

Reguleringsplan for NRK Normannsløkka (Ensjøveien 3-15 m.fl.)

Reguleringsbestemmelser

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

Kartnummer <XXXXXXX>, 30.08.2024

Planens hensikt

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

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

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

Fellesbestemmelser

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

1.1 Utforming (pbl. §12-7 nr 1, 4, 5)

1.1.1 Utforming

Området skal ha høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og uterom. Bebyggelse og uterom skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Utomhusanlegg skal utformes slik at det etableres gode overganger, både estetisk og funksjonelt, til tilstøtende områder.

1.1.2 Plassering

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

1.1.3 Høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte høyder som vist på plankartet.

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

1.2.1 Adkomst

Planområdet skal ha avkjørsler fra Ensjøveien som vist med piler på plankartet. Mindre justeringer av vist plassering på inntil 5 meter i hver retning fra pilens plassering, tillates. Utforming av avkjørsel skal vektlegge trafiksikkerhet og fremkommelighet for gående og syklende langs Ensjøveien. Nødvendige frisiktsoner skal ivaretas.

1.2.2 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i *Retningslinjer og veiledning for overvannshåndtering i Oslo kommune*. Det skal benyttes det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «*Klimaprofilen for Oslo og Akershus*» og skal være minimum 40%. Dyp infiltrasjon skal begrenses på planområdet, da tilførsel av overvann til kritisk infrastruktur i grunnen ikke skal økes sammenlignet med situasjonen før utbygging.

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

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

1.2.3 Blågrønn faktor

Det skal innenfor planområdet oppnås en blågrønn faktor på 0,5.

1.2.4 Vegetasjon og biologisk mangfold

Det skal etableres ny vegetasjon i samsvar med utomhus- og takplan.

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

Allergifremmende vegetasjon skal unngås.

Nye trær skal ha følgende dimensjonering:

- Små trær: stammeomkrets ved planting på min. 18 cm målt en meter over rothals.
- Store trær: stammeomkrets ved planting på min. 30 cm målt en meter over rothals.

Bevaringsverdige trær markert i plankartet skal sikres bevart.

1.3 Miljøkvalitet (pbl. §12-7, nr.3)

1.3.1 Materialbruk

I bebyggelse og uterom skal det benyttes materialer med lang levetid og lite vedlikeholdsbehov.

1.4 Fjernvarme (pbl. §12-7, nr.8)

Tiltak over 1 000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme skal legges til grunn.

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

2.1.1 Illustrasjonsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det sendes inn illustrasjonsplan (1:500) for hele planområdet. Illustrasjonsplanen skal vise det omsøkte tiltaket slik det framkommer i utomhusplan, takplan, byggeplan eller landskapsplan, utforming av takflater og bebyggelsen, krav til utearealer og i sammenheng med det planlagte helhetsgrepet for området inkludert blågrønn faktor, og eksisterende bebyggelse.

2.1.2 Utomhusplan

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

2.1.3 Takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det innsendes takplan i målestokk 1:200 for det aktuelle byggeområdet. Takplan skal godkjennes ved rammetillatelse. Takplan

skal vise soneinndelinger, støy- og vindavskjerming, solcellepaneler, oppholdsarealer, utstyr for sittegruppe og beplantning o.l. Den skal redegjøre for vekst- og jorddybde for vegetasjon på tak, samt løsninger for overvannshåndtering.

2.1.4 Byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for offentlige samferdsels- og teknisk infrastrukturtiltak skal det innsendes byggeplan. Planen skal vise kotehøyder, kjørearealer, gangarealer, sykkelanlegg, avkjørsler, varemottak, trafiksikkerhetstiltak, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy og beredskap, sykkelparkering, belegg, faste utemøbler, sikringstiltak, eksisterende og nye trær, belysning, inngangssoner og øvrige punkter beskrevet for utomhusplan i 2.1.2.

2.1.5 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for offentlige grønstrukturtiltak skal det innsendes landskapsplan (1:200). Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, fall, vannavrenning, snølagring, vegetasjon, belysning og vannspeil. Landskapsplanen skal ha samme detaljering som utomhusplaner, ref. punkt 2.1.2.

