



Oslo kommune  
Byrådsavdeling for byutvikling

12.05.2004
200400840.2
BYD ACE 173

*Ømdelt BUK 12.05.04*

**Notat til bystyrets organer**

**Til:** Byutviklingskomiteen  
**Fra:** Byråden for byutvikling

**Dato:** 12. 05. 2004  
**Vår ref(saksnr):** 200401731-3  
**Arkivkode:** 024

**Notat nr.:** 119/2004

## UTVIKLING PÅ GEITMYRA OG NYE SKOLE- OG PARSELLHAGER

Geitmyra skolehage i Kierschowsgate 9 er på 42 da og har vært drevet som skolehage siden 1909. I dag brukes Geitmyra også som parsellhage for private husholdninger, barnehager, foreninger og institusjoner. Pr. i dag er det 10 skoler og 5 organisasjoner/lag som bruker området. En del av området er gamle eplehager og plener og noe ligger brakk.

Byrådet har ønsket å se nærmere på bruken av Geitmyra. Utgangspunktet har vært at området ligger som en kile mellom bydelene Sagene og St. Hanshaugen og fremstår i dag med sine høye gjerder som et lukket og utilgjengelig område for de få. Byrådet har ønsket å se på om man kan utvikle området og åpne det for bydelenes befolkning, samtidig som man ivaretar skolehagenes og parselldyrkernes interesser.

Skulle man velge å bruke deler av Geitmyra til annet formål enn i dag, må man først ivareta skolehagenes og parselldyrkernes interesser. Byrådets utgangspunkt har vært en satsing og ikke en nedbygging av tilbudet om skole- og parsellhager i denne sammenheng.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har i samarbeid med bl.a. Friluftsetaten, Plan- og bygningsetaten og Skoleetaten foretatt et tomtesøkingsarbeid. Dette arbeidet har strukket seg over lang tid og har resultert i at man har funnet fem aktuelle områder med til sammen ca. 45 da som kan brukes til formålene

EBY har også foretatt en mulighetsbeskrivelse av Geitmyra i samarbeid med Kritt Arkitekter AS. Mulighetsbeskrivelsen bygger på følgende elementer:

- Skole- og parsellhager på ca. 10 da
- En bydelspark på ca. 20 da
- 450 familieileiligheter som bydelene trenger

### Arealer foreslått til bruk som skole- og parsellhager

De nye arealene utgjør ca. 45 da. I tillegg er det tenkt beholdt 10 da på Geitmyra. Det totale dyrkingsarealet blir på ca. 55 da. Til sammenlikning utgjør hele Geitmyra 42 da, hvorav ca. 26 da er i bruk. Samlede opparbeidelseskostnader er beregnet til ca. kr 26 mill.

### Geitmyra

Et ca. 10 da stort areal i sør-østre del av det eksisterende anlegget. Det må etableres ny adkomstvei og parkeringsplasser. Det er lagt inn en oppgradering av anlegget. Opparbeidelseskostnadene er kalkulert til ca. kr 4,7 mill.

### Øvre Sogn

Et 13 da stort areal som tidligere ble brukt til beitemark. Arealet skråner svakt mot sørvest med beliggenhet mellom eldre blokkbebyggelse langs Gaustadveien, nyere småhusbebyggelse vest for Solvang hagekoloni og Selvaagbyggs nyeste terrasseblokker. Området er regulert til skolehage. Opparbeidelseskostnadene er kalkulert til ca. kr 6 mill.

### Rektorhaugen

En ca. 7 da stor slette ved bunnen av Damfallene vis-à-vis Ullevål stadion. Arealet er i dag asfaltert og brukt til midlertidig brakkebebyggelse. En utleieavtale med AS Oslo Sporveier utløper 30. september i år. Tomten er boligregulert, men reguleringen er av eldre dato og arealet vurderes bedre egnet til skolehage og parsell dyrking. Opparbeidelseskostnadene er kalkulert til ca. kr 3 mill.

### Nedre Sogn

Et planert parti på ca. 6,5 da mellom Solvang hagekoloni og Gaustad sykehus, nord for Sogn videregående skole. Arealet er ikke regulert. Opparbeidelseskostnadene er kalkulert til ca. kr 3,3 mill.

### Engebråten

Et gressbevokst, bakkete areal på ca. 9 da ved Engebråten skole. Arealet er regulert til spesialområde gravlund. Terrenget faller i hovedsak nordvestover mot Gjøvikbanen og Nydalen. Opparbeidelseskostnadene er kalkulert til ca. kr 5 mill.

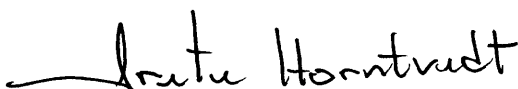
### Brekke

Avlangt, skogbevokst areal på ca. 10 da langs markagrensen på Brekke. Arealet har siden 1990 vært regulert til byggeområde for industri og kontorer, men reguleringsformålet er uaktuelt på grunn av fare for forurensning til Maridalsvannet. Opparbeidelseskostnadene er kalkulert til ca. kr 4,4 mill.

Ovennevnte eksempler viser at det finnes erstatningsarealer for Geitmyra, dersom man ønsker å benytte denne eiendommen til andre formål. Erstatningsarealene må opparbeides før man eventuelt velger å flytte deler dyrkingvirksomheten ut fra Geitmyra.

### Vurdering

Mulighetsbeskrivelsen viser at man ved å utvikle Geitmyra og alternative skolehage-/parselhageområder kan få fem nye oppgraderte skolehage- og parselhageanlegg, en nye bydelspark på 20 da med eventuell barnehage og 450 familieleiligheter som bydelene trenger. Dersom man regner en tomtebelastning på kr 300 000 pr boenhet, vil brutto salgsinntekter kunne bli på ca. kr 135 mill. Det vil kunne investeres ca. kr 25 mill til opparbeidelse av en park og omtrent samme beløp til oppgraderte hageanlegg. Salgsinntektene vil kunne dekke investeringene til nye skolehage- og parsellanlegg og en ny bydelspark.



Grete Horntvedt  
byråd for byutvikling