

Att.: I hht. adresseliste

OSLO KOMMUNE	
BUREAU ØSTENSJØ	
23 APR 2008	
200700045-3	
AVD. SAKSBEH.:	AK 512

Vår ref.: 04080040

23.04.2008

Vedr.: Innhenting av forhåndsuttalelser Reguleringsplan for Ryensvingen 5-7.

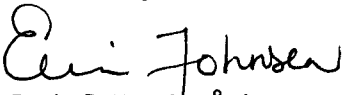
Jfr. planprosess i henhold til Plan- og bygningsetatens retningslinjer skal planskisse sendes til alle på varslingslisten for innhenting av eventuelle forhåndsuttalelser før saken sendes inn for behandling.

Det bes om at eventuelle merknader sendes inn senest 07.05.2008 til:

LINK signatur AS
Pb 285
7402 Trondheim

Eventuelle spørsmål rettes samme sted.

Med vennlig hilsen

for 
Svein Petter Agård
Sivilarkitekt

Vedlagt ligger følgende materiale:

- Planbeskrivelse
- Reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser
- Illustrasjonsplan
- Perspektiv av planlagt bebyggelse

Forslagsstillers planbeskrivelse **Ryensvingen 5 - 7 gnr, 149 bnr. 488.** **Planforslag til offentlig ettersyn** **Reguleringsplan**

Utarbeidet av: Link signatur AS for RS eiendom AS.

Innhold

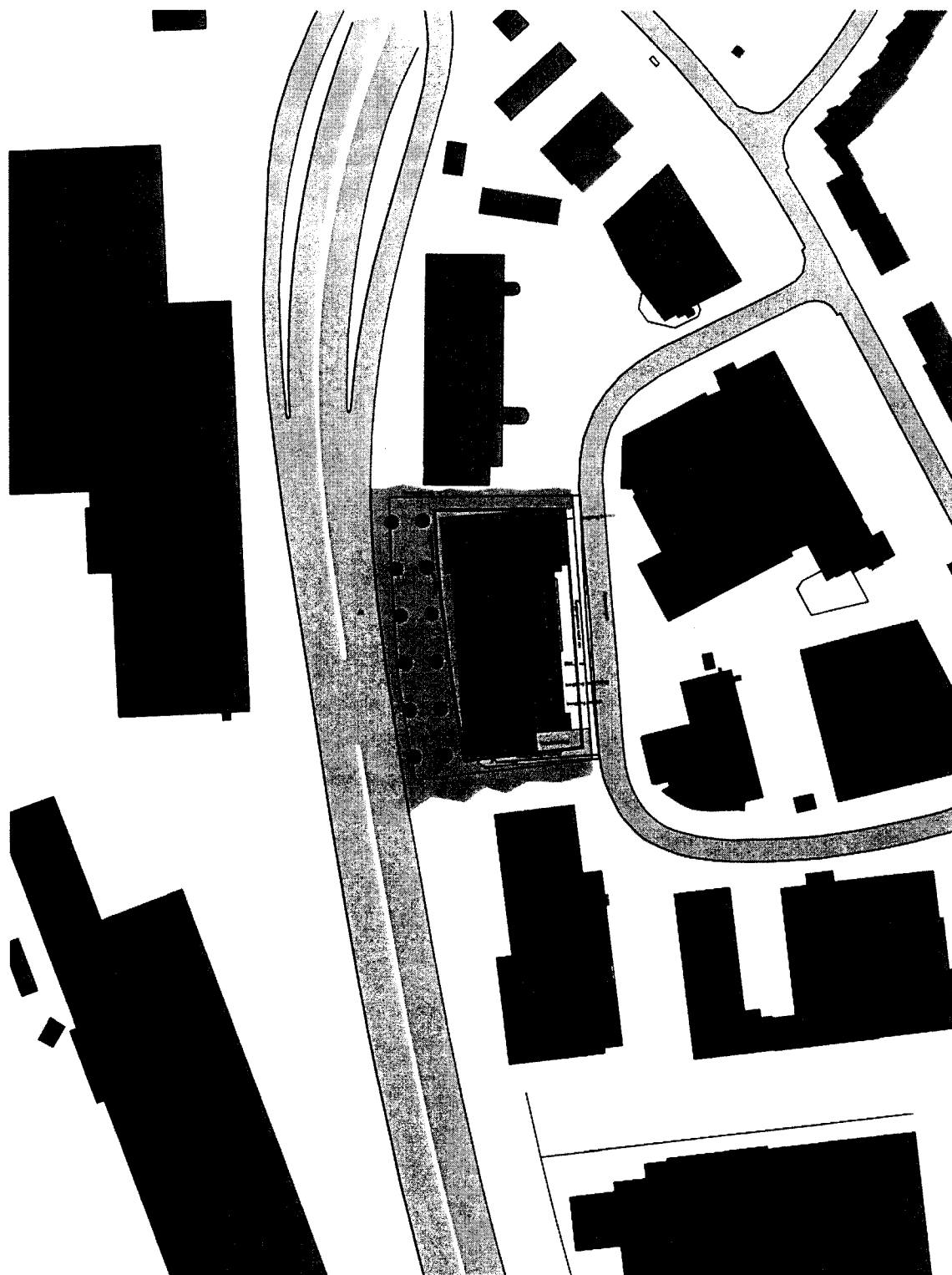
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	3
2. BAKGRUNN.....	4
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	4
3.1 Lokalisering og bruk.....	4
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer.....	4
4. PLANSTATUS.....	6
5. MEDVIRKNING.....	7
5.1 Innspill ved kommunalt samråd.....	7
5.2 Kunngjøringsinnspill.....	9
5.3 Forhåndsuttalelser.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	10
7. PLANSKISSEN.....	11
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET.....	14
9. ILLUSTRASJONER.....	16
10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK.....	

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Eiendommen Ryensvingen 5-7 ligger i et næringsområde på Ryen. Eiendommen er bebygd med lager og kontorbygg. Eiendommen ønskes regulert for å øke utnyttelsen og kunne etablere en forretning på området.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet ligger på Ryen i bydelen Østensjø, innenfor næringsområdet syd for Ryenkrysset. Øst for dette er det boligbebyggelse og vest avgrenses området av E6. Næringsområdet består av lager og kontorbygg i en til fire etasjer av varierende størrelse, men aktivitetene inkluderer også forretning og service. Selve planområdet inneholder i dag i hovedsak kontorer og noe lager.

Planområdet tilsvarer eiendommen Ryensvingen 5-7, gnr/bnr 149/488 samt et smalt tilgrensende belte langs E6, gnr/bnr 250/29.

3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Lite grønt preg per i dag bortsett fra randen mot E6.

Ingen friluftaktivitet. Trolig også et svært begrenset dyre- og planteliv.

Landskap

Næringsområdet Ryen ligger med en svak vestvendt helning mellom nord-sørgående høydedrag, Brannfjell i vest og Enebakkveien i øst. Planområdet ligger litt nord i nedre del av denne helning som bunner mot E6.

Verneinteresser

Byantikvaren har opplyst at det ikke er registrert nyere tids kulturminner innenfor planområdet eller i planområdets umiddelbare nærhet. Planområdet er allerede bebygd og preget av moderne forstyrrelse. Opprinnelig undergrunn er sannsynligvis omrotet og fjernet som følge av dette.

Miljøfaglige forhold

Støy fra veitrafikk:

Det er utført en analyse av støy fra E6 (Multiconsult seksjon Akustikk). Beregningen viser at bygninger i planområdet vil ligge i rød sone i henholdt til grenseverdiene for veitrafikkstøy gitt i Miljøverndepartementets veileder T-1442. Rød sone angir soner hvor det ikke bør oppføres bygninger med støyfølsom arealbruk.

Luftforurensning/lokalklima:

Luftforurensning for planområdet er utredet. (Cowi). Analysen konkluderer med at det må påregnes at det kan være noe høyere verdier for svevestøv enn anbefalt i Nye nasjonale mål. Dette er en situasjon som vil oppstå i store deler av Oslo. Verdiene menes å ikke være alarmerende høye. Der er noe forskjell på verdiene for svevestøv fra nærmest vegene til lengre vekk på tomten.

Biologisk mangfold:

Det er ikke utført registreringer av biologisk mangfold innenfor planområdet. Vegetasjonen på eiendommen består av noe gress og busker i randen mot E6, og det antas derfor at planområdet har et svært begrenset dyre- og planteliv.

