



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Stedsanalyse Smestad

dato: 23.10.2017, rev. 9.8.2018







Tegnforklaring

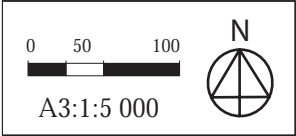
	Smestad		Frognerparken		Vestre gravlund		Diakonhjemmet		Ullevål sykehus
--	---------	--	---------------	--	-----------------	--	---------------	--	-----------------



Innhold

1	Registrering	5
1.1	Dagens situasjon	5
1.2	Historisk utvikling	7
1.3	Målpunkt	9
1.4	Eiendomsstruktur	10
1.5	Eiendomsstruktur - eierskap	11
1.6	Føringer fra overordnede planer	12
1.7	Reguleringsplaner	13
1.8	Blågrønn struktur	14
1.9	Topografi	15
1.10	Trær	16
1.11	Drenering	17
1.12	Bebyggelsesstruktur historie	18
1.13	Dagens byggesstruktur og typologi	19
1.14	Utvikling av området	20
1.15	Kulturminner	22
1.16	Funksjoner	23
1.17	Vei og gate	24
1.18	Sykkel og gange	25
1.19	Kollektivsystem	27
1.20	Årsdøgntrafikk	28
1.21	Støy og luftforurensning	30
1.22	Pågående planer i nærheten	31
2	Analyse	32
2.1	Utfordringer - trafikk	32
2.2	Samlet analyse	33





1 Registrering

1.1 Dagens situasjon

Planområdet er på ca 380 000 m² og er lokalisert rundt Smestadkrysset. Ca. 225 000 m² av planområdet er i kommuneplanen definert som utviklingsområde.

Området ligger sentral i forhold til offentlig kommunikasjon med Smestad T-banestasjon og kryssende busslinjer. Det ligger også i kort avstand til Majorstuen og indre by. Sørkedalsveien danner en administrativ grense, hvor områdene nord for Sørkedalsveien ligger i bydel Vestre Aker, mens områdene i sør ligger i bydel Ullern. Området er i dag i hovedsak et boligområde som består av småhusbebyggelse. Unntaket er noe næringsbebyggelse knyttet til selve Smestadkrysset med Smestad senter ved T-banestasjonen, Bakkekroen og bensinstasjonen. Det er også noe næringsvirksomhet på Heggeli. Smestadhjemmet, som ligger i sør ved Monolittveien, inngår også i planområdet.

Det er til sammen 1250 beboere innenfor planområdet.
Aldersfordelingen er følgende:

ALDER	ANTALL	FORDELING
0år	12	1 %
1_5år	85	7 %
6_12år	135	11 %
13_15år	39	3 %
16_19år	53	4 %
20_44år	373	30 %
45_66år	296	24 %
67_79år	130	10 %
80_89år	84	7 %
90år_pluss	43	3 %
SUM	1250	100 %



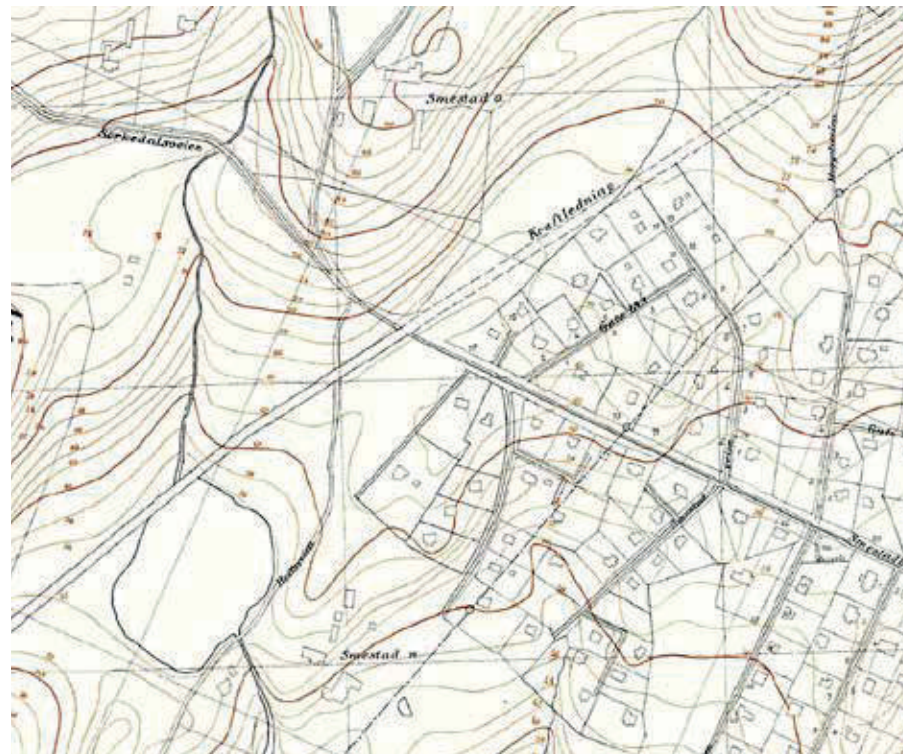
Mange grønne private hager gir planområdet et svært grønt preg. Innenfor planområdet er det også to offentlige parker, Smestadaksen og Smestadparken. Smestadaksen er del av en viktig turveiforbindelse fra Smestad til Holmendammen og Tråkka. I sørvest grenser området til Smestaddammen og grøntdraget langs Holmenbekken. Sørøst for planområdet ligger Frognerparken. Viktig sosial infrastruktur som ligger i nær tilknytning til planområdet er Smestad skole i sør og Diakonhjemmet sykehus i nordøst.

Smestadkrysset er et komplisert kryss utformet i tre plan, hvor Sørkedalsveien, Viggo Hansteens vei og Ullernchausséen møtes i øverste plan. T-banen ligger i tunell under Ullernchausséen og Ring 3 i tunnel under der igjen. Området har utfordringer knyttet til trafikksituasjonen i krysset. Veisystemet og T-banen med få krysningspunkter skaper fysiske barrierer som bidrar til å splitte opp området og gi dårlige gang- og sykkelforbindelser. Dagens trafikk, spesielt knyttet til Ring 3 og Ullernchausséen, bidrar til støy og forurensning for områdene som ligger tett opp til veisystemet.





1844



1921



1940



2012

1.2 Historisk utvikling

Smestad har navn etter Smestad gård, som man antar ble etablert allerede i vikingetiden. Funn av løse kulturminner fra 5000 f.kr i områdene rundt Smestad, viser imidlertid at det har vært menneskelig aktivitet i området langt tilbake i tid. Smestad gård var fra år 1160 underlagt Hovedøya kloster. Gården ble senere krongods og var det frem til 1628 da den ble solgt. I 1728 ble gården delt i to; Øvre og Nedre Smestad gård. Planområdet/utviklingsområdet for Smestad ligger hovedsakelig innenfor de deler av Smestad som tilhørte Øvre Smestad gård.

Smestad var frem til rundt 1900 i hovedsak et jordbruksområde med spredt bebyggelse hvor Sørkedalsveien var en smal gårdsvei som fungerte som forbindelse mellom byen, gårdene og utmarkene. Dette endret seg da tilgjengeligheten til området ble bedre. Briskebybanen mellom sentrum og Majorstuen ble åpnet i 1894 og i 1912 åpnet Smestadbanen mellom Majorstuen og Smestad. De første tomtenes som ble fradelt fra Øvre Smestad gård og bebyggt med villaer, lå nord for Sørkedalsveien ved Munkengen. Når tomter ble fradelt landbruksarealer, var det ofte de arealene som hadde minst verdi for landbruket, ofte koller og skråninger, som ble fradelt først. Slik var det også på Smestad.

Da banen ble forlenget til Smestad, samtidig som Sørkedalsveien ble utbedret, bidro dette til at området ble enda mer attraktivt som boligområde. Ytterligere tomter ble fradelt og bebyggt i området nord for Sørkedalsveien, samtidig som området sør for Sørkedalsveien ble utparsellert langs nye sideveier til Sørkedalsveien. Der områdene var relativt flate ble veiene rette. Der terrenget var mer kupert, ble veitraseene gjerne lagt langs høydedrag og skrenter.

Øvre Smestad gård, som lå på høydedraget bak Bakkekroen, brant ned i 1914. Eiendommen ble i 1922 kjøpt av Aker kommune som utarbeidet en bebyggelsesplan for området. Planen ble vedtatt i 1934 og var en helhetlig plan for vei og tomtestruktur. Planen omfattet også parkarealer som Smedstadaksen sentralt gjennom området og Smestadparken. Tomtene ble fradelt og solgt og i 1936 startet utbygging. Området var ferdig utbyggt i begynnelsen av 1940-årene.



Isskjæring på Øvre Smestaddammen i 1912
(foto Wilse, Oslo Bymuseum)



Nedre Smestad gård



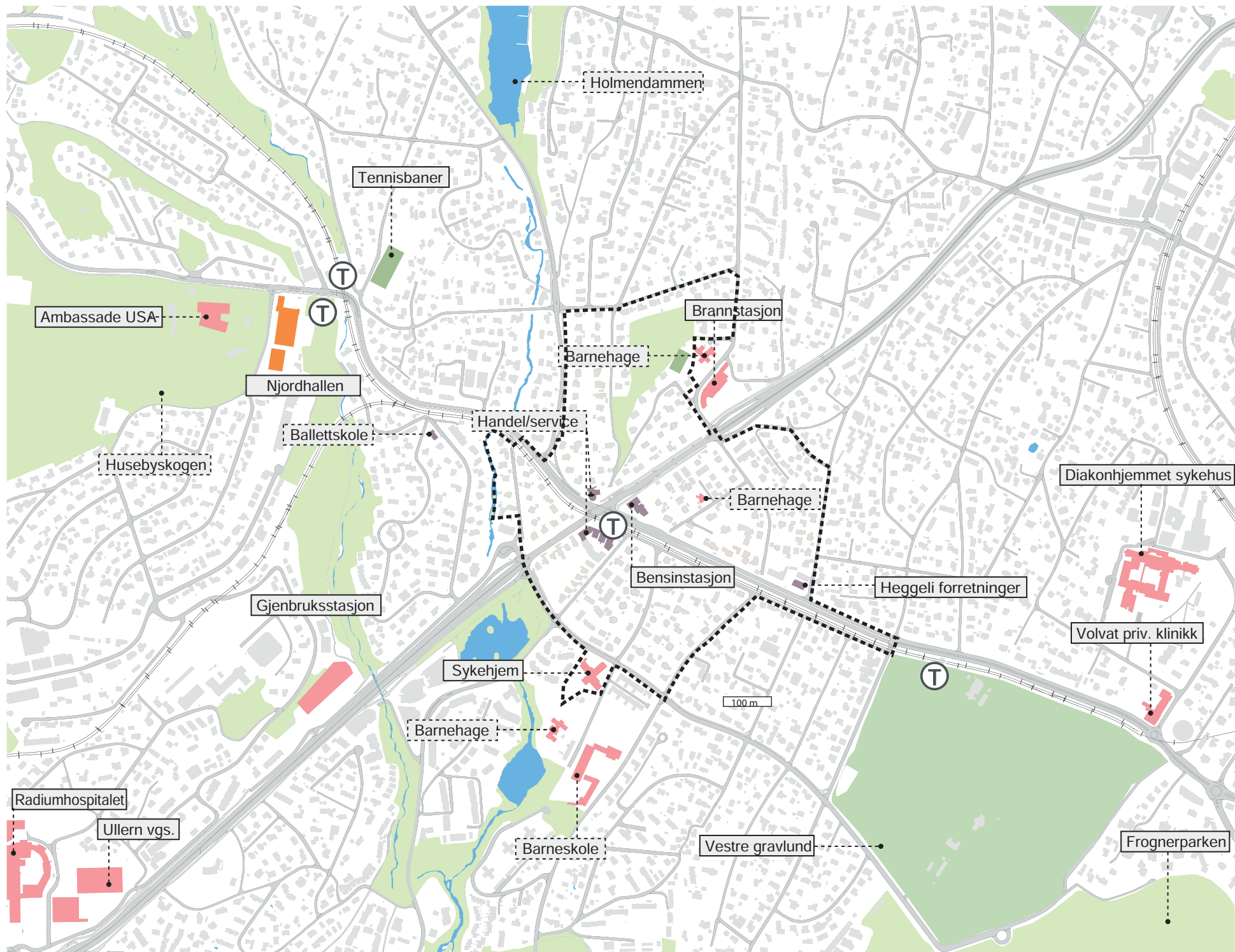
Bilde fra 1938 som viser områdene rundt Smestadkrysset som ble bygd ut på 1930-tallet. (Foto Harstads forlag, Oslo byarkiv)

