

Atelier Oslo  
Filipstadveien 5  
0250 OSLO

|               |                                                                              |                                        |                  |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------|
| Deres ref.:   | Vår ref. (saksnr.):<br>202112578 - 6<br><b>Oppgis alltid ved henvendelse</b> | Saksbehandler:<br>Edvard Bondi Knowles | Dato: 22.10.2021 |
| Adresse:      | KIERSCHOWS GATE 17                                                           | Eiendom: 220/50/0/0                    |                  |
| Tiltakshaver: | STIFTELSEN GEITMYRA<br>MATKULTURSENTER FOR BARN                              | Søker: Atelier Oslo                    |                  |
| Tiltakstype:  | Ukjent tilttype                                                              | Tiltaksart: Oppføring                  |                  |

## Rammetillatelse - Kierschows gate 17

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av besøksdrivhus med tidsbegrensing, som vi mottok 04.08.2021. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.**

**Vi gir midlertidig dispensasjon i 5 år fra og med 01.11.2021 fra:**

- **Reguleringsplan S-2255 formål friområde,**

**Tiltaket skal være ryddet og fjernet innen 01.11.2026.**

**Det er ikke merknader til søknaden.**

**Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».**

## Opplysninger om byggesaken

Det søkes om oppføring av besøksdrivhus, samt toalett på Geitmyra. Tiltaket har et samlet bruksareal på 182 m2 BRA.



## Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål grøntstruktur i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan S-2255, vedtatt i 1977 er delvis opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Eiendommen er også omfattet av S-4578 vedtatt 10.05.2011 og regulert til areal for kommunalteknikk- og anlegg.

Underformålet friområde blir videreført tilhørende bestemmelser, jf. kommuneplanen kap. 15 pkt. 15.3.

## Uttalelser og merknader til søknaden

### **Bymiljøetaten**

Bymiljøetaten har uttalt seg til tiltaket den 15.07.2021. De finner at byggetiltaket anses å være innenfor rammen av kontraktsbestemmelsene og konkurransens formål. Vi viser til deres uttalelse i saken i sin helhet.

### **Bymiljøetaten**

Byantikvaren fraråder etablering av en midlertidig paviljong på hjørnet Griffenfeldts gate – Kierschows gate, da det svekker den grønne skolehagens verneverdi. Vi fraråder nedbygging av arealer der det tidligere ikke har vært bebyggelse eller andre faste strukturer. Vi anbefaler at arbeidet med forvaltningsplanen prioriteres og at mulighet for oppgradering av eksisterende bygninger samt samlokalisering utredes.

### **Aksjon Vern Geitmyra**

Vi har mottatt merknad til tiltaket fra SIVARK, ved Siv Sinober, på vegne av Aksjon Vern Geitmyra. Det påpekes at søknaden må bli så godt belyst som mulig slik at hensynet til barn- og unge, byens behov for grøntområder og hensynet til å bevare matjord blir ivaretatt. Det påpeker også blant annet det følgende:

- Aksjonsgruppen mener opplysningene som fremkommer innebærer at drivhuset i realiteten vil være et undervisningsbygg og et forsamlingshus/kulturbygg.
- Toalettet er ikke tilstrekkelig redegjort for.
- Bygging av besøksdrivhus innebærer en reduksjon av fulldyrket mark og det må utarbeides et «grøntregnskap». Aksjon Vern Geitmyra mener at drivhuset svekker urbant landbruk ved å nedbygge fulldyrket mark.
- Tiltaket er ikke midlertidig, da midlertidige bygninger kun kan stå i maks to år.
- Ettersom tiltaket ligger i rød støysone, vil tiltaket være avhengig av dispensasjon.
- Det er ikke redegjort for atkomstforhold
- Løsning for fundament er ikke tilfredsstillende, og konsekvenser er ikke ferdig utredet

**Eliva**

Eliva påpeker at de har kabler i traseer der drivhuset skal etableres. De minner om at de må varsles før gravearbeider igangsettes.

