

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sendes pr. e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Vår ref.:
2021-51

Deres ref.:
2021 12578

Oslo, 12. november 2021
Ansvarlig advokat: Nicolai V. Skjerdal

Ad tildeling av rammetillatelse til Stiftelsen Geitmyra Matkultursenter for barn – klage

1 Oversikt

På vegne av VernGeitmyra.no påklages med dette Plan- og bygningsetatens vedtak 22. oktober 2021, der Stiftelsen Geitmyra Matkultursenter for barn innvilges rammetillatelse for oppføring av besøksdrivhus på Geitmyra, Kierschows gate 17.

Klagen er rettidig.

Jeg ber om at kommunen omgjør sitt vedtak, alternativt formidler til Statsforvalteren som klagesak. Slik saken er opplyst pr. i dag, må søknaden fra Geitmyra Matsenter avslås.

Prosessuelt presiserer jeg innledningsvis at det ikke er tvilsomt at Vern Geitmyra er klageberettiget, kfr. plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven § 28 første ledd («annen med rettslig klageinteresse»). Vern Geitmyra har adgang til å reise eventuelt gyldighetssøksmål for domstolene, jf. tvisteloven § 1-4 (og § 1-5) og Høyesteretts avgjørelser i blant annet Rt. 2003 s. 833 og HR-2021-417-P avsnitt 131. Vern Geitmyra har åpenbart rettslig interesse i å fremme forvaltningsklage. Så vidt jeg forstår bestrides det fra myndighetenes side ikke at Vern Geitmyra er klageberettiget.

Klagens grunnlag består i at rammetillatelsen unnlater å vurdere en rekke forhold av betydning, og som i forkant er presentert grundig av SIVARK ved sivilarkitekt Siv Sinober på vegne av Vern Geitmyra som merknad til byggesøknaden. Denne unnlattelse er for det første en avgjørende saksbehandlingsfeil, jf. forvaltningsloven § 41. Saksbehandlingsfeilen er så alvorlig og gjennomsyrende at uavhengig av Statsforvalterens syn på de enkelte merknadene, så må vedtaket oppheves. Det er ikke tilstrekkelig at Oslo kommune uttaler seg om klagegrunnlaget i det brev som ledsager oversendelsen av klagen til Statsforvalteren. Dersom kommunen fastholder sitt vedtak, imøteser vi en nærmere begrunnet fastholdelsesbeslutning.

For det andre er det denne sides oppfatning materielt at de merknader som er gitt uansett må medføre opphevelse av rammetillatelsen.



2 Om vedtakets manglende vurdering av merknader

2.1 Hastverksarbeid

Det er flere forhold ved vedtaket som tyder på utilfredsstillende behandling i kommunen:

- I vedtakets oppsummering på side 1 av vedtakets innhold heter det at det ikke er merknader til søknaden. Dette fremstår som underlig, idet det er gitt merknader fra flere aktører, hvilket kommunen er kjent med. Det er mulig at henvisningen til «ingen merknader» beror på en feil (skulle ha vært slettet fra vedtaksmalen).
- Søknaden fra Geitmyra Matkultursenter er fra 4. august 2021, hvorefter jeg konstaterer at saksbehandlingstiden for innvilgelse av rammetillatelse er uvanlig rask i Oslo kommune.
- Merknadene som er innkommet, herunder fra Vern Geitmyra, gjengis i vedtaket på side 2-3 meget ufullstendig. Utvalget av hvilke merknader som gjengis synes tilfeldig, og er i alle fall ikke styrt av hvilke merknader som blir vurdert av kommunen, jf. neste kulepunkt.
- Det er en rekke merknader fra Vern Geitmyra som ikke er vurdert. Det er tale om merknader av betydning. Når disse merknadene ignoreres av kommunen, tyder det på en helt ukritisk saksbehandling fra kommunens side.
- På side 4 i vedtaket, under overskriften «Vår vurdering av nabomerknader heter det:

«Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.»

Dette er uriktig, idet som nevnt er en rekke merknader fra Vern Geitmyra ved SIVARK ikke er berørt i vedtaket.

Vedtaket utforming etterlater inntrykk at vi står overfor et hastverksarbeid i kommunen med forhåndsbestemt utfall. Saksbehandlingen fremstår som uforsvarlig og lite objektiv.

2.2 Forhold av betydning som ikke er vurdert

Byantikvarens innvendinger til tiltaket er ikke hensyntatt.

Jeg viser videre til den utførlige og instruktive gjennomgang som er presentert i brev 15. september d.å. fra SIVARK ved sivilarkitekt Siv Sinober. Jeg vil særlig fremheve følgende forhold:

2.2.1 *Mangelfull nabovarsling*

Da det aktuelle området er i aktiv bruk av skolene, skulle Barnas representant i plan- og byggesaker i de aktuelle bydeler vært varslet og gitt anledning til å uttale seg. På grunn av beliggenheten antar vi at både bydel St. Hanshaugen og bydel Sagene er berørt.

2.2.2 *Matsenterets festeavtale med kommunen betinger ervervskonsesjon fra Statsforvalteren*

Avtalen om leie av grunn som Matsenteret har inngått med Oslo kommune, Eiendom- og byfornyelsesetaten, har løpetid med 5 år, med mulighet for forlengelse. Da



forlengelsesbestemmelsen er uspesifikk, anses dette som erverv, jf. konsesjonsloven § 3. Vi imøteser en redegjørelse fra kommunen om – og eventuelt hvorfor ikke – det er innledet konsesjonssak for Statsforvalteren.

2.2.3 Vi står ikke overfor midlertidig tiltak

Av søknaden fra Geitmyra Matsenter fremgår at tiltaket er søkt som midlertidig. Etter plan- og bygningsloven § 20-4 første ledd bokstav c er det imidlertid ikke tale om midlertidig tiltak når plasseringen av bygget er for mer enn to år. Derfor gjelder hovedregelen i plan- og bygningsloven § 20-3. Som påpekt av SIVARK i brev 15. september d.å. pkt. 4 og 11 beskriver søknaden løsninger som ikke oppfyller kravene i byggt teknisk forskrift.

2.2.4 Oppgitt bruksformål stemmer ikke med oppgitt byggeplan

Geitmyra Matsenter har søkt om å få oppføre et besøksdrivhus (og offentlig toalett). Samtidig fremgår det av søknaden at tale om et bygg som skal benyttes til undervisning og møtested for blant annet matlagingskurs, åpne publikumsarrangementer og bydelsmiddager. Vi står med dette overfor et bruksformål som tilsier at det er tale om oppføring av undervisningsbygg/forsamlingsbygg/kulturbygg. Dette er ingen bagatell, idet det etter loven dermed må søkes på nytt med korrekte tegninger og dokumentasjon, nabovarsel m.v.

2.2.5 Ivaretagelse av matjord som forutsetning – hvordan?

På side 7 i vedtaket presiseres det at matjord skal bevares. Vedtaket gir imidlertid ingen informasjon om plassering av og løsning for deponi.

2.2.6 Oppsummering

Ovennevnte punkter gjelder forhold som etter loven *må* vurderes før en rammetillatelse kan innvilges – for så vidt uavhengig av om de er nevnt i merknader til søknaden eller ikke. Svikten på disse punktene medfører at rammetillatelsen er ugyldig.

Oslo, 12. november 2021

Nicolai V. Skjerdal
advokat
møterett for Høyesterett