



Byggveien 8, Ryen Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

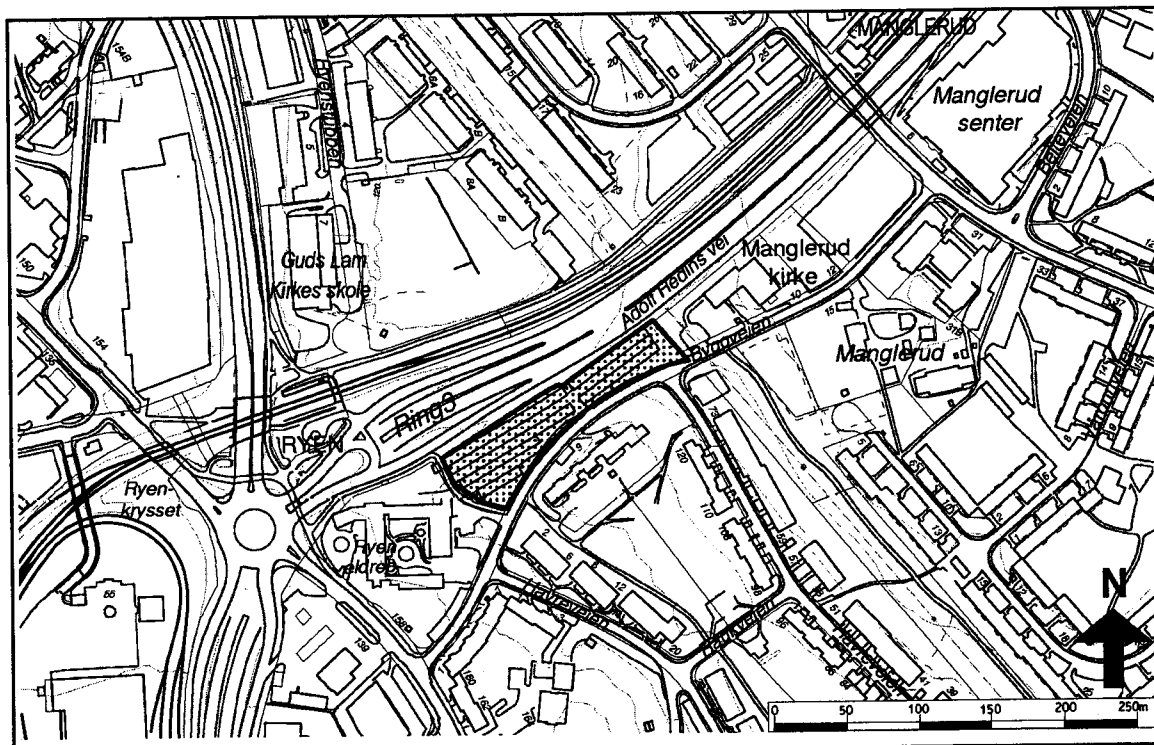
Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg i den hensikt å etablere kontorbebyggelse. Tomtens nordre del mot E6 foreslås regulert til grønnstruktur: vegetasjonsskjerm. Forslagsstiller ønsker å utvikle tomten ved å bygge et kontorbygg i 6, 7 og 8 etasjer. Maks tillatt mønehøyde foreslås satt til kote= 153,2 meter. BRA er oppgitt med 10200 m² inkludert underjordisk parkering på 2200 m². Prosent bruksareal tilsvarer %BRA= 269%. Plan- og bygningsetaten kan ikke anbefale foreslåtte byggehøyder og utarbeider derfor et alternativ 2.

I alternativ 2 foreslår Plan- og bygningsetaten å tilrettelegge for et kontorbygg i 3, 4 og 5 etasjer med tilsvarende %BRA= 153%. Maks tillatt mønehøyde er foreslått til kote= 142,7 meter. Totalt BRA er 6070 m², inkludert underjordisk parkering på 1540 m². Plan- og bygningsetaten anbefaler sitt alternativ 2.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra: 8/2...10... til: 24/3...10.

Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser må sendes innen fristen.

Utarbeidet av: Alt 1: VISTA Utredning AS for OBOS Forretningsbygg AS
Alt 2: Plan- og bygningsetaten



Bydel: Østensjø
Gnr./bnr.: 148/299

Saksnummer: 200800231
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

INNHOOLD

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	7
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	8
Plan- og bygningsetatens alternativ, alternativ 2	side	12
Forminsket plankart	side	13
Planbestemmelser	side	14
Vedtak om offentlig ettersyn	side	19

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Kunngjøringsinnspill og forhåndsuttalelser
3. Trafikkanalyse
4. Støyrapport
5. Lokalklimavurdering
6. ROS-analyse
7. Illustrasjoner alternativ 1 og 2

Utrykte vedlegg

1. Plankart alternativ 1 i målestokk 1:1000
2. Plankart alternativ 2 i målestokk 1:1000

FAKTAARK ALTERNATIV 1

Forslagsstiller: OBOS Forretningsbygg AS, Dag Øverland, PB 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo, tlf 22865500, dag.overland@obos.no

Konsulent: VISTA Utredning AS, Hambros plass 5, 0164 Oslo, tlf 22479881, paal@vistautredning.no

Eieropplysninger

Gnr. 148 bnr 299, Eier: OBOS Forretningsbygg AS

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt:	5.630 m ²
Areal for hvert formål:	
Bygeområde for kontor	2.970 m ²
Vegetasjonsskjerm	2.660 m ²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Bruksareal nye kontor	BRA= 8000 m ²
Bruksareal ny parkering (under terreng)	BRA= 2200 m ²
SUM	BRA=10200 m ²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse, forutsettes revet

Eksisterende garasjer BRA:	3000 m ²
Eksisterende under terreng BRA:	0 m ²

Utnyttelse m. m.

Bebygd areal:	BYA= 1100 m ²
Prosent bebygd areal:	%-BYA= 20 %
Prosent bruksareal over terreng:	%-BRA: 8000/2970 x 100% = 269%

Parkering

Parkering skal være i henhold til gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette innebærer:

8000 m² kontor: 16 – 56 plasser

Illustrert forslag: 80 bilplasser, hvorav minimum 24 til erstatning for eks. garasjer

60 sykkelplasser

FAKTAARK ALTERNATIV 2

Forslagsstiller: Plan- og bygningssetaten

Eieropplysninger

Gnr. 148 bnr 299, Eier: OBOS Forretningsbygg AS

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt:	5.630 m ²
Areal for hvert formål:	
Byggeområde for kontor	2.970 m ²
Vegetasjonsskjerm	2.660 m ²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Bruksareal nye kontor	BRA= 4530 m ²
Bruksareal ny parkering (under terreng)	BRA= 1540 m ²
SUM	BRA= 6070 m ²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse, forutsettes revet

Eksisterende garasjer BRA:	3000 m ²
Eksisterende under terreng BRA:	0 m ²

Utnyttelse m. m.

Bebygd areal:	BYA= 1100 m ²
Prosent bebygd areal:	%-BYA= 20 %
Prosent bruksareal over terreng:	%-BRA: 4530/2970 x 100% = 153%

Parkering

Parkerings- og sykkelplasser skal være i henhold til gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette innebærer iht Oslo kommunes parkeringsnorm for tett by:

4530 m² kontor: 9 – 32 plasser

Det tilsvarer maks 56 bilplasser, hvorav minimum 24 til erstatning for eks. garasjer
32 sykkelplasser

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 25.08.2008 i Aftenposten og Dagsavisen. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 01.09.2008.

SAKSGANG

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

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet ligger i et dalsøkk mellom to høyder med Ryen sykehjem på 8 og 4 etasjer i vest og Manglerud kirke i øst. Gjeldende regulering er garasjeanlegg. Tomten er i dag bebygget med 155 garasjeplasser, som grunneieren OBOS leier ut til beboere i området (44%) og til andre (56%). Planområdet ligger cirka 200 meter sørøst for Ryenkrysset med T-banestasjon, og 300 meter vest for Manglerud senter. Etter et avklaringsmøte i PBE har forslagsstiller valgt å endre kontorbyggets høyde på 8 etasjer til et nedtrappet bygg med 8, 7 og 6 etasjer.

Beskrivelse av planforslaget

Grunneier ønsker en bedre utnyttelse av tomten, ved å bygge et kontorbygg i 8, 7 og 6 etasjer med maks kotehøyde= 153,2 meter, og atkomst fra Byggveien. Planområdet har en størrelse på 5630 m². Prosent bruksareal er %BRA= 269%. Parkering foreslås i et 2 etasjers underjordisk parkeringskjeller med en BRA= 2200 m². BRA for kontorbygget tilsvarer 8000 m². Foreslått bebyggelse er konsentrert til den sørvestlige del av tomten. Tomtens nordre del reguleres til grønnstruktur: vegetasjonsskjerm, noe som er i tråd med Statens vegvesens ønske. Planområdet anses ikke å ha et godt boligpotensial pga E6 i nord og støy-/ luftforurensningen dette medfører.

I et alternativ 2 foreslår Plan- og bygningsetaten et kontorbygg på 5, 4 og 3 etasjer med maks mønehøyde kote= 142,7 noe som etter PBE's vurdering forholder seg bedre til nabobebyggelsen i sør og regulerte byggehøyder i Ryenstubben på andre siden av ringveien. BRA for kontorbygget tilsvarer 4530 m². Prosent bruksareal er %BRA= 153%. Alternativ 2 følger bedre terrengets fall ved dalbunnen enn alternativ 1 og bryter ikke med viktige sikotlinjer til kulturhistoriske bygg og landskapsdraget. Trafikkbelastningen på boligområdet blir redusert.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 24 forhåndsuttalelser fra Bydel Østensjø, Byantikvaren, Trafikketaten, Samferdselsetaten, Omsorgsbygg Oslo KF, Friluftsetaten, Vann- og avløpsetaten, Helse- og velferdsetaten, Gravferdsetaten, Undervisningsbygg, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Ruter AS, Hafslund Nett og Fjernvarme AS, Brann- og redningsetaten, Statens vegvesen, og Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Ingen naboer har uttalt seg.

Bydel Østensjø's barnerepresentant påpeker at barnehagen på motsatt side av Byggveien medfører stor trafikk, særlig ved levering og henting av barn. Den foreslåtte utbygging vil medføre økt trafikk, og det anmodes om at det tas hensyn til trafikksikkerhet og støy i det videre arbeid.

Byantikvaren beskriver den tidstypiske bebyggelsen fra 1950- og 60-tallet, samt de kulturhistoriske bygningene Manglerud kirke og Manglerud gård. Det må tas hensyn til denne bebyggelsen og viktige sikotlinjer i den videre planlegging. Byantikvaren krever ingen arkeologisk registrering i området. Forslagsstiller har hatt møte med Byantikvaren, som etter møte uttaler at "Byantikvaren vil ikke fraråde planforslaget, men anbefaler at kontorbygget trappes ned mot øst slik at opplevelsen av landskapsdraget opprettholdes. Etter Byantikvarens vurdering er det foreslåtte kontorbygget på 8 etasjer forholdsvis dominerende, både i forhold til de nærliggende kulturminnene og landskapsrommet. Kontorbygget ligger på tvers av den opprinnelige strukturen som var planlagt på Manglerud, hvor den lavere bebyggelsen er plassert nede i landskapsdraget mot friområdene som åpner seg mot nord".

Samferdselsetaten bemerker at fortrinnsvis en avkjørsel skal gå fra Byggveien og krever - ved siden av generelle punkter det må tas hensyn til - en trafikkanalyse med trafikkavvikling og trafikksikkerhet på det offentlige veinettet.

Helse- og velferdsetaten kommenterer at planområdet ligger i rød sone, som ikke er egnet til støyfølsomme formål. Dessuten er det grunn til å anta at den store trafikken på E6 kan ha bidratt til å forurense grunnen i

planområdet. Planområdet er sterkt belastet med luftforurensning fra trafikken på E6. Det er ønskelig med lav parkeringsdekning, utnyttelse av det gode kollektivtilbudet, tilrettelegging for syklistene samt mobilitetsplanlegging. Det anbefales tiltak mot radon i nye næringslokaler.

Omsorgsbygg Oslo KF ber i sin merknad om et samarbeid om mulig utbygging av tomten, i forbindelse med eldreboligen på nabotomten. For den eksisterende barnehage i Byggveien er det positivt med ny bebyggelse som samtidig blir en støyskjerm mot E6, men det uttrykkes skepsis til 8 etasjer som kan bli ruvende og knugende ift eksisterende barnehage på nabotomta. Planområdet er ikke egnet til barnehagetomt.

Etter møte mellom OBOS og Omsorgsbygg, om et mulig samarbeid, har Omsorgsbygg sendt følgende merknad, der Omsorgsbygg sier at tomten er for begrenset til et samarbeid, samt at de er positivt til den foreslåtte bebyggelse: "Omsorgsbygg har tidligere i planforum meldt interesse for å benytte tomten til utbygging av Manglerudhjemmet sykehjem. Etter en intern gjennomgang er vi kommet til at mulighetene for en slik utvidelse innenfor eksisterende byggegrenser ikke er gode nok for våre behov, vi vil derfor meddele at vi frafaller vårt tidligere varsel i saken. Utover dette har vi ingen innsigelser mot at OBOS bygger ut sin eiendom til kontorformål, tvert imot vil dette være et godt bidrag for oss når det gjelder støyforhold for utearealene ved vår eiendom. 148/305 Storhagen barnehage. Vi tror heller ikke at trafikksituasjonen i Byggveien ved en utbygging vil være et veldig stort problem for vår del".

Friluftsetaten opplyser at det går et historisk bekkeløp gjennom eiendommen, og at dette bør vurderes åpnet. Den fremmede arten kjempebjørnkjeks finnes øst for planområdet, og Friluftsetatens "rutiner for massebehandling ved forekomster av fremmede arter" må benyttes ved flytting av masser.

Statens vegvesen kan ikke godkjenne at gjeldende byggegrense langs E6 fravikes, og det kreves at hele området mellom E6 og byggegrensen reguleres til "Spesialområde - parkbelte". Realisering av Manglerudtunnel er usikker, men eventuell tunnelarm har eneste mulige plassering på østre del av planområdet. Vegvesenet anbefaler at det vurderes hvor godt egnet den kommunale Byggveien er for økt trafikk.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus minner om nasjonale og regionale føringer som må ivaretas i det videre planarbeid: samordnet areal- og transportplanlegging, klima og energihensyn, grønnstruktur og biologisk mangfold, barn og unges interesser, støy iht T-1442, universell utforming, krav om risiko- og sårbarhetsanalyse.

Tilsvaret fra forslagsstiller:

Bydel Østensjø, barnerepresentanten: Atkomst til nytt kontorbygg foreslås på motsatt side av Byggveien ift barnehagen. Barnehagen har 6 p-plasser for levering av barn med bil, men trafikken til og fra denne er liten. På en observert halvtime torsdag 25.09.08, kl. 8:00-8:30 ble 8 barn levert til fots eller med sykkel, mens 3 ble levert med bil. Trafikk til og fra nybygget vil bære ca 40 biler i en rushtime, og trafikksikkerheten vil bli ivaretatt ved gjeldende normer for sikt og utforming av atkomsten. Konflikt mellom trafikk til barnehagen og kontorbygget vil med andre ord være svært liten. Den nye erstatningsbarnehagen som skal bygges vil få et mye bedre utemiljø som følge av omsøkte kontorbygg ved at mye av dagens forurensning i form av støv, eksos og trafikkstøy blir skjermet av bygningen.

Byantikvaren: Forslag til nybygg er utformet som et moderne bygg i 6, 7 og 8 etasjer og fasade i glass. Dette bryter naturlig nok med bebyggelsen fra 1950- og 60-tallet, og forslagsstiller mener det er en god løsning. Nærmeste dominerende bygg er Ryen eldrebolig, som må sies å være en pregløs konstruksjon i 8 etasjer, som ikke kan stille spesielle krav til omgivelsene. Høyden på nybygget er lavere enn eldreboligen. Forholdet til Manglerud kirke er ivaretatt ved stor avstand og ved at høyden på nybygget er lavere enn Kirketaket. Manglerud gård ligger sydøst for kirken, og forslagsstiller ser ikke at planforslaget vil berøre gårdsanlegget. Byantikvarens anbefaling om nedtrapping av bygget mot øst foreslås tatt til følge, ved at bygget er vist med 6, 7 og 8 etasjer.

Samferdselsetaten: - En avkjørsel er vist, med utforming som beskrevet (sikt- og stigningsforhold, bredde maks 5 meter). - Middels parkeringsnorm for bil er fulgt (4,5 plass per 1000 m²), - byggegrensen foreslås til 6 m fra regulert veikant, - krav om tiltak mot støy etter T-1442 er inkludert i reguleringsbestemmelser, - trafikkanalyse er utarbeidet og vedlagt.

Helse- og velferdsetaten: Det er utarbeidet egen støyutredning etter T-1442. Krav til tiltak mot luftforurensning vil følge gjeldende forskrifter, og krav om undersøkelse av forurenset grunn er inkludert i bestemmelsene. Tiltak mot radon vil bli innarbeidet ved prosjektering. Terrenginngrep vil bli utført og ryddet iht forurensningsforskriften.

Omsorgsbygg Oslo KF har vurdert at tomten er for begrenset for sine behov, og at et samarbeid derfor ikke er hensiktsmessig. Omsorgsbygg har derfor ingen innvendinger til planforslaget, og mener videre at det foreslåtte bygget kan bli en god støyskjerm for barnehagen på nabotomten.

Friluftsetaten: Bekkedraget foreslås ikke bygget over, men ligger der hvor det er mest hensiktsmessig å ha atkomst til Byggveien. Åpning av bekkedraget synes derfor vanskelig. Den fremmede arten kjempebjørnkjeks ligger øst for planområdet, og det planlegges ingen utbygging i dette området.

Statens vegvesen: Gjeldende byggegrense er beholdt, og det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om at arealet mellom E6 og byggegrensen skal opparbeides som et parkbelte. Den illustrerte bygning er lagt til vestre del av planområdet, slik at området der en mulig tunnelarm for en framtidig Manglerudtunnel planlegges, ikke foreslås utbygd. En trafikkanalyse viser at trafikkavviklingen i Byggveien ikke svekkes av utbyggingen. Dagens trafikkavvikling i rush inn mot E6 er preget av kø, men dette er en generell situasjon langs hele E6, og kan ikke være et hinder for utvikling av kollektivknutepunktet Ryen.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus: Følgende nasjonale og regionale føringer er lagt til grunn i planarbeidet: - tiltaket er i tråd med overordnede planer, som kommuneplanen, der høy utnyttelse ved kollektivknutepunkter er ett av målene, - lokale klimahensyn er vurdert og funnet tilfredsstillende. Det vises bla til vedlagte klimautredning, om et boligbygg plassert på samme sted på samme tomt, datert mai 2001, som bla sier: ” Den valgte tomte er lite egnet til boligformål pga nærhet til trafikkert vei, vippesituasjonen ift krav til luftkvalitet og beliggenhet i en kaldluftzone med lav temperatur. I tillegg har tomte begrenset tilgang på ettermiddags- og kveldsol om våren/høsten og om sommeren. Prosjektet forringer ikke utluftingen i området. Bebyggelsen vil heller kunne fungere som en buffer mellom trafikkert vei og boligområde bakenfor, samt for eksisterende barnehage som ligger i det laveste punkt av kaldluftslommen”. Videre svarer forslagsstilleren: - tiltaket påvirker ikke grønnstruktur eller biologisk mangfold, - planområdet er i dag utbygd med garasjer, og et nytt bygg vil ikke påvirke barn og unge, - støy og nødvendige tiltak er beskrevet ihht T-1442, - universell utforming vil bli ivaretatt iht Teknisk forskrift, - det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER

Kommentarer til forhåndsuttalelser

Det vises til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Planområdet er lokalisert i gangavstand til t-bane stasjon på Ryen. Utvikling til kontorarbeidsplasser med god tilknytning til kollektivtilgjengelighet anses å være i samsvar med retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging. I Kommuneplan 2008 er Ryenkrysset imidlertid ikke lenger beskrevet som et stasjonsnært område, fordi området har lite potensial for boligutvikling. I flerkjerneutredningen er Ryen omtalt som et lokalt knutepunkt med mulighet for næringsutvikling, noe som har bakgrunn i KDP Næringskorridor Oslo Syd. Det er likevel fortsatt riktig å si at Ryen er et relativt sentralt knutepunkt som kan være godt egnet for næringsutvikling.

Landskapsforhold/ Estetikk og byggeskikk/ Stedsutvikling

Planområdet ligger i en svakt vestvendt helning mellom de nordsørgående høydedragene som løper gjennom Brannfjell i vest og gjennom Enebakkveien i øst. Høydedragene bindes sammen på tvers av to mindre sadelpartier, hvorav planområdet ved Ryenkrysset er den ene av og den andre er Store ringvei øst for området. Dalbunnsjonen faller nordvestover mot Svartdalen og Lodalen. Bygget vil ligge i en landskapsdal mellom de to høydene med Manglerud kirke i øst og Ryen sykehjem i vest. En sidebekk av Østensjøvannet, går gjennom planområdet. Denne sidebekken er ikke en av de prioriterte sidebekker som skal gjenåpnes iht Grøntplanen. Plan- og bygningsetaten anser at en åpning av bekken ikke er hensiktsmessig pga kun en kort strekning. Gjenåpning av sidebekken i boligområdet sør for tomten ville være mer hensiktsmessig.

Landskapsform/ bebyggelsesstruktur

Foreslått bygning plasseres ved tomtens sørvestre del ved siden av Ryen sykehjem/eldreboliger. Sykehjemmet har 8 og 4 etasjer, markerer Ryenkrysset og er veldig synlig. Bygget vil ligge ved dalbunnens vestre del. Plasseringen gjør at gjennomluftningen fremdeles er sikret.

Ny bebyggelse plasseres på tvers av strukturen på Manglerud, hvor den lavere bebyggelsen er plassert nede i landskapsdraget mot friområdene, som åpner seg mot nord. Plasseringen forholder seg ikke til den opprinnelige målestokken i drabantbyen, og nybygget virker, pga høyden, som en barriere i landskapsbildet. Bygningens høyde kombinert med plassering på tvers av landskapsdraget er ikke stedlig tilpasset. Det er kun direkte inntil Ryenkrysset at høyere bebyggelse anses å være mulig i Ryen området. Her ligger høyden på kote= 130-132 meter, og det er regulert til maks gesimshøyde kote= 150 m.

Siktlinjer

Bygningen vil ligge langs E6 og vil ikke bryte siktlinjene til Manglerud kirke sett fra Ringveien. Sikten til Manglerud gård - sørøst for tomten - blir imidlertid ikke ivaretatt. Fri sikt gjennom dalen vil bli brutt ved foreslått bygghøyde på kote= 153,2 meter. Den forholder seg ikke godt nok til 3 etasjers lavbebyggelse i dalens lengderetning mot sør som har kote på 131 meter, og heller ikke til Rycnstubben, på andre siden av ringveien som har maks regulert mønehøyde på kote= 127 og 139.

Bygghøyde/ utnyttelse/ skala/form

Plan- og bygningsetaten anser at planområdet tåler en høyere utnyttelse enn eksisterende. Men byggets foreslåtte høyder er likevel for høye ift landskapsform (dal), ift den bevaringsverdige Manglerud kirke som ligger på en høyde øst for tomten, ift Storhagen barnehage i sør, og ift bebyggelsen på andre siden av ringveien. Ny bebyggelse, vil slik den er illustrert, virke påtrengende på barnehagen i 2-3 etasjer.

Tiltaket ser ut til å utnytte tomten slik tomtens form gjør det mulig. For å utnytte tomtens bebyggbare areal, ønskes det en bygghøyde på 8 etasjer. Den forholder seg ikke nok til de beskrevne forholdene i omgivelsene, og foreslått utnyttelse med %BRA=269% vurderes å være for høy i dette tilfelle.

For å tilpasse bygget bedre til grøntdraget, kulturminnene og barnehagen er det viktig å oppnå en løsning som viser bygget med betydelig redusert byggehøyde, tilsvarende kote mønehøyde ved boligstrøket i sør

og Ryenstubben med gnr/bnr 148/144 på andre siden av Ringveien. Disse har maks møne-/gesimshøyde på respektive kote= 139.

Bygget kan virke som et riktig og naturlig svar på tomtens egen trekantform. Forslagsstiller har endret byggets form underveis i planprosessen ved at kontorbygget på jevne 8 etasjer nå settes til 8,7 og 6 etasjer. Nedtrapping av bygget gjør at den forholder seg bedre til landskapssituasjonen ved at den understreker landskapets bevegelse/ dalbunnen. Nedtrappingen demper i tillegg virkningen av høyden, noe som Plan- og bygningssetaten stiller seg positiv til. Imidlertid må etter PBE's vurdering totalhøyden også ned i en nedtrappet løsning.

Materialbruk

Materialvalget er foreslått med mørkt glass, noe som gjør at bygningen kan virke avvisende/fremmed. Det foreslås å bruke et tett veggmateriale som forholder seg til de lyse fargene av bebyggelsen omkring. Lys sten/tegl/betong, evt. pussede flater i kombinasjon med glass kan gi bygget et lettere uttrykk.

Stedsutvikling

I de siste årene har det skjedd lite utbygging ved Ryen. Direkte inntil Ryenkrysset er det opparbeidet noen nye høyere bygg til bla bilnæringsvirksomhet. Formålet kontor kan bidra til å støtte Ryens områdeutvikling med fokus på næringsrettet virksomhet.

Verneinteresser

Planområdet ligger ved Manglerud, er utbygget på 50- og 60 tallet og domineres av lavblokkbebyggelse, rekkehus samt flere punkthus i 12 etasjer, sistnevnte ligger på høydedrag. Viktige deler av drabantbyen er senter, T-bane stasjon og Manglerud kirke. Kirken ligger godt synlig på en kolle og hever seg over den nærmeste bebyggelsen. Sørøst for tomten ligger Manglerud gård, som er en av de best bevarte gårder i Oslo fra første del av 1800-tallet; den er regulert til bevaring. Gården ligger godt synlig på en liten høyde og kan tilskrives høy symbolverdi som identitetskapende element i nærmiljøet. Kirken er en viktig del av den helhetlige planen til drabantbyen og det må tas hensyn til den helheten som drabantbyen på Manglerud/Ryen representerer.

Klima/ miljøfaglige forhold

Planområdet har betydning for kaldluftdrenasje: Planområdet ligger i en dalbunnsone, som er en viktig ventilasjonsfaktor for byen. Ringvei 3 og barnehagen fører til at det oppstår kaldluftopphopning (se lokalklimavurdering side 6). Et nybygg slik den er plassert i vestre delen av tomten vil ikke være i veien for gjennomluftningen jfr lokalklimavurdering.

Tomten er trafikk- og støy utsatt, den ligger i "rød sone" jfr Helse- og velferdsetatens uttalelse. Etablering av kontorvirksomhet er ikke støyfølsom bruk, og kan derfor være egnede reguleringsformål. Den store trafikken fra Ringveien kan ha bidratt til å forurense grunnen på planområdet. Eventuell forurensning skal ivaretas iht gjeldende forskrifter.

Ny bebyggelse kan virke som en buffer mellom trafikkvei/E6 og boligområdet i sør, og i tillegg delvis virke som en støyskjerm for Storhagen banehage, som er sterkt utsatt for høy luftforurensning og trafikkstøy. Dette er positivt, men det vil være tilstrekkelig med en betydelig lavere bygghøyde for å oppnå støyreducerende effekt. Det er ikke registrert biologisk mangfold ved planområdet eller i nærheten. Det er gode solforhold på eiendommen. Soldiagram viser at det blir gode solforhold rundt eiendommen og nabobyggene kl. 9:00 og kl. 12:00. Det vises ingen soldiagram kl. 15:00 og 17:00/18:00. Dette bør utarbeides før saken oversendes for politisk behandling. Det er sannsynlig at bygget vil gi skygge over barnehagen om ettermiddagen.

Trafikkforhold

Biltilgjengelighet og kollektivforhold: Planområdet ligger sentralt i transportsystemet i Oslo og i regionen. Den sentrale beliggenheten og gode kollektivforhold legger til rette for en sterkere utnyttelse av Ryen.

Biltilgjengeligheten blir beskrevet som meget attraktiv og det vil kunne redusere andelen kollektivreiser til tross for at området har god kollektivtilgjengelighet. Hvis Manglerudtunnelen blir realisert, vil den tunge gjennomgangstrafikken blir redusert ved Ryenkrysset/E6. Manglerudtunnel vil ha eneste mulige plassering av tunnelportal i østre ende av eiendommen. Den østre delen av tomten må derfor holdes ubebygget. Det mangler kollektivfelt og sykkel- og gangvei på tomtens nordre del, se tidl. uttalelse fra Statens Vegvesen. Det skal derfor sikres en vegetasjonsskjerm som ikke skal bebygges, mellom byggegrensen og Ring 3.

Trafikksikkerhet: Trafikksituasjonen ved Ryenområdet er allerede overbelastet i dag. Enebakkveien har stor trafikk og mange ulykker; i Byggveien er det svært få ulykker iht trafikkanalysen. 250arbeidsplasser, som kan skapes ved foreslått kontorbygg i følge forslagsstiller, kan bety for mye trafikk for boligområdet i sør. Et nytt kontorbygg kan gi en trafikkvekst på 5% ved krysset Enebakkveien/Byggveien i forhold til i dag. Fordi Ryenkrysset allerede er overbelastet antas det at trafikken vil avvikles gjennom alternative ruter i boligstrøkene (se trafikkanalyse). Dette kan være et potensiell ulempe for beboere.

Parkering: Parkeringsplasser legges under terreng i 2 etasjer, noe som anses positivt. Bruk av eksisterende garasjer erstattes for omkringliggende beboere ved parkeringsanlegget under terreng på selve eiendommen. Steder med meget god kollektivtilgjengelighet skal ha lavere normer iht Oslo kommunes parkeringsnorm for næring. For Ryen skal tett by norm følges. Dette gir et behov på 16-56 parkeringsplasser. Antall parkeringsplasser og 64 sykkelplasser forholder seg til kravene i Oslo kommunes parkeringsnorm.

Avkjørsel: Kontorbygget skal få en avkjørsel fra Byggveien, hvor den ligger i dag.

Risiko- og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser behov for tiltak iht. luftforurensning, forurenset grunn og trafikkstøy: arealet innenfor byggegrense ligger i rød sone. Reguleringsbestemmelser innebærer at T-1442, tabell 2, legges til grunn for tiltak mot støy. Bygningsmassen bør benytte miljøvennlige energiløsninger til oppvarming og partikkelfilter for å sikre tilfredsstillende inn klima. Tiltak mot Radon blir innarbeidet ved prosjektering.

Sosial infrastruktur/ barns interesser

Tomten ligger nær til nærsentrene: ca 100 meter fra Ryen senter, hvor Bydel Østensjø har deler av sin bydelsadministrasjon og ca 300 meter fra Manglerud senter. Sør for tomten ligger Storgården barnehage fra tidlig 1960-tallet eiet av Omsorgsbygg. Den er planlagt revet og erstattet samme sted. Tomten ligger nær til friområdene med turvei som er direkte tilknyttet til Storgården barnehage.

Da planområdet er for lite, for støyutsatt og luftforurenset, anses tomten ikke til å være egnet for barnehage. Planområdet selv har liten betydning for barn, og ingen leke-/oppholdsareal vil bli tapt.

Teknisk infrastruktur

Nybygget skal tilknyttes til det offentlig vann- og avløpssystem. Overvannshåndteringen er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for Viken fjernvarme. Det er satt krav om tilknytning i reguleringsbestemmelsene.

Universell utforming

Universell utforming skal bli ivaretatt iht. Teknisk forskrift.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget gir ingen kjente økonomiske konsekvenser for Oslo kommune.

Juridiske forhold

Rekkefølgekrav til vegetasjonsskjerm fastsettes i reguleringsbestemmelsene. Før det gis igangsettingstillatelse for kontorbebyggelse, må vegetasjonsskjerm være ferdigstilt.

Interessemotsetninger

Det er ingen kjente interessemotsetninger.

Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten anser tomten som egnet til kontorformål pga nær tilknytning til kollektivtilbud og styrking av Ryen som har potensial for næringsutvikling.

Plan- og bygningsetaten kan likevel ikke anbefale planforslaget fordi bygghøyden vurderes å være for høy.

Dette fordi det er viktig å ta tilstrekkelig hensyn til landskapsdraget, regulert bygghøyde i boligområdet i sør, og på andre siden av E6, samt bygninger med kulturhistorisk verdi som Manglerud kirke og -gård.

Etaten fremmer derfor alternativ 2 med maks BRA= 6070 m², inkludert underjordisk parkeringsanlegg.

Alternativ 2 med 5, 4 og 3 etasjer forholder seg godt til terrengets fall. Alternativ 2 er mer i tråd med lokale bygghøyder og bebyggelsesstruktur enn alternativ 1. Barrierevirkningen i forhold til landskapet blir mindre enn i alternativ 1, men samtidig høy nok til å skjerme mot veistøy.

Trafikkavvikling gjennom boligområdet blir redusert.

Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS ALTERNATIV, ALTERNATIV 2

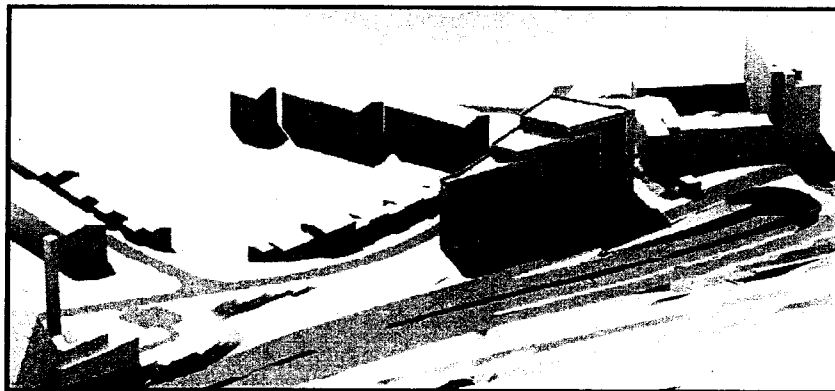
Planforslaget

Plan- og bygningsetaten foreslår å regulere til et nedtrappet kontorbygg på maks 5, 4 og 3 etasjer, med maks mønehøyde kote= 142,7; 139,2 og 135,7. Alternativ 2 skiller seg fra forslagsstillers planforslag kun i bygghøyde. Byggets fotavtrykk og nedtrappet form beholdes. Maks bruksareal for kontor er redusert fra BRA= 10200 m² i alternativ 1 til BRA= 6070 m², begge inkludert underjordisk parkeringsanlegg som tilfredsstillers norm. Prosent bruksareal er %BRA= 153%. Alternativ 1 har til sammenligning %BRA= 269%.

