

Forslagsstillers planbeskrivelse

Bølerlia 73B, Oslo

Planforslag

Reguleringsplan

dato.: 17.11.2009

Rev.: 05.02.2013

Utarbeidet av:

Torstein Ramberg AS sivilarkitekt MNAL

for

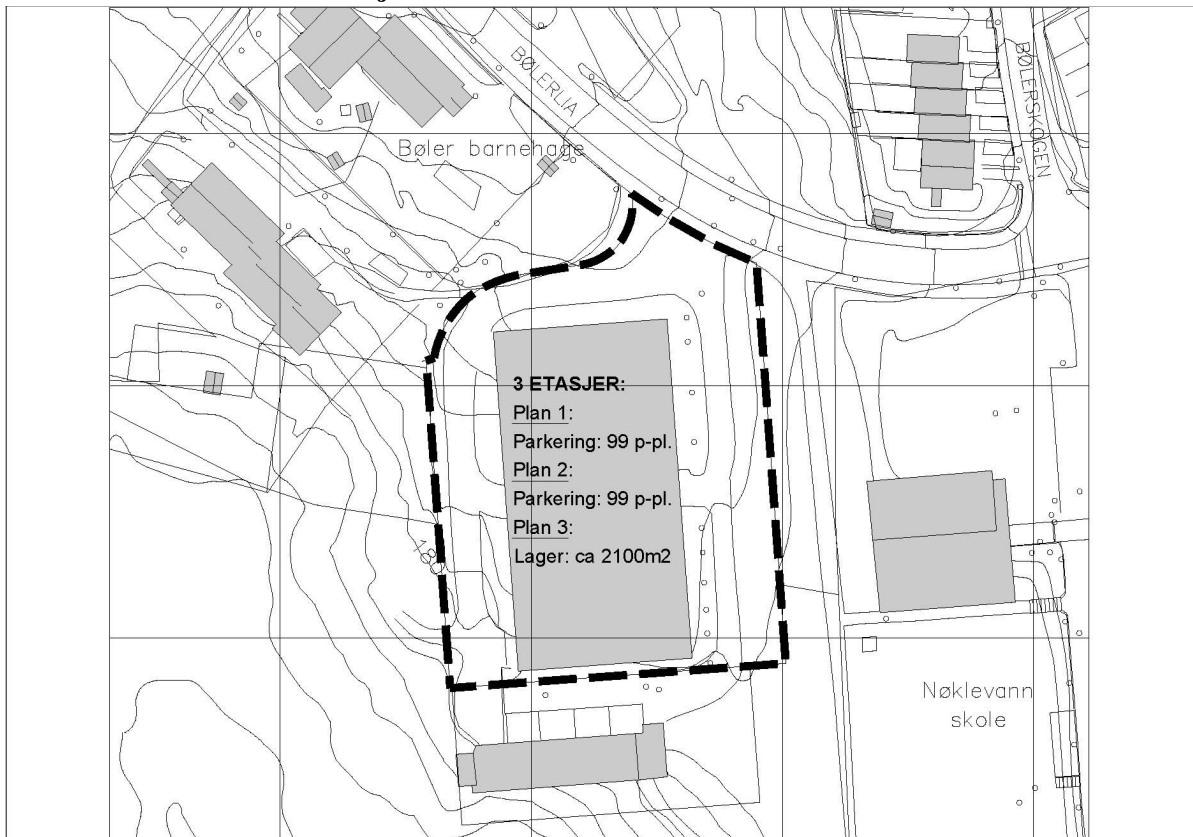
BOTO AS for Bøler Parkering AS

Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	2
2. BAKGRUNN.....	2
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	4
3.1 Lokalisering og bruk.....	4
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer.....	4
4. PLANSTATUS.....	5
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	5
4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering.....	6
5. MEDVIRKNING.....	6
5.1 Innspill ved kommunalt samråd.....	6
5.2 Kunngjøringsinnspill.....	7
5.3 Forhåndsuttalelser.....	8
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	9
7. PLANFORSLAG.....	17
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET.....	18
9. ILLUSTRASJONER.....	21
10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK.....	24

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Forslagsstiller igangsatte i 2009 arbeidet med nytt forslag til reguleringsendring for Bølerlia 73B.

Eiendommen ønskes omregulert fra: 'Fellesområde, parkering (parkeringshus)' til: 'Fellesområde, parkering (parkeringshus) og varehandel'. Den eksisterende bygningen beholdes. I første etasje transformeres en andel av parkeringsarealet til dagligvarehandel. Resterende del av parkeringsarealet forbeholdes besøkende til dagligvarehandelen. Andre og tredje etasje beholdes uendret med boligparkering for utleie i andre etasje og lager i tredje etasje.

Forslaget ble oversendt til politisk behandling vinteren 2012.

Forslagsstiller valgte i tilknytning til behandlingen å tilby kommunen å benytte taket til idrett. I tillegg ønsket forslagsstiller, ved Advokatkontoret Ræder i brev av 13.03.2012, å supplere redegjørelse av de trafikale løsningene.

Bystyret behandlet saken i møte 28.03.2012 sak 77 hvor det ble fattet følgende vedtak (direkte referert):

1. *Reguleringsforslaget sendes tilbake til Byrådet*
2. *Byrådes bes fremme en sak om bruk av taket på Bølerlia 73B*
3. *Byrådes bes vurdere endrede trafikale løsninger som foreslått i notat fra tiltakshaver datert 13.03.2012, samt de trafikale forholdene i hele Bølerlia og Utmarksveien.*

Til punkt 1

Saken ble iht ovenstående sendt i retur til Byrådsavdeling og Plan- og bygningsetaten for ny saksforberedelse.

Til punkt 2.

I brev av 20. mars 2012, tilbød forslagsstiller henholdsvis Byrådsavdeling for Byutvikling og Bydel Østensjø å få disponere taket. Forutsetningen fra forslagsstillers side, har hele tiden vært at kommunen bærer «kostnadene knyttet til godkjenning, opparbeidelse, drift og vedlikehold». Verken bydelen eller kommunen sentralt har respondert på tilbudet. Vi legger derfor til grunn at det ikke er aktuelt å benytte seg av denne muligheten. Vi anser det derfor som uaktuelt nå å bearbeide planforslaget på dette punktet så lenge tilbudt bruk ikke synes å være aktuell.

Til punkt 3.

Trafikkanalysen er revidert slik at den belyser eksisterende trafikksituasjon bedre. Mens trafikkanalysen som ble oversendt i 2012 beskrev eksisterende situasjon med utgangspunkt i erfaringstall for turproduksjon, beskriver vedlagte reviderte trafikkanalyse eksisterende situasjon på grunnlag av trafikktegninger i Bølerlia og Utmarksveien.

I tillegg har Landskapsarkitekt Dronninga Landskap AS blitt engasjert for utarbeidelse av utomhusplan. Utomhusarealene er vesentlig bearbeidet og detaljert og viser en oppgradering av utearealene. Planen viser også belysning.

Det er inngått en avtale mellom eier av eiendommen, Bøler parkering AS, og Asko Øst AS om at vareleveringen skal foregå mellom 18.00 og 07.00. Asko Øst AS er en av de aller største leverandørene, og vil stå for mellom 80 - og 90 % av de samlede leveransene til butikken. Gjennom denne avtalen vil man få begrenset disse potensielle konfliktene til et minimum.

Iht. ovenstående oversendes saken til ny politisk behandling.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet ligger i bydelen Bøler, Bølerlia 73, som har beliggenhet sørøst i Oslo. Eiendommen ligger mellom to barnehager og Nøklevann skole. Sør på eiendommen har Hafslund Nett et nettanlegg som har samme adkomst fra Bølerlia som planområdet.

Bygget har 3 etasjer som pr d.d. blir brukt til:

Plan 1 og 2 : Parkering for nærliggende boliger (totalt 198 p-plasser)

Plan 3 : Lager for beboere og næring (utgjør ca 2100 m²)

Kollektivtilbudet er godt på Bøler, med t-bane og bussruter med liten tidsluke mellom turene.

På Bøler finnes forøvrig et kjøpesenter med en mellomstor matbutikk og en liten nærbutikk med et begrenset vareutvalg.

3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Mellom planområdet og Nøklevann skole er det regulert friområde med forbindelse til skogsområde i sør. Dette opprettholdes uendret.

Landskap

Eksisterende p-hus ligger i overgang mellom det bymessige området og friområder.

Verneinteresser

Eiendommen representerer ingen erkjente arkitektur- eller kulturhistoriske verdier.

Miljøfaglige forhold

Det er ikke registrert biologisk mangfold eller forurenset grunn innenfor planområdet som påvirkes av planforslaget. Sol- og skyggeforhold på tilliggende eiendommer påvirkes i liten grad av eksisterende bygning som ikke endres i areal/volum.

Trafikkforhold

Målpunkter i området utenom planområdet er boliger, Nøklevann skole, Bøler Barnehage, Nøklevann Barnehage, Haraløkkka idrettsanlegg og diverse småbutikker. Disse målpunktene mates hovedsaklig av Bølerlia og Utmarkveien.

