



TIL
Plan- og bygningsetaten

KOPI:

FRA:
SIVARK
Bygdøy allé 5
0257 Oslo
TLF: 47 41 31 73
sivark@online.no

Oslo, 15.09 2021

Kierschows gate 17 – Oppføring av midlertidig ”besøksdrivhus” i Geitmyra skolehage – merknader til byggesøknad

Sak 202112578

Det vises til søknad om oppføring av ”drivhus” innsendt 04.08.2021. SIVARK er engasjert av Aksjon Vern Geitmyra for å bistå vedrørende denne byggesøknaden, som i realiteten er en plansak. Som det fremgår av det etterfølgende, har vi en rekke kommentarer til den foreliggende byggesøknaden. Vi mener den inneholder feilinformasjon og har store formelle mangler.

1. Feilaktig bruksformål oppgitt – må omsøkes

I en søknad om tillatelse til tiltak må det fremkomme helt klart hva de enkelte bygninger, eventuelt deler av bygningene, skal brukes til. Det oppgis i byggesøknaden at det skal oppføres et midlertidig ”besøksdrivhus” for barn og unge, samt offentlig toalett. Videre skal ”drivhuset” være et møtested i bydelen og et lavterskeltilbud for barn, ungdom og barnefamilier gjennom matlagingskurs, dyrkekurs og åpne publikumsarrangementer, samt bydelsmiddager. ”Drivhuset” skal også brukes til skoleundervisning på dagtid og som lokale for leksehjelp.

Det opplyses at ”drivhuset” skal styrke uteundervisningen og legge til rette for aktivitet i større deler av året. Bygget skal først og fremst brukes til aktiviteter som skal bidra til at barn blir glad i mat som gjør dem godt. Ved ledig kapasitet ut over dette, er det tiltakshavers ønske at alle skolehagens brukere, samt andre organisasjoner innen urbant landbruk, skal ha anledning til å benytte bygget, slik at det kan komme fellesskapet til gode. Hvilke aktiviteter som andre organisasjoner innen urbant jordbruk skal kunne utøve, er ikke omtalt.

I søknad om midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen nevnes kun midlertidig drivhus, og at det vil væreåpent for allmenheten. I nabovarselet og i selve søknaden (skjema) søkes det om ”Nytt bygg – Driftsbygning i landbruket med samlet areal under 1000 m²”.

SIVARK mener opplysningene som fremkommer innebærer at ”drivhuset” i realiteten er et undervisningsbygg og et forsamlingshus/kulturbygg, i tillegg til at det er tilrettelagt for noe dyrking.

Det må derfor omsøkes som undervisningsbygg og forsamlingshus/kulturbygg, noe som får implikasjoner for alle dokumenter og tegninger i søknadsprosessen som nabovarsel, innhenting av uttalelser fra Byantikvar og Bymiljøetaten, og søknader om dispensasjon.

SIVARK bemerker at bygget ikke kan tas i bruk til andre bruksformål enn det er godkjent for. Slik søknaden nå er utformet innebærer dette at dersom bygget tas i bruk til andre formål enn drivhus, eller innredes til andre bruksformål enn drivhus, vil dette være ulovlig.

Rombetegning og bruksformål må vises

Plantegningen må vise planløsning med rombetegnelse og bruk av rommene. Videre må det påføres bruksformål. Bakgrunnen for dette er blant annet at det må fremkomme om kravene til universell utforming er ivarettatt.

Toalettbygningen er kun beskrevet i redegjørelsen, men ikke omsøkt

Toalettet er ikke tatt inn i selve søknaden. Det oppgis ikke om toalettet skal være midlertidig eller ikke. Toalettet er heller ikke tatt inn i nabovarslet. Hverken i søknad om dispensasjon, forhåndskonferanse eller i uttalelse fra Byantikvaren er toalettet nevnt. Disse forhold må avklares i en søknad og uttalelser må innhentes med korrekt underlag.

2. Landbruksområde – nedbygging av matjord

Hele arealet er registrert som fulldyrket på *Gårdskart* hos Nibio. Bygging av "besøksdrivhus" innebærer en reduksjon av fulldyrket mark. Området er i dag beplantet med gamle frukttrær og gress, og benyttes til lek og som oppholdsareal.

