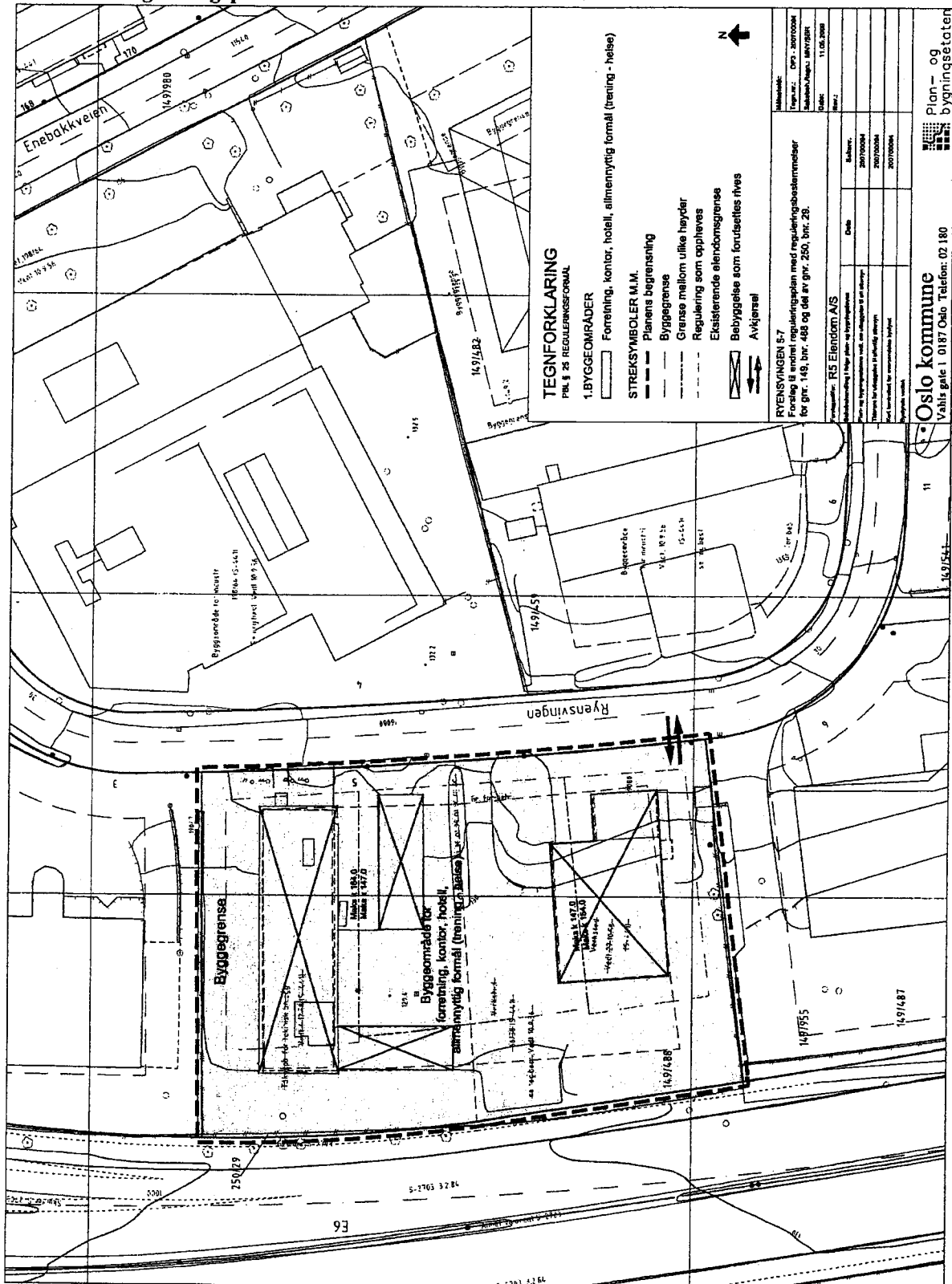


Forminsket reguleringsplankart



**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
RYENSVINGEN 5-7.**

Gnr.149 Bnr.488 og del av Gnr.250 Bnr.29

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP3 200700094 og datert 11.05.2009.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bygeområde for forretning, kontor, hotell, allmennyttig formål (trening – helse)

§ 3 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 11 364 m².

Tillatt bruksareal for forretning skal ikke overstige BRA = 2 500 m², trening – helse skal ikke overstige BRA = 2 500 m².

Arealer under terreng som inngår i beregningen av BRA:

- 0 % der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 m
- 50 % der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m
- 100 % der avstanden er over 1,5 m.

Parkeringsareal på terreng skal tas med ved beregning av BRA.

§ 4 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og grenser mellom ulike høyder og med de maksimale gesimshøyder som vist på plankartet.

Eventuelle sikkerhetsgjerder for takterrasser kan oppføres over de viste høyder.

§ 5 Utforming

Området skal bebygges med en variasjon mellom høy og lav bebyggelse, både i material – og fargebruk. Den høyere bebyggelsen skal fremstå som enkeltstående bygg. Bebyggelsen skal ha flate tak eller tilnærmet flate tak.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygging skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

§ 6 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist på piler på plankartet.

§ 7 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

Parkeringen skal anordnes i garasjeanlegg under bebyggelsen. Kun 12 plasser kan tillates på terreng. Disse skal legges nærmest innganger eller heiser. Minst 5 % av parkeringsplassene skal etableres for orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 8 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av tomta. Planen skal vise eksisterende og nytt terreng, avkjørsel, parkeringsplasser, sykkelparkering, møblering, belysning, beplantning mot vest, nord og syd og med trekk mot Ryensvingen, snøopplag, forstøtningsmur, trapper m.v.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen.

Utearealene skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 9 Miljøkrav

Anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket.

§ 10 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 drensvann ved søknad om rammetillatelse.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 06.05.1997, lagt ut til offentlig ettersyn:

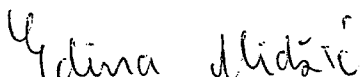
Forslag om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Ryensvingen 5-7, gnr. 149 bnr. 488 og del av gnr. 250 bnr. 29, som omreguleres fra Byggeområde for industri – Verksted til:

- Byggeområde for forretning, kontor, hotell, allmennyttig formål (trening – helse)

som foreslått av R5 eiendom AS, vist på kart merket OP3 200700094 og datert Plan- og bygningsetaten 11.05.2009.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

03/06-2009


Edina Midzic
avdelingsleder


Mona Nygård
saksbehandler

Vedlegg 1.

Vedlegg: _____
Forslagsstillers planbeskrivelse – side 1 av 24

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

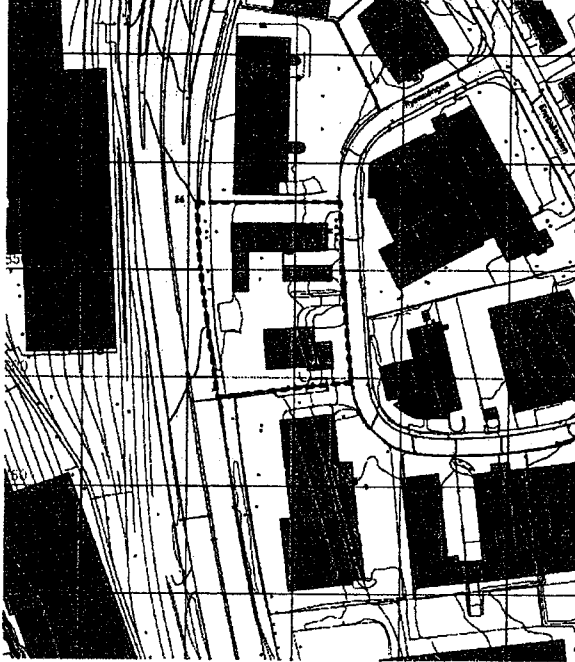
Utarbeidet av: Link Signatur AS for R5 eiendom AS.

Innhold

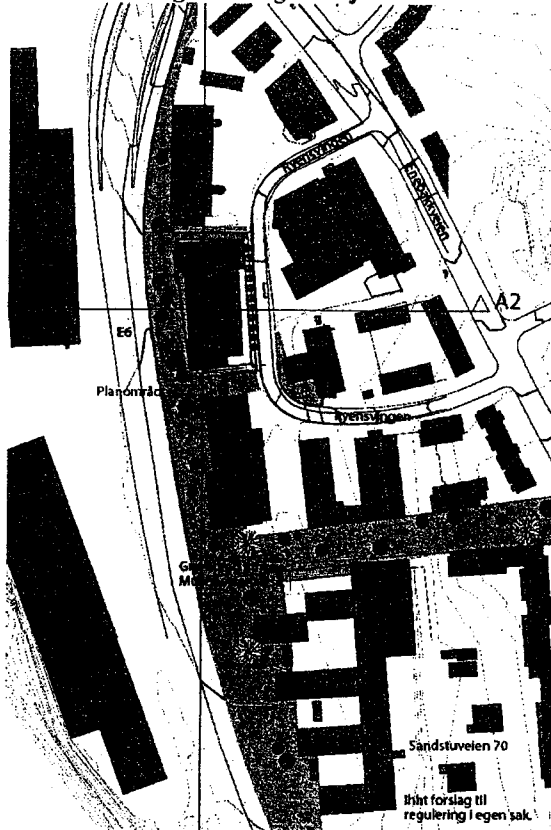
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	2
2. BAKGRUNN.....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk.....	3
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer	3
4. PLANSTATUS.....	6
5. MEDVIRKNING	7
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	7
5.2 Kunngjøringsinnspill	9
5.3 Forhåndsuttalelser.....	10
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	12
7. PLANFORSLAGET.....	13
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET.....	16
9. ILLUSTRASJONER	20

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, produksjon- og kontorbygg, og virksomhet forøvrig inkluderer bla industri og anlegg. Eiendommen ønskes regulert for å øke utnyttelsen og gi mulighet for etablering av hotell, kontor, forretning og trenings- helsestudio 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 i vest avgrenses området av E6. Næringsområdet består av lager, produksjons- og kontorbygg i en til fire etasjer av varierende størrelse, men aktivitetene inkluderer også forretning og service. Selve planområdet inneholder i dag varierende virksomhet innen bygg/anlegg, produksjon/industri og kontor og lager.

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

Det er foretatt en vurdering på om det kunne være hensiktsmessig å ta med tilliggende næringsseiendommer i en felles reguleringsplan. Det ble imidlertid konkludert med at tilliggende eiendommer består av bygningsmasse med virksomhet og fremtoning som tilsier liten interesse og behov fra deres side for å innlemmes i en omregulering på nåværende tidspunkt.

3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende 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.

Trafikkforhold

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

Risiko- og sårbarhet

Multiconsult har utarbeidet en ROS-analyse for planområdet (datert 17.03.09).

Radon

Planområdet ikke har målinger som viser høye konsentrasjoner av radon i inneluft, at området er kategorisert i laveste kategori av bakkekonsentrasjon av uran og som et område hvor det må vises middels aktsomhet.

Flom/vind

Planområdet er ikke flomutsatt og ikke spesielt utsatt for vind.

Forurensning grunn

Det er foretatt fase 1 undersøkelse iht. SFTs veileder. Det er registrert at det ligger tre oljetanker nedgravd innenfor området. Tidligere har det vært trykkeri og galvaniseringsanlegg i Ryensvingen 7. Det kan ikke utelukkes at disse virksomhetene kan ha bidratt til forurensning av grunnen, selv om det vurderes som lite sannsynlig.

Geoteknikk/byggegrunn

Det er ikke gjennomført grunnundersøkelser på tomten i denne omgang. Tidligere rapporter og grunnundersøkelser på nabotomter viser at løsmassene består av tørrskorpeleire over leire som betegnes som meget fast og middelsfast. Dybder fra terreng til antatt fjell er mellom 4 og 15 meter.

Sosial infrastruktur

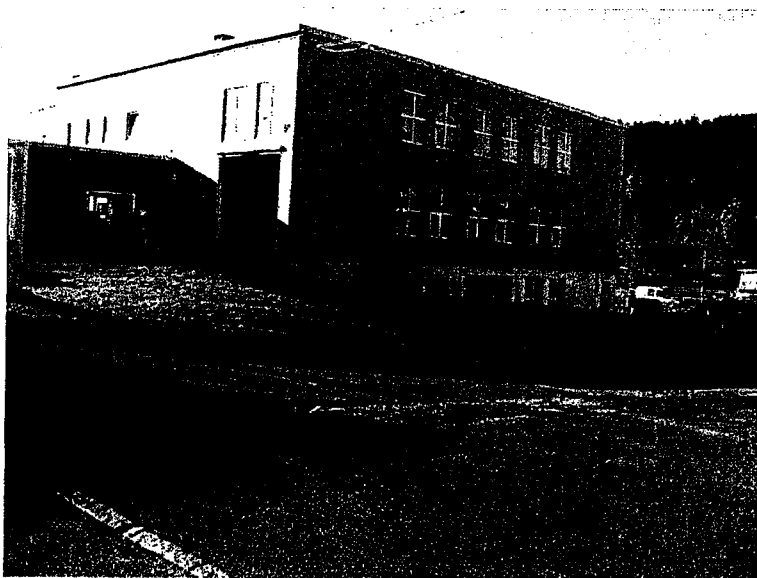
Innenfor planområdet og i dets umiddelbare omkrets er det næringsaktivitet og arbeidsplasser tilknyttet disse. Mot Enebakkveien er det noen offentlige funksjoner som betjener blant annet beboere på andre siden av Enebakkveien.

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 5 med brakkebebyggelsen foran. 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. I Ryensvingen 5 (fire etg.) er det heis i bakkant av bygget. Hovedinngangen har kun trapp. Det er ikke trinnfri adkomst til heisen. For eksisterende bygg i Ryensvingen 7 er det inngang fra bakkeplan til begge etasjene.

Juridiske forhold

Planområdet består av én eiendom eid av R5 Eiendom AS i tillegg til et smalt belte langs E6. Reguleringsplanen er initiert av R5 Eiendom AS. 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

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønster og transportsystem for å tilrettelegge for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport slik at transportbehovet kan begrenses.

Sentrale tema er tilknytning til hovedveinett, kollektivbetjening, gode forhold for sykkel, hensyn til gående og bevegelseshemmede, grønnstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter.

Gjeldende overordnede planer

Fylkesdelplan for transportsystemet i sørkorridoren 1997-2015: Et hovedgrep er en satsing på kollektivutbygging samtidig med hovedveiutbygging. En fremtidig kanalisering av biltrafikken fra sør mot E6 vil gjøre det nødvendig med omfattende tiltak for å skjerme boligområder, særlig i områdene omkring Ryenkrysset, mot støy og luftforurensning.

Kommuneplan 2008

Stort sett videreføring av strategiene i 2004-planen, men med økt fokus på miljø- og bærekraftspekter, sikring av areal til sosial infrastruktur/ idrett/ friarealer/ møteplasser. Energieffektiv bygningsmasse. Satsing på skoler og utdanning er videreført. Nybygging skal primært skje ved utvikling av knutepunkt og andre stasjonsnære områder og ved sterkere fortetting i sentrale bystrøk, dvs. en bærekraftig byutvikling. For å møte forventet vekst i transportetterspørselen frem mot 2025, har Oslo og Akershus vedtatt en ny finansieringsplan, Oslopakke 3. Oslopakke 3 inneholder en enda sterkere satsing på kollektivtransporten enn Oslopakke 1 og 2. Med Oslopakke 3 vil Oslo og Akershus kunne videreutvikle et moderne hovedveinett som sikrer god fremkommelighet for næringslivets transporter, skjermer nærmiljøer for luftforurensning og støy og utvikler kollektivtransporten.

Byøkologisk program 2002-2014: Bærekraftig byutvikling, trivelige byrom, tilstrebe lavest mulig transportbehov og miljøeffektivt transportsystem. Blågrønn struktur skal bevares og forsterkes.

Kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd, vedtatt 27.07.1993: Planområdet ligger innenfor næringsområde N4. Hovedintensjonen er å skape en attraktiv og velfungerende næringskorridor, der det parkmessige preget er dominerende. Ryen er forutsatt utviklet som et funksjonelt tyngdepunkt i næringskorridoren, med grunnlag i særlig god tilgjengelighet. Planen viser til at servicefunksjoner med et

større markedsbehov bør lokaliseres her, men at utviklingen bør ses i sammenheng med Manglerud senter. Utformingen av bebyggelse og anlegg i området bør understreke Ryen som et tyngdepunkt og som en attraktiv port til Oslo. Arealene bør gis en høy utnyttelsesgrad.

Kommunedelplan for varehandel og andre servicefunksjoner, vedtatt 27.11.2002: Planen gjelder for kjøpesentre over 4000 m². Planen viser Ryen som et område for lokalisering av kjøpesenter, der etablering av kjøpesentre over 4000 m² kan vurderes, som videreutvikling av et eksisterende handelssenter. Det stilles krav om utredninger.

Gjeldende regulering:

Området er regulert i plan S-441 fra 1956, og planen omfatter store deler av Manglerud. I "§5 Industriarealer" er største byggehøyde satt til 3 etasjer og u-grad er 0,8. Eiendommen er i dag regulert til industri, lager og verksted. Det er også kontor på området i dag. Vedtatt 27.10.1958 (S-441)

Reguleringsplan for Sandstuveien 70 ble vedtatt 15.10.2008 og hjemler oppførelse av forretning, kontor, lager, allmenntillegget formål i tillegg til bolig. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 8-10 etasjer mot E6, og maksimal utnyttelse for de tre byggeområdene innenfor planområdet er 91800m² BRA .

Retningsgivende analyse/ vurdering

"Mulighetsanalyse for et område på Ryen", datert Plan- og bygningsetaten, Avdeling Øst/Egne planer, 09.08.2002, må anses å være en retningsgivende vurdering og vil danne grunnlag for vurdering av prosjekter/ reguleringsplaner innenfor analyseområdet.

Planer under arbeid

Kommunedelplan for torg og møteplasser

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye møteplasser og videreutvikle eksisterende møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet. Slik kan hver bydel over en femårsperiode utvikle en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne. Enkelte steder foreslås nye torg og møteplasser som foreslås sikret i planen. Det foreslås videre bestemmelser som skal sikre torg og møteplasser ved store utbyggingsprosjekter i utpekte "transformasjons- og utviklingsområder".

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Innspill følger som eget vedlegg.

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. Undervisningsbygg	23.01.2007
6. Vann- og avløpsetaten	12.01.2007
7. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	11.01.2007
8. Helse- og velferdsetaten	19.01.2007
9. Byantikvaren	18.01.2007
10. Statens vegvesen	23.01.2007
11. Hafslund Nett AS	12.01.2007

Sammendrag 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. Kjøreatkomst 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 atkomstvei. 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 utnyttingen 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.

- 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 fordrøying av vann på egen eiendom, fordrøyningsvolum bør ses i sammenheng med utvikling av utomhusplan.
- Helse- og velferdsetaten påpeker at planområdet er sterkt støysatt 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 innneklima 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.
- 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.
- 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 kjøreretning. 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.
- Hafslund Nett har nettstasjon med tilhørende høy- og lavspent kabelanlegg i det aktuelle området. Bebyggelse må ikke redusere atkomsten 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.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

- Samferdselsetatens innspill: Kommunale normer vil bli lagt til grunn ved utarbeiding av utomhusplan. Plassering av atkomst vil bli vist på reguleringsplan. Bredde på avkjørsel vil bli formet i henhold til innspill. Det er lagt opp til en adkomstvei til planområdet. 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 planområdet, men i en avstand på over to meter fra byggegrense. 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 ivarettatt i reguleringsbestemmelsene. Parkeringsnorm for tett by er lagt til grunn i reguleringen. Etaten ber forslagsstiller vurdere mobilitetspanelgging. Denne vurderingen tas i forbindelse med rammesøknad for bebyggelse. Det er utarbeidet ROS-analyse som beskriver forhold til radon og forurensing av grunn.
- Hafslund nett: I planforslaget legges det opp til flytting av trafo slik at den blir integrert i ny bygningsmasse. Atkomst til nettstasjon skal ivaretas gjennom prosjektering for rammesøknad etter Hafslund netts anbefalinger. Effektbehov for ny bebyggelse og eventuell ny nettstasjon vurderes i rammesøknad.
- Statens vegvesen: Arealet mellom E6 og byggegrense skal ikke brukes til interne veier eller parkering, men beplantes. Bredde på område som ikke bebygges eller skal benyttes til interne veier, men beplantes, er 20 meter i henhold til kunngjøringsinnspill. Etter tilbakemelding fra PBE i prosjektavklaringsmøte 06.02.09 ble formål spesialområde –parkbelte anbefalt erstattet med kombinerte formål med byggegrense. Det samme krav om parkopparbeidelse i bestemmelsene er videreført.

5.2 Kunngjøringsinnspill

Innkommne kunngjøringsinnspill følger som eget vedlegg.

Liste over kunngjøringsinnspill

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

Sammendrag av kunngjøringsinnspill

- Samferdselsetaten, Helse- og velferdsetaten, Byantikvaren, Hafslund Nett og Telenor har ingen ytterligere bemerkninger enn det som ble gitt i samrådsinnspillene.
- Vann- og avløpsetaten har ingen bemerkninger på dette tidspunkt.
- 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). Atkomst og tilgang på slokkevann er spesielt viktig, atkomst 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.
- 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). Atkomstmuligheter i området må sikres.

- 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.
- 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.
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus minner om krav til risiko- og sårbarhetsanalyse i tilknytning til planen.
- Viken Fjernvarme opplyser om at området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og at Viken Fjernvarme planlegger å forsyne området med fjernvarme.
- Norges Handicapforbund foreslår at en egen paragraf om universell utforming legges inn i bestemmelsene.