Sol og skyggeforhold

I Mulighetsstudien sies det; "Planområdet er svakt hellende mot vest med gode solforhold bortsett fra terrengskygge fra Brannfjell når solinnfallsvinkelen beveger seg under 7,5 grader.

Radon

Helse- og Velferdsetaten anbefaler at tiltak mot radon utføres ved bygging av nye boliger, barnehager, skoler og arbeidslokaler i Oslo dersom en lokal vurdering ikke tilsier noe annet.

Forurensset grunn

Det vil være mistanke om forurensning på og ved eiendommer hvor potensielt forurensende virksomhet av type industri har vært lokalisert. Erfaringsmessig vil gammel byggegrunn hvor det er foretatt rivingsarbeider eller rehabilitering av bygninger i perioden 1950 – 1980 kunne være forurenset.

Trafikkforhold

Planområdet nås fra Ryensvingen. Nærmeste T-banestasjon er Ryen med en avstand på 415 meter. Busser stopper i Enebakkveien, avstand fra planområdet 250 meter. Enebakkveien er utpekt som hovedsykkelrute i Plan for hovedsykkelveinettet for Oslo. Adkomst for langveis biltrafikk er fra E6 via Ryenkrysset eller Sandstuveien.

Risiko- og sårbarhet

Konsekvensutredning for Sandstuveien 70 avdekket vanskelige grunnforhold ved E6.

Sosial infrastruktur

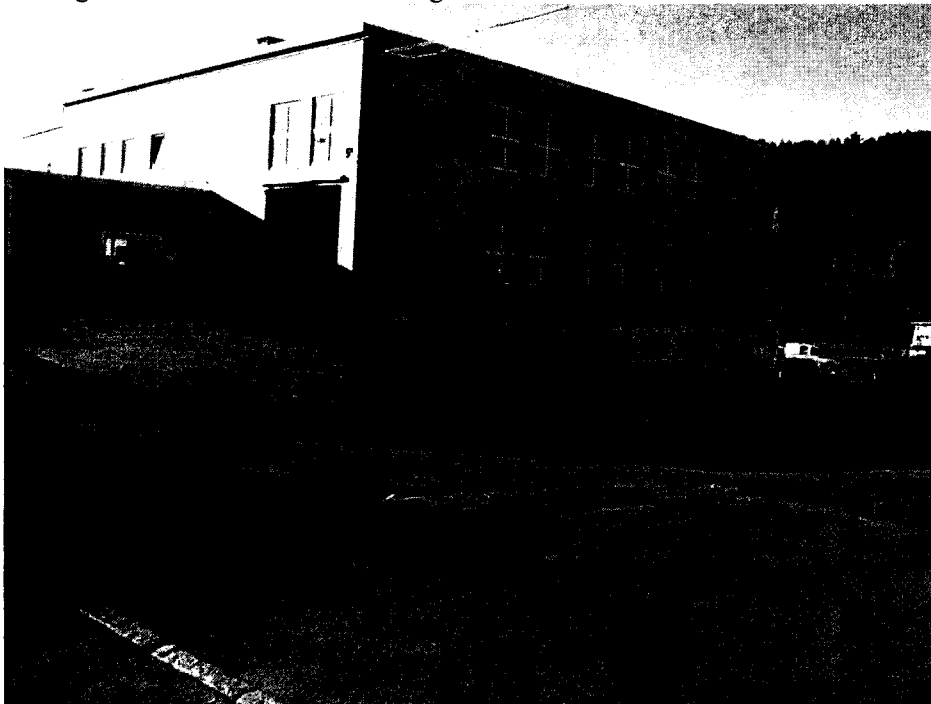
Innenfor planområdet og i dets umiddelbare omkrets er det næringsaktivitet og arbeidsplasser tilknyttet disse. Mot Enebakkveien er det noen offentlige funksjoner som betjener blant annet beboere på andre siden av Enebakkveien.

Teknisk infrastruktur

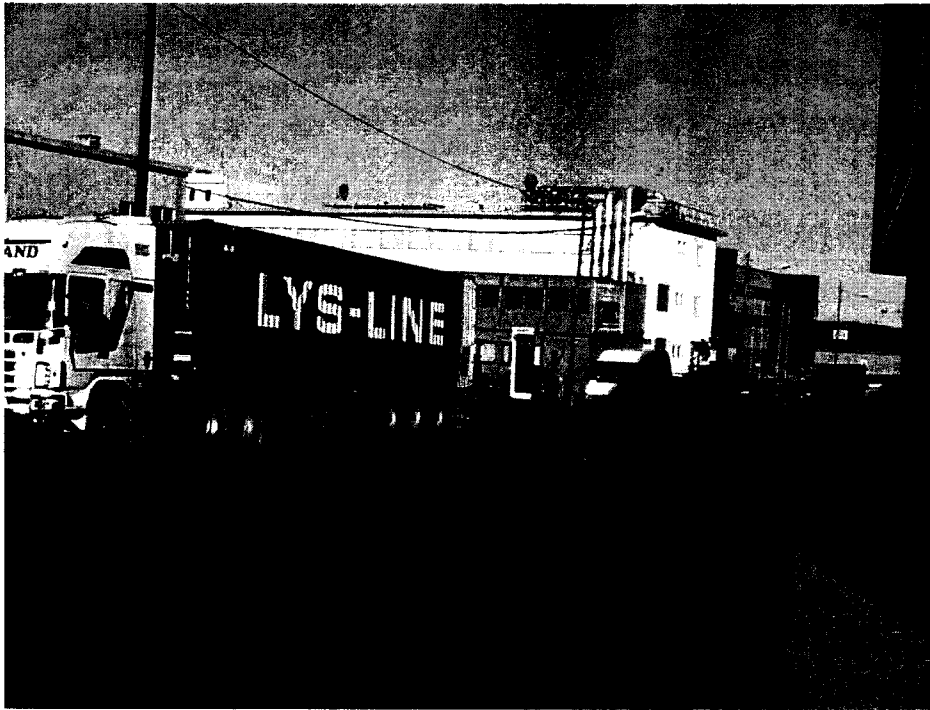
Kommunal hovedledning ligger inne på planområdet i ytterkant vest og like utenfor planområdet i nord. I planområdets sørøstre del ligger en trafokiosk. Ledningsnett følger planområdets østre kant.

Estetikk og byggeskikk

Planområdet og det øvrige av næringsområdet Ryen er bebygd med tradisjonelle lager og kontorbygg av varierende størrelse og uttrykk. Strukturen er åpen med stort sett frittstående bygninger. Mellomrommene mellom bygningene er i hovedsak manøvreringsareal, oppstillingsareal og parkering. Noen grønne lommer forekommer også.



Ryensvingen 7 sett fra Ryensvingen. I bakgrunn ses E6 og T-banehallen.



Ryensvingen 7, 5 og brakkebebyggelsen mellom disse. I bakkant ses Ryensvingen 3 med røde trappetårn. Ryensvingen i forkant.

Stedsutvikling

Planområdet ligger innenfor området som er drøftet i ”Mulighetsanalyse for et område på Ryen” utgitt av Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune 9. august 2002. Analysen konkluderer med at det vil være ”positivt med en utvikling fra dagen lagervirksomhet og lave utnyttelse mot mer arbeidsplassintensive virksomheter, arealeffektivisering og høyere utnyttelse.”

Planområdet ligger i en sone mot E6 hvor høye næringsbygg ønskes som en buffer mellom E6 og kommende boliger østenfor.

Barns interesser

Forslagsstiller er ikke kjent med at eiendommen benyttes som lekeareal for barn i området. E6 som barriere gjør at det er ingen mulighet for å gå gjennom området i retning Brannfjell.

Universell utforming

Planområdet heller svakt mot vest.

Juridiske forhold

Planområdet består av én eiendom eid av RS Eiendom AS. Reguleringsplanen er initiert av samme firma. Det er ingen kjente juridiske forhold som kan være til hinder for planen.

Interessemotsetninger

Det er ingen kjente interesseforhold innen, eller i nærheten av planområdet som kan være til hinder for planen.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Områdets ønskede utvikling er beskrevet i ”Mulighetsanalyse for et område på Ryen” utgitt av Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune 9. august 2002. Analysens utgangspunkt var ønske om å utvikle eiendommen Sandstuveien 70. Rapporten vil inngå som en del av underlagsmaterialet ved behandling

av prosjekter/reguleringsplaner innenfor analyseområdet. Analysen er ikke juridisk bindende eller et vedtak.

