Norconsult

Notat - handel og sentrumsfunksjoner i Teleplanbyen

Notat - handel og sentrumsfunksjoner i Teleplanbyen

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
003	2022-05-10	Til bruk - godkjent av TPE	MaHat	SDN, TGA	BEB
002	2022-04-24	Revidert utast for godkjenning	MaHat	SDN, TGA	BEB
001	2022-04-05	Utkast notat	MaHat	SDN, TGA	BEB

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

1 Innledning

I forbindelse med detaljregulering av Teleplanbyen vest og Teleplanbyen øst, har det vært behov for noen overordnede vurderinger knyttet til omfang av handel og publikumsrettet aktivitet.

Planprogrammet for Oksenøyveien Nord og Teleplanbyen gir føringer for detaljreguleringer i området, og stiller krav til temaer som skal konsekvensutredes og/eller belyses i planbeskrivelsen. I planprogrammet står det at planen skal sikre en transformasjon fra næring til blandet arealbruk med bolig, arbeidsplasser og publikumsrettede funksjoner (som blant annet handel, tjenesteyting og bevertning), og konsentrasjon av varehandel, service- og kulturtilbud langs den urbane aksen i Teleplanbyen. I Kap. 5.10 er det beskrevet viktige problemstillinger for samfunn og miljø som skal ivaretas. Her står det bl.a. at Teleplanbyen skal utvikles til et attraktivt og godt fungerende lokalsenter med bolig, næring, forretninger, bevertning og tjenesteyting. Under behov for utredning er det beskrevet at det er behov for

a) en vurdering av potensial for handel med utgangspunkt i boligbygging / bosatte i lokalområdet
b) vurdering av eventuelle virkninger for senterområdene Lysaker og Fornebu av etablering av handel i området
c) vurdering av behov for omfang av publikumsrettede funksjoner for å støtte opp under den urbane aksen med bakgrunn i den fysiske utforming og behov for aktive fasader.

Rådmannen påpeker i saksfremlegg knyttet til politisk behandling av planprogrammet at det er enkelte forhold som bør gis særlig vekt i det videre planarbeidet. Et av temaene som nevnes er programmering av den urbane aksen, herunder omfang av publikumsrettede funksjoner.

I dette notatet oppsummeres de vedtatte føringer i planprogrammet knyttet til programmering av den urbane aksen, og omfang av publikumsrettet aktivitet. I tillegg beskrives det relevante vurderinger som er gjort gjennom arbeidet med illustrasjonsprosjektet som ligger til grunn for detaljregulering av Teleplanbyen vest og øst. Vurderinger gjennomføres på overordnet nivå med utgangpunkt foreliggende kunnskap.

2 Føringer fra kommuneplan og planprogrammet

I det følgende gis en kortfattet oppsummering av relevante føringer for handel og senterstruktur i kommuneplanens arealdel (KPA), planprogram for revisjon av KPA og planprogram for Oksenøyveien Nord.

2.1 Kommuneplanens arealdel (vedtatt 4. april 2018) og planprogram for revisjon av KPA (fastsatt 15.12.2021)

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel har følgende bestemmelser knyttet til handel.

- § 15.1 Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i sentrumsområder - bysenter, områdesenter og lokalsenter – jf § 16.1.
- § 15.2 Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder for boligbebyggelse, der området ikke har et dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.

- § 15.4 Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m2 skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen

- § 16.1 Ved planlegging i angitte sentrumsområder og knutepunkter skal følgende senterstruktur legges til grunn:

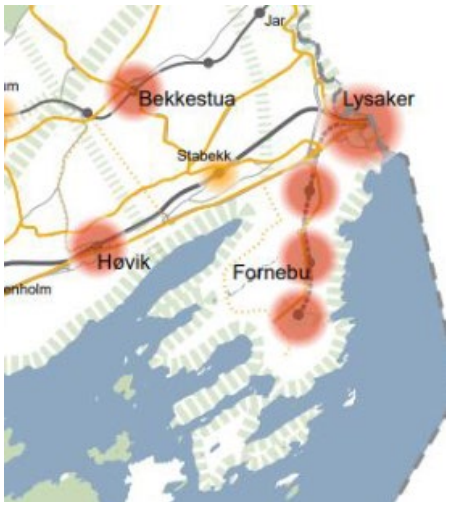
Bysenter	**Områdesenter**	**Lokalsenter**		**Knutepunkt**
Sandvika Lysaker	Bekkestua Fornebu Kolsås	Bærums Verk Rykkinn Stabekk Eiksmarka Høvik	Østerås Haslum Vøyenenga Fossum	Gjettum Jar Slepende n Østerås (T-bane)

Figur 1: Senterstruktur fra kommuneplanens arealdel (2018)

Kommuneplanens arealdel skal nå revideres. Kommunen varslet i desember 2020 oppstart av arbeidet med å revidere kommuneplanens arealdel 2022-2042 Det er fastsatt et planprogram som gir føringer for handel og publikumsrettet aktivitet i Teleplanbyen.

