

Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Oslo 9.9.2022

Sendes pr. e-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

**Klage på endring av rammetillatelse til Stiftelsen Geitmyra  
Matkultursenter for barn**

Saksnummer 202112578 - Kierschows gate 17 – Oppføring av  
midlertidig ”besøksdrivhus” i Geitmyra skolehage

Vern-Geitmyra- aksjonen påklager med dette Plan- og bygningsetatens vedtak av 19.august 2022, der Stiftelsen Geitmyra Matkultursenter for barn innvilges endret tillatelse for oppføring av besøksdrivhus i Geitmyra skolehage, Kierschows gate 17. Undertegnede mottok epost fra Plan og bygningsetaten (PBE) med informasjon om endret rammetillatelse ettermiddagen den 19.august. Klagen er således rettidig.

Vi ber om at klagen gis oppsettende virkning og at PBE omgjør sitt vedtak, alternativt formidler til Statsforvalteren som klagesak.

Innledningsvis gjør vi rede for de av våre klagepunktene som knytter seg spesifikt til den endrede rammetillatelsen, for deretter å kommentere noen sider ved byggesaken som helhet og tilbakevise PBEs begrunnelser for å gi dispensasjon fra formålene friområde og grøntstruktur.

**1. Klagepunkter knyttet til endret rammetillatelse**

Vern-Geitmyra- aksjonen bemerker at søknad om endring er delt inn i tre innsendinger. Plan- og bygningsetaten krever av søkere at søknader sendes samlet slik at det er mulig å se helheten i en søknad. Søknaden fra Matkultursenteret har blitt lite oversiktlig i tillegg til at den er mangelfull.

**Tiltaket er ikke ferdigprosjektert**

I gjennomføringsplanen fremkommer at det ikke er avgitt samsvarserklæring for arkitekturprosjektering. Det betyr at tiltaket ikke er tilstrekkelig prosjektert og det er ikke grunnlag for å gi tillatelse til tiltak, verken rammetillatelse eller endring av tillatelse. Rammetillatelse innebærer at alle ytre rammer er avklart, også alle krav i byggteknisk forskrift. I søknaden fremkommer at dette ikke er tilfelle - det er flere temaer der løsning ikke er avklart, og disse har betydning for utforming og bruk av bygget. For ordens skyld, det er kun detaljprosjektering som kan gjenstå til igangsettingstillatelse.

Vern-Geitmyra- aksjonen har tidligere påpekt blant annet at det vil bli krav til gulv som kan vaskes, med andre ord må det støpes en såle i betong. Dermed vil tiltaket fremstå som permanent, i strid med forutsetninger i både leieavtale og i byggesøknaden. Gjennomføring av tiltaket vil dermed også ha større negative konsekvenser i forhold til omgivelsene enn det søknaden viser.

#### **Situasjonskartet mangler opplysninger**

Situasjonskartet mangler målsetting for WC-bygning og søknaden er derfor mangelfull.

#### **Geitmyra skolehage er - i tillegg til formål friområde (jfr. reguleringsplan S-2255) avsatt til hovedformål grøntstruktur i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.**

Søknaden innebærer krav om ny dispensasjonssøknad. Ansvarlig søker skal redegjøre for hvordan hensikten med planene (friområde og grøntstruktur) skal ivaretas. Det skal redegjøres for fordeler og ulemper. Det skal være en overvekt av fordeler for allmenheten, ikke for utbygger. Dette mangler i søknaden og Plan- og bygningsetaten har dermed ikke anledning til å innvilge dispensasjon. Tillatelsen innebærer saksbehandlingsfeil.

Det eneste argumentet søker har for at det skal kunne gis dispensasjon er at «*Drivhuset vil være åpent for allmenheten og faller innenfor Geitmyra skolehagers virksomhet.*» Det er verken beskrevet eller godtgjort hvordan dette skal gjennomføres eller sikres. Dette forholdet er ikke kommentert i etatens saksbehandling.

