



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

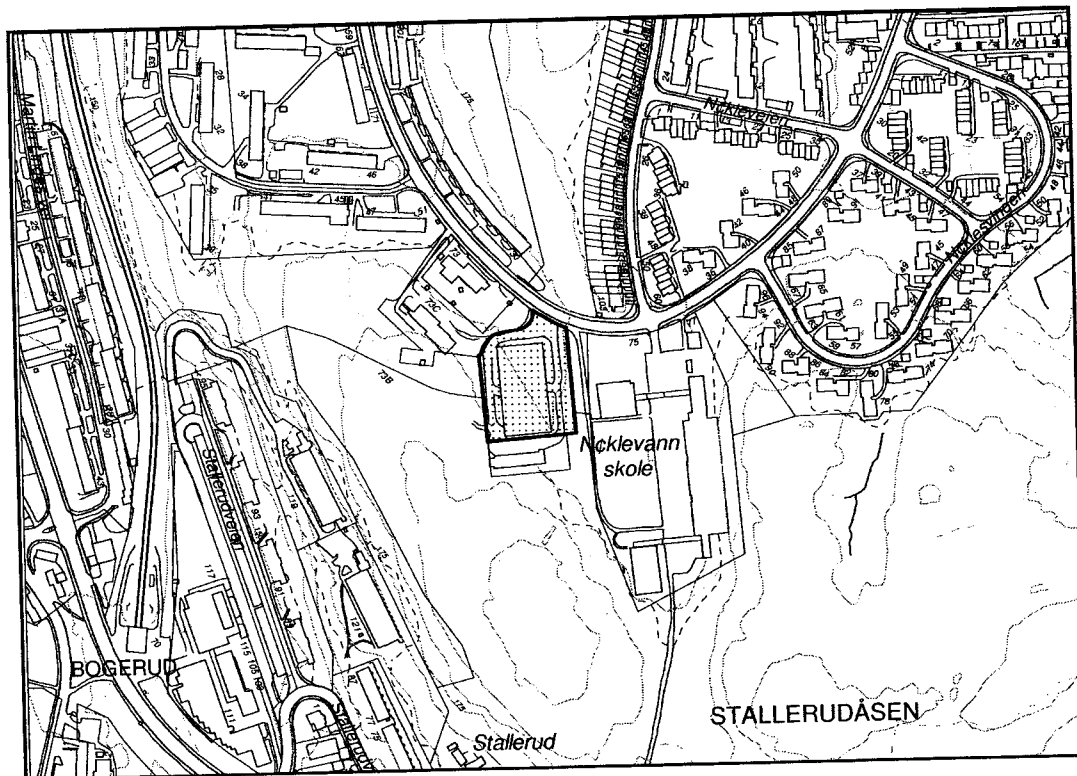
Bølerlia 73B, Bøler Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg – forretning og lager, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkeringshus/-anlegg. 1. og 2. etasje brukes i dag som parkeringshus, 3. etasje som lager. Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av dagligvareforretning i 1. etasje. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra: 21.06.2010 til: 18.08.2010.

Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser må sendes innen fristen.

Utarbeidet av: Torstein Ramberg AS siv.ark. MNAL for BOTO AS



Bydel: Østensjø
Gnr./bnr.: 163 / 85

Saksnummer: 200812878
Dokumentnummer: 37
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse

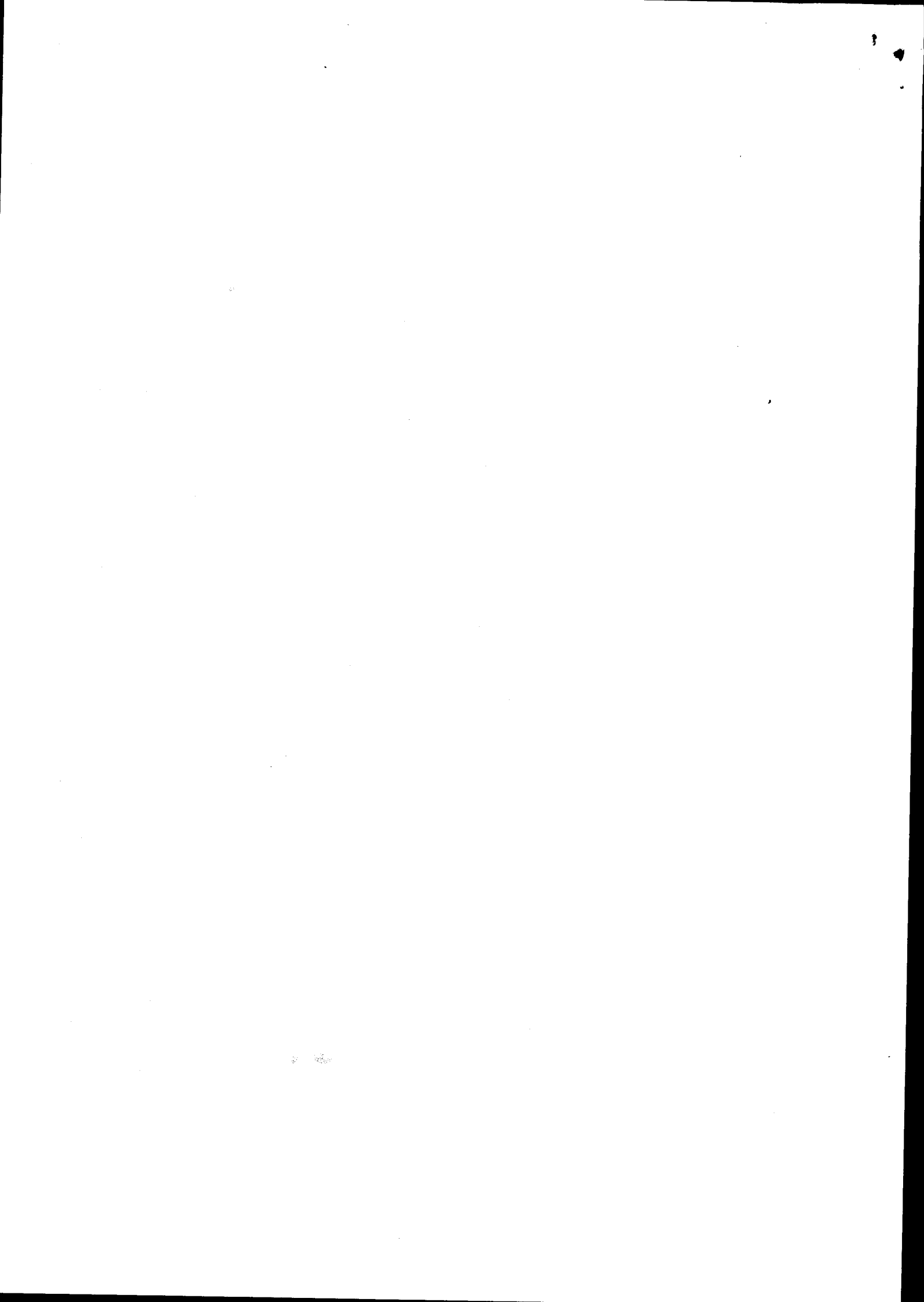


Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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



FAKTAARK

Forslagsstiller: BOTO AS for Bøler Parkering AS, Postboks 6990 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Tlf.: 90644143, boto-as@online.no

Konsulent: Torstein Ramberg AS Sivilarkitekt MNAL, Akersgata 7, 0158 Oslo
Tlf.: 24148600, tr@torsteinramberg.as

Eieropplysninger

Gnr. 163 bnr85

Eier: Bøler Parkering AS

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 5625 m²

Areal for hvert formål:

Forretning maks 1200 m² BRA

Lager maks 2190 m² BRA

Parkering min 3522 m² BRA (bygning = 3180 m² + utvendig parkering 342 m²)
Parkeringsplasser regnet som 18 m² per plass, 19 stk x 18 m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: BRA= 6570 m²

Utnyttelse m. m.

Bygd areal BYA= 2605 m² (fotavtrykk bygning 2240 m² + utvendig parkering 342 m² + skjermtak 23 m²)

Prosent bygd areal: % - BYA= 47 % (%-andel av planområdet.)

Bruksareal næring BRA= 6935 m² (forretning, lager, garasjeanlegg + utvendig parkering + skjermtak)

Prosent bruksareal: % - BRA= 124 %

Skjermtak *: Åpent overdekket areal (OPA), regnet 1 meter inntrukket fra ytterkant.

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

Plasser under terreng: 0 stk.

Plasser på terreng: 19 stk. (hvorav 3stk HC-parkering)

Plasser i parkeringsanlegg: 137 stk.

Plasser for sykkelparkering: 10 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift.

Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 05.06.2009 i Aftenposten og Dagsavisen

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 01.10.2009.

Forhåndsvarsling er utsendt dato 01.10.2009, med svarfrist 22.10.2009.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 3. tertial.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet omfatter en eiendommen i Bølerlia på Bøler i bydel Østensjø. Eiendommen er bebygd med et parkeringshus i 3 etasjer, 1. og 2. etasje benyttes i dag til dette formålet. I 2000 ble det gitt tillatelse til bruksendring til lager i 3. etasje. Forslagsstiller ønsker å etablere dagligvareforretning i 1. etasje og videreføre parkeringshus og lager som ved dagens situasjon.

Eiendommen er regulert til Fellesområde, parkering (parkeringshus) i *Regulerings- og bebyggelsesplan for Nøklevann skole, friareal samt parkeringshus, S-1088*, vedtatt 30.10.1963. Det er ingen reguleringsbestemmelser tilknyttet planen.

Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2025 (vedtatt 11.06.2008) har blant annet som målsetting å tilrettelegge for et konsentrert og knutepunktsbasert 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. Vekstutfordringene innebærer et sterkt fokus på økonomisering med arealene i byggesonen. Boliger, ”moderne næringer” og lokal nærservice vil bli prioritert.

Grøntplan for Oslo – kommunedelplan for grøntstruktur i byggesonen (vedtatt 15.12.1993) har som ett av flere hovedmål å bevare Oslos særpreg som den grønne byen mellom åsene. Viktige landskapstrekk skal bevares og synliggjøres. Overgangssonene framholdes som vesentlige. Til dette hører bla at bygninger og anlegg ikke forstyrrer horisontlinjer.

Beskrivelse av planforslaget

Det foreslås å endre reguleringsformål fra fellesområde, parkering (parkeringshus) til bebyggelse og anlegg (forretning og lager) og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (parkeringshus/-anlegg). Plankartet angir byggegrenser og maks tillatt gesimshøyde. Tillatt grad av utnyttning er inntil 47% bebygd areal (BYA). Det tillates parkeringshus/-anlegg i 1. og 2. etasje. Forretning tillates etablert i 1. etasje med maks BRA = 1200 m². Mindre støttemurer med maks høyde på 0,5 meter og takoverbygg foran hovedinngang med utkraging på maks 3,0 meter, tillates utenfor byggegrense.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 10 forhåndsuttalelser.

1. Bydel Østensjø	08.10.2009, 27.11.2009
2. BU-representant for Høyre	25.06.2009
3. Byantikvaren	22.10.2009
4. Bøler Barnehage	24.06.2009
5. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	14.10.2009
6. Hafslund Nett AS	22.10.2009
7. Nøklevann Barnehage	24.06.2009
8. Renovasjonsetaten	13.04.2010
9. Samferdselsetaten	22.10.2009
10. Utdanningsetaten	26.06.2009

Bydel Østensjø

Bydelens uttalelse ble i første omgang avgitt administrativt. Her påpekes viktigheten av at trafikksikkerhetsmessige tiltak, som foreslått i rapport for trafikkarealer og adkomst fra Sweco Grøner AS, gjennomføres. Bydelsutvalget fattet vedtak 16.11.2009 om at administrasjonens uttalelse tilsluttes, og

uttaler i tillegg at Bølerlia 73 B anses som lite egnet som dagligvareforretning. Dagens trafikale forhold i området anses allerede som vanskelige og en dagligvareforretning vil gjøre forholdene enda vanskeligere.

BU-representant for Høyre

Det ytres en sterk bekymring for de konsekvenser en dagligvareforretning vil medføre for de trafikale forholdene i området, og for sikkerheten til barn på vei til og fra skole og barnehager i nærheten. Bøler og nærliggende områder er relativt godt dekket hva angår dagligvarebutikker. Høyre mener at hensynet til at barn, unge og andre på Bøler kan ferdes trygt, må gå foran en etablering av dagligvareforretning i et område som allerede er godt dekket mhp. tilgang til butikker.

Byantikvaren

Det vises til samrådsuttalelse av 16.12.2008. Forhåndsuttalelsen inneholder ingen nye momenter.

Bøler Barnehage

Planområdet ligger mellom Nøkle vann barneskole og to barnehager. Bølerlia er en smal gate og det parkeres biler på den ene siden av gata. På vinteren må den ene av to møtende biler kjøre inn på fortauet for å kunne passere hverandre. Barn fra barnehagene og skolen som ferdes fra og til aktiviteter i forbindelse med undervisningen krysser ofte avkjørselen til planområdet. Omreguleringen vil medføre økt biltrafikk og anses som svært uheldig for Bølers innbyggere, spesielt barna.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY)

EBY har ingen merknad til planforslaget.

Hafslund Nett AS

Det vises til samrådsuttalelse av 12.10.2008. Hafslund Nett AS har ingen øvrige kommentarer.

Nøkle vann Barnehage

Momentene i uttalelsen er i hovedsak sammenfallende med uttalelsen fra Bøler Barnehage. Det vises derfor til sammendraget av uttalelse fra Bøler Barnehage ovenfor.

Renovasjonsetaten

Renovasjonsetaten har ingen bemerkninger til at 1.etasje gjøres om til delvis dagligvarehandel og til parkeringsplasser for besøkende til denne. Etaten har heller ingen merknader til at lageret i 3.etasje gjøres om til boligparkering.

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. I det videre planarbeidet må det ses på muligheten for å begrense parkeringen i området ved avkjørselspunktet.

Utdanningsetaten – Nøkle vann skole

Nøkle vann skole og de to barnehagene i nærheten grenser direkte mot planområdet og innkjøringen til dette. En stor andel av skolens elever har sin daglige skolevei forbi her. Mange barn leveres og hentes med bil til og fra barnehagene morgen og ettermiddag. Det ytres en bekymring knyttet til trafikale forhold, elevenes sikkerhet på skoleveien og nærheten til etablerte leke- og uteområder.

Forslagsstillers kommentarer til uttalelsene

Oslo Brann- og Redningsetat (OBRE) og Samferdselsetaten sine bemerkninger/retningslinjer vil bli fulgt. Det er forståelse for bemerkningene knyttet til trafiksikkerhet – Samferdselsetatens retningslinjer og trafikkonsulentens anbefalinger vil bli fulgt på dette punktet. T-1442 vil bli tilfredsstilt ifm. støyskjerming.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Dagligvareforretning kan betegnes som en "nærservice", som i følge kommuneplanen prioriteres med tanke på samordnet areal- og transportplanlegging og økonomisering av arealene i byggesonen.

For å kunne ivareta hensynene i de rikspolitiske retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging og for barn og unge, med hensyn på blant annet trafikksikkerhet, hensyn til gående og gode forhold for sykkel, er det spesielt viktig at avkjørselen til planområdet blir trafikksikker og oversiktlig, og at markeringen av der hvor fortau krysser avkjørsel blir tydelig, samt at det skiltes godt.

Landskap

Planforslaget berører ikke direkte det regulerte friområdet i øst. På den østre delen av planområdet planlegges parkeringsplasser og trafikkareal mot regulerings-/eiendomsgrensen. Plan- og bygningsetaten har ikke ansett det som rimelig å kreve å flytte planens grense i øst lengre mot vest, slik det er ønskelig fra Friluftsetatens side. Friområdet vil like fullt kunne fungere som en forbindelse mellom Stallerudåsen og friområdet i nord, slik det er tiltenkt, etter gjennomføringen av planendringen. Friområdet i sør og vest anses å ikke bli berørt direkte av planendringene, tilgjengeligheten hit anses å forbli uendret.

Planen legger opp til å bevare trerekken langs fasaden mot øst, noe Plan- og bygningsetaten anser som positiv for grøntstrukturen på eiendommen.

Verneinteresser

Byantikvaren uttaler at "eiendommen representerer ingen erkjente arkitektur- eller kulturhistoriske verdier". De omkringliggende områdene regulert til friområder blir ikke direkte berørt av planen. Trerekke langs byggets fasade mot øst skal ivaretas.

Miljøfaglige forhold

Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor planområdet i kommunens database. Krav til støyskjerming skal tilfredssette Miljødepartementets skriv T-1442. Bølerlia og området øst i planområdet er vist som gul støysone på støysonekartet. Det er vurdert som lite sannsynlig at tiltak ifm støyskjerming vil bli krevd her.

Trafikkforhold

Trafikktall og kapasitet

Beregninger fra konsulenten (Trafikkrapport fra Sweco) viser at planforslaget rent teoretisk vil medføre en trafikkøkning på 664 bilturer per døgn. Det er vurdert at en etablering av butikk innenfor planområdet ikke vil generere mer trafikk utenfor Bøler, men at kjøremønsteret innenfor Bøler vil kunne endres. Samtidig kan det også være nærliggende å tro at etablering av nærbutikk vil medføre mindre biltrafikk, da det for mange vil være naturlig å gå/sykle til butikken fremfor å kjøre bil.

Bølerlia er opparbeidet i full bredde i hht. reguleringen. Det er imidlertid tillatt med parkering langs veien, noe som gjør at fremkommeligheten er svært redusert, spesielt vinterstid. Ved store snømengder og parkering langs veien er det på vinteren ikke plass til at to biler kan møtes. Fortauet må benyttes for at bilene kan passere hverandre. På sommerstid kan samme problem oppstå dersom personbiler møter større kjøretøyer, som for eksempel varetransport. Dette skaper uheldige og trafikkfarlige situasjoner for både bilistene og for de som ferdes på fortauet. Spesielt utsatt vil den delen av Bølerlia som går forbi planområdet, barnehagene og skolen bli, hvis man tillater etablering av butikk her. Det er avgjørende for å

kunne bidra til å skape en sikker trafikksituasjon at man forbyr parkering langs Bølerlia i en hensiktsmessig utstrekning fra planområdet i begge retninger. Konsulenten peker på at dette også er nødvendig for at atkomsten til planområdet skal kunne brukes til varelevering med lastebil (se også neste avsnitt). Forslagsstiller har ved henvendelse til Oslo politidistrikt, som rette myndighet til å nedlegge parkeringsforbud, fått vite at Politiet ikke tar stilling til slike henvendelser før reguleringsplanen er vedtatt. Plan- og bygningsetaten har i samtale med Oslo Politidistrikt v/Trafikkplan den 02.06.2010 fått bekreftet at forbud mot gateparkering gjennomføres i de tilfeller der dette anses som nødvendig for å ivareta trafikksikkerheten.

Atkomst og varelevering

Utformingen av avkjørselen fra Bølerlia er et viktig ledd i å kunne skape en trafikksikker situasjon for de som ferdes på og langs veien. Krysningspunktet mellom fortauet og avkjørselen må være oversiktlig og godt merket for at man skal få dette til. Det legges opp til en egen atkomst for fotgjengere via et fortau inne på området.

Varemottak skal skje via port på bygningens østside. For at man skal kunne manøvrere større kjøretøyer inn på planområdet forutsettes en bredde på avkjørselen på 6 meter. Det forutsettes i tillegg at det ikke er parkert biler langs Bølerlia, i nærheten av avkjørselspunktet, for at man skal kunne foreta en slik manøvrering.

Parkering

Besøksparkering for dagligvarebutikken avsettes i 1.etasje i bygningen og på terreng. Parkeringen på terreng er i hovedsak skissert på østsiden av bygget, mens HC-plasser og sykkelparkering er plassert langs fasade mot nord.

Parkeringshuset har 198 opparbeidede parkeringsplasser for utleie til boligparkering og det er oppgitt at ca 100 av disse leies ut p.t. Planforslaget medfører en reduisering av dette antallet til 116. Som følge av et mulig parkeringsforbud i forbindelse med sikring av avkjørselen, vil antall parkeringsplasser langs gaten kunne bli redusert med 6 plasser.

Det er avsatt 40 parkeringsplasser i tillegg til de 116, til besøksparkering for butikken. Maks. krav i parkeringsnormen er 35 plasser. Forslagsstiller/trafikkonsulentens begrunnelse for å overstige maks.-kravet i normen er at dette er nødvendig kapasitet for å gi parkeringsdekning ved handelstopper.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet ROS-analyse i forbindelse med reguleringsplanen. Det anbefales utført radonmålinger for å vurdere behovet for tiltak mot radoninntrenging i bygget. Forholdet til Bøler transformatorstasjon (syd for planområdet) anses som trygt i forhold til magnetfeltpåvirkning og eksplosjonsfare, men om bruksområdet for den sørlige enden av bygget krever varig opphold over tid for mennesker anbefales det en videre utredning av magnetfeltnivået ved målinger.

Sosial infrastruktur

Bydelen vurderte ifm område- og prosessavklaring at det p.t. ikke var et konkret behov for barnehage i dette området. Planforslaget medfører ingen flere boliger. Nøklevann og Bøler barnehager ligger på naboeiendommene nordvest for planområdet.

Kollektivtilbudet på Bøler anses som godt utbygd, T-banen har stoppested på Bøler og det går også busslinjer herfra. Tilgjengeligheten for gående og syklende i området anses å være svært godt.

Det er utarbeidet en egen handelsanalyse ifm prosjektet. Nærmeste lavprisbutikk til planområdet, av samme karakter og størrelse som den i planforslaget, ligger på Ulsrud (Rema 1000) og på Bogerud (Rimi). Sistnevnte er vurdert til å falle utenfor det definerte markedsområdet planområdet inngår i, da veinettet ikke knytter disse sammen tilstrekkelig. I tillegg til lavprisbutikkene ligger det en nærbutikk (ICA Nær, ca. 550 meter nordøst for planområdet) og et supermarked (Coop Mega) på Bøler senter. Nærbutikken gir ikke det samme brede tilbudet som en lavprisbutikk vil kunne gi. Supermarkedet betjener ikke bare markedsområdet planområdet er en del av, men kan også regnes som Supermarked for blant annet Bogerud og Skullerud. Handelsanalysen viser på bakgrunn av statistisk materiale at etterspørselen fra markedsområdets befolkning, rettet mot detaljhandel, er økende.

Plan- og bygningsetaten vurderer at etablering av dagligvarehandel innenfor planområdet vil være et positivt bidrag til det øvrige butikktilbudet i området. En lokal dagligvareforretning kan også fungere som møtested for områdets beboere. I tillegg vil en dagligvareforretning mest sannsynlig bidra til økt trivsel i området kontra det et rent parkeringsbygg gjør - sistnevnte er for øvrig relativt uvanlig i nyere boligområder. Dette er også viktig å se i forhold til planområdets nærhet til skolen og barnehagen og at forretningen kan bidra til økt trygghet i området.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og skal således tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Estetikk og byggeskikk

Bygningens volum eller rammer vil forbli uendret som følge av planendringen. Det vil nødvendigvis bli fasadeendringer på bygget som følge av omgjøring til dagligvareforretning. Bygget er i dag i relativt dårlig forfatning. Det antas at en dagligvareforretning vil vedlikeholdes oftere enn et p-hus og at omreguleringen vil bidra til opprusting av eiendommen.

Stedsutvikling

Omregulering til varehandel og etablering av dagligvareforretning innenfor planområdet vil ha sterke innvirkninger på nærområdet. Det vil ha betydning for bevegelsesmønsteret i området – at beboernes handlevaner vil kunne endres, medfører at den trafikale situasjonen vil forandre seg. Det vil bli mer liv på eiendommen og butikken kan fungere som et møtested for beboerne. Eiendommen kan, slik den fremstår i dag, oppleves som fremmed og utrygg for området. Etablering av dagligvareforretning anses som positivt bidrag til utviklingen av et hyggeligere og tryggere nærområde.

Barn og unges interesser

Planendringen medfører ikke beslaglegging av leke- og oppholdsarealer. Friområdet syd for planområdet brukes flittig av barnehagene og av barn i fritiden (blant annet er det en populær akebakke her vinterstid). Tilgangen til dette området er ivaretatt gjennom det regulerte friområdet mellom planområdet og Nøkle vann skole. Trygg ferdsel forbi planområdet over avkjørselen sikres ved hjelp av god utforming og tilstrekkelig merking og skilting.

Universell utforming

Butikken vil bli liggende på bakkeplan, med innganger direkte fra parkeringsplassen. Det avsettes HC-parkeringsplasser foran fasaden mot nord. Det er vurdert at planforslaget legger gode forutsetninger for et oversiktlig og tilrettelagt område med tilgjengelighet for alle. Krav til universell utforming forventes ivaretatt i en eventuell byggesak.

