

Aslakveien 14, sak. 202005592

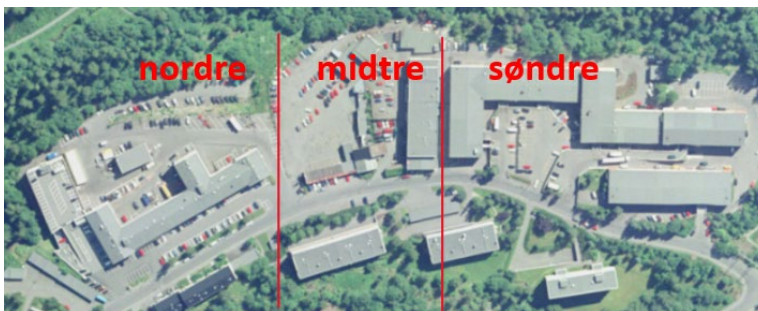
21.12.2023

Det er av JM Norge innsendt et reguleringsforslag for boligbebyggelse på eiendommen. Oppstart desember 2019. Offentlig utleggelse november 2022. Revidert forslag til politisk behandling november 2023. Planforslaget tar utgangspunkt i KPA 2015.

Vi forutsetter at plansaken blir politisk behandlet før ny KPA vedtas.

Aslakveien 14 er nordre del av et næringsområde, 700 m sydøst for Røa Sentrum. Beliggende langs Merradalen.

Flyfoto 1997.



Boligregulering er gjennomført i flere perioder.
Midtre del 1999/01.
Søndre del, 2013/16.
Flyfoto 2023.



Ny KPA viser eiendommen som Konsolideringsområde K3.

For K3 foreslås følgende bestemmelser: 32.3.3«Innenfor en radius på 250 meter fra holdeplass for skinnegående transport kan det tilrettelegges for bolig, sosial infrastruktur og andre boligrelaterte funksjoner» og videre «I øvrige K3-områder skal eksisterende arealbruk videreføres». I tillegg foreslås retningslinjer for feltutnyttelse til boligformål på maksimalt 200 % i en radius på 250 m fra skinnegående transport.

Slik vi forstår denne bestemmelsen er det kun ved holdeplass for skinnegående transport det tillates transformasjon til boliger innenfor K3. Aslakveien ligger 800 m fra henholdsvis Hovseter og Røa t-bane. De har begge trygge fortau, g/s og turveiforbindelser fra Aslakveien. I tillegg ligger bussholdeplass rett ved tomten med 8 avganger i timen i rushtiden og 4 avganger resten av dagen og i helgene. Med dagens konvertering til el-buss synes vi det er merkelig at buss ikke blir kategorisert som bærekraftig transportmiddel.

Vi mener hele kollektivtilbudet må tas med i vurderingen av hvor vi skal bygge i byen

Det er flere områder i Oslo med samme status og karakter som Aslakveien 14. Dersom foreslåtte bestemmelser blir stående, vil dette sannsynligvis stoppe omregulering og komplettering av tilsvarende områder. Slike områder får ikke helhetlige løsninger uten uønsket næringsvirksomhet og trafikk. I tillegg er det avgjørende for slik transformasjon å gi markedsmessige virkemidler for å kunne realisere boligbebyggelse som må «kjøpe ut» eksisterende næringsvirksomhet. En løsning som har fungert er tomteutnyttelse opp mot 200 %. Feltutnyttelsen må da være høyere når deler av eiendommene kreves avsatt til andre funksjoner, maksimal feltutnyttelse er derfor svært uheldig.



Høringssvar til KPA-forslag – KONSEKVENSER FOR OMRÅDER I KONSOLIDERINGSOMRÅDER.

JM Norge ber derfor om bestemmelsene i KPA for konsolideringsområder endres slik at de ikke er til hinder for lokal transformasjon i hele området ikke bare innenfor en radius på 250 meter fra skinnegående holdeplass og at maksimal feltutnyttelse på 200 % for boligområder fjernes. Utnyttelse og kvalitet for boligområder styres av den kommunale «Uteoppholdsarealnorm». Behovet for grønt sikres av Blå grønn faktor.

Svein Prytz

Utviklingsdirektør JM Norge.