Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OSLO KOMMUNE
BYDEL ØSTENSJØ
9 MAI 2011
200900654-8 UG
AVD. SAKSBEH.: AK 512

Bydelsutvalget i Bydel Østensjø
v/bydelsadministrasjonen
Ryensvingen 1
0680 Oslo
INTERNPOST

Dato:05.05.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200911282-44 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Toril Gulbrandsen | Arkivkode: 512.1

KUNNGJØRING AV PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN- TOR JONSSONS VEG 9 - FRIST:09.05.2011 - 20.06.2011 - DETALJREGULERING

Plan- og bygningsetaten har: **15.04.2011**, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, vedtatt å legge ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sende det på høring.

Området foreslås omregulert til bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse. Det legges en henssynsone for bevaring av kulturmiljø over hele eiendommen, inkludert frukthage på østre del. Hensikten er å bevare eksisterende bebyggelse og omkringliggende hage som er prioritert i Verneplan for Akergårdene. Forslaget åpner for et tilbygg på 20 kvm BRA i tilknytning til eksisterende våningshus.
Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget.

Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no på vår referanse.

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlsgate 1.
Varslingsbrev med planforslaget kan også ses på:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Arne Garborgs plass 4
- Opplysningstjenesten i bydel Østensjø, Ryensvingen 1

Høringsfrist
Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest :20.06.2011.** Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett må sendes innen fristen. Vennligst oppgi saksnummer.

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten samt som plankunngjøringer på etatens nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Thor Øivind Løvås (Sign.)
Kundekonsulent

Vedlegg

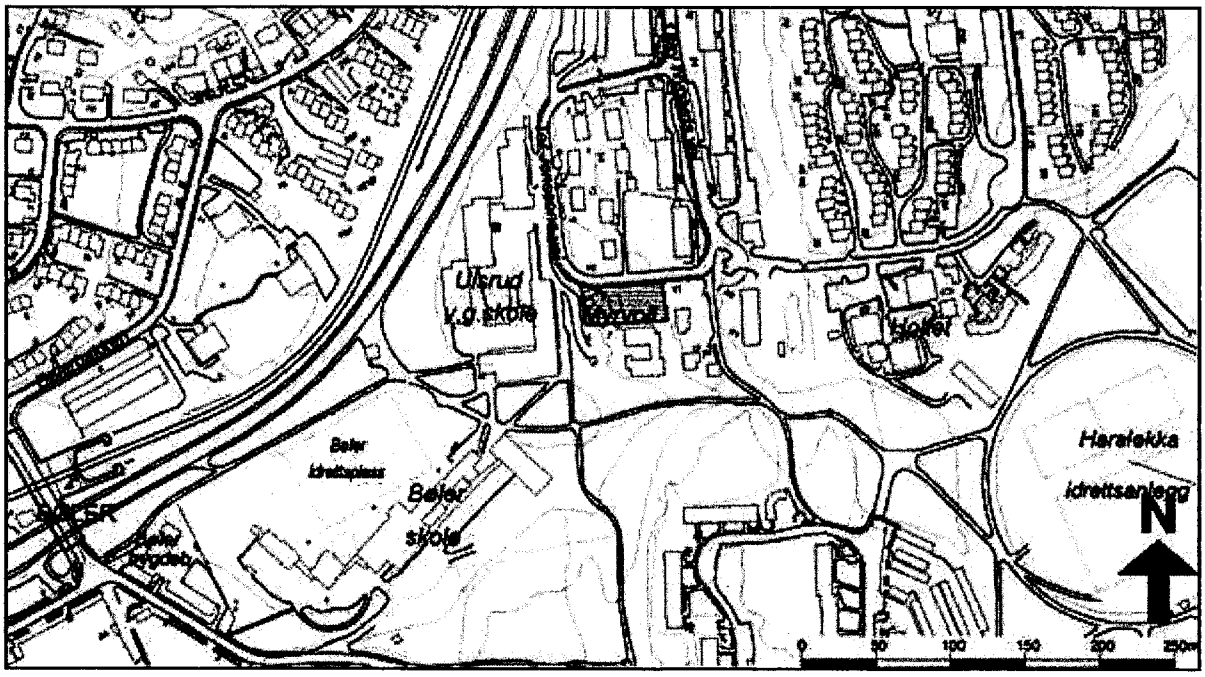
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tor Jonssons veg 9, Ulsrud
Planforslag til offentlig ettersyn
Detaljregulering

Området foreslås omregulert til bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse. Det legges en hensynssyne for bevaring av kulturmiljø over hele eiendommen, inkludert frukthage på østre del. Hensikten er å bevare eksisterende bebyggelse og omkringliggende hage, som er prioritert i Verneplan for Akergårdene. Forslaget åpner for et tilbygg på 20 m^2 BRA i tilknytning til eksisterende våningshus. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av: Byantikvaren



Bydel:	Østensjø	Saksnummer:	200911282
Gnr./bnr.:	147/6	Dokumentnummer:	41

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse

Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNHOLD

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Forhåndsuttalelser

Utrykte vedlegg kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside:
Plankart i målestokk 1:500

FAKTAARK

Forslagsstiller: Byantikvaren, Maridalsveien 3, pb. 2094 Grünerløkka, 0505 Oslo
Konsulent: Samme

Eieropplysninger
Gnr. 147 bnr. 6: Tom Leon Gravingen

Arealstørrelse – planområde
Planområdet totalt: 1361 m^2

Arealstørrelse – ny bebyggelse
Over terreng: 20 m^2
Under terreng: Ingen

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes
All eksisterende bebyggelse skal opprettholdes. Det foreligger ingen oppmåling av dennes BRA-arealer. Samlet BYA for eksisterende bebyggelse i planområdet er grovt beregnet til: hovedhuset 77m^2 og uthuset 33m^2, dette gir totalt ca BYA 100m^2.

Utnyttelse m. m.

Bebygd areal	BYA = 120 m^2
Prosent bebygd areal	%-BYA = 8,8
Bruksareal bolig	BRA = 97 m^2

Bebygd areal omfatter her alt bebygd areal, både den bevaringsverdige eksisterende bebyggelse, og det tilbygget til eksisterende bebyggelse som planen åpner for.

Parkering
Parkering foreslås ikke regulert, men det er mulig å parkere på egen grunn iht gjeldende norm.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.
Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling.
Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 05.05.2010 i Aftenposten og Dagsavisens papirutgaver og i Aftenpostens nettutgave.
Grunneiere og andre rettighetshavere ble varslet ved brev datert 05.05.2010.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling 3. tertial 2011.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Plassen Myrvoll er oppført på Byantikvarens gule liste og er prioritert i Verneplan for Akergårdene som ble vedtatt av Bystyret i 2008.

Eiendommen som er 1361 m² er i bruk til boligformål og ligger i Østensjø bydel like øst for Ulsrud VGS, og ca 1 km øst for Østensjø gård. Det er i hovedsak selve tunet og hagen som er bevart av den opprinnelige plassen. Låven og fjøset ble revet på 1970-tallet og den tidligere jordveien er i dag bebygd med skole og barnehage. I hagen er det bevart en del enkelttrær, de største av disse vest for hovedbygningen. Mot øst er det bevart en del frukttrær og mindre busker.

Det ble i 2007 søkt om rivetillatelse for våningshuset. Dette ble sterkt frarådet av Byantikvaren på grunn av anleggets høye kulturhistoriske verdi. Plan- og bygningsetaten avslo søknad om riving da eiendommen var anbefalt regulert til bevaring i Verneplan for Akergårdene, som den gang var under utarbeidelse.

Gjeldende regulering som er småhusplanen, sikrer ikke det ønskede vernet av eiendommen og Byantikvaren foreslår derfor omregulering.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet foreslås regulert til bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse med hensynssone – bevaring av kulturmiljø.

Eksisterende bebyggelse skal opprettholdes. Det tillates ett tilbygg til våningshuset i gavlfasaden mot sør med maks BYA=20m^2. Byggegrense er vist på plankartet. Tilbygget tillates oppført i en etasje og skal underordnes hovedvolumet i høyde, bredde og formuttrykk. Ellers tillates ingen ny bebyggelse på eiendommen.

Planforslaget sikrer landskap, naturelementer, murer etc. Alle trær med stammeomkrets på over 60 cm, målt en meter over bakken, samt frukttrærne på østre del av eiendommen, skal bevares, såfremt sikkerhetshensyn ikke tilsier noe annet.

Det tillates ikke satt opp gjerder, murer eller andre stengsler som kan begrense områdets helhetlige karakter. Unntatt er gjerde i eiendommens ytterkant.

Med unntak av tilbygg hjemler ikke planen for inngrep i terrenget dypere enn 40 cm. Begrensningen gjelder også inngrep som grøfting og etablering av kabeltraséer. Unntaket fra bestemmelsen om terrenginngrep gjelder for etablering av fundament for tilbygg, graving i eldre grøfter og innen 1 meter ut fra eldre grunnmur.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 7 forhåndsuttalelser.

Bydel Østensjø, Bydelsutvalget: Bydelsutvalget fattet i møte 14.06.10, sak 119/10 følgende vedtak:

"1. Omregulering av Tor Jonssons vei 9 fra byggeområde for boliger til arealformål bebyggelse og anlegg med sone angitte særlige hensyn (kulturmiljø) – hensynssone C, tilsluttes.

2. Bydelsutvalget ønsker å bemerke at Myrvoll gård, ifølge eier, aldri har vært en husmannsplass.

3. Etter opplysninger om at dette ikke er en husmannsplass bes BYA vurdere en ekstra gang om dette er verneverdig."

Tom Leon Gravingen (forkortet til TG): motsetter seg at hans eiendom blir omregulert. Det anses som uriktig at Myrvoll er "en av få husmannsplasser i Oslo". De husene som i dag står på eiendommen ble bygget i 1894- 96 av Ole Arnesen, som i 1893 kjøpte tomten som da var ubebygd. TG kjøpte eiendommen i 1993. Ingen av de bygningene som står på eiendommen i dag har noe å gjøre med den husmannsplassen som muligens engang har ligget der. Det som kanskje har bidratt til misforståelsen, er at Ole Arnesen ganske riktig var husmann på Østensjø gård, men den husmannsplassen han bodde på frem til 1896 lå på Holtet. TG er skeptisk til den kulturhistoriske verdi på husene i dag. Bolighuset er lite, upraktisk og i

bygningsmessig dårlig stand, og full rehabilitering er påkrevet for å bringe huset opp til normal bostandard. TG anfører at huset heller ikke arkitektonisk er noe spesielt, da det finnes mange hus i denne stilen fra rundt forrige århundreskifte. Det refereres til en takstforretning fra oktober 1988, som konkluderte med at tomten var velegnet for deling og at eksisterende bebyggelse var moden for riving. Innstillingen om bevaring bes revurdert.
Egil Johansen (forkortet til EJ), Tor Jonssons veg 13 uttaler at det er uklart hva som menes med *bebyggelse og anlegg*. EJ vil motsette seg en evt. ny barnehage. Det er allerede 3 barnehager i den umiddelbare nærhet. Han ønsker at området blir ivaretatt som boligområde. EJ uttaler videre at det er vanskelig å forstå hvorfor ikke deres nabo TG, skal kunne bygge et lite og hensiktsmessig hus på sin eiendom.
Tone og Stefi Holther (forkortet til TH), Tor Jonssons veg 10 protesterer på det sterkeste mot at Tor Jonssons vei 9 skal omreguleres slik at det åpnes for å bruke tomta til noe annet enn boliger, da dette vil være til stor ulempe for naboer og kunne forringe deres bomiljø, samt senke verdien på boligen deres. Det antas at planforslaget åpner for en senere ekspropriasjonssak med barnehageutbygging for øye. Virksomheter som barnehager bør lokaliseres andre steder. Videre uttales at eiendommens kulturhistoriske kvaliteter burde vært sikret på 1970-tallet, da gården var inntakt og i god stand, med låve, fjøs, grisehus og vognskjul.
TH uttaler at Myrvoll aldri var noen husmannsplass. TH gir samme historiske opplysninger som TG. TH er opptatt av at Myrvoll skal forbli en boligregulert tomt, eid av TG.
Tone Holther - Brev nr.2): vedlegger de opprinnelige kjøpspapirene på Myrvoll gård og opplyser om Arnesens eierforhold som selveier på Myrvoll, samt andre innspill som er referert ovenfor.
Morten Myrvold pva Helene Myrvold, Tor Jonssons veg 11, bemerker at en omregulering til "bebyggelse og anlegg" vil forringe verdien av naboeiendommen og er skeptisk til en evt. ny barnehage her. Barnehagedekningen i bydelen er god nok. Man burde sikret eiendommen når det fortsatt var et småbruk, da det som gjenstår er verken er stilmessig spesielt, eller godt vedlikeholdt. Det er positivt feil at det dreier seg om en husmannsplass. Planene for omregulering hviler på sviktende forutsetninger, og hele området bør beholdes som "byggeområde for boliger".
Tore Bjerkum (forkortet til TB), Olav Nygårds vei 13: Viser til brev fra TG og kommer med en generell redegjørelse og informasjon knyttet til eier, TG. TB ber i den sammenheng om at innstillingen om bevaring vurderes på nytt.

Forslagsstillers kommentarer til uttalelsene
Til Bydel Østensjø: Det er positivt at Bydelsutvalget støtter omreguleringen for å sikre kulturmiljøet på Myrvoll, og det er Byantikvarens vurdering at det tidligere har ligget en husmannsplass under Østensjø gård kalt Myhrevaald på eiendommen. Dette er basert på Riksantikvarens SEFRAK - registrering, datert 24.10.95. Myrvolls verneverdi er videre knyttet til at plassen er et godt bevart mindre småbruk, (selveierbruk etter at Arnesen kjøpte Myrvoll i 1893). Svært mange husmannsplasser har på et tidspunkt gått over til å bli selveierbruk, etter vår vurdering også Myrvoll. Bygningene som står igjen i dag har en typologi og størrelse som i stor grad er representative for denne type bruk. Planforslaget vil sikre dette miljøet, med bygningene, tunet og hagen, samtidig som det åpnes for et mindre tilbygg mot sør. Det åpnes for at hovedhuset skal kunne rehabiliteres og fortsatt være i bruk som bolig, gjerne for nåværende eier. Vi antar at muligheten for tilskudd (ved søknad til BYA) øker som følge av regulering til bevaring.
Til Tom Leon Gravingen (TG): Byantikvaren tar til orientering de historiske opplysninger TG viser til, ifht. at Myrvoll ikke har vært en husmannsplass, og viser videre til svaret til Bydelsutvalget.
Til Egil Johansen: Planforslaget legger i denne sammenheng opp til å sikre eiendommen som boligeiendom, med reguleringsformål bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse. Det legges til rette for å bevare bygninger og uteareal gjennom bruk av en hensynssone for kulturmiljø. Planforslaget legger ikke opp til en etablering av barnehage på eiendommen.

Til Tone og Stefi Holther (TH): Byantikvaren er enig med TH i at Myrvoll burde vært regulert til bevaring på et tidligere tidspunkt, men da dette ikke har blitt gjort er det derimot viktig å sikre det kulturmiljøet som nå står igjen på Myrvoll, med både bygninger, hage og tun. For øvrig vises det til tilsvar til bydelen og Egil Johansen.
Til Morten Myrvold: Det vises til tilsvar til bydelen og Egil Johansen. Byantikvaren kan ikke se at reguleringen skulle forringe eiendomsverdien til naboene. Når det gjelder skepsisen til barnehage er dette kommentert ovenfor.
Til Tore Bjerkum (Forkortet til TB): Vi tar til orientering redegjørelsen fra TB. Planforslaget har til hensikt å sikre eiendommen til bevaring. Det legges videre til rette for et mindre tilbygg på hovedhuset, noe som kan bidra til en oppgradering av huset, gi et større areal og nye funksjoner. Byantikvaren stiller seg åpen for å diskutere nye løsninger og vi ønsker å bidra til at en hensiktsmessig rehabilitering av huset kan gjennomføres.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

Planforslaget åpner ikke for annen bruk enn bolig. Det er ikke aktuelt med barnehage.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål
Planforslaget har til hensikt å bevare for ettertiden et selveierbruk fra slutten av 1800-tallet med hage, og er slik sett et ledd i å oppfylle kommuneplanens mål om å ivareta bevaringsverdige bygninger og miljøer. Planforslaget er i tråd med Verneplan for Akergårdene, hvor det er vedtatt at eiendommen, som foreløpig kun står på Gul liste, skal sikres reguleringsmessig.
Planforslaget er i strid med kommuneplanens mål om å øke antall boliger i Oslo, da det legges opp til båndlegging av en eiendom som etter gjeldende regulering gir rom for en ny bolig, evt. to dersom eksisterende mindre bolig rives.

Landskap
Eiendommen heller mot vest, og eksisterende bebyggelse ligger på den vestre halvdel av tomta. Østre halvdel er opparbeidet som frukthage, med trær og mindre busker. Helt vest på tomta er det en del store enkelttrær. Planforslaget sikrer opprettholdelse av landskap og vegetasjon.