Langs Bølerlia som løper forbi planområdet er det tillatt å parkere på begge sider av veien. Dette fører til dårlig fremkommelighet. Det kjøres delvis på fortauet når to biler møter hverandre og forholdene er spesielt vanskelige vinterstid.

Kollektivtrafikkutbudet er godt på Bøler med en egen tunnelbanestasjon og bussruter med en liten tidsluke mellom turene.

Eksisterende parkeringshus er del av en samlet løsning for parkering i Bølerlia. I bygningen tilbys i dag 198 parkeringsplasser for utleie. Dette er en overkapasitet i forhold til det faktiske behov, og deler av parkeringshuset står tomt.

Risiko- og sårbarhet

Det vises til ROS-analyse:

Hafslund Nett har kabelanlegg og transformatorstasjonen i det aktuelle reguleringsområdet.

Eiendommen anses som trygg i forhold til magnetfeltpåvirkning og eksplosjonsfare forbundet med

Ny-58-1505 - Saksmal - planforslag, forslagsstillers plan-beskrivelse

nærhet til transformatorstasjonen. Grunnforhold er stabile. Utgravde fyllmasser må prøvetas med tanke på forurensninger eller behandles som forurensede, men dette er ikke aktuelt for dette tiltaket som er innenfor eksisterende bygningsmasse.

Sosial infrastruktur

Det er en barneskole og to barnehager i nrområdet; Nøklevann skole, Bøler Barnehage og Nøklevann Barnehage. Her er idrettsanlegg og små butikker. På Bøler finnes et kjøpesenter med en mellomstor matbutikk og en liten nærbutikk med et begrenset vareutvalg.

Kollektivtrafikktilbudet er godt på Bøler med t-banestasjon og bussruter med liten tidluke mellom turene.

Teknisk infrastruktur

Hafslund nett har kabelanlegg og stasjonsanlegg i det aktuelle reguleringsområdet, med samme adkomst som til planområdet. Vann- og avløpsetaten opplyser at det ligger en privat overvannsledning som krysser eiendommen.

Estetikk og byggeskikk

Bygningen på planområdet er et parkerings- og lagerbygg i 3 etasjer. Bygget er ordinært og ligger tilbaketrasket fra Bølerlia.

Barns interesser

Nøklevann og Bøler barnehage bruker aktivt friområdet på Haraløkka, og krysser dagens innkjørsel til tiltaksområdet.

Universell utforming

P-hus og utearealer er tilgjengelig og kan brukes av alle.

Interessemotsetninger

Det er ikke registrert interessemotsetninger i forhold til denne tomt.

Tomten er egnet til barnehageformål, men bydelen har ikke definert behov for barnehage i dette området.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet for å tilrettelegge for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses.

Viktige tema er kollektivbetjening, gode forhold for sykkel, hensynet til gående og bevegelseshemmede, tilknytning til hovedveinettet, grøntstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter. Vedtatt 20.08.93.

Retningslinjer for barn og unge skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2008:

Det skal tilrettelegges for et konsentrert og knutepunktbasert utbyggingsmønster. Ny bebyggelse søkes tilpasset eksisterende miljø slik at Oslos utforming, estetiske og visuelle karaktertrekk tas vare på og videreutvikles. Det skal føres en samordnet areal- og transportstrategi og Oslos blågrønne struktur skal videreutvikles.

Ny-58-1505 - Saksmal - planforslag, forslagsstillers plan-beskrivelse

Vekstutfordringene innebærer et sterkt fokus på økonomisering med arealene i byggesonen. Boliger, 'moderne næringer' og lokal nærservice vil bli prioritert.

Gjeldende regulering

Eiendommen er regulert til Fellesområde, parkering (parkeringshus) i Regulerings- og bebyggelsesplan for Nøklevann skole, friareal samt parkeringshus. S-1088, vedtatt 20.10.11963. Det er ingen reguleringsbestemmelser tilknyttet planen.

Pågående planarbeid

Den eksisterende bygningen skal beholdes, men vi søker om å omregulere deler av 1.etasje til dagligvareforretning.

4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering

Denne sak trenger ikke konsekvensutredning.

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	10.12.2008
2. Brann- og redningsetaten	30.12.2008
3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	08.12.2008
4. Friluftsetaten	15.12.2008
5. Samferdselsetaten	18.12.2008
6. Vann- og avløpsetaten	29.07.2009
7. Byantikvaren	16.12.2008
8. Hafslund Nett AS	12.10.2008
9. Omsorgsbygg Oslo KF	06.01.2009

Sammendrag av samrådsinnspill

Bydel Østensjø:

- Tomten er egnet til barnehageformål, men bydelen har ikke p.t. konkret behov for barnehage i dette området.
- Bruk av tomten til barnehageformål bør ses i sammenheng med Oslo kommunes samlede behov i årene fremover.

Brann- og redningsetaten:

- Omregulering må ivareta Oslo brann- og redningsetats (OBRE) muligheter for å utføre innsats i bygningene ved brann e.l. Spesielt viktig er forhold knyttet til atkomst og tilgang på slokkevann.
- Adkomsten for OBREs utrykningskjøretøy til eksisterende bygninger eller omkringliggende eiendommer må ikke hindres/forverres.
- Gir en sterk anbefaling om at installering av sprinkleranlegg/egnende stasjonære slokkeanlegg velges som et av brannsikringstiltakene i bygningen.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten:

- Finner det ikke nødvendig å delta i Planforum

Friluftsetaten:

- Ber spesielt om at det vurderes om østre plangrense kan trekkes mot vest, slik at friområdet bredde utvides vestover (i tråd med faktisk bruk).

Ny-58-1505 - Saksmal - planforslag, forslagsstillers plan-beskrivelse

- Trafikkforhold: Ber om at løsningen vil skjerme tilgrensende friområder mot endringer som kan redusere friområdenes kvalitet/bruksverdi.

Samferdselsetaten:

- Bredde på avkjørsel skal ikke være mer enn 5meter ut fra trafiksikkerhetsmessig vurdering, og bør i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig vei.
- Avkjørsel skal ha sikt- og stigningsforhold i hht de til en hver tid gjeldende kommunale normer.
- Avkjørsler skal avmerkes med piler på plankartet.
- Fortauet forbi avkjørsel skal være gjennomgående med nedsenket kantstein.
- Parkering må være i hht de til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Gjelder også for sykkelparkering.
- Varelevering bør anordnes på egen eiendom med tilstrekkelig snumuligheter. Kan ikke tillate at varelevering skjer ved inn- og utrygging til kommunal vei.
- Må tas inn i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredsstillende i hht Miljøverndepartementets skriv, T-1442.

Vann- og avløpsetaten:

- Ligger en privat overvannsledning som krysser eiendommen.
- Ikke lov til å plassere bygg og andre konstruksjoner nærmere hovedledninger enn 2 meter.
- Overvann, takvann og vann fra tette flater skal behandles ved lokal overvannshåndtering. Ber om at dette innarbeides/fremgår av reguleringsbestemmelsene.

Byantikvaren:

- Dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner skal arbeidene stanses og Byantikvaren kontaktes.

Hafslund Nett AS:

- Har kabelanlegg og stasjonsanlegg i det aktuelle reguleringsområdet. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til det i det videre planarbeidet.
- Informerer om krav til atkomst til, og ventilasjon av nettstasjonene.
- Evt ulemper og vernetiltak vedr støy fra nettstasjonen er ikke Nettselskapets ansvar.
- Det presiseres krav til overdekning over kabler
- Endringer/flytting av eksisterende anlegg, bekostes av utbygger.
- Veibelysning ihht kommunal standard, den kommunale veinormalen skal tas med som pålagt infrastruktur, og prosjektkostnad for anlegget.

Omsorgsbygg Oslo KF:

- God barnehagedekning i området.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Tiltakhaver vil ivareta Oslo brann- og redningsetats (OBRE) muligheter for å utføre innsats i bygningene ved brann e.l.

Vedr trafiksikkerhet vil tiltakshaver følge Samferdselsetaten sine retningslinjer på dette punkt.

5.2 Kunngjøringsinnspill

Innkommne kunngjøringsinnspill følger som eget vedlegg.

Liste over kunngjøringsinnspill

1. Utdanningsetaten	26.06.2009
2. Nøklevann Barnehage	24.06.2009
3. Bøler Barnehage	24.06.2009
4. BU representant for Høyre	25.06.2009

Sammendrag av kunngjøringsinnspill

Utdanningsetaten:

Ny-58-1505 - Saksmal - planforslag, forslagsstillers plan-beskrivelse

- Skolen er bekymret over de konsekvensene en dagligvarebutikk vil medføre. Bekymringen er primært knyttet til trafikale forhold, elevenes sikkerhet på skoleveien og nærheten til etablerte leke- og uteområder.
- En dagligvarebutikk vil medføre en betydelig økning av biler i området. Både biler fra lokalmiljøet og tilkjørende. Økningen av kjøretøy vil sannsynligvis være størst om ettermiddagen, når elever går fra skolen, barn hentes i barnehagen og mange skal gjøre innkjøp etter arbeidstid.
- Bølerlia er smal, med mange parkerte biler. Om vinteren medfører snøfall at møtende trafikk ikke kan passere hverandre uten at det kjøres på fortau.

