BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNEDIREKTØREN

Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	Arkivsak ID:	J.post ID:
04.03.2022	GBR-12/1, GBR-12/28, GBR-12/102, GBR-18/3, N-515.1, PLANID-2015030, GBR-8/488, GBR-8/489, GBR-12/45, GBR-18/83, GBR-18/84, GBR-8/195, GBR-8/1546, GBR-10/263, GBR-12/27, GBR-12/71, GBR-12/76, GBR-12/82, GBR-12/89, GBR-12/92, GBR-12/17, GBR-17/86, GBR-17/315, GBR-17/637, GBR-17/763, GBR-17/764, GBR-17/765, GBR-17/995		15/142742	22/28896

Saksansvarlig: Claudia Christine Gheorghe
Saksbehandler: Jannike Hovland

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	10.03.2022	051/22
Formannskapet	23.03.2022	032/22
Kommunestyret	30.03.2022	020/22

Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - områderegulering - 2. gangs behandling

Kommunestyret-30.03.2022- 020/22

Vedtak:

Alternativ B: Forslag til områderegulering for Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22, planID 2015030, som vist på plankart dokument 5763074 og i bestemmelser, dokument 5763067, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg og endringer:

Kommunestyret er opptatt av å sikre trygge skoleveier og begrense trafikkbelastningen for eksisterende naboer i omkringliggende veier. Kommunestyret ber kommunedirektøren følge opp trafikksituasjonen og vurdere trafikkregulerende tiltak både i anleggsfasen og når ny skole/barnehage og flerbrukshall tas i drift. Forut for anleggsvirksomheten må tiltakshavere fremlegge en plan med løsning og forslag til avbøtende tiltak i samråd med de berørte.

Dersom golfdriften opphører vil arealene automatisk tilbakeføres til LNFR i samsvar med arealbruken i gjeldende kommuneplan.

Alternativ 4b legges til grunn for den videre behandlingen.
Kommunedirektøren bes vurdere alternativ dekke, for eksempel grus, istedet for asfalt på hovedsykkeltraseen som går igjennom Ballerud området.

Det skal legges til rette for at Bekkestubekkens løp fra Søråsen knyttes til overvannsløp/bekkefarene i planområde, hvis mulig langs sitt opprinnelige løp.

Følgende tas inn i bestemmelsene:
Innenfor hensynssonen skal gårdsdammen restaureres, slik at den kan bli en egnet biotop bl.a. for små- og storsalamander.

Formannskapet-23.03.2022- 032/22

Innstilling:
Alternativ B: Forslag til områderegulering for Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22, planID 2015030, som vist på plankart dokument 5763074 og i bestemmelser, dokument 5763067, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg og endringer:

Planutvalget er opptatt av å sikre trygge skoleveier og begrense trafikkbelastningen for eksisterende naboer i omkringliggende veier. Planutvalget ber kommunedirektøren følge opp trafikksituasjonen og vurdere trafikkregulerende tiltak både i anleggsfasen og når ny skole/barnehage og flerbrukshall tas i drift. Forut for anleggsvirksomheten må tiltakshavere fremlegge en plan med løsning og forslag til avbøtende tiltak i samråd med de berørte.

Dersom golfdriften opphører vil arealene automatisk tilbakeføres til LNFR i samsvar med arealbruken i gjeldende kommuneplan.

Alternativ 4b legges til grunn for den videre behandlingen.
Kommunedirektøren bes vurdere alternativ dekke, for eksempel grus, istedet for asfalt på hovedsykkeltraseen som går igjennom Ballerud området.

Bekkestubekken skal åpnes fra Søråsen minst til planens grense ved felt F5, fortrinnsvis med samme beliggenhet som bekkens opprinnelige løp på strekningen.

Følgende tas inn i bestemmelsene:
Innenfor hensynssonen skal gårdsdammen restaureres, slik at den kan bli en egnet biotop bl.a. for små- og storsalamander.

Planutvalget-10.03.2022- 051/22

Innstilling:
Alternativ B: Forslag til områderegulering for Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22, planID 2015030, som vist på plankart dokument 5763074 og i bestemmelser, dokument 5763067,

vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg og endringer:

Planutvalget er opptatt av å sikre trygge skoleveier og begrense trafikkbelastningen for eksisterende naboer i omkringliggende veier. Planutvalget ber kommunedirektøren følge opp trafikksituasjonen og vurdere trafikkregulerende tiltak både i anleggsfasen og når ny skole/barnehage og flerbrukshall tas i drift. Forut for anleggsvirksomheten må tiltakshavere fremlegge en plan med løsning og forslag til avbøtende tiltak i samråd med de berørte.

Dersom golfdriften opphører vil arealene automatisk tilbakeføres til LNFR i samsvar med arealbruken i gjeldende kommuneplan.

Alternativ 4b legges til grunn for den videre behandlingen.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:
Alternativ A: Forslag til områderegulering for Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22, planID 2015030, som vist på plankart dokument 5763069 og i bestemmelser, dokument 5763066, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.
Alternativ B: Forslag til områderegulering for Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22, planID 2015030, som vist på plankart dokument 5763074 og i bestemmelser, dokument 5763067, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.



Eksisterende situasjon.

SAKEN I KORTE TREKK
Ballerud ligger mellom Bekkestua og Høvik, ved Ballerud golfbane. Planområdet er på om lag 145 dekar. Området ble avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel 2015-30. For å sikre en helhetlig utvikling av området ble det i kommuneplanen stilt krav om felles planlegging. På Ballerud

skal det realiseres en barneskole med fire paralleller og flerbrukshall, en barnehage med inntil 150 barn og ca. 200 boliger.

