

An aerial architectural rendering of a residential development. The scene shows several modern, low-rise buildings with flat or low-pitched roofs, many of which are covered in green vegetation (green roofs). The buildings are arranged around a central green space with trees, grass, and small courtyards. People are depicted walking, sitting, and playing in the courtyards, suggesting a vibrant community. The overall style is clean and modern, with a focus on integrating nature into the urban environment.

Smestad 75 %

MULIGHETSSTUDIE 02/2018 - PBE



Smestad i dag

Smestad ligger ved Hoffselveen og krysset mellom Ring 3 og Sørkedalsveien. Det er et etablert boområde som er delt opp av tung samferdselsinfrastruktur. Området ligger tett på sentrum og har god tilknytning til offentlig kommunikasjon.

En overordnet plan for Smestad

En overordnet og langsiktig plan skal legge til rette for en utvikling av området som tar vare på de eksisterende kvalitetene, samtidig som at flere kan bo her.

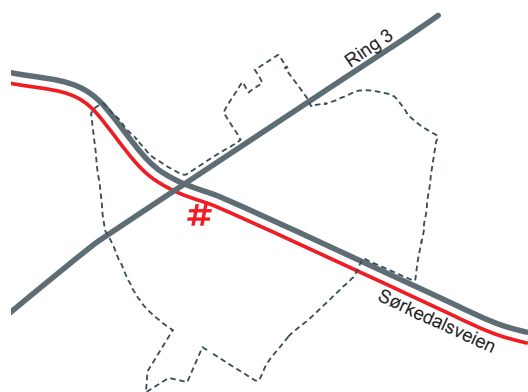
Infrastrukturen bygges om

“Smestad 75 %” foreslår å grave ned T-banen mot sentrum og bygge Sørkedalsveien om fra vei til gate. Slik blir nye arealer frigjort for bebyggelse. Gående og syklende prioriteres, og det skapes et nettverk av gangforbindelser i området.

“Townhouseplanen”

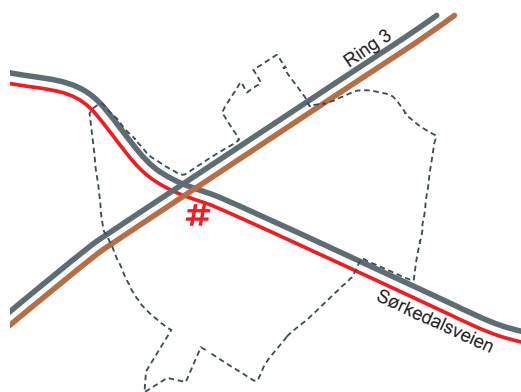
Forslaget skiller mellom områder som ligger langs hovedårene og tilbaketrukkede småhusområder. Småhusplanen gjelder store deler av området. En “townhouseplan” legger til rette for en skånsom utvikling av det eksisterende småhusmiljø mellom Priorveien og Hoffveien. Nye bygg på 3 - 4 etasjer skal tilpasse seg dagens skala og tomtene vil kunne utvikles enkeltvis og over tid.

Diagrammene viser hvordan infrastrukturen bygges ned.



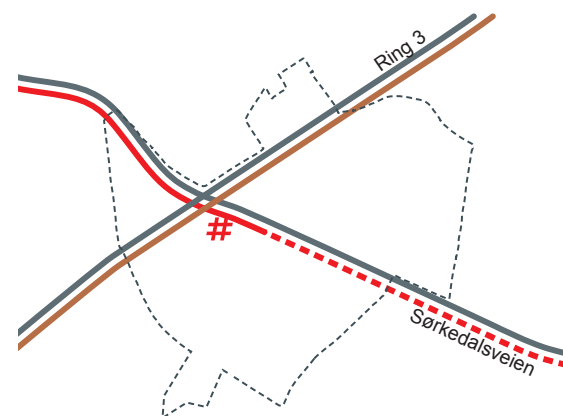
Eksisterende situasjon

Ring 3, Sørkedalsveien og T-banen krysser planområdet. Denne infrastrukturen danner en stor barriere.