Forslagsstillers kommentarer til kunngjøringsinnspill

- OBRE: Planforslaget er kontrollert i forhold til TEK og OBREs retningslinjer. OBREs innspill skal følges ved byggeprosjekt.
- Trafikketaten: Reguleringsforslaget forholder seg til Oslo kommunes parkeringsnorm.
- 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.
- Statens vegvesen: Spesialområde parkbelte dekker arealet innenfor 20 meter fra E6.
- Fylkesmannen: Risiko- og sårbarhetsanalyse er utarbeidet og ligger vedlagt saken.
- Viken Fjernvarme: Nye bygg innenfor planområdet skal forberedes for mottak av fjernvarme.
- Norges Handicapforbund: Egen paragraf om universell utforming var foreslått av forslagsstiller i reguleringsbestemmelsene, men fjernet igjen etter tilbakemelding fra PBE ved prosjektaforklaring.

5.3 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Bydelen Østensjø	07.05.2008
2. Samferdselsetaten	07.05.2008
3. Trafikketaten	30.04.2008
4. Helse og velferdsetaten	07.05.2008
5. Vann og avløpsetaten	07.05.2008
6. Ruter AS	20.05.2008
7. Byantikvar	16.05.2008
8. Statens vegvesen	07.05.2008
9. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	07.05.2008
10. Hafslund Nett	08.05.2008
11. Norges Handicapforbund	07.05.2008

Sammendrag av forhåndsuttalelser

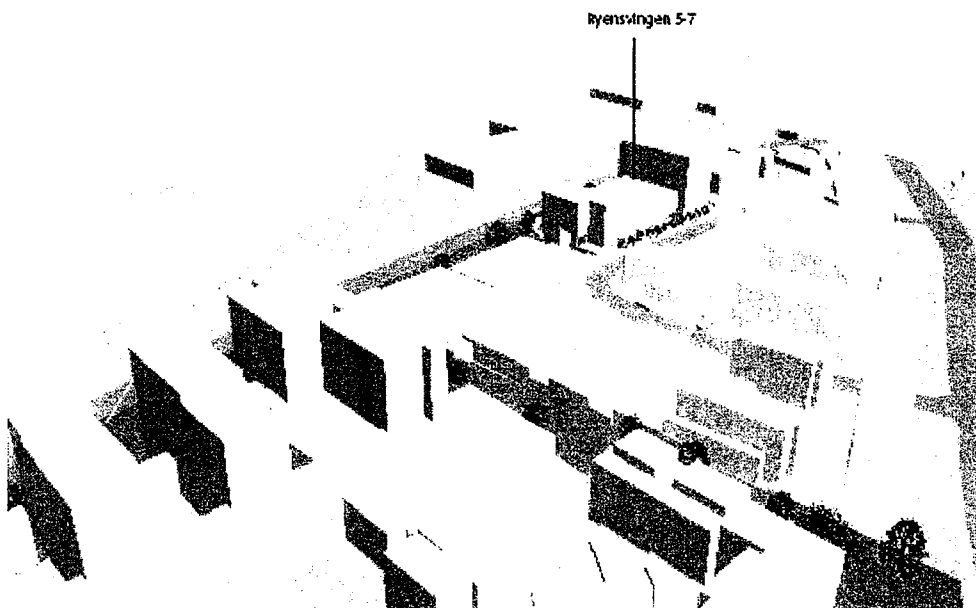
- Bydelen Østensjø er positive til at behandling av overvann redegjøres ved rammesøknad. Bydelen er positiv til at bebyggelsen klargjøres for fjernvarme. Vedrørende byggehøyder opptil ni etasjers høyde bør det redegjøres for eventuelle støyrefleksjoner for boligbebyggelsen på vestsiden av E6. Ved bydelsutvalgets behandling av reguleringsforslag for Sandstuveien 70 med foreslåtte byggehøyder på 7 etasjer på punkthus, ble disse høydene ikke ønsket overstige 5 etasjer.
- Trafikketaten og Hafslund Nett har ingen merknader.
- Helse og velferdsetaten bemerker at bygninger ligger i rød sone i forhold til støy fra E6 og ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål. De bemerker behov for støyfaglig utredning.

- Vann- og avløpsetaten bemerker at det ligger hovedledning langs nordre grense av eiendommen Ryensvingen 5-7. De mener planens grenser ikke kommer i konflikt med ledningen.
- Samferdselsetaten anmoder om at reguleringsbestemmelsene angir maksimale tillatte forretningsandel.
- Ruter registrerer at deres kunngjøringsinnspill om regulering av kollektivfelt på E6 ikke er tatt hensyn til. De mener videre at parkbeltet gir mulighet til senere etablering av kollektivfelt. De viser også til at Statens vegvesen arbeider med planer for kollektivfelt på samme strekning.
- Byantikvaren henviser til tidligere vurderinger gjort i forbindelse med samråd og kunngjøring. Statens vegvesen tilbakekalte sin kommentar om byggegrense.
- Fylkesmannen henviser til rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre sendt på høring 21.08.2007. Dersom miljøvernavdelingen finner at det planforslaget som legges frem ved offentlig ettersyn er i strid med kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner og/eller forslaget til RPB for kjøpesentre, vil Fylkesmannen fremme innsigelse til planen.
- Norges Handicapforbund er tilfreds med at forslag til egen paragraf i reguleringsbestemmelsene er tatt med.

Forslagsstillers kommentar til forhåndsuttalelsene

- Bydelen Østensjø: Høyden på punkthus forholder seg til anbefalingene i Mulighetsanalysen og vil ha 3m lavere maksimalhøyde enn det som er vedtatt i reguleringsplan for Sandstuveien 70. Høyeste etasje er nå 8 etg. Det er ønske fra PBEs side at bebyggelse langs E6 skal danne en helhet langs europaveien. Bebyggelsen er ønsket som en vegg som hindrer støy fra E6 til boligbebyggelse øst av E6. Refleksjonsstøy fra fasade for boliger vest av E6 er ikke beregnet i støyutredning, men anses å være marginal i forhold til direkte støy fra E6 og t-bane som ligger nærmere denne bebyggelsen.
- Helse og velferdsetaten: Det er for planforslaget utarbeidet en støyfaglig utredning (Multiconsult feb. 2008). Denne beskriver hvilke tiltak som må gjøres for å tilfredsstille forskriftens krav til støydemping. Reguleringsplanen tillater ikke støyfølsomme virksomheter. Kontor, hotell, forretning og trening- helse er foreslåtte formål.
- Ruter: I likhet med planforslag til Sandstuveien 70 foreslås ikke kollektivfelt i planforslag til Ryensvingen 5-7.
- Samferdselsetaten og Fylkesmannen: Det er i reguleringsforslaget henvist til egen handelsvurdering som konkluderer med type og mengde handel som det er behov for og som bør tillates for området Ryen. Handelsvurderingen følger føringene lagt i kommunedelplan for lokalisering av varehandel og dermed også forslag til rikspolitiske bestemmelser for etablering av kjøpesentra. Ryensvingen 5-7 vil bare kunne fylle deler av handelsvurderingens beskrevne behov. Forslag til bestemmelser setter grense for handel til 2500 m2.
- Jfr. tilbakemeldinger fra plan- og bygningsetaten etter avklaringsmøte er paragraf om universell utforming tatt ut av forslag til bestemmelser igjen.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE



Planforslaget er i henhold til "Mulighetsanalyse for et område på Ryen" utgitt av Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune 9. august 2002. Denne analysen skal ligge til grunn for utviklingen av næringsområdet.

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". Forslagsstiller mener planforslaget er i tråd med denne konklusjonen gjennom høyere utnyttelse, samt tilrettelegging for et betydelig antall arbeidsplasser.

Dette oppnås gjennom økt byggevolum og økt høyde, noe som gir en vesentlig økning i areal. Eksisterende bebyggelse rives og et grøntbelte legges i som buffersone mot E6. Nybygg sammen med tydeliggjøring av den grønne sonen vil gi området en tydeligere karakter og bidra til å understreke Ryen som et tyngdepunkt og som en attraktiv port til Oslo.

Handelsvirksomhet i planen vil bli av type "arealkrevende butikkvirksomhet/storhandel", og representere et butikktilbud som i dag er fraværende i bydelen, og bydelens innbyggere reiser til andre bydeler for opplevelse av nødvendig tilbud. Vista Analyse AS konkluderer på statistisk grunnlag med svært sterk underdekning innen varehandel som definert i planbeskrivelse, noe som bidrar til betydelig handelslekkasje og påfølgende negative konsekvenser for miljø og veinett.

De tillatte kotehøyder er iht. antall etasjer som er beskrevet som ønsket i Mulighetsanalysen, og lavere enn høyder som nylig er fastsatt i reguleringsplan for Sandstuveien 70.

Atkomstforholdene til området forenkles ved at nåværende flere atkomster reduseres til en. Parkering legges under bakken slik at gateparkering i eksisterende situasjon avlastes. Trafikksituasjonen til og på planområdet blir mer oversiktlig og trafiksikker.

7. PLANFORSLAGET

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 Kombinerte formål; hotell / kontor / forretning / trening – helse.

Grad av utnytting og høyder

Maksimalt gesimshøyder er påført med kotehøyder på plankartet. Det tillates varierende høyder på henholdsvis kote, 164, 154 og 147. Disse høydene tilsvarer 3, 5 og 8 etasjer. Under bakken legges to etasjer med parkering.

Bruksareal næring er 15.817 m² (inkl. under terreng og bakkeparkering). %-BRA er på 200% med bakkeparkering men uten plan under terreng. %-BRA er på 278% medregnet plan under terreng og bakkeparkering. Foreslåtte %-BRA på 200% i bestemmelsene er iht. PBEs mulighetsanalyse. Bebyggelse areal er 2646m² inkludert bakkeparkering. Dette gir %BYA på 47% beregnet ut fra formål byggeområde.

2500m² forretning, 2500m² trening-helse og 6148 m² til kontor/alternativt hotell. Resterende areal er parkering under og på terreng.

Bebyggelsens plassering

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

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. Planområdets vestre del, på utsiden byggegrensen mot E6, skal opparbeides parkmessig med trær. Mot Ryensvingen skal det anlegges en trekkke mellom vei og ny bebyggelse/parkeringsplasser. Både for denne trekkken og parkområdet mot E6 er opparbeidelse hjemlet i forslag til bestemmelser og knyttet opp til brukstillatelse av planlagt bebyggelse.

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 støyfølsomt arealbruk ikke bør plasseres her. Støyforholdene er ikke problematiske i forhold til å oppnå tilfredsstillende innendørsverdier på planområdet.

Et belte av bygninger iht det mulighetsanalysen legger opp til, vil kunne skjerme betydelig mot støy fra E6 og gi tilfredsstillende støyforhold 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 8 etasjer, dog med 5 meter etasjehøyde for første og andre etasje.

Trafikkforhold

Trafikkgenerering

Forventet endring av trafikksituasjon er gjort rede for i trafikkanalysen (Sweco Grøner). Denne konkluderer med at den planlagte utbyggingen av Ryensvingen 5-7 vil gi en moderat trafikkøkning som ikke antas i særlig grad å påvirke trafikkavviklingen i kryssene med Enebakkveien.

Utfyllende kommentar til trafikkanalysen (i mail fra Sweco datert 30.09.2008) konkluderer med at etablering av hotell istedenfor kontor ikke vil gi særlig konsekvensene for trafikkgenereringen. Det utdypes videre at hotell med stor andel seminarvirksomhet i ettermiddagsrushet genererer noe mer trafikk enn kontorer, mens hotellet vil generere noe mindre trafikk enn et treningssenter.

Parkering

Parkering skal følge kommunal norm slik beskrevet i Mulighetsanalysen og opparbeides etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo (norm tett by). Parkering vil skje i kjeller under bebyggelsen i tillegg til at det tillates 12 p-plasser på bakkeplan i tilknytning til innganger vendt mot Ryensvingen. Parkeringsplasser på bakkeplan regnes med ved utregning av BRA.

Adkomst

Planområdet vil få adkomst fra Ryensvingen. Planområdet vil betjenes med en adkomst.

Trafikksikkerhet

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

Risiko- og sårbarhet

Multiconsult har utarbeidet en ROS-analyse for planområdet (datert 17.03.09).

Radon

Planområdet ikke har målinger som viser høye konsentrasjoner av radon i inneluft, at området er kategorisert i laveste kategori av bakkekonsentrasjon av uran og som et område hvor det må vises middels aktsomhet. Det er ikke planlagt bolig eller annen bruk som er spesielt radonfølsomme, og det er derfor ikke behov for å treffe særskilte tiltak

Flom/vind

Planområdet er ikke flomutsatt og ikke spesielt utsatt for vind.

Forurenset grunn

Det er foretatt fase 1 undersøkelse ihht. SFTs veileder. Det er registrert at det ligger tre oljetanker nedgravd innenfor området. Tidligere har det vært trykkeri og galvaniseringsanlegg i Ryensvingen 7. Det kan ikke utelukkes at disse virksomhetene kan ha bidratt til forurensning av grunnen, selv om det vurderes som lite sannsynlig. Det må lages tiltaksplan ved fjerning av oljetankene. Planen må beskrive

fremgangsmåte og rutine, evt. forurensing i grunnen som følge av tidligere virksomhet på tomten og disponering av forurensede gravmasser.

Geoteknikk/byggegrunn

Det er ikke gjennomført grunnundersøkelser på tomten i denne omgang. Tidligere rapporter og grunnundersøkelser på nabotomter viser at løsmassene består av tørrskorpeleire over leire som betegnes som meget fast og middelsfast. Dybder fra terreng til antatt fjell er mellom 4 og 15 meter. Vurderingen av tomten som byggegrunn har ikke avdekket spesielle risikomomenter.

Gjennom ROS-analysen er det identifisert 8 mulige uønskede hendelser. Alle disse er imidlertid vurdert som lite sannsynlig at oppstår og at de har relativt begrensede konsekvenser dersom de skulle inntreffe. Enkelte risikoreducerende tiltak vil kunne begrense sannsynligheten for uønskede hendelser ytterligere.

Sosial infrastruktur

Planområdet og tilgrensene områder er næringsarealer med kontor og lagervirksomhet og innslag av forretning og service. Mennesker som oppholder seg her er enten tilknyttet bedriftene eller er kunder av disse.

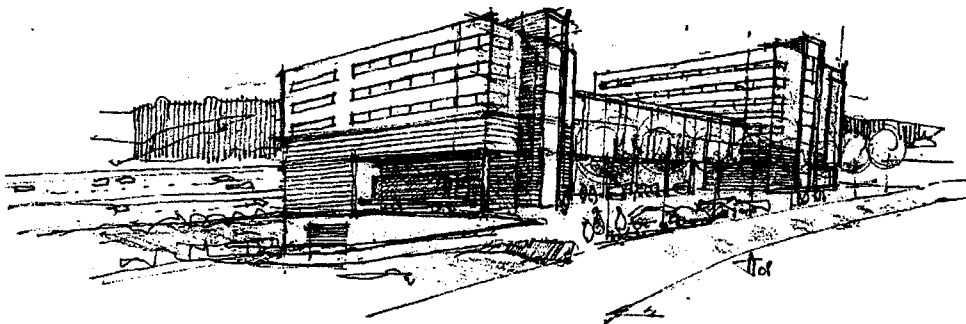
I Ryensvingen 1 er det kommunale servicekontorer slik at beboere i området har tilknytning dit.

Teknisk infrastruktur

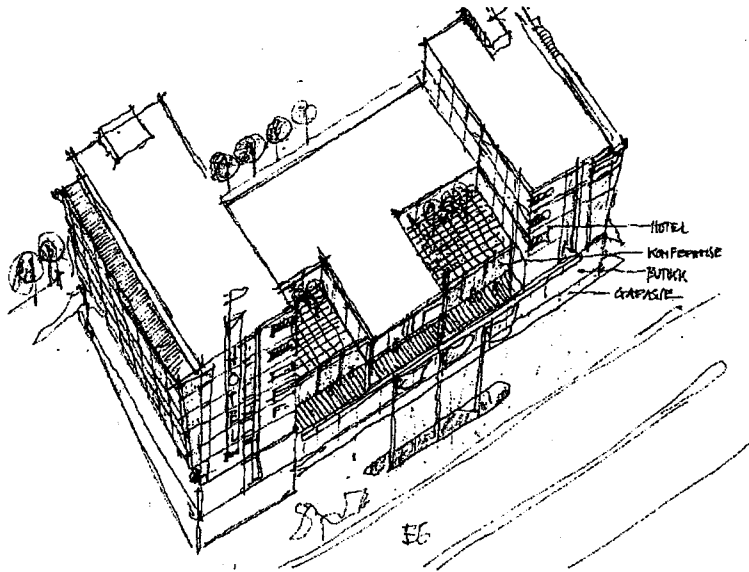
Det ligger kommunale hovedledninger for vann og avløp langs vestsiden av planområdet. Denne vil ikke komme i konflikt med regulert byggegrense. Arm av samme ledningssystem ligger i omtrent to meters avstand nord av planområdet. I sørøstre hjørne ligger en nettstasjon. Tilhørende ledningsnett følger planområdets 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. Variasjon med høyere og lavere bebyggelse er også i samsvar med nylig vedtatt reguleringsplan for naboområdet Sandstuveien 70. Materialer og uttrykk vil bli utarbeidet i fremtidig byggesak.



Skisse; Mulig fremtidig bygg, kontor, forretning, trening - helse.



Skisse; Mulig fremtidig bygg, hotell, forretning.

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 hotell- og forretningsformål slik at barns bruk ventes ikke å øke.

Universell utforming

Forslagsstiller foreslo iht. Handicapforbundets ønske, en generell bestemmelse om universell utforming. Etter tilbakemelding fra PBE ved prosjektavklaring er denne bestemmelsen fjernet. Planlagt bebyggelse og uteområder er plassert på en slik måte at krav om tilgjengelighet kan ivaretas i byggesaken.

Juridiske forhold

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

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget er iht rpr for atp ved at det fortettes i eksisterende byggesone og planområdet ligger svært sentralt til både i forhold til kollektivtrafikk og hovedveinett. Det samme argumentet bygger opp under kommuneplanens mål om bærekraftig byutvikling og Byøkologisk program 2002-2014. Planforslaget vil redusere handelslekkasje og derigjennom betydelig biltrafikk og forurensing. Dette gjennom tilretteleggelse av tilbud i bydelen fremfor destinasjonshandel utenfor bydelen.

Planforslaget er iht. Fylkesdelplan for transportsystemet i sørkorridoren 1997-2015 med at det bygges høyt langs E6 for å skjerme bakenforliggende boligbebyggelse mot trafikkstøy.

I kommunedelplan for varehandel og andre servicefunksjoner er Ryen et område der lokalisering av kjøpesenter på over 4000kvm kan vurderes som en videreutvikling av eksisterende handelssenter. Vedlagte handelsanalyse viser at størrelsen av forretning i planforslaget ikke konkurrerer med Manglerud senter, men demper handelslekkasje ut av bydelen. Planforslaget anses med samme begrunnelse å være iht. Kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd.

Økt utnyttelse innenfor planområdet er i tråd med konklusjonen i PBEs mulighetsanalyse for næringsområdet. 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 anses å være iht 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.

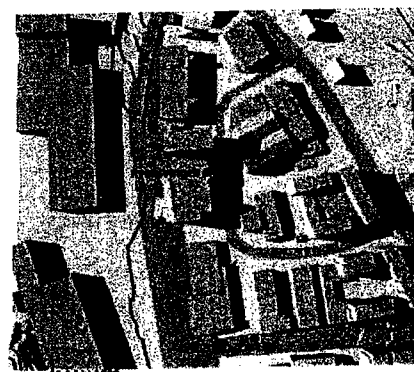
Biologisk mangfold:

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.



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.

Utfyllende kommentar til trafikkanalysen (i mail fra Sweco datert 30.09.2008) sett i forhold til etablering av hotell sier det samme, men utdyper at hotell med stor andel seminarvirksomhet vil i ettermiddagsrushet generere noe mer trafikk enn kontorer, mens hotellet vil generere noe mindre trafikk enn et treningssenter.

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

Multiconsult har utarbeidet en ROS-analyse for planområdet (datert 17.03.09).

Analysen har ikke påvist trusler som ikke kan håndteres med kjente risikoreduserende tiltak.

Sosial infrastruktur

Planforslaget antas ikke å ha særlige konsekvenser for sosial infrastruktur.

Teknisk infrastruktur

Planforslaget antas ikke å ha særlige konsekvenser for teknisk infrastruktur.

Estetikk og byggeskikk

Planforslaget vurderes å ha positiv konsekvens for nærområdet sammenlignet med dagens bebyggelse innenfor planområdet.

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 det 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 tilfredsstillende 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 varer i arealkrevende virksomheter 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. Planen hensyntar at forretningsvirksomhet skal være av typen "arealkrevende butikkvirksomhet/storhandel". Ettersom slik virksomhet ikke naturlig innpasses på kjøpesentre, men styrker handelstilbudet i området, forventes det at en tilrettelegging vil styrke også Manglerud senter som handelsdestinasjon.

Barns interesser

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

Universell utforming

Utbyggingen vil ikke ha konsekvenser for universell utforming utenfor planområdet. Utbyggingen vil ha positive konsekvenser for universell utforming ved at ny bebyggelse og tilhørende uteområder vil bli bedre utformet mht. universell utforming enn det eksisterende bebyggelse innenfor planområdet har i dag.

