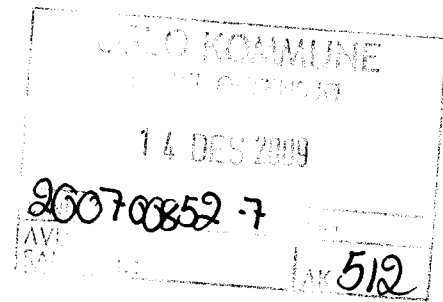




Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten



Bydelsutvalget i Bydel Østensjø  
v/bydelsadministrasjonen  
Ryensvingen 1  
0680 Oslo  
INTERNPOST

Dato: 10.12.2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200711958-44  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne-Lise Bye

Arkivkode: 512.1

---

## PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN RYENSTUBBEN 2

---

Plan- og bygningsetaten har 03.12.2009, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, lagt ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn.

Området er i dag regulert til byggeområde for allmenntilgjort formål (kirke) og foreslås omregulert til følgende hovedformål:

- Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting – forsamlingslokale/religionsutøvelse.

Hensikten med planforslaget er å etablere kontor og forretning samt øke dagens byggehøyde.

Planforslaget publiseres på Plan- og bygningsetatens nettsider, <http://www.pbe.oslo.kommune.no/>. Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig gjennom Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn <http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/>.

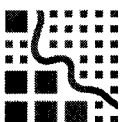
Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlsgate 1. Planforslaget kan også ses på:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Henrik Ibsens gate 1 og
- Opplysningstjenesten i bydel Østensjø, Ryensvingen 1

### Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **innen 03.02.2010**. Vennligst oppgi saksnummer.

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahlsgate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten og Dagsavisen samt på etatens internettsider. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Kundesenteret

Ragnhild Sigvartsen (sign)  
Kundekonsulent

Vedlegg



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

## Ryenstubben 2, Manglerud Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg i den hensikt å etablere kontor, forretning og forsamlingslokale/religionsutøvelse. Planen omfatter påbygg på dagens 3 etasjer inkludert taketasje, til totalt 5 etasjer pluss underetasje, hvor øverste etasje er tilbaketrukket. Utnyttelsen øker fra BRA=5800 m<sup>2</sup> til 9700 m<sup>2</sup>.

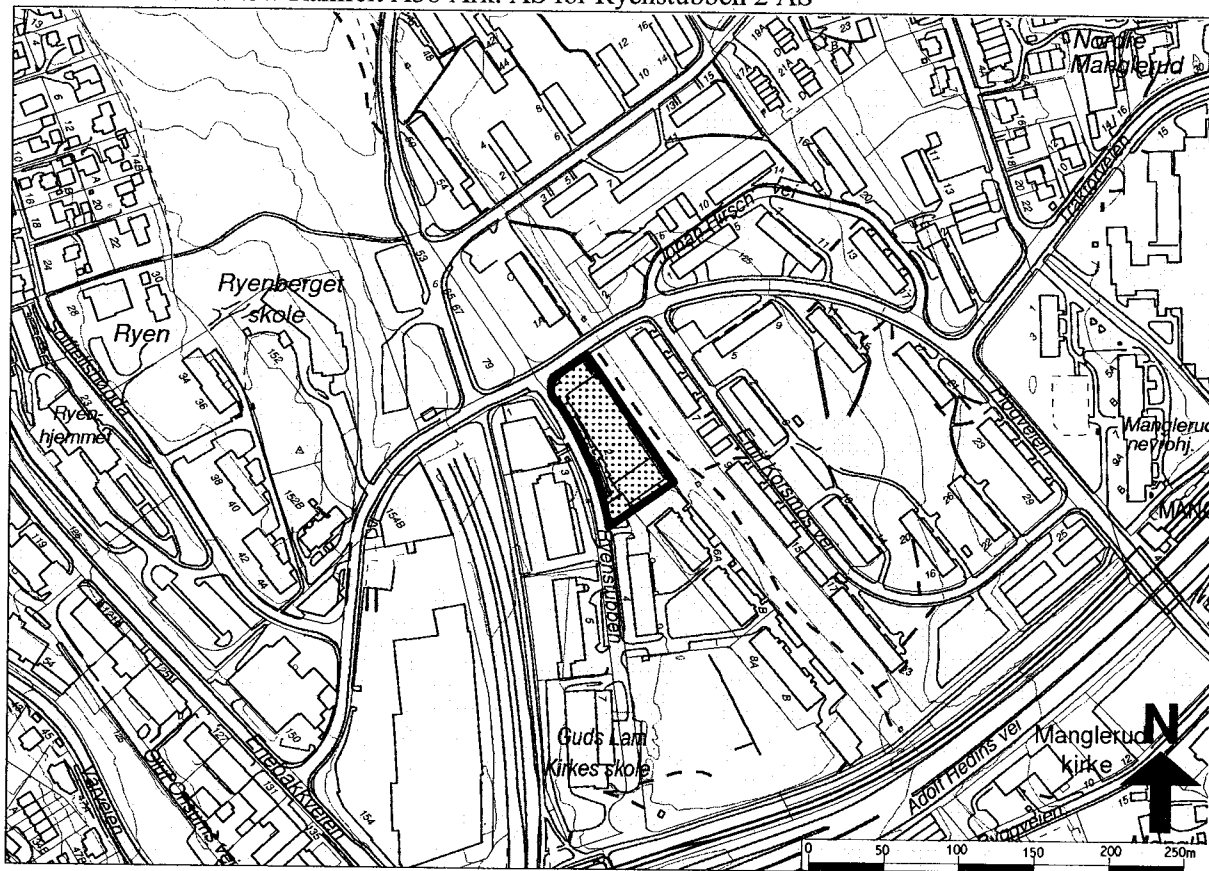
Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden

fra: 14.12.09 til: 03.02.2010

Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser må sendes innen fristen

Utarbeidet av: Marlow Ramfelt A38 Ark. AS for Ryenstubben 2 AS



Bydel: Østensjø  
Gnr./bnr.: 148/442

Saksnummer: 200711958  
Dokumentnummer: 38  
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

**INNHOLD****Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	3
Sammendrag	side	4
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	5
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	5
Forminsket plankart	side	10
Planbestemmelser	side	11
Vedtak om offentlig ettersyn	side	13

**Trykte vedlegg**

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Forhåndsuttalelser

**Utrykte vedlegg**

1. Plankart i målestokk 1:1000
2. ROS-analyse
3. Trafikk- og støynotat

**FAKTAARK**

**Forslagsstiller:** Ryenstubben 2 AS  
Ryenstubben 2, 0679 Oslo  
Tel. 900 29 028, e-post: sven.gangso@afconsult.com

**Konsulent:** Marlow . Ramfelt A38. ARK. AS, Sarbuvollveien 38, 1363 Høvik  
Tel. 67 59 00 40, e-post: per.strom@eriksen-marlow.no

**Eieropplysninger**

Gnr. 148      bnr. 442      Ryenstubben 2 AS

**Arealstørrelse – planområde**

Planområdet totalt: 3975 m<sup>2</sup>  
Areal for hvert formål:  
Kontor                    BRA=8200 m<sup>2</sup>  
Forretning              BRA=1000 m<sup>2</sup>  
Parkering                BRA= 500 m<sup>2</sup>

**Arealstørrelse – ny bebyggelse**

Over terreng: BRA=3900 m<sup>2</sup>  
Under terreng: BRA=0 m<sup>2</sup>

**Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes**

Over terreng: BRA=4800 m<sup>2</sup>  
Under terreng: BRA=1000 m<sup>2</sup>

**Utnyttelse m. m.**

Bebyggd areal                    BYA=2180 m<sup>2</sup>  
Prosent bebyggd areal:        2180 : netto tomt 3975 x 100% =54,8 %  
Bruksareal næring              BRA=9700 m<sup>2</sup>( inkl. arealer under terreng)  
Prosent bruksareal:            9700 : netto tomt 3975 x 100% = 244 %

**Parkering**

Parkering skal være som følger:

Plasser på terreng:            8 stk.  
Plasser i parkeringsanlegg: 58 stk.  
Plasser for sykkelparkering: 39 stk.

**Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.**

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

**Kunngjøring og varsling**

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 09.05.2008 i Aftenposten og Dagsavisen. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 13.05.2008.

**SAKSGANG**

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 2. tertial 2010.

## SAMMENDRAG

### Bakgrunn

Eiendommen på ca 4 mål er i dag regulert til allmenntillegget formål (kirke), og den benyttes til kirke og kontorer for Den Norske Menighet. Planområdet ligger ca 100 m nord for Ryenkrysset med T-banestasjon, og ca 500 m fra Manglerud senter. Planområdet er avgrenset av Plogveien i nord, Ryenstubben i vest og parkbelte i øst. Eier ønsker å legge til rette for bruk til kontor og forretning med økt utnyttelse.

### Beskrivelse av planforslaget

Planområdet foreslås omregulert til bebyggelse og anlegg – forretning/ kontor/ offentlig eller privat tjenesteyting – samlingslokale/ religionsutøvelse. Planen omfatter påbygg på dagens 3 etasjer inkludert taketasje, til totalt 5 etasjer pluss underetasje, og hvor øverste etasje er tilbaketrukket. Fotavtrykket endres ikke, og er på 54,8 % av tomten. Utnyttelsen økes fra 4800 m<sup>2</sup> over terreng og 1000 m<sup>2</sup> under terreng til totalt 9700 m<sup>2</sup> BRA. Dette gir total BRA=244% inkl. arealer under terreng.

Dagens to avkjørsler fra Ryenstubben opprettholdes. Parkering opprettholdes også som i dag med 58 plasser i p-anlegg i sør og 8 plasser på terreng i nord.

Planforslaget er et rent påbygg og følger derfor eksisterende byggs plassering. Med økning av høyden vil sol og skyggeforholdene bli noe endret i forhold til dagens situasjon. Forretningsdelen utgjør en mindre del av bygget. Planforslaget endrer ikke avkjørsel, varelevering og parkering.

### Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 11 forhåndsuttalelser.

Bydel Østensjø bemerker at området er utsatt for trafikkstøy og luftforurensning fra E6, og ikke er egnet for støyfølsomme bruksformål. Det kreves uansett en støyfaglig utredning for å sikre innendørs støynivå.

Helse og velferdsetaten bemerker at det ikke er kjente støyforhold som har betydning. Området er utsatt for luftforurensning. Det må derfor installeres partikkelfilter for å sikre inneklime. Parkering bør følge laveste norm.

Eiendoms og byfornyelsesetaten vil ikke benytte seg av kjøpekontraktens bestemmelser om innløsning.

Samferdselsetaten bemerker at det må utføres en trafikkanalyse. Kommunale normer vedr. sikt, stigningsforhold, avkjørsel og parkering må følges. Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende beskrives i T-1442.

Trafikketaten mener at tiltaket ikke må medføre vesentlig økt parkering langs gategrunn. P-dekningen må være i henhold til normen, og 5% må tilrettelegges for forflytningshemmede.

Byantikvaren har ikke påvist nyere tids kulturminne innenfor planområdet.

Fylkesmannen påpeker krav til vurdering og ivaretagelse av fagområder som berøres av planen. Forhold til Rikspolitiske bestemmelser om kjøpesenter må vurderes. ROS-analyse må utarbeides.

Norges handikapforbund mener at universell utforming må være førende prinsipp i planleggingen.

Hafslund Nett har anlegg i området som må hensyntas.

Forslagsstiller henviser til utarbeidet vurdering vedrørende støy,- luft- og trafikkforhold. Inneklime vil sikres med partikkelfilter. Krav til støyskjerming vil bli tilfredstilt. Parkering vil bli uendret. Det er i dag p-plasser for bevegelseshemmede, og bygget blir tilgjengelig for alle. Forslaget følger opp overordnede målsettinger ved at det legger til rette for arbeidsplasser i nær tilknytning til miljøvennlig transport, hovedveinett, kollektivbetjening og gang- og sykkelvei. Dette er også positivt i forhold til klima og energibruk. Planforslaget påvirker ikke grønnstrukturen i området eller barn og unges interesser. Forretningsdelen er på 1000 m<sup>2</sup> og godt under grensen ift. Rikspolitiske retningslinjer. Det er utarbeidet risiko og sårbarhetsanalyse. Hafslunds anlegg med atkomst vil ikke bli forringet.

## **PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER**

### **Kommentarer til forhåndsuttalelser**

Det vises til etatens foreløpige vurdering.

## **PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING**

### **Overordnede mål**

Utvikling til kontorarbeidsplasser med god tilknytning til kollektivtilgjengelighet anses å være i samsvar med retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging.

I henhold til Rikspolitiske retningslinjer for kjøpesenter skal Oslos juridisk bindende kommunedelplan for varehandel legges til grunn. Denne eiendommen ligger utenfor de områder som kan utvikles til kjøpesentrer. Det foreslås nå forretning på 1000 m<sup>2</sup>, og Plan- og bygningsetaten har tidligere vurdert at det kan innpasses en lokal forretning så fremt det er behov for det i området. Selv om forslagstiller mener det er behov for en nærbutikk, tar etaten forbehold om dette formålet til etter offentlig ettersyn.

### **Natur- og ressursgrunnlaget**

Det er etablert en turvei på naboeiendommen i øst innenfor regulert parkbelte. Her er det også en høyspentlinje i regulert fareområde. Turveien gir god gangforbindelse sørover til Ryen T-banestasjon, og nordover til Svartdalsparken. Planforslaget påvirker dette grøntarealet kun ved noe skyggelegging på kveld.

### **Landskap**

Tomten er relativt flat med noe kantvegetasjon.

En tidligere bekk i området er lagt i rør. Idet mesteparten av eiendommen er utbygd, og det ikke er planer om riving, kun påbygging, synes det praktisk vanskelig å stille krav om at denne bekken skal gjenåpnes. Det vil også være liten hensikt med slikt krav kun for denne delen uten videre gjenåpning på naboeiendommer. Det anses også mer naturlig å vurdere denne lagt i tilliggende parkbelte.

### **Verneinteresser**

Det er ingen kjente verneinteresser i planområdet.

### **Miljøfaglige forhold**

Planområdet kan være utsatt for luftforurensning og støy fra E6 og tilliggende veier. Etablering av kontor og forretning er ikke støyfølsom bruk, og kan derfor være egnede formål.

Det er utarbeidet en samlet vurdering av trafikkforhold, støy og luftforurensning. Vurderingen konkluderer med at forskriftenes krav til maksimalt innvendig støynivå fra omgivelsene kan ivaretas ved bruk av tradisjonelle løsninger i fasadeutforming.

Det er forutsatt at bygget utstyres med balansert ventilasjon, og at det monteres filter på luftinntaket. Dette tilsvarer dagens løsning.

Bygningens tekniske installasjoner skal løses slik at støyproduksjonen fra disse til omgivelsene ligger innenfor forskriftens krav. Støy fra virksomheten i bygningen vil sannsynligvis endre seg noe. Byggets endring i formål medfører et redusert antall personer, og vil medføre mindre støybelastning fra virksomheten.

Planforslaget vil ikke føre til økt luftforurensning og trafikkstøy.

Eventuell forurensning skal ivaretas i henhold til gjeldende forskrifter.

Det er ikke kjent om grunnen er forurenset. Planen omfatter påbygg på eksisterende bebyggelse, det er derfor ikke planer om terrenginngrep. Ved eventuelt terrenginngrep gjelder forurensningsforskriften.

Det er foretatt radonmålinger i kjeller på eksisterende bygg. Målingene viser lave verdier.

Det er gode solforhold på eiendommen. Med økning av høyden vil sol- og skyggeforholdene bli noe endret i forhold til dagens situasjon. Soldiagrammene viser at det blir gode solforhold rundt eiendommen og nabobyggene på dagtid. På kvelden vil store deler av rommene mellom byggene ligge i skygge. Endringen gir begrensede konsekvenser for nabobebyggelsen.

Det er ikke registrert biologisk mangfold i området.

### **Trafikkforhold**

Planområdet ligger inntil kommunal vei, og ca 100 m fra Store Ringvei.

Den samlede vurdering av trafikkforhold, støy og luftforurensing beskriver trafikksituasjonen.

Det oppgis at dagens bruk gir rom for ca 900 personer. Totalt medfører dette at eiendommen belaster kollektiv- og trafikknettet med opp til 600-900 personer som samtidige brukere av bygget, og opptil flere dager i uken. Eiendommen vil etter omreguleringen få et redusert antall personer selv om byggets areal økes. Ny bruk til kontor og forrenting vil romme 300-500 personer. Det er konkludert med at planforslaget derfor medfører en reduksjon av trafikkbelastningen i forhold til dagens situasjon. Plan- og bygningsetaten mener at trafikkbelastningen vil bli tilnærmet som i dag idet parkeringsdekningen blir uendret, selv om trafikkmønsteret endres noe.

Avkjørsel skal skje som i dag fra Ryenstubben i nord og sør idet det er anlagt parkering på hver ende av bygget. Dersom Samferdselsetatens anbefaling om kun én avkjørsel skal følges, innebærer dette at avkjørsel i nord inkludert 8 p-plasser på terreng avvikles idet det ikke er ønskelig med kjøring inne på tomten langs bygget. Det synes også å være liten plass for slik kjøring, samt at ubebygde areal i stedet bør sikres grønt for å øke områdets attraktivitet. Endring av avkjørselsforholdene kan også synes urealistisk idet det er en etablert situasjon. Forslagstiller har nå vurdert å redusere avkjørslene, men ønsker å opprettholde dagens situasjon med to avkjørsler. Dagens forsamlingslokale ligger i byggets nordre del med inngang fra nord. Dersom forsamlingslokalet skal opprettholdes, eller på et senere tidspunkt gjenopprettes, er det viktig å ha en kjøreatkomst fra denne siden. Dette blir også atkomst til forretningsarealet.

I dag omfatter parkeringen 8 plasser på terreng i nord og 58 plasser i p-anlegg i to plan i sør hvor øverste plan ligger i dagen. Det planlegges ingen endring av dette forhold. Total utbygging gir 71 til 183 plasser iht. gjeldende norm. Det innebærer at dagens 66 plasser ligger under normens laveste grense, noe som anses positivt.

Det er varelevering på egen grunn.

Tidligere forutsetning om at parkering etableres under terreng/i bygningen, kan vanskelig oppfylles idet planen ikke innebærer noe riving. Eventuelt kan dette vurderes å innta i bestemmelsene ved eventuelt nybygg, selv om det synes urealistisk.

Det er gangforbindelse på tilliggende turvei til T-banestasjon, i tillegg til forbindelse via Ryenstubben. Turveien er opparbeidet i regulert parkbelte/ fareområde i øst.

### **Risiko- og sårbarhet**

Analysen viser at det er få aktuelle hendelser som medfører nevneverdig risiko. Planforslaget vil medføre redusert trafikk, men trafikkbildet vil stort sett forbli uendret, bl.a. fordi eksisterende avkjørsler opprettholdes. Veinettet er godt tilrettelagt for gang- og sykkeltrafikk.

Det mest kritiske er naboskapet til Europaveien og Svartdalstunnelen, og dette gjelder først og fremst luftforurensing og ikke støy. Bygningsmassen bør derfor benytte miljøvennlige energiløsninger til oppvarming og partikkelfilter for å sikre tilfredsstillende innneklima.