Nøklevann Barnehage:

- En dagligvarebutikk vil medføre stor økning av biltrafikk ved barnehagene og skolen.
- Økt biltrafikk vil medføre stor økning av fare for uhell. Totalt 469 barn med foreldre som blir utsatt for større sikkerhetsrisiko ved økt biltrafikk.
- Barnehagen bruker aktivt friområdet på Haraløkka, og krysser da innkjørsel til tiltaksområdet.
- Barnehagens og skolens nærmiljø blir betraktelig redusert i forhold til sikkerhet og bruk av nærmiljøet og tilhørende grønt areal, dersom garasjelegget omreguleres til butikk.
- Omregulering av garasjelegget anses som en svært uheldig løsning for Bølers innbyggere, spesielt for barna.
- Ber om at de konsekvenser en omregulering vil ha for barnehagene og for skolen blir nøye vurdert og tatt hensyn til i forhold til en omregulering.

Bølerlia Barnehage:

- Samme kommentarer som Nøklevann Barnehage, se over.

Tilleggs kommentarer:

- Barnehagen ligger helt inn til Bølerlia, og økt trafikk vil medføre at det må settes opp skjerming for støy og støv.
- Gjør oppmerksom på at det allerede er to dagligvarebutikker ca 5 min. gange fra garasjelegget, samt dagligvarebutikker på Bogerud og Ulsrud som også er i gangavstand fra Bøler.

BU representant for Høyre:

- En etablering av dagligvarebutikk vil innebære en sterk økning i trafikk i et tettbygd område som fra før av er presset til det ytterste trafikalt.
- Redegjør for mange barn i nabolaget og at trafikkbildet i området er uoversiktlig.
- En dagligvarebutikk vil medføre en betydelig økning av biltrafikken i området. Biltrafikkøkningen vil sannsynligvis være størst når barn skal hentes i barnehage, barn går fra skolen og folk skal gjøre innkjøp.
- Økningen i trafikken vil i seg selv innebære en økt risiko for farlige trafikksituasjoner.
- I tillegg vil en dagligvarebutikk kunne medføre ytterligere behov for parkering av biler.
- Bøler og nærliggende områder er relativt godt dekket hva angår dagligvarebutikker.
- Høyre er i utgangspunktet positivt innstilt til næringsetableringer i vår bydel, men i dette tilfellet er Høyre bekymret for de konsekvenser en dagligvarebutikk vil medføre da primært med tanke på de trafikale forhold og sikkerheten for barn på vei til og fra skole og barnehager, samt andre som ferdes der.

Forslagsstillers kommentarer til kunngjøringsinnspill

Gjennomgående temaer er trafikksikkerhet. Tiltakshaver har forståelse for dette og vil følge Samferdselsetaten sine retningslinjer og trafikkskulentens rapport på dette punkt, - der Samferdselsetatens retningslinjer gjelder foran konsulentens rapport. Der støyskjerming i h.h.t. forskrift kreves innenfor planområdet, skal skjerming tilfredsstillende i hht Miljøverndepartementets skriv, T-1442.

5.3 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Bydel Østensjø

08.10.2009

Ny-58-1505 - Saksmal - planforslag, forslagsstillers plan-beskrivelse

2. Byantikvaren	22.10.2009
3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	14.10.2009
4. Samferdselsetaten	22.10.2009
5. Hafslund Nett AS	22.10.2009
6. Bydel Østensjø	27.11.2009
7. Renovasjonsetaten	13.04.2010

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Bydel Østensjø:

- Trafikksikkerhetsmessige tiltak må gjennomføres som foreslått i vedlagte konsulentrapport for trafikkarealer og adkomst fra Sweco Grøner AS. Dette innebærer skilting og et mulig forbud mot parkering i deler av Bølerlia i tillegg til parkeringsforbudssonen på 25 meter i hver retning fra midten av adkomsten.
- Evt andre bemerkninger ettersendes etter avholdt bydelsutvalgsmøte, den 16.11.2009.

Byantikvaren:

- Dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner skal arbeidene stanses og Byantikvaren kontaktes.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten:

- Ingen merknader til planforslaget.

Samferdselsetaten:

- Dagens avkjørsel må strammes inn til en bredde på maks 5-6 meter ut fra en trafikksikkerhetsmessig vurdering.
- Fortauet forbi avkjørselen må etableres gjennomgående med nedsenket kantstein.
- Må ses på muligheten for å begrense parkeringen i området ved avkjørselspunktet.

Hafslund Nett AS

- Viser til deres innsendte brev av 10.12.2008. De har ingen nye kommentarer vedr denne sak.

Bydel Østensjø:

- Nytt brev pr.27.11.2009
- De ønsker å uttale at Bølerlia 73B anses lite egnet som dagligvareforretning.
- Forslag om at Bølerlia 73B anses lite egnet som dagligvareforretning, samt at det er 2 dagligvareforretninger i nærheten slik at behovet for flere forretninger ikke er tilstede. Dette forslaget ble så trukket.
- De trafikale forholdene i området er allerede i dag vanskelige. En dagligvareforretning vil gjøre forholdene enda vanskeligere.

Renovasjonsetaten:

- Renovasjonsetaten har ingen bemerkninger til at den første etasjen gjøres om til delvis dagligvarehandel og til parkeringsplasser for besøkende til denne.
- Etaten har heller ingen merknader til at lageret i tredje etasje gjøres om til boligparkering.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Vedrørende trafikksikkerhet vil tiltakshaver følge Samferdselsetaten sine retningslinjer og trafikkonsulentens rapport på dette punkt, - der Samferdselsetaten sine retningslinjer gjelder foran konsulentens rapport.

Samferdselsetaten og trafikkonsulent anbefaler endringer mht fortau og avkjørselsgeometri, samt skilting som gjør at tiltaket skal kunne gjennomføres med tilfredsstillende trafikksikkerhet.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Reguleringsplanforslaget omfatter endring av formål, fra: 'Fellesområde, parkering, (parkeringshus)

Ny-58-1505 - Saksmal - planforslag, forslagsstillers plan-beskrivelse

S-1088, 30.10.63, til: Fellesområde, parkering, (parkeringshus) og varehandel.

Dagligvarebutikk er en publikumsrettet funksjon hvilket vurderes som positivt. Den vil gi folk i nabolaget gangavstand til dagligvarebutikken, og et vesentlig bedre tilbud enn eksisterende butikker i nærområdet da varesortimentet vil være større. Ny dagligvarebutikk gir også stedsutvikling i form av nye arbeidsplasser. Bygningen vil bli oppgradert med fasadeendring for forretning i 1.etasje, dette vil gi bygningen en øket positiv virkning i nærmiljøet.

UTEAREALER BESKRIVELSE – LARK

Landskapsituasjon

Bøler ligger i sørøstre delen av Oslo på kanten til Østmarka, hvor landskapet kan karakteriseres som kupert med relativt skrint jordsmonn. Den omfattende boligbyggingen i området på 1960-tallet har skånet høydedragene i området, hvor det fortsatt er stedegen furuskog. Det går et nesten sammenhengende grøntdrag gjennom prosjektområdet, fra Østmarka i sør til Bølerskogen nord for veggen Bølerlia. Dette grøntdraget utgjør en viktig fjernvirkning, og forsterkes i forslaget.

Beskrivelse av området

Området er svakt fallende mot nordøst, samtidig som det er et lokalt lavbrekk som følger turveidraget sørover. Området er omgitt av Nøkle vann skole i øst og barnehager/boliger i vest. Mot nord ligger Bølerlia, som er en boliggate. I sør starter skogen og Østmarka. En turvei inn til Østmarka ligger like utenfor prosjektområdet (på østsiden). Mange bruker i dag tomten, enten bare for å krysse den til fots på vei til skolen eller marka, eller for å parkere. Nærheten til Østmarka er en stor kvalitet ved stedet, i tillegg til de store poplene som står øst for bygget.

Dagens situasjon

De største utfordringene ved tomten i dag er en utflytende avkjøring og overgang til boligkata Bølerlia. Området mellom bygget og gata er okkupert av parkerte biler med uryddig parkeringsmønster, som sammen med den utflytende trafikksituasjonen skaper en uoversiktlig situasjon. Det er ikke satt av områder for fotgjengere, og det er uklart hvor disse bør gå. I tillegg er bygget i seg selv visuelt skjemmende.

Forslag til tiltak

Planen foreslår å rydde opp i den trafikale situasjonen ved å stramme opp de trafikale områdene og skape en tydelig markering og overgang mellom avkjøring, fortau og p-plasser. Denne oppstrammingen gjøres i første rekke med kantstein og skille mellom harde og myke (grønne) flater. Markeringen forsterkes ytterligere ved bruk av gatetrær og annen vegetasjon i tillegg til belysning.

Utendørs parkering

Det foreslås 6 parkeringsplasser på nordsiden av bygget, som kan forbeholdes barnehagen. I tillegg er det satt av 13 p-plasser på østsiden av bygget. Parkeringsplassene er plassert slik at de ikke hindrer varelevering, adkomst til innvendig parkering eller adkomst til butikk.