Juridiske forhold

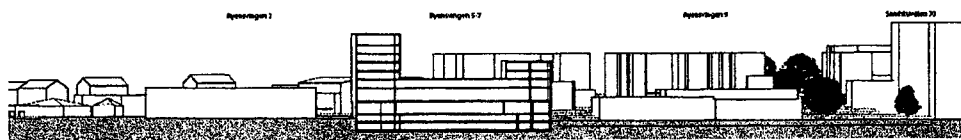
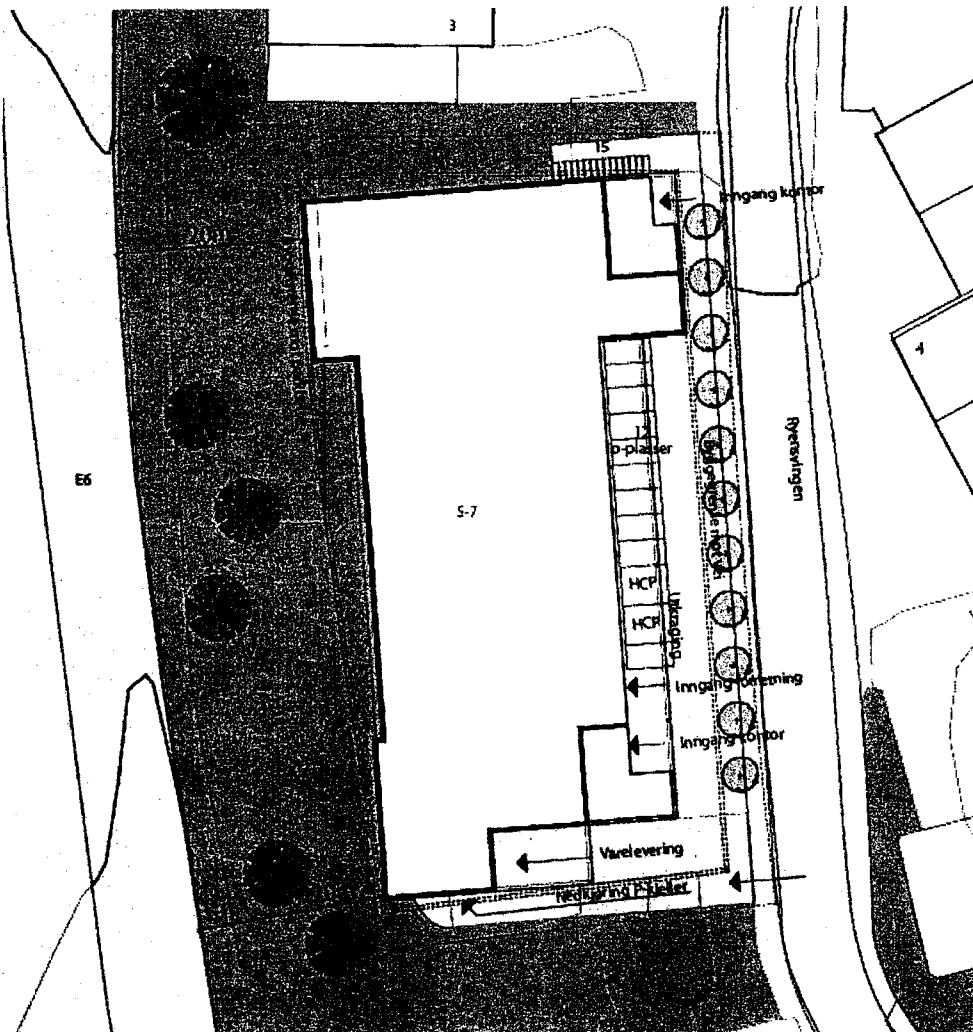
Det kan ikke ses at planforslaget påvirker juridiske forhold utenfor egen plangrense.

9. ILLUSTRASJONER

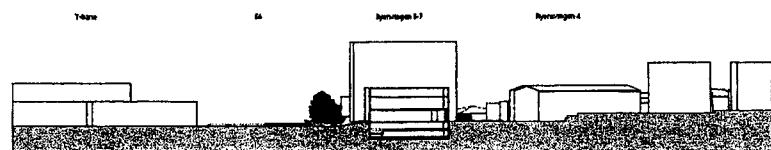
Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget. Følgende illustrasjoner er utarbeidet som støtte til forslag til plankart og bestemmelser:

- Detaljert illustrasjonsplan.
- Overordnet illustrasjonsplan med snithenvisninger.
- Snitt bebyggelse.
- Overordnede snitt.
- Plan og arealer for alle etasjer.
- To håndtegnede perspektiver av planlagt bebyggelse.
- Perspektiver fra digital modell.

- Solstudie fra digital modell.



Snitt A1, nord-sør



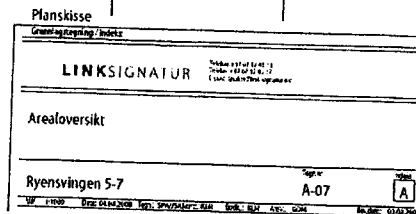
Snitt A2, øst-vest

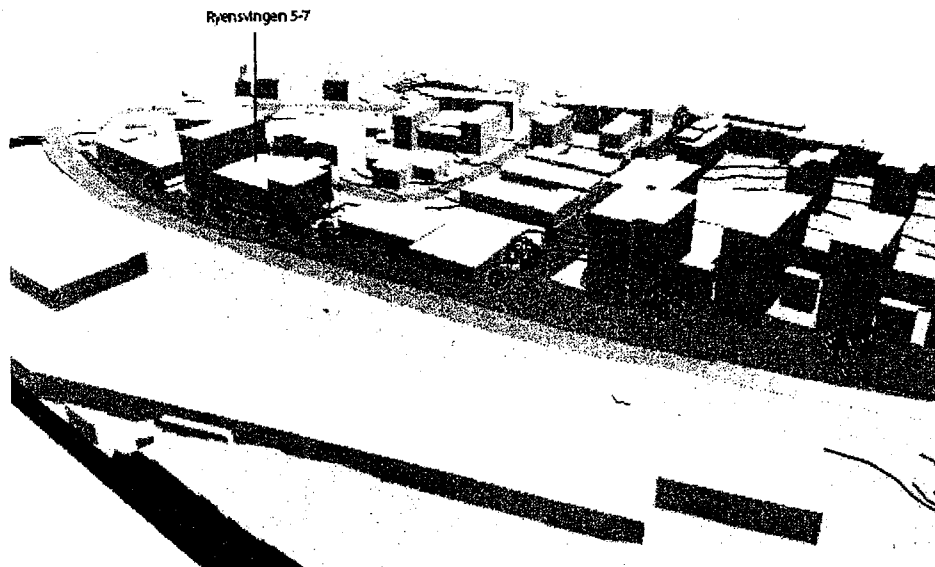
Ryens'Wingen 9

Sandstuvælen 70

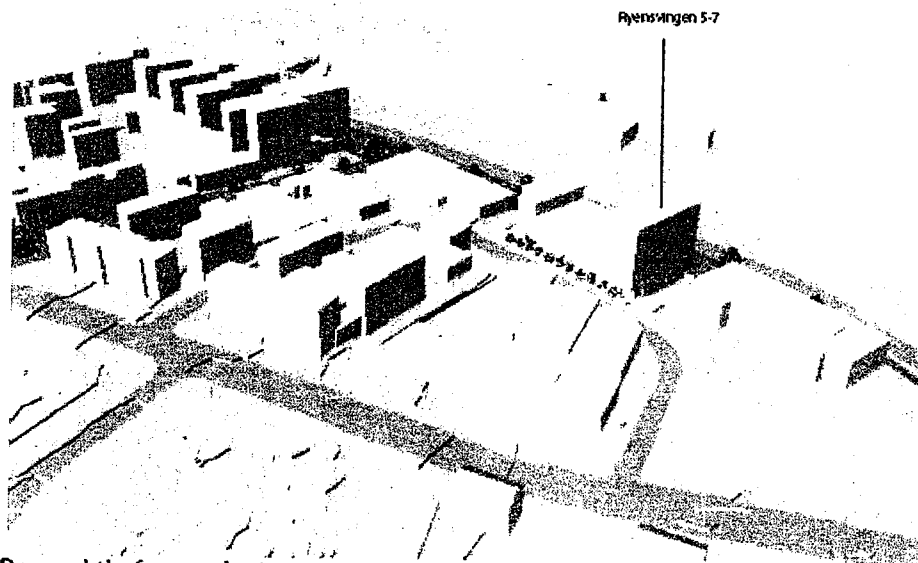


Snitt A3, nord-sør. 1:4000

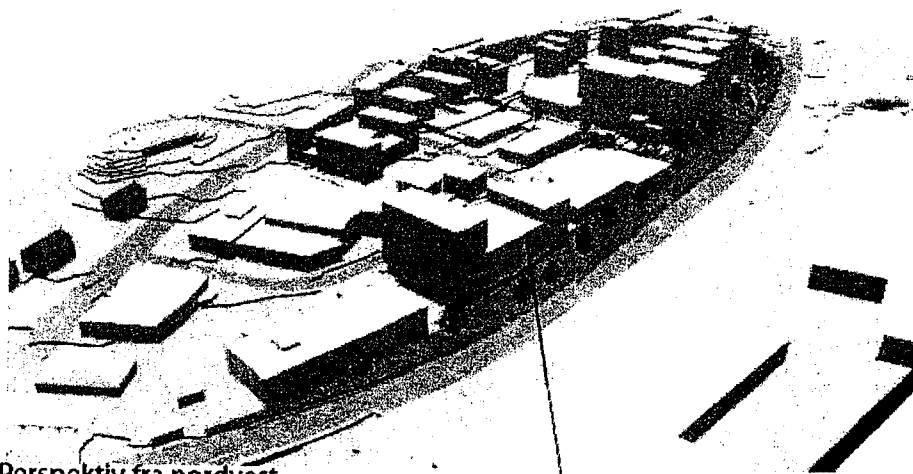




Perspektiv fra sørvest.



Perspektiv fra nordøst



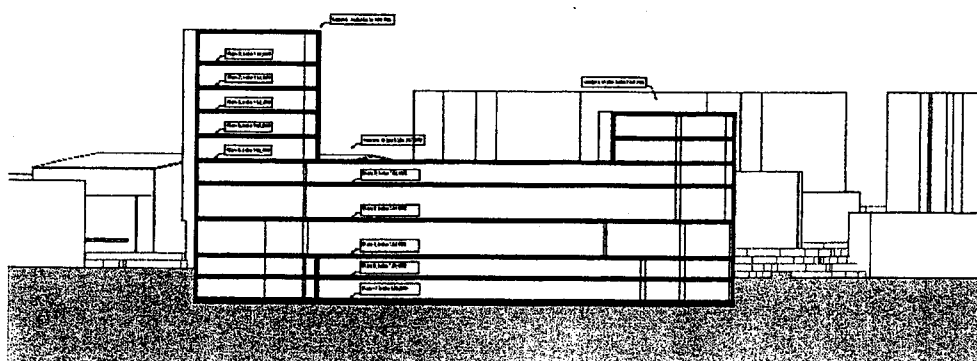
Perspektiv fra nordvest.

Ryensvingen 5-7

Ryensvingen 3

Ryensvingen 5-7

Ryensvingen 9

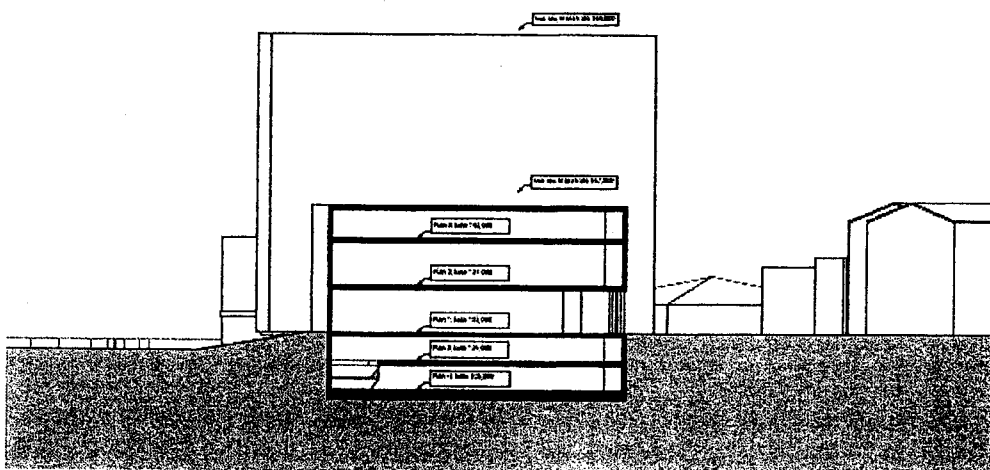


Snitt A1, utsnitt bygg, nord-sør

66

Ryensvingen 5-7

Ryensvingen 4



Snitt A2, utsnitt bygg, øst-vest

Vedlegg 2

Vedlegg: _____
Samrådsinnspill - side 1 av 25

SAMRÅDSINNSPILL

①

Journalpost: 200700094/10

Fra: Eigil Lunden
E-Post: eigil.lunden@bos.oslo.kommune.no
Dato: Mon, 15 Jan 2007 15:05:41 +0100 (MET)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no,
kari.bjorneboe@bos.oslo.kommune.no

Emne: Ingen kjente forhold - Ryensvingen 5 - 7

Det vises til invitasjon til innspill fra bydelen vedrørende område-
og prosessavklaring for Ryensvingen 5-7, saksnummer 200700094.

Bydel Østensjø har ingen kjente forhold som har betydning for
planinitiativ i dette området.

Med vennlig hilsen

Eigil Lunden
spesialkonsulent miljørettet helsevern
Tlf. 23 43 85 71
Fax. 23 43 85 01
Postadresse: PB 157 Manglerud, 0619 Oslo
Besøksadresse: Ryensvingen 1

www.bos.oslo.kommune.no

②

Journalpost: 200700094/6

Fra: Ola Raade
E-Post: ola.raade@fri.oslo.kommune.no
Dato: Fri, 12 Jan 2007 08:32:45 +0100 (MET)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Ingen kjente forhold - Ryensvingen 5 - 7

Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet i dette området.

Med vennlig hilsen
Ola Raade
Oslo kommune
Friluftsetaten

Oslo kommune
Samferdselsetaten

3

Plan- og bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Deres ref.:
200700094-3

Vår ref. (saksnr.):
200700194-2

Saksbeh.:
Astrid Adnanes, 24 49 30 92

Dato: 23.01.2007

Arkivkode:
512,1

RYENSVINGEN 5-7
INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Samferdselsetaten viser til planinitiativ med saksnr 200700094 og har følgende foreløpige kommentarer som det må tas hensyn til i det videre planarbeidet:

- Avkjørsel skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer og må i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig vei. Evt. fortau forbi avkjørsler skal være gjennomgående med nedsenket kantstein. Bredde for avkjørsler skal maks være 6,0 meter for næring ut fra en trafiksikkerhetsmessig vurdering. Kjøreadkomst til eiendommen bør fortrinnsvis samles til ett punkt.
- Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering.
- Byggegrensen mellom kommunal vei og bebyggelse bør i henhold til veilovens § 29 være minimum 15,0 meter fra senterlinjen regulert vei. I forbindelse med reguleringsaker kan vi anmode om at Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra veiloven med inntil 6,0 – 8,0 meter fra kant regulert samlevei og 5,0 meter fra kant regulert adkomstvei.
- Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv, T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.
- Samferdselsetaten påpeker at Enebakkveien sør for Ryenkrysset har relativt høy biltrafikk med ÅDT 8.500 kjøretøyer pr. døgn¹ med kødannelse under rushperiode.

Ved en eventuell ny omregulering som medfører en betydelig økning av utnyttelsen av eiendommen, må det utføres en enkel trafikkanalyse for å få kartlagt hvilken betydning den foreslåtte utnyttingen vil få i forhold til trafikkavviklingen og fremkommeligheten på det offentlige veinettet. Det må fokuseres på Enebakkveien og tilknytningspunktene

¹ Kilde: Prosamrapport 115 (ÅDT 2002).



Samferdselsetaten

Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

Bankgiro: 6004.06.55045
Org.nr: NO 976 062 035 MVA

E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: <http://www.sam.oslo.kommune.no>

fra Ryensvingen. En må belyse dagens situasjon, fremtidige arealbruk og trafikkforhold. Analysen må videre ta for seg trafiksikkerhetsmessige forhold.

- Når det gjelder forholdet til tilgrensende europavei gjør Samferdselsstaten oppmerksom på at E6 inngår i statlig veinett, med Statens vegvesen Region Øst som forvaltningsansvarlig.

Vi vil komme tilbake med utdypende kommentarer når mer materiale foreligger i saken.

Med vennlig hilsen

Anders Arild
seksjonssjef

Astrid Adnanes
overingeniør

④

Journalpost: 200700094/9

Fra: Hilde Johanne Mangerud
E-Post: hilde.mangerud@gfe.oslo.kommune.no
Dato: Mon, 15 Jan 2007 10:55:58 +0100 (MET)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Ingen kjente forhold - Ryensvingen 5 - 7

Svar på Initativ 200700094/3:

Ingen kjente forhold som har betydning for planinitativ i dette området.

MVH

Hilde J. Mangerud
Oslo kommune, Gravferdsetaten

5

Journalpost: 200700094/13

Fra: Ragnhild Bævre

E-Post: ragnbav@hotmail.com

Dato: Tue, 23 Jan 2007 14:42:44 +0100

Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no, postmottak@ubf.oslo.kommune.no

Emne: Ingen bemerkninger - Ryensvingen 5-7

Grunnet feil på Undervisningsbyggs e-post server sendes denne uttalelsen fra en privat e-post adresse.

Undervisningsbygg ser ingen kjente forhold av betydning for planinitiativet om blandet regulering i Ryensvingen 5-7.

Med vennlig hilsen

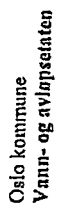
Ragnhild Bævre
reguleringsarkitekt
Undervisningsbygg

Tlf: 98 23 00 66

Faks: 23 06 09 98

e-post: ragnhild.bavre@ubf.oslo.kommune.no

MSN Search <http://search.msn.no/> Raskere. Rett på sak. Mer presist.



Deres ref:	Vår ref:	Saksbe- telse	Gjens: 17.01.07
200700994	07264-2 ikke offentliggjort i henhold til § 28	Astrid-Kristin J. Kallgren	Aktivitetso: 512.1

Samt det fremgår af vedlagte hovedledningsdiagram, at hovedledninger inddrages i reguleringsområdet. Vi minner her om gældende vedtækt til §70 i plan- og bygningsloven, som stiller at det ikke er tilladt å bygge nærmere hovedledning enn 2m, og her om at reguleringsforslaget utarbeides slik at byggeskjermer settes, slik at tilnær i denne planen ikke vil komme i konflikt med denne vedtækt.

Det gjøres oppmerksom på at utbygger nå påregne at det skal utarbeides egen plan som viser håndteringen av overvannet. Det er ønskelig at takvann, overvann og vann fra teite flater i størst mulig grad finnes grunnen ved bruk av lokal overvannshåndtering, det vil si nedledningen på epost. Dette med påregnes at det vil bli satt krav om installasjonspåleggning til flytvedretting, og forordningsloven for overvann har derfor særlig sammenheng med utviklingen av utvinningsplanen.

Jan Aksøy
Leder prosjektering
Produksjonsavdelingen

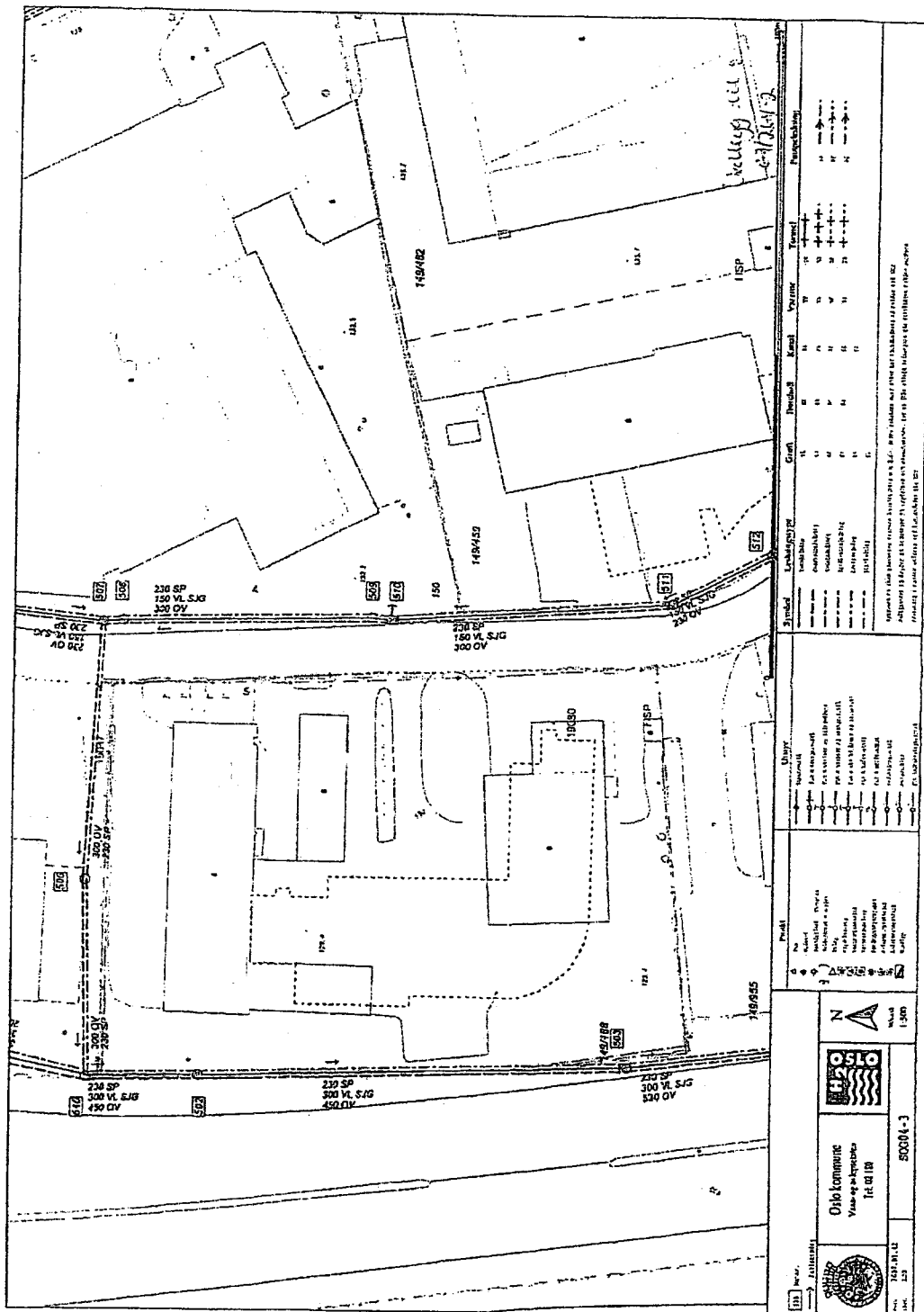
Ole Kristian Jakobsen
 Ann-Kristin J. Kurlsen
 Avdelingsingeniør

Verilegg: kantsnitt



Vann- og avløpsdette

Postboksveie	01 180	Postboksveier 2015, 03, 204/13
Postboks 700 Sjøberg	21 70 20	Tlf: 02 971 18 559 NIVA
0104 Oslo		E-post: postboksveier@niva.no
		Info: www.niva.no



7

Journalpost: 200700094/5

Fra: Tore Grebstad
E-Post: tore.grebstad@eby.oslo.kommune.no
Dato: Thu, 11 Jan 2007 14:58:01 +0100 (MET)
Til: postmottak@pba.oslo.kommune.no

Emne: Ingen bemerkninger - Ryensvingen 5-7

RYENSVINGEN 5-7 (149/488) - INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE-
OG PROSESSAVKLARING

saksnummer: 200700094
Ramirez

saksbehandler: Michael O.