Det må foretas spesielle tiltak i anleggsperioden for å sikre publikum og eventuelle brukere av eksisterende bygg, bl.a. god tilrettelegging av anleggstrafikken.



**Sosial infrastruktur**

Planområdet har god offentlig service i nærområdet. Det er gangavstand til kjøpesenteret på Manglerud, skole, barnehage og offentlig bad, og til Ryen og Manglerud T-bane- og busstasjoner.

Forretningsdelen i planforslaget vil påvirke områdets servicetilbud.

Planforslaget påvirker ikke skole og barnehager, men det vil bidra til en liten økning i belastningen på kollektivtrafikken, offentlig servicetilbud og andre servicetilbud.

**Teknisk infrastruktur**

Planområdet er tilknyttet offentlig vann og avløp og ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det er satt krav om tilknytning i reguleringsbestemmelsene.

**Estetikk og byggeskikk**

Planområdet ligger i et område med kontorbygg i vest og boligblokker i øst og sør. Nabobyggene er bygget i perioden 1950 til 2000 og er i hovedsak 4-etasjes bygg med flate tak, saltak og slake pulttak. Bebyggelsen er i hovedsak utført i tegl og pusset mur. Boligbygget i sør er på 3 etasjer. For øvrig er alle nabobyggene høyere enn eksisterende bygg i Ryenstubben 2.

Eksisterende bygg på eiendommen er i 2 etasjer pluss underetasje og loft, hvor ca halve bygget har flatt tak og den andre halvdel har saltak. Bygget har en noe tung karakter med fasader i brun tegl. Syd for bygget ligger et parkeringslokk i høyde med gulv i 1. etasje. Dette gir parkering i 2 plan hvor øverste plan er åpent.

Planforslaget viser påbygging med 2 etasjer på dagens 3 etasjer inkludert loft, og med flatt tak på hele bygget pluss tekniske takoppbygg. Dette gir totalt 5 etasjer pluss underetasje med øverste etasje inntrukket innenfor 45 graders vinkel. Avtrykket på tomten endres ikke siden forslaget er et rent påbygg. Bygget endres fra et bygg med saltak og flatt tak til et bygg med kun flatt tak, noe som gir et mer enhetlig uttrykk. Fasadematerialet som er tegl, vil bli opprettholdt også for påbygget og med innslag av glassfelt. Den inntrukne toppetasjen er i sin helhet vist i glass, og gir et lettere uttrykk.

Uterommet er allerede i dagens situasjon opparbeidet og er ikke forutsatt å bli vesentlig endret.

Plan- og bygningsetaten anser at planområdet tåler en høyere utnyttelse enn eksisterende. Bortsett fra nabobygget i syd som er på 3 etasjer er alle nabobyggene ca 4 etasjer, og dermed høyere enn dagens bygning på planområdet. En økning og endring av takform til flatt tak kan anbefales. Imidlertid planlegges nå påbygg som synes å øke bygget mer enn de generelle byggehøyder i området, noe etaten i utgangspunktet er skeptisk til. Glassfasader på den øverste etasjen kan dempe virkningen av påbyggingen, og uttrykksmessig kan påbyggingen derfor gi et lettere uttrykk. Det kan imidlertid vurderes om øverste etasje bør tilbaketrekkes noe mer for å dempe virkningen av høyden, samt om den viste takutkragingen/skjermen bør fjernes. Slik forslaget nå er illustrert har det likehetstrekk med utbyggingen i Plogveien 1 som er et næringsbygg i vest. Teglmaterialet i fasaden er videreført for påbyggingen, noe som gir preg av et helhetlig bygg. Plan- og bygningsetaten er positiv til et slikt grep. For øvrig er etaten enig i at bruk av glass er viktig for å skape den forutsatte letthet i påbyggingen. Fordi byggehøyden synes å overstige den generelle byggehøyder i området, tar etaten forbehold om høyden til etter offentlig ettersyn.

Det kunne vært vurdert å bygge inn den åpne parkeringsløsningen i sør for å heve tomtens og naboskapets estetiske inntrykk. Her ville en overdekning kunne gitt en ekstra takterrasse/ uteplass for tomtens brukere som kunne vært opparbeidet grønt for å økte tomtens attraktivitet. Kotehøyden på denne delen bør vurderes satt i forhold til mulighet for en slik løsning.

Av hensyn til en ryddig takfasade mener etaten tekniske installasjoner bør etableres i kjeller eller innenfor den øverste etasjen.

### **Stedsutvikling**

Området er en veletablert drabantby, med godt utbygget infrastruktur og servicetilbud. Bebyggelsen preges av store boligområder med lamellblokker, rekkehus og eneboliger, og med innslag av kontor- og forretningsbygg, småindustri og offentlige bygg. I vest ligger næringsbebyggelse mellom eiendommen og E6 som går inn i Svardalstunnelen. Mellom eiendommen og boligområdene i øst ligger et 30 m bredt parkbelte og en høyspentledning. Her er også opparbeidet turveiforbindelse som knytter området sammen med Ryen T-banestasjon i sør og Svartalsparken i nord.

Eiendommen fremstår som fullt utbygd idet byggets utstrekning inkludert parkering fyller størstedelen av tomten. Det er kun et smalt areal mot Ryenstubben som er ubebygget. Her er plantet en trerekke mellom avkjørsleiene. Tomtens karakter preges også av parkeringsanlegget i sør.

Planforslaget endrer opplevelsen av eiendommen mot naboer på grunn av den økte høyden og nye utformingen.

Med kun påbygging, opprettholdes dagens bebyggelsesmønster på eiendommen. Denne strukturen er i samsvar med omliggende bebyggelse.

### **Formål**

Bygningens plassering på eiendommen, støy- og luftforurensning fra biltrafikk og nærhet til T-banestasjon på Ryen, tilsier at det kan etableres næringsvirksomhet på eiendommen. Plan- og bygningsetaten kan derfor anbefale kontorformål.

Forretning på denne eiendommen er ikke i samsvar med kommunedelplan for varehandel. Forretning kan bidra til mye sjenerende trafikk inn i et boligområde. Plan- og bygningsetaten kan imidlertid vurdere å godta en mindre lokal forretning så fremt det er behov for det i området. Forslagstiller mener at siden planområdet ligger i et tettbebygget strøk, er det naturlig at tilbudet av forretninger i området er godt. Med tilrettelegging av arbeidsplasser der de fleste arbeidstakerne benytter kollektivtransport, vil det være ønskelig med noen nærbutikker, og spesielt i et område hvor det allerede er mange arbeidsplasser. Det opplyses at forretningsdelen kun skal utgjøre en mindre del av bygget som ikke egner seg for annen virksomhet. Foreløpig kan det synes akseptabelt med forretning på inntil 1000 m<sup>2</sup>. Etaten vil imidlertid avvente offentlig ettersyn før det tas endelig stilling til slik bruk.

Plan- og bygningsetaten mener det er uproblematisk å opprettholde muligheten for forsamlingslokale for bl.a. religionsutøvelse, selv om det ikke er forslagstillers intensjon i første omgang.

Ved eventuell etablering av boliger må det foretas fysisk støyskjerming og tiltak i forhold til luftforurensning. Eksisterende bygnings plassering gir ikke tilfredsstillende utearealer. Bolig kan være like naturlig på tomten som kontorer sett i forhold til formål på tilgrensede områder. Hvis boliger skulle vært etablert ville det vært nødvendig at eksisterende bygning blir revet og ny bygning oppført for å kunne etablere sammenhengende utearealer med gode kvaliteter som ikke er utsatt for støy. Dette formål er ikke foreslått, og det anses urealistisk å kreve riving.

Av samme grunn anses tomten heller ikke egnet for barnehage.

### **Barn og unges interesser**

Planforslaget endrer ikke barns interesser i forhold til dagens situasjon, verken på tomten eller for strøket.

### **Universell utforming**

Tilgjengelighet for alle skal ivaretas. Bygget er i dag tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede, og dette vil opprettholdes også med et påbygg. Det er i tillegg etablert parkeringsplasser for denne gruppen.

### **Økonomiske konsekvenser**

Planforslaget gir ingen økonomiske konsekvenser for det offentlige.

**Juridiske forhold**

Kommunen har frasagt seg gjenkjøpsrett til eiendommen.

**Foreløpig konklusjon**

Plan- og bygningsetaten anser at planområdet tåler en høyere utnyttelse enn eksisterende. En økning av høyden og endring av takform kan foreløpig anbefales. Ved kun påbygg, opprettholdes dagens bebyggelsesmønster på eiendommen, som er en struktur i samsvar med omliggende bebyggelse.

Bygningens plassering på eiendommen, støy- og luftforurensning fra biltrafikk og nærhet til T-banestasjon på Ryen, tilsier at det kan etableres næringsvirksomhet på eiendommen. Plan- og bygningsetaten kan derfor anbefale kontorformål.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold vedrørende høyde og formål.



**REGULERINGSBESTEMMELSE FOR:****RYENSTUBBEN 2**

Gnr.148 Bnr.442

**§ 1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-200711958 og datert 02.11.2009.

**§ 2 Formål**

Området reguleres til bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/ kontor/ offentlig eller privat tjenesteyting – forsamlingslokale/ religionsutøvelse.

**§ 3 Utnyttelse**

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 9700 m<sup>2</sup> inkludert arealer under terreng.

Forretningsarealet skal ikke overstige BRA = 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 4 Plassering og høyder**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på planen viste byggegrenser og maks gesimshøyder.

Det skal etableres flatt tak.

Det tillates takoppbygg for tekniske installasjoner og heis/trapp med 3 m over planens viste høyder.

**§ 5 Utforming**

På-/nybygg og utomhusanlegg skal gjennom formspråk og materialbruk utformes med sikte på å etablere en visuell helhet i samspill med eksisterende bebyggelse. Utearealer skal opprettholdes slik som i dag med høy kvalitet, urbant uttrykk og med innslag av grønt og trær. Langs Ryenstubben, i byggets lengde, skal det reserveres et ca. 2 m bredt grøntbelte.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i bygningens hovedvolum og ha en samlet takform.

**§ 6 Avkjørsel**

Planområdet skal ha avkjørslene fra Ryenstubben som vist med piler på planen.

**§ 7 Parkering**

Dagens parkeringsdekning for bil skal opprettholdes med 58 plasser i parkeringsanlegg syd på tomten. I tillegg tillates 8 plasser på terreng nord på tomten. Minst 5 % av parkeringen skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede. Sykkelparkering skal etableres i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

**§ 8 Utomhusplan**

Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan i 1:200 som viser terrengbearbeiding, avkjørsler, parkering (bil og sykkel), beplantning og gangarealer.

Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.  
Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

#### § 9 Overvann

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

#### § 10 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessige og miljømessige minst er likeverdige med fjernvarme.

## VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Ryenstubben 2, Manglerud, som omreguleres fra byggeområde for allmenntilgjengelig formål (kirke) til:

- Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/ kontor/ offentlig eller privat tjenesteyting – forsamlingslokale/ religionsutøvelse.

som foreslått av *Ryenstubben 2 AS*, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP3-200711958, datert 02.11.2009.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

03 / 12 - 09

*Edina Midzic*

Edina Midzic  
enhetsleder

*Anne-Lise Bye*  
Anne-Lise Bye  
saksbehandler

Vedlegg 1

**Forslagsstillers planbeskrivelse**  
**Ryenstubben 2, Ryen, Oslo.**  
**Planforslag til offentlig ettersyn**  
**Reguleringsplan**

Utarbeidet av: MARLOW • RAMFELT A38 ARK. AS, for Ryenstubben 2 AS.

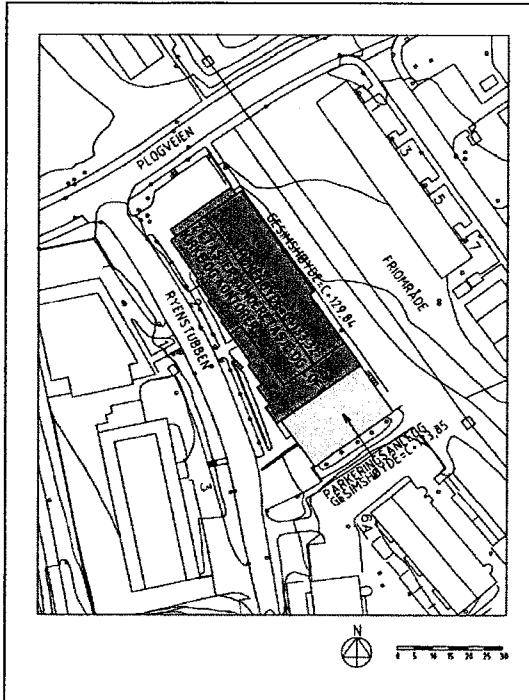
**Innhold**

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 .....	4
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	4
5. MEDVIRKNING .....	5
5.1 Innspill ved kommunalt samråd .....	5
5.2 Kunngjøringsinnspill .....	6
5.3 Forhåndsuttalelser .....	6
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE .....	8
7. PLANFORSLAGET .....	9
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET .....	10
9. ILLUSTRASJONER.....	11

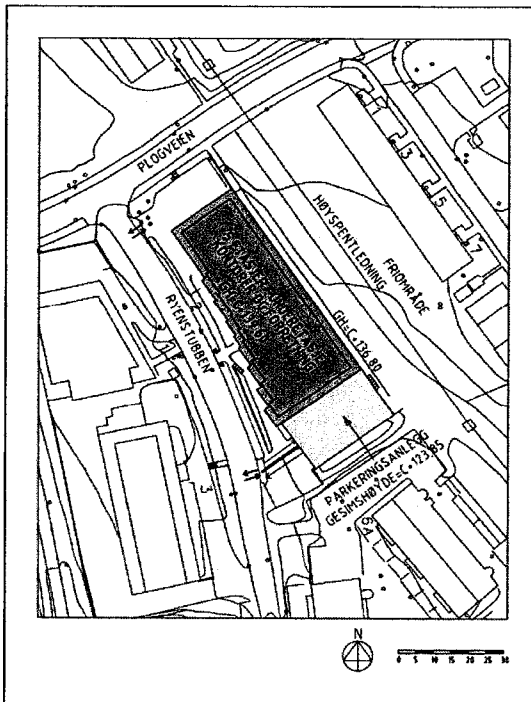


# 1. FORENKLET ILLUSTRASJON

## 1.1 Skisse – eksisterende situasjon



## 1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



## 2. BAKGRUNN

Oppstartmøte ble avholdt 5/2-08 og igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 9/5-08 i Aftenposten og Dagsavisen.

Eiendommen er i dag regulert til allmennyttig formål, og den benyttes til kirke og kontorer for Den Norske Menighet. Eierne av eiendommen, Ryenstubben 2 AS ønsket å omregulere eiendommen fra allmennyttig formål (kirke) til byggeområde for kontor og forretning.

Planskisse ble innsendt 25.03.09. og det ble avholdt avklaringsmøte 06.05.09.

Vedlagte planskisse er endret ihht. Plan og bygningssetatens konklusjon på avklaringsmøte. Som resultat av dette er det innsendte forslaget gitt en annen utforming, som bl. a medfører at øverste etasje er inntrukket. Opprinnelig formål, kirke/allmennyttig formål er opprettholdt i tillegg til forretninger og næringsbebyggelse.

## 3. EKSISTERENDE FORHOLD

### 3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet ligger 100 meter nord for Ryenkrysset og er avgrenset av Plogveien i nord, gnr/bnr 148/443 i syd, Ryenstubben i vest og friluftsområde i øst. Eiendommen er 3975 m<sup>2</sup>. Planområdet ligger ca 500 meter fra Manglerud senter og 100 meter fra Ryen T-banestasjon. Eiendommen brukes i dag til kirke, kontor og forretning.

### 3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer

#### Landskap

Planområdet ligger mot et friområde i øst. Det har tidligere gått en bekk i området som nå er lagt i rør.

#### Verneinteresser

Det er ingen kjente verneinteresser i planområdet.

#### Miljøfaglige forhold

Planområdet ligger 100 meter fra Store Ringvei og er derfor utsatt for noe luftforurensning og støy fra trafikk. Vi er ikke kjent med at grunnen er forurensnet. Det er gode solforhold på eiendommen.

#### Trafikkforhold

Planområdet ligger til kommunal vei ca. 100 meter fra Store Ringvei. Det går gang og sykkelvei på naboeiendommen som er friluftsområde/parkbelte. Det er varelevering, parkering og snøopplag på egen tomt.

#### Risiko- og sårbarhet

Planområdet grenser mot høyspent-trasè i øst. Det er foretatt radonmålinger i kjeller på eksisterende bygg. Målingene viser veldig lave verdier.

#### Sosial infrastruktur

Planområdet har innenfor en radius fra 100 til 1000m kjøpesenter, skole, barnehage, offentlig bad, t-bane, buss og annen offentlig og privat service.

#### Teknisk infrastruktur

Planområdet er tilknyttet offentlig vann og avløp og ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

#### Estetikk og byggeskikk

Eiendommen ligger i et område med kontorbygg og boligblokker i tegl og pusset mur. Nabobyggene er bygget i perioden 1950 til 2000 og er i hovedsak 4-etasjes bygg med flate tak, saltak og slake pulttak. Eksisterende bygg på eiendommen er i 2 etasjer + underetasje og loft, hvor ca. halve bygget har flatt tak og den andre halvdel har saltak. Bygget har fasader i brun tegl. Syd for bygget ligger et parkeringslokk i høyde med gulv i 1. etasje. Dette gir parkering i 2 plan. Bortsett fra nabobygget i syd-øst som er på 3 etasjer er alle nabobyggene høyere enn vårt bygg. Utomhusarealene er opparbeidet.

Stedsutvikling

Ryen/Manglerud har utviklet seg fra et jordbruksområde med spredt bebyggelse på 40-50 tallet til en drabantby med en godt utbygget infrastruktur og servicetilbud både privat og offentlig. Bebyggelsen består av blokker, rekkehus og eneboliger med innslag av kontor- og forretningsbygg, småindustri og offentlige bygg.

Barns interesser

Planforslaget påvirker ikke barns interesser.

Universell utforming

Bygningen blir tilgjengelige for funksjonshemmede.

Juridiske forhold

Oslo kommune har frasagt seg sin gjenkjøpsrett til eiendommen.

Interessemotsetninger

Det er ingen interessemotsetninger i planområdet

## 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, grønnsstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter.

*Retningslinjene for barn og unge* skal sannsynliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan og bygningsloven.

Gjeldende overordnede planer

*Kommuneplan 2008*: Ønsket om å styrke Osloregionen som en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europa, forutsetter satsing på en kompakt byutvikling og energibesparende transport.

Ytterligere fortetting i kollektivknutepunkter, sentra og langs kollektivårene er derfor nødvendig. Det konsentrerte utbyggingsmønsteret vil bidra til en bærekraftig byutvikling som støtter opp om kollektivtransporten, reduserer transportbehovet og gir en arealbesparende utvikling.

Arbeidet med kommuneplanen har vist at det er arealpotensial i byggesonen for vel 80 000 flere boliger og 165 000 flere arbeidsplasser.

*Byøkologisk program 2002-2014*: bærekraftig byutvikling, trivelige byrom, tilstrebe lavest mulig transport behov og miljøeffektivt transportsystem. Blågrønn struktur skal bevares og forsterkes.