Markering av inngangspartiet

Inngangspartiet vil tydeliggjøres med en bred gangvei fra Bølerlia. Dette har et annet dekke enn de kjørbare flatene, for eksempel store betongheller som er komfortable å gå på. Denne gangveien vil bli den foretrukne gangadkomsten til området siden den er kort og logisk plassert. Dekket trekkes frem til inngangen ved fasaden og vil fungere som et fartsdempende element der hvor det krysser kjørebanelen. Inngangspartiet tilføres frodighet ved hjelp av et grønt område med blomstrende busker og en benk for opphold. Her er det foreslått syrinbusker. Ved inngangsdøren er en liten forplass med sykkelparkering (ca 10 plasser) under et utraget tak.

Grøntdraget forsterkes

Dagens grøntdrag som planområdet inngår i forsterkes ved forslaget, siden det blir flere grønne arealer og plass til flere trær når trafikarealene strammes opp. Det foreslås trær rundt parkeringsplassen. Det foreslås pil i øst siden dette er et lavbrekk og den fuktige siden av bygget, siden pil liker å ha det fuktig. På den nord-østlige siden av bygget plantes det en furu, for å binde området til furuskogen

Ny-58-1505 - Saksmal - planforslag, forslagsstillers plan-beskrivelse

ovenfor. Frodige og hardføre bunndekkende planter foreslås på de grønne arealene under trærne i øst. I nord-vest foreslås det å la skogen komme inn gjennom å etablere skogsbunndekke.

Poppelrekken ivaretas og fornyes

Den voksne poppelrekken langs fasaden i øst er et flott og karakteristisk innslag og bør tas vare på. Det antas at de er plantet rundt 1970. Normal levealder på poppel er på rundt 60-70 år, noe avhengig av art. To av disse trærne har svekket helsetilstand og ett er døende, vurdert fra bilder. Det bør igangsettes snarlige tiltak med å fjerne de svake trærne og erstatte disse med nye trær. Samtidig bør resten av trærne beskjæres slik at levetiden kan forlenges.

Gatetrær langs Bølerlia

Det plantes tre gatetrær langs Bølerlia. Sammen med de to eksisterende seljene foran barnehagen, skaper disse en trekke som definerer gateløpet og gir det et grønt preg. Trærne stammes opp så de ikke er til hinder for friskikten i avkjørselen.

Grønn markering mot turvei

Grensen til Nøkle vann skole markeres enkelt og tydelig ved hjelp av et flettverksgjerde som beplantes med villvin. Dette vil skape et grønt element om sommeren samtidig som det hindrer skolebarn i å gå over parkeringsplassen. Villvin kan også brukes på fasaden av bygget hvis det er mulig.

Lys

Det plasseres enkle lysmaster rundt parkeringsplassen og ved gangadkomsten for å lyse opp disse områdene. Lysmastene plasseres inntil trærne fordi dette vil gi en stemningsfull skyggevirksomhet om vinteren. Lysmastene vil også kaste noe strølys til turvegen langs parkeringsplassen i øst. I tillegg er inngangspartiene lyst opp med lyspunkt i fasade/tak og strølys fra glassfasader (innsiden av bygget).

Landskapssituasjon

Bøler ligger i sørøstre delen av Oslo på kanten til Østmarka, hvor landskapet kan karakteriseres som kupert med relativt skrint jordsmonn. Den omfattende boligbyggingen i området på 1960-tallet har skånet høydedragene i området, hvor det fortsatt er stedegen furuskog. Det går et nesten sammenhengende grøntdrag gjennom prosjektområdet, fra Østmarka i sør til Bølerskogen nord for veggen Bølerlia. Dette grøntdraget utgjør en viktig fjernvirkning, og forsterkes i forslaget.

Beskrivelse av området

Området er svakt fallende mot nordøst, samtidig som det er et lokalt lavbrekk som følger turveidraget sørover. Området er omgitt av Nøkle vann skole i øst og barnehager/boliger i vest. Mot nord ligger Bølerlia, som er en boliggate. I sør starter skogen og Østmarka. En turvei inn til Østmarka ligger like utenfor prosjektområdet (på østsiden). Mange bruker i dag tomten, enten bare for å krysse den til fots på vei til skolen eller marka, eller for å parkere. Nærheten til Østmarka er en stor kvalitet ved stedet, i tillegg til de store poplene som står øst for bygget.

Dagens situasjon

De største utfordringene ved tomten i dag er en utflytende avkjøring og overgang til boliggate Bølerlia. Området mellom bygget og gata er okkupert av parkerte biler med uryddig parkeringsmønster, som sammen med den utflytende trafikksituasjonen skaper en uoversiktlig situasjon. Det er ikke satt av områder for fotgjengere, og det er uklart hvor disse bør gå. I tillegg er bygget i seg selv visuelt skjemmende.

Forslag til tiltak

Planen foreslår å rydde opp i den trafikale situasjonen ved å stramme opp de trafikale områdene og skape en tydelig markering og overgang mellom avkjøring, fortau og p-plasser. Denne oppstramningen gjøres i første rekke med kantstein og skille mellom harde og myke (grønne) flater. Markeringen forsterkes ytterligere ved bruk av gatetrær og annen vegetasjon i tillegg til belysning.

Utendørs parkering

Ny-58-1505 - Saksmal - planforslag, forslagsstillers plan-beskrivelse

Det foreslås 6 parkeringsplasser på nordsiden av bygget, som kan forbeholdes barnehagen. I tillegg er det satt av 13 p-plasser på østsiden av bygget. Parkeringsplassene er plassert slik at de ikke hindrer varelevering, adkomst til innvendig parkering eller adkomst til butikk.

Markering av inngangspartiet

Inngangspartiet vil tydeliggjøres med en bred gangvei fra Bølerlia. Dette har et annet dekke enn de kjørbare flatene, for eksempel store betongheller som er komfortable å gå på. Denne gangveien vil bli den foretrukne gangadkomsten til området siden den er kort og logisk plassert. Dekket trekkes frem til inngangen ved fasaden og vil fungere som et fartsdempende element der hvor det krysser kjørebanelen. Inngangspartiet tilføres frodighet ved hjelp av et grønt område med blomstrende busker og en benk for opphold. Her er det foreslått syrinbusker. Ved inngangsdøren er en liten forplass med sykkelparkering (ca 10 plasser) under et utkraget tak.

Grøntdraget forsterkes

Dagens grøntdrag som planområdet inngår i forsterkes ved forslaget, siden det blir flere grønne arealer og plass til flere trær når trafikkarealene strammes opp. Det foreslås trær rundt parkeringsplassen. Det foreslås pil i øst siden dette er et lavbrekk og den fuktige siden av bygget, siden pil liker å ha det fuktig. På den nord-østlige siden av bygget plantes det en furu, for å binde området til furuskogen ovenfor. Frodige og hardføre bunndekkende planter foreslås på de grønne arealene under trærne i øst. I nord-vest foreslås det å la skogen komme inn gjennom å etablere skogsbunndekke.

Poppelrekken ivaretas og fornyes

Den voksne poppelrekken langs fasaden i øst er et flott og karakteristisk innslag og bør tas vare på. Det antas at de er plantet rundt 1970. Normal levealder på poppel er på rundt 60-70 år, noe avhengig av art. To av disse trærne har svekket helsetilstand og ett er døende, vurdert fra bilder. Det bør igangsettes snarlige tiltak med å fjerne de svake trærne og erstatte disse med nye trær. Samtidig bør resten av trærne beskjæres slik at levetiden kan forlenges.

Gatetrær langs Bølerlia

Det plantes tre gatetrær langs Bølerlia. Sammen med de to eksisterende seljene foran barnehagen, skaper disse en trekke som definerer gateløpet og gir det et grønt preg. Trærne stammes opp så de ikke er til hinder for friskikten i avkjørselen.

Grønn markering mot turvei

Grensen til Nøklevann skole markeres enkelt og tydelig ved hjelp av et flettverksgjerde som beplantes med villvin. Dette vil skape et grønt element om sommeren samtidig som det hindrer skolebarn i å gå over parkeringsplassen. Villvin kan også brukes på fasaden av bygget hvis det er mulig.

Lys

Det plasseres enkle lysmaster rundt parkeringsplassen og ved gangadkomsten for å lyse opp disse områdene. Lysmastene plasseres inntil trærne fordi dette vil gi en stemningsfull skyggevirkning om vinteren. Lysmastene vil også kaste noe strølys til turvegen langs parkeringsplassen i øst. I tillegg er inngangspartiene lyst opp med lyspunkt i fasade/tak og strølys fra glassfasader (innsiden av bygget).'

TRAFIKKANALYSE

Det er utarbeidet en trafikkanalyse av Sweco AS:

Bølerlia 73 - Forslag til endret reguleringsplan. Trafikkanalyse.

Trafikkanalysen beskriver dagens situasjon, vurderer denne opp mot fremtidig situasjon og beskriver tiltak som forslagsstiller forutsetter gjennomføres som beskrevet.

M.h.t. trafiksikkerhet følges Samferdselsetaten og trafikksulentens sine innstillinger der Samferdselsetaten sine retningslinjer gjelder foran konsulentens rapport.