Verneinteresser
Bakgrunnen for reguleringsarbeidet er at Myrvoll er listet i Verneplan for Akergårdene som en av eiendommene som prioriteres bevart, delvis begrunnet i at den er en av få gjenværende husmannsplasser i Oslo. Ved forhåndsvarslingen av planen er det imidlertid kommet flere bemerkninger om at Myrvoll ikke er en husmannsplass, men et selveierbruk fra slutten av 1800-tallet. Byantikvaren erkjenner at eksisterende bebyggelse er fra et selveierbruk etablert ca 1890, men fastholder at det tidligere lå en husmannsplass under Østensjø gård på stedet. I planforslaget er eiendommens verneverdi derfor ikke lenger knyttet til dens historie som husmannsplass, da det er lite igjen av sporene fra den tiden. Begrunnelsen for bevaring er nå dels at den er en av få gjenværende, delvis bevarte selveierbruk i Oslo, og dels at den er en gjenværende rest av tidligere jordbruks- og kulturlandskap på Bøler. PBE mener begrunnelsen for å bevare eiendommen er svekket når eksisterende bygninger likevel ikke er knyttet til dens funksjon som husmannsplass, noe som var et viktig argument for at den ble omfattet av verneplan for Akergårdene. De

gjenværende bygningene har ifølge Byantikvaren imidlertid høy bevaringsverdi. Våningshuset i enkel sveitserstil er fra 1890-årene og godt bevart til tross for at det har et generelt vedlikeholdsbehov. Uthuset er fra tidlig 1900-tall og klassifisert som et uthus med trekk av stabbur. Denne type bebyggelse er ikke unik i Oslo og tunet som helhet fremstår etter Plan- og bygningsetatens vurdering ikke lenger som godt bevart i og med at driftsbygningen sør for våningshuset ble revet i 1970-årene.
Å bevare denne eiendommen som den er, gir større utslag på kulturminneregnskapet enn hva én evt. to nye eneboliger vil få av utslag for boligsituasjonen i Oslo. Ut fra en slik betraktning vil en kunne forsvare å bevare hele eiendommen og det kulturmiljøet den representerer fremfor å opprettholde muligheten for å bygge to nye boliger som gjeldende regulering åpner for. For eier av eiendommen vil det rimeligvis stille seg annerledes. Dette er imidlertid tilfellet i svært mange spørsmål om bevaring. I dette tilfellet er det imidlertid ikke åpenbart hvor verneverdiene ligger. Dersom bebyggelse, tun og hage hadde utgjort en husmannsplass, ville det vært riktig å bevare hele eiendommen. Eksisterende bebyggelse er imidlertid ikke knyttet til husmannsplassen som en gang lå her, og en bevaring må begrunnes i at eksisterende bebyggelse representerer et godt bevart småbruk fra rundt forrige århundreskifte. Vernehensynene er altså ikke like sterke som dersom den opprinnelige bebyggelsen fortsatt hadde stått. Båndlegging av hele eiendommen kan derfor ikke forsvares. Hagen bidrar til å gi hus og tun en grønn ramme, men dette vil i stor grad kunne opprettholdes dersom en tillater et mindre nybygg på østre del av eiendommen. Det er mange store, grønne områder i nærheten av eiendommen, og bevaring av hagen kan derfor ikke begrunnes i at den er en slags siste rest i et ellers nedbygget nærmiljø. Plan- og bygningsetaten kan derfor ikke anbefale en omregulering til bevaring.

Miljøfaglige forhold
Planområdet ligger i et etablert boligområde, og er ikke spesielt utsatt for støy- og luftforurensning. Eiendommen anses derfor godt egnet til boligformål, med god tilgang på solrike utearealer.

Trafikkforhold
Planforslaget innebærer å opprettholde og formalisere eksisterende atkomst fra Tor Jonssons veg nord for planområdet, og for øvrig opprettholde dagens situasjon. Tiltaket medfører ikke endring i trafikkbildet. I Tor Jonssons veg er det opparbeidet ensidig fortau, på samme side som nummer 9.
Det er plass til parkering på egen grunn i henhold til norm.

Risiko- og sårbarhet
Det er ikke utført ROS-analyse i forbindelse med arbeidet med planforslaget. Forslag til reguleringsbestemmelser sikrer at trær som kan utgjøre en fare for skade på person eller bebyggelse, skal kunne fjernes. Utover dette er det i liten grad knyttet risiko eller sårbarhet til forslaget, da dette legger opp til å bevare eksisterende situasjon og kun åpner for et mindre tilbygg. I samråd med Fylkesmannen har en derfor kommet frem til at det er unødvendig å kreve en mer fullstendig ROS-analyse.

Sosial infrastruktur
Ulsrud videregående skole ligger vest for planområdet, og Myrvoll barnehage ligger på nabotomten i sør. Mot øst er det noe småhusbebyggelse, en gangvei, og øst for denne ligger Tveteråsen barnehage. Planområdet har relativt romslige utomhusarealer, noe som skulle tilsi at Myrvold kunne være egnet til utvidelse av barnehagens lekearealer, selv om bygningsmassen i seg selv neppe egner seg til et slikt formål. Det er imidlertid ingen åpenbar mangel på egnede utearealer i nærheten av barnehagen, da den mot sør grenser til et stort regulert friområde. Forslagsstiller vurderer at barnehageformål i liten grad er forenelig med verneinteressene, da verken eksisterende våningshus eller utearealer er egnet til dette formålet i dag. Dersom tomten skulle nyttes til barnehageformål, enten som en selvstendig barnehage eller som utvidelse av Myrvoll barnehage, ville de apparater og installasjoner som det medfører svekke opplevelsen av hagen og kulturmiljøet som helhet. Plan- og bygningsetaten støtter denne vurderingen.

Planforslaget medfører ikke flere boenheter innenfor planområdet, og vurdering av skolekapasitet anses derfor ikke relevant.

Teknisk infrastruktur
Planforslaget legger begrensninger på inngrep i grunnen dypere enn 40 cm, men forslag til bestemmelser åpner for at det kan graves i eldre grøfter og innen 1 m fra eldre grunnmur og for tilbygg. Forslag til bestemmelse åpner dermed for at eksisterende teknisk infrastruktur kan opprettholdes og vedlikeholdes, men medfører at etablering av eventuell ny infrastruktur kan utløse krav om arkeologisk registrering. Gitt at planforslaget i liten grad åpner for endring av eksisterende situasjon, vurderer Plan- og bygningsetaten at foreslåtte begrensninger er akseptable med tanke på teknisk infrastruktur.

Estetikk og byggeskikk
Planforslaget legger opp til å bevare eksisterende bygninger på eiendommen, og åpner for et tilbygg på 20 m^2, på sørsiden av eksisterende våningshus. Våningshuset er i enkel sveitserstil, og er oppført i én etasje med loft. Tilbygget skal i henhold til reguleringsbestemmelsene underordnes hovedvolumet i høyde, bredde og formuttrykk, og tillates oppført i én etasje. Forslag til bestemmelser gir ikke detaljerte krav om takform, materialvalg eller høyde, men slår fast at alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. PBE anser dette som hensiktsmessig, da både denne bestemmelsen og bestemmelser i plan- og bygningsloven (pbl § 29-1 og § 31-1), gir tilstrekkelig hjemmel til å kreve en god utforming, samtidig som den gir en viss fleksibilitet.

Stedsutvikling
Planforslaget innebærer at eiendommen vil ligge som et historiefortellende element i området.

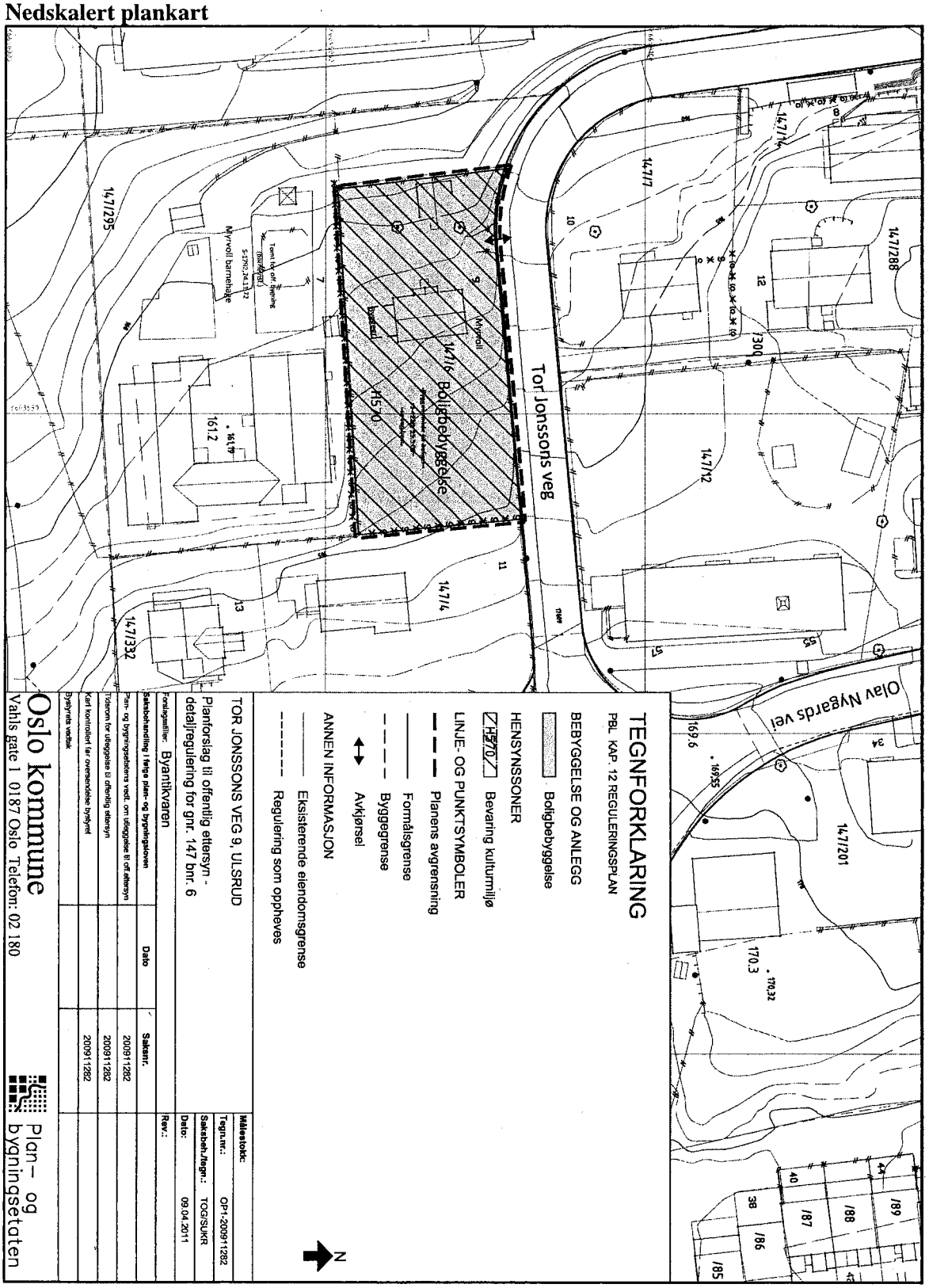
Barns interesser
Barns interesser berøres ikke direkte av forslaget, annet enn at eksisterende situasjon opprettholdes og at hagen, som kan være egnet for barns læring og lek, vil bli bevart. Reguleringsbestemmelsenes begrensninger på graving i grunnen vil imidlertid vanskeliggjøre etablering av lekeapparater i hagen. Dette er imidlertid ikke i seg selv problematisk, da også en hage med trær vil kunne være et godt lekeområde for barn, og da det finnes lekeplasser i tilknytning til barnehager i umiddelbar nærhet.

Universell utforming
Eksisterende bebyggelse på eiendommen er ikke universelt utformet, og planforslaget gjør det vanskeligere å gjøre tilpasninger i ettertid, da disse gjerne kommer i konflikt med verneinteressene. Det åpnes imidlertid for tilbygg på sørsiden av våningshuset, og tilgjengelighet til bygget vil kunne løses gjennom dette. Dette fordrer at huset får en ny hovedinngang gjennom tilbygget, da eksisterende inngangssituasjon verken er trinnfri eller bred nok. Det er usikkert hvorvidt innvendig planløsning gjør en slik endring mulig og hensiktsmessig, og full universell utforming er antagelig ikke realistisk.

Interessemotsetninger
Eier av eiendommen ønsker ikke at Myrvoll blir regulert med hensynssone, men ønsker i stedet å rive eksisterende bebyggelse og bygge nytt, evt bygge en ny bolig øst på tomta.

Foreløpig konklusjon
Plan- og bygningsetaten mener det ikke er nok tungtveiende grunner til å båndlegge hele eiendommen til bevaring. Vernehensynene er ikke like sterke som dersom den opprinnelige bebyggelsen fortsatt hadde stått og dersom det hadde vært en husmannsplass.
Plan- og bygningsetaten kan derfor ikke anbefale planforslaget.

Nedskalert plankart



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
TOR JONSSONS VEG 9, ULSRUD
Gnr. 147, Bnr. 6

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200911282 og datert 07.04.2011.

§ 2 Formål.
Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse.
- Hensynssone – bevaring av kulturmiljø (H570)

§ 3 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse med hensynssone – bevaring av kulturmiljø (H570)
Eksisterende våningshus og uthus skal bevares. Bygningene tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal de opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører med mer bevares i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Eksisterende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Hagen og tunet skal bevares, dette inkluderer landskap, vegetasjon og murer. Alle trær med stammeomkrets på over 60 cm, målt en meter over bakken, samt frukttrærne på østre del av eiendommen, skal bevares, såfremt sikkerhetshensyn ikke tilsier noe annet. Det tillates ikke satt opp gjerder, murer eller andre stengsler som kan begrense områdets helhetlige karakter. Unntatt er gjerde i eiendommens ytterkant.

§ 4 Endringer av eksisterende bebyggelse.
På våningshuset tillates et mindre tilbygg i gavlfasaden mot sør, som vist med byggegrense i plankart. Tilbygget tillates oppført i 1 etasje og skal underordnes hovedvolumet i høyde, bredde og formuttrykk. Maks BYA på tilbygg = 20 m^2.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak. Sammen med søknad skal det så langt mulig foreligge dokumentasjon av eksisterende og opprinnelig situasjon, begrunnelse for tiltaket og en beskrivelse av hvordan vernehensynene er ivaretatt. Mindre tiltak, utbedringer og utskifting av utvendige bygningselementer skal også skje i samråd med Byantikvaren.

§ 5 Nybygg.
Nye frittstående bygg innenfor planområdet tillates ikke. Fra dette gjelder følgende unntak: Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må erstattes med nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

§ 6 Inngrep i eller endring av eksisterende terreng.
Det tillates ikke terrenginngrep dypere enn 0,4 m fra eksisterende markoverflate ved reguleringstidspunktet. Begrensningen gjelder også inngrep som grøfting og etablering av kabeltraséer. Unntaket fra bestemmelsen om terrenginngrep gjelder for etablering av fundament for tilbygg jf § 4, graving i eldre grøfter og innen 1 meter ut fra eldre grunnmur. Hvis det vurderes dispensasjon fra denne bestemmelse skal Byantikvaren varsles i forkant for vurdering av behov for arkeologisk registrering.

§ 7 Parkering
Parkering tillates innenfor det areal som er opparbeidet til dette på reguleringstidspunktet.

§ 8 Avkjørsel
Atkomst til området skal være som vist med piler på plankartet.