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, 1993:

Hensikten med retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging. Retningslinjene tar blant annet sikte på å klargjøre viktige prinsipper for hva som bør vektlegges i planleggingen. Blant annet skal det legges vekt på å utnytte mulighetene for økt konsentrasjon og utbygging i byggesonen i by- og tettstedsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge: De skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta arealer som brukes av barn og unge slik at de sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og andre helsefarer.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2004:

Ønsket om en bærekraftig byutvikling og prispippet om en samordnet utvikling av arealbruken og transportsystemet er overordnet for all arealplanlegging i Oslo kommune.

Det skal legges vekt på en utvikling av boliger og næring langs transportkorridorer og ved stasjonene i banesystemet (...)

Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner, Mars 2003.

Kommunedelplanen har rettslige bindende bestemmelser for etablering og utvidelse av kjøpesentre som tar utgangspunkt i kriterier for lokalisering av kjøpesentre der bruksarealet overstiger 4000m².

Ved prioritering av sentre på ulike nivå skal tilgjengelighet (spesielt kollektivtransport) tillegges stor vekt. Ryen er ett av byggeområdene for lokalisering av kjøpesentre i denne planen.

Kommunedelplan for Næringskorridor Oslo syd, januar 1994:

Legger til rette for næringsutvikling på ubebygde og uregulerte arealer på begge sider av Europaveien fra Ryen til bygrensen. Områdets grønne preg skal videreføres. Områdets beliggenhet inntil Europaveien, med T-banetilnytning og bussforbindelser, gir utgangspunkt for å oppnå meget god tilgjengelighet til næringsområdene. Områdets utbyggingspotensiale er også godt.

Gjeldende regulering

Gjeldende regulering, plan s-441, er fra 1956. Maks byggehøyde er i bestemmelsene satt til tre etasjer og u-grad 0,8. Ryensvingen 15 er regulert i en nyere plan, s-3632 fra 1997. Der er eiendommen regulert til kontor og industri i tre etasjer med en TU=176%. Ryensvingen 1 er i nyere regulering til kontor og industri i 4 etasjer med BRA 5600 m² (= TU ca 180%). Ryensvingen 8 ble 17.03.2004 vedatt omregulert med sikte på å oppføre ca 90 boliger i blokkbebyggelse.

Pågående planarbeid

Sandstuveien 70: Forslag om omregulering av Sandsutveien 70 for oppføring av næringsbebyggelse i 6-8 etasjer pluss 2 underetasjer, og ca 175 boliger ble lagt ut til høring i august 2007.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Liste over samrådsinnspill

1. Bydel Østensjø	15.01.2007
2. Friluftsetaten	12.01.2007
3. Samferdselsetaten	23.01.2007
4. Gravferdsetaten	15.01.2007
5. Byantikvaren	18.01.2007
6. Undervisningsbygg	23.01.2007
7. Vann- og avløpsetaten	12.01.2007

8. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	11.01.2007
9. Helse- og velferdsetaten	19.01.2007
10. Hafslund Nett AS	12.01.2007
11. Statens vegvesen	23.01.2007

Sammen drag av samrådsinnspill

- Bydel Østensjø, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Gravferdsetaten og Undervisningsbygg har ingen bemerkninger.
- Samferdselsetaten påpeker at avkjørsel skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer og i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig vei. Eventuelt fortau forbi avkjørsler skal være gjennomgående med nedsenket kantstein. Bredder for avkjørsler skal maks. være 6m. Kjøreadkomst til eiendommen bør fortrinnsvis samles til ett punkt. Parkering (også for sykler) skal være i henhold til kommunens enhver tids gjeldende parkeringsnorm. Veiloven stiller krav om byggegrense mellom kommunal vei og bebyggelse på 15m fra senterlinje regulert vei. Anmoder imidlertid i denne saken om at Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra Veiloven med inntil 6-8m fra kant regulert samlevei og 5m fra kant regulert adkomstvei. Det må tas inn i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal anlegges i henhold til Miljøverndepartementets T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Etaten påpeker at Enebakkveien har relativt høy ÅDT med 8500 kjøretøy pr. døgn med kødannelse i rushperioder. Ved eventuelt ny omregulering som medfører betydelig økning av utnyttelsen på eiendommen må det utføres en enkel trafikkanalyse for å få kartlagt hvilken betydning den foreslåtte utnyttelsen vil få i forhold til trafikkavvikling og fremkommelighet på det offentlige veinettet. Det må fokuseres på Enebakkeveien og tilknytningspunktene fra Ryensvingen. Dagens situasjon og fremtidige arealbruk og trafikkforhold må belyses. Analysen må også ta for seg trafiksikkerhetsmessige forhold. Etaten gjør oppmerksom på at Statens Vegvesen er forvaltningsansvarlig for E6.
- Byantikvaren bemerker at det ikke er registrert nyere tids kulturminner innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det kreves ikke arkeologisk registrering og de har ingen merknader vedrørende automatisk fredede kulturminner.
- Vann- og avløpsetaten bemerker det ligger hovedledning innenfor reguleringsområdet. De minner om at det ikke er tillatt å bygge nærmere hovedledning enn 2m og ber om at byggegrense må settes etter dette. Etaten gjør oppmerksom på at utbygger må påregne at det skal utarbeides egen plan som viser håndtering av overvann. Det er ønske om størst mulig grad av fordrøyning av vann på egen eiendom, fordrøyningsvolum bør ses i sammenheng med utvikling av utomhusplan.
- Helse- og velferdsetaten påpeker at planområdet er sterkt støyutsatt fra Ring 3 og ligger i ”rød sone”, og derved ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål. Det er behov for en støyfaglig utredning for å sikre at krav til innendørs støynivå i teknisk forskrift ikke overskrides i støyfølsomme lokaler (møterom, kontorer og lignende) Planområdet er utsatt for luftforurensing fra veitrafikken på E6. Det bør installeres partikkelfilter (jfr. TEK §8-32.1) for å sikre tilfredsstillende inneklima i bygget. Området har god kollektivdekning og parkering til ansatte bør begrenses mest mulig ved å legge laveste parkeringsnorm til grunn. Etaten anbefaler i tillegg å overveie andre miljøvennlige transportløsninger og vurdere mobilitetsplanlegging. SFTs grunndatabase gir oversikt over lokaliteter hvor det er mistanke om eller påvist forurenset grunn i Oslo kommune.
- Hafslund Nett har nettstasjon med tilhørende høy- og lavspent kabelanlegg i det aktuelle området. Bebyggelse må ikke redusere adkomsten til og ventilasjon av nettstasjonen. Det må ikke gjøres inngripen i terreng som medfører endring av overdekningen over kablene. Evt. flytting av anlegg eller bygging av nye, må i sin helhet bekostes av utbygger. I forbindelse med strømforsyning til nye anlegg eller forsterkning av eksisterende, må det tas tidlig kontakt med Hafslund slik at nødvendige tiltak kan igangsettes. Man vil da vurdere om det er behov for avsettelse av areal til nye nettstasjon eller ikke. Det er vedlagt informasjon om byggekrav til nettstasjon.
- Statens vegvesen har de samme krav som for Ryensvingen 9 og Sandstuveien 70 og viser i den forbindelse til deres brev datert 29.03.04 (saksnr. 200400629-10). I henhold til vegloven er det generell byggegrense på 50m fra riksvei, midtlinje i nærmeste kjøretretning. Det aksepteres imidlertid at byggegrensen reduseres til 40m fra regulert senterlinje på E6 slik som

i ”Mulighetsanalyse for et område på Ryen”. Etter vegloven skal arealet mellom E6 og byggegrensen ikke brukes til parkering eller private veier. Hele dette arealet, 22m bredt, kreves opparbeidet som grøntområde og reguleres spesialområde/parkbelte.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