Sammendrag hentet fra Sweco Grøner AS' reviderte trafikkanalyse:

I 2009 ble Sweco AS engasjert for å redegjøre for trafikale konsekvenser ved en omregulering fra parkering til forretning og parkering. Trafikkanalysen som ble utarbeidet dannet grunnlag for planen

Ny-58-1505 - Saksmal - planforslag, forslagsstillers plan-beskrivelse

som ble behandlet i byrådet 28.03.2012. Planen ble tilbakesendt til plan- og bygningsetaten, som ba om at de trafikale forholdene i hele Bølerlia og Utmarkveien vurderes. Plan- og bygningsetaten vil dernest oversende denne til Bymiljøetaten for vurdering og uttalelse.

Trafikk og fremkommelighet i dag

Trafikkanalysen er nå oppgradert med registrering av eksisterende trafikk i adkomstkrysset til eiendommen og registrering av trafikken med radar over en uke i tellesnittene Bølerlia, Bølerskrenten og Utmarkveien. Videre er Bølerlia, Bølerskrente og Utmarkveien vurdert nærmere med hensyn på framkommelighet og trafikksikkerhet.

Om morgenen ble det registrert totalt 38 kjøretøy per time sum inn og ut av planområdet. Tilsvarende tall for ettermiddagen er 40 kjt/t. Mellom klokken 1100 og 1300 ble det registrert 6 bilder inn og ut av adkomsten. I morgenrushet ble det registrert 134 fotgjengere som krysser adkomsten, mens et i ettermiddagsrushet ble registrert 90 fotgjengere. Det ble registrert til sammen 20 syklist i Bølerveien over to timer om morgenen og to timer om ettermiddagen. Inn og ut av adkomsten til planområdet ble det registrert mindre enn 10 syklist i løpet av de seks timene tellingen foregikk.

Bølerskrente, Bølerlia og Utmarkveien har alle sammen en utforming som er typisk for boligveger. Alle tre vegene inngår i en 30-sone som begynner i x-krysset der de tre vegene møtes ved Bøler senter. Det er anlagt fartshumper i alle vegene. De tre tellesnittene viser trafikkmengder som vist i nedenforstående tabeller.

Tellesnitt	Registrert ÅDT			Registrert YDT		
	Mot syd	Mot nord	Begge retninger	Mot syd	Mot nord	Begge retninger
Bølerskrenten	288	293	581	298	308	605
Bølerlia	955	1014	1969	1013	1083	2096
Utmarkveien	1127	1226	2353	1192	1315	2506

Tellesnitt	Største time alle dager (kl. 17–18)			Største time hverdag (kl. 16–17)		
	Mot syd	Mot nord	Begge retninger	Mot syd	Mot nord	Begge retninger
Bølerskrenten	26	20	47	34	16	50
Bølerlia	82	67	149	108	69	177
Utmarkveien	130	83	213	145	68	213

De registrerte trafikkmengdene i dagens situasjon er i utgangspunktet beskjedne og vil ikke gi utviklingsproblemer under normale forhold. Vegene i området har bredder på mellom 6 og 7 meter, men det er imidlertid tillatt gateparkering innenfor denne bredden. Dette fører til dårlig framkommelighet. Det kjøres delvis på fortauet når to biler møter hverandre og forholdene er spesielt vanskelige på vinterstid. Mulige tiltak for å forbedre situasjonen kan være å forby parkering på deler av Bølerlia.

Trafikkulykker

Det er tatt ut data om politirapporterte personskadeulykker i Bølerlia-området i perioden 2004–2011.

I Bølerskrenten er det ikke registrert noen trafikkulykker. I Bølerlia er det registrert tre trafikkulykker. Disse er en kollisjon mellom elektrisk rullestol og ugeflokk på fortau, en kollisjon mellom to biler i motsatt kjøretretning hvor en av førerne var ruset og en kollisjon mellom bil og fotgjenger som løp ut i vegen fra fortau. Ingen ble alvorlig skadd eller drept i de tre ulykkene.

I Utmarkveien er det registrert én ulykke: Dette var en ulykke mellom en fotgjenger og en bil. Ingen ble hardt skadd i ulykken. I Bølerskogen er det registrert én ulykke. I denne ulykken ble en fotgjenger påkjørt av en bil og personen ble hardt skadd i denne ulykken. I krysset mellom Bølerskrenten, Bølerlia og Utmarkveien er det registrert én ulykke. I denne ulykken var det en bil som kjørte på en fotgjenger. Ingen ble hardt skadd.

Ny-58-1505 - Saksmal - planforslag, forslagsstillers plan-beskrivelse

Tatt i betraktning av at ulykkene har skjedd over åtte år, tyder ikke ulykkesdataene på at Bølerskrenten, Bølerlia og Utmarkveien er spesielt ulykkesutsatt. Bølerlia er den vegen der det er registrert flest ulykker, men tre helt forskjellige ulykker gir ikke grunn til å hevde at det er noe spesielt galt fatt med vegen med tanke på ulykker.

Biltrafikk til og fra eiendommen etter utbygging

Det er beregnet totalt cirka 77 bilturer til og 77 bilturer fra forretningen i ettermiddagsrushet. Totalt vurderes trafikken til og fra planområdet å bli cirka 200 kjt/time i sum til og fra i ettermiddagsrushet. Maksimal timetrafikk til og fra eiendommen er beregnet å øke med under 10 bilturer i sum til og fra om morgenen og øke med 140 bilturer om ettermiddagen. På hverdager antas det cirka 1300 bilturer i sum til og fra pr. døgn

Biltrafikk i Bølerlia

Forretningens størrelse og beliggenhet tilsier at den blir en nærbutikk for omkringingliggende boligområde. Flere beboere enn i dag vil få butikktilbud innenfor akseptabel gangavstand og flere vil kunne gå og sykle når de skal gjøre innkjøp. Nærbutikken antas å generere færre lokale bilturer enn når tilsvarende handel må foretas i Bøler Senter eller i en mer fjerntliggende butikk. Planforslaget vil øke antall bilturer til og fra eiendommen, men kan like gjerne føre til færre og kortere bilturer og til mindre lokal biltrafikk i Bølerlia. Butikken vil i liten grad generere trafikk utenfor Bøler, og vil i begrenset grad endre kjøremønsteret innenfor Bøler.

Trafikken i Bølerlia vil uansett øke mindre enn antall biler til og fra planområdet. En andel av kundene handler i kombinasjon med andre bilturer, eksempelvis på veg hjem fra arbeid. I følge undersøkelsen som Prosam-rapporten bygger på, var det kun 33 % av bilkundene som reiste til butikken i ens ærend på virkedager. På lørdager var andelen 50 %.

Parkering

I henhold til parkeringsnormen for Oslo skal det være inntil 42 parkeringsplasser i forbindelse med butikken. Planforslaget viser totalt 156 p-plasser i framtidig situasjon, hvorav 40 er tenkt till butikken. Viser det seg at forretningen trenger mindre enn 40 p-plasser, kan disse eventuelt tilbys beboere.

Adkomst

Adkomsten er gitt trafikkikkerhetsmessig god utforming. Adkomsten fra Bølerlia skjer over nedsenket kantstein og fortauet er gjennomgående over adkomsten. De gående er gitt egen gangadkomst fra fortauet adskilt fra de kjørende. Sikten er god for både bilister, gående og syklende, og eksponeringen av fotgjengere og syklende er god. Utenfor adkomsten bør det ikke stå parkerte biler nærmere enn 25 meter i hver retting fra midten av adkomsten.

Fartsgrensen på Bølerlia er 30 km/t og fartsnivået ved konfliktpunktet antas å bli lav ved at adkomsten er utformet med gjennomgående fortau og nedsenket kantstein. Det anbefales likevel å varsle om at barn beveger seg i området. Trafikkskilt «142 Barn» kan derfor benyttes langs Bølerlia i nærheten av adkomsten. I håndbok 050 står at «Skiltet varsler om sted på eller langs veg hvor barn ofte ferdes eller oppholder seg i forbindelse med skole, barnehage, lekeplass e.l.»

Andre trafikale forhold, forslagsstillers redegjørelse

Adkomst til besøksparkeringen i første etasjen er plassert langs den østre siden av bygningen, ved siden av varemottaket. Adkomsten er 6,5 meter bredd med plass for møtende biler og adkomst til parkeringsplassene utendørs.

Trafikk til 2. og 3.etg. har adkomst på vestre side av bygningen, som i dag. Veien som går hit har en bredde på 5,5 meter.

For fotgjengere er det foreslått et fortau inn på området med bredde 2,5 meter fra eksisterende fortau. Dette skal fungere som en forbindelse mellom det gjennomgående fortauet i Bølerlia og inngangen til butikken. Dette vil gi en økt sikkerhet, og øke trygghetsfølelsen for fotgjengere.

Ny-58-1505 - Saksmal - planforslag, forslagsstillers plan-beskrivelse

Syklende kan bruke fortau eller det åpne kjørearealet på området.
Det er planlagt sykkelparkering med plass for 10 sykler som vist på utomhusplan.