Planprogram for kommuneplanens arealdel

I planprogrammet vises det til strategisk arealkart 2021-2040, hvor de tre stasjonsområdene på Fornebu/Lysaker er utpekt som prioriterte vekstområder, herunder Fornebuporten stasjon som har en oppgang nord for Oksenøyveien i direkte tilknytning til planområdene Teleplanbyen vest og Teleplanbyen øst. I strategien er det formulert at det skal utvikles «et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud som handel, skole, barnehage, fritid- og rekreasjonsområder og kollektivtilbud.» Videre er det utdypet i planprogrammet at «En av hensiktene med å prioritere noen vekstområder, er å bygge bærekraftige steder der daglige behov kan dekkes innenfor gangavstand.»



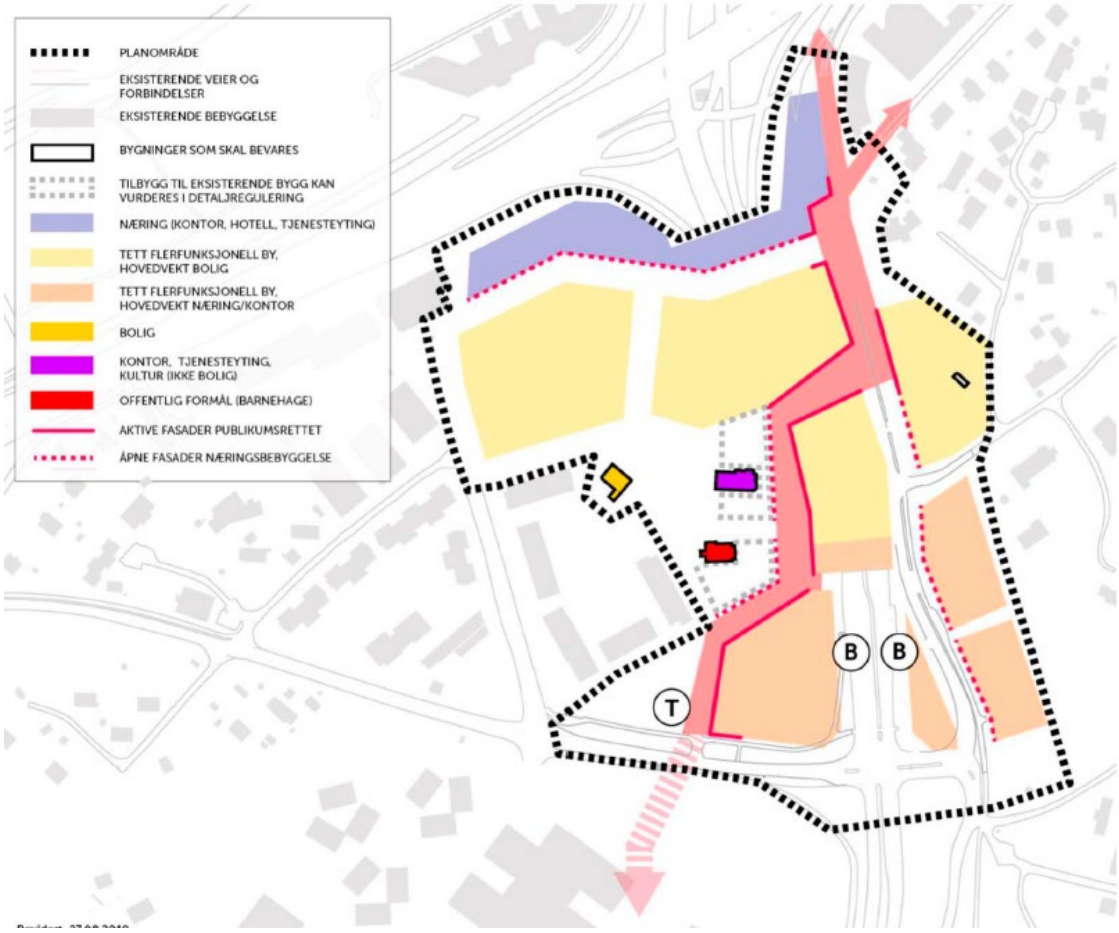
Figur 2: Utsnitt av strategisk arealkart 2021-2040, vedtatt 23.06.2021