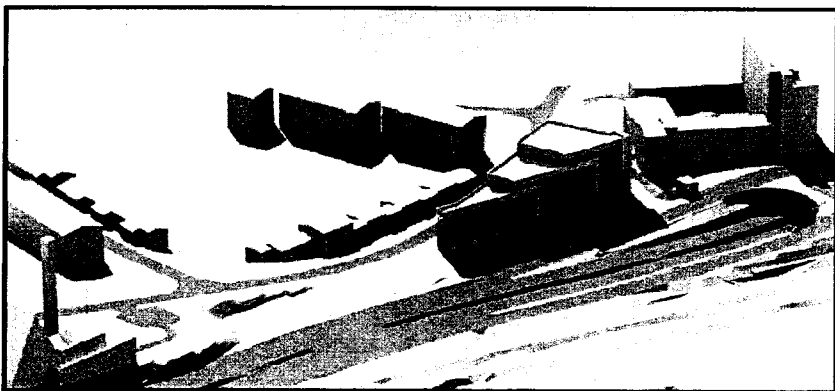
Konsekvenser

Forslaget vurderes langt bedre tilpasset omgivelsene med grøntdrag, kulturminner og barnehage enn alternativ 1. Alternativ 2 tilsvarer mønehøyder både i boligstrøket i næromgivelsene mot sør og i næringsbebyggelsen ved Ryenstubben på den andre siden av Ringveien i nord. Et bygg som foreslått i alternativ 2 forholder seg bedre til landskapets bevegelse og det gis en større grad av fri sikt til dalen og Manglerud gård. Foreslått kontorbygg i alternativ 2 vil heller ikke virke påtrengende på Storgården barnehage. I tillegg vil barnehagen ikke ligge i skygge om ettermiddagen. Trafikkbelastning gjennom boligområdet blir redusert sammenlignet med alternativ 1 som følge av redusert utnyttelse. Det henvises til vedlagte illustrasjoner, som viser begge alternativer sett fra sammenfallende, men ulike ståsteder.

Sett fra nordost

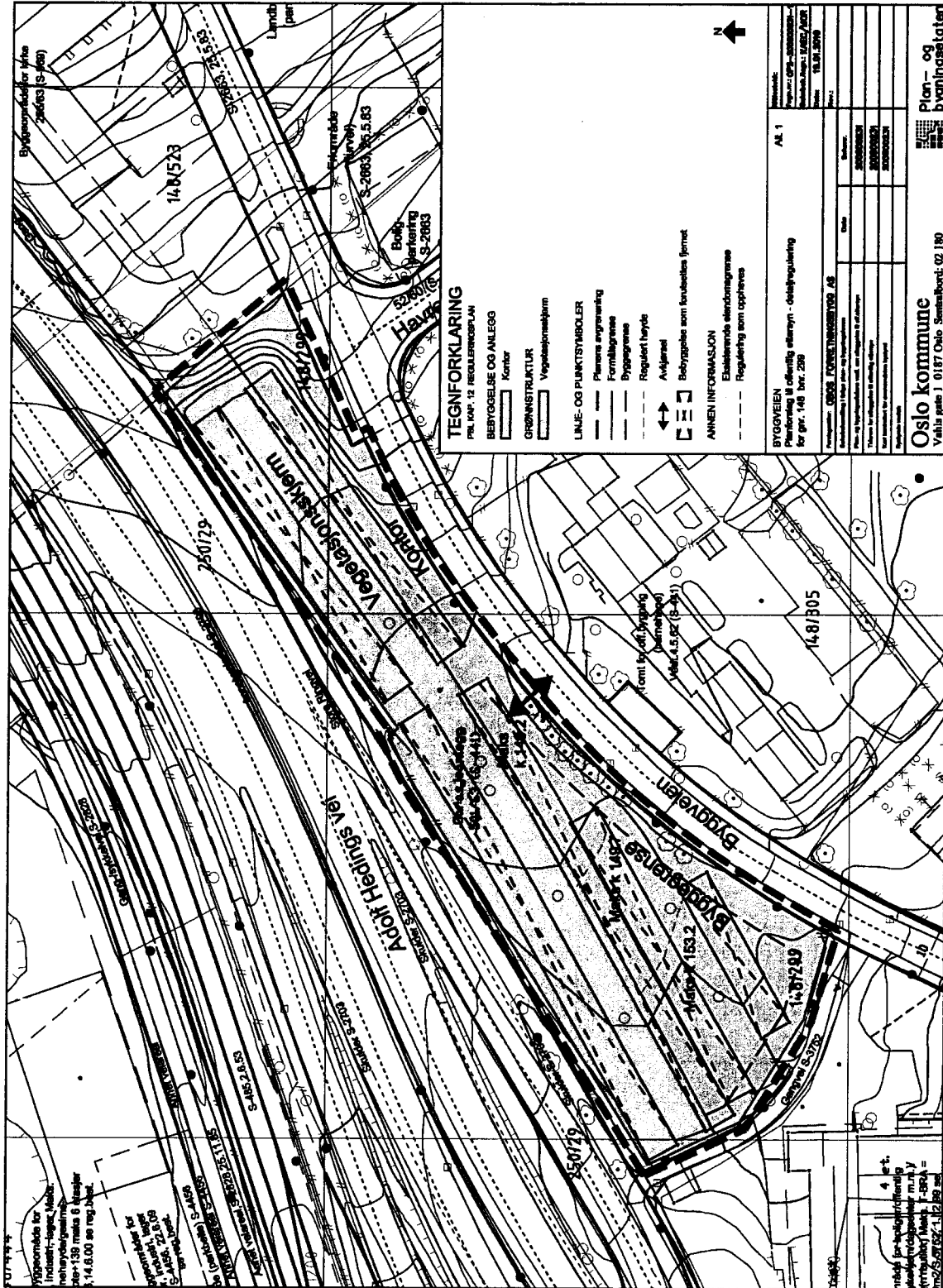


Alternativ 1 - 6,7,8 etasjer



Alternativ 2 - 3,4,5 etasjer

Nedskalert plankart
Alternativ 1



TEGNFORKLARING
 PBL Kap. 12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG
 Kerner

GRØNNSTRUKTUR
 Vegetasjonskjern

LINE- OG PUNKTSYMBOLER
 Planens engangsrett
 Forbudsengangsrett
 Byggesengangsrett
 Regulert høyde
 Avkjørnet
 Bebyggelse som forbeholdes fremet

ANNEN INFORMASJON
 Eksklusivt eierdomsgrense
 Regulering som oppheves

BYGGVEIEN	
Planering i offentlig eiersyn - detaljregulering for gr. 148 Intr. 298	
Prosjekt: OSLO, FURUS, TRAMSTREK 102, AS	Bl. 1
Planlagt: 07.05.2008	Revisjon: 1
Utarbeidet av: 200800231	Utarbeidet av: 200800231
Planlagt: 18.01.2010	Planlagt: 18.01.2010
Plan- og byggingstater	
Valha gate 1 0187 Oslo Samrådbord: 02.18.10	

Byggesletta for lys
 200800231-38

148/523

148/305

148/289

15073

15074

15075

15076

15077

15078

15079

15080

15081

15082

15083

15084

15085

15086

15087

15088

15089

15090

15091

15092

15093

15094

15095

15096

15097

15098

15099

15100

15101

15102

15103

15104

15105

15106

15107

15108

15109

15110

15111

15112

15113

15114

15115

15116

15117

15118

15119

15120

15121

15122

15123

15124

15125

15126

15127

15128

15129

15130

15131

15132

15133

15134

15135

15136

15137

15138

15139

15140

15141

15142

15143

15144

15145

15146

15147

15148

15149

15150

15151

15152

15153

15154

15155

15156

15157

15158

15159

15160

15161

15162

15163

15164

15165

15166

15167

15168

15169

15170

15171

15172

15173

15174

15175

15176

15177

15178

15179

15180

15181

15182

15183

15184

15185

15186

15187

15188

15189

15190

15191

15192

15193

15194

15195

15196

15197

15198

15199

15200

15201

15202

15203

15204

15205

15206

15207

15208

15209

15210

15211

15212

15213

15214

15215

15216

15217

15218

15219

15220

15221

15222

15223

15224

15225

15226

15227

15228

15229

15230

15231

15232

15233

15234

15235

15236

15237

15238

15239

15240

15241

15242

15243

15244

15245

15246

15247

15248

15249

15250

15251

15252

15253

15254

15255

15256

15257

15258

15259

15260

15261

15262

15263

15264

15265

15266

15267

15268

15269

15270

15271

15272

15273

15274

15275

15276

15277

15278

15279

15280

15281

15282

15283

15284

15285

15286

15287

15288

15289

15290

15291

15292

15293

15294

15295

15296

15297

15298

15299

15300

15301

15302

15303

15304

15305

15306

15307

15308

15309

15310

15311

15312

15313

15314

15315

15316

15317

15318

15319

15320

15321

15322

15323

15324

15325

15326

15327

15328

15329

15330

15331

15332

15333

15334

15335

15336

15337

15338

15339

15340

15341

15342

15343

15344

15345

15346

15347

15348

15349

15350

15351

15352

15353

15354

15355

15356

15357

15358

15359

15360

15361

15362

15363

15364

15365

15366

15367

15368

15369

15370

15371

15372

15373

15374

15375

15376

15377

15378

15379

15380

15381

15382

15383

15384

15385

15386

15387

15388

15389

15390

15391

15392

15393

15394

15395

15396

15397

15398

15399

15400

15401

15402

15403

15404

15405

15406

15407

15408

15409

15410

15411

15412

15413

15414

15415

15416

15417

15418

15419

15420

15421

15422

15423

15424

15425

15426

15427

15428

15429

15430

15431

15432

15433

15434

15435

15436

15437

15438

15439

15440

15441

15442

15443

15444

15445

15446

15447

15448

15449

15450

15451

15452

15453

15454

15455

15456

15457

15458

15459

15460

15461

15462

15463

15464

15465

15466

15467

15468

15469

15470

15471

15472

15473

15474

15475

15476

15477

15478

15479

15480

15481

15482

15483

15484

15485

15486

15487

15488

15489

15490

15491

15492

15493

15494

15495

15496

15497

15498

15499

15500

15501

15502

15503

15504

15505

15506

15507

15508

15509

15510

15511

15512

15513

15514

15515

15516

15517

15518

15519

15520

15521

15522

15523

15524

15525

15526

15527

15528

15529

15530

15531

15532

15533

15534

15535

15536

15537

15538

15539

15540

15541

15542

15543

15544

15545

15546

15547

15548

15549

15550

15551

15552

15553

15554

15555

15556

15557

15558

15559

15560

15561

15562

15563

15564

15565

15566

15567

15568

15569

15570

15571

15572

15573

15574

15575

15576

15577

15578

15579

15580

15581

15582

15583

15584

15585

15586

15587

15588

15589

15590

15591

15592

15593

15594

15595

15596

15597

15598

15599

15600

15601

15602

15603

15604

15605

15606

15607

15608

15609

15610

15611

15612

15613

15614

15615

15616

15617

15618

15619

15620

15621

15622

15623

15624

15625

15626

15627

15628

15629

15630

15631

15632

15633

15634

15635

15636

15637

15638

15639

15640

15641

15642

15643

15644

15645

15646

15647

15648

15649

15650

15651

15652

15653

15654

15655

15656

15657

15658

15659

15660

15661

15662

15663

15664

15665

15666

15667

15668

15669

15670

15671

15672

15673

15674

15675

15676

15677

15678

15679

15680

15681

15682

15683

15684

15685

15686

15687

15688

15689

15690

15691

15692

15693

15694

15695

15696

15697

15698

15699

15700

15701

15702

15703

15704

15705

15706

15707

15708

15709

15710

15711

15712

15713

15714

15715

15716

15717

15718

15719

15720

15721

15722

15723

15724

15725

15726

15727

15728

15729

15730

15731

15732

15733

15734

15735

15736

15737

15738

15739

15740

15741

15742

15743

15744

15745

15746

15747

15748

15749

15750

15751

15752

15753

15754

15755

15756

15757

15758

15759

15760

15761

15762

15763

15764

15765

15766

15767

15768

15769

15770

15771

15772

15773

15774

15775

15776

15777

15778

15779

15780

15781

15782

15783

15784

15785

15786

15787

15788

15789

15790

15791

15792

15793

15794

15795

15796

15797

15798

15799

15800

15801

15802

15803

15804

15805

15806

15807

15808

15809

15810

15811

15812

15813

15814

15815

15816

15817

15818

15819

15820

15821

15822

15823

15824

15825

15826

15827

15828

15829

15830

15831

15832

15833

15834

15835

15836

15837

15838

15839

15840

15841

15842

15843

15844

15845

15846

15847

15848

15849

15850

15851

15852

15853

15854

15855

15856

15857

15858

15859

15860

15861

15862

15863

15864

15865

15866

15867

15868

15869

15870

15871

15872

15873

15874

15875

15876

15877

15878

15879

15880

15881

15882

15883

15884

15885

15886

15887

15888

15889

15890

15891

15892

15893

15894

15895

15896

15897

15898

15899

15900

15901

15902

15903

15904

15905

15906

15907

15908

15909

15910

15911

15912

15913

15914

15915

15916

15917

15918

15919

15920

15921

15922

15923

15924

15925

15926

15927

15928

15929

15930

15931

15932

15933

15934

15935

15936

15937

15938

15939

15940

15941

15942

15943

15944

15945

15946

15947

15948

15949

15950

15951

15952

15953

15954

15955

15956

15957

15958

15959

15960

15961

15962

15963

15964

15965

15966

15967

15968

15969

15970

15971

15972

15973

15974

15975

15976

15977

15978

15979

15980

15981

15982

15983

15984

15985

15986

15987

15988

15989

15990

15991

15992

15993

15994

15995

15996

15997

15998

15999

16000

4 et.
 15073

**ALTERNATIV 1
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
BYGGVEIEN 8, RYEN**

Gnr. 148, bnr. 299

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP2-200800231-1 og datert 19.01.2010.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg - kontor,
Grønnstruktur - vegetasjonsskjerm

§ 3 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 8000 m². Bruksareal under terreng regnes ikke med i BRA. Målbare plan som har en himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50% av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

§4 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maks gesimshøyder som vist på plankartet.

§5 Utforming

Bebyggelsen skal fremstå på en måte som ivaretar hensynet til landskapsdalen bygget er en del av, hva gjelder fasadeutforming, materialvalg, og farger. Bebyggelsen skal ha maksimalt 8 etasjer, nedtrappet mot øst til 7 og 6 etasjer.

Det skal være flatt tak.

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 m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

§6 Avkjørsel

Planområdet skal ha en avkjørsel til Byggveien som vist med piler på plankartet.

§7 Parkering

Det skal anordnes parkering i parkeringskjeller etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Minimum 5% av parkeringen skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede. I tillegg skal det anordnes minimum 24 parkeringsplasser. Sykkelparkering skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

§8 Vegetasjonsskjerm

Arealet mellom E6 og byggegrense skal opparbeides parkmessig.

§9 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan i 1:500 som viser avkjørsel, beplantning, gang- og sykkelvei ved vegetasjonsskjerm, sykkelplasser, og gangarealer. Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

§10 Overvann

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

§11 Støy

Anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, tabell 2, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket.

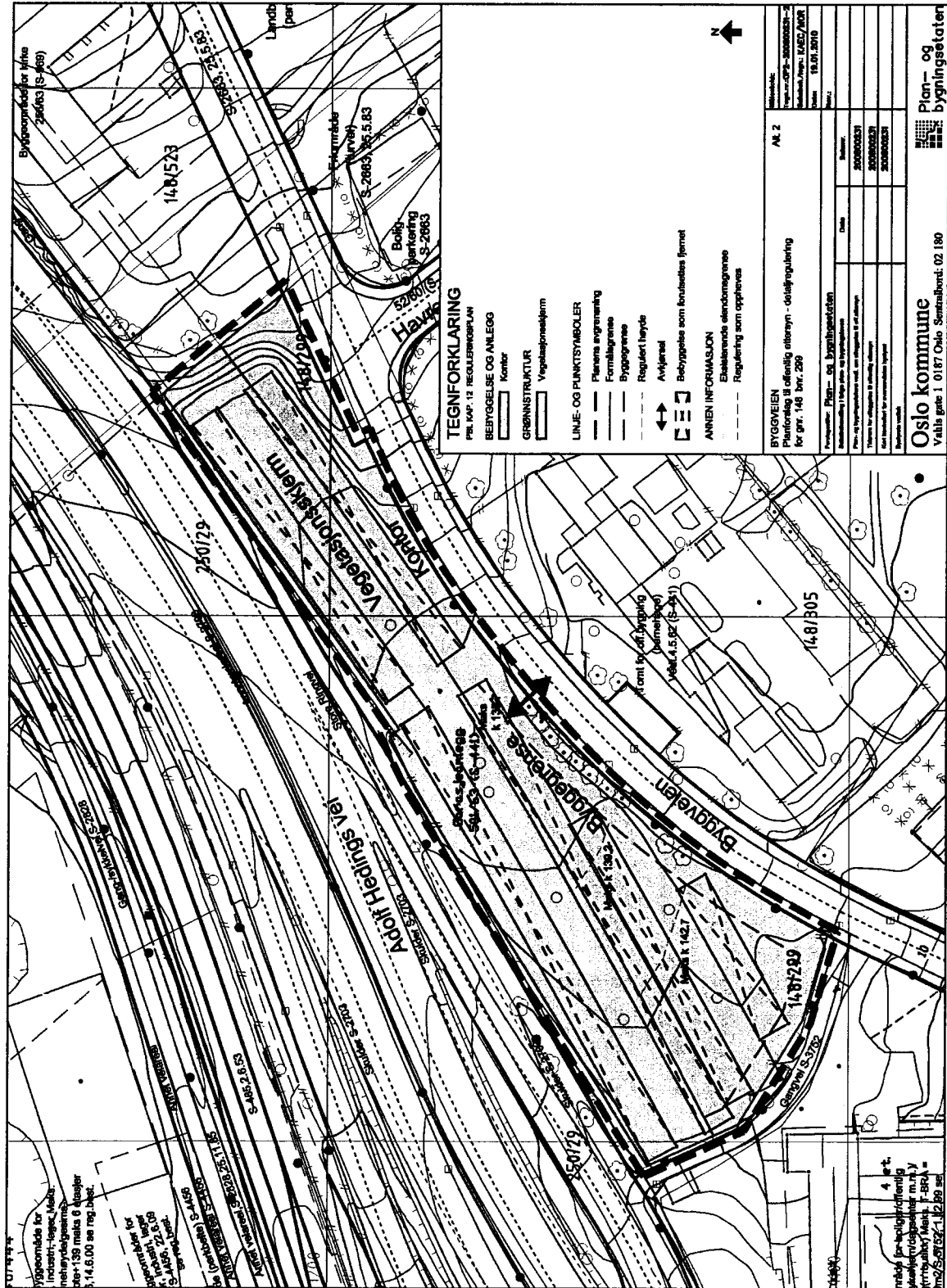
§12 Fjernvarme

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 energimessig og miljømessig minst er likeverdige med fjernvarme.

§13 Rekkefølgebestemmelse

Før det gis midlertidig tillatelse til kontor skal vegetasjonsskjerm mot E6 være opparbeidet parkmessig.

Nedskalert plankart
Alternativ 2



148/149
1500m² område for industri-, lager, verksted, verkstedsanlegg, 133 m² og 133 m² med 6 kvadrater 3,14.6.00 se reg. best.

1500m² område for industri-, lager, verksted, verkstedsanlegg, 133 m² og 133 m² med 6 kvadrater 3,14.6.00 se reg. best.

4 etg.
1300m² område for bolig, offentlig verkstedsanlegg m. h. y. (trykluft) med 1. BRG = 10/2/5/5/1/1/2 BRG se

TEGNFORKLARING

- PEL KAP. 12 REGULERINGSPLAN
- BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Nummer
- GRØNNSTRUKTUR
- Vegetasjonsplan
- LINJE- OG PUNKTSYMBOLER
- Planens avgrensning
 - Formålsgrensning
 - Byggingrens
 - Regulert høyde
 - Avkjøring
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- ANNEN INFORMASJON
- Eksisterende eiendomsgrænse
 - Regulering som opprettes

RYGGVEIEN		Alt. 2	
Planforslag til offentlig ettersyn - delregulering for gnr. 148 bnr. 289			
Prosjektleder: Plan- og bygningsetaten		Dato: 18.01.2010	
Saksbehandler: 200800231		Dato: 18.01.2010	
Tilrettelagt av: 200800231		Dato: 18.01.2010	
Kontrollert av: 200800231		Dato: 18.01.2010	
Godkjent av: 200800231		Dato: 18.01.2010	
Plan- og bygningsetaten		Valla gate 1 0187 Oslo Sentralford. 02 180	

**ALTERNATIV 2
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
BYGGVEIEN 8, RYEN**

Gnr. 148, bnr. 299

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP2-200800231-2 og datert 19.01.2010.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg - kontor,
Grønnstruktur - vegetasjonsskjerm

§ 3 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 4530 m². Bruksareal under terreng regnes ikke med i BRA. Målbare plan som har en himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50% av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

§4 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maks gesimshøyder som vist på plankartet.

§5 Utforming

Bebyggelsen skal fremstå på en måte som ivaretar hensynet til landskapsdalen bygget er en del av, hva gjelder fasadeutforming, materialvalg, og farger. Bebyggelsen skal ha maksimalt 5 etasjer, nedtrappet mot øst til 4 og 3 etasjer.

Det skal etableres flatt tak.

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 m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

§6 Avkjørsel

Planområdet skal ha en avkjørsel til Byggveien som vist med piler på plankartet.

§7 Parkering

Det skal anordnes parkering i parkeringskjeller etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Minimum 5% av parkeringen skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede. I tillegg skal det anordnes minimum 24 parkeringsplasser. Sykkelparkering skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

§8 Vegetasjonsskjerm

Arealet mellom E6 og byggegrense skal opparbeides parkmessig.

§9 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan i 1:500 som viser avkjørsel, beplantning, gang- og sykkelvei ved vegetasjonsskjerm, sykkelplasser, og gangarealer. Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

§10 Overvann

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

§11 Støy

Anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, tabell 2, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket.

§12 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 energimessig og miljømessig minst er likeverdige med fjernvarme.

§13 Rekkefølgebestemmelse

Før det gis midlertidig tillatelse til kontor skal vegetasjonsskjerm mot E6 være opparbeidet parkmessig.

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 Byggveien 8/Ryen, som omreguleres fra garasjeanlegg til

Alternativ 1

- Bebyggelse og anlegg - kontor
- Grønnstruktur - vegetasjonsskjerm

som foreslått av OBOS Forretningsbygg AS, vist på kart merket OP2-200800231-1, datert 19.01.2010.

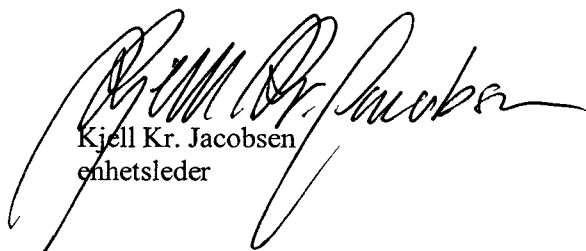
Alternativ 2

- Bebyggelse og anlegg - kontor
- Grønnstruktur - vegetasjonsskjerm

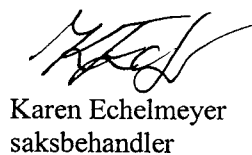
som foreslått av Plan- og bygningsetaten, vist på kart merket OP2-200800231-2, datert 19.01.2010.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

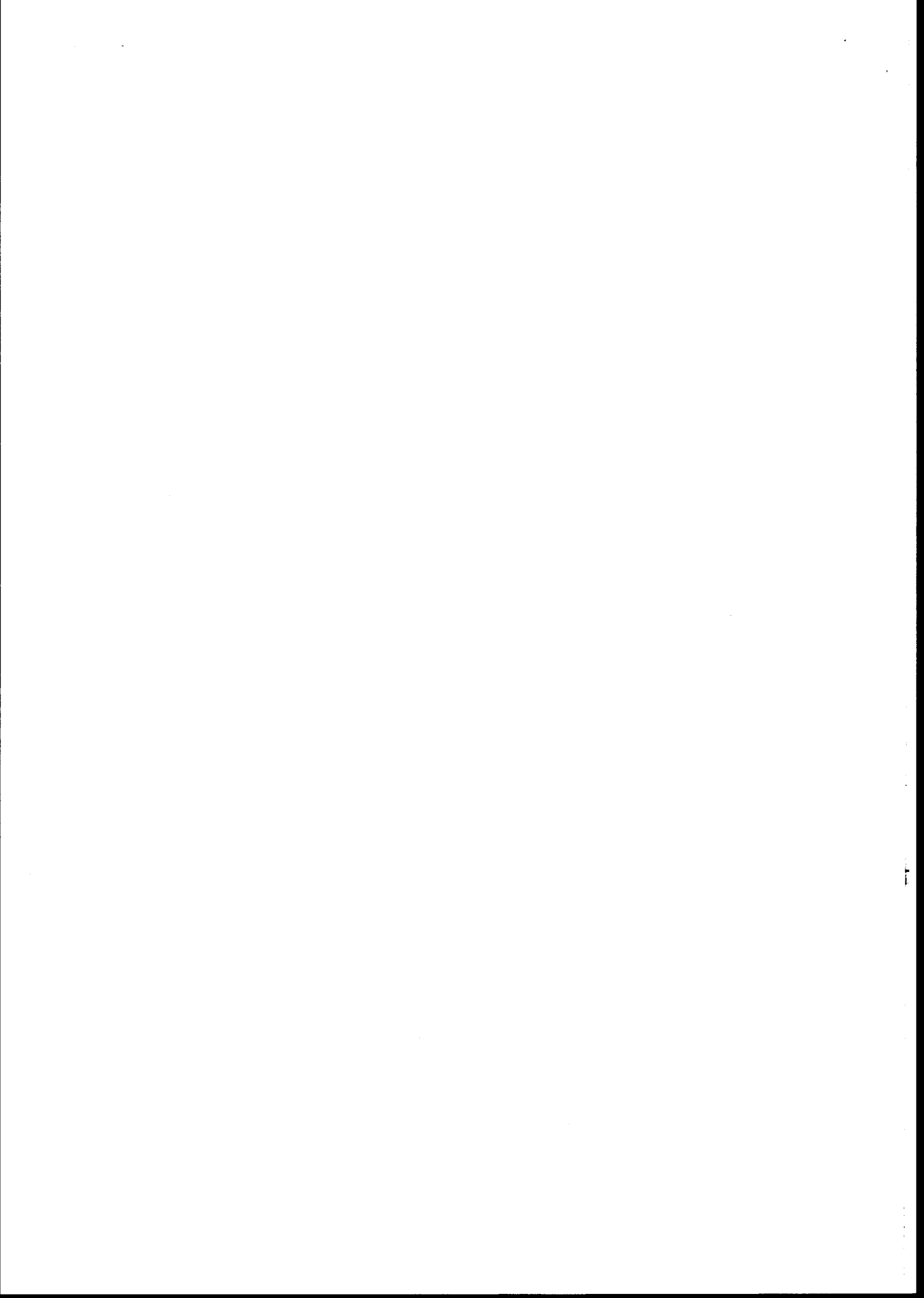
28,01.2010



Kjell Kr. Jacobsen
enhetsleder

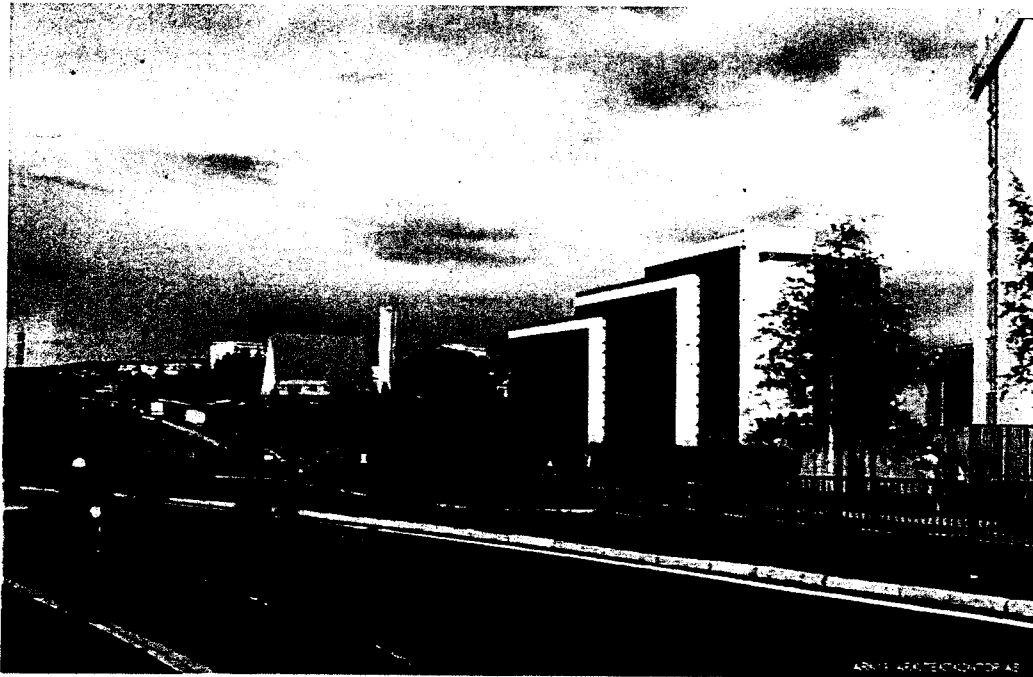


Karen Echelmeyer
saksbehandler



Forslagsstillers planbeskrivelse
Byggveien 12 – Ryen – Bydel Østensjø
Gnr/bnr 148/299
Planforslag
Reguleringsplan

6. november 2009



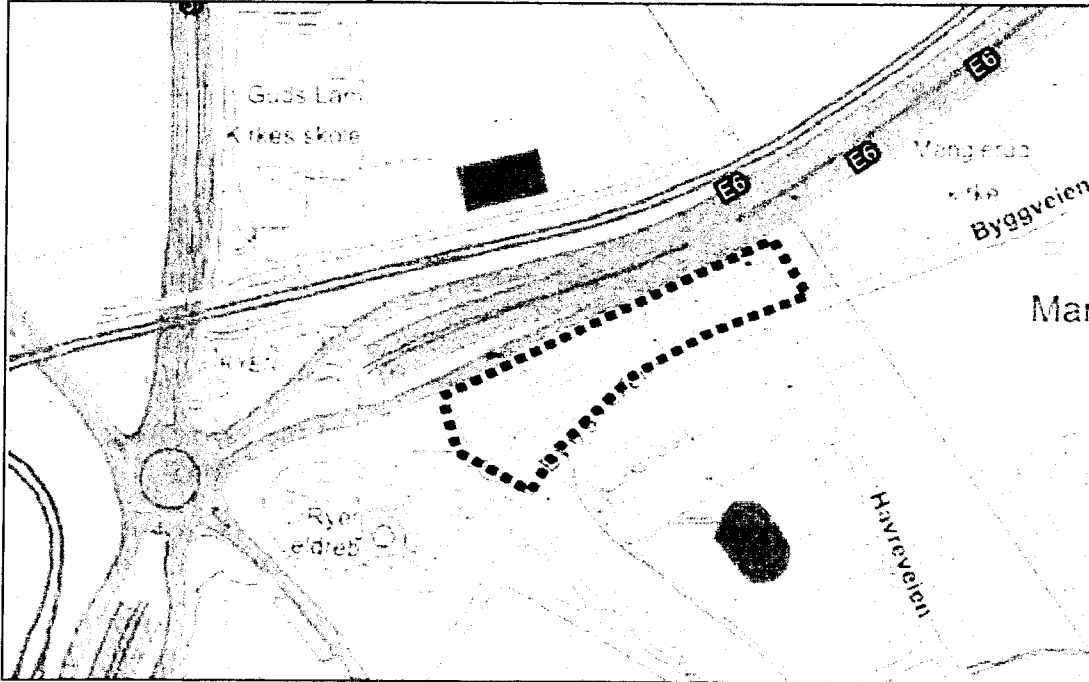
Utarbeidet av: VISTA Utredning AS, i samarbeid med ARK19 arkitektkontor as, for OBOS Forretningsbygg AS

Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	3
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	3
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	3
2. BAKGRUNN.....	4
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	4
3.1 Lokalisering og bruk.....	4
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer.....	5
4. PLANSTATUS.....	6
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	6
5. MEDVIRKNING.....	9
5.1 Innspill ved kommunalt samråd.....	9
5.2 Kunngjøringsinnspill.....	14
5.3 Avklaringsmøte.....	16
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	19
7. PLANSKISSEN.....	21
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET.....	24
9. ILLUSTRASJONER.....	25
10. VEDLEGG.....	29

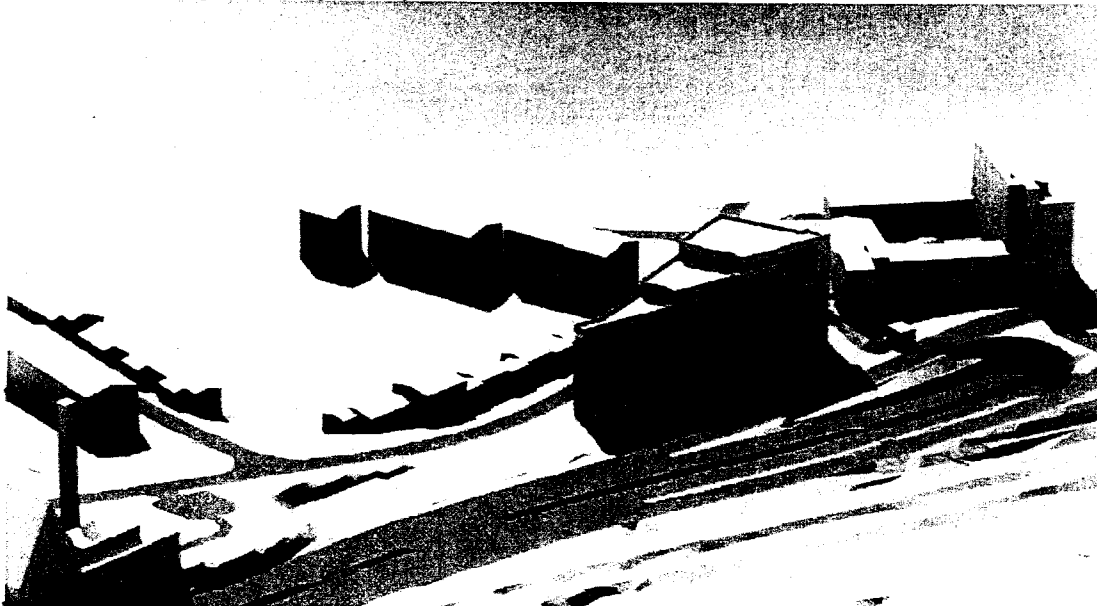
1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



Tomten er bebygget med garasjer på bakkeplan

1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



Illustrasjon av nytt kontorbygg i Byggveien. ARK19 arkitektkontor AS.

2. BAKGRUNN

Tomten er i dag bebygget med 155 garasjer, som grunneier (OBOS Forretningsbygg AS) leier ut til beboere i området (44%) og til andre (56%). Grunneier ønsker å utvikle tomten, ved å bygge et kontorbygg i 6, 7 og 8 etasjer, med plass til ca 250 arbeidsplasser. Fordi tomten i dag er regulert til "Garasjeanlegg" er det behov for omregulering til "Byggeområde for kontor".

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdets størrelse er på 5.630 m² og er lokalisert ca 200 meter fra Ryen T-banestasjon. Eiendommen er bebygget med garasjer. Det vises til rapporten "Om strategier for byutvikling rundt større knutepunkt i Oslo. Flerkjerneutvikling" (2004), som ble godkjent av Oslo bystyre 20.06.2007.

Ryen er i rapporten beskrevet som et knutepunkt i kategori D, med følgende føring: "Lokale knutepunkt (regionkjernens randsoner). Fokus på både bolig- og næringsutvikling."

Det vises videre til "Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner" (Oslo kommune, 2002), der Ryen er beskrevet som ett av mange handelssentra i ytre by.