2.1.6 Plan for overvannshåndtering og flomvann

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

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

2.1.7 Plan for trafikkavvikling og anleggsfasen

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak skal det innsendes plan for trafikkavvikling innenfor planområdet i anleggsperioden. Planen skal vise framkommelighet og sikkerhet for alle trafikantgrupper i anleggsfasen, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, og støvdemping.

2.1.8 Kvalitetsprogram for energi og miljø

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det sendes inn et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanens § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering, samt angi risiko og behov for avbøtende tiltak.

Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen.

2.1.9 Grunnforhold

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

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

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

2.1.10 Tiltaksplan sikringszone bane

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak i sikringssoner for T-bane og jernbane, hensynssone H190 som angitt på plankartet, skal det sendes inn dokumentasjon av sannsynlighet og konsekvens for skader eller hendelser på eller i T-banetunnel og på jernbaneanlegg, med forslag til avbøtende tiltak og hvordan disse er tatt inn i de prosjekterte løsningene. Det skal utarbeides dokumentasjon som viser hvorvidt baneanleggene med tilhørende infrastruktur må tilleggsbeskyttes.

Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor sikringszone H190 skal tiltaksplan og risikoanalyse være forelagt og godkjent av anleggseier.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges og godkjennes anleggseier (hvv Sporveien for T-bane og Bane NOR for jernbane) før det kan gis igangsettingstillatelse.

2.1.11 Tiltaksplan sikringszone VA-anlegg

Der nybygg plasseres nærmere VAVs hovedledningsnett enn det avstandskravene i VA-normen tilsier, skal tiltakshaver ved rammesøknad påvise ledningenes plassering og dokumentere løsninger som sikrer VA-ledningene og ivaretar nødvendig tilgang for drift og vedlikehold.

2.1.12 Blågrønn faktor

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

2.1.13 Renovasjon

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor Felt 1, 2 og 3 skal det innsendes dokumentasjon for renovasjonsløsning for det omsøkte tiltaket.

2.1.14 Teknisk detaljplan bro over Gjøviksbanen

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

3 Fellesbestemmelser for felt

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

3.1.1 Utforming

Det skal legges særlig vekt på detaljering og småskalert utforming med en høy arkitektonisk kvalitet i de to nederste etasjene over bakkeplan. Det tillates ikke heldekkende foliering av vinduer mot offentlige eller allment tilgjengelige arealer.

Parkeringskjellere tillates ikke eksponert som fasade mot Ensjøveien, eller offentlige eller allment tilgjengelige byrom innenfor planområdet, bortsett fra ved innkjøringer.

Bebyggelse skal ha hovedinnganger fra Ensjøplassen (o_Torg 1 og Torg 2).

3.1.2 Tak og takterrasser

Tak skal utformes som enten grønne tak og anlegg for overvannshåndtering, takterrasser for opphold, eller anlegg for solceller eller energiproduksjon. Minimum 50% av tak skal være grønne. Minste jorddybde på grønne tak skal være 10 cm og minst 2000 m² av takarealet skal ha jorddybde over 40 cm. Grønne tak skal ha beplantning som styrker biologisk mangfold, tiltrekker pollinerende insekter og ha flater som fordrøyer overvann.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en integrert del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Trappe- og heisanlegg, rekkverk, solcelleanlegg eller andre tekniske installasjoner skal innpasses som deler av bebyggelsens hovedvolum og ikke framstå som løsrevde bygningselementer. Rekkverk på tak skal trekkes minst 1,0 meter inn fra gesims.

Det tillates etablert takterrasser og uteservering for opphold på inntil 15% av samlet takareal.

3.1.3 Bilparkering

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

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

3.1.4 Renovasjonsløsninger

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

3.2 Fellesbestemmelser for felt 1, Torg 2, Torg 3, Park 3 og Turdrag 2 – vertikalnivå 2

3.2.1 Sikringstiltak

Innenfor feltene kan det etableres perimetersikring for Kringkastingshuset og NRKs virksomhet. Sikringstiltakene skal integreres i landskap, vegetasjon, terreng eller møblering. Maks avstand mellom sikringselementer skal være 1,2 m.

