

Ryen mot 2040

Områdeforum

Ryen Vest

Rundebordskonferanse nr 4:
Områdeutvikling i ny KPA

23. november 2023



MÖLLER
EIENDOM

OMRÅDEFORUM RYEN VEST

Ryen har et stort potensial til å bli noe mer enn bare et sted man reiser forbi



X UTFORDRINGER

Støy

Bildominert

Lange avstander

Næringsområde som er dødt på kveldstid

Store asfalterte flater - lite grønt

✓ POTENSIALER

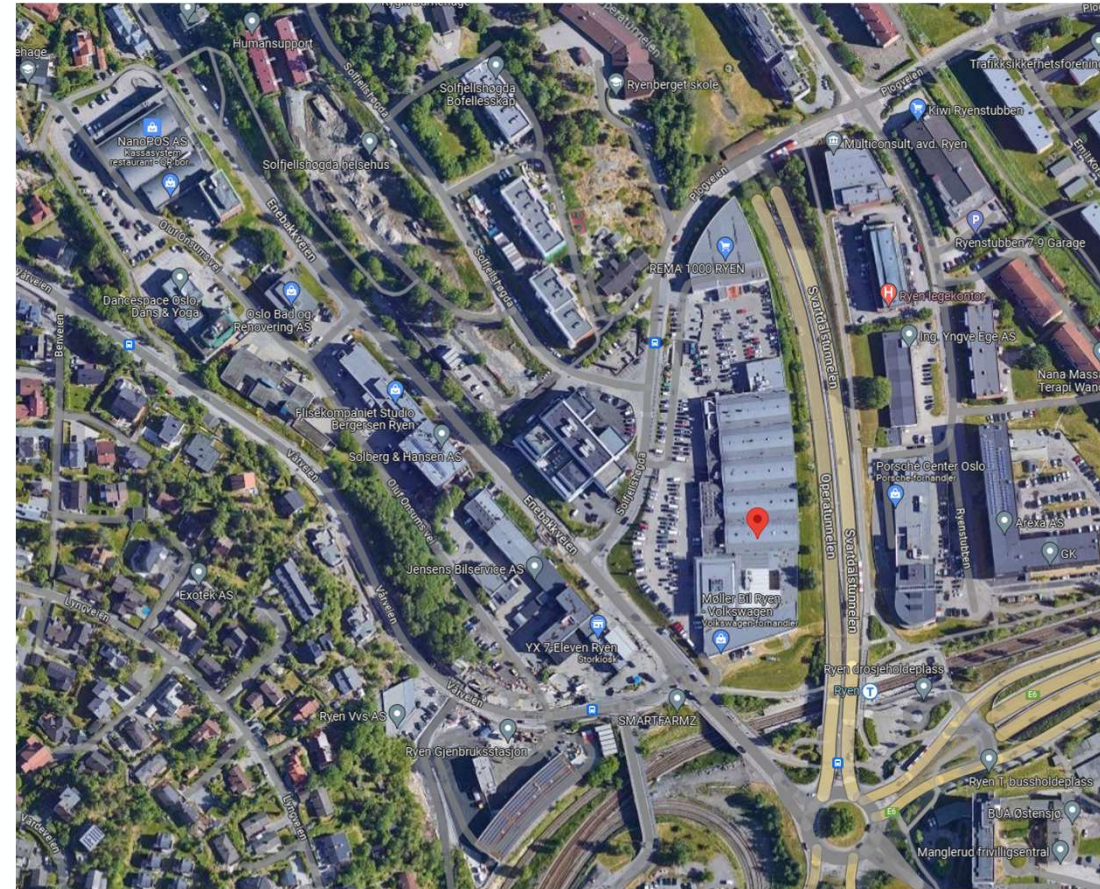
Mulighet til å skape et sterkt mobilitetspunkt

Skape gode grønne gangforbindelser

Optimal plassering for en bydelsplass

Forsterke tidsdybde - transformasjon av historisk bygg

Skape byliv på flere tider av døgnet



Høy hastighet
Bildominert
Lange avstander



Menneskeorientert
Gang og sykkelveier
Variert tilbud



Sovebyer
Industri Tomme områder
8-16



Byliv
24/7
Blandet by
Tidsdybde



Kort reisetid til sentrum knytter Ryen til resten av byen

- Utnytte etablert knutepunkt tett på byen
- Høy befolkningstetthet i umiddelbar nærhet
- God utviklet sosial og teknisk infrastruktur
- Være et godt kollektivbasert alternativ for området

Grått
Harde overganger
Parkering tar plass



Grønt
Myke overganger
Parkering bortgjemt



1. Rammer for utnyttelse og høyder er for begrensende

- Overordnet problematisk at KPA legger juridisk bindende føringer på et detaljeringsnivå som ikke står i forhold til kunnskapsgrunnlaget
- KPA må gi nødvendig handlingsrom for en utvikling av Ryen Vest over et tidsløp på 10-15 år
- Bestemmelser om områdeutnyttelse og høyder må endres fra bestemmelser til retningslinjer

