



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Bydelsutvalget

BU-sak 146/2014
BUK-sak 23/2014

| | | | |
|------------|------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Deres ref: | Vår ref (saknr): | Saksbeh: Marianne Netland, 23431109 | Dato: 03.11.2014 |
| | 2014/1595 | | Arkivkode: 531.6 |

BU-sak 146/2014 BYDELENS UTTALELSE TIL SØKNAD OM RIVING OG FORSLAG OM MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK - SMEDGATA 25 A-B

Bydelsadministrasjonen mottok den 31.10.2014 søknad om riving av eksisterende verkstedsbygninger i Smedgata 25 A-B til uttalelse. Byantikvaren har sterkt frarådet riving, og det er derfor også varslet forslag om midlertidig forbud mot tiltak på tomten. Saken er tilgjengelig på saksinnsyn med saksnummer 201411703 (rivesaken) og forbud mot tiltak (201414971). Bydelsutvalget er ikke gitt fristutsettelse i saken, men PBE vil oversende bydelens uttalelse til byrådsavdelingen slik at den inngår i den videre behandlingen av saken.

Saksopplysninger

Derlick Arkitekter har på vegne av Smedgata 25 Eiendom DA sendt inn søknad om riving av eksisterende bebyggelse i Smedgata 25 A-B.

Bygningene har vært benyttet til bolig, næringsformål, kontor og lager. Det er allerede gitt rammetillatelse til oppføring av boligbygg i sak 201316800. Oppføring av nybygg forutsetter rivetillatelse av alle eksisterende bygninger på eiendommen. PBE vurderte ved behandling av rammesøknaden at nybygget er utført i tråd med intensjonene i gjeldende regulering og at de fleste overordnede hensyn er avklart i gjeldende plan. Det ble gitt tillatelse til oppføring av et leilighetsbygg i 5 etasjer med et underjordisk parkeringsanlegg som gav 25 boenheter. Det ble gitt dispensasjon fra reguleringsplanens krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan.

I ettertid har Byantikvaren sterkt frarådet riving og derfor er sak om midlertidig forbud også sendt på høring til bydelen.



Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Platousgate 16

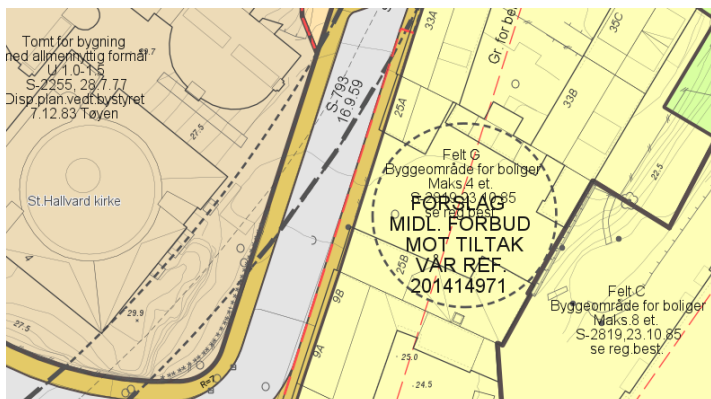
Postadresse:
Postboks 9406 Grønland
0135 Oslo

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

Internett: www.oslo.kommune.no

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

Planstatus



Tomten er regulert i reguleringsplan S-2819 til boligformål, vedtatt 23.10.1985. Felt G kan ha en maksimal tillat gesimshøyde fra kote + 33.5 til 39.5 etter stigende terreng, og maks 4 etasjer. Før det innsendes søknad om byggetillatelse for en eller flere boliger, skal det foreligge en godkjent bebyggelsesplan for det enkelte felt.

Eksisterende situasjon



Smedgata 25 A, fasade mot bakgård, samt kontorbrakke.



Fra vest (motsatt side av Smedgata).



Fasade nord/vest, Smedgata 25B.

Bygningene har vært benyttet til bolig, næringsformål, kontor og lager. Totalt BRA for Smedgata A+B er 377,2 m², i tillegg 85 for garasje/brakke.

Vernestatus

Byantikvaren har anmodet om midlertidig forbud mot tiltak, og fraråder sterkt en riving av bebyggelsen. De viser til at:

- Smedgata 25 er siste representant for den tidlige bebyggelsesstrukturen og karakteren på Enerhaugen og har etter Byantikvarens mening høy verneverdi.
- Smedgata 25 er «omtrent alene som representant for den tidligere bebyggelsesstrukturen og karakteren forstaden» hadde i 1870, da resten forsvant med saneringen av Enerhaugen i 1960-årene.
- I lys av at saneringen av Enerhaugen er et viktig skille i byens historiske utvikling, ser Byantikvaren det som betydningsfullt å ta vare på dette gjenværende elementet av den eldre strukturen.