I parkeringsnorm for Næring og offentlig formål i Oslo ligger omsøkte eiendom i område definert som knutepunkt hvor parkeringsdekningen skal tilfredsstille tett by norm. Med dette forstår utbygger OBOS Forretningsbygg, at det ihht overordnede planer er ønskelig med høy tetthet av næringsbebyggelse i et slikt definert område.



Tomten med eksisterende garasjer, og Ryen eldrebolig bak.

3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer

Landskap

Tomten ligger mellom den sterkt trafikkerte E6 mot nord, og den kommunale Byggveien mot syd. Tomten ligger i et lite dalføre, med Ryenkrysset og Ryen eldrebolig på en høyde mot vest, og Manglerud kirke på en høyde mot øst. Dalføret strekker seg videre mot syd, der det ligger en barnehage og et friområde som del av et boligfelt. Hele tomten er dekket av garasjer. Turveien E4, mellom Nøklevann/Østensjøvannet og Svartdalsparken, er regulert til friområde og går langs den østlige grense av tomten.

Verneinteresser

Ingen verneinteresser på tomten, men Manglerud kirke ligger på nabotomten. Kirken og øvrig tidstypisk bebyggelse fra 1950- og 60-tallet er viktig for områdets karakter. Etter dialog med Byantikvaren er de positiv til omsøkte planforslag.

Miljøfaglige forhold

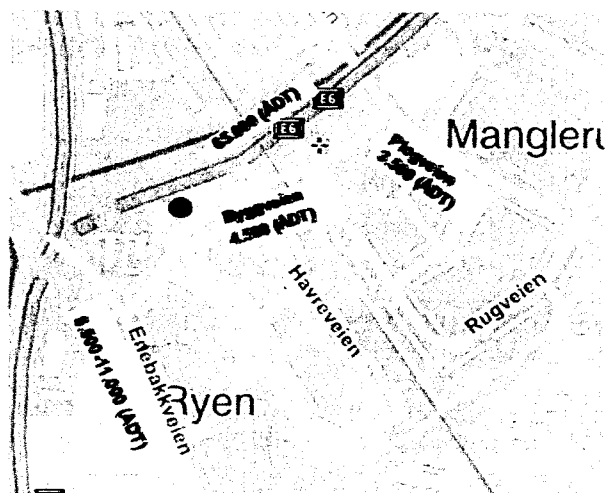
Planområdet er sterkt belastet med luftforurensning fra trafikken på E6 (Helse- og velferdsetaten). Den store trafikken kan ha bidratt til å forurensne grunnen (Helse- og velferdsetaten). Arealet innenfor foreslått byggegrense ligger i rød sone etter T-1442 (Egen støytredning) Dalføret fungerer i dag som kaldluftdrenasje.

Trafikkforhold

Tomten ligger mellom E6 på den ene siden, med en trafikk på ca 65.000 (ÅDT) og Byggveien på den andre, med en tallet trafikk på ca 4.500 (ÅDT). Tomten har adkomst til Byggveien, og tilgang til hovedveinettet er via enten Enebakkveien (8.500 ÅDT) eller Plogveien (3.500 ÅDT). Trafikkmengder er vist på kartet til høyre. Kilde: Nasjonal vegdatabank, samt lokal telling.

Enebakkveien har stor trafikk og mange ulykker, og noe bør gjøres for å bedre situasjonen. I Byggveien er det svært få ulykker.

Kilde: Årsberetning trafikkulykker i Oslo 2006. Samferdselsetaten.



Trafikkavviklingen i krysset Byggveien/Enebakkveien er treg i rush, som i hovedsak skyldes kø inn mot rundkjøring på E6 ved Ryen. Denne situasjonen gjelder stort sett for trafikk langs hele Store Ringvei, og er med andre ord et generelt problem for hele Oslo. Det er opparbeidet fortau langs Byggveien.

Kilde: Trafikkanalyse for mulig utbygging av næringsbygg i Byggveien på Ryen. VISTA Utredning. September 2008.

Risiko- og sårbarhet

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse, som viser behov for tiltak når det gjelder luftforurensning, støy og radon. Forurenset grunn må undersøkes.

Sosial infrastruktur

Tomten ligger ca 200 meter fra Ryen T-banestasjon, og diverse bussruter trafikkerer Enebakkveien. Tomten ligger ca 100 meter fra Ryen senter og ca 500 meter fra Manglerud senter. Bydel Østensjø har deler av sin bydelsadministrasjon ved Ryen senter.

Teknisk infrastruktur

Hovedledninger for vann og avløp ligger i kanten av planområdet, langs Byggveien. En avløpsledning går tvers over planområdet.

Av- og påkjøring til E6 skjer via Byggveien og Enebakkveien eller Plogveien.

Ryen T-banestasjon ligger ca 200 m fra planområdet.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for Viken fjernvarme.

Estetikk og byggeskikk

Byantikvaren har påpekt at området preges av tidstypisk bebyggelse fra 1950- og 60-tallet, og at Manglerud kirke og Mangleurd gård er kulturbygg som bidrar til områdets identitet.

Området er ellers sterkt preget av Ryen senter, som ligger vest for planområdet, der Ryen eldrebolig er en dominerende blokk i 8 etasjer, som ligger på planområdets naboeiendom. Rett sør for planområdet ligger 4 store boligblokker på 12 etasjer hver. Ryenkrysset og E6 preger også området i betydelig grad, og planområdet ligger langs denne.

Stedsutvikling

Ryen er et trafikalt knutepunkt og et handelssenter, med betydelig antall boliger i umiddelbar nærhet. Ryen er i en rapport beskrevet som et lokalt knutepunkt med fokus på både bolig- og næringsutvikling. (se kapittel 3.1 og 4.1). Senterområde ligger ca 100 meter fra planområdet.

Barns interesser

En barnehage ligger rett syd for planområdet. Ny bebyggelse vil skjerme barnehagen for støy fra E6. Omsorgsbygg er positiv til omsøkte planforslag da de har planer om å rive og bygge ny barnehage på sin eiendom. Omsøkte bygg vil skjerme for både luftforurensing og støy fra E6, noe som vil bedre de fysiske forholdene til barnehagen betraktelig.

Interessemotsetninger

Ingen interessemotsetninger er kjent.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Samordnet areal- og transportplanlegging er nedfelt som prinsipp i Oslos kommuneplan. Fra *Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging* fra 1993, pkt 2. Mål siteres: "Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen."

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planlegging setter krav til fysisk utforming. Det skal avsettes arealer der barn kan utfolde seg og skape sitt lekemiljø. Dette forutsetter arealer som er store nok og egnet for lek og opphold.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2008 sier blant annet:

"Det overordnede grepet i *Kommuneplan 2004* om en konsentrert, knutepunktbasert og stasjonsnær utbygging, videreføres i denne kommuneplanen."

”Byutviklingen i Oslo og i regionen for øvrig må bygge videre på banenettet som ryggrad og kommunen må fortsatt prioritere de regionale utviklingsområdene og knutepunktene i planavklarings- og transportsammenheng.”

Kommuneplanen har som strategi blant annet å tilrettelegge for et konsentrert knutepunktsbasert utbyggingsmønster innenfor eksisterende byggesone. Ny utvikling skal skje i sentrum, ved fjorden, i stasjonsnære områder, i knutepunkter og langs viktige kollektivårer.

Rapporten ”Om strategier for byutvikling rundt større knutepunkt i Oslo. Flerkjerneutvikling” (2004) ble godkjent av Oslo bystyre 20.06.2007. I denne heter det blant annet:

”Fortetting i knutepunkt som byutviklingsstrategi

Knutepunkter for banebasert kollektivtrafikk skal danne ryggrad i videreutviklingen av de bymessige sentrene. Fortetting ved knutepunkt bygger opp om kollektivsystemet og transporttilbudet vil kunne styrkes. Det er i stor grad det gode transporttilbudet som gir attraktiviteten, men tetthet er også av betydning for å kunne utvikle andre tilbud. Funksjonsblanding og variasjon innen service, kultur, rekreasjon, boliger m.m. gir knutepunktene mulighet til å etablere bymessige kvaliteter som spennende byrom og opplevelser knyttet til det mangfold slike tette byområder kan tilby.”

Ryen er i rapporten beskrevet som et knutepunkt i kategori D, med følgende føring: ”Lokale knutepunkt (regionkjernens randsoner). Fokus på både bolig- og næringsutvikling.”

Knutepunkt	Karakteristikk
A Oslo S Narvikbanen	Regionale sentre og regionale deler. De viktigste regionale knutepunkt med høy tilgjengelighet med kollektivtransport og stort potensial i byrom for byutvikling med arbeidsplasser, service og boliger.
B Skiven Lysaker Bryn-Byrom	Regionale knutepunkt med høy tilgjengelighet med kollektivtransport og potensial for arealutvikling og utvidelse til arbeidsplasser og boliger (store sentrale byromsentre i regionen vil ligge på disse stasjonene: Drammen, Moss, Lillestrøm, Sandvika, Ski, Jessheim, Asker, Akershus)
C Alna (Kjeller, Nyland) Gardermoen (sentrum) Hårstad	Potensielle regionale knutepunkt som skal vurderes under byutvikling sent i kommunerevisjonsperioden 2004-2006 (Akershus kunne for eksempel Kollboen plasseres her).
D Marstrand Blindern (Gardermobanetunnelen) Nydalen Sentrum Helsø Oslo Egge Roa	Lokale knutepunkt (regionkjernens randsoner). Fokus på både bolig- og næringsutvikling. Oslo er i forutsetning utviklet til et kategori B-knutepunkt. For eksempel gjennom et regionalt kandihomekonsept.
Stasjonsnære områder og større bydelssentre	Karakteristikk
E Middelstredet Vindheim Ullevål sentrum Vestre Hallerud Tindberg Hallerud Sævi	Stasjonsnære områder og sentre med god tilgjengelighet med kollektivtransport og godt utviklet service. Fokus på boligutvikling.
F Furuset Tveita Setermoen Gardermoen (T-banen) Marstrand Lambertseter Baker Ostøy Roa	Stasjonsnære områder og sentre med god tilgjengelighet med kollektivtransport (alle har bane/kryssing) og godt utviklet service. Fokus på boligutvikling.

Tabell 1.1 Knutepunkt i Oslo region etter transportfunksjon, tilgjengelighet og arealpotensial

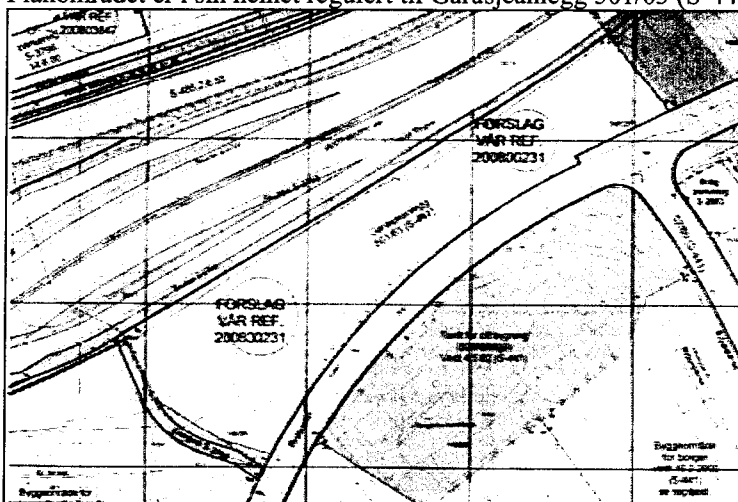
- A, B, C er regionale knutepunkter med stor grad av sentralitet og som har utviklet eller har potensial for å kunne bli utviklet til arbeidsplasser for et regionalt arbeidstakermarked. I tillegg kommer boliger og nærservice som viktige supplerende funksjoner.
- D er viktige lokale knutepunkt for næringsutvikling og hvor fokus på bolig er stigende (med unntak av Blindern/Gardermobanetunnelen - boliger ikke for etablering av nye slike områder med utvidelse av eksisterende funksjoner).
- E, F er viktige stasjonsnære områder og bydelssentre med handel og service, og fokus på boligutvikling.

Det vises videre til "**Mulighetsanalyse for et område på Ryen**", Plan- og bygningsetaten, august 2002, som gjelder området mellom E6 og Enebakkveien/Sandstuveien. Her anbefales en høy og arbeidsintensiv utnyttelse (kontorer), med en TU på inntil 200%, samt en etasjehøyde opp mot 12 etasjer som skjerm mot Europaveien.

Parkeringsnormen for næring og offentlige formål i Oslo har definert omsøkte planområde som serviceknutepunkt hvor utnyttelsen skal være høy, men med tett-by-norm krav til parkering. Med dette forstår utbygger at bebyggelsen skal ha høy utnyttelse opp mot en TU på 200% m2, som er det samme som anbefales i den beskrevne mulighetsanalysen for Ryen.

Gjeldende regulering

Planområdet er i sin helhet regulert til Garasjeanlegg 501/63 (S-441).



Gjeldende regulering

Pågående planarbeid

Oslopakke 3-prosjektet beskriver E6 Manglerudtunnel som et nytt veiltak, men tiltaket er lavt prioritert og Statens vegvesen sier i brev av 11.02.08 at "realisering synes noe usikker".

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Kommunalt samråd gir de enkelte etater mulighet til å gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av planinitiativ. Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1. Trafikketaten	06.02.2008
2. Samferdselsetaten	08.02.2008
3. Vann- og avløpsetaten	11.02.2008
4. Helse- og velferdsetaten	12.02.2008
5. Byantikvaren	12.02.2008
6. Gravferdsetaten	13.02.2008
7. Omsorgsbygg Oslo KF	14.02.2008
8. Undervisningsbygg	15.02.2008
9. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	udatert
10. Statens vegvesen	11.02.2008
11. Ruter AS	06.02.2008
12. Hafslund Nett	04.02.2008

Sammendrag av samrådsinnspill

1. Trafikketaten

Tiltaket må ikke medføre økt parkering langs gategrunn, og eksisterende garasjer som fjernes må vurderes erstattet. Parkeringsdekning må følge Oslo kommunes normer, samt at min 5% tilrettelegges for bevegelsehemmede.

2. Samferdselsetaten

Følgende kommentarer må det tas hensyn til i det videre arbeid:

- Fortrinnsvis en avkjørsel til Byggveien, samt angitte tekniske krav til utforming av avkjørsel
- Det kan bli stilt krav om at Byggveien opparbeides med to-sidig fortau
- Bil- og sykkelparkering ihht gjeldende normer
- Byggegrense på 15 m fra senterlinje vei. Dispensasjon med inntil 6-8 m fra kant regulert samlevei kan aksepteres
- Tiltak mot støy etter T-1442
- Krav om trafikkanalyse med trafikkavvikling og trafiksikkerhet på det offentlige veinettet.

3. Vann- og avløpsetaten

Bygninger må ikke plasseres nærmere enn 2 meter fra hovedledninger for vann og avløp.

Hovedledninger ligger tvers over planområdet, i bunnen av dalføret, men kan overbygges ved tekniske løsninger som skal godkjennes av VAV.

Overvann skal håndteres lokalt, og VAV ber om at dette innarbeides i utomhusplan.

4. Helse- og velferdsetaten

Støyforhold må utredes i tråd med retningslinjene T-1442. Planområdet ligger i rød sone, som ikke er egnet til støyfølsomme formål.

Det er grunn til å anta at den store trafikken på E6 kan ha bidratt til å forurense grunnen i planområdet. Planområdet er sterkt belastet med luftforurensning fra trafikken på E6. Det kreves partikkelfilter, der luftinntaket er plassert så langt fra veien som mulig. Av samme årsak er det ønskelig med lav parkeringsdekning, utnyttelse av det gode kollektivtilbudet, tilrettelegging for syklistene samt mobilitetsplanlegging.

Eventuelle terrenginngrep må ryddes i hht forurensningsforskriften, og det anbefales tiltak mot radon i nye næringslokaler.

5. Byantikvaren

Byantikvaren beskriver den tidstypiske bebyggelsen fra 1950- og 60-tallet, samt de kulturhistoriske bygningene Manglerud kirke og Manglerud gård. Det må tas hensyn til denne bebyggelsen og viktige siktlinjer i den videre planlegging. Byantikvaren ønsker selv å gjennomføre en nærmere utredning og kartlegging av området.

Det kreves ingen arkeologisk registrering i området.

6. Gravferdsetaten

Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet.

7. Omsorgsbygg Oslo KF

Omsorgsbygg ønsker et samarbeid om utvikling av planområdet, som er nabo til Ryen eldrebolig

8. Undervisningsbygg

Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet.

9. Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Etaten minner om at eiendommen er en del av det store festetomtsalget til OBOS på 80-tallet. Oslo kommune er sikret særskilte rettigheter i salgsavtalen. For øvrig ingen kjente forhold med betydning for planinitiativet.

10. Statens vegvesen

Statens vegvesen kan ikke godkjenne at gjeldende byggegrensene langs E6 fravikes, og det kreves at hele området mellom E6 og byggegrensene reguleres til "Spesialområde – parkbelte".

Realisering av Manglerudtunnel er usikker, men eventuell tunnelarm har eneste mulige plassering på østre del av planområdet. Vegvesenet anbefaler at det vurderes hvor godt egnet den kommunale Byggveien er for økt trafikk.

11. Ruter AS

Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet.

12. Hafslund Nett

Hensyn til kabler langs planområdet (vist på kart) må ivaretas i den videre planlegging. Hafslund Nett beskriver spesifikasjoner for anlegg for strømforsyning til foreslått bebyggelse. Dette gjelder både eventuelt behov for ny netstasjon, kabel- og lavspenningsanlegg samt veibelysning.

Avstand fra eksisterende netstasjon til nærmeste bygningsdel er minimum 5 meter, og eventuell støy fra denne er ikke nettselskapets ansvar.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

1. Trafikketaten

Tiltaket vil ikke medføre økt gateparkering da det skal etableres egne parkeringsplasser i p-kjeller ihht p-norm for næring i Oslo. 5% av alle nye p-plasser skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Til vurdering om behov for erstatningsplasser så henvises det til kapittel 7, om trafikkforhold.

2. Samferdselsetaten

- En avkjørsel er vist, med utforming som beskrevet (sikt- og stigningsforhold, vinkelrett på off. vei, bredde maks 5 m)
- Middels parkeringsnorm for bil er fulgt (4.5 plass pr 1000 m²), samt sykkelparkering
- Byggegrensen foreslås til 6 m fra regulert veikant
- Krav om tiltak mot støy etter T-1442 er inkludert i reguleringsbestemmelser
- Trafikkanalyse er utarbeidet og vedlagt.

3. Vann- og avløpsetaten

Avstander og tekniske løsninger for hovedledninger vil bli ivaretatt ved videre planlegging og prosjektering. Ledningen på tvers av planområdet berører ikke den illustrerte bygning, som er plassert i sin helhet vest for ledningen. Lokal løsning av overvann er inkludert i reguleringsbestemmelsene.

4. Helse- og velferdsetaten

Det er utarbeidet egen støytredning etter T-1442, og det er inkludert i bestemmelsene at kravene fra denne skal følges.

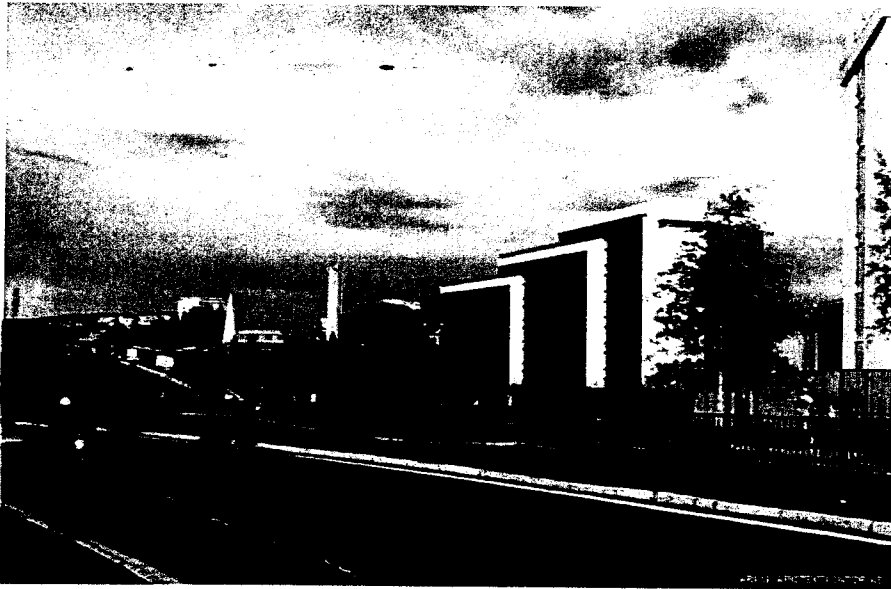
Krav til tiltak mot luftforurensning vil følge gjeldende forskrifter, og krav om undersøkelse av forurenset grunn er inkludert i bestemmelsene.

Tiltak mot radon vil bli innarbeidet ved prosjektering.

Terrengingrep vil bli utført og ryddet i hht forurensningsforskriften.

5. Byantikvaren

Forslag til nybygg er utformet som et moderne bygg i 6,7 og 8 etasjer og fasade i glass. Dette bryter naturlig nok med bebyggelsen fra 1950- og 60-tallet, og forslagsstiller mener det er en god løsning. Nærmeste dominerende bygg er Ryen eldrebolig, som må sies å være en pregløs konstruksjon i 8 etasjer, som ikke kan stille spesielle krav til omgivelsene. Høyden på nybygget er lavere enn eldreboligen. Forholdet til Manglerud kirke er ivaretatt ved stor avstand og ved at høyden på nybygget er lavere enn Kirketaket (se illustrasjon under, samt i kapittel 1.2, og et terrengsnitt i kapittel 7). Manglerud gård ligger sydøst for kirken, og forslagsstiller ser ikke at planforslaget vil berøre gårdsanlegget.



ARK19 arkitektkontor as

6. Gravferdsetaten

Ingen kommentar.

7. Omsorgsbygg Oslo KF

OBOS og Omsorgsbygg har hatt møte om eventuelt samarbeid, og konklusjonene fra dette er referert i kapittel 5.2 om "Kunngjøringsinnspill".

8. Undervisningsbygg

Ingen kommentar.

9. Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Ingen kommentar.

10. Statens vegvesen

Gjeldende byggegrense er beholdt, og det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om at arealet mellom E6 og byggegrensen skal opparbeides som et parkbelte.

Den illustrerte bygning er lagt til vestre del av planområdet, slik at området der en mulig tunnelarm for en framtidig Manglerudtunnel planlegges, ikke foreslås utbygd.

En trafikkanalyse viser at trafikkavviklingen i Byggveien ikke svekkes av utbyggingen.

Dagens trafikkavvikling i rush inn mot E6 er preget av kø, men dette er en generell situasjon langs hele E6, og kan ikke være et hinder for utvikling av kollektivknutepunktet Ryen.

11. Ruter AS

Ingen kommentar.

12. Hafslund Nett

Hensyn til kabler langs planområdet vil bli ivaretatt i den videre planlegging. Anlegg for strømforsyning til foreslått bebyggelse vil under prosjektering følge de spesifikasjoner som Hafslund Nett krever.

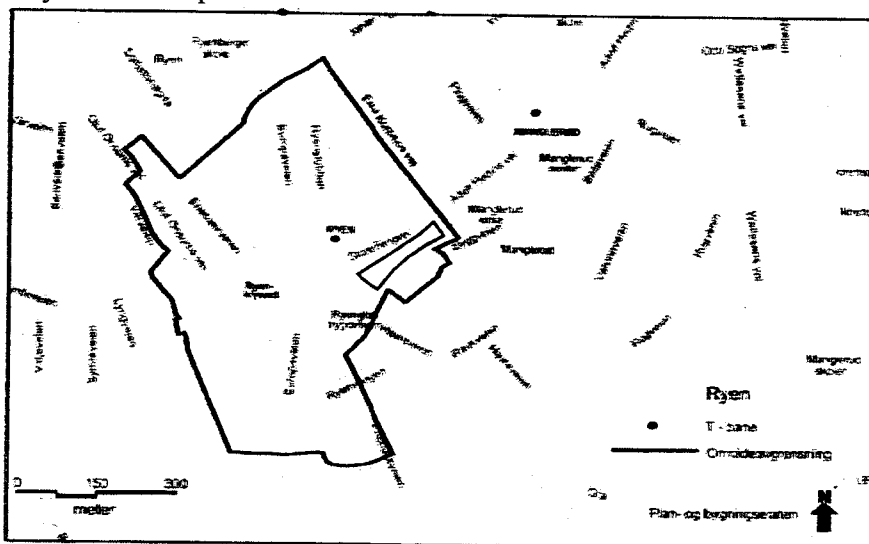
Oppstartsmøte ble avholdt i plan- og bygningsetaten 14.05.2008. De fleste av etatens merknader i referatet er kommentert under de øvrige etatenes samråds- og kunngjøringsinnspill, og utover dette ønsker forslagsstiller å tilføye noen tilleggsopplysninger:

- Av hensyn til trafikkmengde i Byggveien, anbefaler PBE at det ikke bygges ut for forretning i første etasje. Dette har forslagsstiller tatt hensyn til, slik at forslaget nå utelukkende omfatter kontorbygg.
- PBE skriver videre: *"Nybygg må reduseres betydelig i høyde for å underordne seg Manglerud kirke og sykehjem samt tilpasses den grønne dalbunnen med lavere bebyggelse"*. Forslagsstiller mener at det foreslåtte kontorbygg i 8 etasjer ikke vil forstyrre siktlinjene eller hensynet til kirken, både på grunn av avstand (ca 200 meter), og fordi nybygget er lavere enn kirketaket og betydelig lavere enn kirkespiret. Byantikvaren motsetter seg heller ikke reguleringsforslaget slik det nå er utformet. Som det fremkommer på illustrasjonen under, ser en at eksisterende boligbebyggelse på 12 etasjer har den mest dominerende bebyggelsen i området.



Når det gjelder hensynet til sykehjemmet (eldreboliger), som også har 8 etasjer og en forholdsvis dominerende utforming, mener vi at forslaget ikke forstyrrer det samlede synsinntrykket i området. Bygget vil slik det nå er foreslått gi området et betydelig løft som vil markere inngangen til Ryen-området med flott arkitektur som gjenspeiler dagens byggeskikk. Se for øvrig kommentar om byggehøyde og utnyttelse under.

- Siden Statens Vegvesen gjennom sine betingelser har lagt beslag på mesteparten av omsøkte planområde på 5,6 daa, så er det bebyggbare arealet kun på ca. 1100 m². Bygningsutformingen er et resultat av tomtens begrensning mot ring 3 og Byggveien som gjør at bebyggbar eiendom danner en trekant. Med slike rammebetingelsene må utbygger ha samme byggehøyde som nabobebyggelsen for at det skal være mulig å realisere et nybygg som erstatning for den garasjebebyggelsen som ligger der i dag.
- Bygget vil skape en god støyskjerm mot den delen av dalbunnen som brukes til barnehage og friområde, og hensyn til kaldluftdrenasje er ivaretatt. Oslo kommune Omsorgsbygg opplyser at de skal bygge erstatningsbarnehage for den som ligger der i dag og et nytt kontorbygg vil bidra til å fjerne mesteparten av den forurensing som barnehagen er utsatt for i dag i form av trafikkstøv, eksos og trafikkstøy. Barnehagen vil som følge av omsøkte kontorbygg få et veldig mye bedre utemiljø som vil være til stor fordel for barna som skal benytte barnehagen.
- Det er utarbeidet modell av forslaget
- Utnyttelse i knutepunkter:



Områdeavgrensning for Ryen knutepunkt. Kilde: Parkeringsnorm for Næring og offentlig formål i Oslo.

De andre knutepunktene i Oslo som skal ha tett-by-norm er:

- Lysaker
- Skøyen
- Forskningsparken med Blindern og Gaustad
- Nydalen
- Storo
- Økern
- Bryn

Det som kjennetegner alle nevnte knutepunkter er at de alle har høy utnyttelse pga sin nærhet til god offentlig transport som t-bane, buss og nærhet til hovedtransportåre for veg. Det stilles derfor spørsmål ved om det er riktig av plan- og bygningsetaten å kreve at omsøkte planforslag kun skal ha en utnyttelse på TU 80 % når alle andre knutepunkter har en utnyttelse mellom 150% og 250 %.

5.2 Kunngjøringsinnspill

Planforslaget ble varslet ved kunngjøring i Aften og Dagsavisen 25.08.2008, samt ved brev sendt naboer og berørte institusjoner, datert 01.09.2008. Frist for uttalelse var satt til 15.09.2008. Innkomne kunngjøringsinnspill følger som eget vedlegg.

Liste over kunngjøringsinnspill

1. Bydel Østensjø, barnerepresentanten	10.09.2008
2. Friluftsetaten	27.08.2008
3. Trafikketaten	01.09.2008
4. Samferdselsetaten	15.09.2008
5. Omsorgsbygg Oslo KF	16.09.2008
6. Omsorgsbygg Oslo KF	16.10.2008
7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	04.09.2008
8. Hafslund Nett AS	01.04.2008
9. Hafslund Fjernvarme AS	04.09.2008
10. Brann- og redningsetaten	17.09.2008
11. Vann- og avløpsetaten	15.10.2008
12. Byantikvaren	04.12.2008

Sammendrag av kunngjøringsinnspill

1. Bydel Østensjø, barnerepresentanten

Bydelens barnerepresentant påpeker at barnehagen på motsatt side av Byggveien medfører stor trafikk, særlig ved levering og henting av barn. Den foreslåtte utbygging vil medføre økt trafikk, og det anmodes om at det tas hensyn til trafiksikkerhet og støy i det videre arbeid.

2. Friluftsetaten

Det opplyses at det går et historisk bekkeløp gjennom eiendommen, og at dette bør vurderes åpnet. Den fremmede arten kjempbjørnkjeks finnes øst for planområdet, og Friluftsetatens "rutiner for massebehandling ved forekomster av fremmede arter" må benyttes ved flytting av masser.

3. Trafikketaten

Samme kommentar som ved samråd (se kap 5.1).

4. Samferdselsetaten

Det vises til merknad ved samråd og ingen ytterligere merknader (se kap 5.1)

5. Omsorgsbygg Oslo KF

Omsorgsbygg ber i sin merknad om et samarbeid om mulig utbygging av tomten, i forbindelse med eldreboligen på nabotomten. For den eksisterende barnehagen i Byggveien er det positivt med ny bebyggelse som samtidig blir en støyskjerm mot E6, men det uttrykkes skepsis til 8 etasjer som kan bli ruvende og knugende i forhold til eksisterende barnehage på nabotomta. Planområdet er ikke egnet til barnehagetomt.

6. Omsorgsbygg Oslo KF

Etter møte mellom OBOS og Omsorgsbygg, om et mulig samarbeid, har Omsorgsbygg sendt følgende merknad, der Omsorgsbygg sier at tomten er for begrenset til et samarbeid, samt at de er positiv til den foreslåtte bebyggelse:

"Vi viser til møte mellom OBOS Forretningsbygg og Omsorgsbygg Oslo KF omkring utbygging av OBOS' tomt 148/299 i Byggveien.

Omsorgsbygg har tidligere i planforum meldt interesse for å benytte tomten til utbygging av Manglerudhjemmet sykehjem. Etter en intern gjennomgang er vi kommet til at mulighetene for en slik utvidelse innenfor eksisterende byggegrenser ikke er gode nok for våre behov, vi vil derfor meddele at vi frafaller vårt tidligere varsel i saken.

Utover dette har vi ingen innsigelser mot at OBOS bygger ut sin eiendom til kontorformål, tvert i mot vil dette være et godt bidrag for oss når det gjelder støyforhold for utearealene ved vår eiendom

148/305 Storgården barnehage. Vi tror heller ikke at trafikksituasjonen i Byggveien ved en utbygging vil være et veldig stort problem for vår del.

Mvh Magnar Havro, Omsorgsbygg Oslo KF”

7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen minner om nasjonale og regionale føringer som må ivaretas i det videre planarbeid

- Samordnet areal- og transportplanlegging
- Klima og energihensyn
- Grønnstruktur og biologisk mangfold
- Barn og unges interesser
- Støy i hht T-1442
- Universell utforming
- Krav om risiko- og sårbarhetsanalyse

8. Hafslund Nett AS

Hafslund Nett viser til merknad ved samråd og har ingen nye kommentarer (se kap 5.1).

9. Hafslund Fjernvarme AS

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og det planlegges å forsyne dette området.

10. Brann- og redningsetaten beskriver etatens behov for adkomst og tilgang på sløkkevann, og viser til vedlagte retningslinjer. Etaten påpeker videre at parkeringskjellere er en utfordring og oppfordrer til at behovet for utlufting av brannrøyk og tilrettelagte angrepsveier tas i betraktning ved videre planlegging.

11. Vann- og avløpsetaten viser til ledninger på tomten, som ikke kan flyttes, og som derfor må tas hensyn til i videre planlegging.

12. Forslagsstiller har hatt møte med Byantikvaren, som etter møte uttaler at ”Byantikvaren vil ikke fraråde planforslaget, men anbefaler at kontorbygget trappes ned mot øst slik at opplevelsen av landskapsdraget opprettholdes”. Og videre: ”Etter Byantikvarens vurdering er det foreslåtte kontorbygget på 8 etasjer forholdsvis dominerende, både i forhold til de nærliggende kulturminnene og landskapsrommet. Kontorbygget ligger på tvers av den opprinnelige strukturen som var planlagt på Manglerud, hvor den lavere bebyggelsen er plassert nede i landskapsdraget mot friområdene som åpner seg mot nord.”

Forslagsstillers kommentarer til kunngjøringsinnspill

1. Bydel Østensjø, barnerepresentanten

Adkomst til nytt kontorbygg foreslås på motsatt side av Byggveien i forhold til barnehagen. Barnehagen har 6 parkeringsplasser for levering av barn med bil, men trafikken til og fra denne er liten. På en observert halvtime torsdag 25.09.08, kl 8.00-8.30 ble 8 barn levert til fots eller med sykkel, mens 3 ble levert med bil. Trafikk til og fra nybygget vil være ca 40 biler i en rushtime, og trafikksikkerheten vil bli ivaretatt ved gjeldende normer for sikt og utforming av adkomsten. Konflikt mellom trafikk til barnehagen og kontorbygget vil med andre ord være svært liten. Den nye erstatningsbarnehagen som skal bygges vil få et mye bedre utemiljø som følge av omsøkte kontorbygg ved at mye av dagens forurensing i form av støv, eksos og trafikkstøy blir skjernet av bygningen.

2. Friluftsetaten

Bekkedraget foreslås ikke bygget over, men ligger der hvor det er mest hensiktsmessig å ha adkomst til Byggveien. Åpning av bekkedraget synes derfor vanskelig. Den fremmede arten kjempebjørnkjeks ligger øst for planområdet, og det planlegges ingen utbygging i dette området.

3. Trafikketaten

Se kommentar ved samråd.

4. Samferdselsetaten

Se kommentar ved samråd.

5. Omsorgsbygg Oslo KF

Omsorgsbygg og OBOS har hatt møte om et mulig samarbeid, og det vises til merknad 6 for resultatet av dette.

6. Omsorgsbygg Oslo KF

Omsorgsbygg har vurdert at tomten er for begrenset for sine behov, og at et samarbeid derfor ikke er hensiktsmessig. Omsorgsbygg har derfor ingen innvendinger til planforslaget, og mener videre at det foreslåtte bygget kan bli en god støyskjerm for barnehagen på nabotomta.

