

Forslagsstillers planbeskrivelse

Ryenstubben 2, Ryen, Oslo.

Planforslag til offentlig ettersyn

Reguleringsplan

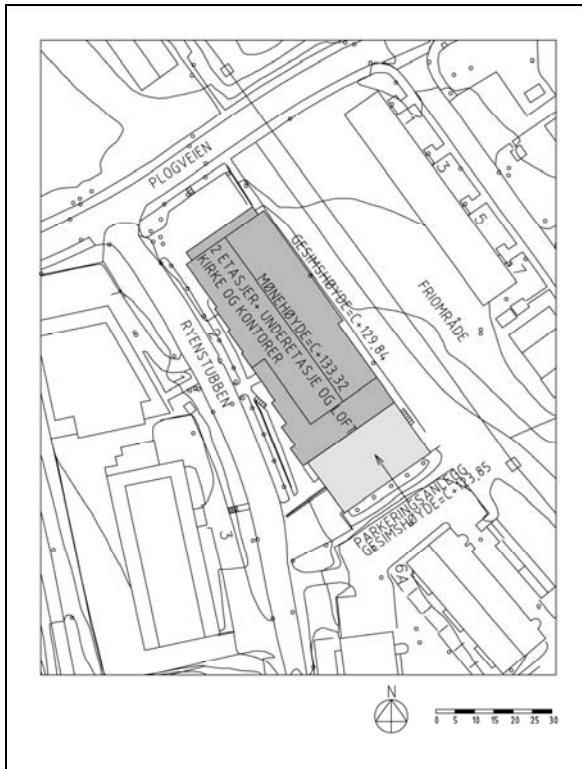
Utarbeidet av: MARLOW • RAMFELT A38 ARK. AS, for Ryenstubben 2 AS.

Innhold

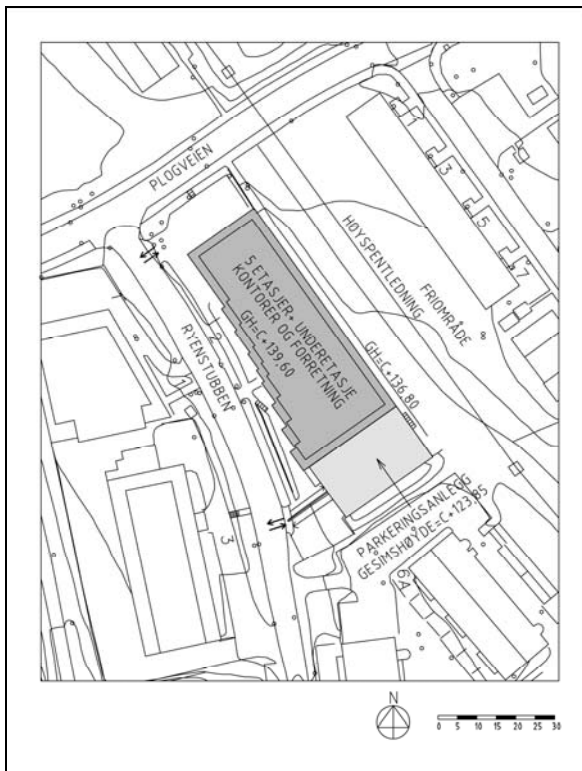
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	2
2. BAKGRUNN	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk	3
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer	3
4. PLANSTATUS	4
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	4
5. MEDVIRKNING	5
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	5
5.2 Kunngjøringsinnspill	6
5.3 Forhåndsuttalelser	6
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	8
7. PLANFORSLAGET	9
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	10
9. ILLUSTRASJONER.....	11

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

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

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

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

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

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet ligger 100 meter nord for Ryenkrysset og er avgrenset av Plogveien i nord, gnr/bnr 148/443 i syd, Ryenstubben i vest og friluftsområde i øst. Eiendommen er 3975 m². Planområdet ligger ca 500 meter fra Manglerud senter og 100 meter fra Ryen T-banestasjon. Eiendommen brukes i dag til kirke, kontor og forretning.

3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Landskap

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

Verneinteresser

Det er ingen kjente verneinteresser i planområdet.

Miljøfaglige forhold

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

Trafikkforhold

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

Risiko- og sårbarhet

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

Sosial infrastruktur

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

Teknisk infrastruktur

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

Estetikk og byggeskikk

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

Stedsutvikling

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

Barns interesser

Planforslaget påvirker ikke barns interesser.

Universell utforming

Bygningen blir tilgjengelige for funksjonshemmede.

Juridiske forhold

Oslo kommune har frasagt seg sin gjenkjøpsrett til eiendommen.

