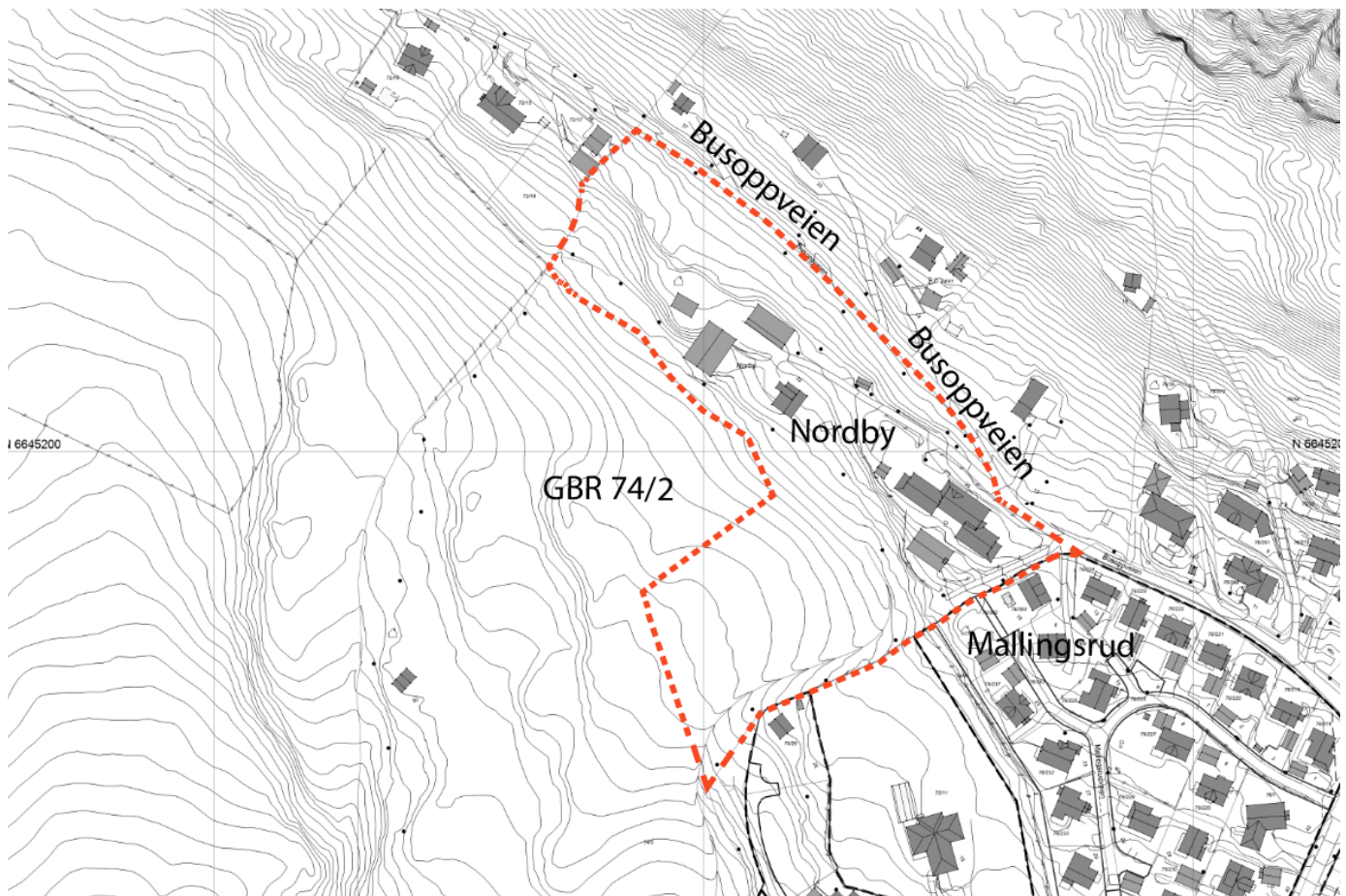




Oslo, 07.04.2019

## VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID DETALJREGULERING AV BUSOPPVEIEN 22 PLANID 2019005

I henhold til plan og bygningslovens § 12-8, varsles det herved om oppstart av *detaljregulering av Busoppveien 22* i Bærum kommune. Ola Roald AS Arkitektur skal på vegne av Bærum kommune utarbeide reguleringsplanen. Området omfatter eiendommen GBR-74/2.



