



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

OSLO KOMMUNE	
BYDEL ØSTENSJØ	
29 AUG 2011	
200900654-11	UG
AVD.	AK 512
SAKSBEH:	
3 vedlegg	

Dato: 26.08.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200911282-63

Saksbeh: Toril Gulbrandsen

Arkivkode: 512.1

Oppgis alltid ved henvendelse

TOR JONSSONS VEG 9, ULSRUD
FORSLAG TIL DETALJREGULERING

Ovennevnte planforslag lå ute til offentlig ettersyn i perioden 05.05.2011 til 20.06.2011.

Plan- og bygningsetaten anbefalte ikke Byantikvarens planforslag til offentlig ettersyn og sa i sin vurdering ved ettersynet at etaten ville vurdere eget alternativ for å legge til rette for en ny bolig øst på eiendommen. I og med at dette alternativet ikke forelå ved ettersynet, sendes dette nå på høring til de som berøres direkte av endringene dette medfører i forhold til Alt. 1.

Det er den 23.08.2011 avholdt besiktigelse av planområdet med grunneier før endelig utforming av etatens alternativ (Alt. 2).

Byantikvaren opprettholder sitt planforslag (Alt. 1).

Endringer i planforslaget

Alt. 1:

Byantikvarens planforslag (Alternativ 1) som var det eneste alternativet til offentlig ettersyn, er ikke endret etter offentlig ettersyn.

Alt. 2:

I og med at Byantikvaren ønsker å opprettholde sitt alternativ uendret, har Plan- og bygningsetaten etter offentlig ettersyn utarbeidet eget alternativ (Alt. 2) for å legge til rette for at det kan bygges en enebolig lengst øst på eiendommen. Planområdets vestre del med eksisterende bebyggelse og tun reguleres til boligbebyggelse med hensynssone for bevaring av kulturminner som i alt. 1. Planområdets østre del (600m²) reguleres til bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse. Det reguleres byggegrense for å ivareta god avstand til eksisterende bebyggelse og opprettholdelse av del av frukthagen. Tre frukttrær mellom eksisterende og ny bebyggelse punktfestes på kartet og det knyttes bestemmelser til bevaringen av disse. Bestemmelsene sikrer også at ny bebyggelse oppføres med maks en etasje. Det legges opp til dobbeltgarasje/parkeringsplasser i planområdets nordøstre hjørne. Se vedlagte forslag til kart og bestemmelser (Alt. 2).

Plan- og bygningsetatens vurdering av etatens alternativ (Alt. 2)

Konsekvensene av alternativ 2 er at det kan bygges en ny enebolig i planområdets østre del samtidig som 3 av 6 epletrær i frukthagen kan bevares (se vedlagte illustrasjon).



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

Plan- og bygningsetatens vurdering er at en ny bolig i en etasje lengst øst i planområdet i stor grad vil ivareta bevaringsinteressene som knytter seg til eiendommen i og med at både det eksisterende gårdstunet og deler av frukthagen som ligger nærmest det bevaringsverdige huset og gårdstunet, kan bevares samtidig som bestemmelsene sikrer at ny bebyggelse ikke vil virke dominerende i området. Videre vil Alt. 2 gi langt bedre økonomisk mulighet til å ivareta bevaringsverdiene som knytter seg til planområdet og eksisterende bebyggelse.

Eventuelle bemerkninger til Alt. 2

Høringen gjelder bare Alt.2 og vi ber om at eventuelle uttalelser omhandler dette alternativet.

Tidligere innkomne bemerkninger til forslaget vil følge forslaget til politisk behandling.

Eventuelle bemerkninger til Alt. 2 må være Plan- og bygningsetaten i hende **senest 12.09.2011**.

Ved henvendelse til Plan- og bygningsetaten om denne aktuelle saken ber vi om at saksnummeret oppgis som referanse. All henvendelse med e-post går gjennom vårt sentrale e-postmottak, og saksnummeret i emnefeltet forenkler fordelingen av innkommet e-post.

Vedlegg: Forslag til plankart, Alt. 2
Forslag til bestemmelser, Alt. 2
Illustrasjon av Alt. 2

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.08.2011 av:

*Toril Gulbrandsen - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - Enhetsleder*

Likelydende brev sendt til:

Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no

Bydel Østensjø, Postboks 157 Manglerud, 0612 OSLO, postmottak@bos.oslo.kommune.no

Bymiljøetaten, divisjon samferdsel, Postboks 6703 Etterstad, 0609 OSLO,
postmottak@sam.oslo.kommune.no

Eier av gnr. 147, bnr. 6: Tom Leon Gravingen, Tor Jonssons veg 9, 0688 OSLO
Eier av gnr. 147, bnr. 4: Anders Opsahl Eiendom AS, Johan Scharffenbergs vei 91, 0694 Oslo
Eier av gnr. 147, bnr. 295: Omsorgsbygg Oslo KF (Myrvoll barnehage), PB 2773 Solli, 0201 Oslo