Inntil eller nær planområdet er Oslo kommune ikke eier av andre arealer enn veigrunnen i Ryensvingen, der Eiendoms- og byfornyelsesetaten forvalter hjemmelen for bykassen. Staten kjenner ingen forhold som skulle ha spesiell betydning for en omregulering av den private eiendommen 149/488, og er derfor ikke interessert i å delta i Planforum.

Hilsen Eierseksjonen
Tore Grebstad, saksbehandler
telefon direkte: 416 39 074

8



Oslo kommune
Helse- og velferdsetaten

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Dato: 19. januar 2007

Deres ref.:200700094-3
Michael O. Ramirez

Saksansv.: Tone Høysæter

Vår ref. (saksnr.):20070077-2

Arkivkode: 269.1

Saksbehandler luftkvalitet: Polina Vailand 23 48 31 16
Saksbehandler forurensning: Tore Joranger 23 48 31 25
Saksbehandler støy og innneklima: Erling Rimstad 23 48 31 07

RYENSVINGEN 5-7 (GNR 149 BNR 488)
SAMRÅDSINNSPILL

Helse- og velferdsetaten viser til e-post datert 10. januar 2007, og ønsker ikke å delta i Planforum. Nedenfor har vi gitt kommentarer og innspill til planen innenfor våre fagfelt.

I følge lov om helsetjenesten i kommunenes § 1-4, skal helsetjenesten "medvirke til at helsemessige hensyn blir ivarettatt i andre offentlige organer hvis virksomhet har betydning for helsetjenestens arbeid. Slik medvirkning skal skje blant annet gjennom råd og uttalelser og ved deltakelse i plan- og samarbeidsorganer som blir opprettet". Helse- og velferdsetaten uttaler seg som helsefaglig rådgiver.

Støyforhold

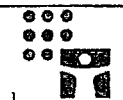
Trafikkstøy

Planområdet er sterkt støyutsatt fra trafikk på Ring 3 og ligger i "rød sone", slik den er definert i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442. I følge retningslinjen er områder som ligger i rød sone ikke egnet til støyfølsomme bruksformål. Det er behov for en støyfaglig utredning, for å sikre at kravene til innendørs støynivå i teknisk forskrift ikke overskrides i støyfølsomme lokaler (møterom, kontorer og lignende).

Luftkvalitet

Planområdet er plassert veldig nær Europaveien og er derfor utsatt for luftforurensning fra veitrafikken. Det bør installeres partikkelfilter (jfr. TEK § 8-32.1) for å sikre tilfredsstillende innneklima i bygningen.

Siden området har veldig god kollektivdekning, bør parkeringsplasser til ansatte begrenses mest mulig ved å legge til grunn lavest parkeringsnorm ved beregning av antall parkeringsplasser. I tillegg anbefales det å overveie andre miljøvennlige transportløsninger og vurdere mobilitetsplanlegging (www.mobilityoslo.no).



Helse- og
velferdsetaten

Besøksadresse
Stenersgate 1D

Postadresse
Postboks 30 Sentrum
0101 OSLO

Telefon: 23 48 30 00
Telefaks: 23 48 30 99
Org.nr. 986 597 093

Forurensset grunn

På grunn av midlertidig ubesatt stilling ved faggruppe for jordforurensning og radon, vil denne reguleringsaken ikke behandles individuelt, men gis en generell kommentar. Vi viser eventuelt til tidligere uttalelser i saken.

Kan grunnen være forurensset?

SFTs grunndatabase gir en oversikt over lokaliteter hvor det er mistanke om eller er påvist forurensset grunn i Oslo kommune (www.sft.no/grunn). Det vil være grunn til mistanke om forurensning i sentrale områder i Oslo (hovedsakelig innenfor ring 2). Dette på grunn av langvarig påvirkning fra blant annet trafikk og potensielt forurensende virksomhet/industri (som for eksempel bensinstasjoner, trykkerier, mekaniske verksteder, avfallshåndtering, deponivirksomhet med mer). Det vil være mistanke om forurensning på og ved eiendommer hvor potensielt forurensende virksomhet av denne typen har vært lokalisert. Erfaringsmessig vil gammel byggegrunn hvor det er foretatt rivningsarbeider eller rehabilitering av bygninger i perioden 1950-1980, kunne være forurensset. Etatens registreringer i Oslo finnes på www.hev.oslo.kommune.no under miljørettet helsevern/jordforurensing og databaser.

Terrenginngrep

Dersom prosjektet innebærer terrenginngrep gjelder kap. 2. *Opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeider i forurensningsforskriften*.

Radon

Undersøkelser i fire bydeler i Oslo viste at over fem prosent av de målte boligene hadde et innhold av radon over tiltaksgrensen på 200 Bq/m³ luft (se www.nrpa.no). Forhøyede verdier av radon i inneluft medfører helsefare, og Helse- og velferdsetaten anbefaler at tiltak mot radon utføres ved bygging av nye boliger, barnhager, skoler og arbeidlokaler i Oslo dersom en lokal vurdering ikke tilsier noe annet².

Rekreasjon og nærmiljø

Saken er ikke behandlet da etaten ikke lenger har kompetanse innen fagområdet.

Med hilsen

Torkill Nordahl-Olsen
avdelingsdirektør

Kjell Sandaas
seksjonsleder

Kopi: Bydel Østensjø

¹ Fastsett av Miljøverndepartementet 01.06.2004 med virkning fra 01.07.2004.

² Jf. forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk kap. VIII, § 8-33, punkt 4: Bygningsmessig utførelse skal sikre at mennesker som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader.

9

Journalpost: 200700094/11

Fra: Eva Smådahl
E-Post: eva.smadahl@bya.oslo.kommune.no
Dato: Thu, 18 Jan 2007 10:49:34 +0100 (MET)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Uttalelse - Ryensvingen 5 - 7

E-post til Plan- og bygningsetaten: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Vedr. Saksnr: 200700094

149/488 - RYENSVINGEN 5-7

Vi viser til samråd, område- og prosessavklaring datert 10.01.07 med planinitiativ for Ryensvingen 5-7.

Byantikvarens tilbakemelding:

Det er ikke registrert nyere tids kulturminner innenfor planområdet eller i planområdets umiddelbare nærhet. Det er derfor ingen kjente forhold fra nyere tid som har betydning for planinitiativet i dette området.

Vurdering av arkeologiske forhold

Planområdet er allerede bebygget og preget av moderne forstyrrelse. Opprinnelig undergrunn er sannsynligvis omrota og fjernet som følge av dette. Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9 ? undersøkelsesplikten. Byantikvaren har ingen merknader vedrørende automatisk fredete kulturminner.

Med vennlig hilsen

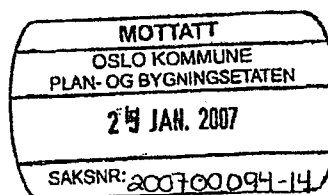
Eva Smådahl, antikvar

I samråd med Thomas Overvaag Lie, antikvar



Statens vegvesen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO



Behandlende enhet:
Region øst
Stor-Oslo distrikt

Saksbehandler/fonnyalgsnr:
Lars Pedersen - 24058053

Vår referanse:
2007/006748-002

Deres referanse:
200700094

Vår dato:
23.01.2007

**Ryensvingen 5-7, gnr. 149 bnr. 488 i Oslo.
Uttalelse til planinitiativ.**

Vi viser til Deres oversendelse datert 10.01.2007.

Statens vegvesen har de samme krav som for naboeiendommene Ryensvingen 9 og Sandstuveien 70. Vi viser i denne forbindelse til vårt brev datert 29.03.2004 angående Ryensvingen 9, Deres saksnr. 200400629-10.

I vegloven § 29 er den generelle byggegrensen 50 meter fra riksveg, målt fra midten av nærmeste kjøreretning på E6. Vi kan akseptere at byggegrensen reduseres til 40 meter, målt fra regulert senterlinje på E6, slik som i Deres "Mulighetsanalyse for et område på Ryen" datert 9. august 2002.

I henhold til vegloven § 30 skal arealet mellom E6 og byggegrensen ikke brukes til parkering eller private vegger. Vi krever at hele dette arealet, 22 meter bredt, opparbeides som grøntområde med beplantning og reguleres til spesialområde/ parkbelte.

Stor-Oslo distrikt, plan
Med hilsen

for Asa Kihlander Nes
seksjonsleder

Lars A. Pedersen

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010 Skurva
2605 Lillehammer

Telefon: 815 22 000
Telefaks: 61 25 74 80
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr. 971032081

Kontoradresse
Østensjøveien 34
OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52



Journalpost: 200700094/7

Fra: KJERNESMO, BJØRN-RAGNAR
E-Post: bjorn-ragnar.kjarnesmo@hafslund.no
Dato: Fri, 12 Jan 2007 10:44:31 +0100
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Kommentarer - Ryensvingen 5 - 7

til Michael O. Ramirez :

Vi viser til deres brev av 2007 - 01 - 10 i
tilknytning til ovennevnte.

Hafslund Nett har nettstasjon nr. 1555 med tilhørende høy-
og lavspent kabelanlegg i det aktuelle området som vist på vedlagte
kart.

Dokumentasjonen gjelder kun som underlag for
forespurt jobb

- Dokumentasjonen bør slettes etter bruk. Husk at nettet
endrer seg kontinuerlig.

- Dokumentasjonen må ikke oversendes andre uten netteiers
samtykke

- Dokumentasjonen er å betrakte som orientering og må IKKE
anses som kabelpåvisning

- Gi snarlig tilbakemelding dersom dokumentasjonen viser seg
å inneholde feil

Forespørsel vedrørende kabelpåvisning for graving rettes til Bravida
Geomatikk tlf. 09146

Nybygg eller endring av eksisterende bygg må ikke redusere adkomsten
til og ventilasjonen av nettstasjonen. Det må ikke gjøres inngripen i
terrenget som medfører endring av overdekningen over kablene.

En eventuell flytting av eksisterende anlegg eller bygging av nye
anlegg må i sin helhet bekostes av utbygger.

I tilknytning til strømforsyning til nye anlegg, eller forsterkning
til eksisterende, må det tas tidlig kontakt med Hafslund Nett, slik
at nødvendige tiltak kan igangsettes. Effektbehovets størrelse og
avstand til eksisterende nett vil være avgjørende for om effekten kan
hentes fra dagens nett eller om det er behov for avsettelse av
plass/areal til ny nettstasjon.

Om nettstasjonen kan plasseres som en frittstående enhet eller som et
rom i bygning, er bl.a. avhengig av de stedlige forhold/begrensninger
i plass og størrelsen på den effekt som skal leveres. For bygg med et
effektbehov større enn 800kW ref. spenning 400V og 500kW ref.

spenning 230V, skal nettstasjonen som hovedregel plasseres i bygget med hovedtavle ved siden av.

I denne sammenheng vedlegges byggekrav hva gjelder nettstasjon type rom i bygning. Det tas forbehold om mulig endringer i vedlagte byggekrav på det tidspunkt strømtilknytningen bestilles av Hafslund Nett.

Nybygging, omlegging og opprusting av veibelysningen til kommunal standard i henhold til den kommunale veinormalen må tas med som en del av pålagt infrastruktur i prosjektkostnadene for anlegget.

Vedlagt følger brev som viser den formelle saksgangen for etablering og rehabilitering av veilysanlegg.

Med vennlig hilsen

Hafslund Nett

Bjørn-R. Kjærnsmo

Telefon: 900 18 873

Telefaks: 22 07 98 45

Postadresse: 0247 Oslo

Besøksadresse: Drammensveien 144 Skøyen

www.hafslund.no <<http://www.hafslund.no/>>

Hafslund Nett Spesifikasjon	211-04 NETTSTASJON ROM I BYGG - BYGGEKRAV	Uarb. av:	Kjell Odegård	2002-04-08
		Revidert av:	Jorn Bernice v7	2005-06-08
		Godkjent av:	Jan C. Andreassen	2005-07-01
		Org.sted:	Nettutvikling	
		Distribusjon:	Åpen	Side 1 av 7

INNHALDSFORTEGNELSE**SIDE**

1	KRAV TIL NETTSTASJONENS BELIGGENHET	1
1.1	PLASSERING	1
1.2	ADKOMST	2
1.3	DØRER OG VENTILASJONSØRSTER	3
1.4	TRANSPORT	3
1.5	AGGREGATPLASSERING	4
2	UTFORMING	4
2.1	BYGGEKRAV	4
2.2	KRAV TIL KABELINNFORING	5
2.3	VENTILASJONSKRAV	5
2.4	ELEKTROKRAV	6
2.5	TEGNINGER	7
2.6	KONTROLL	7
3	OVERENSKOMST	7
4	KOSTNADER	7

1 Krav til nettstasjonens beliggenhet

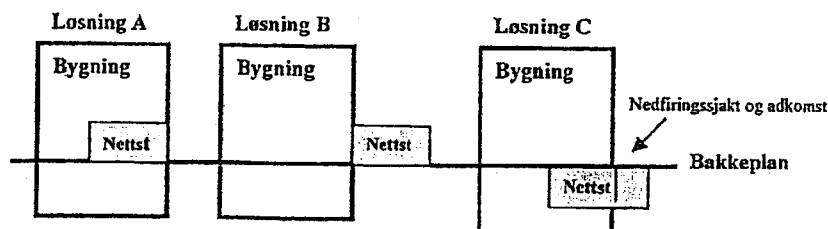
Nettstasjoner anbefales ikke plassert der tilstøtende rom inneholder datautstyr eller følsomt elektronisk utstyr. Dette på grunn av at det ved strømførende installasjoner oppstår elektromagnetiske felter som kan virke forstyrrende. Nettselskapet påtar seg intet ansvar for forstyrrelser som måtte oppstå som følge av elektromagnetiske felter.

Nettstasjonen skal bygges i henhold til de til enhver tid gjeldende forskrifter:

- Plan- og bygningsloven (pbl)
- Forskrifter for Elektriske Anlegg – forsyningsanlegg (fea-f), herunder bl.a. § 25 Bygninger o.l. for innendørsstasjoner.

1.1 Plassering

- Nettstasjon som skal integreres i eller i tilknytning til bygg, skal plasseres på bakkeplan som et tilbygg eller innvendig i den etasje som er i flukt med utvendig terreng i henhold til figur 1, løsning A eller B.
- Kun rent unntaksvis vil Nettselskapet kunne godkjenne en plassering i første etasje under bakkeplan i henhold til figur 1, løsning C. En slik plassering er bare aktuell i de mest sentrale strøk med bymessig bebyggelse. Nettstasjonen skal da plasseres slik at nettstasjonsrommet ikke stikker utenfor det overliggende veggiv bortsett fra adkomststrøm for transformator som stikker ut. Utbygger må ta all risiko i forbindelse med eventuelle kostnader som følge av vannlekkasjer i fremtiden.



Figur 1: Nettstasjonsplassering

1.2 Adkomst

- **Løsning A og B:** Både person- og transportadkomst til nettstasjon på bakkeplan skal være gjennom pardør i fasaden. Nettstasjonens gulv skal følgelig ha samme nivå som utvendig terreng/adkomstvei.
- **Løsning C:** Ved plassering i 1. etg. under bakkeplan, skal det bygges en nedfiringssjakt med lokk som beskrevet av Nettselskapet, for transport av materiell inn og ut av nettstasjonen. Personadkomst skal skje via rettlopstrapp med inngang i fasaden og ned i nettstasjonen. Rettlopstrapp skal være etablert i eget rom med adkomstdør i fasade og nettstasjonsrom. Der nederst i trappeløp inn til nettstasjonen skal slå ut og være utstyrt med panikkbeslag på nettstasjonssiden.

Begge løsningene kan i tillegg, ut fra nettstasjonens plassering og utrustning, kreve egen rømningsvei inn i selve bygget og videre ut i det fri.

Luke ifm. nybygg:

Ved etablering av luke i nybygg med egen personadkomst med inngang i fasaden, skal ny luke normalt fungere som nedfiringssjakt for transformatorer. Det er utarbeidet egen montasjeanvisning for slik luke [3]. Følgende funksjonskrav stilles generelt:

- Ny luke skal tåle 12 tons akseltrykk, være mekanisk bestandig/stabil, tåle korrosivt miljø og være vanntett. Det skal være mulig å etablere lås og løfteanordninger/håndtak innfelt i luke eller tilsvarende funksjonalitet.
- Innvendig lysmål skal være minst 2000 * 1550 millimeter i hele lukas / nedfiringssjaktens høyde. Dette gjør det mulig å benytte utsparinger til eksisterende luker.
- Det skal være drenering rundt luka, med helning mot og utløp fra hvert av hjørnene, og dreneringsvannet skal føres i rør til sluk, eller til grunnen gjennom steinfilter. Utløp skal min. være 50 mm i diameter. Det skal være vanntett i overgangen mellom luke og lukekarm, for å unngå vannlekkasjer inn i stasjonen, dersom dreneringen tettes. For å unngå problemer med overflatevann inn i nettstasjonen ved hellende terreng, skal det i tillegg medtas rist/drenering på overside av luke eller løsninger med tilsvarende vannavledende funksjon.
- Det skal være en trapp/stige festet i lukens ramme, og denne skal være utstyrt med leider. Trapp / stige skal være mulig å demontere for inn og uttransport av materiell. Stigen skal dimensjoneres for persontrafikk, være lett, korrosjonsbestandig, ha gode trinn og tilstrekkelig med rekkverk.. Alternativ funksjonalitet som for eksempel heis tillates.
- Det skal etableres godt synlige og merkede hinder rundt lukeåpning, som raskt, enkelt og brukervennlig kan etableres ved arbeid og befarig. Løsningen skal hindre at personell skal kunne falle ned i lukeåpningen.

Luke ifm. eksisterende bygg:

Ved bytte av eksisterende luke, og hvor det ikke finnes egen personadkomst med inngang i fasaden, skal ny luke fungere som hovedadkomst til nettstasjonen. Luka skal tjene både som adkomst for personell og som nedfiringssjakt for transformatorer. Det er utarbeidet egen montasjeanvisning for slik luke [3]. Følgende funksjonskrav stilles generelt:

- Det skal være mulig for 1 person å heve og låse luka i en slik stilling at luken åpnes lett og gir enkel adkomst til stasjonen. Ny luke er normalt hovedadkomst til nettstasjonen.

- Ny luke skal tåle 12 tonns akseltrykk, være mekanisk bestandig/stabil, tåle korrosivt miljø og være vanntett. Det skal være mulig å etablere lås og løfteanordninger/håndtak innfelt i luke eller tilsvarende funksjonalitet.
- Innvendig lysmål skal være minst 2000 * 1550 millimeter i hele lukas / nedfiringssjaktens høyde. Dette gjør det mulig å benytte utsparinger til eksisterende luker.
Det skal være drenering rundt luka, med helning mot og utløp fra hvert av hjørnene, og drenevannet skal føres i rør til sluk, eller til grunnen gjennom steinfiler. Det skal være vanntett i overgangen mellom luke og lukekarm, for å unngå vannlekkasjer inn i stasjonen, dersom dreneringen tettes. For å unngå problemer med overflatevann inn i nettstasjonen ved hellende terreng, skal det i tillegg medtas rist/drenering på overside av luke eller løsninger med tilsvarende vannavledende funksjon.
Det skal etableres godt synlige og merkede hinder rundt lukeåpning, som raskt, enkelt og brukervennlig kan etableres ved arbeid og befaring. Løsningen skal hindre at personell skal kunne falle ned i lukeåpningen.
- Det skal være en trapp/stige festet i lukens ramme, og denne skal være utstyrt med leider. Trapp / stige skal være mulig å demontere for inn og uttransport av materiell. Stigen skal dimensjoneres for persontrafikk, være lett, korrosjonsbestandig og ha gode trinn.
Alternativ funksjonalitet som for eksempel heis tillates.

Rømningsveier merkes tydelig, for eksempel med fosforiserende maling, som klart viser retningen til nødutgang. Utgangene markeres tydelig, for eksempel med fosforiserende skilt. Det skal i nye/rehabiliterede nettstasjoner monteres panikkbeslag på dør i rømningsvei.

1.3 Dører og ventilasjonsrister

I nettstasjoner med adkomst i det fri skal det monteres pardør med ventilasjonsrister, og i nettstasjoner med adkomst/rømningsvei via tilstøtende rom skal det monteres brannør (Rei 60) med nødbeslag. Dører og ventilasjonsrister skal festes godt til omkringliggende rammeverk.