*Kommunedelplan for varehandel og andre servicefunksjoner*, vedtatt 27.11.2002: Planen gjelder for kjøpesentre over 4000m<sup>2</sup>. Planen viser Ryen som et område for lokalisering av kjøpesenter, der etablering av kjøpesenter over 4000m<sup>2</sup> kan vurderes, som videreutvikling av et eksisterende handelssenter. Det stilles krav om utredninger.

*Grøntplanen* er en prinsipplan for den overordnede grøntstrukturen innenfor byggesonen. Med dette menes grøntområder som har betydning for en større del av byen enn en enkelt bydel.

Planen foreslår at større naturområder i byggesonen, samt åpne strekninger av vann og vassdrag opprettholdes. Definerer og sikrer overordnede parker, turveier, naturområder/vassdrag, og andre "grønne" områder i byggesonen. Turvei E4 grenser til planområdet mot vest. Turveien er regulert til friområde.

Gjeldende regulering

Området er regulert til byggeområde for allmenntilgitt formål (kirke) S-3413 datert 18.05.94.

## 5. MEDVIRKNING

### 5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Kommunalt samråd er et prøveprosjekt der enkelte etater kan gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ. Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

#### Liste over samrådsinnspill

1. Bydel Østensjø	06.12.07.
2. Helse og velferdsetaten	04.12.07.
3. Vann og avløpsetaten	06.12.07.
4. Eiendoms og byfornyelsesetaten	13.12.07.
5. Samferdselsetaten	03.12.07.
6. Trafikketaten	03.12.07.
7. Friluftsetaten	29.11.07.
8. Byantikvaren	27.11.07.
9. Hafslund Nett	27.11.07.
10. Gravferdsetaten.	23.11.07.
11. Undervisningsbygg.	05.12.07.
12. Oslo Sporveier	

#### Sammendrag av samrådsinnspill

**Bydel Østensjø:** Planområdet er utsatt for lokal luftforurensning fra E-6.

**Helse og velferdsetaten :** For prosjekter som innebærer terrengingrep gjelder kap 2 i forurensningsforskriften. Grunnen er antagelig forurenset pga. nærhet til Europaveien.

Det er ingen kjente støyforhold som har betydning for planinitiativet. Planområdet er utsatt for luftforurensning fra trafikken på Europaveien og i Svartdalstunnelen. De ønsker derfor at biltrafikken til eiendommen innskrenkes ved å redusere parkeringsplassene til et minimum.

**Vann og avløpsetaten :** Dersom bebyggelsens grenser ikke endres, kommer ikke tiltaket i konflikt med hovedledningene.

**Eiendoms- og byfornyelsesetaten:** Eiendommen er omfattet av en klausul som bl.a sier at tomten skal nyttes til oppføring av kirke og forsamlingshus. Dersom dette fravikes kan kommunen innløse eiendommen.

**Samferdselsetaten:** Det må utføres en trafikkanalyse. Kommunale normer vedr. sikt, stigningsforhold, bredde på avkjørsel og antall parkeringsplasser må følges. Krav til støyskjerming skal tilfredstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv, T-1442.

**Trafikketaten:** Tiltaket må ikke medføre vesentlig økt parkering langs gategrunn.

Parkeringsdekningen må være i henhold til parkeringsnormen. 5% av p. plassene tilrettelegges for forflytningshemmede.

**Friluftsetaten:** Planarbeidet bør belyse hvordan tiltaket vil påvirke friområdet øst for planområdet. Det renner en bekk gjennom eiendommen som bør vurderes gjenåpnet.

**Byantikvaren:** Har ikke påvist nyere tids kulturminneinteresser innenfor det aktuelle planområdet. Byantikvaren har ingen merknader til forslag om endret reguleringsplan.

**Hafslund Nett:** Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst tilhørende Hafslund Netts anlegg på området. Likeledes må det ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører reduserte høyde opp til luftledningsanlegg.

**Gravferdsetaten:** Ingen kjente forhold som er av betydning for initiativ i dette området.

**Undervisningsbygg:** Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

**Oslo Sporveier:** Ingen forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

### Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

**Bydel Østensjø:** Det vil bli utarbeidet en støy og luftforurensningsrapport.

**Helse og velferdsetaten:** Tiltaket innebærer ikke terrenginngrep, da det kun er prosjektert et påbygg på eksisterende bygg. Det er ikke planlagt å øke antall parkeringsplasser ut over det som er i dag.

**Vann og avløpsetaten:** Bebyggelsens grenser endres ikke.

**Eiendoms- og byfornyelsesetaten:** Dette er nå avklart. Kommunen vil ikke gjøre bruk av sin forkjøpsrett, selv om eiendommen ikke lenger nyttes til kirke.

**Samferdselsetaten:** Det vil bli utført en trafikkanalyse (se vedlegg). Kommunale normer og krav til støyskjerming vil bli tilfredstilt. Antall parkeringsplasser vil forbli uendret.

**Trafikketaten:** Dagens antall parkeringsplasser vil bli opprettholdt. Det er tilrettelagt p-plasser for bevegelseshemmede pr. i dag. Det legges ikke opp til økt parkering langs gategrunn.

**Friluftsetaten:** Bebyggelsens grenser endres ikke. Vedlagte soldigram viser hvordan solforholdene i friområdet blir påvirket. Det vil ikke bli vurdert å gjenåpne bekken.

**Byantikvaren:** Ingen kommentar.

**Hafslund Nett:** Tiltaket vil ikke medføre forringelse av Hafslund Netts anlegg eller adkomst til dette.

**Gravferdsetaten:** Ingen kommentar.

**Undervisningsbygg:** Ingen kommentar.

**Oslo Sporveier:** Ingen kommentar.

### 5.2 Kunngjøringsinnspill

Innkommne kunngjøringsinnspill er opplistet, referert, kommentert og vedlagt sammen med forhåndsuttalelser, se punkt 5.3 forhåndsuttalelser.

### 5.3 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

#### Liste over forhåndsuttalelser

1. Bydel Østensjø	19.06.08
2. Helse og velferdsetaten	29.05.08
3. Vann og avløpsetaten	18.06.08
4. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	20.05.08.
5. Samferdselsetaten	30.04.08.
6. Trafikketaten	19.05.08.
7. Byantikvaren	19.05.08
8. Omsorgsbygg	09.06.08.
9. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	03.06.08.
10. Norges Handikapforbund	03.06.08
11. Hafslund Nettnavn	21.05.08

#### Sammendrag av forhåndsuttalelsene

**Bydel Østensjø:** Planområdet er utsatt for trafikkstøy og lokal luftforurensning fra E-6, og er ikke egnet for støyfølsomme bruksformål. Det kreves uansett en støyfaglig utredning for å sikre at kravene til innendørs støynivå (NS 8175 klass C) ikke overskrides.

**Helse og velferdsetaten:** Det er ingen kjente støyforhold som har betydning for planinitiativet. Planområdet er utsatt for luftforurensning. Det må derfor installeres partikkelfilter for å sikre inn klima. Ved beregning av parkeringsplasser bør laveste norm legges til grunn. Det vises til bemerkninger om forurenset grunn fra samrådsinnspill.

**Vann og avløpsetaten:** I henhold til grensen for bebyggelse som er vist på planene, vil våre hovedledninger ikke bli berørt.

**Eiendoms og byfornyelsestaten:** EBY bekrefter at de ikke finner grunnlag til å fremme innvendinger mot den endrede bruk av eiendommen. De vil ikke benytte seg av kjøpekontraktens bestemmelser om innløsning.

**Samferdselsetaten:** Det må utføres en trafikkanalyse. Kommunale normer vedr. sikt, stigningsforhold, bredde på avkjørsel og antall parkeringsplasser må følges. Krav til støyskjerming skal tilfredstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv, T-1442.

**Trafikketaten:** Tiltaket må ikke medføre vesentlig økt parkering langs gategrunn.

Parkeringsdekningen må være i henhold til parkeringsnormen. 5% av p. Plassene tilrettelegges for forflytningshemmede.

**Byantikvaren:** Har ikke påvist nyere tids kulturminneinteresser innenfor det aktuelle planområdet.

**Omsorgsbygg:** Har ingen kommentar til det planlagte prosjektet.

**Fylkesmannen i Oslo og Akershus:** Ber om at de fagområdene som berører planen vurderes og ivaretas: samordnet areal- og transportplanlegging, klima og energihensyn, grønnstruktur, biologisk mangfold etc., barn og unges interesser, støy og universell utforming/universell tilgjengelighet.

Det er nye bestemmelser til behandling som ikke tillater å etablere kjøpesentre på over 3000m<sup>2</sup>.

**Norges handikapforbund:** Universell utforming må være det førende prinsipp i planleggingen.

**Hafslund Nett:** Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst tilhørende Hafslund Netts anlegg på området. Likeledes må det ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører reduserte høyde opp til luftledningsanlegg.

#### Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

**Bydel Østensjø:** Det vil bli utarbeidet en støy og luftforurensningsrapport.

**Helse og velferdsetaten:** Det vil bli installert partikkelfilter for å sikre inn klima. Det er ikke planlagt å øke antall parkeringsplasser ut over det som er i dag. Tiltaket innebærer ikke terreng-inngrep, da det kun er prosjektert et påbygg på eksisterende bygg.

**Vann og avløpsetaten:** Ingen kommentar.

**Eiendoms og byfornyelsestaten:** Ingen kommentar.

**Samferdselsetaten:** Det vil bli utført en trafikkanalyse (se vedlegg 1). Kommunale normer og krav til støyskjerming vil bli tilfredstilt. Antall parkeringsplasser vil forbli uendret.

**Trafikketaten:** Dagens antall parkeringsplasser vil bli opprettholdt. Det er tilrettelagt p-plasser for bevegelseshemmede pr. i dag. Det legges ikke opp til økt parkering langs gategrunn.

**Byantikvaren:** Ingen kommentar.

**Omsorgsbygg:** Ingen kommentar

**Fylkesmannen i Oslo og Akershus:** Planforslaget følger opp målsettingen i *Retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging* ved at det legger til rette for arbeidsplasser i nær tilknytning til miljøvennlig transport, hovedveinett, kollektivbetjening og gang og sykkelvei. Dette er også positivt i forhold til klima og energibruk. Planforslaget påvirker ikke grønnstrukturen i området ei heller barn og unges interesser. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy vil bli fulgt. Bygget blir tilgjengelig for bevegelseshemmede. I *Kommunedelplan for varehandel og andre servicefunksjoner* vises Ryen som et område for lokalisering av kjøpesentre. Den foreslåtte forretningsdelen er på 1000m<sup>2</sup> og dermed godt under grensen på 3000m<sup>2</sup>. Det vil bli utarbeidet en risiko og sårbarhetsanalyse.

**Norges handikapforbund:** Bygget vil bli tilpasset bevegelseshemmede.

**Hafslund Nett:** Tiltaket vil ikke medføre forringelse av Hafslund Netts anlegg eller adkomst til dette.

## 6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

### Formål

Intensjonen med forslaget er å omregulere eiendommen fra arealformål: bebyggelse og anlegg, underformål forsamlingslokale/kirke til forsamlingslokale/kirke, forretninger og næringslokale. Formålet forsamlingslokale/kirke opprettholdes etter ønske fra Plan og bygningsetaten. Bygget kan likevel bygges om til et rent nærings og forretningsbygg.

### **Grad av utnytting, høyder og materialbruk**

Tiltakshaver ønsker i den forbindelse å utnytte eiendommens fortetningspotensiale ved å bygge på eksisterende bygg. Eiendommen ligger i et område med god infrastruktur. Noe som gjør at en videreutvikling av eiendommen er samfunnsøkonomisk lønnsomt.

Forslaget er et påbygg på 3 etasjer hvorav den øverste er inntrukket. Den inntrukne etasjen ligger innenfor en vinkel på 45 grader i forhold til gesims på etasjen under. Bygget øker i virkeligheten med 2 etasjer, fordi den første av de nye etasjene erstatter dagens loft. Økingen av høyden kan forsvares fordi de aller fleste nabobyggene er høyere enn eksisterende bygg. Vedlagte soldigram (pkt.9 illustrasjoner), viser hvilken betydning dette får for nabobebyggelsen.

Det eksisterende bygget har en blanding av saltak og flatt tak. Dette gir et noe rotete og usammenhengende inntrykk. Fasadematerialet er tegl. Ved å innføre flatt tak for hele bygget får vi ryddet opp i dette. Vi oppnår også mange ekstra kvadratmeter uten at bygget øker vesentlig i høyden.

Fasadematerialene vil etter påbygg og rehabilitering i hovedsak være tegl med felter av glass og metallplater. Den inntrukne etasjen vil ha en fasade av glass og metallplater.

Det viste forslaget øker ikke eiendommens BYA, og dagens arealbruk opprettholdes.

### **Sosial infrastruktur/forretning**

Manglerud senter ligger 500m fra planområdet og har et stort utvalgt av forretninger og servicetilbud, så det er derfor naturlig å stille spørsmål om behovet for forretning i Ryenstubben 2. Vi mener at siden planområdet ligger i et tettbebygd strøk, er det naturlig at tilbudet av forretninger i området er godt. Når vi legger til rette for arbeidsplasser der de fleste arbeidstakerne benytter kollektivtransport, vil det være ønskelig med noen nærbutikker, og spesielt i et område hvor det allerede er mange arbeidsplasser. Den foreslåtte forretningsdelen utgjør kun en mindre del av bygget, som ikke egner seg for annen virksomhet.

### **Trafikk, støy og forurensing**

Samferdselsetaten anbefaler at det bare er én avkjørsel fra eiendommen, mot to i dag. Dette innebærer at vi mister kjøreadkomst til bygget i nord og samtidig 8 biloppstillingsplasser. Dagens forsamlingslokale ligger i byggets nordre del med inngang fra nord. Dersom forsamlingslokalet skal opprettholdes, eller på et senere tidspunkt gjenopprettes, er det viktig å ha en kjøreadkomst fra denne siden. Dette letter bl.a. transport av eldre og bevegelseshemmede. Vi vil derfor foreslå at vi opprettholder dagens situasjon med 2 avkjørslar.

Støy-/trafikk og forurensningsrapporten (vedlegg 1) konkluderer med at tiltaket ikke får negative konsekvenser for trafikkforholdene, støyforholdene eller luftforurensningen i området, dette fordi den endrede bruken av bygget fra forsamlingslokale/kirke til kontorbygg, gjør at det blir færre brukere av bygget. Som det fremgår av rapporten blir forsamlingslokalet brukt flere ganger i uken.

### **Stedsutvikling**

Det har skjedd en utvikling av naboeiendommene de senere årene, spesielt Plogveien 1 som ligger på andre siden av gaten for planområdet. Dette er et kontorbygg som i 2001 ble påbygget og hvor fasadene ble endret. Bygget er i tegl med en inntrukket etasje med fasader i glass og metallplater. Dette er det samme prinsippet vi har valgt for Ryenstubben 2.

### **Bekkeåpning**

Friluftsetaten påpeker at det går et historisk bekkeløp gjennom eiendommen og at dette bør vurderes gjenåpnet. Siden bebyggelsen fyller mesteparten av eiendommens grunnflate ser vi ikke for oss hvordan dette skulle være praktisk mulig, med mindre bekken går i tomtegrensen mot øst/friluftsområdet. Skal dette ha noen hensikt må det ses i et større perspektiv som også involverer naboeiendommene

### **Solforhold**

Soldiagrammene er lagt under pkt 9 illustrasjoner. Diagrammene viser at det er gode solforhold rundt Ryenstubben 2 og nabobyggene på dagtid, på kvelden vil naturlig nok store deler av rommene mellom byggene ligge i skygge.

## 7. PLANFORSLAGET

### Reguleringsformål

Området foreslås regulert til område for bebyggelse og anlegg / allmennyttig formål (kirke) forretning og næringsbebyggelse.

### Grad av utnytting og høyder

Maksimal cotehøyde er c+ 139,60. dette tilsvarer 5 etasjer pluss underetasje.

Etasjehøyden (overkant dekke til underkant dekke) varierer fra 2,7m til 3,2m

BYA = 59% (uendret fra i dag)

BYA = 2180m<sup>2</sup>

BRA = 244%

BRA = 9700m<sup>2</sup>

### Bebyggelsens plassering

Det foreslåtte tiltaket er et rent påbygg og følger derfor eksisterende byggs plassering.

### Verneinteresser

Det er ingen kjente verneinteresser i planområdet.

### Miljøfaglige forhold

Planforslaget medfører ubetydelig økning i biltrafikken, fordi antall biloppstillingsplasser blir som i dag. Planforslaget vil derfor ikke føre til øket luftforurensning og trafikkstøy. Se vedlagt trafikk og støyrapport.

Maksimal høyde på nybygg ligger 6,1m over mønehøyden på eksisterende bygg. Sol og skyggeforholdene blir derfor noe endret i forhold til dagens situasjon. Se soldiagram under pkt.9.

### Trafikkforhold

Planforslaget endrer ikke eksisterende avkjørslar, parkering og trafikkforhold. Vi er ikke kjent med eiendommens status pr. i dag i forhold til veiplikten.

### Risiko- og sårbarhet

Planforslaget endrer ikke avstand til høyspent trasè. Det er foretatt radonmålinger i kjeller som viser lave måleverdier. Det er utarbeidet en ROS-analyse.

### Sosial infrastruktur

Den foreslåtte forretningsdelen utgjør kun en mindre del av bygget, som ikke egner seg for annen virksomhet.

### Teknisk infrastruktur

Planforslaget medfører at behovet for vann, avløp, energi/fjernvarme og renovasjon i området øker.

### Estetikk og byggeskikk

Det foreslåtte påbygget endrer fjernvirkningen noe ved at høyden øker med 6,1m. Byggets avtrykk på tomten endres ikke. Bygget endres fra et bygg med saltak og flatt tak til et bygg med flatt tak.

Fasadematerialet som er tegl, vil i hovedsak bli opprettholdt men med felter av glass og metall.

Uterommet er opparbeidet og vil ikke bli vesentlig endret.

### Stedsutvikling

Planforslaget forsterker eksisterende by-/tettsteds-/områdeutvikling.

### Barns interesser

Planforslaget påvirker ikke barns interesser.

### Universell utforming

Bygget blir tilgjengelig for bevegelseshemmede.

### Gjennomføring

Det er foreløpig ikke utarbeidet en tidsplan for gjennomføring av prosjektet.



## 8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

### Overordnede planer og mål

*Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer:* Planforslaget legger til rette for arbeidsplasser med god kollektivtilknytning. Dette øker muligheten for miljøvennlig transport. Dette er i tråd med Rikspolitiske bestemmelser.

*Kommuneplan 2008:* Planforslaget følger opp kommuneplanens målsetting "Ytterligere fortetting i kollektivknutepunkter, sentra og langs kollektivårene er nødvendig".

*Byøkologisk program 2002-2014:* vil "tilstrebe lavest mulig transportbehov og miljøeffektivt transportsystem."

*Kommuneplan for varehandel og andre servicefunksjoner:* Planforslaget legger til rette for at en mindre del av bygningen kan brukes til forretning. Dette er i tråd med kommuneplanen som åpner for å videreutvikle Ryens eksisterende handelssenter.

*Grøntplanen:* Planforslaget påvirker ikke stedets grøntområder.

### Verneinteresser

Det er ingen kjente verneinteresser i planområdet.