§ 9 Forurensning og støy
Krav til støyskjerming skal tilfredstilles iht Miljøverndepartementets skriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

§ 10 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Tor Jonssons veg 9, Ulsrud, som omreguleres fra byggeområde for bolig til

- Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse
- Hensynssone – bevaring av kulturmiljø (H570)

som foreslått av Byantikvaren, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP1-200911282, datert 09.04.2011.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.04.2011 av:

Toril Gulbrandsen - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - Enhetsleder

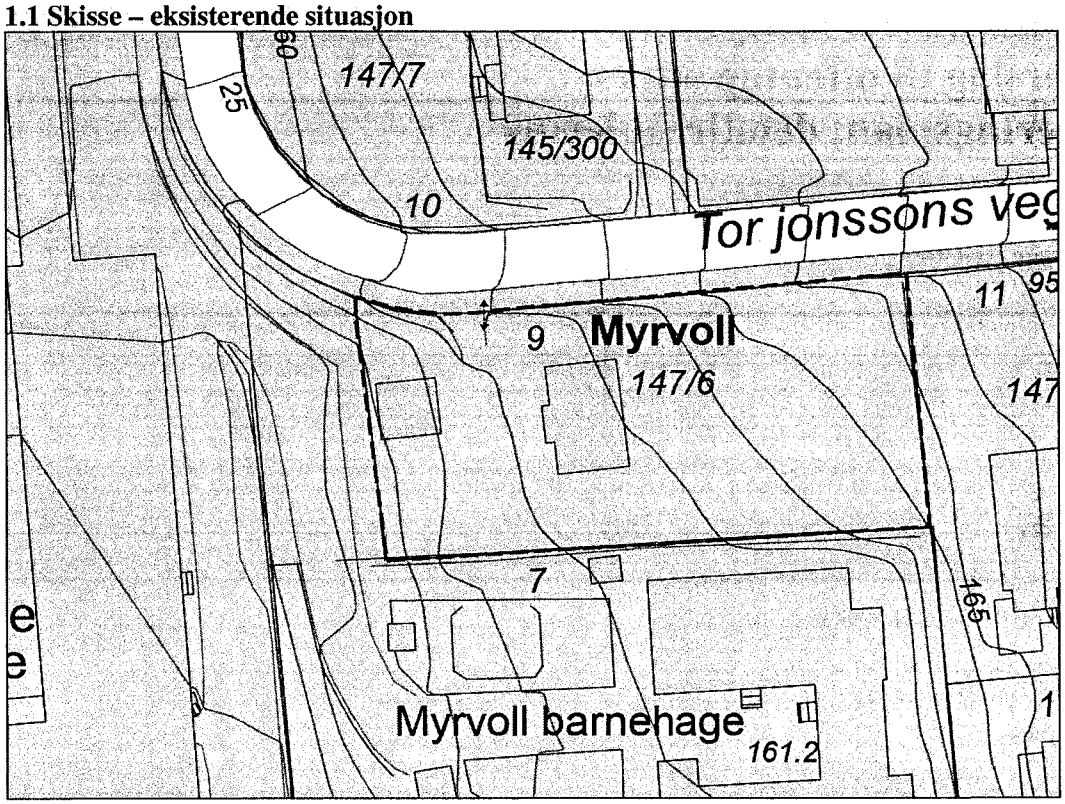
Forslagsstillers planbeskrivelse
Tor Jonssons vei 9, Myrvoll
Planforslag til offentlig ettersyn
Reguleringsplan; detaljregulering

Utarbeidet av: Byantikvaren i Oslo

Innhold

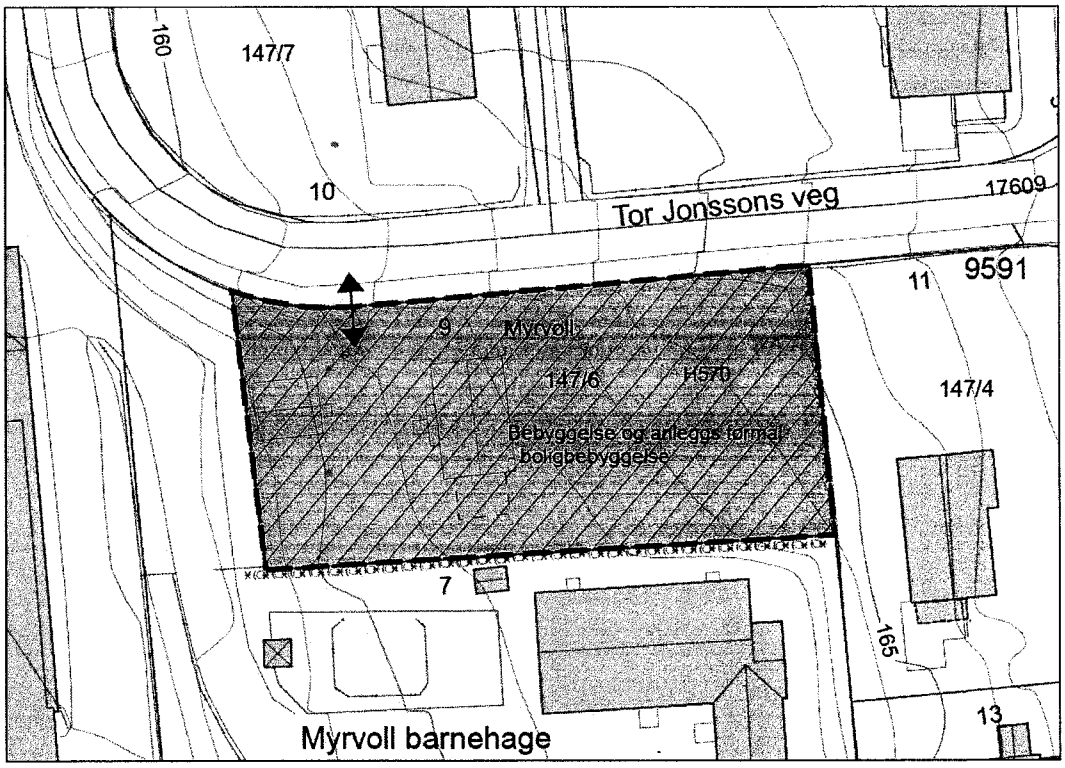
1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



Eksisterende situasjon: Utsnitt som viser dagens situasjon.

1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



Mulig framtidig situasjon: Eiendommen reguleres til bebyggelse- og anleggsformål – boligbebyggelse. Hele planområdet omfattes av en hensynssone for (bevaring av kulturmiljø). Det tillates et mindre tilbygg av våningshuset i retning sør, vist med rød strek.

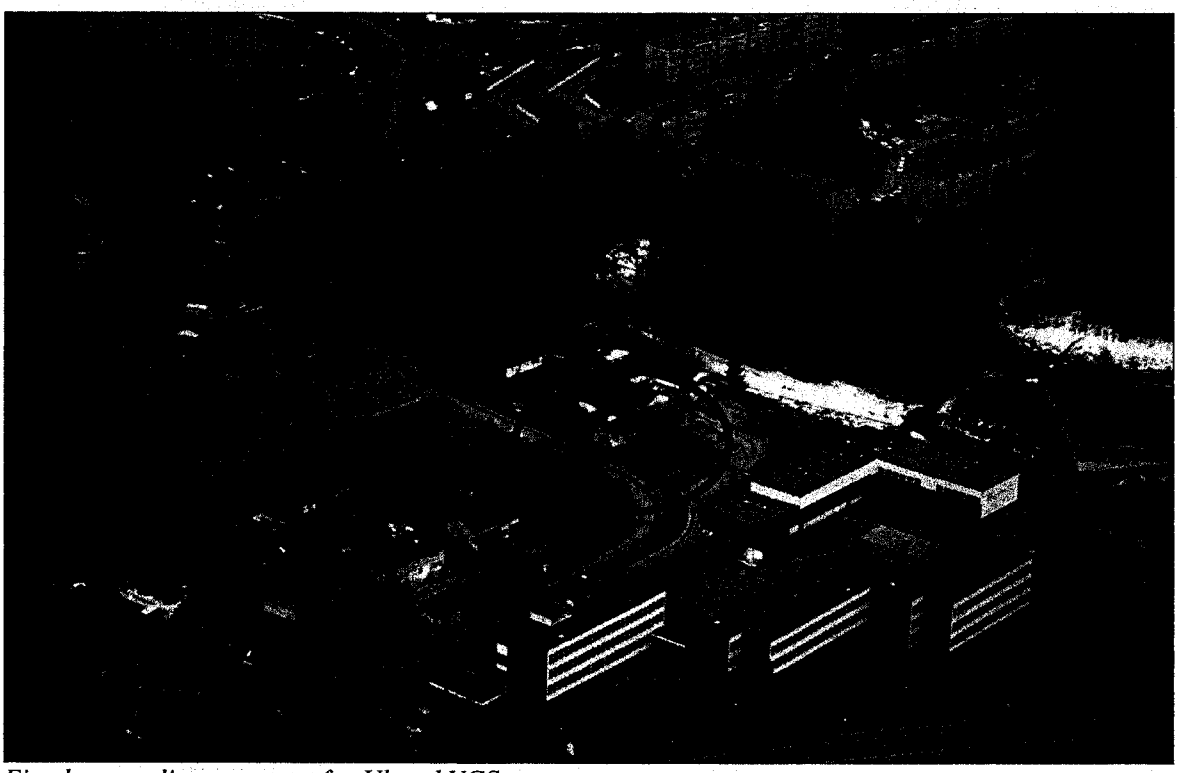
2. BAKGRUNN

Plassen Myrvoll er oppført på Byantikvarens gule liste og er prioritert i Verneplan for Akergårdene som ble vedtatt av Bystyret i 2008.

Det ble i 2007 søkt om rivetillatelse for våningshuset. Dette ble sterkt frarådet av Byantikvaren på grunn av anleggets høye kulturhistoriske verdi. Byantikvaren henviste til at den er gitt prioritert plass i Verneplanen, og at gården søkes regulert til bevaring. Prioriteringen er begrunnet med at det i Oslo er svært få husmannsplasser/mindre gårdsbruk som er tatt vare på, og dette er en der våningshuset er i relativt god stand og man dessuten også har både tunet med et uthus bevart og frukthagen ubebygget.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk



Eiendommen ligger rett øst for Ulsrud VGS.

Eiendommen ligger i Østensjø bydel like øst for Ulsrud VGS, ca 1 km øst for Østensjø gård og vel 3 km syd for Ryen, der man bl.a. finner bydelsadministrasjonen. Reguleringsområdet omfatter gnr/bnr 147/6.

Eiendommens areal er 1361 m² og den er i bruk til boligformål.

3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Det er i hovedsak selve tunet og hagen som er bevart av den opprinnelige plassen. Låven og fjøset ble revet på 1970-tallet og den tidligere jordveien er i dag bebygget med skole og barnehage. I hagen er det bevart en del enkelttrær, de største av disse vest for hovedbygningen. Mot øst er det bevart en del frukttrær og mindre busker.

Landskap
Tomten ligger i en slak sørvestvendt skråning.

Bildet er tatt i retning øst, med uthuset i forkant og våningshuset i bakkant.

Verneinteresser
Nyere tids kulturminner:
Myrvoll er prioritert til bevaring i Verneplan for Akergårdene og er oppført på Gul liste som bevaringsverdig.

Myrvolls verneverdi er knyttet til at den er en av få tidligere småbruk/husmannsplasser som er bevart i Oslo. Plassen utgjør et lite og godt bevart kulturmiljø på Bøler. Myrvoll skal opprinnelig ha vært en husmannsplass under Østensjø gård. Det er usikkert hvor gammel plassen er, men den skal være omtalt som husmannsplass under gården Østensjø i en kilde fra 1771, da kalt Myhrevaald.

Myrvolls verneverdi er videre knyttet til plassen som et delvis bevart selveierbruk. De nåværende bygningene på eiendommen ble bygget av Ole Arnesen, som i 1893 kjøpte eiendommen. Han flyttet hit i 1896 med sin familie. Gården ble betegnet som selveier i folketellingen i 1900. Arnesen var altså ikke selv husmann da han bodde på Myrvoll.

Myrvolls verneverdi er også knyttet til at den er en gjenværende rest av det tidligere jordbruks- og kulturlandskapet på Bøler. Området er i dag sterkt preget av nyere bolig- og institusjonsbebyggelse, det gir plassen stor historiefortellende verdi. Således er det viktig å bevare plassen, med de gjenværende åpne arealene omkring.

Tunet som helhet, med våningshus og uthus fremstår som godt bevart. På tunet, i retning nord/sør, står en rekke på tre større trær som er viktige å sikre. Trærne representerer viktig grønnstruktur både på selve tunet og i nærmiljøet.

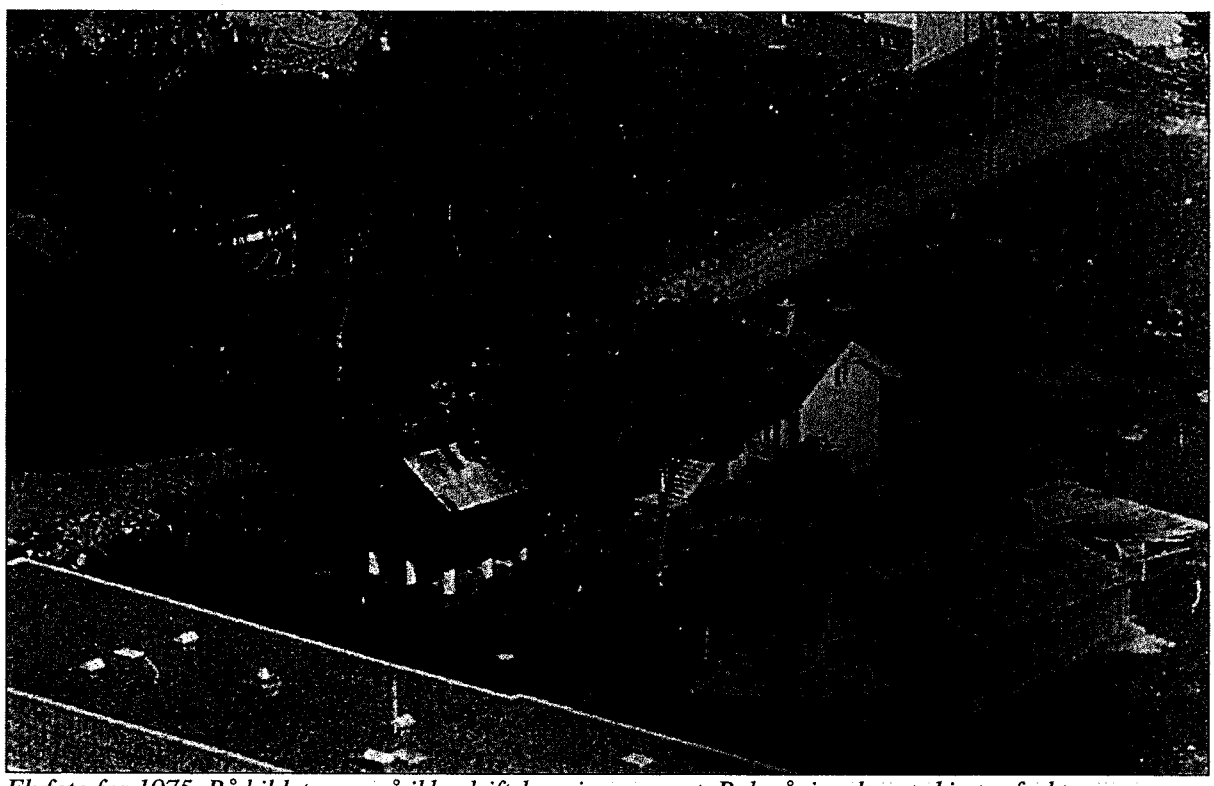
De to gjenværende bygningene har høy bevaringsverdi. Våningshuset ble oppført i 1890-årene og har en enkel sveitserstil. Grunnmuren er en godt bevart natursteins mur med bindemiddel. Veggene er kledd med gammel staffpanel med synlige laftekasser. Taket er dekket med flat takstein. Mot vest er en liten veranda med fine ornamenter, samt en flott inngangsdør med vindu som antas å være originalt. Flere av de originale vinduene i bygningen er bevart. I husets første etasje er det satt inn tofags vinduer, uten sprosser, av nyere dato. Huset har generelt behov for vedlikehold.

Uthuset antas å være fra tidlig 1900-tall. Grunnmuren er natursteinspilarer. Veggene er kledd med eldre staffpanel. Huset er klassifisert som uthus med trekk av stabbur i Riksantikvarens SEFRAK-register. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner. Uthuset finnes på flyfoto fra 1937.

Driftsbygningen (vist i foto nedenfor) som sto sør på eiendommen, ble revet i 1970 årene. Arealet som låven lå på er i dag fraskilt Myrvoll og er en del av uteplassen til Myrvoll barnehage.

Hagen øst for våningshuset har i mange år fungert som frukt- og bærhage, dette kan bl.a. sees på flyfoto fra 1975 (bilde nedenfor). Daværende eier av gården, Arvid Nilsen, dyrket frukt for salg i hagen på 1950, 60 og 70 tallet. Frukt- og bærhagen bør sikres i planen fordi den bidrar til en grønn ramme omkring tunet og fordi den er en representant for den nyere driftshistorien på Myrvoll. Det finnes fortsatt flere frukttrær i hagen, som sikres i planens bestemmelser.

Arkeologi:
Det er registrert spor etter forhistorisk aktivitet i nærheten av planområdet, og det er potensial for funn av automatisk fredete kulturminner. Byantikvaren krever med dèt arkeologisk registrering av planområdet , jf. KML § 9, før det kan gis endelig uttalelse i saken. Ettersom det legges inn bestemmelser i planen som hindrer inngrep i, eller endring av bakken vil det være tilstrekkelig med en overflateregistrering av planområdet.



Flyfoto fra 1975. På bildet er ennå ikke driftsbygningen revet. Bak våningshuset skimtes frukt- og bærhagen.

Miljøfaglige forhold
Området er godt skånet for så vel luftforurensing som veitrafikkstøy.

Trafikkforhold
Forbi planområdet i nord går Tor Jonssons veg, som også fungerer som adkomstvei til eiendommen og til naboeiendommene.

Risiko- og sårbarhet
Det finnes en del større trær på planområdet. Trærne kan utgjøre en potensiell risiko ved høy alder og evt. råte. For øvrig kan det ikke sees noe vesentlige farer i eller rundt reguleringsområdet.

Sosial infrastruktur
Nærmeste barneskole er Bøler skole. Det er flere barnehager innen en radius av drøye 500 meter. Nærmeste T-banestasjon er Bøler Stasjon.

Teknisk infrastruktur
Planområdet er tilknyttet det kommunale ledningsnettet. Hafslund Nett AS opplyser at de har linjer og kabelanlegg i det aktuelle reguleringsområdet. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

Estetikk og byggeskikk
Planområdet fremstår som relativt åpent med to bygninger av ulik størrelse og utforming. Mot øst ligger et par eneboliger. Mot sør ligger en barnehage tett opp i eiendomsgrensen. Mot vest dominerer Ulsrud videregående skoles bygninger. Mot nordøst finnes en mindre blokk, mens rett mot nord ligger en enebolig.

Våningshuset er et relativt lite hus, som fremstår som godt bevart. Bygningen er oppført med en nøktern sveitserstil.

Uthuset vest for hovedhuset er også en eldre bygning. Bygningen er en enkel reisverkskonstruksjon. Panel og inngangsdør fremstår som opprinnelig.

