

Tiltak:	Smedgata 25	Tiltakshaver:	Smedgata 25 Eiendom DA
Tiltakets art:	Rivesøknad ifm. oppføring av boligbygg	Kontaktperson:	Arnljot Flaate
Adresse:	Smedgata 25 a + b 0651 Oslo	Adresse:	Kapellveien 37 1410 Kolbotn
Gnr./Bnr.:	230/307	Ansv. Søker:	Derlick Arkitekter AS

REDEGJØRELSE FOR TILTAKET: Søknad om rivetillatelse i Smedgata 25

Vedlagt følger søknad om tillatelse til riving av alle eksisterende bygg i Smedgata 25 - Gnr/Bnr 230/307.

Tiltaket og bruksarealer

Bygningene som søkes revet har vært benyttet til bolig, næringsformål, kontor og lager.

Totalt BRA for Smedgata 25 A+B ligger på 377,20 m². I tillegg til ca. 85 m² for garasje / brakke. 25A+B er oppført på byantikvarens gule liste som bevaringsverdige. Byantikvaren har ved flere anledninger tidligere uttalt seg om eiendommen. PBE har vurdert søknaden med den forutsetning at den eksisterende bebyggelsen kan rives.

Se avsnitt om historikk under.

Leietakere vil bli varslet i god tid før søknad om igangsettingstillatelse.

Historikk

På oppdrag fra tidligere eier av Smedgata 25 utarbeidet Derlick Arkitekter AS i 2005/2006 et skisseprosjekt for en ny bygård i Smedgata 25. Prosjektet forutsatte, på lik linje med nå godkjent prosjekt, riving av eksisterende bebyggelse, hvorav to av disse byggene står på Byantikvarens Gule Liste (Smedgata 25A og 25B). Se også bilder av eksisterende situasjon, i rammesøknadens vedlegg Q-01, som også er vedlagt denne søknaden.

I sin forhåndsuttalelse av 31.05.06 fraråder Byantikvaren riving av de to overnevnte bygningene i Smedgata 25, – se vedlegg I-02. På bakgrunn av dette hadde vi i etterkant en omfattende og lang dialog med Byantikvaren. Denne prosessen munnet ut i ny forhåndsuttalelse av 31.08.08, som anbefalte et infill-prosjekt .

Etter at eiendommen skiftet eier i 2012 ble vi engasjert av ny eier til å utarbeide rammesøknad basert på ovennevnt infill-prosjekt. Denne søknaden ble sendt inn til PBE 13.05.13, med påfølgende avslag på søknaden, datert 21.08.13 (saksnr. 201305743). Avslaget begrunnes i hovedsak med at prosjektet i for stor grad har en utforming som er i strid med gjeldende reguleringsplan, og at vilkår for innvilgelse av dispensasjon ikke er oppfylte. Byantikvaren har også uttalt seg til denne saken, og har i all hovedsak her opprettholdt sitt standpunkt fra 2008.

På grunnlag av nevnte avslag i sak 201305743 ble ny søknad om rammetillatelse for bebyggelse i Smedgata 25 utarbeidet. Bebyggelsen i søknaden forholder seg til gjeldende regulering hva gjelder størrelse og plassering, noe som da er i henhold til signaler gitt fra PBE i avslag til forrige søknad (saksnr. 201305743).

Søknaden om rammetillatelse ble godkjent 07.07.2014. For at det rammegodkjente prosjektet skal kunne gjennomføres, må samtlige eksisterende bygg på eiendommen rives.

Nabovarsel

Det søkes iht. PBE § 21-3 fritak fra krav om nabovarsling, da vi mener at berørte naboer er tilstrekkelig informert om tiltaket igjennom nabovarsel ved rammesøknad for oppføring av nybygg (Saksnr. 201316800). Dette forutsetter riving av alle eksisterende bygg. Vi mottok 1 nabomerknad til dette tiltaket, og denne merknaden omtalte ikke riving overhodet.

Pengeheftelser i eiendommen

Bygningene er et låneobjekt hos DNB Bank ASA og DNB Eiendom AS. De ble varslet og erklæring om samtykke til tiltaket er innhentet, se vedleggsgruppe Q.

Uttalelser fra berørte myndigheter

Hafslund, Telenor og evt. andre som har installasjoner i Spireaveien 14 og 16, vil bli varslet om riving i forbindelse med søknad om IG.

Vurderinger

Plan- og bygningsetaten vurderer rivesaken som følgende på side 4 i rammetillatelsen:

"Plan- og bygningsetaten anser at de fleste overordnede hensyn er avklart i gjeldende plan. Plassering og avgrensning av bebyggelsen fremgår av byggegrensen, tilstøtende kvartalsbebyggelse og reguleringsbestemmelse § 3 hvor det heter at bygninger skal følge fasadelivet i gaten med en bygningsdybde på maksimum 14 meter. Tiltaket er utformet i tråd med intensjonene i reguleringsplanen."

Videre vurderer PBE bevaringen av eksisterende bebyggelse og behovet av tiltaket som følgende:

"Deler av eksisterende bebyggelse er oppført som bevaringsverdige. Etaten har vurdert søknaden med den forutsetning at det kan gis tillatelse til riving. Tiltaket vil gi 25 sårt trengte boliger i byen uten en omfattende planprosess."

På samme side vurderes plasseringen av bygget som eneste mulighet:

"Plan- og bygningsetaten anser at byggegrensen i planen er ment å ivareta opprettholdelse av eksisterende kvartalsstruktur der byggårdene er lagt i flukt med gateløpet. Byggegrensen er her lagt i flukt med eksisterende murgårders avslutning mot bakgårdene, og slik ivaretas uteoppholdsarealer på tomten."

Overordnet vurderes bygget av PBE som følgende:

"Tiltaket er utført i tråd med intensjonene i gjeldende regulering. Det etableres parkeringsplasser i tråd med krav i reg. best. § 7. Nybygget tilpasser seg eksisterende kvartalsstruktur. Nybygget er i tråd med etasje- og høydebestemmelser, jf. reg. best. § 4."

Vi har nå, etter en lang og omfattende prosess, imøtekommet PBEs ønsker, og kommet frem til et prosjekt som vil være fordelaktig for både tomten og den omkringliggende bebyggelsen.

PBE har i overnevnte rammetillatelse påpekt at det nye boligprosjektet vil være et positivt tilskudd til strøket og byen for øvrig, og at dette bør klart veie tyngre enn evt. innsigelser fra byantikvaren.

På bakgrunn av saksgangen i sin helhet, i tillegg til PBEs vurderinger i godkjent rammetillatelse for sak. 201316800, ber vi om at riving av eks. bebyggelse tillates.

Videre viser vi til vedlegg F-01 i søknad om rammetillatelse for saksnr: 201316800 for en mer utfyllende redegjørelse av byggets utforming.

Diverse

Miljøsaneringsbeskrivelse vil bli innsendt ved søknad om igangsettingstillatelse.

PRO / UTF aktuelle fagområdet ut over SØK vil bli belagt med ansvar ved søknad om igangsettingstillatelse.

Da gjeldende reguleringsbestemmelser ikke angir en beregningsregel for utnyttelsesgrad, har vi brukt kolonne for BYA i vedlegg A-01_ *Opplysninger om tiltakets ytre rammer*, for å vise at all bebyggelse omsøkes revet.

Det er kun vedlagt tegninger av Smedgata 25 A+B i søknaden, da de resterende byggverkene er av enkel standard. Byggene har blitt tegnet på grunnlag av oppmålinger tatt på stedet.