### Miljøfaglige forhold

Planforslaget medfører ubetydelig økning i biltrafikken, fordi antall biloppstillingsplasser blir som i dag. Planforslaget vil derfor ikke føre til øket luftforurensning og trafikkstøy. Se vedlagt trafikk og støyrapport. Maksimal høyde på nybygg ligger 6,1m over mønehøyden på eksisterende bygg. Sol og skyggeforholdene blir derfor noe endret.

### Trafikkforhold

Planforslaget påvirker ikke veistandarden eller forhold til hovedveier. Antall parkeringsplasser i planområdet øker ikke. Planforslaget vil derfor ikke påvirke trafikk tall og trafikk sikkerhet i vesentlig grad. Det er gang og sykkelvei på naboeiendommen som er friluftsområde. Planforslaget endrer ikke avkjørsel, varelevering og parkering. Det er snøopplag på egen tomt.

### Risiko- og sårbarhet

Planområdet grenser til høyspentzone i nord-øst, men planforslaget endrer ikke avstanden til denne. Det er foretatt radonmålinger i kjelleren i eksisterende bygg, og disse viser lave måleverdier. ROS-analysen viser at det er få aktuelle hendelser som medfører nevneverdig risiko. Det mest kritiske er naboskapet til Europaveien og Svartdalsstunellen. Dette gjelder luftforurensning og ikke støy.

### Sosial infrastruktur

Planforslaget påvirker ikke skole og barnehager etc., men det vil bidra til en liten økning i belastningen på kollektivtrafikken, offentlig servicetilbud og andre servicetilbud.

### Teknisk infrastruktur

Planforslaget øker belastningen på vann, avløp, renovasjon og transportnett. Det øker også behovet for energi. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

### Estetikk og byggeskikk

Det foreslåtte påbygget endrer fjernvirkningen noe ved at byggets høyde øker med 6,1m. Planforslaget utnytter eiendommens fortetningspotensiale. Planforslaget opprettholder bebyggelsesstruktur og bebyggelsesmønster. Bygget endres fra et bygg med saltak til et bygg med flatt tak. Fasadematerialet som er tegl, vil bli opprettholdt. Uterommet er opparbeidet og vil ikke endres i vesentlig grad.

### Stedsutvikling

Planforslaget følger opp en utvikling som allerede er på gang i nabolaget.

### Barns interesser

Planforslaget påvirker ikke barns interesser i området.

### Universell utforming

Forslaget har ikke konsekvenser for bevegelseshemmede. Bygget er tilgjengelig for bevegelseshemmede i dag, og det vil det fortsatt være etter et eventuelt påbygg.

### Juridiske forhold

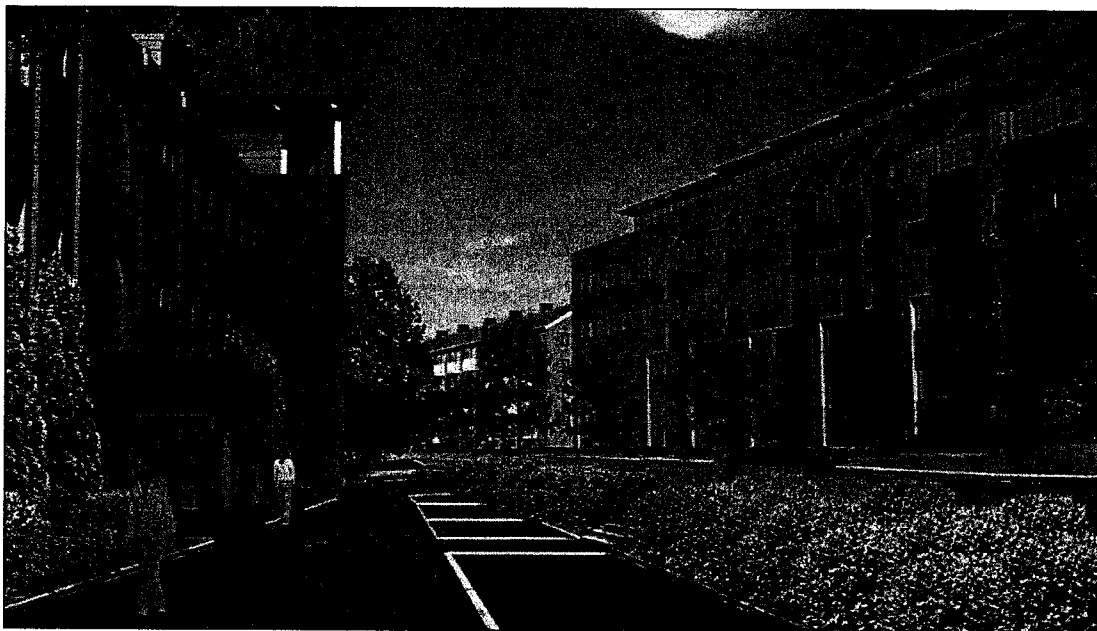
Det er avklart at Oslo kommune ikke vil gjøre bruk av sin gjenkjøpsrett.

### Interesse motsetninger

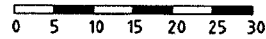
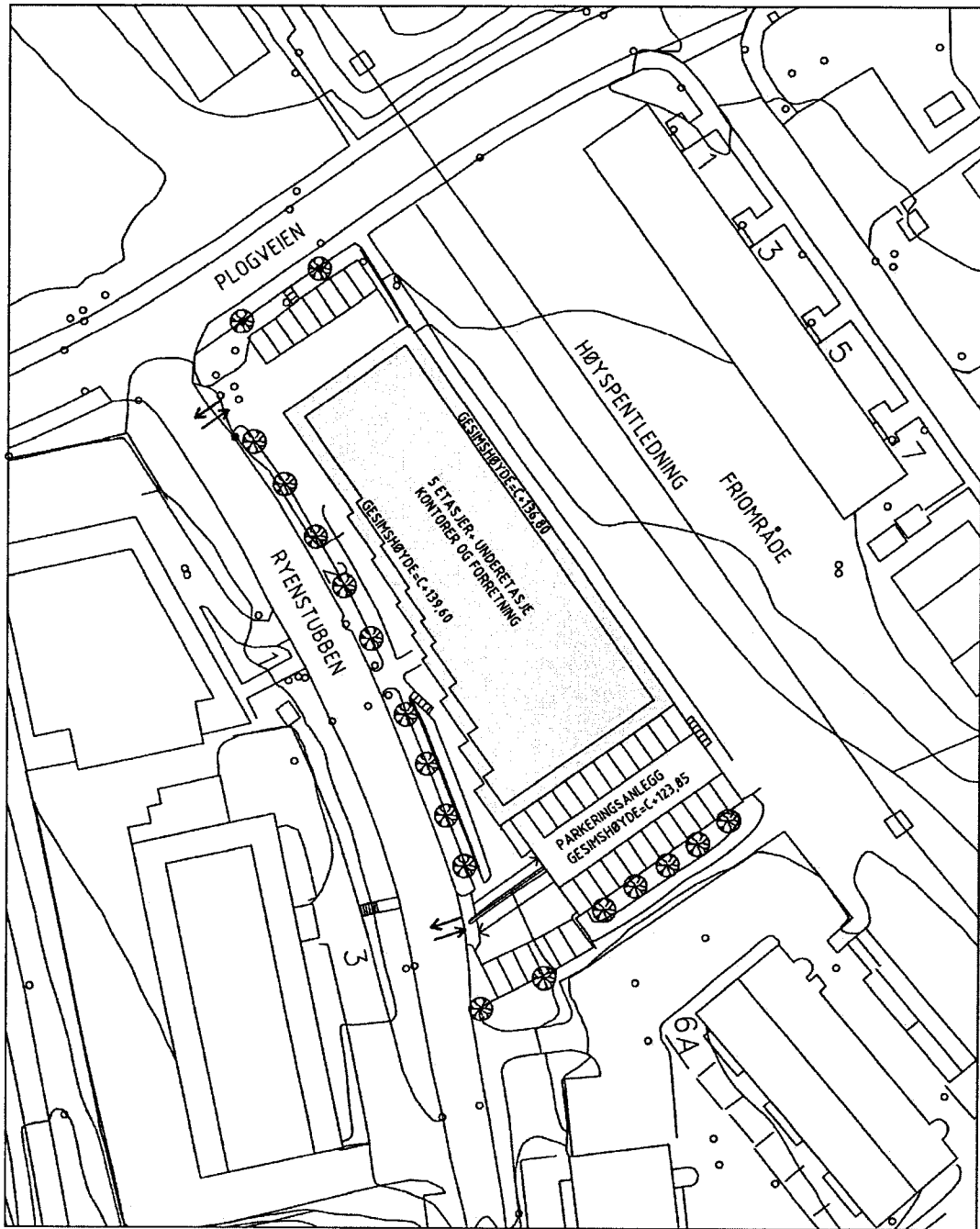
Det er ingen kjente interesse motsetninger i planområdet.

## 9. ILLUSTRASJONER

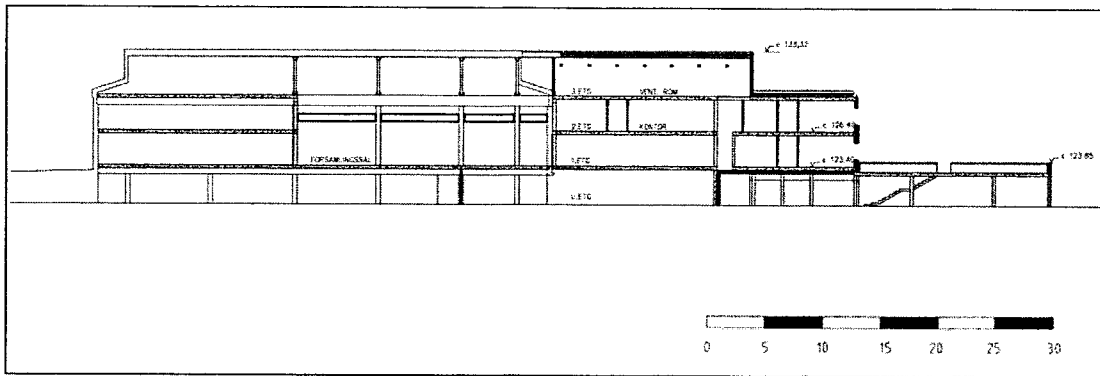
Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser eksisterende situasjon og en mulig maksimal utbygging ihht. forslaget.



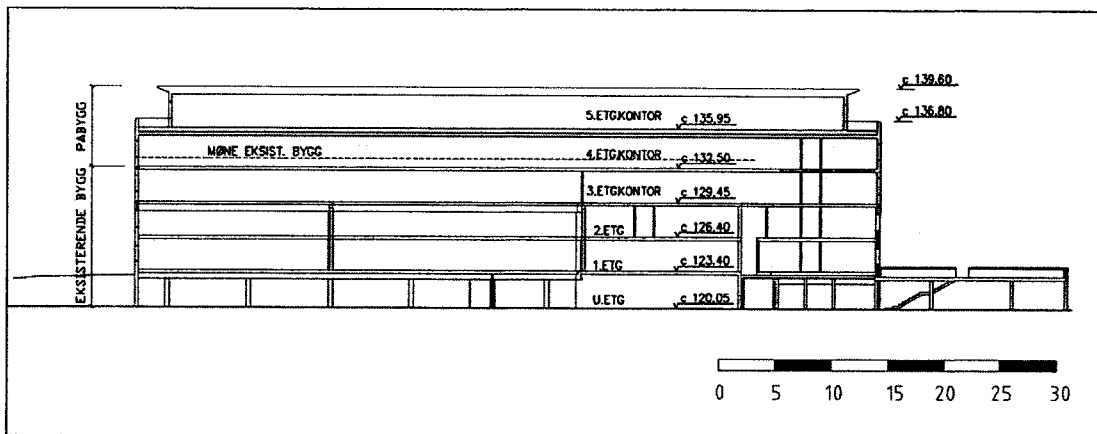
Ryenstubben 2 (mulig maksimal utbygging) sett fra syd.



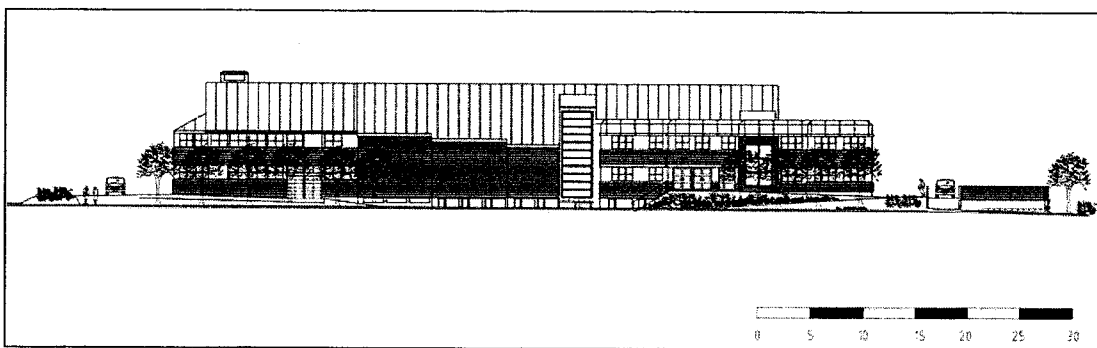
Illustrasjonsplan



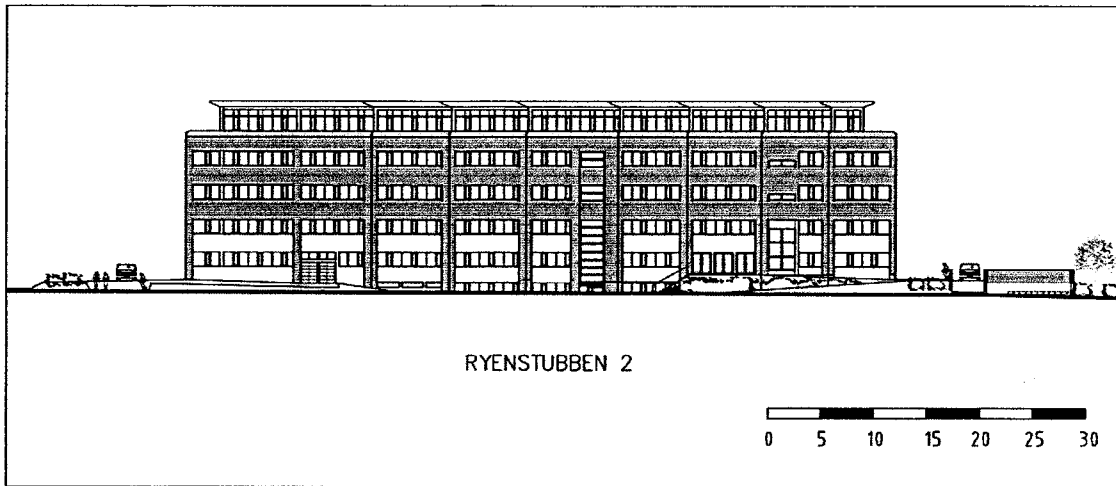
Snitt eksisterende bygg



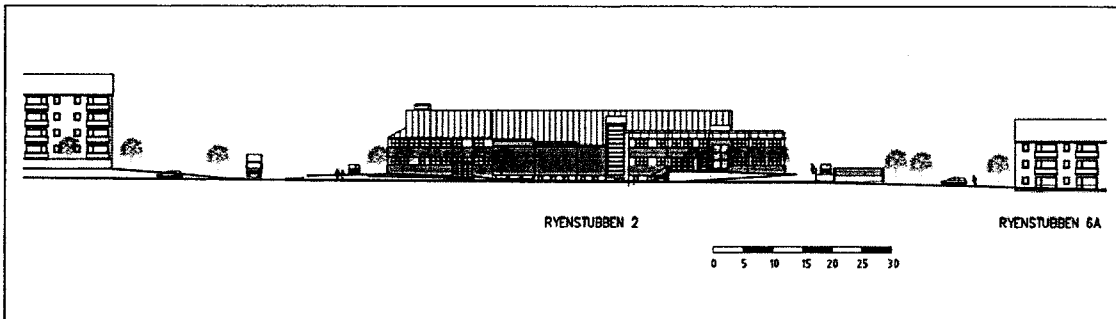
Snitt mulig maksimal utbygging



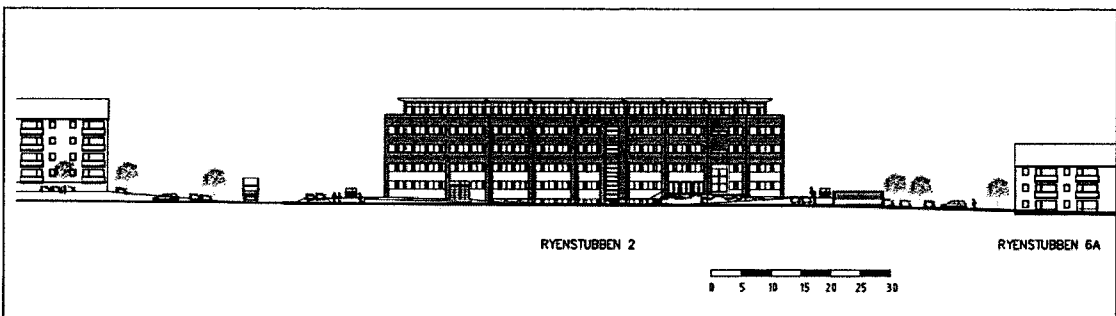
Eksisterende fasade mot vest (Ryenstubben)



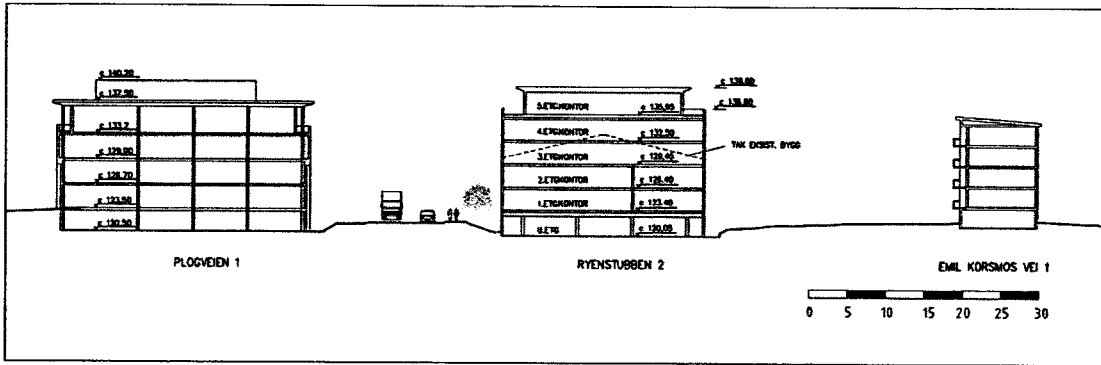
Fasade mot vest, mulig maksimal utbygging