**Ansvarlig søkers redegjørelse**

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

**Plan- og bygningsetatens vurdering****Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket****Vurdering av plankravet**

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

**Tiltakets bruksformål**

Plan- og bygningsetaten er positive til at det etableres et drivhus som kan fremme aktivitet på området, og være en inspirasjonsarena for urbant landbruk. Det er positivt at konstruksjonen både skal benyttes til undervisning for skoleklasser samtidig som det tilrettelegges for bruk for allmennheten.

**Bevaringsverdier og visuelle kvaliteter**

Tiltaket er frarådet av Byantikvaren, da tiltaket svekker den grønne skolehagens verneverdi. Plan- og bygningsetaten finner likevel at ettersom tiltaket kun er tidsbegrenset, og alleen ivaretas i sin helhet, at tiltaket ikke vil gå vesentlig på bekostning av kulturminneverdiene. Bygningen vil dessuten tilføre noe nytt til Geitmyra, ved at den har visuelle kvaliteter som bidrar til en opplevd tiltrekkende modernisering.

Vi konkluderer med at tiltaket har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter i seg selv og mot sine omgivelser og at bevaringsverdiene på eiendommen er tilstrekkelig ivaretatt.

**Kabler**

Tiltaket plasseres over areal regulert til areal for kommunalteknikk- og anlegg, i reguleringsplan S-4578. Når vi legger til grunn at tiltaket hensyntar denne teknikken finner vi at tiltaket ikke vil være i strid med planens formål.

## Avstand til veg

Krav til avstand veg er 15 meter. Dette er oppfylt.

## Marksikringsplan

Plan- og bygningsetaten viser til innsendt marksikringsplan og arboristuttalelse. Vi forutsetter at denne følges opp og legges til grunn for arbeidene. Bymiljøetatens «Instruks for graving ved gatetrær og i park og friområder» skal følges. Til søknad om igangsettingstillatelse må ansvarsområde for både prosjektering og utførelse av sikringstiltak med hensyn til trær og matjord sendes inn.

## Støy

selv om drivhuset også vil bli brukt til undervisning, kan vi ikke se at typen undervisning og den generelle bruken, kan vi ikke se at tiltaket slik det er beskrevet er å anses som et støyfølsomt bruksformål. At tiltaket er plassert i rød støysone anses derfor ikke som relevant for søknaden.

## Tiltakets tekniske kvaliteter

Plan- og bygningsetaten forutsetter at alle relevante tekniske krav ivaretas.

## Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

## Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

### **Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse**

Vi viser til ansvarlig søkers dispensasjonsbegrunnelse og generelle følgebrev i søknaden

### **Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi tidsbegrenset dispensasjon fra reguleringsplanens formålsbestemmelse om friområde**

*Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt*

Hensynet bak reguleringsplanens bestemmelse om friområde er blant annet at området skal være grønt, åpent og tilgjengelig for allmenheten.

Tiltaket medfører en nedbygging av grøntarealet og hensynet bak bestemmelsen er derfor i utgangspunktet å anse som tilsidesatt.

Omsøkt drivhus vil likevel ha en offentlig profil som både undervisningscenter for skoleklasser, samtidig som det også vil være åpent for allmenheten. Drivhuset vil etter vår vurdering bidra positivt til områdets eksisterende program og aktiviteter, og bidra til å tiltrekke seg flere personer til Geitmyra. Bygningen har dessuten fokus på grønne verdier.

Da tiltaket i tillegg kun er tidsbegrenset, konkluderer vi følgelig med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

*Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene*

Ulempen ved tiltaket er at en del av et større friområde blir avsatt til et spesifikt program, og vil kunne oppleves mindre åpent og tilgjengelig som øvrige deler av friområdet. Bygningen har en vesentlig størrelse og vil medføre at området vil oppleves nedbygget. Da tiltaket likevel kun tillates med en kortere tidsbegrensing ansees dette som en mindre ulempe.