Parallelt med dette startet utviklingen av det sentrale området ved Smestadkrysset og T-banen med næringsbebyggelse og boliger. I tilknytting til krysset var det da allerede etablert bensinstasjon. Bakkekroen med butikker, post og kro stod også ferdig.

Da biltrafikken etter hvert økte ble belastningen på Smestadkrysset så stort at det var behov for å gjøre noe. I 1983 stod Smedstadtunnelen ferdig. Den førte deler av Store Ringvei/Ring 3 i tunnel, slik at deler av trafikken som tidligere gikk over Smedstadkrysset kunne gå i tunnelen.

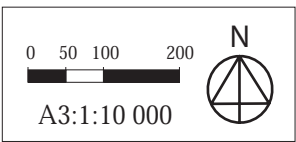
Gårdsdriften på Nedre Smestad fortsatte frem til 1941. Som del av gårdsdriften ble det også drevet med isproduksjon. Dette foregikk på Øvre og Nedre Smestaddam. De to dammene ble oppdemmet fra Holmenbekken allerede i 1890-årene.

Innenfor planområdet/utviklingsområdet på Smestad er det i dag få spor etter tidligere gårdsdrift. Restene av gårdsbebyggelsen til Nedre Smestad gård, Smestaddammene og husmannsplassen Heggeli, ligger imidlertid i planområdets randsone.



Tegnforklaring

	Planområdet		Institusjon		Grønt (rekreasjon)
	Målpunkt lokalt		Idrett / kultur		Idrettsanlegg
	Målpunkt regionalt		Handel / service		Vann



1.3 Målpunkt

Innenfor planområdet på Smestad, og i tiliggende områder, er viktige funksjoner lokalisert. Disse funksjonene er målpunkt som styrer strømmen av folk til og gjennom området. Noen målpunkt nås til fots eller ved sykkel, noen nås med T-banen, mens andre er mer bilbaserte. Vi deler målpunktene inn i lokal, byomfattende og regional målpunkt. Noen funksjoner er imidlertid både lokale, byomfattende og regionale målpunkt.

Lokale målpunkt

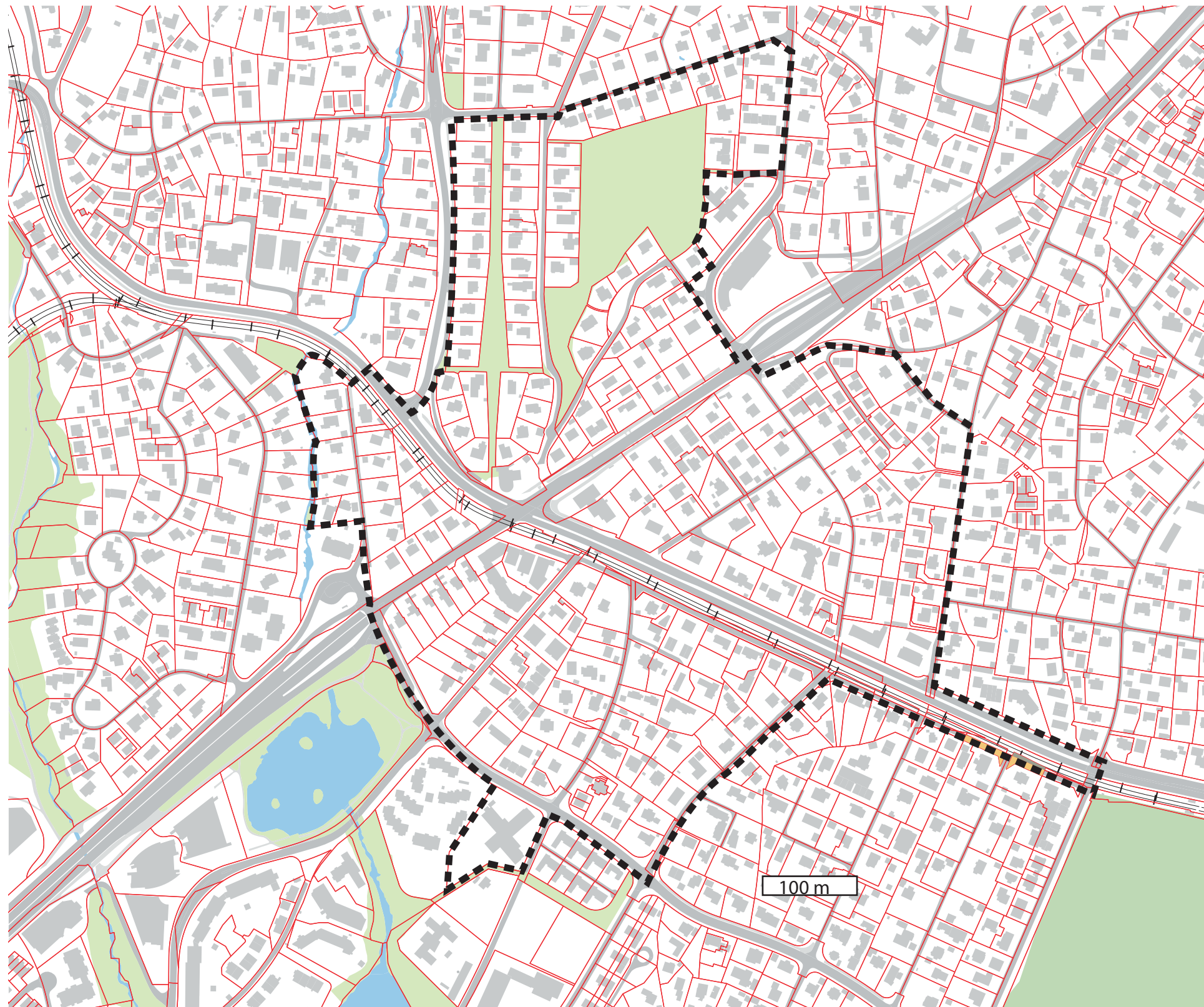
De lokale målpunktene er kjennetegnet ved at de først og fremst er rettet til nærområdet og at de kan nås til fots eller med sykkel. For Smestad er det kanskje først og fremst Smedstad skole, barnehagene, T-banestasjonen, samt kiosk, apotek, o.a. i Smedstad senter, som er de lokale målpunktene.

Byomfattende og regionale målpunkt

Innenfor planområdet er det få byomfattende og regionale målpunkt. Noen funksjoner kan imidlertid sies å betjene et større område i byen og regionen. Dette gjelder blant annet bensinstasjonen, kjøreskole samt legesenter, tannlegekontor, advokatkontor, bunadsbutikk m.m. i Smedstadsenteret. I nærområdet til planområdet ligger store viktige byomfattende funksjoner som Diakonhjemmet sykehus, Ullern videregående skole, Njårdhallen og Gjenbruksstasjonen på Smestad. Funksjoner som også er regionale målpunkt er Radiumhospitalet og den amerikanske ambassaden.

Andre viktige målpunkt er de store parkområdene utenfor planområdet. Disse omfatter blant annet Husebyskogen, Vestre gravlund og Holmendammen, samt Frognerparken. Disse områdene, og spesielt Frognerparken, er også byomfattende og regionale målpunkt.

(Kartet viser ikke alle barnehager utenfor planområdet.)



Tegnforklaring

- ■ Planområdet
- Eiendomsgrenser

0 50 100
A3:1:5 000



1.4 Eiendomsstruktur

Den historiske utviklingen på Smestad er lesbar i eiendomsstrukturen. Det var topografien som på mange måter var førende for eiendomsstrukturen og veitraseene som ble etablert.

Da området gikk fra å være landbruksareal til villaområdet var det de dårligste jordbruksarealene, som koller og skråninger, som ble skilt ut først. De første tomtene ble skilt ut rundt 1900 og tomtene var da store, gjerne på 2-2,5 mål. Selv om en del av de store tomtene i dag er stykket opp i mindre tomtar, og har fått en tettere bebyggelsesstruktur, er den opprinnelige tomtstrukturen fortsatt lesbar. Spesielt godt ser man dette nord for Sørkedalsveien.

De siste områdene ble utparsellert på 1930-tallet. For disse områdene ble det utarbeidet planer som ikke bare styrte eiendomsstrukturen, men også bestemte hvordan bebyggelsen skulle plasseres på tomtene. Tomtene ble også mindre og var på rundt 1 mål. Områder som ble fraskilt og bebyggt etter 1930 er området knyttet til Smestadaksen og Smestadparken samt områdene som er avgrenset av Jon Smedstad vei/ Monolittveien, Hoffveien og Sørkedalsveien.