7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Følgende nasjonale og regionale føringer er lagt til grunn i planarbeidet:

- Tiltaket er i tråd med overordnede planer, som kommuneplanen, der høy utnyttelse ved kollektivknutepunkter er ett av målene
- Lokale klimahensyn er vurdert og funnet tilfredsstillende. Det vises blant annet til vedlagte klimautredning, om et boligbygg plassert på samme sted på samme tomt, datert mai 2001, som blant annet sier: " *Den valgte tomte er lite egnet til boligformål pga nærhet til trafikkert vei, vippesituasjonen i forhold til krav til luftkvalitet og beliggenhet i en kaldluftzone med lav temperatur. I tillegg har tomte begrenset tilgang på ettermiddags- og kveldsol om våren/høsten og om sommeren.*

Prosjektet forringer ikke utluftingen i området. Bebyggelsen vil heller kunne fungere som en buffer mellom trafikkert vei og boligområde bakenfor, samt for eksisterende barnehage som ligger i det laveste punkt av kaldluftslommen."

- Tiltaket påvirker ikke grønnstruktur eller biologisk mangfold
- Planområdet er i dag utbygd med garasjer, og et nytt bygg vil ikke påvirke barn og unge
- Støy og nødvendige tiltak er beskrevet ihht T-1442
- Universell utforming vil bli ivaretatt ihht Teknisk forskrift.
- Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse

8. Hafslund Nett AS

Se kommentar ved samråd.

9. Hafslund Fjernvarme AS

Det er inkludert i reguleringsbestemmelsene at anlegget skal tilkobles fjernvarme, etter Oslo kommunes vedtekt til pbl §66a.

10. Vedlagte retningslinjer for brannhensyn vil bli inkludert i det videre arbeid med prosjektering.

11. Den hovedledningen som ligger tvers over planområdet, ligger i bunnen av dalføret, og den foreslåtte bebyggelse ligger mer enn 2 meter fra denne.

12. Byantikvarens anbefaling om nedtrapping av bygget mot øst foreslås tatt til følge, ved at bygget er vist med 6, 7 og 8 etasjer.

5.3 Avklaringsmøte

Etter innsendt planskisse, datert 15.01.2009, ble det avholdt avklaringsmøte i Plan- og bygningsetaten (PBE) 09.06.2009. Referat foreligger, med en hovedkonklusjon som sier at PBE ikke kan anbefale forslaget, spesielt på grunn av for stor byggehøyde. PBE kan maksimalt anbefale 4 etasjer. Det var enighet i møte om at forslagsstiller skulle vurdere kommentarene, og at nye tegninger kunne diskuteres i et eget møte. Slikt møte ble avholdt 02.09.2009, og tegninger ble framlagt med et nedtrappet bygg i 6, 7 og 8 etasjer, med nedtrapping mot øst i tråd med dalbunnens form. Nedtrappingen gir en reduksjon i antall kvadratmeter, og en reduksjon i antall arbeidsplasser fra ca 300 til ca 250. Prosjektet var med andre ord endret i den retning som PBE hadde ønsket, men ikke til 4

etasjer som i følge forslagsstiller ville gjøre prosjektet økonomisk umulig å realisere. Et slikt krav vil medføre at dagens garasjebebyggelse blir liggende som i dag, som vil være i strid med de politiske vedtak om fortetting og næringsutvikling ved Ryen senter. Utbygger kan heller ikke forstå hvorfor plan- og bygningsetaten mener at eiendommen skal ha en utnyttelse på TU 80%, da andre utbyggere får godkjent en utnyttelse opp mot TU 200% i nærområdet.

PBE fikk tegningene til vurdering og meldte tilbake 17.09.2009 at de fortsatt ikke kan anbefale prosjektet, primært fordi byggehøyden fortsatt er for stor.



Endret bebyggelse fra 8 etasjer til 8, 7 og 6 etasjer

Andre kommentarer fra PBE i referat fra avklaringsmøte:

- etaten mener at tomten ligger i utkanten av senterdannelsen, og at utnyttelse og byggehøyde derfor må forholde seg til boligene og bebyggelsen på begge sider av Ringveien (E6)
- etaten mener at det må legges betydelig mer vekt på landskapsforholdene med grøntdragene
- planforslaget må ta mer hensyn til konsekvensene for Manglerud kirke, boligstrøkene og Storhagen barnehage
- det bør vurderes en annen materialbruk i fasaden enn mørkt glass, som kan virke avvisende
- 300 nye arbeidsplasser kan medføre for mye trafikk for boligområdet i sør
- adkomst skal bare skje fra ett punkt i Byggveien
- foreslått avkjørsel for av- og påstigning medfører at for mye areal blir asfaltert

Forslagsstillers kommentar til merknadene:

- Tomten ligger i overgangen mellom senter og boligbebyggelse, med nærmeste nabobygg på 8 etasjer og nærmeste boligblokker på 12 etasjer. Avstand til T-banen er 200 meter og avstand til det sentrale senterområdet er 100 meter. Dersom de politiske vedtak om fortetting og næringsutvikling på Ryen skal følges, mener forslagsstiller at denne tomten er godt egnet til en høy utnyttelse, samt at området er definert som fortettingsområde i rapporten "Om strategier for byutvikling rundt større knutepunkt i Oslo - Flerkjernerutvikling". Siden det i rapporten er bestemt Ryen er et knutepunkt for næring så vil en tro at det var ønskelig med høyere utnyttelse enn TU 80 %, da vanlige utbyggingsområder som ligger utenfor knutepunkt vanligvis har en utnyttelse TU på 150 %. Foreslåtte utnyttelse er nå på TU 140% og ligger dermed lavere enn det som vanligvis godkjennes for næringsområder som ligger utenfor knutepunkt.
- Foreslått bebyggelse er nedtrappet til 8, 7 og 6 etasjer, i tråd med innspill fra både Byantikvaren og PBE, slik at byggets konstruksjon følger dalbunnen.
- Manglerud kirke ligger 200 meter mot øst, og siktlinjen fra Ringveien til kirken blir i svært liten grad forstyrret. Boligene ligger syd for foreslått bygning, og solforhold vil ikke bli påvirket. Det estetiske uttrykk vil gi en kontrast mellom bolig og nærir. For barnehagen vil foreslått bygning fungere som støyskjerm.
- Materialbruk i fasaden vil bli vurdert ved prosjektering, men nye illustrasjoner viser lysere glass

- Antall arbeidsplasser er redusert fra 300 til 250, som vil gi mindre trafikk. Men uansett vil den beregnede trafikk på 40 biler i rushtimen (mindre enn 1 bil pr minutt) ikke medføre problemer verken for støy eller trafikkavvikling, bortsett fra at trafikkavvikling i Oslo alltid vil være et problem i rush, ved viktige knutepunkter i transportsystemet.
- Den spesielt smale tomten gjør det vanskelig å løse all adkomst i én avkjøring. Av- og påstigning må skje et annet sted enn nedkjøring til garasje. Byggveien har i dag en trafikk på ca 4.500 biler pr døgn, og 2 avkjøringer med liten trafikk medfører ikke et problem for trafiksikkerheten.
- Forslagsstiller kan vanskelig se at en asfaltert avkjøring er et problem på en tomt som i dag er 100% asfaltert eller bebygd med garasjer. En pent utformet hovedinngang kan være vel så attraktiv for omgivelsene som en gressbevokst flate. Utbygger vil i tråd med føringer fra Statens vegvesen opparbeide et bredt parkbelte mot ring 3, samt også opparbeide grønne lunger ved inngangspartiet der det er plass.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Gjeldende regulering er til Garasjeanlegg (S-441). Eiendommen er i dag utbygd med 155 garasjer. Grunneier ønsker å utvikle tomten, ved å bygge næringsbygg i 6,7 og 8 etasjer til kontor. Bygget vil gi plass til ca 250 arbeidsplasser og det er plass til ca.40 biloppstillingsplasser pr parkeringsetasjer i 2 plan, til sammen ca.80 p-plasser og 60 for sykkel.

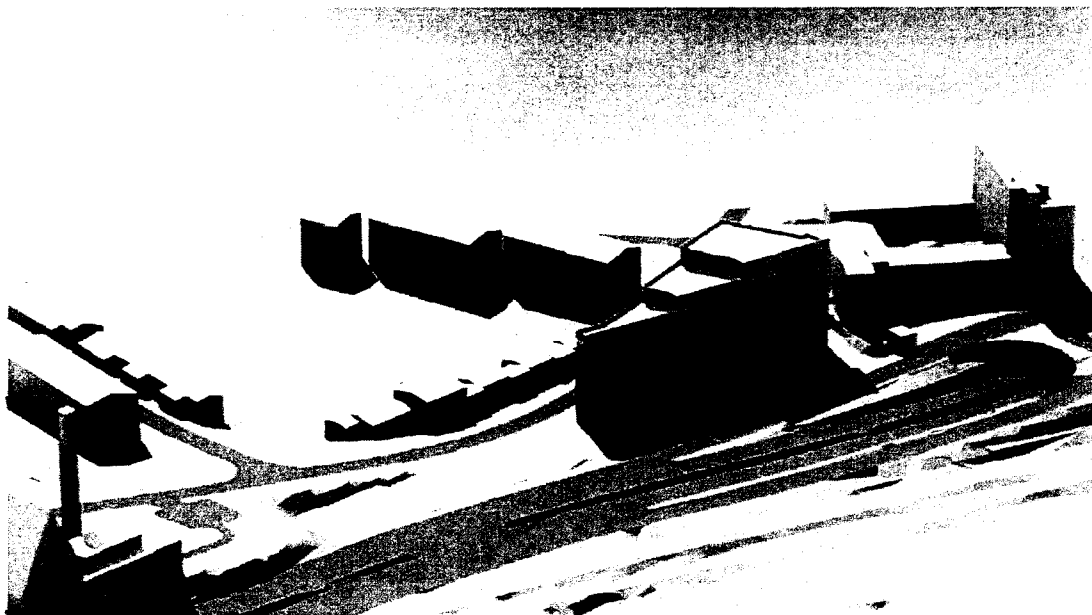
Parkeringsplassene kan benyttes til erstatning for de av leietakerne til garasjene som bor i strøket, samt til lav parkeringsdekning etter de kommunale normer (2-7 p-plasser pr 1000 m2). Se kapittel 7 – Trafikkforhold, for nærmere redegjørelse om parkering.

Det vises til rapporten "Om strategier for byutvikling rundt større knutepunkt i Oslo. Flerkjerneutvikling" (2004), som ble godkjent av Oslo bystyre 20.06.2007.

Ryen er i rapporten beskrevet som et knutepunkt i kategori D, med følgende føring: "Lokale knutepunkt (regionkjernens randsone). Fokus på både bolig- og næringsutvikling."

Det vises videre til rapporten "Mulighetsanalyse for et område på Ryen", Plan- og bygningsetaten, august 2002, som gjelder området mellom E6 og Enebakkveien/Sandstuveien. Her anbefales en høy og arbeidsintensiv utnyttelse (kontorer), med en TU på inntil 200%, samt en etasjehøyde opp mot 12 etasjer som skjerm mot Europaveien. Planområdet ligger ca 100 meter fra dette senterområdet, og ca 200 meter fra Ryen T-banestasjon, slik at noen av de samme intensjoner også gjelder for denne tomten. Foreslåtte utnyttelse i omsøkte planforslag har kun en TU på 142 % og er godt under det som anbefales i rapporten "Mulighetsanalyse for et område på Ryen", samt at utnyttelsen også ligger under det som vanligvis godkjennes for både bolig- og næringsbebyggelse utenfor knutepunkt.

Byggets høyde vil være lavere enn både Manglerud kirke, Ryen eldrebolig og eksisterende boligblokker i 12 etasjer, og avstanden til kirken er så stor at nybygget ikke hindrer siktlinjer inn mot denne. Bygget vil videre utgjøre en positiv og ønsket støyskjerm mellom E6 og barnehagen som vil hindre at trafikkstøv, eksos og trafikkstøy kommer til barnehagens uteområder. Når det gjelder drenering av kaldluft gjennom dalføret der også barnehagen ligger, dekker bygget bare den ene halvdel av dalens tverrsnitt, slik at kaldluften fortsatt kan dreneres øst for bygget (se terrengsnitt i kapittel 7 om Landskap). Dette bekreftes av klimautredning for samme tomt, datert mai 2001. (Se vedlegg)



Illustrasjon av mulig utbygging i tråd med planforslaget. ARK19 arkitektkontor as

Med de ovenfor nevnte politiske strategiene som utgangspunkt, inkludert Kommuneplan 2008 som beskriver de samme mål, mener utbygger at så lenge det bebyggbare arealet på tomten kun er ca. 1100 m² BRA pr etasje, vil en lavere bygning ikke oppfylle de politiske intensjonene. Omsøkte kontorbygg er også det næringsbygget som vil ligge nærmest T-banens av-/påstigning på Ryen og vil gi unik mulighet for bruk av offentlig transportmiddel, som igjen vil gi en miljøgevinst.

”Trafikkanalyse for mulig utbygging av næringsbygg i Byggveien på Ryen”. VISTA Utredning. September 2008, konkluderer med at trafikkavviklingen er preget av kø i rush inn mot E6, og at ny trafikk fra det illustrerte bygg ikke vil endre denne situasjonen av betydning.

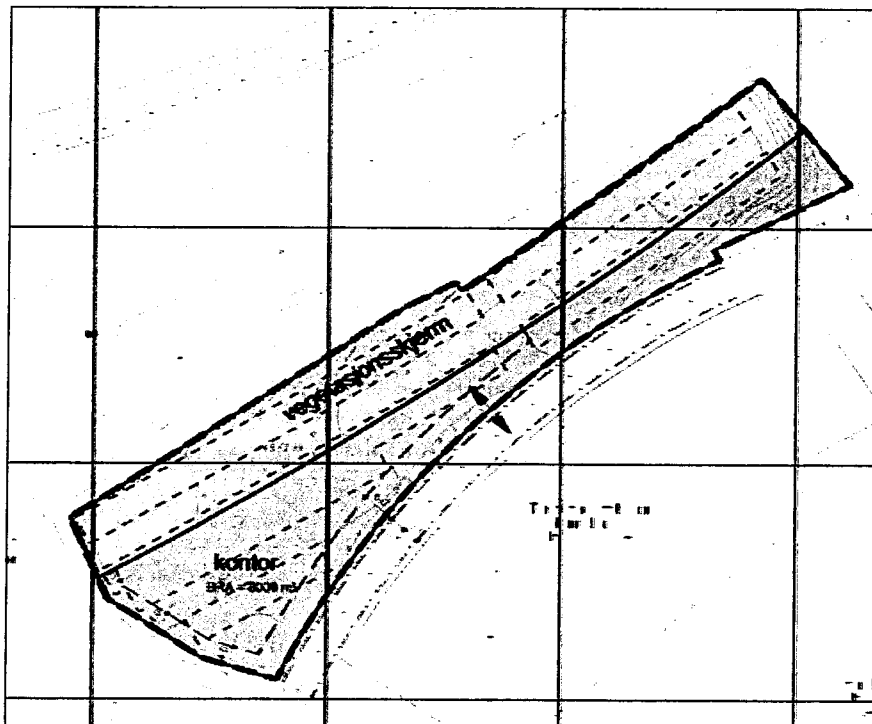
Støyutredning fra Miljøakustikk AS, datert 31.08.2008, beskriver en støybelastning i rød sone etter T-1442, og sier videre *”Støyberegningene viser at det vil være nødvendig med støyreducerende konstruksjoner i nordvendt fasade mot E6 og kanskje også i fasaden mot sydvest. Nødvendigheten og omfanget av støyreducerende tiltak må avklares i forbindelse med detaljprosjekteringen når romstørrelser, materialvalg og dimensjoner er kjent”*.

Risiko- og sårbarhetsanalyse fra VISTA Utredning, datert 20.09.2003, viser at ingen risiko er funnet, men at det er nødvendig med tiltak mot støy, luftforurensning, radon samt undersøkelse av forurenset grunn.

Soldiagram, tredimensjonale perspektiv og fotomontasjer og terrengsnitt er vist i kapittel 9.

7. PLANSKISSEN

Forslag til reguleringsplan er vist under (fullstendig plankart som vedlegg).



Reguleringsformål

Planområdet foreslås regulert til "Bebyggelse og anlegg – kontor" (2970 m²), i tråd med ny planlov, §12.5, og til vegetasjonsskjerm langs E6 (2660 m²).

Grad av utnyttning og høyder

Tomten er på 5630m². Foreslått bebyggelse har et fotavtrykk på 1130m². Med 6,7 og 8 etasjer i nybygget, vil tomten totalt få en BRA = ca 8000m², som gir ca TU=142%

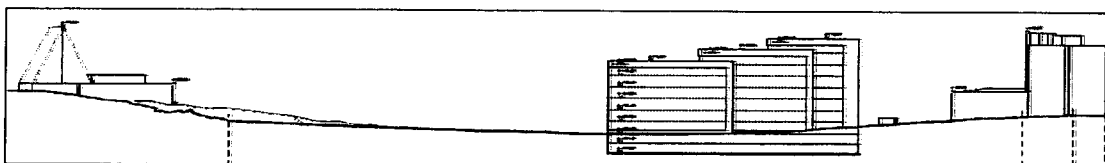
Det bygges 80 nye parkeringsplasser, som i den illustrerte løsning er vist som 2 kjellerplan. Maksimal takhøyde er satt til kote 154 moh.

Bebyggelsens plassering

Byggegrenser er vist på plankart, og den illustrerte løsning følger disse.

Landskap

Planområdet ligger mellom Manglerud kirke og Ryen eldrebolig. Ny bebyggelse foreslås plassert nærmest Ryen eldrebolig, slik at kaldluftdrenasje kan fortsette på den østre halvdel, mellom nybygg og kirken (se terrengskisse under, og vedlagte klimautredning).



ARK19 arkitektkontor as

Verneinteresser

Ingen verneinteresser på planområdet, men hensyn til Manglerud kirke er ivaretatt. I forhold til boligbebyggelsen mot syd vil et nytt næringsbygg framstå som en tidstypisk kontrast.

Miljøfaglige forhold

Luftforurensning løses med partikkelfilter.

Støy fra trafikk løses ved tiltak etter T-1442, inkludert i bestemmelsene.

Forurenset grunn må undersøkes ved byggesøknad, inkludert i bestemmelsene.

Lokalklima er beskrevet under Landskap (over).

Solforhold er vist ved diagrammer i kapittel 9. E6 ligger langs planområdets nordside, og vil få mer skygge, men bebyggelsen på nabotomtene berøres ikke.

Trafikkforhold

Adkomst fra planområdet er via Byggveien. Dagens trafikk gjennom krysset Enebakkveien/Byggveien er på ca 1.300 biler i den mest belastede rushtimen. Et tillegg på ca 40 biler i rushtimen fra nytt kontorbygg gir en trafikkvekst på ca 2% i forhold til i dag, dersom hele veksten skal avvikles gjennom krysset. Noe av denne trafikken vil velge kryss med Plogveien som alternativ. Trafikkavviklingen vil ikke bli merkbart endret i forhold til i dag. (Trafikken fra de 155 garasjene som fjernes kan trekkes fra, men som beskrevet under er dette svært små tall, som ikke vurderes å ha noen betydning).

Når det gjelder planene for en mulig Manglerudtunnel slik det er omtalt i Oslopakke3, har vi følgende kommentar:

- Den omtalte østre enden av OBOS' tomt foreslås ikke utbygd, og er følgelig ikke et hinder for en framtidig bygging av tunnel
- Tunnelen er i Oslopakke3 kostnadsberegnet til 3,8 mrd kroner, og realisering er som vegvesenet selv sier usikker. Den siste tids kostnadsøkninger for hele prosjektpakken tilsier at noen prosjekter må tas ut av pakken. Manglerudtunnelen er allerede lavt prioritert, og er av denne grunn enda mer usikker
- Fordi den konkrete løsningen av en eventuell tunnel ikke er konkretisert, er det heller ikke mulig å beregne framtidig trafikk på det lokale veinettet. Sannsynligvis vil noen veier bli avlastet for trafikk, men det mest realistiske er likevel å planlegge ut i fra dagens trafikksituasjon.

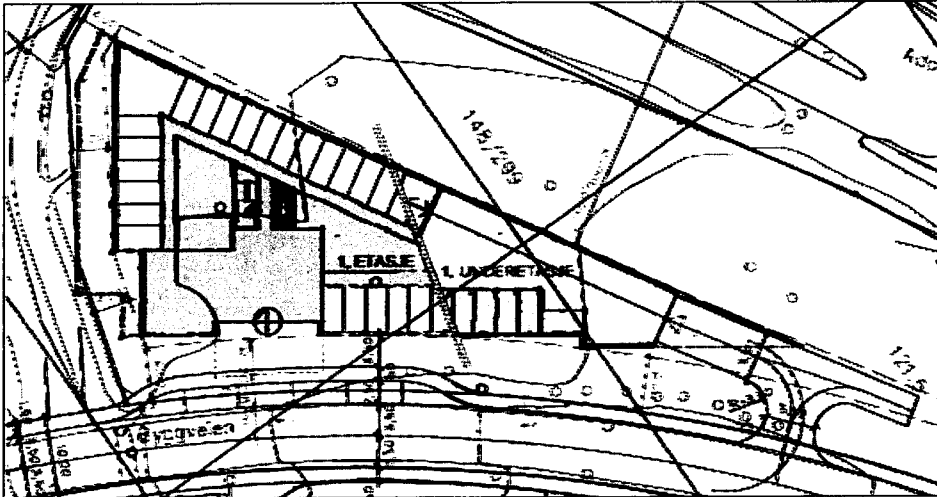
Adkomst fra Byggveien er vist på skissen under. Adkomst til garasjekjeller er illustrert i den østre enden av bygget, I tillegg foreslås en lomme for av- og påstigning langs Byggveien.

På eiendommen står det i dag 155 garasjeplasser, som forutsettes fjernet. En gjennomgang av alle utleieavtalene viser at det er kun 44 % av leietakerne som bor i Ryen-området, de resterende bor andre steder i Oslo og utenfor. Dette viser at de fleste garasjeplassene blir benyttet som lagerlokaler for gamle biler, møbler med mer, samt at en del garasjeplasser blir benyttet av små entreprenørfirmaer som billige lagerlokaler. Av alle de som leier garasjeplasser av OBOS Forretningsbygg, så er det ingen som har tinglyst rett til å ha sin bil stående på eiendommen. Det er ingen borettslag som i forbindelse med oppføring av eget bygg har fått en rett til å parkere på OBOS Forretningsbygg sin eiendom. Bakgrunnen for at det ble bygget garasjeplasser på eiendommen i sin tid var med bakgrunn i at OBOS bygget en del garasjeanlegg for rent kommersiell utleie.

Det er gjennomført morgentellinger av hvor mange beboere i området som faktisk bruker garasjeplassene som sin daglige oppstillingsplass ifm arbeidsreise, levere barn i barnehage med mer. Tellingene viser at det om morgenen i tidsrommet kl.0600 til 1000 kun blir hentet 2 til 4 biler pr. arbeidsdag. Dette indikerer at de fleste som leier garasjeplass og som bor på Ryen, kun benytter garasjeplassene som lagerplass eller biloppstillingsplass for bil nummer 2.

Jfr parkeringsnormen for næring gis et kontorbygg på ca.8000 m2 BRA en anledning til å etablere opp mot 56 biloppstillingsplasser. OBOS Forretningsbygg foreslår derfor at siden det er mulig å etablere ca.80 biloppstillingsplasser i 2 parkeringsplan, så vil 24 biloppstillingsplasser bli reservert til utleie for beboere i området som erstatningsplass. Til orientering har OBOS Forretningsbygg lenge hatt problemer med å leie ut alle garasjeplassene på Ryen, selv om husleien ikke er mer en litt over 500 kr. måneden.

For sykkel legges det til rette for 60 parkeringsplasser, med minst 50 % under tak.



Adkomst fra Byggveien. ARK19 arkitektkontor as

Risiko- og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalyse viser at ingen risiko er funnet, men at det er nødvendig med tiltak mot støy, luftforurensning og radon samt undersøkelse av forurenset grunn.

Sosial infrastruktur

Tomten ligger ca 200 meter fra Ryen T-banestasjon, og diverse bussruter trafikkerer Enebakkveien. Tomten ligger ca 100 meter fra Ryen senter og ca 500 meter fra Manglerud senter. Bydel Østensjø har deler av sin bydelsadministrasjon ved Ryen senter.

Teknisk infrastruktur

Hovedledninger for vann og avløp ligger i kanten av planområdet, langs Byggveien. En hovedledning tvers over tomten ligger utenfor foreslått plassering av bygg.

Av- og påkjøring til E6 skjer via Byggveien og Enebakkveien eller Plogveien.

Ryen T-banestasjon ligger ca 200 m fra planområdet.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for Viken fjernvarme, og krav om tilknytning er inkludert i bestemmelsene.

Estetikk og byggeskikk

Et moderne bygg med fasade i glass, nedtrappet fra 8 til 7 og 6 etasjer mot øst, som følger dalbunnen.

Stedsutvikling

Nytt næringsbygg med ca 250 arbeidsplasser er i tråd med kommunale mål om utvikling av Ryen som kollektivknutepunkt.

Barns interesser

Nytt bygg vil fungere som støyskjerm mellom E6 og barnehagen, og Omsorgsbygg er positiv til foreslåtte utbygging da bygget vil hindre økt forurensning i form av eksos og støy.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens mål om utvikling i stasjonsnære områder og ved kollektivknutepunkter. Forslaget er også i tråd med intensjonen i en mulighetsstudie for utvikling av Ryen senterområde, samt rapporten "Om strategier for byutvikling rundt større knutepunkt i Oslo. Flerkjerneutvikling" (2004), som ble godkjent av Oslo bystyre 20.06.2007. Her beskrives et ønske om næringsutvikling gjennom fortetting.

Landskap

Planforslaget vil legge til rette for et flott kontorbygg som vil markere inngangen til næringsområdet på Ryen. Behovet for framtidig kaldluftdrenasje er ivarettatt ved at østre del av dalføret ikke foreslås bebygget. Nybygget ligger ellers godt plassert mellom de to høydene på hver side av dalføret, med Manglerud kirke og Ryen eldrebolig.

Verneinteresser

Ingen verneinteresser i planområdet, men forslaget er tilpasset Manglerud kirke ved avstand og lavere byggehøyde.

Miljøfaglige forhold

Planforslaget vil ikke gi endrede forhold for luftforurensning, støy eller biologisk mangfold utover å skjerme eksisterende barnehage. Lokalklima er behandlet under Landskap (over).

Bare E6 vil bli berørt av endrede sol- og skyggeforhold.

Trafikkforhold

Trafikkvekst på 2% i krysset Byggveien/Enebakkveien vil ikke gi merkbare konsekvenser for trafikkavvikling eller trafiksikkerhet.

Risiko- og sårbarhet

Ingen risiko er funnet.

Sosial infrastruktur

Kontorbygg har små behov for sosial infrastruktur, men Ryen senter ligger like ved.

Teknisk infrastruktur

Hovedledninger for vann og avløp, samt elektriske anlegg, ligger i kanten av planområdet. Krav om tilknytning til fjernvarmenett er inkludert i bestemmelsene.

Estetikk og byggeskikk

Et moderne bygg med fasade i glass. Takform følger dalbunnen.

Stedsutvikling

250 nye arbeidsplasser i et moderne kontorbygg vil gi et positivt bidrag til områdets utvikling.

Barns interesser

Planområdet er i dag i sin helhet dekket av garasjer, og et nybygg vil ikke medføre konsekvenser for barn. Omsorgsbygg er positiv til omsøkte kontorbygg da bygget vil skjerme for forurensning som barnehagen er utsatt for i dag i form av trafikkstøv, eksos og trafikkstøy. Barnehagen vil som følge av omsøkte kontorbygg få et veldig mye bedre utemiljø som vil være til stor fordel for barna som skal benytte barnehagen.

Universell utforming

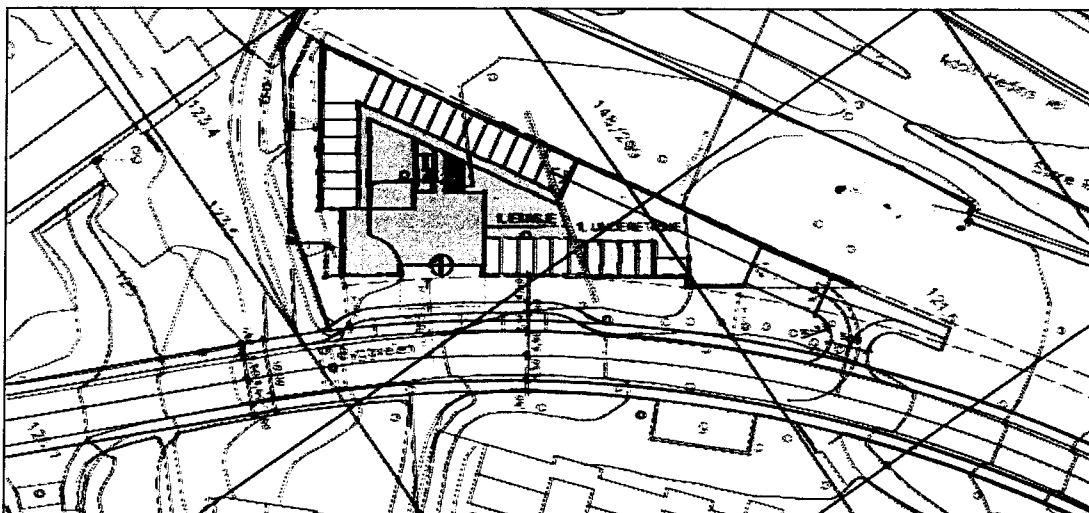
Krav til universell utforming i kontorbygg vil følge byggeforskriften.

Interessemotsetninger

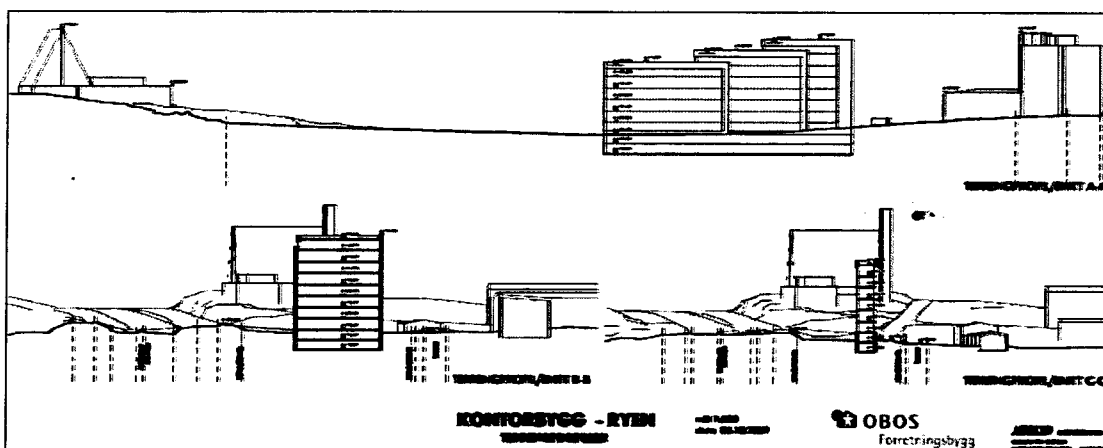
Plan- og bygningsetaten anbefaler et lavere bygg, i 4 etasjer, som vil gi en TU på 80%.

9. ILLUSTRASJONER

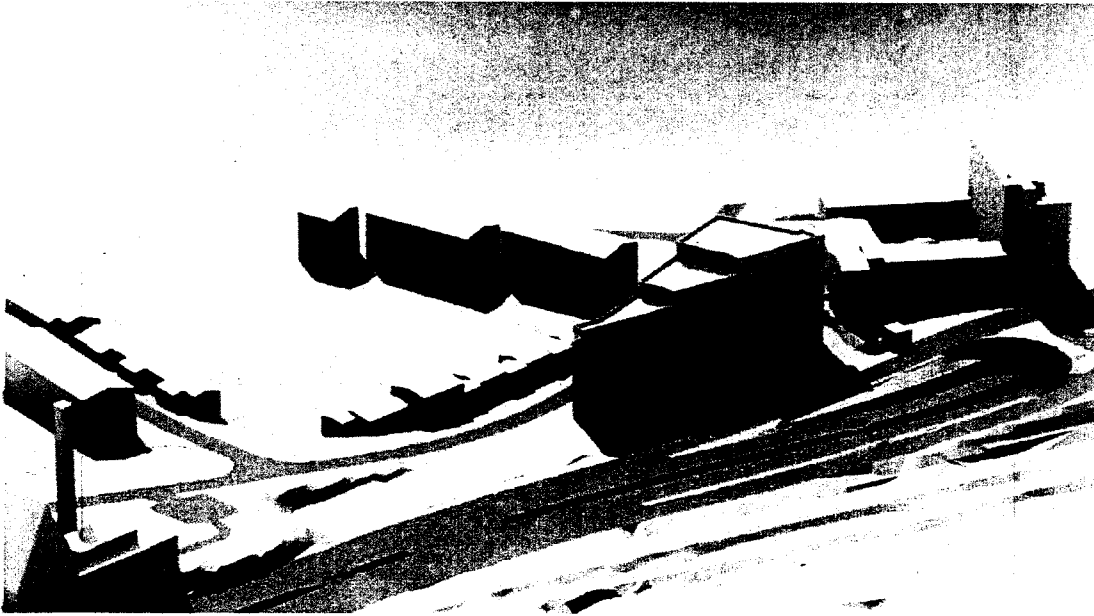
Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.