2.2 Planprogram for Oksenøyveien Nord (vedtatt 19 september 2019)

I planprogrammet er det gjort føringer knyttet til arealbruk, herunder publikumsrettet aktivitet. De mest relevante føringene for handel og publikumsrettet aktivitet gjengis i det følgende:

- Handel, bevertning, service og kulturtilbud skal henvende seg til lokalområdet og omfanget av handelstilbud skal tilpasses et lokalt omland.
- Handel og bevertning skal konsentreres langs de sentrale deler av den urbane aksen ved t-bane og/ eller torget for å bidra til attraktive byrom og byliv.
- Servicefunksjoner/tjenesteyting skal i hovedsak lokaliseres til den urbane aksen og eller ved T-banestasjon, men kan også vurderes i kombinasjon med boliger eller næring i planområdet for øvrig.
- Omfang av service/tjenesteyting utenfor den urbane aksen vurderes i detaljregulering.

Et temakart for arealbruk inngår i føringene i planprogrammet. Temakartet viser aktive fasader og publikumsrettet aktivitet langs den urbane aksen. Ny bebyggelse mellom den sentrale parken og den urbane aksen skal ha åpne fasader mot den urbane aksen.



Figur 3: Temakart arealbruk fra vedtatt planprogram for Oksenøyveien Nord

Planprogrammet inneholder også nærmere vurderinger og beskrivelse knyttet til enkelte føringer i planområdet, blant annet knyttet til den urbane aksen og forhold til senterstruktur på Fornebu, og omfang av publikumsrettet aktivitet langs den urbane aksen. Hovedtrekk gjengis punktvis under.

- I Kommunedelplan 3 for Fornebu (KDP3)legges det opp til lokalsenterfunksjon i tilknytning til alle tre T-banestasjonene.
- Et viktig mål for utviklingen av Fornebu er å legge til dette for «5-minuttersbyer» hvor de som bor og arbeider i området ikke skal være avhengig av å benytte bil. Etablering av t-bane er et viktig bidrag, men etablering av publikumsrettet aktivitet spiller også en sentral rolle for å legge til rette for mindre bilavhengighet.
- Etablering av T-banestasjon med oppgang i planområdet forutsetter høy utnyttelse i T-banens nedslagsfelt. Et høyt antall boliger og arbeidsplasser gir det nødvendige kundegrunnlag for etablering av publikumsrettede funksjoner.
- Etablering av handel langs den urbane aksen nord for Oksenøyveien er tenkt som et tilbud rettet mot boliger og arbeidsplasser med tilhørende oppgang/nedgang til T-bane nord for Oksenøyveien, og vil være et supplerende tilbud til handel som er etablert i tilknytning til boliger og arbeidsplasser og tilhørende oppgang sør for Oksenøyveien.
- Hensikten med å etablere handel og publikumsrettet aktivitet er å understøtte den urbane aksen som forbindelse/bindeledd for gående mellom Fornebu og Lysaker, og viktig møteplass for lokalområdet Oksenøyveien Nord/Teleplanbyen.
- Det etableres publikumsrettet aktivitet i størrelsesorden 4000 m², herav ca. 2000 m² til handel, som henvender seg til boliger og arbeidsplasser nord for Oksenøyveien.
- Det legges til rette for en liten/mellomstor dagligvarebutikk og en blanding mellom service/tjenesteyting, handel, kultur.