- Samferdselsetatens innspill: Kommunale normer vil bli lagt til grunn ved utarbeiding av utomhusplan. Plassering av adkomst vil bli vist på reguleringsplan. Fortau og bredde på avkjørsel vil bli formet i henhold til innspill. Forslagstiller vurderer antall adkomstpunkter ut fra bygningens utforming og behov for hovedinnganger og lager/ parkeringsinnganger med det mål å unngå konflikter. Byggegrense på 5 meter fra veikant er tegnet inn på reguleringsplan. Det stilles krav til støyskjerming i reguleringsbestemmelsene. Trafikkanalyse er utført, se eget punkt i denne beskrivelsen.
- Vann- og avløpsetaten: Bygg kan ikke plasseres nærmere ledning enn to meter. En arm av hovedledning ligger over to meter utenfor planområdet i nord. En annen innenfor spesialområde parkbelte i en avstand over to meter fra grense til byggeområde. Plan for håndtering av overvann utarbeides samtidig med utomhusplan i forbindelse med en framtidig rammesøknad for bebyggelse.
- Helse- og velferdsetaten: Støyfaglig utredning er utført, se eget punkt i denne beskrivelsen. Installering av partikkelfilter og plassering av ventilasjonsinntak er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene. Laveste parkeringsnorm vil bli lagt til grunn i reguleringen. Etaten ber forslagstiller vurdere mobilitetspanelgging. Denne vurderingen tas i forbindelse med rammesøknad for bebyggelse. Håndtering av eventuelle forurensning av grunn og tiltak mot radon er ivaretatt i bestemmelsene og gjøres gjeldende for rammesøknad.
- Statens vegvesen: Arealet mellom E6 og byggegrense skal ikke brukes til interne veier eller parkering, men beplantes. Parkbelte bredde er 20 meter i henhold til kunngjøringsinnspill.
- Hafslund nett: I planforslaget legges det opp til flytting av trafo slik at den blir integrert i ny bygningsmasse. Adkomst til nettstasjon skal ivaretas gjennom prosjektering for rammesøknad etter Hafslund netts anbefalinger. Effektbehov for ny bebyggelse og eventuell ny nettstasjon vurderes i rammesøknad.

5.2 Kunngjøringsinnspill

Innkommne kunngjøringsinnspill følger som eget vedlegg.

Liste over kunngjøringsinnspill

1. Norges Handicapforbund	17.01.2008
2. Statens vegvesen	18.01.2008
3. Ruter (Oslo sporveier)	10.01.2008
4. Byantikvaren	08.01.2008
5. Helse- og velferdsetaten	07.01.2008
6. Viken fjernvarme	03.01.2008
7. Samferdselsetaten	02.01.2008
8. Trafikketaten	03.01.2008
9. Hafslund Nett	21.12.2007
10. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	17.01.2008
11. Brann- og redningsetaten	22.01.2008
12. Telenor	20.12.2007
13. Vann- og avløpsetaten	17.03.2008

Sammendrag av kunngjøringsinnspill

- Samferdselsetaten, Helse- og velferdsetaten, Byantikvaren, Hafslund Nett og Telenor har ingen ytterligere bemerkninger enn det som ble gitt i samrådsinnspillene.
- Norges Handicapforbund foreslår at en egen paragraf om universell utforming legges inn i bestemmelsene.

- Statens vegvesen viser til tidligere uttalelse datert 23.01.07, og har ingen øvrige merknader enn en rettelse når det gjelder hva de skrev om grøntbelte som ikke behøver være 22m, men 20m bredt som på naboeiendommene.
- Ruter er på generelt grunnlag fornøyd med bygging med høy utnyttning nær knutepunktet Ryen T. Av hensyn til bussens fremkommelighet nordgående på E6 mot Ryenkrysset, ønskes det kollektivfelt på sikt. Det er derfor viktig at det ikke oppføres bygninger som blir til hinder for etablering av kollektivfelt. De ser aller helst at det som en del av reguleringsarbeidet blir regulert kollektivfelt i deler av grøntområdet, og viser til brev som er vedlagt uttalelsen som tar opp samme problemstilling til reguleringsforslag for Sandstuveien 70.
- Trafikketaten bemerker at tiltaket ikke må medføre vesentlig økt parkering langs gategrunn. Parkeringsdekningen må være i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune (i tillegg min 5% av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede). Adkomstmuligheter i området må sikres.
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus minner om krav til risiko- og sårbarhetsanalyse i tilknytning til planen.
- Oslo brann- og redningsetat (OBRE) uttaler at planarbeidet må ta hensyn til forhold som påvirker OBREs mulighet for å utføre innsats i bygninger ved brann eller lignende. Det vises til § 7-28 i TEK og OBREs retningslinjer (vedlagt kunngjøringsinnspillet). Adkomst og tilgang på slokkevann er spesielt viktig, adkomst for OBREs utrykningskjøretøy til eksisterende bygninger eller omkringliggende eiendommer må ikke forverres/hindres. Dersom bebyggelsen får mer enn 4 etasjer forventes god tilgjengelighet for OBREs stigebiler/høyderedskaper til byggets fasader. De ber om at spesielle forhold rundt brannsikkerhet i parkeringskjeller tas i betraktning allerede i forbindelse med planarbeidet/planlegging av utomhusarealer. OBRE vil gi sterk generell anbefaling om bruk av sprinkelanlegg, og kommer gjerne med innspill om brannsikkerhet.
- Viken Fjernvarme opplyser om at området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og at Viken Fjernvarme planlegger å forsyne området med fjernvarme.
- Vann- og avløpsetaten har ingen bemerkninger på dette tidspunkt.

Forslagsstillers kommentarer til kunngjøringsinnspill

- Norges Handicapforbund: Egen paragraf om universell utforming er lagt inn i reguleringsbestemmelsene.
- Statens vegvesen: Spesialområde parkbelte dekker arealet innenfor 20 meter fra E6.
- Ruter: I likhet med planforslag for Sandstuveien 70, og i henhold til PBEs anbefalinger i mulighetsanalysen, legges et framtidig kollektivfelt ikke til grunn i dette reguleringsforslaget.
- Trafikketaten: Reguleringsforslaget forholder seg til Oslo kommunes parkeringsnorm.
- Fylkesmannen: Risiko- og sårbarhetsanalyse er vurdert på grunnlag av konsekvensutredning for Sandstuveien 70 og funnet unødvendig. Grunnundersøkelser skal gjennomføres ved byggesak.
- OBRE: Planforslaget er kontrollert i forhold til TEK og OBREs retningslinjer. OBREs innspill skal følges ved byggeprosjekt.
- Viken Fjernvarme: Nye bygg innenfor planområdet skal forberedes for mottak av fjernvarme.

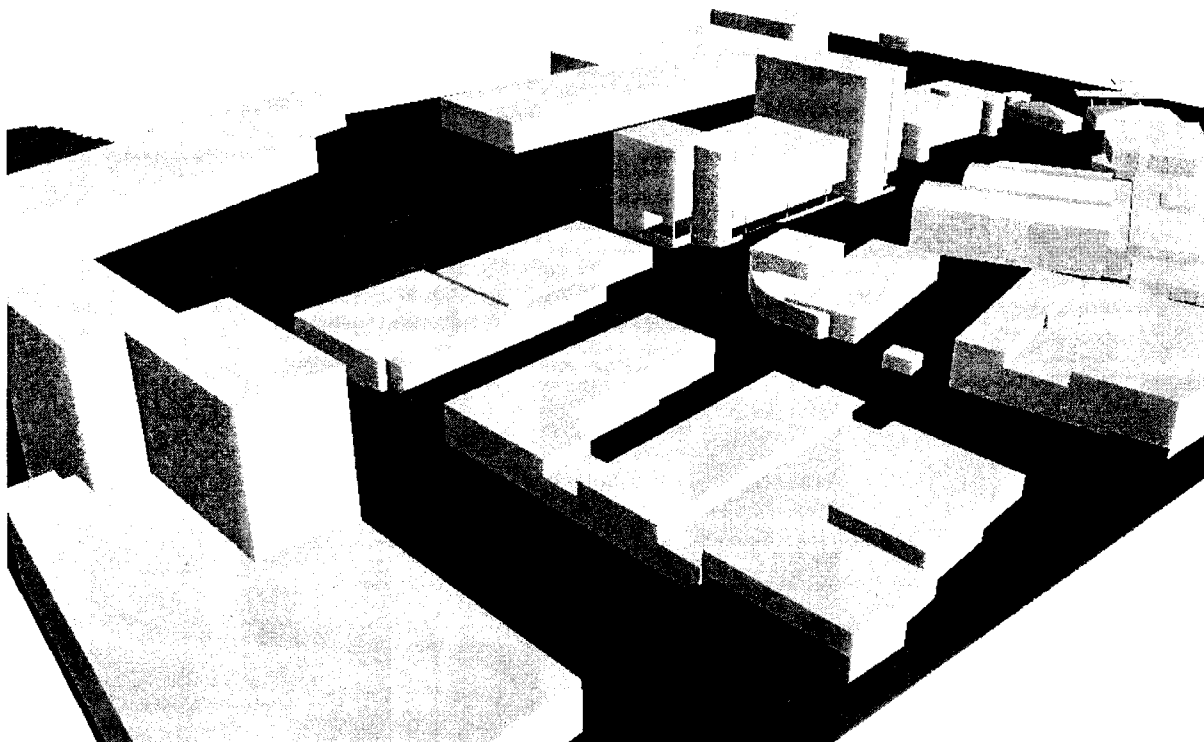
5.3 Forhåndsuttalelser

Liste over forhåndsuttalelser

Sammendrag av forhåndsuttalelser

Forslagsstillers kommentar til forhåndsuttalelsene

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE



Planforslaget er i henhold til "Mulighetsanalyse for et område på Ryen". Dette har fått positiv innstilling fra PBE.

