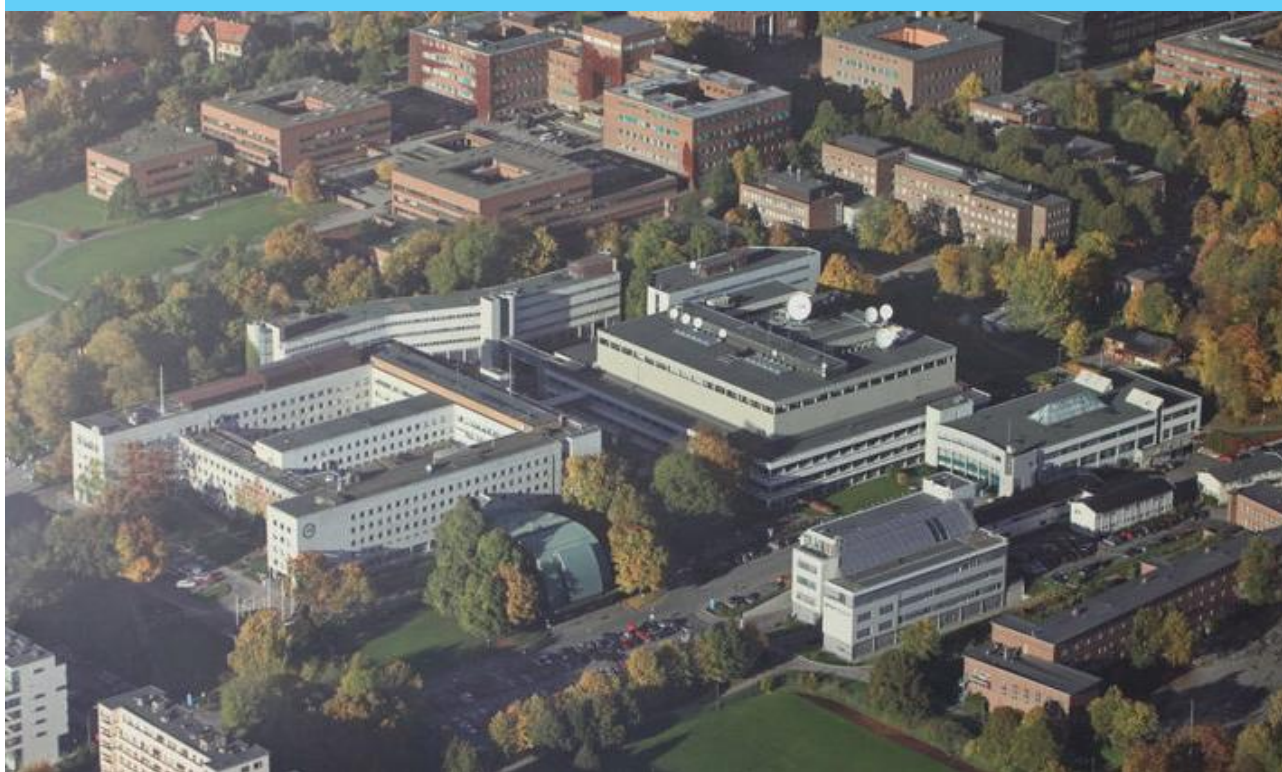


Parallelloppdrag NRK Marienlyst

Evalueringsrapport

04.10.2017



Parallelloppdragets sekretariat:

AS Civitas

v/Ole Falk Frederiksen og Marit Øhrn Langslet

Grubbegata 14, 0179 Oslo

Tlf: 917 26 417 / 934 86 304

ole.falk.frederiksen@civitas.no / marit.langslet@civitas.no

Innbyder:

NRK

v/Nils Bjarne Foss

Innhold

Innhold	3
1 Innledning	5
1.1 Oppdraget	5
1.2 Deltakerteam	7
1.3 Evalueringskomité	7
2 Oppsummering av komiteens anbefalinger	8
3 Kort beskrivelse av prosjektene	10
3.1 4B Arkitekter og IN'BY	10
3.2 HRTB Arkitekter, Niels Torp Arkitekter og Code	12
3.3 Powerhouse Company	14
3.4 Rodeo, Rebuilding, Opak og Henning Larsen Arkitekter	16
3.5 Transborder Studio	18
4 Arealsammenstilling	20
4.1 Arealtabell	20
4.2 Beregning uteoppholdsareal, torg og møteplasser	21
5 Samlet vurdering	22
5.1 Rolle i byen og identitet	22
5.2 Forbindelser og struktur	22
5.3 Park, torg og møteplasser	23
5.4 Kringkastingshuset	25
5.5 Boligutnyttelse og bokvalitet	27
5.6 Funksjonssammensetning og byliv	28
5.7 Atkomst og parkering	30
5.8 Fleksibilitet og etappevis utbygging	31
5.9 Naturverdier, klimatilpasning og miljø- og energiltak	31
5.10 Infrastruktur i grunnen	32
5.11 Grunnforhold	32
6 Vedlegg	33

1 Innledning

1.1 Oppdraget

NRK er landets største mediebedrift, og har som mål å levere innhold i verdensklasse på nett, mobil, radio og tv. Sett i lys av denne målsetningen har NRK vurdert dagens bygningsmasse på Marienlyst som uegnet for en moderne mediebedrift. NRK ønsker å utforske hvilke muligheter og verdier som ligger i eiendommen, og dermed kan brukes til å utvikle virksomheten videre et annet sted.

Hensikten med parallelloppdraget var å få belyst mulig utvikling og bruk av området dersom NRK flytter. Det skulle ikke utarbeides detaljerte tegninger for arkitektoniske løsninger, men volum- og mulighetsstudier som var ført så langt at realismen kan vurderes. NRK vil bruke mulighetsstudiene som grunnlag for et evt. salg av eiendommen, og dele dem med en evt. framtidig eier av området.

Oppdraget dekker et område på ca. 95 daa, hvorav ca. 84 daa eies av NRK. Området ligger nær et av Norges viktigste trafikknutepunkt Majorstua, i tilknytning til kunnskapsaksen Gaustad-Blindern og tett opp til attraktive boligområder. Deler av NRKs anlegg vil bli fredet og det er vesentlig å avklare hvordan denne inngår i den totale bruken. En videre utvikling skal møte Oslos kommuneplan på en god og helhetlig måte. Området kan være interessant for boligbebyggelse med høy utnyttelse, men også flere typer arealbruk som kunnskapsbasert næring og kulturformål.

Som grunnlag for parallelloppdraget ble det gitt følgende premisser og tema som skulle vurderes spesielt:

- **Høy boligandel med fokus på god byutvikling.** Flerfunksjonell byutvikling der bolig kombineres med lokal handel og service som supplerer tilbudet i området. Det kan også vurderes hvorvidt andre funksjoner som f.eks. institusjon knyttet til skole/universitet kan innpasses. Kommuneplanen angivelse av området som «institusjonelt utviklingsområde» antas å ta utgangspunkt i at NRK fortsatt vil holde til i området.
- **Høy utnyttelse.** Må vurderes i forhold til tilliggende bebyggelse og funksjoner, samt bokvalitet og tilgang på grøntarealer i nærområdet.
- **Miljømål i henhold til kommunens overordnede føringer.** Tilrettelegging for gang- og sykkeltrafikk. Gode forbindelseslinjer mot tilliggende byområder, kollektivholdeplasser og Oslo kommunes tur- og sykkelveinett. Lav parkeringsdekning for bil, og god for sykkel.
- **Integrering med tilliggende byområder og viktige forbindelseslinjer.** Området og nærområdet bærer i dag preg av store institusjoner med intern

infrastruktur og logistikk. Ny byutvikling bør bidra til en mer integrert bystruktur, og knytte sammen omkringliggende områder som Nedre Blindern og bolig- og parkområder.

- **Bevaring av deler av Kringkastingshuset og nærliggende uteområder,** med de muligheter for erstatning av enkelte fløyer og bygningsdeler som antydnet i Riksantikvarens fredningsforslag. Det er sentralt å vurdere hvordan Kringkastingshuset kan få ny bruk, og hvordan bevarte deler kan integreres i ny bebyggelse på en måte som ivaretar hensynene i fredningssaken.
- **Riving av Fjernsynshuset.** Bygningen står på Byantikvarens Gul liste, men legger beslag på en så stor og sentral del av tomten at utviklingsmulighetene blir sterkt begrenset ved bevaring.
- **Bevaring av naturområder og eldre trær.** Trærne i uteområdene som er foreslått fredet foran Kringkastingshuset og regulert til bevaring mot Blindernveien skal bevares så langt det er mulig. Øvrig vegetasjon må vurderes i sammenheng med den helhetlige utnyttelsen av området.
- **Innpassing av torg og møteplasser.** I henhold til kommunedelplanen skal det innpasses torg/møteplasser på min. 5 % av byggearealet. Der store fredete utearealer som bør kunne sees som aktuelle i denne sammenheng.
- **Utearealer for boliger.** I henhold til Plan- og bygningsetatens norm kan området defineres enten i områdetype 3 eller 2, med krav om felles uteareal for boliger på henholdsvis min. 20 % og 16 % av boligarealet. I og med at området ligger inntil store friarealer, antas 16 % uteareal å kunne legges til grunn. Deler av utearealer kan være på takterrasser.
- **Innpassing av barnehage** som min. dekker behovet for nye beboere i området.
- **Etappevis utbygging.** Området er stort og en utvikling vil gå over mange år. Det må vurderes mulige utbyggingsetapper og evt. bruk av eksisterende bygninger i utbyggingsfasen.