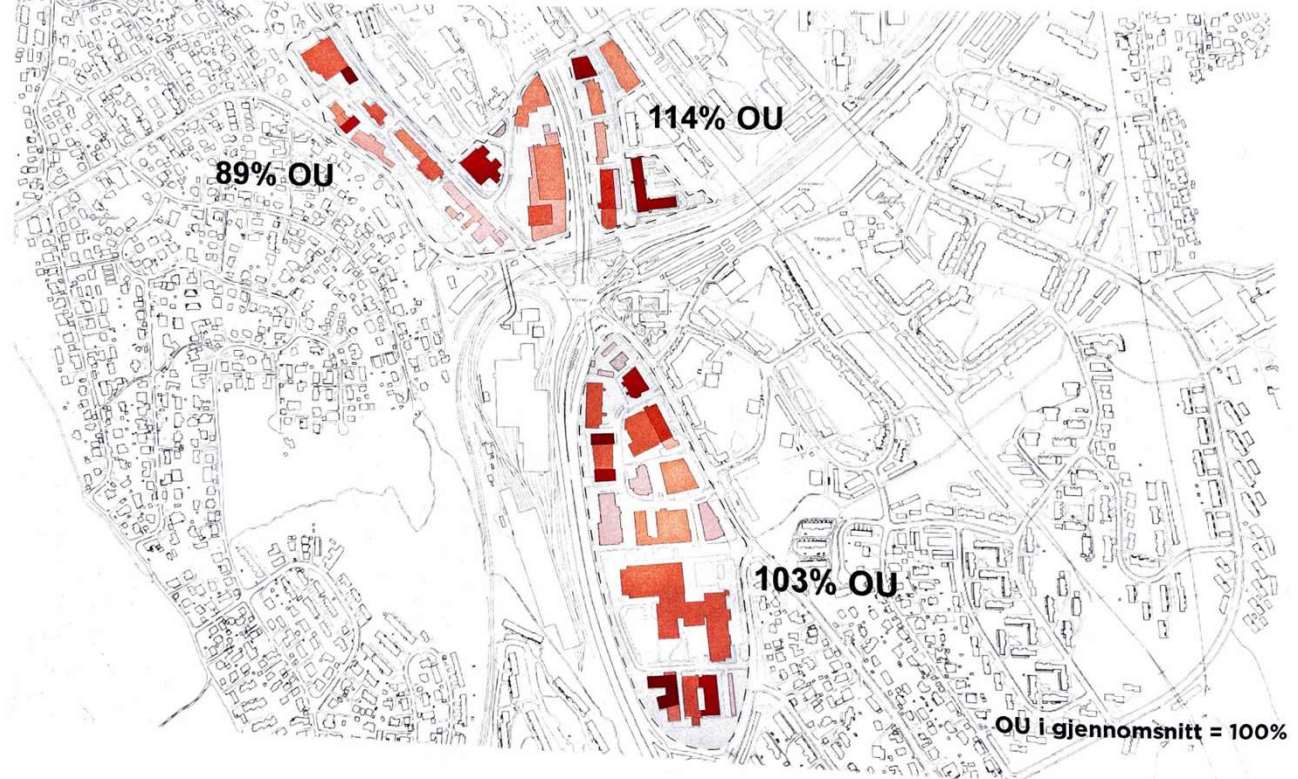


1. Rammer for utnyttelse og høyder er for begrensende

- I kontekst av at Oslo skal vokse rundt knutepunktene, fremstår det uforståelig at utnyttelsen reduseres med 20% siden 2018.
- Stort potensiale for å tilføre mer volum i en mer bymessig form uten at dette går på bekostning av steds- og oppholdskvaliteter i området.
- Tvert imot vil en transformasjon kunne føre til et område med langt høyere kvalitet enn dagens situasjon.
- Utnyttelsen for Ryen Vest må justeres opp til nivå tilsvarende KPS 2018, slik at det er et reelt utviklingspotensial.

DAGENS OMRÅDEUTNYTTELSE (OU)

Beregnet område utnyttelse med utgangspunkt i fotavtrykk fra kart og høyder fra bilder



2. Krav til felles plan må forenkles

- Ryen Vest er angitt med hensynssone med krav om felles planlegging, H_810_2
- Foreligget over lang tid, uten signal om at det planlegges å igangsette et slikt arbeid
- Grunneierne kan ikke lenger være prisgitt PBE sin egen prioritering av hvilke felles planer som skal utarbeides
- Det må gis mandat for et privat initiativ til å utforme felles plan for deler av områdene ved Ryen

Krav om felles planlegging

Mange utviklingsområder har behov for en samlet plan for å sikre helhetlig utvikling. I bestemmelsenes pkt. 40.1 er det derfor angitt hensynssone med krav om felles planlegging for U2-U5-områdene og for U6-området Stubberud. I disse områdene må reguleringsplaner lages som en felles plan for hele området. Felles plan kan være områderegulering eller en detaljregulering som dekker hele området.

