Oppsummering av innkomne høringsuttalelser med Kommunedirektørens kommentar

Plannavn: Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - områderegulering
PlanID: 2015030
Saksnummer: 15/142742
Dokumentnummer: 5637220
Sist revidert: 01.11.21

Innholdsfortegnelse

Uttalelser innkommet under høring og offentlig ettersyn 2
Oversikt over uttalelser til 1.gangsbehandling 2
Myndigheter og interesseorganisasjoner 2
Velforeninger 2
Naboer og andre privatpersoner 2
Uttalelser som ble sendt inn ifbm. 1.gangsbehandling og *før* høringsperioden 3
Uttalelser som ble sendt etter høringsperioden 3
Sammenfatning AV - og kommentARER TIL enkeltuttalelser 4
Uttalelser som ble sendt etter høringsperioden 16
Temaer som flere har uttalt seg om 17
I. Ballerud golf 17
II. Trafikk 17
III. Plassering av skole og barnehage 20
IV. Salamander 21
V. Kleven gård (bevaring av tunet, jordbruk) 22
VI. Grønne lunger, offentlige friområder 22
VII. Medvirkning 22

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

UTTALELSER INNKOMMET UNDER HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN

Deler av forslag til reguleringsplan for Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - områderegulering – gbnr. 12/1 mfl. – planID 2015030, med tilhørende bestemmelser, ble vedtatt lagt ut på høring og offentlig ettersyn i Planutvalgets møte 17.06.2021.
Høringen omfatter barnehage, skole m/flerbrukshall, grøntstruktur og trafikk-/ adkomstløsninger.
Boligfeltene ble sendt tilbake for omarbeiding og var dermed ikke ute på høring.
Høringsperioden var 01.07.-12.09.2021.
Det kom inn totalt 42 uttalelser, 33 innen høringsperioden (Statsforvalteren fikk utvidet høringsfrist), 7 i forbindelse med 1.gangsbehandling, men *før* planen var lagt ut på høring, og 2 etter fristen.
Det ble fremmet innsigelse av Bane NOR. Innsigelsen er trukket etter at kommunen foreslo noen endringer i bestemmelsene.

Oversikt over uttalelser til 1.gangsbehandling

Myndigheter og interesseorganisasjoner

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken, 16.09.2021, doknr. 5580177
2. Viken Fylkeskommune, 09.09.2021, doknr. 5570339
3. Bane NOR SF, 03.09.2021, doknr. 5559997
4. Statens vegvesen, 09.09.2021, doknr. 5569045
5. NVE, 09.07.2021, doknr. 5495535
6. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 28.06.2021, doknr. 5479938
7. Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter, 28.07.2021, doknr. 5507786
8. Ballerud Golf Klubb, 30.08.2021, doknr. 5548010
9. Ballerud Golf Klubb – til media og politikere, 30.08.2021, doknr. 5547768 og 5547769
10. Norges Golfforbund, 06.09.2021, doknr. 5566905 og 5568919
11. Ballerud Golf Klubb – innspill til Statsforvalteren, 06.09.2021, doknr. 5564449
12. Styret i Ballerud Golfklubb, 08.09.2021, doknr. 5566905
13. Ballerud Golf Klubb – barn og unge, 10.09.2021, doknr. 5571203 og 5573884
14. Naturvernforbundet, 10.09.2021, doknr. 5572910
15. Ballerud Golf Klubb – storsalamander, 11.09.2021, doknr. 5574433 m.fl.
16. Train to Master Golf Academy, 11.09.2021, doknr. 5574405
17. Bærum elveforum, 11.09.2021, doknr. 5574788
18. Fortidsminneforening Bærum lokallag, 12.09.2021, doknr. 5575017
19. Ruter, 14.09.2021, doknr. 5577712

Velforeninger

-

Naboer og andre privatpersoner

20. Karina Wessel Hilland, 17.08.2021, doknr. 5528013
21. Harriet E. Berg og Bjørn T. Grydeland, 25.08.2021, doknr. 5542950
22. Jenny Langford, 09.09.2021, doknr. 5572648
23. Karl Erik Stavik, 09.09.2021, doknr. 5572313
24. Ekeberg borettslag A/L, ved styremedlem Kjersti Wikstrøm, 11.09.2021, doknr. 5574772
25. Carl Wilhelm Tyrén, 11.09.2021, doknr. 5574622
26. Nina Rygh, Knut Sørngård, Signe Marie Nygård, 12.09.2021, doknr. 5575056

