

TIL
Aksjonene Vern Geitmyra

KOPI:

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

Oslo, 23.11.2019

Fagrapport, nødvendige reguleringsmessige avklaringer for etablering av privat drivhus på Geitmyra skolehage

Fagrapporten er skrevet for Vern Geitmyra og gir en oversikt over sentrale tema som må belyses.

Andreas Viestad synes det tar for lang tid å få tillatelse til å etablere et privat drivhus for Geitmyra Matkultursenter i friområderegulerte Geitmyra kommunale skolehage i Oslo. Viestads planer har møtt mange motforestillinger, både prinsipielle, faglig og juridiske og prosessen har derfor trukket ut i tid. Han foreslår å lage et løp med to spor og referer til et prosjekt i Kristiansand. "Reguleringen tar tid, og det blir ikke forsert, men selve byggingen og istandsettelsen kan starte umiddelbart. Noe liknende må være mulig i Oslo." skriver han i e-post 13.09.2018.

Å gjennomføre først og så planlegge har sjelden vært en god ide. Og det er i strid med hvordan vi vil at samfunnet vårt skal styres og hvordan felles ressurser skal forvaltes. Det er også i strid med plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsloven krever og vektlegger en åpen prosess der informasjon, ideer, motforestillinger og alternativer kommer frem og diskuteres åpent. Plan- og bygningsetaten skal sørge for at forslag til arealdisponeringer belyses og måles mot vedtatte rammer og føringer. Alternativ arealbruk skal vurderes. Konsekvenser beskrives og eventuelt avbøtende tiltak diskuteres. Så har man selvsagt ikke alltid tenkt på alt på forhånd og fagetaten må gjøre vurderinger om hva som er vesentlig for at de folkevalgte skal kunne fatte en beslutning. Typisk er at det lages en analyse som viser kvaliteter og muligheter. Så beslutter fagetaten om de vil anbefale å regulere/omregulere og legger forslaget ut på offentlig ettersyn.

Å bygge et privat drivhus i Geitmyra skolehage er ikke et midlertidig tiltak. Det er beskrevet med 0,2 meter tykt betongdekke og spredegrøfter for gråvann og er selvfølgelig ikke flyttbart. Og tidsrommet, både 5 år og lengre er nevnt, dette viser at det private drivhuset er et permanent tiltak. Tidvis argumenterer Viestad likevel med at det private drivhuset er midlertidig.

Bymiljøetaten utlyste en konseptvalgkonkurranse da gavereglementet vanskeliggjorde etablering av det private drivhuset på kommunens grunn. Konkurransen forutsatte at drivhuset var midlertidig og behov for regulering var ikke tema. Nå fremkommer det at Bymiljøetaten arbeider med avtaleutkast med Viestads Matkultursenter som forutsetter en evigvarende leieavtale. At omdisponering av areal slett ikke er tenkt å være midlertidig medfører at det ikke kan være tvil om at omregulering er påkrevet. **Utleie av areal til annet enn regulert formål er i strid med konsesjonsloven dersom avtalen varer lengre enn 10 år.**

En omreguleringsprosess er positivt, da får vi en faglig, åpen og demokratisk prosess som grunnlag for at bystyret kan fatte et vedtak. Da får vi en faktasjekk, forslaget skal vurderes etter mål som politikerne selv har vedtatt.

Geitmyra skolehage, eller Gjedemyren som det het den gang, ble etablert i 1909, og er Oslos nest eldste skolehage. Allerede fra starten var Geitmyra sentrum for all skolehagevirksomhet i Oslo. Det var ikke avlingen som var viktig, men det pedagogiske, "et middel til opdragelse, til forstandsutvikling og til stor hjelp ved tilegnelsen af de naturhistoriske kundskaber og dernæst et middel til at bringe praktisk færdighed." Byantikvaren skriver at Geitmyra skolehage er 118 år og "Oslos eldste skoleanlegg. Anlegget er fortsatt i drift og har høy kulturhistorisk og pedagogisk betydning. Området er ett av byens siste sentrale ubebygde nyttearealer og bør fortsatt opprettholdes som skolehage/parsellhageanlegg. Byantikvaren ser det viktig at den kulturhistoriske tradisjonen som hageanlegget på Geitmyra representerer blir videreført."

Byantikvaren har registrert automatisk fredete kulturminner fra steinalderen på Geitmyra, og det er anbefalt at funnområdene blir regulert til spesialområde bevaring / automatisk fredete kulturminner. Omfanget av funnområdene i skolehagen er ikke avklart, Byantikvaren er pålagt å utføre en arkeologisk registrering av planområdet før det kan gis en endelig uttalelse i saker. Dette må bekostes av tiltakshaver. Riksantikvaren er myndighet for spørsmål om dispensasjon fra kulturminneloven. Slike registreringer er kostbare og tidkrevende.