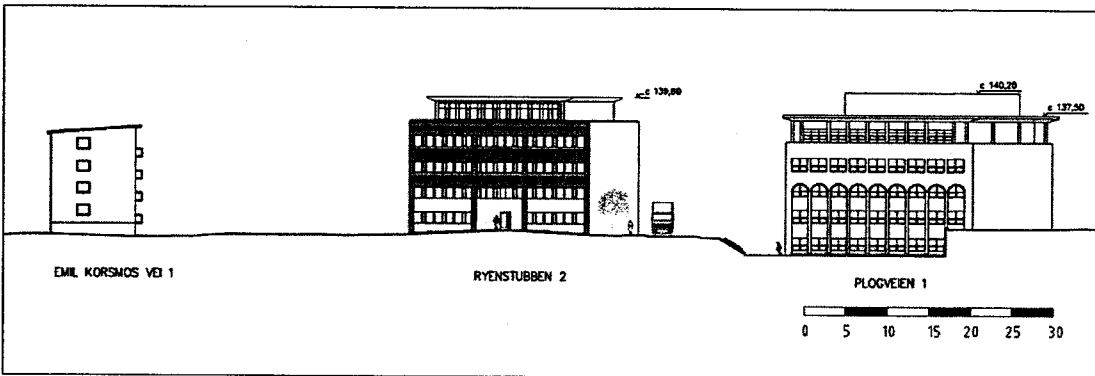
Oppriss mot vest (Ryenstaggen) eksisterende situasjon



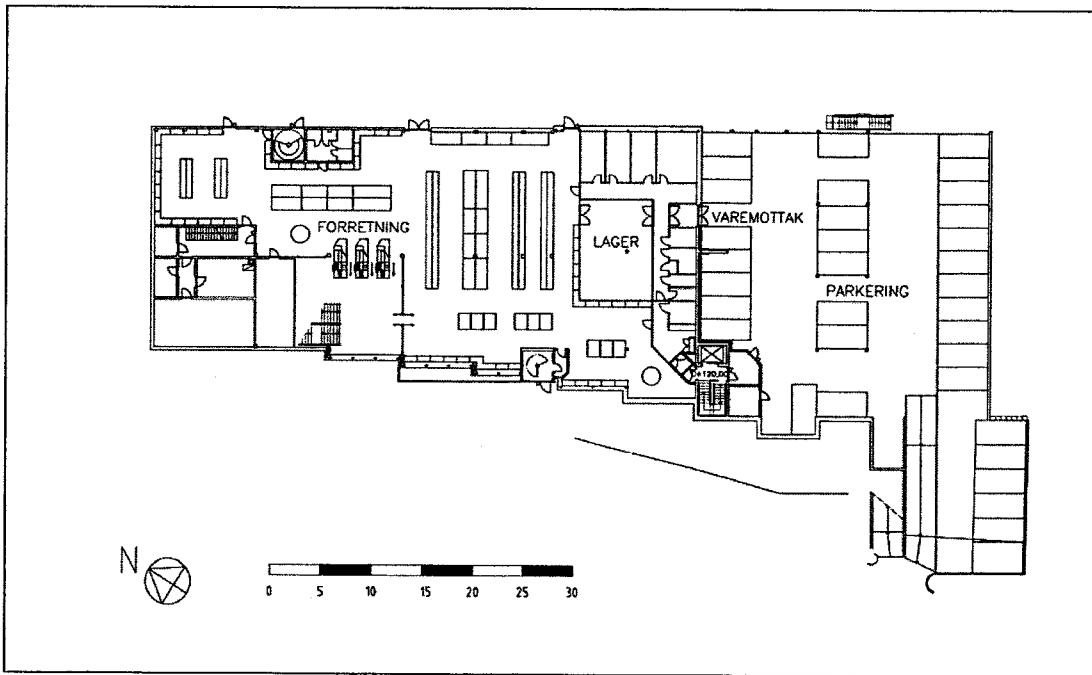
Oppriss mot vest, mulig maksimal utbygging.



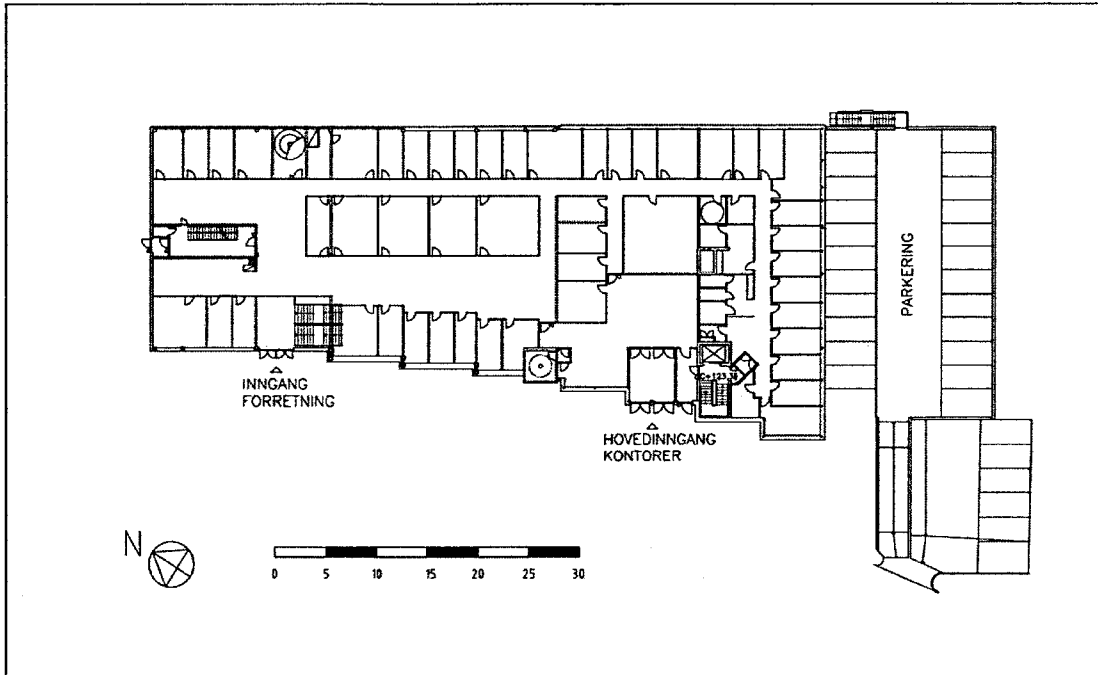
Tverrsnitt, mulig maksimal utbygging



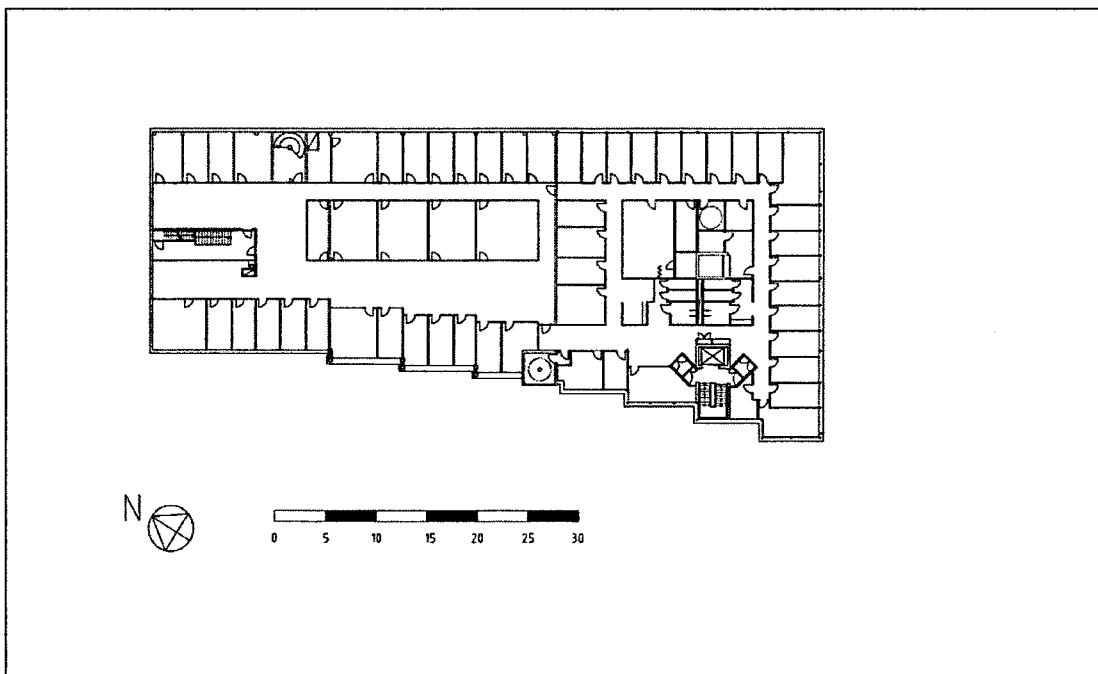
Oppriss mot nord, mulig maksimal utbygging (Plogveien)



Plan underetasje



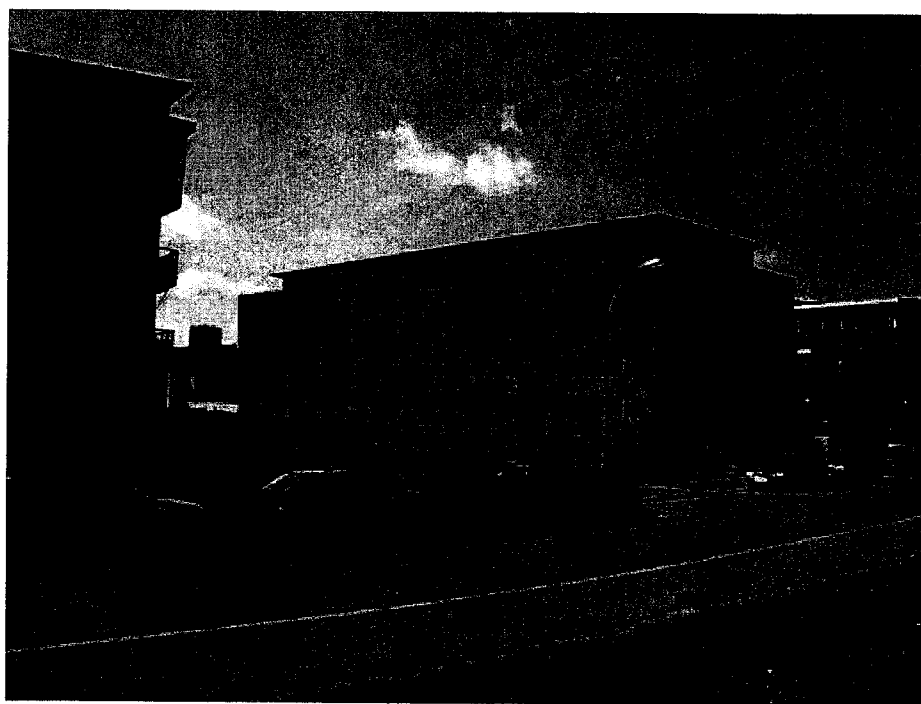
Plan 1. etasje



Plan 2. etasje



Ryenstubben 2 (eksisterende situasjon) sett fra nord.



Ryenstubben 2( mulig maksimal utbygging) sett fra nord.

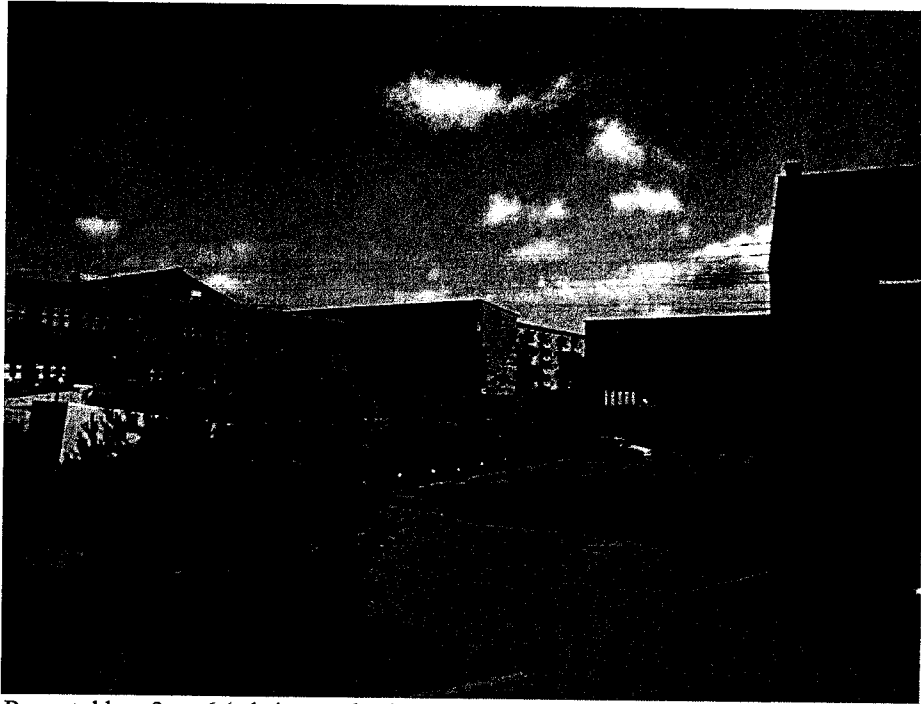




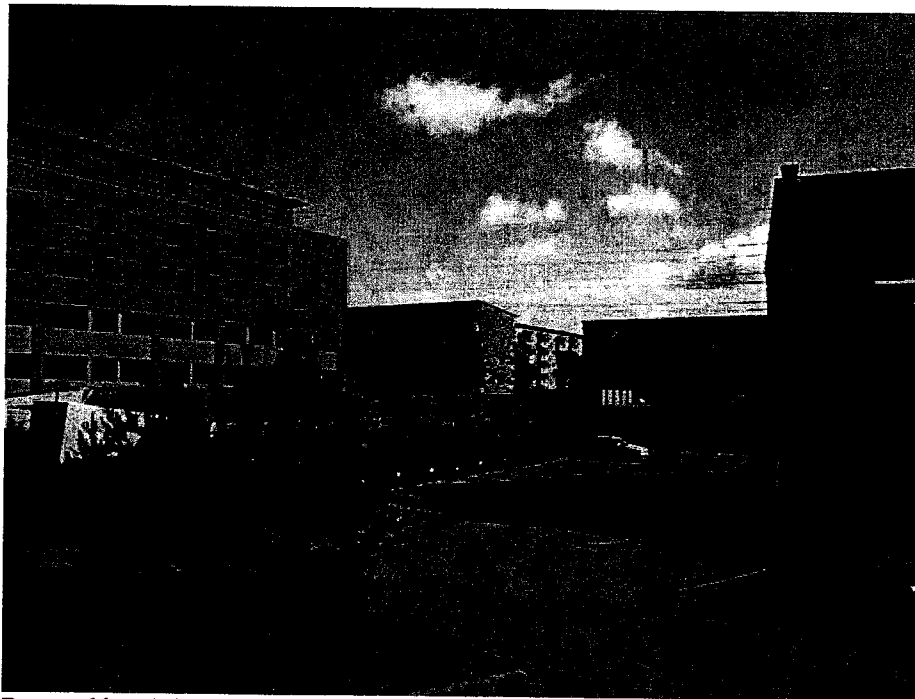
Ryenstubben 2 (eksisterende situasjon) sett fra syd.



Ryenstubben 2 (mulig maksimal utbygging) sett fra syd.



Ryenstubben 2 og 6 ( eksisterende situasjon) sett fra syd-vest

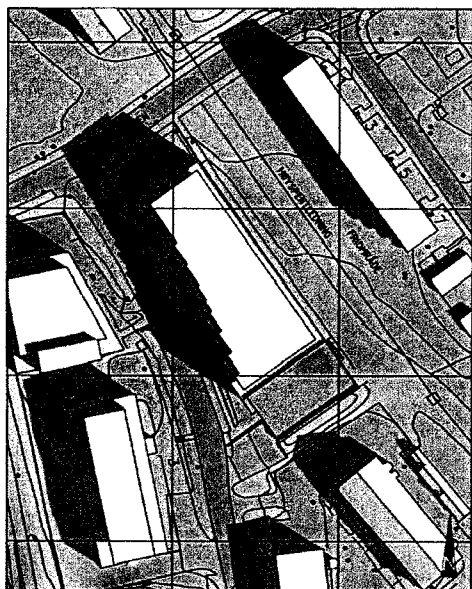


Ryenstubben 2 (mulig maksimal utbygging) sett fra syd-vest.

SOLDIAGRAM 15 APRIL / 15 AUGUST

RYENSTUBBEN 2

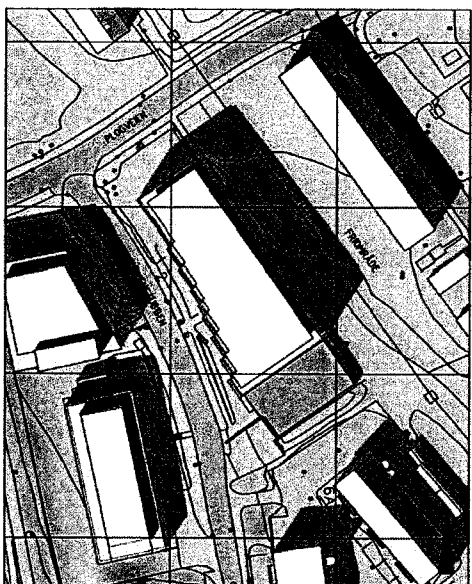
Soldiagram laget i ADT 2007



15 april/ 15 august kl.10.00



15 april/ 15 august kl.13.00



15 april/ 15 august kl.15.00



15 april/ 15 august kl.19.00

Soldiagram

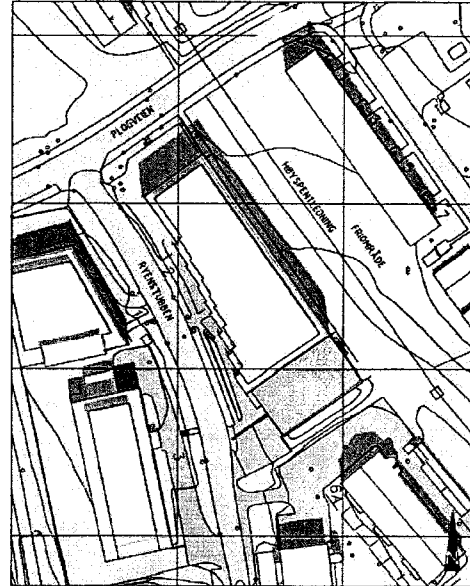
**SOLDIAGRAM 24 JUNI**

**RYENSTUBBEN 2**

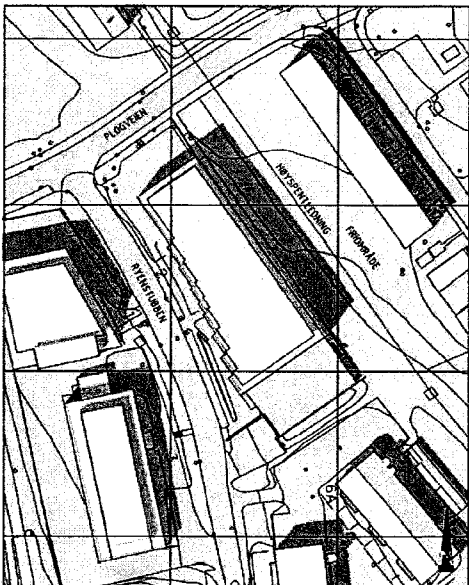
Soldiagram laget i ADT 2007



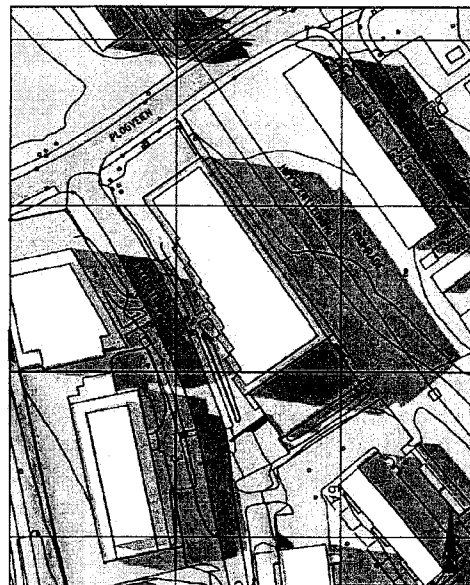
24 juni kl. 10.00



24 juni kl. 13.00



24 juni kl. 15.00



24 juni kl. 19.00

Soldiagram

①

Vedlegg 2

**SAMRÅDSINNSPILL**

- 1. Bydel Østensjø
- 2. Helse og velferdsetaten
- 3. Vann og avløpsetaten
- 4. Eiendoms- og byfornyelsesetaten
- 5. Samferdselsetaten
- 6. Trafikketaten
- 7. Friluftsetaten
- 8. Byantikvaren
- 9. Hafsund Nett
- 10. Gravferdsetaten
- 11. Undervisningsbygg
- 12. AS Oslo Sporveier

Journalpost: 200711958/14

-----  
 Fra: Eigil Lunden  
 E-Post: eigil.lunden@bos.oslo.kommune.no  
 Dato: Thu, 6 Dec 2007 10:42:04 +0100 (MET)  
 Til: postmottak@be.oslo.kommune.no

Emne: Re: 200711958/4 - Invitasjon til samråd, Bydel Østensjø - Ryenstubben 2

Hei

Vedrørende planinitiativ 200711958, Ryenstubben 2, bemerker Bydel Østensjø at planområdet er utsatt for lokal luftforurensning fra E-6.