Tegnforklaring

	Planområdet		Privat eierskap		Statens vegvesen		Ikke tinglyst veigrunn
	Eiendomsgrenser		Borettslag		Oslo kommune		Ikke angitt
			Aksjeselskap		Sporveien		

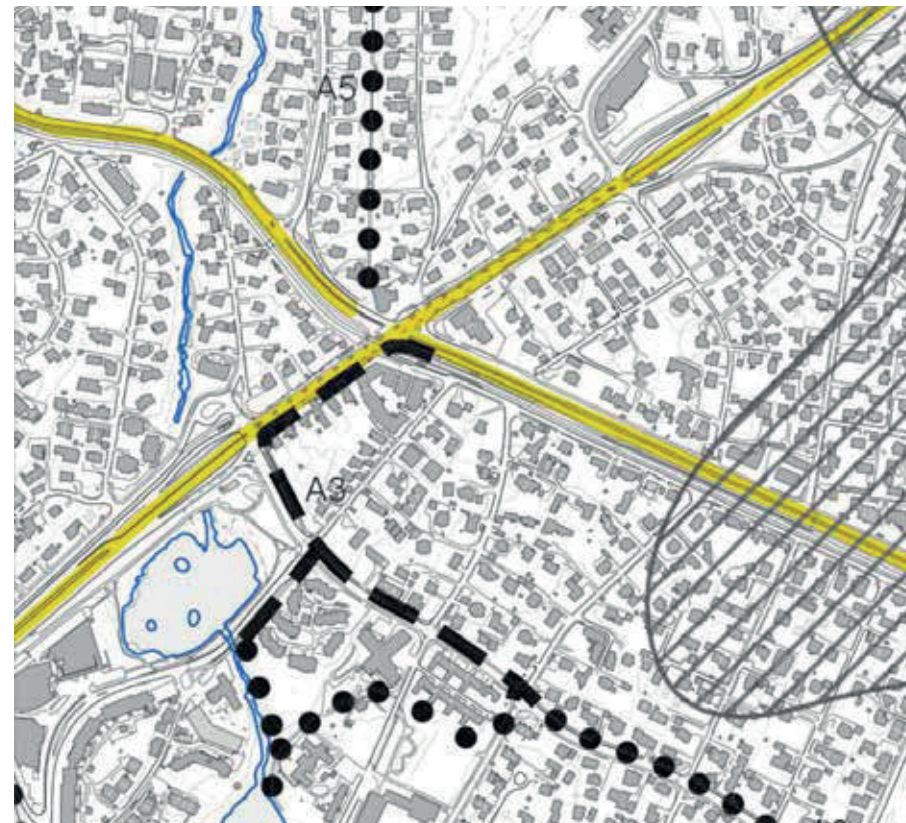
1.5 Eiendomsstruktur - eierskap

Planområdet omfatter i alt 244 eiendommer innenfor det som er avsatt til byggeområde. Med unntak av Smestadhjemmet, veiareal og arealer i tilknytting til T-bane og T-banestasjon, er det ingen kommunale eiendommer innenfor planområdet. Staten eier en boligtomt ved Viggo Hansteens vei. Øvrige eiendommer er i privat eie.



1 Kommuneplan - "Oslo mot 2030" (vedtatt 23.9.2015)

Smestad er i vedtatt KP2015 (av 23.9.2015), angitt som prioritert stasjonsnært område og som utviklingsområde for bymessig utforming i ytre by, med krav om felles planlegging for flere eiendommer innenfor hensynssonen H-810_2, jf. § 17 Hensynssone med krav om felles planlegging for flere eiendommer samt omforming. Området omfattes av kravene i § 11.2 Bebyggelse og anlegg, Ytre by: utviklingsområder, kollektivknutepunkter og stasjonsnære områder, pkt.1. a.-g.

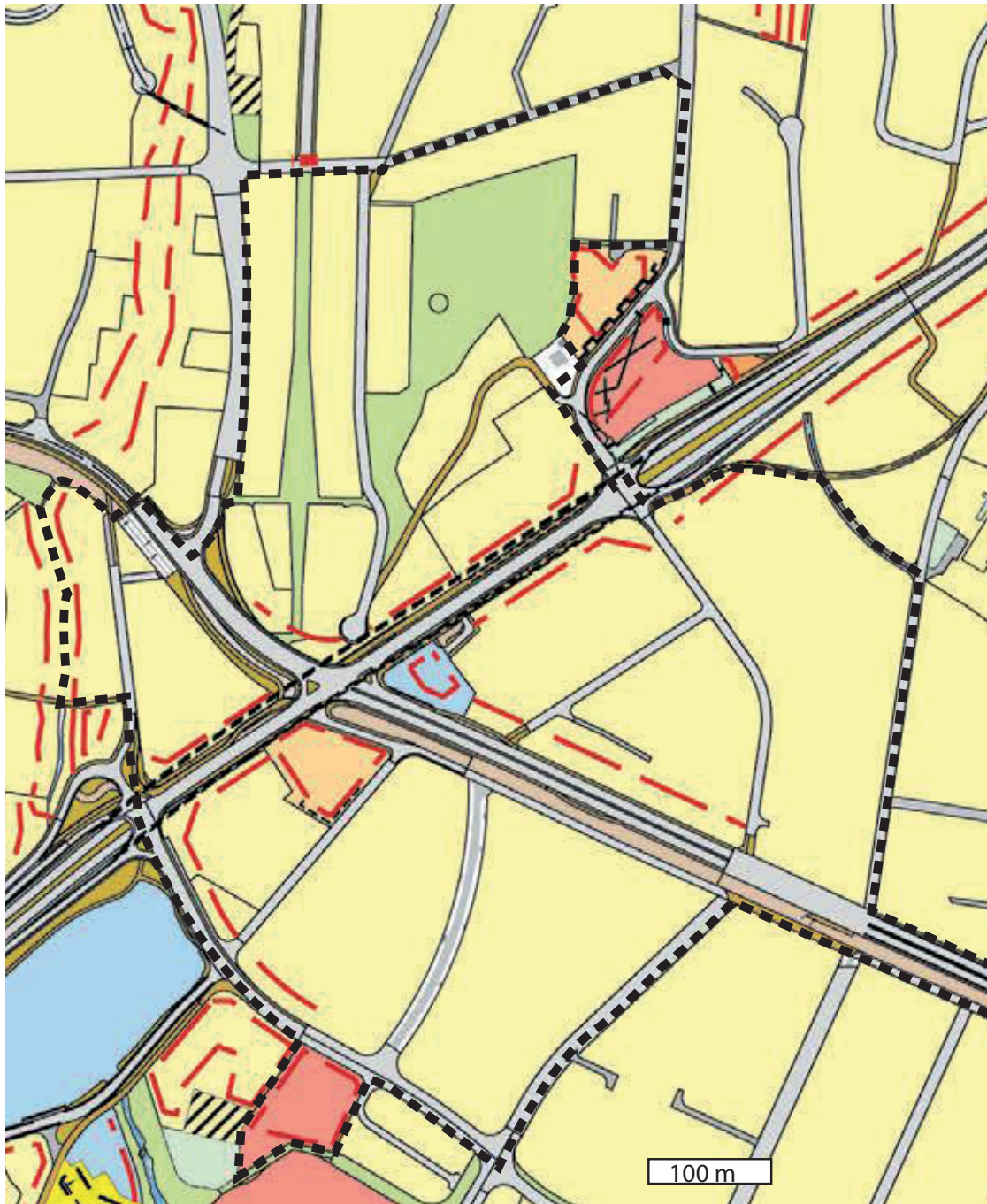


Kommuneplanens temakart 7 - Blågrønn struktur

- ● ● Hovedturvei, eksisterende
- — — Annen viktig gangforbindelse

Grå skravur viser områder med behov for park på minimum 5 dekar ved byutvikling.