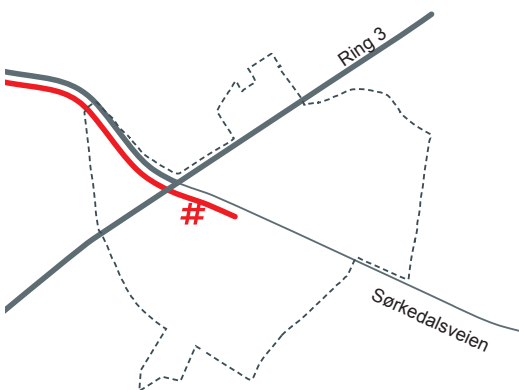
Kollektivtrase langs Ring 3

Fremkommeligheten for bussen forbedres langs hele ring 3. Det etableres en kollektivtrase på lokket.



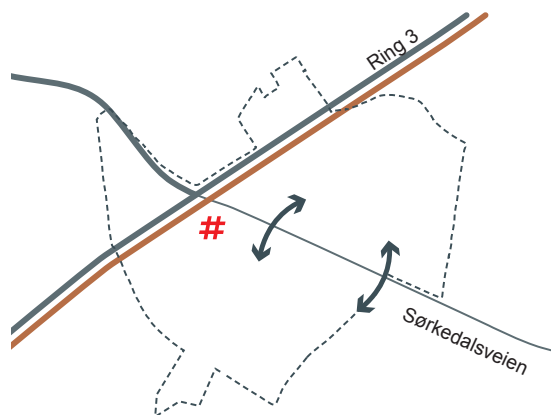
T-banen graves ned

T-banen graves ned fra Smestadkrysset til Majorstua stasjon.



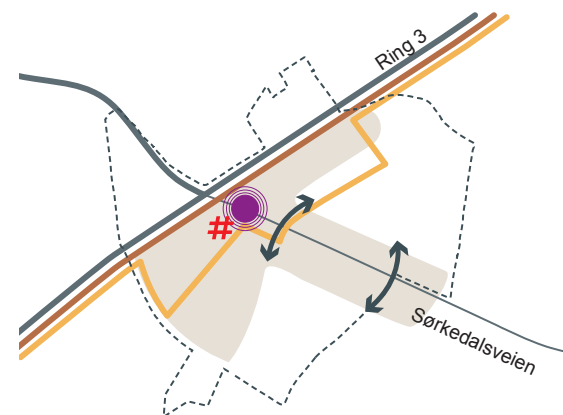
Sørkedalsveien fra vei til gate

Sørkedalsveien bygges ned.



Det etableres nye forbindelser

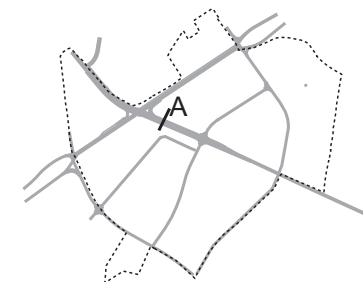
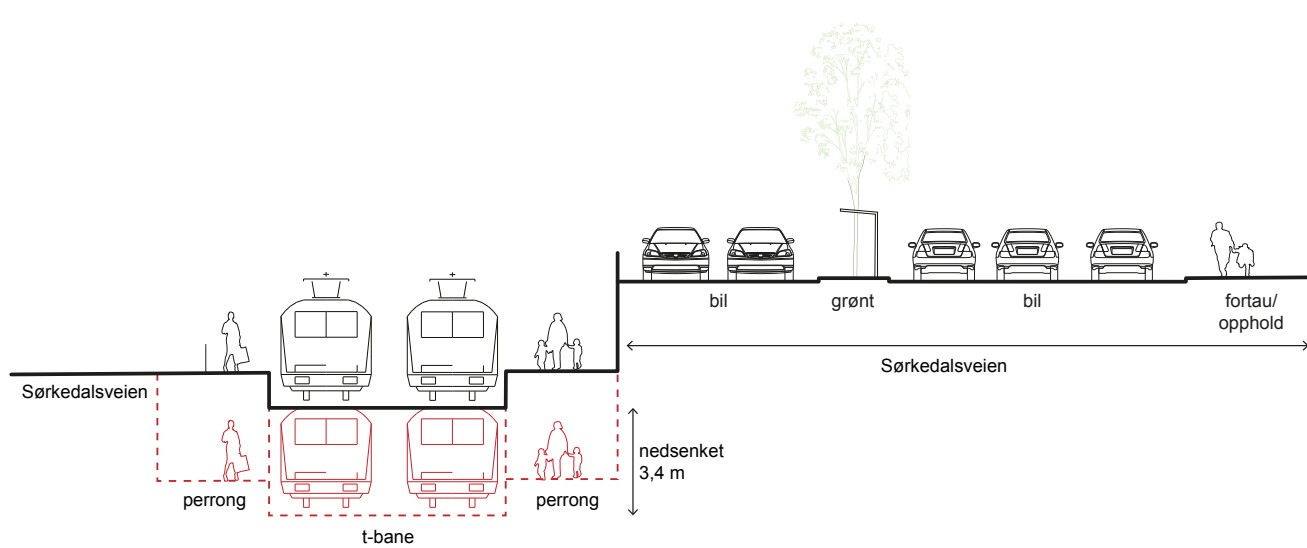
Det er mulig å krysse over T-banetrasen og det etableres nye forbindelser.



