Ensjøveien. I så fall påvirker det også plassering og utforming av avkjørsler. I planarbeidet er det derfor viktig at konsekvensene for trafikk belyses grundig.

Det har også vært et innbyggerforslag om å flytte Tøyen jernbanestasjon/stoppested til Ensjø. Dersom en slik flytting er aktuelt på sikt, kan det ha konsekvenser for planområdet eller arealer i nærheten av planområdet.

## **Areal til avfallshåndtering, varelevering med mer**

Offentlige arealer skal prioriteres for offentlige formål. Alle nye bygg må løse krav til bruk og drift av bygget på egen tomt og ikke beslaglegge offentlige arealer. Dette gjelder for overvannshåndtering, renovasjon, varelevering, eventuell atkomst og oppstilling for taxi og/eller private busser, mulig oppstillingsplass for brannbil, osv.

BYM mener at plassering av renovasjonsløsning, varelevering og andre nødvendige arealkrevende funksjoner må belyses i planen. Renovasjon tar plass og hvis det ikke settes av areal til dette fra begynnelsen av, kan man ende opp med dårlige løsninger i det endelige prosjektet. Nedgravde avfallsløsninger kan ikke plasseres på offentlig areal som vei, torg og grøntareal. Oppstilling for renovasjonskjøretøy skal ikke plasseres på offentlig areal. Varelevering og avfallshenting bør løses på privat grunn eller under bakkenivå. Det må ikke legges opp til løsninger som fører til kjøring på gang- og sykkelveier, fortau eller andre steder hvor kjøring kan føre til trafikkfarlige situasjoner, jf. trafikkreglene (§§ 4, 1. ledd og 9, 1. ledd og 2. ledd, på grunn av §§ 7, 4. ledd og 11, 1. ledd).

### **Behov for infrastruktur i området**

Selve brua for Gjøvikbanen har et noe trangt tverrsnitt og har lav fri høyde, og vi ønsker derfor å spille inn en oppgradering/utvidelse av denne.

Øvrige behov som er angitt i VPOR er:

- Søndre tverrforbindelse
- Gangbru over Gjøvikbanen mellom Ensjøområdet og Kampen park
- Forbindelse mellom gangbru og Søndre tverrforbindelse
- Parkdrag/turveiforbindelse mellom gangbru og vestre parkdrag/Ensjøveien
- Visuell grønn buffer og/eller gangvei langs Gjøvikbanen
- Opparbeidelse av del av Ensjøveien
- Ensjøplassen

Med vennlig hilsen

Reidun Stubbe  
avdelingssjef

Une Kristin Hofgaard  
arealplanlegger

Mottakere:

Plan- og bygningsetaten

Postboks 364 Sentrum

0102

OSLO

Plan- og bygningsetaten

Postboks 364 Sentrum  
0102 OSLO

Deres ref.: 202202903

Vår ref. (saksnr.):  
22/9311 - 4

Saksbeh.:  
Une Kristin Hofgaard

Dato:  
31.03.2022

## Ettersendt tilleggsuttalelse til bestilling av oppstartsmøte Ensjøveien 3

Viser til videresendt materiale for bestilling av oppstartsmøte for Ensjøveien 3, og vår uttalelse til dette datert 25.03.2022. Dessverre kom ikke alle interne innspill med, så derfor ettersendes dette.

### **Planområdet må utvides og omfatte bro over Gjøvikbanen**

I dokumentet *Bestilling av oppstartsmøte* skriver forslagsstiller blant annet: «Utforming og opparbeidelse av parkdrag og gangforbindelse til ny bro over Gjøvikbanen vil utredes som del av planprosessen.» Bymiljøetaten er enig i at dette er viktige elementer i denne reguleringen, og det er svært positivt at forslagsstiller allerede nå angir det som del av planarbeidet. Men planarbeidet og utredningsarbeidet kan ikke bare omfatte veien fram til ny bru, men må også ta med ny gangbru.

For å ivareta dette mener Bymiljøetaten at parkdraget og ny gangbro over Gjøvikbanen må inngå både i utredningsarbeidet og planavgrensningen til planforslaget.

Med vennlig hilsen

Reidun Stubbe  
avdelingssjef

Une Kristin Hofgaard  
overarkitekt

Mottakere:  
Plan- og bygningsetaten

Postboks 364 Sentrum

0102

OSLO

Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune  
Postboks 364 Sentrum  
0102 OSLO

Deres ref.:  
202202903-4

Vår ref.:  
22/8156

Saksbehandler:  
Stian Tollefsrød

Dato: 10.03.2022

Bestilling av oppstartsmøte - Videresending - Ensjøveien 3 - PBE saksnr: 202202903

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) viser til bestilling av oppstartsmøte for Ensjøveien 3, nytt hovedkontor for NRK.

EBY er blant annet tildelt rollen som kommunens grunneierrepresentant og uttaler seg til planforslag både ut fra sin grunneierrolle og ut fra sin rolle som overordnet kommunal avtalepart for utbyggingsavtaler i Oslo kommune.

#### Vedrørende grunneierrollen:

Oslo kommune er eier av kommunal veigrunn gnr./bnr. 129/43 (del av Ensjøveien), som grenser til planområdet i nord og øst. Oslo kommune er reell eier av kommunal veigrunn i Ensjøveien på gnr./bnr. 128/34 som er innenfor planområdet.

#### Vedrørende utbyggingsavtale:

Planområdet er omfattet av Planleggingsprogram for Ensjøbyen og VPOR Ensjø. Det må vurderes rekkefølgebestemmelser til planen knyttet til offentlige tiltak beskrevet i de overordnede planene.

Aktuelle tiltak som kan vurderes som rekkefølgebestemmelser er (listen er ikke uttømmende):

- Gangbro over Gjøvikbanen mot Kampen
- Offentlig forbindelse fra Ensjøveien til gangbro (avslutning av Søndre tverrforbindelse mot vest)
- Grøntdrag (eventuelt med gangvei/gangsti) mot Gjøvikbanen
- Del av Ensjøveien
- Søndre tverrforbindelse
- Ensjøplassen

Det må vurderes å inngå en utbyggingsavtale for gjennomføring av nødvendige offentlige tiltak i tilknytning til planen.

