



**Arkivsak:** 201500096

**Arkivkode:** 512.1

**Saksbeh:** Antti-Jussi Andresen

**Saksgang**  
Miljø- og byutviklingskomiteen

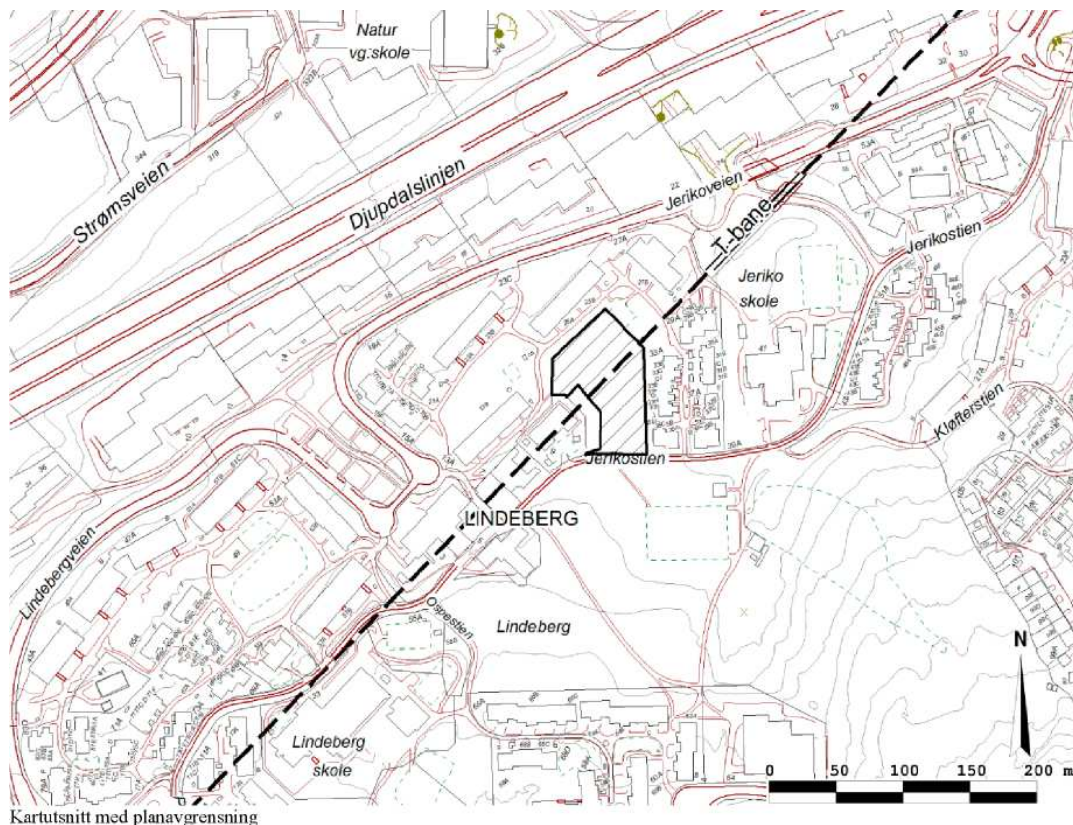
**Møtedato**  
10.02.2015

## OPPSTART AV ARBEID MED DETALJREGULERING - LINDEBERG - FRIOMRÅDE

### Sammendrag:

Plan- og bygningsetaten har i brev av 21.01.2015 varslet om oppstart av regulering av friområde på Lindeberg. Frist for innspill til planarbeidet er 23.02.2015.

Plan- og bygningsetaten er bedt av Byrådsavdeling for byutvikling å omregulere del av gnr 113 bnr 45 på Søndre Lindeberg fra tomt for offentlig bygning (grendeskole), til grønnstruktur - friområde. Området reguleres til friområde som erstatningsareal for tapt friområde i forbindelse med regulering av sykehjem i Henrik Sørensen's vei. Arealet benyttes som friområde i dag.



**Saksframstilling:**

Tomt ved Lindeberg senter skal omreguleres fra tomt for offentlig bygning (grendeskole) til grønnstruktur - friområde.

Bydelsadministrasjonen ser i utgangspunktet positivt på en slik omregulering, der krav om erstatningsareal for tapt friområde innfris. Generelt er det viktig å sikre arealer i byggesonen som er eller brukes som friområder, spesielt der det er underskudd på slike leke-/utearealer.

Bydel Alna foreslo i forbindelse med reguleringen av sykehjem i Henrik Sørensens vei en kommunal tomt på Lindeberg senter («Ospestien») som erstatningsareal for tapt friområde i Henrik Sørensens vei. Denne tomten er i dag regulert til tomt for nærsenter og deler av tomten inngår i planområdet for pågående reguleringsarbeid for nytt Lindeberg senter og boliger. Tomten var for noen år siden planlagt solgt og regulert til religionsformål. Dette ble ikke gjennomført.