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: Ryansvingen 1

[www.bos.oslo.kommune.no](http://www.bos.oslo.kommune.no)



Oslo kommune  
**Helse- og velferdsetaten**

Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for områdeutvikling

Dens ref.: 200711956-3 Saksansv.: Tore Joranger Vår ref. (saksnr.): 200702435-2  
Rune Brevik Arkivkode: 269.1

Dato: 4. desember 2007

Arkivkode: 269.1

Saksbehandler lufkvalitet: Polina Vatland 23 48 31 16  
Saksbehandler forurenset grunn: Gunlaug Engen 23 48 31 22  
Saksbehandler støy og innemiljø: Erling Rønne 23 48 31 07

**RYENSTUBBEN 2, GNR 148 BNR 442  
SAMRÅDSINNSPILL**

Helse- og velferdsetaten viser til e-post datert 23. november 2007, og ønsker ikke å delta i Planforum. Nedenfor har vi gitt kommentarer og innspill til planen innenfor våre fagfelt.

I følge lov om helsestjenesten i kommunenes § 1-4, skal helsestjenesten "medvirke til at helsemessige hensyn blir ivarettatt i andre offentlige organer hvis virksomhet har betydning for helsestjenestens arbeid. Slik medvirking 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.

**Forurenset grunn**

**Terrenginnretning**

For prosjekt som innebærer terrenginnretning, gjelder kap. 2. *Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider*, i forurensetningsforskriften<sup>1</sup>.

**Vei**

Det er grunn til å tro at planområdet er påvirket av den nære beliggenheten til den meget trafikkerte Europaveien. Masser som ligger under og ved veier er ofte forurenset med organiske og uorganiske miljøgifter.

**Støyforhold**

Det er ingen kjente støyforhold som har betydning for planinitiativet.

**Luftkvalitet**

Planområdet med sin beliggenhet nær Europaveien og Svartdalsstunnelen er utsatt for luftforurensning.

<sup>1</sup> Forskrift om begrensnng av forurensning. Fastsatt av Miljøverndepartementet 01.06.2004 med virkning fra 01.07.2004.



Helse- og  
velferdsetaten

Besøksadresse  
Steinergata 1D

Postadresse  
Postboks 30 Sentrum  
0101 OSLO

Telefon: 02 180  
Telefaks: 23 48 30 99  
Org.nr. 996 597 093

Hovedkilden til forurensningen i området er trafikken. Det er derfor hensiktsmessig å begrense trafikken gjennom innskrenking av parkeringsplasser til de ansatte til ett minimum. Kollektivtransport bør benyttes i størst mulig grad. Bygningsmassen bør benytte miljøvennlige energiløsninger til oppvarming (ikke ved). Det bør også installeres partikkelfilter (jft. TEK § 8-32.1) for å sikre tilfredsstillende innemiljø i bygg.

Med hilsen

Torkill Nordahl-Olsen  
avdelingsdirektør

Kjell Sandaas  
seksjonsleder

Kopi: Bydel Østensjø



Oslo kommune  
Vann- og avløpsetaten

Plan- og bygningsetaten  
Postboks 364, Sentrum  
0102 OSLO

Dato: ref: 07/06485-2  
(Ett Oppdr. ved hovedsak)

Vår ref (saksnr): 07/06485-2  
Saksbehandler: Ellen Dahl, 23 43 72 12

Dato: 06.12.2007  
Aktivkode: 512.1

**GNR 148 ENR 442 - RYENSTUBBEN 2 - INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE OG  
PROSFAVKLARING**

Som det fremgår av vedlagt kartutsnitt, ligger det hovedledninger over eiendommen Ryenstubben 2. Dersom grense for bebyggelse sette tilsvarende eksisterende grenser, vil tiltak ikke komme i konflikt med hovedledninger. Det er grav om at bygg skal plasseres min. 2m fra hovedledningsstråser.

Videre må det påregnes at overvann skal håndteres lokalt. Dette bør fremgå av reguleringsbestemmelsene.

Med hilsen

*Jan Aksøy*  
Jan Aksøy  
Leider prosjektering  
Produksjonsavdelingen

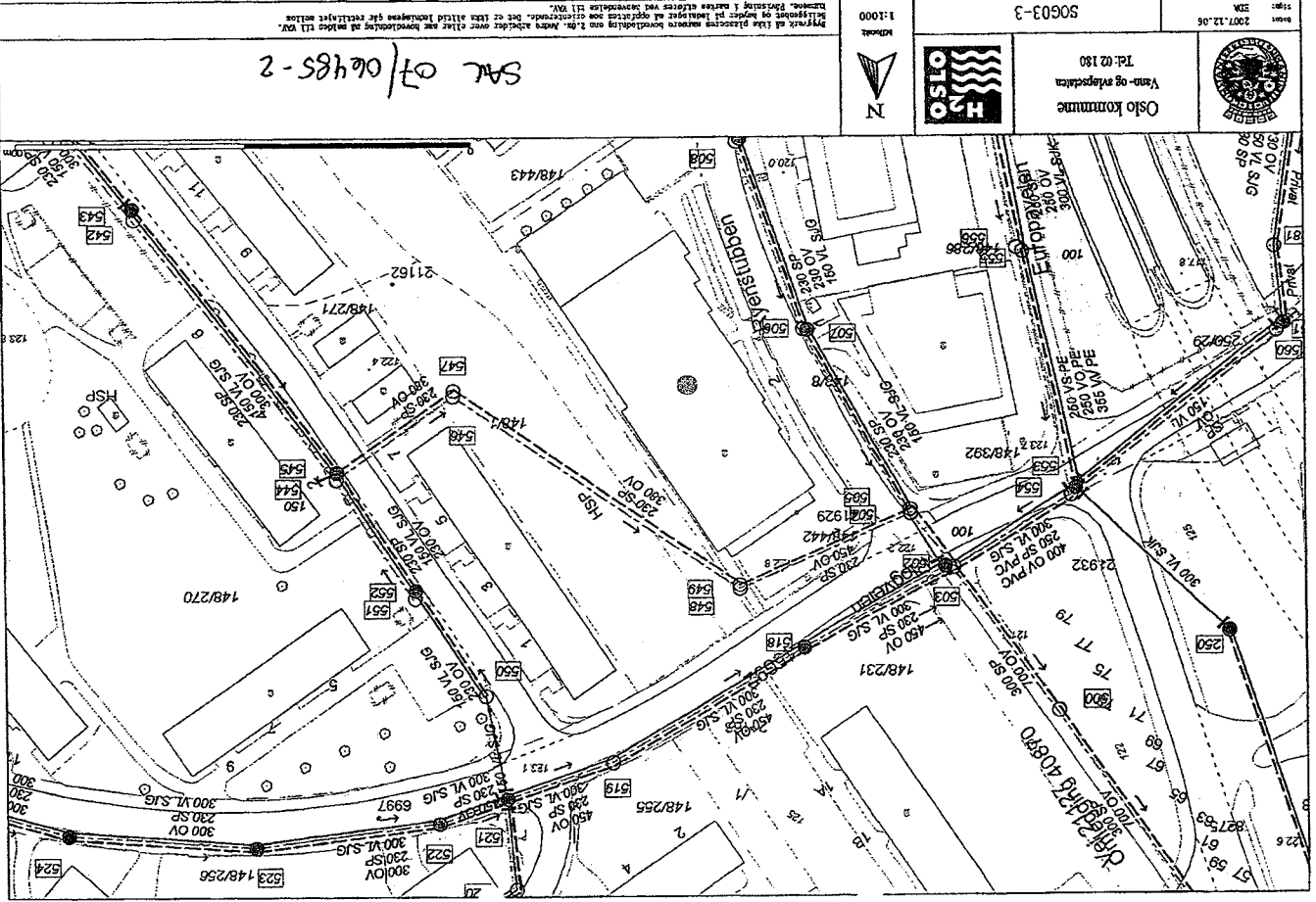
*Ellen Dahl*  
Ellen Dahl  
Overingeniør

Vann- og avløpsetaten

Postadresse: Postboks 1704, Soteneberg  
0200 Oslo  
Hovedkontor: Hensås gate 5  
Telefon: 02 180  
Telefax: 23 43 70 80  
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no  
Internett: www.vav.oslo.kommune.no  
Bankfor: 6045 05 20643  
Org nr: 971 185 589 MVA



3



Oslo kommune  
Vann- og avløpsetaten  
Tel: 02 180

50603-3

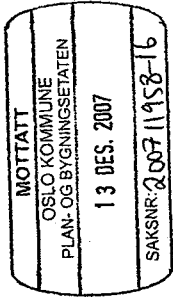
1:1000

2007.12.06



Oslo kommune  
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Plan- og bygningsetaten  
Postboks 364 Sentrum  
0102 OSLO



Date: 12 DES 2007

Deres ref.: 200711958  
Vår ref. (saksnr.): 07/15-312  
løpnr.: 15845/07  
(oppgis ved alle henw.)  
Saksbeh.: Mette Svensen,  
95758758

Arkvkode: 237 0047

SVAR - RYENSTUBBEN 2, GNR. 148, BNR. 442  
INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Eiendoms og -byfornyelsesetaten uttaler seg til planinitiativet som kommunens grunneierrepresentant for bykassas eiendommer.

Forsliggende eiendom 148/442 ble solgt fra Oslo kommune til Den kristelige Menighet i 1987. I skjøtet og kjøpekontrakten står det at "tomten skal av kjøper ryntes til oppførelse av kirke og forsamlingshus og må kun brukes i overensstemmelse med dette formål". Videre står det: "En eventuell endring i anvendelsen av tomten med tilhørende bebyggelse som strider mot OK's forutsetninger for salget, skal forelegges OK før avtale inngås med tredjemann", "OK kan nekte å samtykke i en endring der det er saktlig begrunnet." "Er det foretatt en endring i strid med OK's forutsetning for salget, eller finner OK ikke å kunne samtykke i endringen, kan kommunen innløse eiendommen."

Ut fra kontraktens forutsetninger, ber om at forslagsstiller oversender en nærmere redegjørelse om bakgrunnen for ønske om omregulering til oss innen 3 uker.

Vi opplever jevnlig å få henvendelser fra trossamfunn som er på leting etter tomter til ulike religiøse formål. OK vil derfor vurdere å innløse eiendommen til fordel for andre trossamfunn dersom man går videre med sak om omregulering.

Med hilsen

Eterseksjonen

Thomas Mathiesen

seksjonsleder



Eiendoms og Byfornyelsesetaten

Boksadresse: Heralds gate 5  
Postadresse: Pb 4733 Sofienberg  
0506 OSLO

Fakturaadresse: Eiendoms- og byfornyelsesetaten  
Oslo kommune, Fakturasentral  
Pb 6332 Elsterstad  
0606 OSLO

Telefon: 02 180  
Tilbak: 23 48 32 99  
E-post: postmottak@by.oslo.kommune.no  
www.city.oslo.kommune.no

(EIEIENDOM A07020932.BRA)

5



Oslo kommune  
Samferdselsetaten

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

Deres ref.: 200711958-3  
Vår ref. (saksnr.): 200704191-2  
Saksbeh.: Astrid Adnanes, 23 49 30 92

Date: 05.12.2007

Arkvkode: 512.1

RYENSTUBBEN 2, RYEN. INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Samferdselsetaten viser til planinitiativ med saksnr. 200711958 og har følgende foreløpige kommentarer som det må tas hensyn til i det videre planarbeidet:

- Ved en omregulering som medfører en betydelig økning av utnytingen på eiendommen, må det utføres en trafikkanalyse for å få kartlagt hvilken betydning den foreslåtte utnytingen vil få i forhold til trafikkavviklingen og trafikksikkerheten på det offentlige veinettet. En må belyse dagens situasjon, fremtidige arealbruk og trafikkforhold.
- Kjøreadkomst til eiendommen bør samles i en felles avkjørsel.
- 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 avkjørsel skal være gjennomgående med nedsenket kanstein. Bredden for avkjørsler skal maks være 4,0 meter ut fra en trafikkikkerhetsmessig vurdering. Dersom det i tilknytning til planlagt næringsvirksomhet må forventes trafikk med store kjøreløyer må aktuelle veibredde ved avkjørsel vurderes nærmere.
- Deler av offentlig vei forbi planområdet er ikke opparbeidet i henhold til gjeldende regulering. Ved gjennomføring av tiltak kan det bli stilt krav om veipararbeidelse til og langs eiendommen i henhold til plan- og bygningsovens § 67.
- Parkering skal være i henhold til den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering.
- Ut fra hva Samferdselsetaten kan se legger planinitiativet til grunn at nåværende regulerte byggegrense på eiendommen opprettholdes. Dersom denne likevel foreslås endret gjør vi oppmerksom på at byggegrensen mellom offentlig vei og bebyggelse i henhold til veiloovens § 29 bør være minimum 1,50 meter fra senterlinjen regulert vei. Der byggegrense fastsettes i reguleringsplan kan vi akseptere at det dispenseres fra veilooven med inntil 6,0 – 8,0 meter fra kant regulert samlevei.



Samferdselsetaten

Postadresse: Postboks 6703 Elsterstad  
0609 OSLO

Telefon: 02 180  
Tilbak: 23 49 30 09  
E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no  
Internett: http://www.sam.oslo.kommune.no

Boksno: 6004 06 55145  
Org.nr: NO 976 002 035



6

Journalpost: 200711958/10

-----  
Fra: Natalia Kopsov  
E-Post: natalia.kopsov@et.oslo.kommune.no  
Dato: Mon, 3 Dec 2007 08:41:45 +0100 (MET)  
Til: postmottak@be.oslo.kommune.no

Emne: SAK 200711958 SAKRYENSTUBBEEN 2, RYEN

Med vennlig hilsen

Dato: 03.12.2007  
Deres ref: Vår ref (saksnr): Saksbeh:

Anders Arild  
seksjonssjef

Astrid Ádnanes  
overingeniør

Arkivkode: 200711958 200716263-2 Natalia Kopsov+ 4723482043 512.1

RYENSTUBBEEN 2, RYEN - INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE OG  
PROSESSAVKLARING

Trafikketaten har følgende bemerkninger:

Tiltaket må ikke medføre til vesentlig økt parkering langs gategrunn.  
Parkeringsdekning må være i samsvar med den til enhver tid gjeldende  
parkeringsnorm for Oslo kommune (i tillegg min 3% av  
parkeringsplassene  
tilrettelegges for forflytningshemmede).  
Adkomstmuligheter i området må sikres.

Med hilsen

Natalia Kopsov  
avdelingsingeniør

- 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. Videre må kravet til luftforurensing være i henhold til de til en hver tid gjeldende nasjonale mål for luftkvalitet.

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

7

Journalpost: 200711958/9

Fra: Ingvild Steiro  
E-Post: ingvild.steiro@fri.oslo.kommune.no  
Dato: Thu, 29 Nov 2007 12:18:17 +0100 (MET)  
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Bemerkning til planinitiativ, saknr 200711958

Bemerkning til planinitiativ, saknr 200711958

Friluftsetaten har følgende bemerkning:  
FRI ber om at videre planarbeid belyser/vurderer hvordan  
planen/tiltaket vil påvirke friområdet og turveien øst for  
planområdet.

FRI gjør oppmerksom på at det renner et historisk bekkeløp gjennom  
eiendommen. Friluftsetaten anbefaler at det vurderes gjenåpning av  
bekk  
i tilknytning til tiltaket.

8

Journalpost: 200711958/8

Fra: Bengt Lifoss  
E-Post: bengt.lifoss@bya.oslo.kommune.no  
Dato: Tue, 27 Nov 2007 15:00:24 +0100 (MET)  
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Sak.200711958

Plan- og bygningsetaten

Sak.200711958  
GNR 148 BNR 442 RYENSTUBBEN 2 - FORHÅNDSUTTALELSE TIL  
PROSESSAVKLARING

Vi viser til invitasjon til samråd, område og prosessavklaring datert  
23.11.2007.

Nyere tids forhold  
Byantikvaren har ikke påvist nyere tids kulturminneinteresser  
innenfor  
det aktuelle planområdet.

Byantikvaren har ingen merknad til forslag om endret reguleringsplan.

Arkeologiske forhold  
De topografiske forholdene ved planområdet tilsier ikke et stort  
potensial for funn av automatisk fredete kulturminner, og planområdet  
egner seg ikke for arkeologisk registrering. Byantikvaren krever ikke  
en arkeologisk registrering i medhold av lov om kulturminner av 9.  
juni  
1978 nr 50 § 9 ?undersøkelsesplikten.

Med hilsen

Silje Evjenth  
Bentsen  
Bengt Lifoss  
arkeolog  
antikvar

9

Vår sakshandler  
 Oslo Kommune  
 Plan og bygningsstaten  
 Avdeling for områdeutvikling

Vår referanse  
 H 6905  
 Dens referanse  
 Ryenstubbene 2 sak nr.  
 200711958-3

Vår dato  
 2007-11-27  
 Dens dato  
 2007-11-23

Vår e-post: firmapost@hafslund.no

Til  
 Oslo Kommune  
 Plan og bygningsstaten  
 Avdeling for områdeutvikling

Kopi til

### Uttalelse fra Hafslund Nett til forslag til reguleringsplan for Ryenstubbene 2 sak nr. 200711958-3.

Det vises til Deres oversendelse av 2007-11-23

#### Situasjon

Hafslund Nett har linje-/kabelanlegg det aktuelle reguleringsområdet som vist på vedlagt kartskisse (tred farge angir høyspenningsanlegg, grønn farge angir lavspenningsanlegg, blå farge angir veilysnnett. Generelt, lys blå angir signalanlegg og lys grønn angir optisk nett). Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

For det vedlagte kartsmillet gjelder følgende:

- Dokumentasjonen gjelder kun som underlag for forespurt reguleringsplan.
- 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. Forespørsel vedrørende kabelpåvisning for graving rettes til Bravida Geomatikk tlf. 09146.
- Gi snarlig tilbakemelding dersom dokumentasjonen viser seg å inneholde feil.