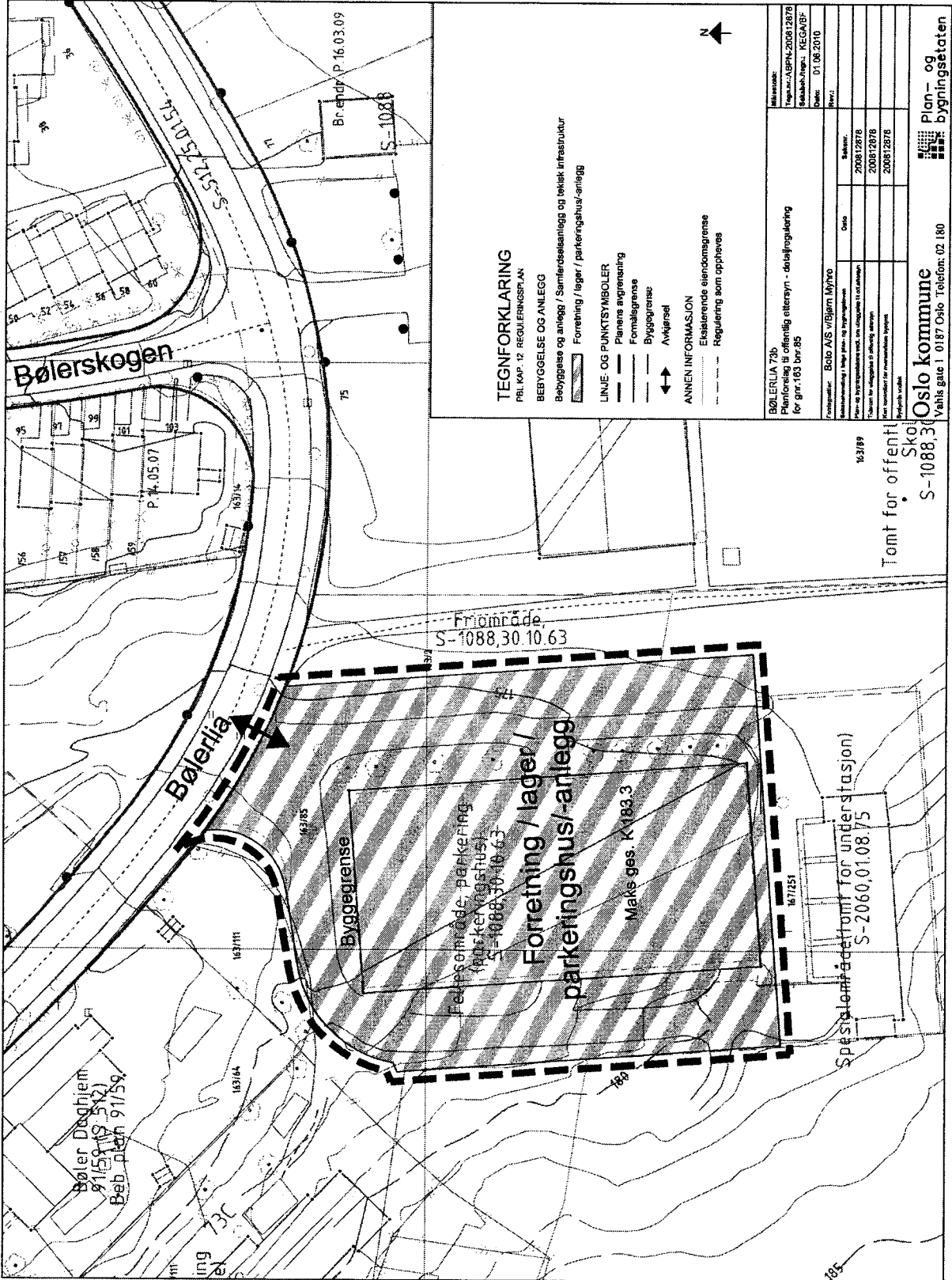
Foreløpig konklusjon

Planforslaget vurderes å bidra til en positiv utvikling av nærområdet, både som et utvidet tilbud til butikk-handelen, men også i form av å skape hyggeligere omgivelser.

Omregulering til forretning vil, i følge trafikkanalysen fra forslagsstiller, kunne generere økt trafikkbelastning langs Bølerlia. Forslagsstillers handelsanalyse viser at forretningen vil betjene det lokale nærområdet som ligger i gang- og sykkelavstand til denne. Det er således knyttet noe usikkerhet til hvor stor den reelle trafikkøkningen vil bli. Bølerlia (veien) er opparbeidet i sin fulle bredde, men gateparkering gjør at fremkommeligheten på veien er svært redusert, spesielt vinterstid. Det ferdes også mange barn i området, noe som gjør at trafiksikkerhet er et av de viktigste temaene som må ivaretas. For å imøtekomme de to sistnevnte momentene vil det å sette forbud mot parkering langs Bølerlia i en hensiktsmessig utstrekning og sikre en forsvarlig avkjørsel til planområdet, være essensielle tiltak. Vedrørende trafikkstøy vil dette bli ivaretatt gjennom T-1442 og gjennom å innlemme dette i reguleringsbestemmelsene. Når det gjelder parkeringsdekningen i området og det besl get omreguleringen legger på antall plasser i parkeringshuset, anses dette som akseptabelt på bakgrunn av den dokumentasjonen som er fremlagt om eksisterende parkeringsbehov.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Nedskalert plankart



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
BØLERLIA 73B
Gnr. 163, Bnr. 85**

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket ABPN-200812878 og datert 01.06.2010.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – forretning/lager/parkeringshus/-anlegg.

§ 3 Utnyttelse

Tillatt grad av utnytting er inntil 47% bebygd areal (BYA).

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal med 18 m² per plass.

Det tillates parkeringshus/-anlegg i 1. og 2. etasje. Forretning tillates etablert i 1. etasje med maks BRA = 1200m².

§ 4 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene og maks tillatt gesimshøyde vist på plankartet. Mindre støttemurer med maks høyde på 0,5 meter og takoverbygg foran hovedinngang med utkraging på maks 3,0 meter, tillates utenfor byggegrense.

§ 5 Avkjørsel

Avkjørsel er vist med pil på plankartet. Denne skal opparbeides i en bredde på maks 6 meter og anlegges vinkelrett på offentlig vei.

§ 6 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune. Minst 5% av parkeringsplassene skal utformes for bevegelsehemmede. Parkering for forretning skal plasseres i 1. etasje og på terreng.

§ 7 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1:200 for godkjenning. Planen skal vise atkomst, avkjørsel, parkering, varelevering, interne gangveier, støttemurer, sykkelparkering, belysning, materialbruk, eventuell oppstilling for søppelkasser, beplantning, terrengbehandling, eksisterende og fremtidig terreng, lokal overvannshåndtering, gjerder/murer, skilting og eksisterende vegetasjon/trær som skal bevares.

Utearealene skal være ferdig opparbeidet i hht. godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 8 Støy

Krav til støyskjerming skal tilfredsstille Miljøverndepartementets skriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

§ 9 Overvannshåndtering

Overvann, takvann og vann fra tette flater skal behandles ved lokal overvannshåndtering. Redegjørelse for dette skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse.

§ 10 Bevaring av trær

Eksisterende trerekke langs byggets fasade mot øst skal bevares og opprettholdes.

§ 11 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 energimessig og miljømessig 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 Bølerlia 73B, som omreguleres fra

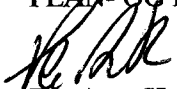
- Fellesområde, parkering (parkeringshus)

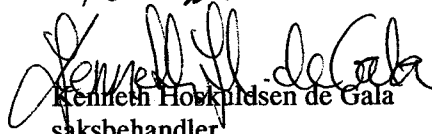
til

- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – forretning/lager/parkeringshus/-anlegg

som foreslått av BOTO AS, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ABPN-200812878, datert 01.06.2010.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN


Per-Arne Horne
enhetsleder

11 / 6 - 2010

Kenneth Hovkildsen de Gala
saksbehandler



Forslagsstillers planbeskrivelse

Bølerlia 73B, Oslo

Planforslag

Reguleringsplan

dato.: 17.11.2009

Rev.: 14.04.2010

Utarbeidet av:

Torstein Ramberg AS sivilarkitekt MNAL

for

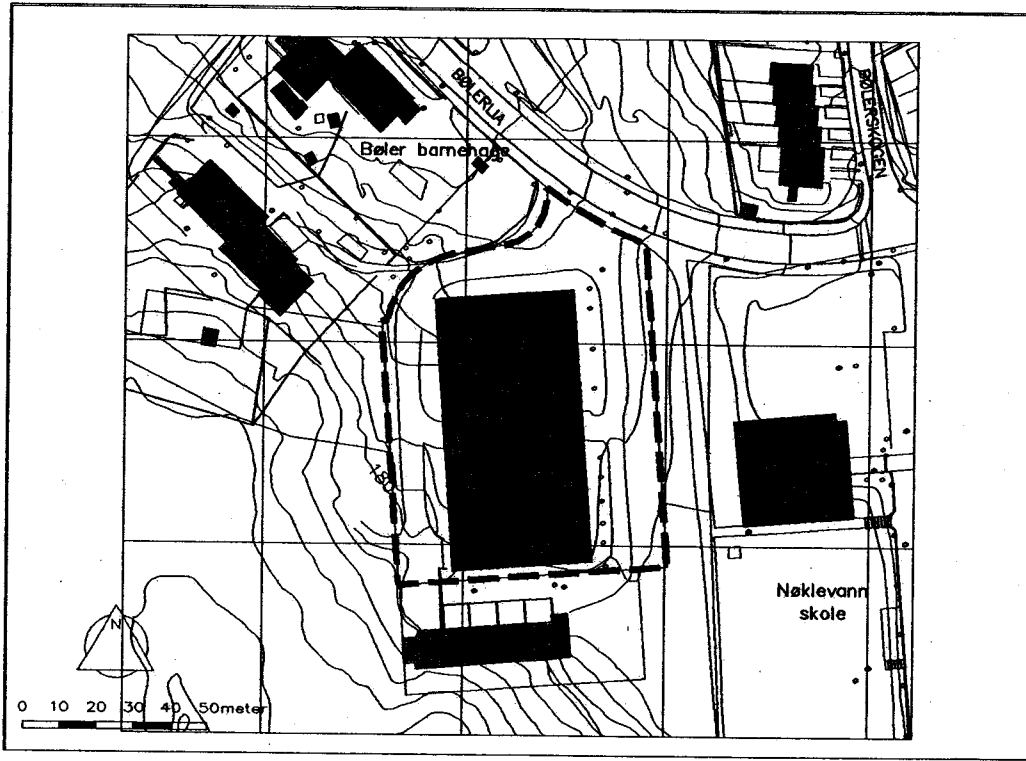
BOTO AS for Bøler Parkering AS

Innhold

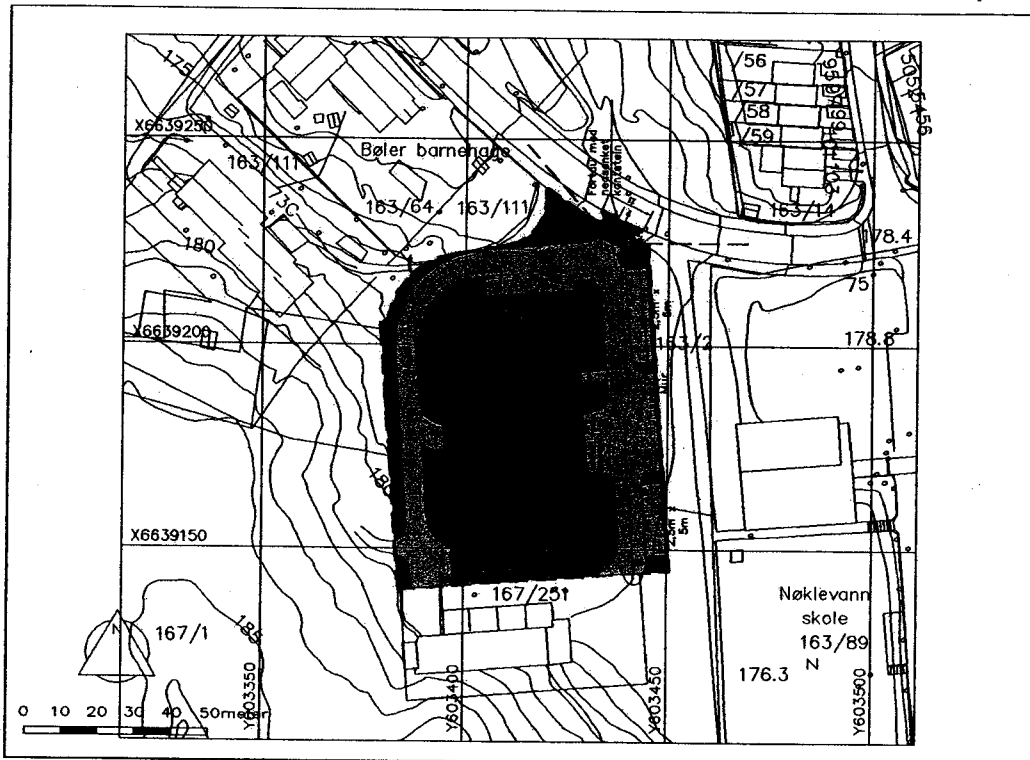
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	2
2. BAKGRUNN.....	2
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk	3
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer.....	3
4. PLANSTATUS.....	4
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	4
4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering.....	5
5. MEDVIRKNING.....	5
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	5
5.2 Kunngjøringsinnspill.....	6
5.3 Forhåndsuttalelser	8
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	9
7. PLANFORSLAG.....	12
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	14
9. ILLUSTRASJONER.....	16
10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK	17

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Tiltakshaver igangsetter arbeider 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. Første etasje skal gjøres om til delvis dagligvarehandel og til parkeringsplasser for besøkende til denne. Andre og tredje etasje beholdes uendret med boligparkering for utleie i andre etasje og lager i tredje etasje.

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 Nøkle vann 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 og en mellomstor matbutikk.

3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Mellom planområdet og Nøkle vann 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 tiliggende eiendommer påvirkes i liten grad av eksisterende bygning som for øvrig vil være uendret i det nye tiltaket.

Trafikkforhold

Målpunkter i området utenom planområdet er boliger, Nøkle vann skole, Bøler Barnehage, Nøkle vann Barnehage, Haraløkka idrettsanlegg og diverse småbutikker. Disse målpunktene mates hovedsaklig av Bølerlia og Utmærkveien.

Langs Bølerlia som løper forbi planområdet er det lov å parkere gratis, og det står mange biler på begge sider av veien. Dette minsker fremkommeligheten for større kjøretøy. På vinteren er det ikke plass nok for at to biler kan møtes.

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

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

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 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; Nøkle vann skole, Bøler Barnehage og Nøkle vann Barnehage. Her er idrettsanlegg og små butikker. På Bøler finnes et kjøpesenter og en mellomstor matbutikk.

Kollektivtrafikktilbudet er godt på Bøler med t-banestasjon og bussruter med liten tidsluke 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 tilbaketrukket fra Bølerlia.

Barns interesser

Nøkle vann 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.

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.

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.

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

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.

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 20.10.1963. 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 slukkevann.
- Adkomsten for OBREs utrykningskjøretøy til eksisterende bygninger eller omkringliggende eiendommer må ikke hindres/forverres.

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

- 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 friområdets bredde utvides vestover (i tråd med faktisk bruk).
- Trafikkforhold: Ber om at løsningen vil skjerme tilgrensede friområder mot endringer som kan redusere friområdenes kvalitet/bruksverdi.

Samferdselsetaten:

- Bredde på avkjørsel skal ikke være mer enn 5 meter ut fra trafikksikkerhetsmessig 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 tilfredsstille 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 trafikksikkerhet vil tiltakhaver følge Samferdselsetaten sine retningslinjer på dette punkt.

5.2 Kunngjøringsinnspill

Innkommne kunngjøringsinnspill følger som eget vedlegg.

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

Liste over kunngjøringsinnspill

1. Utdanningssetaten	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

Utdanningssetaten:

- 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.

Tilleggskommentarer:

- 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.

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

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
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.

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

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Vedrørende trafiksikkerhet 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 trafiksikkerhet.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Reguleringsplanforslaget omfatter endring av formål, fra: 'Fellesområde, parkering, (parkeringshus) S-1088, 30.10.63, til: Fellesområde, parkering, (parkeringshus) og varehandel.

Området får derved en publikumsrettet funksjon hvilket vurderes som positivt.

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

Det er utarbeidet 2 rapporter, i tillegg til ROS-analyse:

'Rapport - Bølerlia 73 Forslag til endret reguleringsplan Trafikkarealer og adkomst', utarbeidet av Sweco AS for å redegjøre for trafikale konsekvenser ved en omregulering.

'Handelsanalyse Bølerlia 73B', utarbeidet av NCM Development som redegjør for tiltakets konsekvenser for detaljhandelsstrukturen og lokale trafikale forhold.

Sammendrag fra konsulentrapportene:

Sweco Grøner AS' konsulentrapport:

Konsulenten har satt opp et teoretisk grunnlag for beregning av trafikkmengde til og fra boligparkeringsplanområdet på planområdet (i hht. Oslo sin parkeringsnorm for boliger, en antagelse om at gjennomsnittlig leilighetsstørrelse er 3-roms, Prosam rapport 137 - Turproduksjon Oslo og Akershus, Prosam 121 - Turproduksjonstall for dagligvarebutikker, 146 - Trafikkberegninger, Statens vegvesen og samsvarende trafikkanalyse fra Sandstuveien 70 i Oslo).

Gammel situasjon:

Lager, 3.etg.	: Bilturproduksjonstall gir en trafikkmengde på	42 bilturer pr. døgn
Boligparkerings, 2.etg.	: Bilturproduksjonstall gir en trafikkmengde på	315 bilturer pr. døgn
Boligparkerings, 1.etg.	: Bilturproduksjonstall gir en trafikkmengde på	<u>315 bilturer pr. døgn</u>
Lager + boligparkerings	: SUM	<u>672 bilturer pr. døgn</u>

Ny situasjon:

Lager, 3.etg.	: Bilturproduksjonstall gir en trafikkmengde på	42 bilturer pr. døgn
Boligparkerings, 2.etg.	: Bilturproduksjonstall gir en trafikkmengde på	315 bilturer pr. døgn
Forretning + parkering	: Bilturproduksjonstall gir en trafikkmengde på	<u>979 bilturer pr. døgn</u>
Boligparkerings	: SUM	<u>1336 bilturer pr. døgn</u>

Dette utgjør en økning på 664 bilturer pr døgn fra gammel til ny situasjon.

Den nye butikkens kundegrunnlag antas begrenset til tiliggende boliger på Bøler. Slik sett genererer butikken derfor ikke mer trafikk utenfor Bøler, men forslaget kan i stedet komme til å endre kjøremønstret innenfor Bøler. En del av beboerne i nærområdet vil antagelig bytte butikk hvor de gjør sine daglige innkjøp. Dette kan like gjerne føre til mindre lokal biltrafikk, evt. kortere turer.

I Oslo kommunes Parkeringsnormer for næring og offentlig formål i Oslo (2004) klassifiseres planområdet til å ligge i den åpne byen. Dette medfører en veiledende parkeringsnorm på 13-35 bilplasser pr. 1000m² forretning/detaljhandel areal.

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

Planforslaget viser totalt 156 p-plasser i framtidig situasjon, hvorav 40 er tenkt till butikken. Fordeling: 19 plasser utomhus, 38 parkeringsplasser i plan 1, 99 plasser i plan 2. Herav er tiltenkt 19 plasser utomhus og 21 av plassene i plan 1 for dagligvarehandel. Øvrige plasser er boligparkering. Viser det seg at forretningen trenger mindre enn 40 p-plasser kan disse ev. tilbys beboere.

Adkomst til besøksparkeringen i første etasjen er plassert langs østre siden av bygningen, innenfor varemottaket. Adkomsten er 6,5 meter bredd med plass for møtende biler og adkomst til parkeringsplassene utendørs. Det antas behov for en støttemur langs planområdets avgrensning mot øst.

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 inne på området med bredde 2,5 meter. Dette skal fungere som en link mellom det gjennomgående fortauet på Bølerlia og inngangen til butikken. Dette for å øke trygghetsfølelsen for fotgjengere.

Syklende kan bruke fortau eller det åpne kjørearealet på området. Det er planlagt sykkelparkering med plass for 10 sykler ved inngangen til butikken.

Varemottak 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.

I hht. økende trafikkmengde og at det ligger barnehage og skole i nærheten av området, må adkomsten sikres med trafikksikkerhetsmessig 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 trafikksikkerhetstiltak 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 siktreakanter. Dette vil øke fremkommelighet i Bølerlia og i tilknytning til avkjørselen, være positivt mht. sikt i Bølerlia og derigjennom gi en bedret trafikksikkerhet.

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.

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

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.

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.

Forskjeller mellom konsulentenes rapporter vedrørende trafikale forhold, konklusjon:

Basert på endring av arealbruk og med utgangspunkt i "Prosam 121 - Turproduksjonstall for dagligvarebutikker," (laveste genereringsfaktor) viser Sweco AS' utregning at etablering av dagligvarehandelen genererer 979 (ÅDT) bilturer til planområdet pr. døgn, som vil medføre en økning på 672(ÅDT) bilturer fra dagens situasjon. Det presiseres videre at tiltaket ikke genererer mer trafikk på Bøler, men at det vil være en endring av kjøremønsteret på Bøler og at dette like gjerne kan føre til mindre lokal biltrafikk, og til kortere turer. Her skiller det på trafikkmengden i veinettet på Bøler og i Bølerlia, og trafikkmengden til og fra planområdet.

NCM Developments konsulentrapport går mer spesifikt inn på en vurdering av lokal trafikk til og fra tomten med grunnlag i dagligvarens omsetningsgrunnlag, bosettingsmønster og gjennomsnittskjøp pr. betalende kunde. 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.)

Dersom NCM Developments vurdering legges til grunn, vil dette tilsi en økning av trafikk til og fra planområdet på 233 turer pr døgn mot en økning på 672 pr. døgn som beregnet Sweco AS' rapport.

Forskjellen i rapportene kan forklares med de forskjellige grunnlagene for beregning. Sweco AS' rapport er basert på "Prosam 121 - Turproduksjonstall for dagligvarebutikker" som ikke går inn på de lokale forhold særskilt. Det gjør derimot NCMs rapport som tar utgangspunkt i omsetningsgrunnlaget på Bøler og for den nye dagligvarehandelen spesielt, samt bosettingsmønsteret i nærområdet.

Trafikkanalyse og beregning av ÅDT i denne legges til grunn for ROS-analyse og avbøtende tiltak ved avkjørsel til tomten (parkeringsforbud og endret geometri på avkjørsel.) NCMs handelsanalyse viser at det på grunnlag av de lokale forhold kan forventes noe mindre økning i biltrafikk til og fra tomten enn i Sweco A' rapport, bestemt av butikkens faktiske omsetningsgrunnlag og fordeling bilister / gående til tomten.

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

Parkeringsberegning:

Vi viser til beskrivelse av trafikforhold og trafikksulentens rapport mht. parkeringsplasser før og etter omregulering, og oppsummerer dette i følgende tabell (merk: eksist. regulering viser ingen parkeringsplasser utomhus.):

	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	
Plan 3			
Utomhus			19
SUM	198	116	40

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

Antall parkeringsplasser som er avsatt til dagligvarehandel (40 stk) er maks iht. parkeringsnorm for næring. Det er vurdert av forslagsstiller/konsulent for handelsrapport og mulig leietaker av dagligvaren at dette er nødvendig kapasitet for å gi parkeringsdekning ved handelstopper. Dersom behovet skulle vise seg å være mindre, kan overskytende plasser ev. tilbys beboere.

I parkeringshuset er det ca utleid 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.

Renovasjon:

Aktuell leietaker for dagligvarehandelen har et samarbeid med NorgesGruppen og Ragns-Sells vedrørende avfallshåndtering. Norgesgruppen er svært opptatt av miljøet og har gode systemer rundt alt av avfallshåndtering gjennom sitt King-prosjekt (kildesortering i NorgesGruppen.)

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 og når leietaker er bekreftet.

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.

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

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 tilfredsstillende i hht Miljøverndepartementets skriv, T-1442. Man ser ikke grunn til tiltak m.h.t. forurenset luft og grunn.

Trafikkforhold

M.h.t. trafikksikkerhet 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 sikttriankler. Dette vil øke fremkommelighet i Bølerlia og i tilknytning til avkjørselen, være positivt mht. sikt i Bølerlia og derigjennom gi en bedret trafikksikkerhet.

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, Haraløkkå 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.

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

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

Dette er ivare tatt ved at det vil bli etablert 3stk. HC parkeringsplasser ved inngangen, inngangsparti samt toalett som 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

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 ressursgrunnlaget

Friluftinteresser er ivare tatt 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, Haraløkkå idrettsanlegg, Nøkle vann Barnehage, Bølerlia Barnehage og div. småbutikker. Videre finnes det et kjøpesenter på Bøler og en mellomstor matbutikk.

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

Kollektivtrafikktilbudet er godt på Bøler med t-banestasjon og bussruter med liten tidlücke 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. Trafikksikkerhet 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. 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.

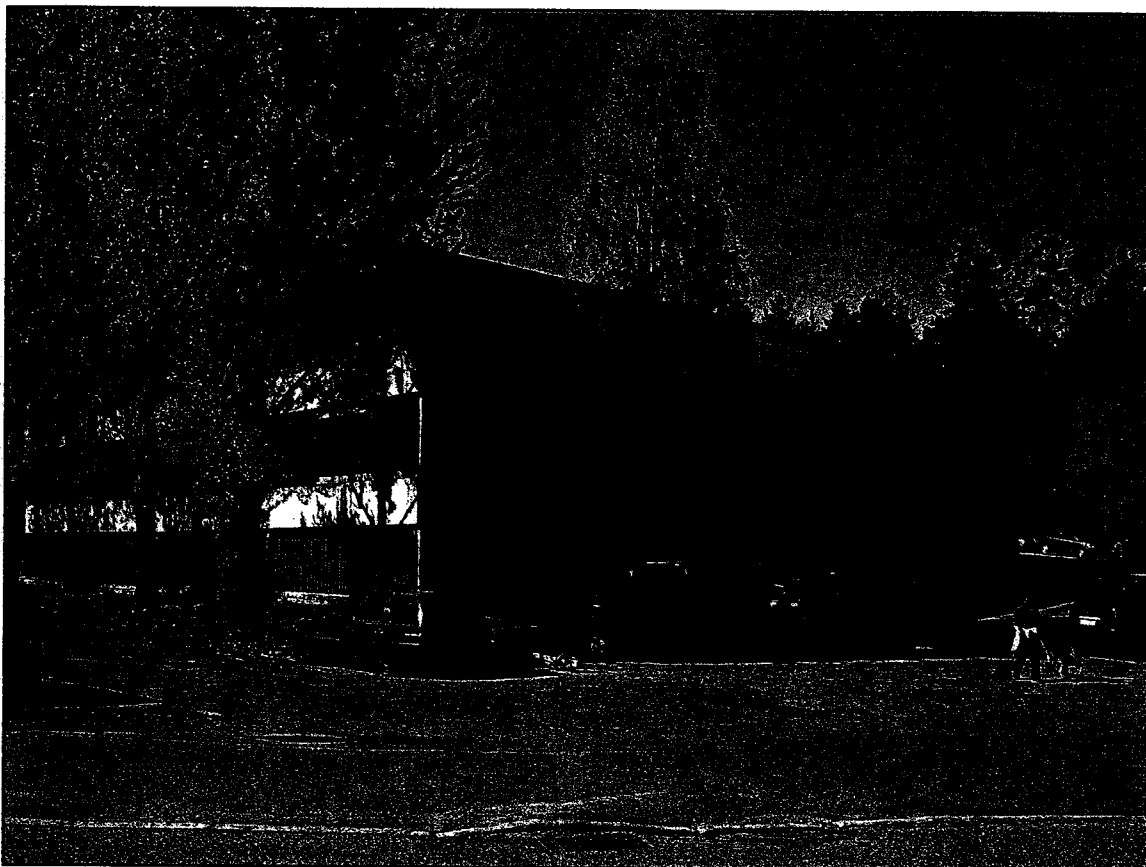
Interesse motsetninger

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.

