



BÆRUM
KOMMUNE

Busoppveien boliger

Morten Svarverud, Kristin Fagerhaug | Planutvalget 14.5.2020

Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

Følgende temaer blir belyst

- ▶ Brukerne - og byggene
- ▶ Tidligere politisk behandling
- ▶ Beskrivelse av planforslag
- ▶ Vurderte alternativer
- ▶ Konsekvenser av å endre plassering nå

Nye omsorgsboliger

- ▶ Bærum kommune skal bygge 8 individuelle omsorgsleiligheter med tilhørende personalfasiliteter for mennesker med utviklingshemming
- ▶ Boligene må tilpasses den enkeltes beboers helt spesielle behov
- ▶ Samlokalisering med eksisterende boliger, og aktivitetstilbud er nødvendig for å sikre forsvarlig og effektiv drift, både for beboerne, medarbeiderne og kommunens samlede økonomi

Kriterier for valg av tomt

- ▶ Samlokalisering med Brekkeski for bedre ressursutnyttelse/ «stordriftsfordeler»
- ▶ Kjørbar adkomst rundt boligen – sikkerhetshensyn
- ▶ Skjerming av bolig fra omkringliggende miljø – kan ikke ligge i tettbebygd strøk
- ▶ Alle boenheter på bakkeplan - universelt utformet/tilrettelagt

Etablering av nytt aktivitetsbygg

- ▶ Nødvendig at beboerne har ett aktivitetstilbud som er:
 - ▶ Individuelt tilrettelagt
 - ▶ I umiddelbar nærhet, slik at det er gangavstand til boligene
 - ▶ I nærhet til det allerede etablerte aktivitetsbygget på Nordby



Saksgang for Busoppveien bolig

- ▶ Tilleggshøring av kommuneplanens arealdel i FSKsak 047/18 (21.3.2018) og forslag til 3 alternative plasseringer av nytt botilbud presenteres. Alternativ 1 (etablering oppe på Nordby gård) vedtas av formannskapet.
- ▶ Tilleggshøring av kommuneplanens arealdel behandles i KST sak 024/18 (04.04.18), utfyllende opplysninger om alternativene presenteres for kommunestyret.
 - ▶ Både alternativ 1 og alternativ 3 vedtas av kommunestyret.
- ▶ Fylkesmannen varsler innsigelse til alternativ 3 som følge av bygging på dyrket mark.



Fylkesmannen trekker innsigelsen etter befaring

«Avveining av viktige samfunnshensyn, redusert inngrep i dyrka jord, avbøtende tiltak og konklusjon Det er derfor særlige store samfunnsinteresser knyttet til lokalisering i alternativ 3 for de tilrettelagte omsorgsboligene der brukere har særskilt store hjelpe- og tilretteleggingsbehov. Det er vurdert at denne delen av jordbruksarealet trolig har noe redusert kvalitet. Vi mener derfor at hensynet til dyrka jord kan vike i dette tilfellet»

- ▶ Fylkesmannen trekker sin innsigelse 15.01.2019, med enkelte forutsetninger for planarbeidet (bla.matjordplan)

Videre saksgang

[BIOM sak 054/19 \(5.6.2019\)](#) og [FSK sak 144/19 \(18.6.2019\)](#)

Bp2 vedtak «*beslutning om konsept og igangsettelse av planleggingsfase*» for investeringsprosjektet Busoppveien bolig.

- ▶ Alternativ 3 (plassering på jordet) legges til grunn for nytt stjernebolig konsept med aktivitetshus.
- ▶ Beslutning om å igangsette reguleringsplanarbeid.

Planforslag for Busoppveien

- ▶ Bygging nede på jordet, jf. vedtak i FSK.
- ▶ Bygget er trukket så langt mot øvrig bebyggelse som mulig for minimere belastning på jordarealet.
- ▶ Matjordplan er utarbeidet.
- ▶ God matjord bli flyttet til områder som har nedsatt produksjonsevne.
- ▶ Det arbeides med en løsning hvor LNF område, avsatt til boligformål, frigis som dyrket mark. Eksempelvis deler av brannstasjonstomten i Griniveien.
- ▶ Bygget er lagt lavt i terrenget, og blir lite synlig i landskapet.
- ▶ Området rundt bygget skal beplantes for å skjerme mot innsyn/reducere synlighet fra omgivelsene.



- ▶ Lysløype legges om. Skjerming med vegetasjon mellom turvei og bolig.
- ▶ Nytt friområde med gapahuk mot sør.
- ▶ Opprettholder stiforbindelse fra Busoppveien.
- ▶ Nytt bekkedrag – bedre for overvann og naturmangfold.
- ▶ Ingen negative konsekvenser for naturmangfold.



- ▶ Nordby gård ivaretas.
- ▶ Aktivitetshuset får samme form, farge og plassering som låven.
- ▶ Busoppveien utbedres.