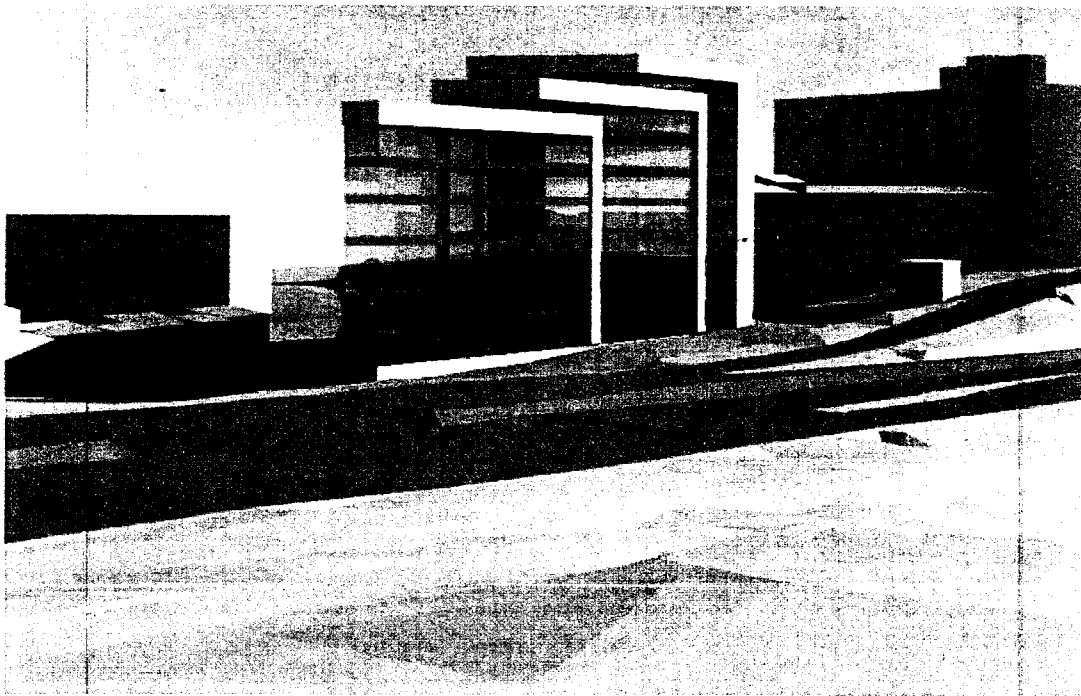
Illustrasjon 1: Situasjonsplan med inntegnet adkomst til Byggveien. ARK19 arkitektkontor as



Illustrasjon 2: Terrengsnitt. ARK19 arkitektkontor as



Illustrasjon 3: Perspektiv med oversikt ARK19 arkitektkontor as



Illustrasjon 4: Fasade mot nord, med Ring 3 i forgrunnen. ARK19 arkitektkontor as



Illustrasjon 5: Soldiagram, 15.mars kl 0900. ARK19 arkitektkontor as



Illustrasjon 6: Soldiagram, 15.mai kl 1200. ARK19 arkitektkontor as



Illustrasjon 7: Soldiagram, 21.mars kl 1200. ARK19 arkitektkontor as



Illustrasjon 8: Soldiagram, 21.juni kl 1200. ARK19 arkitektkontor as

10. VEDLEGG

- Plankart i pdf, datert 26.10.2009
- Plankart i dwg, datert 26.10.09
- Reguleringsbestemmelser, datert 06.11.2009
- Faktaark, datert 06.11.09
- Modell
- Trafikkanalyse, datert 03.10.2008
- Støyutredning, datert 31.08.2008
- Klimautredning, datert mai 2001
- ROS-analyse, datert 20.09.2008
- Innkomne merknader ved varsel om oppstart
- Varselbrev til berørte parter, datert 01.09.2008
- Varselannonse





Oslo kommune
Bydel Østernsjø
Bydelsadministrasjonen

VISTA Utredning AS
C.J. Hambros plass 5
0164 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
200800101-4

Saksbeh:
Torunn Nyrnes, tlf. 23438561

Dato: 10.09.2008

Arkivkode:
512

**VARSEL OM REGULERING - BYGGVEIEN VED RYEN, GNR/BNR 148/299
- MERKNAD FRÅ BARNEREPRESENTANTEN**

Det vises til mottatt varsel om regulering for GNR/BNR 148/299.

Det er varslet at tomten, som ligger mellom Byggveien og E6 (Store Ringvei), skal omreguleres fra "Garasjeanlegg" til "Byggeområde for kontor med forretning".

Det er foreslått å bygge et nytt kontorbygg i 8 etasjer på tomten som i dag er bebygget med 155 garasjer. Det er foreslått at innkjøring legges fra Byggveien.

På andre siden av Byggveien ligger Storgården barnehage med i ca 80 barn. Barnehagens inngang og parkering ligger mot Byggveien. I perioder med stor trafikkbelastning, særlig i forbindelse med bringing/henting av barn, er trafikkbelastningen stor og uoversiktlig allerede i dag.

Den planlagte utbyggingen vil medføre økt trafikkbelastning foran barnehagen.

Det anmodes om at barnehagens behov for skjerming/sikring av inngang og parkering i forbindelse med henting/bringning, samt skjerming mot økt trafikkbelastning og støy, hensyntas i den videre planleggingen.

Med hilsen

Torunn Nyrnes
barnerepresentant, Bydel Østernsjø



Bydel Østernsjø
Bydelsadministrasjonen

Postadresse:
Postboks 157, Manglerud
Ryensvingen 1
0612 Oslo

Telefon: 02 180
Telefax: 23 43 85 01

Bankgiro: 60040612087
Org. nr.: 974778807



OBOS
Dag Christer Øverland
Pb.6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

Dato: 04.12.08

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

08/171

Thomas Overvaag Lie

A-512 - 148/299

148/299 BYGGVEIEN VED RYEN - UTTALELSE TIL FORSLAG TIL PLANFORSLAG

Byantikvaren viser til møte hos Byantikvaren vedrørende forslag til planforslag for Byggveien ved Ryen. Vi viser også til tidligere uttalelse til planinitativ av 11.02.08.

Det foreslåtte planforslaget legger til rette for etablering av et kontorbygg i 8 etasjer. Bebyggelsen skal konsentreres på tomtas vestre del.

Nyere tid

Drabantbyen Manglerud domineres av lablokkbebyggelse, rekkehus samt flere punkthus i 12 etasjer, bygget på 1950-tallet og begynnelsen av 1960-tallet. Det lå en helhetlig plan bak utbygningen og området kan karakteriseres som representativt for de ideologiene som var førende på den tiden utbygningen ble planlagt. Fellesfunksjoner som senter, T-banestasjon og kirke inngikk som en viktig del av drabantbyen, og disse funksjonene er samlet i et område som ligger like nordøst for planområdet. Kirken ligger i dag godt synlig og hever seg over den nærmeste bebyggelsen. Et annet typisk trekk ved drabantbyutbyggingen var at de gamle gårdstunene ble bevart. På Manglerud ligger gården fortsatt sentralt plassert ved kirken. Manglerud gård er regulert til spesialområde bevaring. Bygningene er fra første halvdel av 1800-tallet og er et av de best bevarte tunene fra denne epoken. Mot sørvest grenser planområdet inn mot en barnehage med bygningsmasse fra tidlig 1960-tallet.

Arkeologiske forhold

Planområdet er allerede bebygget og preget av moderne aktivitet. Opprinnelig undergrunn er fjernet og omrotet som følge av dette. Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering i medhold av lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9 – undersøkelsesplikten.

Etter Byantikvarens vurdering er det foreslåtte kontorbygget på 8 etasjer forholdsvis dominerende, både i forhold til de nærliggende kulturminnene og landskapsrommet. Kontorbygget ligger på tvers av den opprinnelige strukturen som var planlagt på Manglerud, hvor den lavere bebyggelsen er plassert nede i landskapsdraget mot



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grünerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentralbord: 02 180
Publikumsservice: 23 46 02 95
Telefaks: 23 46 02 51
E-post: postmottak@
bya.oslo.kommune.no

**friområdene som åpner seg mot nord. Byantikvaren vil ikke fraråde planforslaget, men anbefaler at kontorbygget trappes ned mot øst slik at opplevelsen av landskapsdraget opprettholdes.
Det kreves ingen arkeologisk registrering i området.**

Med hilsen

Gry Eliesen
antikvar

Thomas Overvaag Lie
antikvar

Oslo kommune
Friluftsetaten
Miljø- og planavdeling

VISTA Utredning AS
C.J.Hambros plass 5
0164 OSLO

Dato: 27.08.2008

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

08/00209-3

Ingvild Steiro, 97627307

512

Oppgis ved alle henvendelser

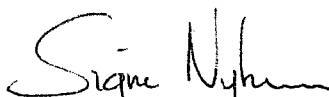
**BYGGVEIEN, RYEN GNR/BNR 148/299 - UTTALELSE TIL VARSEL OM
OPPSTART AV PLANARBEID**

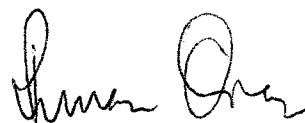
Friluftsetaten viser til brev av 22.08.08.

Friluftsetaten opplyser om at det går et historisk bekkeløp gjennom eiendommen. Vi ber om at mulighetene for gjenåpning av bekk vurderes i videre planarbeid.

Friluftsetaten opplyser om at det er registrert en stor forekomst av den fremmede arten kjempebjørnekjeks i – og like øst for planområdet, og ber om at Friluftsetatens ”rutiner for massebehandling ved forekomster av fremmede arter” benyttes ved blottlegging og flytting av jordmasser i planområdet.

Med hilsen


Signe Nyhuus
avdelingssjef


Runar Ovesen
seksjonsleder



Friluftsetaten
Miljø- og planavdeling

Postadresse:
Postboks 1443 Vika
0115 Oslo

Besøksadresse:
Sommerrogata 1, inngang Inkognitogata
Friluftsetaten@fri.oslo.kommune.no

Telefon: 02180
Telefaks: 23 42 70 01
Bankgironr.: 6097 05 04543
Org.nr.: 971 185 600



Oslo kommune Helse- og velferdsetaten

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Dato: 12. februar 2008

Deres ref: 200800231-4
Michael O. Ramirez

Saksansv.: Tone Høysæter Vår ref. (saksnr.): 200800194-2

Arkivkode: 269.1

BYGGVEIEN, RYEN SAMRÅDSINNSPILL

Helse- og velferdsetaten viser til e-post datert 31. januar 2008, og ønsker ikke å delta i Planforum. Nedenfor har vi gitt kommentarer og innspill til planen innenfor våre fagfelt.

Støyforhold

Området er sterkt støyutsatt fra Store Ringvei, og ligger i "rød sone" i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442. I følge retningslinjen er områder som ligger i rød sone ikke egnet til støyfølsomme bruksformål.

Dersom det legges lokaler med fasade ut mot støyutsatte sider av en type der teknisk forskrift setter grenser for innendørs lydnivå fra trafikk, jf. Norsk Standard NS 8175 klasse C, må det kreves en støyfaglig utredning for å sikre at kravene til innendørs støynivå ikke overskrides (for eksempel kontorer eller møterom).

Forurenset grunn

Det er grunn til å anta at planområdet kan være påvirket av den nære beliggenheten til den meget trafikkerte E6. Masser som ligger under og ved veier er ofte forurenset med organiske og uorganiske miljøgifter.

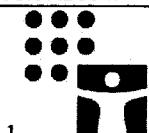
Terrenginngrep

For prosjekt som innebærer terrenginngrep, gjelder kap. 2. *Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider*, i forurensningsforskriften¹.

Radon

Undersøkelser i fire bydeler i Oslo viste at over fem prosent av de målte boligene hadde et innhold av radon over tiltaksgrensen på 200 Bq/m³ luft (se www.nrpa.no). Forhøyede verdier av radon i inneluft medfører helsefare, og Helse- og velferdsetaten anbefaler at tiltak mot

¹ Forskrift om begrenning av forurensning. Fastsatt av Miljøverndepartementet 01.06.2004 med virkning fra 01.07.2004.



Helse- og
velferdsetaten

Besøksadresse
Stenersgata 1D

Postadresse
Postboks 30 Sentrum
0101 OSLO

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

radon utføres ved bygging av nye boliger, barnehager, skoler og arbeidslokaler i Oslo dersom en lokal vurdering ikke tilsier noe annet².

Luftkvalitet

Planområdet er sterkt belastet med luftforurensninger fra trafikken på E6. Det bør installeres partikkelfilter i bygg (jfr. TEK § 8-32.1) for å sikre et godt inneklime og luftinntak bør plasseres så langt fra veien som mulig. Dessuten bør bygg benytte miljøvennlige energikilder (uten utslipp til luft) til oppvarming for å begrense utslipp til luft.

Av samme hensynet er trafikkvekst ikke ønskelig i planområdet. Derfor bør den gode tilknytningen til kollektivtrafikk utnyttes og antall parkeringsplasser for ansatte begrenses mest mulig, ved å legge til grunn lavest parkeringsnorm ved beregning av antall parkeringsplasser. Det bør legges til rette for god parkeringsmuligheter og framkommelighet for syklister.

Det anbefales sterkt å overveie andre miljøvennlige transportløsninger og vurdere mobilitetsplanlegging (www.mobilityoslo.no).

Med hilsen

Torkill Nordahl-Olsen
avdelingsdirektør

Kjell Sandaas
seksjonsleder

Kopi: Bydel Østensjø

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



Oslo kommune
Trafikketaten

Paal Sørensen VISTA Utredning AS
C.J. Hambros plass 5
0164 OSLO

Dato: 01.09.2008

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

200801800-4

NAKO+ 4723482043

512.1

BYGGVEIEN , RYEN - GNR/BNR 148/299 - VARSEL OM REGULERING

Trafikketaten har følgende bemerkninger:

Tiltaket må ikke medføre ulemper, som vesentlig økning av parkerings langs gategrunn eller for stort press på de andre eksisterende p- plasser i området.

Ved gjennomføring av prosjektet må det vurderes erstatningsplasser for disse garasje/ bilplassene, som forutsettes fjernet.

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

Vi vil gi vår endelige uttalelse når det foreligger planforslag fra Plan- og bygningsetaten.

Med hilsen

Natalia Kopsov
avdelingsingeniør- Plan



Trafikketaten

Hollendergata 5

Postadresse:

Postboks 0236 Centralpost

Kundesenter: 23 48 20 30

Telefaks: 23 48 20 01

Faks: 23 48 20 02

Bankgiro: 6004.06.60030

Org.nr.: 976 820 118



Oslo kommune
Samferdselsetaten

Vista Utredning As
C.J. Hambros plass 5
0164 OSLO

Dato: 15.09.2008

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
200802668-2


Saksbeh.:
Yuri Sangueza, 23493082

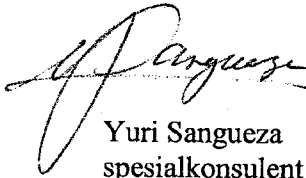
Arkivkode:
512,1

VARSEL OM REGULERING - BYGGVEIEN VED RYEN, GNR/BNR 148/299

Det vises til overnevnte varsel. Samferdselsetaten har uttalt seg til tidligere planinitiativ (jf. vår brev datert 08.02.2008 – se vedlegg) og har foreløpig ingen ytterlige merknader.

Med vennlig hilsen


Anders Arild
Seksjonssjef


Yuri Sangueza
spesialkonsulent

Vedlegg: Samferdselsetatens uttalelse ved samråd



Samferdselsetaten

Besøksadresse:
Strømsveien 102
Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

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

Bankgiro: 6004.06.55045
Org.nr:NO 976 062 035



Oslo kommune
Samferdselsetaten

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

Dato: 08.02.2008

Deres ref.:
200800231-4

Vår ref. (saksnr.):
200800474-2

Saksbeh.:
Astrid Ådnanes, 23 49 30 92

Arkivkode:
512,1

INVITASJON TIL SAMRÅD – BYGGVEIEN, RYEN

Samferdselsetaten viser til planinitiativ med saksnr. 200800231 og har følgende foreløpige kommentarer som det må tas hensyn til i det videre planarbeidet:

- Avkjørsel til eiendommen må fortrinnsvis samles til ett felles punkt. Avkjørsler skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer og må i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortauet forbi avkjørsler skal være gjennomgående med nedsenket kantstein. Bredder for avkjørsler til/fra kontor skal maks være 4,0 – 5,0 meter ut fra en trafiksikkerhetsmessig vurdering. Dersom det legges opp til næringsutnyttelse der det forventes trafikk av større kjøretøy må aktuell bredde vurderes nærmere.
- Deler av offentlig vei (Byggveien) forbi planområdet er ikke opparbeidet i henhold til gjeldende regulering. Ved omregulering av eiendommen, kan det ved gjennomføring bli stilt krav om veiopparbeidelse til og langs eiendommen i henhold til plan- og bygningslovens § 67. Det må legges til grunn at Byggveien etableres gjennomgående med to-sidig fortau.
- Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering.
- Byggegrensen mellom kommunal vei og bebyggelse bør i henhold til veilovens § 29 være minimum 15,0 meter fra senterlinjen regulert vei. Der byggegrense fastlegges i reguleringsplan kan vi akseptere at gis dispensasjon fra veiloven med inntil 6,0 – 8,0 meter fra kant regulert samlevei.
- 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.
- Ved en omregulering som medfører en betydelig økning av utnyttningen på eiendommen må det utføres en trafikkanalyse for å få kartlagt hvilken betydning den foreslåtte utnyttningen vil få i forhold til trafikkavviklingen og trafiksikkerheten på det offentlige veinettet. En må belyse dagens situasjon, fremtidige arealbruk og trafikkforhold.

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

Med vennlig hilsen

Anders Arild
seksjonssjef

Astrid Ådnanes
overingeniør



Samferdselsetaten

Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

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

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

Fra: Bjørn Brekke [bjorn.brekke@oby.oslo.kommune.no]

Sendt: 16. september 2008 14:53

Til: Paal Sørensen

Emne: VS: BYGGVEIEN VED RYEN - GNR 148 BNR 299 - VARSEL OM REGULERING

Fra: Bjørn Brekke

Sendt: 16. september 2008 14:43

Til: "paal.sorensen@vista.utredning.no"

Emne: VS: BYGGVEIEN VED RYEN - GNR 148 BNR 299 - VARSEL OM REGULERING

BYGGVEIEN VED RYEN - GNR 148 BNR 299 - VARSEL OM REGULERING

Det vises til deres brev av 25.07.08 om varsel av regulering for overnevnte planforslag

Omsorgsbygg Oslo KF (OBY) uttaler seg til planforslaget ut fra sitt ansvarsområde som eier, forvalter og utvikler av kommunale formålsbygg. OBY bygger bl.a. kommunale barnehager og skal særlig vurdere om planområdet kan være egnet til barnehage.

I denne forbindelse har Omsorgsbygg Oslo KF følgende kommentar:

OBOS har tidligere kontaktet OBY angående et eventuelt samarbeid da vi bl.a eier naboeiendommen Enebakkveien 158, gnr. 149 bnr. 449. Vi har ikke gitt annen tilbakemelding til OBOS om dette, enn gjennom kommentar til Plan- og bygningsetaten til tidligere samråd (i brev av 14.02.2008 til PBEs saksnr. 200800231). OBY er fortsatt interessert i et samarbeid om et felles planarbeid som også omfatter Enebakkveien 158, gnr. 149 bnr. 449. Erik Ølness, eiendomsansvarlig for bydelen, kan kontaktes dersom OBOS finner dette interessant.

Sør for planområdet, eier og forvalter OBY Storgården barnehage. Barnehagen er i dag utsatt for en del støy fra E6. OBY er derfor i utgangspunktet positive til at planområdet bebygges. Vi er imidlertid skeptiske til ett bygg i 8 etasjer, som vil virke svært ruvende og knugende i forhold til barnehagens lave bebyggelse i 1-2 etasjer, rett på motsatt siden av Byggveien. OBY vil anbefale at bebyggelsen blir utformet med en lavere, langstrakt og evt. variert byggehøyde - som kan skjerme nabobebyggelsen og barnehagen for trafikkstøy, uten å bli en kompakt barriere.

Til kopimottakerne: OBOS varsler oppstart av regulering med tanke på å rive garasjerekkene å bygge et nytt kontorbygg i 8 etg. Planområdet ligger inntil ring 3 og er trafikk- og støybelastet og er dessverre neppe aktuelt som barnehagetomt/utvidelse av Storgården barnhage i dag. Se saksnr. 2008000002-312.

Med hilsen

Bjørn Brekke
Prosjektleder
Mob. 415 95 477

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

Fra: Magnar Havro [mailto:magnar.havro@oby.oslo.kommune.no]

Sendt: Thursday, October 16, 2008 4:19 PM

Til: Dag Christer Øverland

Emne: Byggveien - sak 200800231

Vi viser til møte mellom OBOS Forretningsbygg og Omsorgsbygg Oslo KF omkring utbygging av OBOS' tomt 148/299 i Byggveien.

Omsorgsbygg har tidligere i planforum meldt interesse for å benytte tomten til utbygging av Manglerudhjemmet sykehjem. Etter en intern gjennomgang er vi kommet til at mulighetene for en slik utvidelse innenfor eksisterende byggegrenser ikke er gode nok for våre behov, vi vil derfor meddele at vi frafaller vårt tidligere varsel i saken.

Utover dette har vi ingen innsigelser mot at OBOS bygger ut sin eiendom til kontorformål, tvert i mot vil dette være et godt bidrag for oss når det gjelder støyforhold for utearealene ved vår eiendom 148/305 Storgården barnehage. Vi tror heller ikke at trafikksituasjonen i Byggveien ved en utbygging vil være et veldig stort problem for vår del.

Mvh

Magnar Havro

Omsorgsbygg Oslo KF

Eiendomsutvikler

Tlf. 99 25 88 79

Fax 23 48 80 11

Tlf. Omsorgsbygg: 23 48 80 00

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

Sendt: 1. september 2008 08:46

Til: Paal Sørensen

Emne: Byggveien ved Ryen.

Hei, viser til deres brev av 2008-08-22.

Viser til vårt underlag sendt Oslo Kommune Plan og bygningsetaten av 2008-02-04.

Vi har pr. dd. ingen nye kommentarer til reguleringen.

Vårt saksnr er: H7631.

Med Hilsen
Hafslund Nett AS

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

Vår saksbehandler
Tormod Kvarme
tlf:+47 21 62 62 00 e-post: tormod.kvarme@hafslund.no

Vår dato
2008-09-04
Deres dato

Vår referanse
/#75104
Deres referanse
200800231

Til

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Kopi til: VISTA Utredning AS
Hambros plass 5
0164 OSLO
Att: Paal Sørensen

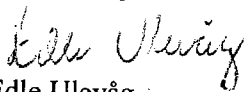
Deres saksnummer: 200800231

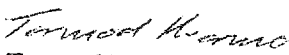
BYGGVEIEN VED RYEN GNR/BNR 148/299 VEDRØRENDE VARSEL OM REGULERING

Vi viser til brev av 2008-08-22 fra VISTA Utredning AS.

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Hafslund (tidligere Viken) Fjernvarme planlegger å forsyne området med fjernvarme.

Med hilsen
Hafslund Fjernvarme AS


Edle Ulevåg
Direktør Utbygging


Tormod Kvarme



Oslo kommune
Brann- og redningsetaten

Paal Sørensen,
VISTA Utredning AS
Hambros plass 5
0164 OSLO

Dato: 17.09.2008

Deres ref.:
Paal Sørensen

Vår ref. (saksnr.):
200800305-2

Saksbeh.:
Terje Kristiansen, 982 25 825

Arkivkode:
512

**KOMMENTARER TIL VARSEL OM REGULERING - BYGGVEIEN VED RYEN.
GNR/BNR 148/299**

Det vises til Deres brev datert 25.08.2008 med varsel om omregulering fra "Garasjeanlegg" til "Byggeområde for kontor med forretning".
Det foreslås å bygge et nytt kontorbygg på 8 etasjer.

Kommentarer til planforslaget:

Regulering må ta hensyn til forhold som kan påvirke Oslo brann- og redningsetats (OBRE) muligheter for å utføre innsats i bygningen ved brann e.l. I den forbindelse henvises det til krav i § 7-28, Teknisk Forskrift 1997 (TEK) til Plan og bygningsloven. I tillegg vedlegges etatens interne retningslinjer i forhold til tilkomst og tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Spesielt viktig er forhold knyttet til atkomst og tilgang på slokkevann.

Det må også tas hensyn til vannforsyning til eventuell sprinkling.

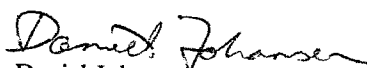
Ved en omregulering må ikke adkomsten for OBREs utrykningskjøretøy til eksisterende bygninger eller omkringliggende eiendommer hindres/forverres.


Erfaringsmessig er parkeringskjellere utfordrende mhp. rednings- og slokkeinnsats. Dette er i hovedsak knyttet til manglende muligheter for utlufting av brannrøyk i kombinasjon med store åpne rom og få tilrettelagte angrepsveier. Vi ber om at dette tas i betraktning allerede ifm. planlegging av utomhusarealer.

OBRE stiller gjerne opp ovenfor tiltakshavere for å gi sine innspill til brannsikkerhetstenkning i byggeprosjektene.

For øvrig har OBRE ingen kommentarer.

Med hilsen
Oslo brann- og redningsetat


Daniel Johansen
branninspektør


Terje Kristiansen
brannmester



Brann- og redningsetaten
Brannforebyggende avdeling

Postadresse:
Arne Garborgs plass 1
0179 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 46 98 01
Org. nr: 876820102 - MVA
Bankgiro: 6011. 05. 47660

E-post: postmottak@bre.oslo.kommune.no
Internett: www.bre.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Brann- og redningsetaten

Retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap i Oslo kommune

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

Alarmering

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

Brannalarmsentral må plasseres i hovedangrepsveien, eventuelt med undersentraler i tilknytning til andre angrepsveier.

Innsatstid

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

Tilgjengelighet frem til bygningen

Ved større bygninger bør det være adkomstvei rundt hele bygningen.

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

Kjørebredde, minst	3,5 meter
Biloppstillingsplass for maskinstige (bredde)	5,5 meter
Stigning, maks	1:8 (12,5 %)
Fri kjørehøyde, minst	4 meter
Svingradius (ytterkant vei)	13 meter
Akseltrykk	10 tonn
Boggitrykk	16 tonn
Punktbelastning støtteben	19 tonn (belastningsflate 60cm x 60cm)



Brann- og redningsetaten

Postadresse:
Arne Garborgs plass 1
0179 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 46 98 01

Org. nr: 876820102 - MVA
Bankgiro: 6011. 05. 47660

E-post: postmottak@bre.oslo.kommune.no
Internett: www.bre.oslo.kommune.no

Vannforsyning utendørs

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

All vannforsyning må kunne benyttes uavhengig av årstid.

Vannforsyning innendørs

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

I bygninger med flere enn 8 etasjer skal det installeres stigeledning for innendørs uttak av slokkevann. Stigeledning kan plasseres i trapperom. Vannuttak bør plasseres i skap som låses med firkantnøkkel, for å beskytte mot hæverket.

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

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

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

Merking

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

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

05.09.03

Anna-Karin Sundberg
Forebyggende avdeling

Jan-Erik Andersen
Beredskapsavdelingen



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

Vista utredning AS
C. J. Hambros plass 5
0164 OSLO

Dato: 15.10.2008

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

08/00459-4
(NB! Oppgis ved henvendelse)

M. Kristensen, 02180

512.1

GNR 148 BNR 299 - BYGGVEIEN - RYEN - REGULERING - VARSEL OM REGULERING

Vedlagt oversendes kartutsnitt som viser kommunale hovedledninger i det aktuelle området.

Vann og avløpsetaten (VAV) har liggende hovedledninger som vil bli berørt av utbyggingen. På grunn av de stedlige forholdene er det ikke fysisk mulig å legge om disse hovedledningene. Det må derfor tas spesielt hensyn til disse hovedledningene i den videre saksgangen.

VAV minner her om gjeldende vedtekt til Plan og bygningslovens §70, som sier at det ikke er tillatt å bygge nærmere hovedledning enn 2meter.

Med hilsen

Jan Aksøy
Leder Prosjektering
Produksjonsavdelingen

Morten Kristensen
Overingeniør

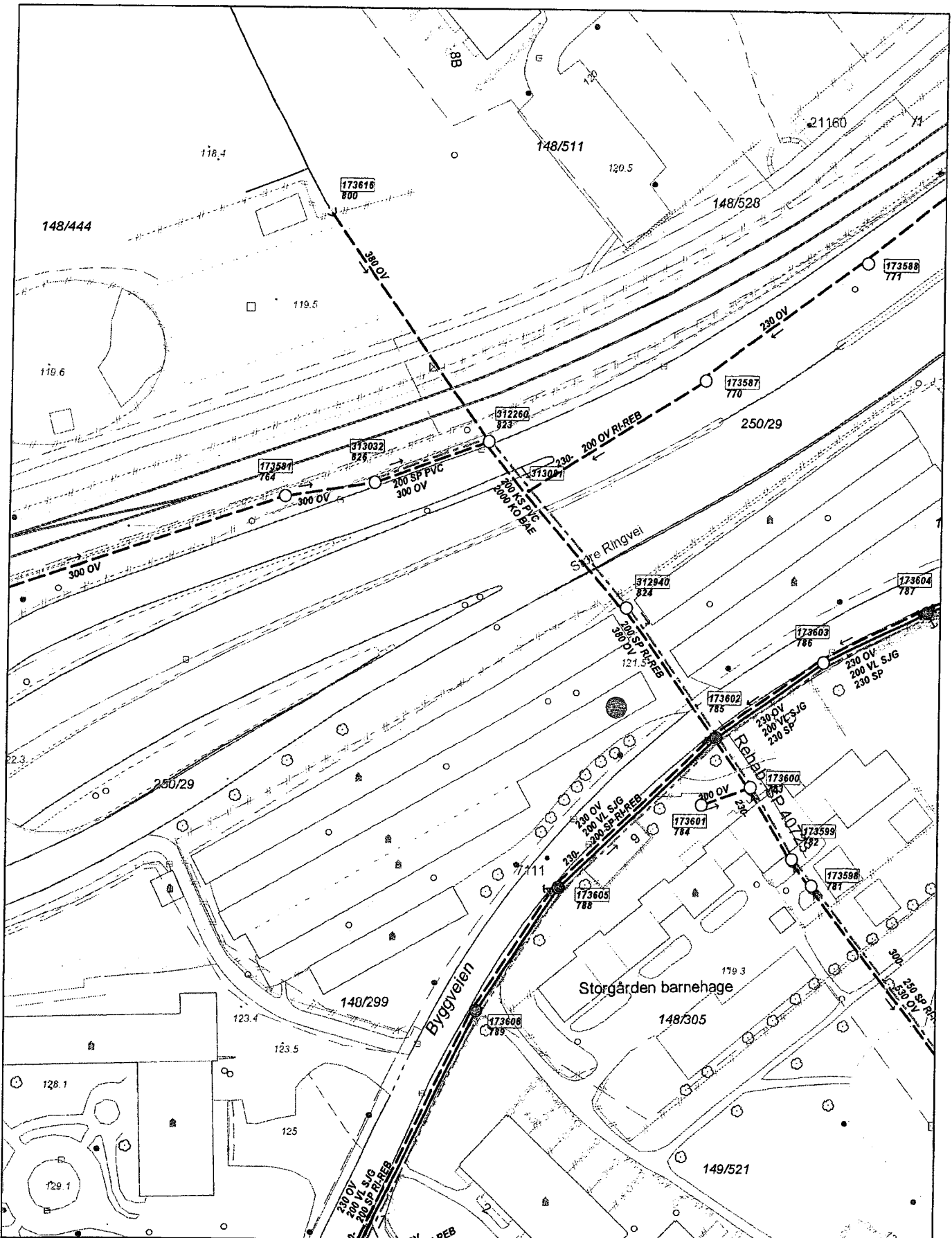
Vedlegg: kartskisse



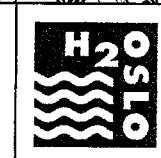
Vann- og avløpsetaten

Postadresse:
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo
Besøksadresse:
Herslebs gate 5

Telefon: 02 180 Bankgiro: 6045.05.20643
Telefaks: 23 43 70 80 Org.nr.: 971 185 589 MVA
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no
Internett: www.vav.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten
Tel: 02 180



Byggveien

Dato: 2008.10.15
Sign: MKK

32-1-515-133-64

Målestokk
1:1000

Byggverk må ikke plasseres nærmere hovedledning enn 2.0m.
Andre arbeider over eller nær hovedledning må meldes til VAV.
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.
Det er ikke alltid ledningene går rettlinjert mellom kummene.
Påvisning i marken utføres ved henvendelse til VAV.



Statens vegvesen

Oslo kommune Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
Vahls gate 1
0102 OSLO

Behandlende enhet:
Region øst
Stor-Oslo distrikt

Saksbehandler/innvalgsnr:
Liv Marit Engene - 24058082

Vår referanse:
2007/161875-004

Deres referanse:
200800231-4

Vår dato:
11.02.2008

Uttalelse til planinitiativ, OBOS Forretningsbygg AS, Byggveien, Ryen

Vi viser til brev datert 31. januar 2008 med invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring. Saken er et planinitiativ fra OBOS Forretningsbygg AS, og gjelder eiendom i Byggveien, Ryen.

Eiendommen er i dag regulert til garasjeanlegg, og det er regulert en byggegrense. Planinitiativet søker om at det gis dispensasjon fra regulert byggegrense med 7 meter, til ca. 11 meter fra regulert vegkant. Eiendommen ønskes omregulert til byggeområde for kontorer.

Statens vegvesen har følgende bemerkning:

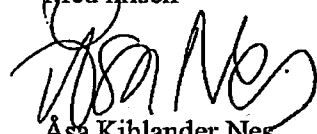
Eiendommen ligger nær Ryenkrysset og grenser til rampene til E6/ring 3 nordover. Arealene er svært knappe og det er ikke regulert kollektivfelt eller gang- og sykkelveg på strekningen. Av hensyn til behov for fleksibilitet og mulighet for å utvikle det viktige vegkrysset og vegsystemet i området kan ikke Statens vegvesen akseptere at byggegrensen reduseres. Vi vil varsle innsigelse til et slikt planforslag som innebærer redusert byggegrense på denne eiendommen.

Med hjemmel i veglovens § 30 krever vi at hele arealet mellom E6/ring 3 og byggegrensen reguleres til spesialområde – parkbelte, og holdes grønt.

E6 Manglerudtunnel er et prosjekt prioritert i Oslopakke 3, men realisering synes noe usikker. En tunnelarm via dagens E6/ring 3 for å overføre lokaltrafikk til ny E6 Manglerudtunnel har eneste mulige plassering av tunnelportal i østre ende av OBOS' eiendom.

Eiendommen har avkjørsel til Byggveien, og bebyggd med kontorer vil ikke E6/ring 3 bli påvirket med tilførsel av trafikk i særlig grad. Imidlertid vil vi anbefale at det vurderes hvor godt egnet den kommunale Byggveien er for økt trafikk.

Stor-Oslo distrikt, Planseksjonen
Med hilsen



Åsa Kihlander Nes
seksjonsleder



Liv Marit Engene

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010 Skurva
2605 Lillehammer

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

Kontoradresse
Østensjøveien 34
0667 OSLO

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



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Miljøvern avdelingen

VISTA Utredning AS
C.J. Hambros plass 5
0164 Oslo

Deres ref.: Deres dato: Vår ref.: Saksbehandler: Dato:
22.08.2008 2008/17835 M-FO Marit Lillesveen 04.09.2008
Kari E. Morbech

**OSLO KOMMUNE BYGGVEIEN VED RYEN GBNR 148/299 UTTALELSE TIL
MELDING OM IGANGSATT REGULERINGSARBEID**

Viser til innkommet sak datert 22.08.2008.

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, herunder 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 konsekvensutredninger.

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
- grønnstruktur, biologisk mangfold/viktige naturtyper, landskap, jordvern, vassdrag (fisk), vilt, friluftsliv, vann- og luftforurensning
- barn og unges interesser
- støy i hht Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T- 1442
- universell utforming/universell tilgjengelighet

Samfunnssikkerhet

Beredskapsstaben minner om kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse i tilknytning til planen.