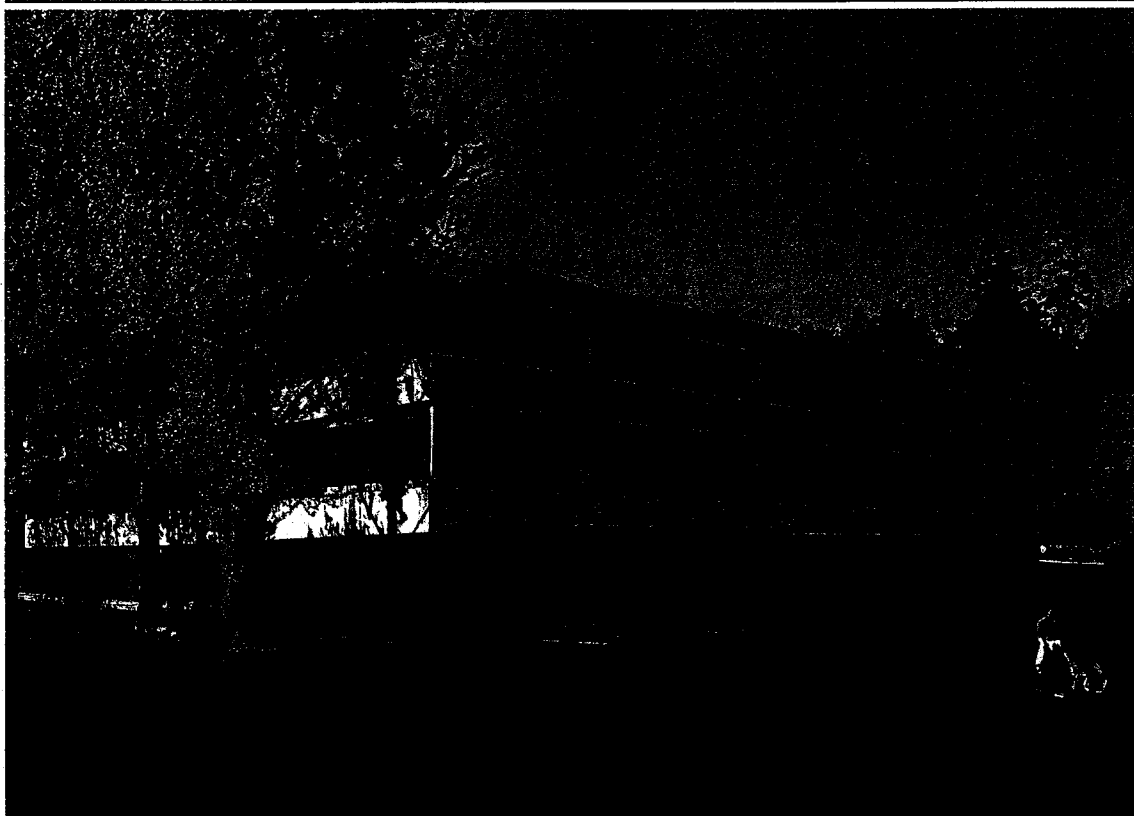


Bilde av eksisterende bygg.

1.etg. vil få fasadeendring i forbindelse med etablering av forretning.

Reguleringsplanforslag omfatter bruksendring, fasadeendring og geometri avkjørsel. Dette meldes inn ved rammesøknad for tiltaket.

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



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

10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK

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

Ny-58-1506 - Saksmal - uttalelser "Forhåndsuttalelser"



Oslo kommune
Bydel Østenga
Byrådsadministrasjonen

①

Torstein Rønneberg
Akersgata 7
0158 OSLO

Dato: 08.10.2009
Vnr (saknr): 20090805-4
Saksli: Espen Lunden, 24 43 83 71
Arkivkode: 512

BOIERLIA 73B REGULERINGSFORSLAG TIL FORHÅNDSUTTALELSE

Det vises til reguleringsforslag til forhåndsuttalelse for Bolerlia 73B, sendt svindst 22.10.2009. Da det ikke er vedtatt byrådsforvalgningsplan for 16.11.2009 er beretningene til reguleringsforslaget gitt administrativt. Eventuelle endringer av beretningene etterrettes etter forhold byrådsforvalgningsplan.

Bydel Østenga har følgende bemerkninger til reguleringsforslaget:

Med en estimert arealforbruk på 934 bilmer per dag og planlagt areal for parkering og støy, må trafikkbelastningen på stikk gjennomføres som foreslått i vedlagte konsekvensrapport for trafikkbelastning og adkomst fra Svevo Gartner AS. Dette innebærer skilting og et mulig forhind med parkering i deler av Bolerlia i tillegg til parkeringsforbudssonen på 25 meter i hver retning fra midten av påkørselen.

Med hilsen

Tore Sten
Tore Sten
Byrådsleder

Kari Bjørnshov
Kari Bjørnshov
Byrådsleder



Byrådsleder
Byrådsadministrasjonen

Postboks:
Postvei 15, Jernbanetorget
0612 OSLO

Telefon: 02 188
Telefax: 02 83 81

Besøkslinje: 020401387
Oslo: 02 3177807



Oslo kommune
Byrådsstyret

②

Torstein Rønneberg AS Sivilarkitekt MNAL
Akersgata 7
0158 Oslo

Dato: 22.10.2009
Vnr (saknr): 08/198
Saksli: Per David Mathiesen
Arkivkode: 512 - 15065

15065, BOLERLIA 73B - UTTALELSE TIL PLANSETTE

Det vises til Dens brev av 01.10.2009 med vedlegg. Det vises også til Byrådsstyrets uttalelse til plansettelse av 16.12.2008, Plan- og bygningsetaten saknummer 200812878, GØL, nr. 16.

Byrådsstyret har derfor ingen merknader til reguleringsforslaget på disse grunnlagene.

Arbeidsplan for forslaget

Plansettelse er behandlet og fremsatt av reguleringsplan- eller kulturhistoriske verdier. Byrådsstyret har derfor ingen merknader til reguleringsforslaget på disse grunnlagene.

Vi minner samtidig om at kulturminneregulering § 8 samlet hold gjelder generelt. Dermed det blir gjort frem av autoriserte faglige kulturminner skal erverdes status og Byrådsstyret kontaktes.

Med hilsen

Per D. Mathiesen
Per D. Mathiesen
Byrådsleder

Per D. Mathiesen
Per D. Mathiesen
Byrådsleder

Kopi til: Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, INTERN POST



Byrådsleder

Postboks:
Postvei 15, Jernbanetorget
0612 OSLO

Telefon: 02 188
Telefax: 02 83 81

Besøkslinje: 020401387
Oslo: 02 3177807

Ny-58-1506 - Saksmal - uttalelser "Forhåndsuttalelser"



Oslo kommune
Etendoms- og byfornyelsessetaten

3

Torstein Rømhøg AS Strømkilødet Kv/V/L

Akerenga 7
0158 OSLO

Dato: 14.10.2009

Dens ref:

Vir nr.: 0913331
9913826 (oppgitt ved inn)

Saksbeht:
Viljar Aarvorn Fiskum,

Aktivitet:
512

Svar: EBY ingen merknad - Reguleringsplan - Reguleringsforslag til forlansuttalelse, Bølerlia 73b, gar./bnr:163/85, (PBE-ar)

Etendoms- og byfornyelsessetaten (EBY) har mottatt reguleringsplan til forlansuttalelse for ovennevnte strandrommet.

EBY er bl.a. tildekket rollen som kommunens grunnstyrerepresentant og uttaler seg til planforlaget både ut fra sin grunnstyrerolle og ut fra sin rolle som overordnet kommunalt innvalgsparter for utbyggingsavtaler i Oslo kommune.

EBY har ingen merknad til planforlaget.

Med vennlig hilsen
Etendomsforretter

Thomas Martinussen
seksjonssjef

Viljar Aarvorn Fiskum
spesialkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og trenger dermed ikke underskrift.



Sendes til:
Oslo kommune

Sendes til:
Oslo kommune

Sendes til:
Oslo kommune

Sendes til:
Oslo kommune

Sendes til:
Oslo kommune



Oslo kommune
Samferdselsetaten

4

Torstein Rømhøg AS

Akerenga 7
0158 OSLO

Dato: 21.10.2009

Dens ref:

Vir nr (pakke): 20091674
Vir: Samgrem, 23/10/09

Saksbeht:
Viljar Aarvorn, 23/10/09

Aktivitet:
512

REGULERINGSFORSLAG TIL FORHÅNDSUTTALELSE - BØLERLIA 73 B GNR 163 BNR 85

Samferdselsetaten viser til ovennevnte reguleringsforslag og har følgende kommentarer:

Dagens avgjørelse må strømmes for til en bevedde på maks 5-6 meter ut fra en utfyllingskanten med vurdering. Samtidig må forankret forbi utfyllingskanten etableres gjennomgående med nødvendige konstruksjoner. Videre etableres det parkering langs deler av Bølerlia, noe som reduserer fremkommelighetsplanen. I det videre planarbeidet må det ses på muligheten for å bygges parkeringsområder i området ved arkivseipen.

De ovennevnte kommentarer er også sendt i innsettelse vurdering av denne reguleringsplanen ("Bølerlia 73: Forslag til endret reguleringsplan, trafikkskilt og skiltene")

Med vennlig hilsen

Viljar Aarvorn
seksjonssjef

Viljar Aarvorn
spesialkonsulent



Sendes til:
Oslo kommune

Sendes til:
Oslo kommune

Sendes til:
Oslo kommune

Sendes til:
Oslo kommune

Ny-58-1506 - Saksmal - uttalelser "Forhåndsuttalelser"

Bert Grønhaug

Fra: Elen Hauke
Sendt: 22. oktober 2009 15:52
Til: Bert Grønhaug
Emne: VS: Sakeria 738.

5

Fra: Styret i Saken Sven Eldar [mailto:Sven.Eldar@oslo.kommune.no]
Sendt: 9. oktober 2009 13:02
Til: Elen Hauke
Emne: Sakeria 738.

Hei,
Vedr. til dette brev av 2009-10-01,
Vedr. til vårt underlig sendt Oslo Kommune Plan og bygningsetaten den 2008-12-10.
Vi har prøvd, igjen i de kommersielle vedr. denne saken.
Vennlig h. er: HT1449.

Med Hilsen
Håvard Nær AS

Eldar Grønhaug
Drammensveien 144
0244 Oslo
e-post: sven.eldar@oslo.kommune.no
Tlf: 50753415

Ny-58-1506 - Saksmal - uttalelser "Samrådsinnspill"



Oslo kommune
Bydel Østenga
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Døgn nr: 20090806-2
Vår ref/ekstref: 20090806-2
Saksbehandler: Egel Landro 21 41 83 71
Arkivkode: 512

1

BØIERLIA 73 B - INVITASJON TIL INNSPILL FRA BYDELLEN - OMRÅDE- OG PROSSESAVKLARING

Det vises til invitasjon til innspill fra bydelen - område- og prosessavklaring for Bøierlia 73B (saksnr: 200812878).

Bydelen bes spesielt om å kommentere omfanget og behov for barnehage.

Bydel Østenga har følgende kommentarer til planinitiativet:

Tema på 5 mål ligger langt Nøkkelven og Bøier barnehager, og er langt til barnehageformål. Bydelen har for øvrig ikke P.L. kontor behov for barnehager i dette området.

Det er ønsket at bestilling av nye barnehager fra 2009 legges til en separat enhet i Oslo kommune, og Oslo kommune blir samrådlig et oppdragsområde. Hvis av tømte til barnehageformål bør således ses i sammenheng med Oslo kommunes samlede behov i dette fremover.

Med hilsen

[Signature]
Irene Sliem
Bydelsdirektør

[Signature]
Kari Bjørnboe
Bydelssekretær



Bydel Østenga
Bydelsadministrasjonen

Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Telefon: 21 41 83 71

Faks: 21 41 83 71

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Brannforebyggende avdeling

Døgn nr: 200912878
Vår ref/ekstref: 20090806-2
Saksbehandler: Egel Landro 21 41 83 71
Arkivkode: 512

2

KOMMENTAR TIL PLANINITIATIV BØIERLIA 73B

Vedrørende plan nr. 12/2008, eksisterende parkeringsplaner ønskes det at i etasje ombygges til dagligvarehandel, 2. og 3. etasje beboddes som tidligere til parkering.

Kommentarer til plassskissene:

Oppretting med parkering Oslo beane- og redningsskole (OBRL) muligheter for å sette innstans i bygningene ved innom e.t. Det vises det til krav i § 7.2b, Teknisk Forskrift 1997 (TEK) samt OBRLs retningslinjer. Spesielt viktig er forhold knyttet til sikring og utgang på skolekonstruksjon.

Advarsel for OBRLs utrykkskjøretøy til eksisterende bygninger eller ombygginger ettersom med ikke hindres/forverres.

OBRL gir en generell og sterk anbefaling om at installering av sprinkleranlegg/egge med sikringens sikkerhetsveslges som et av nødvendighetsforholdene i bygningen.

Med hilsen
Brannforebyggende avdeling

Svein Haugen
Brannforebyggingsleder

Terje Kristensen
Kontrollingen

Bydelsdirektør
Irene Sliem
Bydelsadministrasjonen

Brannforebyggende avdeling

Ny-58-1506 - Saksmal - uttalelser "Samrådsinnspill"

PLAN- OG BYGNINGSSETATEN

③

Journalpost: 200812878/9

E-Post:13

Fra: Tore Grovstad
Fra: Tore Grovstad <to.grovstad@oslo.kommune.no>
Til: postnett@kbpbe.oslo.kommune.no

Emne: Bølerlia 73 B - Invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring

BØLERLIA 73 B - INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRADE- OG PROSESSAVKLARING
Sakenummer: 200812878
Berget Svein
Saksbehandler: Magnus

Som Oslo kommunes juridiske grunnferrepresident for byassen, forvalter
Plan- og bygningssetaten, ber jeg om at du som grunneier 153/2 og 157/1 (Dekke
kan ikke se at en omregulering av første etasje i parkeringshuset til
forretningslokaler vil ha vesentlig betydning for brukskvaliteten av disse
eiendommene, og finner det derfor ikke nødvendig å delta i planarbeid.

Hilsen Eierskapsjonen
Tore Grovstad, Saksbehandler
Dirigerte telefon: 416 39 074

PLAN- OG BYGNINGSSETATEN

④

Journalpost: 200812878/15

E-Post:6

Fra: Ingvild Skjerve
Fra: Ingvild Skjerve <i.skjerve@oslo.kommune.no>
Til: postnett@kbpbe.oslo.kommune.no

Emne: Planavklaring saknr 200812878

Bølerlia 73 B saknr 200812878

Plan- og bygningssetaten har følgende hennærning:
Planområdet grenser mot regulert friområde i øst og i vest, og mot
Planområdet sør for område regulert til underetasje. I øst grenser
Planområdet mot en friområde regulert kortid for nord-sør ferding som
fungerer som forbindelse mellom friområdet i sør (Stallerudassen) og
frie oppdrett i forhold til faktisk bruk. Området fungerer som
friområde også vest for den friområde regulerte strøpen.)

Vi ber spesielt om at det vurderes om østre plangrense kan trekkes mot
vest slik at friområdets bredde utvides vestover (i tråd med faktisk
bruk).
Planforslaget vil medføre endrede trafikkforhold i planområdet. Vi ber
om at løsningen vil skjeme tilgrensende friområder mot endringer som
kan redusere friområdets kvalitet/bruksverdi.

Vennlig hilsen
Ingvild Skjerve
Fri luftsetaten

Ny-58-1506 - Saksmaal - uttalelser "Samrådsinnspill"



Oslo kommune
Samferdselssetaten

NOTIS
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
18 DES 2008
SAGNR 2008/0878-0

5

Plan- og bygningsetaten
Boks 764 Sentrum
0102 OSLO

Dokumentnr:
20081227-2

Vurderingsnr:
20080847-2

Saksnr:
Vurderingsnr 2449/082

Aktidnr:
4121

Dato: 16.12.2008

BØYERLIA 7B - INVITASJON TIL SAMRÅD - OMRÅDE- OG PROSESSA VKLARING

Samferdselssetaten viser til innkomne planinnspill og har følgende foreløpige kommentarer til de videre plantrinnene:

Avkjøring

- Brekke på avkjørselen til planområdet skal ikke være mer en maks 5 meter ut fra en trykksikketredningsstige, vinding og bør i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig vei.
- Avkjørsler skal ha et- og utkjøringsforhold i henhold til de til enhver tid gjeldende kommunale normer.
- Avkjørsler skal anrettes med platt på planhøyde.
- Forutsatt først nevnte skal være gjennomgående med noddetekt kantstein.

Parkerings

- Parkeringsplasser i henhold til plan er hver til gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.
- Deres gjelder også for sykkelparkering.
- Varelevering bør anrettes på egen etasjens med tilstrekkelig grunnflate. Vi kan ikke tillate at varelevering skjer ved inn- eller utkjøring til kommunal vei.

Sky

- Det må tas inn reguleringsbestemmelser som krever at skysskjerming skal tilfredssettes i henhold til Miljøvernlovens paragraf 1-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller rettsreguleringer.

Vi vil eventuelt komme med videre kommentarer når det foreligger nye innspill i saken.

Ståle Yrnes
Ståle Yrnes
Saksbehandler

Yuan Shengzhen
Yuan Shengzhen
spesialkonsulent



Saksbehandler: Ståle Yrnes
E-post: st@oslo.kommune.no
Telefon: 47 47 47
Faks: 47 47 47
E-post: yuan@oslo.kommune.no
Telefon: 47 47 47
Faks: 47 47 47
E-post: st@oslo.kommune.no
Telefon: 47 47 47
Faks: 47 47 47

Ny-58-1506 - Saksmal - uttalelser "Samrådsinnspill"



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Postboks 364 Sentrum

0102 OSLO

Dato utarbejdet: 2008/12/02

Verdier: 080553543
 Ansvarlig: Anette Schibye L. Kjøkken

Saksbehandler: Anette Schibye L. Kjøkken
 Arbeidsnr: 5121

Dato: 26.07.09

Bakgrunn 73B - grnr 163 bnr 85 - Sone på hvitfasjon til samråd

Vi har følgende bemerkninger:

Som det fremgår av vedligte karnetsutt følger det en privat overvannsleding som krysser stambanarea. Vi minner om vedlegg 1B Plan- og bygningsetaten 87a, som sier at det ikke er lov til å plassere belysning og andre konstruksjoner nærmeare hovedledninger om 2 meter.

Den private 450mm overvannsledningen som krysser stambanarea er merket med rød farge på vedligte karnetsutt. Ledningen må være i et dilling med et av overvannsledningen for å avlede vann som kan bli overført mot ledningen. Det må minst foreseses at den må bli vernet i etablerende fase og at den må forsterkes. For et sted kunne gjøres tross over den.

Vi gjør oppmerksom på at overvann, bakvann og vann fra tette flater skal behandles ved lokal overvannshåndtering. Vi ber om at dette håndteres fremgår av reguleringsplanens innledning.

Vi bekrefter vårt beste svar, men følger allikevel å svare.

Med hilsen
 Venn- og takknemlig

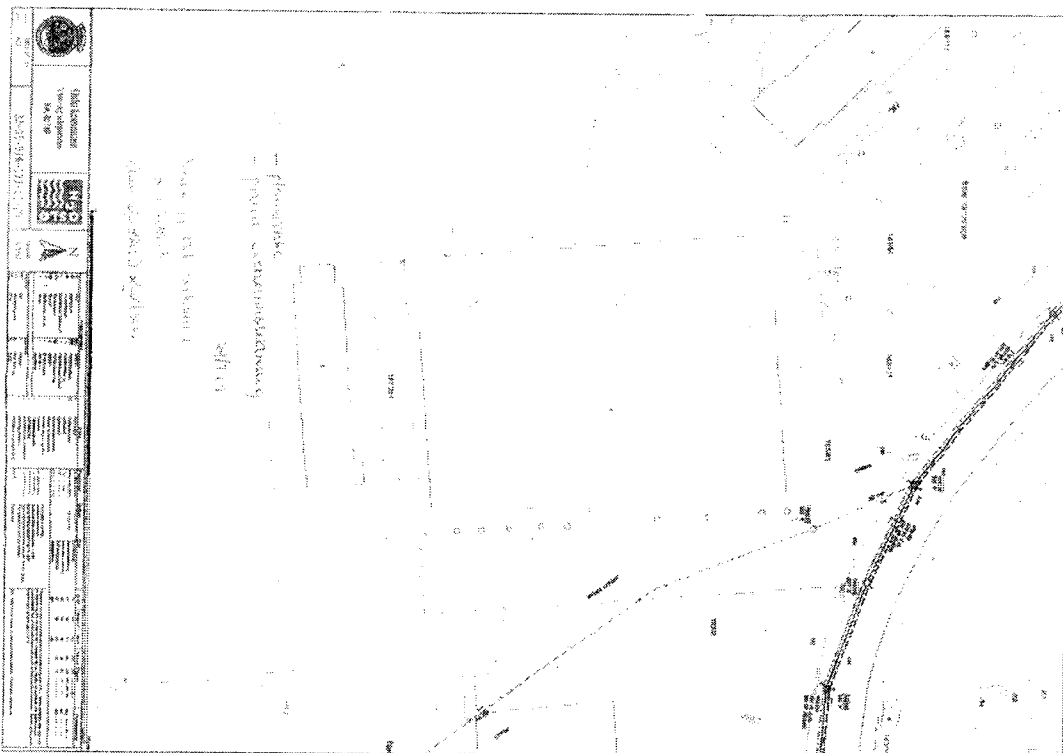
Jan Akse
 Leder prosjektering
 Prosjektledningsavdelingen
 Vedlegg: Kartutskrift

Ann Kristin Skårén
 Avdelingsleder



Vann og avløpsvesen
 Zoningsavdelingen
 Postboks 364 Sentrum
 0102 OSLO
 Tlf: 022 44 11 00
 E-post: vass@oslo.kommune.no
 Nettside: www.oslo.kommune.no

6



Ny-58-1506 - Saksmaal - uttalelser "Samrådsinnspill"

BYANTIKVAREN

7

Journalpost: 200812878-2

E-post: 7

Fra: Per David Martinsen
E-post: per.david.martinsen@oslo.kommune.no
Til: Per David Martinsen <per.david.martinsen@oslo.kommune.no>
Til: post@antikvarne.oslo.kommune.no, leif.havard.vikshaland@bya.oslo.kommune.no

Emne: Deres saksnummer 200812878-2

Vil viser til Deres oversendelse dateret 04.12.2008, datert 23h.
Bøier invitasjon til samråd, område og prosessklaring, Deres
saksnummer 200812878-2.

Nyere tids kulturminner
Ingen kjente forhold som har betydning for planlagt i dette
området.

Vurdering av arkeologiske forhold
Planområdet er bebodd og preget av moderne aktiviteter. Opprinnelig
undergrunn må antas fjernet og ømter som følge av dette. Byantikvaren
kraver ikke en arkeologisk registrering av planområdet, jf lov om
kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 9.

Vil påpeke samtidig om at kulturmiljølovens § 8 annet ledd gjelder
generelt. Deres der blir gjort funn av autentisk fredete kulturminner
skal arbeidene stanses og Byantikvaren kontaktes.

Med hilsen Byantikvaren ved
Per D. Martinsen, Antikvar
Leif Havard Vikshaland, Arkeolog

Ny-58-1506 - Saksmal - uttalelser "Samrådsinnspill"

3 av 3

Vår saknummer: 2008.12.04
 Vår dato: 2008.12.04
 Deres saknummer: N 1145
 Deres dato: 2008.12.04
 Saknummer: Saknr. 2008.12078
 Deres saknummer: Saknr. 2008.12078

TR
 Oslo Kommune
 Plan og bygningssetaten

Kopi til

Uttalelse fra Hafsland Nett til forslag til reguleringsplan for Bølerlia 73B, Ref.nr. 200812878-2.

Dat vises til Deres overprøvdelse av 2008-12-04

Situasjon

Hafsland Nett har kartlagt og stasjonerte i det aktuelle reguleringsområdet som vist på vedlagt kartskisse (vedtatte angir høydeplaneringsgrense, grunn farge angir utseppningsanlegg, blå farge angir vedlysnings lys blå angir signalanlegg og lys grunn angir net). Deres plan viser at andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må ha hensyn til i det videre planarbeidet.

- For det vedlagte kartutvalget gjelder følgende:
- Dokumentasjonen gjelder kun som underlag for foreløpige tegningsplaner.
 - Dokumentasjonen bør stilles etter bruk. Hvis et annet ender seg kontinuerlig.
 - Dokumentasjonen må ikke oversendes andre uten nettselskaps samtykke.
 - Dokumentasjonen er å betrakte som informasjon og må IKKE anses som kabelpåvisning. Foretatt vedtatte kabelpåvisning for graving rettes til Borevika Geomatikk HF 99146.
 - Et snarlig tilbakeholdning dersom dokumentasjonen viser seg å inneholde feil.

Avstand og andre forhold til eksisterende anlegg.

Generelt
 Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av utkommet tilhørende Hafsland Netts anlegg på området. Likeledes må det ikke gjøres inngriper i terreng og medfører endring av overledningen over kabler eller oppføring av terreng som medfører reduserte høyde opp til luftledningsanlegg.

Dokumentasjon (2.2. Spenning > 1 kV)

Avstand fra nettsystem (transformator kiosk) til nærmeste bygningstet er minimum 5 m.