De tillatte kotehøyder tilsvarer antall etasjer som er beskrevet som ønsket i Mulighetsanalysen, og de høyder som er fastsatt på reguleringsforslag for Sandstuveien 70.

I henhold til mulighetsanalysen er det ønsket en større utnyttelse av området og en økning av arbeidsplasser. Dette oppnås gjennom økt byggevolum og økt høyde, noe som gir en vesentlig økning i kontorareal. Eksisterende bebyggelse rives og et grøntbelte legges i en buffersone mot E6. Nybygg sammen med tydeliggjøring av den grønne sonen vil gi området en tydeligere karakter.

Adkomstforholdene til området forenkles ved at nåværende flere adkomster reduseres til en. Parkering legges under bakken slik at gateparkering i eksisterende situasjon avlastes.

7 PLANSKISSEN

Reguleringsplanen anses som en såkalt "detaljert reguleringsplan", d.v.s. at reguleringsplanen bl.a. redegjør for bebyggelsens plassering og høydebegrensning. Dette innebærer at det ikke vil være behov for etterfølgende bebyggelsesplan.

Reguleringsformål

Eiendommen foreslås regulert til Bygeområde forretning/kontor/trening, og Spesialområde parkbelte.

Grad av utnyttning og høyder

Maksimalt gesimshøyder er påført med kotehøyder på plankartet. Det tillates varierende høyder på henholdsvis kote, 167, 157 og 150. Disse høydene tilsvarer 4, 6 og 9 etasjer. Under bakken legges to etasjer med parkering.

Bruksareal næring er 18411 m² (inkludert parkeringskjellere). Dette gir %-BRA på 257% uten p-kjeller og %-BRA på 349 medregnet p-kjeller.
Bebyggd areal er 2424m². Dette gir %BYA på 80%.

Bebyggelsens plassering

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de på plankartet viste byggegrenser. Maksimalt høyder er oppgitt på plankartet.

Natur og ressursgrunnlaget

Landskap

Terrenget skråner lett mot vest og grenser mot E6 som laveste punkt. Bygningene vil ligge slik at hovedplan er i plan med adkomstveien Ryensvingen.

Verneinteresser

I følge byantikvaren er det ingen kjente forhold som skulle tilsi noen verneinteresser.

Miljøfaglige forhold

Støy fra veitrafikk

Den viktigste støykilden er E6. Støy fra andre anlegg, som t-bane, er marginale i forhold til denne slik at E6 er grunnlaget for støyvurderinger (Multiconsult) for planområdet. Planområdet ligger innenfor hva som defineres som rød sone, hvilket vil si at støyfølsom arealbruk ikke bør plasseres her. Et belte av bygninger ihht det mulighetsanalysen legger opp til, vil kunne skjerme betydelig mot støy fra E6 for eventuelt nytt boligområde østenfor planområdet. Eventuelle opphold mellom bygninger må tettes med støyskjermer av betydelig høyde. Dette vil det være naturlig å se nærmere på ved eventuell etablering av nytt boligområde vest for Enebakkveien.

Luftforurensning/lokalklima:

Luftforurensning for planområdet er utredet (Cowi). Analysen konkluderer med at det må påregnes at det kan være noe høyere verdier for svevestøv enn anbefalt i Nye nasjonale mål. Dette er en situasjon som vil oppstå i store deler av Oslo. Verdiene menes å ikke være alarmerende høye. Der er noe forskjell på verdiene for svevestøv fra nærmest vegene til lengre vekk på tomten. På baksiden i forhold til E6 er konsentrasjonene markert lavere enn på fremsiden. Arealer som blir liggende lengre unna E6 enn østsiden bygg i planområdet vil få luftkvalitet som er innenfor de anbefalte verdier i Nye Nasjomale mål. Bygningsrekker som ikke er helt sammenhengende vil i mindre grad forhindre at forurenset luft siver utover til sidene.

Sol og skyggeforhold

Planskissen er i henhold til ”Mulighetsstudie for et område på Ryen”. Bebyggelsen i planområdet ligger innenfor de anbefalte byggehøyder. På grunn av terrengets helning og skyggeeffekten fra Brannfjell bør den høyeste bebyggelsen legges inn mot Brannfjell, langs E6.

En 12 etasjes bygning gir en skyggelengde kl 1700 om sommeren, som samsvarer med den anbefalte avstand fra E6 ut fra hensyn til luftforurensning. Planforslaget har bebyggelse på maksimalt 9 etasjer, dog med 5 meter etasjehøyde for første og andre etasje.

Radon

Det foreligger ingen vurderinger som tilsier at det ikke kan være for høye verdier av radon. Derfor legges Helse- og velferdsetatens anbefaling om at tiltak utføres til grunn. Det er i bestemmelsene stilt krav til at det ved søknad om rammetillatelse skal redegjøres for evt. radonfare.

Trafikkforhold**Trafikkgenerering**

Innen planområdet er det lite trafikk. Forventet endring av trafikksituasjon er gjort rede for i trafikkanalysen (Sweco Grøner). Denne sier at planlagt utbygging vil gi en moderat trafikkøkning i planområdet som ikke antas i særlig grad å påvirke trafikkavviklingen i kryssene med Enebakkveien.

Parkering

Parkering skal følge kommunal norm slik beskrevet i Mulighetsanalysen. Parkering vil skje i kjeller under bebyggelsen og på bakkeplan i tilknytning til innganger vendt mot Ryensvingen. Utvendig parkering vil være innenfor byggeområde foretning / kontor. Parkering skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

Trafikksikkerhet

Forhold rundt trafikksikkerhet er tatt opp i trafikkanalysen. ”Kryssene mellom Enebakkveien og Ryensvingen regnes ikke som ulykkesbelastede kryss i dagens situasjon, og det er ikke forventet at denne vil øke etter utbygging av Ryensvingen 5-7.” Planforslaget legger ikke opp tiltak innenfor trafikksikkerhet.

Det er utarbeidet trafikkanalyse for planområdet. (Sweco Grøner) Denne konkluderer med at den planlagte utbyggingen av Ryensvingen 5-7 vil gi en moderat trafikkøkning i planområdet som ikke antas i særlig grad å påvirke trafikkavviklingen i kryssene med Enebakkveien.

Risiko- og sårbarhet

I kunngjøringsinnspill minner Fylkesmannen om krav til Risiko- og sårbarhetsanalyse. Konsekvensutredning for Sandstuveien 70 avdekket vanskelige grunnforhold ved E6. Ut over dette avdekket ikke denne konsekvensutredningen øvrige forhold aktuelle for ROS-analyse. Samme forhold legges til grunn for dette planforslaget. Det må da redegjøres nærmere for grunnforhold i forbindelse med rammesøknad.

Sosial infrastruktur

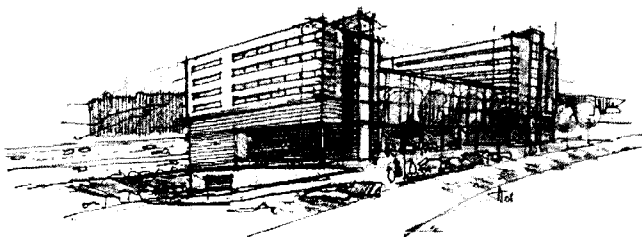
Planområdet og tilgrensene områder er næringsarealer med kontor og lagervirksomhet. Mennesker som oppholder seg her er enten tilknyttet bedriftene eller er kunder av disse. I Ryensvingen 1 er det kommunale servicekontorer slik at beboere i området har tilknytning dit.