Med hilsen

Ellen Margrethe Svinndal
Etter fullmakt

Marit Lillesveen
overingeniør

Godkjent og ekspedert i papirform uten underskrift

Postadresse:
Postboks 8111 Dep
0032 OSLO

Besøksadresse:
Tordenskiolds gt 12
Inngang sjøsiden

Telefon: 22 00 35 00
Telefaks: 22 00 36 58
Internett:
www.fylkesmannen.no/OsloOgAkershus

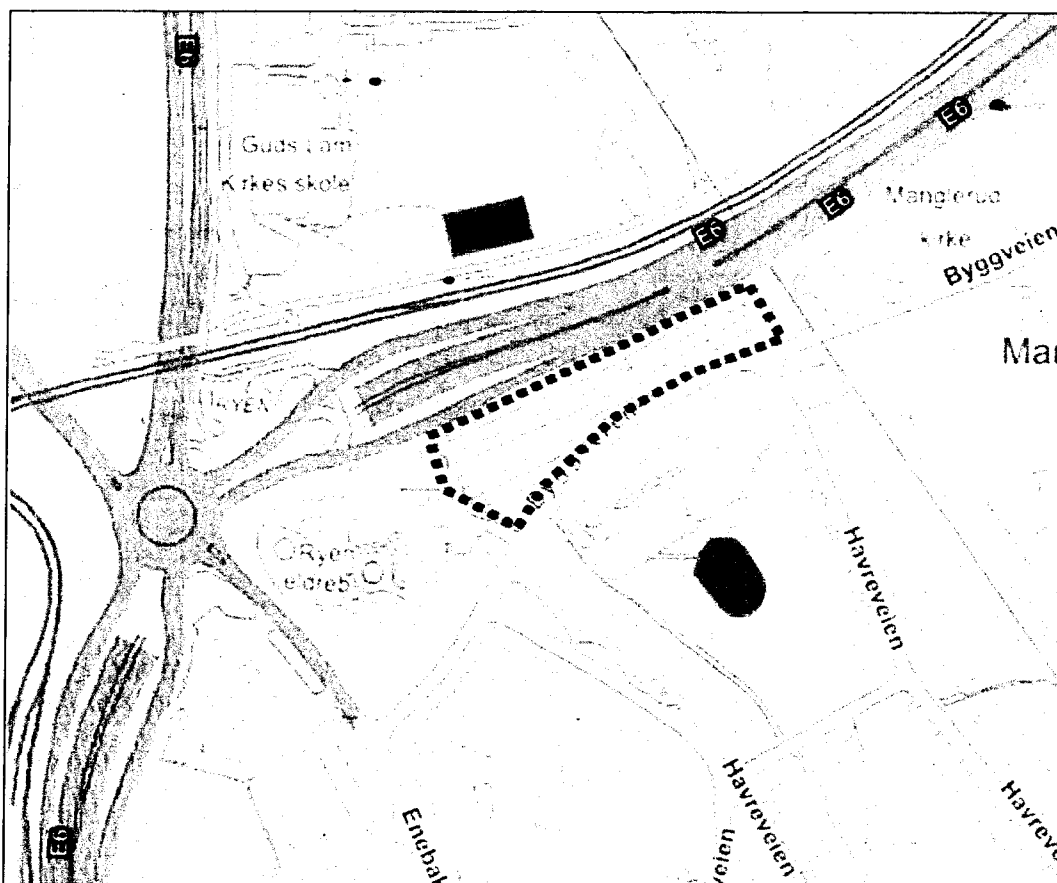
Saksbehandler: Marit Lillesveen
Direkte telefon: 22003643
E-post: postmottak@fmoa.no
Org.nummer: NO 974 761 319

OBOS Forretningsbygg AS:

Trafikkanalyse for mulig utbygging av næringsbygg i Byggveien på Ryen

Gnr/bnr 148/299

Dagens trafikk
Framtidig trafikk
Parkering
Adkomst
Framtidig trafikkavvikling
Trafikksikkerhet



VISTA Utredning AS
03.09.2008



Forord

OBOS Forretningsbygg AS ønsker å vurdere utbygging av et næringsbygg i Byggeveien på Ryen. Som grunnlag for videre planlegging ønskes en vurdering av de trafikale konsekvenser av utbyggingen.

Dag Christer Øverland har vært ansvarlig for prosjektet i OBOS Forretningsbygg, og sivilingeniør Paal Sørensen i VISTA Utredning har utført oppdraget. Alle konklusjoner står for konsulentens regning.

Oslo, september 2008
VISTA Utredning AS

Forsidekart: Gule sider

Innhold

Forord	2
Innhold	3
1 Bakgrunn	4
2 Dagens trafikk	4
3 Framtidig trafikk	6
4 Parkering	6
5 Adkomst	8
6 Framtidig trafikkavvikling	9
6.1 Manglerudtunnel	9
7 Trafikksikkerhet	10

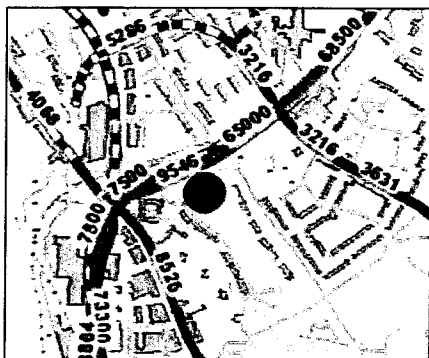
1 Bakgrunn

Eiendommen ligger mellom Store Ringvei og Byggveien, og mellom Manglerud kirke og Ryen eldrebolig. Den er i dag bebygget med ca 155 garasjer, som leies ut.

Grunneier, OBOS Forretningsbygg AS, ønsker å utvikle tomten med et næringsbygg, samt å erstatte garasjene med parkeringsplasser i byggets kjeller.

Adkomst må skje til Byggveien, og denne trafikkanalysen har undersøkt konsekvenser for trafikkavvikling, trafiksikkerhet og miljø. Det er utarbeidet en egen støyutredning etter T-1442.

2 Dagens trafikk



Kartet til venstre viser dagens trafikk på Store Ringvei (E6), forbi den aktuelle byggetomt, markert med sort sirkel. Trafikken er i 2007 beregnet til 65.000 (ÅDT). Plogveien på tvers har en trafikk på ca 3.600 og Enebakkveien ca 8.500.

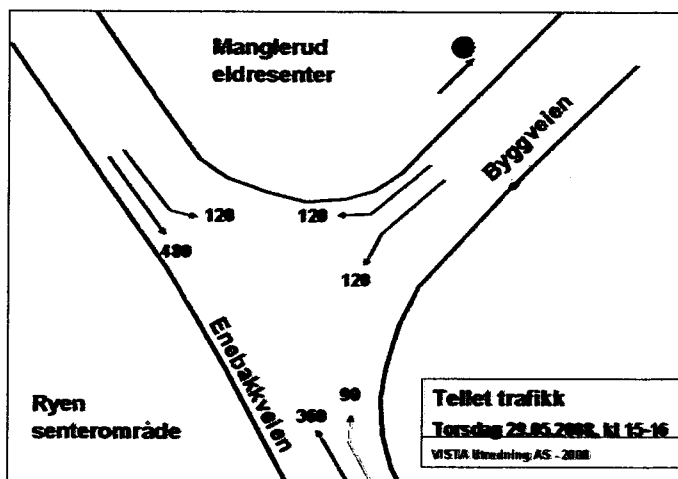
Kilde: Nasjonal vegdatabank (Statens vegvesen)

Det dimensjonerende krysset for trafikk til og fra et nytt næringsbygg vil være krysset mellom Byggveien og Enebakkveien. Kryssets trafikkavvikling og svingebevegelser ble derfor tallet torsdag 29.mai, kl 15-16. Resultatet vises i skissen til høyre.

Figuren viser timetrafikk i ettermiddagsrush. Dette utgjør ca 10% av døgnetrafikken (ÅDT). ÅDT i Enebakkveien blir dermed ca 11.000 biler, noe høyere enn Nasjonal vegdatabank (over) som viser 8.500. ÅDT i Byggveien er beregnet til ca 4.500.

I følge PROSAM-rapportene 115 og 141 har trafikken i Enebakkveien vært stabil på ca 8.500 ÅDT i hvert fall siden år 2000. Det skyldes sannsynligvis at det ikke er ledig kapasitet til økning i rushtiden.

Krysstillingen, samt observert stor fotgjengertrafikk, viser at kapasiteten nesten er fullt utnyttet i ettermiddagsrush. Dette skyldes for en stor del at stor venstresvingetrafikk blokkerer for en bedre flyt og større kapasitet. Om morgenen er situasjonen en annen fordi det som regel står kø i Enebakkveien

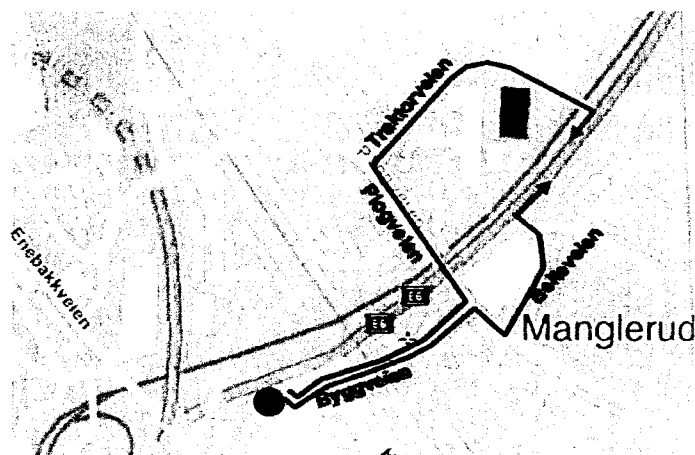


inn mot rundkjøringen i Ryenkrysset. For morgentrafikken inn til Byggveien betyr dette at det ikke er kapasitetsproblemer i det undersøkte krysset, men at det kan bli køproblemer avhengig av hvilken retning man kommer fra.

For ettermiddagsrushet kan kapasiteten i krysset økes betydelig ved enten å bygge egne oppstillingsfelt for høyre- og venstresvingende biler og/eller ved å etablere et lyskryss. Lyskryss vil samtidig være en fordel for fotgjengere, selv om hastigheten i dagens trafikk er liten og fotgjengerne ikke har særlig problemer med å krysse. Det er kanskje riktigere å si at et lyskryss vil kunne øke kapasiteten for biltrafikken, uten å forverre forholdene for fotgjengere.

Ved køproblemer i Enebakkveien i morgen- og ettermiddagsrushet kan trafikk til og fra Byggveien benytte adkomst fra den andre siden. Dette er vist på skissen til høyre. For trafikk mot nord på Store Ringvei kan man benytte forbindelsen Byggveien-Plogveien-Belteveien. For trafikk mot syd kan man benytte Byggveien-Plogveien-Traktorveien.

Dette er forbindelser som brukes i dag for å unngå køen inn mot Ryen-krysset og Store Ringvei.



Krysset Byggveien-Plogveien kan også oppleve kø i rushavviklingen, men trafikkmengden er langt fra kapasitetsgrensen. Også i dette krysset kan det gi bedre avvikling med en mer effektiv fysisk utforming (lyskryss eller rundkjøring).

Den trafikksituasjonen som er beskrevet over gjelder for store deler av trafikken mot sentrum og indre by i Oslo i rushtimene. Flere arbeidsplasser og økt aktivitet vil medføre økt trafikk, men lokalisering tett ved en T-banestasjon vil høyst sannsynlig bety at mange vil velge dette, nettopp på grunn av lav trafikkavvikling for biltrafikken. Vi mener derfor at begrenset kapasitet i veinettet ikke bør være et argument mot å utvikle næring og boliger ved knutepunkter for kollektivtrafikken. Alternativet kan fort bli at virksomheter da velger å flytte ut av byen, en utvikling som på sikt vil føre til enda større trafikkvekst.



Krysset Enebakkveien-Byggveien

3 Framtidig trafikk

Nye arbeidsplasser

Det illustrerte prosjekt viser et kontorbygg i 8 etasjer, med et bruksareal på 9100 m², og med ca 350 kontorer. Dette gir plass til maksimalt 350 ansatte. Statens vegvesen Håndbok 017, Veg- og gateutforming, angir en turproduksjon pr ansatt i kontor på 2-6 bilturer pr døgn. Vi har valgt å legge oss lavt i dette intervallet, til 2 bilturer pr døgn, fordi området ligger tett på både T-bane og senter. Vi antar at ca 10% av disse skal ut og inn i rushtimen, altså 70 biler som skal legges til den tellede rushtrafikken i kapittel 2.

Byutvikling i området

Det vises videre til "Mulighetsanalyse for et område på Ryen", Plan- og bygningsetaten, august 2002, som gjelder området mellom E6 og Enebakkveien/ Sandstuveien. Her anbefales en høy og arbeidsintensiv utnyttelse (kontorer), med en TU på inntil 200%, samt en etasjehøyde opp mot 12 etasjer som skjerm mot Europaveien.

En slik utvikling vil medføre generell trafikkvekst i området.

Generell trafikkutvikling

PROSAM-rapportene 115 og 141, "Trafikkundersøkelser i Oslo 2000-2002" og 2005 viser at i Enebakkveien har vært konstant fra år 2000 og fram til i dag, på ca 8.500.

Trafikkvekst fra utvikling av hele Ryen senterområde vil derfor i hovedsak måtte avvikles med kollektivtransport, gange eller sykkel, eller med bil dersom vegnettet bygges ut.

Dagens trafikk gjennom krysset Enebakkveien/Byggveien er på ca 1.300 biler i den mest belastede rushtimen. Et tillegg på ca 70 fra nytt kontorbygg gir en trafikkvekst på 5% i forhold til i dag, dersom hele veksten skal avvikles gjennom krysset. På grunn av at krysset allerede er belastet maksimalt, vil vi anta at de beskrevne alternativene rutene i kapittel 2 vil bli benyttet av de fleste.

4 Parkering

Eksisterende garasjer

155 garasjer står på eiendommen i dag. Av disse vil ca 105 forsvinne og 50 kan bli stående.

Av de 155 garasjene brukes i dag 70 av beboere (44%) i området og 85 leies av personer eller virksomheter utenfor området. OBOS Forretningsbygg ønsker å tilby området beboere en erstatningsplass i det nye bygget, altså 44% av 105 plasser. Det betyr 47 plasser.



P-dekning i nybygg

Oslo kommunes parkeringsnormer angir 2-7 p-plasser pr 1000 m² i kontorbygg i den tette byen (Ryen er definert som knutepunkt, med samme norm som indre by). Dette gir et behov på 18-64 plasser.

$$47 + 18 = 65$$

$$47 + 64 = 111$$

Behovet for p-plasser i nybygget er med andre ord minimum 65 og maksimum 111 plasser, avhengig av hvor god dekning man ønsker å tilby de ansatte. Normene inkluderer også besøksparkering.

Sykkelparkering

Minimum 7 sykkelplasser pr 1000 m² gir et behov for 64 plasser.

5 Adkomst

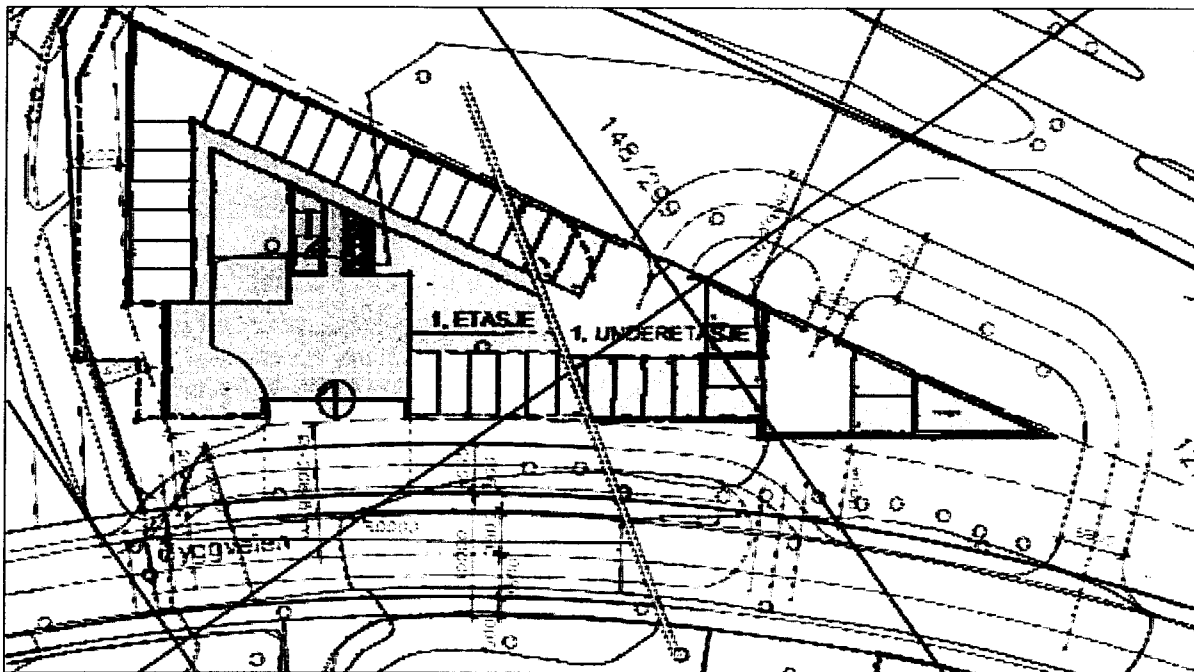
Adkomst fra Byggveien



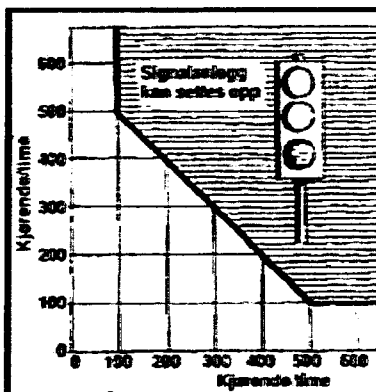
Dagens adkomst for de 155 garasjene er fra Byggveien

- Det foreslås adkomst for kontorbygget fra Byggveien. Denne vil ligge ca der hvor adkomst til garasjeanlegget er i dag, og den vil kunne brukes felles med de ca 50 garasjene som blir stående, på den østre del av tomten.

I tillegg foreslås en innkjøring for av- og påstigning foran bygget, som vil ligge en etasje høyere enn adkomsten til garasjekjeller. Dette fordi terrenget stiger langs eiendommen. Se skisse under.



6 Framtidig trafikkavvikling



Statens vegvesen Håndbok 017 – Veg- og gateutforming.

Statens vegvesen vurderer at det kan settes opp signalkryss i kryss med over 600 biler pr time (Håndbok 017 Veg- og gateutforming). Dette gjelder for hovedgater i tett bebyggelse. Begge kryssene Enebakkveien/Byggvein og Plogveien/Byggveien har trafikk over denne grensen i dag.

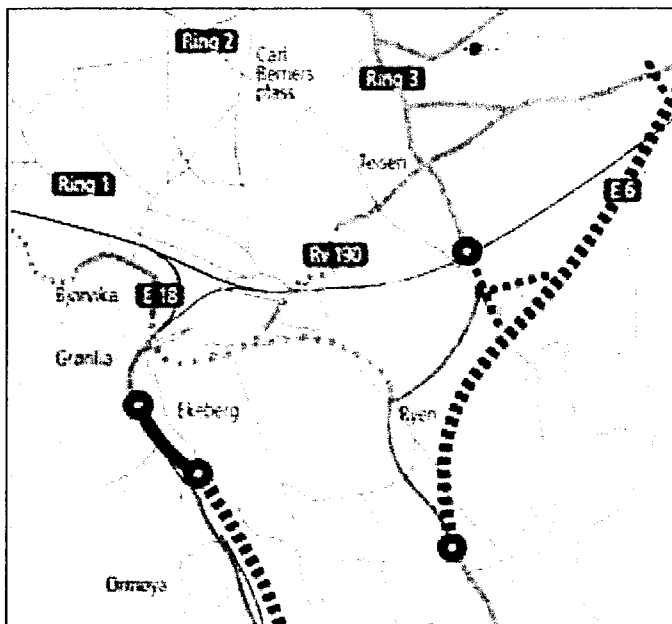
Med generell trafikkvekst i hele Ryen-området bør det vurderes om det bør etableres lyskryss i begge kryssene, eventuelt rundkjøring. Begge kryss er T-kryss.

Trafikksituasjonen er allerede overbelastet i dag, og det vil derfor ikke være riktig at det beskrevne kontorbygg i Byggveien skal belastes eller avvente at kryssene blir bygget ut. Dette er en generell problemstilling som gjelder for hele området, og for den generelle utvikling av Ryen som knutepunkt og senterområde.

6.1 Manglerudtunnel

Statens vegvesen skriver i sin merknad ved samråd til planinitiativet at "E6 Manglerudtunnel er et prosjekt i Oslopakke3, men realisering synes noe usikker. En tunnelarm via dagens E6/Ring3 for å overføre lokaltrafikk til ny E6 Manglerudtunnel har eneste mulige plassering av tunnelportal i østre ende av OBOS' eiendom."

På grunn av usikkerhet både om realisering og utforming ønsker ikke Statens vegvesen i denne planfasen å levere ut tegninger av mulige detaljløsninger.



Kilde: Konseptvalgutredning Oslopakke 3. Statens vegvesen 2007

Teksten og kartet over viser planene for en mulig Manglerudtunnel slik det er omtalt i Oslopakke3. Når det gjelder planforslaget fra OBOS i Byggveien har vi følgende kommentar:

- ❑ Den omtalte østre enden av OBOS' tomt foreslås ikke bebygget, og er følgelig ikke et hinder for en framtidig bygging av tunnel
- ❑ Tunnelen er i Oslopakke3 kostnadsberegnet til 3.8 mrd kroner, og realisering er som vegvesenet selv sier usikker. Den siste tids kostnadsøkninger for hele prosjektpakken tilsier at noen prosjekter må tas ut av pakken. Manglerudtunnelen er allerede lavt prioritert, og vil høyst sannsynlig tas ut
- ❑ Ved eventuell bygging av tunnel vil Enebakkveien og Byggveien bli avlastet for mye trafikk, og

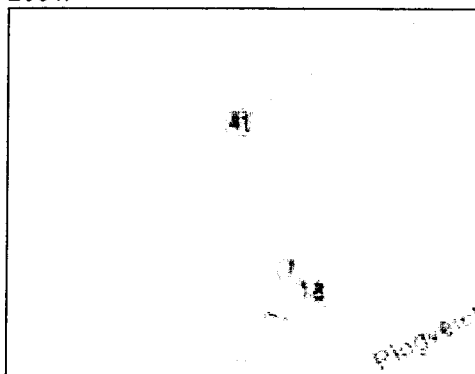
trafikkavviklingen vil sannsynligvis bli uproblematisk. Vi velger likevel å foreslå utbygging i Byggveien med dagens trafikksituasjon som grunnlag.

7 Trafikksikkerhet

Ulykkene som er beskrevet under er de politirapporterte ulykkene med personskaade i årene 2004-2006. Alle er kategorisert som "ulykke med lettere personskaade".

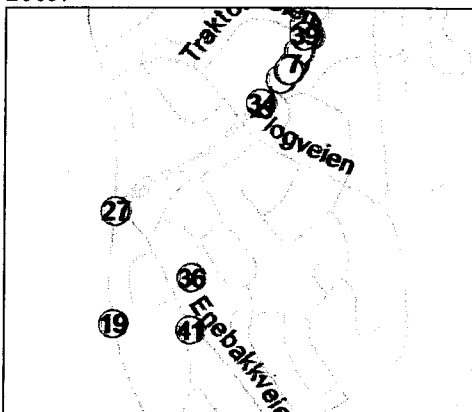
Beskrivelsene av ulykkene er hentet fra "Trafikkulykker i Oslo". Årsberetningene 2004,2005 og 2006 fra Samferdselsetaten i Oslo kommune.

2004:



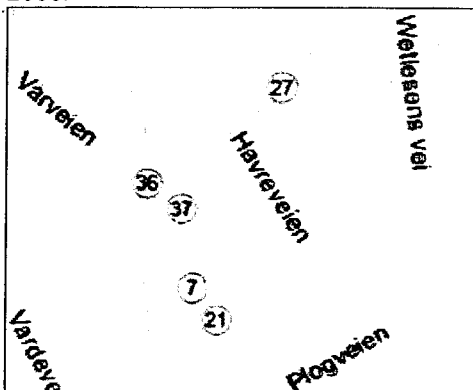
2 ulykker i Enebakkveien og en på Store Ringvei (E6)

2005:



1-2 ulykker i Enebakkveien og resten på E6

2006:



3 ulykker i Enebakkveien og 2 på E6

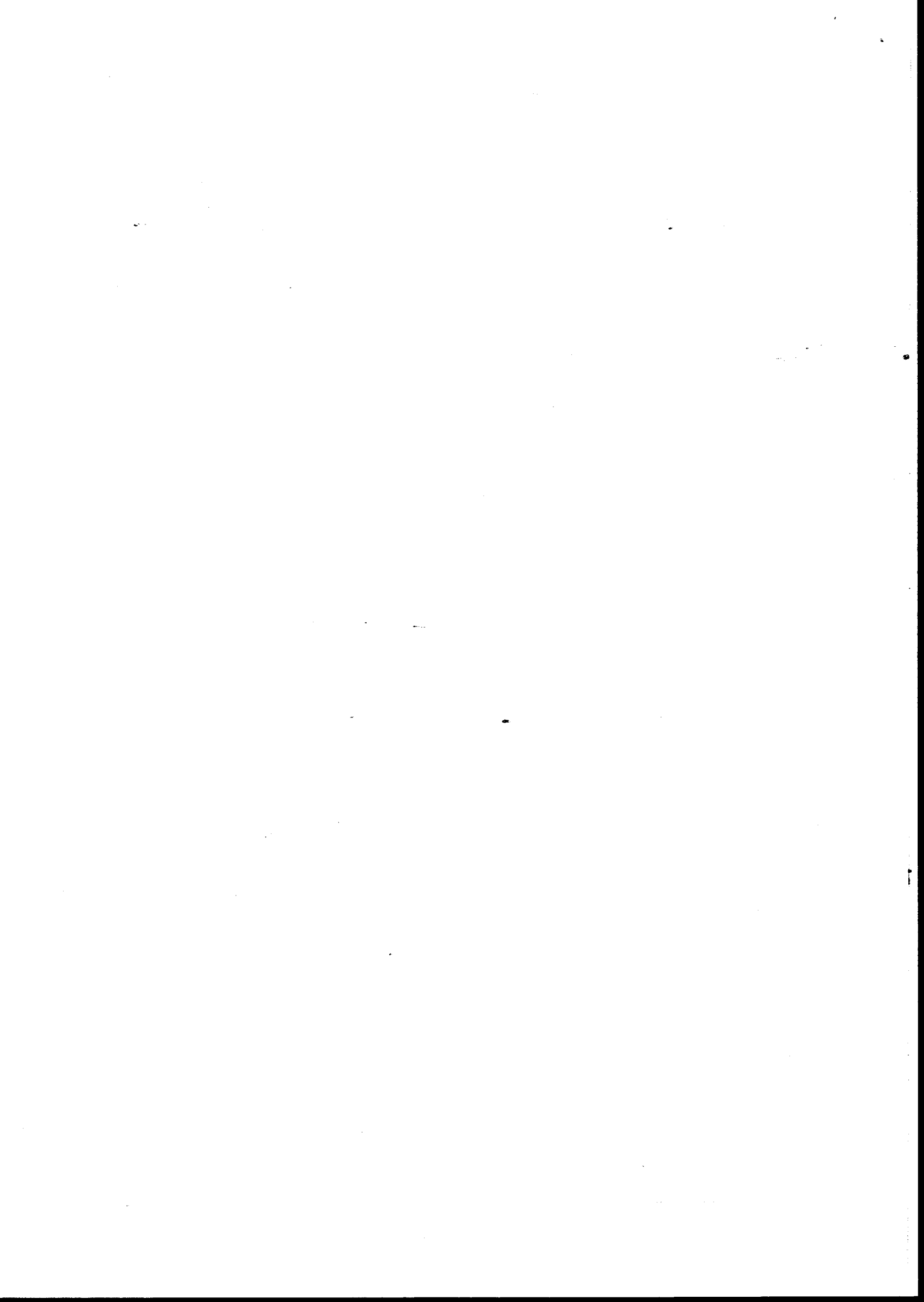
Som vi ser av registreringene for perioden 2004-2006 har det bare skjedd 1 ulykke i krysset Enebakkveien-Byggveien (Ulykke nr 37 i 2006), og ingen i krysset Byggveien/Plogveien.

Konklusjon trafiksikkerhet

Enebakkveien har stor trafikk og mange ulykker, og noe bør gjøres for å bedre situasjonen. I Byggveien er det svært få ulykker.

Situasjonen i Enebakkveien bør ikke være et hinder for utvikling av Ryen som knutepunkt. Fordi veien allerede er belastet opp mot sin kapasitetsgrense i rush er det lite sannsynlig at flere arbeidsplasser vil gjøre veien mer utrygg. Det kan like gjerne medføre lavere hastigheter og færre ulykker.

Situasjonen i Byggveien er tilfredsstillende.



Miljøakustikk AS

Minister Ditleffs vei 8
0862 Oslo



Rapport

Rapport nr.: 637/2008

Til: **Vista Utredning AS**
Hambros plass 5
0164 Oslo

Att.: Paal Sørensen

Fra: **Miljøakustikk AS**
Minister Ditleffs vei 8, 0862 Oslo


v/ Eyjolf Osmundsen

Telefon: 22 23 79 70
E-mail.: firmapost@miljoakustikk.no

Dato: 31.08.2008

Sak: **OBOS Forretningsbygg - Kontorbygg Ryen**
Utredning av støyforhold

Antall sider inkl denne:

6

Sammendrag/konklusjon

I forbindelse med OBOS Forretningsbyggs planer om nytt forretningsbygg på Ryen i Oslo mellom Byggveien og E6 (Adolf Hedins vei) er det gjennomført støyberegninger. Planlagt forretningsbygg ligger nær flere sterkt trafikkerte veier (E6, av/påkjøringsramper, Svartdalstunellen, Enebakkeveien og T-banen). Støyen er vurdert i forhold til lydkrav i teknisk forskrift.

I teknisk forskrift er det krav til at innendørs ekvivalent støynivå i kontorer i driftstiden ikke skal være høyere enn 40 dB. Det er regnet med en brukstid på kontorene på 12 t fra kl 07-19. Forskjellen i støynivå med andre brukstider er liten.

Støyberegningene viser at det vil være nødvendig med støyreducerende konstruksjoner i nordvendt fasade mot E6 og kanskje også i fasaden mot sydvest. Nødvendigheten og omfanget av støyreducerende tiltak må avklares i forbindelse med detaljprosjekteringen når romstørrelser, materialvalg og dimensjoner er kjent.

OBOS Forretningsbygg - Kontorbygg Ryen Utredning av støyforhold

1. Innledning

I forbindelse med OBOS Forretningsbyggs planer om nytt forretningsbygg på Ryen i Oslo mellom Byggveien og E6 (Adolf Hedins vei) er det gjennomført støyberegninger. Planlagt forretningsbygg ligger nær flere sterkt trafikkerte veier (E6, av/påkjøringsramper, Svartdalstunellen, Enebakkveien og T-banen), jfr. figur 1. Støyen er vurdert i forhold til lydkrav i teknisk forskrift.

2. Støygrenser ved etablering av ny bebyggelse

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442¹ gjelder ikke for forretningsbygg. De eneste formelle kravene som finnes for å regulere støy fra samferdsel er lydkravene i teknisk forskrift til støynivå i kontorer. I andre typer lokaler i forretningsbygninger er det ingen krav til støy fra utendørs lydkilder i teknisk forskrift.

Lydkravene i teknisk forskrift² til støy fra utendørs støykilder i kontorer er gitt i kap. 10 i NS8175³. Minstekravet er gjengitt i tabell 1.

Tabell 1

Innendørs lydkrav til støy fra utendørs kilder (veitrafikkog T-bane) iht teknisk forskrift

Boliger	Målestørrelse	Lydkrav NS8175 klasse C (dB)	Tabell i NS8175
I kontorer	$L_{p,AeqT}$ ⁴	40	38

I støyberegningene i denne saken er det antatt en driftstid i kontorene på 12 t på dagtid fra kl 07-19. Denne målestørrelsen betegnes $L_{p,Aeq12h}$.

3. Beregninger

Veitrafikkstøy er beregnet etter nordisk beregningsmetode for vegtrafikkstøy⁵ og T-banestøy etter nordisk beregningsmetode for jernbanestøy⁶ med dataprogrammet CadnaA⁷. Vurderinger av innendørs støynivå er gjennomført etter håndbok 47⁸.

¹ Miljøverndepartementet. Rundskriv T-1442. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. 2005.

² FOR 22.01.1997 nr 33 Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk.

³ NS8175:2008, Lydforhold i bygninger. Lydklasser for ulike bygningstyper. Standard Norge.

⁴ $L_{p,AeqT}$ = A-veid døgnequivivalent (gjennomsnitt) lydnivå over driftstiden T.

⁵ TemaNord 1996:525. Road traffic Noise – Nordic prediction method.

⁶ TemaNord 1996:524. Railway Traffic Noise – Nordic prediction method.

⁷ www.datakustik.de

⁸ Håndbok 47. Isolering mot utendørs støy – beregningsmetode og datasamling. Byggforsk 1999.

Trafikkforutsetninger i tabell 2 og 3 er lagt inn i støyberegningene.

Tabell 2

Veitrafikk. Trafikktall innhentet fra Statens vegvesen (ref.: www.vegvesen.no)

Veg	ÅDT (kjt/dgn) 2008	ÅDT (kjt/dgn) Justert 2023	Andel Tungtrafikk	Hastighet km/t
E6	75000	92400	10	80
Nordre kjølerampe	7500	9240	10	50
Søndre kjølerampe	6546	11800	10	80
Svartdalstunellen	25900	31900	10	70

Trafikktallene er innhentet fra Statens vegvesen. I støyberegningene skal det brukes en prognose for trafikken 10-20 år frem i tid. I disse beregningene er det brukt en prognose 15 år frem i tid hvor det er regnet med en trafikkvekst på 1,5 % pr år.

For beregning av ekvivalent støynivå $L_{p,AeqT}$ er det lagt til grunn at trafikken fordeler seg med 70 % på dagtid kl 7-19, 22 % på kveldstid kl 19-23 og 8 % om natten kl 23-07. Døgnfordelingen er utarbeidet av Samferdselsetaten i Oslo kommune for større og mindre kommunale veier.

Følgende trafikkforutsetninger er lagt til grunn for beregning av støy fra T-banen:

Tabell 3

Trafikkgrunnlag for beregning av støy fra T-bane.

Bane	Gjennomsnitt			Hastighet km/t
	antall trikker/T-bane pr dag			
	Dag Kl 7-19	Kveld Kl 19-23	Natt Kl 23-7	
T2000 (rute 1)	26	0	2	50
T-bane (rute 4)	52	32	18	50

4. Beregningsresultater og vurderinger

Resultatet av beregnet ekvivalent støynivå $L_{p,Aeq12h}$ utenfor fasaden på planlagt forretningsbygg fra veiene i området og T-banen er vist i figur 2. Høyeste ekvivalente støynivå utenfor nordvendt fasade mot E6 er 75 dB i. I fasaden mot vest 68-69 dB og på baksiden mot Byggveien 57-58 dB.

I et lite kontor⁹ med standard byggekonstruksjoner¹⁰ i fasaden kan en regne med en forskjell mellom utendørs og innendørs støynivå på 28-30 dB. Uten spesielle tiltak vil derfor innendørs støynivå i kontorer vendt mot nord få innendørs støynivåer på opptil 46 dB godt over grenseverdien på 40 dB. Aktuelle tiltak vil være bedre lydisolering i vinduer og yttervegg og ingen ventil. En ytterveggvegg med 13 mm gips, 145 mm stender + 48 mm krysslågt stender m/ mineralull og luftet kledning og et lydisolerende vindu med 8-12-4 mm glass vil gi et innendørs støynivå på 39 dB. I fasaden mot sydvest vil innendørs støynivå

⁹ Regnet med et kontor på 12,5 m², takhøyde 2,4 m, yttervegg på 5 m², og vindu 2 m² og spalteventil.