Støy fra nettkabel

Dersom det er påvist en eksisterende nettsesjon på reguleringsområdet (se vedlagt kartskisse) kan denne overføre støysøy. Eventuelle støyper og verneutvik for planlagt høydeplan i denne forbindelse er ikke Nettselskaps ansvar.

Kostnader ved anlegg av net

Høydeplan eller andre tiltak som er kommet i konflikt med eller i tillegg til ovennevnte minimums avstander til eksisterende tv- eller høyspenningsanlegg (se vedlagt kartskisse) må en legge særforutsett. Dersom bestående anleggseter på reguleringsområdet ønskes omringlet i annen fase, kan dette gjøres på betingelse og etter nærmere avtale. Beslutninger må dekke alle kostnader i forbindelse med en slik eventuell

Kommune	Plan- og bygningssetaten	Dato	2008.12.04
Ansatt	Plan- og bygningssetaten	Ansatt	2008.12.04
Telefon	22 42 97 00	Faks	22 42 97 00
E-post	plan@oslo.kommune.no	Nettselskap	2008.12.04

3 av 3

Vår saknummer: 2008.12.04
 Vår dato: 2008.12.04
 Deres saknummer: N 1145
 Deres dato: 2008.12.04
 Saknummer: Saknr. 2008.12078
 Deres saknummer: Saknr. 2008.12078

TR
 Oslo Kommune
 Plan og bygningssetaten

Kopi til

Uttalelse fra Hafsland Nett til forslag til reguleringsplan for Bølerlia 73B, Ref.nr. 200812878-2.

Situasjon

Hafsland Nett har kartlagt og stasjonerte i det aktuelle reguleringsområdet som vist på vedlagt kartskisse (vedtatte angir høydeplaneringsgrense, grunn farge angir utseppningsanlegg, blå farge angir vedlysnings lys blå angir signalanlegg og lys grunn angir net). Deres plan viser at andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må ha hensyn til i det videre planarbeidet.

- For det vedlagte kartutvalget gjelder følgende:
- Dokumentasjonen gjelder kun som underlag for foreløpige tegningsplaner.
 - Dokumentasjonen bør stilles etter bruk. Hvis et annet ender seg kontinuerlig.
 - Dokumentasjonen må ikke oversendes andre uten nettselskaps samtykke.
 - Dokumentasjonen er å betrakte som informasjon og må IKKE anses som kabelpåvisning. Foretatt vedtatte kabelpåvisning for graving rettes til Borevika Geomatikk HF 99146.
 - Et snarlig tilbakeholdning dersom dokumentasjonen viser seg å inneholde feil.

Avstand og andre forhold til eksisterende anlegg.

Generelt
 Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av utkommet tilhørende Hafsland Netts anlegg på området. Likeledes må det ikke gjøres inngriper i terreng og medfører endring av overledningen over kabler eller oppføring av terreng som medfører reduserte høyde opp til luftledningsanlegg.

Dokumentasjon (2.2. Spenning > 1 kV)

Avstand fra nettsystem (transformator kiosk) til nærmeste bygningstet er minimum 5 m.

Støy fra nettkabel

Dersom det er påvist en eksisterende nettsesjon på reguleringsområdet (se vedlagt kartskisse) kan denne overføre støysøy. Eventuelle støyper og verneutvik for planlagt høydeplan i denne forbindelse er ikke Nettselskaps ansvar.

Kostnader ved anlegg av net

Høydeplan eller andre tiltak som er kommet i konflikt med eller i tillegg til ovennevnte minimums avstander til eksisterende tv- eller høyspenningsanlegg (se vedlagt kartskisse) må en legge særforutsett. Dersom bestående anleggseter på reguleringsområdet ønskes omringlet i annen fase, kan dette gjøres på betingelse og etter nærmere avtale. Beslutninger må dekke alle kostnader i forbindelse med en slik eventuell

Kommune	Plan- og bygningssetaten	Dato	2008.12.04
Ansatt	Plan- og bygningssetaten	Ansatt	2008.12.04
Telefon	22 42 97 00	Faks	22 42 97 00
E-post	plan@oslo.kommune.no	Nettselskap	2008.12.04

Ny-58-1506 - Saksmaal - uttalelser "Samrådsinnspill"

Vår saknummer: 18/2012
 Epost: kommunereguleringsplan@oslo.kommune.no
 Høyringsfrist: 18.05.2012

Til: Utbyggere av vei- og boligområder i Oslo sentrumsregionen

Veibelysning må medtas som en del av pålagt infrastruktur ved vei, bolig og industritilbygging

I kommunestyretsak er Haldland Nøtt AS (Haldland) tilført ettersøkt for den offisielle veibelysning. Haldland krevdes å inkludere i anlegget bl.a. bygget relatert til kommunalt pålegg og standard (kommunale veibelysningsreguleringer).

Haldland skisserer rammerforbetingelser og krav til veibelysningsanlegg, gjenrett.

I forbindelse med prosjekteringen av veianlegg og boligbygging skal utbygger sørge for at det legges et forprosjekt for å sikre at krav i henhold til den kommunale Veibelysningsplan blir ivarett.

Forprosjektet skal spekulere hvilke løsninger og rammer som skal danne grunnlaget for detaljplanleggingen. Videre skal forprosjektet vurdere hvordan energiforbruket kan minimeres, samt tilpassing av den nye bygningen til eksisterende infrastruktur.

Forprosjekt og Planer for veibelysningsanlegg skal overføres Haldland for godkjenning for anleggskostnadene starter opp. Vi ber derfor utbygger ta kontakt med Haldland i reguleringsoppstarten.

Utbygging/planlegging av veibelysning skjer oftest som en integrert del med de øvrige fordelingsnettene.

For veibelysningsanlegg tilbys Haldlands veibelysningsnett, skal anleggskostnadsplan vedlegges i henhold til retningslinjer for Haldland.

Anlegg som ikke blir godkjent, må arbeides i henhold til kommunal standard og Haldlands pålegg for spesifisering kan påseses.

Med hilsen
 Haldland Nøtt AS

Egon Skarstedt
 senior ingeniør
 sign

Vedlegg: Kvitte for prosjektering og bygging av veibelysning.

Rutine for prosjektering og bygging av veibelysningsanlegg

Prosjektleder: Haldland Nøtt AS
 Prosjektleder: Haldland Nøtt AS
 Prosjektleder: Haldland Nøtt AS



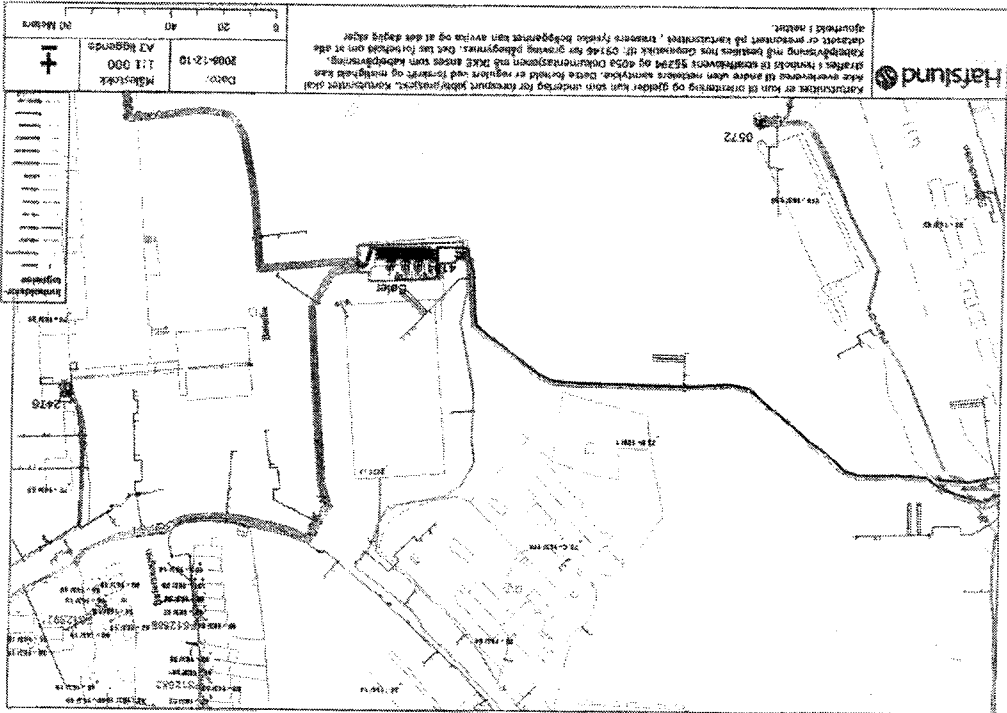
INFORMASJON

Generelle restriksjoner som til enhver tid skal etterkommes ved elektriske anlegg i utbyggingsområdet er regionalitet i sentralt utkast.

- 33-145 N.V. regionalitet kableføring, bør et byggeforbudskriterium på 1,5 m ut til hver side for kableføring.
- Think som krever at kableføring må avdekkes, skal på forhånd godkjennes av en representant for Haldland Nøtt. Ved slike tilfeller kan Haldland Nøtt begrave seg uten til å kreve løst kostnadsbeholdning. Ved slike tilfeller kan Haldland Nøtt si at de ikke har tilstrekkelig informasjon til enhver tid når det kan tilføres informasjon av størrelsen i kableføring.
- Ved behov for graving, spurning eller pøling nærme seg jord- og vannnett kan kableføring 6 m, skal dette medtas i anlegget ved minst 3 meter på forhånd. I slike tilfeller skal kableføring godkjennes av Haldland Nøtt. For eksakt angivelse av kableføring skal på forhånd godkjennes av Haldland Nøtt.
- Kableføring av næringsprosesser, gang- og sykkelveier, beplantning, eller byggingsspesifikasjoner som krever graving eller fundamentering i kableføring byggeforbudskriterium skal på forhånd godkjennes av Haldland Nøtt.
- Opplytning av nærme over kableføring tilføres ikke.
- Undergraving av kableføring med ledninger, rør eller kuleveier skal utføres i henhold til det krav Haldland Nøtt stiller til sikkerhet, tåke for å sikre kableføring under arbeid og unngå skade på kableføring i etrerd.
- Døring av kableføringens belysninger eller tekniske beskatninger kan kreve myndighetsgodkjenning, nye kableføring og reparasjoner.
- Think som hvor det ønskes ombygging eller endring i regionalitet (33 - 145 N.V.) vil hvort enkelt tilfelle bli vurdert for eventuelle godkjenning av netter.
- Alle kableføring som blir påført Haldland Nøtt i forbindelse med elektriske anlegg, aktiviteter som krever fjern og kableføring vil bli fakturert ansvarlig utbygger i sin helhet.

Haldland Nøtt AS, tlf. 815 30 400

Ny-58-1506 - Saksmal - uttalelser "Samrådsinnspill"



Ny-58-1506 - Saksmal - uttalelser "Samrådsinnspill"

OSLO KOMMUNE

9

Journalpost: 200812878/21

E-Post: LIS

Fra: Bjørn Brekke

E-Post: Bjorn.Brekke@bygd.oslo.kommune.no

Dato: Tue, 6 Jan 2009 13:32:47 +0100

Til: postmottak@bygd.oslo.kommune.no, Eldar Brynjulfson, Janntche Bergh, Iren Blinckevold, Torge Nalio

Emne: Saksmr. 200812878 Buleria 73 B - Bøler - Invitasjon til samråd, Bydel Østensjø

Saksmr. 200812878 Buleria 73 B - Bøler - Invitasjon til samråd, Bydel Østensjø

Omsorgsbygd Oslo KF (ØBY) har stortatt overnevnte planintertive til samråd.

ØBY har følgende bemerkning:

ØBY uttaler seg til planintertiver ut fra sitt ansvarsområde som står forvalter og utvikler av kommunale formålbygd. ØBY bygger bl.a. kommunale barnehager og skal særlig vurdere bydelens behov for barnehager og planområdet egnet til barnehage. ØBY eier og driver barnehagene/dagtilværet på nabneiendommene i vest, gnr/bnr. 163/11 og 163/64. Bydel Østensjø har god barneavgdekning i sørøst, utover det kjemper ikke ØBY til kente forhold som har betydning for planintertive i dette området og har ingen ytterligere bemerkning på nævnte tidspunkt.

Til kopi/mottakere:

Se vårt saksmr. 200809002-468 i DL. Forslagstiller ønsker å henlye i etg. av eks. parkeringshus til dagligvarehandel.

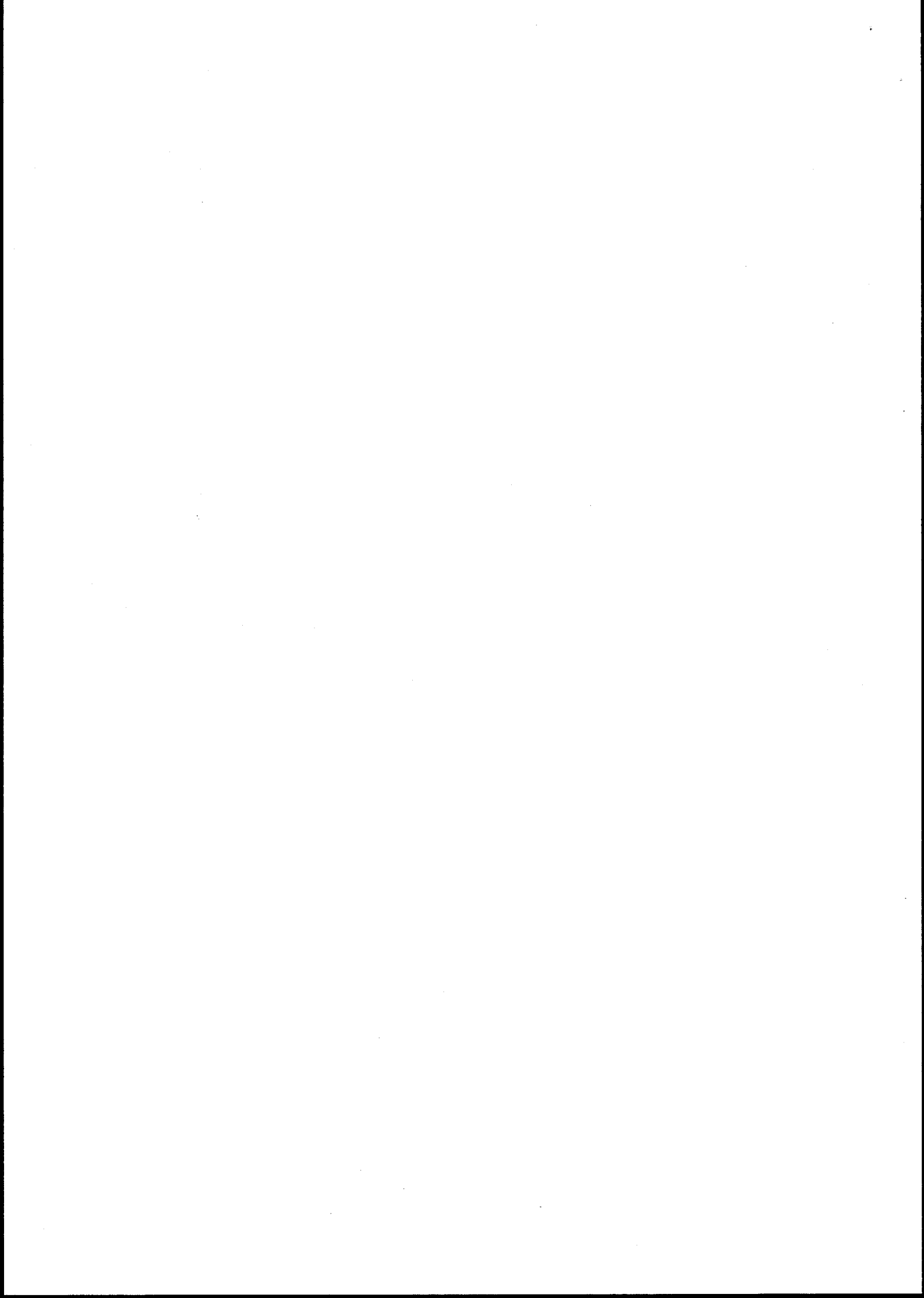
Med vennlig hilsen

Bjørn Brekke

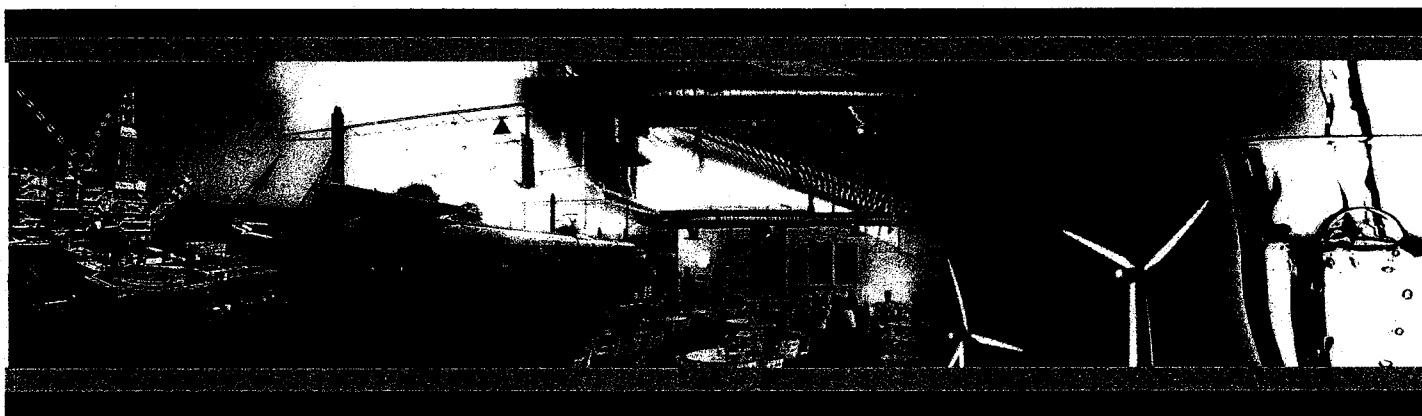
Prosjektleder

Omsorgsbygd Oslo KF

.....
E-post: lis@bygd.oslo.kommune.no
E-post: Bjorn.Brekke@bygd.oslo.kommune.no
Besøksadresse: Sommergata 1 5.etg, inngang i bakgården
Postadresse: Postboks 2773, Solli 0201 OSLO



Bøler Parkering AS



ROS-analyse
i forbindelse med reguleringsplan
for Bølerlia 73

RAPPORT

Bølerlia 73

Rapport nr.: 2	Oppdrag nr.: 252731	Dato: 09.04.2010	
Kunde: Bøler Parkering AS			
<p>ROS-analyse i forbindelse med reguleringsplan for Bølerlia 73</p>			
<p>Sammendrag: SWECO AS er engasjert av Bøler Parkering AS til å utarbeide en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med søknad om endret reguleringsplan for Bølerlia 73.</p> <p>Analysen er utarbeidet i henhold til Norsk standard NS 5814:2008.</p> <p>Grunnforholdene er leire/fyllmasser over berg. Tiltaket anses ikke å ha negative konsekvenser med tanke på stabilitet eller setninger. Det anbefales utført radonmålinger. Utgravde fyllmasser må prøvetas med tanke på forurensninger eller behandles som forurensede.</p> <p>Analysen viser at risikoen for ulykker kommer til å øke i krysningpunktet og inne på området. Hvor mye ulykkesrisikoen vil øke er vanskelig å avgjøre. Med de endrede forholdene i krysningpunktet som planforslaget innebærer, kommer antagelig ikke risikoen til å øke like mye som den ellers ville ha gjort dersom det ikke ble gjennomført tiltak.</p> <p>Det tilgrensende utbyggingsområde til Bøler transformatorstasjon anses som trygg i forhold til magnetfeltpåvirkning og eksplosjonsfare forbundet med nærhet til transformatorstasjonen.</p>			
Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Sign.
Utarbeidet av: Julia Ljungqvist, Stefan Forbergskog og Kjersti Marie Stensrud		Sign.:	
Kontrollert av: Harald Oskarsen		Sign.:	
Oppdragsansvarlig / avd.: Kimme Arnesen/ Areal og transport		Oppdragsleder / avd.: Terje Wølneberg/ Areal og transport	

Innhold

1	Innledning	1
1.1	Bakgrunn	1
1.2	Beskrivelse av planforslag.....	1
1.3	Rammebetingelser og akseptkriterium	1
2	Problembeskrivelse og målformulering	2
3	Organisering av arbeidet	2
4	Metode	3
4.1	Risikoanalyse	3
4.2	Risikobilde.....	4
4.3	Gjennomføring	4
4.3.1	Gjennomgang av grunnlagsmateriale	4
4.3.2	Fareidentifikasjon	4
4.3.3	Risikogjennomgang	5
4.3.4	Bearbeiding og analyse	5
4.3.5	Rapportskriving	5
5	Systembeskrivelse	6
5.1	Bygningen	6
5.2	Utomhusområde	7
6	Resultat fra analysen	8
6.1	Naturgitte forhold.....	8
6.1.1	Radon.....	8
6.1.2	Forurenset grunn	8
6.2	Infrastruktur	9
6.2.1	Vannforsyning/Spillvann	9
6.2.2	Trafikksikkerhet	9
6.3	Omgivelser	10
6.3.1	Magnetfeltpåvirkning fra Hafslunds elanlegg	10
6.3.2	Eksplisjonsfare fra Hafslunds transformatorstasjon	10
6.4	Oppsummering	10
7	Konklusjoner og anbefalinger	11
8	Referanser	12
	Vedleggsliste	
	Vedlegg A – Sjekkliste Risiko og sårbarhetsundersøkelse	
	Vedlegg B – Risikotabell	
	Vedlegg C - Vurderinger omkring magnetfelt og eksplosjonsfare fra Bøler transformatorstasjon	

1 Innledning

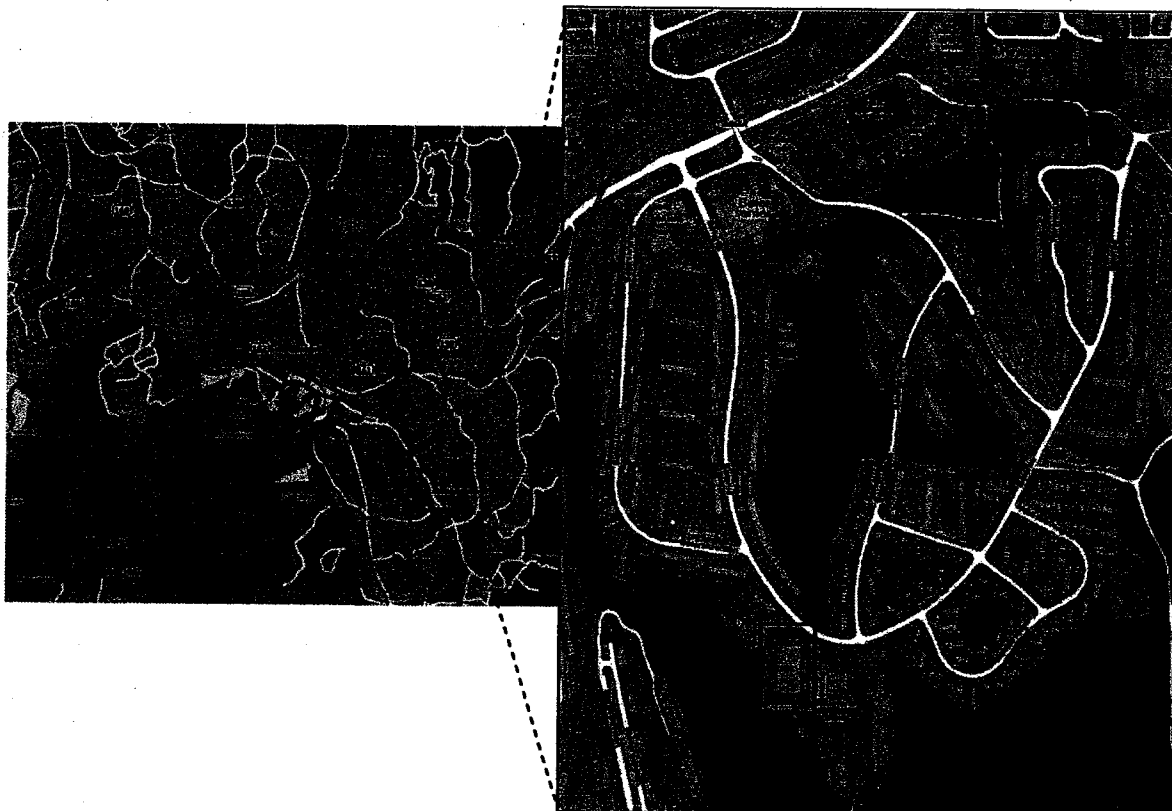
1.1 Bakgrunn

SWECO AS er engasjert av Bøler Parkering AS til å utarbeide en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med søknad om endret reguleringsplan for Bølerlia 73.

Analysen er utarbeidet i henhold til Norsk standard NS 5814:2008.

1.2 Beskrivelse av planforslag

Bøler Parkering AS besitter en eiendom i bydelen Bøler, Bølerlia 73, som har beliggenhet sørøst i Oslo. Se figur 1 for orientering.



Figur 1 Bølers nærområde og plassering i Osloregionen.

Eiendommen ligger mellom to barnehager og Nøklevann skole. Sør for eiendommen har Hafslund Nett AS et anlegg med samme adkomst fra Bølerlia som til planområdet. Tiltaket innebærer endring av bruk i første etasje, fra kun parkering til parkering samt dagligvarehandel.

1.3 Rammebetingelser og akseptkriterium

ROS-analysen fokuserer kun på driftsfasen for parkeringshuset og dagligvarehandelen. Analysegruppen har ikke vurdert risiko i anleggsperioden. Dette kan eventuelt gjøres i senere utdypende analyse.

Analysen er en kvalitativ grovanalyse - støttet med tall der det har vært mulig.

Analysen inneholder ikke risikovurderinger med tanke på terror, trusler og sabotasje. Tiltaket (i forhold til kjent situasjon pr. april 2010) vil ikke inneholde elementer som er spesielt utsatt for slike hendelser.