Ifølge konseptkonkurransen som Matkultursenteret vant, er hensikten med å bygge "drivhuset" å fremme urbant landbruk. I forbindelse med søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen bør det utarbeides et grøntregnskap slik at Geitmyra Matkultursenter kan vise at målet om å fremme urbant landbruk ivaretas. Aksjon Vern Geitmyra mener at "drivhuset" svekker urbant landbruk ved å nedbygge fulldyrket mark.

I landbruket er man opptatt av at nye driftsbygninger ikke innebærer nedbygging av matjord.

Hva er den vesentlige bruken?

I landbruksområder kan man søke inn driftsbygninger, men da skal de brukes som driftsbygninger. Forutsetningen er imidlertid at den vesentligste bruken er som landbruksbygning. Av beskrivelsen i byggesøknaden fremkommer det at den vesentligste bruken av "drivhuset" er i form av undervisningslokale, men også forsamlingshus. Videre avviker bygningen sterkt fra et drivhus både som typologi, men også mht løsning og fasadeinntrykk.

Toalettet kan neppe sies å være landbruksbygning.

"Drivhuset" må søkes inn som undervisningsbygg og forsamlingshus/kulturbygg. Bruksformål for toalett må avklares i søknaden.

3. Konsesjon (Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv (konsesjonsloven)) – Statsforvalteren avgjør

Det kan se ut som om det har vært en forveksling av konsesjonskontrakt og konsesjon etter konsesjonsloven. Det refereres til konsesjonssøknad når leieavtalen omtales, og søknad om konsesjon etter konsesjonsloven nevnes ikke.

Leiekontrakten med Eiendoms- og byfornyelsesetaten innebærer at areal kan leies i fem år fra kontraktsinngåelse (i 2020), med mulighet til forlengelse. I konsesjonsloven sidestilles dette med erverv. Videre innebærer tiltaket omdisponering av areal i forhold til reguleringsplanen. Siden kommunen er utleier er det Statsforvalteren som skal avgjøre om det kan gis konsesjon. Kommunen må derfor som del av saksbehandlingen forberede sak til Statsforvalteren om konsesjon.

Hensikten med bestemmelsen er å forhindre at det omdisponeres areal i situasjoner der det hadde vært riktigere gjennom omregulering å avklare arealbruk og belyse saken bredt.

4. Midlertidighet – lovstridig slik det er fremsatt

Tiltaket er søkt inn som midlertidig. Kontrakten gjelder i 5 år med mulighet for forlengelse. (Merk, kontakten ble inngått i januar 2020.)

Iht plan- og bygningsloven kan man søke om midlertidige tiltak med varighet opp til 2 år. Det er dermed ikke mulig søke inn "drivhuset" som midlertidig tiltak. For dette tiltaket gjelder derfor pbl. § 20-3 om ansvar og kontroll. Det betyr at alle krav i byggt teknisk forskrift må følges på "vanlig måte". Likevel er det søkt inn som midlertidig og det beskrives løsninger som ikke tilfredsstillende byggt teknisk forskrift. I vårt pkt 11 fremkommer at byggegropa bli større enn søknaden viser og at flere epletrær berøres.

Dispensasjon fra reguleringsplan kan gjelde for en tidsbegrenset periode. Muligheten til å ivareta de formål og hensyn planen skal sikre vil da ha særlig betydning. Det må derfor i slikt tilfelle foretas en konkret vurdering av virkningen av tiltaket. Terrenginngrep må være mulig å tilbakeføre og det må ikke føre til "vesentlig ulempe for omgivelsene".

Geitmyra Skolehage er landets største gjenværende skolehage, (ref Riksantikvarens Askeladden), den er regulert til friområde og skolehagen er oppført på Byantikvarens gule liste. Videre er det fulldyrket landbruksområde, den er kategorisert som "andre prioriterte verneområder" fremtid for fortid, i Grøntplanen fremkommer at den er en del av den overordna grønstrukturen og er et viktig kulturminne fra forrige århundreskifte. Dette er forhold som må vektlegges i en søknad om dispensasjon.

Tiltaket innebære at terrenget i stor grad vil bli endret. Det vil medføre at flere større epletær må hugges. Tiltaket innebærer at areal omdisponeres fra friområde til privat virksomhet. Området vil endre karakter. Nybygg i friområde innebærer at helhetsinntrykket svekkes.