Smestad med nytt sentrum

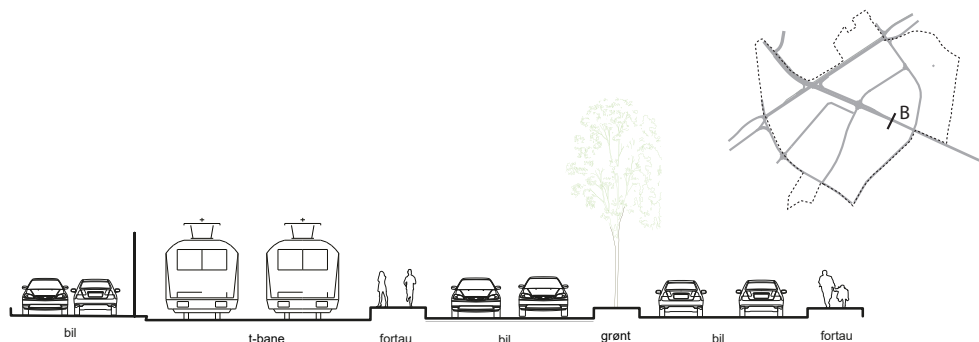
Det etableres nye forbindelser sør for ringveien som knytter området sammen. Ekspressykelveien langs ring 3 føres sør for krysset.

Snitt A - Ved t-banestasjonen



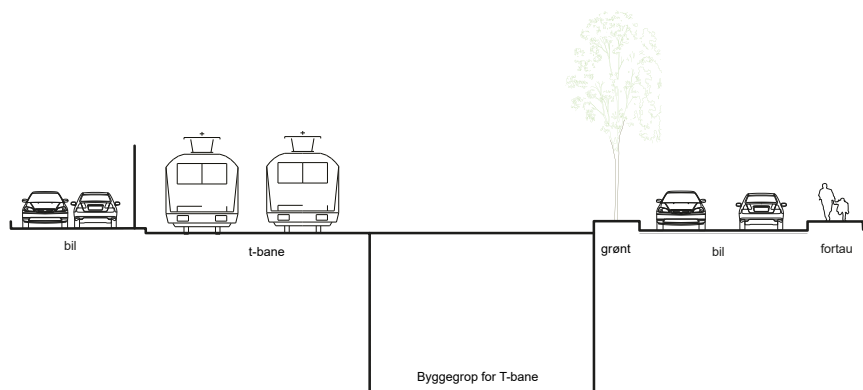
Snitt B - Ombygging av Sørkedalsveien og nedsenkning av t-banen

Hoveddelen av ombyggingen kan gjennomføres uten stans i T-banedrift eller sperring av Sørkedalsveien. Byggegropp for en ny T-banetrase ved siden av den eksisterende etableres i dagens Sørkedalsvei. Til dette sperres to felt. Trafikken føres på de to resterende feltene. Snittene nedenfor illustrerer ombyggingen.