1.2 Deltakerteam

Etter en åpen prekvalifisering ble følgende firma ble invitert til å delta:

- 4B Arkitekter og IN'BY (4B)
- HRTB Arkitekter, Niels Torp Arkitekter og Code (HRTB)
- Powerhouse Company (PHC)
- Rodeo, Rebuilding, Opak og Henning Larsen Arkitekter (Rodeo)
- Transborder Studio (Transborder)

1.3 Evalueringskomité

NRK har organisert arbeidet med avklaring av NRKs fremtid med en styringsgruppe under ledelse av kringkastingssjefen. For parallelloppdraget ble det satt ned en evalueringskomite bestående av representanter fra NRK, samt eksterne ressurser med eiendoms- regulerings- og arkitektfaglig kompetanse. Følgende har deltatt:

- Jon Espen Lohne, NRK, prosjektdirektør
- Nils Bjarne Foss, NRK, prosjektleder
- Kjersti Nordtveit, NRK, eiendomssjef
- Sven Evjenth, NRK, eiendomsutvikler
- Christian Joys, Probiz
- Bjørn Sund, Olyx
- Knut Halvor Hansen, Bykon og Opplysningsvesenets Fond (OVF)
- Geir Haaversen, Alab
- Ole Falk Frederiksen, Civitas

Civitas var engasjert til å gjennomføre parallelloppdraget. Marit Øhrn Langslet har bidratt i sekretariatet.

2 Oppsummering av komiteens anbefalinger

Parallelloppdraget har resultert i fem forslag som alle svarer på oppgaven og som belyser programmets premisser og vurderingstema på ulike måter. Komiteen mener forslagene til sammen gir et svært godt grunnlag for å vurdere områdets muligheter, begrensninger og verdier. Forslagene vil utgjøre en unik idébank for fremtidige eiere og utviklere av området, som skal konkludere med plangrep og konkrete løsninger.

Komiteen trekker frem følgende konklusjoner fra oppdraget, som anbefales lagt til grunn for videre utredninger og utvikling av området:

- 1 Området bør utvikles med **urbant preg og høy kvalitet** i sentrale byrom.
- 2 Det bør etableres en **tydelig gatestruktur med gode forbindelseslinjer** på langs og tvers, inkludert bedre forbindelser på tvers mot Blindern. En sentral gate eller park fra Blindernveien til Suhms gate ved Kringkastingshuset kan gi en god hovedforbindelse og et godt utgangspunkt for disponering av tomten. Både to- og tredeling av tomten på langs gir mulighet for dette, men Transborders forslag gir etter komiteens mening den tydeligste forbindelsen mellom Blindern og Majorstua.
- 3 Det er fornuftig med et **tyngdepunkt med torg/byrom i hver ende av området** mot Suhms gate og Blindernveien. For å få til et torg med byliv bør det ikke være for stort, og det må ligge sentralt i gatenettet. Bilatkomst er antagelig en forutsetning for et velfungerende torg i dette området.
- 4 Grøntanlegget foran Kringkastingshuset som er foreslått fredet og sentrale deler av bevaringsområdet rundt Halvor Blinderns grav bør være **parker/grønne byrom** for området. Forslagene viser parker, møteplasser og uteoppholdsareal som gir gode muligheter for lekeareal for barn i alle aldre.
- 5 Alle forslagene viser **god ivaretagelse av det ikoniske Kringkastingshuset med Store Studio**. Bygningmessige kvaliteter og bevaringsverdige interiører må tas vare på og bør gjøres tilgjengelige. Samtidig tåler bygget mye av både ombygging og nytt volum, som vil være nødvendig for å få til ny bruk og merverdi i et transformasjonsprosjekt. Forslagene viser et nytt Kringkastingshus på mellom 20-40.000 m², med varierende andel bevaring og nybygg. Videre utredning kan ta utgangspunkt i tre prinsipielt ulike løsninger: Mye bevaring og lite nytt (PHC, 17.500/2.000 m² BTA), mye bevaring og mye nytt (Transborder, 18.500/19.500) og lite bevaring og mye nytt (HRTB, 7.000/22.000).

- 6 Kringkastingshuset egner seg for flere ulike formål.** Hotell kan være en god løsning og gi en god eksponering og tilgjengelighet. Andre muligheter kan være læringssenter, kultur og bolig, gjerne i kombinasjon med hotell. Store studio kan benyttes til konferanse i tilknytning til hotell, kino eller andre kulturformål. Valg av programkombinasjon er i stor grad avhengig av hvilke aktører som er interessert og som kan gjennomføre et prosjekt på dette nivået.
- 7 Ny bebyggelse langs sidene av Kringkastingshuset** bør være mulig til en viss grad. I nordvest åpner fredningsforslaget for ny bebyggelse i liv med fasaden for M-fløyen. I sørøst vurderes det at grense for ny bebyggelse bør trekkes bak Store Studio, for å ivareta synligheten fra Suhms gate. Evt. utnytting av disse arealene må ses i sammenheng med valg av plangrep for området.
- 8** Området for øvrig bør utvikles med **høy boligutnyttelse og høy bokvalitet**, og har mulighet for stor variasjon i boligstørrelser og målgrupper. Forslagenes utnyttelse varierer mellom ca. 160-220.000 m² BTA, og det er vist at det kan utvikles opp mot 155.000 m² BTA bolig innenfor kravene til uteoppholdsareal og torg og møteplasser, eller opp mot 1650 leiligheter.
- 9 Lokal handel og service og andre funksjoner med aktive fasader** må i hovedsak konsentreres mot torgene, og disse må programmeres med tanke på liv og aktivitet over døgnet. Dagligvarebutikk kan ligge ut mot Suhms gate og/eller Blindernveien. Høy 1.etg. ut mot hovedforbindelsen gjennom området gir fleksibilitet for aktive fasader også her, dersom det blir marked for det.
- 10** Det anbefales en **høy boligandel** i området i kombinasjon med lokal handel og service. Det er også vist interessante muligheter for **kombinasjoner med andre funksjoner**.
- 11** Det må påregnes innpassing av **barnehage** som minimum dekker områdes behov. Plassering må ses i sammenheng med valg av plangrep for området. Det kan være fornuftig å legge barnehagens uteareal i tilknytning til grøntanlegget som er foreslått fredet, slik arealene kan utnyttes uten at det går på bekostning av åpenheten rundt Kringkastingshuset.
- 12** Området for øvrig bør være **tilnærmet bilfritt**, med innkjøring til p-kjellere tett på veiene. Det bør beregnes **parkeringsplasser i kjeller** til inntil 1650 leiligheter etter dagens norm. Parkering til næringsformål kommer i tillegg. Det antas at arealbehovet kan ligge rundt 30.000 m² ekskl. boder, og at dagens p-anlegg på ca. 19.000 m² under bakken kan brukes.
- 13** Alle forslagene gir mulighet for en **etappevis utvikling**. Det antas at man kan bygge ut mellom 50-70.000 m² BTA som et første byggetrinn uten å berøre NRKs driftsfunksjoner.

3 Kort beskrivelse av prosjektene

3.1 4B Arkitekter og IN'BY

Radiobyen



Overordnet grep og organisering på tomte

Hovedgrepet er en omfattende transformasjon av Kringkastingshuset til et Radiokvartal rundt et sentralt torg, samt en gjennomgående park som knytter seg på de to bevaringsverdige grøntområdene ved Suhms gate og Blindernveien. Øvrig bebyggelse er utformet med åpne kvartaler og varierende høyder. Bebyggelsen er trukket et stykke ned langs Kringkastingshuset på begge sider. I sør skal dette være med på å definere det langstrakte parkrommet med Store Studio som et nærmest frittliggende element.

Det er foreslått næringsfunksjoner i Radiokvartalet, og øvrig bebyggelse er utformet som et i hovedsak rent boligområde, som er tilnærmet bilfritt. Dette gir en boligandel på 75 %. Området skal imidlertid kunne deles opp i byggefelt som kan utvikles separat med ulike typer funksjoner.

