



Ryenstubben 2, Manglerud Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

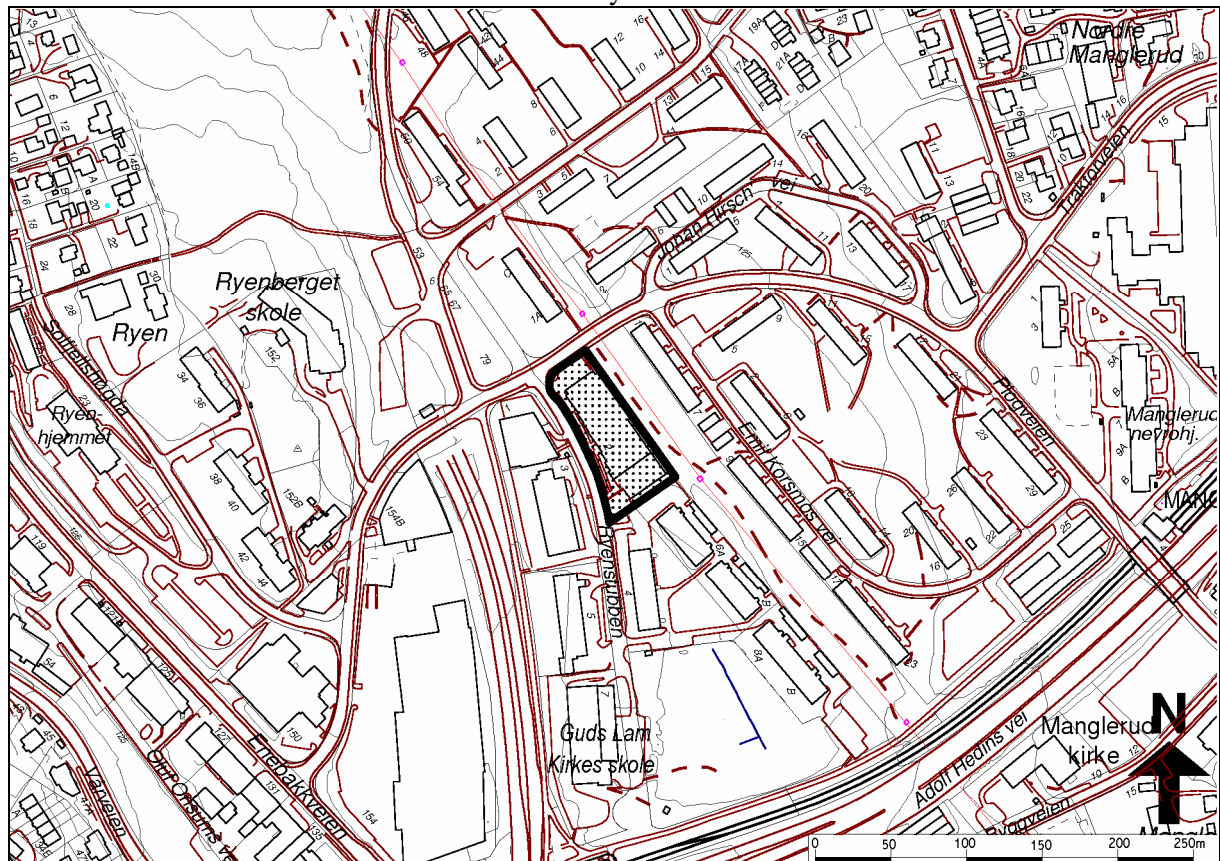
Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg i den hensikt å etablere kontor, forretning og forsamlingslokale/religionsutøvelse. Planen omfatter påbygg på dagens 3 etasjer inkludert taketasje, til totalt 5 etasjer pluss underetasje, hvor øverste etasje er tilbaketrukket. Utnyttelsen øker fra BRA=5800 m² til 9700 m².

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra: 14.12.2009 til: 03.02.2010.

Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser må sendes innen fristen

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



Bydel: Østensjø
Gnr./bnr.: 148/442

Saksnummer: 200711958
Dokumentnummer: 38

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

INNHold**Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

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

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Forhåndsuttalelser

Utrykte vedlegg

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

FAKTAARK

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

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

Eieropplysninger

Gnr. 148 bnr. 442 Ryenstubben 2 AS

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 3975 m²
Areal for hvert formål:
Kontor BRA=8200 m²
Forretning BRA=1000 m²
Parkering BRA= 500 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA=3900 m²
Under terreng: BRA=0 m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: BRA=4800 m²
Under terreng: BRA=1000 m²

Utnyttelse m. m.

Bebygd areal BYA=2180 m²
Prosent bebygd areal· 2180 : netto tomt 3975 x 100% =54,8 %
Bruksareal næring BRA=9700 m²(inkl. arealer under terreng)
Prosent bruksareal· 9700 : netto tomt 3975 x 100% = 244 %

Parkering

Parkering skal være som følger:
Plasser på terreng: 8 stk.
Plasser i parkeringsanlegg: 58 stk.
Plasser for sykkelparkering: 39 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

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

Kunngjøring og varsling

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

SAKSGANG

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

SAMMENDRAG

Bakgrunn

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

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet foreslås omregulert til bebyggelse og anlegg – forretning/ kontor/ offentlig eller privat tjenesteyting – forsamlingslokale/ religionsutøvelse. Planen omfatter påbygg på dagens 3 etasjer inkludert taketasje, til totalt 5 etasjer pluss underetasje, og hvor øverste etasje er tilbaketrukket. Fotavtrykket endres ikke, og er på 54,8 % av tomten. Utnyttelsen økes fra 4800 m² over terreng og 1000 m² under terreng til totalt 9700 m² BRA. Dette gir total BRA=244% inkl. arealer under terreng.