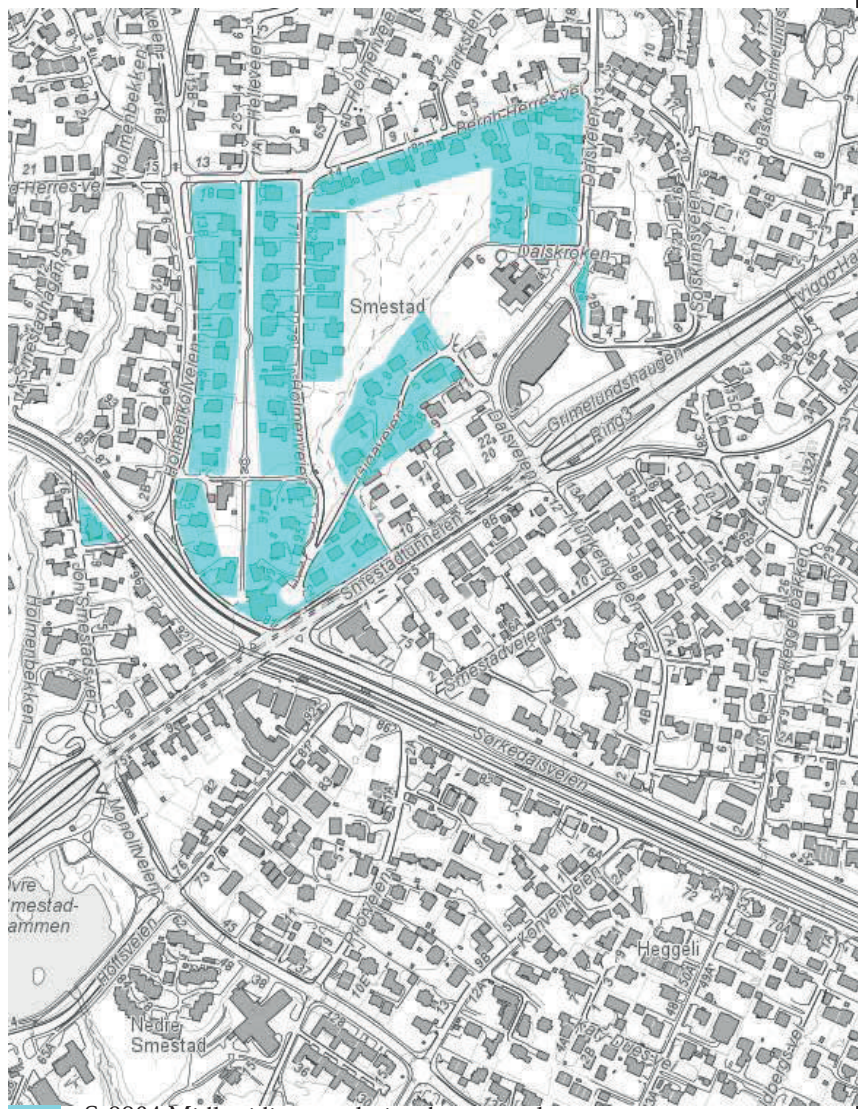
1.6 Føringer fra overordnede planer



Gjeldende regulering

Tegnforklaring

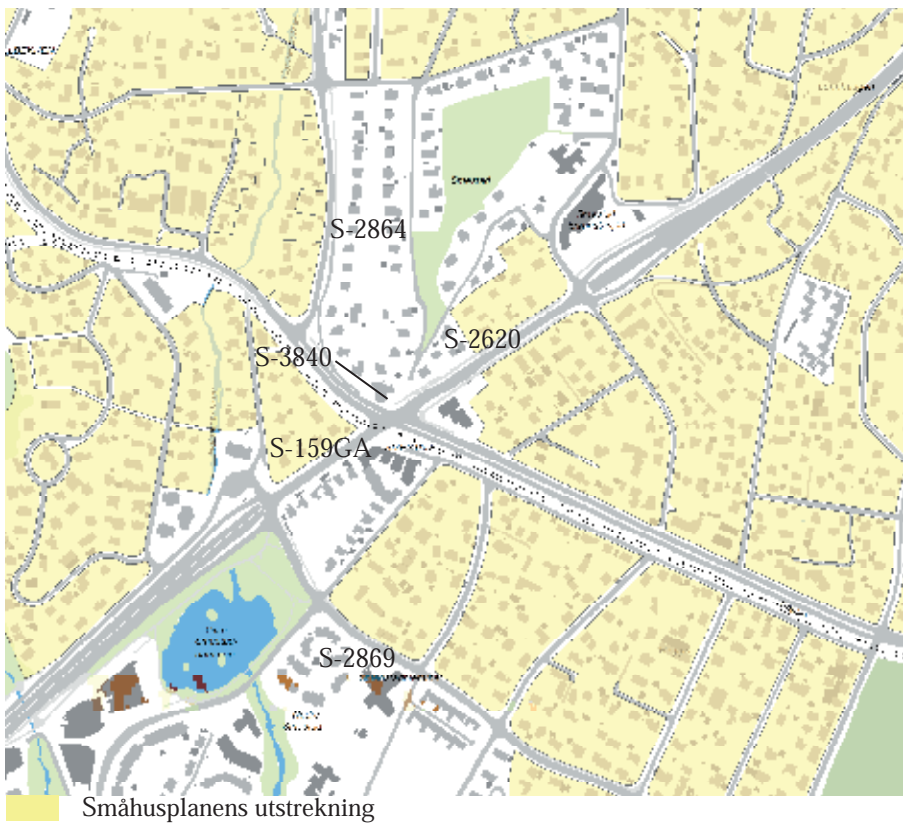
Planområdet	Offentlige bygg og anlegg	Komb. bebyggelse- og anlegg	Byggegrense
Boligområde	Allmennyttig formål (idrett / kultur)	Veigrunn	Frrområde
Forretning / kontor	Industri	Annet veiareal	Pågående reguleringssak



S-2864 fra 1986: Området nord for krysset inkl. Bakkekroen er omfattet av midlertidige bestemmelser for Oslos ytre sone.

1.7 Reguleringsplaner

Kommuneplanen (KP) gjelder foran reguleringsplaner med mindre noe annet er angitt i KP. Smestad er hovedsakelig et boligområde som er omfattet av Småhusplanen S-4220 vedtatt i 2006.



S-159GA fra 1938: Området er regulert til åpen villamessig boligbebyggelse.

S-2620 fra 1982: Ved krysset nord for Sørkedalsveien, ved Viggo Hansteens vei, ligger bensinstasjonen. Området er regulert til bensinstasjon.

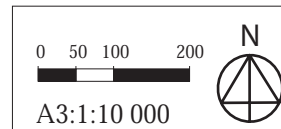
S-3480 fra 1995: Smedstad senter ved T-banestasjonen. Området er regulert til kontor, forretning og bolig.

S-2869 fra 1986: Smestadhjemmet er omfattet av reguleringsplan for Nedre Smestad. Eiendommen er regulert til tomt for offentlig bygning (sykehjem).



Tegnforklaring

■	Planområdet	■	Park	■	Idrettsbane
---	Bekk i rør	■	Skog	■	Regulert grønnstruktur
■	Vann	■	Idrettsanlegg		

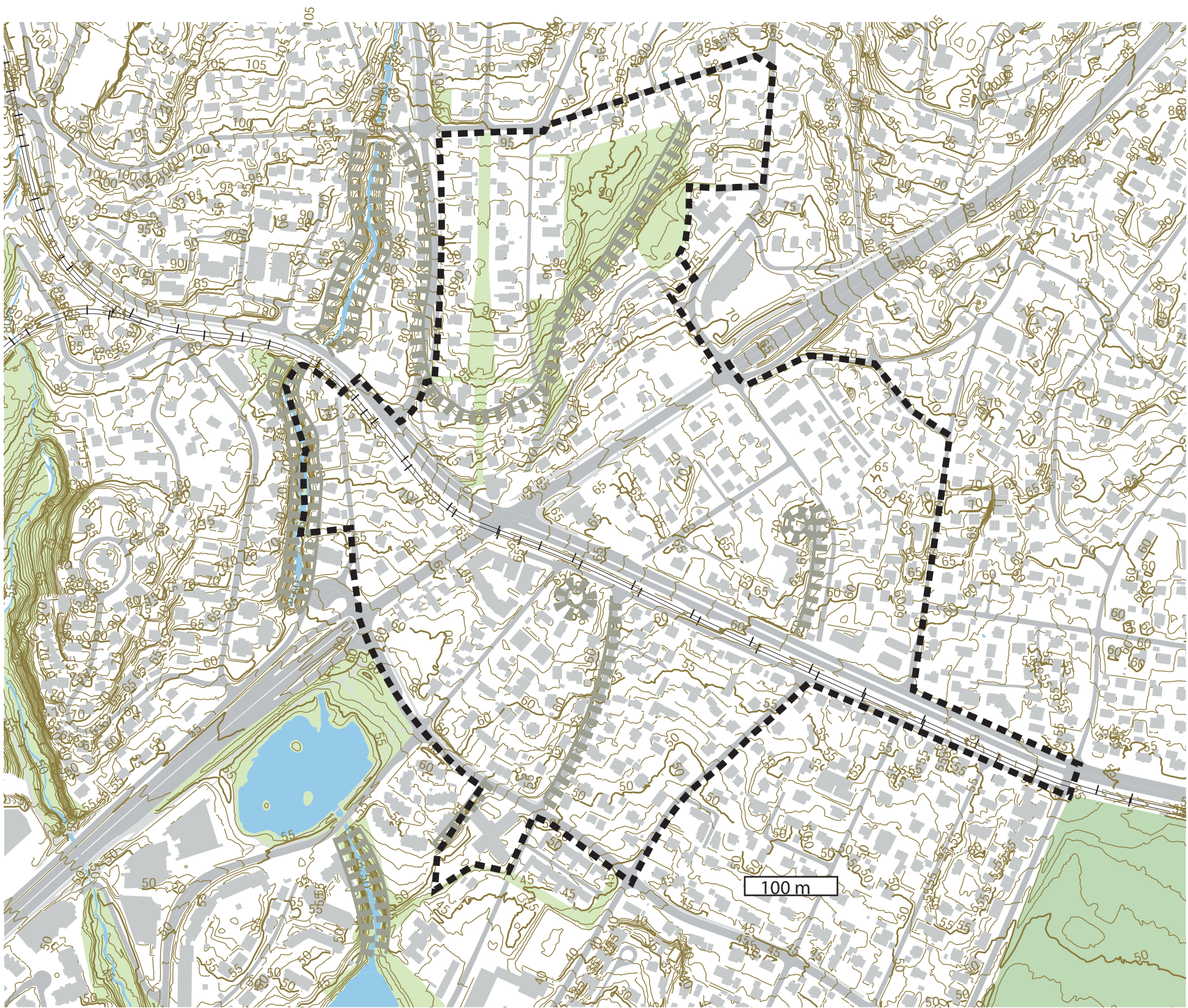


1.8 Blågrønn struktur

Smestad har i dag et svært grønt preg, i form av private hager. Innenfor planområdet er det også to offentlig friområder, Smestadaksen og Smestadparken. Parkene har svært forskjellig karakter hvor Smestadaksen har en stram utforming og fungerer som en viktig gangforbindelse til boligområdene i nord, samt videre til Holmendammen og friområdet Tråkka. Smestadparken er en mer naturpreget park med store trær. Begge parkene ligger nord for Smestadkrysset og er i dag litt vanskelig tilgjengelig, blant annet pga trafikkforholdene i krysset. Smestad ligger ikke langt fra store viktige byparker og friområder som Frognerparken og Husebyskogen.

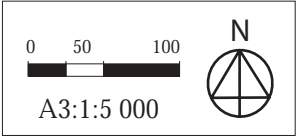
I sørvest grenser planområdet til Øvre Smestaddammen. Området rundt dammen er opparbeidet til et fint parkområde, men pga nærhet til Ring 3 er støybelastningen i området svært stort. Den store vannflaten er med på å forsterke problemet. Spørreundersøkelsen som PBE har gjennomført, viser imidlertid at området blir svært mye brukt.

Utenfor planområdet i vest er det to bekke drag som danner nesten sammenhengende grøntdrag. Dette er Holmenbekken og Makrellbekken, som syd for Smestaddammene renner sammen til Hoffselva. Langs deler av Makrellbekken er det etablert turstier, mens langs Holmenbekkens øvre del er grøntområdene smale og mer utilgjengelige.



Tegnforklaring

- Planområdet
- Helninger



1.9 Topografi

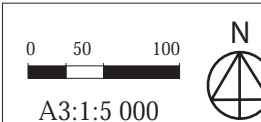
Den delen av planområdet som ligger øst for Ullernchausséen og Viggo Hansteens vei skråner mot sørvest og øst og består av mindre koller og høydedrag som går i nord sør retning. Traseen til Priorveien, Munkengveien og Heggelibakken følger slike høydedrag.

I planområdets nordvest del ligger et markant høydedrag som strekker seg opp mot Holmen. Smedstadaksen ligger på toppen av dette høydedraget. Vest for planområdet er topografien preget av bekkedragene til Holmenbekken og Makrellbekken som skjærer seg ned i terrenget.



Tegnforklaring

— —	Planområdet		Trær mellom 15 og 20 meter høyde		Hule eiker
			Trær mellom 20 og 25 meter høyde		
			Trær høyere enn 25 meter høyde		



1.10 Trær

Kartet viser høye trær og hule eiker (innenfor planområdet). Registreringen av høye trær er basert på klorofyll- og lasermålinger fra fly i 2013. Hule eiker er registrert i GIS innsyn (2017).

