

## GEITMYRA MATKULTURSENTERS «BESØKSDRIVHUS» PLANLAGT OPPFØRT I GEITMYRA SKOLEHAGE - **MIDLERTIDIG ELLER PERMANENT?**

Slik er bygget fremstilt fra 2016 og frem til nå - høsten 2022:

**1.VERSJON:** presentert av Matkultursenteret i presseoppslag i 2016 og i søknaden til Sparebankstiftelsen:



**2.VERSJON:** presentert i byggesøknaden til Plan- og bygningsetaten august 2021 - sak 202112578

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202112578>



Deretter er bygget presentert med følgende illustrasjoner i Aftenposten 23.9.22:



### Matkultursenterets «besøksdrivhus» - midlertidig eller permanent?

- Ifølge avtalen med Bymiljøetaten etter konseptkonkurransen i 2019 skal Matkultursenterets «besøksdrivhus» oppføres midlertidig i Geitmyra skolehage. Avtaleperioden er på 5 år - fra januar 2020 til januar 2025.

- Matkultursenteret har søkt Plan- og bygningsetaten (PBE) og fått midlertidig dispensasjon fra reguleringsformålet «friområde/grøntstruktur» i en rammetillatelse gitt 22.10.2021. Dispensasjonen gjelder perioden 1.11.21 til 1.11.2026:
 

«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.»
- Byantikvaren har i epost 16.3.2021 til søker frarådet bygget med følgende begrunnelse:
 

«Byantikvaren fraråder etablering av 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.»
- Bymiljøetaten har vekselvis omtalt «besøksdrivhuset» som midlertidig og permanent i perioden 2016 -2019. Dette - sammen med avtaleperioden, tidsaspektet for dispensasjonen og bygningens utforming - gjør det naturlig å igjen stille spørsmål ved om ikke konseptkonkurransens egentlige formål var å gi Matkultursenteret anledning til å etablere «besøksdrivhuset» inne i Geitmyra kommunale skolehage på permanent basis. Her er noen eksempler på Bymiljøetatens beskrivelser av bygningen:
  - 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. ...» (min understrekning).
  - Bymiljøetaten skriver i brev datert 5.6.2018 til Byrådsavdelingen for miljø og samferdsel 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.» (min understrekning).
  - 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.»  
(min understrekning).

- Før kontraktsinngåelsen med Matkultursenteret henvendte BYM seg i brev av **18.10.2019** (ref.19/12263-22) til Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) og ba om vurdering av tomtefesteforhold. Det fremgår av brevet at drivhuset er midlertidig, at bygget skal bestå av drivhuselementer som med relativt lite arbeid kan settes opp og tas ned, og at det ikke skal etableres toalett. EBY konkluderte på den bakgrunn, i brev av 22.10.2019 (ref.19/34447), med at det - grunnet formålet og midlertidigheten - ikke er snakk om en festeavtale, men heller er «gode grunner for å betrakte kontraktsforholdet som et leieforhold» og en alminnelig leieavtale som BYM har myndighet til å signere på. For øvrig anbefales BYM å kontakte Kommuneadvokaten for ytterligere vurderinger.
- PBE har i brev av 19.8.2022 gitt endret rammetillatelse:  
«Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 11.08.2022. Det er søkt om endringer til tidligere rammetillatelse. Endringssøknaden omfatter fasadeendring og endret geometri og plassering Vi gir dispensasjon fra: - Reguleringsplan S-2255 formål friområde. Det er merknader til søknaden.»

Etaten har også - før klagefristen utgikk - gitt igangsettingstillatelse, men presiserer i brev av 21.9.22 følgende:

«Plan- og bygningsetaten viser til igangsettingstillatelse datert 08.09.2022. I ettertid har vi blitt gjort oppmerksomme på at samtykke fra Arbeidstilsynet ikke er blitt gitt til tiltaket, til tross for at vi i utgangspunktet etterspurte dette. Dette er en saksbehandlingsfeil, men får i utgangspunktet ikke noen konsekvenser for gjennomføringen av tiltaket:

Tiltaket kan ikke, helt uavhengig av Plan- og bygningsetatens vedtak om igangsetting, iverksettes før Arbeidstilsynets samtykke foreligger.»

PBE skriver i det samme brevet om klagemuligheter:

«Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom på at det opprinnelige rammetillatelsesvedtaket nå eies av Statsforvalteren. Plan- og bygningsetaten har ikke myndighet til å omgjøre eller oppheve dette vedtaket. En eventuell begjæring om omgjøring må rette seg direkte mot Statsforvalteren.»

- Vern-Geitmyra- aksjonen har benyttet klagemulighetene som ligger i byggesaks-rutinene og nylig levert klage på den endrede rammetillatelsen og på byggesaksbehandlingen som helhet.

For mer informasjon om byggesaken - se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202112578>