PBE bes å vurdere om det er behov for møte med BYM og EBY for å drøfte hensiktsmessig utforming av rekkefølgebestemmelser.

#### Vedrørende miljø:

Vi viser til Kommuneplanen 2015 hvor det bl.a. fremgår at «Oslos blågrønne preg» skal styrkes. Byens blågrønne struktur skal videreutvikles og bevares gjennom aktive tiltak for å verne om naturmangfoldet i Oslo. Vi oppfordrer i den forbindelse tiltakshaver til å vurdere tiltak som gir høy grad av klimatilpasning samt å jobbe for økt biologisk mangfold i planen (eksempelvis grønne tak og flere trær). Dette er også et viktig bidrag for å behandle overvann lokalt og fordrøye vann ved store nedbørsmengder.

Med vennlig hilsen

Anders Løvnes Solheim  
seksjonsleder

Stian Tollefsrød  
spesialingeniør

[Dette dokumentet er godkjent elektronisk.](#)

Kopi til:



Plan- og bygningsetaten

Boks 364  
0102 OSLO

Deres ref.:  
202202903-2

Vår ref. (saksnr.):  
22/2916 - 3

Saksbeh.:  
Anne Siri Haddeland,

Dato:  
10.03.2022

## 128/96 - Ensjøveien 3 - VAVs uttalelse til bestilling av oppstartsmøte

Vi viser til brev datert 22.02.22 om bestilt oppstartsmøte for Ensjøveien 3-5. Vi beklager vår forsinket uttalelse.

### **Vann- og avløpsetatens (VAV) hovedledninger**

Som det fremgår av det vedlagte kartutsnittet er det ingen VA-ledninger innenfor planområdet. Våre hovedledninger ligger i utkanten av planområdet.

Basert på innsendt materiale, ser det ut til at planen vil kunne medføre konflikt med hovedledningene langs Ensjøveien 7. Dette VA-anlegget er kun 11 år gammelt. Det beste og billigste for både utbygger og VAV er at tiltaket plasseres i påkrevd avstand fra VAVs anlegg. Hovedledninger har en nedskrivningstid på 80 år, og det gjenstående må utbygger bekoste. Kostnadsandelen som VAV dekker gjelder kun konvensjonell grøft og konvensjonelle løsninger.

Dersom byggegrenser settes nærmere enn avstandskravene gjengitt over fra antatt ledningstrasé, anbefaler VAV at en reguleringsbestemmelse som denne fra S-5106 tas inn: *Der nybygg vil ligge nærmere VAVs hovedledninger enn avstandskravene i VA-normen tilsier, skal utbygger til rammesøknad påvise ledningenes plassering og dokumentere løsninger som sikrer VA-ledningene og ivaretar nødvendig tilgang for drift og vedlikehold.*

### **Avstandskrav**

Bygg (inkludert spunt etc.) skal plasseres minst 2 meter fra ytterkant av VAVs ledningsnett. Med bygg menes alt fra mindre tiltak som garasjer og støttemurer til store tiltak som forretningsbygg.

### **Overvannshåndtering, generelt**

*Overvann skal etter vedtak fra bystyret høsten 2019 være et tema på oppstartsmøtene. Vi anbefaler at man tar inn flere undertema. Her er noen forslag: Alt det dagligdagse regnvannet (trinn 1) håndteres overflatebasert. Gjennomfør overslagsberegninger for trinn 1 og trinn 2 i overvannshåndteringen tidlig og vurder flomveier inn mot og ut fra planområdet (trinn 3). Begynn tidlig å vurdere hvor arealer for overvannshåndtering kan avsettes, ut fra høydeforhold og flomveier og i henhold til KP §6.2.*

Det skal etableres en egen reguleringsbestemmelse for overvannshåndtering. Overvannet i Oslo skal tas hånd om lokalt og åpent slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes, se Kommuneplanen av 2015, § 4.2 og 6.2. Det skal avsettes tilstrekkelig areal for lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Fordrøyningsbehov skal søkes løst overflatebasert. Dette betyr at nedgravde fordrøyningsmagasiner skal unngås så langt mulig, og reduseres i størrelse mens overflatebasert fordrøyning prioriteres. Vurder gjerne overflatebasert, pedagogisk og flerfunksjonell fordrøyning av overvann som kan oversvømmes 5-20 cm noen ganger i året, men dreneres sakte slik at vann ikke blir stående lenge.

Overskytende/videreført overvann fra tomta og til VAV sitt nett bør tilstrebes å tilføres til OV315 i Ensjøveien østgående retning, ettersom det i Ensjøveien mot krysset Bøgata kun ligger en avløp fellesledning (AF) med liten dimensjon som vil ha strengt påslippskrav.

Området må utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Bruk av permeable materialer, grønne tak i kombinasjon med regnbed samt annen vegetasjon er eksempler som kan anbefales. Bruk av Oslo kommunes Blågrønne faktor kan ofte harmonere godt med god overvannshåndtering. Som nevnt er det viktig å gjennomføre **overslagsberegninger** i alle stadier i planprosessen og for alle trinn i tretrinns-strategien, slik at overvannsløsningene dimensjoneres riktig. Vi viser til veileder og informasjonsark om håndtering av overvann og om blågrønn faktor for boligprosjekter tilgjengelig på: [www.oslo.kommune.no/overvann](http://www.oslo.kommune.no/overvann).

Vi anbefaler at kjellere holdes under bygningskroppen, på grunn av hensyn til arealer for overvannshåndtering og grøntstrukturer. I motsatt fall skal det etableres et tykt nok lag med vekstjord mellom parkeringskjeller og jordoverflaten. Dybden på vekstjord skal være minst 80 cm. Dersom jordlaget også skal inneholde overvannshåndtering, bør dybden økes ytterligere. Kjeller bør også bygges tett. Da unngår man at grunnvannet påvirkes ettersom man slipper å drenere. VAV tillater normalt ikke påslipp av grunnvann til sitt nett.

Plan- og bygningsetatens gjeldende **standard reguleringsbestemmelse** for overvannshåndtering, med detaljer om hvert trinn i tretrinnsstrategien gir en god ramme for hva man skal oppnå på dette feltet.

Det er viktig å måle nivået for **grunnvann** tidlig i planprosessen og la målingene pågå over et drøyt år, siden sesongvariasjoner kan være betydelige.