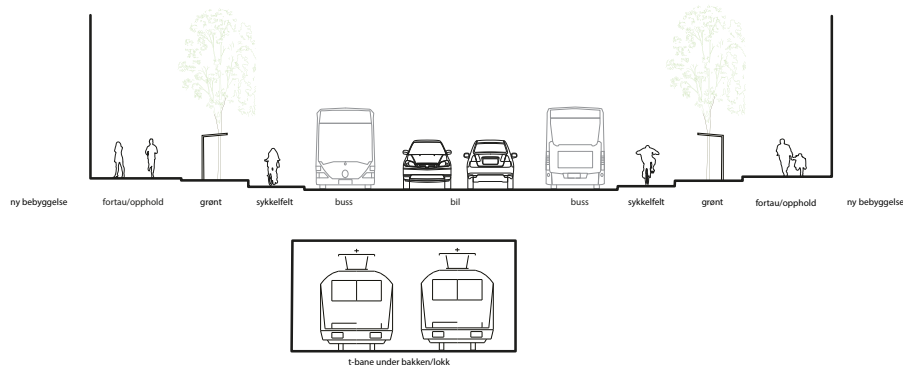
Dagens situasjon

Sørkedalsveien er 39 meter bred med til sammen seks felt til biler og to spor til t-banen.



Under ombygging

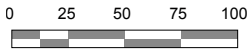
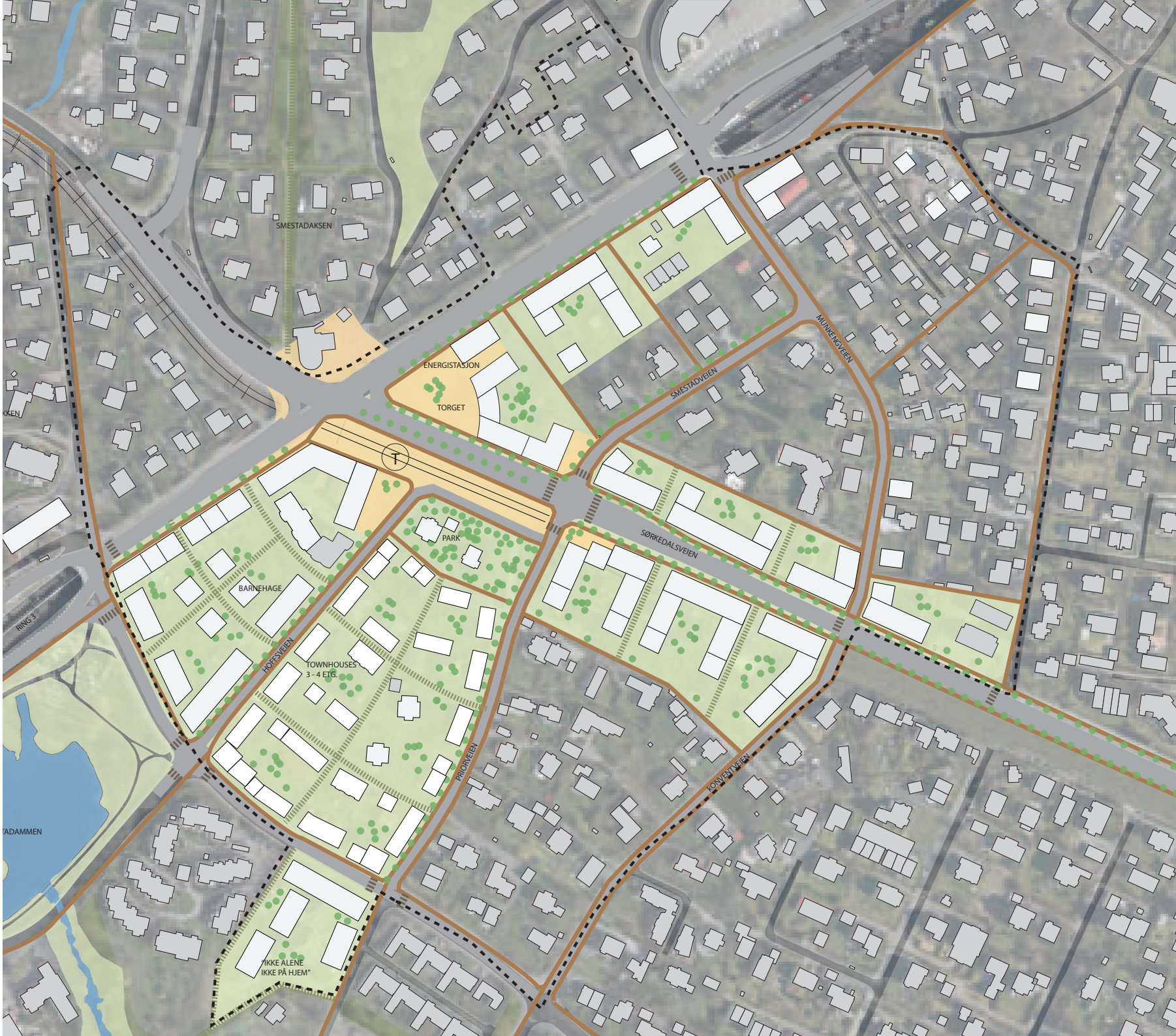
Det bygges en ny t-banetrase ved siden av den eksisterende. Til dette sperres to felt i Sørkedalsveien. Trafikken føres i begge retninger på de to resterende feltene.

