



**Plan- og bygningsetaten**

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Dato: 18.03.2024

Referanse: 202002666 -

Plansak

Saksbehandler: Svein Solhjell

Saksnummer: 9/24

## **Detaljregulering: Nedre Bekkelaget, Ormøya, Malmøya og Ulvøya**

Fortidsminneforeningen støtter en samlet reguleringsplan som primært sikrer bevaring av kulturlandskap og kulturmiljø. Vi mener planområdet må utvides, i det minste til slik området var definert da planarbeidet startet. Det er svært synd at Skilpadda er tatt ut av planen. Her bør det være potensiale for å tilgjengeliggjøre områder for allmennheten på sør/sørvestsida av øya, kombinert med drift av båthavna.

Der vernehensyn som kulturmiljø vs. naturmiljø og kulturlandskap vs. adkomst til og langs strender står mot hverandre, må kulturmiljø og kulturminner gis prioritet. Hageanlegg og rester av slike med gamle frukttrær som dels står i friområder, bør tillegges større vekt i videre planarbeid.

Bevaring i form av byggegrense lik bygningers omriss, slik det er foreslått, mener vi må erstattes med listeføring eller helst bevaringsregulering. Der det i planen er foreslått område for nybygg, må det åpnes for en viss fleksibilitet både i plassering og utforming for å legge til rette for en best mulig tilpassing til terreng og omgivelser.

**De tre broene bør vurderes for hensynssone H570.**

I tillegg til disse generelle kommentarer, vil vi spesielt kommentere for de fire delene av planområdet separat:

### **Nedre Bekkelaget**

Planområdet bør omfatte hele det aktuelle området med gamle bygninger og kulturlandskap. Det vil si området innenfor Ormsundveien-Mosseveien og sjøen. Her er det både viktig å sikre bevaring av bygninger og kulturlandskap samt adkomst via stier og dels smale veier som også er egnet for folk med barnevogn og for rullestolbrukere. Vi vil spesielt peke på:

#### Nedre Bekkelaget skole:

Den opprinnelige skolen er vesentlig tilbygget, men på en forbilledlig måte som viser forskjeller i arkitektonisk uttrykk koblet med veldig tydelig kontinuitet og samhörighet. Regulering til hensynssone bevaring bør vurderes. Skolen omfatter også en stor, særpreget villa fra siste halvdel av 1800-tallet, Ormsundveien 6:



*Villaen er regulert til bevaring, men de små restene av hagen og gamle hagevekster bør også vurderes for eventuelt vern.*

#### Ormsund leir:

Dette er byens eneste gjenværende leir fra okkupasjonstiden og er fredet. En av bygningene er brannskadet og trenger omfattende istandsettelse. Lokalt er det foreslått at denne bygningen kan bli ny barnehage til erstatning for den midlertidige like ved. Vi er enig i at en egen detaljplan for leiområdet er aktuelt, men det arbeidet bør igangsettes straks.



*Brannskadet bygning i tyskerleieren som trenger omfattende istandsettelse raskt. Bygningen og et område omkring bør vurderes for permanent barnehage til erstatning for den midlertidige.*

#### Ormsundvn. 8, 10, 12 og 14:

Disse fire villaene fra det opprinnelige bygningsmiljøet, og spesielt 10, 12 og 14, er godt bevart både som bygninger og med gamle hager med bl.a. frukttrær. Eiendommene bør reguleres til bevaring, og de gamle hagene bør vurderes for bevaringsverdige elementer og hagevekster.



*Disse fire villaene bør absolutt være med i den nye planen. Viktige kulturminner fra den eldste bebyggelsen på Nedre Bekkelaget.*



### Solvangvn. 1 og 3 med tilhørende areal:

I planen er mye av den østre del avsatt dels til naturområde og dels til friområde med gangvei over toppen og ned til Dalheimveien. En slik gangvei vil kreve at et gammelt utsiktstårn av sikkerhetsmessige grunner må rives. Tårnet er bygget på en eldre, stor, oppbygget plattform som har vært en berceau med syriner og sjasminer rundt. Anlegget er knapt avmerket på kartet og ikke vurdert av Byantikvaren. Det bør først gjøres. Planforslagets foreslåtte naturvernområde vil være i strid med ønsket om rydding og synliggjøring.