Avstand og andre forhold til eksisterende anlegg.

#### Generelt

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst tilhørende Hafslund Netts anlegg på området. Likeledes må det ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører reduserte høyde opp til luftledningsanlegg.

#### Distributionsnett 47kV spennning

Høyspenningslinjen 47 kV har et byggeforbudsbelte på 10,0 meter til nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg etc.) fra hver side fra masterekkens senterlinje, totalt 20,0 meter (jmf. gjeldende forskrifter for elektriske forsyningsanlegg FEF § 6.4 (6 meter fra ytterste leder). Ingen bebyggelse kan tillates innenfor definert byggeforbudssonen. Statens strålevern anbefaler videre at det ved nye tiltak enkelte tilfeller benyttes større avstand til nærmeste bygning en byggeforbudsbeltet. Dersom det tillates tiltak innenfor de anbefalte avstandene, er dette ikke Nettselskapets ansvar.

Avstand fra netstasjon (transformator kiosk) til nærmeste bygningsdel er minimum 5 m.

Postadresse Hafslund Nett AS N-0327 OSLO	Elevaktsenter Drammensvei. 14, Steyvn N-0327 OSLO	Internettside Hafslund.no firmapost@hafslund.no	Telefon 22 43 33 00 22 43 33 00 22 43 33 00	Bankkonto 7038 00 22407 Nettselskapet NO 980 188 698 8174
--	---	---	--	--

Vår sakshandler  
 Oslo Kommune  
 Plan og bygningsstaten  
 Avdeling for områdeutvikling

Vår referanse  
 H 6905  
 Dens referanse  
 Ryenstubbene 2 sak nr.  
 200711958-3

Vår dato  
 2007-11-27  
 Dens dato  
 2007-11-23

Vår e-post: firmapost@hafslund.no

### Støy fra netstasjon

Dersom det er plassert en eksisterende netstasjon på reguleringsområdet (se vedlagt kartskisse) kan denne medføre noe støy. Eventuelle ulemper og vermetiltak for planlagt bebyggelse i denne forbindelse er ikke Nettselskapets ansvar.

### Kostnader ved omlegging av nett

Bebyggelse eller andre tiltak som ev. kommer i konflikt med, eller innenfor ovennevnte minimums-avstander til eksisterende lav- eller høyspenningsanlegg (se vedlagt kartskisse) må ev legges om/flyttes. Dersom bestående anleggsdeler på utbygningsområdet ønskes omlagt til annen trase, kan dette gjøres på bestilling og etter nærmere avtale. Bestiller må dekke alle kostnader i forbindelse med en slik eventuell omlegging. Omlegging forutsetter i alle tilfeller at Nettselskapet varsles på et tidlig tidspunkt samt at det gis rettigheter til fremføring av nettanleggene i ny trasé. Rettigheter til fremføring av nettanleggene foretas etter de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter.

### Kapasitet på eksisterende strømnett

For etablering av strømforsyning til nye anlegg må det tas tidlig kontakt med Hafslund Nett slik at nødvendige tiltak kan igangsettes. Det presiseres at det på nåværende tidspunkt ikke er tatt stilling til hvilke tiltak som må iverksettes eller om det er kapasitet i eksisterende nett. Dette gjøres når et konkret effektkrav er meldt inn til Hafslund Nett. Effektkravets størrelse vil være avgjørende for om effekt kan hentes fra eksisterende nett eller om det er behov for avsettelse av plass/areal til ny netstasjon eller nye lednings-/kabelanlegg.

### Nye strømforsyningsanlegg

#### Generelt

Alle nye, eller endring av eksisterende, elektriske forsyningsanlegg skal bygges iht. Hafslund Netts spesifikasjoner. Hafslund Nett bestemmer plassering/sted for utbyggers tilknytningspunkt for strømforsyningen.

#### Nettstasjonen

Dersom det er behov for ny/nye netstasjoner ifm. tiltaket vil størrelse på ev. netstasjon(er) og transformator(er) dimensjoneres etter utbyggers dokumenterbare behov. Om ev. netstasjon(er) 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 effektkrav større enn 800 kW ref. spenning 400V og 500 kW ref. spenning 230V, skal netstasjonen som hovedregel plasseres i bygget med hovedtavle ved siden av. Det tas forbehold om mulig endringer i byggkrav på det tidspunkt strømtilknytningen bestemmes av Hafslund Nett.

Dersom ny netstasjon etableres som en frittstående netstasjon er nødvendig areal normalt 10m<sup>2</sup>. Arealets lengste side skal ikke være mindre enn 4m. Netstasjonen skal ikke plasseres mindre enn 5m fra nærmeste bygning og skal ha kjøreadkomst.

Etablering av netstasjoner forutsetter at Nettselskapet gis permanente rettigheter til etablering, drift og vedlikehold av netstasjonen, på de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter. Rettighetene skal kunne tinglyses på den/de aktuelle grunnendommen/-er.

### Lednings- og kabelanlegg

Vår sakshendelse  
Vår referanse  
H 6905  
Deres referanse  
Ryensløkkan 2 sak nr.  
200711958-3

Vår dato  
2007-11-27  
Deres dato  
2007-11-23

Vår e-post: firmapost@hafslund.no

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

Vår dato  
Deres dato

Vår referanse  
Deres referanse

For strømforsyning av ny bebyggelse i området, må det etableres nytt strømforsyningsnett. En forutsetning for etablering av strømforsyningsanlegg er at disse anleggene gis fullt rettsvern på den grunn der de etableres.

For høyspenningsluftledningsanlegg (større enn 1 KV) kan det bare etableres på arealer der det er mulig å erverve ekvivalente rettigheter til Hafslund Nett for plassering, bygging, drift og vedlikehold av anleggene. Rettighetene skal dokumenteres i egne overenskomster som tinglyses.

For kabelanlegg og lavspenningsledningsanlegg kreves fremføringsrett. Normalt blir veigrunn brukt til fremføring av strømmettet til de enkelte kunders bygg. Dersom Hafslund Nett ikke kan erverve rettigheter på veigrunn må det avsettes egne arealer, parallelt med veier, for fremføring av ledningsanlegg for strømforsyningen. Disse rettighetene skal ha fullt rettsvern.

#### Veibelysning Oslo.

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

#### Anleggsbidrag

Den eier de som utløser tiltaket i strømforsyningsnett, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må dekke kostnadene med tiltaket iht. kontrollforskriftens § 17-5 og iht. Nettselskaps gjeldende retningslinjer for praktiseringen av anleggsbidrag. Tiltak iverksettes ikke uten bestilling fra tilkshaver.

Med hilsen  
Hafslund Nett AS

Eidar Østbakken

Vedlegg: - Kartskisse med eksisterende forsyningsnett, Hafslund Nett  
- Veibelysning

Til  
Utbyggere av vei- og boligområder  
Oslo kommune.

### 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 veinormater og retningslinjer).

Hafslund skisserer rammebetingelser og krav til veibelysningsanlegg generelt.

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

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 fordelingsnett.

Før veilysanleggene tilkoples Hafslunds veibelysningsrett, 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 Sandveit  
senioringeniør  
sign

Vedlegg: Rutine for prosjektering og utbygging av veibelysning.

Postadresse Hafslund Nett AS N-0247 OSLO	Internet www.hafslund.no firmapost@hafslund.no	Telefon 22 43 38 00 Telefax 23 01 43 60	Bankkonto 7058 06 25407 Forenskeregisteret NO 980 489 698 NVA
Havelløkker Drammensvei 144, Skøyen N-0217 Oslo			



10

Journalpost: 200711958/6

Fra: Hilde Johanne Mangerud  
E-Post: hilde.mangerud@gf. oslo.kommune.no  
Dato: Fri, 23 Nov 2007 10:37:39 +0100 (MET)  
Til: postmottak@be.oslo.kommune.no

Emne: Re: 200711958/3 - Invitasjon til samråd - Ryenstubben 2

Svar på initiativ 200711958/3:

Ingen kjente forhold som er av betydning for initiativ i dette området.

MVH

Hilde J. Mangerud, landskapsarkitekt  
Gravferdsetaten  
Oslo kommune

11

Journalpost: 200711958/12

Fra: selvi Halck  
E-Post: solvi.halck@ubf.oslo.kommune.no  
Dato: Wed, 5 Dec 2007 12:37:50 +0100  
Til: postmottak@be.oslo.kommune.no, postmottak@ubf.oslo.kommune.no

Emne: PBS's saksnr 200711958, UBF's saksnr 07/689 - Ryenstubben 2, Ryen - samråd

Undervisningsbygg ser ingen kjente forhold pr. dags dato som har betydning for planinitiativ i dette området, Ryenstubben 2.

Med vennlig hilsen  
UNDERVISNINGSBYGG  
Selvi Halck  
prosjektsekretær  
Tlf +47 90954278

12

Saksnr: 200711958-3;

Saksnr: 200711958-3;  
Ryenstubbene 2 - invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring

AS Oslo Sporveier kjenner ingen forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Anne Cathrine Bakke

-----  
Anne Cathrine Bakke  
Planavdelingen, AS Oslo Sporveier  
Pb 2857 Teien, N-0608 Oslo  
Besøksadresse: Dronningens gate 40  
Telefon: 22 08 49 14  
E-post: [annecathrine.bakke@sporveien.no](mailto:annecathrine.bakke@sporveien.no)  
-----

1

Vedlegg 3



Oslo kommune  
Bydel Østernsjo  
Bydelsadministrasjonen

- 1. Bydel Østernsjo
- 2. Helse og velferdsetaten
- 3. Vann og avløpssetaten
- 4. Etendoms- og byfornyelsesetaten
- 5. Samferdselssetaten
- 6. Trafikketaten
- 7. Byantikvaren
- 8. Omsorgsbygg
- 9. Fylkesmannen i Oslo og Akershus
- 10. Norges Handikapforbund
- 11. Hafsland Nettmavn

Eriksen og Marlow as  
Postboks 920 Sentrum  
0104 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200700852-6

Saksbehr: Therese Kloumann Lundstedt, 23 43 83 89,  
therese.k.lundstedt@bos.oslo.kommune.no 512

Dato: 19.06.2008

Aktivkode:

**VEDR. VARSLING OG FORESPØRSEL OM FORHÅNDSUTTALELSE,  
RYENSTUBBEN 2**

Bydelsutvalget i Bydel Østernsjo har i møte 16.06.2008, i sak 115/08 "Varsling og forespørsel om forhåndsuttalelse, igangsettning av planarbeid, Ryenstubbene 2", fattet følgende vedtak:

"Planrådet er usatt for trafikkstøy- og lokal luftforurensning fra E-6, og er ikke egnet for støyfsomme bruksformål.  
Selv om lokalene med fasade mot E-6 ikke skal romme støyfsomme bruksformål, kreves det en støyfaglig utredning for å sikre at kravene til innendørs støynivå (NS 8175 klasse C) ikke overskrides dersom lokalene er av en type der teknisk forskrift setter grenser for innendørs støynivå (f.eks. møterom eller kontorer)."

Dette til orientering.

Med hilsen

Tove Stien  
bydelsdirektor

Therese Kloumann Lundstedt  
BU-sekretær

Vedlegg: Saksfremlegg i BU-sak 115/08  
Vedtatt i BU-sak 115/08



Bydel Østernsjo  
Bydelsadministrasjonen

Postadresse:  
Postboks 137, Mangelend  
Ryenskvingen 1  
0612 Oslo

Telefon: 02 180  
Telefax: 23 43 83 01

Bankinfo: 60810612087  
Org. nr.: 974778897





Oslo kommune  
Bydel Østensjø  
Bydelsadministrasjonen

### Saksframlegg

Arkivsak: 200700852  
Arkivkode: 512  
Saksbeh: Eigil Lunden

Saksgang  
Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite  
Bydelsutvalget  
Møtedato  
09.06.2008  
16.06.2008

### VARSLING OG FORESPØRSEL OM FORHÅNDSUTTALELSE, I GANGSETTING AV PLANARBEID, RYENSTUBBEN 2

#### Bakgrunn:

Det vises til oversendelse av varslings- og forespørsel om forhåndsuttalelse i forbindelse med inngangsetting av planarbeid på Ryenstubbene 2, gnr. 148, bnr. 442.

#### Saksframstilling:

Planområdet med planen er å omregulere eiendommen fra byggeområde for allmennyttig formål (forsamlingslokale, kirke) til byggeområde for kontor og forretning.

#### Administrasjonens vurderinger:

Planområdet er utsatt for trafikkstøy- og lokal luftforurensning fra E-6, og er ikke egnet for støyfølsomme bruksformål.  
Selv om lokalene med fasade mot E-6 ikke skal romme støyfølsomme bruksformål, kreves det en støyfaglig utredning for å sikre at kravene til innendørs støynivå (NS 8175 klasse C) ikke overskrides dersom lokalene er av en type der teknisk forskrift setter grenser for innendørs støynivå (f.eks. møterom eller kontorer).

#### Bydelsdirektorens forslag til vedtak:

Planområdet er utsatt for trafikkstøy- og lokal luftforurensning fra E-6, og er ikke egnet for støyfølsomme bruksformål.  
Selv om lokalene med fasade mot E-6 ikke skal romme støyfølsomme bruksformål, kreves det en støyfaglig utredning for å sikre at kravene til innendørs støynivå (NS 8175 klasse C) ikke overskrides dersom lokalene er av en type der teknisk forskrift setter grenser for innendørs støynivå (f.eks. møterom eller kontorer).

Tove Sinen /s  
bydelsdirektor

Kari Bjorneboe /s  
bydelsoverlege



Oslo kommune  
Bydel Østensjø  
Bydelsadministrasjonen

### Vedtak

Arkivsak: 200700852  
Arkivkode: 512  
Saksbeh: Eigil Lunden

Saksgang  
Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite  
Bydelsutvalget  
Møtedato  
09.06.08  
16.06.08  
Sak nr.  
45/08  
115/08

### VARSLING OG FORESPØRSEL OM FORHÅNDSUTTALELSE, I GANGSETTING AV PLANARBEID, RYENSTUBBEN 2

#### Bydelsdirektorens forslag til vedtak:

Planområdet er utsatt for trafikkstøy- og lokal luftforurensning fra E-6, og er ikke egnet for støyfølsomme bruksformål.

Selv om lokalene med fasade mot E-6 ikke skal romme støyfølsomme bruksformål, kreves det en støyfaglig utredning for å sikre at kravene til innendørs støynivå (NS 8175 klasse C) ikke overskrides dersom lokalene er av en type der teknisk forskrift setter grenser for innendørs støynivå (f.eks. møterom eller kontorer).

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

#### Bydelsdirektorens forslag til vedtak:

Planområdet er utsatt for trafikkstøy- og lokal luftforurensning fra E-6, og er ikke egnet for støyfølsomme bruksformål.

Selv om lokalene med fasade mot E-6 ikke skal romme støyfølsomme bruksformål, kreves det en støyfaglig utredning for å sikre at kravene til innendørs støynivå (NS 8175 klasse C) ikke overskrides dersom lokalene er av en type der teknisk forskrift setter grenser for innendørs støynivå (f.eks. møterom eller kontorer).

#### Votering

Det ble votert over bydelsdirektorens forslag til vedtak.

Votering enstemmig.

#### Vedtak

Planområdet er utsatt for trafikkstøy- og lokal luftforurensning fra E-6, og er ikke egnet for støyfølsomme bruksformål.



Oslo kommune  
**Helse- og velferdsetaten**

Selv om lokalene med fasade mot E-6 ikke skal romme støyfølsomme bruksformål, kreves det en støyfaglig utredning for å sikre at kravene til innendørs støynivå (NS 8175 klasse C) ikke overskrides dersom lokalene er av en type der teknisk forskrift setter grenser for innendørs støynivå (f.eks. motorrom eller kontorer).

RETT UTSKRIFT: 20.06.2008

*Therese Kloumann*  
Therese Kloumann Lundstedt

BU-sekretær

Eriksen & Marlow AS  
Arkitekt MNAL  
Postboks 920 Sentrum  
0104 OSLO

Date: 29. mai 2008  
Arkivkode: 269 1

Deres ref: EM/LJ      Vår ref: 200702435      Saksansv.: Erling Rønnestad  
Saksbehandler hftk/vahlet: Christine Oppgaard 23 48 31 16  
Saksbehandler forenset/grunn: Gunning Engen 23 48 31 22  
Saksbehandler støy og inneklime: Erling Rønnestad 23 48 31 07

**IGANGSATT PLANARBEID RYENSTUBBEN 2, GNR 148 BNR 442**  
**FORHÅNDSUTTALELSE**

Helse- og velferdsetaten viser til brev datert 13. mai 2007.

I følge lov om helsejenseten i kommunenes § 1-4, skal helsejenseten "medvirke til at helsemessige hensyn blir ivarettatt i andre offentlige organer hvis virksomhet har betydning for helsejensetens 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**

Det er ingen kjente støyforhold som har betydning for planinitiativet.

**Luftkvalitet**

Planområdet er utsatt for luftforurensning fra veinettet i området. For å sikre et godt innemiljø bør det derfor installeres partikkelfilter (jfr. TEK § 8-32.1).

Området har god kollektivdeknning. Ved beregning av antall parkeringsplasser for arbeidsreisende bør laveste norm legges til grunn.

**Forurensset grunn**

Det vises til bemerkninger om forurensset grunn i samrådsinnspill datert 4. desember 2007.

Med hilsen

*Terese Kloumann*  
Terese Kloumann  
avdelingsdirektør

*Tore Sandaa*  
Tore Sandaa  
seksjonsleder

Kopi: Bydel Østensjø



Helse- og velferdsetaten

Besøksadresse  
Stenestegata 1D

Postadresse  
Postboks 30 Sentrum  
0101 OSLO

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



Oslo kommune  
Vann- og avløpsetaten

Eriksen & Marlow Arkitekter AS  
Rådhusgaten 30 A, PB 920 Sentrum  
0104 OSLO

Deres ref: 07/06/185-4  
Var ref (sakstid): 07/06/185-4  
Saksbehandler: M. Kristensen  
Eier: Opplysningsvesenetsvesen

Date: 18.06.2008  
Arkivkode: §12.1

**GNR 148 BNR 442 - RYENSTUBBEN 2 - VÅRSLING OG FORESPØRSEL I FORBINDELSE MED ICANGSETTING AV PLANARBEID**

Vann og avløpsetaten (VAV) har liggende hovedledninger over eiendommen. I henhold til grensen for bebyggelse som er vist på planene, vil våre hovedledninger ikke bli berørt.