Hule trær

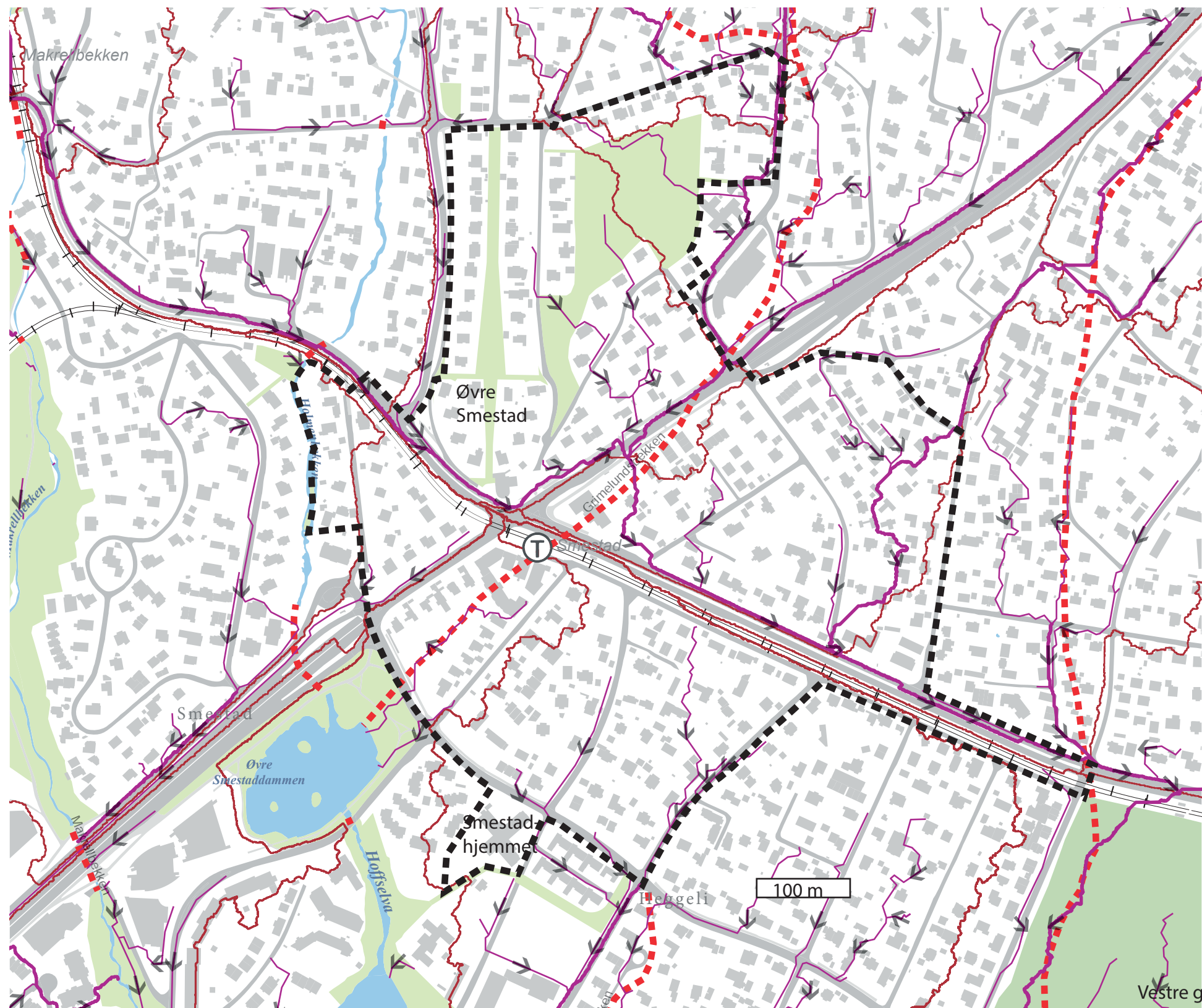
Etter "Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven" hører hule eiker til naturtyper som skal ivaretas. Med hule eiker menes eiketrær som har en diameter på minst 63 cm, tilsvarende omkrets på 200 cm, samt eiketrær som er synlig hule og med en diameter på minst 30 cm, tilsvarende omkrets på minst 95 cm. Diameter og omkrets måles i brysthøyde (1,3 m) over bakken.

Høye trær

Kommuneplanen 2015, juridisk arealdel, del 2, gir følgende retningslinjer for sikring av høye trær:

I byggesonen skal større trær søkes bevart. Større trær defineres som trær med stammeomkrets over 100 cm, målt 1 meter over terreng.

Det bør ikke gjennomføres tiltak som skader større trærers røtter og krone eller reduserer trærnes vekstvilkår (foruten felling av døde eller dokumentert syke trær).



Tegnforklaring

	Planområdet		Historisk elveløp		Dreneringslinje 2014 - 5000 m2
	Bebyggelse				Dreneringslinjer 2014 - 50 000 m2
	Vann				



1.11 Drenering

Kartet viser avrenningsmønsteret for overvann, samt de åpne og lukkede bekkeløpene i området.

Holmenbekken, Makrellbekken og Hoffselva

Store deler av Makrellbekken og Holmenbekken er gjennom dette området åpne og med vegetasjon langs bekkebredden. Syd for Smedstaddammene renner bekkene sammen i Hoffselva som også den, i dette området, er åpen og i et grøntdrag.

Grimelundsbekken

Grimelundsbekken er en bekk som renner i rør gjennom planområdet. Utenfor planområdet i øst er to andre bekker lagt i rør

Smedstaddammene

Smedstaddammene er kunstig oppdemmet og ble brukt som isdammer. Da behovet for å produsere is opphørte ble dammene liggende som parkdammer.



Tegnforklaring

	Smestad
---	---------



1.12 Bebyggelsesstruktur historie

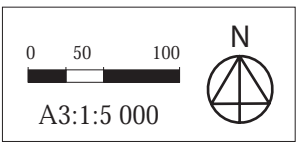
Utbygging og fortetting på Smestad har vært styrt av ulike regelsett siden begynnelsen av 1900-tallet. Villastrøksbestemmelsene fra 1904 styrte minstekrav til avstand mellom bygningen og nabogrenser. På 1970-tallet ble disse erstattet av midlertidige reguleringsbestemmelser, og siden 1997 har småhusplanen styrt fortettingen. Den gjeldende Småhusplanen tillater 24 % bebygd tomteareal (BYA) og angir i tillegg en rekke andre kvalitative planbestemmelser.

Smestad var del av Aker kommune som ble sammenslått med Oslo kommune i 1948. Den gamle grensen mellom kommunene er stort sett sammenfallende med skillet mellom dagens tette bystruktur i indre by og den åpne småhusbebyggelsen i ytre by. Innenfor Oslos gamle grenser ble det utviklet en tett bystruktur med sammenhengende karrébebyggelse, mens det i Aker var åpen småhus- og gårdsbebyggelse. Byutviklingen etter sammenslåingen bygde videre på de gamle gate- og byromsstrukturene. Kartet på motsatt side illustrerer dette. Grensen mellom Oslo og Aker før 1948 kan fortsatt leses i dagens strukturer med hovedsakelig åpen småhusbebyggelse nordvest for Frognerparken og hovedsakelig tett bystruktur på sørøstsiden.



Tegnforklaring

	Planområdet		Lamell- og punktbebyggelse
	Småhusbebyggelse		Enkeltstående bygg
	Kvartalstruktur		Hageby



1.13 Dagens byggesstruktur og typologi

Bygningstypologien beskriver bygningers form, mens bebyggelsesstrukturen beskriver hvordan bygninger er plassert i forhold til vei og gate, og i forhold til hverandre, og hvilke romlige forhold som da skapes.

De gamle villaene er plassert i terrenget som i en park med god avstand fra vei og nabogrense. Flere av villatomtene er blitt fortettet med frittliggende småhus. Enkelte steder er det større sammenhengende strukturer som følger en overordnet plan. Dette gjelder for eksempel funkisbebyggelsen ved Ullernchaussen, boligområdene knyttet til Smestadaksen og Smestadparken og et småhusområde ved Solskinnskroken. Innenfor områdene med småhusbebyggelse er det i nyere tid oppført også rekkehus og eneboliger som er kjedet sammen med et mindre mellombygg.

Enkelte områder har en klar og entydig bebyggelsesstruktur, men en del av planområdet består av mer sammensatte områder der bebyggelsen ikke danner noen klar struktur verken i forhold til hverandre eller i forhold til vei og gate.

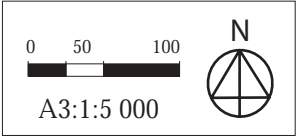
Av større bygg i området er Bakkekroen, Smestadhjemmet, bensinstasjonen og kvartalet ved T-banestasjonen. Med unntak av kvartalet ved T-banen, som omfatter Smestad senter, er også denne bebyggelsen frittliggende. Bygningsvolumer har høyder som varierer fra 1 til 5 etasjer.

- Bilder:
1. Monolitveien 39-43, enebolig i kjede/småhusbebyggels
 2. Smestadhjemmet, frittliggende større bygningsvolum
 3. Sørkedalsveien 88, frittliggende villa/småhusbebyggelse
 4. Smestad senter, bebyggelse i kvartalsstruktur
 5. Bakkekroen, frittliggende næringsbygg/større bygningsvolum
 6. Heggeli forretninger, frittliggende bygning
 7. Smestadveien, frittliggende villaer



Tegnforklaring

■ Planområdet	■ Fase 1: 1906 - 1912	■ Fase 3: 1930 - 1954	■ ikke registrert
	■ Fase 2: 1913 - 1929	■ Fase 4: 1950 - frem til i dag	



1.14 Utvikling av området

Byantikvaren har på oppdrag fra Plan- og bygningsetaten gjennomført en registrering av bebyggelsen innenfor planområdet og har valgt å dele utviklingen av området inn i 4 faser:

1 Villautbyggingen fra 1906-1912

Den første villautbyggingen startet langs Munkengveien og langs Sørkedalsveiens nordside. Store mur- og trevillaer ble oppført på store tomter. Villaene var gjerne arkitekttegnede. Mange var tofamilehus oppført av tømrermestre og byggmestre.

2 Villautbyggingen fra 1913 – 1929

Da Smestadbanen ble åpnet i 1912 var det starten på en storstilt utbygging av områdene på begge sider av Sørkedalsveien. I ennå større grad ble villaer oppført av tømrermestre og byggmestre for salg. De fleste villaene var arkitekttegnede og med stor variasjon i arkitektonisk uttrykk.

3 Villa- og næringsbyggutbygging fra 1930-1938

Den andre store utbyggingsperioden startet rundt 1930. Utbygging av boliger og næringsbygg etter funksjonalismens idealer. Utbyggingen var i hovedsak konsentrert til områdene ved Smestadkrysset. Bebyggelsen var ofte arkitekttegnet og ble oppført etter detaljerte bebyggelsesplaner.

4 Eplehagefortetting fra 1950 –frem til i dag

Fortetting innenfor eksisterende villaeiendommer, ubebygde arealer gjenværende arealer fra Nedre Smestad gård, samt tidligere tennisbaner på Munkengen. Hovedsakelig typehus i 1-2 etasjer, kjedede eneboliger og rekkehus.



Eksempler på bebyggelse fra Fase 1



1. Munkengveien 2B, villa Munkhaugen fra 1906
arkitekt/byggherre Sigurd R. Gulbransen



2. Heggelibakken 10, villa Valhal fra 1906, arkitekt og
3byggherre Brødrene Larsen



3. Smestadveien 8B, Villa Lille Reistad fra 1908.

Eksempler på bebyggelse fra Fase 2



4. Priorveien 7, villa fra 1916, arkitekt/byggherre S.
Brønne



5. Sørkedalsveien 76A, villa Corno fra 1917, arkitekt
Trygve Hassel Gjerløf

Eksempler på bebyggelse fra Fase 3



6. Jon Smestad vei 3 og 1 fra 1931 og 1932, tegnet av
arkitekt Ove Bang



7. Bakkekroen, næringsbygg fra 1935, tegnet av
arkitekt Peder Hofflund



8. Forretningsbygg med boliger og eneboliger på rekke langs Ul-
lernchausséen. Tegnet av arkitekt Nicolai Beer, oppført i 1935-1938

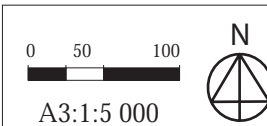


9. Smestadaksen, grøntdrag og eneboligstruktur bak
Bakkekroen.



Tegnforklaring

	Planområdet		Kommunalt listeført (lokalitet)
	Regulert til bevaring (enkeltminne)		Regulert til bevaring (lokalitet)
	Kommunalt listeført (enkeltminne)		Fredet kulturminne



1.15 Kulturminner

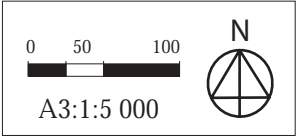
Kartet viser kulturminner som er vernet etter Plan- og bygningsloven eller som er kommunalt listeført.