Også **infiltrasjonsevne** bør måles tidlig og på en gruppe velvalgte steder i planområdet. Dersom det legges opp til vesentlig masseutskifting eller dyp infiltrasjon, må vurderinger og målinger tilpasses dette.

Med vennlig hilsen

Toril Buaas  
Funksjonsleder

Anne Siri Haddeland  
Overingeniør

Kopi til:  
Marie Irene Norberg

Mottakere:  
Plan- og bygningsetaten

Boks 364

0102

OSLO

RODEO ARKITEKTER AS  
Youngstorget 2A

0181 OSLO

**Dato:** 05.10.2022  
**Saksref:** 202211148-2  
**Deres ref.:**  
**Side:** 1 / 1

**Vår saksbehandler:** Stig Hagelid Fjeldstad  
**Telefon:**  
**Mobil:** +47 47977073  
**E-post:** stig.hagelid.fjeldstad@banenor.no

## **Oslo kommune - Kunngjøring om oppstart av detaljregulering - Ensjøveien 3-7 - Bane NORs innspill**

Vi viser til brev datert 9.9.22.

Dersom det planlegges inngrep i grunnen som kan påvirke jernbanens stabilitet, må dette kvalitetssikres tilstrekkelig og eventuelle sikringstiltak fastsettes i planen. Tiltak som kan ha konsekvenser for jernbanen må dokumenteres i planarbeidet og evt. følges opp med bestemmelser til planen. Dette gjelder både permanent og i anleggsfasen. Dersom det planlegges ny kryssing av jernbanen, må denne prosjekteres og bygges i henhold til gjeldende regelverk. Videre gjelder det forholdsregler ved arbeider som påvirker togtrafikken, herunder frister for innmelding av tiltak. Det vil være hensiktsmessig for tiltakshaver å sette seg inn i krav og regler tidlig i prosessen.

Vi viser til våre uttalelser til gjeldende reguleringsplan. For næringsformål kan vi akseptere minimum 15 meter byggeavstand til jernbanen. Årsaken til dette er at vi må mulighet til å ivareta sikkerhet samt drift og vedlikehold på jernbanen.

Bane NOR har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen. Informasjon om disse finnes i vår veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging: <https://www.banenor.no/Om-oss/sikkerhet/Veileder-for-god-planlegging/> samt i vårt tekniske regelverk: <https://trv.banenor.no/wiki/Forside>. Vi forventer at forslagsstiller setter seg inn i dette materialet før det utarbeides planforslag.

*I tillegg til myndighetsrollen har Bane NOR en rolle som grunneier. Bane NOR som grunneier har behov for å ivareta sine interesser i plansaker på linje med andre grunneiere.*

### **Bane NOR som grunneier har følgende merknader**

Om det blir aktuelt å erverve arealer eller rettigheter for å gjennomføre planforslaget vil vi kreve markedspris for dette. Tiltakshaver må i så fall ta initiativ til avtale angående slikt erverv.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Lien  
sjef Planforvaltning  
Bane, Drift og Teknologi  
Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Stig Hagelid Fjeldstad  
planlegger

Rodeo Arkitekter AS  
Youngstorget 2A  
0181 OSLO

**Vår dato:** 05.10.2022  
**Vår ref.:** 202217548-2

**Saksbehandler:**  
Søren Elkjær Kristensen  
22959291/sek@nve.no

**Deres ref.:** 202202903

## **NVEs innspill - Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for NRK sitt hovedkontor, Normannsløkka, Ensjøveien 3, 5 og 7 - Oslo kommune**

Vi viser til høringsbrev datert 09.09.22. Saken gjelder varsel om oppstart av planarbeid for reguleringsplan for NRK sitt hovedkontor på Normannsløkka i Oslo kommune.

### **Om NVE**

Norges vassdrags- og energidirektorat er nasjonal myndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk. NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl.).

### **NVEs innspill**

Varslet planområde ligger under marin grense. På siste plannivå skal skredfaren være avklart, og det skal fremgå hvordan tilstrekkelig sikkerhet iht. pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 skal oppnås, evt. ved hjelp av risikoreduserende tiltak. For vurdering av skredfare og stabilitet henvises til [NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#).

### *Kvikkleire*

Varslet planområde ligger under marin grense, men ligger utenfor aktsomhetsområde for sammenhengende forekomster av marin leire. Av kvartærgeologisk kart / løsmassekart fremgår det at grunnen består av forvittringsmateriale, og at det sannsynligvis derfor er grunt til berg. I det videre planarbeidet bør dette bekreftes for å kunne konkludere med at



det ikke er fare for områdeskred. NADAG viser at det er flere borpunkter innenfor planområdet.

### *Overvann*

Vi har gjort en enkel analyse av topografien innenfor planområdet. Analysen viser at det med dagens topografi forekommer lavpunkter der vann vil kunne akkumuleres ved større nedbørhendelser. Det må vurderes om overvann kan utgjøre en fare for planområdet, eller om det åpnes for tiltak som kan medføre økt fare forbundet med overvann utenfor planen. Økt grad av utbygging i nedbørsfeltet gir økt andel av tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og krappere flomtopper nedstrøms. Dersom planforslaget åpner for tiltak som kan medføre økt avrenning, og fare og ulempe forbundet med dette ikke kan utelukkes, må det planlegges tilstrekkelig fordrøyningsiltak som kompenserer for økningen. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal til tiltakene. For mer informasjon om overvann henvises til [NVEs overvannsveileder](#).

NVEs øvrige fagområder ser ikke ut til å være berørt.

### **Generelle råd**

For å få en fullstendig oversikt over hvordan dere kan ta hensyn til våre tema i reguleringsplanen anbefaler vi dere å bruke [våre internettsider for arealplanlegging](#). Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. Vi vil særlig vise til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#). Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområde, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

### **NVEs oppfølging av planarbeidet**

Dersom planen berører NVEs saksområderskal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Vi ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Det er ingen av NVEs øvrige fagområder som ser ut til å bli berørt.