Figur 1 Den foreslåtte planavgrensningen omfatter eiendommen GBR-74/2. Planområde markert i rødt.

Planområdet avgrenses av Busoppveien i nordvest og dyrket jord i sør/vest, samt boligbebyggelse på Mallingsrud i øst. Bebyggelsen innenfor planområdet består av Nordby gård som er et eldre tun med ett våningshus, én låve og to uthus på Busoppveien 22, samt Nordby boliger som er omsorgsboliger for mennesker med psykisk utviklingshemming på Busoppveien 20. Omkringliggende bebyggelse består av frittliggende småhusbebyggelse. Sørøst for planområdet, på Brekkeski, ligger Brekkeski I som også er boliger for mennesker med psykisk utviklingshemming. Kart over berørte eiendommer er lagt ved.

### HENSIKTEN MED PLANFORSLAGET

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av boliger for mennesker med psykisk utviklingshemming, med tilhørende uteoppholdsareal, samt et aktivitetssenter for omsorgstjenester i kommunen. Det er planlagt åtte boenheter med tilhørende uteplasser og egen inngang. Leilighetene er på cirka 60 kvm, i tillegg til administrasjonsareal på cirka 450kvm.

Delen av tomten som er avsatt til nye boliger skråner med et fall på ca 9 meter fra nordøst til sørvest. Terrengforholdene vil være styrende for utforming av bebyggelse, uteareal og adkomstvei. Området er i kommuneplanens arealdel nylig avsatt til tjenesteyting.



Foruten å legge til rette for nybygg, vil planen regulere tjenesteyting i tråd med vedtatt kommuneplan for nordlig del av planområdet, Nordby Gård, hvor det skal etableres et aktivitetshus. Gården er registrert som kulturminne, og bevaring av tunstruktur er en viktig del av planarbeidet. Aktivitetshuset foreslås etablert med samme plassering og størrelse som eksisterende våningshus, og utformingen tar dermed hensyn til eksisterende gårdstun. For øvrig vil planen videreføre gjeldende bebyggelsesstruktur og lignende høyde for nordlige del av planområdet, med noe handlingsrom for utbygging.

Planen følger opp nylig vedtak i kommunestyre med endring i kommuneplanens arealdel. Realisering av planen betyr bygging på dyrket mark. Samtidig med utarbeidelse av planen skal det derfor utarbeides en matjordplan for flytting av matjord, iht. Fylkesmannens betingelser for arealbruken. Det er også hensiktsmessig å legge et vegetasjonsbelte mellom ny bebyggelse og jordbruksarealet. Samtidig skal det være rimelig avstand til lysløypen/turveien som går området i nordøst og sørøst. I forbindelse med planarbeidet skal det kartlegges naturmangfold med fokus på observert Åkerrikse.

Parkering skjer på bakkeplan, og det er ønsket at inngang til hver boenhet skal være lett tilgjengelig med bil. Etablering av boliger for mennesker med psykisk utviklingshemming, der det i dag er landbruk, forutsetter etablering av ny adkomstvei.

## PLANSTATUS

Området er uregulert, men er i kommuneplanens arealdel avsatt til tjenesteyting, helse og omsorg, samt jordbruk. Foreslått plangrense følger avgrensningen av formål i kommuneplanens arealdel, med et tillegg for omlegging av lysløype. Siden planområdet inngår som en del av et større sammenhengende jordbruksareal og kulturlandskap er det viktig at dette ikke bygges ned. Kun nødvendig areal til bebyggelse vil bli regulert til helse/omsorg, mens resterende areal innenfor tjenesteyting fremtidig, vil bli regulert til jordbruk.