Nord i planområdet, på Øvre Smestad, er Bakkekroen og hele boligområdet og parkanleggene som ligger på høydedraget bak, oppført på Gul liste. Det samme gjelder et område langs T-banen i vest, gjenværende bebyggelse av Nedre Smestad gård sør for planområdet, samt enkelte bygg øst for planområdet.



Tegnforklaring

	Planområdet		Næring / annet		Skole		Publikumsrettede funksjoner i 1.etg
	Bolig		Idrett		Barnehage		
	Komb. næring / bolig		Kultur / religiøs aktivitet		Sykehjem / omsorgsbolig		

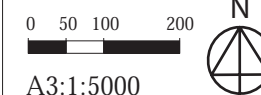


1.16 Funksjoner



Tegnforklaring

Planområdet	Kommunal vei (fordeling)	Privat vei
Ring 3	Kommunal vei (samlevei)	Bom
Ring 3 (tunnel)	Kommunal vei (internvei)	



1.17 Vei og gate

Gjennomfartsveier

Ring 3 går gjennom den nordlige delen av planområdet. Veien er en overordnet forbindelse med planskiltkryssing. Smestadlokket/Ullernchausseen eies av Oslo kommune, mens rampene og tunnel under lokket eies av Statens vegvesen. Statens vegvesen har ansvar for Smestadlokket pga. alternativ vei ved vedlikehold/stenging av tunnel. Sørkedalsveien krysser planområdet og forbinder Oslo sentrum/Majorstuen med bydel Vestre Aker og Ullern.

Fordelingsvei og samlevei

Holmenkollveien har avkjøring fra Sørkedalsveien nord for Smestadkrysset og forbinder boligområdene oppover i Holmenkollen med planområdet i nord. Monolitveien følger planområdets sørlige grense tar en del av trafikken som kjører av ringveien.

Internvei

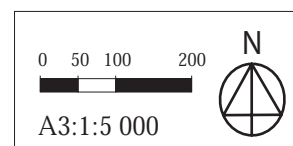
Internt i planområdet forsyner mindre atkomstveier boligområdene. Det er i tillegg noen få private veier i planområdet.





Tegnforklaring

Planområdet	Fotgjengeroverganger	Turvei	Byrute 2
Fortau	Undergang (stiplet)	T-bane	Sykling i blandet trafikk
Gang- og sykkelvei	Bru	Sykkelfelt	Fremtidig sykkelveinett



1.18 Sykkel og gange

Ring 3, Monolitveien og Sørkedalsveien

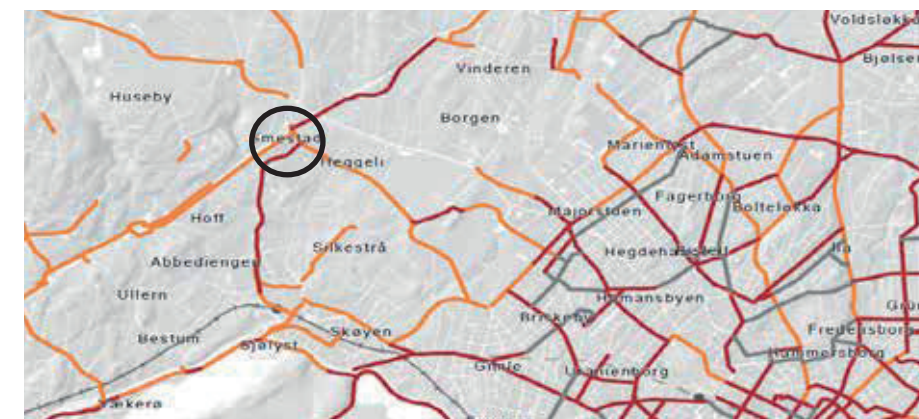
Langs Sørkedalsveien er det i dag sykkel i blandet trafikk eller på fortau. Langs Ring 3 er det gang- og sykkelvei og noen steder sykkel i blandet trafikk. Langs hele Monolitveien fra Frognerparken til Ullernchuseen er det tilrettelagt med tosidig sykkelfelt og fortau. Langs hele Ring 3 planlegges det sykkelvei med fortau. Det er fortau i Hoffsveien, ellers er det ingen fortau i bolig gatene i planområdet. Smestadkrysset har planskilt kryssning. Det er tilrettelagt med undergang for fotgjengere og syklist. Fotgjengere og syklist må dele atkomst til Smestad t-banestasjon. Dette er et problem i dag. Sørkedalsveien har ingen egen tilretting i dag, men er markert som trasee med egen sykkelanlegg i det fremtidige sykkelveinettet.

Turveinett/andre viktige gangforbindelser

Turveinettet supplerer sykkelveinettet. Fotgjengere har høyest prioritet her. Det er viktige turveiforbindelser rett utenfor planområdet. Disse er viktige å ivareta som forbindelser fra planområdet og nordover til Mærradalen og sørover mot Skøyen. Det som finnes av snarveier er også verdifullt for lokalområdet.

Fremtidig sykkelveinett

Byrute 2 er planlagt mellom Smestad og Tøyen/Galgeberg. Mot Smestad går byruta i Monolitveien. (kilde: Bymiljøetaten/ Sykkelprosjektet). Kart under viser forslag til Plan for sykkelveinettet i Oslo, samarbeid mellom Oslo kommune og Statens vegvesen.