Stedsutvikling
Strøket omkring planområdet er et veletablert boligområde.

Barns interesser
Planområdet ligger nær til friarealer og marka. Her er svært gode muligheter for lek og idrett.

Universell utforming
Selv om planområdet omfatter en svak helning utgjør ikke terrenget noe stort problem for bevegelses- og orienteringshemmede. De eksisterende bygningene ikke universelt utformet.

Interessemotsetninger
Eier og hans familie ønsker å bygge en ny generasjonsbolig på eiendommen, enten på samme sted som dagens bolig eller i hagen. Dette er ikke i tråd Verneplan for Akergårdene hvor gården er prioritert for regulering til bevaring.

4. PLANSTATUS

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer
Retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet for å sikre en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Viktige tema er kollektivbetjening, gode forhold for sykkel, hensynet til gående og bevegelseshemmede, tilknytning til hovedveinettet, grønnstruktur, biologisk mangfold, estetiske kvaliteter og kulturminner.

Retningslinjene for barn og unge skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta at arealer som

brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre skal sikres varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelige arealer for barnehager.

Gjeldende overordnede planer
Kommuneplan 2008 – 2025, vedtatt av bystyret 11.06.2008 har visjon om en bærekraftig byutvikling med gode steds- og miljøkvaliteter og et miljøeffektivt transportsystem. Om kulturminner og kulturmiljøer uttales i kapittel 5.11: " Kulturminner representerer en ressurs som må søkes forvaltet på en bærekraftig måte. Oslos 1000-årige historie har vesentlig betydning for bylandskapets særpreg og attraktivitet som bosted og reisemål. Byens fysiske uttrykk med bygninger, ferdselsårer, parker og plasser fra ulike tidsepoker samt byens motivrikdom, skala og overordnede bylandskap, skal forvaltes i tråd med prinsippene om bærekraftig bruk og utvikling. Godt vedlikehold og langsiktighet i forvaltningen av eksisterende bygde miljøer, vil bidra til å redusere det materielle forbruket og dermed bedre samfunnets bærekraft. (..)

Byøkologisk program (er under revisjon) er byrådets redskap for å ta vare på og utvikle Oslos miljøkvaliteter. Under dette faller bl.a. kulturminner som beskrives som en ressurs. Utover dette er viktige punkter: miljøkartleggingen og miljøoppfølgingsprogram, redusere klimagassutslipp og luftforurensing ved å øke kollektive transportmidler, fjernvarmetilknytning og passive varmekilder, godt fungerende vannkretsløp, lokalt håndtering av overvann og utnytting av naturens selvrensingsevne og åpning av rørlagte bekker.

Andre planer av betydning for planområdet:
Verneplanen for Akergårdene ble vedtatt av Bystyret 26.08.2009. Gården er oppført i planens kategori B – liste over prioriterte privateide gårder, gårder som anbefales regulert til bevaring jf. Plan- og bygningsloven. Den er gitt vernestatus bevaringsverdig og vernebegrunnelsen er: Det er i Oslo bevart svært få husmannsplasser/Småbruk. Myrvoll er en av de best bevarte, og våningshuset er i relativt god stand.

Gjeldende regulering:
Eiendommen er regulert i reguleringsplan for *Småhusområdet i Oslos ytre by* regulert til formålet *Byggeområde for Boliger - S-4220*, vedtatt 15.03.2006.

Pågående planarbeid
Forslagstiller er ikke kjent med annet pågående planarbeid i planområdet eller dets umiddelbare nærhet

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Gjennom kommunalt samråd kan fagetater, bydelen(e) og barnas representant i bydelen(e) gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ. Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1.	Byrådsavdeling for Kultur- og utdanning	12.11.09
2.	Bydel Østensjø, Bydelsadministrasjonen	12.12.09
3.	Bydel Østensjø, Bydelsutvalget	09.11.09
4.	Undervisningsbygg Oslo KF	08.10.09
5.	Renovasjonsetaten	16.10.09
6.	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	19.10.09
7.	Samferdselsetaten	20.10.09
8.	Byantikvaren	22.10.09
9.	Gravferdsetaten	14.10.09
10.	Trafikketaten	15.10.09

11. Friluftsetaten	20.10.09
12. Brann- og redningsetaten	27.10.09
13. Vann- og avløpsetaten	03.11.09
14. Ruter AS	14.10.10
15. Hafslund Nett AS	15.10.09

Sammendrag av samrådsinnspill

Byrådsavdeling for Kultur og utdanning kjenner ikke til noen forhold som er av betydning for planinitiativet på denne tomten.

Bydel Østensjø ved bydelsadministrasjonen uttaler at planområdet er egnet til barnehageformål. Det konkrete behov for denne tomten bør vurderes av det sentrale barnehageprosjektet.

Bydel Østensjø, Bydelsutvalget fattet i møte den 16.11.09, i sak 179/09, følgende vedtak: "Bemerkninger til område- og prosessavklaring for Tor Jonssens vei 9 tilsluttes".

Undervisningsbygg KF bemerker at det bør tas en vurdering av skolekapasitet i forhold til boligbygging.

Renovasjonsetaten uttaler at siden eiendommen fortsatt er foreslått regulert til boligformål, kommer avfallet som genereres inn under den lovpålagte renovasjonen i Oslo. Alle relevante krav i "renovasjonsforskriften for Oslo gjeldende for forbruksavfall" må fortsatt ivaretas. Det må også tas hensyn til anbefalinger i "veileder for plassering av avfallsbeholdere". Det gis ikke dispensasjon fra renovasjonsforskriften. Dette innebærer at adkomsten til boligen må være i samsvar med Renovasjonsforskriftene og spesifiseringene i Veilederen. Renovasjonsetaten forutsetter at plasseringen av avfallsbeholdere er i henhold til renovasjonsforskriftene.

Samferdselsetaten har foreløpig ingen kommentarer til planinitiativet.

Byantikvaren (arkeologiske forhold): uttaler at det er registrert spor etter forhistorisk aktivitet i nærheten av planområdet. Det er registrert 3 gravhauger i en helning ned mot Østensjøvannet, og det er i tillegg gjort funn av en romersk denar datert til år 95-100 f.kr. i området. Topografien i området tilsier i seg selv et potensial for funn av automatisk fredete kulturminner. Byantikvaren krever på bakgrunn av dette en arkeologisk registrering av planområdet, jf. Kml. § 9 før det kan gi endelig uttalelse i saken. Registreringen, som bekostes av tiltakshaver omfatter hele planområdet, ikke bare områder hvor det er planlagt tiltak. Ettersom det er lagt inn bestemmelser i planen som hindrer inngrep i bakken vil det være tilstrekkelig med en overflateregistrering av planområdet. Riksantikvaren må gi tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner, jf. KML. §8. Hvis det blir gjort funn under registreringen, vil saken sendes over til Riksantikvaren for nærmere vurdering.

Hafslund Nett AS opplyser at de har linje og kabelanlegg i det aktuelle reguleringsområdet som vist på vedlagt kart. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet. Videre er vedlagt Hafslunds standardbemerkninger.

Friluftsetaten, Brann- og redningsetaten, Trafikketaten, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Gravferdsetaten, Ruter AS og Vann- og avløpsavløpsetaten kjenner ingen forhold som har betydning for dette planinitiativet.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Bydel Østensjø: Byantikvaren anser det som positivt at bydelen støtter planforslaget. Vi kan derimot ikke anbefale at det etableres barnehage på Myrvoll, eller at eksisterende Myrvoll barnehage utvides inn på Myrvolls tomt, slik Bydelen vil ha utredet. Både eiendommens areal på ca. 1,3 mål og det arealmessige begrensede hovedhuset, anses etter BYA's vurdering, å være for små for en barnehage. En evt. utvidelse av eksisterende Myrvoll barnehage vil etter vår vurdering kunne redusere verdien av

hagen og tunet, som er godt bevart i dag. Vi kan heller ikke anbefale en utbygging av hagen mot øst, da hagen og utomhusarealet anses som en viktig del av kulturmiljøet på eiendommen.

Undervisningsbygg KF: Planforslaget legger opp til en bevaring av eiendommen og opprettholdelse av eksisterende situasjon, med unntak av et mindre tilbygg på hovedhuset. I den sammenheng trengs etter vår vurdering ingen vurdering av skolekapasitet i området.

Renovasjonsetatens henvisning til Oslos forskrift vedrørende forbruksavfall tas til etterretning. Likeledes kravet om avsetting av plass til avfallshåndtering ved kjørbar vei.

Byantikvarens krav om overflateregistrering av området tas til følge og gjennomføres før offentlig ettersyn.

Hafslund Nett AS's opplysninger om linje og kabelanlegg tas til orientering. Hafslunds standardbemerkninger tas til orientering. Det legges kun opp til et mindre tilbygg i planforslaget, derfor vurderer vi punktet om at veibelysning må medtas som en del av pålagt infrastruktur ved vei, bolig og industribygging, som ikke relevant i denne saken.

5.2 Bemerkninger ved kunngjøring/forhåndsvarsling:
Innkomne bemerkninger følger som eget vedlegg.

Liste over bemerkninger:

1.	Bydel Østensjø: Bydelsutvalget	17.06.10
2.	Tom Leon Gravingen	10.05.10
3.	Egil Johansen	29.05.10
4.	Tone og Stefi Holther	02.06.10
5.	Tone Holther (brev nr. 2)	10.06.10
6.	Morten Myrvold	02.06.10
7.	Tore Bjerkum	14.06.10

Sammendrag av bemerkningene
Bydel Østensjø, Bydelsutvalget: Bydelsutvalget fattet i møte 14.06.10, sak 119/10 følgende vedtak:
1. Omregulering av Tor Jonssons vei 9 fra byggeområde for boliger til arealformål bebyggelse og anlegg med sone angitte særlige hensyn (kulturmiljø) – hensynssone C, tilsluttes.
2. Bydelsutvalget ønsker å bemerke at Myrvoll gård, ifølge eier, aldri har vært en husmannsplass.
3. Etter opplysninger om at dette ikke er en husmannsplass bes BYA vurdere en ekstra gang om dette er verneverdig.

Tom Leon Gravingen (forkortet til TG): motsetter seg at hans eiendom Tor Jonssons vei 9 blir omregulert. Det at Myrvoll er "en av få husmannsplasser i Oslo", anses som uriktig. De husene som i dag står på eiendommen ble bygget i 1894- 96 av Ole Arnesen, som i 1893 kjøpte tomten som da var ubebygd. TG kjøpte eiendommen i 1993. TG mener at ingen av de bygningene som står på eiendommen i dag har noe å gjøre med den husmannsplass som muligens engang har ligget der. Det som kanskje har bidratt til misforståelsen, er at Ole Arnesen ganske riktig var husmann på Østensjø gård, men den husmannsplassen han bodde på frem til 1896 lå på Holtet. TG er skeptisk til den kulturhistoriske verdi på husene i dag. TG anfører at bolighuset er lite, upraktisk og i bygningsmessig dårlig stand. Å bringe huset opp til normal bostandard vil kreve full rehabilitering. TG anfører at huset heller ikke arkitektonisk er noe spesielt. Det er bygget i en stil som var vanlig ved århundreskiftet og som det finnes mange av. TG viser videre til at det ble holdt takstforretning i oktober 1988, og han referer til det som den gang ble skrevet: *"Tomten er svakt fallende mot vest og meget solrik og er velegnet for deling slik at begge tomteparseller får direkte adkomst fra offentlig vei (.....) På tomt nr. 2 er oppført en liten utidsmessig bolig som forutsettes revet, samt et uthus på 15 m² som antas blir stående."*
TG anfører at man allerede for 22 år siden mente at huset var modent for riving. Han ber om at innstillingen om bevaring vurderes på nytt.

Egil Johansen (forkortet til EJ): EJ uttaler at det er uklart hva som menes med *bebyggelse og anlegg* (formål i varselbrevet). EJ vil motsette seg en evt. ny barnehage. Det er allerede 3 barnehager i den umiddelbare nærhet. Han ønsker at området blir ivaretatt som boligområde. EJ uttaler videre at det er vanskelig å forstå hvorfor ikke deres nabo TG, skal kunne bygge et lite og hensiktsmessig hus på sin eiendom.

Tone Holther (forkortet til TH): Protesterer på det sterkeste mot at Tor Jonssons vei 9 skal omreguleres fra byggeområde for boliger til bebyggelse og anlegg. TH mener at dette vil føre til stor ulempe for dem som har tomtegrense mindre enn 10 meter fra Tor Jonssons vei 9, siden det åpner for at eiendommen skal kunne brukes til annet enn boliger. Han uttaler at en slik forandring sterkt vil forringe deres bomiljø, samt senke verdien på boligen deres. Det antas at planforslaget åpner for en senere ekspropriasjonssak med barnehageutbygging for øye. Virksomheter som barnehager bør lokaliseres andre steder. Videre uttales at eiendommens kulturhistoriske kvaliteter burde vært sikret på 1970-tallet, da gården var inntakt og i god stand, med låve, fjøs, grisehus og vognskjul.
TH uttaler at Myrvoll aldri var noen husmannsplass. TH gir samme historiske opplysninger som TG. TH er opptatt av at Myrvoll skal forbli en boligregulert tomt, eid av TG.

Tone Holter - Brev nr.2): Brevet er et vedlegg til tidligere brev datert 02.06.10. TH vedlegger de opprinnelige kjøpspapirene på Myrvoll gård. Videre uttales at Østensjø gårds husmannsplass i dette området ikke var Myrvoll, men plassen Holtet.

TH opplyser om Arnesens eierforhold som selveier på Myrvoll, samt andre innspill som allerede er referert ovenfor. Videre vises det til gjeldende reguleringsplan for småhus i ytre by, hvor Tor Jonssons vei er avmerket som et småhusområde. TH vil bevare området som et sammenhengende boligområde. Vedlagt uttalelsen var "Kjøbekontrakt" datert 1894, 1906 og 1910.

Morten Myrvold: Skriver på vegne av sin mor, Helene Myrvold, som eier Tor Jonssens vei 11. Myrvold opplyser at Tor Jonssons vei 9 i sin tid ble solgt av Helene Myrvold til nåværende eier TG. Myrvold uttaler at en omregulering til "bebyggelse og anlegg" vil forringe verdien av morens eiendom, noe de ikke kan akseptere. Myrvold er skeptisk til en evt. ny barnehage her og mener at barnehagedekningen i bydelen er god nok. Myrvold uttaler at man burde sikret eiendommen når det fortsatt var et småbruk. Det som nå står igjen er et gammelt hus, som verken er stilmessig spesielt, eller godt vedlikeholdt. Myrvold mener det er positivt feil at det dreier seg om en husmannsplass. Myrvold uttaler at planene for omregulering hviler på sviktende forutsetninger, ber om at det legges til side og at hele området beholdes som "byggeområde for boliger".

Tore Bjerkum (forkortet til TB): Viser til brevet 10.5.10 fra TG og kommer med en generell redegjørelse og informasjon knyttet til eier, TG. TB ber i den sammenheng om at innstillingen om bevaring vurderes på nytt.

Forslagsstillers kommentarer til bemerkningene
Til Bydel Østensjø: Vi anser det som positivt at Bydelsutvalget støtter omreguleringen for å sikre kulturmiljøet på Myrvoll. Når det gjelder Myrvolls status som tidligere husmannsplass er Byantikvarens vurdering at det tidligere har ligget en husmannsplass under Østensjø gård kalt Myhrevaald. Vår vurdering baseres på Riksantikvarens SEFRAK - registrering, datert 24.10.95, hvor det står følgende: *ØSTENSJØ SØNDRE HADDE I 1771 2 HUSMANNSPLASSER: DEN ENE HET MYHREVAALD, SANNS.* Oslo Byleksikon omtaler også Myrvoll, i avsnitt Nordre Østensjø gård (s. 636): "Gården (Nordre Østensjø) hadde i 1771 to husmannsplasser: Myrvoll og Bakken".

Myrvolls verneverdi er videre knyttet til at plassen er et godt bevart mindre småbruk, (selveierbruk etter at Arnesen kjøpte Myrvoll i 1893). Svært mange husmannsplasser har på et tidspunkt gått over til å bli selveierbruk, etter vår vurdering også Myrvoll. Bygningene som står igjen i dag har en typologi og størrelse som i stor grad er representative for denne type bruk. Planforslaget vil sikre dette miljøet, med bygningene, tunet og hagen, samtidig som det åpnes for et mindre tilbygg mot sør. Det åpnes for at hovedhuset skal kunne rehabiliteres og fortsatt være i bruk som bolig, gjerne for nåværende eier. Vi antar at muligheten for tilskudd (ved søknad til BYA) øker som følge av regulering til bevaring.

Til Tom Leon Gravingen (forkortet til TG): Byantikvaren tar til orientering de historiske opplysninger TG viser til, ifht. at Myrvoll ikke har vært en husmannsplass. Vi viser til vårt svar på Bydelsutvalgets bemerkning når det gjelder historiske kilder, vernevurdering, framtidig rehabilitering og evt. tilskudd.

Til Egil Johansen: Med "bebyggelse og anleggsformål" i vårt planforslag menes det som i tidligere Plan- og bygningslov ble kalt byggeområde for boliger. Sistnevnte reguleringsformål ble endret i forslaget til ny PBL, vedtatt 01.07.09. Planforslaget legger i denne sammenheng opp til å sikre eiendommen som boligeiendom, med reguleringsformål bebyggelse og anlegg. Det legges rette for å bevare bygninger og uteareal gjennom bruk av en hensynssone for kulturmiljø. Planforslaget legger ikke opp til en etablering av barnehage på eiendommen.