Torget er sentrum og dreiepunkt i området. Foruten flere gang- og sykkelforbindelser på langs, er det lagt opp til en ny hovedforbindelse mellom Blindern og byen som krysser gjennom området via dette torget. Parkdraget er også en viktig møteplass, i tillegg til å være en ”biokorridor”. En stor dam fordroyer overvannet i tillegg til å berike parkmiljøet.

Kringkastingshuset

Radiokvartalet (40.700 m² BTA) er tenkt som et flerfunksjonelt storkvartal med flere mulige innfallsvinkler til program, men med hovedvekt på næring, skole og bolig knyttet til UiO, samt funksjoner som henvender seg til lokalmiljøet.

De delene av Kringkastingshuset som ikke er omfattet av fredningsforslaget foreslås revet. A-fløyen, den fremre del av B-fløyen og de fasadene som er foreslått fredet står igjen, med et nytt bygningsvolum mellom. I tillegg legges det til et nytt bygg i nordøst som rammer inn torget. Den nye bebyggelsen trapper seg opp mot det nordre hjørnet som er et 16 etg. høyt tårn. Utformingen understreker at dette skal være et viktig og identitetsskapende bygningskompleks.

Det er foreslått en utvendig rampe ned under fasaden mot Suhms gate for å unngå inngrep samtidig som man åpner kvartalet mot byen og aktiviserer forplassen.

Øvrig bebyggelse med bolig

Øvrig bebyggelse (118.200 m² BTA) er utformet som som åpne boligkvartaler. Det er vist bebyggelse i 4-12 etasjer som trappes ned for å få mest mulig sol på fasader og i gårdsrom. De høyeste byggene er lagt mot parken i nordvest og mot Marienlyst skole i sørvest. Forslaget viser til sammen ca. 120.200 m² BTA bolig, eller ca. 1270 boliger ved et gjennomsnitt på 85 m² BRA. Uteoppholdsareal er tenkt både i de felles gårdsrommene og på tak, samt i de sentrale delene av parken. Uterommene i de åpne kvartalene henger sammen med parken og gir store sammenhengende grønne områder.

3.2 HRTB Arkitekter, Niels Torp Arkitekter og Code

NRK Park



Overordnet grep og organisering på tomta

Hovedgrepet er en urban struktur med et rutenett av gater og store kvartaler, som skal være fleksibel både med tanke på funksjoner og utforming. Rutenettet kobler seg på omkringliggende gater, ganglinjer og bygningsstrukturer. Det er også gjort en studie av hvordan bystrukturen kan fortsettes mot Kirkeveien i øst (med en inkorporering av Marienlyst skole). Hensikten er å knytte sammen omkringliggende områder som følger ulike byplanprinsipper: kvartalsstrukturen på Majorstua og innenfor Kirkeveien (neoklassisk byplanlegging), lamellbebyggelsen i sør og øst, og de store bygningsstrukturene på Blindern (modernistisk byplanlegging). Kringkastingshuset transformeres og inngår som en del av bystrukturen, med ny bebyggelse trukket ned langs begge sider av bygget.

Strukturen skal være fleksibel for alt fra institusjoner til bolig. Forslaget viser et flerfunksjonelt område med næring i Kringkastingshuset, nærsenter mot Halvor Blinderns plass, bolig for øvrig med høy 1. etg. og mulighet for aktive fasader ut mot hovedstrøket og Kringkastingshuset, samt mulig utvidelse av universitet/næring mot Blindern. Alle kvartalene har bilatkomst til egen p-kjeller, men de sentrale områdene er bilfrie.

Hovedforbindelsen gjennom området er en strøgsgate som også utgjør sentrum, med tyngdepunkt ved Store Studio og en plass rundt Halvor Blinderns grav.

Kringkastingshuset

Kringkastingshuset (29.000 m² BTA) foreslås brukt som et eksklusivt kompleks med designhotell (Hotell Radio) og leiligheter, og med tilleggsfunksjoner som også henvender seg til lokalmiljøet og andre brukergrupper.

De delene av Kringkastingshuset som ikke omfattes av fredningsforslaget foreslås revet. A-fløyen og de fredete fasadene og bygningselementene står igjen, med et bygningsvolum mellom. Hotell med støttefunksjoner er foreslått konsentrert i A-fløyen, Store Studio og ny E-fløy med gjenbruk av fredete interiører, samt i et tårnbygg på 14 etg. bak A-fløyen i nordøst. Leiligheter og leilighetshotell med fellesfunksjoner foreslås lagt rundt et atrium i den nordvestre delen av bygget.

Øvrig bebyggelse med bolig

Vist bebyggelse er utformet som boligbebyggelse i kvartaler, samt noen mer frittstående punkthus og lameller. Høydene varierer fra 4 til 14 etg., med opptrapping mot Marienlyst skole og Blindernveien (punkthus). Strukturen rommer ca. 141.000 m² BTA.

3.3 Powerhouse Company

Nye Marienlyst



Overordnet grep og organisering på tomta

Hovedgrepet er å tilbakeføre Kringkastingshuset til sin opprinnelige posisjon som et ikonbygg i det grønne, og etablere et boligområde i tilbaketrunket bak bygget med høy tetthet og en særegen identitet. Kringkastingshuset skal gå fra å være en frontfasade for NRKs "backstage", til å henvende seg til alle sider og være omdreiningspunkt for området. Den nye bebyggelsen består av to rekker av lukkede smale kvartaler langs en sentral strøgsgate, og et sett av tydelige tverrgater som kobler seg på omkringliggende gangstier. Strøgsgaten utvider seg til en urban plass midt i området, og en grønn plass rundt Halvor Blinderns grav. Gatene og byrommene i området skal være grønne og i hovesak bilfrie.

Det er foreslått hotell og bolig i Kringkastingshuset, næring i bebyggelsen opp mot Blindernveien, og ellers boligkvartaler med mulighet for publikumsrettede funksjoner ut mot strøgsgaten og Store Studio. Dette gir en boligandel på over 80 %. Det er videre vist muligheter for lavere boligandeler (ned mot 50 %) og høyere næringsandeler innenfor den viste bebyggelsesstrukturen.

Kringkastingshuset

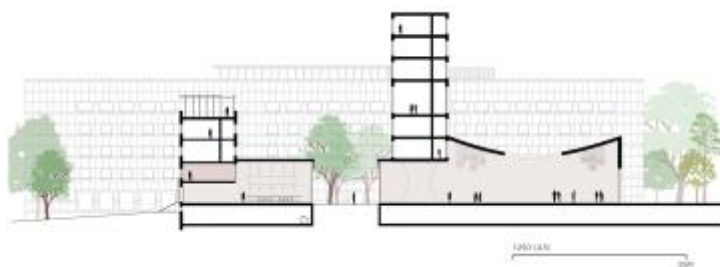
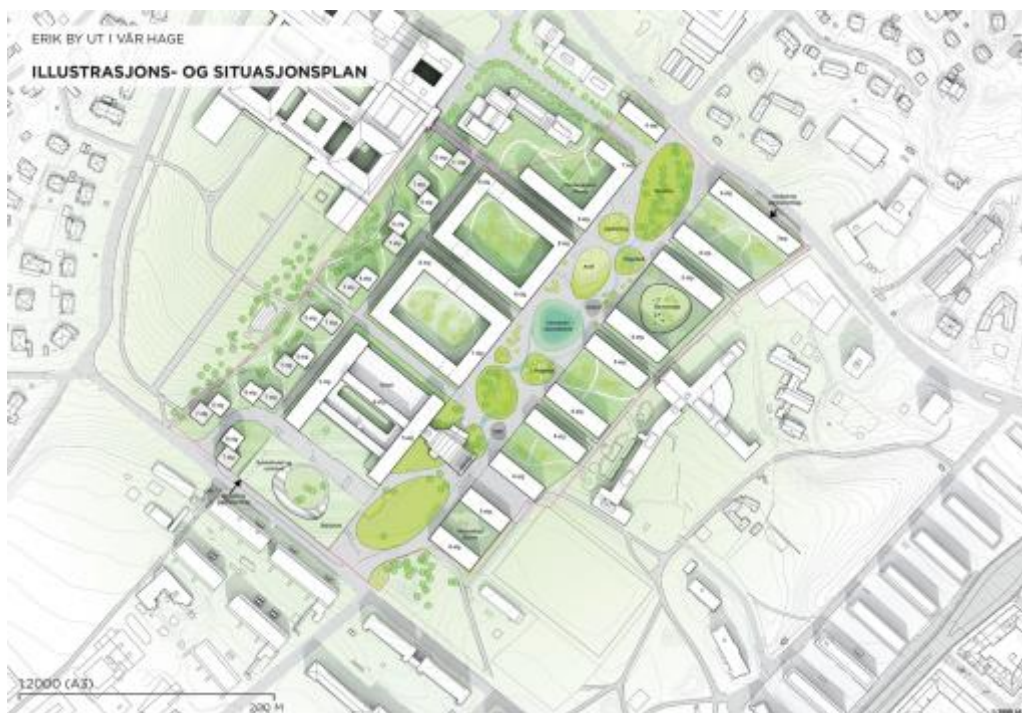
Kringkastingshuset (19.400 m² BTA) foreslås brukt som hotell og boliger/kontorer. Bygningen tilbakeføres ved at A- og B-fløy, mellombygg (M-fløy), studiodel i bakgården (E-fløy), samt kjeller bevarer. Parken utvides rundt hele bygningen. Det legges vekt på å gjøre de fredete interiørene tilgjengelige for allmennheten, og at den historiske arven og identiteten, dersom den blir tatt godt vare på, kan gjøre stedet svært attraktivt å besøke. De bevarte interiørene tas i bruk til lobby og lokaler for servering, konferanser, arrangementer, øving o.l. Det foreslås en restaurant ut mot en grønn forhage, konferansedel mot bakhagen, og en bar som benytter takterrassen på mellombygget. Den repetitive fasaden skal gi gode muligheter for boliger, kontorer eller hotell, og bakfasaden kan få lette balkonger. Lette én etasjes tilbygg på hovedfløyene kan bli eksklusive leiligheter.

