

Bærum Kommune
 Saksnummer 20/22293
 Postboks 700
 1304 SANDVIKA

E-post: post@baerum.kommune.no

Bærum, 29. januar 2021

Innspill til rullering av arealdel for del av gnr. 76, bnr. 13 – Vestre del

På vegne av grunneier Terje Finholdt, inngis herved følgende innspill til omdisponering i forbindelse med rullering av arealdelen i Bærum kommune 2022-2042, for vestre del av gnr. 76, bnr. 13 (Området).

Området

Området som søkes omdisponert fra dagens bruk LNFR er på ca. 20 mål og er avmerket med gult på flyfoto (Området).



Figur 1: Området som søkes omdisponert er avmerket innenfor gul stiplet linje

Området ble anvendt som midlertidig anleggsområde (Trafikkområde) i forbindelse med del 1 av E-16 utbyggingen fra Wøyen til Bjørum, Plan id 3024_2002013, Plannavn E-16 FRA WØYEN TIL BJØRUM. Området ble i den forbindelse fullstendig ødelagt som dyrket mark gjennom E-16 utbyggingens bruk av området som riggplass og anleggelse av ny rundkjøring i Økrikrysset, og har ikke vært dyrkbart siden anleggsarbeidene ble ferdigstilt i 2009. Området er i dag bevokst med

småtrær/busker og fremstår som uproduktivt brakkområde. Jordet som er foreslått omdisponert fra landbruksformål er ikke dyrket p.t. pga. arronderingen og det er sterkt påvirket av forurensning fra nærliggende trafikkmaskin. Eksisterende bekk (i rør) er ikke koblet på avløp, slik at alt vann blir værende igjen på jordet. Det ble tilført masser fra andre steder enn anlegget under anleggsperioden og det ligger igjen rester av dette i grunnen, samt at terrenget er hevet og senket på hele jordet for å få det flatere. Grunnen ble fullstendig omkalfatret under bruk som riggplass og anleggelse av veianlegget. Det vedlegges rapport utarbeidet av arboretiker Kjetil Sagelv, for nærmere redegjørelse av ødeleggelsen og forurensningen av Området.

Bakgrunn for innspillet

På grunn av de mange samfunnskritiske infrastrukturprosjekter som skal investeres i Bærum de neste årene er det estimert behov for midlertidig innlosjering til over 1.000 personer, med en forventet topp i 2025. Det er derfor behov for egnede områder for lokalisering av midlertidige boligrigger for arbeiderne som skal jobbe på infrastrukturprosjekter i Bærum.

Grunneier har mottatt henvendelser fra aktører som forespør om Området igjen kan benyttes som midlertidig anleggsområde.

Grunneier ønsker at Området skal utnyttes mer samfunnsmessig enn dagens bruk, og ønsker å stille det til disposisjon til bruk for midlertidige boligrigger så lenge det måtte være nødvendig.

Etter at anleggsperiodene er over, anses Området velegnet til å bli utnyttet til næring.