Teknisk infrastruktur

Det ligger kommunale hovedledninger for vann og avløp langs vestsiden av planområdet. Denne ligger i parkbeltet og vil ikke komme i konflikt med regulert byggelinje. Arm av samme ledningsystem ligger i omtrent to meters avstand nord av planområdet. I sørøstre hjørne ligger en nettstasjon. Tilhørende ledningsnett følger planområdets grense mot øst, altså med over fem meters avstand til byggegrense.

Estetikk og byggeskikk

Planforslaget følger anbefalingene i mulighetsanalysen med en kombinasjon av lamellstruktur og tett bebyggelse mot E6. Det er også i samsvar med innlevert planforslag for Sandstuveien 70. Materialer og uttrykk vil bli utarbeidet i fremtidig plansak.



Skisse; Mulig fremtidig bygg.

Stedsutvikling

Planforslaget vil bidra til en stedsutvikling slik det er uttrykt ønske om i Mulighetsstudien. Dette gjennom høyere utnyttelse, økt arbeidsplassintensitet og skjerming av områder østenfor planområdet mot støy og støv fra E6.

Barns interesser

Barn antas å i svært liten grad benytte seg av området. Planen er i sin helhet tilegnet forretnings- og kontorformål slik at barns bruk ventes ikke å øke.

Universell utforming

Universell utforming er tatt med i reguleringsbestemmelsene som en egen paragraf.. Tilgjengelighet gjøres ved trinnfri adkomst fra Ryensvingen til hovedinganger på bakkeplan.

Juridiske forhold

Utbyggingsavtale har ikke vært tema i reguleringsaken så langt. Det er ikke varslet at det skal inngås utbyggingsavtale for området.

Gjennomføring

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Datagrunnlag og metoder

Overordnede planer og mål

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer.

Kommuneplan 2004.

Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner, Mars 2003.

Kommunedelplan for Næringskorridor Oslo syd, 1994.

Gjeldende regulering.

Mulighetsanalysen for et område på Ryen.

Økt utnyttelse innenfor planområdet er i tråd med konklusjonen i Mulighetsanalysen. God kollektivdekning vil utnyttes gjennom Mulighetsanalysens anbefaling av en parkeringsnorm som for tett by. Oppføring av høyere og tettere bebyggelse som buffer mot E6 er gunstig for skjerming av fremtidige boliger øst for planområdet. Planforslaget vurderes å være ihht overordnede planer og mål.

Natur- og ressursgrunnlaget

Planforslaget har ingen konsekvenser for friluftsinnteresser, natur- og ressursgrunnlag i området.

Landskap

Foreslåtte plan er i henhold til Mulighetsanalysen. Planforslaget vil ikke ha konsekvenser for landskapet utenfor planområdet.

Verneinteresser

Planområdet eller områdene rundt har ingen verneinteresse.

Miljøfaglige forhold

Luftkvalitet/støy fra veitrafikk

Luftkvalitet er gjort rede for i egen rapport om dette. Tiltaket medfører ingen økning i luftforurensning, men er tiltenkt en egenskap i å begrense mengden forurensning fra E6 mot bebyggelse øst av planområdet. Det samme gjelder støy, hvor bebyggelsen i planen skal ha en barrierefunksjon for bebyggelse øst av planområdet.

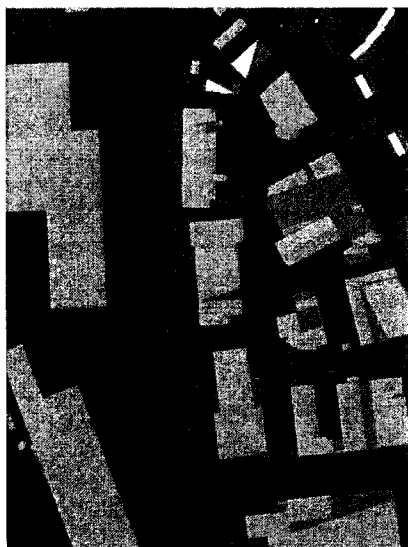
Biologisk mangfold:

Planområdet i dag har svært begrenset biologisk innhold. Det som er består av plen rundt bygg og plen/kratt i et belte mot E6. Reguleringen vil føre til beplantning i et parkbelte mot E6. Det er ikke gjort noen vurdering på om det vil øke det biologiske mangfoldet.

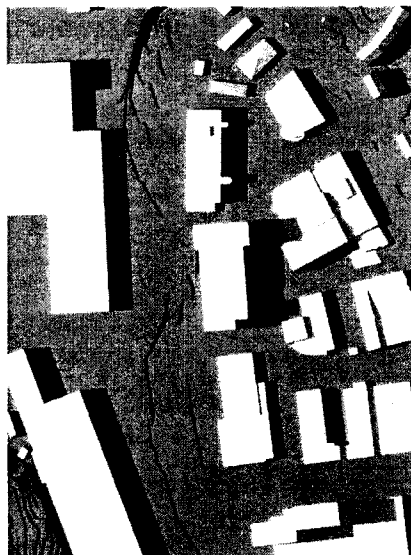
Sol og skyggeforhold

Sol og skyggeforhold er beskrevet i Mulighetsanalysen. Planforslaget foreslår en bebyggelse som ligger innenfor anbefalingene i analysen.

Illustrasjon av solforhold.



21. mars kl 1800



21. juni kl 1800

Radon

Evt. radonfare skal undersøkes i forbindelse med søknad om rammetillatelse for tiltakene.

Trafikkforhold

Trafikkgenerering

Forventet endring av trafikksituasjon er gjort rede for i trafikkanalysen. Denne sier at planlagt utbygging vil gi en moderat trafikkøkning i planområdet som ikke antas i særlig grad å påvirke trafikkavviklingen i kryssene med Enebakkveien.

Trafikksikkerhet

Forhold rundt trafikksikkerhet er tatt opp i trafikkanalysen. ”Kryssene mellom Enebakkveien og Ryensvingen regnes ikke som ulykkesbelastede kryss i dagens situasjon, og det er ikke forventet at denne vil øke etter utbygging av Ryensvingen 5-7.”

Risiko- og sårbarhet

Planen innebærer ikke økt risiko for naboer. Det skal gjennomføres grunnundersøkelse slik at forventede utfordringer er avdekket før det startes byggesak.

Sosial infrastruktur

Planområdet og tilgrensende områder er næringsarealer med kontor og lagervirksomhet. Mennesker som oppholder seg her er enten tilknyttet bedriftene eller er kunder av disse. I Ryensvingen 1 er det kommunale servicekontorer slik at beboere i området har tilknytning dit.

Teknisk infrastruktur

Det ligger kommunale hovedledninger for vann og avløp langs vestsiden av planområdet. Denne ligger i parkbeltet og vil ikke komme i konflikt med regulert byggelinje. Arm av samme ledningsystem ligger i omtrent to meters avstand nord av planområdet. I sørøstre hjørne ligger en nettstasjon. Tilhørende ledningsnett følger planområdets grense mot øst, altså med over fem meters avstand til byggegrense.

Estetikk og byggeskikk

Planforslaget følger anbefalingene i mulighetsanalysen med en kombinasjon av lamellstruktur og tett bebyggelse mot E6.

Stedsutvikling

Planforslaget er i tråd med Mulighetsanalysen som konkluderer med at utnyttelsen bør økes for å gjøre nytte av stedets gode kollektivdekning.

Handel

Vista analyse har med bakgrunn i planlagt etablering på Ryensvingen 5-7 utarbeidet en handelsvurdering med følgende konklusjoner: Innen sport og leker vil være positivt for bydelen hvis det tilrettelegges for 4000 kvm handelsflate innen disse vareslagene. Innen elektriske bør det kunne tilrettelegges 3000 kvm handelsflate dersom en skal ha et tilbud som dekker halvt forventet forbruk i bydelen. Innen kjøkken og belysning kan tilbudet økes med 2000 kvm for å tilby halve behovet i bydelen.

En utvikling i Østensjø bydel vil være viktig for å opprettholde et lokalt tilbud, redusere transportomfanget ut av bydelen (primært mot Alna/Furuset) men samtidig tilrettelegge for tilbud der folk bor, selv om de må bruke bil for å handle de varene de har behov for. I motsatt fall vil det oppstå stadig sterkere konkurranse fra det konkurrerende tilbud både i Oslo, men også i Akershus.

Manglerud senter er i dag en møteplass med bespisning, shopping og et godt tilbud i lokalmiljøet. En utvikling for andre kategorier varer egner seg svært bra rundt Ryenkrysset og mulighetsstudien for Ryen åpner for en utvikling av denne kategori handel på området.