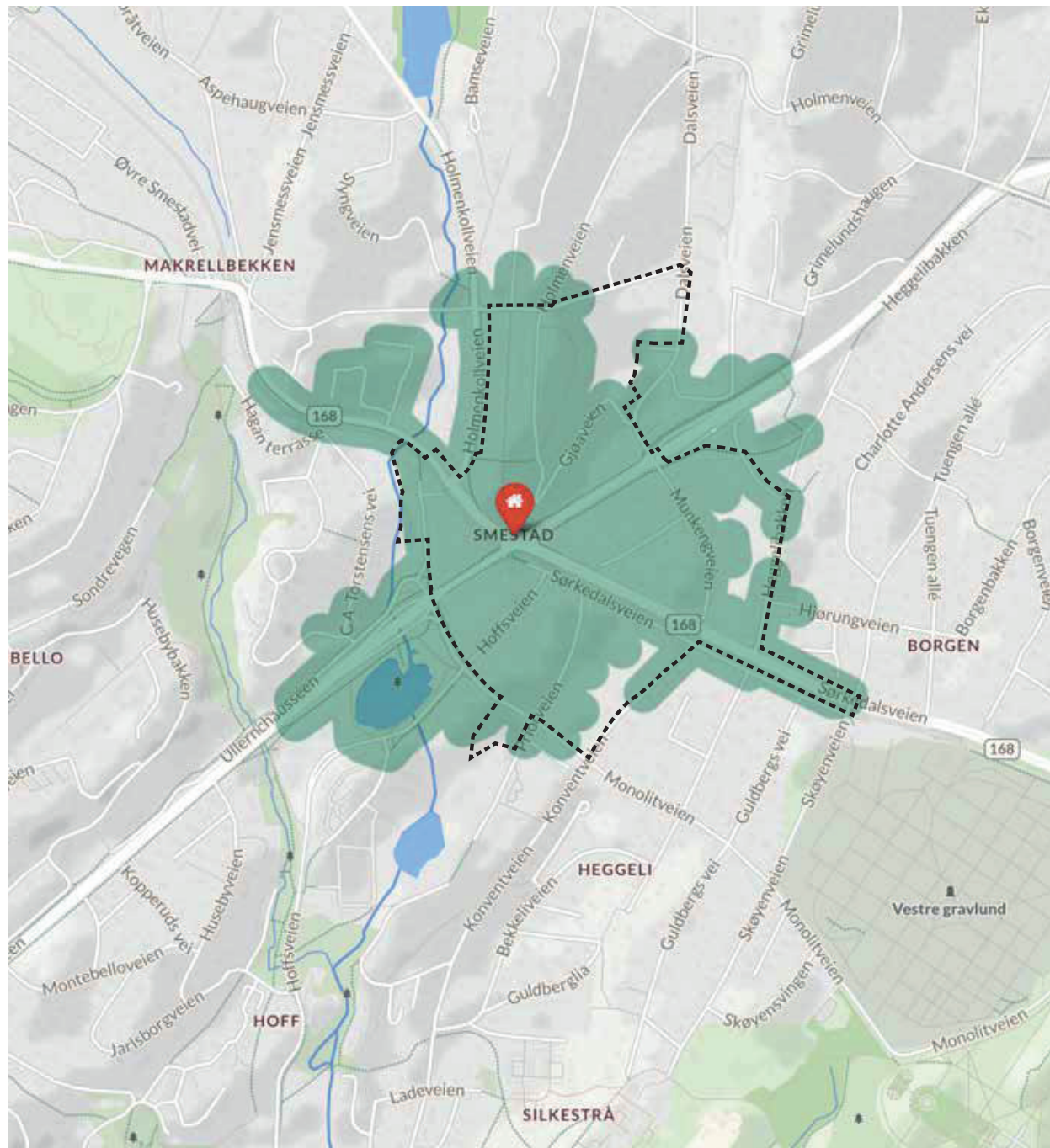


Tegnforlaring

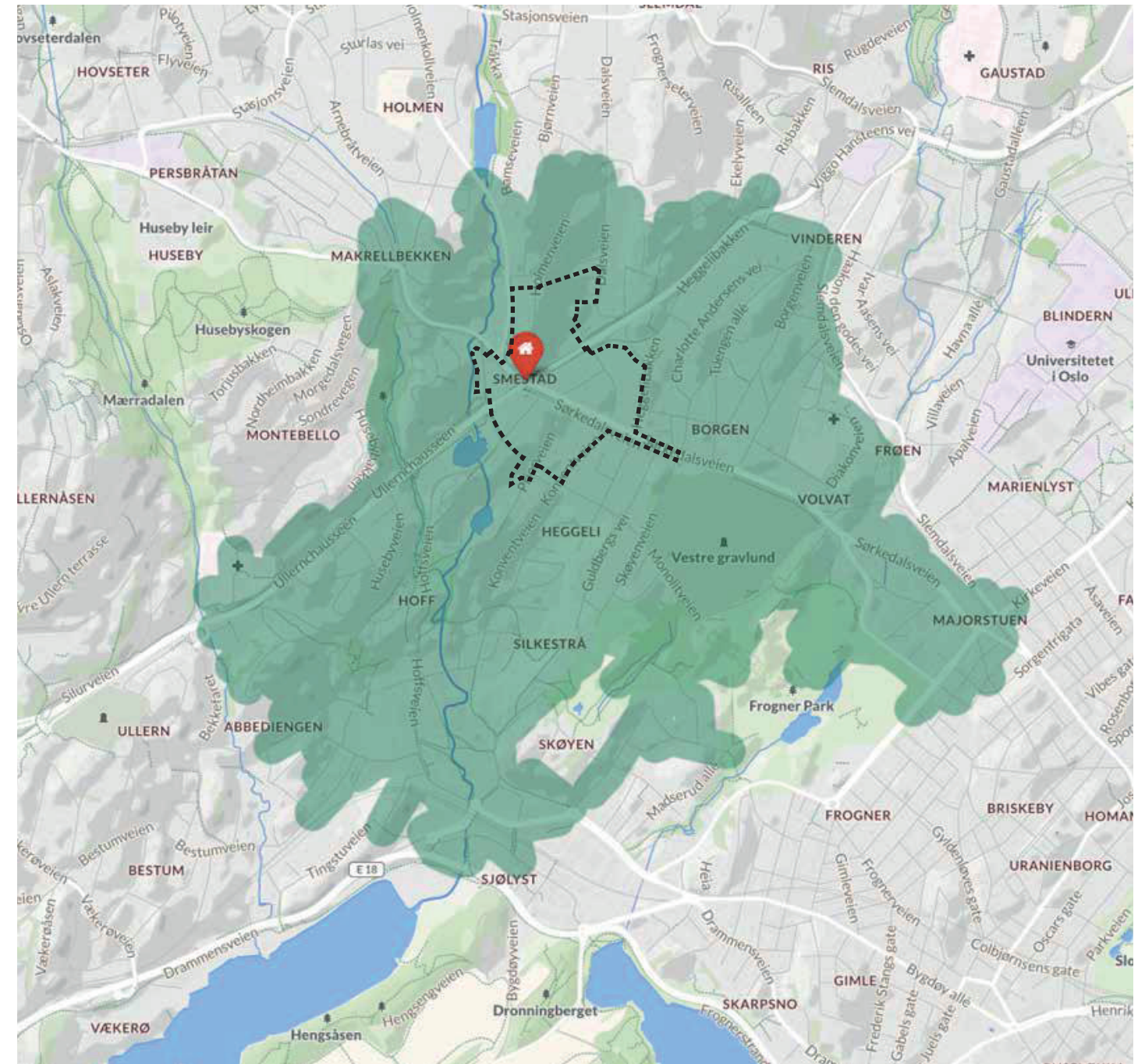
2025 Eget sykkelanlegg
2025 Tilrettelegging i blandet trafikk
Eksisterende anlegg, ulik type



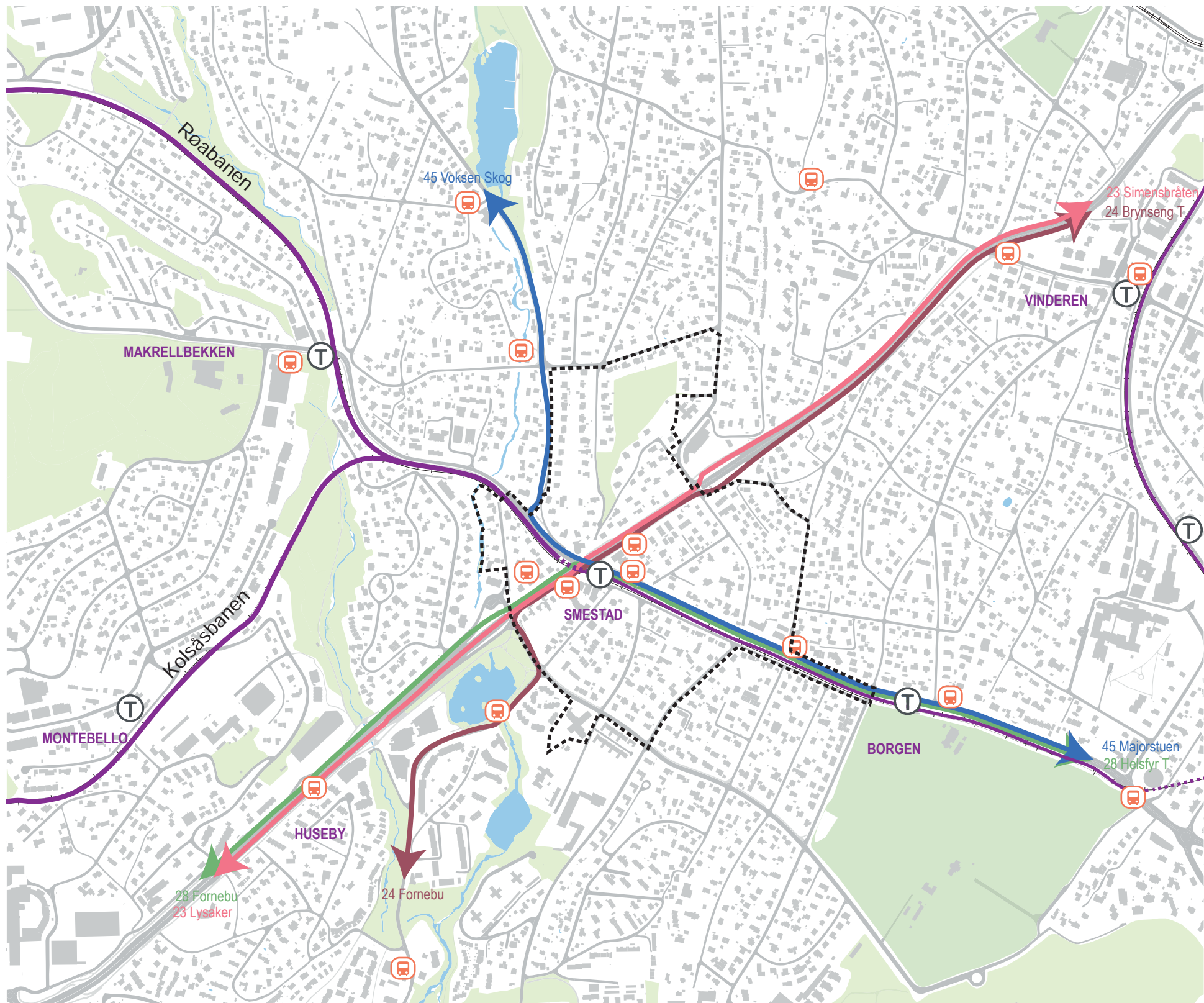
Gangavstand - 10 minutter gange fra Smestad T-banestasjon, medium hastighet



Sykkelavstand - 10 minutter sykkel fra Smestad T-banestasjon, medium hastighet



Kartene gir et inntrykk av hvor langt man kommer på 10 minutter med medium gange og medium sykkelhastighet. Det er tatt høyde for forskjeller i tidsbruk for opp- og nedoverbakker samt kryss. I kartene ser man klart barriereeffektene av vegsystemet i og rundt planområdet, samt topografien. Kilde: sykledit.no, Forbrukerrådet.



Tegnforklaring

Planområdet	23 Simensbråten - Lysaker	T-banestopp
45 Majorstuen - Voksen skog	24 Brynseng T - Fornebu	T-banetrase
28 Helsfyr T - Fornebu	Busstopp	Bilvei

1.19 Kollektivsystem

Kartet viser eksisterende kollektivsystem.

T-bane

Smestad t-banestasjon betjenes av linje 2 Ellingsrudåsen - Østerås og linje 3 Kolsåsbanen som går mellom Mortensrud og Kolsås. Borgen t-banestasjon er i øst mot Majorstuen, og Makrellbekken t-banestasjon i vest mot Røa.

Buss

Innenfor planområdet er det ensidig busstopp i Sørkedalsveien ved Circle K/bensinstasjonen og tosidig i Ullernchausséen vestgående. Flybussen har en holdeplass i Viggo Hansteens vei ved Circle K. Det kjøres fire ulike busslinjer over Smestadkrysset.

Fremtidig plan for kollektiv

Ruter sin strategirapport M2016 har fokus på fremtidens mobilitet og legger til grunn en ny metrotunnel under Oslo. Med ny metrotunnel vil det bli plass for økt frekvens på Røabanen og Kolsåsbanen. De lokale bybussrutene utvikles i retning av timinuttersruter som en minstestandard (Kilde: K2016, s 54).

Illustrasjon: Utvikling av trafikktilbudet i vestområdet (Kilde: Ruter K2016 s. 54)





1.20 Årsdøgntrafikk

Trafikktall (ÅDT) for hovedveistystemet i Oslo

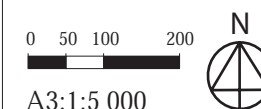
Kartet viser målt årsdøgntrafikk or hovedveistystemet i Oslo. Tall fra Bymiljøetaten. Tallene er registrert mellom 1997 og 2015. Siste registrerte telling på Ring 3 og Sørkedalsveien er fra 2011, i Monolitveien fra 2007 og i bolig gatene fra 2005.





Tegnforklaring

Planområdet	1001 - 5 000	25 001 - 30 000
< 500	5001 - 15 000	30 000 >
501 - 1000	15 001 - 25 000	Bilvei



Trafikktall (ÅDT) for Smestad

Kartet viser målt årsdøgntrafikk på utvalgte strekninger. Tall fra Bymiljøetaten. Tallene er registrert mellom 1997 og 2015. Siste registrerte telling på Ring 3 og Sørkedalsveien er fra 2011, i Monolitveien fra 2007 og i bolig gatene fra 2005.

Parkering - bil og sykkel

Kartet under viser eksisterende parkering for bil og sykkel ved Smestad T-banestasjon. Det er noe avgiftsbelagt parkering og noe gateparkering i tilknytning til handel/service senteret.