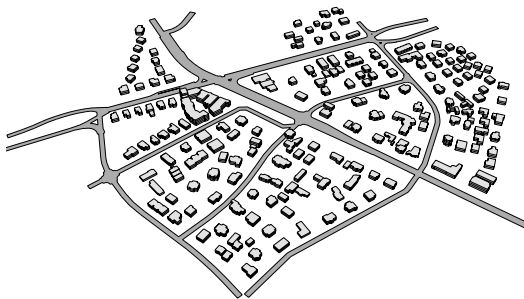


Etter ombygging

T-banen går i tunnel under veien. Det etableres sykkelfelt, brede fortau og trerekker på begge sider av gaten. Det er frigitt areal på den opprinnelige t-banetrasen for ny bebyggelse.

Illustrasjonsplan

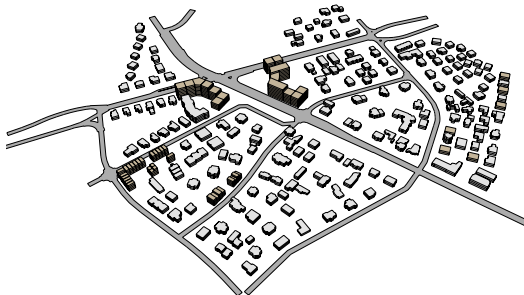




2018

Tidslinje - mulige utviklingstrinn

Smestad består hovedsaklig av småhusbebyggelse. Ved Smestadkrysset ligger det næringsbebyggelse og en bensinstasjon.

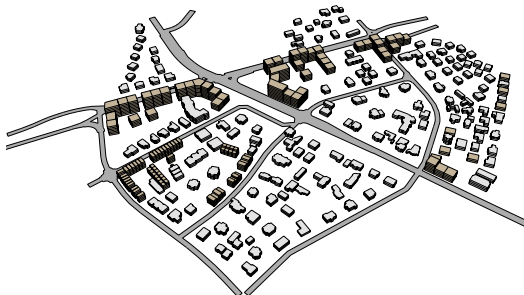


2025

Fremkommeligheten for bussen forbedres langs hele ring 3. Det etableres en kollektivtrasé på lokket.

Utviklingen begynner sentralt ved Smestadkrysset. Det etableres et sentralt torg. Dagens lokalsenterfunksjoner supleres. Enkelte steder fortsetter fortetting etter småhusplanen. En ny "townhouseplan" tilrettelegger for en bedre arealutnyttelse i ett felt nær T-banestasjonen. Ny bebyggelse tilpasser seg skalaen til eksisterende småhusbebyggelse.

T-banestasjonen bygges om og det etableres en forbindelse over Sørkedalsveien på vestsiden av Smestadkrysset. Ekspresssykkelveien langs Ring 3 føres her.



2035

Den nye sentrumstunellen for T-banen bygges. Kapasiteten på Smestad forbedres.

Utviklingen fortsetter på lokket over ring 3.

T-banen mot sentrum graves ned og Sørkedalsveien bygges om fra vei til gate. Det etableres nye forbindelser.



2045

Selvkjørende biler og busser dominerer trafikken.

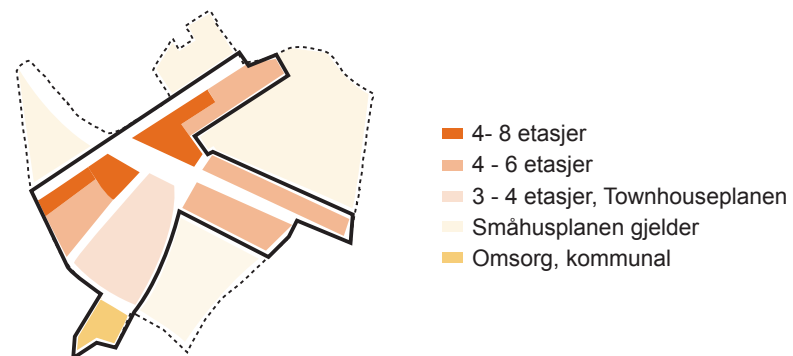
Det er etablert ny bebyggelse langs Sørkedalsveien. Arealet til dagens T-banetrasé brukes til ny bebyggelse.