Interessemotsetninger

Det er ingen interessemotsetninger i planområdet

4. PLANSTATUS**4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus****Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer**

Retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønster og transportsystem for å tilrettelegge for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport slik at transportbehovet kan begrenses. Sentrale tema er tilknytning til hovedveinnett, kollektivbetjening, gode forhold for sykkel, hensyn til gående og bevegelseshemmede, grønnstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter.

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

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2008: Ønsket om å styrke Osloregionen som en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europa, forutsetter satsing på en kompakt byutvikling og energibesparende transport. Ytterligere fortetting i kollektivknutepunkter, sentra og langs kollektivårene er derfor nødvendig. Det konsentrerte utbyggingsmønsteret vil bidra til en bærekraftig byutvikling som støtter opp om kollektivtransporten, reduserer transportbehovet og gir en arealbesparende utvikling. Arbeidet med kommuneplanen har vist at det er arealpotensial i byggesonen for vel 80 000 flere boliger og 165 000 flere arbeidsplasser.

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

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

Grøntplanen er en prinsipplan for den overordnede grøntstrukturen innenfor byggesonen. Med dette menes grøntområder som har betydning for en større del av byen enn en enkelt bydel. Planen foreslår at større naturområder i byggesonen, samt åpne strekninger av vann og vassdrag opprettholdes. Definerer og sikrer overordnede parker, turveier, naturområder/vassdrag, og andre "grønne" områder i byggesonen. Turvei E4 grenser til planområdet mot vest. Turveien er regulert til friområde.

Gjeldende regulering

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

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

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

Liste over samrådsinnspill

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

Sammendrag av samrådsinnspill

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

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

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

Vann og avløpsetaten: Bebyggelsens grenser endres ikke.

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

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

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

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

Byantikvaren: Ingen kommentar.

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

Gravferdsetaten: Ingen kommentar.

Undervisningsbygg: Ingen kommentar.

Oslo Sporveier: Ingen kommentar.

5.2 Kunngjøringsinnspill

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

5.3 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

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

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

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

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

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

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

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

Trafikketaten: Tiltaket må ikke medføre vesentlig økt parkering langs gategrunn. Parkeringsdekningen må være i henhold til parkeringsnormen. 5% av p. Plassene tilrettelegges for forflytningshemmede.

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

Omsorgsbygg: Har ingen kommentar til det planlagte prosjektet.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus: Ber om at de fagområdene som berører planen vurderes og ivaretas: samordnet areal- og transportplanlegging, klima og energihensyn, grønnstruktur, biologisk mangfold etc., barn og unges interesser, støy og universell utforming/universell tilgjengelighet. Det er nye bestemmelser til behandling som ikke tillater å etablere kjøpesentre på over 3000m².

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

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

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

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

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

Vann og avløpsetaten: Ingen kommentar.

Eiendoms og byfornyelsesetaten: Ingen kommentar.

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

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

Byantikvaren: Ingen kommentar.

Omsorgsbygg: Ingen kommentar

Fylkesmannen i Oslo og Akershus: Planforslaget følger opp målsettingen i *Retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging* ved at det legger til rette for arbeidsplasser i nær tilknytning til miljøvennlig transport, hovedveinett, kollektivbetjening og gang og sykkelvei. Dette er også positivt i forhold til klima og energibruk. Planforslaget påvirker ikke grønnstrukturen i området ei heller barn og unges interesser. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy vil bli fulgt. Bygget blir tilgjengelig for bevegelseshemmede. I *Kommunedelplan for varehandel og andre servicefunksjoner* vises Ryen som et område for lokalisering av kjøpesenter. Den foreslåtte forretningsdelen er på 1000m² og dermed godt under grensen på 3000m². Det vil bli utarbeidet en risiko og sårbarhetsanalyse.

Norges handikapforbund: Bygget vil bli tilpasset bevegelseshemmede.

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

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Formål

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

Grad av utnytting, høyder og materialbruk

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

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

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

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

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

Sosial infrastruktur/forretning

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

Trafikk, støy og forurensing

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

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

Stedsutvikling

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

Bekkeåpning

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

Solforhold

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

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

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

Grad av utnytting og høyder

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

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

BYA = 59% (uendret fra i dag)

BYA = 2180m²

BRA = 244%

BRA = 9700m²

Bebyggelsens plassering

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

Verneinteresser

Det er ingen kjente verneinteresser i planområdet.

Miljøfaglige forhold

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

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

Trafikkforhold

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

Risiko- og sårbarhet

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

Sosial infrastruktur

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

Teknisk infrastruktur

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

Estetikk og byggeskikk

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

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

Uterommet er opparbeidet og vil ikke bli vesentlig endret.

Stedsutvikling

Planforslaget forsterker eksisterende by-/tettsteds-/områdeutvikling.