Mål pardør : 2679x1589 (utvendig karmmå), 2700x1610 (utsparringsmå). Kan også være aktuell i brannsikket utførelse.

Mål brannør : 2090x890 (utvendig karmmå), 2110x910 (utsparringsmå)

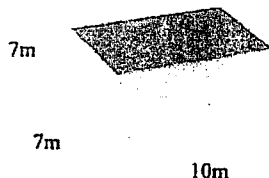
Ventilasjonsrister : mål må tilpasses hvert enkelt tilfelle.

1.4 Transport

Til nettstasjonen skal det til enhver tid være uhindret, kjørbare adkomst helt frem til dør/nedfiringssjakte. Transportveien skal være dimensjonert for lastebil med 10 tonn akseltrykk og med en totalvekt på 25 tonn. Adkomstvei krever minimum fri kjørehøyde på 3,5 m.

Utenfor nettstasjonen må det være plass til lastebil på 10 m lengde. Nødvendig bredde skal være minimum 7 m.

Det skal være minimum 7 m fri høyde for lossing av transformator og annet utstyr utenfor nettstasjonen.



Figur 2: Definisjon av adkomstområde

Hafslund Nett AS
Spesifikasjon – 211-04 Nettstasjon RB byggkrav V7

Side 4 av 7

1.5 Aggregatplassering

I umiddelbar nærhet ved nettstasjonen skal det være muligheter for uhindret oppstilling av aggregat. Det må tas hensyn til at aggregatet går på diesel slik at eksos ikke dras inn i byggets ventilasjonsanlegg. Øvrige bygningsinstallasjoner må ikke forhindre bruk av aggregat.

Aggregatet krever en oppstillingsplass på minimum 21 m², hvor korteste side ikke er mindre enn 3m.



Figur 3: Aggregat oppstillingsplass

2 Utforming

2.1 Byggkrav

- Nettstasjonen utføres som egen branncelle når den er en del av bygning som tjener som annet formål.
- Rommet skal ha et minimumsareal på 16 m² for én transformator, 30 m² for to transformatorer og 10 m² i tillegg for hver transformator utover dette. Ingen sider i rommet skal være mindre enn 4 m.
- Fri høyde i rommet skal være minimum 2,8 m.
- Gulv, vegger og tak skal være av mur eller betong med brannteknisk klasse ikke lavere enn REI120.
- Veggtykkelsen skal ikke være mindre enn 150 mm.
- Del av rommet som kommer under drenering skal støpes vanntett, f.eks. i 25 cm tykkelse - betongkvalitet C 35, armert med forbehandlede støpeskjøter eller Water - stop. For del av rommet som kommer under bakkeplan, skal det etableres tilstrekkelig drenering for å hindre vanninntrengning i nettstasjonsrommet.
- Trekkroker m/øye skal monteres i vegg for inn- og uttrekk av transformator. Det skal minimum benyttes ekspansjonsbolt type M20 C15 20mm bolt.
- Utsparinger for veggjennomføringer etableres i henhold til omforent tegningsunderlag.
- Gulvet dimensjoneres og armeres for transformatorer på 5,0 tonn som står på 4 hjul med en hjulavstand på ca. 75 cm begge veier.
- Støpes gulvet på kult, må det avrettes i toppen med subbus og med en diffusjonssperre/ plastfolie som legges under betongen, eller etableres tilsvarende løsning.
- På gulvet støpes det en 10 cm høy oljeoppsamlingskant ved dører, kabelgruber og gjennomføringer. Dette skal skje samtidig med nettstasjonens øvrige støpearbeider.
- I gulvet etableres det en lensekum, L x B x D, 30x30x25 cm.
- Ved løsning C skal det være separat rom med rettløpstrapp ned til og dør med panikkbeslag ut fra nettstasjonsrommet. Panikkbeslag monteres på nettstasjonssiden.
- Innvendige betongflater for vegger og tak pusses ikke, men kvistes og sårflækkes. Forskaling med finerplater eller tykkelseshøvlede materialer er derfor å anbefale.
- Alle støpearbeider skal foregå fortløpende slik at krav til mekanisk styrke og tetthet blir ivarettatt.
- Utbyggers entreprenør sørger for materiell som dører, rister etc. i henhold til krav.

Øvrige byggrelaterte krav

- Ytre fasade tilpasses og bekostes av utbygger etter eget ønske.

Hafslund Nett AS
Spesifikasjon – 211-04 Nettstasjon RB byggekav V7

Side 5 av 7

- Malingskrav: Innvendige vegger og tak påføres 2 strøk hvit maling (ikke diffusjonstett). Kalkhvitning tillates ikke.
- Vegger i nedfiringssjakt påføres 2 lag Rescon CI-brems eller tilsvarende produkt (silan/siloxanbasert).
- Installasjoner som er Nettselskapet uvedkommende tillates ikke ført igjennom nettstasjonen.
- Varmeisolasjon av tak og vegger er ikke tillatt lagt inn i nettstasjonen, unntatt når det er spesielt foreskrevet av Nettselskapet.
- Gulvet stålglattes, fortrinnsvis i sitt eget fett under støpingen og gjøres diffusjonstett, for eksempel ved å påføre betongolje eller to strøk med epoxymaling e.t.
- Oljetanker, utstyr eller lignende skal ikke plasseres slik at kabelfremføring til og fra nettstasjonen vanskeliggjøres.

2.2 Krav til kabelinnføring

Se spesifikasjon 211 04 vedlegg 1 Kabelinnføring HS og LS

2.3 Ventilasjonskrav

For at nettstasjonens transformatorer skal få tilstrekkelig kjøling, må tiltak for kjøling etableres. *All ventilasjon skal være naturlig*, dvs uten bruk av vifter for forsert kjøling.

For å dekke temperaturkravet, må utbygger velge blant angitte alternative løsninger i Tabell 1, Tabell 2 eller ved at det dokumenteres at utbyggers løsning overholder angitte temperaturkrav. Dersom utbygger velger å dokumentere annen løsning, skal det utføres 3.parts kontroll av annen løsning med beregninger for utbyggers regning. Nettselskapet forbeholder seg retten til valg av 3.parts kontroller.

Alternativ	Areal rist innluft, [m ²]	Areal rist/rør/pipe utluft, [m ²]	Høydeforskjell inn-/utluft, [m]
1	1,8	1,0	min. 2,8m (takhøyde)
2	1,3	0,8	6
3	0,8	0,8	9

Tabell 1: Ventilasjonsalternativer med 1 stk transformator

Alternativ	Areal rist innluft, [m ²]	Areal rist/rør/pipe utluft, [m ²]	Høydeforskjell inn-/utluft, [m]
1	2,3	2,0	min. 2,8m (takhøyde)
2	1,8	2,0	6
3	1,8	1,5	9

Tabell 2: Ventilasjonsalternativer med 2 stk transformatorer

Definisjoner:

Høydeforskjell = senter inntak nede ved gulv i nettstasjon og senter avkastrist.

Standardarealer:

0,8 m² = En dobbeldør eller konstruert kanal/rist.

1,3 m² = En dobbeldør i fasade + 1 standardrist på 0,5 m² i fasade eller konstruert kanal/rist.

1,8 m² = En dobbeldør i fasade + 2 standardrister på 0,5 m² i fasade eller konstruert kanal/rist.

2,3 m² = En dobbeldør i fasade + 3 standardrister på 0,5 m² i fasade eller konstruert kanal/rist.

- Dersom entreprenør/utbygger ønsker å dokumentere at tilstrekkelig kjøling oppnås med andre kanaldimensjoner eller ristarealer, skal følgende forutsetninger legges til grunn:
- ② Den naturlige ventilasjonen skal ha tilstrekkelig kjølekapasitet til å sikre at temperaturen i nettstasjonsrommet ikke overstiger 40°C.
 - ② En transformator avgir varme som følge av tomgangstap og belastningstap.
Tomgangstapene er uavhengig av belastningen, mens belastningstapene øker i annen potens med belastningen.
 - ② Dimensjonerende for den varmemengde som skal ledes bort er belastningstapene i transformatoren med nominell maksimal last og en ute-temperatur på 25°C.
 - ② Netstasjoner typerom i bygg skal ha tilstrekkelig kjøling tilpasset det antallet transformatorer som plasseres i nettstasjonsrommet, men for minimum 1 stk 1600 kVA transformator dersom ikke noe annet er avtalt. Den effektmengde som skal ledes bort fra en 1600 kVA transformator i standard utførelse, er vist i tabellen nedenfor:

Transformator størrelse [kVA]	Tomgangstap [Watt]	Belastningstap nominell belastning [Watt]	Sum varmetap [Watt]
1600	1 500	14500	16 000
2 x 1600	3 000	29 000	32 000

Dersom ventilasjon/kjøling dokumenteres og 3.parts-kontrolleres utført med tilstrekkelig kjøleevne, er dette å betrakte som en preakseptert løsning, på lik linje med oppgitte tabellverdier i denne spesifikasjon.

Før en ny netstasjon settes i drift, skal det dokumenteres at ventilasjonen er dimensjonert for å kunne kjøle den aktuelle varmemengde tilstrekkelig.

- ② I netstasjonsrom med flere enn to transformatorer, skal egne beregninger gjennomføres av utbygger som dokumenterer tilstrekkelig ventilasjon/kjøling.
- ② Dersom ventilasjonskanaler planlegges ført horisontalt, skal egne beregninger gjennomføres av utbygger som dokumenterer tilstrekkelig ventilasjon/kjøling.
- ② Kaldluftinntak og varmluftavtrekk skal fremgå på elektroentreprenørens netstasjonstegning.
- ② Innluft skal etableres nede ved gulv i fasaden eller unntaksvis etter nærmere krav fremsatt av Nettselskapet. For alle netstasjonsløsninger skal rist for innluft etableres vertikalt på fasade/vegg og min. 15 cm over bakkeplan.
- ② Luftkanaler dimensjoneres i henhold til branntekniske krav tilsvarende minimum REI60.
- ② Ved ventilasjonsristene skal det ikke plasseres vinduer eller materiale i brannteknisk klasse mindre enn REI60 i en avstand på 3 m opp og 2 m til siden for ventilasjonsristene. Rister skal være innstikkssikre.

2.4 Elektrokrav

- ② Elektroentreprenør medtar og sørger for montasje av alt elektroteknisk utstyr i netstasjonsrommet inkludert gjennomføringsplater.
- ② Skinnepakker kan medtas som alternativ til gjennomføringsplate.
- ② Egen jordelektrode (stasjonsjord) medtas uansett for netstasjoner, selv om separat gjennomgående jordledere 50 mm² Cu (alternativt 25 mm² Cu) er lagt i et utstrakt kabelnett i lavspennings- og høyspenningsgrøftene. Overgangsmotstanden til

Hafslund Nett AS

Spesifikasjon – 211-04 Nettstasjon RB byggekrav V7

Side 7 av 7

gjennomgående jord skal da være forskriftsmessig, og være kontrollert og dokumentert av utbygger.

② Jordelektroden (stasjonsjord) bør etableres samtidig som byggets fundamentering utføres.

2.5 Tegninger

Utbygger skal sende nødvendig tegningsunderlag på papir og/eller elektronisk format (autocad) til Nettselskapet, som dokumentasjon på at gjeldende krav er ivarettatt og til bruk for installasjonsplan. Relevante tegninger kan her være:

② Bygningstegninger utarbeidet av arkitekt.

② Konstruksjonstegninger

(Mer konkrete angivelser av snitt og plantegninger skal angis!!!)

Elektroentreprenør skal utarbeide detaljert installasjonstegning for nettstasjonen.

2.6 Kontroll

② Der det lages utsparring for nedfiringssluker i dekket, skal montering av nedfiringssluker være kontrollert av Nettselskapet før faststøping.

3 Overenskomst

Nettkunden og Nettselskapet undertegner en standard overenskomst for nettstasjonsrommet som etableres i tilknytning til bygget, og som skal ivareta krav gitt i denne tekniske spesifikasjon. Overenskomsten tinglyses som en heftelse på eiendommen.

Ved valg av løsning C (nettstasjon under bakkeplan) vil det i overenskomsten være krav om at alle framtidige kostnader forbundet til eventuelle vannlekkasjer skal dekkes av gårdeier. Dette inkluderer blant annet kostnader ved eventuell demontering og remontering av elektroteknisk materiell, etablering av provisorisk nettstasjon, avbrudd og bygningstekniske arbeider med nødvendig tetting/drenering.

Preaksepterte løsninger for ventilasjon/kjøling av nettstasjonsrom er ikke å betrakte som en heftelse i overenskomsten.

Overenskomst for rom til nettstasjon, skal være underskrevet av partene og tinglyst før elektroentreprenøren starter sine arbeider.

4 Kostnader

② Alle kostnader forbundet til etablering av ny nettstasjon skal dekkes av utbygger.

② Kostnadsdeling med andre utbyggere kan være aktuelt ved sammenfallende prosjekter.

Henvisninger

② Overenskomst - løsning A, B eller C

② Tilknytningsvilkår og nettleie fra Nettselskapet

② Spesifikasjon 211-05 Nettstasjon RB - Underjordisk Elektrokrav

② Retningslinje 03-02 Nettstasjon samt regler for anleggsbidrag

Vår sakbehandler
Bjørn Sandtveit
tlf. 901 24 523 epost: bjorn.sandtveit@hafslund.no

Vår dato

Deres dato

Vår referanse

Deres referanse

Til
Utbyggere av vei- og boligområder
Oslo Asker og Bærum kommune

v/Utbyggingsansvarlig

Veibelysning må medtas som en del av pålagt infrastruktur ved vei, bolig og industriutbygging

I kommunestyrevedtak er Hafslund Nett AS (Hafslund) tilført eieransvaret for den offentlige veibelysning. Hafslund kvalitetssikrer at anleggene blir bygget relatert til kommunalt pålegg og standard (kommunale veinormaler og retningslinjer).

Hafslund skisserer rammebetingelser og krav til veibelysningsanlegg generelt.

I forbindelse med prosjekteringen av veianlegg og boligutbygging skal utbygger sørge for at det lages et forprosjekt for å sikre at krav i henhold til den kommunale Veibelysningsmalen blir ivarettatt.

Forprosjektet skal synliggjøre hvilke løsningsvalg og rammer som skal danne grunnlaget for detaljplanleggingen. Videre skal forprosjektet vurdere hvordan energiforbruket kan minimaliseres, samt tilpassing av den nye belysningen til eksisterende infrastruktur.

Forprosjekt og Planer for veibelysningsanlegget skal oversendes Hafslund for godkjenning før anleggsarbeidene starter opp. Vi ber derfor utbygger ta kontakt med Hafslund i regulerings-/oppstartfasen.

Utbygging/planlegging av veibelysning skjer oftest som en integrert del med det øvrige fordelingsnettet.

Før veilyanleggene tilkoples Hafslunds veibelysningsnett, skal anleggsdokumentasjon vedlegges i henhold til retningslinjer for Hafslund.

Anlegg som ikke blir godkjent, må utbedres i henhold til kommunal standard og Hafslunds pålegg før spenning kan påsettes.

Med hilsen
Hafslund Nett AS

Bjørn Sandtveit
senioringeniør
sign

Vedlegg: Rutine for prosjektering og utbygging av veibelysning.

Postadresse
Hafslund Nett AS
N-0247 OSLO

Hovedkontor
Drammensvei. 144, Skøyen
N-0247 Oslo

Internett
www.hafslund.no
bmspost@hafslund.no

Telefon
22 43 58 00
Telefax
23 01 43 60

Bankkonto
7058 06 52407
Foretakregisteret
NO 980 489 696 MVA

2 av 2

Vår sakshandler
Bjørn Sandveit
tlf. 901 24 523 epost: bjorn.sandveit@hafslund.no

Vår dato

Vår referanse

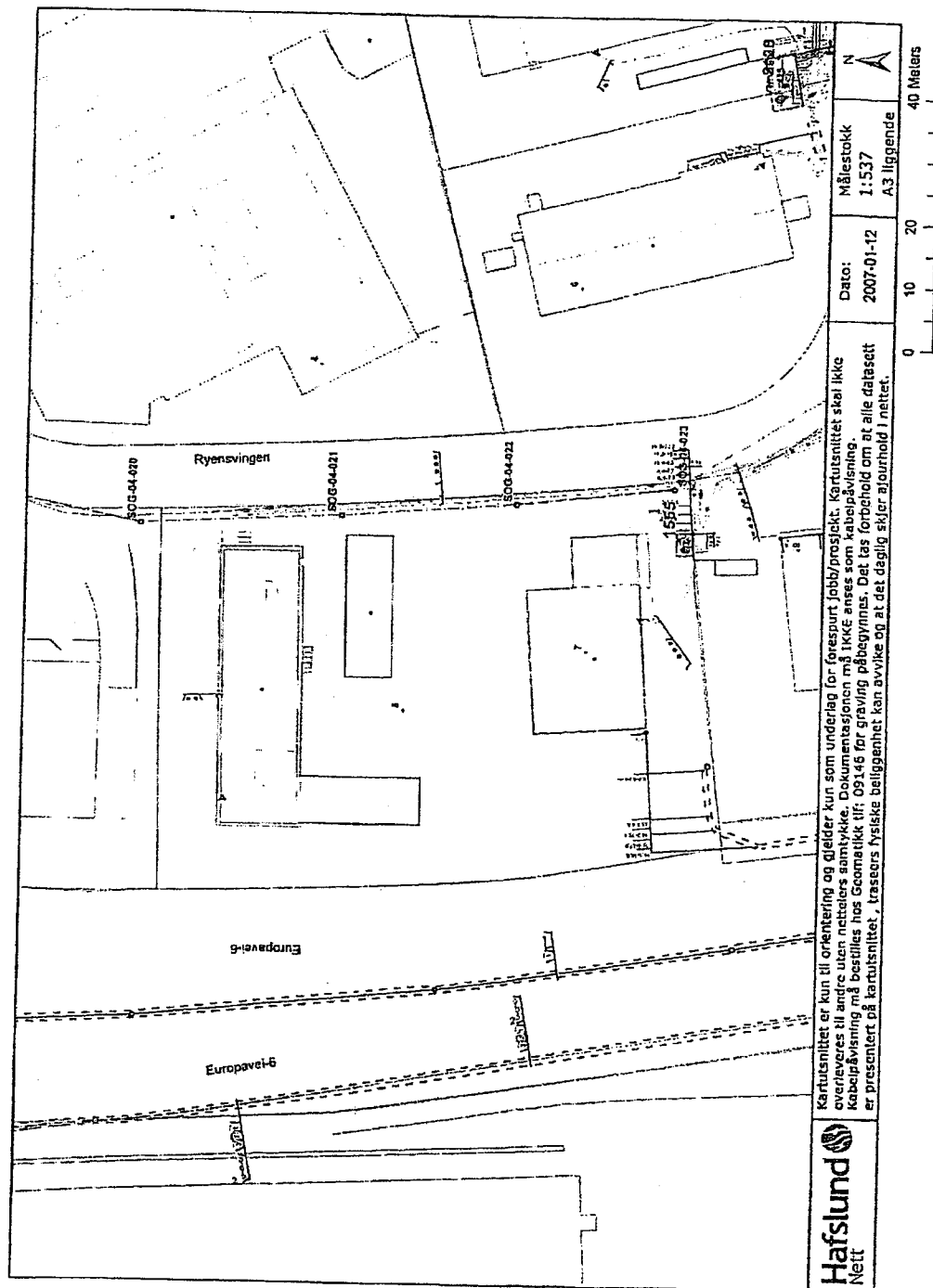
Deres dato

Deres referanse

Rutine for prosjektering og bygging av veibelysningsanlegg

Dersom anlegget skal kunne bli tilkoplek Hafslund Nett AS sitt veibelysningsnett og få spenning påsatt, må følgende punkt oppfylles:

- Utbygger bestiller prosjektering av veibelysningsanlegget hos belysningsplanlegger/konsulent godkjendt av Hafslund Nett AS (Hafslund). Anleggene prosjekteres og bygges i henhold til kommunens krav, og skal tilfredsstille krav gjengitt i de offentlige bestemmelser. Planlegging skjer i henhold til rutine gjengitt i vedlagte brev. Planer godkjendt av Hafslund danner grunnlaget ved ferdigbefaringen.
- Veibelysningsanlegg skal registreres i Hafslunds databaser og alle master skal nummereres. Utbygger er ansvarlig for å montere opp skilt med ID-nummer/merke. Videre skal anleggene innmåles i et format som kan registreres i Hafslunds registre, i henhold til retningslinjer og normer fra Hafslund. Skilt og skjema utleveres av Hafslund på forespørsel. All innmåling skal foretas i åpen grøft.
- Utbygger må selv sørge for alle anleggsarbeider og gravearbeider ifm. veilysutbyggingen. Gravearbeider kan skaffes fra fritstående anleggsentreprenører eller gjennom felles anleggsentreprenør i fellesføringsprosjekter.
- Ved ferdigstilling av anlegget holdes en ferdigbefaring hvor Hafslunds representant deltar. Videre skal det også holdes en ettårsbefaring. Godkjent anlegg tilkoples Hafslunds veibelysningsnett. Ettårsbefaring holdes for at eventuelle mangler og skjeve master kan bli rettet opp i garantitiden.
- Nyanlegg finansieres som anleggsbidrag. Faktura fra elektroentreprenør for veibelysningsanlegg adresseres til Hafslund Nett AS og sendes via utbygger for attestasjon før fakturert beløp blir utbetalt av Hafslund. Ingen fakturaer kan oversendes før planene for veibelysningsanlegget har blitt godkjendt av Hafslund. Fullt anleggsbidrag skal innbetales fra utbygger til Hafslund før utførelse av veilysanlegget kan oppstartes, alternativt at det utarbeides en omforent betalingsplan (for eksempel å konto ift. fremdriftsplan) som følges.