Samlet byplangrep

Diagrammet viser urbane og grønne møteplasser, publikumsrettete funksjoner, et nytt finmasket sti- og gatenett og grønne forbindelser.



Feltoversikt

Diagrammet viser høyder og utnyttelse i de enkelte delfeltene.



Bevaring

Diagrammet viser et utvalg av historisk bebyggelse fra de ulike tidsperiodene som bevares.

Perspektiv torg

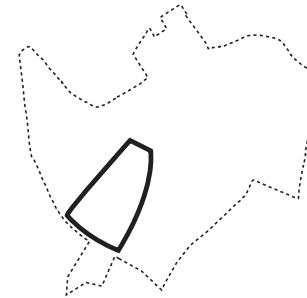


Perspektiv park



Townhouseplanen

“Townhouseplanen” legger til rette for at småhusmiljøet mellom Priorveien og Hoffsvæien utvikles trinnvis og over tid. I løpet av de siste 100 årene har feltet blitt gradvis fortettet etter ulike regler for bygging. En justering av gjeldende regler vil sørge for at nye og eksisterende bygg kan stå ved siden av hverandre. Da utviklingen vil skje over tid og tomtestrukturen er finmasket vil arkitekturen fortsette å være variert.



Townhouseplanen omfatter delfeltet mellom Priorveien og Hoffsvæien.

Referanser



Townhouses med frodige bakhager gir rom for private uteplasser.



Townhouses i Freiburg med en privat forsone mot veien.



Verdifull historisk villabebyggelse bevares. Bildet viser en villa i Priorveien.

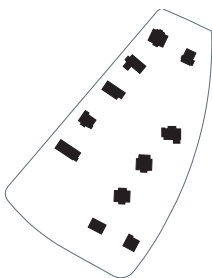


Skjermete soner mellom husene. (Zenhusene i Stockholm, ark. C. F. Møller)



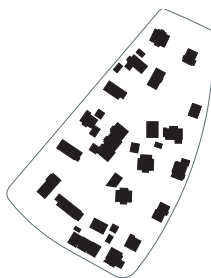
Grønne kvaliteter bevares.

Historisk utvikling



1935

På 1930-tallet var det kun noen få villaer på området.



1995

Feltet har blitt gradvis fortettet etter ulike regler for bygging.



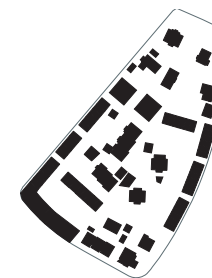
2018

Siden 1995 styrte småhusplanens regler fortettingen.



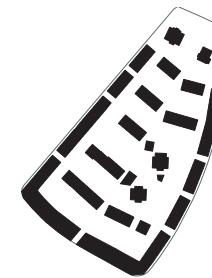
2025

Ett nytt sett med regler tilrettelegger for townhousebebyggelse.



2035

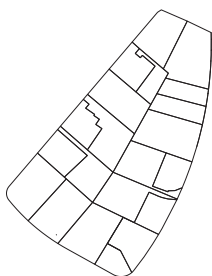
Strukturen endrer seg gradvis.



2045

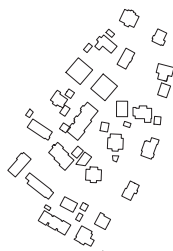
Ved full utbygging har strukturen endret seg.

System for fremtidig trinnvis utvikling



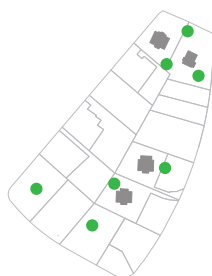
Tomtestruktur

Strukturen er sammensatt og det er mange grunneiere.