Barns interesser

Planforslaget påvirker ikke barns interesser.

Universell utforming

Bygget blir tilgjengelig for bevegelseshemmede.

Gjennomføring

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

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

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

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

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

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

Grøntplanen: Planforslaget påvirker ikke stedets grøntområder.

Verneinteresser

Det er ingen kjente verneinteresser i planområdet.

Miljøfaglige forhold

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

Trafikkforhold

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

Risiko- og sårbarhet

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

Sosial infrastruktur

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

Teknisk infrastruktur

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

Estetikk og byggeskikk

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

Stedsutvikling

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

Barns interesser

Planforslaget påvirker ikke barns interesser i området.

Universell utforming

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

Juridiske forhold

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

Interesse motsetninger

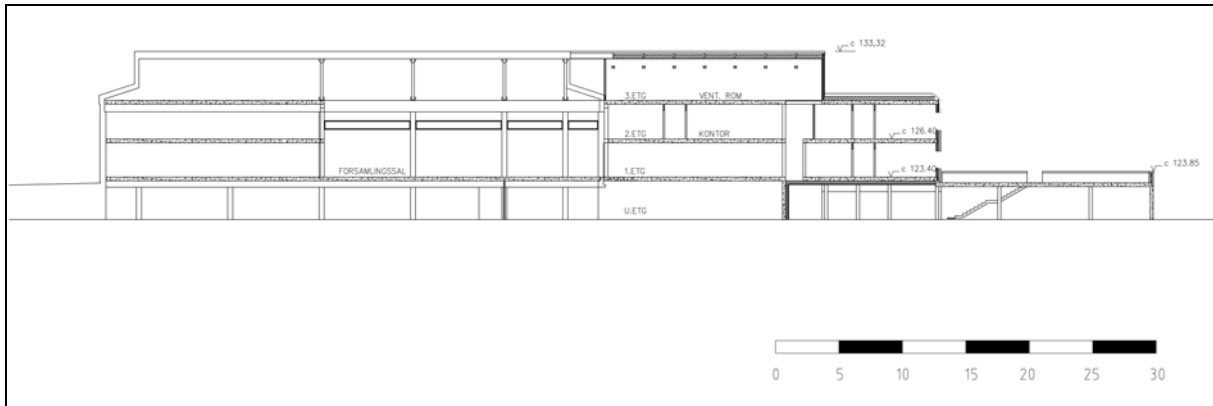
Det er ingen kjente interesse motsetninger i planområdet.

9. ILLUSTRASJONER

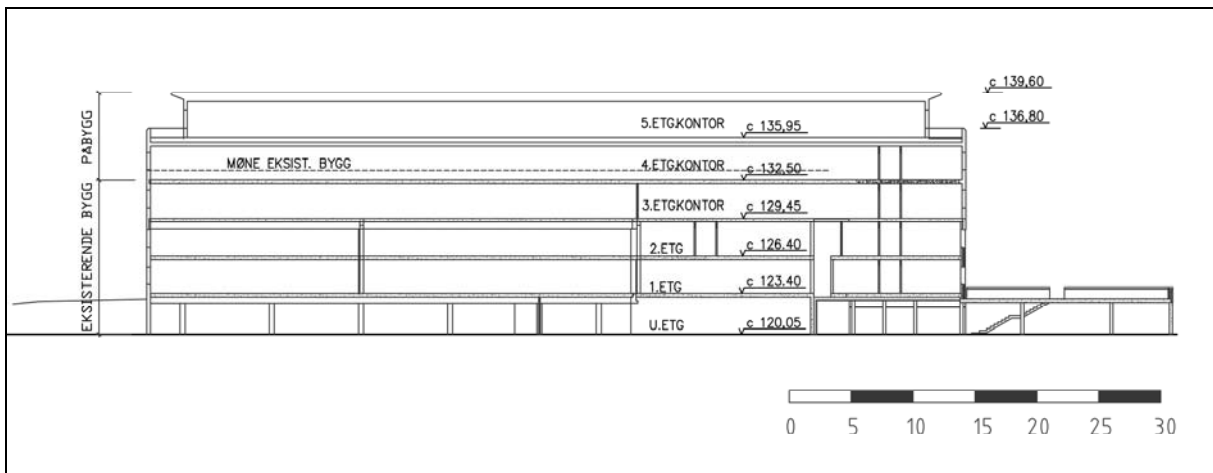
Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser eksisterende situasjon og en mulig maksimal utbygging ihht. forslaget.