Den 13.05.2016 inngikk Bærum kommune v/regulering en samarbeidsavtale med grunneiere, Selvaag bolig Ballerud as, Kleivveien as og Bærum kommune eiendom om utarbeidelse av en områderegulering. Utbyggerne har bekostet grunnlaget for områdereguleringen.

I henhold til kommunens langsiktige drifts- og investeringsplan (LDIP) skal skolen på Ballerud stå ferdig høsten 2025. Områdereguleringen fremmes som en detaljert områderegulering. Dette innebærer at både skole, flerbrukshall, barnehage og boliger kan bygges ut på grunnlag av en vedtatt områderegulering med påfølgende byggesaksbehandling.

Planprosessen har pågått i lang tid. Det skyldes blant annet at det i kommuneplanen ble satt av for lite areal til skole og barnehage. I tillegg har det vært et stort lokalt engasjement der mange har uttrykt motstand mot utbyggingen. Den langvarige prosessen har resultert i mange innspill fra berørte parter og flere runder med bearbeiding av planforslaget. Dette har gitt et gjennomarbeidet planforslag med gode løsninger både for den nye bebyggelsen og de trafikale forholdene i de tilstøtende veiene.

Planforslaget fremmes i to alternativer, alternativ 4A og 4B, der forskjellen på de to alternativene er bredden på de to grønne korridorene mellom boligfeltene B3, B4 og B5. Kommunedirektøren vurderer alternativ 4A som det beste for utbyggingen totalt sett.

Tidligere behandling
Planprogrammet ble fastsatt av formannskapet i møte den 17.01.2017, sak 002/17.

Formannskapet vedtok nye prinsipper for arbeidet med reguleringsplanen i møte 27.05.2020, sak 115/20.

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet i planutvalget i møte 17.06.2021, sak 133/21.
Deler av planforslaget lå ute til offentlig ettersyn fra 01.07. til 12.09.2021.

I møte 09.12.2021, sak 224/21, sendte planutvalget planforslaget ut på ny høring og la det på nytt ut til nytt offentlig ettersyn med følgende tillegg:

Saken bearbeides videre til 2. gangs behandling med klare forutsetninger om:

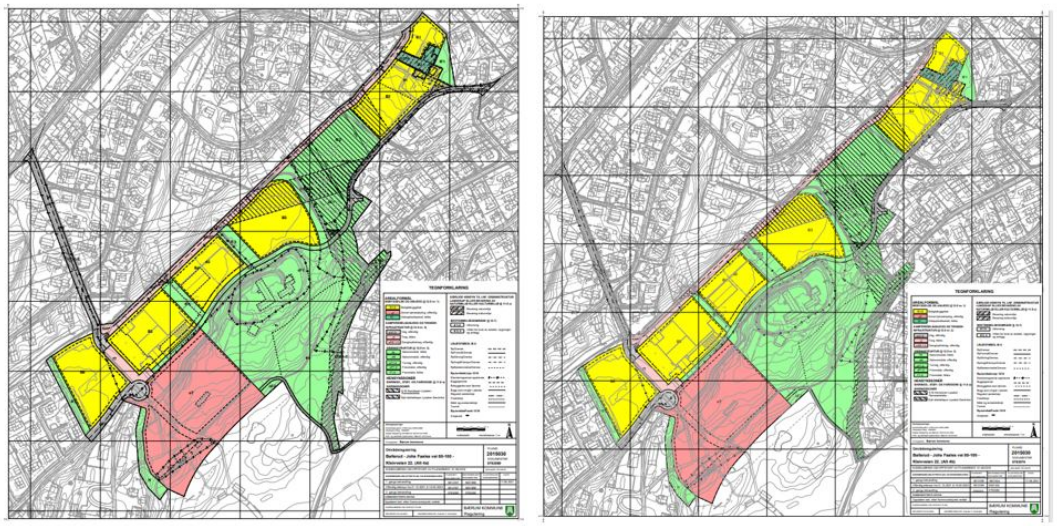
- *Boligantallet reduseres til ca. 200. Bestemmelsene paragraf 1.1, fjerde punkt endres til: «et variert og bilfritt boligområde med ca 200 boenheter». Reduksjonen gjelder felt A, slik at B1/B2 ikke overstiger 37 boliger som opprinnelig var forslaget i alternativ 2. Dette legger til rette for at Kleven gård bevares og de to boligene ombrukes til to eneboliger. Låven kan f.eks benyttes til felles lager, sykkelbod, leveringspunkt, søppelpunkt - eller andre bruksområdet som sameiene bestemmer. Løsningen beskrives og illustreres.*
- *Erstatningsarealer til golfbanen må sikres og løsningen beskrives.*
- *Trafikksikkerheten utbedres spesielt av hensyn til skolebarna i Gartnerveien og Kleivveien bl.a. med overgangsmarkering, lys, fartsbegrensning m.v. I tillegg vurderes parkeringsforbud langs Gartnerveien og Kleivveien.*
- *Flere i nabolaget har pekt på muligheten for alternativ adkomst til skole/flerbrukshall via Gamle Drammensvei. Planutvalget ber kommunedirektøren utredet dette alternativet.*

Bestemmelsenes paragraf 4.14 første setning endres til: Det etableres inntil 1,2 biloppstillingsplasser per 100m2 BRA bolig.

Nytt offentlig ettersyn
Forslaget lå ute til offentlig ettersyn fra 21.12.2021 til 16.02.2022.