Med hilsen

Øyvind Leirset  
Seksjonssjef

Søren Elkjær Kristensen  
Senioringeniør



*Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.*

**Mottakere:**

Rodeo Arkitekter AS

**Kopimottakere:**

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN



Rodeo arkitekter AS  
Youngstorget 2A  
0181 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon

Torgeir Fagersand, 69247593

## Oslo - Innspill til varslet oppstart av detaljregulering for NRK - Normannsløkka - Ensjøveien 3 - 7

Vi viser til deres oversendelse datert 9. september 2022 med varslet oppstart av detaljregulering for NRK – Normannsløkka, Ensjøveien 3-7, i Oslo kommune

### Bakgrunn

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å legge til rette for nytt hovedkontor til NRK. I forbindelse med planarbeidet skal det ses på utnyttelsen av tomta, og samtidig ha fokus på å sikre gode forbindelser og byrom innenfor planområdet.

Planforslaget utløser konsekvensutredning med planprogram, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 b) og vedlegg I nr. 24.

Området er i kommuneplanens arealdel satt av til fremtidig bebyggelse og anlegg. Det er flere reguleringsplaner innenfor planavgrensningen.

### Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

### Statsforvalterens innspill

Vi har vurdert varslet planarbeid ut ifra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på den oversendte informasjonen har vi ingen konkrete merknader.

*Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:*

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).



- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2022](#), og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). For kommunens samfunnsplanlegging viser vi også til [Statsforvalterens forventningsbrev for 2022](#). Vi anbefaler nettsidene [www.planlegging.no](http://www.planlegging.no) og [Miljøstatus](#).

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Christoffer Gjendem  
rådgiver

Torgeir Fagersand  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Postboks 364 Sentrum

0102 OSLO

Rodeo Arkitekter AS  
Youngstorget 2 A  
0181 OSLO

**Saksbehandler:**  
Øystein Olav Miland  
**Deres ref.:**  
**Vår ref.:** 21/00294-5  
**Dato:** 18.10.2022

## **Oppstart av detaljregulering NRK – Normannsløkka, Ensjøvegen 3-7 – uttalelse til oppstartsvarsel**

Det vises til varsel om oppstart av reguleringsplan – Ensjøveien 3, 5 og 7, NRK Normannsløkka. Hovedformålet med planarbeidet er å omregulere Ensjøveien 3-7 for å etablere nytt hovedkontor for NRK.

### **Generelt:**

Fortetting og utvikling i knutepunkter er et viktig virkemiddel for å nå nullvekstmålet for byområdet. Planområdet på Ensjø ligger i umiddelbar nærhet til både T-banen og busslinjer og vil være godt egnet for etablering av NRK og dets funksjoner. Vi vil også understreke at gode parkeringsmuligheter for privatbil fører til mer trafikk på lokale veier og dårligere fremkommelighet for bussene. Med bakgrunn i områdets gode kollektivtilbud bør det legges til rette for en lav parkeringsdekning i planen.

### **Tilgjengelighet og byrom:**

Ruter berømmer at planarbeidet vil ha fokus på tilgjengelighet i byrom og tilknytninger til planområdet, og utredning av kobling over jernbanen til Kampen Park.

Ruter er spesielt opptatt at planarbeidet må innarbeide høy grad av tilgjengelighet mot holdeplasser i nær tilknytning til planområdet, og T-bane stasjonen. Det må være universelt utformet tilgjengelighet med god kapasitet. Holdeplassene for buss tilknyttet til planområdet er Ensjøveien holdeplass, Kampen park og Ensjø T.

### **Trafikkanalyse, parkering og varelevering:**

Trafikkanalysen må inkludere kollektivtransport med et tilstrekkelig influensområde utenfor planområde, herunder buss. Det pågår en stadig utvikling av planområdets influensområde, så det er naturlig å vurdere tiltak, bla. styrking av busstilbudet i Ensjøvegen.

Vi minner om å avsette areal for HC-parkering nær innganger.

Varelevering og manøvrering av store kjøretøy må finne sted innenfor eget areal, slik at man minimerer påvirkning på trafikk i offentlig veg. Det må ikke skapes nye fremkommelighetsutfordringer for busstrafikk.

### **Plan for ny T-banetunnel gjennom sentrum og eksisterende T-banetunnel:**



Konseptvalgutredningen «Oslo-Navet» (KVU Oslo-Navet) anbefalte at det bygges en ny T-banetunnel gjennom Oslo sentrum for å sikre nok kapasitet på reiser til og fra sentrum når byen fortsetter å vokse.

Planarbeidet må ta hensyn til og vurdere etablering av bygg, til eksisterende T-banetunnel og ny planlagt T-banetunnel. Det vises til vedlagt sluttrapport Ny T-banetunnel gjennom Oslo sentrum. Den angir anbefalt trase mellom Majorstua og påkobling på Ensjø. Figur 8 angir hensynssoner for ny T-banetunnel.

Det må gjøres vurderinger knyttet til NRK sin virksomhet opp mot støy/vibrasjon og strukturlyd fra T-bane. Uttak av fjell for evt. parkeringskjeller/energibrønn kan være utfordrende knyttet til eksisterende og planlagt ny T-banetunnel.

### **Anbefalt rekkefølgekrav – oppgradert holdeplass Ensjøveien T:**

Bussholdeplass Ensjø T vil være en viktig holdeplass for NRK og økt utbygging i området. Dagens holdeplass er utformet som lomme, med dårlig standard uten universell utforming.

Ruter anbefaler at planområdet strekkes sørover langs Ensjøvegen til kryss ved Gladengvegen, og at de settes rekkefølgekrav til at holdeplassen bygges som kantstopp, med fullgod standard og kapasitet. Ruter vurderer videre styrking av busstilbudet i Ensjøveien som følge av utbyggingen her.

Ruter bidrar gjerne i arbeid med trafikkanalyse og kunnskapsgrunnlag for kollektivtransport og tilgjengelighet i det videre arbeidet.

Med hilsen  
Ruter As

Bjørn Oscar Unander  
Leder Plan og infrastruktur

Øystein Olav Miland  
Prosjektleder Infrastruktur

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

### **Vedlegg:**

sluttrapport-ny T-banetunnel\_endelig

### **Liste over mottakere:**

Rodeo Arkitekter AS

### **Liste over kopimottakere:**

Plan- og bygningsetaten

## Kampen vels uttalelse ifm oppstartsmøte for reguleringsplan Ensjøveien 3 - 7

Bestilling av oppstartsmøte er sendt PBE for Ensjøveien 3 - 7 i februar 2022 fra Gottlieb Paludan arkitekter/AFRY NORWAY AS på vegne av NRK.