Til Tone og Stefi Holther (TH): Når det gjelder TH's kommentarer til bolig og barnehageformål vises det til kommentarene til Egil Johansens bemerkning. Vi er videre enig med TH i at Myrvoll burde vært regulert til bevaring på et tidligere tidspunkt. Da dette ikke har blitt gjort er det derimot viktig å sikre det kulturmiljøet som nå står igjen på Myrvoll, med både bygninger, hage og tun. Når det gjelder opplysningene om at Myrvoll ikke har vært husmannsplass viser vi til våre kommentarer/vurderinger til bydelsutvalget (ovenfor).

Til Morten Myrvold: Med "bebyggelse og anleggsformål" menes det som i tidligere plan- og bygningslov ble kalt byggeområde for bolig. Sistnevnte reguleringsformål ble endret i forslaget til ny PBL, vedtatt 01.07.09. Planforslaget videreføre dermed dagens boligformål. Videre søkes å bevare bygninger og uteareal gjennom bruk av en hensynssone for kulturmiljø. Vi kan ikke se at reguleringen skulle forringe eiendomsverdien til naboene. Når det gjelder skepsisen til barnehage er dette kommentert ovenfor. Vi tar til orientering kommentarene knyttet til Myrvoll status som husmannsplass, og viser til våre ovenstående kommentarer knyttet til dette.

Til Tore Bjerkum (Forkortet til TB): Vi tar til orientering redegjørelsen fra TB. Planforslaget har til hensikt å sikre eiendommen til bevaring. Det legges videre til rette for et mindre tilbygg på hovedhuset, noe som kan bidra til en oppgradering av huset, gi et større areal og nye funksjoner. Byantikvaren stiller seg åpen for å diskutere nye løsninger og vi ønsker å bidra til at en hensiktsmessig rehabilitering av huset kan gjennomføres.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Bakgrunn:
For en redegjørelse av eiendommens verneinteresser vises det til*: Kap. 3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer,* punkt angående *Verneinteresser.*

Argumentene for å regulere plassen til bevaring kan sammenfattes slik:

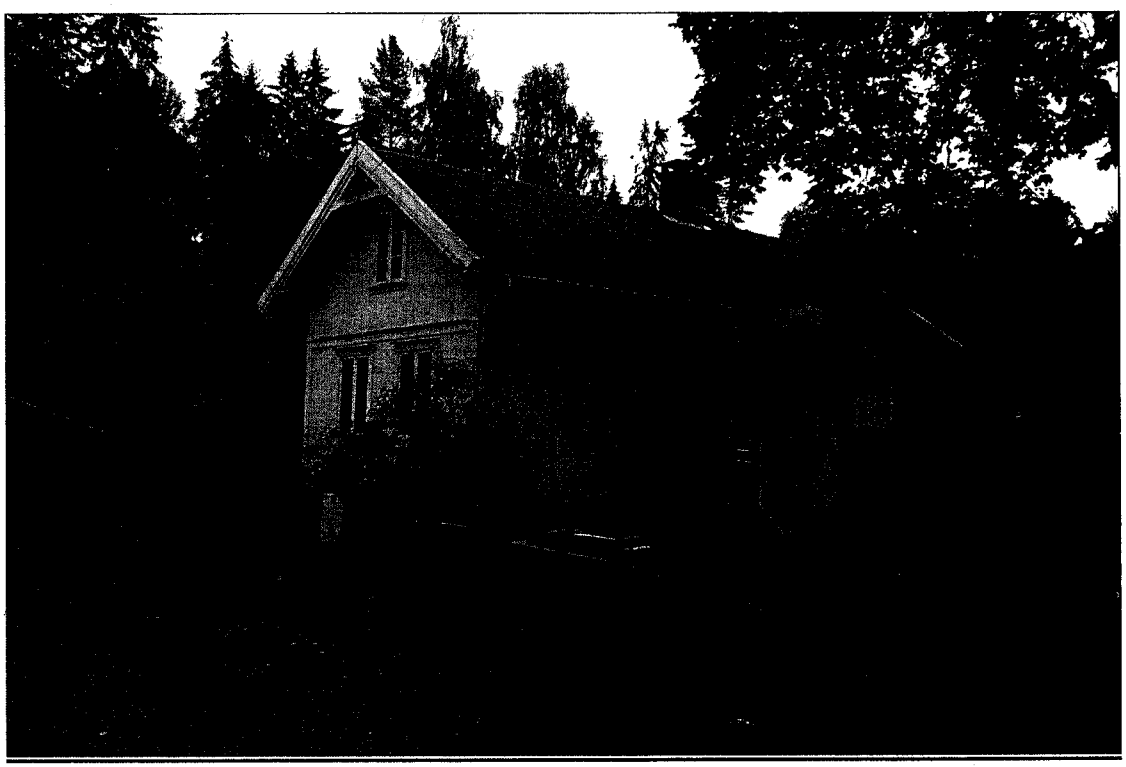
- Myrvoll er en av få tidligere husmannsplasser som er bevart i Oslo. Myrvoll representerer også et godt bevart selveierbruk.
- Bygningene har egenverdi og er godt bevart. Eiendommen representerer et helhetlig kulturmiljø på Bøler.
- Gårdens frukthage, tun og de resterende åpne områder omkring plassen har stor verdi som nærmiljø til plassen og bygningene. Frukthagen representerer en viktig del av den nyere driftshistorien på Myrvoll og har stor egenverdi. Tunet, med bygninger og de store tuntrærne er godt bevart, og har høy bevaringsverdi. Trærne representerer viktig lokal grønnstruktur.
- Plassens verneverdi er knyttet til at den er en gjenværende rest av det tidligere jordbruks- og kulturlandskapet på Bøler. Dette landskapet er i dag sterkt preget av nyere bebyggelse, slik som skole, blokker og eneboliger. Plassen har derved høy historiefortellende verdi.

Avveining av ulike hensyn:
Reguleringsformål:
Foreslåtte underformål bolig er identisk med eksisterende underformål og er etter Byantikvarens vurdering det formålet som er mest forenelig med bevaringsinteressene på eiendommen. Det har fra

Plan- og bygningsetatens og Bydel Østensjøs side vært uttrykt et ønske om å utrede underformål barnehage på eiendommen. Byantikvaren kan ikke anbefale at det etableres barnehage på eiendommen, eller at eksisterende Myrvoll barnehage utvides inn på planområdet. Både eiendommens areal på ca. 1,3 mål og det arealmessige begrensede våningshuset, anses etter BYA's vurdering å være for små for en barnehage, og egner seg etter vår vurdering best som bolig. En evt. utvidelse av eksisterende Myrvoll barnehage vil etter vår vurdering kunne redusere verdien av hagen og tunet, som er godt bevart i dag. Videre vil en etablering av de apparater og installasjoner som trengs i en barnehage, svekke både opplevelsen av hagen og kulturmiljøet som helhet.

Fortetting av eiendommen:
Nåværende eier har ønsket å rive våningshuset og bygge nytt på tomten. Byantikvaren fraråder en riving av våningshuset, da dette er gitt høy verneverdi. Hagens østre del har vært diskutert som et mulig fortettingsareal ved oppstart av plansaken, da gjeldende regulering åpner for nybygg her. Grunnet verneverdien knyttet til plassen og viktigheten av å sikre hagen og det åpne arealet omkring småbruket, er vår vurdering at en slik fortetting ikke kan anbefales. Hagen er et av få gjenværende grønne areal som er bevart omkring Myrvoll. Hagen bidrar til å gi tun og hus en grønn ramme, og er viktige elementer i Myrvolls nærmiljø. Hagearealet med frukttrær og bærbusker har egenverdi og representerer også en viktig del av Myrvolls nyere driftshistorie. Videre er det slik at Myrvoll ligger i en vestvendt skråning. Østre del av hagen ligger noe høyere enn tunet. En evt. fortetting/utbygging her vil av den grunn bli liggende høyere enn tunet og dermed kunne oppleves dominerende ifht. de eksisterende bygningene på Myrvoll. En fortetting av tomten vil således kunne endre plassens fremtoning, både fjern- og nærvirkning. En fortetting vil også kunne kreve utfylling av arealer, samt at deler av hagen må avsettes til inn/utkjøring og parkering. Dette vil ytterligere bidra til nedbygging av plassens nærområder. Byantikvaren vil dermed ikke kunne anbefale en slik løsning.

Tilbygg på våningshuset:
Det åpnes i planforslaget for et mindre tilbygg i sydgavlen, maks 20 m^2. Tilbygget vil kunne bidra til å gi eier muligheten til å modernisere eksisterende hus, på en måte som ikke forringer verneverdien av våningshuset, tunet eller plassen som helhet. Tilbygget beskrives nærmere i kap. 7 i planforslaget.



Plassen med våningshuset sett fra Tor Jonssons vei i retning sørøst, eksisterende situasjon.

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål
Hele eiendommen gnr/bnr 147/6 reguleres til kombinerte bebyggelse og anleggsformål – boligbebyggelse. Byantikvaren kan ikke anbefale underformål barnehage på tomten.

Hensynssoner
Hele planområdet omfattes av en hensynssone – bevaring av kulturmiljø.

Grad av utnytting og høyder
Planområdet reguleres til bebyggelses- og anleggsformål, underformål bolig. Det tillates på hovedbygningen et mindre tilbygg i gavlfasaden mot sør, som vist på plankart med byggegrense. Tilbygget skal underordnes hovedvolumet i høyde og bredde. Maks BYA på et evt. tilbygg skal være 20 m^2. Høyde på tilbygget skal ikke overstige en etasje. Ellers tillates ingen ny bebyggelse på eiendommen.

Bebyggelsens plassering
Eksisterende bebyggelse skal opprettholdes. Tilbygg til våningshuset, skal legges innenfor byggegrensen, som vist i plankartet.

Natur- og ressursgrunnlaget
Planforslaget sikrer eiendommens grønnstruktur.

Landskap
Planforslaget sikrer landskapet i planområdet, herunder landskap, naturelementer, murer etc. Alle trær med stammeomkrets på over 60 cm, målt en meter over bakken, samt frukttrærne på østre del av eiendommen, skal bevares, såfremt sikkerhetshensyn ikke tilsier noe annet. Det tillates ikke satt opp gjerder, murer eller andre stengsler som kan begrense områdets helhetlige karakter. Unntatt er gjerde i eiendommens ytterkant.

Verneinteresser
Nyere tids kulturminner:
Verneinteressene ivaretas ved at planområdet blir omfattet av en hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Bestemmelsenes § 3 utdyper hva dette konkret innebærer.

Arkeologiske forhold:
Byantikvarens arkeologer har gjennomført overflateregistrering av planområdet. Det er også tatt ut jordprofiler med jordbor. Det ble ikke gjort funn. Med unntak av tilbygg hjemler ikke planen for inngrep i terrenget dypere enn 40 cm. Begrensningen gjelder også inngrep som grøfting og etablering av kabeltraséer. Unntaket fra bestemmelsen om terrenginngrep gjelder for etablering av fundament for tilbygg jf § 4, graving i eldre grøfter og innen 1 meter ut fra eldre grunnmur. Hvis det vurderes dispensasjon fra denne bestemmelse skal Byantikvaren varsles i forkant for vurdering av behov for arkeologisk registrering.

Miljøfaglige forhold
Planforslaget vil sikre et grønt område i et forholdsvis tettbygd strøk. Det biologiske mangfold sikres også, i og med at hagen og grøntområdene ivaretas.

Trafikkforhold
Avkjørsel til eiendommen markeres med pil i plankartet.

Risiko- og sårbarhet
Det åpnes i bestemmelsene for å fjerne trær som kan utgjøre en fare for skade på person, den verneverdige bebyggelsen eller annen bebyggelse. For øvrig vurderes det at det ikke er behov for en ROS-analyse, når planforslaget legger opp til å sikre eksisterende situasjon.

Estetikk og byggeskikk
Eksisterende situasjon opprettholdes i all hovedsak. Riving tillates ikke innenfor planområdet. Det tillates på våningshuset et mindre tilbygg i gavlfasaden mot sør, som vist på plankart med byggelinje. Tilbygget skal underordnes hovedvolumet i høyde, bredde og formutrykk. Maks BYA på et evt. tilbygg skal være 20 m^2.

Barns interesser
Barns interesser ivaretas ved at den store hagen ivaretas og evt. kan komme til nytte for fremtidige beboere.

Universell utforming
De eksisterende bygningene er ikke universelt utformet. Planforslaget legger opp til å ivareta eksisterende situasjon i våningshusets og uthusets eksteriør. Unntaket gjelder det planlagte tilbygget, der det vil være mulig å tilrettelegge for universell utforming.

Juridiske forhold:
Dagens bruk av eiendommen vil kunne videreføres ubeskåret ved foreslått regulering, og utløser derfor ikke spørsmål om kompensasjon eller offentlig innløsning. Byantikvaren er ikke kjent med juridiske heftelser som vil være til hinder for reguleringen.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål
Planforslaget antas å ikke være i strid med rikspolitiske retningslinjer for universell utforming eller rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen.

Planforslaget er en oppfølging av Verneplanen for Akergårdene, som ble vedtatt av Oslo bystyre 26.08.09.

Natur- og ressursgrunnlaget
Planforslaget vil sikre eksisterende naturverdier. Det tillates et mindre tilbygg på våningshuset, men dette antas å gi liten innvirkning på naturgrunnlaget.

Landskap
Planforslaget sikrer planområdets landskap og grønnstruktur. Unntaket er planlagt tilbygg vist som antas å kunne medføre et mindre inngrep i landskapet og hagen sør for våningshuset.

Verneinteresser
Nyere tids kulturminner:
Planforslaget innebærer at de verneverdige bygningene innenfor planområdet gis et bedre vern enn de har i dag. Planforslaget vil sikre bevaring av hage, tunet og andre utomhusarealer med vegetasjon.

Arkeologiske forhold:
Planforslaget innebærer at det er gitt begrensning på inngrep i bakken til 40 cm. Det åpnes i bestemmelsene for etablering av fundament for tilbygg jf § 4, graving i eldre grøfter og innen 1 meter ut fra eldre grunnmur. Vernebestemmelsene medfører at tomten ikke kan fortettes, med unntak av ovennevnte tilbygg.

Miljøfaglige forhold
Planforslaget vil sikre en grønn lunge i nærområdet.

Trafikkforhold
Planforslaget ivaretar eksisterende situasjon.

Risiko- og sårbarhet
Planforslaget legger til rette for fjerning av trær som utgjør en risiko for personer, verneverdig bebyggelse eller annen bebyggelse. Planforslaget medfører at det ikke åpnes for omfattende graving på tomten, med unntak av planlagt tilbygg, innen 1 meter ut fra eldre grunnmur og i eldre grøfter.

Teknisk infrastruktur
Planforslaget opprettholder eksisterende situasjon. Bestemmelsene åpner for graving i eldre grøfter, innen 1 meter fra eldre grunnmur og for tilbygg.

Estetikk og byggeskikk
Tilbygget det åpnes for på våningshuset vil være begrenset i størrelse og vil således ha begrenset innvirkning på opplevelsen av plassen fra Tor Jonssons vei. Tilbygget vil til dels endre opplevelsen av den verneverdige bebyggelsen sett fra sør og øst da det vil medføre at bygningen kan oppleves noe større og at fasaden mot øst og vest forlenges. Tilbygget trekkes 1 meter tilbake fra eksisterende fasadelivet, slik at det får en tilbaketrukket beliggenhet ifht. hovedvolumet. Vår vurdering er at tilbygget er plassert slik at det er innenfor tålegrensen for våningshuset, tunet og hagen hva gjelder areal, høyder og volum.

Barns interesser
Planforslaget sikrer et framtidig lekeareal for evt. beboere på eiendommen, og viktig grønnstruktur i nærområdet.

Universell utforming
Eksisterende bebyggelse vil bli bevart i planforslaget. Bygningene er i dag ikke utformet i tråd med prinsipper for universell utforming. Det planlagte tilbygget vil kunne tilrettelegges etter prinsipper for universell utforming.

Interessemotsetninger
Forslaget er i konflikt med eierens ønsker, da han ønsker enten å rive bolighuset og bygge et nytt hus på tomta, eller å fortette tomten ved å bygge et nytt hus i hagen øst på eiendommen.

9. ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.

Eksempelskisse, saltak: Plassen sett fra Tor Jonssons vei i retning sørøst, med mulig maksimal utbygging ifht reguleringsforslaget. Skissen er ikke innmålt.

Eksempelskisse, flatt tak: Plassen i retning sørøst med mulig maksimal utbygging ifht. reguleringsforslaget. Skissen er ikke innmålt.

Uthuset ligger vest for hovedbygningen, og søkes bevart.

10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK

Bystyresak 231: Verneplan for Akergårdene ble vedtatt av Bystyret 26.08.2009.