3.2.2 Nød- og nyttekjøring

Det tillates nød- og nyttekjøring innenfor feltene, knyttet til utrykning, sikkerhet og drift, samt nødkjøring for tjenestebiler.

Bestemmelser til arealformål

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

4.1 Annen offentlig eller privat tjenesteyting (virksomhet med allmennyttig formål), felt 4 (Kringkastingshus) – Vertikalnivå 1

4.1.1 Arealbruk

Området tillates benyttet til kjeller for sykkel- og bilparkering, tjenestekjøretøy, renovasjon og varelevering, samt til bruksrom for funksjoner som ikke krever dagslys, herunder lager, boder, tekniske rom, studioer, konsertstudioer, støttefunksjoner, o.l.

4.2 Annen offentlig eller privat tjenesteyting (virksomhet med allmennyttig formål), felt 1 (Kringkastingshus) – Vertikalnivå 2

4.2.1 Utnyttelse og arealbruk

Samlet bruksareal over bakken skal ikke overstige maks BRA 50 000 m².

BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Innenfor feltet skal det etableres offentlig tjenesteyting, virksomhet med allmennyttig formål i form av Kringkastingshus.

4.2.2 Høyder

Bebyggelsen skal utformes med tydelig nedtrapping fra høyeste punkt på bebyggelsen mot nord, øst, sør og vest. Det skal være minst 3 forskjellige høyder mot Ensjøveien og Gjøvikbanen, med henholdsvis minst 3 meter høydeforskjell. Det tillates inntil 2 500 m² bebyggelse opp til maks kote +109.

4.2.3 Utforming av bebyggelsen

Kringkastingshuset skal utformes med et helhetlig uttrykk og framstå som en sammenhengende bygningsmasse. Det arkitektoniske uttrykket skal brytes ned i varierte bygningsdeler og volumer.

Innenfor formålsgrensen tillates det overdekkende element i form av takutstikk fra fasadeliv. Takutstikkene skal ha en lett karakter og tillates med inntil maksimal 3 meter utstikk fra fasadelivet. Det skal være maksimum 12 meter frihøyde mellom bakkenivå og takutstikk.

Det skal sikres innsyn til byggets interiør langs minimum 50 % av fasadens lengde mot Vestre parkdrag (o_Park 1 og Park 3), Ensjøplassen (Torg 2) og Søndre tverrforbindelse (Turdrag 2) i de to nederste etasjene.

Det skal sikres innsyn til byggets interiør langs minimum 30 % av fasadens lengde mot Ensjøveien i de to nederste etasjene.

Publikumsfunksjoner i form av studioer, konsertstudio, besøksarealer, servering og tilsvarende skal plasseres med vekt på tilgjengelighet og tilkomst fra bakkenivå.

4.2.4 Parkering

Det tillates inntil 45 bilparkeringsplasser for ansatte/besøkende. Minst 2 parkeringsplasser for forflytningshemmede skal etableres på terreng og innenfor bestemmelsesområde #4.

Det tillates i tillegg maks 55 antall bilparkeringsplasser for tjenestebiler knyttet til kringkastingsfunksjon. Parkeringsplasser for tjenestebiler omfattes ikke av parkeringsnormen.

Det skal etableres min. 700 sykkelparkeringsplasser, hvorav minimum 100 på terreng. Disse skal utformes i tråd med kvalitetskrav i gjeldende sykkelparkeringsnorm.

4.3 Kombinert formål forretninger/off. eller privat tjenesteyting (undervisning, helse-/omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjon, administrasjon)/kontor/hotell/bevertning/annen næring (konferansesenter, håndverksvirksomhet), felt 2 og 3 – Vertikalnivå 2

4.3.1 Utnyttelse og arealbruk

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

Innenfor feltet kan det etableres kombinerte formål forretning, offentlig eller privat tjenesteyting (undervisning, helse-/omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjon eller administrasjon), kontor, hotell, bevertning eller annen næring i form av konferansesenter eller håndverksvirksomhet.