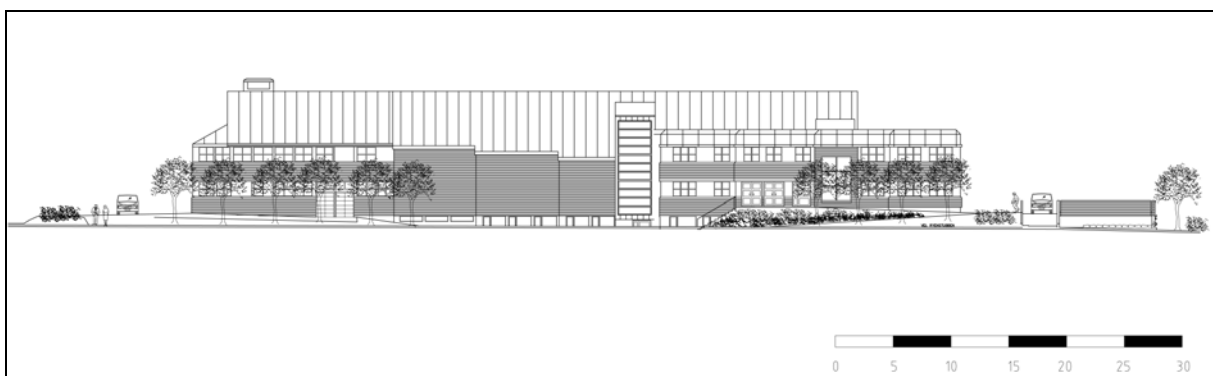
Ryenstubben 2 (mulig maksimal utbygging) sett fra syd.