Øvrig bebyggelse med bolig

Boligkvartalene foreslås utformet som smale bygårdskvartaler etter dansk og nederlandsk typologi. Typologien gir mange forbindelser og høy tetthet. Gårdsrommene er akkurat store nok til private og/eller felles hager (vist ulike varianter). For øvrig er det tenkt at beboerne bruker de store sammenhengende parkområdene rundt Kringkastingshuset og i nærområdet, samt strøgsgater og tverrgater, slik at disse også får økt aktivitet. Strukturen gir rom for variasjon i høyder, oppdeling og utnyttelse, men det er tenkt at utformingen skal være helhetlig (inkl. materialbruken) slik at området får en særegen identitet (jf. Linderen og Valleløkken). Høydene trappes ned mot sol og utsikt, og varierer i kvartalene fra 4 til 8 etg. Noen punkthus trappes opp mot 14 etg. mot Blindernveien. Strukturen rommer ca. 165.000 m² BTA, men skal kunne økes opp mot 180.000 m².

3.4 Rodeo, Rebuilding, Opak og Henning Larsen Arkitekter

Erik by, Ut i vår hage



Overordnet grep og organisering på tomte

Hovedgrepet er en stor gjennomgående park fra Blindernveien til Suhms gate, og et urbant gatenett som deler inn området i tydelige felt med høy tetthet. Parken er områdets viktigste identitetsskapende element, møteplass og hoved-forbindelse, samt ivaretar vern av Halvor Blinderns grav, Store studio og Kringkastingshusets synlighet fra Suhms gate. Feltene er foreslått organisert som tre langsgående ”bånd”. Disse knytter seg til typologier og kvaliteter i nærområdet: Punkthus mot universitetet og parken i nordvest, storkvartaler som viderefører Kringkastingshusets bredde og skala, og lameller med baser i sørøst. Bebyggelsen trekkes forbi Kringkastingshuset, som inngår som en del av bystrukturen. I forlengelsen av Kringkastingshuset mot Suhms gate er det lagt en etasje inn i skråningen, med en åpen forbindelse/portal gjennom taket. Området skal være tilnærmet bilfritt. Det er foreslått næring ut mot parken og Suhms gate, samt studioleiligheter for kombinasjon bolig/arbeid. Dette gir en boligandel på ca. 79 %.

Det legges vekt på at forslaget skal være bærekraftig (miljømessig, sosialt og økonomisk) og ha identitet og verdi i tre skalaer: I Oslo bl.a. som forbindelse mellom Blindern og byen, på Majorstua bl.a. som en ny møteplass med tilbud til nærmiljøet, og som nabolag i seg selv bl.a. med godt bomiljø.

Kringkastingshuset

Kringkastingshuset (29.400 m² BTA) foreslås brukt som hotell med tilleggs-funksjoner. Det er lagt vekt på Nils Holters ideer om et ”elastisk plansystem” og samling av plasskrevende og offentlige funksjoner på bakkeplan. A- og B-fløy, mellombygg (M-fløy) og studiodel i bakgården bevares, samt kjeller. Opprinnelig tak-struktur over M-fløyen tilbakeføres. Det legges til et nytt lavt bygningsvolum mellom fløyene, og et smalt volum på tvers på 8 etasjer. Første etasje er tenkt som en åpen plan med servering og konferanse/eventrom rundt en lysgård, i tillegg til mer lukkede funksjoner som spa og klubb. De bevarte interiørene tas i bruk til lobby og kontor- og lyddhotell (inkl. Store Studio). Hotellet kan ha 400-450 rom.

Øvrig bebyggelse med bolig

De tre typologiene har ulike kvaliteter og gir ulik identitet til hvert delområde. Punkthusene ligger to og to og er planlagt som rene boligårn i grønne omgivelser, med 7-8 etasjer og en opptrapping til 11-12 etasjer i nord. Kvartalene har store felles gårdsrom, og ett har base med flerbrukshall. Høydene varierer fra 6 til 8 etasjer og er trappet ned med tanke på solforhold, og mot Blindernveien. Lamellene ligger med tett avstand mot gatene og større avstand mot bakgårdene. Noen av feltene har baser. I hele området er det lagt vekt på boliginnganger fra gate (direkte for boliger i 1.etg.), en del ”åpne fasader” med mulighet for enkel handel/service o.l., og på strategiske steder ”aktive fasader” med utadrettede funksjoner. Strukturen rommer 169.800 m² BTA, hvorav 156.600 m² bolig. Uteoppholdsareal er tenkt i bakgårder og fellesarealer mellom bygg.

3.5 Transborder Studio

På grensen mellom by, natur og kunnskap



Overordnet grep og organisering på tomta

Hovedgrepet er å reetablere Kringkastingshuset som et frittliggende bygg i det grønne, med et tydelig avgrenset felt for ny utbygging bak. Det etableres en sentral gate fra Halvor Blinderns plass til et nytt torg bak Kringkastingshuset, med forbindelse diagonalt videre mot Suhms gate og Majorstua. Bebyggelsen er inndelt i fem store delfelt. Sekundære tverrgater kobler seg på omkringliggende forbindelser. Gater og byrom skal i hovedsak være bilfrie. Det foreslås en blå struktur gjennom området, og en ny dam foran Store Studio som et rekreativt tyngdepunkt i nærområdet. Halvor Blinderns grav er omgitt av bygg, men med en åpning mot Nedre Blindern gård. I tillegg til bolig (andel 70 %) er det foreslått et program knyttet til konseptet "Den lærende byen", som skal rettes inn mot behovet for omstilling og kompetanseheving som følger av digitalisering og automatisering. Programmet er lagt ut mot Blindernveien og den sentrale aksen/torget.

Det er laget en egen kulturminnestrategi som knytter forslaget til de opprinnelige planene for området: Harald Hals' generalplaner, Sverre Pedersens Blindern-planer, og Nils Holters Kringkastingshus. Strategien er å hente fram urealiserte kvaliteter i planene, som forlengelsen av Blindern-aksen mot Majorstua, og å gjenskape tidligere kvaliteter, som åpenheten rundt Kringkastingshuset. Det er også lagt vekt på dagens kommuneplan, med intensjoner bl.a. om blågrønne verdier. Forslaget forsøker å skape en god overgang mellom den tette og den "åpne" byen med et klart definert grønt belte og en bebyggelsesstruktur som tydelig relaterer seg til universitetets modernistiske campus-typologi.

Kringkastingshuset

Kringkastingshuset (37.900 m² BTA) foreslås brukt som "arena for livslang læring", med infrastruktur for aktører som driver med utdanning og kurs utenfor de tradisjonelle institusjonene, samt hotell, konferanse, servering og fleksible kontorarbeidsplasser. Bygningen tilbakeføres ved at A- og B-fløy og mellombygg (M-fløy) bevares. Bakgården mellom fløyene bygges inn og blir et klimatisert atrium som henvender seg mot torget, med et sentralt plassert bygningsvolum med undervisningsrom, møterom, verksteder og mediatek. Studioene som skal bevares gjenbrukes i denne strukturen og i kjeller. Det legges vekt på å koble bygget bedre til omgivelsene, samt Nils Holters opprinnelige idé om et "elastisk plansystem" hvor bygget skulle kunne endres uten store inngrep i allerede utførte anlegg.

Øvrig bebyggelse med bolig

Delfeltene har ulik organisering men har en helhetlig utforming inspirert av Blinderns campustypologi. Strukturen består av næringsbaser på 1-2 etasjer, en høy base inkl. et storkvartal på 6-8 etasjer, og høyblokker på 9-14 etasjer. Høyblokkene ligger mot Blindernveien, langs universitetsområdet i nordvest, og mot torget. Det er uteoppholdsareal i bakgårdene og på tak. Strukturen rommer ca. 182.650 m² BTA, hvorav 154.450 m² bolig.