## VURDERING AV BEHOV FOR KONSEKVENsutREDNING

Planen er vurdert i forhold til forskrift for konsekvensutredning §3, bokstav b) *detaljreguleringer på inntil 15 dekar som innebærer endringer av kommuneplan eller områderegulering*. Planområdet inngår som en del av et større sammenhengende jordbruksareal og kulturlandskap kalt Frogner/Tandberg. Det er derfor viktig å ta høyde for konsekvensene utbygging i dette området har i forhold til matjord. Det vil derfor bli gjort en utredning på hvor mye dyrket og dyrkbar jord som nedbygges, hvilke kvaliteter jordsmonnet har, samt en kartlegging av hvordan arealet brukes i dag. Forhold til dyrket mark ivaretas som eget tema i reguleringsplanen, og planen skal ikke konsekvensutredes.

## INFORMASJON OG MEDVIRKNING

Siden planen legger opp til opprettholdelse av dagens næringsformål, legges det kun opp til medvirkning som følger saksgang, dvs. varsel om oppstart og varsling når planen er lagt ut på høring. **Eventuelle spørsmål rettes til Ola Roald AS Arkitektur v/ Siri Myredal Ludvigsen, tlf: 45 43 61 30, e-post: [sml@olaroald.no](mailto:sml@olaroald.no).**

## MERKNAD TIL OPPSTARTSMELDINGEN

Naboer og grunneiere blir varslet direkte. Uttalelser og merknader til planarbeidet kan rettes skriftlig, innen **7. Juni 2019**, til: Ola Roald AS Arkitektur, Øvre Langgate 50, Oslo eller til [sml@olaroald.no](mailto:sml@olaroald.no).

## VIDERE SAKSGANG

Etter varsel om oppstart, følger det 4 uker hvor det anledning til å komme med merknader og innspill til planen. Merknadene vil bli kommentert ved innsendelse av planforslaget. Når planen er klar, vil den først bli behandlet i planutvalget i kommunen, før den legges ut til offentlig ettersyn. Vedtaket annonseres i lokalavis og berørte grunneiere blir tilskrevet. Da får du igjen mulighet til å komme med merknader til planen. Planen blir eventuelt justert før den behandles på nytt i planutvalget, som igjen sender den til formannskapet/kommunestyret. Når planen er egengodkjent av formannskapet/kommunestyret, er den bindende. Vedtaket annonseres, og berørte grunneiere blir tilskrevet og gitt anledning til å påklage vedtaket, eller kreve erstatning for evt. tap i forbindelse med arealbruken fastlagt i reguleringsplanen.

Det gjøres oppmerksom på at innsendte merknader ikke blir besvart med brev, men følger saken til politisk behandling. Det kan gå noe tid fra det varsles oppstart av planarbeid til planforslaget er klart til behandling. Det kan også gå noe tid fra høringsfrist er ute til neste behandling av saken.

Med vennlig hilsen

Ola Roald AS Arkitektur



## LISTE OVER VARSLEDE INSTANSER

Grunneiere i planområdet og tilgrensende eiendommer

0219-72/1	0219-72/2	0219-72/13
0219-72/15	0219-72/15	0219-72/17
0219-72/18	0219-72/19	0219-74/8
0219-74/41	0219-75/2	0219-75/11
0219-75/26	0219-75/61	0219-75/61
0219-76/1	0219-76/3	0219-76/9
0219-76/35	0219-76/56	0219-76/223
0219-76/223	0219-76/224	0219-76/224
0219-76/300	0219-76/301	0219-76/302
0219-76/312	0219-95/6	

### Offentlige instanser

Akershus Fylkeskommune  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus  
Statens Vegvesen, region øst  
Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE)  
Asker og Bærum brannvesen  
Asker og Bærum trafikksikkerhetsforening  
Bærum Idrettsråd  
Skiforeningen  
Asker og Bærum Bondelag  
Hafslund Nett AS  
Natuvernforbundet Bærum  
Telenor kabelnett  
Bærum Natur- og friluftsråd  
DNT Oslo og omegn  
Forum for Natur- og friluftsliv Akershus  
Natur og Ungdom, avdeling Asker og Bærum  
Oslofjord varme AS  
Ruter AS  
Syklistenes landsforening Asker og Bærum  
VEAS – Vestfjorden Avløpsselskap