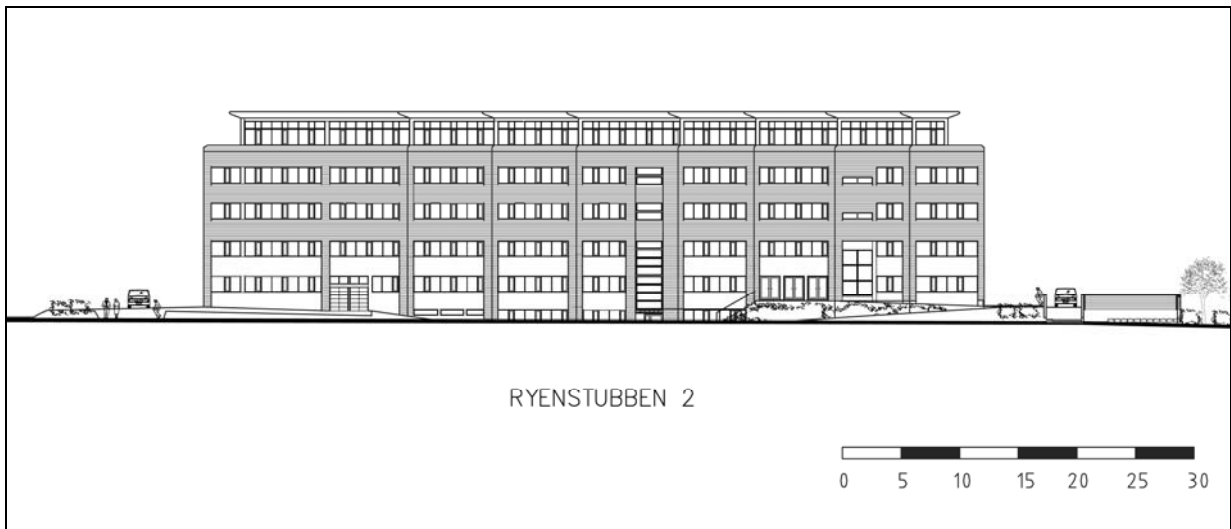
Snitt eksisterende bygg



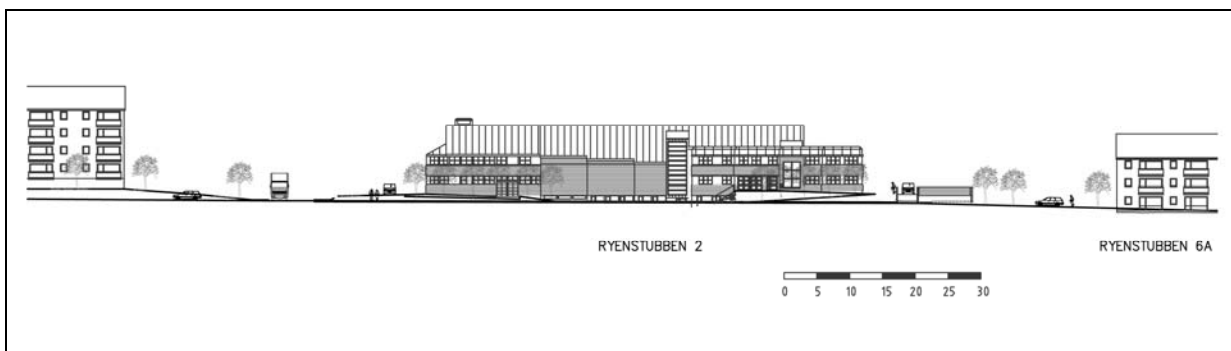
Snitt mulig maksimal utbygging



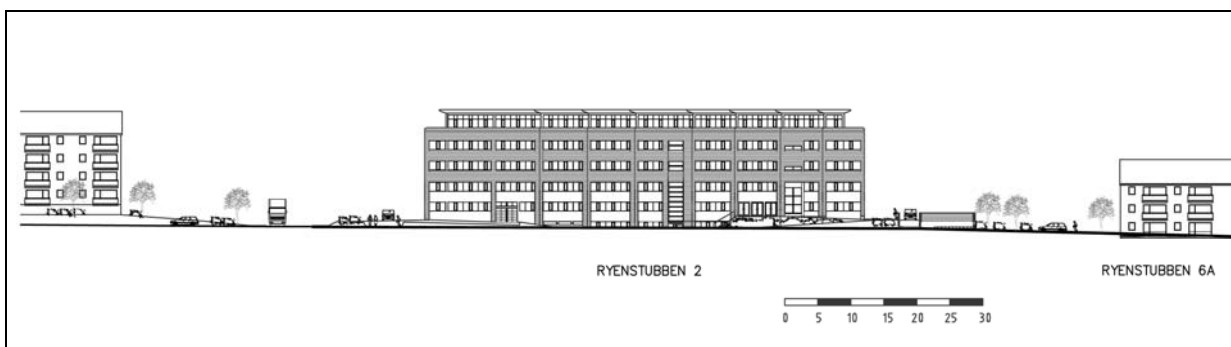
Eksisterende fasade mot vest (Ryenstubben)



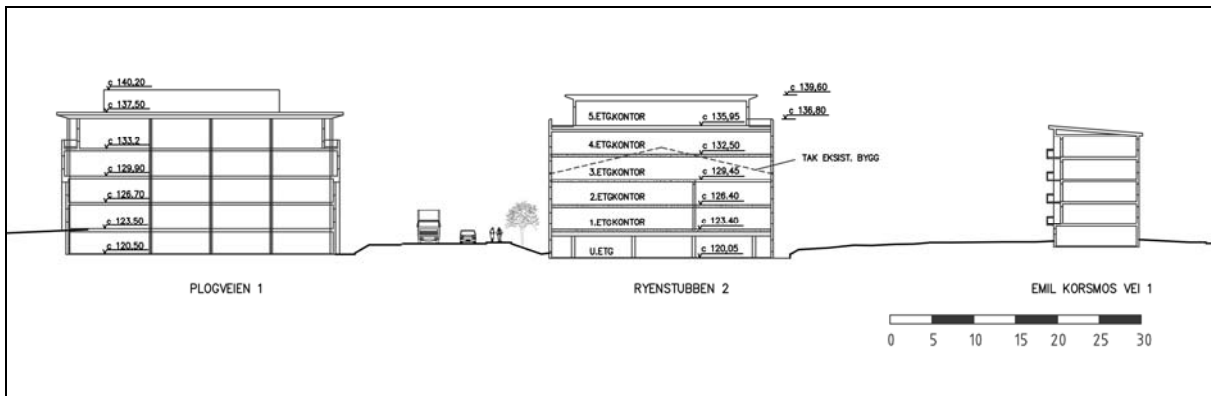
Fasade mot vest, mulig maksimal utbygging



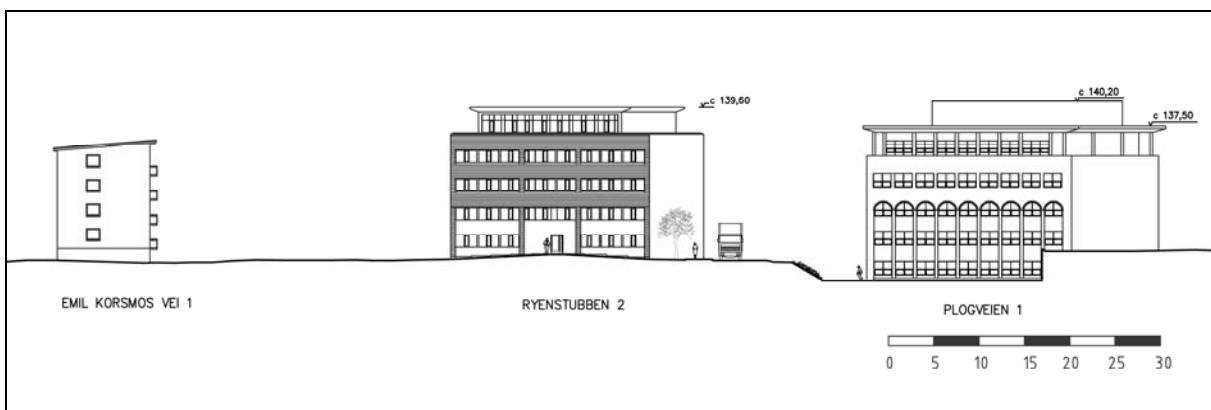
Oppriss mot vest (Ryenstubben) eksisterende situasjon