Vurderte alternativer

1. Plassering på Nordby gård
2. «Hyttetomtten»
3. På jordet

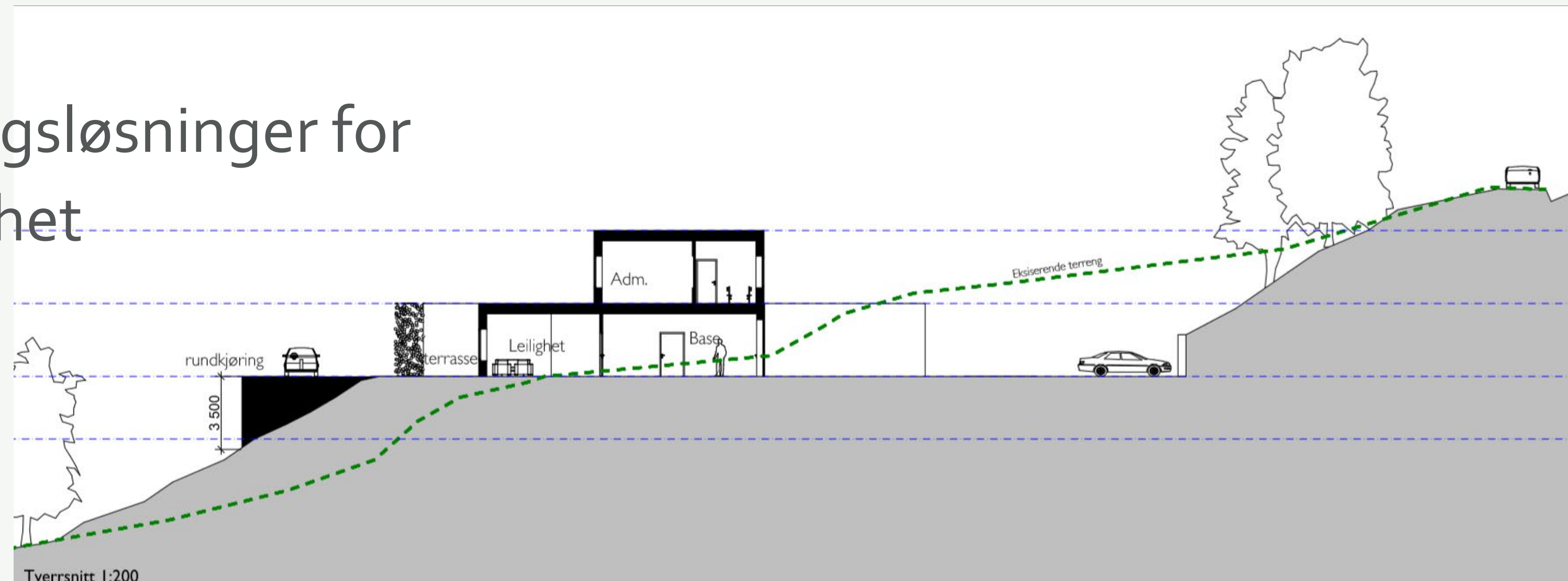
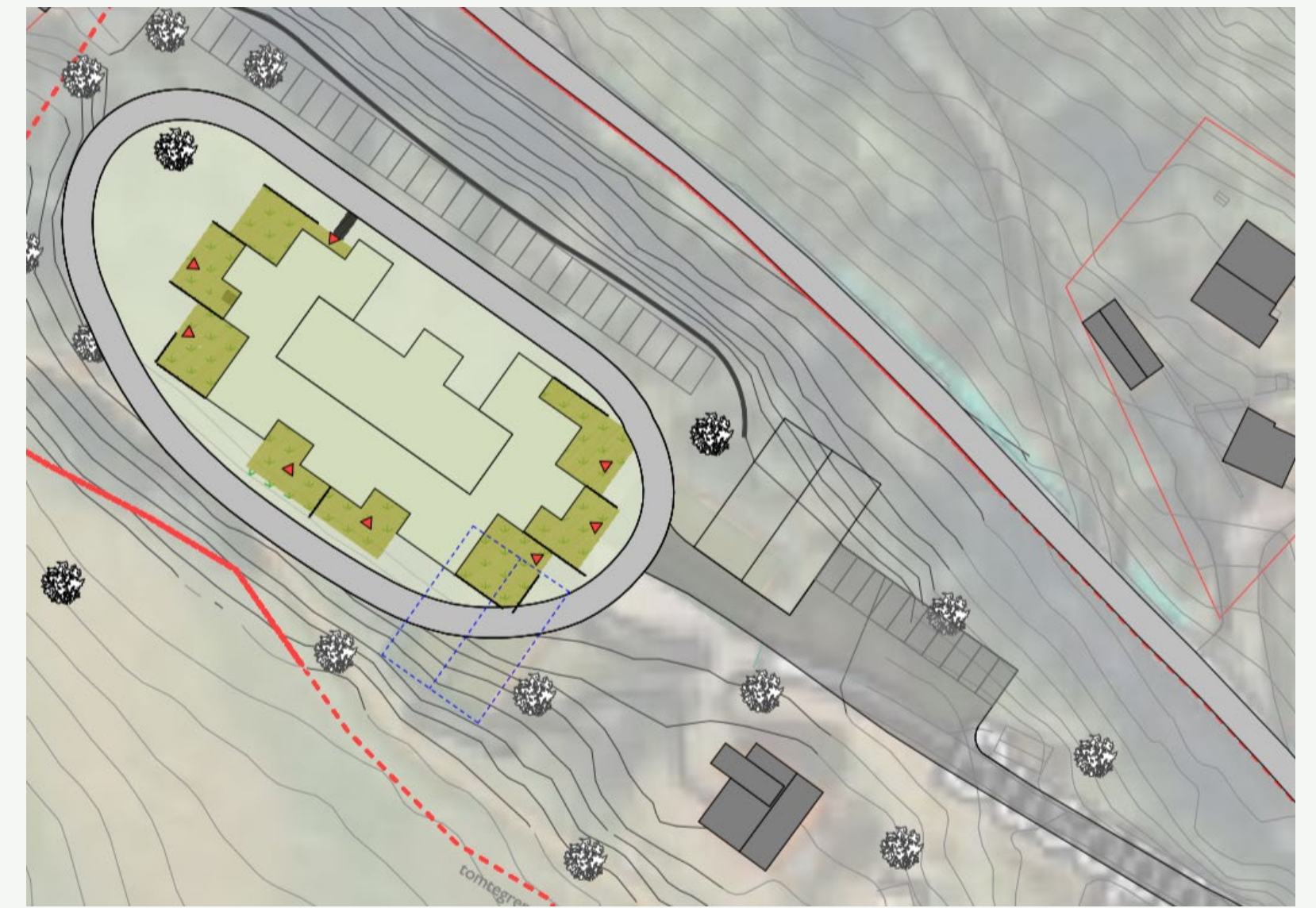
Anbefaling i [FSK sak 144/19 \(18.6.2019\)](#) om å gå videre med alternativ 3 – plassering på jordet.