Formål og bakgrunn
Formålet med planforslaget er å utvikle området med barneskole med flerbrukshall, en barnehage og boliger bestående av konsentrert småhusbebyggelse og noe blokkbebyggelse. I tillegg settes det av arealer til natur- og friområder og en hovedsykkelvei, som del av forbindelsen mellom Sandvika og Bekkestua, gjennom området fra Høvikveien ved Ramstad skole til Kleivveien på Bekkestua.

Redegjørelse
Hensyn som skal ivaretas
Det er mange hensyn som skal ivaretas; landskapshensyn, hensyn til nabobebyggelse og gode overganger til åpne grøntområder, bevaring av tunet på Kleven gård, bruken av LNF-områdene, adkomstforholdene særlig mhp. trafikksikkerhet, arealers egnethet for lek, samlokalisering av skole og barnehage med krav til uteoppholdsareal, etablering av sammenhengende blågrønne strukturer, nye attraktive boliger og gode nabolag, og mulighet for videre golfdrift på Ballerud.



*Forslag til plankart, **alternativ 4A** til venstre og **alternativ 4B** til høyre.*
Kilde: Bærum kommune.

Skole, barnehage og flerbrukshall
Det legges til rette for en barnehage for 150 barn og en 4-parallell barneskole med flerbrukshall, der barna innenfor skoleområdet får tilgang til opparbeidete utearealer tilrettelagt for variert lek. For skolen settes det av et minste uteoppholdsreal (MUA) på 15 m2 pr. elev, samt at deler av nærliggende friområde nordøst for skolen skal tilrettelegges for elevene, slik at samlet uteoppholdsarealet pr. elev vil bli på over 18 m2. For barnehagen settes det av 24 m2 uteoppholdsareal pr. barn.

Økt arealbehov til skole og barnehage, utover areal avsatt til offentlig tjenesteyting, er tatt av formål nytt boligområde. I KPA fra 2015 var det satt av ca. 41 000 m2 i områdets søndre del til formål nytt boligområde. I planalternativ 4A og 4B er det lagt til grunn ca. 31 500 m2 til formål nytt boligområde (gjelder feltene B3-6). Plassering av formålene innenfor planområdet er iht. vedtaket i

prinsippavklaringen (Formannskapet-27.05.2020- 115/20).

Ved bygging av skole, barnehage og flerbrukshall vil følgende tre kriterier i FutureBuilt- programmet følge saken frem til behandling av beslutningspunkt tre (BP3): Bymiljø og arkitektur, overvannshåndtering og naturmangfold. Dette ble fremmet som egen sak for formannskapet i møte 15.12.2021 – sak 292/21.

Barn og unge

Innenfor skolens og barnehagens uteområder vil det kunne tilrettelegges for variert lek og bevaring av vegetasjon og terrengformasjoner. De store åpne tilgrensende grøntarealene bidrar til at utearealet vil virke svært åpent.
Grøntområdet nordøst for skolens område foreslås regulert til offentlig friområde og overtatt av Bærum kommune. Arealet er meget godt egnet som tilleggsareal til skolen på grunn av sin beliggenhet i forhold til skolen, terrengform, solforhold og størrelse. Skolens uteareal innenfor egen tomt, felt oT, vil ha høy grad av opparbeidelse, samtidig som det legges vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon.
I planforslaget er det lagt inn mulighet til ball-lek på felt fF2. Dette lekeområdet ved siden av området egnet til parsellhagebruk vil være et godt aktivitetstilbud til både nye og eksisterende beboere i nabolaget.
Utbyggingen av området vil være en vesentlig forbedring for bruk av - og tilgjengelighet for barn og ungdom, beboerne i nærområdet, turgåere og andre.

Boligene

De nye boligene er delt opp i - og organisert rundt mindre, bilfrie nabolag med høy kvalitet på utearealene. Organiseringen av bebyggelse og utearealer gir grunnlag for nabolag som kan utvikle følelse av felleskap og tilhørighet til området.

Det er i løpet av planprosessen utarbeidet til sammen fire alternative planforslag for boligdelen. Boligdelen i alternativ 1 og 2 ble avvist av planutvalget i møte 17.06.2021. Alternativ 3, som ble behandlet i møte 09.12.2021, ble lagt ut på høring med føring om bl.a. å bevare Kleven gård og redusere antall boliger på felt B1 og B2. Alternativ 4 er utformet i henhold til planutvalgets vedtak i møte 09.12.2021.

- Alternativ 1, la til grunn et bruksareal til boligformål på inntil 35 800m2, med ca. 380 boliger fordelt på 30 rekkehus og 350 leiligheter.
- Alternativ 2, hadde et bruksareal på inntil 28 200m2, med. ca. 255 boenheter, fordelt på 90 rekkehus og 165 leiligheter.
- Alternativ 3 la opp til et bruksareal til boligformål på inntil 25 400 m2, med ca. 210 boenheter, fordelt på 112 rekkehus og 96 leiligheter.
- Alternativ 4 legger til grunn et bruksareal til boligformål på inntil 25 540 m2, med ca. 200 boenheter, fordelt på 123 rekkehus og 72 leiligheter, pluss boligene ved Kleven gård (2 eneboliger og 2 leiligheter I låven).

Utover forskjellen i antall boenheter, fordelingen mellom leiligheter og rekkehus, høyder og størrelsen på boenhetene, er de fire alternativene i all hovedsak identiske.

