



Plan- og bygningssetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 09.10.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
PBE-201411703-2	201401583-2	Mathilde Sprovin, 957 62 093	A 230/307

230/307 - SMEDGATA 25 A OG B - FORHÅNDSUTTALELSE - RIVING AV EKSISTERENDE BEBYGGELSE – STERK FRARÅDNING/ANMODNING OM MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Vi viser til oversendelse av 04.09.2014 med søknad om rivetillatelse for eksisterende bebyggelse i Smedgata 25 A-B. Saken er vedlagt rivesøknad i brev datert 03.09.2013, situasjonskart og fotografier datert 03.09.2014. Vi viser også til Byantikvarens tidligere uttalelser i saken, våre brev av 31.05.2006, 31.01.2008 og 12.08.2013.

Beskrivelse av eksisterende bygningsmasse på eiendommen

Smedgata 25 består av fire bygninger. Dette omfatter:

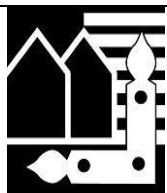
- En murbygning i to etasjer langs Smedgata, nord på eiendommen, byggemeldt i 1876 som bolig. Bygningen hadde opprinnelig også en bakfløy som i senere år er revet og erstattet av enkle nybygg. (På tomte lå før dette løkkeeiendommen «Tidsfordriv», og av de opprinnelige byggemeldingspapirene framgår at det omsøkte tiltaket delvis var ombygging av eldre ladehus. Vi må anta at dette var del av den tidligere bakfløyen, som på eldre kart vises som trekonstruksjon.)
- En flerleddet bygning i to til tre etasjer syd på eiendommen med gavlen mot Smedgata, byggemeldt i 1898 som smie og verkstedsbygning. Til denne hører også en høy fabrikkpipe i øst, inn mot naboeiendommen i Smedgata 9. Deler av denne næringsbebyggelsen ble i 1916 ombygd til jernstøperi. .
- Øst på eiendommen står to nyere skur/garasjer. Disse erkjennes ikke verneverdi.

Tiltak

For å tilrettelegge for oppføring av boligbygg i fire etasjer, jamfør søknad om rammetillatelse, PBE saksnummer 201316800, søkes det om å rive all eksisterende bebyggelse på eiendommen.

Byantikvarens vurdering

I likhet med bl.a. Kampen, Rodeløkka, og trehusmiljøene langs Maridalsveien, vokste Enerhaugen fram som forstad utenfor Oslo, der tilflyttende arbeidsfolk og håndverkere kunne slå seg ned, bygge seg hus i trevirke (som de behersket) og drive håndverk uten å være regulert av bykommunens murtvang og øvrige reguleringer og privilegier. Dette ga et helt annet og mangfoldig arkitektonisk uttrykk enn de homogene og stramme leiegårdsmiljøene innenfor



bygrensen. Bebyggelsen er gjennomgående i 1-2 etasjer og innslaget av mindre næringsbygg i gatemiljøet er påfallende. Som de øvrige trehusforstedene ble Enerhaugen etter hvert innlemmet i den voksende byen, og fra 1859 ble det derfor også murtvang her. Bygningene i Smedgata 25 er typiske for den type bebyggelse som kom i de første årene etter byutvidelsen, der den følger eldre struktur-, form og funksjonsgrammatikk – bare omsatt til mur. Samtidig, den første parselleringen av Enerhaugen hadde sin østgrense i Smedgata, hvor den støtte mot et par løkke-eiendommer. Da også tomtene på østsiden av veien ble parsellert og bebygd fra siste del av 1870-tallet, var byveksten kommet så langt at den videre utbyggingen etter Smedgata 25 (som synes være den første) her ble bygd ut med leiegårder som i den regulerte byen videre innover mot sentrum. Dette berget samtidig dette gatestrekket, slik at etter saneringen av Enerhaugen i 1960 er Smedgata 25 omtrent alene som representant for den tidligere bebyggelsesstrukturen og karakteren forstaden hadde. I lys av at også rivingen 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.

Murbygningene på eiendommen (boligen med fasade langs Smedgata og verkstedbygningen med gavl mot Smedgata) er del av Oslos 1800-tallsbebyggelse og oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygg og anlegg. Denne bebyggelsen er av nasjonal interesse og inngår i kommunedelplanens føringer om vern, og omfattes av Oslo kommuneplan 2008, delmål 5.12 ”Ta vare på nasjonale kulturminneverdier”. Byantikvaren fraråder sterkt rivning av disse bygningene. Byantikvaren vil, så sant ikke saken trekkes, be om midlertidig forbud mot tiltak i påvente av bevaringsregulering.

Tidligere saksbehandling for nybygg på eiendommen (PBE saksnummer 201305743) har vist at bevaring av den verneverdige bygningsmassen ikke står i strid med oppføring av ny boligbebyggelse. Byantikvaren behandlet i brev av 12.08.2013 forslag om to nybygg, samt ombygging av eksisterende bygninger til bolig. Byantikvaren var i hovedsak positive til byggeprosjektet, under forutsetning av en mindre redusering i høyden for nybygg 1, fasadeutformingen på nybygg 2, samt at eksisterende fabrikkpipe ble ivaretatt i det videre prosjektet. Etter Byantikvarens vurderinger var dette en fruktbar prosess både for tiltakshaver og vernemyndigheter og vi stiller oss derfor undrende til eksisterende rivesøknad som bringer en helt annen grad av konflikt inn i byggeprosjektet. Vi anbefaler at det tidligere utarbeidete prosjektet legges til grunn for videre utbygging av tomta.

Konklusjon

- **Smedgata 25 er siste representant for den tidlige bebyggelsesstrukturen og karakteren på Enerhaugen. Dette har etter Byantikvarens vurdering høy verneverdi.**
- **Byantikvaren fraråder sterkt rivning av eksisterende to murgårder i Smedgata 25 A-B, og om ikke søknaden trekkes ber vi om at det nedlegges midlertidig forbud mot tiltak for eiendommen i påvente av bevaringsregulering.**

Med hilsen

Hogne Langset
avd.leder

Mathilde Sprovin
antikvar

[Godkjent og ekspedert elektronisk](#)