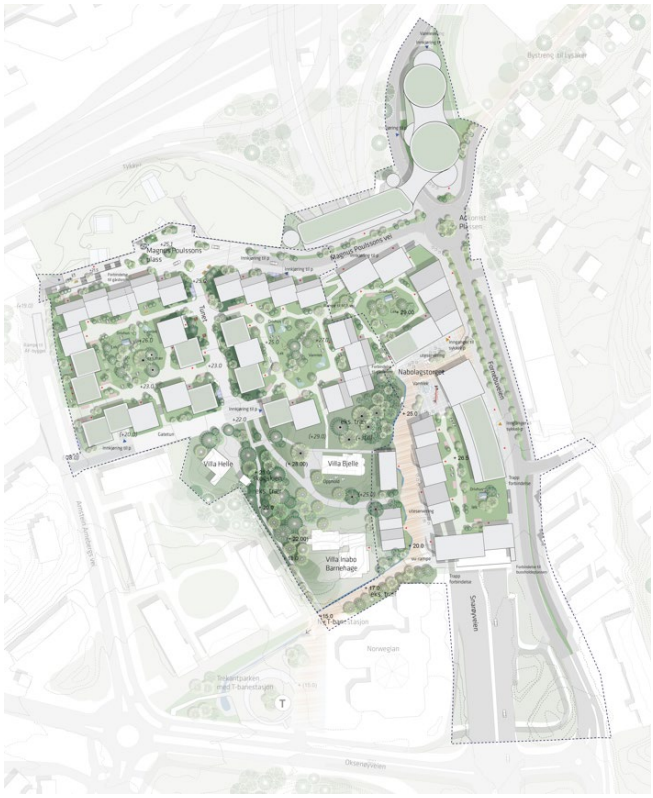
2.3 Oppsummering

Kommuneplanens arealdel gir føringer om at etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i sentrumsområder - bysenter, områdesenter og lokalsenter. I gjeldende kommuneplan er Lysaker og Fornebu utpekt som henholdsvis bysenter og områdesenter. Teleplanbyen inngår i langsiktig vekstgrense for Fornebu og Lysaker og det er i kommuneplanen satt krav om felles planlegging for Teleplanbyen.

Planprogram for Oksenøyveien nord svarer på krav om felles planlegging i KPA. I planprogrammet gis det føringer om at handel, bevertning, service og kulturtilbud skal henvende seg til lokalområdet og omfanget av handelstilbud skal tilpasses et lokalt omland. Det gis også føring om at handel og bevertning skal konsentreres langs de sentrale deler av den urbane aksen ved t-bane og/ eller torget for å bidra til attraktive byrom og byliv. Det er i nærmere vurdering er og beskrivelse knyttet til føringer beskrevet at det i Teleplanbyen etableres publikumsrettet aktivitet i størrelsesorden 4000 m², herav ca. 2000 m² til handel, som henvender seg til boliger og arbeidsplasser nord for Oksenøyveien.

Gjennom planprogrammet åpnes det for etablering av handel og publikumsrettet aktivitet langs den urbane aksen i Teleplanbyen. Vedtatt strategisk arealkart, bygger også opp omkring dette. Her er området omkring Fornebuporten stasjon utpekt som prioritert vekstområde. Planområdene til Teleplanbyen vest og øst ligger innen gangavstand til den nordlige oppgangen til Fornebuporten stasjon (avstand målt til 150-350 m luftlinje). En av hensiktene med å prioritere noen vekstområder, er å bygge bærekraftige steder der daglige behov kan dekkes innenfor gangavstand. I strategien er det formulert at det skal utvikles «et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud som handel, skole, barnehage, fritid- og rekreasjonsområder og kollektivtilbud.» Strategisk arealkart legges til grunn for den pågående revideringen av kommuneplanens arealdel.

3 Illustrasjonsprosjekt for Teleplanbyen øst og vest



Figur 4: Illustrasjonsplan Teleplanbyen øst og vest samlet, utkast til illustrasjonsprosjekt datert 18.03.22

Teleplanbyen øst og vest omfatter en kompakt byutvikling i tilknytning til ny T-banestasjon på Fornebubanen (Fornebuporten). Det er foreslått etablert noe publikumsrettet aktivitet i området, langs en ny urban akse som knytter Fornebuveien til oppgang på ny T-banestasjon (Fornebuporten) og Oksenøyveien.

Tabell 1: Arealoppstilling Teleplanbyen Vest og Øst (Utkast til Illustrasjonsprosjekt datert 18.03.22) og Arcanum (tilgrensende detaljregulering under utarbeidelse). Alle arealer som er oppgitt er BRA.

Funksjon	
Boliger / boligareal	**64 600 m2 BRA** (ca. 800 boliger v/80m2 per bolig)
Teleplanbyen vest	37 600 m2 BRA
Teleplanbyen øst	26 160 m2 BRA
Kontor	**39 100 m2** (ca. 1500 arbeidsplasser v/25m2 per arbeidsplass.)
Teleplanbyen øst	16 500 m2
Arcanum (iht. innsendt planforslag 24.09.2021|)	22 600 m2
Publikumsrettet aktivitet	**2510 m2**
Teleplanbyen øst	2510 m2

4 Vurderinger

I det følgende presenteres de vurderinger som er gjort i forbindelse med planarbeidet for Teleplanbyen vest og Teleplanbyen øst.