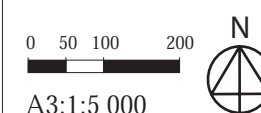
Tegnforklaring

Planområdet	Sykkelparkering	Grønt
Bebyggelse	Busstopp	Uteservering
Bilparkering	T-banestopp	



Tegnforklaring

- Planområdet
- Rød sone - Lden vei/bane 65/68 dB
- Gul sone - Lden vei/bane 55/58 dB



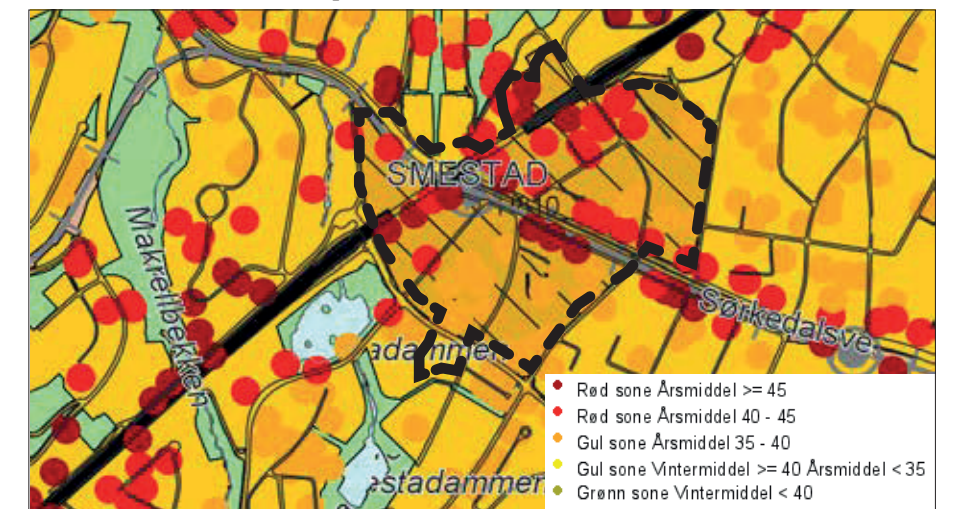
1.21 Støy og luftforurensning

Støykilder

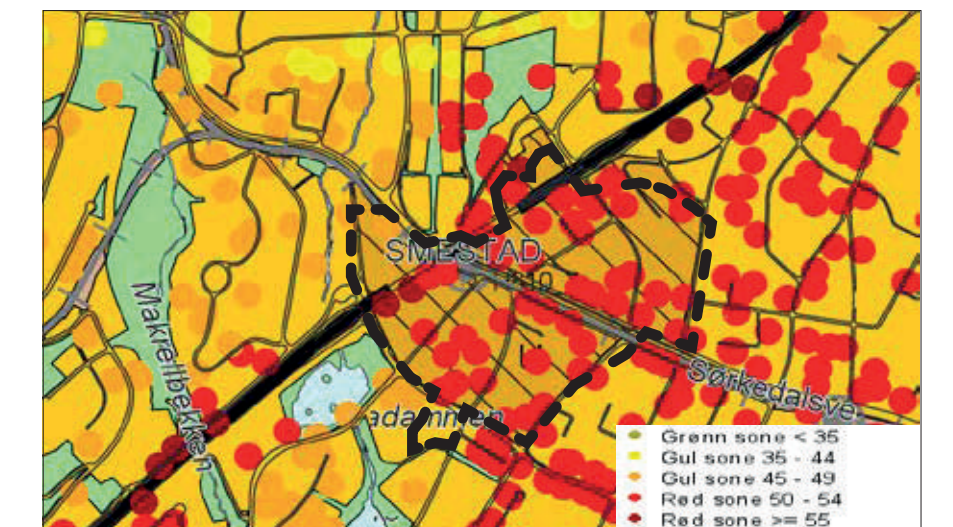
Området er hovedsakelig støyutsatt fra veg, og noe fra bane. Det er rød sone langs Ring 3, Sørkedalsveien, Monolittveien, Holmenkollveien, Holmenveien, Dalsveien, Hoffsvæien, Konventveien og Svalbardveien.

Føringer om støy i kommuneplanen

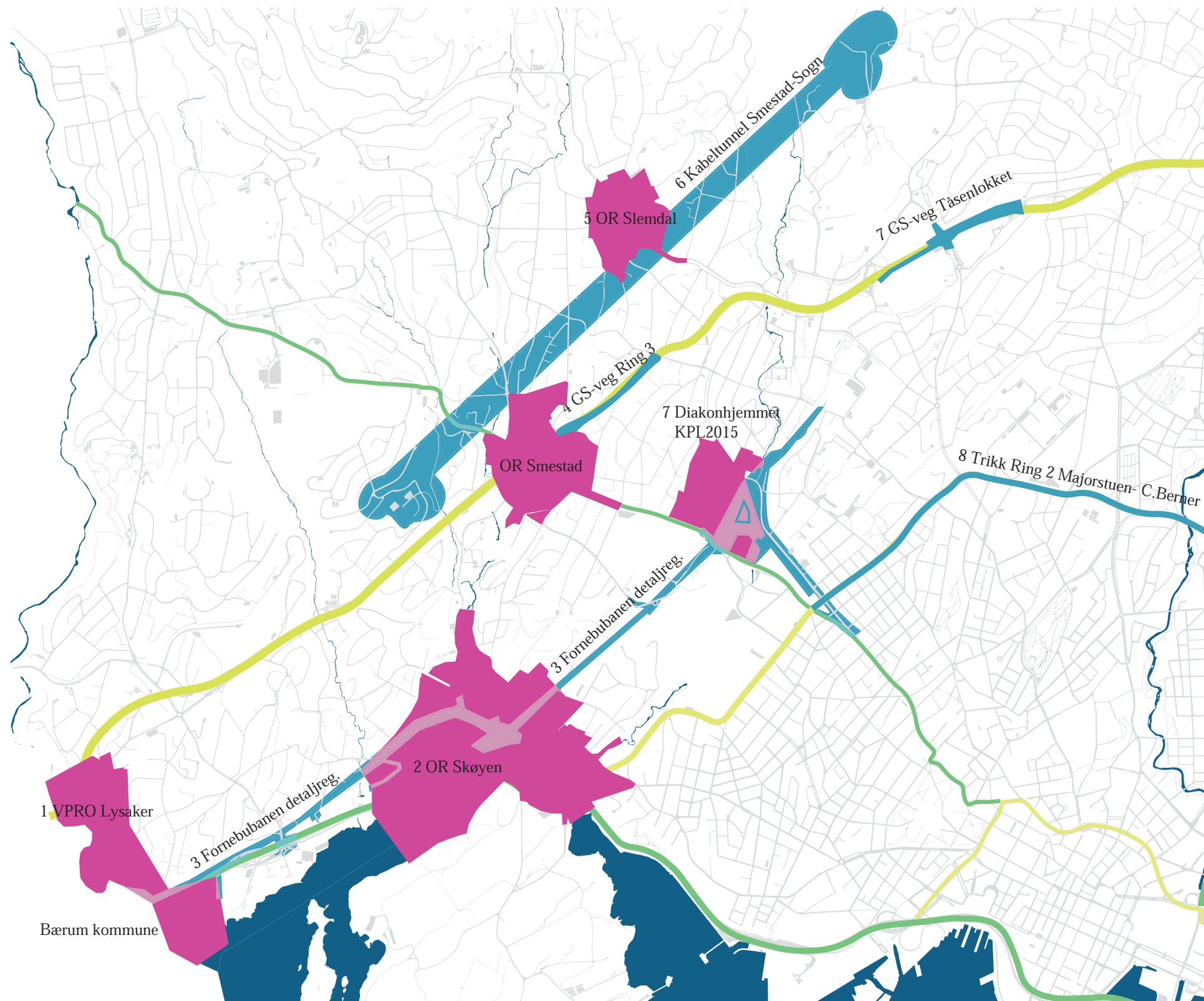
Planområdet ligger innenfor avvikssone for støy i kommuneplan "Oslo mot 2030". Her åpnes det for bebyggelse med støyfølsom bruksformål i rød og gul sone på visse vilkår. Det er ikke definert noen stille områder innenfor planområdet.



Temakart T2, Kommuneplan - Oslo mot 2030: Forekomst av nitrogendioksid (NO2)



Temakart T3, Kommuneplan - Oslo mot 2030: Forekomst av svevestøv (PM10)



Tegnforklaring

	Kommuneplan 2015		Ringveiene
	Infrastrukturtiltak		E18/Rv. 168

1.22 Pågående planer i nærheten

1. VPOR Lysaker
2. Områderegulering Skøyen
3. Detaljregulering Fornebubanen
4. Gang- sykkelveg Ring 3
5. Områderegulering Slemdal
6. Kabeltunnel Smestad - Sogn
7. Gang- sykkelveg Tåsenlokket
8. Trikk Ring 2 Majorstuen - Carl Berners plass
9. Ny vannforsyning - Huseby vannbehandlingsanlegg



Sørkedalsveien mot Smestad. Få kryssningspunkter.



Vestsiden av t-banesporet mot Smestadkrysset. Her deler gående og syklende areal.



Sørkedalsveien mot Smestad. Støyskjerm og inngang til småhusområdet i Smestadveien.



Trase fra t-bane/kulvert mot Ullernchausseen. En del av skiltet sykkelrute på Ring 3.

2 Analyse

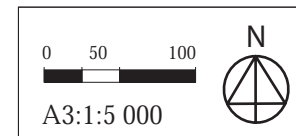
2.1 Utfordringer - trafikk

Egenskaper som kan være en utfordring i utviklingen av området:

- Infrastrukturelle barrierer - Ring 3, Sørkedalsveien og t-bane i dagen
- Veier prioritert for kjøretøy – planskilt kryssning for myke trafikanter med store omveier og langt mellom krysningspunkt.
- Støy- og luftforurensning – store deler av planområdet er utsatt for støy og luftforurensning. Dette er en utfordring for å få til god bokvalitet langs transportårene.
- Støyskjermende tiltak – støyskjermen langs Viggo Hantens vei gjør at strekningen er monoton og lite bymessig (fin på sommeren pga planter på veggen)
- Myke trafikanter – gående og syklende må dele begrensede adkomstarealer til T-banestasjonen
- Bytte mellom kollektive reisemidler – overgang og bytte mellom sykkel, t-bane og buss er tungvindt. Manglende sykkelparkering.



Smestadkrysset mot Holmenkollen. Bakkekroa til høyre i bildet.



2.2 Samlet analyse

Kvaliteter og muligheter

- Det er flere bygg i området som er identitetsskapende.
- Det er flere bygg i området som er arkitektonisk verdifulle.
- Det ligger flere sammenhengende historiske bygningsmiljøer i området.
- Blågrønn struktur: Smestadaksen, Smestaddammen, Vestre gravlund og Frognerparten ligger i nærheten. Muligens kan bekk i rør gjenåpnes.
- Område er preget av store frodige privathager med høye trær og blant annet hule eiker.
- Området skråner mot sør-vest, dette gir gode sol- og utsiktsforhold.
- Området har bra tilgjengelighet, både med kollektivtransport og bil.

Utfordringer

- Hovedveiene og T-banen i dagen fungerer som barrierer mellom delområder.
- Hovedveier prioriterer kjøretøy. Gående og syklende deler trang plass under Smestadkrysset. Bussen står i kø.
- Sykkelnettet er dårlig skiltet og ikke sammenhengende. Gangnettet er grovmasket. Gående og syklende deler trang plass under Smestadkrysset.
- Deler av planområdet er lokalisert nær hovedveisystemet og utsatt for støy og luftforurensning.
- Støyskjermer mot Sørkedalsveien, Ullernchausseen og Viggo Hantsteensvei bidrar til at strekningene oppleves monoton og lite bymessig.
- Det er få offentlige møteplasser eller grøntområder.
- Øvre Smestaddammen er støybelastet. Det grønne er privat.
- Det er uoversiktlig å bytte mellom kollektivtilbud. Kombinasjonen av sykkelvei og stasjonsadkomst er uheldig. Plattformen er for smal og for kort.

* Foreløpig vurdering







Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00

Internett: www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Saksnummer: 201605773