Dispensasjon fra reguleringsplanen kan være midlertidig, men det må da framgå av søknaden om det søkes om dispensasjon fram til et bestemt tidspunkt eller om det søkes om tidsubestemt dispensasjon. Dersom det søkes om tidsubestemt dispensasjon innebærer det at arealet vil tilbakeføres til sitt opprinnelige reguleringsformål når arealbruken opphører. Det betyr at det ikke er noen begrensninger i varigheten av dispensasjonen. I de foreliggende dispensasjons-søknaden søkes det om midlertidig dispensasjon med gyldighet på 5 år, med mulighet for forlengelse. Dette er i strid med hvordan loven er innrettet.

5. Dispensasjonssøknaden er svært mangelfull

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd lyder:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

I søknaden opplyses det at prosjektet er omarbeidet noe for å imøtekomme innspill fra Byantikvaren. Det fremkommer imidlertid ikke at Byantikvaren går i mot det foreslåtte tiltaket, slik det fremkommer av Byantikvarens uttalelse. Det er ikke innhentet uttalelser fra andre relevante aktører for å sikre at søknaden ivaretar andre hensyn, for eksempel bydelen, barn- og unge og nabolag.

Verken hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, fremkommer av søknaden. Videre redegjøres det ikke for ulemper og fordeler ved tiltaket. Dette er en forutsetning for at søknaden om dispensasjon skal kunne behandles.

I søknad om dispensasjon bør det fremkomme at "drivhuset" medfører arealkonflikter knyttet til flere forhold: Geitmyra skolehage er i sin helhet regulert til friområde. Dette skjedde gjennom Soneplanen, som når det gjelder friområder, fremdeles er gjeldende reguleringsplan. Arealet som søkes nedbygget er en del av den over 100 år gamle skolehagen og kulturlandskapet der. Det aktuelle området består av gamle frukttrær og plen, og benyttes i dag også til lek og som oppholdsareal for besøkende i hagen. Oppføring av besøksdrivhuset vil innebære nedbygging av landbruksjord, men vil også innebære privatisering av et kommunalt areal som det foreligger andre planer for. Matkultursenterets ønske om oppføring av besøksdrivhuset har bidratt til en unødvendig konflikt med andre brukere av skolehagen, og med skolehagens ledelse som har følt seg overkjørt i en uryddig prosess.

Ovennevnte forhold tilsier at det ikke kan gis dispensasjon, men at spørsmålet om omdisponering må behandles som en reguleringsplan. Da vil da kunne reises spørsmål om det er riktig å omdisponere areal fra friområde til byggeområde for undervisningsbygg og forsamlingshus/kulturbygg. Man vil også kunne vurdere andre alternative lokaliteter for å bygge «drivhuset» som vil være langt mindre konfliktfylte. Vern-Geitmyra-aksjonen har tidligere foreslått et areal til høyre for innkjøringen til Geitmyra Gård der tiltakshaver har sin virksomhet (i Tåsenveien 2). Dette arealet består av en stor gressplen med noen spredte furutrær og disponeres i dag av gravferdsetaten.

6. Det må søkes om dispensasjon fra krav om universell utforming

Følgende fremgår av søknaden: "Vi vil så langt det er mulig følge anbefalingene i Bymiljøetatens retningslinjer for turveier mht universell utforming." Dersom ikke alle krav til universell utforming tilfredsstilles må det søkes om dispensasjon, som også bør nabovarsles. Dette må foreligge ved søknad om rammetillatelse.

7. Forhåndskonferansen er irrelevant

Forhåndskonferansen det vises til gjaldt et annet bygg på et annet sted i skolehagen, og kan ikke legges til grunn for søknaden.

8. Støy

Bygning oppgis å ligge i rød støysone. Det innebærer at det må foreligge en støyrapport som redegjør for hvordan man har tenkt å tilfredsstille kravene for støyskjerming både for bygningen og for uteområdet ved rammesøknad. Fagområdet må ansvarsbelegges og tas inn i gjennomføringsplanen. Trolig blir det krav om støyskjerm som også må omsøkes (inkl. nabovarsel). Bygging av støyskjerm vil falle utenfor avtalen med grunneier (Eiendoms- og byfornyelsesetaten) og vil kreve ny uttalelse fra Byantikvaren, samt søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen og ny avtale med Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

9. Atkomst

Det er ikke redegjort for atkomstforhold, inkl. hvordan transport til undervisningsbygg og et forsamlingshuset/kulturbygg er tenkt løst. Dersom atkomstforholdene endres, vil det måtte utarbeides ny avkjørselsplan som må tas inn i søknad om tiltak.