27. Lene Dragland og Thomas Knutzen, 12.09.2021, doknr. 5574659
28. Medvirkningsgruppen for Ballerud Kleven, v/ Øivind Rastad og Per Aker Johannessen, 12.09.2021, doknr. 5574640
29. Signe Marie Nygård, 12.09.2021, doknr. 5575064
30. Søråsen boligsameie v/Trygve Enger, 20.09.2021, doknr. 5575032
31. Velgruppe 1 i Johs Faales vei; husnr 50-78 v/Øyvind Bøhren og Fredrik Knoph Kvamme, 12.09.2021, doknr. 5575007
32. Ulla Faarup og Geir Storvik, 11.09.2021, doknr. 5574533
33. Erik Halstensen, 11.08.2021, doknr. 5519624 m.fl.

Uttalelser som ble sendt inn ifbm. 1.gangsbehandling og *før* høringsperioden

34. Stabekk skole FAU, 13.04.2021, doknr. 5379754
35. Tord R. Johansen, 26.05.2021, doknr. 5443927
36. Beboere i Johs. Faales vei 26-78, Medvirkningsgruppen, 31.05.2021, doknr. 5437531
37. Fredrik Knoph Kvamme, 01.06.2021, doknr. 5437539
38. Katharina og Magnus Belbo, 12.06.2021, doknr. 5459759
39. Sameiet Johs Faales vei 1-20 v/Øivind Rastad, 10.06.2021, doknr. 5453287
40. Knut Sørngård, Nina Rygh og Signe Marie Nygård, 14.06.2021, doknr. 5458316

Uttalelser som ble sendt etter høringsperioden

41. Ballerud Golfklubb, 19.10.2021, doknr. 5623439 og 5623440
42. Øivind Rastad, Per Aker Johannessen Øyvind Bøhren, Harriet Elisabeth Berg, Karl Erik Stavik, 21.10.2021, doknr 5625134

SAMMENFATNING AV - OG KOMMENTARER TIL ENKELTUTTALELSER

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken

Det er uheldig at bare deler av planen ble lagt ut på høring (mht. krav om felles planlegging) og at underlaget som er lagt ut på høring ikke viser tydelig hva som er lagt ut på høring (tatt ut boligdelen).

Krav til opparbeidelse gang- og sykkeltilrettelegging forutsettes sikret gjennom rekkefølgebestemmelser. Statsforvalteren legger til grunn at nedleggelse av golfbanen og aktuelle erstatningsarealer har vært et av temaene ifbm. medvirkning fra barn og unge ila. planprosessen.

De registrerte naturtypene ser ut til å være tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget. Det etterlyses imidlertid noe mer konkret ivaretakelse av den rødlistede arten stor vannsalamander. Det anbefales at det i bestemmelsene for felt oGS3 innarbeides at ved etablering av sykkeltraseen må bekkeløpet åpnes og sikres med f.eks. halvkulvert.

Det er tilfredsstillende redegjort for jordressursene/jordbruksarealene og det er foreslått areal som kan benyttes til parsellhager. På dette grunnlaget har vi ikke ytterligere merknader til planforslaget.

Forurensing: Det er behov for å utarbeide en tiltaksplan iht. kap. 2 i forurensningsforskriften før terrenginngrep utføres.

Konklusjon:

Vi har merknader til hvordan høringsprosessen er gjennomført mht. oppdeling av områdereguleringen, og vi har faglige råd vedrørende naturmangfold. Vi vil på generelt grunnlag anmode kommunen å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før planforslaget eventuelt vedtas.

Kommunedirektørens kommentar:

Underlaget til høring:

Presset fremdrift for ferdigstillelse av Ballerud skole og barnehage mht. skolekapasitet i Bærum øst førte til at det var viktig å få denne delen av planen tidligst mulig ut på høring, selv om det var uheldig mht. å kunne vurdere planen i sin helhet i denne høringsrunden. I ny høringsrunde anbefaler Kommunedirektøren å legge ut hele planen selv om den største endringen gjelder boligdelen.