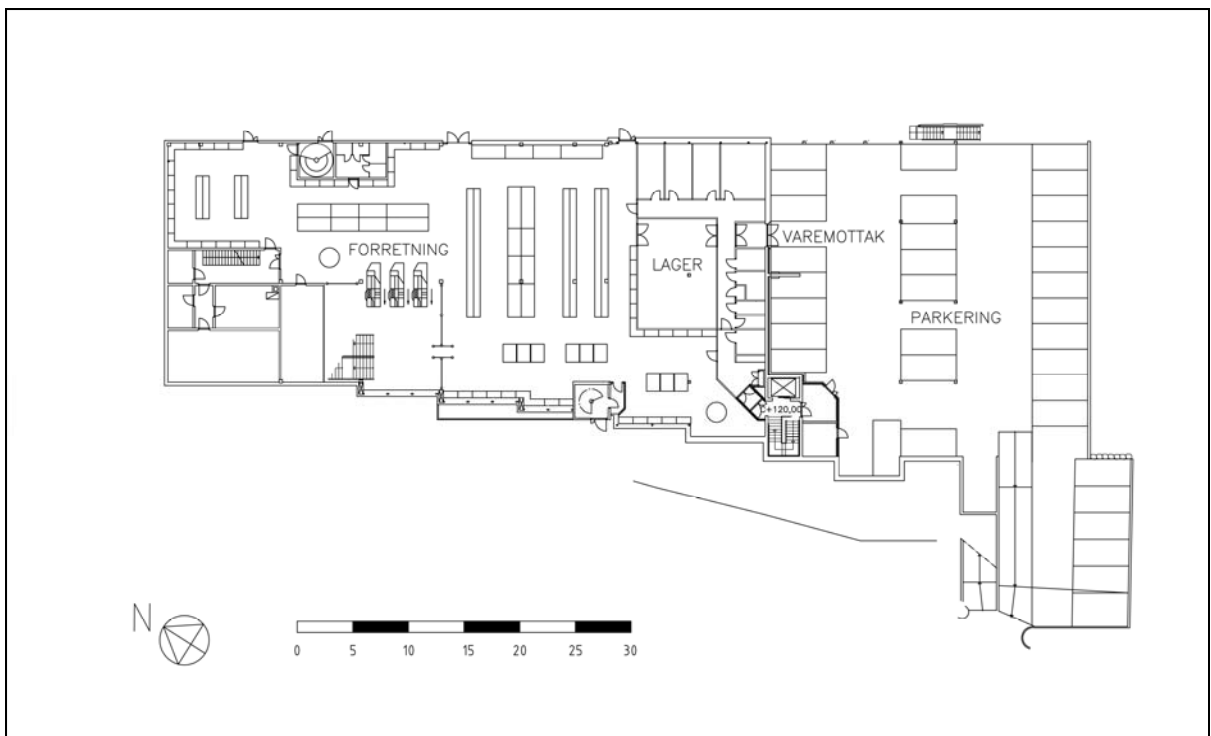
Oppriss mot vest, mulig maksimal utbygging.