Vedlegg 3

Vedlegg: _____
Kunngjøringsinnspill – side 1 av 26

KUNNGJØRINGSINNSPILL



Oslo kommune
Helse- og velferdsetaten

LINK signatur AS
Elveveien 81
1366 LYSAKER

J.nr. 2958
Pr.nr. 2182
Sign. [Signature] ①

NOTATT 08 JAN. 2008

LINKSIGNATUR

Deres ref: Vår ref (saksnr): Saksbch:
Kristine Lileng Holene 200700077-4 Tone Hoysater

Dato: 7.1.2008
Arkivkode:
269.1

RYENSVINGEN 5-7 (GNR 149 BNR 149) IGANGSETTING AV PLANARBEID

HØRINGSUTTALELSE

Helse- og velferdsetaten viser til brev datert 14. desember 2007.

Etaten har ingen kommentarer utover de vi har gitt i samrådsinnspill til Plan- og bygningsetaten datert 19. januar 2007.

Med hilsen

[Signature]
Torkill Nordahl-Olsen
avdelingsdirektør

[Signature]
Kjell Sandaas
seksjonsleder

Kopi: Bydel Østensjø



Helse- og
velferdsetaten

Besøksadresse
Stenersgaten 1D

Postadresse
Postboks 30 Sentrum
0101 Oslo
www.oslo.kommune.no

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 48 30 99
Org nr.: 986 597 093



Oslo kommune
Samferdselsetaten

J.nr. 2955
Pr.nr. 2187
Sign. kth

(2)

MOTTATT 07 JAN. 2008
LINKSIGNATUR

Linksignatur
Elveveien 81
1366 LYSAKER

Dato: 02.01.2008

Deres ref.:
2187

Vår ref. (saksnr.):
260700194-4

Saksbeht.:
Astrid Adnanes, 21 49 30 92

Arkivkode:
512,1

**VARSEL OM IGANGSETTING AV PLANARBEID I OSLO KOMMUNE,
RYENSVINGEN 5 OG 7**

Det vises til varsel om ovennevnte.

Samferdselsetaten har tidligere utført seg til planinitiativ for saken og viser til etatens kommentarer ved samråd, se vedlagte brev.

Med vennlig hilsen

Kjetil Anli
seksjonssjef

Astrid Adnanes
overingenier

Vedlegg: Samferdselsetatens uttalelse ved samråd, brev datert 23.01.2007



Samferdselsetaten

Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO

Telefon: 02 180
Telefax: 21 49 30 09

Bankgiro: 6004 06 55045
Org.nr./NO 976 062 035

E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: <http://www.sam.oslo.kommune.no>



Oslo kommune
Samferdselsetaten

Lupa

Plan- og bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Dato: 23.01.2007

Deres ref.:
200700094-3

Vår ref. (saknr.):
200700194-2

Saksbehandler:
Astrid Adnanes, 24 49 30 92

Arkivkode:
512,1

RYENSVINGEN 5-7 INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Samferdselsetaten viser til planinitiativ med saksnr 200700094 og har følgende foreløpige kommentarer som det må tas hensyn til i det videre planarbeidet:

- Avkjørsel skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer og må i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig vei. Evt. fortau forbi avkjørsler skal være gjennomgående med nedsenket kantstein. Bredde for avkjørsler skal maks være 6,0 meter for næring ut fra en trafiksikkerhetsmessig vurdering. Kjøreadkomst til eiendommen bør fortrinnsvis samles til ett punkt.
- Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering.
- Byggegrensen mellom kommunal vei og bebyggelse bør i henhold til veilovens § 29 være minimum 15,0 meter fra senterlinjen regulert vei. I forbindelse med reguleringsaker kan vi anmode om at Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra veiloven med inntil 6,0 – 8,0 meter fra kant regulert samlevei og 5,0 meter fra kant regulert adkomstvei.
- Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv, T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.
- Samferdselsetaten påpeker at Enebakkeveien sør for Ryenkrysset har relativt høy biltrafikk med ÅDT 8.500 kjøretøyer pr. døgn¹ med kødannelse under rushperiode.

Ved en eventuell ny omregulering som medfører en betydelig økning av utnyttelsen av eiendommen, må det utføres en enkel trafikkanalyse for å få kartlagt hvilken betydning den foreslåtte utnyttelsen vil få i forhold til trafikkavviklingen og fremkommeligheten på det offentlige veinettet. Det må fokuseres på Enebakkeveien og tilknytningspunktene

¹ Kilde: Prosjektrapport 115 (ÅDT 2002).



Samferdselsetaten

Postadresse:
Postboks 6703 Blerstad
0609 OSLO

Telefon: 02 180
Telefax: 23 49 30 09

Bankgiro: 6004 06 33 045
Org.nr. NO 976 063 035 MVA

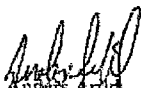
E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: <http://www.sam.oslo.kommune.no>

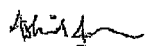
fra Ryensvingen. En må belyse dagens situasjon, fremtidige arealbruk og trafikkforhold. Analysen må videre ta for seg trafiksikkerhetsmessige forhold.

- Når det gjelder forholdet til tilgrensende europavei gjør Samferdselsetaten oppmerksom på at E6 inngår i statlig veinett, med Statens vegvesen Region Øst som forvaltningsansvarlig.

Vi vil komme tilbake med utdypende kommentarer når mer materiale foreligger i saken.

Med vennlig hilsen


Anders Arild
seksjonssjef


Astrid Adnanes
overingeniør

Kristine Holena

Fra: Natalia Kopsov [natalia.kopsov@stet.oslo.kommune.no]
Sendt: 3. januar 2008 12:39
Til: Kristine Holena
Emne: RYENSVINGEN 5 OG 7

3

Dato: 03.01.2008
Deres ref: Vår ref (saksnr): Saksbeh:
Arkivkode:
2107 200717618-2 Natalia Kopsov+ 4723482043 512.1

RYENSVINGEN 5 OG 7 - VARSEL OM ICANGSETTING AV PLANARBEID I OSLO KOMMUNE

Trafikketaten har følgende bemerkninger:

Tiltaket må ikke medføre til vesentlig økt parkering langs gategrunn.

Parkeringsdekning må være i samsvar med den til enhver tid gjeldene parkeringsnorm for Oslo kommune (i tillegg min 5% av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningsbommedel).

Adkomstmuligheter i området må sikres.

Med hilsen

Natalia Kopsov-
avdelingsingenier Plan



Oslo kommune
Brann- og redningsetaten
Brannforebyggende avdeling

Jnr. 3975
Pr.nr. 9182
Sign. [Signature]
Dato: 24 JAN. 2008

LINKSIGNATUR

LINK signatur AS
Elvevoinn 81
1366 LYSAKER

Ders ref.:
2147

Vår ref. (saknr.):
10070040-2

Saksbeh.:
Daniel Johnsen, 23 46 98 27

Dato: 22.01.08

Adm.kode:
362.5

UTTALELSE TIL VARSEL OM IGANGSETTING AV PLANARBEID, RYENSVINGEN 5 OG 7

Det vises til Ders brev datert 14.12.07.

Kommentarer til planarbeidet:

Planarbeidet må ta hensyn til forhold som kan påvirke Oslo brann- og redningsstans (OBRE) muligheter for å utføre innsats i bygningene ved brann o.l. Det vises til krav i § 7-28, Teknisk Forskrift 1997 (TEK), samt OBREs retningslinjer (vedlagt). Spesielt viktig er forhold knyttet til sikkerhet og tilgang på sløkkeverktøy.

Ved en omregulering må ikke adkomsten for OBREs utrykningskjøretøy til eksisterende bygninger eller omkringliggende eiendommer hindres/forverres.

Dersom bebyggelsen får mer enn 4 etasjer forventes god tilgjengelighet for OBREs stigebiler/hoyderedskaper til byggets fasader. Tilgjengelighet for stigebiler/hoyderedskap er ikke spesielt omhandlet i Veiledning til teknisk forskrift 1997 (VTEK). Derimot vurderer OBRE at de differensierte branntekniske kravene for bygninger over og under 8 etasjer representerer forskjellen mellom tilgjengelighet og ikke tilgjengelighet (dvs. rekkevidde) for stigebil/hoyderedskap.

Erfaringsmessig er branner i parkeringskjellere utfordrende mhp. rednings- og sløkkeinnsats. Dette er i hovedsak knyttet til manglende muligheter for utrusting av brannutryk i kombinasjon med store åpne rom og få tilknelagte angrepsveier. Vi ber om at dette tas i betraktning allerede ifm. planarbeid/planlegging av utomhusarealer.

OBRE vil for øvrig gi sin generelle og sterke anbefaling om bruk av sprinkleranlegg som brannsikringsutrust i bygninger. OBRE stiller gjerne opp for å gi sine innspill til sikkerhetstenkning i prosjektet.

Med hilsen
Brannforebyggende avd.

[Signature]
Daniel Johnsen
branninspektør

[Signature]
Tefje Kristiansen
brannmester

Hovedkontor: LINK signatur AS

Fredtvegg: Retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og sløkkeinnsatser i Oslo kommune



Brann- og redningsetaten
Brannforebyggende avdeling

Postboks
Akershusveien 1
0170 DELTA

Telefon: 02 175
Telefax: 25 46 98 27
E-post: postboks@oslo.kommune.no

Opp. nr. 070020002 - 2247
Bakgrunn: 4911.07.07.000



Oslo kommune
Brann- og redningsetaten

Retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap i Oslo kommune

Jf. tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven 1997, med REN veiledning § 7-28.
Retningslinjene erstatter ikke ovenstående forskrift med veiledning, men knytter disse med en tilpassing til forholdene i Oslo kommune. Ved spørsmål oppfordres det til å ta kontakt med Oslo brann- og redningsetat, seksjon farlig gods og byggenøk.

Alarmering

I noen bygninger vil det være aktuelt å direktekoble det automatiske brannalarmanlegget opp mot brann- og redningsetatens alarmcentral, jf. REN veiledning til teknisk forskrift § 7-24. Det må i disse tilfeller sørges for at innsatsmannskapet har adgang til bygningen. Deres bygningen ikke er degnbemannet, må det installeres en nøkkelboks i tilknytning til hovedangrepsveien.

Brannalarmcentral må plasseres i hovedangrepsveien, eventuelt med undercentraler i tilknytning til andre angrepsveier.

Innsatstid

Innsatstid er tiden fra innsatsstyrken er alarmert til den er i arbeid på skadestedet. I de fleste områder i Oslo skal innsatstiden ikke overstige 10 minutter, men noen steder kan innsatstiden være opp til 20 minutter, jf. forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen § 4-8. Innsatstiden utenfor tettstedet, som for eksempel mark, kan i enkelte tilfeller nærme seg 30 minutter.

Tilgjengelighet fram til bygningen

Ved større bygninger bør det være adkomstvei rundt hele bygningen.

Oppstillingsplasser bør anlegges slik at slangeutlegg fra brannbil ikke er mer en 50 meter til noen del av bygningens fasader. Det kan være behov for bruk av stigebil for redning (for eksempel bygninger i risikoklasse 6) bør den horisontale avstanden fra oppstillingsplass til vindu ikke overstige 10 meter.

Kierbredde, minst	3,5 meter
Biloppstillingsplass for maskinstige (bredde)	5,5 meter
Stigning, maks	1:8 (12,5 %)
Fri kjørhøyde, minst	4 meter
Svingradius (ytterkant vei)	13 meter
Alseeltrykk	10 tonn
Boggierykk	16 tonn
Punktbelastning streken	19 tonn (belastningsflate 60cm x 60cm)



Brann- og redningsetaten

Ansvarlig
Ane Garborg plan
ATN OSLA

Telefon: 02 300
Telefax: 23 46 98 01
E-post: postmottak@oslo.kommune.no
Internet: www.oslo.kommune.no

Vannforsyning utendørs

Brannkom/hydrant bør være plassert 25-50 meter fra oppstillingsplass. Dermed avstanden fra fasaden til vannuttaket er mindre enn 25 meter bør vannuttaket beskyttes mot strålovarme. Det må beregnes et vannforbruk på 2.500 l/min per mannskapsbil. Objektets størrelse og brannbelastning må ligge til grunn for beregning av antall mannskapsbiler.

All vannforsyning må kunne benyttes uavhengig av årstid.

Vannforsyning innendørs

Der det er mulig bør brannslanger plasseres ved siden av der fra branncelle til trapperom. Brannslange skal ikke monteres i trapperom.

I bygninger med flere enn 2 etasjer skal det installeres stigeledning for innendørs uttak av stokekvevar. Stigeledning kan plasseres i trapperom. Vannuttak bør plasseres i skap som låses med sikkerhetsnøkkel, for å beskytte mot kververk.

Ved 65 mm uttak bruker staten kopling av typen NOR l/s 1, og det bør være en vannføring på 500 l/min med et trykk på 7 bar ved denne vannføring.

Ved 38 mm uttak bruker staten TA- kofokopling, og det bør være en vannføring på 250 l/min med et trykk på 7 bar. Ved 38 mm uttak er det med hensyn til sikkerhet for mannskaper ønskelig med 2 stk uttak.

Alle deler av en etasje må kunne nås med maksimalt 50 meter slangeutlegg, jf. IEN veiledning til teknisk forskrift.

Merking

Alle branntekniske installasjoner samt risikoenhetler som for eksempel gass under trykk, skal merkes.

Oversiktsplan som plasseres ved hovedangrepsvei bør være mest mulig oversiktlig og tilpasset innsatssituasjonen. Planen bør inneholde all nødvendig informasjon, men ikke være for detaljert. Tegninger og lignende bør ikke være større enn format A3, gjerne i farge, lamnerte og med mulighet for innsatsmannskaper å høre med seg ut av bygget ved en brann.

05.09.03

Anna-Karin Sundberg
Forebyggende avdeling

Jan-Erik Andersen
Beredskapsavdelingen



Oslo kommune
Vaarn- og avløpssetaten

Link Signatur AS
Elveveien 81
1366 LYSAKER

J.nr. 3039
Pr. nr. 2187
Sign. kth
MOTTATT 25 MARS 2008
LINKSIGNATUR

5

Deres ref.
2147

Vår ref (saksnr):
0706694-2
(Sakstype: søknad om kommunalt)

Saksbehandler
M. Kristensen, 2347110

Dato: 17.03.2008
Arkivkode:
512.1

**GNR 149 BNR 458 - RYENSVINGEN 5 OG 7 - VARSEL OM IGANGSETTING AV
PLANARBEID**

Vaarn- og avløpssetaten (VAV) oversender kartgrunnlag som viser kommunale hovedledninger i området.

VAV har ingen bemerkninger på dette tidspunkt.

Med hilsen

Jan Aksøy
Leder Prosjektering
Produksjonsavdelingen

Morten Kristensen
Overingeniør

Vedlegg: kartutvalgt



Vaarn- og avløpssetaten

Postadresse:
Postboks 4761 Sandviken
0205 Oslo
Nettadresse:
Havsholm gate 5

Telefon: 02 100
Telefax: 02 45 10 00
E-post: post@vav.no
Nettside: www.vav.no

Bankgiro: 0045.03.20043
Org.nr: 971 865 589 MVA

Innledningsvis gjør vi oppmerksom på at AS Oslo Sporveier og Stor Oslo Lokaltrafik... Page 1 of 1

Kristine Holene

⑥

Fra: ANGELL, TRULS [Truls.Angell@sporveien.no]
Sendt: 10. januar 2006 17:28
Til: Kristine Holene
Kopi: SALOMONSEN, STEIN
Emne: Ryensvingen 5-7 - Ruters kommentar til varsel om planarbeid
Vedlegg: Sandsluvn 70 Reguleringsplan_uttalelse_20070919.doc

Innledningsvis gjør vi oppmerksom på at AS Oslo Sporveier og Stor Oslo Lokaltrafikk AS fra 1.1.2008 er slått sammen til Ruter AS.

Det er grunnen til at Ruter svarer på henvendelse mottatt av Sporveien.

Denne uttalelsen sendes kun som e-brev.

Vi viser til deres varslingsbrev av 14.21.2008, med referanse 2187

Ruter har to kommentarer til planen på dette stedet:

1. På generelt grunnlag er vi fornøyd med høy utnyttning ved bygging nær knutepunktet Ryen T
2. Av hensyn til bussens framkommelighet på nordgående E6 inn mot Ryenkrysset, er det ønskelig med kollektivfelt på sikt. På denne bakgrunn er det viktig at det ikke oppføres bygninger som blir til hinder for etablering av kollektivfelt. Aller helst ser vi at det som en del av reguleringsplanarbeidet blir regulert kollektivfelt i deler av grøntområdet. Vi viser også til vedlagte brev som tar opp samme problemstilling i forbindelse med reguleringsplan for nærliggende tomt i Sandstuveien 70.

Vedlegg: Sporveiens uttalelse til Sandstuveien 70, datert 19.09.2007

Truls Angell
Sivilingeniør/Plan koordinatør
Utviklingsavdelingen, Ruter AS
Pb 1030 Sentrum, N-0104 Oslo
Besøksadresse: Dronningens gate 40
Tlf: + 47 22 06 49 13
Mobil: + 47 02 28 32 68
E-mail: Truls.Angell@sporveien.no



AS Oslo Sporveier

Oslo kommune Plan og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres refidato
200506925-37 /
16.08.2007

Vår referanse
200709459-2/TA

Telefon/post
(+47) 22 06 49 13
krets.angst@oslosporveier.no

Dato
19.09.2007

Sandstuveien 70 Ryen - planforslag til offentlig ettersyn reguleringsplan med godkjent konsekvensutredning

Vi viser til PBEs brev av 16.08.2007, og har følgende kommentarer:

Til sakens formaliteter

23. mars 2006 sendte vi våre kommentarer til forhåndsvarslingen av omreguleringen av Sandstuveien 70. Vi konstaterer at denne ikke er med i listen over forhåndsuttalelser.

Kontakt med Sverre Glåmseter i Lund Hagem Arkitekter tyder på at denne ved en glipp har kommet bort. Kontakten er dokumentert i vedlegg 1, der det går fram at PBE ønsker at vi nå gjentar våre kommentarer fra mars 2006 sammen med eventuelt nye.

Til sakens realiteter

Det har ikke kommet fram vesentlig nye momenter etter mars 2006, slik at vår hovedkommentar gjelder muligheten for å etablere kollektivfelt langs E6 inn mot Ryenkrysset. Se for øvrig vedlegg 2, 3 og 4.

Vi vil bemerke at selv om reguleringsplanforslagets byggegrenser vil gjøre det fysisk mulig å etablere kollektivfelt, anser vi det ikke som problemfritt å omgjøre parkdrag til kollektivfelt, noe som tydelig går fram av foreslått §10, der parkbeltet rimeligvis er tillagt en egen kvalitet. Vi ønsker derfor at planen omarbeides slik at det avsettes plass til kollektivfelt samtidig som planens øvrige kvaliteter ivaretas. Kun da vil vi slippe kompliserte omreguleringsprosesser kort tid etter at planen er vedtatt, med tilhørende

AS Oslo Sporveier
Postboks 1030 Sentrum
N-0104 Oslo

Telefon: (+47) 815 44 411
Telefaks: (+47) 22 08 40 30
limapost@oslosporveier.no
www.sporveier.no

Forbudsregistrert
NO 069 693 692 MVA
Bank giro 5361 08 21946

Besøksadresse:
Dronningens gate 40

fare for et dårligere totalresultat enn det som kan oppnås nå, før for mange frihetsgrader låses.

Til orientering vil vi også nevne at Statens vegvesen nå er i ferd med å starte planarbeidet for kollektivfelt på strekningen Ryen-Klemetsrud med sikte på å få dette inn i vegvesenets handlingsprogram for perioden 2010-13.

Med vennlig hilsen
AS Oslo Sporveier

Tore Kåss
Plandirektør

Truls Angell
Plankoordinator

Kopi: SVRØ v/Lars Pedersen
Lund Hagem Arkitekter ved Glåmseter

Vedlegg:

1. Kopi av kommunikasjon med arkitektfirma og PBE angående vår "forsvunnede" kommentar av 23. mars 2006
2. Kopi av vårt innspill til forhåndsvarlingen, sendt arkitekten 23. mars 2006
3. Kopi av vår uttalelse av 20.04.2004 til tilleggsopplysninger til KU
4. Kopi av vår uttalelse av 03.12.2003 til KU



Oslo kommune
Byantikvaren

J.nr. 2962
Pr.nr. 2187
Sign. kll

7

MOOTTATT 10 JAN. 2008

LINKSIGNATUR

LINK signatur AS
Kristine Lieng Holene
Elveveien 81
1366 Lysaker

Deres ref:
2187

Vår ref (saksnr):
07/54

Saksbeht:
Bengt L. Jøss

Dato: 08.01.2008

Arkivkode:
512-149/488

149/488 RYENSVINGEN 5 OG 7 UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID

Vi viser til varsel om oppstart av arbeid med reguleringsarbeid for eiendommen Ryensvingen 5 og 7, datert 14.12.07.

Vedrørende nyere tids forhold:

Det er ikke registrert nyere tids kulturminner innenfor planområdet eller i planområdets umiddelbare nærhet. Det er derfor ingen kjente forhold fra nyere tid som har betydning for planarbeidet i dette området.

Vurdering av arkeologiske forhold

Planområdet er allerede bebygget og preget av moderne forstyrrelse. Opprinnelig undergrunn er sannsynligvis omroret og fjernet som følge av dette. Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9 – undersøkelsesplikten. Byantikvaren har ingen merknader vedrørende automatisk fredete kulturminner.

Med hilsen

Hogne Langset
Hogne Langset
avdelingsjef

Bengt L. Jøss
Bengt L. Jøss
antikvar

Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grønnefrikka
0935 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentralbord: 02 180
Publikumsservice: 23 46 02 95
Telefax: 23 46 02 31
E-post: postmottak@
bya.oslo.kommune.no



Statens vegvesen

LDK arkitekter AS
Elveveien 81
1366 LYSAKER

J.nr.
Pr.nr.
Sign.