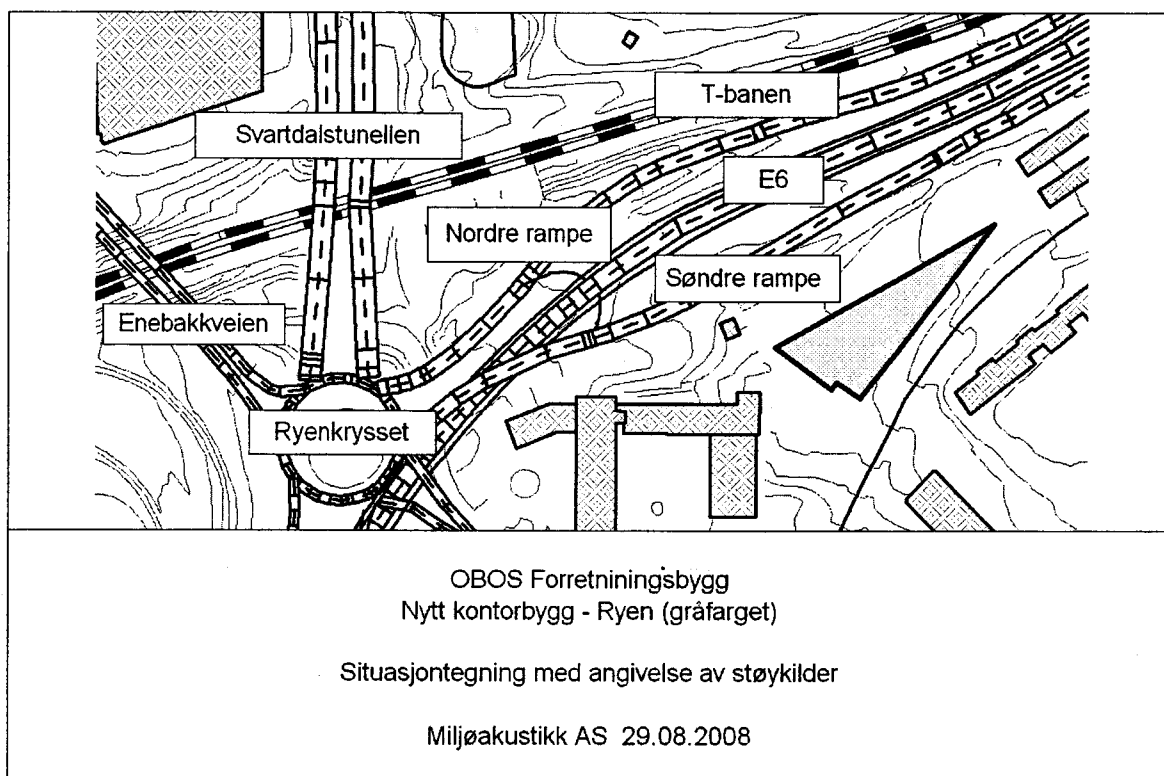
¹⁰ 2-3 lags isolerglassrute, vegg: gips-plast-145 mm stender m min.ull, duk og luftet kledning.

være omkring grenseverdien med standard bygningskonstruksjoner. På sydsiden mot Byggveien vil støyen ikke være noe problem i forhold til grenseverdiene.

I større kontorer som kontorlandskap vil utendørs støy være et mindre problem enn i små kontorer på grunn av stort romvolum og høy akustisk demping i rommet.

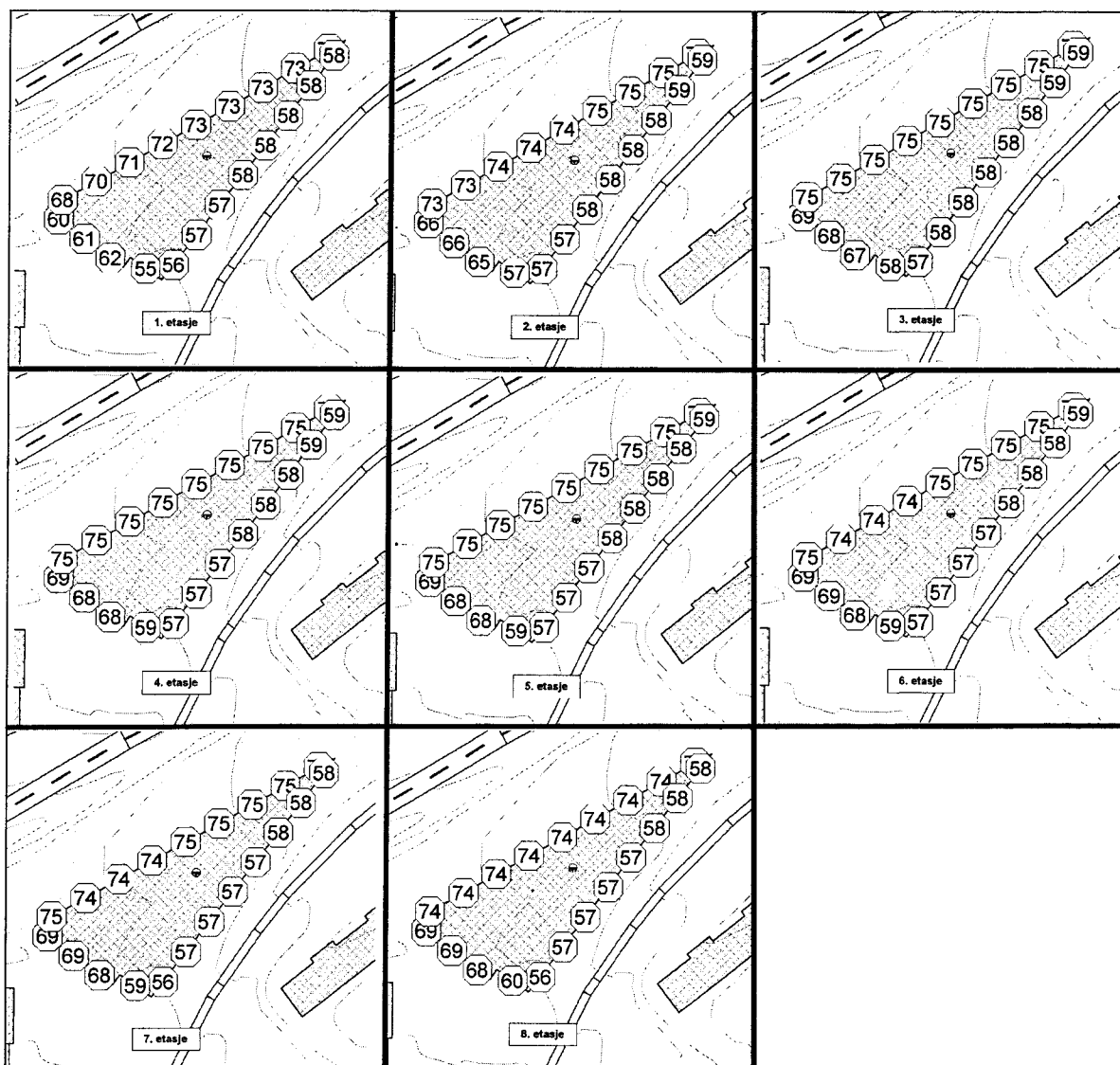
Siden krav til innendørs støynivå kan bli overskredet er det viktig å gjennomføre støyberegninger innendørs i forbindelse med detaljprosjekteringen av bygget når romstørrelser, materialvalg og dimensjoner er kjent.

Figur 1
Områdeskisse



Figur 2

Ekvivalent støynivå $L_{p,Aeq12h}$ utenfor fasade fra veiene og T-banen i området



OBOS UTVIKLING

LOKALKLIMAVURDERING
BYGGVEIEN 12 - RYEN

MAI 2001

FORORD

OBOS har engasjert Asplan Viak til å utføre en lokalklimavurdering i forbindelse med ny boligbebyggelse i Byggveien 12 på Ryen. Området er foreslått omregulert fra parkeringsareal til byggeområde for (omsorgs)boliger.

Hos Asplan Viak har sivilarkitekt Hanne C. Jonassen utført vurderingen, og landskapsarkitekt Nina A. Rieck har vært kvalitetssikrer.

Sandvika, 07.05.2001

For Asplan Viak as
Sivilarkitekt Hanne C. Jonassen

Prosjektleder

INNHold

FORORD	2
1 Hensikt - problemstillinger	4
2 Dagens situasjon	5
2.1 Planområdet	5
2.2 Lokalklimatiske forutsetninger	5
3 Vurdering av planforslaget	7
3.1 Kort beskrivelse av boligprosjektet	7
3.2 Foreliggende vurderinger – støy og trafikk	7
3.3 Vurdering av prosjektet	8
4 Konklusjon	10
4.1 Konklusjon vedrørende egnethet	10
4.2 Vurdering i forhold til påtenkt bruk	10
5 Litteraturliste	12

1 HENSIKT - PROBLEMSTILLINGER

Hensikten med arbeidet er å vurdere om det er mulig å forsvare boligetablering på tomte ut i fra hensyn til lokalklima og luftkvaliteten i området. De planlagte boligene blir liggende svært nære Store Ringvei og Ryenlokket.

Kan det legges boliger i denne sonen ut fra hensyn til lokalklimaet/luftkvaliteten i området?

Følgende delstudier er utført :

- Vil den nye utbyggingen redusere den overordnede **utluftningen** av området ved å gi **oppdemingseffekter** i forhold til topografi, fallretning ol.?
- Vil planlagt bygning kunne skjerme bakenforliggende boligområder mot **støy** og **støv**? Og i så fall er det riktig at denne "**støy-/støvsjermen**" har en ren boligfunksjon?
- Vil viktig **vegetasjon** med positiv effekt for lokalklimaet/luftkvaliteten gå tapt, eller er ny påtenkt som vil ha positivt effekt for lokalklimaet? Vil boligene/beboerne få tilgang til gode **grøntarealer**?
- Vil **solforholdene** i naboområdet reduseres som følge av utbyggingen? **Soltilgangen** på planlagte private uteareal og fellesareal vil bli vurdert.
- Vil **boligkvaliteten** i leilighetene bli såpass redusert pga nødvendige støv- og støytiltak, at de ikke kan forsvares å bygges (planløsninger forringes)?

Vurderingen tar utgangspunkt i foreliggende tegninger av prosjektet, befaringer, samt tidligere utførte klimavurderinger med relevans for prosjektet¹. I tillegg tar vurderingen utgangspunkt i *Vurdering av trafikkstøy for Byggveien omsorgsboliger* utført av Brekke og Stand, okt. 1998, samt *Luftforurensning ved Byggveien 12*, NILU, desember 2000.

Vurderingen skal være med på å danne beslutningsgrunnlag for den videre behandlingen av reguleringssaken.

¹ Lokalklimavurdering langs Alnadalen, PBE, Børve/Jonassen, 1995,
Lokalklimavurdering på Vålerenga, Oslo kommune, 1994.
Utkast Idrettsveien 12 - Ski, PEAB 2000

2 DAGENS SITUASJON

2.1 Planområdet

Beliggenhet

Planområdet ligger øst for Ryenkrysset. Tomta grenser i nord mot Adolf Hedins vei (Store Ringvei), i øst mot Manglerud kirke, i sør mot det etablerte boligområdet langs Havreveien og i vest mot Ryen eldreboliger samt Ryenkrysset. Tomtas avstand til påkjøringsrampene på Ringveien er ca 22 m.

Tomta ligger i ytre by, i et området som har spredte funksjoner bestående av næring, bolig og service. Ryen T- banestasjon ligger i umiddelbar nærhet.

Regulering

Området er i dag regulert til parkering. Området foreslåes regulert til bolig, fellesareal og parkering. Deler av garasjene som i dag står på tomta, vil bli revet.

Topografi

Tomta ligger i et lavpunkt gitt av to sydøst-/nordvestgående høydedrag². Denne dalbunnsjonen faller nordøstover ned mot Svartdalen og videre ned mot Alnadalen/Lodalen (se vedlegg 1). Store Ringvei går i en "hengebro" mellom disse dragene. Deler av tomta berører det laveste punktet av kaldluftsøkket, dvs ligger lavere enn 120. Solgården barnehage ligger helt ned på kote 120, i en markert kaldluftsromme i området.

2.2 Lokalklimatiske forutsetninger

Vindforhold

For Oslo-området er fremherskende vindretning fra sør/sørvest om sommeren og fra nordøst i vintermånedene og fram til april³. Gjennomsnittlig vindstyrke ligger på 2 – 3 meter/sekund (m/s). Sterkest er vinden fra sørvestlig sektor. Stille vær eller meget svak vind forekommer oftest i vintermånedene.

Lokale variasjoner vil forekomme i undersøkelsesområdet. Pga områdets beliggenhet og topografi rundt, vil framherskende vind fra sørlig sektor dreie inn mot området fra vest og fra sør/sørøst. Undersøkelsesområdet vil ikke være sterkt eksponert for framherskende vinder, men i sterkere grad være berørt av kaldluftsdreneringen omtalt nedenfor.

Kaldluftsdrenering

Kaldluftdrenasje som følger åpne elve-/bekkedrag eller dalbunnsjoner/terrengnedsenkninger, vil være de mest stabile ventilasjonsfaktorene i en by. Dette gjelder særlig om vinteren i perioder med begrenset vind og dårlig utlufting, men også på våren når forurensingskonsentrasjonene er størst⁴.

² Det ene draget går over en Manglerud, det andre over Ekeberg

³ Meteorologiske data fra Blindern målt i perioden 1951-90

⁴ Disse periodene kalles også inversjonsperioder

Kaldluft siger fra høydene omkring og ned mot lavereliggende områder. Østmarka/Ekeberg har flere mindre, men viktige klimalokaliteter med ventilerende effekt. Undersøkeselsområdet berøres av draget som beveger seg fra sørøst mot nordvest, gjennom Ryen, videre ned mot Bryn og ut i Alnadalen/Lodalen (vedlegg 1). Slike drag bør ikke demmes opp av bebyggelse og anlegg da de har betydning for utluftningen av et bebygde og trafikkerte område. Der landskapsformen snevres inn på grunn av terreng, oppdemmende anlegg, tett vegetasjon eller bebyggelse, vil det kunne oppstå kaldluftopphopning med *lave temperaturer og forurensingskonsentrasjoner*.

I undersøkelsesområdet er dette delvis skjedd ved at Store Ringvei ligger på tvers av dalen, samt noe bebyggelse som for eksempel Solgården barnehage.

Vegetasjon med betydning for lokalklimaet/luftkvaliteten

Grønnstrukturen har flere viktige funksjoner for lokalklima/luftkvaliteten i et område. Den kan bla ha betydning for vindavskjerming, fri skluftstilførsel, filtrering av forurenset luft samt være temperaturutjevner.

Tomtas nærområde består primært av åpne grønne arealer med boligbebyggelse, og større asfalterte industri-/næringsareal. Offentlige friareal og turveinettet finnes i Svartdalen og videre sørøstover inn i Østmarka (se vedlegg 2). Nærområdet domineres ellers av kraftige veianlegg som Store Ringvei, Ryenkrysset med av og påkjøringsramper, nedkjøringsrampe til Svartdalstunnelen osv.

På tomta ligger lave parkeringsgarasjer parallelt med Store Ringvei. Tomta er i dag asfaltert og har ingen vegetasjon bortsett fra en trekke mot Byggveien. Mellom Ringveien og tomta er det delvis gresskledde, jordvoller.

Trafikale forhold - luftforurensning/støy

Eiendommen grenser i nord til den svært trafikkert Store Ringvei som er en oppgradert hovedvei. Veien har pr. i dag 49.289 ÅDT (prosam -97) og er beregnet til å få i år 2010 55.500 ÅDT. Byggveien har antatt 4000 ÅDT.

Det er utført konkrete beregninger av støy og støv i forbindelse med dette prosjektet (se *vurdering av prosjektet*).

Sol/skyggeforhold på tomta

Tomta ligger i et sørøst-nordvestgående lite daldrag og har dermed noe terrengskygge. Terrengforskjellen mot sørvest (6-7 meter) samt eksisterende bebyggelse vest for tomta, gir noe skygge på formiddagen/ettermiddag på sommeren, våren og høsten. Ryen eldreboliger vil kaste skygge på tomta fra klokka 1330 – 1600 i sommerhalvåret.

Tomta åpner seg mot sør og sørøst, og har på morgenen og tidlig formiddag gode solforhold.

Oppsummering - tomtas forutsetninger

Tomta ligger i en sørøst-nordvestgående dalbunn/søkk med noe begrensede solforhold på formiddagen/ettermiddagen på våren/ høst og på sommeren. Området er ikke eksponert for fremherskende vinder, men berøres derimot av et kaldluftdrag som virker i dalbunnsone.

De to faktorene som dermed er viktig i denne vurderingen er:

- 1) *kaldluftdraget* og den overordnede betydningen den har samt
- 2) *luftkvaliteten* på tomta som følge av nærheten til den trafikkerte Ringveien.

3 VURDERING AV PLANFORSLAGET

3.1 Kort beskrivelse av boligprosjektet

Det foreligger et skisseprosjekt til bebyggelsesplan for Byggveien 12 i forbindelse med forslag til ny reguleringsplan for området. Området foreslås regulert til bolig, fellesareal og parkering. Planforslaget innebærer 33 leiligheter/omsorgsboliger som skal "tilknyttes" pleieapparatet ved Ryen eldreboliger som ligger på nabotomta (vedlegg 4).

Den påtenkte utbyggingen har følgende hovedgrep som har betydning for lokalklimaet/luftkvaliteten, spesielt med tanke på utearealene:

- **Utforming:** Bygningen er på 4 etasjer med en tilbaketrukket toppetasje. Det etableres svalgang mot Store Ringvei. Alle leilighetene er planlagt med balkonger på fasaden som vender vekk fra Store Ringvei. Leilighetene i første etasje har uteareal på bakkeplan mot Byggveien. Det etableres felles takterrasse mot vest.
- **Uteareal/grønt:** Etablering av sydvendt med felles uteplass mot Byggveien, som blir liggende delvis på kotenivå 122 og 123
- **Adkomst** til p-kjeller fra nordøstre del av bygningen fra eksisterende garasjeanlegg. Det etableres 9 p-plasser på bakkeplan.
- **Inngangssoner:** gjennomgående inngangssone sentrert midt i bygget på ca kote 122.5
- **Materialbruk:** Tegl i hovedvolumet

3.2 Foreliggende vurderinger – støy og trafikk

Vurdering av trafikkstøy

Brekke og Strand akustikk AS utførte oktober 1998 en trafikkvurdering av støy i forbindelse med planleggingen av boligene. Rapporten konkluderer med at støynivået utenfor fasaden mot Store Ringvei ligger over den anbefalte grenseverdien på 55 dBA.

Konklusjon:

Ved å plassere alle støyømfintlige rom, slik som soverom og stuer, vekk fra fasaden mot Store Ringvei vil det være mulig å oppnå et akseptabelt innemiljø med tanke på trafikkstøy. Den lukkede adkomstkorridoren vil fungere som buffersone mellom den støyutsatte fasaden og selve leilighetene. Med en plassering av soverom mot sørøst bør det være mulig å sove med vinduet åpent.

Vurdering av luftforurensning

Norsk institutt for luftforskning (NILU) har beregnet forurensning av svestøv (PM₁₀), og nitrogendioksid (NO₂) ved det planlagte bolighuset. Det er utført beregninger av utslipp for tunnelmunningen ved Ryenlokket og for Adolf Hedins vei. Bidrag fra påkjøringsrampen er ikke medregnet. Nasjonale mål for luftkvalitet ble lagt til grunn.

Konklusjon:

Rapporten viser at nasjonale mål for luftkvalitet overholdes ved den planlagte bygningen dersom man legger til grunn at andelen piggdekkforbruk er 20%, som er dagens andel (kommentar B. Haakenaasen, AVAS 2001). Overskridelser av

svevestøvkonsentrasjoner vil derimot kunne forekomme dersom pikkdekkbruken ligger på mellom 30 og 35%.

AVAS kommentar:

Vurderingen synliggjør at bygningen blir liggende i et område som ligger på grensen av hva som tillates når det gjelder krav til luftkvalitet. Denne vippesituasjon tilsier at det skal få endringer til før krav til luftkvaliteten i henhold til nasjonale mål, ikke overholdes. Videre må beregningene sees i forhold til topografien i området⁵. Ved at tomta ligger i en kaldluftslomme vil begrenset luftspredningen samt opphopning av forurenset luft forekomme hyppigere enn f. eks langs en flat vei. Bidragene fra trafikken på den nordøstgående påkjøringsrampen til Store Ringveien er ikke medregnet.

3.3 Vurdering av prosjektet

Utgangspunkt

Tomta grenser mot en merkbar kaldluftssone, med begrenset luftkvalitet pga nærliggende hovedveinett og lite utskiftning av lufta. I tillegg har tomta noe begrenset solforhold.

Følgende trekkes fram i vurderingen

(se vedlegg 4 og 5 vurderinger – plan og snitt samt vedlegg 7, anbefalt prinsipiell disponering av området):

- 1) Tomta ligger i en sone som vil ha ansamlinger av kaldluft på kalde klare vinterdager. Dette fenomenet inntreffer også tidlig om morgen gjennom hele året. Sonen nedenfor kote 122 vil være en merkbar kaldluftlomme. Her vil det periodevis om vinteren være stagnasjon av kald, forurenset luft. Sonene vi pga at den ligger lavere enn området rundt, ha lavere temperatur om vinteren⁶. Motsatt effekt om sommeren. Kaldluftslommer der ventilerende luftdrag virker, bør holdes åpen og det bør ikke legges utsklippsskilder eller bygg som demmer opp hit. At barnehagen er lagt på tvers i denne sonen er lite heldig (vedlegg 6). Den burde vært trukket noen meter opp.
- 2) Store Ringvei er lagt på tvers av det drenerende draget i dalbunnsjonen. På dager med begrenset spredningsforhold vil kald forurenset luft blir liggende som en "seig masse" i de lavereliggende sonene spesielt opp mot kote 120, men på spesielle dager også opp mot kote 122 og høyere. Tomta ligger i nordøst delvis på kote 122. Disse to sammenfallende faktorene, kaldluftslommen med lite ventilasjon og lav temperatur samt forurensningsutslipp fra stor veitrafikk, gir lokalt et område med svært redusert luftkvalitet.
- 3) Dagens garasjeanlegg ligger som en buffer mellom Store Ringvei og planlagt boligprosjekt samt eksisterende barnhage. Sonen burde suppleres med vegetasjon for å ytterligere gi buffereffekt mot tomta og eksisterende barnhage.

Lokalisering:

(Vedlegg 4-5). Utbyggingen vil ikke redusere den overordnede utluftinga i området selv om den berører kaldluftlommen. Den vil heller kunne skjerme bakenforliggende boligområder samt eksisterende barnhage mot forurensningseksposering. Det bør sees på om det kan gjøres tiltak som hindrer kald, forurenset luft fra å sive inn på planlagte fellesarealer, men ikke på en slik måte at de klimatiske forholdene for barnehagen blir verre. Dette kan gjøres ved skjermer, garasjer, vegetasjon.

⁵ Undertegnede kan ikke se av NILUs beregninger at dette er betont.

⁶ .mmelfingerregel, ca -0,5 grader lare pr meter. Dette er registrert i området ved at is og sne ligger lenger på barnehagens lekearealer enn noen meter lengre oppe.

Da beregninger av støv og støy ligger i en vippesituasjon i forhold til hva som er tillatt av utslipp, vil oppgaven primært være en *drøfting av kvaliteten* på boligene som planlegges med tilhørende uteareal/fellesareal.

Prosjektet

(Vedlegg 4-5). Boligene har følgende utforming/tiltak som imøtekommer støy- og luftkrav:

- Innglassete adkomstbalkonger samt boder i nordvest som gir buffer for kjøkkensone og inngangspartier
- Nedkjørsel til p-anlegg ligger i det laveste punktet, slik at utslipp ikke dreneres gjennom boligområdet. Det må her gjøres tiltak slik at barnehagen ikke får økt tilsig av forurenset luft.
- Boligenes uteareal er lagt mot sørøst og spenner fra kote 122 til kote 123. Dermed er utearealet ikke i direkte berøring med kaldluftegropa. Arealet som ligger på kote 122 bør også heves opp på kote 123.
- Balkongene vender mot sørøst vekk fra den trafikkerte ringveien.

Boligene er utført slik at leiligheten vil oppnå visse kvalliteter til tross for den vanskelig klimatikse situasjon.

4 KONKLUSJON

4.1 Konklusjon vedrørende egnethet

Den valgte tomte er lite egnet til boligformål pga nærhet til trafikkert vei, vippesituasjonen i forhold til krav til luftkvalitet og beliggenhet i en kaldluftzone med lav temperatur. I tillegg har tomte begrenset tilgang på ettermiddags- og kveldsol om våren/høsten og om sommeren.

Prosjektet forringer ikke utluftingen i området. Bebyggelsen vil heller kunne fungere som en buffer mellom trafikkert vei og boligområde bakenfor, samt for eksisterende barnehage som ligger i det laveste punkt av kaldluftslommen.

Prosjektets planløsning og generelle utforming ivaretar støykrav og har støv- og støyskjermede balkonger mot sydøst. Dermed vil leiligheter og balkonger oppnå visse kvaliteter til tross for den lokalklimatiske ugunstige situasjonen.

4.2 Vurdering i forhold til påtenkt bruk

Bydelsadministrasjonen ønsker omsorgsboliger på tomte til tross for at den har store trafikkbelastninger. Dette skyldes mangel på tomter i bydelen, og at tomte ligger sentralt i bydelen med alle fasiliteter i umiddelbar nærhet som nærhet til Ryen eldreboliger.

Det bør vurderes om utbyggingen kan aksepteres under forutsetning av påtenkt formål, dvs at det brukes som omsorgsboliger i tilknytning til Ryen eldreboliger (nå planlagt omregulert til sykehjem?). Eldre antas å ville oppholde seg primært på balkongene som vender vekk fra Store Ringvei, som hovedsakelig vil være i bruk i sommerhalvåret da svevestøvproblemene er mindre enn på våren/høsten. Nærhet til Ryen eldreboliger, trygghet til å kunne få hjelp samt kvalitativt gode planløsninger bør spille inn for avgjørelsen om omsorgsboliger bør legges hit.

Det frarådes at leilighetene blir brukt til boliger for småbarnsfamilier da barn antas å oppholde seg mer ute enn det eldre gjør.

Tiltak som kan bedre situasjonen noe (vedlegg 4 og 5):

- Garasjeanlegget langs Store Ringvei fungerer som en viktig **buffer** når det gjelder å hindre innsig av utslipp fra biltrafikken. Disse bør beholdes og om mulig økes i høyden (kan benyttes til lagerfunksjoner). Sonen mellom Store Ringvei og garasjene bør beplantes med eviggrønn vegetasjon som kan absorbere/filtrere svevestøv. Dette vil virke positivt inn på både planlagte boliger, men også for eksisterende barnehage.
- Det anbefales at **utearealet** på sørøstsiden av bygningen legges på kote 123 for å unngå at kald forurenset luft siger inn på fellesarealene. Dette vil dessuten bedre soldtilgang på fellesarealene. I tillegg bør ny kraftig vegetasjon eventuelle skjermes, etableres på sørøstsiden av lamellen mellom bygget og p-plassene for å skjermes mot forurenset luft. Planlagt forstøtingsmur langs Byggveien vil også ha positiv skjermende effekt

- Det anbefales å etablere **vegetasjon** med filtrerende effekt rundt p-plasser og nedkjørsel til p-kjeller for å hindre ytterligere utslipp i denne sonen
- Det anbefales å følge anbefalinger fra akustiker og arkitekt om **Innglassete adkomstbalkonger** fra nordvest.
- **Egen kaldluftsdreneringsplan:** Det anbefales en helhetlig skjermingsplan for området som viser hvordan kaldluftsdaget med forurensning fra Store Ringvei skal ivaretas igjennom området når det gjelder beplantning, mindre garasjetilbygg, skjerming og lignende. Da barnehagen ligger i en kaldluftslomme, på tvers av ventilerende kaldluftdrag, bør man se på om mulig beplantning langs Byggveien vil hindre forurenset luft fra å sive inn på barnehagens fellesarealer. Den forurensete luften bør heller dreneres i gangveinettet på hver side av barnehagen eller absorberes lokalt gjennom vegetasjon, vanngjennomtrengelige overflater. Likeledes bør avbøtende tiltak gjøres på sørsiden av barnehagen for å prøve å lede kaldluftet vekk fra lokale lekeplasser.

5 LITTERATURLISTE

Klima – og luftmiljøanalyse for deler av Oslo sentrum
Oslo byplankontor
1991

Klimaplanering VIND
Glaumann/Westerberg
1988

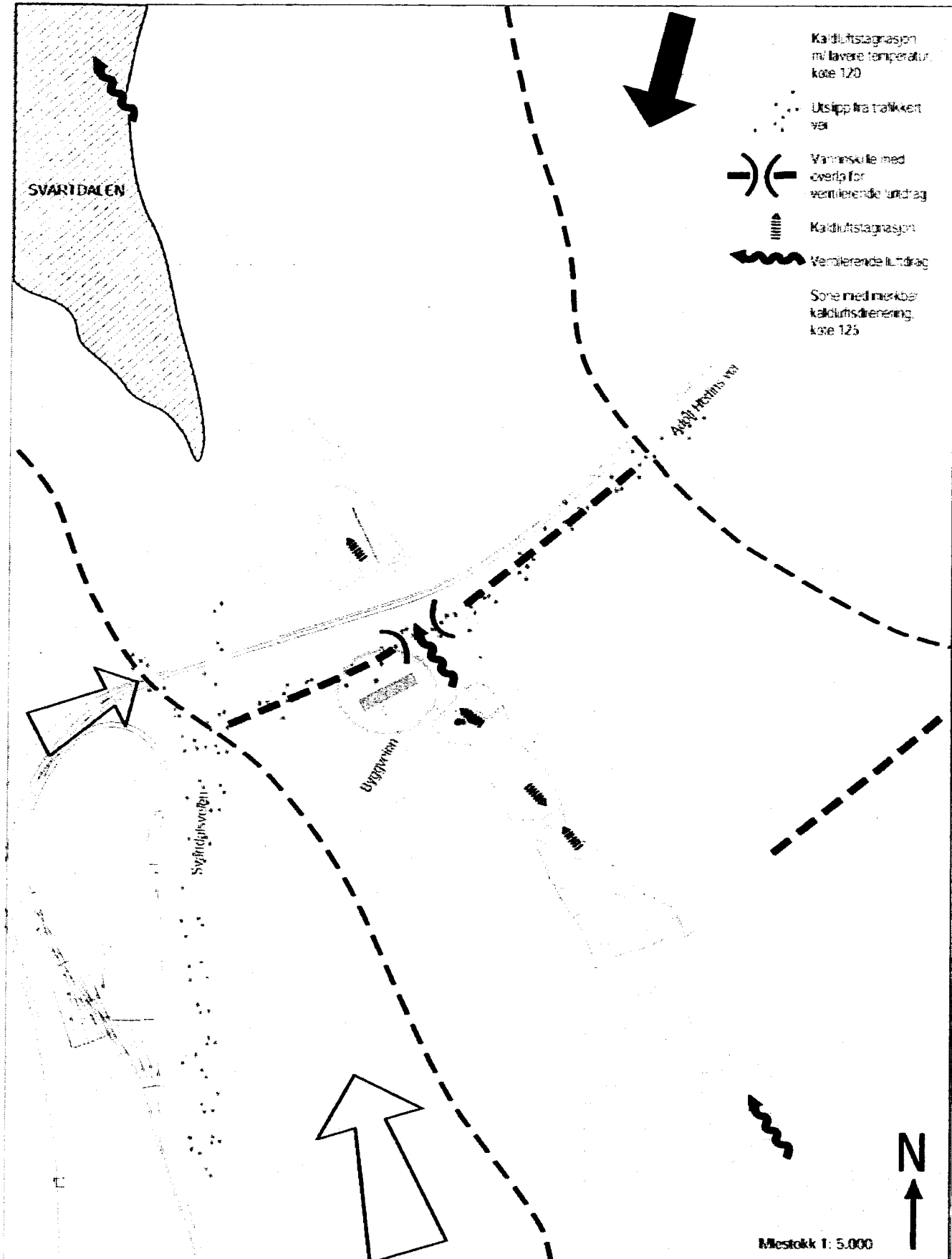
Reguleringsforslag til offentlig ettersyn
Byggveien 12
Oslo kommune Plan- og bygningsetaten
Dato: ...