Ulykker kan føre til skade på blant annet mennesker, materiell og omdømme. I denne analysen avgrensers vi utfallet ved at vi ser på hendelser som kan føre til ulykker med tap av menneskeliv. Vi fokuserer kun på 3. person, dvs. ikke på fører og passasjerer i kjøretøy. Enhver aktivitet som utøves har en viss innebygget risiko. Tilsvarende gjelder for opphold på ethvert sted til enhver tid. Det betyr at mennesker og samfunn må akseptere en viss risiko. Følgende akseptkriterium benyttes i denne analysen: "Risikonivået for tiltaket (Bølerlia 73) skal ikke være høyere enn det som er akseptert for tilsvarende virksomhet i Norge".

2 Problembeskrivning og målformulering

Ved endring av bruksområde i første etasje på Bølerlia 73 fra parkering til dagligvarehandel kan det medføre eventuelle forandringer i dagens risikobilde i og i tilknytning til planområdet.

Det er tenkt at personer skal oppholde seg i bygget under lengre perioder enn i dagens situasjon og det blir en forandret trafikkbilde til og fra planområdet. Dette i henhold til områdets beliggenhet i direkte nærhet til barnehager og skole samt transformatorstasjon, kan skape risiko for at hendelser inntreffer som kan føre til tap av menneskeliv.

Formålet med denne rapporten er:

- Å identifisere uønskede hendelser ved realisert planforslag og et risikobilde over forekomst av de uønskede hendelsene.
- At risikoeier, som er Bøler Parkering AS, vil få bedre forståelse av risikoforholdene ved sin virksomhet og derigjennom kunne tilrettelegge for drift der hensyn til risiko er ivaretatt.
- Å sette fokus på sikkerhet på en systematisk måte.
- At ROS-analysen identifiserer tiltak som kan redusere risikoen etter omregulering og ombygging, for Bølerlia 73 og de nærmeste omgivelser.

3 Organisering av arbeidet

Utarbeidelsen av ROS-analysen er gjennomført i henhold til prosessen som er beskrevet i Norsk Standard NS 5814:2008 *Krav til risikovurderinger*.

Følgende personer i Sweco deltok i arbeidet med ROS-analysen:

Terje Wølneberg	Oppdragsleder	-
Julia Ljungqvist	Utarbeidelse av ROS-analyse og fagkompetanse	Trafikk
Harald Oskarsen	Kvalitetssikring	-
Kjersti Stensrud	Fagkompetanse	Geoteknikk
Stefan Forbergsskog	Fagkompetanse	Elkraft

Arbeidet med ROS-analysen har pågått i ca. 40 timer i løpet av 2 uker.

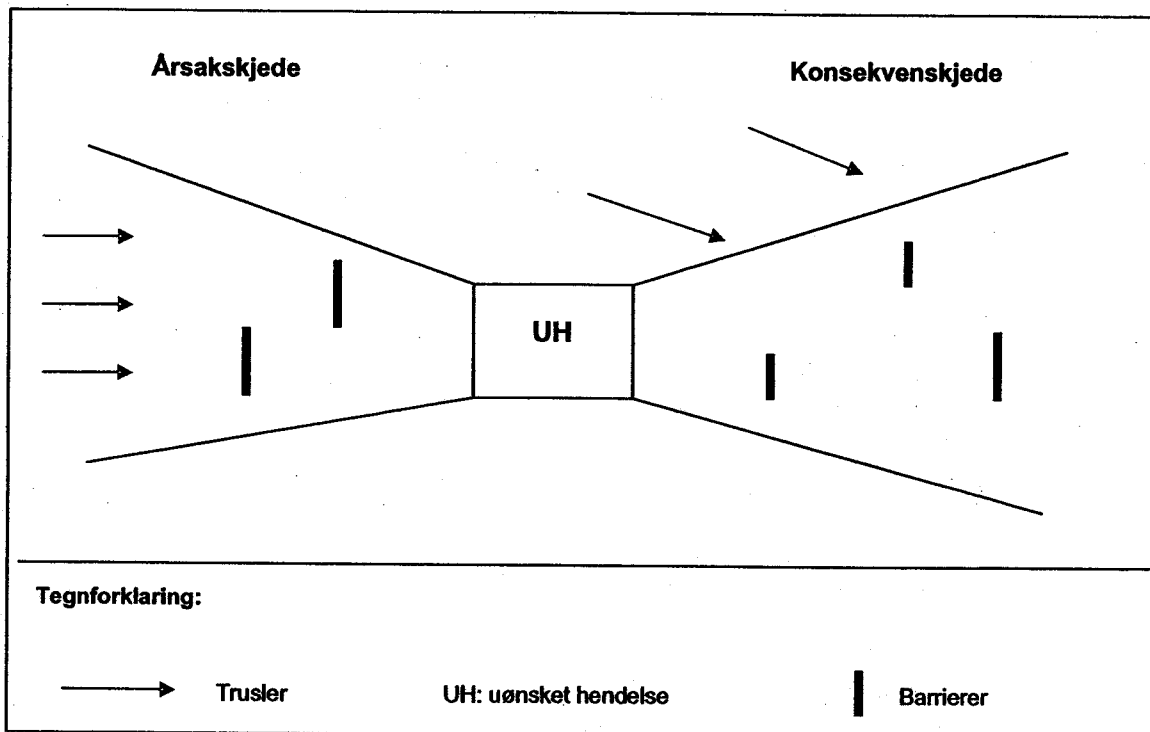
4 Metode

4.1 Risikoanalyse

Risiko beskrives ofte slik:

$$\text{Risiko} = \text{Sannsynlighet} \times \text{Konsekvens}$$

For å kunne beskrive risikoen for en hendelse må man kartlegge mulige årsaker og derigjennom sannsynligheter for hendelsen, samt se på hvilke konsekvenser hendelsen kan lede til. Vi bruker følgende modell til å beskrive en kjede av årsaker som kan føre til en uønsket hendelse, som igjen leder til mulige konsekvenser:



Figur 2 Hendelsesforløp fra trussel via uønsket hendelse til evt. ulykke.

Til venstre har vi årsakskjeden. Denne viser trusler som via årsakskjeder kan bli til uønsket hendelse (UH). Barrierer og sikkerhetssystemer kan redusere eller hindre en slik utvikling. Til høyre har vi konsekvensanalysen. Denne viser nye trusler som kan forsterke utviklingen fra uønsket hendelse til fatal ulykke, samt nye barrierer og sikkerhetssystemer som reduserer eller hindrer en slik utvikling.

Felles for de fleste hendelser er at det er en rekke faktorer som kan ha medvirket til den. Det er umulig å peke ut en bestemt av dem som avgjørende. Hendelsene er et resultat av et sett av medvirkende årsaker som til sammen var tilstrekkelig til å utløse den. Dess bedre barrierene eller sikkerhetssystemene er dess mindre sannsynlig er det at en trussel utvikler seg til en hendelse, eller videre til en fatal ulykke.

Det kan være glidende overganger mellom uønskede hendelser og ulykker. I vår modell kan vi betrakte en bil som sklir av en glatt veg som en hendelse. Dersom verken personer eller materiell blir skadet kan vi betrakte dette som en uønsket hendelse, men ingen ulykke.

Barrierene har forhindret en ulykke. I andre analyser kan en definere at selve utforkjøringen er en ulykke. Da er skadegraden i ulykken en del av forskjellige utfall.

4.2 Risikobilde

På bakgrunn av vurderingen av sannsynlighet og mulige konsekvenser kan man få frem et risikobilde for de ulike aktuelle uønskede hendelsene. Dette kan illustreres ved hjelp av en risikomatrix som vist i figur 3. Risikomatriksen bidrar til å sortere de ulike uønskede hendelsene med hensyn til hvor stor risiko de medfører. På den måten kan man også prioritere mulige tiltak for å redusere risikoen.

		Konsekvens		
		Lav	Middels	Stor
Sannsynlighet	Stor			
	Middels			
	Lav			

Figur 3 Risikomatrixe

4.3 Gjennomføring

Analysen er gjennomført i følgende trinn:

- a. Gjennomgang av underlagsmateriale
- b. Fareidentifikasjon
- c. Risikogjennomgang, dvs. identifisering av uønskede hendelser og vurdering av sannsynlighet og mulige konsekvenser
- d. Bearbeiding og analyse av resultatene fra trinnene over
- e. Rapportskrivning

Hvert trinn er beskrevet mer nedenfor.

4.3.1 Gjennomgang av grunnlagsmateriale

Relevant dokumentasjon for analysen er gjennomgått. Dette er aktuelle kart og trafikkanalyse for området. Det ble også gjennomgått hvilken påvirkning tiltaket har på nærområdet og hvilken påvirkning nærområdet har på tiltaket.

4.3.2 Fareidentifikasjon

På bakgrunn av tilgjengelig dokumentasjon og analysegruppens erfaring er ROS-analysen vurdert i forhold til vedlegg A; *Sjekkliste for uønskede hendelser*. Der vi ikke har identifisert mulige farer eller uønskede hendelser har vi ikke gått videre med spesifikke vurderinger.

I de tilfellene der det er merknader til forhold som kan oppstå, har disse blitt forfulgt videre i analysen. Disse kan oppsummeres til følgende kategorier og uønskede hendelser:

- Naturgitte forhold
 - Radon
 - Forurenset grunn
- Infrastruktur
 - Vannforsyning/spillvann
 - Trafikksikkerhet
- Omgivelser
 - Magnetfeltpåvirkning fra Hafslunds transformatorstasjon
 - Eksplosjonsfare fra Hafslunds transformatorstasjon

4.3.3 Risikogjennomgang

For hvert av hovedområdene, unntatt naturgitte forhold, ble det gjort en identifisering av mulige uønskede hendelser. Naturgitte forhold ble unntatt fordi det er vanskelig å kvantifisere sannsynlighet for radon og forurenset grunn.

Deretter ble hver enkelt uønsket hendelse gjennomgått, og mulige årsaker og konsekvenser som hendelsene kunne lede til, ble identifisert. Gjennomgangen ble dokumentert i en egen tabell, se vedlegg B.

4.3.4 Bearbeiding og analyse

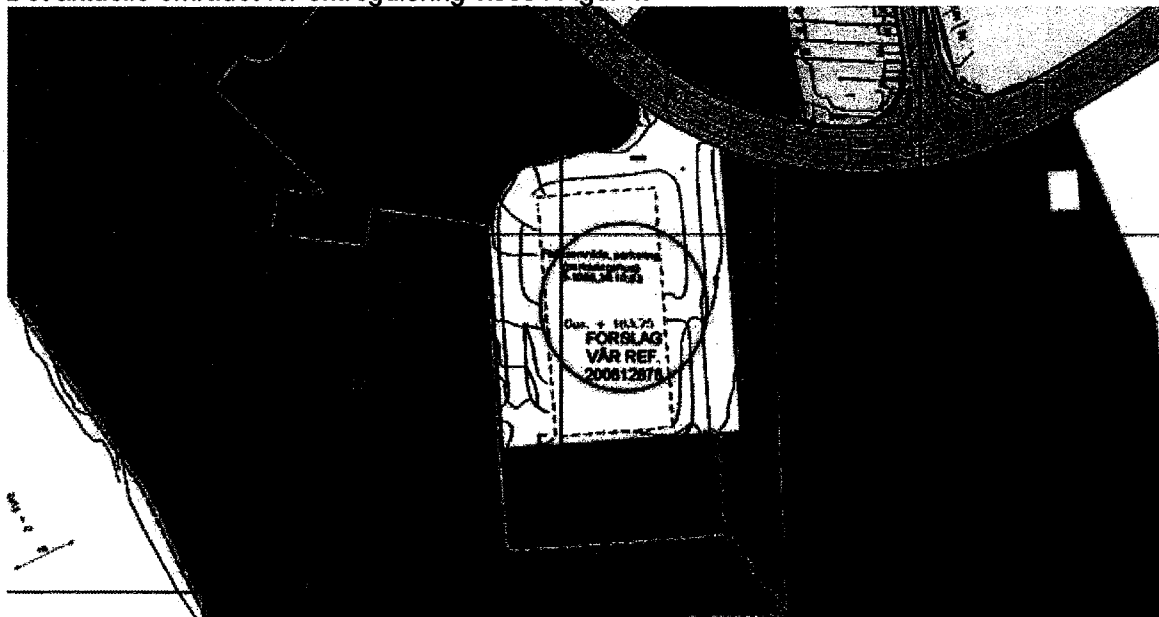
På bakgrunn av innsamlet informasjon ble det gjort en vurdering av sannsynligheten for og konsekvensene av de uønskede hendelsene. På basis av dette ble de ulike scenarioene plassert i risikomatriksen for å få frem et risikonivå for de ulike hendelsene. Det ble gitt forslag utefra den utfylte risikomatriksen på tiltak, slik at de uønskede hendelser som havnet innenfor rødt område kunde flyttes til grønt. Dette kan skje ved at tiltakene reduserer sannsynlighet for at hendelsen kan inntreffe og/eller at eventuelle konsekvensomfang reduseres med målrettede tiltak.

4.3.5 Rapportskrivning

Analysearbeidet er dokumentert gjennom utarbeidelsen av denne risikoanalyserapporten. Den utfylte tabellen med analyseresultat utgjør vedlegg B.

5 Systembeskrivelse

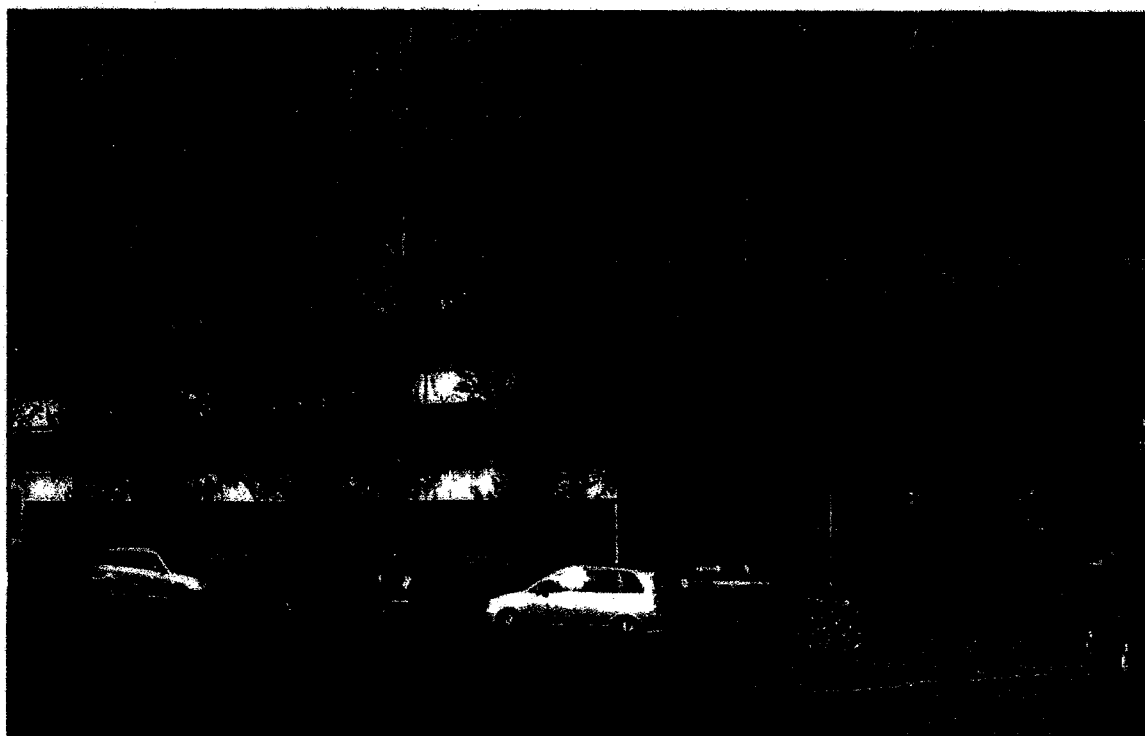
Det aktuelle området for omregulering vises i Figur 4.



Figur 4 Område for regulering. Kilde: Plan- og bygningsetaten, Oslo.

5.1 Bygningen

Bygget er i dag i tre etasjer uten kjeller. I andre etasje er det i dag parkering og i tredje er det lager, av type "self storage". Utearealet er tenkt oppgradert til å gi plass for parkering og varemottak. I figur 5 vises et bilde av bygningen.



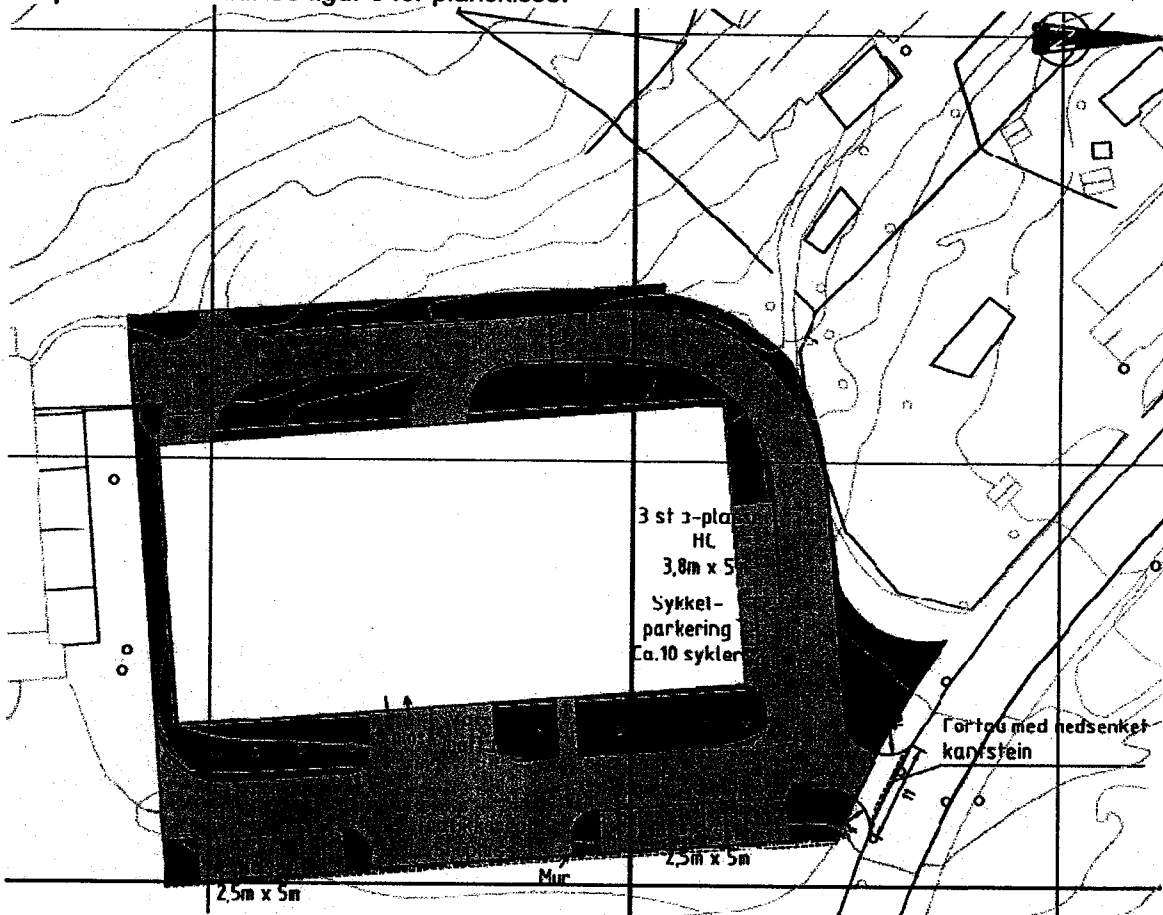
Figur 5 Den aktuelle bygningen på planområdet.

09.04.2010
Bølerlia 73

I planforslaget skal den eksisterende bygningen beholdes, og kun førsteetasjen skal gjøres om til delvis dagligvarehandel og til parkeringsplasser for besøkende til denne. Arealet for butikk planlegges til 1200 kvm, hvorav salgsareal skal være 800 kvm og resterende 300 kvm er avsatt til lager og personalrom. Butikken vil fungere som et tilbud for lokalbefolkningen innen lavpriskonseptet til Kiwi.

5.2 Utomhusområde

På utomhusområdet er det tenkt å anlegge parkeringsplasser samt et varemottak med snuplass for lastebil. Se figur 6 for planskisse.



Figur 6 Planskisse, utearealet med adkomst og parkering.

Adkomst til besøksparkeringen i første etasjen er plassert langs østre siden av bygningen, innenfor varemottaket. Adkomsten er 6,5 meter bred med plass for møtende biler og adkomst til parkeringsplassene utendørs. Antall plasser tilgjengelig for besøksparkering er 38 inne i bygningen og på utearealet er det foreslått 19 plasser, hvorav 3 er handikapparkering. Det antas behov for en støttemur langs planområdets avgrensning mot øst. Trafikk til andre og tredje etasjen har adkomst på vestre siden av bygningen som i dag. Veien som går hit har en bredde på 5,5 meter.

I henhold til revidert trafikkanalyse for Bølerlia datert 08.04.2010, beregnes trafikkmengden til og fra området å øke med 664 bilturer per døgn.

Vann- og avløpsetaten opplyser at det ligger en privat overvannsledning som krysser eiendommen.

09.04.2010
Bølerlia 73

6 Resultat fra analysen

For detaljer i vurderingene av mulige årsaker, sannsynlighet, konsekvenser og risiko henvises det til vedlegg B. Nedenfor følger en kort oppsummering av hvordan risikoen er vurdert for Bølerlia 73 i en framtidig situasjon.

6.1 Naturgitte forhold

Utover parkerings-/lagerbygget er tiltaksområdet delvis asfaltert delvis gresskledd, med noe vegetasjon inn mot bygget. Terrenget i under bygget ligger på kote 175. Terrenget stiger noe mot sørvest, opp mot kote 180. Kvartærgeologiske kart viser at det kan forventes fyllmasser i området.

Grunnundersøkelser utført på tomta i 1963 viser at dybder til antatt berg er i størrelsesorden 3-6 m. En prøve tatt opp øst på tomta viser tørrskorpeleire over siltig leire med innhold av sand, grus og noe stein. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det er lagt ut fyllmasser andre steder på tomta. Berggrunnen i området består i hovedsak av granitt og gneis, i følge NGUs berggrunnskart.

Blant annet er det planlagt oppført en mindre støttemur (høyde ca. 1,0 m) i østre del av området, i forbindelse med parkeringsarealet. Det er forutsatt at de planlagte arbeidene vil medføre kun mindre terrengmessige endringer.

Tiltaket er av så begrenset omfang at det ikke anses å medføre oppfylling eller utgraving som påvirker stabiliteten i området. Eksisterende fundamentering av bygget er ikke kjent, men det er forutsatt at de planlagte endringene ikke vil medføre endringer i byggets lastfordeling ned i grunnen.

Aktuelle problemstillinger knyttet til grunnforholdene er ansett å være knyttet til radon, samt eventuelle forurensede masser.

6.1.1 Radon

Radon er en radioaktiv edelgass som dannet i berggrunnen ved nedbryting av uran, og kan blant forårsake lungekreft ved innånding. I følge Statens stråleverns anbefalinger (*Stråleverninfo 25:2009 Strålevernets nye anbefalinger for radon i Norge*) bør radonnivåer holdes lavest mulig i alle bygninger og tiltak bør iverksettes dersom nivået overstiger 100 Bq/m³ i minst ett oppholdsrom.

Granitt og gneis er bergarter som kan inneholde uran. Leirmasser er svært lite permeable, og transporterer radongass dårlig. Permeable løsmasser som grus og stein transporterer radon svært bra. I tillegg til at massene i seg selv kan være en kilde til radongass. Løsmasser har for øvrig de samme egenskapene til å danne radon som opprinnelsesbergarten, og kan dermed i seg selv være en kilde til radongass. Det er ukjent i hvilket omfang det er fyllmasser på tomten, samt opprinnelsen av disse. Av den grunn anbefales det at det gjøres radonmålinger i eksisterende bygg.

Dersom det måles radonnivå utover Statens stråleverns anbefalte retningslinjer må det utføres tiltak for å minimere radonnivået.

6.1.2 Forurenset grunn

Det er ikke registrert kjente grunnforurensninger i eller nær tiltaksområdet, og det er heller ikke kjent at det skal ha vært virksomhet på området som innebærer sannsynlighet for forurensninger. Tiltakets omfang er begrenset, og det er ikke lagt opp til omfattende utgraving på tomta. Dersom kun dekke og avrettingslag berøres av arbeidene, er det ikke nødvendig med en tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn.

Det kan være noe oppfylte masser på tomta. Eventuell oppfylling må antas å ha vært gjort før tidlig 1960-tall, og det er derfor usikkert hva slags masser som er brukt. Det kan ikke utelukkes at fyllmassene kan inneholde forurensninger som overstiger gjeldende grenseverdier. Dersom det under arbeidene påtreffes fyllmasser, må disse prøvetas for forurensninger og tiltaksplan må utarbeides. Et alternativ til prøvetaking, spesielt dersom det er snakk om mindre volum, er at eventuelle overskuddsmasser behandles som forurensede og leveres direkte til godkjent deponi.

6.2 Infrastruktur

6.2.1 Vannforsyning/Spillvann

Hvis overvannsledningen som krysser eiendommen er gammel og i dårlig stand, kan det ikke utelukkes at det finnes en risiko for lekkasje. Avhengig av ledningens lokalisering og dimensjon kan lekkasje lede til setninger av bygningen. Standard på eksisterende ledning anbefales derfor undersøkt nærmere i en senere planfase.

6.2.2 Trafikksikkerhet

Analysen har identifisert to kritiske krysningpunkt mellom kjørende og ubeskyddede trafikanter for området. Den ene er ved adkomsten på det gjennomgående fortauet og den andre er snuplassen ved varemottaket. Tiltaket er beregnet å omtrent doble trafikkmengden til og fra området.