Bystyrets vedtak:
1. Prioriteringene som fremgår av Byantikvarens "verneplan for Akergårdene" med de tilhørende lister A til og med E legges til grunn for videre arbeid med Akergårdene.
2. Byrådet bes igangsette arbeidet med regulering til bevaring av private Akergårder i tråd med prioriteringene i liste "B" og "D".
3. Byrådet bes utarbeide forvaltningsplaner for kommunalt eide Akergårder. Byrådet bes sørge for at bydelene er aktivt med i arbeidet og sikrer variert bruk etter byen og nærområdets behov. Byrådet bes holde bystyret orientert om arbeidet.
4. Byrådet bes fremme sak om organisering av eierskapet til Akergårdene. Det skal vurderes hvorvidt det er hensiktsmessig at enkelte bydeler kan få eierskapet til gårder med sterk lokal tilknytning, i tråd med erfaringene fra Årvoll gård.
5. Byrådet bes fremme sak om kommunens støtteordning til bevaringsverdige bygninger.
6. Byrådet bes utarbeide oversikt som viser status for arbeidet med skjøtsels-/forvaltningsplaner for kulturlandskap i Oslo.
7. Bystyret slutter seg til kartlegging av Akergårdenes verneverdi og tar Verneplan for Akergårdene til orientering.

Oslo kommune
Byrådsavdeling for kultur og utdanning

1

Plan- og bygningsetaten
Liv Oxaal Kaasen
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 12.11.2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
200911282-22	200904659-3	Monika Jankowska, 23 46 13 95	512

UTTALELSE - TOR JONSSONS VEG 9 - OMRÅDE OG PROSESSAVKLARING

Det vises til invitasjon til innspill av 06.11.2009 til område- og prosessavklaring for Tor Jonssons veg 9. KOU kjenner ikke til noen forhold som er av betydning for planinitiativet på denne tomten.

Med hilsen

Bente Borgen Wold
fagsjef

Monika Jankowska
rådgiver

Godkjent og ekspedert elektronisk

Byrådsavdeling for kultur og utdanning
Postadresse:
Rådhuset, 0037 Oslo
E-post: postmottak@byr.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

2

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 12.10.2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
	200900654-2	Eigil Lunden, 23 43 85 71	512

TOR JONSSONS VEG 9
INVITASJON TIL INNSPILL FRA BYDELEN

Det vises til invitasjon til innspill fra bydelen til område- og prosessavklaring for Tor Jonssons veg 9 (saksnr. 200911282).

Da det ikke avholdes bydelsutvalgsmøte før 16.11.2009 er bemerkningene til planinitiativet gitt administrativt. Eventuelle endringer av bemerkningene vil ettersendes etter avholdt bydelsutvalgsmøte.

Bydel Østensjø har følgende bemerkninger til planinitiativet:

Planområdet er egnet til barnehageformål. Det konkrete behov for denne tomten vurderes av det sentrale barnehageprosjektet.

Bydel Østensjø anbefaler det foreslåtte planinitiativet for Tor Jonssons veg 9.

Med hilsen

Tove Stien /s
Bydelsdirektør

Kari Bjørneboe /s
bydelsoverlege

Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen
Postadresse:
Postboks 157, Mauglerud
Ryensvingen 1
0612 Oslo
Telefon: 02 180
Telefax: 23 43 85 01
Bankgiro: 60040612087
Org. nr.: 974778807

SAMRÅDSINNSPILL

Vedlegg: ___
Samrådsinnspill – side 1 av 11

Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Arkivsak: 200900654-3
Arkivkode: 512
Saksbeh: Eigil Lunden

Saksgang	Møtedato
Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite	09.11.2009
Bydelsutvalget	16.11.2009

TOR JONSSONS VEG 9
INVITASJON TIL INNSPILL FRA BYDELEN

Bakgrunn:
Det vises til invitasjon til innspill fra bydelen til område- og prosessavklaring for Tor Jonssons veg 9. Planinitiativet i sin helhet er tilgjengelig på Plan- og bygningsetatens saksinnsyn på internett, http//www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/. Grunnet svarfrist 20.10.2009 er bemerkningene gitt administrativt (vedlagte brev av 12.10.2009). Eventuelle endringer av bemerkningene ettersendes etter politisk behandling.

Saksframstilling:
Tor Jonssons veg 9, Myrvold, er en tidligere husmannsplass under Østensjø gård. Eiendommen er i dag regulert til byggeområde for boliger. Den foreslås fortsatt regulert til boligbebyggelse, men foreslås også omfattet av en hensynssone for bevaring av kulturminner. Den er en av få bevarte husmannsplasser i Oslo, og er prioritert for å bli regulert til bevaring i verneplanen for Akergårdene.
Planforslaget innebærer at det ikke tillates oppført nybygg i planområdet, og at bebyggelsen reguleres med eksisterende gesims- og mønehøyde. Byggelinje utgjøres av eksisterende utvendig veggliv.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Bemerkninger til område- og prosessavklaring for Tor Jonssons veg 9 tilsluttes.

Tove Stien /s
bydelsdirektør

Kari Bjørneboe /s
bydelsoverlege

Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

3

Vedtak

Arkivsak: 200900654
Arkivkode: 512
Saksbeh: Eigil Lunden

Saksgang	Møtedato	Sak nr.
Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite	09.11.09	72/09
Bydelsutvalget	16.11.09	179/09

TOR JONSSONS VEG 9
INVITASJON TIL INNSPILL FRA BYDELEN

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Bemerkninger til område- og prosessavklaring for Tor Jonssons veg 9 tilsluttes.

Bydelsutvalget har behandlet saken i møte 16.11.09 og har fattet følgende vedtak

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Bemerkninger til område- og prosessavklaring for Tor Jonssons veg 9 tilsluttes.

Votering
Det ble votert over bydelsdirektørens forslag til vedtak.
Votering enstemmig

Vedtak
Bemerkninger til område- og prosessavklaring for Tor Jonssons veg 9 tilsluttes.

RETT UTSKRIFT: 27.11.2009

Therese Kloumann Lundstedt /s
BU-sekretær

Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 27.11.2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
	200900654-4	Therese Kloumann Lundstedt, 23 43 85 89, therese.k.lundstedt@bos.oslo.kommune.no	512

TOR JONSSONS VEG 9 INVITASJON TIL INNSPILL FRA BYDELEN

Bydelsutvalget i Bydel Østensjø har i møte 16.11.2009, i sak 179/09 "*Tor Jonssons veg 9, invitasjon til innspill fra bydelen*", fattet følgende vedtak:

"Bemerkninger til område- og prosessavklaring for Tor Jonssons veg 9 tilsluttes."

Dette til orientering.

Med hilsen

Tove Stien /s
bydelsdirektør

Therese Kloumann Lundstedt /s
BU-sekretær

Vedlegg: Saksfremlegg i BU-sak 179/09
Vedtak i BU-sak 179/

Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Postadresse:
Postboks 157, Manglerud
Ryenstvingen 1
0612 Oslo

Telefon: 02 180
Telefax: 23 43 85 01

Bankgiro: 60040612087
Org. nr.: 974778807

UNDERVISNINGSBYGG

4

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.:	Vår ref (journal ID):	Saksbehandler:	Dato:
200911282-3	09/2248 (09/20913)	Nina Kristin Haugen	08.10.2009

Svar på invitasjon til samråd - Tor Jonssons veg 9

Undervisningsbygg bemerker at det bør tas en vurdering på skolekapasitet i forhold til boligbygging.

Med vennlig hilsen
Undervisningsbygg

Nina Kristin Haugen
eiendomsforvalter

Dette dokument er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke underskrift

Undervisningsbygg Oslo KF
- et foretak i Oslo kommune
undervisningsbygg@undervisningsbygg.oslo.kommune.no
epost.postkontor@undervisningsbygg.oslo.kommune.no

Postadresse:
Postboks 1153 Sentrum
0107 Oslo

Besøksadresse:
Fredrik Selmers vei 2
0363 Oslo

Tlf: 23 06 49 10
Faks: 23 06 49 58
Org.nr.: 974 970 069
Bank: 6094 06 67007

Oslo kommune
Renovasjonsetaten

(5)

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 16.10.2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
200911282-3	200901531-2	Cathrine Hallberg, 92642675	512.1

UTTALELSE TIL PLANINITIATIV - TOR JONSSONS VEG 9

Renovasjonsetaten viser til Deres e-post av 8.10.2009: Tor Jonssons veg 9 – Invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring.

Tor Jonssons veg 9, Myrvold, er en tidligere husmannsplass under Østensjø gård. Eiendommen er i dag regulert til byggeområde for boliger. Den foreslås fortsatt regulert til boligbebyggelse, men foreslås også omfattet av en hensynssone for bevaring av kulturminner.

I forslag til reguleringsbestemmelser står det i §2 at "Hele planområdet omfattes av en sone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø".

Siden eiendommen fortsatt er foreslått regulert til boligformål, kommer avfallet som genereres inn under den lovpålagte renovasjonen i Oslo. Alle relevante krav i "Renovasjonsforskrifter for Oslo gjeldende for forbruksavfall" må fortsatt ivaretas. Det må også tas hensyn til krav og anbefalinger i "Veileder for plassering av avfallsbeholdere". Kravene på side 6 i veilederen er en konkretisering av forskriftens bestemmelser. Disse finnes på Renovasjonsetatens hjemmeside, http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no. Det gis ikke dispensasjon fra Renovasjonsforskriften.

Dette innebærer at atkomsten til boligen må være i samsvar med Renovasjonsforskriftene og spesifiseringene i Veilederen. Renovasjonsetaten forutsetter at plassering av avfallsbeholdere er i henhold til Renovasjonsforskriftene. Dersom det er tvil om dette, ber vi om at det blir tatt kontakt med oss.

Kontaktperson i Renovasjonsetaten er teamleder Pål Stendahl, telefon 23 48 37 80.

Med hilsen

Tone Emblem
seksjonssjef

Pål Stendahl
teamleder

Renovasjonsetaten
Postadresse: Postboks 4533 Nydalen 0404 OSLO
Besøksadresse: Gjerdrums vei 10 B
Organisasjonsnr.: NO 976 820 088
E-post: postmottak@ren.oslo.kommune.no
Sentralbord: 02 180
Kundetorg: 23 48 36 50
Telefaks: 23 48 36 01

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

(6)

Plan- og bygningsetaten

Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 19.10.2009

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbeh:	Arkivkode:
200911282/3	09/15-322 09/16045 (Oppgis ved henv.)	Vidar Aasbrenn Fiskum,	512

Svar: EBY ingen merknad - Invitasjon til samråd - Tor Jonssons veg 9 (200911282)

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har mottatt invitasjon om samråd om planinitiativ for ovennevnte eiendom med saksnummer 200911282.

EBY er bl.a. tildelt rollen som kommunens grunneierrepresentant og uttaler seg til planforslag både ut fra sin grunneierrolle og ut fra sin rolle som overordnet kommunal avtalepart for utbyggingsavtaler i Oslo kommune.

EBY kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Med vennlig hilsen
Eierseksjonen

Thomas Marthinsen
seksjonsleder

Vidar Aasbrenn Fiskum
spesialkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og trenger dermed ikke underskrift.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Besøksadresse: Christian Krohgs gate 16
Postadresse: Postboks 491 Sentrum 0105 OSLO
Fakturaadresse: Eiendoms- og byfornyelsesetaten Oslo kommune, Fakturasentral Postboks 6532 Etterstad 0606 OSLO
Telefon: 02 180
Telefaks: 22 17 33 16
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no
Org.nr.: 874 780 782
Giro: 6004.06.34153

Oslo kommune
Samferdselsetaten

(7)

Plan- og bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Dato: 30.10.2009

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh.:	Arkivkode:
200911282-3	200902364-2	Yuri Sangueza, 23493082	512,1

TOR JONSSONS VEG 9 - INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Samferdselsetaten viser til ovennevnte planinitiativ og har foreløpig ingen kommentarer til planforslaget.

Med vennlig hilsen

for Anders Årild
seksjonssjef

Yuri Sangueza
spesialkonsulent

Samferdselsetaten
Besøksadresse: Stromsveien 102
Postadresse: Postboks 6703 Etterstad 0609 OSLO
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09
E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: http://www.sam.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6004.06.55045
Org.nr:NO 976 062 035

(8)

E-Post_26

Journalpost: 200911282/16

Fra: Silje Hauge
E-Post: silje.hauge@bya.oslo.kommune.no
Dato: Thu, 22 Oct 2009 14:30:04 +0200 (MEST)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Saksnr. 200911282-1 Tor Jonssons veg 9

Saksnr. 200911282-1

Byantikvarens uttalelse til invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring for Tor Jonssons veg 9 er følgende:

Vurdering av arkeologiske forhold:

Det er registrert spor etter forhistorisk aktivitet i nærheten av planområdet. Det er registrert 3 gravhauger (ID 76652, 80114, 70412) i hellningen ned mot østensjøvannet, og det er i tillegg gjort funn av en romersk denar datert til år 95-100 f.Kr i området. Topografien i planområdet tilsier i seg selv et potensial for funn av automatisk fredete kulturminner.

Byantikvaren krever på bakgrunn av dette en arkeologisk registrering av planområdet, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 (kml.) § 9
- undersøkelsesplikten, før det kan gis en endelig uttalelse i saken. En arkeologisk registrering er et søk etter uregistrerte automatisk fredete kulturminner, og kostnadene betales av tiltakshaver, jf kml § 10. Registreringen omfatter hele planområdet, ikke bare områder hvor det er planlagt tiltak. Ettersom det legges inn bestemmelser i planen som hindrer inngrep i bakken vil det være tilstrekkelig med en visuell
overflateregistrering av planområdet

Riksantikvaren må gi tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner, jf kml § 8. Hvis det blir gjort funn under registreringen, vil saken derfor oversendes Riksantikvaren for nærmere
vurdering. Se våre nettsider www.byantikvaren.oslo.kommune.no for mer informasjon om arkeologisk registrering, saksgang og lignende.

Konklusjon:
Byantikvaren krever en arkeologisk registrering av planområdet, jf kml
§ 9, og denne bekostes av tiltakshaver, jf kml § 10.

Arkeolog Silje Hauge i samråd med
arkeolog Kristine Reiersen

9

E-Post_23

Journalpost: 200911282/8

Fra: Hilde Johanne Mangerud
E-Post: hilde.mangerud@gfe.oslo.kommune.no
Dato: Wed, 14 Oct 2009 12:32:50 +0200 (MEST)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Re: 200911282/3 - Invitasjon til samråd - Tor Jonssons veg 9

Tilbakemelding til ovennevnte planinitiativ:

Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

MVH

Gravferdsetaten i Oslo kommune

V/Hilde Johanne Mangerud
Landskapsarkitekt MNLA
Tlf: 23 36 56 75/ mobil: 481 41 467
Akersbakken 32, 0172 OSLO

PB 2674 St. Hanshaugen, 0131 OSLO

10

E-Post_24

Journalpost: 200911282/9

Fra: May B. Olsen
E-Post: may.b.olsen@tet.oslo.kommune.no
Dato: Thu, 15 Oct 2009 10:40:42 +0200 (MEST)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Sak: 200911282 Tor Jonssons veg 9

Trafikketaten har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Med hilsen
May B. Olsen
ingeniør I - planseksjonen
Trafikketaten

E-Post_25

Journalpost: 200911282/12

Fra: Ingvild Steiro
E-Post: ingvild.steiro@fri.oslo.kommune.no
Dato: Tue, 20 Oct 2009 14:02:04 +0200 (MEST)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Planinitiativ saknr 200911282

Planinitiativ saknr 200911282, Tor Jonssons veg 9;

Friluftsetaten;
?Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området?

Mvh

Ingvild Steiro
Landskapsarkitekt MNLA
Arealplanlegger, Miljø- og planavdelingen

E-post: ingvild.steiro@fri.oslo.kommune.no
Tlf: +47 976 27 307

Oslo kommune
Brann- og redningsetaten

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
27 OKT. 2009
SAKSNR: 200911282-19

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 22.10.2009

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh.:	Arkivkode:
200911283-3	200900866-2	Erik Lerfald	512.1

INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING
TOR JONSSONS VEG 9

Brann- og redningsetaten har ingen kjente forhold som har betydning for dette planinitsiativet.

Med hilsen

Erik Lerfald
seksjonsleder

Brann- og redningsetaten
Postadresse: Arne Garborgs plass 1, 0179 OSLO
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 46 98 01
Org. nr: 876820102 - MVA
Bankgiro: 6011. 05. 47660
E-post: postmottak@bre.oslo.kommune.no
Internett: www.bre.oslo.kommune.no

13

E-Post_28

Journalpost: 200911282/21

Fra: Randi Irene Paulsen
E-Post: randi.paulsen@vav.oslo.kommune.no
Dato: Tue, 3 Nov 2009 11:02:01 +0100 (MET)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Tor Jonssons veg 9 - invitasjon til samråd

Vann- og avløpsetaten har følgende bemerkning til invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring:

"Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området."

Mvh VAV v/Tibor Liptak

14

E-Post_22

Journalpost: 200911282/7

Fra: Bakke Anne Cathrine
E-Post: anne.cathrine.bakke@ruter.no
Dato: Wed, 14 Oct 2009 10:10:07 +0200
Til: Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten

Emne: Saksnr: 200911282/3 - Tor Jonssons veg 9 - Invitasjon til samråd

Saksnummer: 2009/4107
Sakstittel: Tor Jonssons veg 9 - Invitasjon til samråd
Saksdato: 09.10.2009

Saksnr: 200911282/3 - Tor Jonssons veg 9 - Invitasjon til samråd

Ruter AS kjenner ingen forhold som har betydning for planinitiativ i dette området

Med vennlig hilsen
Anne Cathrine Bakke
Planlegger

Ruter As
Kollektivtrafikk for Oslo og Akershus
Dronningens gate 40
Postboks 1030 Sentrum
NO-0104 Oslo

Telefon +47 22 08 49 14
Sentralbord +47 400 06 700
www.ruter.no<http://www.ruter.no>

Vår saksbehandler
tlf: e-post: firmapost@hafslund.no

Vår dato 2009-10-22
Deres dato 2009-10-08
Vår referanse H14645
Deres referanse Tor Jonssons veg 9. Ref.nr. 200911282-3.