#### **Mangler nabovarsel**

Verken endringen eller dispensasjonen er nabovarslet. For dispensasjonssøknader er det særskilt krav til nabovarsling. Tillatelsen innebærer dermed saksbehandlingsfeil.

#### **Uklarheter omkring tidsperspektivet for dispensasjonen**

Geitmyra matkultursenter har avtale om å leie tomteareal for besøksdrivhuset i 5 år, frem til januar 2025. Dispensasjonen fra reguleringsplanen gjelder i 5 år frem til 22.10.2026. I søknad om dispensasjon i forbindelse med endringssøknad skriver søker kun «med gyldighet på 5 år». I endret tillatelse til tiltak, datert 19.08.2022, problematiseres ikke dette forholdet, og det er uklart om dispensasjonstiden er forlenget med 10 måneder fra første dispensasjon ble gitt, eller ikke.

#### **Forholdet til estetikk og kulturmiljø**

Vedlagte tegninger viser en bygning med uttrykk som er fremmed og ikke tilpasset stedet eller bruken. Det gjelder både volumoppbygning og fasadeuttrykk. Planen er rombeformet, noe som umuliggjør at bygningen på noen måte kan minne om et drivhus. Fasadene gir inntrykk av å være et nærings- eller industribygg. Det er ikke innhentet uttalelse fra Byantikvaren, det er i strid med retningslinjer for samarbeid mellom Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten.

## 2. Overordnede kommentarer og klage på hele byggesaksbehandlingen - tilbakevisning av PBEs begrunnelser for å gi dispensasjon fra formålene friområde og grøntstruktur.

Geitmyra skolehage er - i tillegg til formål friområde (jfr. reguleringsplan S-2255) avsatt til hovedformål grøntstruktur i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Vern-Geitmyra- aksjonen vil innledningsvis hevde at det ikke er grunnlag for å dispensere fra formålet friområde/grøntstruktur, og at ulempene ved dispensasjonen er klart større enn fordelene. Vi argumenterer for dette i det følgende.

### Geitmyra matkultursenters avtale med Bymiljøetaten og tidsperspektivet for dispensasjonen

Geitmyra Matkultursenter har undertegnet en avtale med Bymiljøetaten / Oslo kommune med varighet i 5 år fra januar-2020 til januar-2025. Foranledningen for denne avtalen var gjennomføring av en konseptkonkurranse i Geitmyra skolehage sommeren 2019, der begrunnelse var at kommunen - i påvente av langsiktige kommunale investeringer i Geitmyra skolehage - ønsket å prøve ut *kortsiktige tiltak* som skulle bidra til økt bruk av skolehagen og være en *inspirasjonsarena for urbant landbruk*. Oslo kommunes egen definisjon av urbant landbruk er definert i Lovdata som «biologisk produksjon av mat og nytteprodukter i urbane omgivelser, inkludert dyrking av planter, husdyrhold, akvakultur og birøkt» (<https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2017-03-29-463>).

I følge PBEs første rammetillatelse gitt 22.10.2021 gis det midlertidig dispensasjon i 5 år fra og med 01.11.2021 fra *reguleringsplan S-2255 - formål friområde*, med forventning om at tiltaket skal være ryddet og fjernet innen 01.11.2026 - altså nærmere to år etter at avtalen med Bymiljøetaten utløper.

### Besøksdrivhuset i et bærekraft-perspektiv

Vår påstand er at det fremstår som svært lite bærekraftig å skulle oppføre et besøksdrivhus av en slik utforming og størrelse - og mest sannsynlig med en støpt betongsåle og støpt grunnmur - i lys av det gjeldende tidsperspektivet for avtalen med Bymiljøetaten. Forutsatt at igangsettings-tillatelsen foreligger i løpet av høsten-22, og oppføringen av besøksdrivhuset skjer i løpet av vinteren og våren 2023, vil virksomheten i besøksdrivhuset tidligst kunne starte opp våren/sommeren 2023 - altså 1,5 år før kontrakten med Bymiljøetaten opphører. I lys av tidsperspektivet og hensynet til hva som må anses som bærekraftig, vil vi hevde at både miljøaspektet ved gjenbruk av vinduer blir av mindre betydning, og at nedhoggingen av en rekke gamle frukttrær for å gi plass til bygningen fremstår som lite bærekraftig.