I *Trafikksikkerhetshåndboka, 1997* beskrives betydningen av trafikkmengden for ulykkestall ved hjelp av ulykkeselastisiteten med hensyn på trafikkmengden:

"Denne elastisiteten viser hvor mange prosent ulykkene endres med når trafikken endres med en prosent. På grunnlag av nyere nordiske undersøkelser kan ulykkeselastisiteten for trafikkmengden, under ellers like forhold, anslås til ca. 0,95 for personskadeulykker og ca 0,70 for dødsulykker."

Det er viktig å påpeke at disse tallene er gjennomsnittlige og at det er mange andre faktorer som spiller inn for hvert enkelt sted, samt at de kun gjelder hvis det ikke har skjedd noen endringer av andre forhold på stedet.

Når det gjelder adkomsten som krysser det gjennomgående fortauet, er det i henhold til Statens vegvesen ikke registrert noen politirapporterte personskadeulykker i krysset. Som beskrevet ovenfor, vil etablering av matbutikk bidra til at trafikken i krysset vil øke. Dette vil medføre at sannsynlighet for at det skal inntreffe ulykker vil øke, forutsatt at ingen andre forhold endres på stedet. Hvor mye ulykkesrisikoen vil øke er vanskelig å avgjøre.

I planforslaget skal adkomsten fra å i dagens situasjon være helt udefinert, strammes opp til definerte arealer for ulike trafikantergrupper. Samtidig antas fartsnivået å være lavt og det vil fortsatt være god sikt ved krysningpunktet. Det foreslåtte tiltaket kan på den måten lede til en lavere sannsynlighet for at ulykker skal inntreffe, og dermed redusere risikoøkningen noe.

Når det gjelder trafikkkarealet inne på området vil, foruten trafikkmengdene, også trafikkmønstret vil endre seg fra dagens situasjon. Butikken vil generere kunder som ankommer butikken som fotgjengere, syklistere eller bilister samt at varebiler introduseres som trafikantergruppe. Det har ikke blitt funnet noe tallgrunnlag i form av ulykkesstatistikk for slike steder som dagligvarebutikker, men utefra ovenstående diskusjon om trafikkmengdens

betydning for ulykkestall, er det grunn til å tro at risikoen for at det skal inntreffe ulykker antagelig kommer til å øke noe.

Fartsgrensen i Bølerlia er 30 km/t, og sannsynligheten for at det skal skje ulykker langs Bølerlia som influerer på planområdet, er vurdert som lav. Veien er ikke noe gjennomfartsåre og det ligger ikke noen målpunkter som generer leveranser med farlig gods. Skulle det likevel skje en ulykke, kan konsekvensene bli store og risikoen kan derfor ikke utelukkes.

6.3 Omgivelser

I denne rapporten vises konklusjonene fra fagnotat *Vurderinger omkring magnetfelt og eksplosjonsfare fra Bøler transformatorstasjon, 22.03.2010*. Hele notatet er lagt som vedlegg C.

6.3.1 Magnetfeltpåvirkning fra Hafslunds elanlegg

Resultatene indikerer at magnetfeltet på utbyggingsområdet ikke vil overstige utredningsgrensen som er anbefalt av Statens Strålevern på 0,4 µT i områder der personell vil oppholde seg over tid. I området lengst sør i bygget er det en mulighet for at magnetfeltet vil overstige utredningsgrensen. Om det er planlagt kontorer eller stasjonære arbeidsplasser i denne del av bygningen anbefales det at det utføres videre utredninger med magnetfeltnmålinger.

Det gjøres oppmerksom på at den anbefalte grensen fra Statens strålevern på 0,4 µT gjelder som et gjennomsnitt over året. Det finnes ingen indikasjoner på at kortvarig eksponering for magnetiske felt er skadelig.

6.3.2 Eksplosjonsfare fra Hafslunds transformatorstasjon

Eksplosjoner i transformatorstasjoner er en relativt sjelden hendelse, men den kan ikke utelukkes.

Denne vurderingen er gjort på et generelt grunnlag uten dyptgående kunnskap om transformatorstasjonen, dens komponenter og deres tekniske tilstand. Konsekvensene av en eksplosjon i en transformator ved Bøler transformatorstasjon vil mest sannsynlig være begrenset da eventuelle trykkbølger hovedsakelig vil være i store luftvolumer. Risikoen for personskader anses som veldig liten, men den kan ikke utelukkes.

6.4 Oppsummering

Basert på argumentasjonen ovenfor og detaljene i vedlegg B får man følgende risikobilde for Bølerlia 73 angående risikoen for ulykker og hendelser som kan lede til tap av menneskeliv.

		Konsekvens		
		Lav	Middels	Stor
Sannsynlighet	Stor			
	Middels			
	Lav			TS-1, TS-2, TS-3

TS = Trafikksikkerhet, O = Omgivelser

Figur 7 Risikomatrise med analyserte hendelser på Bølerlia 73

Bølerlia 73

Sannsynligheten for at en trafikkulykkene skal inntreffe er lav, men disse uønskede hendelser havner i gult område på grunn av at hvis en ulykke enda skjer kan konsekvensene bli fatale.

7 Konklusjoner og anbefalinger

Det anbefales utført radonmålinger for å vurdere behovet for tiltak mot radoninntrenging i bygget.

Det er ikke kjent forurensninger i området eller at det skal ha vært virksomhet på tomten som gir grunn til mistanke om forurensninger. Eventuelle tidligere tilførte masser kan imidlertid inneholde forurensninger. Fjerning og bortkjøring av dekke og avrettingslag kan utføres uten tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Dersom tiltaket berører fyllmasser må disse prøvetas med hensyn på forurensninger, alternativt at eventuelle overskuddsmasser behandles som forurensede og leveres direkte til godkjent deponi.

Analysen viser at risikoen for ulykker kommer til å øke i krysningspunktet og inne på området. Hvor mye ulykkesrisikoen vil øke er vanskelig å avgjøre. Med de endrede forholdene i krysningspunktet som planforslaget innebærer, kommer antagelig ikke risikoen til å øke like mye som den ellers ville ha gjort dersom det ikke ble gjennomført tiltak.

Det tilgrensende utbyggingsområde til Bøler transformatorstasjon anses som trygg i forhold til magnetfeltpåvirkning og eksplosjonsfare forbundet med nærhet til transformatorstasjonen. Om bruksområdet for den sørlige enden av bygget krever varig opphold over tid for mennesker så anbefales det en videre utredning av magnetfeltnivået ved målinger.

8 Referanser

Standard Online AS, *Krav til risikovurderinger*, Norsk Standard NS 5814:2008, 2008

Statens Vegvesen, *Analyse av ulykkessteder, Vedleggsdel for manuelle beregninger, Veiledning, Håndbok 115*, 2007

SWECO Norge AS, Ljungqvist, *Bøleria 73, Forslag til endret reguleringsplan, Trafikkarealer og adkomst*, 08.09.2009, rev. 08.04.2010.

SWECO Norge AS, Fagnotat, Forbergsskog, *Vurderinger omkring magnetfelt og eksplosjonsfare fra Bøler transformatorstasjon*, 22.03.2010.

Statens strålevern, *Stråleveminfo 25:2009, Strålevernets nye anbefalinger for radon i Norge*, 2009

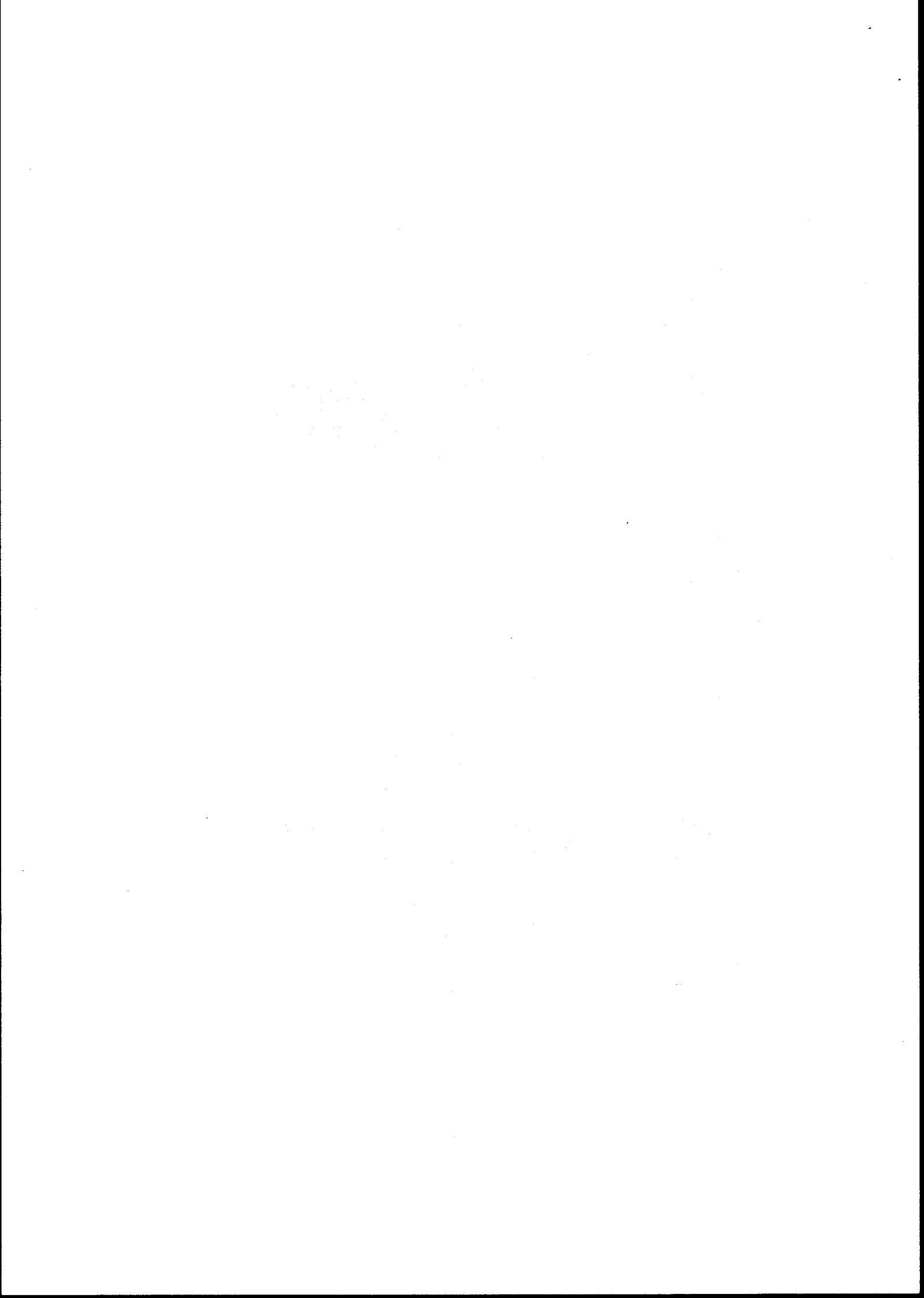
TØI, Elvik, Rune et.al. *Trafikksikkerhetshåndbok*, 1997

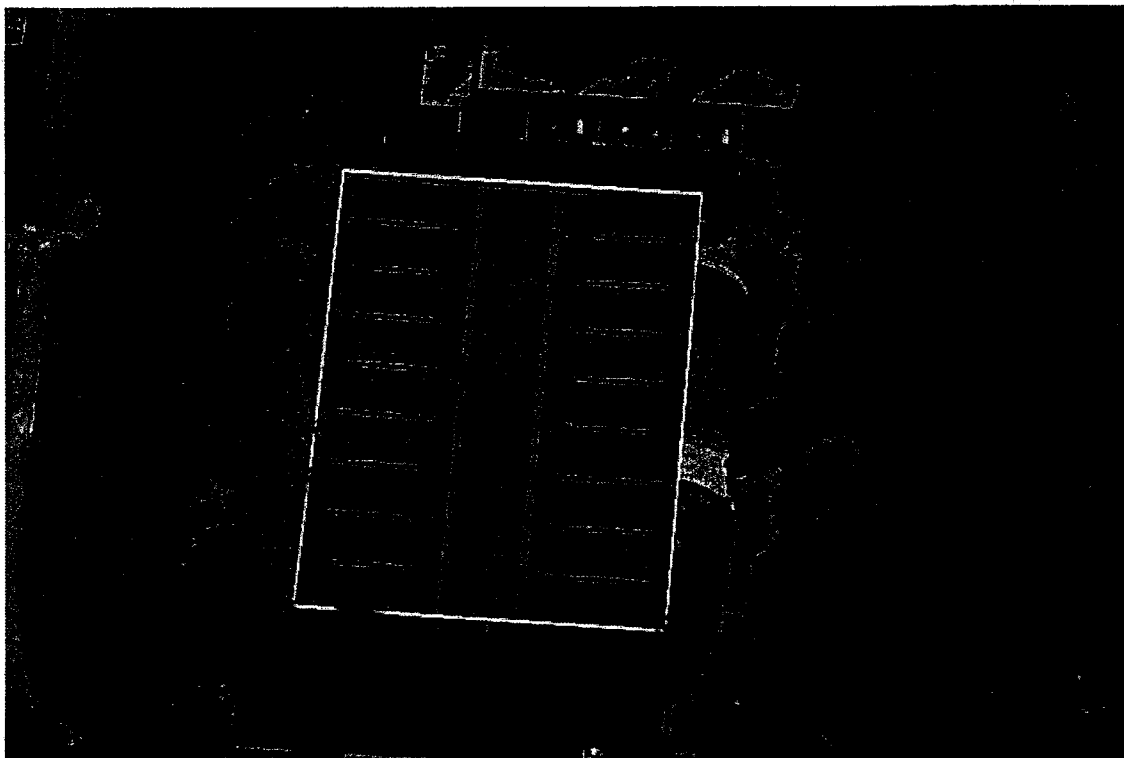
Vedlegg A – Sjekkliste Risiko og sårbarhetsundersøkelse

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering	
		Nei	Ja og merknad (tiltak listes i planbeskrivelser/ reg. best.)
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	x	
	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabil)?	x	
	Er området utsatt for springflo/floem i sjø/vann?	x	
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?	x	
	Er det radon i grunnen?		x
	Annet ((Eventuelt forurenset grunn))		x
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?		
	-hendelser på veg	x	
	-hendelser på jernbane	x	
	-hendelser på sjø/vann/elv	x	
	-hendelser i luften	x	
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende virksomheter (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?		
	-utslipp av giftige gasser/væsker	x	
	-utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker	x	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området:		
	-elektrisitet		
	-teletjenester	x	
	-vannforsyning		x
	-renovasjon/spillvann		x
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:		
	-påvirkes området av magnetisk felt fra el.linjer?	x	
	-er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	x	
	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området:		
	-til skole/barnehage?		x
	-til nærmiljøanlegg (idrett etc.)?	x	
	-til forretning etc.?		x
	-til busstopp?	x	
	Brannberedskap		
	-omfatter området spesielt farlige anlegg?	x	
-har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?	x		
-har området bare en mulig atkomst rute for brannbil?	x		
Tidligere bruk	Er det mistanke om forurensning i grunnen fra tidligere virksomheter?		
	-bensinstasjon/bilverksted/tankanlegg	x	
	-mekanisk verksted/skipsverft	x	
	-galvaniseringsverksted	x	
	-impregneringsverk	x	
	-avfallshåndtering/deponi	x	
	-gjentatte rivingsarbeider/rehabilitering av bygninger fra 1950 -1980	x	
	-byjord: sentrale og eldre bydeler	x	
	-gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	x	
-militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringe etc.	x		
-annet (angi)			
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	x	
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)	x	
	Annet – Hafslund har et kabelanlegg rett ved planområdet		x
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger		
	- er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terroremål?	x	
	- finnes det potensielle sabotasje-/terroremål i nærheten?	x	

Vedlegg B - Risikotabell

ID	Uønsket hendelse	Mulige årsaker	Vurdert sannsynlighet	Mulige konsekvenser	Risikonivå	Kommentarer/Mulige tiltak
TS-1	Ulykke mellom kjøretøy og fotgjenger/syklister ved kryssende av fortau	Oppmerksom sjåfør Sjåfør som ikke følger vikeplikt mot gjennomgående fortau Barn som agerer uventet Dårlig sikt	Lav	Stor		Sikkerstille god sikt ved adkomsten. Gjennom skilting oppmerksomme at det er mange barn som beveger seg i området.
TS-2	Ulykke mellom kjøretøy og ubeskyddede trafikanter inne på planområdet	Oppmerksom sjåfør Oppmerksom fotgjenger/syklister	Lav	Stor		
TS-3	Ulykke med kjøretøy på Bølerila som påvirker ubeskyddede trafikanter inne på planområdet.	Oppmerksom sjåfør	Lav	Stor		
O-1	Magnetfelt fra Hafslunds elanlegg	Magnetfeltet overstiger utredningsgrensen som er anbefalt av Statens Strålevern	Middels	Lav		Det er kun den i den sørligste delen av bygget det er antatt at magnetfeltet kan overstige utredningsgrensen
O-2	Eksplosjon fra transformatorstasjonen		Lav	Lav		





Vurderinger omkring magnetfelt og eksplosjonsfare fra
Bøler transformatorstasjon

Rapport nr.:	Oppdrag nr.: 252731	Dato: 22.03.2010	
Oppdragsnavn: 252731 Bølerlia 73 Trafikkvurdering trafikkarealer adkomst			
Kunde: Bøler Parkering AS			
Vurdering omkring magnetfeltpåvirkning og eksplosjonsfare ved Bøler transformatorstasjon			
Emneord: Magnetfelt, EMF			
<p>Sammendrag: Lokalene i Bølerlia 73 skal bygges om og bruksområdet skal endres. Sweco er engasjert for å gjennomføre en ROS-analyse. Utbyggingsområdet grenser mot Bøler transformatorstasjon tilhørende Hafslund Nett AS (HN).</p> <p>Resultatene indikerer at magnetfeltet på utbyggingsområdet ikke vil overstige utredningsgrensen som er anbefalt av Statens Strålevern på 0,4 μT i områder der personell vil oppholde seg over tid. I området lengst sør i bygget er det en mulighet for at magnetfeltet vil overstige utredningsgrensen. Om det er planlagt kontorer eller stasjonære arbeidsplasser i denne del av bygningen anbefales det at det utføres videre utredninger med magnetfeltnmålinger.</p> <p>Konsekvensene av en eksplosjon i en transformator ved Bøler transformatorstasjon vil mest sannsynlig være begrenset da eventuelle trykkbølger hovedsakelig vil være i store luftvolumer.</p> <p>Risikoen for personskader anses som veldig liten, men den kan ikke utelukkes.</p> <p>Det tilgrensende utbyggingsområde til Bøler transformatorstasjon anses som trygg i forhold til magnetfeltpåvirkning og eksplosjonsfare forbundet med nærhet til transformatorstasjonen. Om bruksområdet for den sørlige enden av bygget krever varig opphold over tid for mennesker så anbefales det en videre utredning av magnetfeltnivået ved målinger.</p>			
Utarbeidet av:	Rev.:	Dato:	Sign.:
Stefan Forbergskog - Elkraftsystemer		22.03.2010	
Kontrollert av:			
Oppdragsansvarlig:	Oppdragsleder / avd.:		

Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn	2
2	Magnetfelt	3
2.1	Generelt om magnetfelt.....	3
2.1.1	Hva er magnetfelt?.....	3
2.1.2	Myndighetskrav/Konsekvensen av magnetfelt.....	3
2.2	Feltkilder	4
2.3	Kartlegging av magnetfelt.....	4
2.3.1	Beregninger	5
2.3.2	Målinger	5
2.3.3	Feilkilder.....	5
2.4	Konklusjon magnetfelt.....	5
3	Eksplisjonsfare fra transformatorstasjonen	5
3.1	Generelt	5
3.2	Transformatorer	5
3.3	Koblingsanlegg.....	6
3.4	Konklusjon eksplosjonsfare	6
4	Konklusjon	6

1 Bakgrunn

Lokalene i Bølerlia 73 skal bygges om og bruksområdet skal endres. Sweco er engasjert for å gjennomføre en ROS-analyse.

Utbyggingsområdet grenser mot Bøler transformatorstasjon tilhørende Hafslund Nett AS (HN).

2 Magnetfelt

2.1 Generelt om magnetfelt

2.1.1 Hva er magnetfelt?

Rundt alt elektrisk utstyr og ledninger hvor det flyter en strøm finnes det et magnetfelt. Magnetfeltets styrke varierer med strømstyrken.

- Magnetfelt måles enheten Tesla [T] og ofte oppgis styrken på magnetfelt i Mikrotesla [μT].
 $1 \mu\text{T} = 0,000001\text{T}$
- Magnetiske felt oppstår rundt strømførende ledere som for eksempel kraftledninger. Feltets styrke er kun avhengig av lederens strøm (A), avstanden mellom lederne, oppbygging/konfigurasjon av ledere, og avstand fra kildene. Styrken i magnetiske felt er uavhengig av spenningsnivå.

Noe forenklet kan magnetfelt fra en beregnes ved hjelp av formelen:

$$B = K \frac{d}{r^2} I$$

Der B er størrelsen på magnetfeltet. d er avstanden mellom lederne og r er avstanden fra kraftledningen. K er en konstant, mens I er strømmen. Ved å doble avstanden til kraftledningen reduseres feltet med en faktor på $\frac{1}{4}$.

Ledningenes høyde over/under bakken vil derfor være av betydning for magnetfeltstyrken nær ledningene.

Mer informasjon om magnetiske felt kan finnes på:

http://www.nrpa.no/archive/Internett/Publikasjoner/Stralevernhefte/StralevernHefte_22.pdf

2.1.2 Myndighetskrav/Konsekvensen av magnetfelt

Det er Statens Strålevern som setter krav angående magnetiske felt i forskrift av 23/11-2003 om strålevern og bruk av stråling. Strålevernforskriften § 26 sier " **All eksponering skal holdes så lavt som praktisk mulig**". *Eksponeringsgrensen for akutte helseeffekter er 100 μT* . Tabell 2 viser en oversikt over anbefalte eksponeringsnivå gitt i ulike internasjonale normer og standarder.

Kunnskapssitasjonen i dag er mer avklart enn tidligere og omfattende forskning kan sammenfattes med at det er en mulig økt risiko for utvikling av leukemi hos barn dersom magnetfeltet i områder der barn oppholder seg over lengre tid er over $0,4 \mu\text{T}$, men den absolutte risikoen vurderes fortsatt som meget lav. **Det er viktig å være klar over at eksponeringsgrensen på $0,4 \mu\text{T}$ gjelder som et gjennomsnitt over året.** Det er ikke påvist noen sammenheng mellom kortvarige eksponeringer for magnetiske felt og helsevirkninger. Som et eksempel nevnes det at strålingen fra en barbermaskin er i størrelsesorden $10 \mu\text{T}$ [Kilde: Statens strålevern].

Tabell 2 Anbefalte eksponeringsgrenser i henhold til internasjonale standarder

Internasjonale og Nasjonale normer og standarder	Anbefalt eksponeringsnivå Magnetisk felt: B(μ T)
Norm for "Industri miljø IEC/EN 6100-6-2	37,5
Norm for "Bolit og Kontormiljø" EN 50082-1	3,75
Norm for "informasjonsteknologi CISPR 24, f=50 Hz Grenseverdier for installasjoner som er følsomme for magnetfelter	1,0
Statens Strålevern f=50 Hz Ny anbefalt årlig gjennomsnittlig grenseverdi på steder der det kan antas at barn oppholder seg.	0,4

2.2 Feltkilder

Bøler transformatorstasjon har tilkoblinger til 2 forskjellige nettnivå. Transformatorer er plassert i egne transformatorceller uten tak, med bjelkestengsel foran. Samleskinner og koblingsanlegg er lokalisert innendørs, og nøyaktig arrangement er ukjent. Transformatorene er plassert omtrent 8 m fra sørsiden av bygget.

Tilførsel til stasjon er via 2 høyspentkabler i samme trase. På det nærmeste er traseen omtrent 25 m fra vestsiden av bygningen

Stasjonen forsyner videre nærområdet via 14 mellomspenningskabler fordelt i to traseer til de mindre nettstasjonene rundt omkring. På det nærmeste er traseen omtrent 12 m fra østsiden av bygningen.

2.3 Kartlegging av magnetfelt

For å kartlegge magnetfeltpåvirkningen er det nødvendig å vite årsgjennomsnittlig strøm i Høyspent- og mellomspenningskabler. De eneste kabler der dette er mulig å oppdrive er de 2 høyspentkablene.

På generelt grunnlag gjøres følgende antagelser:

Transformatorstasjon: Det antas at magnetfeltet er ganske redusert ved 8 m horisontalavstand fra transformatorstasjonen, men det kan ikke sannsynliggjøres at feltet er under utredningsgrensen.

Høyspentkabler: Normalt vil 2 kabler i samme grøft sjelden gi magnetfeltverdier over utredningsgrensen ved en horisontalavstand på 3-4 m.

Mellomspenningskabler: Til tross for at det er flere kabler med samme strømretning i samme trase så antas det at fasekonfigurasjon og forlegning er såpass hensiktsmessig at avstanden (12 m) er tilstrekkelig til at magnetfeltet inne i bygningen er under utredningsgrensen.

2.3.1 Beregninger

Det er ikke utført beregninger da disse krever innhenting av data, samt at man etablerer et "normal-scenario" for å gi grunnlag å tolke måleresultater ut i fra.

2.3.2 Målinger

Det er ikke utført målinger da disse krever at man etablerer et "normal-scenario", samt innhenter data for øyeblikkslast og skalerer dette til antatt årsgjennomsnittlige verdier.

2.3.3 Feilkilder

Det er ikke utført målinger eller beregninger. Tall oppgitt i dette fagnotat er basert på generelle erfaringer og tilegnet kunnskap om emnet gjort i tidligere utredninger.

2.4 Konklusjon magnetfelt

Resultatene indikerer at magnetfeltet på utbyggingsområdet ikke vil overstige utredningsgrensen som er anbefalt av Statens Strålevern på 0,4 μ T i områder der personell vil oppholde seg over tid. I området lengst sør i bygget er det en mulighet for at magnetfeltet vil overstige utredningsgrensen. Om det er planlagt kontorer eller stasjonære arbeidsplasser i denne del av bygningen anbefales det at det utføres videre utredninger med magnetfeltnmålinger.