Kampen vel har gjennomgått sakspapirene og har følgende merknader til saken.

- Det er lagt fram stedsanalyse og tre beskrivelser av mulig byggeprosjekt. Kampen vel mener alle de tre alternativene medfører for stor utnyttelse av tomtens kapasitet. Både fotavtrykk og høyder må reduseres betraktelig. Vi mener forslagene ikke i tilstrekkelig grad hensyntar omkringliggende områder som Kampen. Storparten av NRK-tomta er p.t. regulert til bolig, med byggehøyder på 4, 5 og maks 6 etasjer. Kampen vel har uttalt seg til disse planene og da ut fra høyder på byggene. Dette er vi fremdeles opptatt av. Vi mener det blir feil med økte byggehøyder inn mot toglinja, da det samtidig medfører en høy mur inn mot Kampen park og eldre, vernede lavblokker på Kampen. Dersom NRK ser seg nødt til å øke utnyttelse av tomta ift det som tidligere har vært rammebetingelser, ja – da har de kjøpt ei for lita tomt. Kampen vel forventer at det legges fram alternativer som bedre hensyntar tomtas tåleevne.
- Kampen vel ønsker ikke, slik det er antydnet i saken fra Gottlieb Paludan arkitekter, at hele området fra Ensjø t-banestasjon til og med Ensjøveien 3 - 7 skal omdefineres til sentrumsområde, noe som vil gi muligheter for større utnyttelsesgrad. Dagens definisjon har det vært lange prosesser på tidligere. Vi mener utnyttelsesgrad bør beholdes som i nåværende regulering, selv om Ensjøveien 3 – 7 nå har fått nye eiere og at denne delen av området må omreguleres.
- Vi er samtidig opptatt av at gang- og sykkelveier må oppgraderes i tråd med forventet økt aktivitet i området, - det gjelder både langs Ensjøveien, ev. gangveier via bebyggelsen inn mot Ensjø t-banestasjon og trafikknutepunktet Tøyen med både busser og t-bane. I dag er det ikke i tilstrekkelig grad tatt hensyn til gående og syklende f.eks. ved kryssende gang og sykkelvei fra Tidemannsjordet og i krysset Ensjøveien inn mot Kampen. Flere steder trengs tiltak og utbedringer som kan støtte opp om økt antall myke trafikanter. Det er jo ventet at om lag 2000 vil ha arbeidsplassen sin på NRK på Ensjø.
- Der NRK-tomta grenser mot Ensjøveien bør en ha fasader som er åpne og inviterer inn. Ev. park- og grøntdrag i vedtatt områderegulering må sikres, ikke svekkes.
- For beboere og velforeninger i området er NRK-utbyggingen en stor sak. Vi vil sette pris på at det legges opp til nabolagsmøter, der vi får presentert planer og framdrift og der vi kan stille spørsmål og fremme aktuelle problemstillinger. Vi ønsker NRK velkommen til Ensjø, som nabo til Kampen, og vi ser det som viktig å etablere godt naboforhold tidlig i prosessen.

På vegne av Kampen vel

Tommy Grotterød, leder

Rodeo Arkitekter AS v/Timon Linderud

Plan- og bygningsetaten

**E-post:** tl@rodeo-arkitekter.no  
postmottak@oslo.pbe.kommune.no**Deres referanse**

202202903

**Vår referanse**

AHI/AHI/66579/501

NOM/4661721.1

5. oktober 2022

## Uttalelse til kunngjøring om planoppstart – Normannsløkka – Ensjøveien 3-15

Det vises til varsel om kunngjøring til planoppstart for detaljregulering av Ensjøveien 3 til 15 i forbindelse med NRKs prosjekt for å bygge nytt hovedkontor datert 9. september 2022. Det vises også til møte mellom NRK og Ensjøveien 11 AS (**E11**), hjemmelshavere til gnr. 129 bnr. 77 (**Eiendommen**), den 14. september 2022. Vi bistår som kjent Ensjøveien 11 AS i forbindelse med dette planarbeidet.

E11 stiller seg i utgangspunktet positive til en samlet regulering for det varslede planområdet basert på at Eiendommen kan utvikles til næringsformål med tilsvarende utnyttelse som NRK ser for seg på sine egne eiendommer.

Det forutsettes at det videre planarbeidet følger opp de linjene som det var enighet om i tidligere møte, herunder at den planlagte utviklingen av NRKs eiendommer vil kreve en lignende utnyttelse av arealene rundt det nye hovedkvarteret. NRKs visjon om å skape en destinasjon og arbeidsplass for over 2000 mennesker vil kreve at arealene rundt hovedkvarteret utvikles med tjenesteyting, relevante næringsaktører og andre støttefunksjoner som NRK behøver for å drive sin virksomhet.

E11 er kjent med at VPOR for Ensjø legger visse føringer for gangforbindelser og åpne plasser, samt formål og utnyttelse av eiendommene innenfor planområdet. E11 legger til grunn at planområdet vil vurderes som en del av "Tyngdepunktet" og at det bør reguleres til fortrinnsvis næring fremfor boligformål. Ensjø er og har vært igjennom en massiv økning i boligenheter, i stor grad på bekostning av næringsareal og arbeidsplasser. Tilrettelegging for ytterligere arbeidsplasser rundt NRKs nye hovedkontor er derfor en god løsning for byutviklingen på Ensjø ettersom det muliggjør kortere reisevei til arbeidsplasser og byliv i nærhet til nye boliger.

Videre må nødvendige gangforbindelser og åpne arealer tilpasses den planlagte bebyggelsen. Slik forbindelse må legges i ytterkanten på syd- eller nordsiden av eiendomsrekken som utgjør Eiendommen, Ensjøveien 9 og 13. Videre må eventuelle åpne arealer plasseres på en slik måte at det ikke hindrer utvikling av Eiendommen. I lys av antallet arbeidsplasser og besøkende som det planlegges til planområdet bør det legges opp til næringsvirksomhet på deler av de åpne arealene for et fullverdig servicetilbud.