Vurdering av potensial for handel med utgangspunkt i boligbygging / bosatte i lokalområdet

Det planlegges for i størrelsesorden 800 boliger i området som omfattes av detaljreguleringene for Teleplanbyen vest og Teleplanbyen øst. I tillegg er det bygget ut boliger i naboområder, bl.a. 147 boliger i Arnebergs hage som ligger i direkte tilknytning til planområdet og 56 boliger i Alexandriagården. Det pågår også en transformasjon av området vest for Arnstein Arnebergs vei, med hovedvekt på boliger, hvor det er realisert 150 boliger i Kilenkollen boligsameie og 88 boliger i Kilåsen sameie. Totalt gir dette i størrelsesorden 1250 nye boliger nord for Oksenøyveien. Da er ikke eksisterende boliger på Lagåsen regnet med.

Det er også planlagt etablert i størrelsesorden 39 000 m2 kontorarealer, hvorav ca. 16 500 m2 i Teleplanbyen øst og 22 600 m2 i Arcanum iht. innsendt planforslag 24.09.2021 (tilgrensende planområde). Dette tilsvarer ca.1500 arbeidsplasser. I tillegg er det eksisterende næringsvirksomhet langs Fornebuveien og i Norwegians virksomhet i Oksenøyveien 3.

Gitt at 1250 boliger/2500 bosatte naturlig vil sokne til den urbane aksen i Teleplanbyen, og at hver bosatt genererer behov for ca. 2m2 handelsareal gir dette grunnlag for ca. 5000 m2 handelsareal. Potensiell omsetning som genereres av arbeidstagere i området vil komme i tillegg. 2 m2 handelsareal er en grov tommelfingerregel basert på at gjennomsnittlig forbruk innen detaljhandel per person er ca. 80 000 kr (eks. drivstoff) og omsetning i et typisk kjøpesenter er ca. 40 000 per m2. Til sammenligning har Fornebu S har et handelsareal på ca. 25 000 m2 og har ca. 1 mrd i omsetning[1]. Dette tilsvarer ca. 40 000 kr per m2.

De bosatte i Teleplanbyen også vil bruke andre senterområder som Fornebu S og Sandvika/Oslo, de dette er store senterområder med stor attraksjonskraft. og Gitt denne forutsetningen, vil deler av forbruket til bosatte i Teleplanbyen og nærområder tilfalle disse stedene. Unntaket er forbruk innen dagligvarer som utgjør ca. 30-40 % andel av forbruket innen detaljhandel[2], hvor en stor andel av forbruket skjer lokalt. Det vil derfor være naturlig å planlegge for et nærsenter med en dagligvarebutikk, og noe supplerende tilbud innen handel, servering og tjenesteyting som også kan rette seg mot de mange arbeidsplassene i området. Handelsarealet bør være mindre enn 5000 m2, men kan suppleres med annen publikumsrettet aktivitet rettet mot lokalområdet.

Gitt at man etablerer i størrelsesorden 2500 m2 til handel/servering og tjenesteyting som det er skissert i illustrasjonsprosjektet, vurderes det å kunne basere seg på et lokalt kundegrunnlag. Samtidig er det viktig å påpeke at omfanget av boliger/bosatte er på grensen av hva som kreves for å etablere et lokalt handels- og servicetilbud. I rapporten *Hvordan utforme selvforsynte boligsatelitter med lav biltilgjengelighet (TØI-rapport 1530-216)* er det beskrevet at et boligområde bør ha om lag 3000-5000 innbyggere hvis det skal kunne betjenes av et lokalt handels og servicetilbud.