### Andre instanser

Berger og Rykkinn Vel



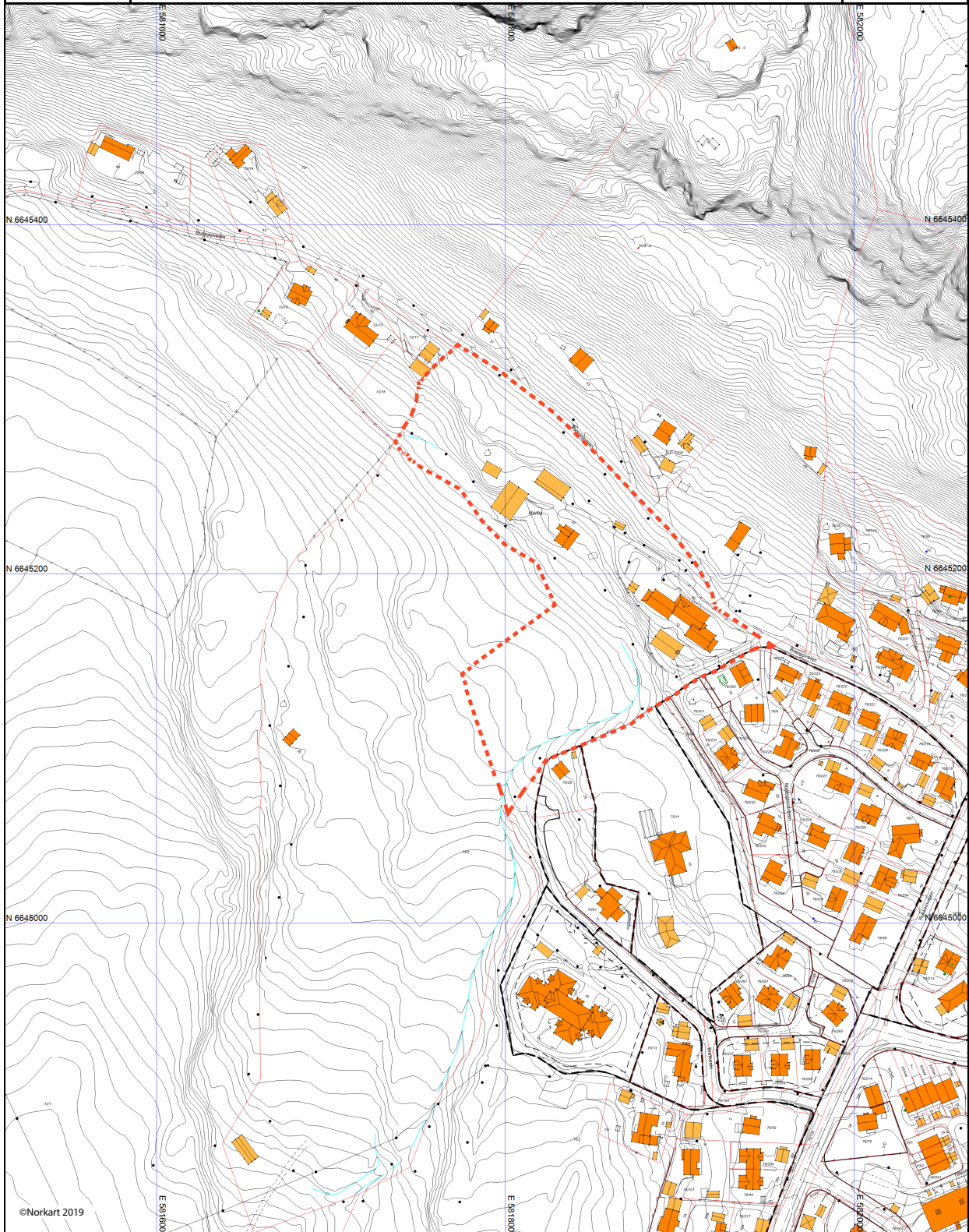
Bærum kommune

## Situasjonskart

Eiendom: 74/2  
Adresse: Busoppveien 22  
Utskriftsdato: 26.04.2019  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard, spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om ånd