Gang- og sykkeltilrettelegging er sikret i rekkefølgebestemmelsene § 33.

Barn og unge: Golfbanen framstår i dag som privat, men er tilgjengelig for flere enn golfspillere, og brukes som aktivitetsområde for barn og unge, og som turområde for alle aldersgrupper. Ferdsel langs turveien som krysser golfbanen skjer på eget ansvar. Barn, unge og familier/øvrig befolkning i området benytter deler av golfbanen særlig om vinteren, bl.a. benyttes sørsiden av kollen sentralt i planområdet som akebakke for nabolaget.

I tilfelle golfvirksomheten ikke skulle fortsette etter utvikling av planområdet, anses foreslått arealbruk allikevel som et bedre tilbud for barn og unge med lekearealer i tilknytning til skolen og barnehagen, og friarealer som gjøres allment tilgjengelig, som f.eks. «Faale-kollen» året rundt.

Naturtypene/salamander: Se kommentar under «Temaer som flere har uttalt seg om» > **IV. Salamandere**

Forurensing: Dette er sikret gjennom miljøprogrammet (jf. §2.1).

2. Viken fylkeskommune

Planen legger opp til og gode forhold for barn og unge med aktivitetstilbud egnet for både sommer og vinter.

Det er grunnlag for en høy utnyttelse av området og at kommunen bør gå videre i planprosessen med det alternativet som har høyest utnyttelse, som er Alternativ 1.

Det anses som et viktig grep å begrense antallet parkeringsplasser for å redusere bilbruken. Det virker som om det ikke er vurdert opp mot parkeringsmuligheter i kommunale veier i området rundt, som vil kunne skape parkeringsproblemer og avleveringsproblemer for skoleelever. Dette må vurderes nøye mht. trafikksikkerhet og evt. parkeringsproblemer i kommunale veier.
Reguleringsplanen ivaretar på en god måte mulighetene for nærfriluftsliv og sammenhengende turområder og grønnstruktur i kommunen. Det er viktig med gode overganger mellom private og offentlige friområder.
Viken fylkeskommune ber om at kulturvern i Bærum gjør den endelige vurdering av planforslaget med hensyn til Kleven gartneri og om planforslaget godt nok ivaretar stedets historie.
Trafikk- og mobilitetsanalysen børe også inkludere et større influensområde og viktige målpunkter utenfor planområdet. Gangavstand skal ikke måles i luftlinje.
Viken fylkeskommune ber om at det innarbeides rekkefølgekrav som følger: «*Før igangsettingstillatelse gis skal tekniske tegninger (Håndbok R700) for krysningspunkt over Høvikveien ved Gjønnesveien, Ekebergveien og Johs Faales vei være godkjent av Viken fylkeskommune*.» Og videre: «*Før det gis brukstillatelse eller midliertidig brukstillatelse skal krysningspunktene over Høvikveien ved Gjønnesveien, Ekebergveien og Johs Faales vei, være etablert*.»

Kommunedirektørens kommentar:
Trafikk- og mobilitetsanalysen har tatt med det analyseområdet som anses som naturlig å ta med for et utviklingsområde slik man har på Ballerud. Analysen omtaler bl.a. kommunikasjonsmuligheter også til viktige målpunkter utenfor området som Sandvika, Fornebu og Lysaker. Dette blir omtalt i ulike kapitler. Under kapittelet om dagens kollektivtilbud nevnes bl.a. at tilbudet er best i retning Oslo og mer begrenset på tvers i Bærum. Dagens kollektivtilbud beskriver også at det er et godt busstilbud til Sandvika fra kollektivterminalen på Bekkestua. Videre beskrives det at i framtiden med Gjønnesdiagonalen, vil busstilbudet mot E18 og Fornebu kunne bli vesentlig bedre for området.
Det er et viktig grep å begrense parkeringsplasser for å redusere bilbruken og for å ivareta vedtaket om et pilot- og foregangsprosjekt innen grønn mobilitet med mål om en svært høy andel gående og syklende. Som et ledd i å endre reisevanene i en grønnere retning er dette derfor gjort i plangrepet. Dette gjelder både for boligdelen og skole/barnehage/flerbrukshall. For skole/barnehage/flerbrukshall er det lagt opp til en vesentlig begrensning i parkering. For boligene er det en viss reduksjon sammenliknet med hva kommuneplanen gir rom for (1 p-plass istedet for 1,2 p-plass per 100 m2). Bilpoolordning vurderes etablert for boligdelen, noe som vil være med på å redusere behovet for egen bil. Det er en mulighet for at det kan oppstå uønsket parkering langs gatene i nærområdet. Dette er forhold som må følges opp og ved behov må tiltak i form av parkeringsforbud innføres. Hvordan trafikksituasjonen vil bli i nærområdet handler mye om hvilke reisevaner og kjøreadferd man klarer å skape hos beboerne, ansatte/brukere av skole, barnehage og flerbrukshall. Regler for bilkjøring og holdningsskapende arbeid forutsettes jobbet med av skole/barnehage og idretten. Foreslåtte rekkefølgebestemmelser tas inn i reguleringsbestemmelsene.