Varemottaket er foreslått på den østre siden av bygningen. Utenfor dette er et trafikkareal med snuplass for lastebil. Det er også mulig for en lastebil å kjøre inn foran inngangen og rygge mot varemottaket. Det er nå inngått en avtale mellom eier av eiendommen, Bøler parkering AS, og Asko Øst AS om at vareleveringen skal foregå mellom 18.00 og 07.00. Asko Øst AS er en av de aller største leverandørene, og vil stå for mellom 80 - og 90 % av de samlede leveransene til butikken. Gjennom denne avtalen vil man få begrenset disse potensielle konfliktene til et minimum.

I hht. økende trafikkmengde og at det ligger barnehage og skole i nærheten av området, må adkomsten sikres med trafiksikkerhetsmessig utforming. For både bilister, gående og syklende er sikten god og eksponeringen av fotgjengere og syklende er god.

Fartsgrensen på Bølerlia er 30 km/t og fartsnivået ved konfliktpunktet antas å bli lav ved at adkomsten er utformet med gjennomgående fortau og nedsenket kantstein. Det bør likevel varsles om at barn beveger seg i området og trafikkskilt '142 Barn' anbefales derfor langs Bølerlia i nærheten av adkomsten.

Langs Bølerlia parkerer mange biler langs veien. Dette reduserer fremkommeligheten. Mulig tiltak for å forbedre situasjonen kan derfor være å forby parkering på deler av Bølerlia. Utenfor adkomst må det ikke stå parkerte biler nærmere enn 25 meter i hver retning fra midten av adkomsten for at varelevering skal være mulig med lastebil.

Vi viser til trafiksikkerhetstiltak i omtale i Samferdselsetaten sin innstilling og trafikkonsulentens rapport. Dette gjelder spesielt utforming av avkjørsel fra Bølerlia. Her endres geometri og detaljutførelse i h.h.t. konsulentrapport og uttalelser fra Samferdselsetaten.

I tilknytning til avkjørsel til tomten vil det bli søkt til Politiet om parkeringsforbud innenfor regulerte siktretninger. Dette vil øke fremkommelighet i Bølerlia og i tilknytning til avkjørselen, være positivt mht. sikt i Bølerlia og derigjennom gi en bedret trafiksikkerhet.

HANDELSANALYSE

'Handelsanalyse Bølerlia 73B', utarbeidet av NCM Development.

Analysen redegjør for tiltakets konsekvenser for detaljhandelsstrukturen og lokale trafikale forhold.

Sammendrag av NCM Developments konsulentrapport:

Konsulenten vurderer først tiltakets størrelse og funksjon, beliggenhet og atkomstforhold, før han vurderer konsekvenser av tiltaket og omsetningsgrunnlag for både eksisterende og ny dagligvarehandel.

Om størrelse, funksjon, beliggenhet og atkomstforhold:

Det bor 4 000 personer innen 900 meters avstand fra tiltaket og tilgjengeligheten for gående og syklende er svært god. Tilgjengeligheten for biler er god med direkte tilknytning til Bølerlia. Det er videre bussholdeplass (Rute 61) i gangavstand fra tiltaket og kollektivdekningen til tiltaket er grei.

Om konsekvenser:

Tiltaket vil først og fremst medføre at befolkningen i markedsområdet får et forbedret dagligvaretilbud i sitt nærområde. Befolkningen vil få et tilbud på nivå med Oppsal.

Nærmeste lavprisbutikk for markedsområdets befolkning er i dag Rema 1000 Ulsrud, som ligger 2 kilometer fra tiltaket. Tiltaket vil redusere trafikkgenereringen ettersom tiltaket har hele 4 000 personer innen 900 meter gangavstand. Basert på at tiltaket har 4000 personer innen 900 meter gangavstand, mener konsulenten at dette innebærer en stor andel gående (50%) som gir en beregning av generering av bilturer som følge av dagligvarehandelen til 540 bilturer pr. døgn (ÅDT.)

Ny-58-1505 - Saksmal - planforslag, forslagsstillers plan-beskrivelse

Om omsetningsgrunnlag:

Den private etterspørselen er beregnet til drøye 170 millioner i 2015 og drøye 190 millioner inkl. offentlige og private virksomheter. Tiltakets omsetning på 45 millioner viser at eksisterende butikker (ICA Nær og Coop Mega) i markedsområdet med en omsetning på 105 millioner, har betydelig rom for vekst frem mot 2015. Dette viser at dagens butikker har muligheten til både organisk og reell vekst. Konklusjon: Tiltaket vil ikke påvirke dagens detaljhandelsstruktur i nevneverdig grad ettersom markedsområdet har en underdekning som beløper seg til 84 millioner, samt en forventet etterspørselvekst på 25 millioner frem mot 2015.

Kommentar til trafikkanalyse / handelsanalyse fra forslagsstiller

Handelsanalysen konkluderer med at dagligvarebutikken vil generere 540 turer til/ fra planområdet(ÅDT.).

Trafikkanalysen konkluderer med at dagligvarebutikken vil generere 979 turer til/ fra planområdet(ÅDT.).

Trafikkanalysen og handelsanalysen bruker forskjellige metoder for å komme frem til ÅDT:

- Trafikkanalysen er basert på erfaringstall ("Prosamrapport 121...turproduksjonstall.").
- Handelsanalysen vurderer kunde- og omsetningsgrunnlag, bosettingsmønster og gjennomsnitt pr. betalende kunder og forholdet gående/ bilister på Bølerlia spesifikt.

Vi vil fremheve at handelsanalysen bør tillegges betydelig vekt, da den tar utgangspunkt i det faktiske formål en søker å etablere her. Trafikkanalysen anser vi å være koblet mer til generell statistikk.

ROS-analyse er utarbeidet og de tiltak som anbefales av trafikkonsulent for øket trafiksikkerhet i ny situasjon er lagt til grunn.

Vi vil fremheve forskjellen mellom trafikk inn- og ut av planområdet, og refererer til trafikkanalysens punkt 5.3 Trafikkmengder i lokalvegene, avsnitt 2: "Planforslaget vil øke antall bilturer til og fra eiendommen, men kan like gjerne føre til færre og kortere bilturer og til mindre trafikk i Bølerlia, da flere velger å gå eller sykle fremfor å bruke bilen."

Parkeringsberegning:

	EKSIST. REGULERING P-PLASSER FOR BOLIG	NY REGULERING P-PLASSER FOR BOLIG	P-PLASSER FOR DAGLIGVARE
Plan 1	99	17	21
Plan 2	99	99	
Utomhus			19
SUM	198	116	40

Parkeringsplasser for dagligvarehandel (40 stk) er beregnet iht. parkeringsnorm for næring. Det er vurdert av forslagsstillers konsulent for handelsrapport og mulige leietakeer av dagligvaren at dette er nødvendig kapasitet for å gi parkeringsdekning ved handelstopper. Dersom behovet skulle vise seg å være mindre, kan overskytende plasser eventuelt tilbys beboere.

I parkeringshuset er det utleid ca. 100 p-plasser over året til boliger i nærområdet. Det vil si at det er en overkapasitet i parkeringshuset som delvis står tomt, og at antall parkeringsplasser som er ledig etter omreguleringen vil dekke eksisterende parkeringsbehov. Tiltaket tilsier derfor ikke økt parkeringsbehov utenfor planområdet.

I Bølerlia vil antall parkeringsplasser i gaten iht. trafikkonsulent Sweco AS bli redusert med 6 plasser som følge av at det søkes parkeringsforbud i tilknytning til avkjørsel til planområdet.

Ny-58-1505 - Saksmal - planforslag, forslagsstillers plan-beskrivelse

Parkering for barnehage

Bølerlia er forbi planområdet skiltet med ”parkering forbudt”, som tillater kortest mulig stans for av- eller påstigning. Veistrekningen benyttes bl.a. av foreldre for levering og henting av barn til barnehagen. Ny regulert avkjørsel vil redusere denne strekningen med en lengde tilsvarende 6 parkeringsplasser som følge av parkeringsforbud i tilknytning til avkjørselen. Som erstatning for disse plassene, vil tiltakshaver gjøre 6 parkeringsplasser disponible nord på planområdet for barnehagen i barnehagens åpnings- og stengetid.

Parkeringsplassene er plassert slik at de er atskilt fra trafikk til parkeringsplassene som er avsatt til butikk og varemottak og slik at foreldre/ barn ikke må krysse avkjørsel til eiendommen når de går til barnehagen. Naturlig gangtrase vil være via tilrettelagt fortau inn på eiendommen.

Renovasjon:

Alt avfall vil bli sortert i fraksjoner, som papp, plast, isopor, lyststoffrør, matavfall, blandet avfall, glass etc.

Det vil bli redegjort nærmere for dette i tilknytning til rammesøknad.

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Planforslaget omfatter endring av formål og geometri avkjørsel.

Endringen medfører fasadeendring for varehandel i andel av 1.etasje i bygget. Dette innsendes etter godkjent reguleringsplan, - som søknad om rammetillatelse fasadeendring og søknad til Arbeidstilsynet.