E11 legger til grunn at selskapet involveres i det videre planarbeidet og vil legge til rette for å samarbeide med NRK for å sikre hensiktsmessige og helhetlige løsninger for planområdet.

Ved spørsmål kan det tas kontakt med undertegnende.

Med vennlig hilsen



**Anders Hilt**  
Senioradvokat

T: +4724131614  
anders.hilt@dlapiper.com

**Advokatfirma DLA Piper Norway DA**

ino@gottliebpaludan.com  
jon.espen.lohne@nrk.no  
Postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Ensjø 1.3.2022

## **Innspill til saksnummer: 202202903 Ensjøveien 3-7**

Oppstartsmøte - Oppføring av bygg for NRK – Normannsløkka

### **Skissert arealbehov krever større tomt**

**Innsendte prinsippskisser for NRK-bygget skisserer en utnyttelse på 375 % hvor de to nedre etasjene får høyder som tilsvarer 3 normale næringsetasjer! Tomten tåler ikke en så høy utnyttelse og krever enten at arealbehovet reduseres betydelig eller at NRK kjøper nødvendige tilleggsarealer. Et opplagt valg vil være kjøp av naboeiendommene Ensjøveien 9, 11, 13.**

Stedsanalysen er omfattende og ivaretar mange hensyn, men skjemmes etter min oppfatning av enkelte feilaktige påstander.

### **Ensjø er et utviklingsområde i ytre by - ikke et kollektivknutepunkt.**

Selv om Ensjø har god kollektivdekning, ligger T-banestasjon, nærmeste bussholdeplasser og togstasjon relativt spredt, slik at kravene til et kollektivknutepunkt ikke innfris. I kommuneplanen er da også Ensjø angitt som et stasjonsnært utviklingsområde med tilhørende føringer – f.eks. at områdeutnyttelsen hos oss bør ligge på 100 % og ikke 125 % som gjelder for kollektivknutepunktene.

Planprogram og VPOR er utarbeidet for Ensjø med hovedmål å fortette med boliger. Utviklingen har pågått gjennom mange år og store områder er ferdigregulert og bebyggt. Området forventes ferdigstilt i samsvar med pågående og gjeldende planer innen relativt kort tid og det er derved ingen grunn til å endre på vedtatte føringer.

### **Planprogrammet er aktuell og retningsgivende**

Planprogrammet for Ensjø er ikke på noe vis utdatert slik det hevdes i stedsanalysen, men følges i stor utstrekning opp ved regulering/utbygging av tomtene i området. Eksempler er motsatt side av Ensjøveien hvor feltene under bygging (nr. 4 og nr. 10-12), under regulering (nr. 8) og eksisterende bygg (nr. 6) har en utnyttelse på 139-156 % - helt i tråd med planprogrammets retningslinjer for randsonen.

Riktignok fikk delområdet i Ensjøveien nr. 3-5 aksept på en økt utnyttelse, men kun fordi de likevel tok tilbørlig hensyn til boligfeltene på motsatt side av Ensjøveien og til områdets utforming med hensyn til nær- og fjernvirkning. Analysene ved denne reguleringen viste at tomten ikke kunne ha høyere bygninger enn de som ble akseptert siden høyere bygg ville påvirke hele bybildet, komme i konflikt med kulturminnet Tøyen trafostasjon og påvirke boligbyens mange beboere negativt ved å skape en visuell barriere mot syd og vest. Denne konklusjonen må også gjelde NRK og bli bestemmende for hvordan tomten kan bebygges.

Byutviklingsdebatten viser tydelig at planprogrammer ikke blir utdaterte, men forblir høyaktuelle siden de ivaretar viktige helhetshensyn som må innfris for å oppnå ønskede kvaliteter. Det er manglende planer eller manglende etterlevelse som har skapt problemene med bomiljø, bymiljø og oppvekstvilkår som stadig fokuseres i media og som med rette bekymrer myndigheter, politikere og alle berørte.

### **Utnyttelse for næring vs. bolig**

Selv om NRK blir et næringsbygg som ikke har krav til utearealer, vil etablering av Søndre tverrforbindelse, nødvendige gangarealer, oppdeling av de lengste fasadene, broforbindelse til Kampen og etablering av et torgareal kreve nesten tilsvarende arealer på bakkenivå. Sammen med fastlagte maksimale høyder og krav til inntrukne toppetasjer som også må bli gjeldende for Ensjøveien 7, kan ikke NRK forvente å få aksept på større utnyttelse enn 150-200 % for sin næringstomt – avhengig av valgte etasjehøyder.

Skissert utnyttelse på 375 % er forhåpentligvis kun ment som et spennig utgangspunkt for «pruting» i håp om å havne noe høyere enn det som ligger i kortene for tomten de har valgt å kjøpe.

### **Naturlige vs. fiktive sentrumsdannelser**

375 % utnyttelse for NRK-tomten er helt urealistisk og er høyere enn for Ensjøs kommende signalbygg og næringsbygg på Tyngdepunktets felt K1 som har direkte tilknytning til torg, T-bane og Ensjøbyens naturlige sentrum. Å overføre utnyttelsesgraden fra Tyngdepunktet videre langs vei og bane mot idylliske Kampen park, rett foran boligfeltene som følger fastlagte føringer for utnyttelse, vil være et rent overgrep som ikke kan aksepteres.

NRK-tomten gir en naturlig avslutning av Ensjøbyen mot de etablerte parkområdene og det sterkt synkende terrenget mot byen og oppleves som en klar randsone hvor det må tas særlige hensyn til omgivelsene. NRK blir sikkert en attraktiv arbeidsplass, men beliggenhet og manglende frie arealer tilsier at de neppe vil bli en naturlig del av et bydelssenter man besøker hyppig. Tomtens beliggenhet mellom Ensjø og Tøyen T-banestasjoner gjør det vel også like naturlig for ansatte og besøkende å orientere seg mot Tøyen som Ensjø?

Drømmen til NRK om å skape et signalbygg av høy kvalitet er likevel ikke tapt – de må bare tenke mer i retning av Operaen enn Lambda!

