

# Konseptanalyse Elgefaret 80-82

---

## Tomten

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Østerås og omfatter adressene Elgefaret 80 og 82. Adkomst i dag er fra Elgefaret, som har reguleringsformål gang-/sykkelvei. I eiendommens østlige hjørne ligger sykkelveien langs Eiksveien innenfor eiendomsgrense. Tomten har et areal på 2704 m<sup>2</sup>. Terrenget faller sterkt mot nord.

Tomten er i dag regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Detaljregulering er nødvendig, og er igangsatt.

Tomten er bebygd med to bygg i dag, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet.



## Spesielle forhold ved tomten

Ingen registrerte.

## Nåværende utnyttelse

Eiendommen rommer i dag 3 omsorgsboliger for mennesker med utviklingshemming i Elgefaret 82 og en tidligere prestebolig i Elgefaret 80. Beboere som i dag leier omsorgsbolig flytter ut midlertidig og vil få tilbud i det nye boliganlegget når det står klart/ferdig.

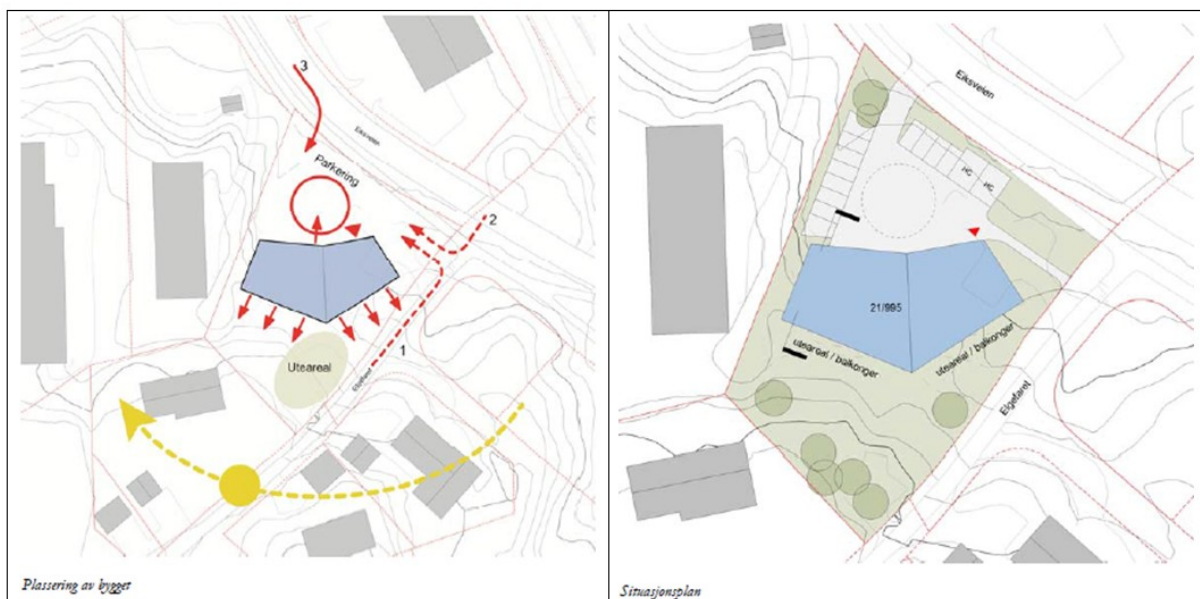
## Relasjon til omgivelsene

Tomten ligger i et etablert boligområde. Det er kort vei til kollektivtilbud, samt kort vei til sosiale- og velferdstilbud.

## Konseptet

Utredningen er gjennomført med bakgrunn i mandat for etablering av 12 omsorgsboliger til mennesker med utviklingshemming, inkludert nødvendige fellesarealer og ansattarealer.

Det er gjennomført mulighetsstudie av ekstern arkitekt som viser alternative konsepter for utvikling, og tilhørende forutsetninger. Det er gjort en vurdering av tre forskjellige konsepter. Reelt sett er det lite som skiller disse. Hovedforskjellen ligger i hvordan konseptene forholder seg til det fallende terrenget og kjøreadkomst til eiendommen. Utredningens konklusjon og anbefaling viser etablering av 12 boenheter og fellesfunksjoner fordelt over 2 etasjer, med kjøreadkomst fra Eiksveien. Denne løsningen er avklart og anbefalt av Vei og trafikk. Boligene hviler delvis på en underetasje med personalfunksjoner, boder og birom. Det er i størst mulig grad unngått lange korridorer og institusjonspreg. Skissert fotavtrykk er ca. 600 m<sup>2</sup>. Detaljreguleringsprosessen er igangsatt Q3 2017.