Midlertidig forbud mot tiltak (tidligere bygge og deleforbud)

Kommunen kan nedlegge midlertidig forbud mot tiltak når den finner at et område skal undergis planlegging. Dette betyr i praksis at det ikke er lov til å gjøre noe på tomten frem til spørsmålet om tomten skal reguleres på nytt er avklart.

Saksgang

Ifølge Derlick Arkitekter ble de av tidligere eier bedt om å utarbeide et skisseprosjekt for en ny bygård i Smedgata 25. Prosjektet forutsatte riving av eksisterende bebyggelse, hvorav to var registrert på Byantikvarens gule liste.

I sin forhåndsuttalelse frarådet Byantikvaren riving av de to bygningene. Arkitektene gikk i dialog med Byantikvaren, som gav sin tilslutning til et infill-prosjekt.

Eiendommen skiftet da eier, og det ble sendt inn en rammesøknad på et infill-prosjekt. Rammesøknaden ble avslått av PBE, med begrunnelsen om at prosjektet i for stor grad var i strid med gjeldende reguleringsplan.

På grunn av avslaget ble ny søknad om rammetillatelse utarbeidet. Denne forholdt seg til gjeldende regulering, og rammetillatelse ble gitt juli 2014. Dette prosjektet forutsetter at samtlige bygg på tomten rives.

I ettertid har Byantikvaren sterkt frarådet det foreliggende prosjektet, og det er derfor varslet midlertidig forbud mot tiltak på tomten i påvente av en avgjørelse om hvorvidt byggene skal vernes gjennom plan. Byantikvaren ønsker å igangsette arbeid med å omregulere eiendommen til hensynssone bevaring etter plan- og bygningslovens § 12-7 med bestemmelser for bevaring av de to verkstedsbygningene.

Utbyggers begrunnelse for nybygg/bemerkning til forslag om midlertidig forbud mot tiltak

- Tiltaket er i tråd med gjeldende regulering mht plassering, høyder og utnyttelse.
- Variert leilighetssammensetning
- Kompletterer nabobebyggelsen og strøkskarakteren
- Romslig og godt uteområde for lek og opphold på terreng
- Ingen negative tilbakemeldinger fra naboer
- Etablert av flere sårt tiltrenge boliger
- Vil ikke påvirke skole- eller barnehagekapasitet
- Sentral tomt, vil ikke være avhengig av bilbruk. Dagens virksomhet med steinindustri med støy, støv og tungtrafikk er fremmed i området
- Parkeringskjeller vil redusere gateparkering

Bydelsdirektørens vurdering

Gjeldende reguleringsplan er fra 1985, med endringer i byggegrensen i 1999, og er dermed 30 år gammel. Denne stiller krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan før det eventuelt kan bygges nytt på tomten. Bydelsdirektøren mener saksgangen slik den nå foreligger viser at det ikke burde blitt gitt dispensasjon fra denne bestemmelsen ved rammetillatelse i sommer. Bydelsdirektøren mener det vil være positivt med nye boliger i området, men mener det er viktig å bevare Smedgata 25 på bakgrunn av det som fremkommer i Byantikvarens redegjørelse om bygget som en historisk markør. Bydelsdirektøren mener at tomten bør utvikles med tanke for Enerhaugens historie, og vil anbefale et infill-prosjekt hvor den bevaringsverdige bebyggelsen beholdes, og dagens parkeringsplass kan benyttes til boligformål.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget mener dette prosjektet viser at det ikke burde blitt gitt dispensasjon fra krav til bebyggelsesplan. Krav om bebyggelsesplan kunne gitt et løsningsforslag som både PBE, Byantikvar og utbygger kunne forenes om.
2. Bydelsutvalget mener at det er viktig å bevare Smedgata 25 på bakgrunn av det som fremkommer i Byantikvarens redegjørelse om bygget som en historisk markør – en siste rest av Enerhaugen fra 1870-årene før murtvang og før 1960-årenes saneringsiver. Bydelsutvalget mener at tomten bør utvikles med tanke på Enerhaugens historie, og vil anbefale et infill-prosjekt hvor den bevaringsverdige bebyggelsen beholdes, og dagens parkeringsplass kan benyttes til boligformål.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

Vedlegg:

1. Søknad om rammetillatelse for riving
2. Følgebrev
3. Redegjørelse
4. Foto eksisterende bygg
5. Skråfoto eksisterende bygg
6. Reguleringskart
7. Situasjonsplan
8. Fasader øst og nord Smedgata 25 B
9. Fasade sør Smedgata 25 A
10. Fasade øst Smedgata 25 A
11. Fasade vest Smedgata 25 A + B
12. [Varslet forslag om midlertidig forbud mot tiltak](#)
13. [Rammetillatelse for oppføring av leilighetsbygg – Smedgata 25](#)
14. [Bemerkning til forslag om midlertidig forbud mot tiltak](#)
15. [Byantikvarens uttalelse](#)