### **Boliger er fastlagt hovedmål for boligbyen Ensjø**

Boliger er og blir førsteprioritet i utviklingen av Ensjø. Hensyn til boligfeltene må derfor - sammen med hensyn til omgivelsene - bli bestemmende for hva som kan aksepteres av byggehøyder og utnyttelse ved nye reguleringer/omreguleringer i området. Planprogrammet og VPOR for Ensjø sammen med vedtatte reguleringsplaner viser helt klart hvilke forventninger som må innfris.

Jeg har håp om at NRK vil vise seg som en god nabo og følge retningslinjer som gjelder for bydelen. Og at de dersom de innser at de har feilvurdert eget arealbehov, får til et oppkjøp av nærliggende tomter, slik planleggingsprosessen for nybygget blir optimal.

Med vennlig hilsen

Grete Klæboe

En av Ensjøbyens nåværende ca. 11.500 innbyggere



Hei!

Viser til varsel om oppstart av planarbeid for Ensjøveien 3,5 og 7. Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og Hafslund Oslo Celsio leverer fjernvarme til byggene i dag. Celsio anbefaler at det blir stilt krav om at nye bygg over 1000m<sup>2</sup> bygges med vannbåren varme for det totale termiske varmebehovet og at det tilknyttes fjernvarmeanlegget.

For å ivareta sikkerheten for de som skal utføre arbeidene og leveringssikkerheten ber vi om å bli kontaktet på et tidlig stadium i prosjekteringsarbeidet.  
En eventuell omlegging av fjernvarmerør kan kun utføres i sommerhalvåret.

Celsio anbefaler at det blir stilt krav om fossilfri byggvarme. Fjernvarme vil i dette tilfelle være et godt alternativ.

Celsio kan også levere komfortkjøling basert på fjernvarme, dersom prosjektet trenger kjøling.

Med vennlig hilsen | Kind regards

**Oda Angell Storhaug**  
Energiplanlegger | Energy Planner

**Telefon:** +47 482 52 066

**E-post:** [oda.storhaug@celsio.no](mailto:oda.storhaug@celsio.no)



**Hafslund Oslo Celsio AS**  
[www.celsio.no](http://www.celsio.no)

Nrk er hjertelig velkommen - men minner om reguleringsplanen som sier noe om høyden på bebyggelsen. Dette har alle forholdt seg til, også de som har kjøpt leilighet i samme område. Ber om at dette ikke utfordres. Velkommen.

Laila Davidsen, nabo over veien.

Sendt fra min iPhone

Rodeo Arkitekter  
[tl@rodeo-arkitekter.no](mailto:tl@rodeo-arkitekter.no)

Kopi til: Plan- og bygningsetaten  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

10. oktober 2022

## **Innspill til kunngjøring av oppstart av detaljregulering NRK - Normannsløkka**

OBOS har tomter som blir nærmeste nabo til NRKs nye hovedkontor på Ensjø. Vi regulerer Ensjøveien 8 til boligformål og vi holder på å bygge prosjektet Lumanders Hage i Ensjøveien 10-12. På vegne av våre boligkjøpere som blir NRKs nye naboer, ønsker vi å komme med innspill. Det kommer til å flytte inn over 400 beboere om ca 1 år. Flere av dem har meldt inn sine bekymringer til OBOS i forhold til nytt NRK-hovedkontor. Det er spesielt høyder de er opptatt av og at det nye prosjektet ikke skal forringe deres bokvalitet. Som kjøpere har de forholdt seg til nylig vedtatt regulering av Ensjøveien 3-5. I denne planen vedtatt i 2020 er maks høyder 5 etasjer med inntrukket 6. etasje. Det forventes i videre prosess at overordnet plan som er Planleggingsprogrammet for Ensjø, følges for utvikling av NRK-tomten og at man tar hensyn til omkringliggende boligbebyggelse.

Det er positivt at NRK ønsker medvirkning og en åpen dialog med Ensjøs befolkning og næringsliv. OBOS og de kommende beboerne i Lumanders Hage håper dette kan være starten på et godt naboskap til glede for både NRK og de som har Ensjø som sitt hjem. NRK og Rodeo arkitekter inviteres gjerne til et møte med beboerne i Lumanders Hage i forbindelse med at Planprogrammet for NRK-tomten skal utarbeides.

Med vennlig hilsen

Jan Fagerheim  
Prosjektjef Lumanders Hage

Hanne Løvbrøtte  
Prosjektleder Utvikling



Hei,

Dere etterlyser innspill:

Vi som bor her Ensjø, savner fortsatt byrom som fungerer som familievennlige møteplasser. Kafeer i ulik form og fasong. Lekeområder. Familie-spisesteder. Halal-spisesteder. Treningsmuligheter. En liten bibliotek-filial? Møteplasser ute og inne. Mat. Kos. Samvær.

Mvh

Signy Selhi

Rolf Hofmos gate 6

(PS: Ligger utenfor dette området: men er det noen hos dere som "holder i" bygget som huser Ensjø bingo? Eller "bingo og krim", som det i realiteten fungerer som.. NrK kunne også trenge at denne tomten fylles med liv, og ikke tomhet og tull)

Skanska Eiendomsutvikling AS  
Postboks 1175, Sentrum  
0107 Oslo

Oslo 05.10.2022

Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Postboks 364, Sentrum  
0102 Oslo

Referanse: saksnummer 202202903

### **Innspill til detaljregulering av NRK – Normannsløkka, Ensjøveien 3-7**

Vi viser til kunngjøring om oppstart av detaljregulering NRK - Normannsløkka, Ensjøveien 3-7, datert 9. september 2022.

Skanska Eiendomsutvikling AS er grunneier av Ensjøveien 15A med gårdsnummer 129, bruksnummer 93. Eiendommen ligger i all hovedsak innenfor det varslede planområdet.

Vi stiller oss positive til regulering av eiendommen, forutsatt at vi blir involvert i planprosessen på en god måte der vi kan gi innspill til innhold, slik at vi får ivareta våre interesser i videre utvikling av eiendommen. Det er tidligere tatt initiativ til regulering av denne eiendommen med flere, ref. saksnummer 202002883. Skanska Eiendomsutvikling AS ønsker fortsatt tomten omregulert til boligformål slik planleggingsprogram for Ensjø åpner opp for.