I planforslaget skal den eksisterende bygningen beholdes og 1.etasje skal gjøres om til delvis dagligvarehandel og til parkeringsplasser for besøkende til denne. Arealet for butikk planlegges til 1200m², hvorav salgsareal skal være 800m². 2. og 3. etasje beholdes uendret fra dagens situasjon, med boligparkering i 2. etasje og lager i 3. etasje. Utearealet er tenkt oppgradert for å gi plass for parkering og varemottak.

Grad av utnyttning og høyder

Høyder pr etasje:

Plan 1 : 3100mm

Plan 2 : 2700mm

Plan 3 : 2550mm

Bebygd areal	BYA= 2525 m ² (bygning + utvendig parkering)
Prosent bebygd areal	% - BYA= 46%
Bruksareal næring	BRA= 6855 m ² (forretning, lager, garasjeanlegg + utvendig parkering)
Prosent bruksareal	% - BRA= 119% (bygning 3 etg. = 6570 m ² + utvendig parkering = 285m ²)

Bebyggelsens plassering

Eksisterende bebyggelses plassering og utstrekning er uendret.

Verneinteresser

I følge Byantikvaren representerer eiendommen ingen erkjente arkitektur- eller kulturhistoriske verdier.

Miljøfaglige forhold

Der støyskjerming kreves etter forskrift innenfor planområdet, skal skjerming tilfredsstilles i hht Miljøverndepartementets skriv, T-1442. Man ser ikke grunn til tiltak m.h.t. forurenset luft og grunn.

Ny-58-1505 - Saksmal - planforslag, forslagsstillers plan-beskrivelse

Trafikkforhold

M.h.t. trafikkikkerhet følges Samferdselsetaten og trafikkskulentens sine innstillinger, der Samferdselsetaten sine retningslinjer gjelder foran konsulentens rapport

I tilknytning til avkjørsel til tomten vil det bli søkt til Politiet om parkeringsforbud innenfor regulerte siktreakanter. Dette vil øke fremkommelighet i Bølerlia og i tilknytning til avkjørselen, være positivt mht. sikt i Bølerlia og derigjennom gi en bedret trafikkikkerhet.

Uforming av avkjørsel fra Bølerlia endres mht. geometri og detaljutførelse i h.h.t. konsulentrapport og uttalelser fra Samferdselsetaten.

Risiko- og sårbarhet

Det vises til ROS-analyse:

Hafslund Nett har kabelanlegg og transformatorstasjonen i det aktuelle reguleringsområdet. Eiendommen anses som trygg i forhold til magnetfeltpåvirkning og eksplosjonsfare forbundet med nærhet til transformatorstasjonen. Grunnforhold er stabile. Utgravde fyllmasser må prøvetas med tanke på forurensninger eller behandles som forurensede, men dette er ikke aktuelt for dette tiltaket som er innenfor eksisterende bygningsmasse

Sosial infrastruktur

God barnehagedekning i bydelen dvs. det er ikke p.t. behov for barnehage i dette området. I området rundt eiendommen finnes det; Boliger, Nøkle vann skole, Haraløkka idrettsanlegg, Nøkle vann Barnehage, Bølerlia Barnehage og div. småbutikker. Videre finnes det et kjøpesenter på Bøler og en mellomstor matbutikk. Kollektivtrafikktilbudet er godt på Bøler med t-banestasjon og bussruter med liten tidsluke mellom turene.

Teknisk infrastruktur

Bli r ikke berørt da tiltaket skal etableres i eksisterende bygningen. Evt. gravearbeider skal godkjennes av Hafslund Nett m.h.t. kabler.

Estetikk og byggeskikk

Fasadeendring for forretning i 1. etasje vil gi bygningen en positiv virkning i nærmiljøet. Dette vil bli presentert i forbindelse med rammesøknad, for øvrig vises til vedlagt illustrasjon.

Stedsutvikling

Tiltaket vil tilføre bedret servicetilbud for beboerne, og nye arbeidsplasser til området.

Barns interesser

Hvis det kreves støyskjerming i h.h.t. forskrift i tilknytning til barnehagen på nabotomten, skal skjerming tilfredsstillende i hht Miljøverndepartementets skriv, T-1442.

Universell utforming

Alle relevante krav til universell utforming vil bli ivaretatt. HC parkeringsplasser vil bli etablert i tilknytning til inngang. Inngangsparti, dagligvare med toaletter får universell utforming. Tilsvarende gjelder adkomst fra p-hus.

Gjennomføring

Rammesøknad fasadeendring og søknad til Arbeidstilsynet vedr. etablering og utforming av forretning i del av 1. etg. vil bli fulgt opp så snart reguleringsplanen er godkjent.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Ny-58-1505 - Saksmal - planforslag, forslagsstillers plan-beskrivelse

Planforslaget er ikke i konflikt med overordnede planer og mål. I kommuneplan 2008 står det bl.a. at lokal nærservice vil bli prioritert

Natur- og ressursgrunnet

Friluftsinnteresser er ivaretatt og uendret i planforslaget.

Verneinteresser

I følge Byantikvaren representerer eiendommen ingen erkjente arkitektur- eller kulturhistoriske verdier. Dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner vil Byantikvaren bli kontaktet.

Miljøfaglige forhold

Hvis støyskjerming blir påkrevet skal skjerming tilfredsstillende i hht Miljøverndepartementets skriv, T-1442.

Trafikkforhold

M.h.t. trafiksikkerhet følges Samferdselsetaten og trafikkonsulentens sine innstillinger, der Samferdselsetaten sine retningslinjer gjelder foran konsulentens rapport

I tilknytning til avkjørsel til tomten vil det bli søkt til Politiet om parkeringsforbud innenfor regulerte siktretninger. Dette vil øke fremkommelighet i Bølerlia og i tilknytning til avkjørselen, være positivt mht. sikt i Bølerlia og derigjennom gi en bedret trafiksikkerhet.

Uforming av avkjørsel fra Bølerlia endres mht. geometri og detaljutførelse i h.h.t. konsulentrapport og uttalelser fra Samferdselsetaten.

Risiko- og sårbarhet

Det vises til ROS-analyse:

Hafslund Nett har kabelanlegg og transformatorstasjonen i det aktuelle reguleringsområdet. Eiendommen anses som trygg i forhold til magnetfeltpåvirkning og eksplosjonsfare forbundet med nærhet til transformatorstasjonen. Grunnforhold er stabile. Utgravde fyllmasser må prøvetas med tanke på forurensninger eller behandles som forurensede, men dette er ikke aktuelt for dette tiltaket som er innenfor eksisterende bygningsmasse.

Sosial infrastruktur

I området rundt eiendommen finnes det; Boliger, Nøkle vann skole, Haraløkka idrettsanlegg, Nøkle vann Barnehage, Bølerlia Barnehage og div. småbutikker. Videre finnes det et kjøpesenter på Bøler og en mellomstor matbutikk. Kollektivtrafikktilbudet er godt på Bøler med t-banestasjon og bussruter med liten tidsluke mellom turene.

Teknisk infrastruktur

Blir ikke berørt da tiltaket skal etableres i eksisterende bygningen. Evt. gravearbeider skal godkjennes av Hafslund Nett m.h.t. kabler.

Estetikk og byggeskikk

Fasadeendring for forretning i 1. etasje vil gi bygningen en positiv virkning i nærmiljøet. Dette vil bli presentert i forbindelse med rammesøknad, for øvrig vises til vedlagt illustrasjon.

Stedsutvikling

Ny forretning i nærmiljøet gir stedsutvikling i form av nye arbeidsplasser, folk i nabolaget får gangavstand til kolonialbutikken. Trafiksikkerhet i h.h.t. innstilling fra Samferdselsetaten og rapport fra konsulent tilsier forbedring av avkjørsel til Bølerlia.

Ev. krav til bedret skilting i området tas ev. inn i rammesøknad om påkrevet.

Barns interesser

Det er god barnehagedekning i bydelen dvs. det er ikke p.t. behov for barnehage i dette området.

Ny-58-1505 - Saksmal - planforslag, forslagsstillers plan-beskrivelse

Hvis det kreves støyskjerming i tilknytning til barnehagen på nabotomten, skal skjerming tilfredsstillende i hht Miljøverndepartementets skriv, T-1442.

Universell utforming

Denne er ivare tatt ved at det vil bli etablert 3stk. HC parkeringsplasser ved inngangen, inngangsparti samt toalett får universell utforming. Tilsvarende gjelder adkomst fra p-hus.

Interesse motsetninger

Det er ikke registrert interesse motsetninger i forhold til denne tomt.

Tomten er egnet til barnehageformål, men bydelen har ikke definert behov for barnehage i dette området.