Byggeperioden og oppføring av tiltaket vil kunne gå på bekostning av matjorden. Ettersom tiltaket kun er tidsbegrenset, er det svært viktig at området når tilbakeført, likevel har de samme bruksmessige kvalitetene med hensyn til dyrking som i dag. Som vilkår for dispensasjon vil vi derfor kreve at det lages en konkret plan for hvordan de eksisterende jordskikt vil ivaretas ved graving, og hvordan man vil dempe effekten av at jorden pakkes ved store maskiner.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at tiltaket vil kunne bidra til formidling av jordbruksverdier, bli et åpent møtested for nærområdet, være med på å gjøre at enda flere får oppleve Geitmyra og dens kvaliteter. Tiltaket plasseres dessuten i en støybelastet del av friarealet, og vil dermed bidra til å skjermes de bakenforliggende arealene.

Tiltaket medfører at trær omtalt som nr. 1-4 og kanskje også nr. 6 og 7 vil måtte felles. Dette anses som en større ulempe ved tiltaket, da det vil være et grep som vil gå på bekostning av områdets naturlige kvaliteter lang tid etter at drivhuset er fjernet. Under forutsetning av at ikke noen av tærne i alleen felles, finner vi likevel at dette ikke er en så tungtveiende ulempe at tiltaket ikke kan gjennomføres. Vi påpeker at felling av trær inngår som en helhetlig del av tiltaket og at dersom ytterligere trær må felles, at dere vil være avhengig av en ny søknad om dispensasjon.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi tidsbegrenset dispensasjon på fem år.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for tidsbegrenset dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

## Godkjente tegninger og kart

| <b>Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202112578</b> |                   |             |               |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|---------------|
| <b>Beskrivelse</b>                                                                 | <b>Tegningsnr</b> | <b>Dato</b> | <b>PBE-id</b> |
| Situasjonsplan                                                                     | D-01              | 08.06.2021  | 1/21          |
| Utomhusplan                                                                        | E-07              | 08.06.2021  | 1/22          |
| Plan                                                                               | E-01              | 08.06.2021  | 1/23          |
| Takplan                                                                            | E-02              | 08.06.2021  | 1/24          |
| Snitt A-A                                                                          | E-03              | 08.06.2021  | 1/25          |
| Snitt B-B og fasader                                                               | E-06              | 08.06.2021  | 1/26          |
| Fasade nordøst og syd                                                              | E-04              | 08.06.2021  | 1/27          |
| Fasade nordvest og øst                                                             | E-05              | 08.06.2021  | 1/28          |

## Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

## Ansvar

| <b>Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202112578</b> |                                       |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Organisasjonsnr Navn</b>                                               | <b>Beskrivelse</b>                    |
| 994734938 ATELIER OSLO AS                                                 | PRO - Arkitektur, tkl.2               |
| 948490412 NORGES HUS AS                                                   | PRO - VA / Lokal OV-håndtering, tkl.2 |

## Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

## Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

## Vilkår i den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 1

## Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
  - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
- tiltaksplan for forurenset grunn, se eget brev
  - Søknad om igangsettingstillatelse er ikke komplett før tiltaksplan er godkjent.
- Matjord skal bevares
  - Til søknad om igangsettingstillatelse må det redegjøres for hvordan jordlag skal behandles og ivaretas på en slik måte at den dyrkbare marken kan tilbakeføres etter at den tidsbegrensede byggingen er fjernet.
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering og utførelse av sikringstiltak med hensyn til trær og matjord
  - Til søknad om igangsettingstillatelse må ansvarsområde for både prosjektering og utførelse av sikringstiltak med hensyn til trær og matjord sendes inn.

## Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse/kvittering på at sluttokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
  - Sluttokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

## Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202112578>

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

## Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

## Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

**Edvard Bondi Knowles - saksbehandler**

**Anne Torill Halse - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

tett by vest

Kopi til:

STIFTELSEN GEITMYRA MATKULTURSENTER FOR BARN, Geitmyra gård, 0462 OSLO

Vern Geitmyra-aksjonen, v/Signe Kalsnes