Til
Oslo Kommune
Plan og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Kopi til

Uttalelse fra Hafslund Nett til forslag til reguleringsplan for Tor Jonssons veg 9. Ref.nr. 200911282-3.

Det vises til Deres oversendelse av 2009-10-08

Situasjon
Hafslund Nett har linje og kabelanlegg i det aktuelle reguleringsområdet som vist på vedlagt kartskisse (rød farge angir høyspenningsanlegg, grønn farge angir lavspenningsanlegg, blå farge angir veilysnett, lys blå angir signalanlegg og lys grønn angir optisk nett). Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

For det vedlagte kartutsnittet gjelder følgende:
- Dokumentasjonen gjelder kun som underlag for forespurt reguleringsplan.
- Dokumentasjonen bør slettes etter bruk. Husk at nettet endrer seg kontinuerlig.
- Dokumentasjonen må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke
- Dokumentasjonen er å betrakte som orientering og må IKKE anses som kabelpåvisning. Forespørsel vedrørende kabelpåvisning for graving rettes til Bravida Geomatikk tlf. 09146.
- Gi snarlig tilbakemelding dersom dokumentasjonen viser seg å inneholde feil.

Avstand og andre forhold til eksisterende anlegg.
Generelt
Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst tilhørende Hafslund Netts anlegg på området. Likeledes må det ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører reduserte høyde opp til luftledningsanlegg.

Distribusjonsnett (24 > Spenning >1 kV)
Avstand fra nettstasjon (transformator kiosk) til nærmeste bygningsdel er minimum 5 m.

Støy fra nettstasjon
Dersom det er plassert en eksisterende nettstasjon på reguleringsområdet (se vedlagt kartskisse) kan denne medføre noe støy. Eventuelle ulemper og vernetiltak for planlagt bebyggelse i denne forbindelse er ikke Nettselskapets ansvar.

Vår saksbehandler
tlf: e-post: firmapost@hafslund.no

Vår dato 2009-10-22
Deres dato 2009-10-08
Vår referanse H14645
Deres referanse Tor Jonssons veg 9. Ref.nr. 200911282-3.

Kostnader ved omlegging av nett
Bebyggelse eller andre tiltak som ev. kommer i konflikt med, eller innenfor ovennevnte minimums-avstander til eksisterende lav- eller høyspenningsanlegg (se vedlagt kartskisse) må ev legges om/flyttes. Dersom bestående anleggsdeler på utbyggingsområdet ønskes omlagt til annen trase, kan dette gjøres på bestilling og etter nærmere avtale. Bestiller må dekke alle kostnader i forbindelse med en slik eventuell omlegging. Omlegging forutsetter i alle tilfeller at Nettselskapet varsles på et tidlig tidspunkt samt at det gis rettigheter til fremføring av nettanleggene i ny trasé. Rettigheter til fremføring av nettanleggene foretas etter de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter.

Kapasitet på eksisterende strømnett
For etablering av strømforsyning til nye anlegg må det tas tidlig kontakt med Hafslund Nett slik at nødvendige tiltak kan igangsettes. Det presiseres at det på nåværende tidspunkt ikke er tatt stilling til hvilke tiltak som må iverksettes eller om det er kapasitet i eksisterende nett. Dette gjøres når et konkret effektbehov er meldt inn til Hafslund Nett. Effektbehovets størrelse vil være avgjørende for om effekten kan hentes fra eksisterende nett eller om det er behov for avsettelse av plass/areal til ny nettstasjon eller nye lednings-/kabelanlegg.

Nye strømforsyningsanlegg
Generelt
Alle nye, eller endring av eksisterende, elektriske forsyningsanlegg skal bygges iht. Hafslund Netts spesifikasjoner. Hafslund Nett bestemmer plassering/sted for utbyggers tilknytningspunkt for strømforsyningen.

Nettstasjoner
Dersom det er behov for ny/nye nettstasjoner ifm. tiltaket vil størrelse på ev. nettstasjon(er) og transformator(er) dimensjoneres etter utbyggers dokumenterbare behov. Om ev. nettstasjon(er) kan plasseres som en frittstående enhet eller som et rom i bygning, er bl.a. avhengig av de stedlige forhold/begrensninger i plass og størrelsen på den effekt som skal leveres.
For bygg med et effektbehov større enn 800 kW ref. spenning 400V og 500 kW ref. spenning 230V, skal nettstasjonen som hovedregel plasseres i bygget med hovedtavle ved siden av. Det tas forbehold om mulig endringer i byggkrav på det tidspunkt strømtilknytningen bestilles av Hafslund Nett.

Dersom ny nettstasjon etableres som en frittstående nettstasjon er nødvendig areal normalt $10m^2$. Arealets lengste side skal ikke være mindre enn 4m. Nettstasjonen skal ikke plasseres mindre enn 5m fra nærmeste bygning og skal ha kjøreadkomst.

Etablering av nettstasjoner forutsetter at Nettselskapet gis permanente rettigheter til etablering, drift og vedlikehold av nettstasjonen, på de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter. Rettighetene skal kunne tinglyses på den/de aktuelle grunneiendommen/-er.

Lednings- og kabelanlegg
For strømforsyning av ny bebyggelse i området, må det etableres nytt strømforsyningsnett. En forutsetning for etablering av strømforsyningsanlegg er at disse anleggene gis fullt rettsvern på den grunn der de etableres.

Vår saksbehandler
Bjørn Sandtveit
tlf. 901 24 523 epost: bjørn.sandtveit@hafslund.no

Vår dato
Deres dato
Vår referanse
Deres referanse

Til
Utbyggere av vei- og boligområder i Oslo kommune
v/Utbyggingsansvarlig

Veibelysning må medtas som en del av pålagt infrastruktur ved vei, bolig og industriutbygging

I kommunestyrevedtak er Hafslund Nett AS (Hafslund) tilført eieransvaret for den offentlige veibelysning. Hafslund kvalitetssikrer at anleggene blir bygget relatert til kommunalt pålegg og standard (kommunale veinormaler og retningslinjer).

Hafslund skisserer rammebetingelser og krav til veibelysningsanlegg generelt.

I forbindelse med prosjekteringen av veianlegg og boligutbygging skal utbygger sørge for at det lages et forprosjekt for å sikre at krav i henhold til den kommunale Veibelysningsmalen blir ivaretatt.

Forprosjektet skal synliggjøre hvilke løsningsvalg og rammer som skal danne grunnlaget for detaljplanleggingen. Videre skal forprosjektet vurdere hvordan energiforbruket kan minimaliseres, samt tilpassing av den nye belysningen til eksisterende infrastruktur.

Forprosjekt og Planer for veibelysningsanlegget skal oversendes Hafslund for godkjenning før anleggsarbeidene starter opp. Vi ber derfor utbygger ta kontakt med Hafslund i regulerings-/oppstartfasen.

Utbygging/planlegging av veibelysning skjer oftest som en integrert del med det øvrige fordelingsnettet.

Før veilysanleggene tilkoples Hafslunds veibelysningsnett, skal anleggsdokumentasjon vedlegges i henhold til retningslinjer for Hafslund.

Anlegg som ikke blir godkjent, må utbedres i henhold til kommunal standard og Hafslunds pålegg før spenning kan påsettes.

Med hilsen
Hafslund Nett AS

Bjørn Sandtveit
senioringeniør
sign

Vedlegg: Rutine for prosjektering og utbygging av veibelysning.

Rutine for prosjektering og bygging av veibelysningsanlegg

Vår saksbehandler
Bjørn Sandtveit
tlf. 901 24 523 epost: bjørn.sandtveit@hafslund.no

Vår dato
Deres dato
Vår referanse
Deres referanse

Dersom anlegget skal kunne bli tilkoplet Hafslund Nett AS sitt veibelysningsnett og få spenning påsatt, må følgende punkt oppfylles:

- Utbygger bestiller prosjektering av veibelysningsanlegget hos belysningsplanlegger/konsulent godkjendt av Hafslund Nett AS (Hafslund) . Anleggene prosjekteres og bygges i henhold til kommunens krav, og skal tilfredsstille krav gjengitt i de offentlige bestemmelser . Planlegging skjer i henhold til rutine gjengitt i vedlagte brev. Planer godkjendt av Hafslund danner grunnlaget ved ferdigbefaringen.

- Veibelysningsanlegg skal registreres i Hafslunds databaser og alle master skal nummereres. Utbygger er ansvarlig for å montere opp skilt med ID-nummer/merke. Videre skal anleggene innmåles i et format som kan registreres i Hafslunds registre, i henhold til retningslinjer og normer fra Hafslund. Skilt og skjema utleveres av Hafslund på forespørsel. All innmåling skal foretas i åpen grøft.

- Utbygger må selv sørge for alle anleggsarbeider og gravearbeider ifm. veilysutbyggingen. Gravearbeider kan skaffes fra frittstående anleggsentreprenører eller gjennom felles anleggsentreprenør i fellesføringsprosjekter.

- Ved ferdigstillelse av anlegget holdes en ferdigbefaring hvor Hafslunds representant deltar. Videre skal det også holdes en ettårsbefaring. Godkjent anlegg tilkoples Hafslunds veibelysningsnett. Ettårsbefaring holdes for at eventuelle mangler og skjeve master kan bli rettet opp i garantitiden.

- Nyanlegg finansieres som anleggsbidrag. Faktura fra elektroenterprenør for veibelysningsanlegg adresseres til **Hafslund Nett AS** og sendes via utbygger for attestasjon før fakturert beløp blir utbetalt av **Hafslund.** Ingen fakturaer kan oversendes før planene for veibelysningsanlegget har blitt godkjendt av Hafslund.
  Fullt anleggsbidrag skal innbetales fra utbygger til Hafslund <u>før</u> utførelse av veilysanlegget kan oppstartes, alternativt at det utarbeides en omforent betalingsplan (for eksempel á konto ift. fremdriftsplan) som følges.

Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

OSLO KOMMUNE BYANTIKVAREN
CI/NGK
22 JUNI 2010
512
149/6

Byantikvaren
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO

Dato: 17.06.2010

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
	200900654-7	Therese Kloumann Lundstedt, therese.k.lundstedt@bos.oslo.kommune.no tlf. 23 43 85 89	512

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID, TOR JONSSONS VEG 9 - MYRVOLD

Bydelsutvalget har i møte 14.06.2010, i sak 119/10 "*Varsel om oppstart av reguleringsarbeid Tor Jonssons veg 9 – Myrvold*", fattet følgende vedtak:

1. *"Omregulering av Tor Jonssons veg 9 fra Byggeområde for boliger til arealformål Bebyggelse og anlegg med sone med angitte særlige hensyn (kulturmiljø) – hensynssone C tilsluttes.*
2. *Bydelsutvalget ønsker å bemerke at Myrvold gård, ifølge eier, aldri har vært en husmannsplass.*
3. *Etter opplysninger om at dette ikke er en husmannsplass bes byantikvaren vurdere en ekstra gang om dette er verneverdig."*

Dette til informasjon.

Med hilsen

Tove Stien
bydelsdirektør

Therese Kloumann Lundstedt
BU-sekretær

Vedlegg: Saksframlegg i BU-sak 119/10
Vedtak i BU-sak 119/10

Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Ryensvingen 1,
0680 Oslo

Postadresse:
Postboks 157, Manglerud
0612 Oslo

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

Bankgiro: 60040612087
Org. nr.: 974778807
Telefon: 02 180
Telefax: 23 43 85 01

Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Vedtak

Arkivsak: 200900654
Arkivkode: 512
Saksbeh: Eigil Lunden

Saksgang	Møtedato	Sak nr.
Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite	07.06.10	37/10
Bydelsutvalget	14.06.10	119/10

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID TOR JONSSONS VEG 9 - MYRVOLD

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Omregulering av Tor Jonssons veg 9 fra *Byggeområde for boliger* til arealformål *Bebyggelse og anlegg* med *sone med angitte særlige hensyn (kulturmiljø) – hensynssone C* tilsluttes.

Bydelsutvalget har behandlet saken i møte 14.06.10 og har fattet følgende vedtak

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Omregulering av Tor Jonssons veg 9 fra *Byggeområde for boliger* til arealformål *Bebyggelse og anlegg* med *sone med angitte særlige hensyn (kulturmiljø) – hensynssone C* tilsluttes.

H v/Gunnar Pedersen (H) hadde følgende forslag til vedtak
Bydelsutvalget ønsker å bemerke at Myrvold gård, ifølge eier, aldri har vært en husmannsplass.

Frp v/Tommy Skjervold (Frp) hadde følgende forslag til vedtak
Etter opplysninger om at dette ikke er en husmannsplass bes byantikvaren vurdere en ekstra gang om dette er verneverdig.

Votering
Det ble først votert over bydelsdirektørens forslag til vedtak
Votering enstemmig

Deretter ble det votert over forslag til vedtak fra H
Votering enstemmig

Til slutt ble det votert over forslag til vedtak fra Frp
Forslaget ble vedtatt med 14 stemmer for (A, SV, Frp og H) og 1 stemme mot (V).

Vedtak

1. Omregulering av Tor Jonssons veg 9 fra *Byggeområde for boliger* til arealformål *Bebyggelse og anlegg* med *sone med angitte særlige hensyn (kulturmiljø) – hensynssone C* tilsluttes.
2. Bydelsutvalget ønsker å bemerke at Myrvold gård, ifølge eier, aldri har vært en husmannsplass.
3. Etter opplysninger om at dette ikke er en husmannsplass bes byantikvaren vurdere en ekstra gang om dette er verneverdig.

RETT UTSKRIFT: 17.06.2010

Therese Kloumann Lundstedt
BU-sekretær

Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Arkivsak: **200900654-6**
Arkivkode: 512
Saksbeh: Eigil Lunden

Saksgang	**Møtedato**
Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite	07.06.2010
Bydelsutvalget	14.06.2010

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID TOR JONSSONS VEG 9 - MYRVOLD

Bakgrunn:
Det vises til varsel om oppstart av reguleringsarbeid fra Byantikvaren jf. Plan- og bygningslovens § 12-8, Tor Jonssons veg 9 – Myrvold, gnr. 147 bnr. 6.
Svarfrist er 05.06.2010. Saksbehandler hos Byantikvaren er informert om at saken vil bli behandlet i bydelsutvalgsmøtet 14.06.2010.

Saksframstilling:
Eiendommen søkes omregulert fra *Byggeområde for boliger* til arealformål *Bebyggelse og anlegg* og vil i sin helhet markeres med *sone med angitte særlige hensyn (kulturmiljø) – hensynssone C.*

Hensikten med arbeidet er å sikre eiendommens kulturhistoriske kvaliteter, både bygninger og omkringliggende arealer. Tor Jonssons vei 9, Myrvold, er en tidligere husmannsplass under Østensjø gård. Den er en av få bevarte husmannsplasser i Oslo, og er prioritert til bevaring i Verneplan for Akergårdene.

Tidligere vedtak:
Bydelsutvalget i Bydel Østensjø har i møte 16.11.2009, i sak 179/09 tilsluttet følgende bemerkninger til område- og prosessavklaring for Tor Jonssons veg 9:

Planområdet er egnet til barnehageformål. Det konkrete behov for denne tomten vurderes av det sentrale barnehageprosjektet.

Bydel Østensjø anbefaler det foreslåtte planinitiativet for Tor Jonssons veg 9.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Omregulering av Tor Jonssons veg 9 fra *Byggeområde for boliger* til arealformål *Bebyggelse og anlegg* med *sone med angitte særlige hensyn (kulturmiljø) – hensynssone C* tilsluttes.

Tove Stien /s
bydelsdirektør

Kari Bjørneboe /s
bydelsoverlege

(2)

Tom Leon Gravingen
Tor Jonssons vei 9
0688 Oslo

Oslo, 10.05.2010

Byantikvaren i Oslo
v/ Magnus Torp
P.B. 2094 – Grünerløkka
0505 Oslo

Omregulering av Tor Jonssons vei 9 – Myrvold, gnr. 147, bnr. 6

Jeg vil med dette varsle at jeg vil motsette meg at min eiendom i Tor Jonssons vei 9 blir omregulert slik det er varslet om i Byantikvarens brev av 5. mai i år.

I begrunnelsen er det anført at *"den er en av få bevarte husmannsplasser i Oslo"*. Dette er ikke riktig. De husene som i dag står på eiendommen, ble bygget i perioden 1894 - 96 av Ole Arnesen, som i 1893 kjøpte tomten, som da var ubebygd, av Håkon Tveter. Eiendommen ble i 1910 solgt til Olava Helgesen, som senere overdro den til Olav og Hilda Nilsen Myvold. Eiendommen ble så værende i familien Myrvolds eie inntil jeg kjøpte den av Helene Myrvold i 1993.

Ole Arnesens oldebarn, Tone Holther, bor fortsatt i Tor Jonssons vei nr. 10 og kan bekrefte og dokumentere ovenstående.