10. Barn og unge i plan og byggesak – ikke involvert i prosessen

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og i kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og til estetisk utforming av omgivelsene.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (RPR BU) er statlige planretningslinjer. RPR BU gjelder for hele landet og skal legges til grunn ved statlig, regional og kommunal planlegging og i enkeltvedtak som statlige, regionale og kommunale organer treffer etter loven. RPR BU trådte i kraft i 1989 for å synliggjøre, styrke og ivareta barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

I Veileder barn og unge i byggesak fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, sist revidert i juni 2021, fremkommer det på side 20:

”Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom, fellesareal, friareal eller uteområder til skoler og barnehager som brukes eller er egnet for lek, skal det iht. Nasjonale føringer og planoppgaver - regjeringen.no punkt 5 d gjøres en vurdering av de eksisterende leke- og oppholdsarealene og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet.”

Byggesøknaden innebærer nedbygging av et areal som er avsatt til friområde og som i dag er i bruk til lek. Skolehagen er en oase omringet av tungt trafikkerte gater. Utenfor gatene er det byggeområder, med unntak av Nordre gravlund.

Informasjon om hvilke eiendommer og instanser som er varslet om byggesøknaden, er ikke tilgjengelig på internett. Trolig er kun naboeiendommer varslet, noe som innebærer at kun ”veieier” = kommunen, er varslet. Hvem som er varslet fremkommer ikke av redegjørelsen. Det inkom ingen uttalelser.

Det er flere parter som skulle ha mottatt nabovarsel og fått mulighet til å uttale seg. Slik vi ser det burde bydelen ved representanter for barn og unge i plan- og byggesaker, ungdomsrådet, skoler (FAU).

Det ble avholdt forhåndskonferanse (men for et annet bygg, tiltenkt en annen plassering i skolehagen). I forhåndskonferansen ble det ikke orientert om aktuelle forhold, blant annet barn og unges interesser, slik veilederen forutsetter.

Geitmyra er i bruk til skolehage. Området der det ønskes bygget et "besøksdrivhus" er i bruk til lek. Omdisponering av friområde til byggeformål er i strid med rikspolitiske retningslinjer.

11. Løsning for fundament er ikke tilfredsstillende og konsekvenser er ikke ferdig utredet

Vi viser til vedlagt snitt. Det er ikke tatt hensyn til krav som stilles i byggeteknisk forskrift:

- * Krav til radonsperre.
- * Det må være fall fra bygningen (§ 13-16.) 1:50 i en avstand på minimum 3 meter
- * Det må være utvendig drenering
- * Det må være utvendig isolasjon
- * Det må være drenerende lag under bygningen
- * Det må vises hvordan fundamentering er tenkt løst

Andre forhold som ikke er løst er at det må etableres gulv som er vanntett med fall til sluk pga behov for avrenning av vann fra vanning av planter og spyling av gulv. Dette kan løses med betongsåle med epoxy som er tilsatt sand slik at det blir sklisikkert. Rammesøknaden viser en løsning som ikke er gjennomførbar for undervisningsbygg og/forsamlingslokale/drivhus. Det vil uansett ikke være mulig å kun bruke gatestein i drenerende masser, siden det også vil stilles krav til radonsperre.

Utomhusplanen viser ikke hvordan prosjektet er tenkt løst. Dette gjelder bl.a. krav til fall og diverse krav til fundamentering og drenering.

Fotavtrykket mht. fulldyrket areal som berøres (ødelegges) er mye større enn det som er beskrevet. Dette innebærer at et vesentlig større volum løsmasser, inkludert matjord, må fjernes. Det er fare for at trærne i alleen bli skadet, noe arboristen som har uttalt seg har antydnet. Krav til avrenningen fra bygningen og krav til universell utforming gjør at man må grave vekk det øvre jordlaget. Ved tilbakeføring vil et større område måtte revegeteres. Riggplan og marksikringsplan er ikke lagt ved byggesøknaden.

Konklusjon

Aksjon Vern Geitmyra ønsker med merknadene å bidra til at søknaden blir godt belyst slik at hensynet til barn- og unge, byens behov for grøntområder og hensynet til å bevare matjord blir ivaretatt. Vi ber om at etaten vurderer de temaene vi har beskrevet i sin behandling av søknaden.

Hilsen,



Siv Sinober
Rådgiver og sivilarkitekt i
SIVARK