Oslo 05.10.22

  
Helge Hogstad  
Prosjektdirektør

Rodeo Arkitekter AS  
Youngstorget 2A  
0181 Oslo

Att: Timon Linderud  
[tl@rodeo-arkitekter.no](mailto:tl@rodeo-arkitekter.no)

DATO	06.10.2022
VÅR REF	Prosjekt nr 345
DERES REF	<u>Ensjøveien 3-7, PBEs saksnummer 2022 02903</u>

## NRK NORMANNSLØKKA BEMERKNING VED PLANOPPSTART

Det vises til varsel av 13.09.2022 om oppstart av detaljregulering for NRK – Normannsløkka, i Ensjøveien 3-7. Ifølge PBEs nettside er høringsfrist 06.10.2022.

STRAK AS avgir uttalelse på vegne av Olav Gulbrandsen AS, som eier av Ensjøveien 9 og 13. Ensjøveien 9 og 13 (gnr. 129, bnr. 58 og 76) ligger utenfor NRKs tomt, men inngår i planområdet som er varslet. Eiendommene er markert i rødt på kartet til høyre.

Vi har foreløpig mottatt begrensede opplysninger om NRKs prosjektforslag og planenes konsekvenser for Ensjøveien 9 og 13 (E9+E13).

NRK har i et innledende møte med Olav Gulbrandsen AS 15.09.2022 opplyst at NRKs prosjekt vil begrenses til egen tomt. Rodeo arkitekter har i telefonsamtale 29.09.2022 opplyst at det likevel vil foreslås et plangrep som også vil omfatte E9+E13. Olav Gulbrandsen AS blir involvert i et møte etter høstferien.

I påvente av dette møtet har vi følgende kommentarer, og tar forbehold om en supplerende uttalelse.

### 1. Eksisterende bebyggelse i Ensjøveien 9 og 13 må ivaretas

Både E9+E13 er bebygde med næringsbebyggelse. Virksomheten er avhengig av å bruke utearealer og dagens atkomst fra Ensjøveien.



Fremdriften skissert av fagkyndig og forslagsstiller, med innflytting i nybygg for NRK allerede i 2027/2028, vil i utgangspunktet forutsette et plangrep der eksisterende bebyggelse og virksomhet på E9+E13 ikke endres.

## **2. Planene for NRK må ikke forringe utviklingspotensialet på Ensjøveien 9 og 13**

E9+E13 har attraktiv beliggenhet sentralt ved Ensjø T-banestasjon og i et område for høy utnyttelse. Ensjø er ett av områdene som kan vurderes for høyhus i forslag til ny høyhusstrategi. Utviklingspotensialet på E9+E13 må ivaretas når det skal planlegges for bebyggelse og offentlige byrom.


VPOR for Ensjø legger føringer for blant annet gangforbindelser og åpne plasser, samt utnyttelsen av eiendommene innenfor planområdet. I henhold til VPOR er den såkalte Søndre tverrforbindelse, samt Ensjøplassen, plassert mellom E9 og E13. Det foreligger således ikke offentlige planer til hinder for at E9+E13, i ledd en samlet ny regulering av planområdet, reguleres til næringsformål med tilsvarende utnyttelse som også NRK ser for seg på sine egne eiendommer. Olav Gulbrandsen AS forutsetter at VPOR vil bli lagt til grunn og videreføres i det forestående planarbeidet.

## **3. Involvering, planavgrensning og videre samarbeid**

Det er planlagt for vedtatt reguleringsplan i 2024. Olav Gulbrandsen AS ber om å bli tilstrekkelig involvert i prosessen selv om det planlegges for veldig rask fremdrift.

Hvis eiendommene Ensjøveien 9 og 13 skal inngå i planarbeidet forutsettes det tett dialog med Olav Gulbrandsen AS. Olav Gulbrandsen melder en, foreløpig moderat, bekymring relatert til fremdriftsplanen sett opp mot involveringen av andre grunneiere i planområdet, men regner med at dette nå justerer seg. Det ønskes en tilbakemelding på hvordan forslagsstiller vil involvere grunneier i planarbeidet.

Med vennlig hilsen  
STRAK – PLAN OG PROSESS



Geir Roll Johnsen  
Daglig leder – Sivilarkitekt

Kopi: Olav Gulbrandsen AS, v/ Carlos Gulbrandsen  
Dalan Advokatfirma DA, v/ Carl Bore

Hei!

Jeg så at dere spurte etter tips som kan være nyttige ved utformingen av bygget. Jeg er yoga-lærer og instruktør i friluftstrim. Mine prosjekter omfatter både bedriftstrening og frivillige prosjekter knyttet til trim og bevegelse. Jeg jobber hovedsakelig i området Gamle Byen/Ensjø.

Om dere kan legge til rette for friluftstrening, kunne det være fantastisk! For eksempel Tufte-parken, løpebane, gressplen med liten scene med tak, eller noe lignende.

mvh,

INSTRUKTØR

Tatjana Strømme

TRIVSEL TRIM AS

Tlf: 482 02 610

[E-mail: trening@trivseltrim.no](mailto:trening@trivseltrim.no)

[www.trivseltrim.no](http://www.trivseltrim.no)



# **TRIVSEL TRIM**

INSTRUKTØR

Tatjana Strømme

TRIVSEL TRIM AS

Tlf: 482 02 610

[E-mail: trening@trivseltrim.no](mailto:trening@trivseltrim.no)

[www.trivseltrim.no](http://www.trivseltrim.no)



Hei,

Ser dere ber om innspill før oppstart av prosjektet. Uansett hvordan utfallet blir, så håper jeg virkelig dere tar vare på folkehelsen underveis og er nøye med å utføre avbøtende tiltak og forholde dere til de vedtakene og dispensasjonene som er gitt.

Dette området har vært utsatt for stor slitasje på beboerne med støv, støy og mye tungtrafikk over mange år.

Jeg har siden januar 2020 jobbet for en mer bærekraftig utvikling av Ensjø, og har skjønnt at vi er prisgitt seriøse utbyggere som tar sitt ansvar på alvor.

Jeg jobber btw nå for sosialentreprenøren Crews (Hagecrew) som jobber med å få ungdom i bydel Gamle Oslo i arbeid. Vi holder til på Tøyen. Et dordlemøte / samarbeid om noe ungdommen i bydelen kunne bidratt med for å gjøre området grønnere hadde jo vært interessant:)

Mvh  
Vera Holt