Foreliggende tomt er altså en annen tomt enn den bydelen har foreslått som erstatningsareal. Bydelsadministrasjonen kjenner ikke til om det her har skjedd en forveksling eller om det er andre grunner til at grendeskoletomten er valgt som erstatningsareal.

Bydelsadministrasjonen er i tvil om grendeskoletomten bør omreguleres nå. Lindeberg har relativt godt om friområder (og tomten kan foreløpig benyttes som friområde) og det pågår et reguleringsarbeid for nytt Lindeberg senter der det planlegges en betydelig andel boliger. Bydelen har overfor Plan- og bygningsetaten påpekt at det i forbindelse med denne reguleringen, bør ses på en større del av Lindeberg enn det som i saken er foreslått som planområde. Dette for, om mulig, tilrettelegge for boliger på et større areal (flere arealer), slik at nye boliger bedre kan innpasses eksisterende bebyggelse, bl.a. ved at påtenkte høyder på bebyggelse (slik det er fremstilt av utbygger) kan reduseres. I denne sammenheng er grendeskoletomten interessant. Det kan tenkes at arealet eller deler av arealet for eksempel kan benyttes til barnehage, dersom det i forbindelse med senterutviklingen er formålstjenlig enten å flytte eksisterende nabobarnehage (Plassen barnehage) og/eller utvide den. Bydelsadministrasjonen ser ikke bort fra at det kan være fornuftig å benytte en større del av tomten i Ospestien til senterformål når hele senterområdet ses under ett.

Bydelsadministrasjonen anbefaler derfor at omreguleringen av grendeskoletomten legges i bero til det er avklart om det er aktuelt å opprettholde reguleringen eller omregulere til annet formål, og om det fortsatt er aktuelt å omregulere tomten bydelen opprinnelig foreslo som erstatningsareal.

**Bydelsdirektørens forslag til vedtak:**

*Etter delegert fullmakt fra bydelsutvalget avgir miljø- og byutviklingskomiteen følgende uttalelse:*

Bydel Alna viser til kunngjøring om oppstart av reguleringsarbeid for del av gnr 113 bnr 45 på Lindeberg. Tomt for offentlig bygning (grendeskole) skal omreguleres til friområde som erstatningsareal for tapt friområde i forbindelse med regulering av sykehjem i Henrik Sørensens vei. Bydelen har følgende innspill til planarbeidet:

Bydelen ser i utgangspunktet positivt på en slik omregulering, der krav om erstatningsareal for tapt friområde innfris. Generelt er det viktig å sikre arealer i byggesonen som er eller brukes som friområder, spesielt der det er underskudd på slike leke-/utearealer.

Bydel Alna foreslo i forbindelse med reguleringen av sykehjem i Henrik Sørensens vei en kommunal tomt på Lindeberg senter («Ospestien») som erstatningsareal for tapt friområde i Henrik Sørensens vei. Denne tomten er i dag regulert til tomt for nærsenter og deler av tomten

inngår i planområdet for pågående reguleringsarbeid for nytt Lindeberg senter og boliger. Tomten var for noen år siden planlagt solgt og regulert til religionsformål. Dette ble ikke gjennomført.

Foreliggende tomt er altså en annen tomt enn den bydelen har foreslått som erstatningsareal. Bydelen kjenner ikke til om det her har skjedd en forveksling eller om det er andre grunner til at grendeskoletomten er valgt som erstatningsareal.

Bydelen er i tvil om grendeskoletomten bør omreguleres nå. Lindeberg har relativt godt om friområder (og tomten kan foreløpig fortsatt benyttes som friområde) og det pågår et reguleringsarbeid for nytt Lindeberg senter der det planlegges en betydelig andel boliger. Bydelen har overfor Plan- og bygningsetaten tidligere påpekt at det i forbindelse med denne reguleringen, bør ses på en større del av Lindeberg enn det som i saken er foreslått som planområde. Dette for, om mulig, tilrettelegge for boliger på et større areal (flere arealer), slik at nye boliger bedre kan innpasses eksisterende bebyggelse, bl.a. ved at påtenkte høyder på bebyggelse (slik det er fremstilt av utbygger) kan reduseres. I denne sammenheng er grendeskoletomten interessant. Det kan tenkes at arealet eller deler av arealet for eksempel kan benyttes til barnehage, dersom det i forbindelse med senterutviklingen er formålstjenlig enten å flytte eksisterende nabobarnehage (Plassen barnehage) og/eller utvide den. Bydelen ser ikke bort fra at det kan være fornuftig å benytte en større del av tomten i Ospetien til senterformål når hele senterområdet ses under ett.

Bydelen anbefaler derfor at omreguleringen av grendeskoletomten legges i bero til det er avklart om det er aktuelt å opprettholde reguleringen eller omregulere til annet formål enn friområde, og om det fortsatt er aktuelt å omregulere tomten bydelen opprinnelig foreslo som erstatningsareal.

Tore Olsen Pran  
bydelsdirektør

Vedlegg:

- Kunngjøring om oppstart av arbeid med detaljregulering - Lindeberg – friområde. Brev av 21.01.2015 fra Plan- og bygningsetaten.