Det gjøres oppmerksom på at den anbefalte grensen fra Statens strålevern på 0,4 μ T gjelder som et gjennomsnitt over året. Det finnes ingen indikasjoner på at kortvarig eksponering for magnetiske felt er skadelig.

3 Eksplosjonsfare fra transformatorstasjonen

3.1 Generelt

Eksplisjoner i transformatorstasjoner er en relativt sjelden hendelse, men den kan ikke utelukkes.

Ved bygging av transformatorstasjoner legges det vekt på å minimere både interne og eksterne konsekvenser ved eventuelle branner og eksplosjoner. Dette gjøres ved hjelp av vernkonstruksjoner i kraftsystemet, inndeling i brannceller, store interne volum, trykkavlastningsluker og eventuell avstandsavgrensinger med gjerde.

Gjeldende transformatorstasjon er en stasjon med tilkobling til to forskjellige nettnivå. Det er innendørs samleskinner og koblingsanlegg. Transformatorer er plassert i egne transformatorceller uten tak, med bjelkestengsel rettet mot nord.

3.2 Transformatorer

Transformatorer er plassert i egne transformatorceller uten tak, med bjelkestengsel rettet mot nord.

Transformatorene er plassert i celler uten tak har ingen begrensende luftvolum og eventuelle eksplosjoner derfra vil hovedsakelig bli rettet rett opp i lufta og dermed ikke utgjøre noen fare.

Ved brann i transformatorstasjonen vil en evakuering av omkringliggende arealer føre til at risiko for personskader blir lav.

3.3 Koblingsanlegg

Gjeldende koblingsanlegg er plassert innendørs. Plassering av utblåsningsluker er ukjent, men det anses ikke sannsynlig med større trykkbølger ved eventuelle eksplosjoner i koblingsanlegget.

3.4 Konklusjon eksplosjonsfare

Denne vurderingen er gjort på et generelt grunnlag uten dyptgående kunnskap om transformatorstasjonen, dens komponenter og deres tekniske tilstand.

Konsekvensene av en eksplosjon i en transformator ved Bøler transformatorstasjon vil mest sannsynlig være begrensede da eventuelle trykkbølger hovedsakelig vil være i store luftvolumer.

Risikoen for personskader anses som veldig liten, men den kan ikke utelukkes.

4 Konklusjon

Det tilgrensende utbyggingsområde til Bøler transformatorstasjon anses som trygg i forhold til magnetfeltpåvirkning og eksplosjonsfare forbundet med nærhet til transformatorstasjonen. Om bruksområdet for den sørlige enden av bygget krever varig opphold over tid for mennesker så anbefales det en videre utredning av magnetfeltnivået ved målinger.

Referanser:

- [1] Statens strålevern: Strålevern Rapport 2005: Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg (ISSN 0804-4910 – Utgitt 2005-06-01)

BØLER PARKERING AS

Handelsanalyse Bølerlia 73

Oslo kommune

ncm•Development

O-2793

**Org.nr: 965 335 269
NCM Development AS
Stranden 3B
0250 OSLO
Kontaktperson: Jan-Eirik Berntsen
Telefon: 2311 8900 / direkte: 2311 8910
Telefax: 2311 8901
E-post: jeb@ncmd.no
<http://www.ncmd.no>**

**Org.nr: 922 035 560
Bøler Parkering AS
c/o O T Tønnevold AS pb 115
4891 GRIMSTAD
Kontaktperson: Jan Atle Dolsvaag
Telefon: 3725 8900 / direkte:
Telefax:
E-post: jad@ott.no**

Dato: 18.01.10

Innhold

0.0	SAMMENDRAG	3
1.0	BAKGRUNN	5
2.0	DAGLIGVAREBRANSJEN - OVERSIKT	5
2.1	Aktører	5
2.2	Konsepter – butikkenes størrelse og markedsområde	5
2.3	Lokalisering og konkurransesituasjonen	6
3.0	BESKRIVELSE AV OMRÅDET OG TILTAKET	6
3.1	Området	6
3.2	Tiltaket størrelse og funksjon	6
3.3	Atkomstforhold. Tilgjengelighet for forskjellige brukergrupper	7
4.0	MARKEDSUNDERLAG	7
4.1	Begrunnet avgrensning av markedsområdet	7
4.2	Befolkning i markedsområdet. Inntekt	9
4.3	Etterspørsel i markedsområdet 2008 - 2015	9
5.0	DETALJHANDELSSTRUKTUREN I OG OMKRING MARKEDSOMRÅDET	11
5.1	Detaljhandelsstrukturen i og omkring markedsområdet	11
5.2	Kjente planer i markedsområdet	11
6.0	FAKTISK OMSETNING I MARKEDSOMRÅDET 2008. DEKNINGSGRAD	11
7.0	KONSEKVENSER AV TILTAKET	13
8.0	TRAFIKALE FORHOLD	14
9.0	TILTAKETS FORHOLD TIL REGELVERKET	14
10.0	AVSLUTNING	14

- Vedlegg :
1. Markedsområde
 2. Privat etterspørsel 2008 – 2015
 3. Faktisk omsetning og Dekningsgrad 2008

0.0 SAMMENDRAG

Denne handelsanalyse er utarbeidet for Bøler parkering AS av rådgivningsselskapet NCM Development AS. Seniorrådgiver Jan-Eirik Berntsen er ansvarlig for analysen. Handelsanalysen behandler det planlagte tiltaket med adresse Bølerlia 73 i Oslo Kommune.

Tiltakets størrelse og funksjon er beskrevet i kapittel 3. Tiltaket ligger på Bøler og omfatter en dagligvarebutikk hvor salgsflaten utgjør 800 m² og lager/personalrom 300 m². Tiltaket vil få inntil 42 parkeringsplasser. Dagligvarebutikken er en lavprisbutikk som skal betjene lokalområdet. Omsetningen vil ligge på rundt 45 millioner ekskl. mva. pr. år. Tiltaket ligger i selve boområdet som består av 86 % blokkbebyggelse og 11 % rekkehus/kjedet eneboliger. *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.

Konsekvenser av tiltaket er beskrevet i kapittel 7.

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.

Tiltaket vil få en markedsandel på 26 %, noe som er normalt innen dagligvarebransjen.

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.

Trafikale forhold er beskrevet i kapittel 8. Tiltaket vil få en svært høy andel gående kunder og det er anslått at tiltaket vil få 270 biler pr. dag eller 540 bevegelser ÅDT.

En oversikt over dagligvarebransjen i Norge følger av kapittel 2. Fire aktører står for 99 % av omsetningen. Norgesgruppen, Coop Norge, Reitangruppen og ICA Norge.

Markedsområdets størrelse og inntekt er beskrevet i kapittel 4. Markedsområdet til tiltaket er under to kilometer i utstrekning og av lokal karakter. Se kartfigur nr 3 på side 8.

Markedsområdets befolkning utgjorde drøye 6 000 personer i 2008 og forventet befolkningsvekst er 2 % innen 2015.

Dagligvarestrukturen i og omkring markedsområdet er beskrevet i kapittel 5. Markedsområdet har nærbutikken ICA Nær og Supermarkedet Coop Mega.

Faktisk omsetning og dekningsgrad er beskrevet i kapittel 6. Kapittel 6 og vedlegg 3 viser at markedsområdet har underdekning og at befolkning i stor grad gjør sine dagligvareinnkjøp utenfor markedsområdet. Samlet sett beløp underdekningen i 2008 seg til 84 millioner ekskl. mva.

Markedsområdets etterspørsel i 2008 og 2015 er behandlet i kapittel 4.3. Dagligvareetterspørselen/forbruket fra markedsområdets private befolkning utgjorde snaue 150 millioner i 2008. Det er antatt at etterspørselen/forbruket vil øke med 25 millioner ekskl. mva. innen 2015. Inkluderer en etterspørselen fra offentlige og private virksomheter antas etterspørselen å utgjøre snaue 195 millioner ekskl. mva. i 2015.

Forholdet til regelverket er behandlet i kapittel 9. Konklusjonen er at tiltaket er dimensjonert og tilpasset stedets kundegrunnlag og handelsomland.

1.0 BAKGRUNN

I forbindelse med utvikling av eiendommen med Bølerlia 73 i Oslo kommune, er Torstein Ramberg AS engasjert av Bøler Parkering AS til å omregulere dagens bygningsmasse bl.a. til dagligvarebutikk med en salgsflate på ca 800 m² og 300 m² lager/personalrom. I forbindelse med reguleringsprosessen er det behov for en handelsanalyse som viser mulige konsekvenser av den planlagte etableringen.

NCM Development AS (tidligere NCM Donaldsons A)S er et uavhengig rådgivningsfirma som arbeider i skjæringspunktet mellom fast eiendom og handel og service. Handelsanalyser er blant de arbeidsområdene som firmaet har utført siden innføringen av kjøpesenterstoppen i 1999.

2.0 DAGLIGVAREBRANSJEN - OVERSIKT

2.1 Aktører

I Norge er det 4 000 dagligvarebutikker. Butikkene omsatte for 148 milliarder ekskl. mva. i 2008.

Det er 4 aktører som står for 99 % av omsetningen i Norge.

1. Norgesgruppen med bl.a. butikkene Kiwi, Meny og Ultra.
2. Coop Norge med butikkene Mega, Prix, Obs!, Marked og Extra.
3. Reitangruppen bl.a. med butikkene: Rema 1000.
4. ICA Norge med bl.a. butikkene: Rimi, Maxi, Supermarked og Nær.

2.2 Konsepter – butikkenes størrelse og markedsområde

Aktørene har som regel flere konsepter som graderes etter antall varelinjer og størrelse.

1. Nærbutikk for eksempel ICA Nær og Coop Marked.
2. Lavpris for eksempel Kiwi og Rema 1000.
3. Supermarked for eksempel Coop Mega og Meny.
4. Hypermarked for eksempel Coop Obs! og ICA Maxi.

Nærbutikkene kjennetegnes ved at de har et basisutvalg av varer (færre varer enn supermarkedene). Butikkens markedsområde er lokalt og butikkene er små i areal. Butikkens antall har minket i de senere år.

Lavprisbutikkene kjennetegnes ved at de har et bredt utvalg av basisvarer. (uten betjente ferskvaredisker). Butikkens størrelse er fra rundt 800 m² og oppover. Markedsområdet er som regel lokalt. Lavprisbutikkene har vokst i antall de senere år.

Supermarkedene kjennetegnes ved at de har et bredt utvalg av dagligvarer, herunder ferskvaredisker. Eksempler er Coop Mega, Ultra og Meny. Butikkens størrelse er fra ca 1 000 m² og større. Markedsområdet favner som regel videre enn det rent lokale.

Hypermarkedene er store butikker som har et stort utvalg av andre vareslag enn dagligvarer. Butikkene betjener et regionalt markedsområde og er relativt få i antall. Coop Obs! Løren og Vinterbro er eksempler på det. Størrelsen på butikkene ligger fra 3 500 m² og større.

2.3 Lokalisering og konkurransesituasjonen

Dagligvarebutikkene er i all hovedsak den eneste detaljhandelsbransjen som lokaliserer seg boligstrøk. Øvrig detaljhandel er stort sett konsentrert i sentrum og bydelssentre. For eksempel Bøler, Manglerud og Oppsal senter.

I praksis konkurrerer de fire aktørene direkte mot hverandre om markedsandelene innen hvert markedsområde. Dette skjerper konkurransen mellom aktørene og kommer befolkningen i området til gode i form av et bredere utvalg og lavere priser.

3.0 BESKRIVELSE AV OMRÅDET OG TILTAKET

Eiendommen som skal omreguleres benevnes i denne analyse som tiltaket eller dagligvarebutikk.

3.1 Området

Tiltaket ligger på Bøler. Bøler er en del av Østensjø Bydel i Oslo Kommune.

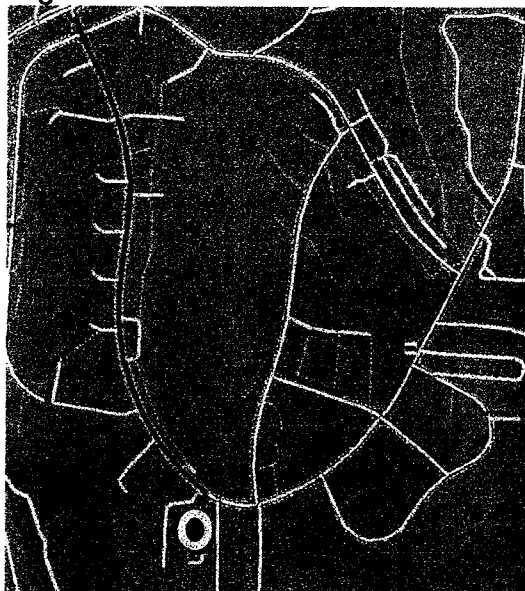
Området grenser mot Østmarka, Bogerud, og Ulsrud.

Tiltaket ligger i et boligområde, hvorav 86 % er blokkbebyggelse og 11 % rekkehus/kjedet eneboliger.

Nøklevann skole og barnehage er naboer til tiltaket.

Tiltaket utgjør et nytt lokalt dagligvaretilbud for befolkningen i området.

Figur 1



3.2 Tiltaket størrelse og funksjon

Planene for Bølerlia 73 omfatter en dagligvarebutikk med inntil 42 parkeringsplasser. Salgsflaten til butikken er beregnet til 800 m², mens lager og personalrom utgjør 300 m².

Butikken vil fungere som et tilbud for lokalbefolkningen innen lavpriskonseptet til Kiwi. Omsetningen vil ligge på ca 45 millioner eks. mva. pr. år.

Den fysiske utformingen av tiltakene er ikke ferdig men vi forutsetter at butikken får en funksjonell utforming.

3.3 Atkomstforhold. Tilgjengelighet for forskjellige brukergrupper

Gående/syklende:

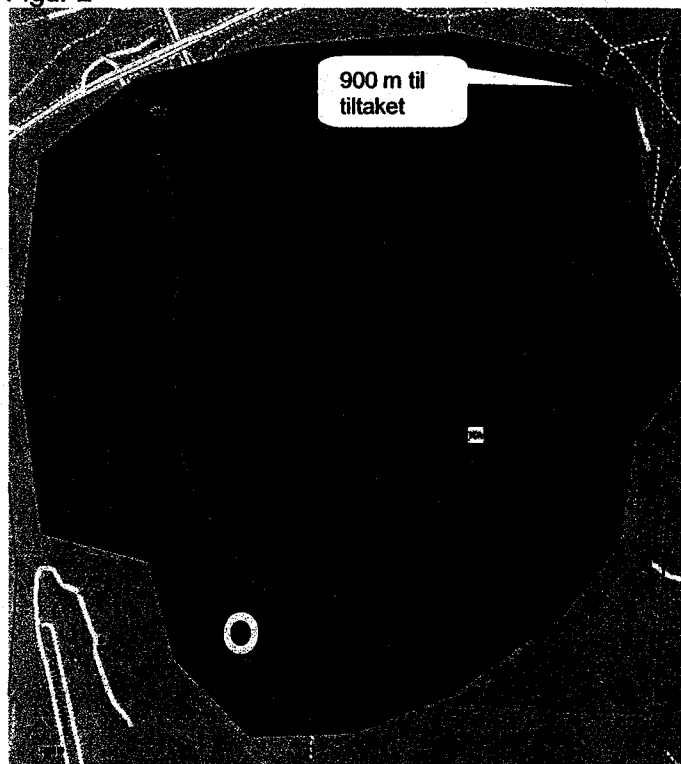
Tiltaket vil få svært god tilgjengelighet for gående og syklende. Det bor 4 000 personer innen 900 meter fra tiltaket.

Kollektivdekning:

Tiltaket har normal kollektivdekning. Det er bussholdeplass i tilknytning til tiltaket. Rute 61

Bil: Tiltakene har god biltilgjengelighet. Tiltaket har umiddelbar atkomst til bilveien Bølerlia som starter i krysset til ytre ringvei/General Ruges vei.

Figur 2



Kilde: Geolnsight.

4.0 MARKEDSUNDERLAG

Markedsunderlaget for tiltaket er en funksjon av hvor mange som bor i området, konkurransesituasjonen, samt detaljhandelsetterspørselen per capita.

4.1 Begrunnet avgrensning av markedsområdet

Ut fra studium av kommunikasjonslinjer, avstander og størrelse på andre sammenlignbare innkjøpssteder har tiltaket et markedsområde som vist i figur 3.

Figur 3



Kilde: GeoInsight.

Avgrensingen av markedsområdet mot sør er Bogerud. I luftlinje er det kort avstand fra tiltaket og til Bogerud, men veinettet mellom Bogerud og tiltaket er imidlertid ikke knyttet sammen. En må kjøre ned til Ytre ringvei v/statoil og så sørover for å komme til Bogerud. I nord er markedsområdet avgrenset mot Tveteråsen. Begrunnelsen er den samme som avgrensingen i Sør dvs. veinettet er ikke knyttet sammen. Tveteråsen med Østmarkveien og Olav Nygaards vei leder til General Ruges vei. Fra nevnte avkjøringer er det kortere vei til lavprisbutikken Rema 1000 Ulsrud som har samme funksjon som tiltaket. I vestlig retning er avgrensingen satt ut ifra lokaliseringen til Rema 1000 Ulsrud.

Coop Mega har med sitt supermarkedet et vesentlig større markedsområdet enn det som er tilfelle for tiltaket. Coop Mega trekker også kunder fra Bogerud, Rustad og Skullerud, ettersom områdene ikke har supermarked. Det vil si at en del av omsetningen til Coop Mega, er det kunder utenfor markedsområdet som står for.

På den annen side vil en del av markedsområdets befolkning som bor vest for t-banelinjen også foreta innkjøp på Rema 1000 Ulsrud.

Andelen av kryssende kundestrømmer er vanskelig å anslå konkret og vi legger til grunn at de to faktorene i sum utjevner hverandre.

4.2 Befolkning i markedsområdet. Inntekt

Vedlegg 1 viser at markedsområdet pr. 01.01. 2008 hadde drøye 6 000 innbyggere.

Oslo kommune v/Utviklings- og kompetanseetaten sin befolkningsframskrivning fra 2008, viser en antatt befolkningsøkning på 2 % for Østensjø bydel frem mot 2015.

Vi har lagt til grunn samme vekst for markedsområdet. Årsaken er bl.a. boligprosjektet "Østensjøenga" med 24 nye rekkehus (sør for Bøler kirke).

Til sammenligning forventer Oslo kommune en befolkningsvekst på 8 % frem mot 2015.

Vedlegg 1 viser at inntektsnivået i markedsområdet ligger 15 % under gjennomsnittet for Oslo, men omentrent på landsgjennomsnittet. Inntektsnivået har betydning for den private etterspørselen i markedsområdet og vi vil i denne analyse legge til grunn lavere forbrukstall enn Oslogjennomsnittet.

4.3 Etterspørsel i markedsområdet 2008 - 2015

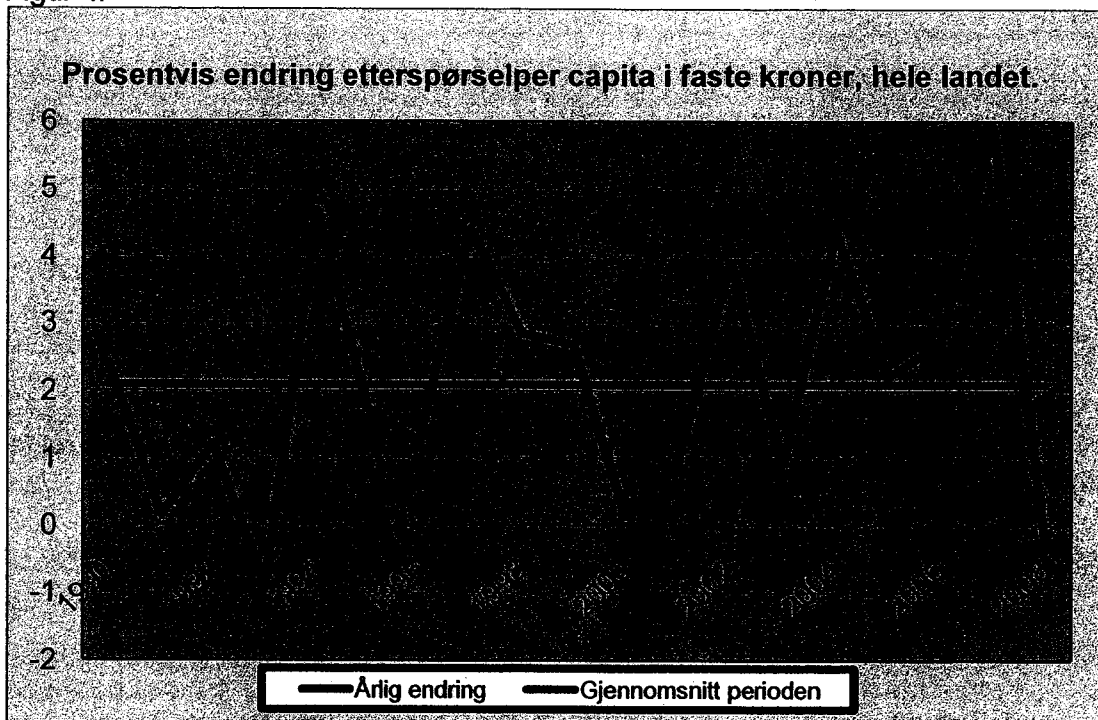
Befolkningens etterspørsel rettet mot detaljhandelen kan beregnes ved hjelp av Statistisk Sentralbyrås Forbruksundersøkelse. Undersøkelsen publiseres som gjennomsnittstall for hele landet, men også for geografiske områder, de tre største byene i sum, for strøkstype (tettbygd/ spredtbygd) og for husstandstyper.

Vi har allerede vært inne på at etterspørselen varierer med husstandenes inntekt. For å ta hensyn til at det er en sammenheng har NCM Development valgt å beregne etterspørsel basert på en tabell for Norge fra Forbruksundersøkelsen. Gjennomsnittlig forbruk innen dagligvarer i Oslo er kr 25 685.-, pr. person. Vi benytter i denne analyse gjennomsnittet for Norge som er kr 24 421.-, pr. person.

I vedlegg 2 er etterspørselveksten fra den private befolkningen for perioden 2008 – 2015 beregnet. I beregning av etterspørselsveksten pr. år, har vi brukt 2 % pr. år. Vi har i denne forbindelse hensyntatt den negative økonomiske utviklingen den siste tiden.

Figur 4 viser at gjennomsnittlig vekst siden 1990 og frem til 2008 ligger over 2 %, men at det er store svingninger på årsbasis.

Figur 4.



Kilde: statistisk sentralbyrå.

Etterspørsel fra markedsområdets befolkning er antatt å øke med 17 % fra 2008 til 2015. Til sammenligning er antatt vekst for Oslo kommune på 24 %. Nærmere detaljer vises i vedlegg 2.

Etterspørselveksten for markedsområdets befolkning beløper seg til 25 millioner i perioden 2008-2015. Se også vedlegg 2 og figur 5.

Figur 5



Kilder: Vedlegg 2

Detaljhandelsetterspørsel fra bedrifter og institusjoner i markedsområdet kommer i tillegg til husholdningenes etterspørsel. For eksempel ansatte i offentlige og private bedrifter. Generelt utgjør slik etterspørsel mellom 10 – 12 % av det husholdningene etterspør, men det er stor forskjell fra bransje til bransje. Dagligvarebransjen, Jern- og fargehandlere, samt byggmarkeder har høyest andel.

Dagligvareetterspørselen inkl. offentlige og private bedrifter utgjør drøye 190 millioner for markedsområdet i 2015. Etterspørselstall fra offentlige og private bedrifter vil imidlertid ikke bli benyttet i den videre analyse ettersom tallmaterialet er for lite dokumenterbart. Dette gjør imidlertid denne handelsanalyse mer robust med hensyn til konklusjoner.

5.0 DETALJHANDELSSTRUKTUREN I OG OMKRING MARKEDSOMRÅDET

5.1 Detaljhandelsstrukturen i og omkring markedsområdet

Handelsstrukturen i markedsområdet består av 2 dagligvareforretninger og ett bydelssenter.

Bøler senter består av 15 forretninger innen dagligvare, klær, sko, jernvare, frisør og apotek for å nevne de viktigste. Senteret hadde en samlet omsetning på snau 140 millioner ekskl. mva. i 2008. Dagligvareforretningen Coop Mega hadde alene 85 millioner ekskl. mva. Coop Mega er et supermarked med et større markedsområde enn tiltaket og trekker kunder fra Bogerud, Rustad og Skullerud ettersom det ikke finnes supermarkeder med bl.a. ferskvedisker i dette området.

Den andre dagligvareforretningen i markedsområde er en ICA Nærbutikk som omsetter for ca 20 millioner ekskl. mva.

Utenfor markedsområdet er de nærmeste butikkene Rimi på Bogerud med en omsetning på 40 millioner og Rema 1000 Ulsrud som omsetter for nærmere 100 millioner.

5.2 Kjente planer i markedsområdet

Vi har ingen kunnskap om andre etableringer av dagligvarebutikk i markedsområdet.

6.0 FAKTISK OMSETNING I MARKEDSOMRÅDET 2008. DEKNINGSGRAD

Vedlegg 3 viser den beregnede etterspørselen sammenholdt med den faktiske omsetningen i markedsområdet i 2008. Omsetningstallene er hentet fra Statistisk Sentralbyrås Terminstatistikk, Forvalt, KDM dagligvareregister og NCM Development.