Det skal plantes min. 3 små trær.

4.3.2 Utforming av bebyggelsen

Byggfeltene skal ha et enhetlig og felles arkitektonisk uttrykk.

Langs Vestre parkdrag, Ensjøplassen (felt o_park 1, o_Torg 1 og o_Park 2) og Ensjøveien skal det plasseres utadrettet program. Det skal sikres innsyn til byggets interiør langs minimum 50 % av fasadens lengde mot Vestre parkdrag og 30% mot Ensjøveien i førsteetasje.

Inngangssoner skal markeres i bygulvet gjennom enhetlig materialbruk mellom byggegrense og formålsgrense mot nord.

Kantsonen mellom byggegrense og formålsgrense mot nord skal ha høy materialkvalitet og det skal tilrettelegges for møbleringssoner, sykkelparkering og bevegessoner.

4.3.3 Avkjørsel og varelevering

Avkjørsel skal være felles for felt 2, 3, 5 og gbnr. 129/85.

Varelevering skal skje via hovedavkjørsel og løses integrert i bebyggelse. Innkjøring til varelevering fra avkjørsel skal skje minimum 15 meter fra fortauskant Ensjøveien (o_FO 4).

4.3.4 Parkering

Parkeringsplasser for bil skal plasseres i kjeller under felt 2.

Minst 2 parkeringsplasser for forflytningshemmede skal etableres på terreng.

Sykkelparkering skal etableres i henhold til parkeringsnorm med tilhørende kvalitetskrav.

4.4 Kombinert formål forretninger/ undervisning/ forsamlingslokale/ administrasjon/ kulturinstitusjon/ helse- og omsorgsinstitusjon/ kontor/ tjenesteyting/ kontor/ hotell-overnatting/ bevertning/ annen næring (konferansesenter), felt K1 - Vertikalnivå 2

Reguleringsbestemmelser for Ensjø-tyngdepunkt gnr/bnr. 129/85, 133/7 og 14, 237/21. m.fl. gjelder for felt K1. Område skal være en del av felles avkjørsel med felt 2 og 3.

4.5 Kombinert formål forretninger/off. eller privat tjenesteyting (undervisning, helse-/omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjon, administrasjon)/kontor/hotell/bevertning/ annen næring (konferansesenter, håndverksvirksomhet), felt 5 - Vertikalnivå 3

4.5.1 Utnyttelse og arealbruk

Samlet bruksareal over bakken skal ikke overstige maks BRA 165 m².

4.5.2 Høyder og plassering

Det skal være minst 10 m frihøyde over o_Gangvei 1.

4.5.3 Utforming av bebyggelsen

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

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

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

Ensjøplassen skal utformes som et sammenhengende, allment tilgjengelig bygulv med en kombinasjon av harde overflater, trær og vegetasjonsfelt, møblering og sykkelparkering. Det skal etableres oppholdssoner med sitteplasser og minimum 4 timer sol per dag. Fremkommelighet for myke trafikanter skal vektlegges. Viktige ganglinjer skal være universelt utformet og ha rullevennlig overflate.

Utformingen skal gi mulighet for variert bruk og aktivitet med ulik intensitet. Det tillates tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering. Det tillates etablering av permanente og midlertidige kunstinstallasjoner.

Feltene skal opparbeides med enhetlig og lik materialbruk. Det tillates ikke bruk av asfalt. Vegetasjonsfelt skal ha jorddybde på minimum 100 cm.

Skillet i dekket mellom offentlig og privat torg skal være tydelig.

5.2 ~~5.1~~ Fellesbestemmelser for formålene Vei, Kjørevei, Fortau, Gang-/sykkelvei og Annen veigrunn

Opparbeidelsen skal skje i samsvar med byggeplaner som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

5.25.3 Vei, felt o_Vei (Ensjøveien) – vertikalnivå 2

Områder regulert til vei skal være offentlige.

Innenfor arealet skal det etableres kjørebane og trygge gang- og sykkelløsninger. Det skal etableres trafiksikker kobling og krysning for gående og syklende mellom Turvei D2 og Ensjøveien.