2970
2182
klh

MOBTATT 18 JAN. 2008

LINKSIGNATUR

Behandlende enhet:
Region sør
Stor-Oslo distrikt

Saksbehandler/funksjonær:
Liv Marit Engene - 24038082

Vår referanse:
2007/006748-004

Deres referanse:

Vår dato
15.01.2008

Forhåndsuttalelse til oppstart av planarbeid i Oslo kommune - Ryensvingen 5 og 7

Vi viser til brev datert 14. desember 2007 med varsel om planoppstart. Det skal utarbeides reguleringsplan for å omregulere fra industri/lager/verksted til forretning og kontor og legge til reite for trening/helse og lignende.

Vi viser til vedlagte brev til Oslo kommune datert 23. januar 2007, og vi har ingen øvrige merknader enda. Inndertid vil vi rette et punkt i vedlagte brev der det kreves at areal regulert til spesialområde/parkbelte skal ha en bredde på 22 meter. Det er tilstrekkelig for oss at arealet er 20 meter bredt som på naboeiendommer.

Med hilsen
Stor-Oslo distrikt, Planseksjonen

Åsa Kihlander Nes
seksjonsleder

Liv Marit Engene

Kopi: Oslo kommune, Plan- og bygningssetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO



LINK Signatur AS
Elveveien 81
1366 Lysaker

Dokumentnr.: 14.12.2009	Vår ref.: 2009/014 M-FP	Saksbehandler: Ellen Margrethe Svendsen, majo Kari E. Mørtebekk, beregning	Dato: 17.01.2010
-------------------------	-------------------------	---	------------------

Vi viser til brev fra LINK signatur as, dateret 14.12.2007 vedr. varsel om igangsættelse af reguleringsplan for ovennævnte adresse.

Beredskabsstaben minner om kravet til risiko- og sårbarhedsanalyse i tilknytning til planen.

Utover dette har fylkesmannen ingen merknader til saken i denne fasen.

Ans Herdén
sekstjonssejef

Ellen Margrethe Svinnal
rådgiver

Godkjent og ekspedert i papirform uten underskrift.

Date: 2972
 Per. No.: 2187
 Sign.: John

RECEIVED 23 JAN. 2003

LINKSIGNATUR

Prezident:	Heinrich Geyer	Telefon: 22 60 13 00	Kassabrand: Ellen Margarete Schmalz
Postfach 1111 D-90	Tendelshausen 12	Telefax: 22 04 36 58	Örtliche telefon: 20 76 61
9072 OSLO	langweg 50/51b	Internet:	E-mail: post@tendelshausen.de
		www.tendelshausen.de/old/index.htm	Ör-sp: 00 91 76 389



10 1 av 1

Vår kontaktperson:
Tormod Kvarme
OE: +47 21 62 62 00 e-post: tormod.kvarme@vikenfjernvarme.no

Vår dato:
2008-01-03
Deres dato:

Vår referanse:
470065
Deres referanse (saknr):
200700094

Til
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Kopi til:
LINK signatur AS
Elveveien 81
1366 Lysaker
Att.: Kristine Lileng Holene

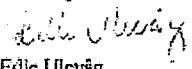
Deres saksnnummer: 200700094

**RYENSVINGEN 5 OG 7
VEDRØRENDE VARSEL OM IGANGSETTING AV PLANARBEID**

Vi viser til brev av 2007-12-14 fra LINK signatur AS.

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Viken Fjernvarme planlegger å forsyne området med fjernvarme

Med hilsen
Viken Fjernvarme AS


Edle Ullevåg
Avdelingsleder


Tormod Kvarme

J.Nr. 2956
Pr.Nr. 2187
Sign. kh

KONTATT 08 JAN. 2008

 LINKSIGNATUR

Postadresse:
Viken Fjernvarme AS
N-0217 Oslo

Hovedkontor:
Drammensveien 143
0277 Oslo

Internett:
www.vikenfjernvarme.no

Telefon:
21 62 62 00
Telefax:
21 62 65 48

Bankkonto:
2091 55 15340
Forsikringsregister:
N01 977 286 919 NIVA



Minibrev

Til

Til dato - utført
20.12.2007
Erstattet - utført

Fra
Brian Hoddy
Rolle navn

Verktøy - telenor
+47 90098152

- | | | | |
|---|---|---|---|
| ☒ Tilsendt | ☐ Tilsendt til telenor | ☐ Servicecenter | ☐ På/for merke |
| ☐ Tilsendt til telenor | ☐ Tilsendt til telenor | ☐ Tilsendt til telenor | ☐ Tilsendt til telenor |

BEKREFTELSE PÅ MOTTATT REGULERINGSPLAN.

Telenor bekrefter med dette å ha mottatt Deres reguleringsplan for Ryensvingen 5 & 7. Vi har ingen kommentarer til reguleringsplanen på dette tidspunktet og regner med å bli varslet i rimelig tid for eventuelle arbeider igangsettes/finnes start. Varsling skjer via Servicecenter For Nettutbygging. Vi gjør for ordets skyld oppmerksom på at gravearbeider må varsles gjennom oss for påvisning på vanlig måte.

Med hilsen

Brian Hoddy

Telenor Networks Engineering
Servicecenter For Nettutbygging
Kontakttelefon 800 33 122

12

Kristine Holene

Fra: ØSTBAKKEN, SVEN ELDAR [sven.eldar.ostbakken@hafslund.no]

Sendt: 21. desember 2007 09:06

Til: Kristine Holene

Emne: Ryensvingen 5 og 7 ref. nr. 2187

Hei - viser til deres brev av 2007-12-14.

Viert til Hafslund Nett svar sendt Oslo Kommune Plan og bygningsetaten av 2007-01-12.
Vi har ingen ytterligere kommentarer vedrørende aktiviteten.

Eldar Østbakken
Hafslund Nett AS
Drammensveien 144
0247 Oslo
e-post: sven.eldar.ostbakken@hafslund.no
Tlf. 90763415
Faks. 22079938

21.12.2007

LINK signatur as
Elveveien 81

1386 Lysaker

J.nr. 2971
Pr.nr. _____
Sign. _____
MOTTATT 21 JAN. 2008
LINKSIGNATUR

13



Oslo, den 17.01.2008

Deres ref.: 2187

Vår ref.: BN00/000/Ryensvingen 5 og 7

VARSEL OM IGANGSETTING AV PLANARBEID I OSLO KOMMUNE. RYENSVINGEN 5 OG 7.

Norges Handikapforbund Oslo viser til Deres brev av 14.12.2007, vedrørende varsel om igangsetting av planarbeid i Oslo kommune, Ryensvingen 5 og 7.

I foreliggende sak skal området reguleres til forretning og kontor.

Norges Handikapforbund Oslo vil i hovedsak konsentrere sin uttalelse om forhold som er av betydning for orienterings- og bevegelseshemmede.

Vi har følgende innspill å komme med:

Norges Handikapforbund Oslo er av den oppfatning at universell utforming – tilgjengelighet for alle – skal være et førende prinsipp i all planlegging og i alle tiltak.

Norges Handikapforbund Oslo tillater seg derfor å foreslå operasjonalisering av universell utforming for hele tiltaket, gjennom en egen paragraf i reguleringsbestemmelsene med følgende ordlyd:

§ X Universell utforming

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

Vi tillater oss derfor å gå inn på universell utforming i vår høringsuttalelse for å synliggjøre vår oppfatning av begrepet, og hvilke krav Norges Handikapforbund Oslo, tilskriver universell utforming.

Universell utforming

Universell utforming er definert som utforming av produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning og en spesiell utforming, og der målgruppen er alle mennesker, i alle aldre, størrelser og med ulike ferdigheter.

De sju prinsipper i universell utforming;

1. Like muligheter for bruk

Definisjon.

Utformingen skal være brukbar og tilgjengelig for personer med ulike ferdigheter.

Retningslinjer.

Gj alle brukergrupper samme muligheter til bruk, alltid like løsninger når det er mulig, likeverdige hvis like ikke er mulig.

Unngå segregering og stigmatisering av brukere.

Muligheter for privatliv, sikkerhet og trygghet skal være tilgjengelig for alle.

Gjøre utformingen tilgjengelig for alle brukere.

2. Fleksibel i bruk

Definisjon.

Utformingen skal tjene et vidt spekter av individuelle preferanser og ferdigheter.

Retningslinjer.

Muliggjøre ulike valg av meloder for bruk.

Skal tjene både høyre- og venstrehåndsbruk.

Lette brukerens nøyaktighet og presisjon.

Muliggjøre ferdigheter som samsvarer med brukerens tempo.

3. Enkel og intuitiv i bruk

Definisjon.

Utformingen skal være lett å forstå uten hensyn til brukerens erfaring, kunnskap, språkferdigheter eller konsentrasjonsnivå.

Retningslinjer.

Eliminere unødvendig kompleksitet.

Være i overensstemmelse med brukerens forventninger og intuisjon.

Tjene et vidt spekter av lese-, skrive- og språkferdigheter.

Arrangere informasjonen konsist i forhold til viktighet.

Muliggjøre effektive og raske tilbakemeldinger i løpet av og etter at oppgaven er utført.

4. Forståelig informasjon

Definisjon.

Utformingen skal kommunisere nødvendig informasjon til brukeren på en effektiv måte, uavhengig av forhold knyttet til omgivelsene eller brukerens sensoriske ferdigheter.

Retningslinjer.

Bruke forskjellige måter (bilde, verbal, taktil / fysisk merking) for en bred presentasjon av essensiell informasjon.

Muliggjøre adekvate kontraster mellom essensiell informasjon og deres omgivelser.

Maksimere "lesbarheten" av essensiell informasjon.

Muliggjøre kompatibilitet med forskjellige typer teknikker og innretninger, til bruk for mennesker med sensoriske begrensninger.

5. Toleranse for feil

Definisjon.

Utformingen skal minimalisere farer og skader som kan gi ugunstige konsekvenser, eller minimalisere utilsiktede handlinger.

Retningslinjer.

Arrangere elementene på en slik måte at en minimaliserer farer og feil; mest brukte elementer, mest tilgjengelige; farlige elementer elimineres, isoleres eller skjermes.

Sørge for advarsel om farer og feil.

Sørge for anordninger for feilsikkerhet.

Ikke oppmuntre til utilsiktede handlinger på områder som krever årvåkenhet.

6. Lav fysisk anstrengelse

Definisjon.

Utformingen skal kunne brukes effektivt og bekvemt med et minimum av besvær.

Retningslinjer.

Tilate brukeren å opprettholde en nøytral kroppsstilling.

Bruke rimelig betjeningsstyrke.

Minimalisere gjentakende handlinger.

Minimalisere vedvarende fysisk kraft.

7. Størrelse og plass for tilgang og bruk

Definisjon.

Hensiktsmessig størrelse og plass skal muliggjøre tilgang, rekkevidde, betjening og bruk, uavhengig av brukerens kroppsstørrelse, kroppsstilling eller mobilitet.

Retningslinjer.

Muliggjøre en klar synslinje til viktige elementer for både sittende og stående brukere.

At det er bekvem rekkevidde til alle komponenter for sittende og stående brukere.

Muliggjøre variasjoner i hånd- og gripestørrelse.

Tilrettelegge nok rom for bruk av hjelpemidler og personlig assistanse.

Universell utforming og samfunnsplanlegging.

Målsettingen ved bruk av prinsippet om universell utforming er tilgjengelighet og brukbarhet for alle gjennom de ordinære løsningene.

Det kreves derfor;

- økt generell planleggingskompetanse i tillegg til spesifikk kunnskap hos planleggerne. Spesielt gjelder dette kunnskap om ulike befolkningsgruppers behov, og hvordan de berøres av de ulike tiltak.
- at det vesentlige er å sikre brukermedvirkning slik at hensynet til de ulike gruppene kommer frem i starten av planleggingen.
- at offentlige anskaffelser vil være et viktig verktøy:

Norsk lov krever nå at man legger inn krav om universell utforming allerede fra planleggingsfasen når det gjelder offentlige anskaffelser på lokalt, regionalt og nasjonalt plan.

Samfunnsplanlegging som tar hensyn til universell utforming forutsetter:

- Kunnskap om ulike befolkningsgrupper (eldre, barn, funksjonshemmede, etniske og språklige minoriteter).
- Overordnede mål (omgivelser og publikumstjenester skal være tilgjengelig for alle)
- Metodikk for å vurdere behov (konsekvensutredninger – hva vil tiltaket medføre for personer med ulik funksjonsevne)
- Bedre planfremstilling og beslutningsgrunnlag (formulering av operative mål, drøfting av måloppnåelse, tydelig beskrivelse av konsekvenser for ulike befolkningsgrupper)
- Brukermedvirkning (få oversikt over ulike gruppers behov, og få hensynet til de enkelte gruppene frem i oppstartfasen i all planlegging)

Norges Handikapforbund Oslo viser også til gjeldende overordnede handlingsplaner som omhandler universell utforming, og som bør legges til grunn for gjennomføring av angjeldende tiltak.

Kommuneplan 2004, Oslo mot 2020

Norges Handikapforbund Oslo, viser til Kommuneplan 2004, Oslo mot 2020, der hovedmålet er en åpen, inkluderende og tilgjengelig hovedstad for alle. Under Kap. 4 Mål og strategier, heter det blant annet;

Tilgjengelighet og tilpasning for funksjonshemmede bygges inn i alle kommunale planer og vedtak.

Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet

Vi viser videre til nasjonale mål om tilgjengelighet for alle, fastsatt i Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne, der følgende mål og strategi er fastsatt:

Planens mål er fullverdig tilgjengelighet med varige virkninger. Det innebærer at alle samfunnsborgere skal ha de samme muligheter til personlig utvikling, deltakelse og livsutfoldelse. Strategien universell utforming gir et bredt anvendelsesområde og åpner for mange innfallsvinkler.

Sektorsvarsprinsippet gjør at statlige, lokale og regionale myndigheter og privat sektor har selvstendig ansvar for å ivareta hensynet til tilgjengelighet og universell utforming innen sine områder. Statens oppgave er å koordinere og samordne arbeidet gjennom styringsdokumenter og en bred dialog med alle berørte parter.

De nasjonale mål som søkes ivaretatt med Rundskriv T-5/99B, oppsummeres slik:

Å sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan bonytte bebyggelse og uterom på likestilt måte.

Å ivareta det offentlige ansvar for å sikre brukbar utforming av bebyggelse og uterom for alle.

Universell utforming og utearealer

Vi vil også gjengi noen punkter som er avgjørende for forståelsen av universell utforming og planlegging av uteområder

- Arealplanlegging og arealbruk omfatter blant annet utforming og vedlikehold av fellesområder.
- Utestenging blir et resultat dersom universell utforming ikke legges til grunn ved bygging, lokalisering og innbyrdes organisering av tiltaksområder. Derfor er universell utforming nødvendig i alle ledd av planleggingen, slik at alle involverte er bevisst på hvordan de ulike løsningene kan brukes av hele befolkningen.
- Universell utformede fasiliteter er avgjørende for at orienterings- og bevegelseshemmede skal oppfatte felles tilbudene som reell.
- Parkeringsarealer må etableres og tilrettelegges som HC-plasser.
- Kunnskap om de enkelte forhold som stenger folk ute er helt avgjørende, og en viktig problemstilling.

Universell utforming og bygg

Vi tillater oss også å berøre temaet universell utforming og bygg ved å vise til følgende punkter:

- Prinsippet om universell utforming av bygg betyr at den valgte løsningen skal kunne benyttes av alle.
- Man skal ikke ha egne særløsninger for orienterings- og bevegelseshemmede, eksempelvis egne innganger.
- Spesielle brukerbehov har frem til i dag ofte blitt ordnet med dårlige spesialløsninger, funksjonelt og estetisk, i tillegg til de ordinære løsningene.
- Årsak er at krav utover standardløsninger, ofte blir ansett som særkrav.

- Siden 1500-tallet har arkitekter brukt "den spreke unge mannen" som målestokk, og planlagt ut fra det synet at befolkningen er en ensartet homogen gruppe.
- Brukbarhet for alle har ikke vært et styrende element.
- Trapper har ofte vært benyttet som hovedadkomst til bygninger, noe som har medført at de som ikke kan bruke trappene, er henvist til sideinnganger, bakveier, vareheiser etc.
- Inne i bygget oppstår ofte problemer med å finne veien.
- Trinnfri forflytning må skje via lange og tunge omveier, og man kan ikke benytte de vanlige kommunikasjonsveiene.
- Orienterings- og bevegelseshemmede kan ofte bare bruke en begrenset del av bygningene og tjenestene.
- Dårlig inneløst og materialer kan føre til allergiske reaksjoner.

Konklusjon

Norges Handikapforbund Oslo er av den oppfatning at universell utforming – tilgjengelighet for alle – skal være et førende prinsipp i all planlegging og i alle tiltak.

Norges Handikapforbund Oslo tillater seg derfor å foreslå operasjonalisering av universell utforming for hele tiltaket, gjennom en egen paragraf i reguleringsbestemmelsene med følgende ordlyd;

§ X Universell utforming

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

De sju prinsipper;

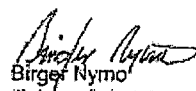
1. Like muligheter for bruk
2. Fleksibel i bruk
3. Enkel og intuitiv i bruk
4. Forståelig informasjon
5. Toleranse for feil
6. Lav fysisk anstrengelse
7. Størrelse og plass for tilgang og bruk

Vi vil i denne sammenheng påpeke at universell utforming innebærer en sammenhengende planprosess fra overordnet, langsiktig samfunnsplanlegging til den konkrete utformingen.

Vi forutsetter at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på at ovennevnte bestemmelser ivaretas, både vedrørende overordnede forhold og hva detaljløsninger, materialvalg og fargesetting angår.

Skulle det være spørsmål angående vår uttalelse, vennligst ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen
Norges Handikapforbund Oslo


Birger Nymo
tilgjengelighetskonsulent

Vedlegg 4

Vedlegg: ____
Forhåndsuttalelser – side 1 av 19

FORHÅNDSUTTALELSER



Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Link signatur AS
Postboks 285
7400 TRONDHEIM

① MOTTAT
24 JUNI 2008
LINK
SIGNATUR

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

200700045-7

Saksbeht:

Therese Kloumann Lundstedt, 23 43 85 89,
therese.k.lundstedt@bos.oslo.kommune.no

Dato: 20.06.2008

Arkivkode:

512

VEDR. INNHENTING AV FORHÅNDSUTTALELSER. REGULERINGSPLAN FOR RYENSVINGEN 5-7

Bydelsutvalget i Bydel Østensjø har i møte 16.06.2008, i sak 117/08 "Innhenting av
forhåndsuttalelser, Reguleringsplan for Ryensvingen 5-7", fattet følgende vedtak:

"Merknader til reguleringsplan for Ryensvingen 5-7 tilstuttes".

Dette til orientering.

Med hilsen


Tove Stien
bydelsdirektør


Therese Kloumann Lundstedt
BU-sekretær

Vedlegg: Saksfremlegg i BU-sak 117/08
Vedtak i BU-sak 117/08



Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Postadresse:
Postboks 157, Manglerud
Ryensvingen 1
0612 Oslo

Telefon: 02 180
Telefax: 23 43 85 01

Besøksnr: 60040612087
Org. nr.: 974778807



Oslo kommune
Bydel Østern
Bydelsadministrasjonen

Vedtak

Arkivsak: 200700045
Arkivkode: 512
Saksbeh: Eigil Lunden

Saksgang	Møtedato	Sak nr.
Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite	09.06.08	47/08
Bydelsutvalget	16.06.08	117/08

INNHEMTING AV FORHÅNDUTTÅLELSER. REGULERINGSPLAN FOR RYENSVINGEN 5-7

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Merknader til reguleringsplan for Ryensvingen 5-7 tilsluttes.

Bydelsutvalget har behandlet saken i møte 16.06.08 og har fattet følgende vedtak

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Merknader til reguleringsplan for Ryensvingen 5-7 tilsluttes.

Votering
Det ble votert over bydelsdirektørens forslag til vedtak.
Votering enstemmig.

Vedtak
Merknader til reguleringsplan for Ryensvingen 5-7 tilsluttes.

RETT UTSKRIFT: 20.06.2008

Therese Kloumann Lundstedt
BU-sekretær



Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Arkivsak: 200700045
Arkivkode: 512
Saksbeh: Eigil Lunden

Saksgang	Motedato
Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite	09.06.2008
Bydelsutvalget	16.06.2008

**INNHENTING AV FORHÅNDUTTALELSER. REGULERINGSPLAN FOR
RYENSVINGEN 5-7**

Saksframstilling:

Grunnet svarfrist innen 07.05.2008 er merknadene gitt administrativt. Eventuelle endringer av merknadene ettersendes etter politisk behandling.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Merknader til reguleringsplan for Ryensvingen 5-7 tilsluttes.

Tove Stien /s
bydelsdirektør

Kari Bjørneboe /s
bydelsoverlege



Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Link signatur AS
Pb 285
7400 TRONDHEIM

MOTTAT
- 9. MAI 2008

L E N K
SIGNATUR

Dato: 07.05.2008

Deres ref

Vår ref (saken):
200700045-4

Saksbeh:
Eggfjelland, 22.23.85.71

Aktivilade:
511

INNHEITING AV FORHÅNDSUTTALELSER, REGULERINGSPLAN FOR RYENSVINGEN 5-7

Det vises til oversendelse av reguleringsplan for Ryensvingen 5-7, innhentning av
forhåndsuttalelser.

Da det ikke avholdes bydelsvalgsmøte for 16.06.2008 gis merknadene administrativt.
Eventuelle endringer av merknadene etterendes etter avholdt bydelsvalgsmøte.

Bydel Østensjø er positiv til at behandling av overvann skal gis lokalt i forbindelse med
søknad om minnetilførsel og at bebyggelsen tilrettelegges for fjernvarme.

