



Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Møteinnkalling 3/13

Møte: Bydelsutvalget
Møtested: Bølerlia 2
Møtetid: Mandag 18. mars 2013 kl. 18.30
Sekretariat: 23 43 85 89

SAKSKART III

Saker til behandling

Sak 49/13	Skolebehovsplan 2014-2024 - høring	1
Sak 50/13	Bølerlia 73 B, forslag til detaljregulering	2
Sak 51/13	Søknad om ny serverings- og skjenkebevilling ved Marias Cafe, Olaf Helsets vei 1	6

Bydel Østensjø, 11.03.2013

Kristin Sandaker (A) /s
BU-leder

Therese Kloumann Lundstedt
BU-sekretær

Sak 49/13 Skolebehovsplan 2014-2024 - høring

Arkivsak: 201300145

Arkivkode: 412

Saksbehandler: Therese Lundstedt

Saksgang	Møtedato	Saknr
Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite	11.03.13	17/13
Oppvekstkomite	11.03.13	22/13
Ungdomsrådet	11.03.13	15/13
Bydelsutvalget	18.03.13	49/13

Tidligere vedtak i saken:

Vedtak fra tidligere behandling(er) mangler.

SKOLEBEHOVSPLAN 2014-2024 - HØRING

Etter avtale oversendes utkast til skolebehovsplan 2014-2024 – høring.

Saken legges frem uten innstilling fra bydelsdirektør.

Sak 50/13 Bølerlia 73 B, forslag til detaljregulering

Arkivsak: 201300183

Arkivkode: 512

Saksbehandler: Eigil Lunden

Saksgang	Møtedato	Saknr
Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite	11.03.13	16/13
Bydelsutvalget	18.03.13	50/13

Tidligere vedtak i saken:

Vedtak fra tidligere behandling(er) mangler.

BØLERLIA 73 B, FORSLAG TIL DETALJREGULERING

Bakgrunn:

Det vises til oversendelse av revidert planforslag for Bølerlia 73B fra Plan- og bygningsetaten, datert 28.02.2013.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 17.06.2010 til 18.08.2010. Planforslaget ble deretter oversendt til politisk behandling 03.12.2010. Bystyret behandlet saken i møte 28.03.2012, og fattet følgende vedtak:

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

Endringen av forslaget omfatter at en oppdatert og utvidet trafikkanalyse ligger til grunn for forslaget, og at en omarbeidet illustrasjon av ubebygde arealer gjøres til en bindende utomhusplan.

Eventuelle bemerkninger til endringene må være Plan- og bygningsetaten i hende senest 21 dager etter dato for oversendt brev.

Saksframstilling:

Eiendommen ønskes omregulert fra: ”Fellesområde, parkering (parkeringshus)” til: ”Fellesområde, parkering (parkeringshus) og varehandel”. 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.

Forslagsstillers kommentarer til Bystyrets vedtak av 28.03.2012:

(Forslagsstillers notat av 13.03.2012 jf. Bystyrets vedtak pkt. 3 se vedleggshefte).

Til pkt1:

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

Til pkt 2:

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

Til pkt. 3:

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

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 an 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 er minimum.

Plan- og bygningsetatens vurdering av endringen:

Den utvidede trafikkanalysen endrer ikke etatens syn i saken.

Utomhusplan

Illustrasjonen av ubebygde arealer er i tråd med forslag til endrede trafikale løsninger datert 13.03.2012 som Bystyret ved deres behandling av saken den 28.03.2012 ba Byrådet vurdere. Plan- og bygningsetaten vurderer at illustrasjonen viser en hensiktsmessig løsning av trafikksituasjonen og at den må gjøres juridisk bindende som utomhusplan.

Tidligere vedtak i saken:

Administrativ forhånduttalelse av 08.10.2009:

Med en estimert øket trafikkmengde på 934 bilturer pr døgn, og planområdet nærhet til barnehager og skole, må trafiksikkerhetsmessige tiltak 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.

Vedtak i bydelsutvalget 16.11.2009:

1. *"Bemerkninger til reguleringsforslag til forhånduttalelse for Bølerlia 73B tilsluttes.*
2. *I tillegg til administrasjonens bemerkninger ønsker BU å uttale at Bølerlia 73 B anses lite egnet som dagligvareforretning. De trafikale forholdene i området er allerede i dag vanskelige. En dagligvareforretning i området vil gjøre forholdene enda vanskeligere".*

Administrativ forhåndsuttalelse av 12.07.2010:

Bydel Østensjø viser til tidligere uttalelser av 08.10.2009 og 27.11.2009 vedrørende trafiksikkerhetstiltak og trafikale forhold.

