

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
20/4791 - 13

Saksbeh.:

Linda Nygaard Kristiansen, 951 31
016

Dato:

23.09.2025

Planprogram for områderegulering Smestad

Vi viser til vårt brev til Plan- og bygningsetaten den 09.01.2025 der etaten ble bedt om å videreføre arbeidet med områderegulering for Smestad, men å justere planprogrammet med vesentlig vekt på tydeliggjøring av økonomisk og fysisk gjennomførbarhet, slik at det blir tilstrekkelig robust og fleksibelt for det videre planarbeidet. Videre ba vi om at planprogrammet sikrer utredning av en mer stedstilpasset utvikling, som er troverdig med tanke på gjennomføring.

Kommuneplanens samfunnsdel med tilhørende byutviklingsstrategi ble vedtatt av bystyret den 30.04.2025. I denne ble Smestad tatt ut som byutviklingsområde. I lys av dette er det behov for en justering av planarbeidet, herunder det justerte oppdraget som ble gitt til etaten den 09.01.2025.

Byrådet mener at en områderegulering for Smestad vil bidra til å sikre forutsigbarhet for påfølgende detaljreguleringer ved blant annet å avklare løsninger med Statens Vegvesen og Sporveien for Smestadkrysset, sykkelveien langs ring 3 og T-banestasjonen, redusere reguleringsrisikoen for tomter tilgrensende ring 3, Sørkedalsveien og T-banestasjonen, i tillegg til å sikre juridiske bestemmelser for vern av småhusområdene med kulturmiljøverdier. Det bes derfor fortsatt om at etaten utarbeider en områdeplan, men med følgende justeringer i revisjon av fastsatt planprogram til områderegulering for Smestad:

- Nedsenkning av **T-banen** skal ikke inngå i planarbeidet, men behov for utbedring av T-banestasjonen må avdekkes i samarbeid med Sporveien, og vil gi føringer for tilliggende eiendommer.
- Åpning av **Grimelundsbecken** skal ikke inngå i planarbeidet.

- Den tidligere foreslåtte **T-kryssløsningen** skal ikke inngå i planarbeidet. Det skal istedenfor undersøkes løsninger som er tilpasset dagens situasjon. Aktuell(e) løsning(er) skal kostnadsvurderes.
- Områder med **kulturmiljøverdier** skal reguleres til bevaring.
- Sørkedalsveien 86 og 88 skal ikke inngå i **sone 1**, men skal vurderes regulert til bevaring.
- Innenfor **Sone 2** skal det på eiendommene langs sørsiden av ring 3 (mellom Monolitveien og Munkengveien) og langs sørsiden av Sørkedalsveien (mellom Priorveien og Konventveien) vurderes fortetting i opptil i 3-5 etasjer. Øvrige deler av sone 2, hvor det ikke skal vurderes bevaring, skal opprettholdes som småhusområder (S-4220) og utgå fra planarbeidet.
- **Sone 3 og 4** skal opprettholdes som småhusområder (S-4220) og utgå fra planarbeidet.

Løsning for sykkelvei langs ring 3, oppgradering av T-banestasjonen og en eventuell justering av Sørkedalsveien må sammen gi en god sammenhengende struktur for syklende og gående, men der bes om at det i arbeidet med områderegulering for Smestad utredes mindre forbedringstiltak og løsninger innenfor gjeldende strukturer, med fokus på fysisk og økonomisk gjennomførbarhet.

Målene for planarbeidet og resultater fra fagutredninger og innspill fra medvirkningen må fremkomme på en tydelig måte. Prosess for planarbeidet må revideres og oppdateres, inklusive program for medvirkning. Det må vurderes hvilke medvirkningsaktiviteter som er hensiktsmessig å gjennomføre.

Vennlig hilsen

Morten Wasstøl
kommunaldirektør

Sigurd Knudsen
plan- og utbyggingssjef