*Et oppbygget sted, en berceau med syriner og sjasminer omkring, kan være fra den aller eldste villautbyggingen, kanskje fra 1860-tallet. Nå ganske tilgrodd og med få sjasminer bevart, men ellers i bra stand. Senere, kanskje omkring 1900, er det reist et utsiktstårn på plassen. En furu og en gran som er vokst opp, bør fjernes.*

Planens foreslåtte gangvei fra nord gjennom den bratte skråningen med furutrær på kalkgrunn og over toppen ned til Dalheimveien i sør, vil gå gjennom en frukthage, dels oppbygget på gammel mur av naturstein og med gamle frukttrær. Gangveien vil være bratt både mot nord og sør og vil ikke være fremkommelig med barnevogn eller for rullestolbrukere. Derimot har man i planen ikke avmerket den gamle og fremdeles mye brukte gangveien i forlengelse av Solvangveien mot nord. Denne kan med enkle midler gjøres bedre å bruke og universelt tilgjengelig. Stien henger sammen med Grønnsundveien og den stien som forlenger Alfheimveien. En utbedring vil lette allmenhetens adkomst i dette kulturlandskapet og areal bør avsettes i reguleringsplanen.



*Deler av den gamle frukthagen i Solvangvn. 1 m.m., er dels anlagt på terrasse oppmurt med naturstein. Både murene og de gamle frukttrærne bør bevares.*

Nær toppen ligger spor av en gammel kjeglebane samt en murt, tørr dam som kanskje har vært til oppbevaring av is før kjøleskapets tid. Ingen av disse sporene av kulturminner synes vurdert av Byantikvaren og dammen kan det bli nødvendig å gjenfylle av sikkerhetsmessige grunner dersom det anlegges gangvei her.



*Solvangvn. 3 med den ganske store, murte dammen ovenfor huset. Siden dammen er anlagt på et tørt sted, antar vi den helst var til oppbevaring av is før kjøleskapets tid, kanskje rundt 1880-1900.*

Rett inntil toppen ligger mot øst en privat tennisbane i Alfheimvn. 10. Banen er senest anlagt i 1935, kanskje før. Denne banen er avsatt til areal for et nybygg som det eneste på eiendommen. Det bør være andre mulige plasseringer for et nytt hus på den nordre del av eiendommen, men uansett mener vi at Byantikvaren bør vurdere tennisbanens kulturminneverdi.

## Ormøya

I planen er det lagt frem forslag som skal gi mere og bedre adkomst for allmenheten til strandsonen. Men flere av disse adkomstmuligheter ligger i svært bratt terreng og vil i det minste forbli ubrukelig for folk med begrenset mobilitet. Etter vår oppfatning er det større behov for at allmenheten får bedre tilgang til kulturlandskapet med bygningsmiljø og med i alle fall rester av hager og gamle hagevekster, dels i områder som nå er åpent tilgjengelig friområder. De fleste



veier på Ormøya er blindveier som gjør dem mindre brukt som spaserveier. Vi savner i planforslaget en regulering til stikkvei eller bred sti mellom Heimlibakken og Singasteinveien. En slik sammenknytning vil øke tilgjengeligheten i kulturlandskapet betydelig for dem som ikke så lett kan benytte seg av friområdene til å gå tur. Den etablerte, men smale stikkveien mellom Ormøybakken og Singasteinveien, er ubrukelig for de med redusert mobilitet. Ved siden av begrenset bredde er den lite opparbeidet og består i nord av en smal tretrapp.

Kommunen har for eiendommen «Odden» (Heimlibakken 1) inn mot Ormøysund, skilt ut terrenget langs stranden. Dette, sammen med mye av strandsonen på Ormøyas nordre og vestre side er friområde. Det må aksepteres at terrenget langs sjøen dels er bratt og vanskelig å bevege seg i, men rundt «Odden» er det anlagt gangvei. Deler av denne veien er rast ut og likeledes har en gammel, murt platting mot nord, falt sammen slik at begge deler er lite brukelig:



*Turstien langs sjøen vis å vis Bekkelagsbadet har dels rast ut, og en gammel, oppmurt plass rundt selve odden har nesten gått i oppløsning.*

Det har vært et badehus på den brygga som fremdeles ligger på selve odden, og dersom kommunen ønsker å utvikle området videre for friluftslivet, kan det vurderes gjenoppbygging av dette badehuset i en egnet form. Planen bør åpne for en slik gjenoppbygging.

Den private parken som nå kalles Cockhagen, var tidligere den eiendommen der villaen Godheim lå:



Rester av Godheims tidligere frukthage bør sikres, men det er uklart hvor mye som er bevart av gamle hagevekster og plantete trær. Dersom kommunen ønsker å utvikle området videre for



friluftslivet, kan det vurderes gjenoppbygging av hagens lysthus. Planen bør åpne for en slik gjenoppbygging. Lysthuset kunne brukes til å formidle stedets og Ormøyas historie.