Det er utarbeidet to varianter av alternativ 3 og 4 der forskjellen ligger i breddene på de grønne korridorene mellom feltene B3 og B4 og B4 og B5, disse er benevnt alternativ 3A/4A og 3B/4B.
I B-alternativene er grøntkorridoren mellom feltene B3 og B4 gjort bredere på bekostning av grøntkorridoren mellom feltene B4 og B5, jf. vedtaket i planutvalget fra juni 2021.

Tilpasning til nabobebyggelsen

Planforslaget tar hensyn til eksisterende nabobebyggelse enten ved tilstrekkelig avstand (horisontalt og/eller vertikalt) eller ved at bebyggelsen trappes ned i høyde.

Mobilitet

Trafikken holdes på et minimum ved hjelp av konseptet for grønn mobilitet, som vil bidra til en høy andel gående og syklende. Plangrepet innebærer et bilfritt område med gode gang- og sykkelforbindelser til -, innenfor - og gjennom området. Det er gode, lett tilgjengelige og tilstrekkelige sykkelparkeringsplasser både på terreng og i p-kjeller. Det er ingen gjennomkjøringsmulighet for biler.

For boligene i feltene B3 – B6 tillates det inntil 1,2 bilparkeringsplasser per 100 m2 bolig, iht. vedtaket i planutvalget 09.12.2021. På feltene B1 og B2 er det nesten bare rekkehus (store enheter), samtidig som det er gangavstand til Gjønnes stasjon. For feltene B1 og B2, inklusive boligene ifbm. Kleven gård, foreslås det derfor inntil 1,2 bilparkeringsplasser per boenhet.

Kleven gård

Tunet på Kleven gård bevares med fellesfunksjoner i låven (for beboerne i B1 og B2) og boliger i låven og i de to bolighusene

Feltene B3, B4 og B5 får sin adkomst fra Gjønnesveien. Feltene B1 og B2 vil få sin adkomst via Gartnerveien, mens felt B6 og oT får adkomst fra Johs. Faales vei.



Illustrasjonsplan planalternativ 4A



Illustrasjonsplan planalternativ 4B

Naturmangfold, allmen tilgjengelighet og overvann

Utbyggingen medfører en opprydding av forurensede masser og fremmede arter i området som tidligere har vært brukt til gartneri- og hagesentervirksomhet.
Samlet vurderes naturmangfoldverdiene å være nokså små i området, men gjennom aktiv tilretteleggelse for biologisk mangfold, restaurering av bekkeløp og dam, ivaretakelse av blågrønne strukturer og sammenhengende vegetasjonssoner, samt bekjempelse av fremmede arter vil utbyggingen få en positiv effekt på naturmangfoldet i området.
Den delen av planområdet som har størst potensiale til dyrking, foreslås satt av til mulig bruk som parsellhager for de nye boligene.
Allmennheten vil få en forbedret tilgjengelighet til området ved kommunalt erverv og ved tinglyst rett til ferdsel og opphold på private fellesarealer.
Det legges opp til åpen overvannshåndtering gjennom - og over området, inkl. flomveien fra Bekkestua via Søråsen til Stabekken.

Prosess/medvirkning internt og eksternt

Det er gjennomført en omfattende medvirkningsprosess med naboer og andre berørte parter fra starten av planprosessen tilbake til 2016 og frem til i dag.

Siste offentlig ettersyn

Høringsperioden var fra 21.12.2021 til 16.02.2022. Det kom inn totalt 42 uttalelser.

Hovedinnvendingene til planforslaget er gjengitt nedenfor med en kort kommentar fra kommunedirektøren. For mer utfyllende oppsummering av merknadene med kommunedirektørens kommentar se vedlegg.

Det er stor motstand i nabolaget mot utbyggingen og foreslått utnyttelse, hovedsakelig begrunnet i bekymring for trafikkøkning og et ønske om større åpne grøntområder i nabolaget. Videre er plassering av skolen innenfor planområdet og innenfor kommunen blitt nevnt i flere innspill.

Mange beboere i Johs Faales vei er bekymret for trafikkaos og manglende trafikksikkerhet hvis skole, flerbrukshall, barnehage og boliger (felt B6) får sin adkomst via Johs Faales vei.

Ett tema som ikke har vært kommentert i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid, men

som har fått mye oppmerksomhet i høringene, er opprettholdelse av golftilbudet på Ballerud. Både den organiserte golfen og enkeltpersoner har ytret ønske om videreføring av golftilbudet.

Kommunedirektørens kommentarer

Utnyttelse og trafikk

Antall boliger i alternativ 4 er vesentlig lavere enn i alternativ 1 og 2, og noe lavere enn i alternativ 3. Dessuten vedtok formannskapet i prinsippavklaringen den 27.05.2020 at Ballerud skal være et pilot- og foregangsprosjekt innen grønn mobilitet med en svært høy andel gående og syklende. Dette vil til sammen bidra vesentlig til å begrense av trafikkøkningen som en følge av utbyggingen. Plassering og høyder på boligbebyggelsen er dessuten foreslått lavest mot eksisterende tilgrensende villabebyggelse

Grøntarealer

Dagens ubebygde arealer vil bli mer tilgjengelige for allmennheten ved at de opparbeides og tilrettelegges bedre for bruk, bl.a. ved etablering av flere turstier, at deler av Ballerud golfbane gjøres om til offentlig friområde og ved fjerning av fremmede arter.

Plassering av skolen

Innvendingene rettet seg også mot at kommuneplanens arealdel la opp til plassering av skole og barnehage inntil eksisterende boligbebyggelse. Dette medførte at kommunedirektøren foreslo plasseringen slik det er gitt føringer om av formannskapet i prinsippavklaringen fra mai 2020.
Det er god avstand fra eksisterende skoler til en ny skole på Ballerud, noe som muliggjør mer optimale skolekretser og kortere skolevei for de fleste elever.

