

Grorud Sentrum, sak. 201605618

21.12.2023

Endret beregningsgrunnlag for områdeutnyttelse, OU, i PBE sin innstilling til Planprogram med VPOR for Grorud forslag til ny KPA hindrer utvikling på Grorud.

Ny KPA forutsetter tilsvarende redusert områdeutnyttelse for hele byen.

Gjeldene KPA 2015 viser en beregning av områdeutnyttelse for Majorstua – OU 125 % og Grünerløkka – OU 100 %. Dette er eksempler på gode bymessige områder i Oslo, vi legger til grunn at tilsvarende utnyttelse er målsetningen for byens definerte utviklingsområder.

Ny KPA endrer arealet som inngår i nevneren ved beregning av utnyttelse i prosent i forhold til KPA 2015. I eksemplene på beregning av OU i KPA 2015 inngår areal til grønt/friområde og transportårer/bane. Disse utgjør 30 % av totalarealet. I ny KPA er disse arealene tatt ut.

NY KPA forutsetter: «...bare blå, grønn og grå infrastruktur... kan medregnes i totalarealet.»

Beregner vi områdeutnyttelsen for Majorstua og Grünerløkka etter metodikk som foreslått i ny KPA får Majorstua OU 180 % og Grünerløkka OU 150 %.

Ny KPA sikrer areal til grønt/friområde i pkt.14 og 19.

Vi forutsetter at Områdeutnyttelsen for utviklingsområdene i KPA settes til 150 % og 180 % om ny metodikk for beregning av arealgrunnlaget skal følges.



Grorud Sentrum i KPA mot 2040

Grorud sentrum – fra planprogrammet.

Arbeidet med overordnet plan for Grorud går helt tilbake til 2007. Prosessen med planprogram og VPOR, som vi er inne i nå, hadde oppstart i 2016. Planprogram med VPOR har i løpet av 2023 vært ute til offentlig ettersyn. Arbeidet er finansiert av Grunneiere og utbyggere i nært samarbeide med Oslo kommune som eier deler av planområdet. Arbeidet er satt på vent etter at omfanget av VPOR-tiltak er kalkulert.

Dersom de samlede tiltak / rekkefølgekrav skal fullfinansieres av grunneierne / utbyggerne iht overordnede forutsetning for VPOR er det ingen markedsmessig mulighet for å realisere nye prosjekter innenfor planområdet, med mindre det innvilges betydelige offentlige midler fra bykassa.

Det er to faktorer som er avgjørende å avklare for en plan som gir grunnlag for realisering:

- 1) Omfang / kostnader på tiltakene som inngår i VPOR som skal belastes utbyggingsprosjekter
- 2) Avklaring av utbyggingsvolum, beregning av OU (områdeutnyttelse).



Høringssvar til KPA-forslag – KONSEKVENSER FOR PLANFORSLAG FOR GRORUD SENTUM.

Områdeutnyttelsen for U3 områder settes til 150 % etter nye beregningsmetode for arealgrunnlag i forslaget til ny KPA eventuelt 125% gitt at grønt/ og friområder og veganlegg innlemmes i beregningsgrunnlaget for OU.

Svein Prytz	Herman Lyngved	Anders Sletten	Anette Smith
Utviklingsdirektør JM	Hauge	Head of Development	Eiendomssjef ST1
Norge.	Eiendomssjef Scala	Bonava AS	
	Eiendom As		