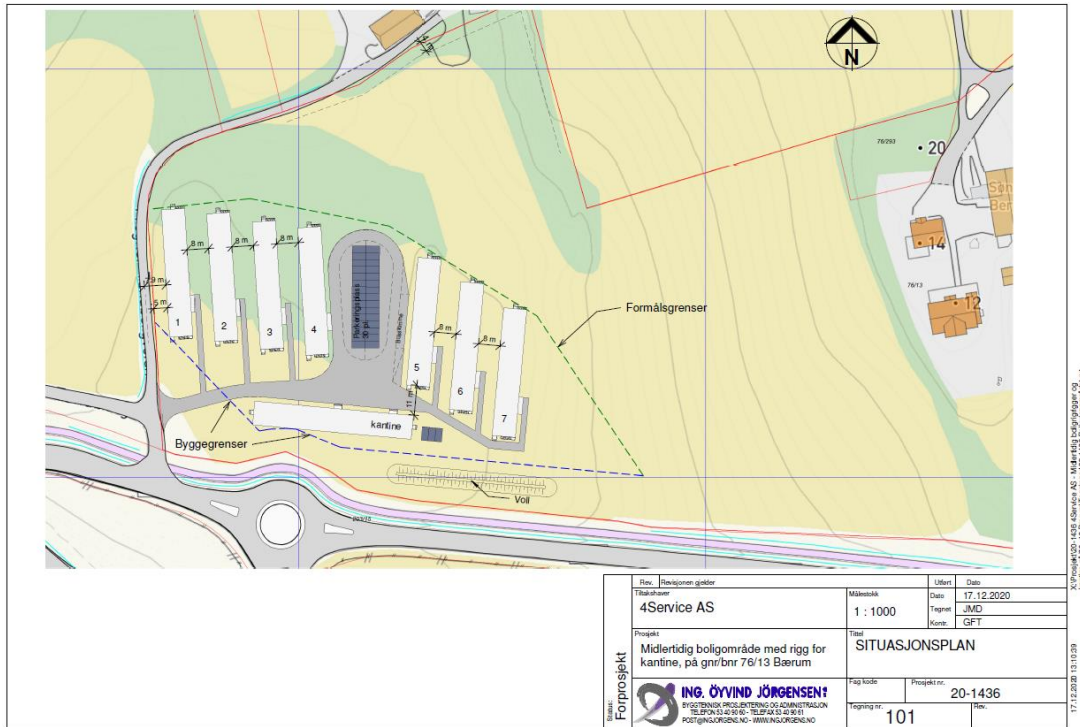
Foreslått bruk av Området

Området foreslås omdisponert til :

- Midlertidig anleggsområde, antatt periode 5-7 år
- Næring, maks grad av utnytting BYA 40 %
- Annen veigrunn (Omlegging av Frogner-Tandberg veien)

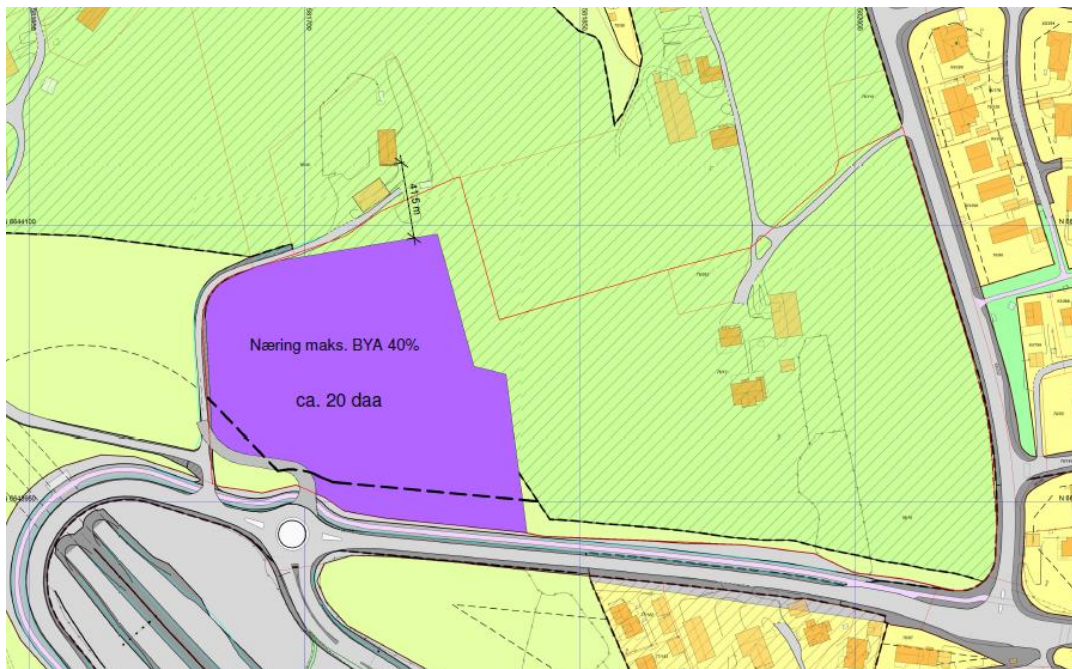
Nærmere beskrivelse av foreslått bruk

Anleggsperioden som nytter seg til infrastrukturprosjekter i Bærum antas å bli 5-7 år. Det ønskes i første omgang etablert 7 stk. mannskapsrigger (2 etasjer, høyde 7 meter) og en kantinerigg (1 etasje). Skissen under viser 308 boligenheter (standard Moelven Modulbygg). Området på ca. 20 mål har med tillatt grad av utnytting BYA på ca. 25%, kapasitet til ca. 14 rigger totalt.



Figur 2: Plassering av mannskapsrigger i fase 1

Etter at anleggsvirksomhetene er ferdig, ønskes Området disponert til industri/lager. Se figur som viser markering av Området som næring, med en grad av utnyttning BYA på maks 40%.



Figur 4: Området markert som Næring, maks BYA 40%

I tillegg må det tas med omdisponering av del av Området til veigrunn, da det inngår som del av pågående reguleringsplan for del av Frogner gård, jf.