Trafikk og adkomstvei

Iht. vedtaket i planutvalget 9.12.2021 er det utredet en alternativ adkomstvei fra Gamle Drammensvei. En slik alternativ adkomstvei til skolen og barnehagen vil lokalt i Johs Faales vei redusere noe av den trafikkbelastningen Ballerud skole, flerbrukshall og barnehage vil medføre. Men problemet, dvs. trafikkbelastningen, ville bare flyttes til Gamle Drammensvei som i dag allerede har en høy trafikkbelastning. Ulempene ved en adkomstvei via Gamle Drammensvei, med nedbygging av dyrket jord, som største ulempe for en bærekraftig samfunnsutvikling, må i dette tilfelle anses til å veie tyngre enn fordelene. Det anbefales derfor å legge til grunn at skolen, flerbrukshallen og barnehagen får sin kjøreadkomst via Johs Faales vei med adkomstveier for de myke trafikantene slik det er lagt til grunn i planforslaget.
Se vedlegg «Notat vurdering alternativ adkomst til skoleflerbrukshall via Gamle Drammensvei» for nærmere redegjørelse og vurdering.

Golf

Siden deler av dagens golfbane ligger der det foreslås skole/barnehage og offentlig friområde kan ikke golfbanen opprettholdes akkurat slik den er i dag. Det er imidlertid fullt mulig å opprettholde golftilbudet på Ballerud innenfor gjenværende areal. Dette betinger at banen gjøres mer kompakt. På denne måten vil antall hull kunne opprettholdes og innpassing av en litt smalere driving range være mulig.

For å gi størst mulig fleksibilitet til å etablere en ny golfløsning foreslås det, i alternativene som nå fremmes, at deler av friområdet sør for Faalekollen og nordøst for skolen, del av felt oF2, gjøres tilgjengelig for golfaktivitet. Dette vil kreve sikkerhetstiltak for å ivareta sikkerheten for de som ferdes på stien oT2 til skolen, men vil gi større areal og løsningsalternativer for fremtidig golfdrift.

Dette er derfor lagt inn som en mulighet i planforslaget slik det nå fremmes.

Bruk av arealer til Store Stabekk gård er også undersøkt, det såkalte golfalternativ 3. Bruk av dette arealet ville muliggjort en fullverdig golfbane. Bærum kommune har hatt møter med både grunneier til Store Stabekk gård og representanter for golfklubben. Grunneier ønsker videre drift av jordene, mens golfklubben anser bruk av disse jordbruksarealene som det klart beste alternativet for videre golfdrift på Ballerud. Omdisponering av jordbruksareal fra Store Stabekk gård til golfbruk er også spilt inn ifbm. rullering av Kommuneplanens arealdel og vil avgjøres i den forbindelse. For mer mht. vurdering av opprettholdelse av golfaktiviteten på Ballerud se notat «Vedlegg 6.11_Erstatningsarealer til golfbanen».

Salamandre og blågrønn struktur
For å imøtekomme planutvalget ønske om at en av grøntkorridorene mellom boligfeltene skal være på minimum 30 er det utarbeidet to planalternativer, benevnt alternativ 4A og 4B.
Ifbm. den første høringen er det også blitt meldt inn flere observasjoner av salamandre, både tidligere forekomster og dagsaktuelle observasjoner. Det viser seg at bekkedraget i planområdet, ved dagens forhold med delvis uttørkede områder, kun er egnet for småsalamander.
Foreslått restaureringsgrep av blått nettverk med sikkert vannspeil (særlig dammen) kan potensielt gjenskape leveområder også for den mer sjeldne storsalamanderen. Dammen på golfbanen er trolig ikke egnet som salamanderhabitat, med svært striglet og homogen kantvegetasjon som gir lite skjul og gjør salamanderne svært utsatt for predasjon fra fugl. Under vandring eller for kortere perioder er det derimot ikke usannsynlig at salamandere oppholder seg i området.

Organisatoriske og økonomiske konsekvenser av beslutningene
Den forutsatte ferdigstillelsen av Ballerud skole med flerbrukshall til skoleåret 2025/26 er avgjørende for å dekke opp skolebehovet i denne delen av kommunen. I østre Bærum sør er det flere skoler som allerede nå har klare kapasitetsutfordringer (se Skolebehovsanalyse 2021-2040).

Det er spesielt Høvik, Høvik Verk og Jar som har slike utfordringer. Skolene Løkeberg, Haslum, Høvik Verk, Høvik, Stabekk og Jar vil imidlertid alle bli avlastet av den nye barneskolen på Ballerud. En forsinkelse vil forårsake en betydelig konsekvens for kommunen både økonomisk og organisatorisk. Tomt for skole, flerbrukshall og barnehage, samt offentlige kjøreveier og gang- og sykkelveier og offentlige naturområder og turveier som i dag ikke eies av Bærum kommune forutsettes overtatt/ervervet og driftet av kommunen.

Allmennhetens rett til ferdsel og opphold på arealer til felles torg og felles grønnstruktur sikres gjennom tinglyst erklæring.

Det vil være behov for utbyggingsavtale med de private utbyggerne for å sikre bidrag til blant annet opparbeidelse av hovedsykkelvei og grøntområder innenfor området.