Hensynssonen skal sikre en helhetlig utvikling av områdene, som utnytter potensialet i kollektivtilbudet og som legger til rette for høy grad av bymessighet. Gjennom felles planlegging skal behovet for infrastruktur, overordnet energiløsning og handel og tjenesteyting avklares og ivaretas. Risiko og sårbarhet skal vurderes. Videre skal felles planlegging fastsette byromsstrukturen og fordele arealbruk, utnyttelse og høyder med utgangspunkt i lokale forutsetninger og egnethet.



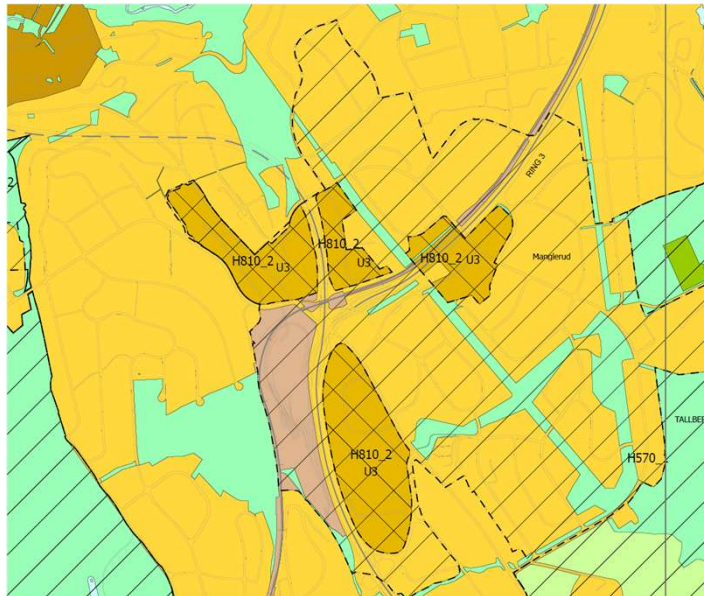
2. Krav til felles plan må forenkles

Videre et krav om et samlet planprogram for utviklingsområdene Manglerud/Ryen.

Området er altfor stort med svært ulike problemstillinger og avhengigheter, til å ta fatt på i samme overordnede dokument.

Dette vil forsinke transformasjon av områdene som er modne for utvikling.

Dette gjelder særlig Ryen Vest som ligger langt tydeligere avgrenset i forhold til sine omgivelser, og i en annen byform enn de øvrige områdene på Ryen/Manglerud.



3.2 Plankrav i utviklingsområde U2-U6

- Gjennomføring av tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a, d, e, k, og l krever ny eller endret reguleringsplan i alle utviklingsområder angitt med U2, U3, U4, U5 og U6 på plankart 1.
- Innenfor hensynssone H810_1 skal det for utviklingsområdene Vækerø, Skøyen, Stubberud, Breivoll, Karihaugen og Smestad utarbeides områderegulering for samme type tiltak som i pkt. a.
- For utviklingsområdene ved Manglerud/Ryen skal det lages et samlet planprogram der hovedtrekk i planløsning, håndtering av støy og luftforurensning, behov for sosial og teknisk infrastruktur, samt planform og avgrensning for videre planarbeid avklares.



Rekkefølgekrav nedbygging E6

Vår påstand er at Ryen Vest i mindre grad er påvirket av endringene nedbygging av E6 medfører, og at potensialet for transformasjon og en ny helhetlig utvikling kan formes og gjennomføres nå.

Krav til felles plan må kunne løses for Ryen Vest isolert og frikoblet fra de øvrige feltene med krav om felles plan.

Det må gis mandat til private grunneiere for å kunne utforme den felles planen, i samråd med PBE.

5.2 Særskilt for utviklingsområder

- a. For utviklingsområdet U3 Vækerø skal banebasert kollektivtilbud innenfor utviklingsområdet være sikret før det gis igangsettingstillatelse til bolig og arbeidsplass- og besøksintensiv næring.
- b. For utviklingsområdet U4 Breivoll skal banebasert kollektivtilbud innenfor utviklingsområdet være sikret før det gis igangsettingstillatelse til bolig og arbeidsplass- og besøksintensiv næring.
- c. For utviklingsområdene U3 Manglerud, Ryen sør, Ryen vest og Ryen øst skal nedbygging av de delene av E6 og Adolf Hedins vei som tangerer eller går gjennom utviklingsområdene, være sikret før det gis igangsettingstillatelse til bolig og arbeidsplass- og besøksintensiv næring. Gjennom felles plan kan det avklares om det for deler av områdene kan gis brukstillatelse til bolig og arbeidsplass- og besøksintensiv næring før disse delene av E6 og Adolf Hedins vei er nedbygget.
- d. For utviklingsområdet U4 Ulven sør skal nedbygging av Ulvensplitten som del av prosjektet E6 Oslo øst, være sikret før det gis igangsettingstillatelse til bolig og arbeidsplass- og besøksintensiv næring. Gjennom felles plan kan det avklares om det for deler av områdene kan gis brukstillatelse til bolig og arbeidsplass- og besøksintensiv næring før Ulvensplitten er nedbygget.