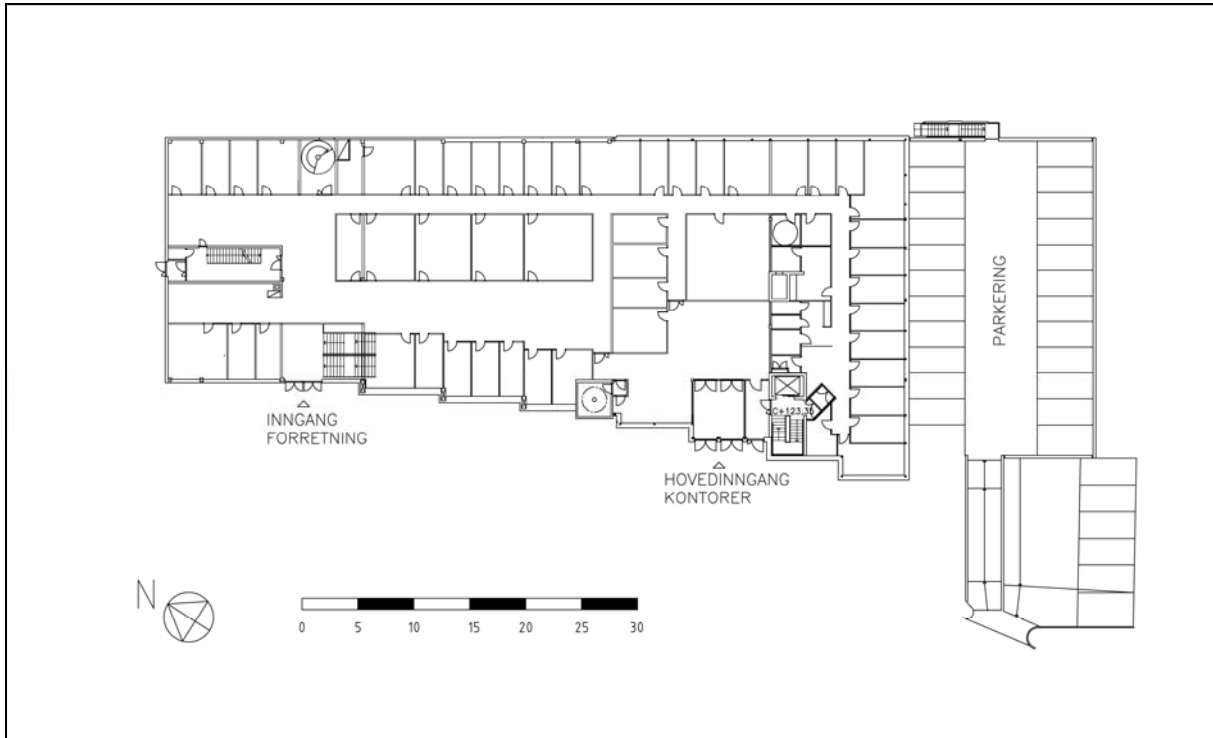
Tverrsnitt, mulig maksimal utbygging



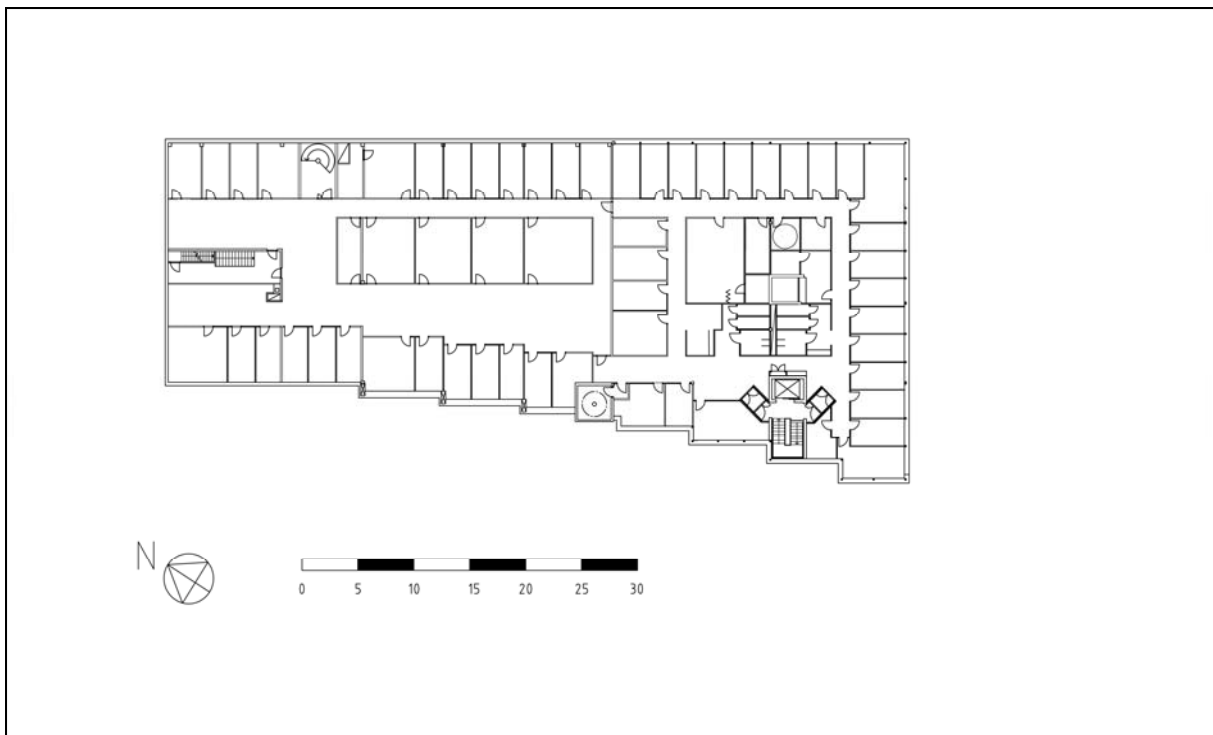
Oppriss mot nord, mulig maksimal utbygging (Plogveien)



Plan underetasje



Plan 1. etasje



Plan 2. etasje



Ryenstubben 2 (eksisterende situasjon) sett fra nord.