Beslutningspunkter
Det skal tas stilling til om planforslaget skal vedtas, og hvilket alternativ, 4A eller 4B, som skal legges til grunn for utbyggingen av området.

Planforslaget er etter kommunedirektørens vurdering i samsvar med kommuneplanen, fastsatt planprogram fra januar 2017, prinsippene vedtatt av formannskapet fra mai 2020 og vedtaket ved

planutvalgets 1.gangsbehandling fra juni 2021 og desember 2022.

Planforslaget legger opp til et stort bilfritt område med gjennomgående og trygge gang- og sykkelforbindelser og store grøntområder tilgjengelig for allmenheten. Det muliggjør samtidig opprettholdelse av golfdriften på Ballerud. Hensynet til barn og unge, eksisterende beboere i naboområdene og nye beboere innenfor planområdet er godt ivaretatt.
Alternativ 4A vurderes som det beste for utbyggingen totalt sett, da det muliggjør bedre romlighet mellom de nye boligene, samtidig som de blågrønne forbindelsene gjennom området er tilstrekkelig ivaretatt.

Vedlegg:

Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - områderegulering - 2. gangs behandling	5763080
Plankart 2. gangs behandling - Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - områderegulering_Alternativ 4A	5763069
Bestemmelser 2. gangs behandling - Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - områderegulering_Alternativ 4A	5763066
Plankart 2. gangs behandling - Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - områderegulering_Alternativ 4B	5763074
Bestemmelser 2. gangs behandling - Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - områderegulering_Alternativ 4B	5763067
Detaljregulering Ballerud_Grunneiernes planbeskrivelse_Alternativ 4_Rev. 21.02.22	5783752
Vedlegg 1.1_Illustrasjonshefte_Alternativ 4A og 4B	5778830
Vedlegg 1.2_Illustrasjonsplan_Alternativ 4A	5775184
Vedlegg 1.3_Illustrasjonsplan_Alternativ 4B	5775185
Vedlegg 1.4_Blågrønnfaktor_Felt T	5772126
Vedlegg 1.5_Blågrønnfaktor_Alternativ 4A_Felt B1-B6	5772127
Vedlegg 1.6_Blågrønnfaktor_Alternativ 4B_Felt B1-B6	5772128
Vedlegg 1.7_Veiprofiler av Kleivjordet_Rev. 23.09.21	5772122
Vedlegg 1.8_Veiprofiler av Gartnerveien	5772123
Vedlegg 1.9_Fasadeoppriss_B1-B2_Alternativ 4	5775186
Vedlegg 2.1_Uttalelser til varsel om oppstart og planprogram	5772137
Vedlegg 2.2_Uttalelser ifbm prinsippavklaring	5772138
Vedlegg 2.3_Uttalelser til varsel om planutvidelse	5772136
Vedlegg 3.1_Oppsummering av innspill til planoppstart og forslag til planprogram	5772140
Vedlegg 3.2_Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelser	5772139
Vedlegg 4.1_Samlet referater fra idéverksted og møter	5772176
Vedlegg 4.2_Spørreundersøkelse_Rapport	5772174
Vedlegg 4.3_Spørreundersøkelse_Vedlegg	5772175
Vedlegg 5_ROS-analyse	5772194
Vedlegg 6.1_Overordnet Stedsanalyse	5772193

Vedlegg 6.2.1_Geotekniske grunnundersøkelser	5772272
Vedlegg 6.2.2_Miljøgeologisk grunnundersøkelse	5772271
Vedlegg 6.2.3_Vurdering av områdestabilitet	5772277
Vedlegg 6.2.4_Innledende geotekniske vurderinger knyttet til utgraving, VA-traseer og flomveier	5772278
Vedlegg 6.3.1_Rapport flom_Rev. 22.10.21	5772279
Vedlegg 6.3.2_Rapport VA_Rev. 22.10.21	5772280
Vedlegg 6.3.3_Overvannshåndtering Felt T	5772281
Vedlegg 6.3.4_Overvannshåndtering Felt B1-B2_Rev. 11.02.22	5772282
Vedlegg 6.3.5_Overvannshåndtering Felt B3-B6_Rev. 22.10.21	5772283
Vedlegg 6.3.6_Overvannshåndtering - eksempler	5772284
Vedlegg 6.3.7_Innledende overvannsberegninger for eksterne arealer - Felt B1-B2	5772285
Vedlegg 6.3.8_VA-plan nordøst, Felt B1-B2	5772286
Vedlegg 6.3.9_VA-plan sørvest, Felt B3-B6 og T	5772276
Vedlegg 6.4_Naturverdier_Biologisk mangfold og jordverdier_Rev. 21.10.21	5772319
Vedlegg 6.5_Kulturminner og kulturmiljø	5772205
Vedlegg 6.6_Trafikk- og mobilitetsanalyse_Rev. 11.02.22	5772206
Vedlegg 6.7.1_Luftkvalitetsutredning_Rev. 15.02.22	5772207
Vedlegg 6.7.2_Støyfaglig utredning_Rev. 15.02.22	5772208
Vedlegg 6.8_Energiteknikk	5772209
Vedlegg 6.9_Miljøprogram_Rev. 11.02.22	5772210
Vedlegg 6.10_Klimagassvurdering Kleven gård	5772211
Vedlegg 6.11_Erstatningsarealer til golfbanen	5772212
Vedlegg 6.12_Kleven gård	5772213
Notat vurdering alternativ adkomst til skoleflerbrukshall via Gamle Drammensvei	5768937
Notat vurdering trafikksikkerhet Gartnerveien og Kleivveien	5719245
Oppsummering av innkomne høringsuttalelser med Kommunedirektørens kommentar	5637220
Samlede uttalelser_høring områderegulering Ballerud etter 1.gangsbehandling 17.6.21	5652863
Samlede uttalelser_utenom høring områderegulering Ballerud etter 1.gangsbehandling 17.6.21	5652864
Oppsummering av innkomne høringsuttalelser (ny høring) med Kommunedirektørens kommentar	5767237
Samlede uttalelser_ny høring områderegulering Ballerud etter ny 1.gangsbehandling 9.12.21	5775476
Presentasjon av sak til storskjerm – områderegulering av Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - områderegulering	5775680
Uttalelse	5787978