Tidsperspektivene i denne saken - med en bygning som tidligst vil kunne oppføres vinteren/våren 2023, avtalen med Bymiljøetaten som utløper i januar 2025 og dispensasjonen fra reguleringsplanen som er gitt midlertidig frem til 1.11.2026 - gjør det naturlig å stille spørsmål ved *om dette bygget virkelig er tenkt som et midlertidig tiltak*,

eller om midlertidighet kun benyttes som et skalkeskjul for en løsning der Matkultursenterets besøksdrivhus gjøres permanent. Vi ber om PBEs kommentar til dette spørsmålet.

### **Permanent eller midlertidig - kommunens egne omtaler av besøksdrivhuset**

I tiden fra 2016 da Matkultursenteret mottok økonomisk støtte til besøksdrivhuset og proklamerte at dette skulle oppføres i Geitmyra skolehage, har kommunen i diverse dokumenter omtalt drivhuset dels som permanent, mens rammetillatelsen gir midlertid dispensasjon for en periode på 5 år. *Hvordan skal vi forstå denne situasjonen?*

- Etter søknad fra Matkultursenteret til Bymiljøetaten om å etablere besøksdrivhuset i Geitmyra skolehage, svarte Bymiljøetaten i brev av 20.5.2016 følgende: « (...) Det er imidlertid slik at etaten ikke uten videre kan takke ja til ulike tiltak uten at det har vært en prosess i forkant. Dette gjelder permanente tiltak spesielt. Et besøksdrivhus er et permanent tiltak som vil legge føringer for bruken av Geitmyra skolehage. ...»
- Bymiljøetaten skriver i brev datert 5.6.2018 til Byrådsavdelingen for miljø følgende: «(...) Denne type drivhus er en permanent konstruksjon. Da konstruksjonen er permanent vil avtalen kunne medføre at Geitmyra matkultursenter får disponere bygget og tomta til evig tid med bakgrunn i bestemmelser knyttet til tomtefeste.»
- Bymiljøetaten ber i brev datert 15.10.2019 til egen juridisk avdeling om en vurdering av leieforholdets karakter opp mot tomtefestelovens regler. Her skriver de følgende: «I vår sak skal det settes opp et bygg som er av varig karakter. Det skal støpes plate og grunnmur, legges varmekabler, legges inn vann fra nærliggende bygg, etableres anlegg for håndtering av spillvann mm. Selv om rettighetshaver er innstilt på å fjerne bygget og tilbakeføre området til opprinnelig stand når avtalen utløper, trekker bygningens varige karakter klart i retning av at dette i realiteten er et festeforhold.»

### **Ulempene ved dispensasjonen er klart større enn fordelene og hensynet bak bestemmelsen det gis dispensasjon fra er vesentlig tilsidesatt.**

PBE anfører at det omsøkte tiltaket - besøksdrivhuset - 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 det gis dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.*

I PBEs rammetillatelser vektlegges allmennhetens (herunder skoleklasser og barnehager) tilgang til besøksdrivhuset som vesentlig for at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Det er i søknaden ikke redegjort for hvordan og i hvilken grad/utstrekning besøksdrivhuset vil være tilgjengelig for allmennheten, og PBE har ikke stilt spørsmål om dette i saksbehandlingen.

