



SIVILARKITEKTER AS

Foretaksregister 954718115 MVA

Bærum Kommune
Plan og Bygningstjenesten
Kommunegården
1304 SANDVIKA

18.04.18

Vedr. Lommedalsveien 375, gnr/bnr 102/4.

Deres arkivID:16/10699

Tiltakshaver; Norseman AS v/Bernt Stilluf Karlsen

Det vises til avklaringsmøte 18.5.2016 i forbindelse med søknad om endring av reguleringsplan 1999011. Tidligere søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser knyttet til bruksendring for del av «Stor stall» på eiendommen ble avslått på grunnet planstatus.

Møtet ble i referat oppsummert slik av kommunen;

«Det anbefales allikevel at søknad om endring av plan sendes til politisk behandling. Det imøtesees ny søknad med presisert formål samt forslag til nye bestemmelser.»

Det søkes med dette om mindre endring av planbestemmelsen, slik at det gis hjemmel for inntil 3 avlastnings/omsorgsboliger, i tillegg til de to ordinære boligene på eiendommen. Samtidig søkes det om å kunne tilrettelegge for dagtilbud for personer med særskilt omsorgsbehov.

Tiltakshaver har nedenfor gitt en kort redegjørelse med begrunnelse for hvorfor reguleringsendringen er ønskelig og kort begrunnet at eiendommen er egnet for formålet;

Bakgrunnen for forslaget.

Antall yngre personer med demens i Bærum Kommune er ikke ubetydelig og er forventet å øke. Disse personene vil som regel være fysisk friske og ha yngre ektefeller, ofte med barn og et selvstendig yrkesaktivt liv. De demente vil trenge sosial omgang og stimuli utover en «tradisjonell» institusjonsplass for eldre demente. Samtidig vil ektefeller ha behov for avlastning i sin omsorg på dagtid og behov for korttids heldøgns avlastning i tilknytning til barns behov, ferier på egenhånd, evt. forretningsreiser mm.

Lommedalsveien 375 har muligheter til å tilby omgivelser både inne og ute som kan utvikle gode dagtilbud og gode avlastningsmuligheter.

Dersom det ikke skulle bli mulig å realisere tilbud til demente synes det å være en rekke andre brukergrupper med særlige omsorgsbehov som vil kunne dra nytte av den infrastrukturen det foreslås å legge til rette for.

Forslag om bygningsmessige tiltak.

Det tilrettelegges en leilighet (Nord) som gir mulighet for et dagtilbud for inntil 6 demente. Dette vil omfatte spiseplass og aktivitetsområder samt hvilerom.

Det tilrettelegges for 2 avlastningsleiligheter (Øst og Vest) som kan brukes av demente og deres assistenter på heltid, i helger, ferier mm i tråd med ektefellers eller andres behov. Leilighet Nord vil også kunne brukes til avlastning i de perioder det ikke er dagtilbud i leiligheten.

Øvrig areal i 2 etg. i «Stor Stall» tilrettelegges for sosial aktivitet.

Endring av bebyggelse.

Bruksendringen av del av stall innebærer kun innvendig ombygging av allerede eksisterende volumer. Etter endring av planbestemmelser vil det følges opp med byggesøknad for avlastningsboligene.

Planene for utformingen av avlastningsboligene og dagtilbudet er klare, og vedlegges for å illustrere hva endringen av bestemmelsene gir rom for. Vedlegg E2

Nabovarsling;

Naboer ble varslet om endringer i bruken av eiendommen ved tidligere innsendt dispensasjonssøknad om bruksendring i 2015, uten at det avstedkom noen kommentarer.

Naboer berøres i svært liten grad av tiltaket, og varsles ikke med mindre kommunen skulle ha en annen oppfatning.

Uttalelser internt i kommunen;

Tiltaket er i hovedsak det samme som Landbruk, Kultur og Friluft uttalte seg til i 2016.

Det var ingen kommentar fra landbruk og kulturvern, mens Friluftsliv uttalte;

Et belte langs Lomma er regulert til grønnstruktur for å sikre ferdsele langs elva. Lomma har mange gode fiskeplasser hvorav dammen og strekningen nordover er en av de viktigste. Økt aktivitet/flere mennesker kan skape økte konflikter mellom beboere i Lommedalsveien 375 og brukere av elva.

Vi vil påpeke at midlertidige beboere og deres assistenter i avlastningsboligene er mennesker som i aller størst grad bør få tilgang til denne grønnstrukturen. Vi vil fremheve at dette ikke er noen ordinær boligutbygging som truer friluftssinteresser, men tvert imot er en tilrettelegging som øker tilgangen til de kvalitetene Friluftsliv skal å ivareta, for mennesker som har særlig store behov for positive stimuli.

Infrastruktur.

Vann og avløp var i 2015 av den oppfatning at søknaden om bygging av omsorgsboliger kunne dekkes av utslippstillatelsen fra 1.2.2002. Avlastningsboligene vil etter all sannsynlighet bare brukes deler av året. Tilsvarende vil dagtilbudet bare bli brukt deler av dagen, uken og året.

Parkering.

Eiendommen inneholder flere bygninger. Som hjelp til å orientere seg om de brukte bygningsbetegnelser vedlegges utsnitt av situasjonskart (vedlegg F1), hvor bygningenes bruk og parkering er vist. Det er svært god plass til de anslagsvis 5 plasser som tiltaket krever ut over dagens behov. Brukerne av avlastningstilbudet og dagtilbudet vil ikke selv ha P-behov, men familie og personale vil ha, så det tas derfor utgangspunkt i at P-norm for bolig i Bærum vil være rimelig å legge til grunn, med noe tillegg for dagaktiviteter.

Forslag til nye reguleringsbestemmelser og hva endringene går ut på fremgår av Vedlegg 1. Ny tekst er markert med rødt.

Vennlig hilsen


1.2.3... Sivilarkitekter AS

Arild Eikaas