Behandlingen i møtet 30.03.2022 Kommunestyret

Forslag fremmet av Kim Erik Zimmer, MDG

Forslag 1

§30.3 i reguleringsbestemmelsene tas bort; dvs at bestemmelsesområde #4 ikke åpnes for golfaktivitet.

Begrunnelse:

Golfaktivitet på områder som benyttes til barns lek og allmenn ferdsel er svært farlig. Skolens uteareal er veldig lite og forsvares med at det er et stort tilliggende grøntareal (oF2) som kan brukes av barna på skolen og barnehagen. Adkomstveien til skole og barnehage fra øst er en gangvei som krysser område #4 (oT2). Det er også en mye brukt turvei fra Skogveien 182 gjennom område #4 som vil bli brukt som adkomst til skole og flerbrukshall. Golfaktivitet i bestemmelsesområde #4 vil kreve omfattende sikringstiltak med bl.a høye nett som i praksis gjør området lite tilgjengelig for andre.

Forslag fremmet av Kim Erik Zimmer, MDG

Forslag 2

Parkeringsdekningen på skolen reduseres til inntil 0,3 plasser pr årsverk. §5.9 i reguleringsbestemmelsene skal lyde: "Det kan etableres inntil 0,3 parkeringsplasser pr årsverk, hvorav 2 plasser skal etableres for forflytningshemmede. Alle parkeringsplassene skal tilrettelegges med eget ladepunkt for elbil."

Begrunnelse: Et formål med reguleringsplanen for Ballerud er å legge til rette for grønn mobilitet med vesentlig høyere bruk av sykkel og gange enn i hittil vanlige prosjekter. Dette krever adferdsendring som det må tilrettelegges for. Redusert parkeringsdekning er en slik tilrettelegging, som bl.a er etablert på den snart ferdige Oksenøya skole på Fornebu. Høyere parkeringsdekningen til en skole som sies å ha akseptabel dekning med kollektivtransport og trygge gang- og sykkelveier er i strid med mobilitetsformålet med planen.

Forslag fremmet av Eirik Trygve Bøe, V

Forslag 1

Reguleringsplanen avvises og fremmes på nytt for feltene B6, B5 og de deler av B4 som har bebyggelse/asfalt.

Forslag fremmet av Eirik Trygve Bøe, V

Forslag 2

- Felt B1 – Øvre tun - i enheten med 3 rekkehus i 3 etasjer nederste på felt B1 tas rekkehuset lengst mot syd ut.
- Felt B2 – Nedre tun #1 – i enheten med 3 rekkehus i 3 etasjer lengst mot nord øst tas rekkehuset lengst mot vest ut.

Forslag fremmet av Eirik Trygve Bøe, V

Forslag 3

For å følge opp Formannskapets vedtak 27. mai 2021 som sier at: Ballerud barnehage, skole m/flerbrukshall og boligområde skal være et pilot- og foregangsprosjekt innen grønn mobilitet med mål om en svært høy andel gående og syklende. Vedtas følgende:

- Bestemmelsenes paragraf 4.14 første setning endres til: Det etableres inntil 0,6 biloppstillingsplasser per 100m2 BRA bolig.
- Det oppfordres til bildelingsløsninger innenfor rammen av vedtatt parkeringsdekning.

Forslag fremmet av Eirik Trygve Bøe, V

Fellesforslag H, V, Frp, Ap, MDG, SV, Sp, KrF
Det skal legges til rette for at Bekkestubekkens løp fra Søråsen knyttes til overvannsløp/bekkefarene i planområde, hvis mulig langs sitt opprinnelige løp.

Forslag fremmet av Ragnar Molland, Sp

Forslag 1
Felt B1, B2 og F beholdes som LNF-område. Det tas inn bestemmelse om opparbeidelse av parsellhager, park og rehabilitering av bygningene på Kleven gård.

Forslag fremmet av Ragnar Molland, Sp

Forslag 2
Reguleringsplanen nedskaleres til 150 boliger.

Votering:
Eirik Bøes forslag 1 fikk 14 stemmer (5V, 5MDG, 2Sp, 2SV) og falt.
Eirik Bøes forslag 2 fikk 10 stemmer (5V, 2SV, 2Sp, R) og falt.
Eirik Bøes forslag 3 første punkt fikk 21 stemmer (5V, 8Ap, 5MDG, 2SV, R) og falt.
Kim Zimmers forslag 1 fik 9 stemmer (5MDG, 2SV, Pp, R) og falt.
Kim Zimmers forslag 2 fikk 12 stemmer (5MDG,5V, 2SV,) og falt.
Ragnar Mollands forslag 1 fikk 16 stemmer (5MDG, 5V, 2Sp, 2SV, Pp, R) og falt.
Ragna Mollands forslag 2 fikk 2 stemmer (2Sp) og falt.
Fellesforslag V, H, Frp, Ap, MDG, SV, Sp, KrF (endring til innstillingens punkt om Bekkestubekken) ble enstemmig vedtatt.
Innstillingen ble vedtatt mot 16 stemmer (5V, 5MDG, 2SV, 2Sp, Pp, R).