4 Arealsammenstilling

4.1 Arealtabell

	4B + In'by	HRTB + Code + Niels Torp	PHC	Rodeo + Rebuilding + HL	Trans- border (BRA/0,9)
Kringkastingshuset					
Rives (u/kjeller)	22830	22900	12 300	12 000	11 340
Bevares (u/kjeller)	7070	7 000	17 600	17 900	18 560
Nytt (u/kjeller)	23870	22 000	1 800	6 000	19 340
Kjeller			8 090	8 090	2 090
Totalt (u/kjeller)	30 940	29 000	19 400	23 900	37 900
Tillegg kringkastingskvartal					
Nybygg bak - bolig	2 950				
Nybygg bak - annet enn bolig	6 800				
Totalt	9 750				
Øvrig bebyggelse					
Bolig	117 290			156 550	154 450
Annet enn bolig (u/kjeller)	930			13 250	28 200
Kjeller	30 130		17 900	40 610	
Totalt u/(kjeller)	118 220	141 000	165 000	169 800	182 650
Hele området					
Totalt BTA u/kjeller	158 910	170 000	184 400	193 700	220 540
Totalt BRA (BTA*0,9)	143 020	153 000	165 960	174 330	198 490
Tomtestørrelse	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000
Utnyttelsesgrad (% BTA)	167	179	194	204	232
Bolig					
Totalt bolig BTA	120 240	136 000	147 520	156 550	154 450
Boligandel (% av totalt BTA)	76	80	80	81	70
Totalt bolig BRA (BTA*0,9)	108 220	122 400	132 770	140 900	139 000
Antall leil. v/gj.snitt. 85 m2	1 273	1 440	1 562	1 658	1 635
Høyder					
Boligbygg/kvartaler/lameller	4-12 etg.	4-10 etg.	4-8 etg.	5-8 etg.	6-8 etg.
Tårnbygg/bygg med tårn	3-16 etg.	9-14 etg.	7-14 etg.	7-12 etg.	2-12 etg.
Kringkastingshuset	4-8 etg.	4-14 etg.	4-6 etg.	4-8 etg.	4-5 etg.

Tallene er i hovedsak som oppgitt i forslagene, men det er gjort noen antagelser for å få sammenlignbare tall. Alle arealer i BTA der ikke annet er oppgitt.

4.2 Beregning uteoppholdsareal, torg og møteplasser

De fleste forslagene har oppgitt tall for minste uteoppholdsareal (MFUA) og torg og møteplasser, men det er forskjeller i hvilke arealer og krav som er regnet med. For å få sammenlignbare tall er det derfor gjort en ny utregning med basis i de digitale modellene, opp mot kravene i utearealnормen og kommunedelplanen for torg og møteplasser. Det er i utregningene gjort en del antagelser, f.eks. om at enkelte parkarealer kan regnes som uteareal for bolig, og mulige arealer for torg og møteplasser for å tilfredsstille normen. Se underlag i vedlegg 1.

	4B mfl.	HRTB m.fl.*	PHC*	Rodeo m.fl.	Transborder
Bolig BRA	108 220	122 400	132 770	140 900	139 000
Uteoppholdsareal områdetype 2					
16 % av BRA bolig	22 671	23 254	24 240	29 088	33 494
Krav	17 315	19 584	21 243	22 543	22 240
60 % på terreng	12 992	8 407	13 527	21 174	24 720
Krav	10 389	11 750	12 746	13 525	13 344
SFUA: 80 % av MFUA, 500 m ² enh.	21 769	21 068	23 197	24 788	22 444
Krav	13 852	15 667	16 995	18 034	17 792
Sol: 20 % av MFUA 5t 01.05, 3t kl15-20	8 744	19 790	21 669	11 705	13 620
Krav	3 463	3 916	4 249	4 508	4 448
Uteoppholdsareal områdetype 3					
20 % av BRA bolig	22 671	23 254	24 240	29 088	33 494
Krav	21 643	24 480	26 554	28 179	27 800
60 % på terreng	12 992	8 407	13 527	21 174	24 720
Krav	12 985	14 688	15 932	16 907	16 680
SFUA: 80 % av MFUA, 500 m ² enh.	21 769	21 068	23 197	24 788	22 444
Krav	17 314	19 584	21 243	22 543	22 240
Sol: 40 % av MFUA 5t 01.05, 3t kl15-20	8 744	19 790	21 669	11 705	13 620
Krav	8 657	7 833	10 622	11 271	11 120
Torg og møteplasser					
5 % av BRA	8 627	8 440	8 400	8 770	10 516
Krav	7 150	7 650	8 298	8 717	9 925
Park	Foran KH + i parkakse: 17 530	Foran KH: 11 700	Rundt KH ca 15 000 + HBs grav 1 800: 16 800	Foran KH 4 000 + i parkakse 15 620: 19 620	Rundt KH ca 12 000 + HBs grav 1 100: 13 100

* Det er ikke regnet med behov for uteområde barnehage (ca. 2.500 m²).

5 Samlet vurdering

5.1 Rolle i byen og identitet

Alle forslagene påpeker at Marienlyst for mange er synonymt med NRK, og vil fortsette å være et viktig sted i befolkningens bevissthet etter at NRK har flyttet. Det er derfor viktig for NRK at Kringkastingshuset ivaretas på en god måte gjennom bevaring og ny bruk. Flere påpeker også at det for å få allmenn tilslutning til flyttingen av NRK, er viktig å vise at både Kringkastingshuset og området for øvrig vil forbedres med nytt innhold og plangrep.

Området ligger i en overgangssone mellom den tette og den åpne byen, og forslagene har forskjellige svar på hva slags type byområde Marienlyst skal være. 4B foreslår den mest suburbane strukturen med en åpen boligtypologi som gir lavest tetthet og de tydeligste grønne kvalitetene. De øvrige forslagene er mer urbane. HRTB foreslår en utvidelse av den flerfunksjonelle kvartalsbyen, PHC en urban boligtypologi med en særegen identitet, og Rodeo en bystruktur med ulike typologier som knytter seg til både den tette og den åpne byen. Transborder er de eneste som foreslår å knytte området typologisk til universitetsbebyggelsen på Blindern. Området fremstår som en utvidelse av campusstrukturen, noe som forsterkes av at det også er foreslått sammenheng i program (se kap. 5.6). Grepet resulterer i den høyeste tettheten av forslagene.

Flere av forslagene ønsker å gi det nye området tilknytning til NRK-historien gjennom grep som navnsetting og designelementer. PHC navsetter byrom etter kjente tv-program (plassen Midt i smørøyet, parken Ut i vår hage, Brødrene Dals plass, Norge rundt "skybridge"), og 4B etter fenomener i kringkastingshistorien (Parken Fjernsynet med dammen Trolløyet, og torget Dabben). HRTB foreslår gjenbruk av betongelementer fra Fjernsynshuset og digitale signaler og radiobølger i design av uterommene. Alle foreslår å gjøre Kringkastingshusets bevarte interiører og historiske "radioatmosfære" tilgjengelig for allmennheten (se kap. 5.4).

Etter komiteens vurdering bør området utvikles med urbant preg og med høy kvalitet i de sentrale byrommene.

5.2 Forbindelser og struktur

Alle forslagene peker på at NRKs område i dag er innadvendt og lite integrert med tilliggende områder, og går inn for en mer finmasket struktur med delfelt og gater/forbindelseslinjer som gir mulighet for bedre koblinger. Alle forslagene har vist en tydelig hovedforbindelse gjennom området på langs som knytter Nedre Blindern til Majorstua, i tillegg til et sett med tverrgående forbindelser som knytter seg på

eksisterende offentlige turstier og sykkelveinett. Forslagene deler seg i to grupper: De som har en todeling på langs og de som har en tredeling.

4B, HRTB og Rodeo har en delt området i tre på langs, som gir en finmasket struktur med hovedforbindelsen gjennom området i gate eller park på høyde med Store Studio og Halvor Blinderns grav. HRTBs struktur fremstår godt gjennomarbeidet når det gjelder kobling til omkringliggende strukturer og muligheten for å utvide bystrukturen på lang sikt. De peker på at det ville være en styrke med flere sterke tverrforbindelser mot universitetsområdet i nordvest.

Transborder og PHC har delt området i to på langs, som gir bredere felt og et hovedstrøk midt gjennom området. Transborder har foreslått å koble den nye bystrukturen direkte på Blindernbebyggelsen og latt området følge Blinderns aksesystem, slik at den nye strøkgaten går svakt diagonalt fra Halvor Blinderns plass til det nye torget bak Kringkastingshuset. Torget leder videre forbi Store Studio mot Suhms gate. Kringkastingshuset blir fondmotiv i strøkgaten, og får dermed en viktig posisjon i den nye bystrukturen.