Samtaler med.
Dag Tønnesen, Nilu
Leif Bjermer, overlege RIT, avd. astma og lungesyke

LOKALKLIMA/ LUFTKVALITET

BYGGVEIEN 12 - RYEN

OVERORDNET SITUASJONSPLAN

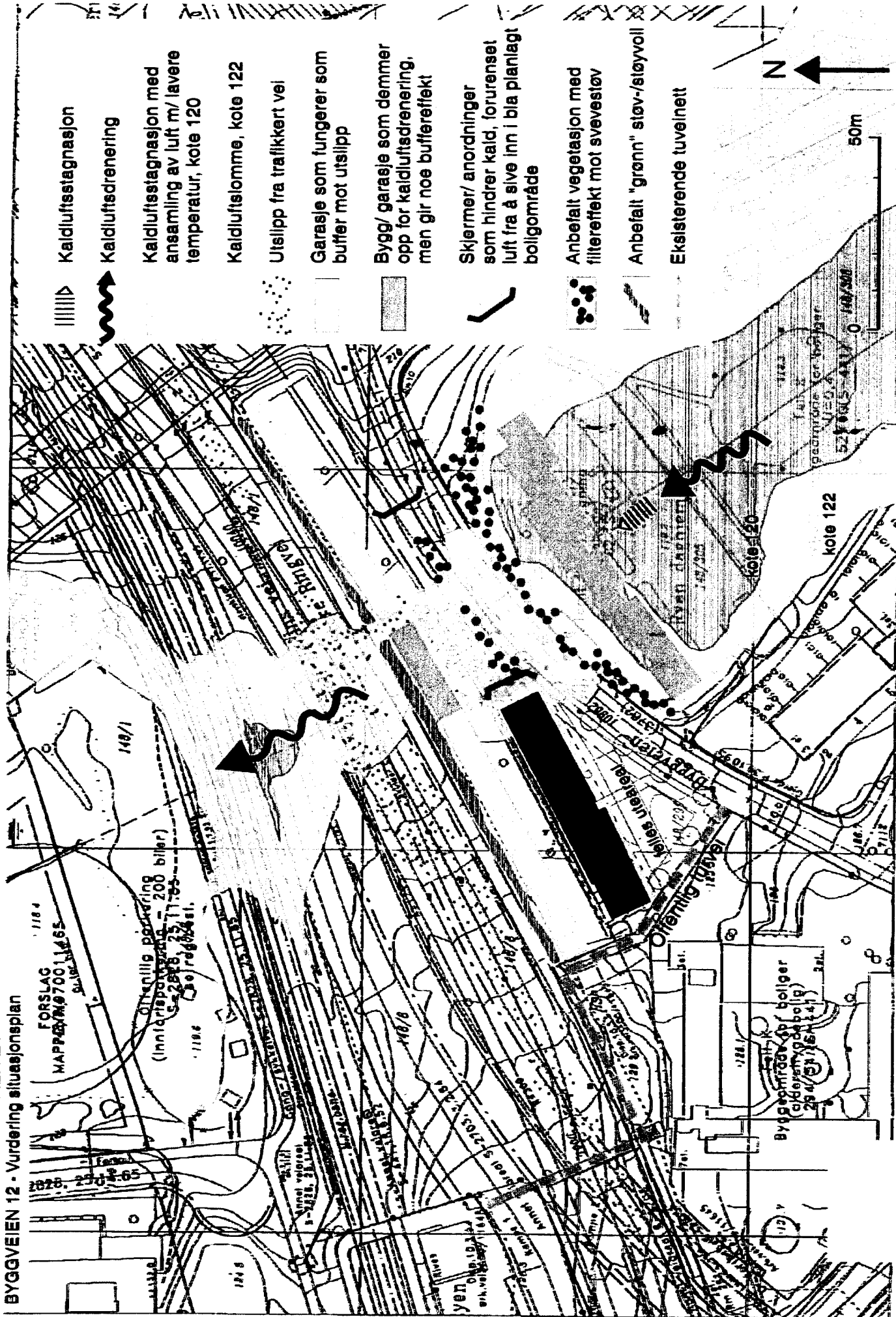


LOKALKLIMA/ LUFTKVALITET

BYGGVEIEN 12 - Vurdering situasjonsplan

FORSLAG
MAPPENR. 70011465

Offentlig parkering
(Innløpsparkering - 200 biler)
22.08.88 25.11.88
Geografisk



|||||> Kaldluftstagnasjon

~~~~~ Kaldluftsdrenering

Kaldluftstagnasjon med ansamling av luft m/ lavere temperatur, kote 120

Kaldluftslomme, kote 122

Utslipp fra trafikkert vei

Garasje som fungerer som buffer mot utslipp

Bygg/ garasje som demmer opp for kaldluftsdrenering, men gir noe buffereffekt

Skjermer/ anordninger som hindrer kald, forurenset luft fra å sive inn i bla planlagt boligområde

Anbefalt vegetasjon med filtereffekt mot svevestøv

Anbefalt "grønn" støv-/støyvoll

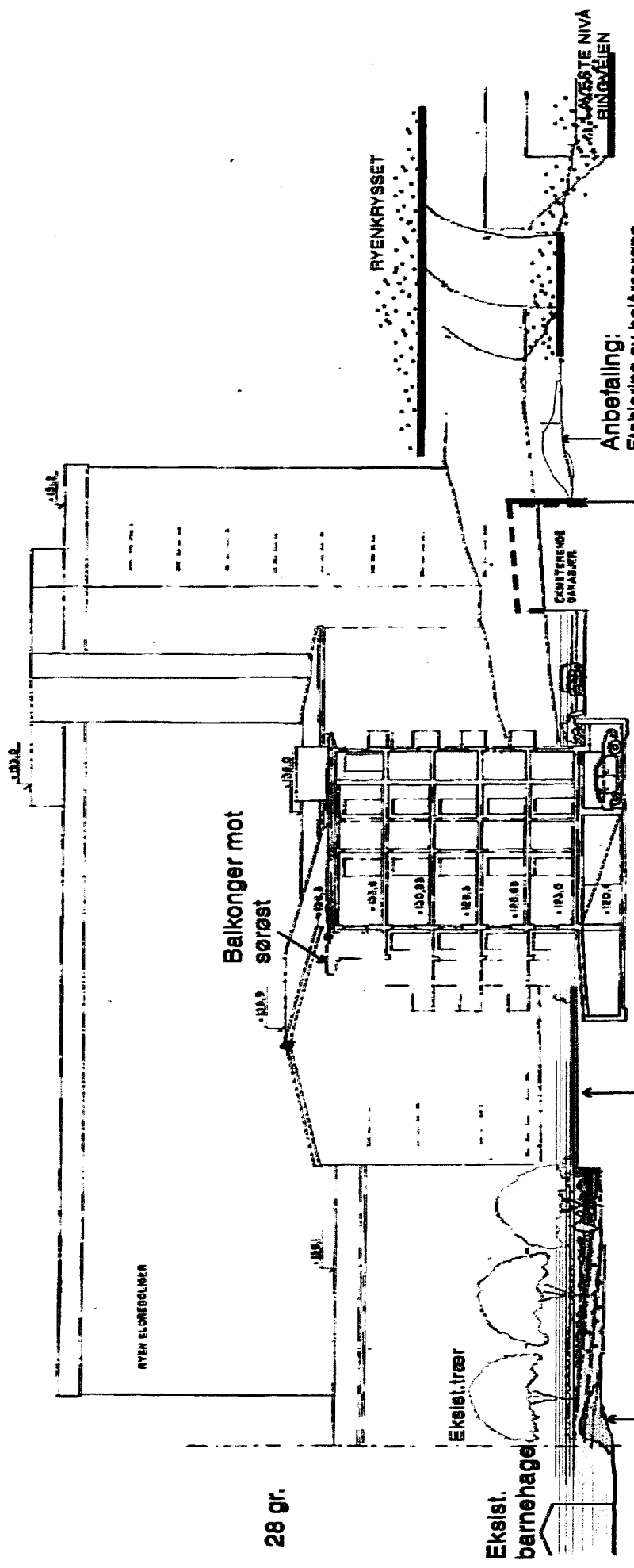
Eksisterende tuveinnett



50m

**LOKALKLIMA/ LUFTKVALITET**  
BYGGVEIEN 12

**VUDERING SITUASJONSSNIITT**



**SYD**

**Anbefaling:**  
skjerming av vegetasjon for å lede kald forurenset luft vekk fra på barnehagens lekearealer

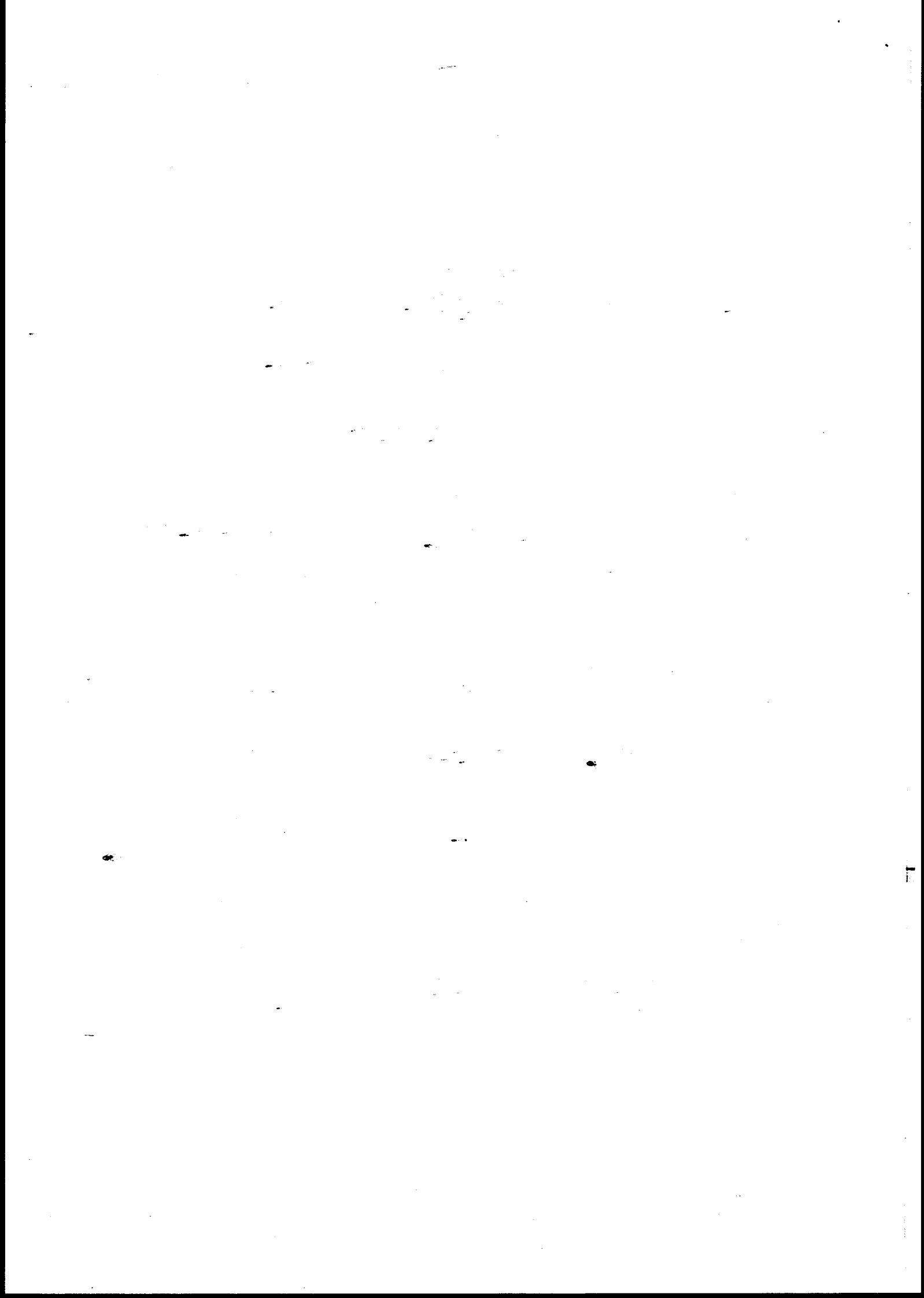
**Anbefaling:**  
utearealet for omsorgsboligene bør heves til min. kote 123

**Svalgang**

**Anbefaling:**  
Eksisterende garasje på 2-motors høyde bør økes til 3-3,5 m l, spesielt viktig mot Store Ringvei

**Anbefaling:**  
Etablering av helårsgrønn vegetasjon, evt. støyskjerm

**NORD**





# Risiko- og sårbarhetsanalyse:

---

## Sjekkliste for kommunale areal-, regulerings-, og bebyggelsesplaner.

Denne sjekklista er ikke komplett – men den kan brukes som et hjelpemiddel i den kommunale planprosessen vedrørende risiko- og sårbarhetsforhold ved utarbeidelse av arealplaner. Også andre forhold enn de som er oppført her vil kunne ha betydning for planarbeidet.

Forslagstiller må redegjøre for hvordan hvert enkelt punkt er tatt opp/behandlet i arealplanen. Alle punkter skal være vurdert, og avklares i forhold til om de virker inn på arealbruken.

Nyttig bakgrunnsmateriale i forbindelse med risiko og sårbarhet og arealplanlegging kan bl.a. være:

- "Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser" (DSB 1994)
- "Retningslinjer for Fylkesmannens bruk av innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven. Sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i den kommunale planleggingen" (DSB 1997)
- Rundskriv GS-1/01 - "Rundskriv om fylkesmennenes praktisering av innsigelsesinstituttet på beredskapsområdet" (DSB 2001)
- Rundskriv T-5/97 – "Arealplanlegging og utbygging i fareområder" (MD 1997)

***Sjekklisten er gjennomgått i forbindelse med følgende arealplan:***

**Reguleringsplan Byggveien, Ryen i Oslo – Gnr/bnr 148/299** -----

**Gjennomført av:**

**VISTA Utredning AS  
Hambros plass 5  
0164 OSLO**

**Org nr 957187994**

| Forhold / uønsket hendelse          | ja/nei | Vurdering                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Jord-/leire-/løsmasseskred          | nei    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Kvikkleire, ustadige grunnforhold   | nei    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Steinras, steinsprang               | nei    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Is-/snøskred                        | nei    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Kjente historiske skred, utbredelse | nei    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Flomfare                            | nei    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Springflo                           | nei    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Flomsonekart, historiske flomnivå   | nei    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Sterkt vindutsatt, storm/orkan etc. | nei    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Mye nedbør                          | nei    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Store snømengder                    | nei    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Radon                               | ja     | Det er beskrevet i planbeskrivelsen at:<br>"Tiltak mot radon vil bli innarbeidet ved prosjektering."                                                                                                                                                                                                          |
| Luftforurensning                    | ja     | Helse- og velferdsetaten opplyser at:<br>"Planområdet er sterkt belastet med luftforurensning fra trafikken på E6. Det bør installeres partikkelfilter i bygg for å sikre et godt inn klima og luftinntak bør plasseres så langt fra veien som mulig."<br>Disse hensyn vil bli innarbeidet ved prosjektering. |

| Forhold / uønsket hendelse                                                                                                                                                                                                                                                                         | ja/nei | Vurdering |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|
| Utbyggingsplaner (boliger, fritidsbebyggelse, næring/industri, infrastruktur etc.) i nærheten av: <ul style="list-style-type: none"> <li>- drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann</li> <li>- landbruksareal</li> <li>- oppdrettsanlegg m.m.</li> </ul> → vurdere nødv. tiltak, båndlegging etc. | nei    |           |

| Forhold / uønsket hendelse                                                                           | ja/nei | Vurdering                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Brann/eksplosjon ved industrianlegg                                                                  | nei    |                                                                                                                                                 |
| Kjemikalieutslipp o.a. forurensning                                                                  | nei    |                                                                                                                                                 |
| Olje-/gassanlegg                                                                                     | nei    |                                                                                                                                                 |
| Lagringsplass for farlige stoffer f.eks. industrianlegg, havner, bensinstasjoner, radioaktiv lagring | nei    |                                                                                                                                                 |
| Høyspentledninger                                                                                    | nei    |                                                                                                                                                 |
| Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall                                                | nei    |                                                                                                                                                 |
| Strålingsfare fra div. installasjoner                                                                | nei    |                                                                                                                                                 |
| Gamle fyllplasser                                                                                    | nei    |                                                                                                                                                 |
| Forurenset grunn og sjøsedimenter, endret bruk av gamle industritomter                               | ja     | Den store trafikken kan ha bidratt til å forurense grunnen. Det er inkludert i reguleringsbestemmelsene at dette må undersøkes ved byggesøknad. |
| Militære og sivile skytefelt                                                                         | nei    |                                                                                                                                                 |
| Dumpeområder i sjø                                                                                   | nei    |                                                                                                                                                 |

| Forhold / uønsket hendelse                                                                                                                                                                                                | ja/nei | Vurdering                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området?<br>- hendelser på veg<br>- hendelser på jernbane<br>- hendelser på sjø/vann<br>- hendelser i luften | nei    | 350 nye arbeidsplasser vil i liten grad bidra til endringer for trafikkavvikling, verken lokalt eller på hovedvegnett. Vegnettet er generelt belastet opp mot sin grense i rush, og lokalisering ved T-banestasjon vil bidra til lav bilbruk. Lavets mulig parkeringsdekning vil bidra til det samme. |
| Veger med mye transport av farlig gods                                                                                                                                                                                    | nei    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ulykkesbelastede veger                                                                                                                                                                                                    | nei    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Støysoner ved infrastruktur                                                                                                                                                                                               | ja     | Arealet innenfor foreslått byggegrense ligger i rød sone etter T-1442. Det er inkludert i forslag til reg.bestemmelser at T-1442, tabell 2, skal legges til grunn for tiltak mot støy.                                                                                                                |

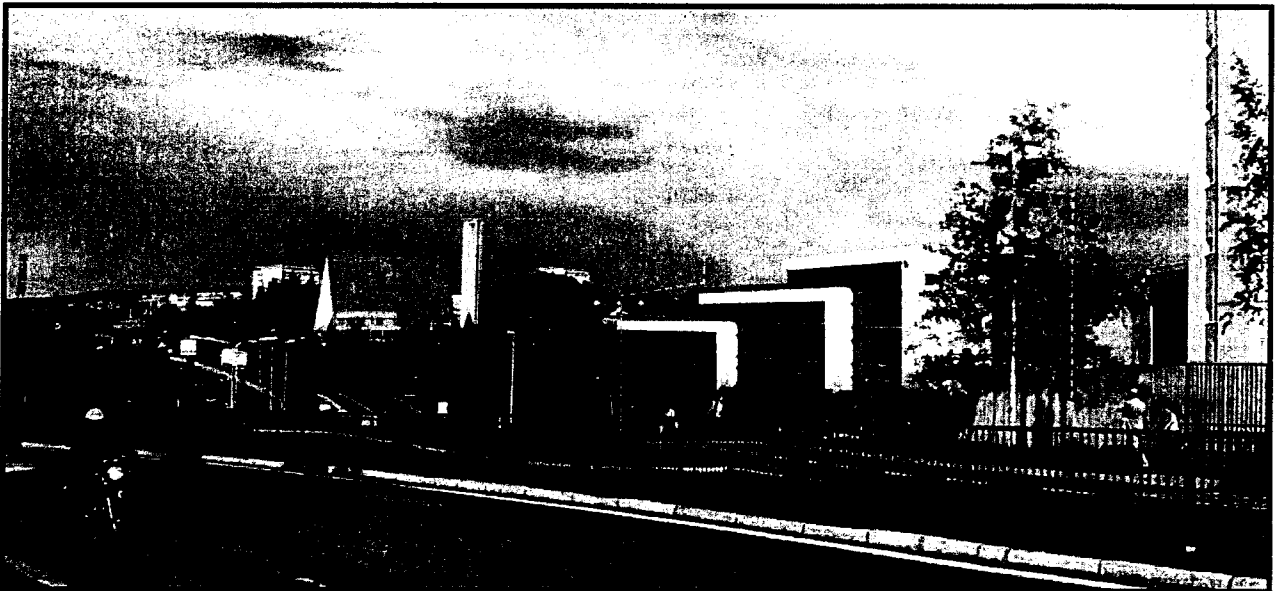
| Forhold / uønsket hendelse   | ja/nei | Vurdering |
|------------------------------|--------|-----------|
| Sykehus/helseinstitusjon     | nei    |           |
| Sykehjem/omsorgsinstitusjon  | nei    |           |
| Skole/barnehage              | nei    |           |
| Flyplass                     | nei    |           |
| Viktig vei/jernbane          | nei    |           |
| Jernbanestasjon/bussterminal | nei    |           |
| Havn                         | nei    |           |
| Vannverk/kraftverk           | nei    |           |
| Undervannsledninger/kabler   | nei    |           |
| Bru/Demning                  | nei    |           |

# Byggveien 8, Ryen

Sett fra Ringveien fra nordvest



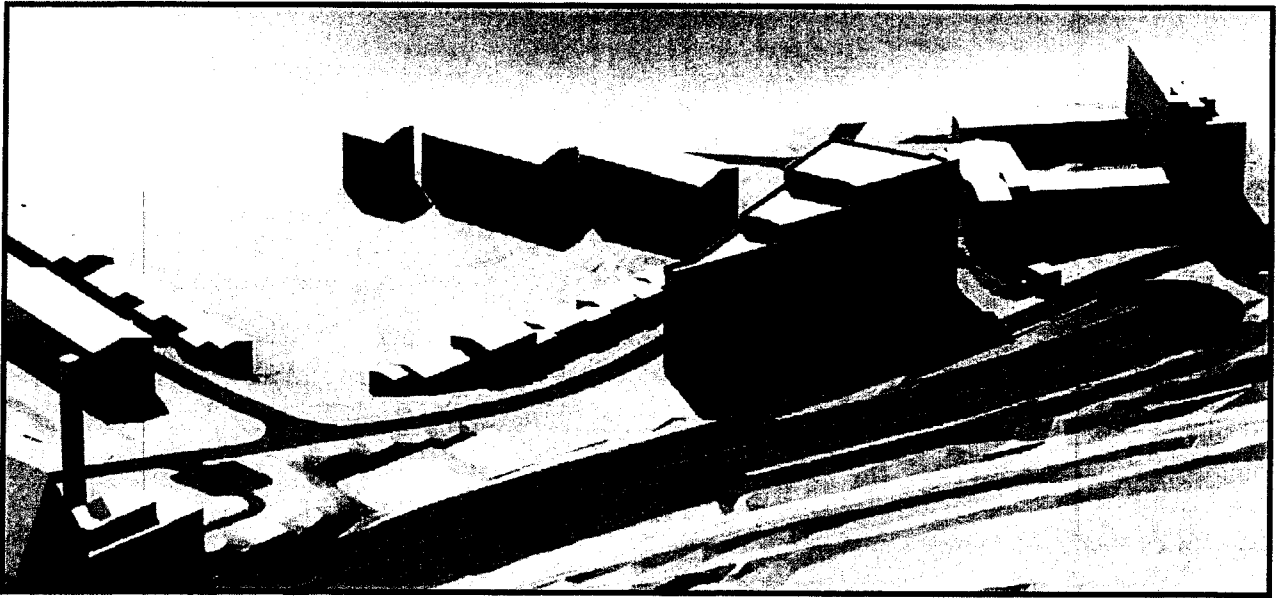
Alternativ 1 - 6,7,8 etasjer



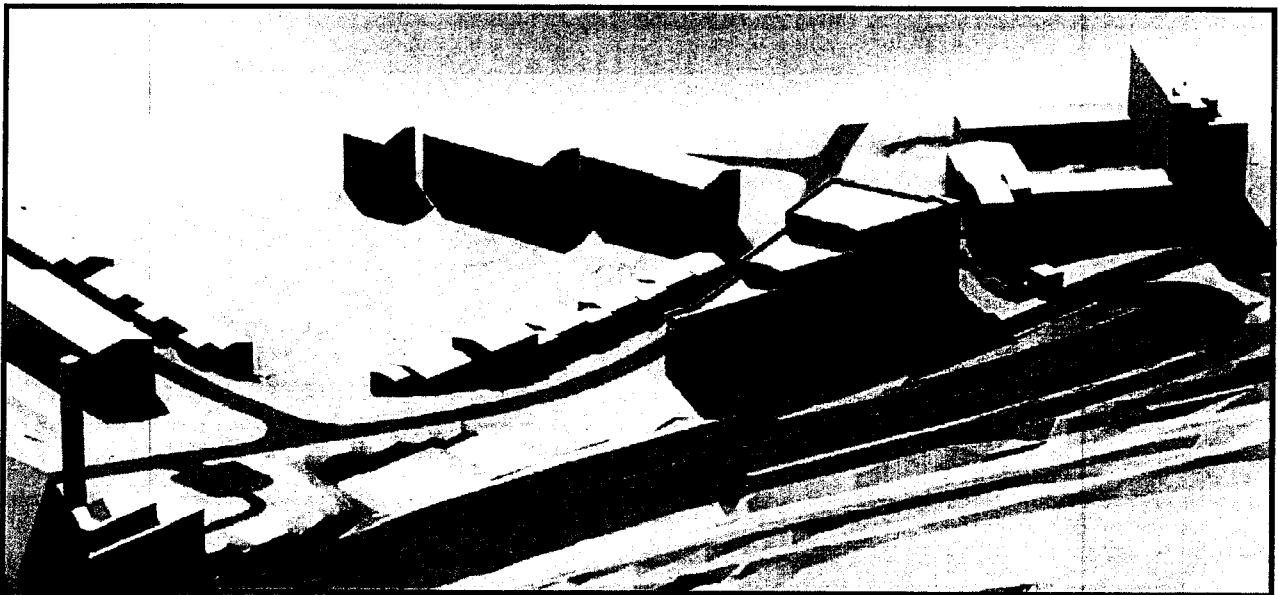
Alternativ 2 - 3,4,5 etasjer

**Byggveien 8, Ryen**

**Sett fra nordøst**



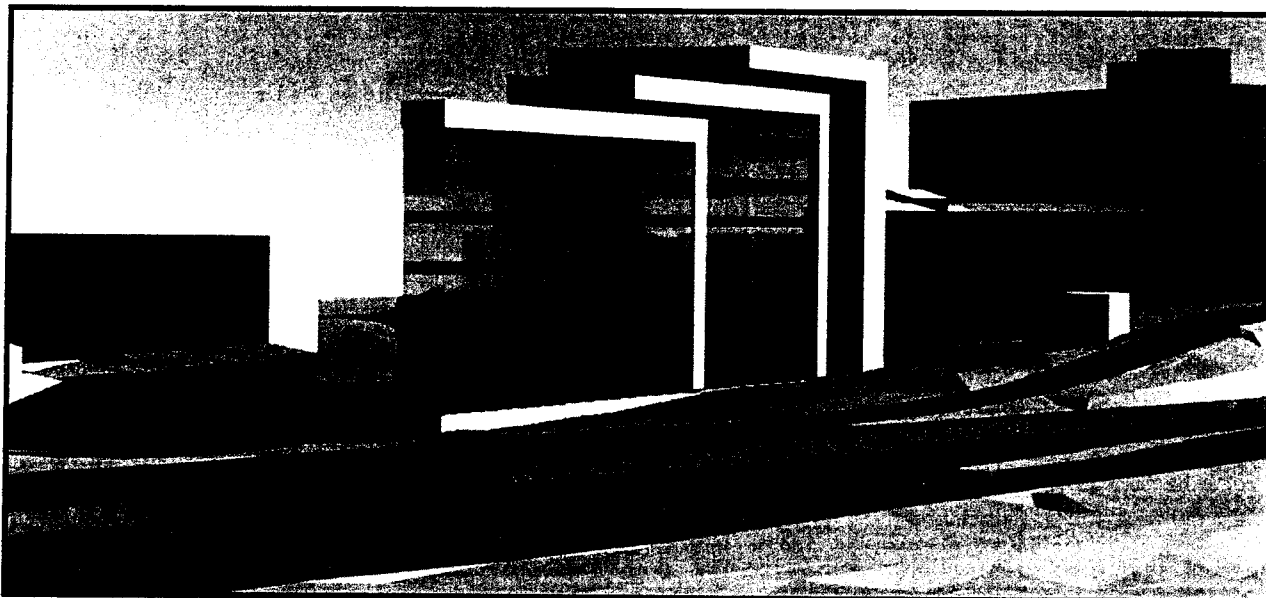
**Alternativ 1 - 6,7,8 etasjer**



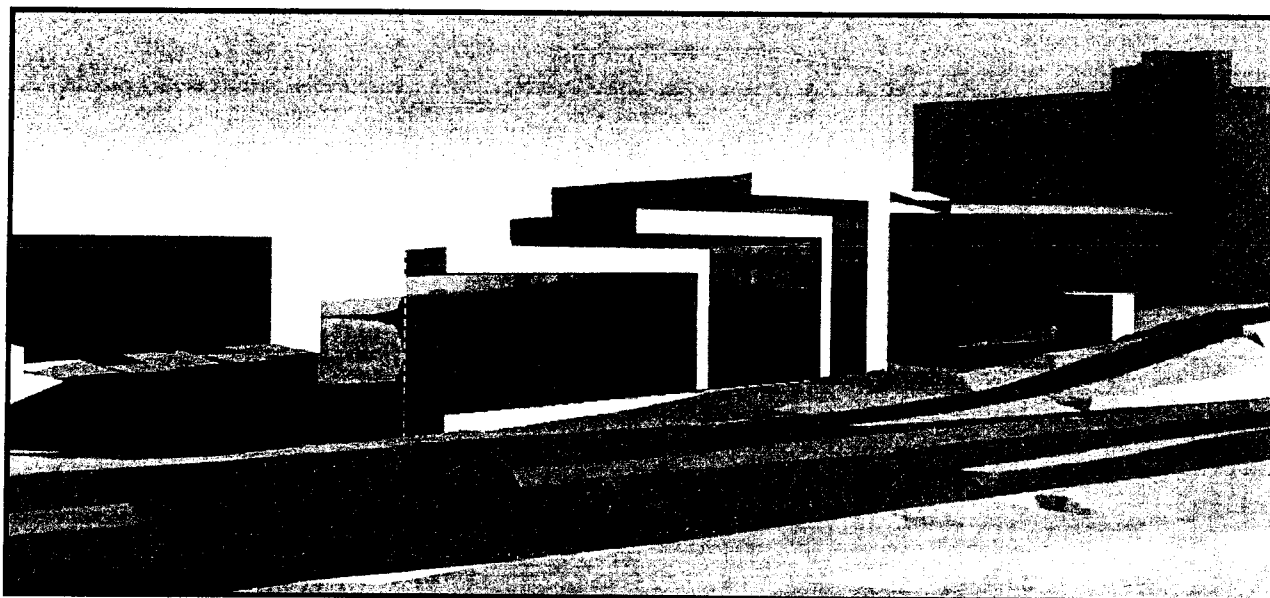
**Alternativ 2 - 3,4,5 etasjer**

# Byggveien 8, Ryen

Sett fra nordøst



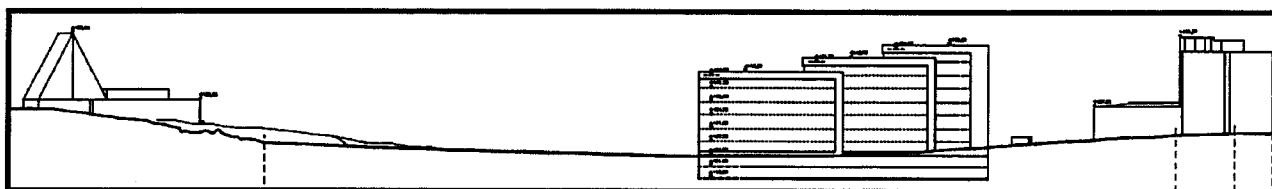
Alternativ 1 - 6,7,8 etasjer



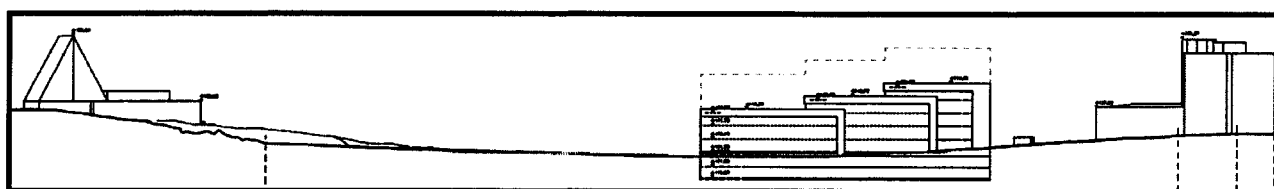
Alternativ 2 - 3,4,5 etasjer

# Byggveien 8, Ryen

Oppriss mot nordvest



Alternativ 1 - 6,7,8 etasjer

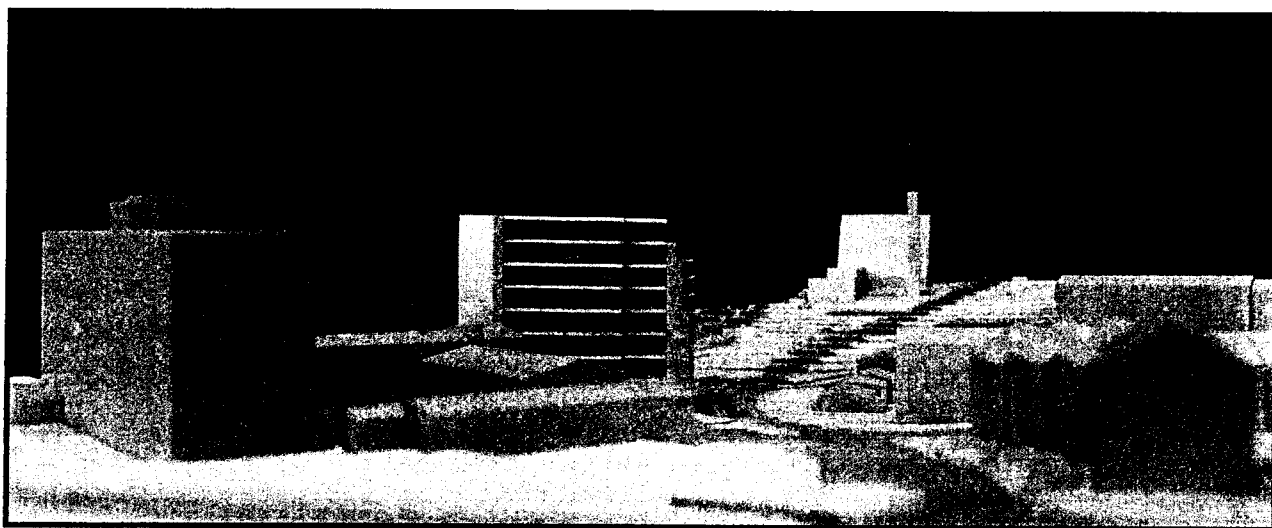


Alternativ 2 - 3,4,5 etasjer

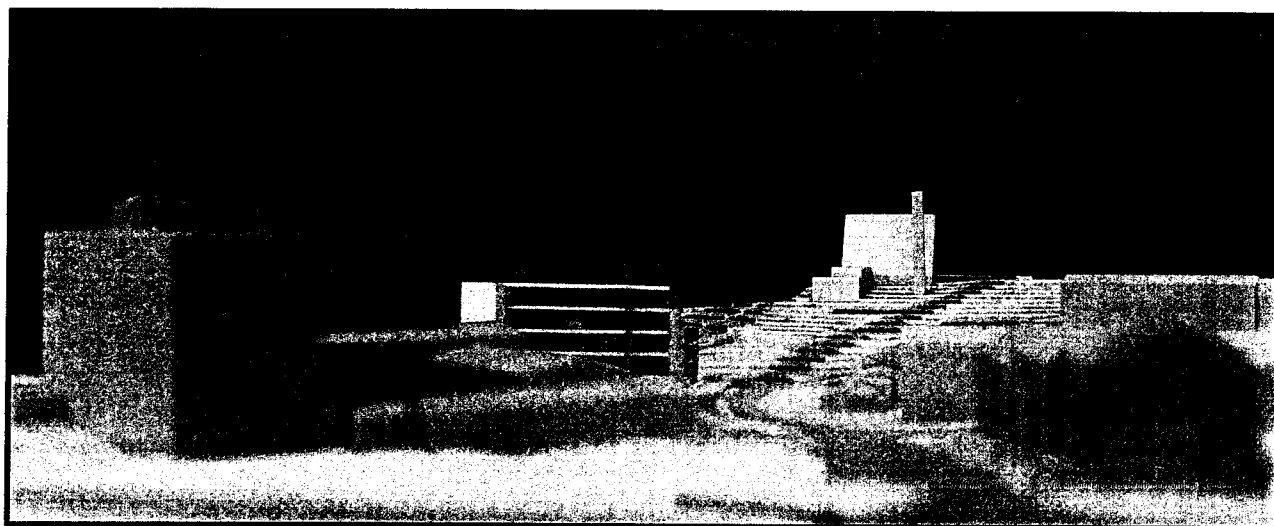


## Byggveien 8, Ryen

Sett fra krysset Enebakkveien / Byggveien



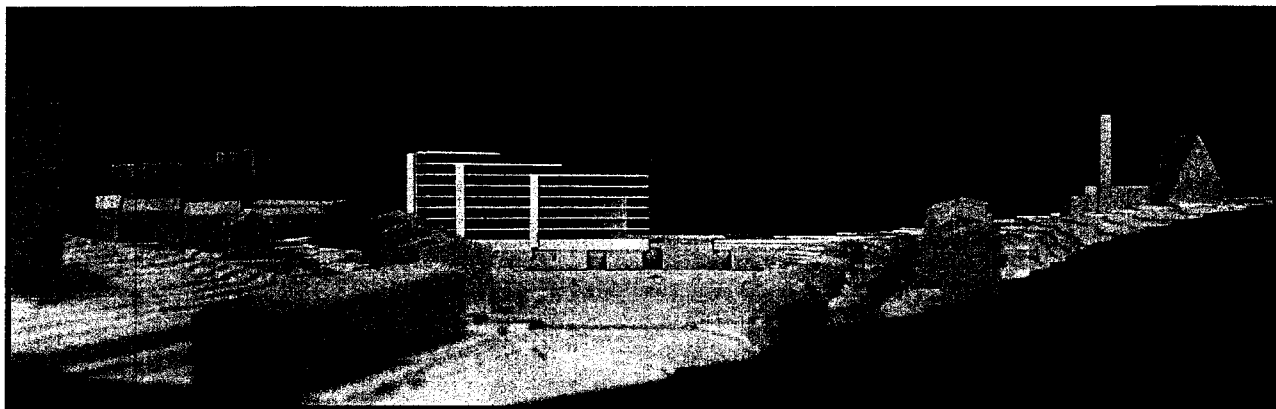
Alternativ 1 - 6,7,8 etasjer



Alternativ 2 - 3,4,5 etasjer

# Byggveien 8, Ryen

Sett fra boligområdet i sør



Alternativ 1 - 6,7,8 etasjer



Alternativ 2 - 3,4,5 etasjer