Kommunestyret-30.03.2022- 020/22:

Vedtak:

Alternativ B: Forslag til områderegulering for Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22, planID 2015030, som vist på plankart dokument 5763074 og i bestemmelser, dokument 5763067, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg og endringer:

Kommunestyret er opptatt av å sikre trygge skoleveier og begrense trafikkbelastningen for eksisterende naboer i omkringliggende veier. Kommunestyret ber kommunedirektøren følge opp trafikksituasjonen og vurdere trafikkregulerende tiltak både i anleggsfasen og når ny skole/barnehage og flerbrukshall tas i drift. Forut for anleggsvirksomheten må tiltakshavere fremlegge en plan med løsning og forslag til avbøtende tiltak i samråd med de

berørte.

Dersom golfdriften opphører vil arealene automatisk tilbakeføres til LNFR i samsvar med arealbruken i gjeldende kommuneplan.

Alternativ 4b legges til grunn for den videre behandlingen.
Kommunedirektøren bes vurdere alternativ dekke, for eksempel grus, istedet for asfalt på hovedsykkeltraseen som går igjennom Ballerud området.

Det skal legges til rette for at Bekkestubekkens løp fra Søråsen knyttes til overvannsløp/bekkefarene i planområde, hvis mulig langs sitt opprinnelige løp.

Følgende tas inn i bestemmelsene:
Innenfor hensynssonen skal gårdsdammen restaureres, slik at den kan bli en egnet biotop bl.a. for små- og storsalamander.

Behandlingen i møtet 23.03.2022 Formannskapet

Votering:
Ragnar Mollands forslag fikk 5 stemmer (Sp, 2V, MDG, R) og falt.
Wenche Steens forslag punkt 1 fikk 4 stemmer (2V, Sp, R) og falt.
Wenche Steens forslag punkt 2 fikk 2 stemmer (2V) og falt.
Fellesforslag V, H, Frp fremmet av Wenche Steen (V) ble enstemmig vedtatt.
Torbjørn Espeliens forslag ble enstemmig vedtatt.
Innstillingen ble vedtatt mot 3 stemmer (MDG, Sp, R).

Formannskapet-23.03.2022- 032/22:
Innstilling:
Alternativ B: Forslag til områderegulering for Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22, planID 2015030, som vist på plankart dokument 5763074 og i bestemmelser, dokument 5763067, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg og endringer:

Planutvalget er opptatt av å sikre trygge skoleveier og begrense trafikkbelastningen for eksisterende naboer i omkringliggende veier. Planutvalget ber kommunedirektøren følge opp trafikksituasjonen og vurdere trafikkregulerende tiltak både i anleggsfasen og når ny skole/barnehage og flerbrukshall tas i drift. Forut for anleggsvirksomheten må tiltakshavere fremlegge en plan med løsning og forslag til avbøtende tiltak i samråd med de berørte.

Dersom golfdriften opphører vil arealene automatisk tilbakeføres til LNFR i samsvar med arealbruken i gjeldende kommuneplan.

Alternativ 4b legges til grunn for den videre behandlingen.
Kommunedirektøren bes vurdere alternativ dekke, for eksempel grus, istedet for asfalt på hovedsykkeltraseen som går igjennom Ballerud området.

Bekkestubekken skal åpnes fra Søråsen minst til planens grense ved felt F5, fortrinnsvis med samme beliggenhet som bekkens opprinnelige løp på strekningen.

Følgende tas inn i bestemmelsene:

Innenfor hensynssonen skal gårdsdammen restaureres, slik at den kan bli en egnet biotop bl.a. for små- og storsalamander.

Behandlingen i møtet 10.03.2022 Planutvalget

Votering:
Fellesforslag (alle partier) fremmet av Gjølme vedr. trygg trafikk, ble enstemmig vedtatt.
Fellesforslag (alle partier) fremmet av Gjølme vedr. golfdrift, ble enstemmig vedtatt.
Forslag fra Bøe vedrørende Kleven gård fikk 2 stemmer (V, SV) og falt.
Forslag fra Bøe vedrørende parkering fikk 3 stemmer (V, SV, Ap) og falt.
Forslag fra Bøe vedrørende bildeling fikk 3 stemmer (V, SV, Ap) og falt.
Forslag fra Bøe vedrørende 4B ble enstemmig vedtatt.
Kommunedirektørens forslag, alternativ B ble vedtatt med 6 mot 2 stemmer (V, SV).

Planutvalget-10.03.2022- 051/22:
Innstilling:
Alternativ B: Forslag til områderegulering for Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22, planID 2015030, som vist på plankart dokument 5763074 og i bestemmelser, dokument 5763067, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg og endringer:

Planutvalget er opptatt av å sikre trygge skoleveier og begrense trafikkbelastningen for eksisterende naboer i omkringliggende veier. Planutvalget ber kommunedirektøren følge opp trafikksituasjonen og vurdere trafikkregulerende tiltak både i anleggsfasen og når ny skole/barnehage og flerbrukshall tas i drift. Forut for anleggsvirksomheten må tiltakshavere fremlegge en plan med løsning og forslag til avbøtende tiltak i samråd med de berørte.

Dersom golfdriften opphører vil arealene automatisk tilbakeføres til LNFR i samsvar med arealbruken i gjeldende kommuneplan.

Alternativ 4b legges til grunn for den videre behandlingen.