Mens planforslaget viser noen svært bratte områder for tenkt tursti ned mot Ormsundveien og Malmøysundet i sør, burde man heller søke å finne en egnet trasé for adkomst ned til der Godheims badehus lå, og hvor det ennå stående badehuset til Villa Heimli sees i bakgrunnen:



*Dersom kommunen ønsker å utvikle dette området videre for friluftslivet, kan det vurderes gjenoppbygging av dette badehuset i en egnet form. Planen bør åpne for en slik gjenoppbygging.*

Et av Ormøyas flotteste kulturminner, tømmervillaen Ormøykollen, ble bygget av Godheims eier, og tegnet av slottsarkitekt Welhaven. Det dominerende tårnet er øyas desidert høyeste punkt og godt synlig på lang avstand. Villaen er dessverre nå på nært hold mindre synlig enn før på grunn av nyere hus, men sees bra fra enden av både Ormøybakken og Singasteinveien. Villaen, med Villa Singastein nedenfor, sees også godt fra broen over til Malmøya og fra området på Malmøyas nordspiss:



Dagens situasjon kan sammenliknes med et eldre bilde som også viser Ormøykollens badehus der det ligger for enden av den bebygde, men godt tilgjengelige stranden ved Malmøysund:



Det ligger et badehus her i dag og som likner en del på det originale. Men i en periode lå et badehus her som var hvitmalt, og Byantikvaren har vurdert det nåværende badehuset som uten kulturhistorisk verdi. Selv om dette badehuset er en tilnærmet kopi, mener at det uansett bør få bli stående siden det historisk og arkitekturhistorisk knytter an til den dominerende villaen på toppen:



*Ormøykollens badehus med modellbåter foran. Seiling med modellbåter var tidligere en populær sport på øyene.*

## Malmøya

Planen bør prinsipielt omfatte hele øya med Malmøykalven. Det er en lang historie knyttet til Malmøya som friluftsområde for innbyggere i Christiania. Bernhard Dunkers landsted i Skinnerbukta er for lengst nedbrent og restene er ikke tydelige i terrenget. Men Malmøykalven består og med i alle fall noen av de gamle feriehusene. Planen bør åpne for at Malmøykalven gjøres tilgjengelig også for dem som ikke disponerer båt.



*Malmøykalven er svært godt synlig fra Solvik, men kun tilgjengelig per båt.*

Malmøyas villabebyggelse fra siste halvdel av 1800-tallet og senere, er stort sett lett tilgjengelig og greie å se, men i stor grad langs blindveier. Alle blindveiene er et problem for friluftsmessig



ferdsel, og vi er redd denne vakre øya, som både har stor geologisk og paleontologisk interesse samt viktige natur- og kulturminner, blir relativt lite besøkt:



Spesielt for dem med begrenset mobilitet er det viktig at kulturlandskapet godt kan oppleves fra veiene, og da er lange blindveier et problem. Mellom Sundveien og Høyboveien, samt mellom Høyboveien og Barnålveien er det etablert gangforbindelser kalt hhv Tussefaret og Tertitten. Disse er med sine trapper uegnet for andre enn fotgjengere med bra mobilitet og spesielt mindre egnet vinterstid. Terrenget gjør det vanskelig å finne andre steder for sammenbinding av veier slik alle kan oppleve de indre deler av øya og på en enkel måte. Dette kan man vanskelig gjøre noe med uten svært inngripende tiltak. Derimot kan man i planen sette av et område for bedre adkomst mellom enden av Sundveien og Fossilveiens øste ende. Her er det allerede mulig å ferdes, også for dem med begrenset mobilitet. Men planen bør ha et avsatt område for bedre adkomst her, uten at det skal åpnes for biltrafikk.

Terrengforholdene og senere fortetting gjør at det for en god del av den eldre bebyggelsen, ikke er bevart vesentlige rester av eldre hageanlegg med frukttrær og andre, eldre hagevekster. Men noe finnes, og dette bør inngå i planen etter en nærmere vurdering av fagfolk:



## Ulvøya

Ulvøya har en helt annen utforming av bebyggelse enn de andre områdene fordi det ble laget en samlet reguleringsplan omkring 1930 da også broen ble bygget. Reguleringsplanen og gatenettet med badeanlegget som fondmotiv i den sentrale Fjordveien, er i seg selv verneverdig. Det er positivt at funkisvillaene og stranda er foreslått regulert til hensynssone H570.





Med vennlig hilsen

Heidi Bertine Bull-Gjertsen  
Vernesaksansvarlig

Kopi: Byantikvaren