Matkultursenteret selger tjenester på kommersielle vilkår til Oslo kommune/ Utdanningsetaten i form av kurs (hovedsakelig matlaging) for skoler og barnehager. Med det nye besøksdrivhuset de vil etablere i skolehagen, ønsker de å styrke uteundervisningen og legge til rette for aktivitet i større deler av året. Hvorvidt flere skoler og barnehager vil benytte aktivitetene i besøksdrivhuset vil altså avhenge av i hvilken grad Utdanningsetaten kjøper disse tjenestene. Ifølge Utdanningsetaten foreligger det ingen planer om å utvide avtalen med Matkultursenteret om kjøp av tjenester. I *anskaffelsesprotokollen* etter gjennomført konseptkonkurranse (64-BYM-2019) skriver Bymiljøetaten følgende:

Det er gjort en vurdering av i hvor stor grad tilbyder forutsetter offentlig finansiering av enkelte aktivitetene i drivhuset og om det er i strid med konkurransegrunnlaget. Evalueringen ser derfor bort fra de tilbudte aktivitetene som forutsetter kommunal finansiering, ref. «Grønt klasserom» Spiselig naturfag. Konseptet vurderes uavhengig av dette å tilby et variert og spennende aktivitetstilbud med en sosial profil og fokus på bærekraft, men da uten skoler som målgruppe. Konseptet vil kunne supplere etablert bruk av området, og vil kunne aktivisere inngangssonen bygningen ligger ved.

I den første rammesøknaden skriver Matkultursenteret at det ved ledig kapasitet er et ønske at alle skolehagens brukere skal ha anledning til å bruke bygget, slik at det kan komme hele fellesskapet til gode. Det må anføres at det - siden saken om besøksdrivhuset oppsto helt tilbake til 2015 - har utviklet seg en langvarig konflikt mellom skolehagens ledelse og brukere på den ene siden og Matkultursenteret på den andre. Grunnlaget for konflikten ligger først og fremst i at Matkultursenteret selger sine tjenester på kommersielle vilkår til Utdanningsetaten - i konkurranse med skolehagens egne gratis tilbud til skolene. Det er pr. i dag ingen dialog mellom Matkultursenteret og skolehagens øvrige brukere verken om samarbeid eller om eventuell tilgang til og bruk av besøksdrivhuset. Det knytter seg mao. usikkerhet både til skolenes/ barnehagens bruk av besøksdrivhuset og til hvorvidt skolehagens øvrige brukere og allmenheten for øvrig vil kunne benytte bygningen.

PBEs begrunnelse for å gi tidsbegrenset dispensasjon fra reguleringsplanens formålsbestemmelse om friområde, knytter seg til at området skal være grønt, åpent og tilgjengelig for allmenheten, slik det fremgår av den endrede rammetillatelsen:

Vi finner likevel fortsatt at omsøkt drivhus vil 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. Den nye justeringen av plassering vil ikke gå ytterligere på bekostning av de grønne verdiene. Da tiltaket i tillegg kun er tidsbegrenset, konkluderer vi følgelig med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Vern-Geitmyra-aksjonen vil hevde at det i vurderingen av hvorvidt dispensasjonen fra reguleringsformålet har klare fordeler fremfor ulemper, må legges vekt på at det kommunale skolehage-området som må vike plass for besøksdrivhuset i dag er fritt

tilgjengelig for alle og at det brukes som lekeområde for skoleklasser og barnehager som benytter skolehagen gratis. Som PBE skriver i den endrede tillatelsen, er ulempen ved tiltaket at friområdet blir avsatt til et spesifikt program, og vil kunne oppleves mindre åpent og tilgjengelig enn øvrige deler av friområdet.