Mens PHC og Transborder med sin todeling gjør et poeng av å fristille Kringkastingshuset og markere det som noe eget, gir tredelingen mulighet for å innlemme bygget i øvrig bebyggelsesstruktur. Dette er særlig tydelig hos HRTB og Rodeo, som legger opp til en kvartalsstruktur der Kringkastingshuset inngår som ett stort kvartal. 4B har i større grad etablert "Radiokvartalet" som noe eget, som omgis av boligbebyggelse.

Komiteen mener det er viktig å få til en tydelig gatestruktur med gode forbindelseslinjer på langs og tvers av området, inkludert bedre forbindelser på tvers mot Blindern.

Etter komiteens vurdering gir Transborders løsning den tydeligste forbindelsen mellom Blindern og Majorstua. En sentral gate eller park fra Blindernveien til Suhms gate som skrår forbi Kringkastingshuset, kan gi en god hovedforbindelse og et godt utgangspunkt for disponering av tomten. Både to- og tredeling av tomten på langs kunne gi fornuftige størrelser på delfelt og gode forbindelser til tilliggende områder. Inndelingen må ses i sammenheng med valg av plangrep for området, og ser ikke ut til å ha konsekvenser for mulig utnyttelse av området.

5.3 Park, torg og møteplasser

Arealer for park og torg/møteplasser er redegjort for i kap. 4.2.

Park

Fire av forslagene har foreslått en større park innenfor området, som supplerer de arealene som er foreslått bevart som grønne arealer i programmet, og som er regulert til bevaring (Halvor Blinderns grav) og foreslått fredet (grøntareal foran

og på siden av Kringkastingshuset). 4B og Rodeo foreslår en gjennomgående parkakse som inkluderer Halvor Blinderns grav og grøntarealet øst for Kringkastingshuset med Store Studio, i tillegg til det foreslått fredete arealet foran bygget. PHC og Transborder foreslår å fristille Kringkastingshuset fra øvrig bebyggelse ved å legge park rundt hele bygget. HRTB begrenser parkarealet til de grønne arealene som foreslås bevart i området. Alle forslagene innebærer mindre grønt/park rundt Halvor Blinderns grav sammenlignet med areal regulert til bevaring (naturområde), som bl.a. inkluderer deler av dagens parkeringsplass.

Man kan diskutere om det er behov for å tilføre mer park i et område som Marienlyst med så store grønne arealer i dag, eller om det heller er fornuftig å intensivere bruken av de arealene som allerede er der. Samtidig kan nye parker bli mer velfungerende enn de eksisterende ved at de er bedre definert med større intensitet og aktivitet, og/eller gir en tydelig og lesbar forbindelse gjennom området. En rendyrking av et sammenhengende grønt parkrom mellom indre og ytre by i området med Kringkastingshuset i en prominent posisjon i det grønne, er også et sterkt byplanmessig grep og et argument for en større park rundt Kringkastingshuset enn i dag.

Komiteens vurdering er at andelen park og evt. hvor den skal ligge må ses i sammenheng med valg av plangrep for området. Begge variantene av utvidet parkareal forutsetter imidlertid at området for øvrig kan utvikles med en høyere tetthet enn det som ellers ville vært tilfelle. Rodeo og Transborder viser at dette er mulig med en rendyrking av urbane boformer og bokvaliteter, uten å gå på bekostning av uteoppholdsareal (MFUA).

Torg og møteplasser

Torg og møteplasser er også ulikt håndtert for forslagene. Transborder og 4B foreslår et større torg bak Kringkastingshuset. 4B sitt torg ligger tilbaketrukket fra parkaksen i det foreslåtte Radiokvartalet, men krysses av en tverrforbindelse for fotgjengere. Komiteen stiller spørsmålsteget ved i hvilken grad man vil kunne oppnå tilstrekkelig aktivitet på torget slik det ligger, tilbaketrukket fra gater og relativt stort. Transborders torg kan også være noe stort, men er en del av strøgsgaten/hovedforbindelsen gjennom området og vil dermed være mer trafikkert.

HRTB har ikke tydelig definerte torg og møteplasser i forslaget, men det er vist tyngdepunkt med grønne byrom i hver ende av strøgsgaten ved Store Studio og Halvor Blinderns plass/grav som kan utformes som torg. PHC har foreslått en nabolagsplass sentralt i området, samt en grønnere plass rundt Halvor Blinderns grav og plassdannelser rundt Kringkastingshuset. Rodeo har inkludert torg og møteplass i sin gjennomgående parkakse.

Etter komiteens vurdering er det fornuftig med et tyngdepunkt med torg/byrom i hver ende av området. Det er viktig at torget ikke er for stort, slik at det kan få en

viss intensitet og ikke oppleves utflytende. For å få et velfungerende torg i dette området er det etter komiteens vurdering en forutsetning at det ligger sentralt i gatenettet og har en viss grad av bilatkomst.

5.4 Kringkastingshuset

Utforming og utnyttelse

Løsningene kan deles i to hovedgrupper: Tilbakeføring av det opprinnelige bygget med eller uten tilbygg (PHC, Rodeo og Transborder), eller stor grad av nybygg/tilbygg til de bevaringsverdige delene (4B og HRTB). Alle har foreslått å rive bakfløyen (T-fløyen) og midtfløyen (C-fløyen). Alle foreslår også å rive kortveggene (fasadene) på T-fløyen, noe som er i strid med fredningsforslaget. Arealene er redegjort for i kap. 4.1.

PHC viser den mest rendyrkede tilbakeføringen av bygget, med lette enetasjes påbygg på de to hovedfløyene og balkonger på indre fasader som eneste tillegg. En grønn bakgård henvender seg til parken rundt. Forslaget vurderes som en god og nennsom løsning, med fint forslag til hotell.

Rodeo legger til et lavt volum mellom fløyene, og viser hvordan store deler av 1. etg. kan ha en åpen plan med mange funksjoner. En smal 8 etg. lamell med hotellrom stikker opp mellom fløyene, noe komiteen vurderer som mindre aktuelt.

Transborder viser også en løsning med tilbakeføring, kombinert med en innbygging av bakgården mellom fløyene, som ikke stikker opp over fløyene. Det nye volumet har sin hovedinngang mot torget og strøgsgaten bak Kringkastingshuset, slik at også denne siden av bygget vil oppleves som en forside.

4B og HRTB foreslår å rive mesteparten av det som ikke er foreslått fredet, og bygge inn en ny struktur bak. HRTB holder seg til hovedstrukturen i dagens Kringkastingshus med en midtfløy og to atrier/lysgårder, men med et hotelltårn i bakkant på 14 etg. I 4B sitt forslag er det nye volumet forlenget bakover og supplert med et tilbygg på opp mot 16 etg., som rammer inn et nytt torg med åpning østover. Den originale bygningsstrukturen løses opp i større grad enn i de andre forslagene, noe som etter komiteens vurdering gir en noe uryddig overgang mellom gammelt og nytt.

Med unntak av forslaget til HRTB er det ikke studert hvordan påbygg eller nærliggende høybygg til Kringkastingshuset vil oppleves fra bakkeplan. Tilbyggenes høyde og plassering er avgjørende. Hotelltårnet til HRTB vil stikke noe opp bak A-fløyen sett fra Suhms gate.

For NRK er en god ivaretagelse av det ikoniske Kringkastingshuset med Store Studio kanskje viktig i en framtidig utvikling av området. Komiteen mener forslagene viser store muligheter når det gjelder å ta vare på og tilgjengeliggjøre kvalitetene og bevaringsverdiene i Kringkastingshuset. Samtidig tåler bygget mye

av både ombygging og nye bygningsvolumer, som vil være nødvendig for å få til ny bruk og merverdi i et transformasjonsprosjekt. Videre utredning av muligheter kan ta utgangspunkt i tre prinsipielt ulike løsninger: Mye bevaring og lite nytt (PHC, 17.500/2.000 m² BTA), mye bevaring og mye nytt (Transborder, 18.500/19.500) og lite bevaring og mye nytt (HRTB, 7.000/22.000).