9. ILLUSTRASJONER

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

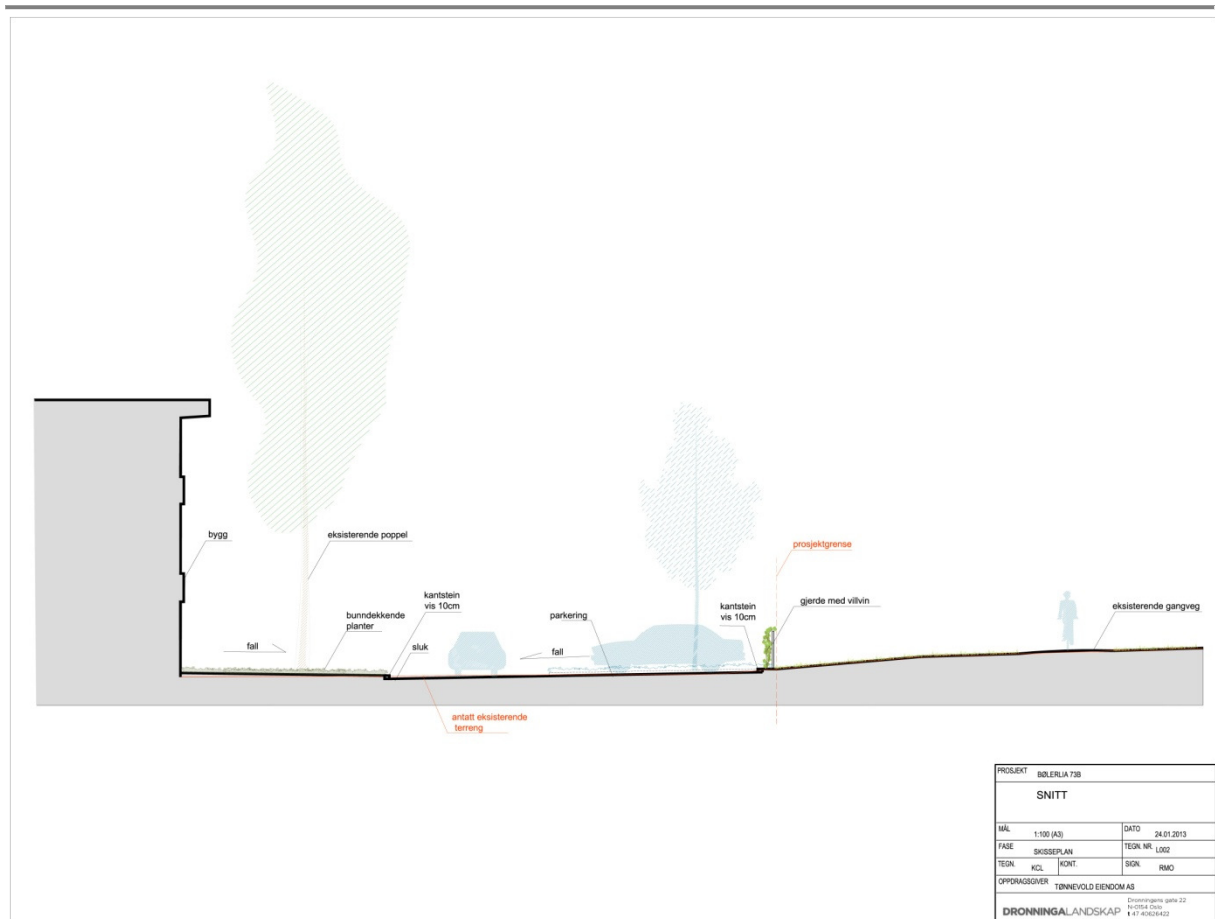


Bilde av eksisterende bygg



Illustrasjon av eksisterende bygg etter etablering av forretning i første etasje.

Ny-58-1505 - Saksmal - planforslag, forslagsstillers plan-beskrivelse



Illustrasjon: snitt gjennom parkeringshus og parkeringsplasser

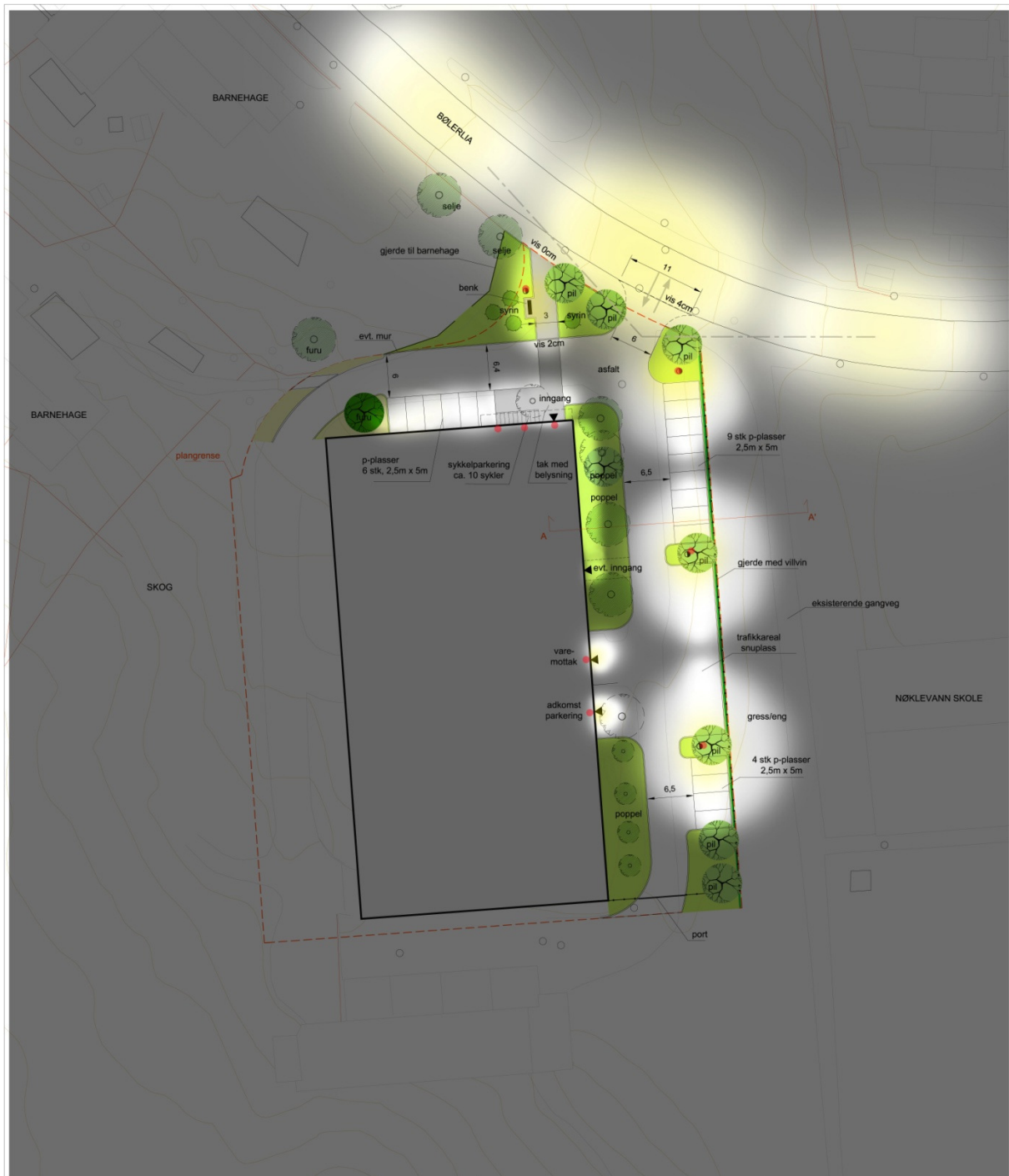
Ny-58-1505 - Saksmal - planforslag, forslagsstillers plan-beskrivelse



TEGNFORKLARING		PROSJEKT BØLERLIA 73B	
	Ekstisterende tre som utgår		Lyspunkt på mast
	Ekstisterende tre som bevares		Belegningsstein (heller)
	Nytt tre		Skogsbunndekke
	Ny busk - syrin		Bunndekkende planter
	Prosjektgrense		Kartstein
		LANDSKAPSPPLAN MÅL 1:500 (A3) DATO 24.01.2013 FASE SKISSEPLAN TEGN. NR. L001 TEGN. KCL KONT. SIGN. RMO OPPDRAGSGIVER TØNNEVOLD EIENDOM AS Dronningens gate 22 NO-0554 Oslo t 47 40626422 DRONNINGALANDSKAP	

Illustrasjon: landskapsplan

Ny-58-1505 - Saksmal - planforslag, forslagsstillers plan-beskrivelse



TEGNFORKLARING		PROSJEKT BØLERLIA 73B	
	Ekisterende tre som utgår	LYSPLAN	
	Ekisterende tre som bevares		
	Nytt tre	MÅL 1:500 (A3)	DATO 24.01.2013
	Ny busk - syrin	FASE SKISSEPLAN	TEGN NR L003
	Prosjektgrense	TEGN KCL	KONT. RMO
	Lyspunkt på mast	OPPDRAAGSIVER TØNNEVOLD EIENDOM AS	
	Belegningsstein (heller)	DRONNINGALANDSKAP Dronningens gate 22 NO-0154 Oslo T +47 4026422	
	Skogsbunndekke		
	Bunndekkende planter		
	Kantstein		

Illustrasjon: lysplan

10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK

Denne saken er tidligere oversendt til politisk behandling i 2012. Vi viser til avsnitt 2, ”Bakgrunn.”

Ut over forutsetningene for, og godkjent gjeldende reguleringsplan, er vi ikke kjent med andre relevante politiske vedtak.