*I lys av det faktum at Matkultursenteret selger tjenester på kommersielle vilkår inne på skolehagens område i konkurranse med det eksisterende skolehagetilbudet som er gratis for skolene, vil vi hevde at ulempen ved dispensasjonen er klart større enn fordelene når et allment tilgjengelig kommunalt friområde stilles til rådighet for Matkultursenterets private virksomhet. Og det fremstår i beste fall som en tilsløring av de faktiske forhold når søker skriver at besøksdrivhuset «faller innenfor Geitmyra skolehagers virksomhet».*

PBE anfører som formildende at tiltaket er tidsbegrenset, men det hjelper lite så lenge konsekvensene av inngrepet - nedhogging av gamle frukttrær - gir varig skade på gjeldende område. I tillegg har PBE valgt å overse Byantikvarens fraråding av bygget, med begrunnelse at det vil svekke den grønne skolehagens verneverdi. Til dette vil vi anføre at Geitmyra skolehage mest sannsynlig er Norges eldste og best bevarte skolehage, etablert i 1909, og benyttet uavbrutt som kommunal skolehage frem til i dag. Området må derfor kunne betraktes som en historisk hage og som et område av historisk betydning der det i tråd med Byantikvarens vurdering ikke bør bygges ned dyrkede områder slik Matkultursenteret ønsker.

Som vi viste til ovenfor, ble den forutgående konseptkonkurransen, der Matkultursenteret var eneste deltager, gjennomført i regi av Bymiljøetaten med begrunnelsen om å iverksette kortsiktige tiltak innen urbant landbruk i påvente av mer langsiktige kommunale investeringer i Geitmyra skolehage. Dette ble kunngjort i mai-2019, og siden den gang har Oslo Bystyre behandlet *Spirende Oslo - Strategi for urbant landbruk 2019–2030*. Bystyret gjorde bl.a. følgende vedtak: «Geitmyra skolehage styrkes som et kommunalt kompetansesenter for skolehagevirksomhet». Deretter fulgte kommunale budsjettøkninger til skolehagen som følge av føringene i Oppdragsbrevet til Utdanningsetaten: «Utdanningsetaten skal følge opp strategien *Spirende Oslo*, Hovedmål 4: Grønne læringsarenaer og styrke skolehagetilbudet i Oslo, herunder videreutvikle Geitmyra skolehage som kommunalt kompetansesenter for skolehagevirksomhet.» Fra høsten 2022 har Geitmyra skolehage fått tilført tre nye stillinger, noe som vil være av stor betydning for tilbudet til skoler, lærere og elever som besøker skolehagen. Med denne satsingen vil det være særdeles viktig at skolehageområder forblir på kommunale hender og videreutvikles i kommunal regi fremfor å avgi areal til den private stiftelsen Geitmyra Matkultursenter.

På bakgrunn av opplysningene og argumentene ovenfor er vår konklusjon at ulempene ved dispensasjonen er klart større enn fordelene, og at hensynet bak bestemmelsen det gis dispensasjon fra er vesentlig tilsidesatt.

**Svært ulik saksbehandling i sammenlignbare saker - Plan og bygningsetaten, sak 202101683 - etablering av paddel-tennisbaner på friområde / grøntstruktur**

I forbindelse med Statsforvalterens (SFV) behandling av vår klage knyttet til PBEs første rammetillatelse til Matkultursenteret, viste SFV til byggesak 202101683 med spørsmål til PBE om ytterligere redegjørelse:

Statsforvalteren viser til brev av 23.02.2022 i nevnte sak hvor kommunen vurderer «at etablering av padeltennisbaner med avsatte tidsrom til organisert bruk for Ullern tennis, skolefritidsordninger, barnehager eller tilsvarende, samt avgrensede «åpningstider», ikke vil møte kravene til hva som anses som tilgjengelig for allmennheten, og derfor i strid med arealformålet grønnstruktur etter kommuneplanen» (brevreferanse 2022/3542).

Svaret fra PBE til SFV var som følger (brevreferanse 202112578-18):

I forhenværende byggesak med drivhuset på Geitmyra er det ikke motstrid mellom grøntstruktur i kommuneplanen og underliggende friområderegulering. Hensynet bak formålene anses å være sammenfallende og dispensasjonsvurderingen som er gjort anses derfor som dekkende både for underformålet og kommuneplanens formål. Vi kan derfor ikke se at det er nødvendig å vurdere dispensasjon fra det overordnede formålet når det samtidig gis dispensasjon fra underformålet.