Bruk

Alle teamene er opptatt av at viktige deler av huset gjøres tilgjengelige for publikum med utadrettete funksjoner, og alle foreslår hotellfunksjoner i større eller mindre grad. Alle foreslår også innslag av program som henvender seg til bydelen/lokalmiljøet, som bydelshus/konsertlokale o.l. (gjelder særlig Store Studio). Stikkordsmessig oppsummering av programforslag:

- Hotell med støttefunksjoner: Konferanse/event, spa/trim, servering, bar, kombinasjon med apartmenthotell og/eller forsker- og studentboliger. Vil kunne finne kundegrunnlag i besøkende til universitetet eller andre læringsarenaer (se under). Naturlig å bruke Kringkastingshusets resepsjon som lobby og andre fredete interiører til å gi hotellet særpreg og identitet.
- Funksjoner knyttet til læring/innovasjon/kontor: Innovasjonsbygg for kompetansenæringer med kobling til UiO, videregående skole med kobling til UiO, undervisningslokaler for universitetet, kontorhotell/fleksible arbeidsplasser. Midlertidig Marienlyst skole, eller samarbeid med skolen. Transborder har foreslått et konsept med Kringkastingshuset som "Arena for livslang læring" (henger sammen med en profil for området som helhet som "Den lærende byen", se 3.10 Funksjonssammensetning), inkl.: Undervisnings-/kursrom, møterom, verksteder og mediatek, kontorareal for bedrifter knyttet til undervisningstjenester og –teknologi, og co-workingareal for nystartede bedrifter.
- Bolig: Eksklusive leiligheter (HRTB), forskerboliger og studentboliger, penthouse-leiligheter i lave tilbygg på fløyene (PHC).
- Bydels- og kulturfunksjoner: Bibliotek, bydelshus, utstillingslokale og mediasenter, samt kino og lokaler for konserter, kulturarrangementer musikkproduksjon og lydhotell (gjelder særlig Store studio).

Forslagene viser etter komiteens vurdering at Kringkastingshuset er en robust struktur som kan videreutvikles til flere ulike formål, og en størrelse som gjør at det er naturlig å kombinere formål. Hotell kan være en god løsning og gi en god eksponering og tilgjengelighet til bygningen. Andre muligheter kan være læringssenter, kultur og bolig, gjerne i kombinasjon med hotell. Store studio kan benyttes til konferanse i tilknytning til hotellet, kino eller andre kulturformål. Hvilken program-kombinasjon man ender opp med er i stor grad avhengig av hvilke aktører som er interessert og som kan gjennomføre et prosjekt på dette nivået.

Synlighet

Tre av forslagene viser bebyggelse ”trukket ned” på hver side av Kringkastingshuset. I forslaget til 4B er boligbyggelsen trukket ned på begge sider, men det er lagt vekt på at de karakteristiske fløyene fortsatt skal stikke frem og være godt synlige fra Suhms gate.

HRTB og Rodeo foreslår i større grad å innlemme Kringkastingshuset i den overordnede bystrukturen. HRTB legger nybyggene omtrent i liv med fløyene på Kringkastingshuset, mens Rodeo trekker dem forbi. Rodeo har i tillegg lagt et volum inn i bakken foran bygget, som i likhet med ett av punkthusene er i strid med fredningsforslaget. Kringkastingshuset får i disse forslagene en mindre fremstående posisjon enn hos PHC og Transborder, som søker å fristille Kringkastingshuset som et ikon i det grønne. Posisjonen ivaretas likevel til en viss grad, ved at forplassen og det åpne rommet mellom Store Studio og Suhms gate gir luft rundt byggets viktigste hjørne.

Komiteens vurdering er at ny bebyggelse langs Kringkastingshuset bør være mulig til en viss grad. På den nordvestre siden åpner fredningsforslaget for ny bebyggelse i liv med fasaden for M-fløyen. I sørøst må synligheten til Kringkastingshuset og Store Studio fra Suhms gate vurderes. Synligheten er i dag begrenset på grunn av vegetasjon i området foran bygget. Det vurderes likevel at grense for ny bebyggelse bør trekkes bak Store Studio. Hvorvidt man ønsker å utnytte arealene langs Kringkastingshuset må imidlertid ses i sammenheng med valg av plangrep for området.

5.5 Boligutnyttelse og bokvalitet

Forslagene viser et bredt spenn av typologier, utnyttelse og ulike bokkvaliteter. For å sikre at viste utnyttelser er realistiske, er forslagene etterprøvd opp mot krav til torg og møteplasser og utearealnормen for områdetype 2 og 3. Utnyttelse og uteoppholdsarealer er redegjort for i kap. 4.

4B har en åpen bebyggelsesstruktur der romslige utearealer henger sammen med den store parken og slik gir gode grønne bokkvaliteter. Samtidig gir løsningen relativt lav utnyttelse, og dermed trolig mer eksklusive leiligheter.

Rodeos forslag viser tre boligstrukturer med punkthus, storkvartaler og lameller, med noe skjematisk utforming. Løsningen gir det høyeste boligarealet av forslagene, men deler av området ser ut til å få uheldige skyggevirkninger og en høy andel leiligheter med noe lavere boligkvalitet. Dette gjelder f.eks. fasadene på lamellene og kvartalene der bygningene ligger tett ut mot tverrgatene.

PHC har innført en tett og urban bebyggelsestypologi som gir en noe lavere bebyggelse jevnt over enn de andre forslagene, og som ser ut til å gi rimelig gode solforhold på fasader. Strukturen er imidlertid utfordrende når det gjelder krav til

uteoppholdsareal (MFUA). Grunntanken er at bakgårder og takterrasser skal brukes som private hager, mens felles uteoppholdsareal blir gater og parker. Privatisering av bakgårder og takhager skal gi en mer aktiv bruk av disse, samtidig som gatene og den generøse parken kan utformes på en måte som gjør at de fungerer som felles uteoppholdsareal for beboerne, og slik også får økt bruk. Dette er en interessant tanke, men det er usikkert om en slik tolkning av uteoppholdsareal vil bli akseptert av planmyndigheten. Selv om man skulle ønske å benytte bakgårder som fellesareal er disse for smale i forhold til høyden til å bli regnet med i MFUA. I beregningen i kap. 4.2 er takhagene regnet som fellesareal.

HRTB har sammenlignet med PHC et mindre fotavtrykk i sine kvartaler og et lavere utbyggingsvolum, men bebyggelsen som er vist fremstår likevel noe mer massiv. Også i HRTBs forslag er noen av kvartalene for smale i forhold til høyden til at bakgårdene kan regnes med i MFUA, og forslaget får dermed utfordringer med krav til uteoppholdsareal. Det er trolig mulig å justere strukturen noe for å øke MFUA på bakkeplan.

Transborders løsning er også en noe utradisjonell boligtypologi, med større slektskap til universitetsbebyggelsen på Blindern enn boliger slik disse ofte bygges ut i dag. Videreføringen av campus-typologien gir høyest total utnyttelse av forslagene og nesten like høy boligutnyttelse som Rodeo. Flere av feltene har baser med store grunnflater som egner seg til næring o.l. og ikke bolig, og taket på basene benyttes som uteoppholdsareal. En egen studie av soleksponering på fasade ser ut til å vise rimelig gode solforhold til tross for høy tetthet.

Forslagene viser etter komiteens vurdering at området kan utvikles med høy utnyttelse og høy bokvalitet, og har mulighet for stor variasjon i boligstørrelser og målgrupper. Forslagenes totale utnyttelse (uten Kringkastingshuset) varierer fra ca. 160-220.000 m² BTA. Det er vist at det kan utvikles opp mot 155.000 m² BTA bolig innenfor kravene til uteoppholdsareal og torg og møteplasser. Med en brutto/netto-faktor på 0,9 tilsier det ca. 140.000 m² BRA bolig, og inntil 1650 boenheter hvis man regner med en gjennomsnittlig størrelse på 85 m².

5.6 Funksjonssammensetning og byliv

Boligandelen i området som helhet ligger i forslagene på mellom ca. 70 og 80 %, med ulike andre funksjoner i hovedsak lagt mot Sums gate v/Store Studio, Blindernveien, og til dels langs en hovedforbindelse gjennom området.

Plassering

4B har samlet nærings- og andre funksjoner i et sentralt Kringkastingskvartal, og beholdt resten av området som et tilnærmet rent boligområde. Unntaket er noe næring i det nederste kvartalet mot Suhms gate/Store Studio. HRTBs forslag skal være en fleksibel, ”generisk” bystruktur som ikke er avhengig av en spesiell bruk. Det er vist næring og dagligvare mot Halvor Blinderns plass og ellers høye 1.etg.

med mulighet for aktive fasader mot hovedstrøket og tverrgaten bak Kringkastingshuset. I nordvest er det vist mulighet for universitets-/ eller næringsfunksjoner. PHC foreslår rene næringsbygg nærmest Blindernveien, og ellers utadrettede fasader mot hovedstrøket og forplassen til Store Studio.

Transborder har vist mulighet for relativt store arealer i 1.etg. (baser) med utadrettet program knyttet til konseptet ”Den lærende byen”. Kombinert med et stort volum i det nye Kringkastingshuset, gjør dette at forslaget får den laveste boligandelen. Komiteen påpeker at så store arealer vil være utfordrende å få programmert i dette området, og at grepet krever en samkjørt satsning av mange aktører. Det antas at strukturen er fleksibel for utbygging med noe mindre næringsareal.

Rodeo har foreslått en strategi med aktive fasader (midt i området og mot Suhms gate/Store Studio), åpne fasader (mot Blindernveien og parkaksen) og stille fasader. Åpne fasader innebærer en høy 1. etg. mot viktige gater/byrom for å muliggjøre lokal handel, service og studioleiligheter (kombinert bolig/arbeid). Stille fasader innebærer boliger i 1. etg., men direkte innganger fra gata som kan bidra til mer aktivitet og bruk av gata.