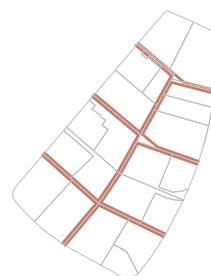
Dagens bebyggelse

Alle tomter er bebyggt med ulik grad av utnyttelse.



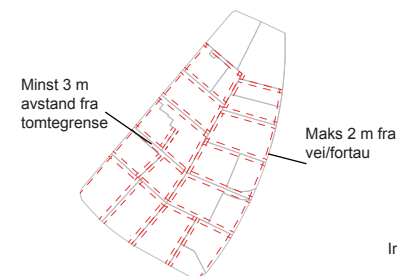
Bevaring

Historisk verdifulle villaer og verdifulle trær bevares.



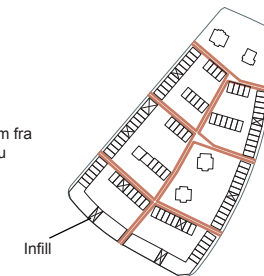
Forbindelser

Ett nytt stinett tilrettelegger for forbindelser for gående. Nettet etableres trinnvis parallellt med utbyggingen.



Byggeregler

- maksimal 2 m fra vei
- minst 3 m fra nabogrense
- inntil 3 - 4 etasjer høyt
- minste tomtestørrelse er 800 m²



Byggemønster

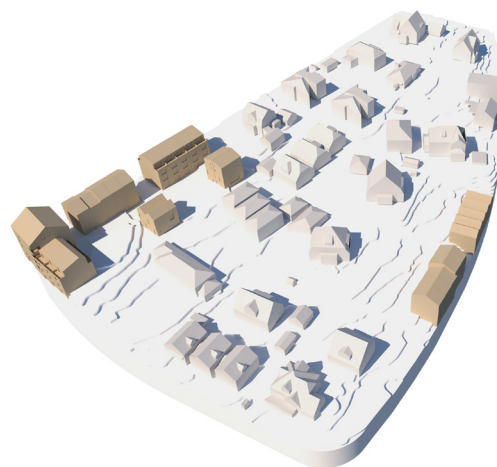
Det er mulighet for innfill mellom tomtegrenser dersom grunneierne er enige.



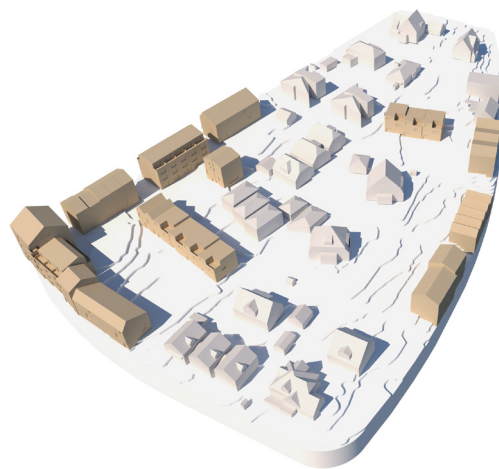
Mulig trinnvis utvikling



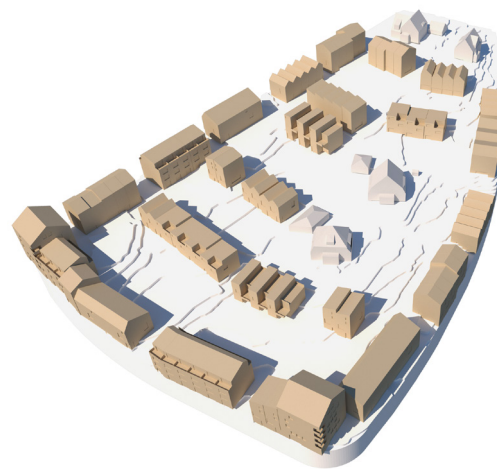
Dagens situasjon



2025



2035



2045

Arealer

Eksisterende BRA	69 690		
Økning til 75 %	101 740		
Total:	171 430		
Fremtidig bebyggelse:			
Næring	15 %	25 715	
Sosial infrastruktur	10 %	17 143	
Boliger	75 %	128 573	
	Andel	antall	størrelse
Små boliger	30 %	827	42
middels store boliger	40 %	712	65
store boliger	30 %	316	110
sum boliger		1 854	
Sosial infrastruktur			
Kommunal omsorg: "Ikke alene, ikke på hjem"		9 400	
Barnehager		2 500	