Vi mener i utgangspunktet at vurderingene som er gjort i saken som Statsforvalteren viser til om paddeltennisbaner ikke er særlig relevante for forhenværende byggesak. Paddeltennisaken knytter seg til en sak der plan- og bygningsetaten unnlot å gi dispensasjon. I forhenværende byggesak har vi aldri vært i tvil om at tiltaket er i strid med grøntformålet (friområde/grøntstruktur) på eiendommen, både fordi tiltaket involverer en bygningsmessig konstruksjon, og fordi tiltaket legger begrensninger på allmenhetens tilgang til arealet det opptar (våre understreknings).

I og med at dette svaret ikke ble formidlet til oss slik at vi kunne kommentere det, og Statsforvalteren (som etter å ha informert oss om saksbehandlingstiden på maksimum 12 uker, allikevel besluttet å prioritere saken) ikke kommenterte svaret fra PBE i sin vurdering og avgjørelse, må vi omtale saken her.

PBE var altså aldri i tvil om at tiltaket (paddeltennisbanen) er i strid med grøntformålet (friområde/grøntstruktur) på eiendommen, både fordi tiltaket involverer en bygningsmessig konstruksjon, og fordi tiltaket legger begrensninger på allmenhetens tilgang til arealet det opptar. *Og vi spør: er ikke disse to sakene identiske??* Det er i alle fall et faktum at reguleringsformålet er det samme i disse to sakene, og Matkultursenterets besøksdrivhus involverer *både* en bygningsmessig konstruksjon *og* legger begrensninger på allmenhetens tilgang til bygningen og arealet den opptar.

I ettertid er det allikevel gitt dispensasjon fra reguleringsformålet i saken om paddeltennisbanen, men først etter grundig saksbehandling der søker bl.a. har redegjort i detalj for hvordan hensynet til allmenhetens tilgang er ivaretatt:

Det betyr at padelbanene er lukket for allmenheten 25,2 timer i uken av de totalt 105 timene de kan benyttes per uke. Padelbanene er dermed allment tilgjengelige

76 % av tiden totalt sett per uke. Resten av arealet med ballbinge, basketbane, løpebane og andre apparater til lek og rekreasjon er helt åpent og allment tilgjengelig 100 % av tiden. Dette arealet utgjør også 79 % av det omsøkte området. Det er planlagt at 21 % av området blir padelbaner. At 21 % av arealet ikke blir 100 % tilgjengelig for allmennheten medfører ikke stor ulempe. Vi mener det ikke medfører stor ulempe grunnet at padelbanene er åpne for allmennheten på de viktigste tidspunktene. Disse tidspunktene er den store majoriteten av tid i helgene, og hele 80 % av tiden på kveldene i hverdagene (mellom 16.00 – 22.00). Det er ved disse tidspunktene brorparten av befolkningen har ledig tid for rekreasjon og lek. Reservert bruk for padelbanene gjelder kun 24 % av tiden per uke, og mest på tidspunktene de fleste voksne er på jobb, og barn og unge er på skolen eller i barnehagen (fra Rammetillatelse (omgjort) – Furulundsveien, datert 23.5.22).

Vi kan bare fastslå at saksbehandlingen i disse to sakene fremstår som svært forskjellig hva angår grundighet, dokumentasjonskrav til søker og faglige vurderinger knyttet til dispensasjon fra reguleringsformålene.

Vår konklusjon er at den endrede rammetillatelsen er gitt på sviktende grunnlag, og vi ber PBE å omgjøre vedtaket og trekke tilbake rammetillatelsen.

Med vennlig hilsen

Siv Sinober                      Signe Kalsnes  
Vern-Geitmyra- aksjonen