Geitmyras kulturhistorie og kulturminnene / kulturmiljø vil bli betydelig svekket ved å tillate etablert et privat drivhus. Arkeologi med funn fra bl a steinalder krever omfattende undersøkelser før man kan i det hele tatt kan vurdere å omdisponere areal på Geitmyra. Dette er forhold som ikke synes å ha vært kjent for Bymiljøetaten og som i en nødvendig reguleringsprosess vil medføre at Plan- og bygningsetaten vil måtte være negativ til å tillate bygget et privat drivhus.

Alle arealer på Geitmyra er i bruk i dag og det er lange ventelister for å få parsell. Det er et yrende liv både på dagtid, ettermiddag og på kveldene. Vern Geitmyra, som er en aksjon som representerer alle brukere av Geitmyra skolehage med unntak av Geitmyra Matkultursenter (Viestad). Alle organisasjoner som får disponere areal erkjenner at skoler og skolebarn har forrang. Det er underlig at Viestad vil revitalisere Geitmyra skolehage, å bygge et privat drivhus innebærer ikke revitalisering, men å fjerne aktivitet. Hensynet til barn- og unge skal belyses og vektlegges i en reguleringsprosess.

I dag er Geitmyra skolehage gjerdet inn, det er nødvendig for skolene og for barnehagene som bruker området. Viestad har gått ut i dagspressen og skrevet at hans initiativ handler om å rive gjerder. Å rive gjerder er i strid med 118 års drift, skolehager. Privat drivhus i et skolehageområde innebærer dermed en arealkonflikt. Dermed vil fagetaten måtte innstille negativt til å etablere privat drivhus.

Forhold som er løftet frem i konseptvalgkonkurransen er:

- Inkluderende profil mot barn og unge
- Urbant landbruk
- Bærekraftig matproduksjon
- Helårsdrift – øke bruken på vinterstid
- Aktivisere inngangssonene
- Allmenne publikumsarrangementer og evt enklere servering

Inkluderende profil mot barn og unge, dagens bruk er skolehage, det er arealbruk som inkluderer. Skolehage er ikke avhengig av gaver og kjøp av tjenester fra år til år.

Urbant landbruk. Drivhus er ikke på noen måte urbant landbruk slik kommunen selv har definert urbant landbruk.

Bærekraftig matproduksjon. Matproduksjon i drivhus er ikke bærekraftig. Dersom Viestad mener at drivhus kan brukes til å lære barn bærekraftig matproduksjon, må han legge frem dokumentasjon som viser dette.

Helårsdrift – øke bruken på vinterstid. I Norge dyrker man ikke på friland om vinteren, kanskje med unntak av grønnskål som kan høstes så lenge den ikke er nedsnødd. Området er imidlertid egnet for noe vinterbruk for små barn, f.eks. for å lage snømenn, engler i snøen, lysfest og skilek for små barn. Dette er aktiviteter som ikke trenger spesielle anlegg eller bygninger. Vinterbruk er ikke registrert som kommunal målsetting, men blitt premiss i konseptvalgkonkurranse. Dette gir ikke mening.

Aktivere inngangssonene. Infrastrukturen er nedslitt og det gjelder også inngangssonene. Bedre utforming og skilting er nødvendig, men kan neppe koples til å bygge et privat drivhus.

Allmenne publikumsarrangementer og evt enklere servering. Slike aktiviteter foregår i dag uten bygningsmessige anlegg eller privatisering.

Andre føringer for å vurdere arealdisponeringer i Oslo er hensynet til biologisk mangfold og insekter. Her er nedbygging den største trusselen.

Et privat drivhus må vurderes i forhold til CO₂-avtrykk/bærekraft. Vern Geitmyra etterlyser slikt regnskap. Det må også tas inn i regnskapet at det bygges ned matjord samt konsekvenser for overvannshåndtering.

Det bør være et mål at barna lærer å dyrke og spise kortreist mat. Til dette trengs ikke et privat drivhus. Viestad er avhengig av gaver og kommunens kjøp av tjenester. Dette er ikke en robust driftsmodell. Dersom gaver og offentlige innkjøpt uteblir, vil det private drivhuset stå tomt. Så vidt vi vet er det ikke satt av midler til vedlikehold. "Drivhuset er ikke permanent" det er et argument fra Viestad. Dersom dette er tilfelle må det **settes av midler i et fond for flytting eller riving.**

Det er en rekke andre forhold som ikke er utredet i tillegg til arkeologi, CO₂avtrykk, konsekvenser for kulturmiljø og sikkerhet (inngjerding):

Atkomst

Krav til universell utforming

Konsekvenser av spredegrøfter for gråvann

Krav om ROSanalyse for overvann

Krav om ROSanalyse for geologi pga marin grense

Konklusjonen er at etablering av privat drivhus er avhengig av omregulering. I en slik åpen prosess vil det fremkomme at etableringen er i strid med flere av kommunens mål.

Hilsen,



Siv Sinober
Rådgiver og sivilarkitekt i
SIVARK