5.35.4 Kjørevei, felt o_Kjørevei (Ensjøveien) – vertikalnivå 2

Områder regulert til kjørevei skal være offentlige.

Innenfor arealet skal det etableres kjørebane.

5.45.5 Fortau, felt o_FO 1-5 (Ensjøveien) – vertikalnivå 2

Områder regulert til fortau skal være offentlige.

5.55.6 Del av Ensjøplassen (felt o_Torg 1) – vertikalnivå 2

Det skal plantes min. 7 små trær.

5.65.7 Del av Ensjøplassen (felt Torg 2) – vertikalnivå 2

Det skal plantes min. 2 små trær.

5.75.8 Nordre plass (felt Torg 3) – vertikalnivå 2

Nordre plass skal utformes som blågrønn plassdannelse med oppholds- og opplevelseskvaliteter. Torget skal være universelt utformet, og opparbeides allment tilgjengelig.

Innenfor området skal det etableres overvannshåndtering i form av regnbed, fordryningsbasseng eller vannspeil, sykkelparkering, og oppholds- og møbleringssone.

Det tillates oppføring av teknisk bygg på maks BRA 40 m² og maks 4 m over planert terreng. Bygget skal integreres i landskapet. Eksponerte deler av fasaden skal ha grønne vegger, naturmaterialer eller kunstnerisk utsmykning.

Det skal sikres sammenhengende, gjennomgående tursti med minimum bredde 3,5 meter fra Søndre tverrforbindelse (Turdrag 1) til Ensjøveien (o_Vei).

Det skal plantes min. 4 små trær og min. 1 stort tre.

5.85.9 Gang-/sykkelvei, felt o_GS 1-6

Områder regulert til gang-/sykkelvei skal være offentlige. Områder skal benyttes til sykkelfelt.

Innenfor områdene kan det opparbeides areal til avkjørsel.

5.95.10 Gangvei, felt o_Gangvei 1

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

Det skal sikres fremkommelighet for nød- og utrykningskjøretøy.

5.105.11 Annen veigrunn - tekniske anlegg, felt o_AVT 1

Området regulert til annen veigrunn skal være offentlig.

Det skal sikre kontinuitet mellom fortau langs Ensjøveien (o_FO 1 og o_vei) og Nordre plass (Torg 3).

Det tillates etablering av overvannshåndtering i kontinuitet av felt Torg 3.

5.115.12 Annen veigrunn - tekniske anlegg, felt o_AVT 2

Området regulert til annen veigrunn skal være offentlig.

Området skal være kjørbart for store kjøretøy.

5.125.13 Annen veigrunn - grøntareal, felt o_AVG 1-5

Området regulert til annen veigrunn skal være offentlig.

Det skal plantes min. 15 små trær i vegetasjonsfelt langs veien.

Innenfor områdene kan det opparbeides areal til avkjørsel.

5.135.14 Trasé for Jernbane (Gjøvikbanen), Felt o_JB – vertikalnivå 2

Området skal være offentlig og benyttes til tog- og jernbaneformål.

5.145.15 Felt o_Gangvei 2 – vertikalnivå 3

Området skal være offentlig og benyttes til gangforbindelse over Gjøvikbanen. Minste frihøyde over skinneoverkantplan skal være 6,35 m. Minimum rekkverkshøyde skal være minst 1,2 m og ikke klatrevennlig.

Tiltak innenfor området skal forelegges og godkjennes av Bane NOR.

6 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

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

Vestre parkdrag skal opparbeides parkmessig og med ny vegetasjon, og tilrettelegges for bevegelse og opphold. Opparbeidelse av feltene skal tilrettelegges for ulike bruk og ulike brukergrupper. Det skal opparbeides en universelt utformet gangforbindelser gjennom feltene.

Det skal opparbeides oppholdssoner med sitteplasser.

Innenfor området tillates det etablert sykkelparkering, møblering og kunst.