Vedstående byggehøyder opp til 7 etasjers høyde bør det redegjøres for eventuelle
støyrefleksjoner for boligbebyggelsen på vestsiden av E6. Ifl. byggehøyder vises til
Mulighetsanalyse for et område på Ryen og de høyder som er fastsatt i reguleringsforslag for
Sandstuveien 70. Ved bydelsutvalgets behandling av reguleringsforslag for Sandstuveien 70
med foreslåtte byggehøyder på 7 etasjer på punktene, blir disse høydene ikke ønsket å overstige
5 etasjer.

Med hilsen

Tore Olsen
bydelsdirektør

Karl Djarnebo
bydelsleder



Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Postadresse:
Postboks 151, Alersgtorv
Rydsvingen 1
0412 Oslo

Telefon 02 120
Telefax 22 42 31 01

Besøksnr 60042612163
Org.nr 970775927



Oslo kommune
Samferdselssetaten

2
MOTTAT
- 8 MAI 2008
LINK
SIGNATUR

LINK signatur AS
Postboks 285
7402 TRONDHEIM

Dens ref:
01800040

Vår ref. (saknr.)
200801311-4

Saksbehandler:
Astrid Advanæs, 23 49 30 02

Dato: 07.05.2008

Arkivkode:
517,1

REGULERINGSPLAN FOR RYENSVINGEN 5-7 - FORHÅNDSUTTALELSE

Det vises til oversendt planskisse ved brev datert 23.04.2008. Samferdselssetaten har følgende merkommer:

I forhold til trafikale konsekvenser opplyses det i saken bl.a., at den planlagte utbyggingen vil medføre "en moderat trafikkøkning i planområdet som ikke antas i særlig grad å påvirke trafikkavviklingen i kryssene med Eintrakkveien." Samferdselssetaten savner imidlertid en nærmere redegjørelse av vurderingene som underbygger en slik konklusjonen, trafikkanalysen det refereres til bør vedlegges planforslaget ved offentlig ettersyn.

For øvrig påpeker vi at formålet forretting vil kunne medføre en høy bilproduksjon, spesielt for ettermiddagsrushperioden. Vi anmoder derfor om at reguleringsbestemmelsene angir maksimale tillatte forretningsandel.

Med vennlig hilsen

Anders Arild
eksjonssjef

Astrid Advanæs
overingeniør



Samferdselssetaten

Postadresse:
Postboks 6701 Ekensdal
0609 OSLO

Telefon: 02 180
Telefax: 23 49 30 09

Besøksnr: 6001/06.55045
Org.nr: NO 978 442 005

E-post: postveitstiftelsen@oslo.kommune.no
Internett: <http://www.oslo.kommune.no>



Oslo kommune
Trafikketaten

J. nr. 3082
F. nr. 2187
Sign. Svein Feller (Trafikketaten)
MOTTATT 02 MAI 2008
LINKSIGNATUR

3

Link signatur AS
Elvevies 81
1386 LYSAKER

Dokument

Vår ref (saksnr):
200713618-4

Saksbehandler:
NAKCS-4723-02011

Dato: 30.04.2008
Arkivkode:
512.1

REGULERINGSPLAN FOR RYENSVINGEN 5 OG 7 - INNHENTING AV FORHÅNDSUTTALELSER

Vi viser til reguleringsplan Ryensvingen 5-7.

Trafikketaten har ingen bemerkninger til reguleringsbestemmelsen §8. Parkering.

Med hilsen

Harald Elvehjem
Harald Elvehjem
seksjonsleder - plan

Natalia Kopsov
Natalia Kopsov
avdelingsingeniør



Trafikketaten

Betjeningssenter
Postboks 1
Postboks 1
Postboks 1
Postboks 1

Telefon: 22 45 20 00
Telefax: 22 45 20 01
E-post: postmottak@trafikketaten.no
www.trafikketaten.no



Oslo kommune
Helse- og velferdsetaten

4

MOTTAT
13 MAI 2008
L I N K
SIGNATUR

LDNK signatur AS
Pb. 285
7402 Trondheim

Dokument
01080040

Vår ref (saknr):
200700177-6

Saksbehandler:
Erling Rasmussen

Dato: 27-5-2008
Arkivkode:
269.1

REGULERINGSPLAN RYENSVINGEN 5-7, GNR 149 BNR 488

FØRHÅNDSUTTALELSE

Helse- og velferdsetaten viser til brev datert 23. april 2008.

I følge lov om helsevesenets i kommunens § 1-4, skal helsevesenets "medvirke til at helsevesenets hensyn blir framtatt i andre offentlige organer hvis virksomhet har betydning for helsevesenets arbeid. Slik medvirking skal ikke blant annet gjensoms råd og uttalelser og ved deltagelse i plan- og samarbeidsorganer som blir opprettet". Helse- og velferdsetaten uttaler seg som helsefaglig rådgiver.

Støyforhold

Det vises til foreslåtte reguleringsbestemmelser om støy § 11, med henvisning til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442. Støyberegninger viser at bygninger i området ligger i "rød sone" iht T-1442, som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål.

I bygninger nærmest Store ringvei (E6) er det behov for en støyfaglig utredning for å sikre at kravene til innendørs støynivå ikke overskrides i lokaler som er av en type der teknisk forskrift setter grenser for innendørs lydnivå (fra trafikk, jf. Norsk Standard NS 8173 klasse C (for eksempel møterom eller kontorer).

Luftkvalitet

Det vises til beregninger om luftkvalitet i samrådsinnspill datert 19.01.2007.

Forurensning

Viser til tidligere uttalelser i saken. Helse- og velferdsetaten har registrert galvaniserings- og trykkerivirksomhet på planområdet. Disse virksomhetene kan potensielt ha forurensning grunnen.

Med hilsen

Torkil Nordahl Olsen
avdelingsleder

Kjell Sandaas
seleksjonsleder

Kopli Bydel Østensjø



Helse- og
velferdsetaten

Dokument
Helsevesenets 103

Fondet
Fondet 30 Sandness
0101 Oslo
www.helsevesenets.no

Telefon 02 490
Telefax 22 44 50 99
Org nr. 986 597 091



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

Link Signatur AS
Elveveien 11
1366 LYSAKER

J.nr. 3083
Fr.nr. 3387
Sign. Eli/Torvaldson
MOTTATT 14 MAI 2008
LINKSIGNATUR

Dokument	Vår ref (saksnr):	Saksbehandler:	Dato: 07.05.2008
	0790694-1	M. Kristensen, 21437110	Arkivkode:
	1477 Oppgave vedrørende Gnr 149		512.1

GNR 149 BNR 488 - RYENSVINGEN 5 OG 7 - REGULERING - INNHEIING AV FORHÅNDSUTTALTELSER

Vann og avløpsetaten (VAV) har liggende hovedledninger langs den nordre grensen av eiendommen.

Vedlagte kart viser VAV's hovedledninger, og dersom vi har forstått avgrensingen av planen riktig, vil de ikke komme i konflikt med foreslått plan.

Med hilsen

Jon Akroy
Jon Akroy
Leder Prosjektering
Produksjonsavdelingen

Morten Kristensen
Morten Kristensen
Overingeniør

Vedlegg: kartskisse



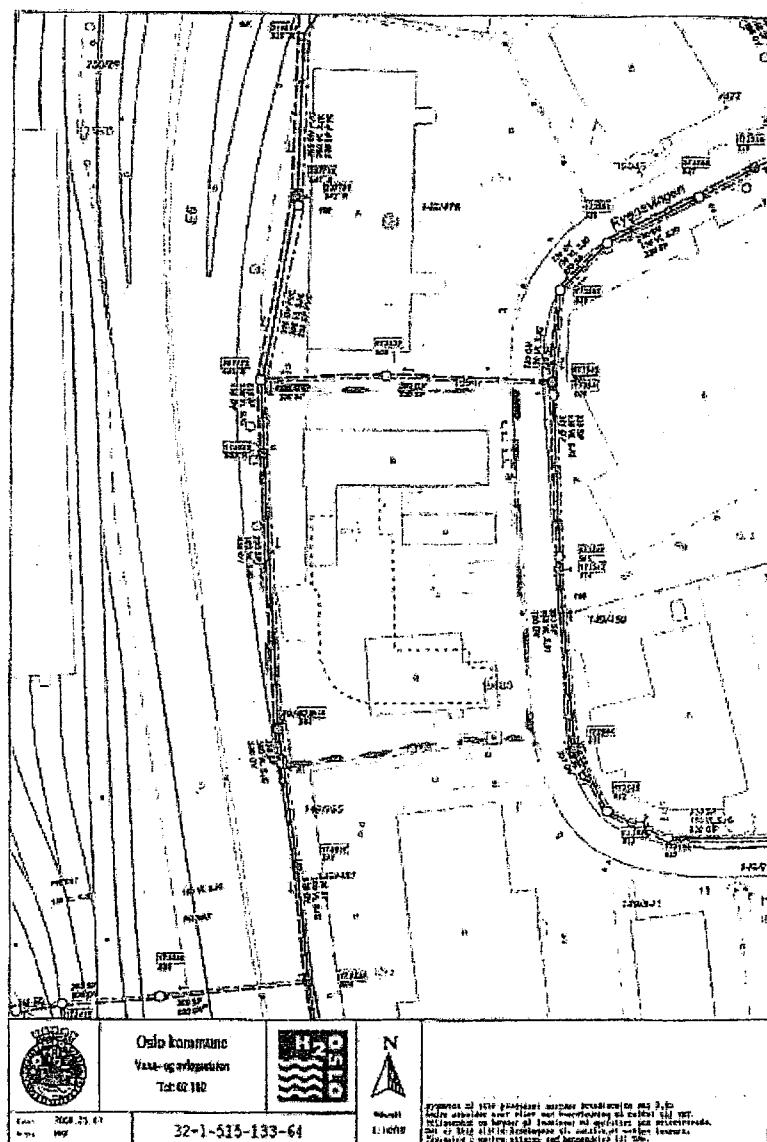
Vann- og avløpsetaten

Postadresse:
Postboks 4771 Sentralt
0805 Oslo
Besøksadresse:
Horsens gate 1

Tekst: 02 010
Telefon: 23 43 73 10
E-post: postvesen@oslo.kommune.no
Internett: www.oslo.kommune.no

Unntak: 02.05.2008

Gnr. 149 Bnr. 488



From: Elin Johnsen
To: Svein Petter Angård
CC:
Subject: VS; Ryensvingen 5-7, deres ref: 04080040
Date: 20. mai 2008 14:27:38
Attachments:

6

Fra: ANGELL, TRULS [mailto:Truls.Angell@spurveien.no]
Sendt: 20. mai 2008 14:12
Til: trondheim
Kopi: anders.dahlen@vegvesen.no; oystein.ristesund@vegvesen.no; lars.pedersen@vegvesen.no; Røed, Ingvild; SALOMONSEN, STEIN
Emne: Ryensvingen 5-7, deres ref: 04080040

Vi viser til ovennevnte brev av 23.04.2008, og har følgende forhåndsuttalelse til reguleringsplanforslaget:

Vi registrerer at vårt kunngjøringsinnspill om regulering av kollektivfelt ved siden av kjørefeltet på E6 inn mot Ryenkrysset fra sør, ikke er tatt hensyn til. Da det likevel settes av plass til parkbolte som sannsynligvis gir fysisk mulighet til senere etablering av kollektivfelt, er det ikke sikkert at dette er en dramatisk "forglemmelse".

Da vi vet at Statens vegvesen for tiden arbeider med planer for kollektivfelt på samme strekning, finner vi det litt merkelig at man ikke velger å markere det også i dette reguleringsprosjektet, slik at man unngår en ny sak på samme areal om kort tid. Det viktigste for Ruter As er dog at prosjektet i Ryensvingen 5-7 sannsynligvis ikke gjør kollektivfelt umulig.

Med vennlig hilsen
Truls Angell
Plan koordinatør, Utviklingsavdelingen

Ruter As
Kollektivtrafikk for Oslo og Akershus
Dronningens gate 40
Postboks 1030 Sentrum
NO-0104 Oslo

Telefon +47 22 08 49 13/+47 822 83 268

Sentralbord +47 400 06 700

www.ruter.no



Oslo kommune
Byantikvaren

Link Signatur
Svein Petter Aagård
Pb 285
7402 Trondheim

MOTTAT
28 MAI 2008
L I N K
SIGNATUR

Dato ref:
23.04.08

Vår ref (saksnr):
07/08

Saksjef:
Beritt Lunde

Dato: 16.05.2008
Arkivkode:
512 - 189438

149/498 RYENSVINGEN 5-7 FORHÅNDSUTTALELSE TIL PLANSKISSE

Vi viser til brev datert 24.04.08 med anmodning om forhåndsuttalelse til varsel om prosessavklaring, vedlagt planbeskrivelse, tegninger og situasjonskart, med svar frist 07.05.08. Vi bekrefter at vi ikke har oversatt svarfristen. Byantikvaren har tidligere vurdert det aktuelle planområdet og uttalt i brev av 08.01.08:

"Vedrørende nyere tids forhold:

Det er ikke registrert nyere tids kulturminner innenfor planområdet eller i planområdets umiddelbare nærhet. Det er derfor ingen kjente forhold fra nyere tid som har betydning for planarbeidet i dette området.

Vurdering av arkeologiske forhold

Planområdet er allerede bebygget og preget av moderne forstjvelse. Opprinnelig undergrunn er sannsynligvis oswart og fjernet som følge av dette. Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet. Jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 30 § 9 – undersøkelsesplikten. Byantikvaren har ingen merknader vedrørende automatisk fredete kulturminner.

Byantikvaren opprettholder sin tidligere vurdering.

Med hilsen

Kristine Reiersen
Arkeolog

Beritt Lunde
Antikvar



Byantikvaren

Postboks:
Postboks 2094 - Grøntrøkk
0545 Oslo

Besøkssteds:
Kleavelveien 1
0178 Oslo

Severstend: 02 110
Faksimilenummer: 23 46 02 93
Telefax: 23 46 02 53
E-post: postboks@byantikvaren.no
byantikvaren.no

§

From: Elin Johnsen
To: Svein Petter Aagård
CC:
Subject: VS: Ryensvingen 5-7, PBE Saknr. 200700094, Link Ref. 04080040 (Svein Petter Aagård)
Date: 7. mai 2008 09:12:42
Attachments:

Fra: Engene Liv Marit [mailto:lv.engene@vegvesen.no]
Sendt: 7. mai 2008 09:09
Til: Anne Lise Bye; trondheim
Emne: Ryensvingen 5-7, PBE Saknr. 200700094, Link Ref. 04080040 (Svein Petter Aagård)

Hei!

Viser til brev fra Link Signatur datert 23. april med svarfrist 7. mai 2008.

Henvendelsen gjelder forhåndsuttalelse til reguleringsplanforslag for Ryensvingen 5-7 (planskisse før varsling planoppstart).

Vi har ingen merknader til det oversendte materialet, men minner om våre tidligere uttalelser.

Vårt brev av 23.01.07: I vegloven § 29 er den generelle byggegrensen 50 meter fra riksveg, målt fra midten av nærmeste kjøretretning på E6. Vi kan akseptere at byggegrensen reduseres til 40 meter, målt fra regulert senterlinje på E6, slik som i Deres "Mulighetsanalyse for et område på Ryen" datert 9. august 2002.

Vårt brev av 15.01.08: ...areal regulert til spesialområde/parkbelte skal ha en bredde på 22 meter. Det er tilstrekkelig for oss at arealet er 20 meter bredt som på naboeiendommer.

Reguleringsplanskissen som er oversendt er vanskelig å kontrollere i ft. byggegrensen som skal måles fra regulert senterlinje på E6. Vi ber derfor om at

dette blir kontrollert og, hvis nødvendig, justert i ht. våre uttalelser.

Vi forbeholder oss retten til å komme med uttalelse til reguleringsplanforslaget ved seinere anledning / offentlig høring.

Statens vegvesen Region øst
Stor-Oslo distrikt, Planseksjonen
Med hilsen

Liv Marit Engene

From: Elin Johnsen
To: Svein Petter Agård
CC:
Subject: VS: Tilbakekall: Ryensvingen 5-7, PBE Saksnr.
200700094, Link Ref. 04080040 (Svein Petter Agård)
Date: 7. mai 2008 09:14:56
Attachments:

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Eugene Liv Marit [malle.liv.ensete@vea-vesen.no]

Sendt: 7. mai 2008 09:13

Til: Anne Lise Bye; trondheim

Emne: Tilbakekall: Ryensvingen 5-7, PBE Saksnr. 200700094, Link Ref. 04080040
(Svein Petter Agård)

Avsenderen ønsker å kalle tilbake meldingen Ryensvingen 5-7, PBE Saksnr.
200700094, Link Ref. 04080040 (Svein Petter Agård).



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Miljøvernavdelingen

9

MOTTAT
- 9 MAI 2008
LINK
SIGNATUR

LINK Signatur AS
PB 283
7402 Trondheim

Deres ref.: Deres dato: Vår ref.: Salgsstedet: Dato:
22.01.2008 2008/218 M-FO Ellen Margrethe Svindal 07.05.2008

OSLO KOMMUNE, RYENSVINGEN 5-7. UTTALELSE TIL PLANSKISSE

Vi viser til brev fra LINK Signatur AS, datert 23.4.2008, med oversendelse av planskisse for Ryensvingen 5-7.

Den 21.08.2008 ble Rikspolitisk bestemmelse (RPB) om kjøpesentre sendt på høring. Dersom denne bestemmelsen blir vedtatt, vil kjøpesentre bare kunne etableres eller utvides i samsvar med godkjente fylkesplaner, fylkesdelplaner eller for Oslos del kommunedelplan med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner.

Med kjøpesentre forstås i følge forslaget til RPB detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utvalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Det er forslaget om at det ikke skal være tillatt å etablere kjøpesentre på over 1000 m². For Oslo gjelder i dag en grense på 4000 m².

Miljøverndepartementet har i brev av 21.01.2008 bedt om at kommunene ikke vedtar arealplaner eller gir tillatelser etter § 93 i strid med rikspolitisk bestemmelse frem til kongelig resolusjon. Dersom miljøvernavdelingen finner at det planforslaget som legges frem ved offentlig ettersyn er i strid med kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner og/eller forslaget til RPB for kjøpesentre, vil vi fremme innsigelse til planen.

Med hilsen

Marit Lilleveen
etter fullmakt

Ellen Margrethe Svindal
rådgiver

Godkjent og eksportert i papirform uten underskrift.

Kopi til:
Plan- og bygningsetaten Pb. 364, Sentrum 0102 Oslo

Forvalter: Postboks 1111 Dep 0912 Oslo	Besøksadresse: Tonstadvik 12 bygningsskolen	Telefon: 22 00 57 00 Telefax: 22 06 36 38 E-post: link@link.no	Salgsstedet: Ellen Margrethe Svindal Barnes telefon: 22 09 36 64 E-post: svindal@link.no Org.nummer: NO 974 761 119
--	---	--	---

10

From: Kristine Holene
To: Svein Petter Asgård
CC:
Subject: VS. Ryessvingen 5 og 7 ref. nr. 040800-0
Date: 8. mai 2008 09:53:21
Attachments:

Fra: ØSTBAKKEN, SVEN ELDAR [mailto:sven.eldar.ostbakken@hafslund.no]
Sendt: 8. mai 2008 09:51
Til: Kristine Holene
Emne: Ryessvingen 5 og 7 ref. nr. 040800-0

Hei - viser til deres brev av 2008-04-28.

Viser til vårt svar sendt dere den 2007-12-21 og svar sendt Oslo Kommune
Plan og bygningsetaten av 2007-01-12.
Vi har pr. dd. ingen ytterligere kommentarer vedrørende aktiviteten.

Vårt ref. nr. er: H2941

mhv.
Eldar Østbakken
Hafslund Nett AS
Drammensveien 144
0247 Oslo
e-post: sven.eldar.ostbakken@hafslund.no
Tlf. 90763415
Faks. 22079938

LINK signatur as
Elveveien 81

1366 Lysaker

J.nr. 2081
Pr.nr. 2182
Sign. LINK
MOTTATT 08 MAI 2008
LINKSIGNATUR



Oslo, den 07.05.2008

Dokument: 0408040

Vår ref.: DM0000/Rjeravågen 5 og 7

INNHEMTING AV FORHÅNDSUTTALELSE REGULERINGSPLAN FOR RYENSVINGEN 5 - 7

Norges Handikapforbund Oslo viser til Deres brev av 23.04.2008, vedrørende innhentning av forhåndsuttalelser reguleringsplan for Ryensvingen 5 og 7.

I foreliggende sak skal området reguleres til forretning og kontor.

Norges Handikapforbund Oslo vil i hovedsak konsentrere sin uttalelse om forhold som er av betydning for orienterings- og bevegelseshemmede.

Vi har følgende innspill å komme med:

Norges Handikapforbund Oslo er av den oppfatning at universell utforming – tilgjengelighet for alle – skal være et førende prinsipp i all planlegging og i alle tiltak.

Norges Handikapforbund Oslo er tilfreds med at vårt forslag om en egen paragraf i reguleringsbestemmelsene som omhandler universell utforming, er ivarettatt.

Vi tillater oss i den sammenheng å påpeke at universell utforming innebærer en sammenhengende planprosess fra overordnet, langsiktig samfunnsplanlegging til den konkrete utformingen.

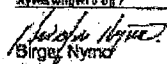
Vi forutsetter at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på at ovennevnte bestemmelser ivaretas, både vedrørende overordnede forhold og hva detaljlesninger, materialvalg og fargesetting angår.

Skulle det være spørsmål angående ovennevnte, vennligst ta kontakt med underlegnede.

Med vennlig hilsen
Norges Handikapforbund Oslo

Ryessvevningen 5 og 7

side 2


Birger Nymø
Tilgjengelighetskonsulent

Norske Hordalandsting 02/03