Ryenstubben 2(mulig maksimal utbygging) sett fra nord.



Ryenstubben 2 (eksisterende situasjon) sett fra syd.



Ryenstubben 2 (mulig maksimal utbygging) sett fra syd.



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



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

SOLDIAGRAM 15 APRIL / 15 AUGUST

RYENSTUBBEN 2

Soldiagram laget i ADT 2007



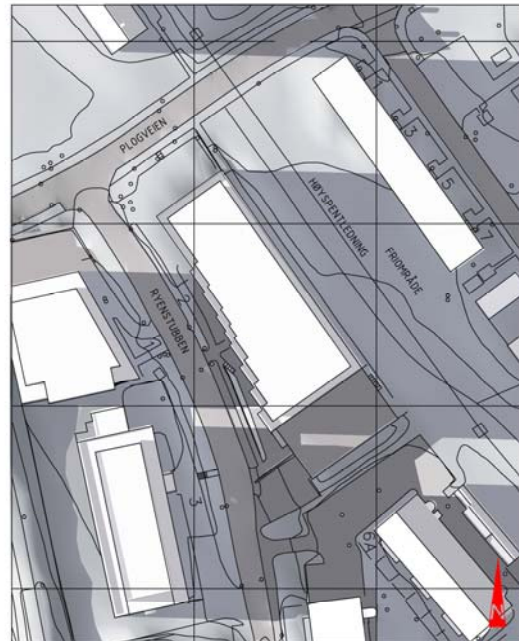
15 april/ 15 august kl.10.00



15 april/ 15 august kl.13.00



15 april/ 15 august kl.15.00



15 april/ 15 august kl.19.00

Soldiagram

SOLDIAGRAM 24 JUNI**RYENSTUBBEN 2**

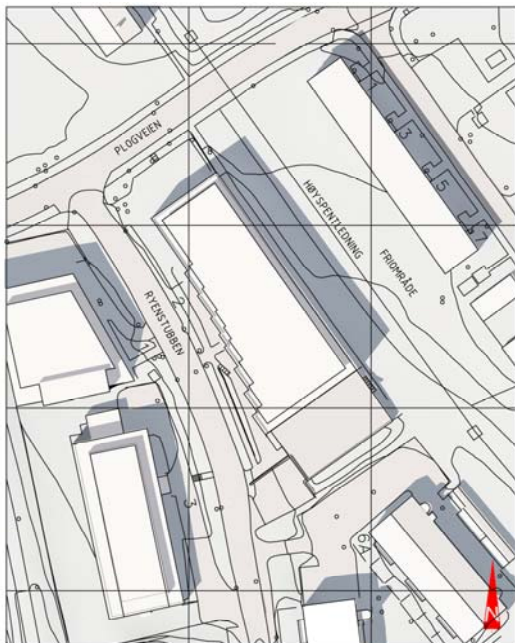
Soldiagram laget i ADT 2007



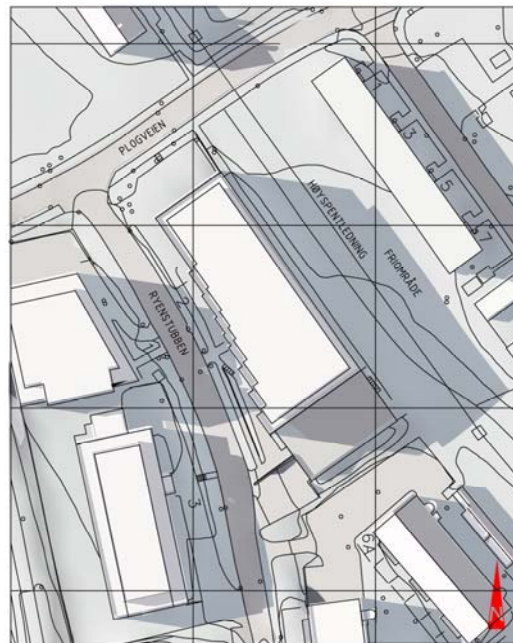
24 juni kl. 10.00



24 juni kl. 13.00



24 juni kl. 15.00



24 juni kl. 19.00

Soldiagram