Ingen av de bygningene som i dag står på eiendommen har derfor noe som helst å gjøre med den husmannsplassen som muligens en gang har ligget her. Det som kanskje har bidratt til misforståelsen, er at Ole Arnesen ganske riktig var husmann på Østensjø gård. Men den husmannsplassen han bodde på frem til 1896, lå på Holtet, ikke i Tor Jonssons vei.

Hovedbegrunnelsen for omregulering og bevaring faller således bort.

Når det så gjelder den kulturhistoriske verdi av de husene som i dag står igjen på eiendommen, vil jeg mene at den ikke kan være stor. Låven, med fjøs, stall og grisehus, som jo var det som definerte eiendommen som et småbruk, er jo borte. Det som står igjen er bare et gammelt bolighus og et uthus, et slags stabbur.

Huset er lite, svært upraktisk og i bygningsmessig ganske dårlig stand. Det er svært kaldt og det drysser leire fra stubbloftet. Å bringe huset opp til normal bostandard vil måtte innebære at man må rive alt innvendig, legge ny isolasjon, ny panel, nye vinduer, bygge ny etasjeskille med ny trapp, nytt bad, nytt elektrisk anlegg osv., osv. Alt i alt er det grunn til å tro at en slik operasjon vil koste like mye som et nytt hus.

Jeg kan heller ikke se at huset arkitektonisk er noe spesielt. Det er bygget i en stil som var vanlig ved forrige århundreskifte og som det finnes svært mange av, også i nærområdet. Mange av disse er i langt bedre forfatning enn huset mitt.

Det ble holdt takstforretning i oktober 1988 og jeg vil referere hva som den gang ble skrevet:

> *Tomten er svakt fallende mot vest og meget solrik og er velegnet for deling slik at begge tomteparseller får direkte adkomst fra offentlig vei. Tomtedelingen er foreslått på vedlagte kart. Østre tomt (1) får areal ca. 600 m2 og Vestre tomt (2) får areal 611 m2. På tomt nr 2 er oppført liten utidsmessig bolig som forutsettes revet samt et uthus på ca. 15 m2 som antas blir stående.*

Som man vil se, mente man allerede for 22 år siden at huset var modent for riving. For ordens skyld. Jeg har ingen planer om å rive uthuset.

Takstpapirene kan fremlegges på anmodning.

Jeg tillater meg å be om at innstillingen om bevaring vurderes på nytt.

Med hilsen

Tom Leon Gravingen

Kopi: Tone Holther

(3)

Egil Johansen
Tor Jonssons vei 13
0688 Oslo

Oslo, 29.05.2010

Til Byantikvaren i Oslo
v/Magnus Torp
P.B. 2094 Grünerløkka
0505 Oslo

Protest mot omregulering av Tor Jonssons vei 9

Vi har mottatt varsel om oppstart av reguleringsarbeid vedr. Tor Jonssons vei nr. 9, Myrvold, gnr. 147 b.nr. 6. Her fremgår det om at man søker eiendommen omregulert fra *boligområde for boliger* til *bebyggelse og anlegg* .

Det er nokså uklart hva som menes med *bebyggelse og anlegg*, men vi har merket oss at kopi av varslet bl.a. er sendt til, Barnas representant i Østensjø bydel, Barnehageprosjektet, Byrådsavdelingen for barn og utdanning og Omsorgsbygg. Det er nærliggende å tro at det ligger enda en barnehage i planene.

Vi vil med dette varsle om at vi - med de midler vi har til rådighet - vil motsette oss dette. Vi har allerede 3 barnehager i vår umiddelbare nærhet, d.v.s. nærmere enn 200 meter og synes at det kan være nok. Barnehager er ikke støyfrie.

Hvilke andre typer "anlegg" man evt. har i tankene, er vanskelig for oss å vite. Vårt ønske er at området blir bevart som boligområde og ikke noe annet. Det er også vanskelig å forstå hvorfor ikke vår nabo, Tom Leon Gravingen, skal kunne få bygge et lite og hensiktsmessig hus på sin egen tomt.

Med hilsen

Egil Johansen

Egil Johansen
Tor Jonssonsvei 13

(4)

Ref. 09/1468 – Magnus Torp

Re. varsel om oppstart av reguleringsarbeid jf. Plan- og bygningslovens § 12-8, Tor Jonssons veg 9 – Myrvold, gnr. 147 bnr.6

Fra Tone Holther
på vegne av meg selv og Stefi Holther, Tor Jonssons veg 10,
som sitter i uskiftet bo etter Sverre Arvid Holther siden 1981.

Vi protesterer på det sterkeste mot at Tor Jonssons veg 9 skal omreguleres fra Byggeområde for boliger til Bebyggelse og anlegg. Dette vil kunne føre til stor ulempe for oss som har tomtegrense mindre enn 10 m fra Tor Jonssons veg 9, siden det åpner for at eiendommen skal kunne brukes til annet enn boliger. Som f.eks. utvidelse av Myrvoll barnehage eller besøksgård for andre barnehager. En slik forandring vil sterkt forringe vårt bomiljø og også senke verdien på vår egen eiendom betydelig.

Vi tror helt klart at denne omreguleringen åpner for en senere ekspropriasjonssak nettopp med barnehagebruk for øye. Vi begrunner dette med den notisen som stod i Nordstrands Blad ved juletider om at bydelsutvalget i Østensjø bydel skulle ha diskusjonsmøte om hvorvidt Myrvold (Tor Jonssons veg 9) skulle brukes til barnehageformål. Dette møtet var ikke en gang eieren, Tom Leon Gravingen, informert om og invitert til å delta på. I tillegg ser vi av nabovarselet vi nå responderer på, at dette varselet er sendt ut til bl.a. "Byrådsavdeling for barn og utdanning/Barnehageprosjektet" i Rådhuset og til "Bydel Østensjø, Barnas representant". Hva i all verden har disse organene med en totalt privateid tomt å gjøre? Så vidt jeg vet har ikke Tom Leon Gravingen til hensikt å bruk sin eiendom til barnehage.

For oss er hele omreguleringen et klart tegn på en hensikt: Å frata Tom Leon Gravingen eiendomsretten og disposisjonsretten til egen eiendom slik at kommunen kan bruke den til barnehagerelatert virksomhet. **Siden vi allerede har en skole, to barnehager og en lekeplass innenfor en radius av 60-70 m fra huset vårt, mener vi at ny virksomhet av denne typen nå må lokaliseres et annet sted!!!!**

Som datter av Stefi Holther har jeg til hensikt å overta Tor Jonssons veg 10 etter henne, men det blir vanskelig for meg dersom det blir barnehage mindre enn 20 m fra husveggen her. Jeg har store plager med migrene som gjør at jeg må være mye sykmeldt fra jobb, og jeg har allerede nå store problemer med bråk fra de barnehagene som allerede er her. Når de er åpne i sommerhalvåret, må jeg ofte gå innendørs og lukke alle vinduer og dører for å slippe unna støyen. Skulle vi få lekeapparater og hylende unger enda nærmere, vil jeg aldri mer kunne bruke hagen rundt huset vårt. Så blir det ekspropriasjonssak av dette, stiller jeg med legeattest fra nevrolog og trenerer den saken så lenge det er nødvendig.

Når det gjelder å "sikre eiendommens kulturhistoriske kvaliteter" mht bygninger, har jeg lyst til å bemerke at det kunne dere ha gjort på 1970tallet, da gården var intakt og i god stand – med låve, stall, fjøs, hønsehus, grisehus og vognskjul. Men den gangen var det bare om å gjøre å få revet mest mulig for nettopp å få plass til skoler og barnehager! Først tok dere gressjordet for å bygge Ulsrud Videregående skole, og så potetjordet og låven til Myrvoll barnehage. Det som nå står igjen er et lite halvråttent sveitserhus, som ikke er særlig verneverdig i seg selv, fordi det finnes så mange av dem som er i mye bedre stand, også her i distriktet. I tillegg står bua/stabburet, som Tom Leon Gravingen bruker til bod, og som derfor skal bli stående uansett.

Fra: Tone Holther [toneholther@hotmail.com]
Dato: 10/06/2010 23:02
Til: <postmottak@bya.oslo.kommune.no>
Kopi:
Emne: Magnus Torp Ref. 09/1468 Tor Jonssons veg 9
Vedlegg: Myrvold1894-side1.pdf (977 kB)
Myrvold1894-side2.pdf (748 kB)
Myrvold1906-side1.pdf (871 kB)
Myrvold1906-side2.pdf (652 kB)
Myrvold1910-side1.pdf (472 kB)
Myrvold1910-side2.pdf (338 kB)

OSLO KOMMUNE BYANTIKVAREN
09/1468 12
11 JUNI 2010 MT
512 WT
147/6

Til Magnus Torp
Ref.09/1468
Varsel om oppstart av reguleringsarbeid jf. Plan-og bygningslovens § 12-8,
Tor Jonssons veg 9 – Myrvold, gnr. 147 bnr.6

Vedlegg til tidligere sendt protestbrev mot denne omreguleringen fra
Tone Holther på vegne av Stefi Holther, Tor Jonssons veg 10:

Jeg har vært i kontakt med familien Myrvold (Morten Myrvold) som i dag eier Tor Jonssons veg 11 du bør ha de opprinnelige kjøpspapirene på Myrvold gård, siden dere fortsetter å påstå at den var er husmannsplass under Østensjø.
Kjøpspapirene er vedlagt denne mailen som pdf.filer.

Myrvold gård var ALDRI noen husmannsplass.

Østensjø gårds husmannsplass i dette området var gården HOLTET, som ble revet på 1980tallet for Holtet institusjon for autister og Haraløkka idrettsanlegg.
Denne gården ville i dag vært rundt 200 år gammel, så DEN burde vært vernet.

Ole Arnesen kjøpte Myrvold som to separate jordstykker, "parceller" i 1894 og 1906.
Han lånte penger i Hypotekbanken og kjøpte jorda av Haakon Tveter, etter at han (Ole Arnesen) fe i Holtet som husmann i 20 år.
Fra 1894 var han selveier i Myrvold, og står oppført som det i folketellingen fra 1900.

Da han emigrerte til Canada i 1910, solgte han gården til en annen del av familien, noe han ikke ku dersom han var husmann. Den var i deres eie fram til 1993. Da ble den lille delen som var igjen (ett kommunen tok resten til Ulsrud vg. skole og Myrvold barnehage på 1960 og 70tallet) solgt til Tom Gravingen uten noen heftelser.
Vi som bor her er opprørte over at dere nå har tenkt å ta den siste lille delen som er igjen!! Har dere lille sveitserhuset i det hele tatt? Det må nesten bygges opp igjen fra scratch – er det verdt det?

Jeg har også sett på den nye reguleringsplanen for Småhus i Ytre Oslo som nå ligger til høring i jun Jonssons veg merket som et eget lite småhusområde på 10 hus, som i likhet med de andre småhuso planen, anbefales å forbli regulert som boligområder. Nr.9 er medregnet midt i dette området. Hvis og omregulerer nr.9, blir det ikke lenger noe sammenhengende boligområde med småhus her. Tar d hensyn til det?

Eller hensyn til vår bokvalitet? - Senest i dag, torsdag 10.6, står det i Nordstrands Blad om reguleri Jonssons veg 9 "kan være egnet til barnehageformål", så bydelspolitikerne her har diskutert bruken Jonssons veg 9 til barnehage lenge uten å informere eller innkalle eier! Dette er en uhørt krenkelse eiendomsretten!
Og blir det en realitet får vi ny barnehage 20 m fra vår husvegg på sydsiden av huset, i hele husets l

Når det gjelder "omkringliggende arealer", så menes vel hagen, og den er i dag et resultat av viltvoksing siden tidlig 1980tall, da tidligere eier, Arvid Nilsen Myrvold, kom på sykehjem. Det er ingen verneverdig gammel hage. Da Arvid Nilsen drev gården på 1950, 60 og 70tallet, dyrket han frukt for salg i denne hagen. Han kuttet ned alle trær som ikke bar frukt og plantet nye hele tiden, så den vegetasjonen som er i hagen i dag er tidligst fra 1960-70tallet.

Angående "prioritering til bevaring som husmannsplass under Østensjø gård", kan jeg opplyse at gården aldri var noen husmannsplass. Den har hele tiden vært selveid og uavhengig av Østensjø gård. Det var min oldefar Ole Arnesen som i 1893 kjøpte den første av to "parceller" av Haakon Tveter på Østensjø gård. Ole Arnesen bygde selv alle husene i Myrvold mellom 1894 og 1896, mens han fremdeles var husmann i gården Holtet. I 1896 flyttet han til Myrvold hvor han drev gården sammen med sin kone, datter og svigersønn. I 1906 kjøpte han så en "parcell" til som ble lagt til gården, før han solgte gården videre i 1910 for å emigrere til Canada. Han er betegnet som "selveier" i Folketellingen 1900.
Så den eneste tilknytningen Myrvold har til Østensjø gård er at det var Haakon Tveter som eide jorden og solgte den til Ole Arnesen. Jeg har alle de originale kjøpsdokumentene fra 1893 og 1906, og kan legge dem fram når som helst.

Til slutt vil jeg bemerke at det har vært mange reguleringer og ekspropriasjoner i dette området på 1950 og 60tallet, da kommunen totalt gav blaffen i de som allerede bodde her da de skulle bygge drabantbyen Bøler. Vi måtte slåss lenge og innbitt for våre eiendommer den gangen, og trodde at den tiden var over. Nå ønsker vi at de få som er igjen av de privateide eiendommene fra før Bøler ble bygd, skal få lov til å forbli privateide. Tom Leon Gravingen kjøpte Tor Jonssons veg 9 i 1993 som en bolig-regulert eiendom uten noen heftelser, og det er vår mening at slik bør den forbli. Vi ønsker å beholde ham som nabo, og vil at han skal få disponere eiendommen slik han selv ønsker.

mvh

Tone Holther Stefi Holther

Tone Holther Stefi Holther

Ulsrud 2.6.2010

til de to naturtagene som aderede ligger 50 og 70 m unna. Ville du likt det der du bor?

De begynner vel å diskutere bruksendring av våre tomter snart også, kanskje.
Det er vust bare å ta seg til rette på andres eiendom i denne kommunen/bydelen.

mvh Tone Holther

Ullerud 10.6.2010

tlf.22260450
e-post: [illegible]@hotmail.com

BEMERKNINGER VED KUNNGJØRING/FORHÅNDSVARSEL

Kjøbekontrakt

Undertegnede Hans Torkel [illegible] som er Bruker af Gaarden Gjelungen i Gjelo Præstegjeld, erklærer herved at have solgt til undertegnede Ole Aamnes en Parcel af nævnte Eiendom, Skyldsetteld kaldet, som efter Skyldsetningsforretning af 23de Februar 1895 udgjør en Skyld af 26 Øre — paa følgende Betingelser.

1. Parcellen begrænses mod Øst og Syd af Veien til Gaardene Øvre og Nedre Gjelo og Bruker Gjelo er enige om Bro for samme over Bækken, de derom kommende Grænse mod Gaarden Nedre Gjelo Bro Sp. videre danner Parcellens Grænse af nævnte Veg, mod Vest Gaardens øvrige Land derom og en ny Grøft fra et Punkt ved Jernbanen til Vestre nævnte Bæk. Denne Grøft anlægges Parcellen for den tilsvarende Del af Gaarden Gjelungen Jordmod, dette Parcellen ligger i 110 Alv bredt og c. 90 m i gjennemsnit.
2. Den paaagte Parcel er overtaget fra 1ste Januar 1895 og den Kjøbesum er over denne fastsat til Kr. [illegible] fra 1ste Januar 1895.
3. Kjøbesummen er betalt ved Udbetaling i Kjøbet, hvorfor Parcellen er fremstillet i Form af en Skødepost.
4. Parcellen har Adgang til at benytte den ovenfor Veien mod øst liggende Pæl og deltage fælleskrem i dens Vedligeholdelse for Skredningen for Øjemed til den nødvendige Bygningen.
5. I den for den paaagte Parcel samme Vej de i Østenen mod Øst den Gaarden Gjelungen gjør hvor Ret til at lade sine Kreaturer drive

Vedlegg: 2
Bemerkninger ved kunngjøring/forhåndsvarsel – side 1 av 5

Kjøbekontrakt

Undertegnede Ole Andersen og Olava Kittelsen er blevne enige om følgende handel.

Jeg Ole Andersen selger og afhænder min gaard Øiguttø i indre Aker sogn, matr. Nr. 147 og 148 til Olava Kittelsen paa følgende betingelser.

Den samlede Kjøbesum udgjør Kroner 10200,- skriver tiretusen og to hundrede kroner.

Kjøberen overtager gjeld til Hypotekbanken kr. 7500,- skriver syv tusind og fem hundrede kroner. Restbeløbet af Kjøbesummen betaler Kjøberen kontant ved Øiguttø's fraskrivelse.

Handelen medfølger overtagelse af redskaber og løsøre.

Kjøberen er forpligtet til at forsikre ovenstaaende løsøre og eventuelt den kreatur besætning som maatte findes paa gaarden.

Vedgaaende med Sæddesæd og Høstøen skal disse tilhøre Sælger og Kjøber.

Af denne Kontrakt er udfærdiget 2 lydende eksemplarer.

Christiania den 26 Juli 1900

Som Sælger. Som Kjøber.
Hermann Andersen Ole Andersen

Til Vitterlighed
Ragnhild Tvetten Hans Dahl