Komiteens vurdering er at aktive fasader i hovedsak må konsentreres mot torgene, og at disse må programmeres med lokal handel/service og evt. andre funksjoner som kan bidra til liv og aktivitet over døgnet. Dagligvarebutikk kan ligge ut mot Suhms gate og/eller Blindernveien. Høy 1.etg. ut mot hovedforbindelsen gjennom området er en fornuftig strategi som gir fleksibilitet for aktive fasader også her, dersom det blir marked for det.

Program

Alle forslagene innebærer et visst nivå av service til betjening av boligene, som dagligvarebutikk lagt ved Blindernveien og/eller Suhms gate/Store Studio. Andre programforslag, stikkordsmessig oppsummert:

- Kafé, kaffebar, enkle spisesteder (gjerne ved torg)
- Apotek, blomsterbutikk, matmarked, treningssenter (kan legges i hotellet)
- Sykkelhotell/-verksted,
- Lokalbibliotek, bydelshus
- Flerbrukshall (Rodeo), i sambruk med barnehage og skole. Skal være et behov i bydelen.
- Program knyttet til ”Den lærende byen” (Transborder): Kontorlokaler, ”co-working-spaces”, kodeklubb, inkubator, forskning, bydelsklasserom, studioleiligheter, ”Library 2.0” (jf. Deichmanske Tøyen), Vitenbarnehage.
- Teknisk museum (HRTB), som eksempel på alternativ bruk av kvartal.

Etter komiteens vurdering er det riktig med en høy boligandel i området i kombinasjon med lokal handel og service. Det er også vist interessante muligheter for kombinasjoner med andre funksjoner. Hvilken programkombinasjon man ender opp med er i stor grad avhengig av hvilke krav og ambisjoner som fremkommer fra både offentlige og private aktører i det videre arbeidet.

Barnehage

De fleste teamene har vist barnehage integrert i bystrukturen, på noe ulike steder. 4B har lagt barnehager ut mot parken nordvest for Kringkastingshuset, samt sentralt i området bak Radiokvartalet. PHC har lagt barnehager mot Halvor Blinderns grav og ved dagens Bamsebo barnehage. Rodeo har lagt en barnehage i en av basene mellom lamellene i øst, ved Marienlyst skole. Transborder har lagt en Vitenbarnehage ut mot parken ved Store Studio, slik at denne skal ha nærhet til Kringkastingshuset som "Arena for livslang læring".

Det må påregnes krav til innpassing av barnehage som min. dekker områdets eget behov. Plassering må ses i sammenheng med valg av plangrep for området. Komiteens vurdering er at det kan være fornuftig å legge barnehagens uteareal i tilknytning til de foreslått fredete uteområdene, slik arealene kan utnyttes uten at det går på bekostning av åpenheten rundt Kringkastingshuset.

5.7 Atkomst og parkering

Alle teamene har foreslått et tilnærmet bilfritt område med nedkjøring til p-kjellere enten tett på veiene eller noe lenger inn (HRTB). Alle har vist innkjøring både fra Suhms gate og Blindernveien, som gir en god fleksibilitet. HRTB har foreslått p-kjeller under hvert felt, etter et system der de ytterste delene av gatene får biltrafikk, mens de sentrale delene er bilfrie. Systemet gjør at hvert kvartal får bilatkost til p-kjeller, og at valgfriheten i utbyggingsrekkefølgen opprettholdes. De øvrige har organisert p-kjellere som større felles kjellere. Rodeo foreslår å bruke dagens p-anlegg og utvide dette til ett sammenhengende anlegg felles for hotell, næring og boliger, med inngang bl.a. fra parkaksen.

Det bør beregnes p-plasser til inntil 1650 leiligheter etter dagens norm. Parkering til næring o.l. kommer i tillegg. Det antas at arealbehovet kan ligge rundt 30.000 m² ekskl. boder, og at dagens p-anlegg på ca. 19.000 m² under bakken kan brukes.

5.8 Fleksibilitet og etappevis utbygging



NRK har vurdert nærmere hvor det er mulig å starte utbygging i området før NRK flytter ut. **Grønt** viser mulige utbyggingsområder mens NRK er i drift (omlegging av tekniske anlegg må påregnes). **Gult** viser utbyggingsområder som krever relokalisering av NRK-ansatte/-funksjoner, men som ikke inneholder kritisk kringkastingsfunksjoner. **Rødt** viser bygg med kritiske funksjoner som ikke kan røres før NRK har flyttet. Det kan også være et poeng å leie ut eksisterende bygg midlertidig i tidlige utbyggingsfaser, eller gjenbruke bygg innenfor den nye bystrukturen dersom utbyggingen skulle stoppe opp. Forslagene kan i varierende grad ta opp i seg disse mulighetene. Forslagene lagt over dagens bebyggelse følger som vedlegg 2.

HRTB har den strukturen som i størst grad følger av dagens bebyggelse, og som dermed er mest robust for ulike utviklingsscenarier. Strukturen er lagt opp slik at flere bygg kan bli liggende i strukturen uten at det går ut over forbindelsene i området. Det legges heller ikke opp til at området skal utformes på én helhetlig måte, noe som i større grad er tilfelle i de andre forslagene. Dette kan gjøre det mer aktuelt å la enkelte eksisterende bygg bli liggende i strukturen i kortere eller lenger tid uten at strukturen fremstår uferdig.

Alle forslagene gir mulighet til å starte med utvikling i de grønne feltene på illustrasjonen over. Det antas at man kan bygge ut mellom 50-70.000 m² BTA som et første byggetrinn mens NRK er i drift, hvis det blir aktuelt.

5.9 Naturverdier, klimatilpasning og miljø- og energiltak

De registrerte verdifulle forekomstene av gamle trær i området bevares i all hovedsak i forslagene, med noen unntak. Området rundt Halvor Blinderns grav berøres i alle forslagene (minst hos 4B, HRTB og Rodeo, og mest hos Transborder

og PHC). De registrerte forekomstene sammenfaller i stor grad med området som er regulert til bevaring (naturområde). Trærne foran og langs siden av Kringkastingshuset berøres ikke, med unntak av hos HRTB når det gjelder den nordligste forekomsten mot Fjernsynshuset. Rodeo, HRTB og Transborder berører randsonen av den absolutt største forekomsten av trær, i skråningen mot universitetsområdet. De minste forekomstene av trær nord for Fjernsynshuset vil måtte fjernes i alle forslagene, muligens med unntak av hos 4B.

Flere av forslagene peker på at fallforholdene i området egner seg godt for åpen overvannshåndtering med vannveier og dammer i tilknytning til parker eller byrom (4B, PHC, Rodeo, Transborder). Transborder og Rodeo har også pekt på mulighet for bekkeåpning. I følge kart fra Oslo kommune har det historisk gått et bekkeløp gjennom området med begrenset tilsig. Kontakt med Vann- og avløpsetaten viser at det kan være aktuelt å vurdere en gjenåpning av bekken, men at bekkeløpet i tilfelle må tilpasses ny bebyggelse.

HRTB peker på hvordan man bør tenke helhetlig rundt energi og miljø i hele prosessen fra byplan til bygg. Bebyggelsen har med sitt gode kollektivtilbud, nærhet til handel og service, kompakte urbane form, mulighet for gode solforhold og nærhet til grønne korridorer, et svært godt utgangspunkt både når det gjelder energibehov/klimagassutslipp og luftkvalitet. Mer konkret foreslår de å utnytte mulige synergier mellom universitetsområdet/næring og bolig når det gjelder fordeling av overskuddsvarme, sambruk av fasiliteter og parkering, og bildeling.

5.10 Infrastruktur i grunnen

Hovedledningene for VA går i ytterkant av området og har store dimensjoner, dvs god kapasitet. De bør altså kunne fungere langt i en ombyggingstid. Det er ingen luftstrekk med høyspentkabler, og høyspent i bakken kan skjøtes. Fjernvarme til Kringkastningshuset og Fjernsynshuset kommer nedenfra Suhms gate. Det er kun hvis man legger bebyggelse langt ned på siden av Kringkastningshuset at det ser ut som det kan være behov for større omlegginger. Infrastruktur i grunnen har ikke konsekvenser for vurdering av muligheter på dette nivået.

5.11 Grunnforhold

I vestre del av området under Kringkastingshuset og Store Studio er det grunt til fjell, mens det i det østre området er dypere til fjell med leirholdige masser over. Grunnforhold har ikke konsekvenser for vurdering av muligheter på dette nivået.

6 Vedlegg

Vedlegg 1: Beregning av uteoppholdsareal, torg og møteplasser i forslagene

Vedlegg 2: Forslagene lagt over dagens bebyggelse

Vedlegg 3-7: Komplette løsningsforslag