Vurdert alternativ etter innspill fra leder i Planutvalget:
«Parsellhagen ved Brekkeski»



Alternativ 1 – på gården

- ▶ På grunn av Fylkesmannens innsigelse til KPA i 2018 ble alternativ 1 vurdert på nytt.
- ▶ Det fastholdes at alternativ 1 ikke er egnet til formålet, blant annet grunnet krevende terreng som medfører
 - ▶ Høye kostnader
 - ▶ Ikke optimale bygningsløsninger for brukerne mht. sikkerhet



Alternativ 2 - «hyttetomta»

- ▶ Delvis nedbygging av dyrket mark
- ▶ Utfordrende adkomstmuligheter
- ▶ Mulig konflikt med forminner
- ▶ Krevende terreng som medfører
 - ▶ Høye kostnader
 - ▶ Ikke optimale bygningsløsninger for brukerne mht. sikkerhet
- ▶ Lang avstand til aktivitetsbygg

Anbefalt som gapahuk/bål plass for brukere av nærområdet i foreslått planinitiativ.



«Parsellhagen»

- ▶ Ble gitt i gave fra kommunen til Rykkinnns innbyggere.
 - ▶ Dette er et viktig tiltak for miljøet og integrering
- ▶ Ikke regulert til formålet.
- ▶ Ligger nært eksisterende boligbebyggelse.
- ▶ Utfordrende adkomst.
- ▶ Vil forsinke prosessen med 1-2 år.
- ▶ Bolig i øst må sannsynligvis eksproprieres og rives grunnet begrenset adkomst.



Konsekvenser av å endre plassering nå

Kommunen har behov for plassene fra 2021, opprinnelig ferdigstillelse av prosjektet var 2021. Viktig å holde fremdrift for å ivareta brukerne.

- ▶ Kommunen må skaffe andre boligtilbud til beboerne som skal flytte inn i Busoppveien.
 - ▶ Oppfølging av beboere vil bli svært kostnadskrevenende i en mellomperiode til nytt anlegg står klart.
 - ▶ Lavere bo- og oppfølgingstilbud til brukerne dersom det ikke etableres et boligtilbud som er tilpasset for sikkerhet, tilrettelegging osv.
- ▶ Vesentlige forsinkelser – inntil 1-2 år.
 - ▶ Nytt mandat og budsjett til utredning
- ▶ Vesentlige kostnader knyttet til ny utredning, omprosjektering/rådgiverbistand.
- ▶ Ekstra kostnader ifm. nødvendige terrengtilpasninger og støttemurer (alt 1, og alt 2)