Konseptet er beskrevet slik:

«Bygget er plassert ca. midt på tomten med adkomst fra Eiksveien. Adkomst fra Elgefaret ble belyst men er generelt mer krevende å gjennomføre. Kjøleareal og parkering er på den flateste del av tomten mot nord øst. Bygget har 2 etasjer med 6 leiligheter og fellesfunksjoner som delvis hviler på en underetasje med personalfunksjoner, boder og birom. Volum er foreslått fasetert for å bryte ned størrelsen og tilpasse bygget til terrenget. Skissert fotavtrykk er ca. 600 m<sup>2</sup>. BYA inklusive parkeringsareal på terreng er ca. 805 m<sup>2</sup>. Grad av utnyttning for tomten ville dermed være 30 % BYA. Leiligheter er orientert mot sør, både for å skjerme terrasser og balkonger mot støy og for å gi dem bedre dagslysforhold. Sør for bygget i skråningen er det plass til fellesuteområder, gangsti, mm.»

## Husbankens kommentarer

Konseptet med 12 omsorgsboliger for mennesker med utviklingshemming er et kjent konsept for både Bærum kommune og Husbanken, og det er vurdert at det ikke er behov for forhåndskonferanse med Husbanken.

## Modell for gjennomføring

Det anbefales at prosjektet gjennomføres som totalentreprise med utforming innenfor konseptet som er lagt til grunn for reguleringsaken.

## Økonomisk vurdering

Dersom søknadstidspunkt blir i **2017**, vil prosjektet ha en foreløpig estimert prosjektkostnad:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Foreløpig estimert brutto prosjektkostnad inkl. mva.   | 48 000 000        |
| Foreløpig estimert tilskudd totalt                     | 19 000 000        |
| Foreløpig estimert mva. kompensasjon                   | 9 600 000         |
| <u>Foreløpig estimert netto prosjektkostnad totalt</u> | <u>19 400 000</u> |

Anslaget er inklusive riving og evt. ny trafo, men er eksklusive tomtekostnader.

## Usikkerhet ved fremskynding av prosjektet

Eiendommen er regulert til «frittliggende småhusbebyggelse» og må detaljreguleres iht. reguleringsbestemmelsen for området. Denne prosessen er igangsatt, og det er antatt en ukomplisert reguleringsprosess. Oppstartsmøte med enhet for regulering er avtalt til uke 36. Det finnes allerede omsorgsboliger på tomten, og nytt bygg vil kunne gi et løft til eiendommen og omgivelsene.

## Vurdering

Det er i Behovsanalysen synliggjort et stort behov for omsorgsboliger til mennesker med utviklingshemming i kommende planperiode. Nye omsorgsboliger i Elgefaret vil erstatte eksisterende omsorgsboliger i kommunen. Det foreligger ferdig utarbeidet konsept for 12 omsorgsboliger for mennesker med utviklingshemming, som vil gi beboere gode boliger i et etablert boligområde og med gode uteoppholdsarealer. Detaljregulering av tomten er igangsatt, og det er anslått en detaljreguleringsprosess på under 1 år. Det anses derfor som riktig å fremskynde prosjektet slik at kommunen sikrer investeringstilskudd fra Husbanken. Prosjektets netto tilvekst vil være én omsorgsbolig.

## Anbefaling

Det anbefales at Rådmannen starter planleggingsfasen og søker om tilskudd i 2017 for å få tilskudd til alle boenhetene, da prosjektet i all hovedsak vil erstatte eksisterende boliger. Prosjektet vil kun gi én ny omsorgsbolig i forhold til Husbankens beregning av netto tilskudd.

## Tentativ plan for fremdrift

Tentativ fremdrift utvikling av omsorgsbolig for mennesker med utviklingshemming Elgefaret

- Q2 2017 – Oppstart detaljregulering
- Q4 2017 – Søknad til Husbanken
- Q3 2017/Q2 2018 – Planleggingsfasen
- Q2 2018 – Utarbeide konkurransegrunnlag/utlyse konkurranse
- Q3 2018 – Vedtatt regulering, rammetillatelse
- Q3 2018 – Kontraktinngåelse entreprenør
- Q3 2018 – BP3 Politisk sak til beslutning. Beslutning om gjennomføring og fastsetting av prosjektrammen.
- Q4 2018 - Bygging kan starte
- Q2 2020 - Ferdigstillelse