Det er tatt inn i forslag til bestemmelser at det ikke skal etableres handel som vil kunne gi konkurranse med Manglerud senter jfr. handelsvurderingens konklusjoner.

Barns interesser

Barn antas å i svært liten grad benytte seg av området. Planen er i sin helhet tilegnet forretnings- og kontorformål slik at barns bruk ventes ikke å øke.

Universell utforming

Utbyggingen vil ikke ha konsekvenser for universell utforming utenfor planområdet.

Juridiske forhold

Det kan ikke ses at planforslaget påvirker juridiske forhold utenfor egen plangrense.

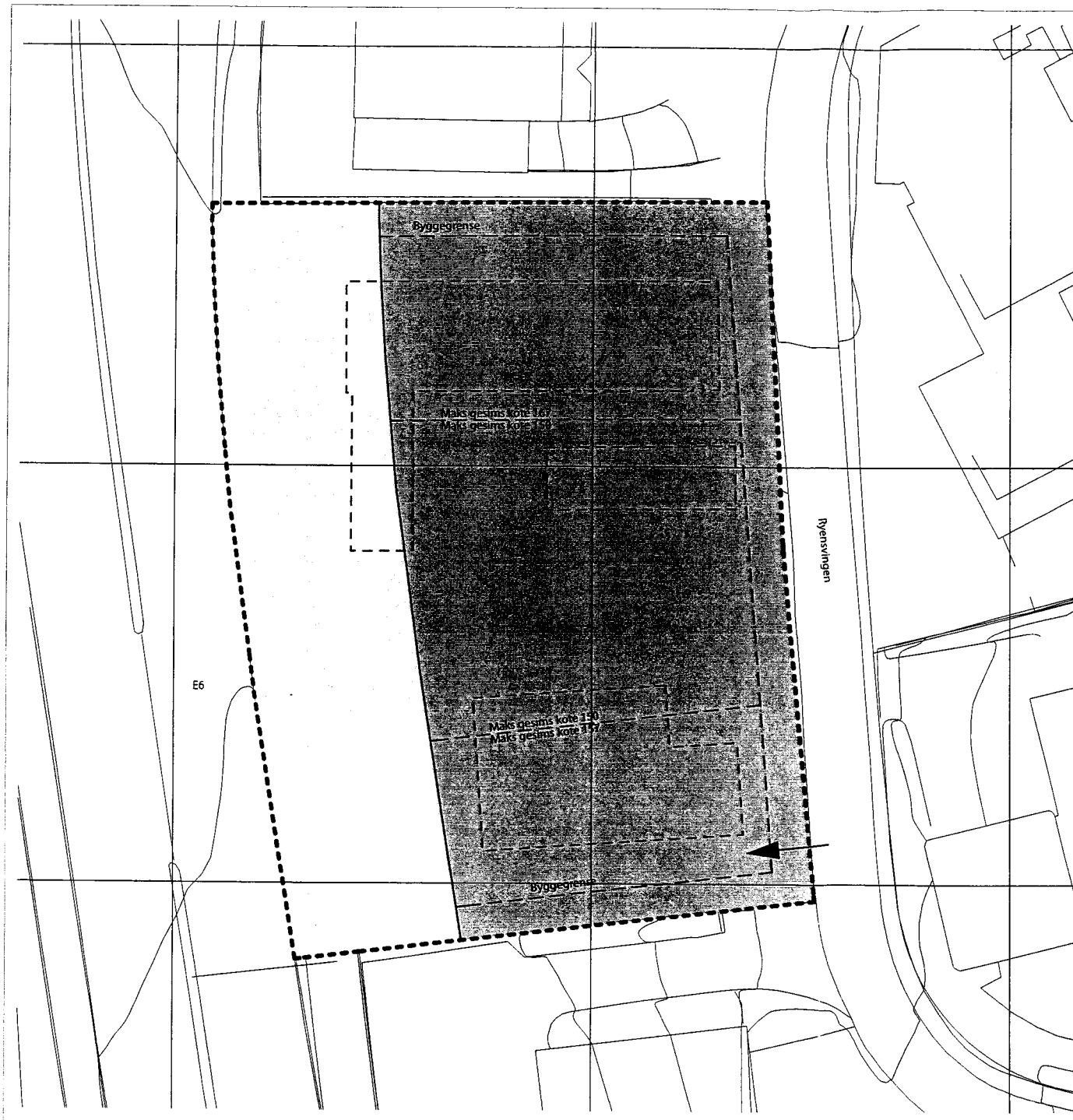
Andre forhold

Det er en mulig interessekonflikt i forholdet mellom tiltakshavers ønskede forretningsareal i eget bygg og kommunens ønskede forretningsareal innen området.

9. ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget. Følgende illustrasjoner er utarbeidet som støtte til forslag til plankart og bestemmelser:

- Illustrasjonsplan med snitthenvising
- 3 snitt
- Perspektiv av planlagt bebyggelse
- Sol- og skyggekart

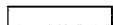


TEGNFORKLARING

PLAN OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL

SPESIALOMRÅDER (600)

(Pbl. §25,1. ledd nr. 6)



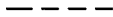
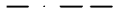


 Spesialområde; Parkbelte i industristrøk (611)

KOMBINERTE FORMÅL (900)

(Pbl. §25,1. ledd nr. 1)

 Annet kombinert formål (990)

LINJESYMBOLER

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert kant kjørebane
-  Omriss av bygg som rives
-  Anvisning av avkjørsel

0 10 20 30 40 50



Ekvidistanse 1 meter

Ryensvingen 5 - 7

Forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr/bnr 149/488.

Forslagstiller: LINK signatur as

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnummer	Signatur

Målestokk: 1:500

Tegn.nr.:

Kartblad:

Saksb./Tegn.: SPA

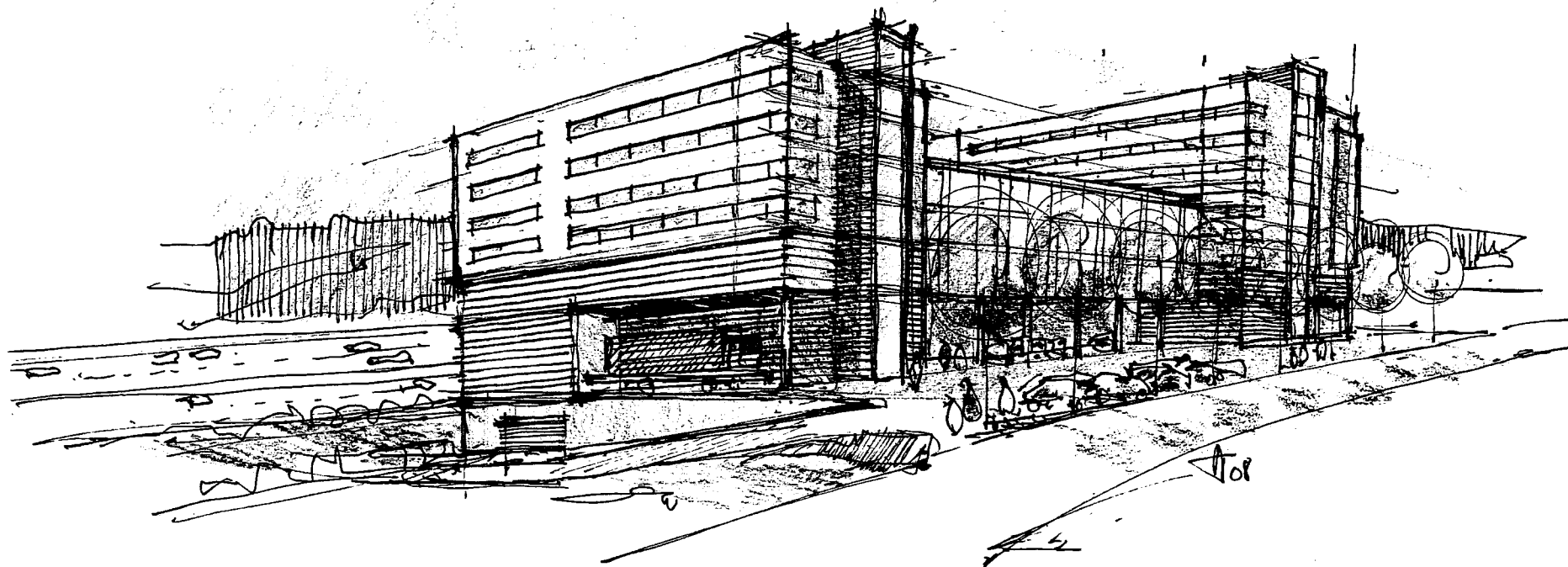
Dato: , Revisjon:

LINK
SIGNATUR

LINK signatur as

Team Oslo
Elveveien 81
1366 Lysaker

Telefon: +47 67 12 43 11
Telefaks: +47 67 12 43 17
E-post: lysaker@link-signatur.no



Planskisse

Grunnlagstegning / Indeks:

LINKSIGNATUR

Telefon: +47 67 12 43 11
Telefax: +47 67 12 43 17
E-post: lysaker@link-signatur.no

Håndperspektiv

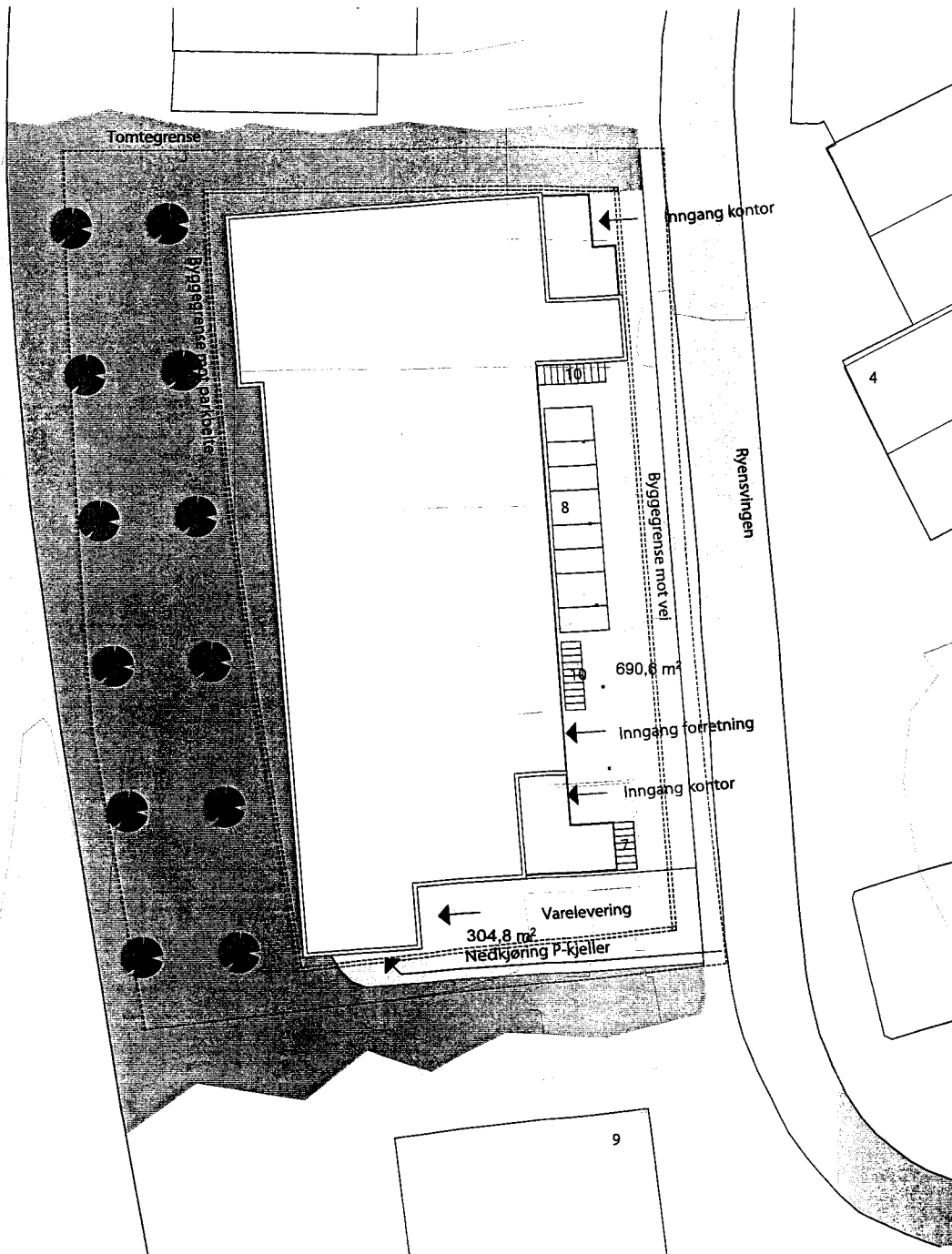
Ryensvingen 5-7

Tegn.nr
A. -10

Indeks

Mål: Dato: 18.04.2008 Tegn.: GOM Kontr.: Godkj.: Ansv.: Rev.dato:

E6



Planskisse

Grunnlagstegning / Indeks:



LINKSIGNATUR

Telefon: +47 67 12 43 11
 Telefax: +47 67 12 43 17
 E-post: lysaker@link-signatur.no

Utomhus

Ryensvingen 5-7

Tegn.nr
A. -01



Mål: 1:500 Dato: 01.04.2008 Tegn.: SPA Kontr.: Godkj.: Ansv.: Rev.dato:

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
RYENSVINGEN 5-7.
Gnr.149 Bnr.488**

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer og datert dato. *Kartnummer og dato vil bli utfylt av Plan- og bygningsetaten*

§ 2 Formål

Området reguleres til:
Spesialområde.

- Parkbelte i industristrøk.

Kombinert formål.

- Kontor, forretning, trening - helse.

§ 3 Fellesbestemmelser

Det skal ikke etableres handel som vil kunne gi konkurranse med Manglerud senter jfr. konklusjoner i Handelsvurdering fra Vista Analyse, mars 2008.

§ 4 Utnyttelse

Totalt tillatt utnyttelse skal ikke overstige 257% BRA.

§ 5 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser / grenser mellom ulike høyder og med de maksimale gesimshøyder som vist på plankart. Eventuelle sikkerhetsgjerdene for takterrasser regnes ikke med for gesimshøyde.

§ 6 Utforming

Bebyggelsen skal ha flate tak eller tilnærmet flate tak.

§ 7 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel til Ryensvingen som vist på plankart. Avkjørsel skal ha sikt- og stigningsforhold ihht gjeldende kommunale normer og må i størst mulig grad anlegges vinkelrett.

§ 8 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm, det laveste nivå innenfor norm for tett by.

Minst 5% av parkering skal tilrettelegges for bevegelsehemmede. Disse bør legges på de plasser som er nærmest innganger eller heiser, og ha plasser som er tilgjengelige for både ansatte og besøkende.

Maksimal overflateparkering på tomten er 20% av tomteareal. Bilparkeringsplasser og sykkelparkering skal anordnes i samsvar med godkjent utomhusplan. Øvrige bilparkeringsplasser skal etableres i garasjeanlegg under bebyggelse.

§ 9 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av tomta. Planen skal vise avkjørsler, parkeringsplasser, sykkelparkering, møblering, belysning, beplantning, snøopplag, forstøtningsmurer, trapper m.v. Planen skal vise gammelt og nytt terreng samt håndtering av overvann. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med rammetillatelse. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 10 Spesialområde, parkbelte

Området skal opparbeides parkmessig med trær. Området skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for tiliggende felt. Det tillates ikke veier eller parkeringsplasser i parkbeltet.

§ 11 Miljøkrav

- Støy:

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller senere vedtatte retningslinjer, skal følges for å ivareta støy fra trafikk.

- Luftforurensning:

Ny bebyggelse skal ha balansert ventilasjonssystem og bør ha inntak på østsiden og nord i bygget. Det bør uansett plasseres høyest på bygget samt ha støvfilter.

- Forurensning i grunn.

Ved terrenginngrep gjelder Forurensningsforskriftens § 2. "Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider".

- Radon.

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for eventuell radonfare.

- Overvannshåndtering:

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann ved søknad om rammetillatelse.

- Fjernvarmetilknytning:

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for tilknytningsplikt til fjernvarme. Bebyggelsen skal tilrettelegges for fjernvarme.

§ 12 Universell utforming.

Universell utforming skal legges til grunn for gjennomføring av tiltaket med tilhørende uteområder.

§ 13 Rekkefølgebestemmelser

Det må foretas en grunnundersøkelse tilpasset planlagt bebyggelse før rammetillatelse gis.