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

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

Søndre tverrforbindelse skal opparbeides som grønt turdrag med en parkmessig og naturpreget opparbeidelse og ny vegetasjon. Det skal etableres sammenhengende tursti gjennom feltene langs Gjøvikbanen. Turstien skal ha en gjennomgående minimumsbredde på minimum 3,5 m. Det tillates terrassert støttemur/forstøtningsmur langs Gjøvikbanen. Det skal ha en helhetlig og arkitektonisk utforming.

Gangveien skal opparbeides med kompakt grus eller tilsvarende.

Det skal opparbeides oppholdssoner langs turstien, med sitteplasser og møblering.

Innenfor området tillates det etablert sykkelparkeringsanlegg, møblering og kunst.

6.3 Park, Felt o_Park 2 og 4 – vertikalnivå 2

Innenfor området tillates etablert konstruksjon, fundamentering og trapp til gangbro over Gjøviksbanen (o_Gangvei 2_3), samt offentlig gangforbindelse til denne.

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

Innenfor området tillates etablert konstruksjon, fundamentering og trapp til gangbro over Gjøviksbanen (o_Gangvei 2_3).

Det skal plantes min. 4 små trær og min. 1 stort tre.

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

Det skal plantes min. 4 små trær og min. 1 stort tre.

6.6 Felt o_Turvei (del av D2) – vertikalnivå 2

Det skal tilrettelegges for kobling av turvei D2 med fortau o_FO 5, o_AVG 5, o_GS6.

6.7 Park, Felt o_Park 1 – vertikalnivå 2

Det skal plantes min. 5 små trær og min. 2 stort tre.

6.8 Park, Felt o_Park 2 – vertikalnivå 2

Det skal plantes min. 5 små trær og min. 3 stort tre.

6.9 Park, Felt Park 3 – vertikalnivå 2

Det skal plantes min. 3 små trær.

6.10 Park, Felt o_Park 4

Innenfor området skal det bevares 3 trær, med påvist bevaringsverdi i naturmangfoldrapport. Disse er markert på plankartet.

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

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

7.1 Andre sikringssoner – Anlegg i grunnen (T-banen), H190 – vertikalnivå 1 og 2

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

7.2 Andre sikringssoner – Infrastruktur, 370

Innenfor området er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan medføre skade på infrastrukturen uten forhåndsgodkjenning fra anleggseier.

8 Særlige krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 b)

8.1 Krav vedrørende infrastruktur (VA ledninger), 410 – vertikalnivå 2

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

Bestemmelser til bestemmelsesområder

9 Bestemmelsesområde #1 Inngangssone – vertikalnivå 2

Innenfor bestemmelsesområde #1 Inngangssone, som vist på plankartet, skal hovedinngangspartiet til Kringskastingshuset plasseres. Inngangssonen skal ha høy grad av

tilgjengelighet, være tydelig markert og ha særlig høy kvalitet i materialbruk. Det skal sikres høy grad av innsyn mellom innsiden av bygget og uterommene. Inngangssonene til bygget skal markeres i belegning og materialet på bakkenivå utendørs. Det skal i første etasje plasseres funksjoner med et publikumsrettet og utadrettet program. Det tillates etablering av serverings- og underholdningstilbud.

Det skal innenfor området opparbeides ett eller flere allment tilgjengelige byrom på totalt minimum 650 m². Byrom skal opparbeides med minimum én plassdannelse på minimum 200 m². Belegg i uterom skal opparbeides med en tilsvarende kvalitet i uttrykk og materialbruk som felt Torg 2 (del av Ensjøplassen) og Park 3 (del av Vestre parkdrag).

Det skal plantes min. 2 små trær.

10 Bestemmelsesområde #2 Plassdannelser – vertikalnivå 2

Innenfor bestemmelsesområde #2 Plassdannelser, som vist på plankartet, skal bebyggelsen ha en variert avstand til Turvei 1 og det skal sikres plassdannelser langs fasade i form av tilbaketrekninger i bygningslivet. Maksimum 20% av fasader tillates lagt inntil formålsgrense. Øvrige deler skal ha varierte avstander fra formålsgrense.

Det skal innenfor området etableres byrom på minst 500 m². Disse skal ikke overdekkes og skal bestå av minimum to plassdannelser på minimum 150 m² hver. Plassdannelsene skal sikre oppholdskvaliteter for allmennheten og NRKs brukere/ansatte. Det tillates etablert sykkelparkering.