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

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

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 11 forhåndsuttalelser.

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

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

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

Samferdselsetaten bemerker at det må utføres en trafikkanalyse. Kommunale normer vedr. sikt, stigningsforhold, avkjørsel og parkering må følges. Krav til støyskjerming skal tilfredsstille skriv T-1442. Trafikketaten mener at tiltaket ikke må medføre vesentlig økt parkering langs gategrunn. P-dekningen må være i henhold til normen, og 5% må tilrettelegges for forflytningshemmede.

Byantikvaren har ikke påvist nyere tids kulturminne innenfor planområdet.

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

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

Hafslund Nett har anlegg i området som må hensyntas.

Forslagsstiller henviser til utarbeidet vurdering vedrørende støy,- luft- og trafikkforhold. Inneklimate vil sikres med partikkelfilter. Krav til støyskjerming vil bli tilfredstilt. Parkering vil bli uendret. Det er i dag p-plasser for bevegelsehemmede, og bygget blir tilgjengelig for alle. Forslaget følger opp overordnede målsettinger ved at det legger til rette for arbeidsplasser i nær tilknytning til miljøvennlig transport, hovedveinett, kollektivbetjening og gang- og sykkelvei. Dette er også positivt i forhold til klima og energibruk. Planforslaget påvirker ikke grønnstrukturen i området eller barn og unges interesser. Forretningsdelen er på 1000 m² og godt under grensen ift. Rikspolitiske retningslinjer. Det er utarbeidet risiko og sårbarhetsanalyse. Hafslunds anlegg med atkomst vil ikke bli forringet.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER

Kommentarer til forhåndsuttalelser

Det vises til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

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

I henhold til Rikspolitiske retningslinjer for kjøpesenter skal Oslos juridisk bindende kommunedelplan for varehandel legges til grunn. Denne eiendommen ligger utenfor de områder som kan utvikles til kjøpesentret. Det foreslås nå forretning på 1000 m², og Plan- og bygningsetaten har tidligere vurdert at det kan innpasses en lokal forretning så fremt det er behov for det i området. Selv om forslagstiller mener det er behov for en nærbutikk, tar etaten forbehold om dette formålet til etter offentlig ettersyn.

Natur- og ressursgrunnlaget

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

Landskap

Tomten er relativt flat med noe kantvegetasjon.

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

Verneinteresser

Det er ingen kjente verneinteresser i planområdet.

Miljøfaglige forhold

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

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

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

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

Planforslaget vil ikke føre til økt luftforurensning og trafikkstøy.

Eventuell forurensning skal ivaretas i henhold til gjeldende forskrifter.

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

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

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

Det er ikke registrert biologisk mangfold i området.

Trafikkforhold

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

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

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

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

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

Det er varelevering på egen grunn.

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

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

Risiko- og sårbarhet

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

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

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

Sosial infrastruktur

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

Forretningsdelen i planforslaget vil påvirke områdets servicetilbud.

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

Teknisk infrastruktur

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

Estetikk og byggeskikk

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

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

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

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

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

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

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

Stedsutvikling

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

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

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

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

Formål

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

Forretning på denne eiendommen er ikke i samsvar med kommunedelplan for varehandel. Forretning kan bidra til mye sjenerende trafikk inn i et boligområde. Plan- og bygningsetaten kan imidlertid vurdere å godta en mindre lokal forretning så fremt det er behov for det i området. Forslagstiller mener at siden planområdet ligger i et tettbebygget strøk, er det naturlig at tilbudet av forretninger i området er godt. Med tilrettelegging av arbeidsplasser der de fleste arbeidstakerne benytter kollektivtransport, vil det være ønskelig med noen nærbutikker, og spesielt i et område hvor det allerede er mange arbeidsplasser. Det opplyses at forretningsdelen kun skal utgjøre en mindre del av bygget som ikke egner seg for annen virksomhet. Foreløpig kan det synes akseptabelt med forretning på inntil 1000 m². Etaten vil imidlertid avvente offentlig ettersyn før det tas endelig stilling til slik bruk.

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

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

Av samme grunn anses tomten heller ikke egnet for barnehage.

Barn og unges interesser

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

Universell utforming

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

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget gir ingen økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Juridiske forhold

Kommunen har frasagt seg gjenkjøpsrett til eiendommen.

Foreløpig konklusjon

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSE FOR:**RYENSTUBBEN 2**

Gnr.148 Bnr.442

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Formål

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

§ 3 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 9700 m² inkludert arealer under terreng.

Forretningsarealet skal ikke overstige BRA = 1000 m².

§ 4 Plassering og høyder

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

Det skal etableres flatt tak.

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

§ 5 Utforming

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

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

§ 6 Avkjørsel

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

§ 7 Parkering

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

§ 8 Utomhusplan

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

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

§ 9 Overvann

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

§ 10 Fjernvarme

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

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

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

/ -

Edina Midzic
enhetsleder

Anne-Lise Bye
saksbehandler