

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.:
201510841

Vår ref. (saksnr.):
20/2149 - 26

Saksbeh.:
Silje Grevle Ottesen

Dato:
13.03.2025

Områderegulering for Slemdal skal avsluttes

Byrådsavdelingen for byutvikling ber med dette Plan- og bygningsetaten om å avslutte arbeidet med Områderegulering for Slemdal.

Områdereguleringsplanen har en betydelig finansierings- og gjennomføringsrisiko knyttet til etablering av nytt kryss med t-bane stasjon. Med kommunens, herunder Plan- og bygningsetens, begrensede ressurser, økonomiske rammer, og det tidsforløp som er tilbakelagt og nødvendig fremover for å få på plass en områderegulering, gjør at Slemdal er et område hvor det ikke lenger er ønskelig å prioritere en områderegulering.

Slemdal er ikke et område hvor kommuneplanen 2015 har krav til felles planlegging. Videre utvikling av området må følgelig gjøres gjennom behandling av innsendte detaljreguleringsplaner og byggesaker.

Følgende rammer skal gjelde for etatens videre behandling av innsendte planer og byggesaker i området:

- Gjeldende kommuneplan skal legges til grunn frem til ny kommuneplan er rettskraftig.
- I deler av den sonen som er definert som det sentrale området (delområde 1) i forslag til plangrep (april 2021) skal etaten vurdere økt tetthet. Dette omfatter følgende eiendommer:
 - Gnr/bnr 35/33 (Risalléen 40/Stasjonsveien 4) og 35/366 (Stasjonsveien 2/Slemdal senter)
 - Gnr/bnr 41/16, 41/1201, 41/789 (Tennisveien 2 a-j) og 41/39 (Tennisveien 4)

- Gnr/bnr 41/15 (Slemdalsveien 131), 41/295 (Lyveien 25), 41/347 (Slemdalsveien 125), 41/364 (Slemdalsveien 129), 41/682 (Lyveien 33), 41/1090 (Slemdalsveien 127), 41/1352 (tomt skilt ut fra Tennisveien 1) og 41/114 (Tennisveien 1)
- Gnr/bnr 35/425 og 41/351 (parkeringsplassen og deler av stasjonsområdet)
- Gnr/bnr 35/597 (Risalléen 38), 35/186 (Risalléen 38b), 35/443 (Risalléen 36), 41/392 (Risalléen 39), 41/873 (Risalléen 39b) og 41/393 (Risalléen 37)

I tillegg skal det vurderes økt tetthet på gnr/bnr 41/13.

- Premisser for utvikling skal defineres av eksisterende situasjon, men utvikling skal ikke være til hinder for en fremtidig ombygging av Slemdalskrysset. Trafikale forhold, vegetasjon inkludert store trær samt forhold til eksisterende bebyggelse og kulturminner skal være førende for saksbehandlingen. En eventuell fortetting skal bidra til å styrke Slemdal som lokalt senter og bygge opp under et godt bo- og nærmiljø.
- Områder med småhuskarakter som er omfattet av midlertidige bestemmelser skal vurderes med sikte på å innlemmes i småhusplanen. Etaten bes om å varsle et midlertidig forbud mot tiltak for disse eiendommene. Eiendommer som vurderes til fortetting innenfor delområde 1, samt gnr/bnr 41/13, skal ikke omfattes av det midlertidige forbudet mot tiltak.
- Vurdering av kulturminner og avveining mellom vern og utbygging skal gjøres i den enkelte sak. Gul liste og Byantikvarens vurderinger skal være retningsgivende.
- Eventuelle tiltak som innebærer endringer i trafikksystemet, skal følges opp i regi av samferdselssektoren.

Vi ber om at Plan- og bygningsetaten iverksetter denne bestillingen omgående.

Vennlig hilsen

Morten Wasstøl
kommunaldirektør

Sigurd Knudsen
plan- og utbyggingssjef