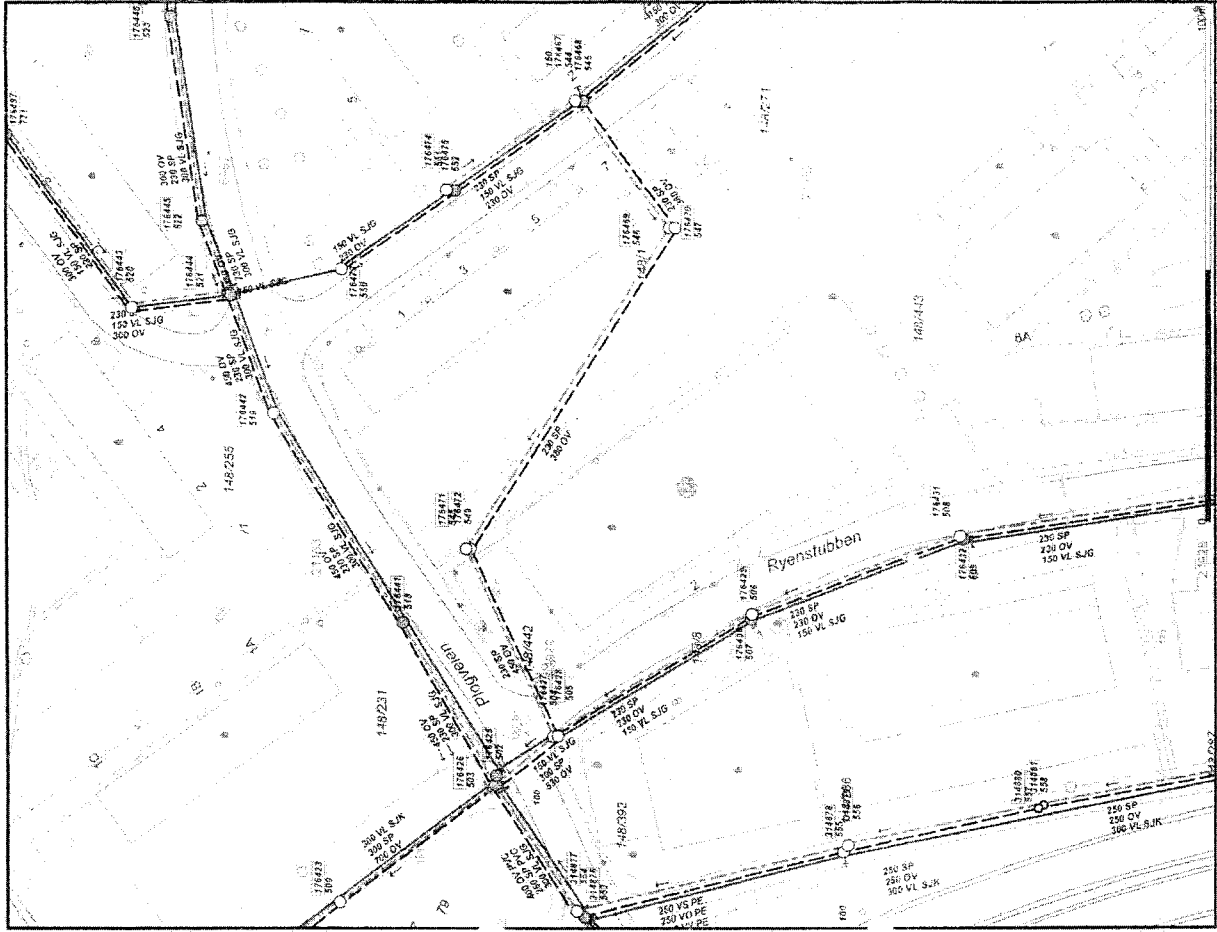
VAV viser til Plan- og bygningsloven § 70 som sier at konstruksjoner ikke kan plasseres nærmere enn 2 m fra offentlige hovedledninger.



Med hilsen

*Jan Aksoy*  
Jan Aksoy  
Leder Prosjekttering  
Produksjonsavdelingen

*Morten Kristensen*  
Morten Kristensen  
Overingeniør

Vedlegg: kartskisse

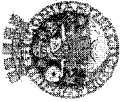


 Oslo kommune Vann- og avløpsetaten Tel: 02 180		32-1-513-133-55
 2008-06-18 BKK		32-1-513-133-55
Vedlegg: 50 kartskisser, 500 BNR-kartskisser.		

Vann- og avløpsetaten  
 Postadresse: Postboks 4704 Sofienberg  
 0506 Oslo  
 Besøksadresse: Huselefs gate 5  
 Telefon: 02 180  
 Telefaks: 23 43 70 80  
 E-post: postromtak@vav.oslo.kommune.no  
 Internett: www.vav.oslo.kommune.no



4



Oslo kommune  
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Eriksen & Marlow A/S Arkitekter mmal  
Postboks 920 Sentrum

0104 OSLO

Dato: 20 MAI 2008

Deres ref.:  
Vår ref. (saksnr.): 08/13-143  
Oppsett: 6530-08  
(oppgis ved alle brev)

Saksbeht.:  
Allan Bøe, 930 09 205

Arkivkode:  
512

SVAR - VARSLING OG FORESPØRSEL OM FORHÅNDSUTTALELSE I F. M.  
IGANGSETTING AV PLANARBEID - RYENSTUBBEN 2 GNR. 148 BNR. 442

Det vises til Deres brev av 13.05.2008 med anmodning om forhåndsuttalelse i forbindelse med igangsetting av planarbeid for eiendommen Ryenstubbene 2, gnr 148 bnr 442.

Vedlagt følger til orientering kopi av vårt brev av 30.04.2008 til Deres oppdragsgiver og eier av eiendommen gnr 148 bnr 442, Den Kristelige Menighet Oslo & Follum.

Med hilsen  
Eierseksjonen

Thomas Marthinsen  
Seksjonsleder

Allan Bøe  
Seniorrådgiver - jurist



Eiendoms- og  
byfornyelsesetaten

Besøksadresse:  
Rådhusgata 5  
Postadresse:  
PB 4533 Solliberg  
0506 OSLO

Faksimiladresse:  
Eiendoms- og byfornyelsesetaten  
Oslo Kommune, Faksimilentral  
PB 6532 Etterstad  
0666 OSLO

Telefon: 02 880  
Telefax: 02 48 19 99  
E-post: post@oslo.kommune.no  
www.oslo.kommune.no

(Eiendoms- og byfornyelsesetaten)



Oslo kommune  
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Den Kristelige Menighet Oslo & Follo  
v/Bernt A. Larsen  
Postboks 57  
1407 VINTERBRO

Dato: 30 APR 2008

Deres ref.:  
Vår ref. (saksnr.): 08/338-5  
Oppsett: 5315-08  
(oppgis ved alle brev)

Saksbeht.:  
Allan Bøe, 930 09 205

Arkivkode:  
148 0442

RYENSTUBBEN 2 - GNR. 148, BNR. 442 - SPØRSMÅL OM TINGLYST RETTIG-  
HET FOR OSLO KOMMUNE - INNLOSNING

Det vises til planinitiativ fra Eriksen & Marlow Arkitekter MNAL av 23.10.2007. Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBYs) merknader i brev av 12.12.2007. Deres brev av 19.02.2008 og senere samtaler pr telefon.

Det bekräftes med dette at Oslo kommune v/EBY - i egenskap av selger og kontraktspart da gnr 148 bnr 442 ble solgt til Dem i 1986 - ikke finner grunnlag til å fremme innvendinger mot den endrede bruk av eiendommen som foreslås i ovennevnte planinitiativ. Folgelig vil EBY heller ikke benytte seg av kjøpekontraktens bestemmelser om innløsning i dette tilfellet.

Med hilsen  
Eierseksjonen

Thomas Marthinsen  
Seksjonsleder

Allan Bøe  
Seniorrådgiver - jurist



Eiendoms- og  
byfornyelsesetaten

Besøksadresse:  
Rådhusgata 5  
Postadresse:  
PB 4533 Solliberg  
0506 OSLO

Faksimiladresse:  
Eiendoms- og byfornyelsesetaten  
Oslo Kommune, Faksimilentral  
PB 6532 Etterstad  
0666 OSLO

Telefon: 02 880  
Telefax: 02 48 19 99  
E-post: post@oslo.kommune.no  
www.oslo.kommune.no

(Eiendoms- og byfornyelsesetaten)



Oslo kommune  
Samferdselsetaten

Eriksen & Marlow AS Arkitekter  
Pb 920 Sentrum  
0104 OSLO

Deres ref.:  
Vår ref. (saksnr.):  
200801338-5

Saksbeh.:  
Astrid Adnanes, 23 49 30 92

Dato: 05.06.2008

Arkivkode:  
512.1

**VARSLING OG FORESPØRSEL OM FORHÅNDSUTTALELSE I FORBINDELSE  
MED I GANGSETTING AV PLANARBEID PÅ EIENDOMMEN RYENSTUBBEN 2  
GNR 148 BNR 442**

Det vises til varsel om ovennevnte.

Samferdselsetaten viser til etatens uttalelse ved planinitiativ for saken, se vedlagte brev.

Med vennlig hilsen

  
Anders Arild  
seksjonssjef

  
Astrid Adnanes  
overingeniør

**Vedlegg:** Samferdselsetatens uttalelse ved sanråd, brev datert 03.12.2007



Samferdselsetaten

Besøksadresse:  
Eiendommen  
Postboks 6703 Etterstad  
0669 OSLO

Telefon: 02 180  
Telefax: 23 49 30 09  
E-post: postmottak@samferdselsetaten.no  
Internett: <http://www.oslo.kommune.no>

Besøksnavn: 6904 06 55043  
Organis: 0759 002 025

5

6

Eriksen Marlow Ark. AS

Fra: Natalia Kopsov [natalia.kopsov@et.oslo.kommune.no]  
Sendt: 19. mai 2008 09:25  
Til: firmapost@eriksen-marlow.no  
Emne: SAK 200711958 ref. EM/LI I GANGSETTING AV PLANARBEID I RYENSTUBBEN 2, GNR. 148, BNR. 442

Deres ref.:  
Vår ref. (saksnr.):  
14.05.2008  
Saksbeh.:

Arkivkode:  
200711958  
512.1  
200712263-4  
NRNR: 4723482043

VARSLING OM FORESPØRSEL OM FORHÅNDSUTTALELSE I FORBINDELSE MED  
I GANGSETTING AV PLANARBEID I RYENSTUBBEN 2, GNR. 148, BNR. 442

Trafikkseteren har tidligere bemerket:

At det ikke er noen planlagt eller foreslått eller søkt om å gjennomføre  
adkomsttiltaket i området på 412,88.

Parteringsarbeid og være i samvåkingsdøse til søker og videresende  
partier i saken for Oslo kommune og mhp. 5% av bakkearealplanene  
i tilknytning til forflytningsskiltene.

Med vennlig hilsen  
Natalia Kopsov  
avdelingsleder - plan



Oslo kommune  
Byantikvaren

Eriksen & Marlow A/S  
Per Strom  
Postboks 920 Sentrum  
0104 Oslo

Dees ref: 13.05.08  
Vår ref (saksnr): 071/899

Saksbeh:  
Bengt Ljøfoss,

Dato: 19.05.2008

Artikkelid:  
512148/442

**148/442 RYENSTUBBEN 2 FORHÅNDSUTTALELSE TIL VARSLET  
IGANGSETTING AV PLANARBEID**

Vi viser til brev av 13.05.2008 hvor det fremmes varsel om igangsatt regulering av eiendommen i Ryenstubbene 2.

Byantikvaren har i brev av 27.11.2008 gitt sin vurdering av ovennevnte planområde som var følgende:

*"Nyere tids forhold  
Byantikvaren har ikke påvist nyere tids kulturminner interesser innenfor det aktuelle planområdet.*

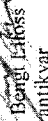
*Byantikvaren har ingen merknad til forslag om endret reguleringsplan.*

*Arkeologiske forhold  
De topografiske forholdene ved planområdet tilsier ikke et stort potensial for funn av autentisk fredete kulturminner, og planområdet egner seg ikke for arkeologisk registrering. Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering i medhold av lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9 - undersøkelsesplikten."*

Byantikvaren opprettholder sin tidligere vurdering.

Med hilsen

  
Brit Kyriakou  
antikvar

  
Bengt Ljøfoss  
antikvar



Byantikvaren

Postadresse: Postboks 2794 - Grønnetorv  
0505 Oslo  
Besøksadresse: Merdalsveien 3  
0178 Oslo  
Sentralbord: 02180  
Publikumservice: 23 46 02 95  
Telefaks: 23 46 02 51  
E-post: postnettak@by.oslo.kommune.no

**Eriksen & Marlow Ark. AS**

**Fra:** Jon Soland [jon.soland@oby.oslo.kommune.no]

**Sendt:** 9 juni 2008 16:33

**Til:** firmapost@eriksen-marlow.no

**Emne:** VS: Ryenstubbene 2 gbnr. 148/442

Det vises til nedensstående mail.

Etter en nærmere gjennomgang kan vi ikke se at vi har noen kommentar til det planlagte prosjektet, og vi har derfor ikke behov for å få oversendt det tegningsmateriellet som ble forspurt i mail nedenfor

Med vennlig hilsen  
Jon Soland  
Eiendomsansvarlig  
Omsorgsbygg Oslo KF

Telefon direkte: 93217488 Sentralbord: 23 48 80 00 Telefaks: 23 48 80 11  
e-post: jon.soland@oby.oslo.kommune.no  
Besøksadresse: Sommerrogaia 1 5 etg., inngang i bakgården  
Postadresse: Postboks 2773, Solli 0201 OSLO

**Fra:** Jon Soland  
**Sendt:** 4 juni 2008 20:58  
**Til:** firmapost@eriksen-marlow.no  
**Emne:** Ryenstubbene 2 gbnr. 148/442

Det vises til mottatt brev, sendt byråd for barn og utdanning, vedhørende oppstart av reguleringsplan for nevnte eiendom.

I brevet vises det til vedlagte tegninger. Disse har ikke kommet hit, og jeg ber om at disse oversendes undertegnede. Oversendelsen kan gjerne komme pr mail på denne adressen

For spørsmål er det bare å kontakte meg.

Med vennlig hilsen  
Jon Soland  
Eiendomsansvarlig  
Omsorgsbygg Oslo KF

Telefon direkte: 93217488 Sentralbord: 23 48 80 00 Telefaks: 23 48 80 11  
e-post: jon.soland@oby.oslo.kommune.no  
Besøksadresse: Sommerrogaia 1 5 etg., inngang i bakgården  
Postadresse: Postboks 2773, Solli 0201 OSLO

9



**FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS**  
Miljøvernavdelingen

Eriksen og Marlow arkitekter AS  
Postboks 920 Sentrum  
0104 Oslo

Dokumentnr.: 13.05.2008 Vår ref.: 2008/11020 M-FO  
Saksbehandler: Mari Lillesveen  
Kari E. Mørbech

Dato: 03.06.2008

**OSLO KOMMUNE RYENSTUBBEN 2 GNR 148/442 VARSEL OM IGANGSATT  
REGULERINGSPLAN**

Det vises til oversendte sak datert 13.05.2008.

Fylkesmannen har foreløpig begrenset informasjon om planen og gir derfor i hovedsak en generell uttalelse. Vi vil ved offentlig ettersyn vurdere om det er opplysninger som krever konkret behandling, berunder om nasjonale mål og retningslinjer for arealplanlegging innen våre fagområder er ivarettatt. Det må framgå hvordan planforslaget vurderes i forhold til kommunens overordnede planer i kommunen og regionale planer. Kommunen må vurdere om planen krever konsekvensutredning. Jf forskrift om konsekvensutredning.

Vi viser til følgende faglig nasjonale og regionale føringer og retningslinjer, og ber om at de fagområdene som berører planen vurderes og ivaretas:

- samordnet areal- og transportplanlegging
- klima- og energihensyn
- grunnstruktur, biologisk mangfold/viktige naturtyper, landskap, jordvern, vassdrag (fisk), vilt, friluftsliv, vann- og luftforurensning.
- barn og unges interesser
- stay i hit Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T- 1442
- universell utforming/universell tilgjengelighet

Vi minner om at 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 bygningkomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utvalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Det er forslag om at det ikke skal være tillatt å etablere kjøpesentre på over 3000 m<sup>2</sup>. For Oslo gjelder i dag en grense på 4000 m<sup>2</sup>.

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

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 fram til kongelig resolusjon. Det er usikkert om ny RPB vil ha konsekvenser for Oslos kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner. Vi ber om at Oslo kommune tar dette med i videre behandling av planforslaget.

Vi minner om at det skal utarbeides konkrete risiko- og sårbarhetsanalyser til alle arealplaner.

Med hilsen

Ellen M. Svinndal  
etter fullmakt

Mari Lillesveen  
overforingstør

Godkjent og ekspedert i papirform uten underskrift.

Kopi: Plan – og bygningsetaten, Pb 364 Sentrum, 0102 Oslo

10



Eriksen & Marlow as  
Arkitekter mmål  
Postboks 920 Sentrum  
0104 Oslo

Oslo, den 03.06.2008

Deres ref.: EMail

Vår ref.: B1007/2008/Ryensstubbene 2

**VARSEL OG FORESPØRSEL OM FORHANDSUTTALELSE I FORBINDELSE MED IGANGSETTING AV PLANARBEID PÅ EIENDOMMEN RYENSTUBBENE 2.**

Norges Handikapforbund Oslo viser til deres brev av 13.05.2008, vedrørende varsel og forespørsel om forhåndsuttalelse i forbindelse med igangsetting av plansarbeid på eiendommen Ryensstubbene 2.

I foreliggende sak skal området reguleres til;

- byggeområde for kontor og forretning

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 ... tilgjengelig for alle - skal være et førende prinsipp i all planlegging og i alle tiltak.

**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 prinsippene i universell utforming;

**1. Like muligheter for bruk**

**Definisjon.**

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

**Retningslinjer.**

Gi 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 metoder for bruk.

Skal tjene både høyre- og venstrehåndsbruk.

Leite 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.**



Uiformingen 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.

Sørg for advarsel om farer og feil.

Sørg for anordninger for feilsikkerhet.

Ikke oppmuntre til utilsiktede handlinger på områder som krever årvåkenhet.

### 6. Lav fysisk anstrengelse

#### Definisjon.

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

#### Retningslinjer.

Tillate brukeren å opprettholde en nøytral kroppsstilling.

Bruke rimelig befestingsstyrke.

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 bekvemt 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.

Målsætningen 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 grupperets behov, og få hensynet til de enkelte gruppene frem i oppstartfasen i all planlegging)

Norges Handikappforbund 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 Handikappforbund 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.*

*Sektoransvarsprinsippet 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 ivare tatt med Rundskriv T-5/99B, oppsummeres slik:

*A sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på likestillt måte.*

*A 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.
- Ta hensyn til beplantning og vegetasjon

#### 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 innelima 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.*

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

**Eriksen & Marlow Ark. AS**

**Fra:** ØSTBAKKEN  
**Sendt:** 21. mai 2008 07:49  
**Til:** firmapost@eriksen-marlow.no  
**Emne:** Ryenstubben 2. ref. EMLI

Hei,  
Viser til deres brev av 2008-05-13  
Viser til vårt underlag sendt Oslo Kommune Plan og bygningssetaten den 2007-11-27.  
Vi har pr. dd. ingen nye kommentarer ved dette aktiviteten.  
Vart ref. nr. H 6905

Med Hilsen  
Håslund Nett AS  
Eldar Østbakken  
Drammensveien 144  
0247 Oslo  
e-post: syent.eldar.ostbakken@halsund.no  
Tlf. 90763415  
Faks. 22079938