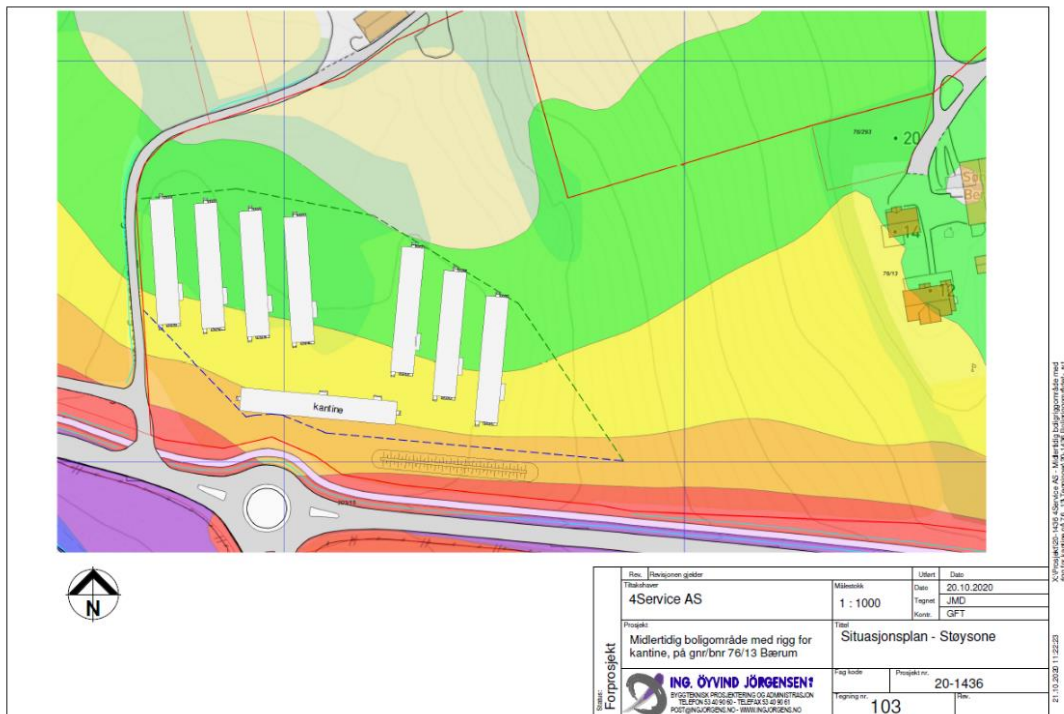
https://www.baerum.kommune.no/innsyn/postliste/wfinnsyn.aspx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2020241627&. Reguleringsplanen forutsetter ombygging av Frogner-Tandberg veien og påkobling til rundkjøringen via gnr. 76 bnr. 13. Se figur 4.



Figur 4: Påkobling av Frogner-Tandberg veien til rundkjøring

Støy

Område ligger i grønn/gul sone, ut ifra SVV støykart 00.00 – 24.00.



Figur 4: Støykart

Nærmere om Områdets beskaffenhet som dyrket mark

Det vises til vedlagte rapport fra arboretiker Ketil Sagelv. Området anses helt ødelagt som dyrket mark på grunn av anleggsarbeidene og følgende forhold:

- Det er forurenset og er ikke anbefalt for dyrking av mat på grunn av beliggenheten ved trafikkmaskin og vei.
- Det er ikke sørget for at dreneringssystemet i omkringliggende jorder og fra selve jordet eller med kummer og rør for å ta opp tilsig og fører vannet videre ned i avløp. Rør fra eksisterende bekk er ikke koblet på avløp. Det kan dokumenteres at Statens Vegvesen ikke har lagt ned rør og kummer i henhold til forespeilet løsning. Deler av området har derfor ligget under vann siden 2006 som følge av terrengendringer og manglende drenering.
- Da matjord ble lagt ut etter avsluttede anleggsarbeider ble dette gjort i løpet av en dag med bulldoser. Matjorda er derfor blandet med øvrige masser og er ujevnt fordelt. Slik utlegging av matjord må gjøres med gravemaskin, og tar flere uker.
- Det er ikke nok matjord (ingen ranker av matjord lå der i våren 2009) og man må i så fall rense dagens matjord og tilføre mer matjord om Området igjen skal dyrkes.
- Det er registrert og dokumentert rester av betongmasser og armeringsjern i grunnen som følge av tilførsel av masser i forbindelse med anleggssituasjonen

Det er gjort en kalkyle på hva det eventuelt ville koste å sette området tilbake til dyrkbar stand, som beløper seg til ca. MNOK 4,3:

Arbeider	Enhet	Enhets pris	Pris ink. MVA	Sum ink. MVA
Graving og legging av dreneringsrør, 300 og 400 mm	Løpemeter	350	1 875	656 250
Kummer	Stk	2	70 000	140 000
Fjerning og rensing av matjord, terrengarbeider	M2	20 000	25	500 000
Ny anleggsjord (30 cm tykkelse, 50 % av Området)	M3	2 500	250	625 000
Transportkostnader anleggsjord	M3	2 500	200	500 000
Fjerning av betong, armeringsjern og andre uønskede masser	R.s		200 000	200 000
Utlegging av matjord, gravemaskin + mannskap, 14 dager	M2	20 000	75	1 500 000
Rigg og uforutsett				200 000
Sum				4 321 250

Oppsummering/fordeler - grunner for å tillate tiltaket

- Området er ødelagt som dyrket mark som følge av tidligere å ha vært regulert og brukt som anleggsområde. Jordet som er foreslått omdisponert fra landbruksformål er ikke dyrket p.t. pga. blanding av matjord med øvrige masser, sterkt påvirket av forurensning fra nærliggende trafikkmaskin og pga manglende drenering.
- Eksisterende bekk (i rør) er heller ikke koblet på avløp, slik at alt vann blir værende igjen på jordet.



- Det ble tilført masser fra andre steder enn anlegget under anleggsperioden og det ligger igjen rester av dette i grunnen. Grunnen ble fullstendig omkalfatret under bruk som riggplass og anleggelse av veianlegget.
- Det er ikke økonomisk forsvarlig å sette Området tilbake til dyrkbar stand. Kostnadene er estimert til MNOK 4-5.
- Området har ikke vært dyrkbart siden 2006.
- Området er sterkt forurenset fra omkringliggende trafikkmaskin. Se vedlagte rapport.
- Området har samme beliggenhet i forhold til trafikkmaskinen som eiendommen 77/345 i Ringeriksveien 345, Skui, som er under omregulering til sandlager for veidrift. Denne eiendommen ble også ødelagt som følge av omkalfatringer i forbindelse med anleggsarbeidene med E16 prosjektet og er også sterkt forurenset fra trafikkmaskinen.
- Anvendelse som midlertidig anleggsområde og etablering av boligrigger er en samfunnsmessig god anvendelse av Området i en periode med mange infrastrukturprosjekter i Bærum. Området godt egnet for å kunne tilby anleggsarbeidere innlosjering som oppfyller «Fellesoverenskomsten for byggfag 2018-2020», herunder tilfredsstillende standard med hensyn til innkvartering og kantine, støy, adkomst til hovedvei, og reisevei til anlegg. Det er vanskelig å tilfredsstille flere av kravene ved etablering av boligrigger på selve anleggsområdene.
- Fremtid anvendelse som industri/lager er god næringspolitikk og kompenserer delvis for nedbygging av næringsområder i Bærum som følge av boligutbygging.
- Vei, vann, kloakk, strøm og fiber ligger ved eller nær Tomten.
- Tiltaket ligger sentralt plassert nært til lokalt og overordnet trafikksystem, med adkomst fra Frogner-Tandberg veien. Den planlagte utbyggingen av Frogner gård og omlegging av Frogner-Tandberg veien vil innebære at deler av Området avendes som veigrunn. Dette vil gi fremtidig permanent tilkøpling til rundkjøring i Økrikrysset fra Området.

Vi håper at Bærum kommune finner dette som gode grunner for en omdisponering av Området.

Med vennlig hilsen

for Ing. Øyvind Jørgensen AS

(Digital signatur)

Gro F. Tesdal

Vedlegg:

- Rapport fra arboretiker Ketil Sagelv



Verification

Transaction ID	ryeiehwblid-rJpxhwWgd
Document	Innspill til rullering av arealdel_Saksnummer_2022293_Eiendom 76_13_Vestre Del.pdf
Pages	6
Sent by	Pål Persen

Attachments

Rapport Ketil Sagelv.pdf

Signing parties

Gro Tesdal	gro@ingjorgens.no	Method: Email	Action: Sign
------------	-------------------	---------------	--------------

Activity log

E-mail invitation sent to gro@ingjorgens.no

2021-01-29 12:07:01 CET,

Clicked invitation link Gro Tesdal

Amazon CloudFront,2021-01-29 12:13:32 CET,IP address: 85.200.213.54

Document and its attachments signed by Gro Tesdal

2021-01-29 12:16:46 CET,IP address: 85.200.213.54

gro@ingjorgens.no

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