Bransjeblanding og etterspørsel fra bedrifter og institusjoner samt enkelte andre faktorer som f. eks. "turistbalansen" og enkelte statistiske forhold gjør at beregnet etterspørsel og faktisk omsetning ikke uten videre er sammenlignbare. Det klassiske

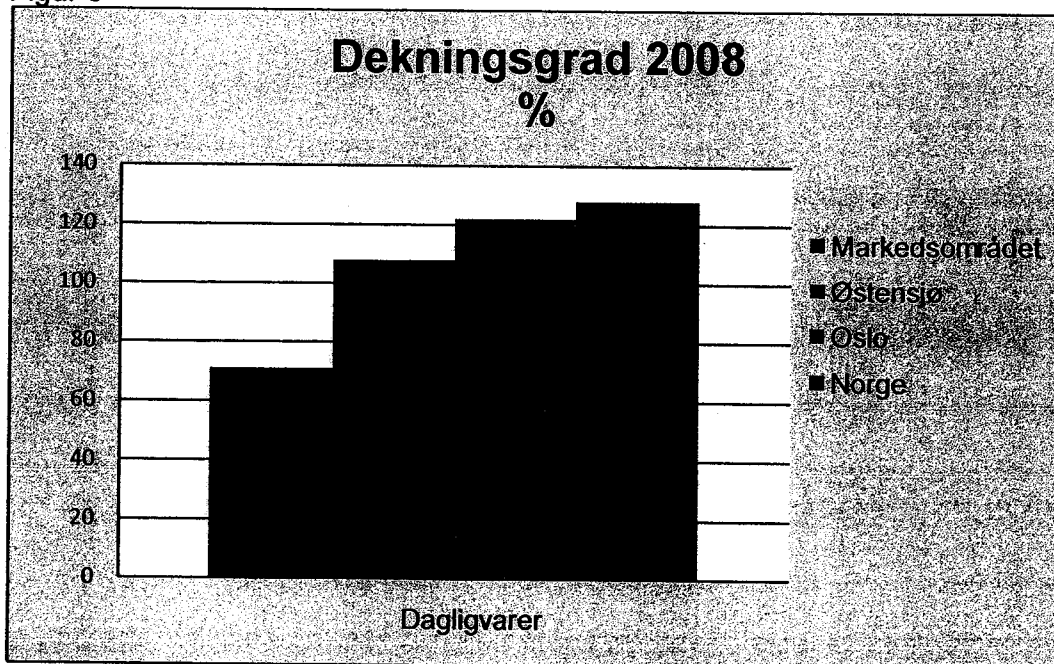
eksemplet er at "klær og sko" i Forbruksundersøkelsen klassifiseres som nettopp det uansett hvor varene er kjøpt. Slike varer selges også i relativt stort omfang i butikker som er klassifisert i andre bransjer. Nesten halvparten av sportsforretningenes omsetning er klær og sko, og til sammen selger også dagligvarebransjen slike varer i betydelig omfang. Derfor vil "klær og sko" regelmessig vise underdekning selv i områder som reelt sett er selvforsynt.

Dagligvarebransjen omsetter en rekke varer som i Forbruksundersøkelsen klassifiseres i andre bransjer og er dessuten sammen med byggevarer, jern- og fargevarer den bransjen som har mest etterspørsel fra andre enn private husstander. Dekningsgraden for dagligvarer ligger derfor på rundt 130 % for områder der det reelt sett er balanse mellom etterspørsel og faktisk omsetning.

For å få et bilde av hvorvidt det området vi betrakter reelt sett har over- eller underdekning sammenligner vi dekningsgradene, slik de fremkommer ved å sammenstille beregnet husstandsetterspørsel med faktisk omsetning, med tilsvarende tall for hele landet. Der er effekten av bransjeblanding etc. innbakt, og handelslekkasjer er eliminert dersom vi ser bort fra grensehandel og mulig positiv eller negativ "turistbalanse".

En rekke undersøkelser viser at så fremt detaljhandilstilbudet er tilfredsstillende så handler folk nærmest mulig der de bor. Er vareutvalget ikke godt nok nær bosted velges gjerne det nærmeste stedet der utvalget er godt nok, noe som varierer fra bransje til bransje. Lengst er folk villig til å reise når det gjelder kapitalvarer som møbler og biler.

Figur 6



Figur 6 og vedlegg 3 viser at markedsområdets befolkning i stor grad foretar dagligvareinnkjøp utenfor markedsområdet. I kroner beløper underdekningen seg til 84 millioner i 2008.

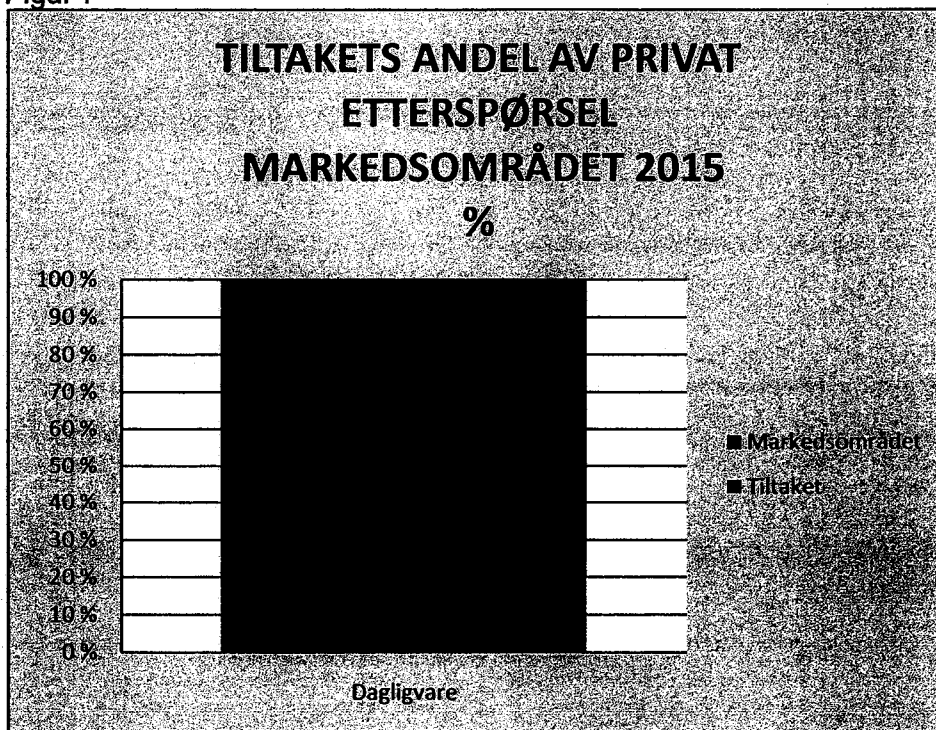
7.0 KONSEKVENSER AV TILTAKET

Tiltaket vil først og fremst medføre at befolkningen i markedsområdet får et forbedret dagligvaretilbud i gåavstand. Nærmeste lavprisbutikk for markedsområdets befolkning er Rema 1000 Ulsrud, som ligger 2 kilometer fra tiltaket. I praksis er det slik at "helgehandelen" skjer i supermarkeder som Coop Mega og suppleringshandelen for øvrig skjer i lavpris- og nærbutikker.

Befolkningen vil få et dagligvaretilbud som er på nivå med Oppsal. (En Meny i Oppsal senter og Rimi ved siden av senteret, samt ICA Nær, Rema 1000 og Kiwi inne i boområdene langs Vetlandsveien i retning Trasop idrettsbane.)

Tiltakets markedsandel fremkommer av figur 7.

Figur 7



Markedsandelen på 26 % er normal innen dagligvarebransjen, som har 4 store aktører.

Den private etterspørselen er som nevnt 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 i markedsområdet med en omsetning på 105 millioner, har betydelig rom for vekst frem mot 2015. (ICA Nær og Coop Mega). 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 betydelig underdekning og etterspørselvekst.

8.0 TRAFIKALE FORHOLD

Tiltaket har ca 4 000 personer innen 900 meter gangavstand og innebærer en høy andel av gående og syklende kunder. Til sammenligning benytter markedsområdets befolkning bilen til den nærmeste lavprisbutikken Rema 1000 Ulsrud, som ligger 2 km fra tiltaket. En del av denne trafikken vil falle bort på grunn av at befolkningen får et tilbud i gangavstand.

Omsetning pr. år ekskl. mva.	Gjennomsnittskjøp pr. kunde. Kr	50 % andel bilende kunder pr. år	Antall biler Pr. dag (305 åpningsdager)
45 000 000	275	82 000	270

Beregningene er beheftet med betydelig skjønn, men nivået er korrekt.

Omregner en antall biler til ÅDT blir antall bevegelser 540 pr. dag. Det er flest antall biler etter kl 17. Unntaket er lørdag hvor trafikken er størst mellom kl 13-15.

9.0 TILTAKETS FORHOLD TIL REGELVERKET

Tiltaket omfattes ikke av Oslo Kommunes kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner av mars 2003. Nedre arealgrense for kommundelplanen kap. 11 C er 4 000 m².

Tiltaket er imidlertid i tråd med retningslinjene mht til at det er tilpasset stedets kundegrnlag og handelsomland. Se kap 2,5 og 6.

10.0 AVSLUTNING

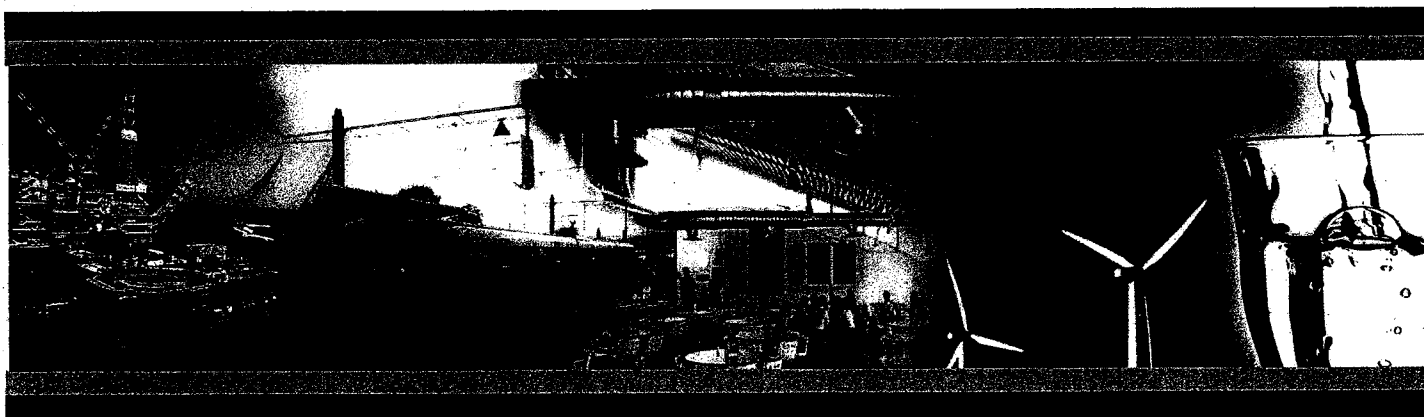
Ncm Development håper av vi med dette har belyst de aktuelle problemstillingene på en fyldestgjørende måte.

Oslo, 15. januar 2010
NCM Development AS



Jan-Eirik Berntsen

Bøler Parkering AS



Bølerlia 73

Forslag til endret reguleringsplan
Trafikkarealer og adkomst

Rev. 09.04.2010

RAPPORT

Bølerlia 73 Forslag til endret reguleringsplan Trafikkarealer og adkomst

Rapport nr.: 1	Oppdrag nr.: 252731	Dato: 08.09.2009	
Kunde: Bøler Parkering AS			
<p>Bølerlia 73 Forslag til endret reguleringsplan Trafikkarealer og adkomst</p>			
	09.04.2010	Revidert bruksformål	JUL
	21.01.2010	Revidert ajourført parkering	JUL
Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Sign.
Utarbeidet av: Julia Ljungqvist		Sign.: JUL	
Kontrollert av: Terje Wølneberg		Sign.: TW	
Oppdragsansvarlig / avd.: Kimme Arnesen / AT		Oppdragsleder / avd.: Terje Wølneberg / AT	

Innhold

1	Innledning.....	1
2	Dagens bruk av eiendommen.....	2
2.1	Dagens arealbruk.....	2
2.2	Trafikkmengder til og fra området.....	2
2.3	Trafikkforhold i området.....	3
3	Planforslaget.....	3
3.1	Planlagt arealbruk.....	3
3.2	Trafikkmengder.....	3
3.3	Biltrafikk.....	4
3.4	Gang- og sykkeltrafikk.....	5
3.5	Varemottak.....	5
3.6	Adkomst.....	6
4	Trafikksikkerhet.....	6

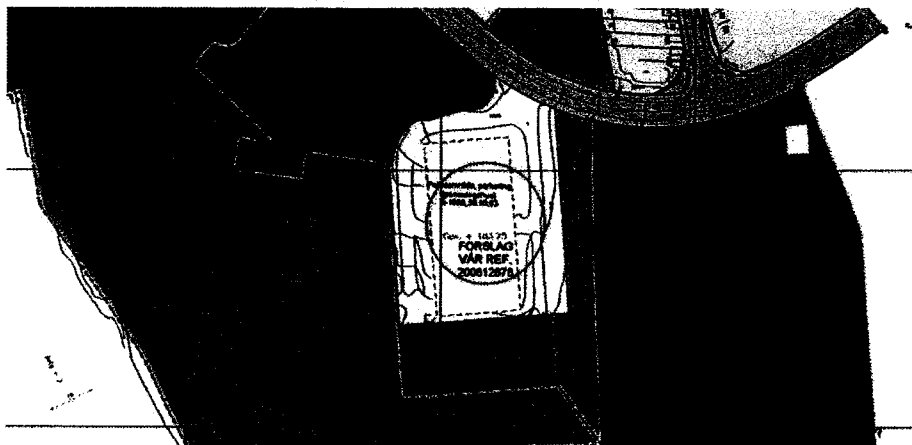
1 Innledning

Bøler Parkering AS besitter en eiendom i bydelen Bøler, Bølerlia 73, som har beliggenhet sørøst i Oslo. Sweco AS er engasjert for å redegjøre for trafikale konsekvenser ved en omregulering fra parkering til forretning og parkering. Se Figur 1 for orientering.



Figur 1 Bølers nærområde og plassering i Osloregionen.

Eiendommen ligger mellom to barnehager og Nøklevann skole. Sør om eiendommen har Hafslund Nett et nettlanlegg med samme adkomst fra Bølerlia som til planområdet. Det aktuelle området for regulering vises i Figur 2.



Figur 2 Område for regulering. Kilde: Plan- og bygningsetaten, Oslo.

2 Dagens bruk av eiendommen

2.1 Dagens arealbruk

Bygningen i planområdet består av tre etasjer hvorav første og andre etasjen brukes til parkering for nærliggende boliger og tredje etasje benyttes til et lager for beboere og næring. Det er 99 parkeringsplasser i første respektive andre etasje, hvilket gir et totalt antall parkeringsplasser på 198. Lagerarealet i tredje etasjen utgjør ca. 2100 kvm.

2.2 Dagens trafikkmengder til og fra området

I henhold til Oslo sin parkeringsnorm for boliger og en antagelse om at gjennomsnittlig leilighetsstørrelse er 3 rom, antas at 90 boliger per etasje bruker det aktuelle parkeringsanlegget.

Ved beregning av trafikkmengder for boligparkeringene er det benyttet bilturproduksjonstallet 3,5 bilturer per hushold og døgn. (Prosam rapport 137 *Turproduksjon Oslo og Akershus*). Dette er også samsvarende med håndbok 146 *Trafikkberegninger, Statens vegvesen*. Bilturproduksjonstall gir en trafikkmengde på 312 bilturer per døgn og etasje. Tall for å beregne maks. time på formiddagen og ettermiddagen er hentet fra en samsvarende trafikkanalyse for Sandstuveien 70 (Sweco, 2007) i Oslo. Disse redegjøres for i Tabell 1.

I tredje etasje er det i dag et lager som har et areal som er 2100 kvm stort. Lageret utgjøres av mindre bokser som leies av privatpersoner og næring. I henhold til håndbok 146 *Trafikkberegninger* er gjennomsnittlig turproduksjonstall 3,5 bilturer per 100 kvm og døgn, med et variasjonsområde mellom 2,0 og 6,0. På grunn av at lagret har varierende typer leietakere, eksempelvis privat utleie til beboere brukes det lavere tallet 2,0 bilturer per 100 kvm og døgn.

Tabell 1 Genereringsfaktorer, bilturer per bolig og 100 kvm lager.

Bolig	3,5	0,15	0,45	0,45	0,15
Lager	2,0	0,45	0,15	0,15	0,45

Ovenstående genereringsfaktorer gir følgende trafikkmengder, som vises i Tabell 2.

Tabell 2 Trafikkmengder planområdet, dagens situasjon.

1, boligparkering	315	11	32	32	11
2, boligparkering	315	11	32	32	11
3, lager	42	9	3	3	9
Sum	672	31	68	68	31

2.3 Trafikkforhold i området

Målpunkter i området foruten den aktuelle eiendommen er boliger, Nøkle vann skole, barnehage, Haraløkkå idrettsanlegg og diverse småbutikker. Største delen av boligene består av leiligheter. Disse målpunkter mates hovedsaklig av Bølerlia og Utmarkveien. På Bøler finnes også et kjøpesenter og en mellomstor matbutikk.

Langs Bølerlia som løper forbi planområdet er det lov å parkere gratis på ene siden av veien. Dette minsker fremkommeligheten for større kjøretøy og på vinteren er det ofte ikke nok plass til at to biler kan møtes.

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

3 Planforslaget

3.1 Planlagt arealbruk

I planforslaget skal den eksisterende bygningen beholdes og første etasjen skal gjøres om til delvis dagligvarehandel og til parkeringsplasser for besøkende til denne. Arealet for butikk planlegges til 1200 kvm, hvorav salgsareal skal være 800 kvm. I andre og tredje etasjen er det tenkt at boligparkering og lager skal beholdes som i dag. Utearealet er tenkt oppgradert og å gi plass for parkering og varemottak.

3.2 Trafikkmengder

Ved beregning av hvor mye trafikk den nye butikken kommer til å generere er turproduksjonstall fra Prosam rapport 121 *Turproduksjonstall for daglivarebutikker* lagt til grunn. For gjeldende størrelse på butikk anbefales det å bruke et turproduksjonstall mellom 136 – 318 bilturer per virkedøgn per 100 kvm. Den nye butikkens kundegrunnlag antas begrenset til tilliggende boliger på Bøler. Konkurransen i nærområdet fra kjøpesenteret og en annen mellomstor matbutikk samt godt kollektivtrafikktilbud gir grunnlag for å velge det lavere turproduksjonstallet 136 bilturer per virkedøgn per 100 kvm. Korrigering for at årsdøgntrafikken (ÅDT) utgjør ca. 90 % av virkedøgnstrafikken (YDT), gir turproduksjonstallet 122 bilturer per døgn per 100 kvm.

Tabell 3 Genereringsfaktorer dagligvarehandel, bilturer per 100 kvm areal.

Dagligvarehandel	122	0,35	0,35	8,71	8,71
------------------	-----	------	------	------	------

Dette gir en trafikkmengde generert fra første etasje tilsvarende 979 bilturer per virkedøgn. For andre og tredje etasje brukes samme turproduksjonstall som i dagens situasjon, se Tabell 1, og generer derfor samme trafikkmengder som i dag. I Tabell 4 nedenfor vises trafikkmengdene for planområdet i en framtidig situasjon.

Tabell 4 Trafikkmengder planområdet, framtidig situasjon.

1, dagligvarehandel	979	3	3	70	70
2, boligparkering	315	11	32	32	11
3, lager	42	9	3	3	9
Sum	1336	23	38	105	90

Forskjellen mellom antall bilturer per virksomhetsdøgn for dagens situasjon og framtidig situasjon blir derfor differensen mellom 672 og 1336, dvs. en økning med 664 bilturer per døgn. Angående maks. timetrafikk så beregnes den å minske med totalt 38 bilturer om morgenen og øke med 96 bilturer om ettermiddagen.

Slik tidligere nevnt er influensområdet for den foreslåtte butikken i liten grad utenfor Bøler. Sånn sett generer butikken derfor ikke mer trafikk utenfor Bøler, men forslaget kan i stedet komme til å endre kjøremønstret innenfor Bøler. En del av beboerne i nærområdet vil antagelig bytte butikk hvor de gjør sine daglige innkjøp. Dette kan like gjerne føre til mindre lokal biltrafikk, og til kortere turer.

3.3 Biltrafikk

I Figur 3 vises det tenkte utearealet. I Oslo kommunes *Parkeringsnormer for næring og offentlig formål i Oslo (2004)* klassifiseres planområdet til å ligge i den åpne byen. Dette medfører en veiledende parkeringsnorm på 13 – 35 bilplasser per 1000 kvm forretning/detaljhandel areal. I henhold til normen skal det derfor ikke være flere parkeringsplasser enn 42 i forbindelse med butikken.

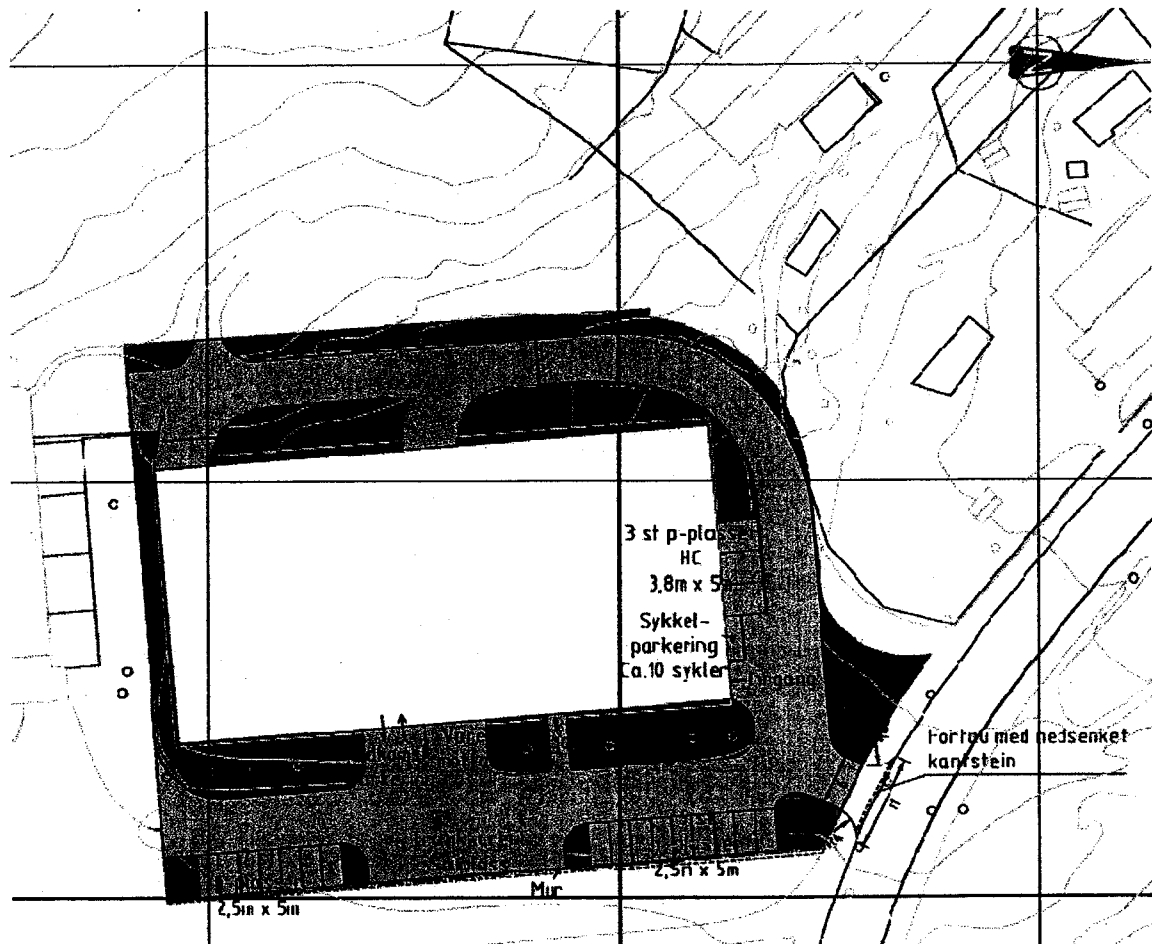
Planforslaget viser totalt 156 p-plasser i framtidig situasjon, hvorav 40 er tenkt till butikken. De er fordelt i henhold til tabell 5. Viser det seg at forretningen trenger mindre enn 40 p-plasser kan disse ev. tilbys beboere.

Tabell 5 Antall parkeringsplasser i henhold til planforslaget, fordelt på formål og etasje

Utomhusområde, dagligvarehandel	19	40
1 etasje, dagligvarehandel	21	
2 etasje, boligparkering	17	116
2 etasje, boligparkering	99	
Sum	156	

Adkomst til besøksparkeringen i første etasjen er plassert langs østre siden av bygningen, innenfor varemottaket. Adkomsten er 6,5 meter breidd med plass for møtende biler og adkomst til parkeringsplassene utendørs. Antall plasser tilgjengelig for besøksparkering er 17 inne i bygningen og på utearealet er det foreslått 19 plasser, hvorav 3 er handikapparkering. Det antas behov for en støttemur langs planområdets avgrensning mot øst.

Trafikk til andre og tredje etasjen har adkomst på vestre siden av bygningen som i dag. Veien som går hit har en bredde på 5,5 meter.



Figur 3 Planskisse, utearealet med adkomst og parkering.

3.4 Gang- og sykkeltrafikk

For fotgjengere er det foreslått et fortau inne på området med bredde 2,5 meter. Dette skal fungere som en link mellom det gjennomgående fortauet på Bølerlia og inngangen til butikken, se Figur 3. Dette for å øke trygghetsfølelsen for fotgjengere.

Syklende kan enten bruke fortauet som gående eller det åpne kjørrarealet på området. Det er planlagt for sykkelparkering med plass for 10 sykler ved inngangen til butikken.

3.5 Varemottak

Et varemottak til butikken 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 in foran inngangen og rygge mot varemottaket.

3.6 Adkomst

Adkomsten fra Bølerlia skjer over nedsenket kantstein. På grunn av en lastebils svingebevegelser må adkomstbredden være 6 meter. Bredden er nødvendig for å tillate lastebil å kjøre til og fra eiendommen. Smalere adkomst vil ellers føre til av- og pålessing av varer langs kantstein.

4 Trafikksikkerhet

Adkomsten sikres trafikksikkerhetsmessig utforming. Dette er her særlig viktig på grunn av barnehagen og skolen. 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 adkomstens 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, se Figur 4. 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."



Figur 4 Trafikkskilt 142 Barn. Kilde: SVV

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