



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Til Bydelsutvalget

BU-sak 118
BUK-sak 33

Dato: 06.09.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 2013/1249 Saksbeh: Marianne Netland, 23431109

Arkivkode: 512.1

BU-sak 118 Bydelens uttalelse til bestilling av oppstartsmøte - Smedgata 45 og 49

Bydelsadministrasjonen mottok 05.09.2013 kopi av oppstartsdokumenter for Smedgata 45 og 49. Saken er tilgjengelig på saksinnsyn hos PBE med saksnummer 201311725.

Saksopplysninger

Det er ønskelig å bebygge tomt 230/318 med bolig/kontorbygning, og å omregulere eksisterende bygg 230/320 fra industri til byggeområde for kontor og boliger.

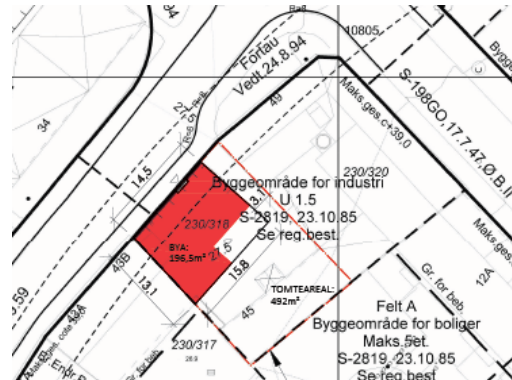
Forslagsstiller: Enerhaugen Helsehus AS.
Plankonsulent: Ramsfjell Arkitekter

Bydelsutvalgets tidligere uttalelser

Bydelsutvalget har ikke hatt saken til uttalelse tidligere.

Reguleringsstatus

Eiendommen er regulert til industri med tilhørende anlegg i reguleringsplan S-2819, vedtatt 23.10.1985.



Overordnet rammeverk

Kommunedelplan for Indre Oslo by, kommunedelplan 13 av 01.12.1998.
Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2009-2025, høringsutkast 2. Eiendommen ligger i område K2.

Dagens bruk

Smedgata 49 er en 3 etasjes pusset teglbygning med saltak og valm i hjørnet Smedgata/Jens Bjelkes gate. Bygget danner en av veggene mot Sørli plass, men tydelige konnotasjoner til sin fortid som bakeri i form av en høy



Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Platousgate 16

Postadresse:
Postboks 9406 Grønland
0135 Oslo

Internett: www.oslo.kommune.no

E-post: postmottak@bgo.oslo.kommune.no

Telefon: 02180
Telefaks: 23 43 10 01
Bankkonto: 13150100431
Org.nr.: 974778742

pipe i tegl. Bebyggelsen er registrert som kulturminne hos Riksantikvaren. Nyere bakbygning i Smedgata 45 i 2 etasjer med pulttak. Ellers er plassen foran benyttet til parkeringsplass.

Plangrep

Det ønskes 3/5 kontor og 2/5 bolig på tomten. Sum BRA = 2.967 m² som gir en % BRA på 276%, og bygget er tenkt oppført med 7 etasjer med inntrukket øvre gesims.

Bygget blir 22 meter til gesims takterrasse på kote c+49,58.

Det åpnes for et høyere bygg dersom det prosjekteres med spesiell høy kvalitet eller fellesløsninger.

Uteoppholdsareal på 340 m².

Det forutsettes leie av parkeringsplasser.



Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren mener bygget er for høyt og at det ikke tar nok hensyn til bevaringsverdig bebyggelse i nrområdet.

Bydelsdirektøren mener at det må legges til rette for virksomheter med utadrettet aktivitet på gateplan. Tidligere har det ligget en restaurant på hjørnet, men etter nåværende leietaker har overtatt bygget (Enerhaugen Helsehuset), har bygget ”lukket seg inn”. Bydelsdirektøren er negativ til flere kontorarbeidsplasser med mindre disse henvender seg tydelig til gatenivået og har en virksomhet som er utadrettet, men ser at et slikt krav til virksomheten ikke er mulig å sette i en reguleringsplan. Bydelsdirektøren mener derfor at det må vurderes om servering kan inngå i formålet på tomten.

Bydelsdirektøren er opptatt av at det tilrettelegges for større leiligheter. Bydelen har en underdekning av større leiligheter, og små leiligheter betyr ofte stor gjennomstrømming av mennesker med dertil ustabil bomiljø.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget mener at det må legges til rette for virksomheter med utadrettet aktivitet på gateplan. Tidligere har det ligget en restaurant på hjørnet, men etter nåværende leietaker har overtatt bygget (Enerhaugen Helsehuset), har bygget ”lukket seg inn”. Bydelsutvalget ønsker kontorarbeidsplasser som henvender seg tydelig til gatenivået og har en virksomhet som er utadrettet, men ser at et slikt krav til virksomheten ikke er mulig å sette i en reguleringsplan. Bydelsutvalget mener derfor at det må vurderes om servering kan inngå i formålet på tomten.
2. Bydel Gamle Oslo har en underdekning av større leiligheter og ønsker flere familieeileigheter for å få en god miks av aldersgrupper og familiestørrelser i området. For mange små leiligheter kan skape ustabile bomiljø.
3. Bydelen etterlyser uteoppholdsarealer for større barn.
4. Bydelsutvalget mener bygget slik det nå er tegnet ikke i tilstrekkelig grad hensyntar nabobebyggelsen.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

Vedlegg:

1. Bestilling av oppstartsmøte
<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?fileid=4145449>
2. Oslokart;
<http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/dlfileprod3/dir11/sub41%5Cqkapbxxx.pdf>
3. Utsnitt av reguleringskart:
<http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/dlfileprod3/dir11/sub41%5Ccrkapbxxx.pdf>
4. Situasjonsplan:
<http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/dlfileprod3/dir11/sub41%5Cskapbxxx.pdf>
5. Illustrasjon 1:
<http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/dlfileprod3/dir11/sub41%5Ctkapbxxx.pdf>
6. Illustrasjon 2.
<http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/dlfileprod3/dir11/sub41%5Cukapbxxx.pdf>
7. Snitt:
<http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/dlfileprod3/dir11/sub41%5Cvkapbxxx.pdf>
8. Fotomontasjer:
<http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/dlfileprod3/dir11/sub41%5Cwkapbxxx.pdf>