Uterommene tillates anvendt til NRKs funksjoner, herunder eksempelvis bespisningsareal, produksjonsareal eller øvrige funksjoner knyttet til drift. Det skal i de to nederste etasjene tilrettelegges for program som er tilknyttet NRKs produksjonsvirksomhet, herunder eksempelvis modellverksted, monteringshaller og tilsvarende.

Det skal plantes min. 4 små trær.

11 Bestemmelsesområde #3 Variasjon – vertikalnivå 2

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

Det skal sikres ikke overbygd uteareal på totalt minst 450 m². Dette arealet kan anvendes til inngangssoner, oppholdsareal, møbleringssoner, overvannshåndtering eller sykkelparkering. Uterommet skal ha en grønn karakter og det skal tilrettelegges for beplantning.

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

Det skal plantes min. 4 små trær.

12 Bestemmelsesområde #4 Drop off – vertikalnivå 2

Innenfor bestemmelsesområde #4 Drop off skal det tilrettelegges for atkomst, kjøre- og manøvreringsareal for hente- og bringetrafikk til felt 1. Snuplass skal dimensjoneres for personbiler og det skal etableres minst 2 parkeringsplasser for forflytningshemmede. Drop off-sonen skal integreres i landskapet og ha en materialitet tilsvarende uterommene rundt og særlig o_Park 1. Det tillates ikke asfalt.

Innenfor området skal Kringkastingshuset ha et utadrettet program i de to nederste etasjene. Det skal tilrettelegges for publikumsfunksjoner i første etasje, herunder konsertstudio eller øvrige studioer, fellesarealer og foaje, møterom, servering og støttefunksjoner. Uteområdet skal anlegges og utformes som en del av NRKs ankomstområde.

Det skal plantes min. 5 små trær.

13 Bestemmelsesområde #5 Bro

Innenfor bestemmelsesområde #5 Bro tillates det etablert gangbroforbindelse med trapp over Gjøvikbanen. Det skal sikres en felles materialitet på broen på tvers av Gjøvikbanen, med en skånsom fargebruk, dimensjonering og konstruksjon. Gangforbindelsen skal ha gjennomgående minimumsbredde på 2 meter. Det tillates etablert fundamentering i o_Park 4 og o_Turdrag 1.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

14 Før rammetillatelse gis

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

- Før det gis rammetillatelse for felt 1, 2 og 3 skal Vestre parkdrag (felt o_park 1 og o_Park 2), Ensjøplassen (o_Torg 1) og gangbro over Gjøvikbanen (#5Bro) være sikret opparbeidet.
- Før det gis rammetillatelse for felt 1 skal oppgradering av krysningspunkt for sykkel og gående turvei D2 x Ensjøveien (felt o_Vei) være sikret opparbeidet.

15 Før bebyggelse tas i bruk

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

- Fø det gis midlertidig brukstillatelse for felt 1 skal Torg 2, Torg 3, Turdrag 2 og Park 3 være opparbeidet iht. godkjent byggeplan.
- Fø det gis midlertidig brukstillatelse for felt 2 skal o_Park 1 være opparbeidet iht. godkjent byggeplan.
- Fø det gis midlertidig brukstillatelse for felt 3 skal o_Turdrag 1 og o_Park 2 være opparbeidet iht. godkjent byggeplan.
- Fø det gis midlertidig brukstillatelse for siste felt av felt 1, 2 og 3 skal o_Torg 1 være ferdig opparbeidet.
- Fø det gis midlertidig brukstillatelse for felt 1 skal fortau (o_FO1 og 2) og grønne rabatter (o_AVG1-2) være ferdig opparbeidet.
- Fø det gis midlertidig brukstillatelse for felt 2 og 3 skal o_Gangvei 1 være ferdig opparbeidet.
- Fø det gis midlertidig brukstillatelse for felt 2 og 3 skal fortau (o_FO3 og 4) og grønne rabatter (o_AVG3-4) være ferdig opparbeidet.