I Teleplanbyen med nærområder vil det være i størrelsesorden 2500 bosatte, altså noe mindre enn anbefalingen i rapporten fra TØI tilsier. Vi vurderer at arbeidsplassene i Teleplanbyen vil kunne veie opp for at omfanget av boliger er noe lavere enn anbefalingen. Samtidig innebærer et lavere antall bosatte enn det anbefalingene tilsier en viss risiko for at det blir utfordrende å tiltrekke seg leietagere i konkurranse med andre områder/knutepunkt med flere bosatte. En stor dagligvarebutikk er ofte «navet», og et viktig kriteria for at andre forretninger skal etablere seg. Større dagligvarebutikker krever ifølge den nevnte rapporten fra TØI,

[1] https://www.budstikka.no/handel/fornebu-s-passerte-milliarden-for-forste-gang/680296!/
[2] Omsetning knyttet til drivstoff og motorvogner inngår her ikke i begrepet detaljhandel

minimum 3000 bosatte i nærheten. Selv om kundegrunnlaget vurderes å være tilfredsstillende er antall boliger nært et kritisk punkt for å forsvare etableringen av et handels- og servicetilbud. Flere boliger i nedslagsfeltet til den urbane aksen, ville hatt en positiv effekt mht å sikre handels- og servicefunksjoner som grunnlag for 5-minuttersbyen og forutsetning for byliv.

Økt netthandel bidrar til å skape usikkerhet knyttet til fremtidig behov for handelsareal. For å skape en robust plan, som bidrar til arealer til publikumsrettet aktivitet langs den urbane aksen som er attraktive for leietagere og lønnsomme for gårdeier også i et langsiktig perspektiv, er det viktig å sikre en høy andel boliger i utviklingen. Kvaliteten og sammensetningen av tilbud innen handel, service og servering, vil også ha en vesentlig betydning for hvorvidt tilbudet vil lykkes kommersielt. Gitt usikkerhet knyttet til netthandel og store strukturendringer innen handel og tjenesteyting, vil det være en fordel om reguleringsplanen var fleksibel mht hvilken type og fordeling/sammensetning av publikumsrettet aktivitet som tillates etablert.

Vurdering av eventuelle virkninger for senterområdene Lysaker og Fornebu av etablering av handel i området

Gitt at det etableres areal til handel og publikumsrettet aktivitet i størrelsesorden 2500 m2 i forbindelse med utvikling av Teleplanbyen øst og vest, vurderes det ikke å være risiko for negative konsekvenser i form av tapt omsetning for områdesentrene Fornebu S og Lysaker. Det foreslåtteomfanget av areal til publikumsrettet aktivitet er mindre enn det arealbehovet som genereres av nye bosatte i området, og en handel og publikumsrettet aktivitet i størrelsesorden 2500 m2 er for lite til å konkurrere mot de større sentrene. Til sammenligning har Fornebu S et handelsareal på 25 000 m2.

For eksisterende handel og tjenestetilbud på Fornebuporten (sør for Oksenøyveien), vil etablering av handel og tjenestetilbud i Teleplanbyen kunne bidra til mindre omsetningsvekst for virksomheter lokalisert sør for Oksenøyveien enn det man kunne forvente hvis det ikke ble etablert handel og publikumsrettede funksjoner i Teleplanbyen. Samtidig vurderes det at handel og annen kommersiell virksomhet sør for Oksenøyveien antakelig vil oppleve vekst som følge av at det etableres flere boliger og arbeidsplasser på Fornebuporten.

Å lokalisere handel og publikumsrettet aktivitet i Teleplanbyen bidrar til å bygge opp under kollektivtransport og en kortreist hverdag for de som bor og jobber i området. Dette vil antakelig ha en positiv effekt knyttet til å redusere bilbruk, og de negative miljøeffekter av denne.

Vurdering av behov for omfang av publikumsrettede funksjoner for å støtte opp under den urbane aksen med bakgrunn i den fysiske utforming og behov for aktive fasader.

Arealene som er foreslått til handel og publikumsrettet aktivitet er lokalisert langs den urbane aksen. De foreslåtte arealene, som utgjør bebyggelsens 1. etasjer, bidrar til en tydelig avgrensning mellom boligene fra 2, et, og oppover og den urbane aksen som offentlig rom og møteplass med tilhørende publikumsrettet aktivitet i 1.et. Det vurderes som positivt for opplevelsen av det offentlige rommet at bebyggelsens 1.etasjer ikke privatiseres. Som minimum bør nabolagstorget nord i området (vest for Fornebuveien), og den østlige delen av den urbane aksen mellom Fornebuveien og Oksenøyveien, hvor det er gode solforhold og en sammenhengende fasade mot byrommet, inneholde publikumsrettet aktivitet.

Det bør i tillegg til handel og serveringstilbud, vurderes å åpne opp for ulike typer tjenesteyting som både kan generere aktivitet i byrommene og bygge opp under de øvrige tilbud innen handel og servering. Tjenestetilbud kan lokaliseres i 1.etasjer eller eventuelt vurderes lokalisert i 2.et over handel og serveringstilbud.