Bydel Østensjø kan kun anbefale det foreslåtte planforslag dersom beskrevne trafiksikkerhetstiltak, inklusive parkeringsforbud i deler av Bølerlia, gjennomføres.

Vedtak i bydelsutvalget 13.09.2010:

Administrative bemerkninger til planforslag til offentlig ettersyn for Bølerlia 73 B tilsluttes.

Utdrag fra trafikkanalysen:

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.

Adkomst:

Adkomsten er gitt trafiksikkerhetsmessig 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.»

Utdrag fra utomhusplanen:

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

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.

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).

Utomhusplanen inneholder forøvrig flere forslag vedrørende oppgradering av grønnstruktur bl.a. ved nyplanting av trær og bevaring av eksisterende trær.

Administrasjonens vurderinger:

Bydelsadministrasjonen anbefaler de foreslåtte endringer i revidert planforslag for Bølerlia 73B, under forutsetning av at de beskrevne trafikksikkerhetstiltak ivaretas.

Utomhusplanen må gjøres juridisk bindende.

Ny trafikkanalyse viser omtrent samme økning i trafikken som følge av butikketablering som den forrige.

Varelevering før kl. 07:00 kan gi støyplager for nærliggende beboelse.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydel Østensjø anbefaler de foreslåtte endringer i revidert planforslag for Bølerlia 73B, under forutsetning av at de beskrevne trafikksikkerhetstiltak ivaretas.

Utomhusplanen må gjøres juridisk bindende.

Tove stien /s
bydelsdirektør

Kari Bjørneboe /s
bydelsoverlege

Sak 51/13 Søknad om ny serverings- og skjenkebevilling ved Marias Cafe, Olaf Helsets vei 1

Arkivsak: 201300083
Arkivkode: 945.5
Saksbehandler: Eigil Lunden

Saksgang	Møtedato	Saknr
Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite	11.03.13	18/13
Bydelsutvalget	18.03.13	51/13

Tidligere vedtak i saken:

Vedtak fra tidligere behandling(er) mangler.

SØKNAD OM NY SERVERINGS- OG SKJENKEBEVILLING VED MARIAS CAFE, OLAF HELSETS VEI 1

Bakgrunn:

Det vises til oversendelse av detaljskjema fra Næringssetaten vedrørende søknad om ny serverings- og skjenkebevilling fra Marias Cafe AS ved Marias Cafe, Olaf Helsets vei 1.

Saksframstilling:

I h.h.t alkohollovens § 1-7 a kan kommunen ved vurderingen av om bevilling bør gis bl.a. legge vekt på antallet salgs- og skjenkesteder, stedets karakter, beliggenhet, målgruppe, trafikk- og ordensmessige forhold, næringspolitiske hensyn og hensynet til lokalmiljøet for øvrig.

Oslo kommune har ikke satt begrensninger i antall serverings- og skjenkesteder, eller fastsatt områdebegrensninger eller regulert konseptvurderinger.

Det vises til alkohollovens § 1-7 og det bes om at bydelen uttaler seg om stedets karakter og oversender kopier av eventuelle klager på støy og uro.

Forhold som reguleres av Plan- og bygningsloven og Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven er ikke relevant ift. vurdering av alkohollovens §§ 1-7 og 1-7 a.

Med bakgrunn i ovenstående ber Næringssetaten at bydelsutvalget så snart som mulig, og senest tre uker innen mottakelsen av dette brev, avgir en uttalelse i forhold til søknaden.

Det søkes om åpningstid/skjenketid innendørs til kl. 01:00/00:30 og utendørs til kl. 22:00/21:30.

Administrasjonens vurderinger:

Lokalene ligger i 1 etasje i Olaf Helsets vei 1 med boliger i de overliggende etasjer. Lokalene er nye og det har ikke tidligere vært drevet serverings- og skjenkested i lokalene.

Søker opplyser at det planlegges ca. 120 plasser innendørs og ca. 60 plasser utendørs. Åpnings- og skjenketidene er i samsvar med Oslo kommunes "Forskrift om serverings-, salgs- og skjenkebevillinger" sine åpnings- og skjenketider for serveringssteder i boligområder utenfor sentrum.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Søknad om ny serverings- og skjenkebevilling, med åpningstid/skjenketid innendørs til kl. 01:00/00:30 og utendørs til kl. 22:00/21:30, ved Marias Cafe, Olaf Helsets vei 1 anbefales.

Tove Stien /s
bydelsdirektør

Kari Bjørneboe /s
bydelsoverlege