3. Bane NOR SF
Planen overlapper med reguleringsplan for nytt dobbeltspor Lysaker-Sandvika (Bærumstunnelen) og regulert nødutgang med adkomstvei. Bane NOR fremmer innsigelse til planforslaget da sikker adkomst til rømningsvei ikke er ivaretatt og planen omregulerer deler av gjeldende reguleringsplan for nødutgang. Bane NOR fremmer også innsigelse til manglende bestemmelse om søknadsplikt for etablering av brønner innen 30 meters byggegrense fra spor i Bærumstunnelen.

Kommunedirektørens kommentar:

For å imøtekomme Bane NORs innsigelser er det tatt inn følgende bestemmelser under §§ 16.4 og 26.2:
§ 16.4 Utrykningskjøretøy og driftsbiler til rømningsvei og nødutgangen fra Bærumstunnelen skal benytte felt oGS3.
§ 26.2 H190-2: Innenfor hensynssonen skal det ikke settes i gang tiltak som kan skade jernbanens tunneler, herunder brønnboring. Alle søknader om tiltak og spørsmål om vurdering av ikke søknadspliktige tiltak skal forelegges Bane NOR for uttalelse.
På bakgrunn av dette har Bane NOR trukket sin innsigelse.

4. Statens vegvesen
Siste del av §26.1 (sikringssone for Gjønnestunnelen) kan åpne for en skjønnsmessig vurdering av hva som berører tunnelen uten at Statens vegvesen involveres. Vi ber derfor om at bestemmelsen erstattes med de betydelig enklere og tydeligere bestemmelsene som er brukt i den nylig vedtatte reguleringsplan for Bekkestua sør:
Hensynssone – andre sikringssoner H190_1 og H190_2
§ 18.1 Hensynsonene H190_1 og H190_2 i Områderegulering E-18 korridoren Lysaker - Ramstadsletta, med tverrforbindelser (planid. 2014012) gjelder.
§ 18.2 Alle tiltak innenfor sikringssonene som omfattes av Plan- og bygningsloven § 20-1 og oppgaveplikten ved brønnboring skal varsles til - og godkjennes av Statens vegvesen.

Kommunedirektørens kommentar:
Det kan ikke henvises til bestemmelser i andre planer som går utover planområdet til den aktuelle planen. Planer som henvises til kan også endres uten at det vil kvalitetssikres mot planen som henviser til den. Innholdet i bestemmelsene foreslått på Ballerud er hentet fra planen SVV henviser til.

5. NVE
Det er ikke reell fare for områdeskred. Det skal etableres flomvei og NVE anbefaler at flomveien markeres i plankartet og gis tilhørende bestemmelser som sikrer at flomveiens funksjon ikke blokkeres i fremtiden gjennom dispensasjonssøknader eller lignende.
Det er videre et ønske fra Bærum kommune at drenslinjer skjæres av og ledes mot Skallumbekken i øst. NVE gjør oppmerksom på at avledning av overvann til vassdrag ikke må øke flom- eller erosjonsfaren for tredjepart nedstrøms. Det er spesielt viktig å påse at områder nedstrøms med mulighet for marin leire ikke utsettes for økt erosjon.

Kommunedirektørens kommentar:
Tas til etterretning.

6. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker.

7. Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter
Varemottak etc., må etableres slik at kjøretøyene kan kjøre til alle varemottak etc., uten å kjøre inn i skolegårder, barnehagens uteareal eller rygge over sykkelfelt/gangveier, forbi hovedinnganger, myketrafikanter, osv. dette arealet må heller ikke være i konflikt med brannvesenets adkomstveier. Det skal legges til rette for den typen kjøretøy som bransjen benytter. Arbeidstilsynets regler om avstand fra biloppstillingsplass/varemottak til varenes plassering må følges.

Kommunedirektørens kommentar:
Oppstillingsplass for varelevering er plassert ca 24 meter fra hovedinngang, noe som er godt under grensen på 50 meter. Adkomst, rondell og oppstillingsplass er dimensjonert for liten lastebil. Dette er vist på illustrasjonsplanen. Innkjøring, oppstilling og utkjøring skal skje

innenfor trafikkarealene og uten at det er behov for å rygge eller krysse over gangarealer. Vareleverandører som kommer med gjentagende leveranser skal hensyntas gjennom valg av overflatematerialer og tiltak for å redusere snø og is i det aktuelle området.

8. Ballerud Golf Klubb
Ønsker å beholde golftilbud på Ballerud som et «nærtilbud». Ca. 20% av medlemmene er under 20 år og klubben er et viktig tilbud til barn og unge. Arbeidsplasser: 24 årsverk. Ønsker tilbakemelding på mulighet for videre drift/alternativt område for golfbanen.

Kommunedirektørens kommentar:
Se kommentar under «Temaer som flere har uttalt seg om» > **I. Ballerud golf**

9. Ballerud Golf Klubb (til media og politikere)
Se også uttalelse nr. 9.
Viktig aktivitetstilbud under pandemien, men også utenom. Ballerud golfbane er et viktig grønt område til aktivitet i utviklings- og fortettingsområdet Bekkestua.

Kommunedirektørens kommentar:
Se kommentar under «Temaer som flere har uttalt seg om» > **I. Ballerud golf**

10. Norges Golfforbund
Ønsker å beholde golftilbud på Ballerud som et «nærtilbud». Ca. 20% av medlemmene er under 20 år og klubben er et viktig tilbud til barn og unge.

Kommunedirektørens kommentar:
Se kommentar under «Temaer som flere har uttalt seg om» > **I. Ballerud golf**

11. Ballerud Golf Klubb – innspill til Statsforvalteren
Ønsker å beholde golftilbud på Ballerud som et «nærtilbud». Ballerud golfbane er et viktig grønt område til aktivitet i utviklings- og fortettingsområdet Bekkestua med god tilgjengelighet (mht. terrengutforming), godt egnet som turområde, godt treningsanlegg for barn og unge. Bidrar til bedre golfkapasitet i kommunen. Bra aktivitetstilbud og møteplass for alle uansett bakgrunn. Stiller spørsmål ved om skolen og barnehagen kunne ligget et annet sted for å kunne bevare Ballerud golf.

Kommunedirektørens kommentar:
Se kommentar under «Temaer som flere har uttalt seg om» > **I. Ballerud golf** og **III. Plassering skole og barnehage**

12. Styret i Ballerud Golfklubb
Ballerud GK har et stort barn- og ungdomsmiljø som blir sterkt skadelidende ved en eventuell omregulering, dersom fullverdige erstatnings arealer ikke fremskaffes. Det er for lite areal igjen utenfor planområdet til at driften av golfbanen kan opprettholdes.
Ønsker rekkefølgekrav: *Nytt golferstatningsareal skal være regulert og ferdig opparbeidet før igangsettingstillatelse gis for bygging av skoleanlegget.*
Offentlig friområde innebærer at golfbanens gjenværende areal ikke kan brukes eksklusivt til golf, men skal være åpen for alle. Dette området bør derfor reguleres til *Spesialområde med underformål golf* til fremtidig bruk for golfklubben.

Kommunedirektørens kommentar:
Se kommentar under «Temaer som flere har uttalt seg om» > **I. Ballerud golf**

13. Ballerud Golf Klubb

Det oppfattes at det er begått en saksbehandlingsfeil i håndtering av de Rikspolitiske Retningslinjer for Barn og Planlegging, samt den Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv: Regionale anlegg og rekreasjonsområder – i - og på tvers av kommuner, Pkt. E Nærhet til aktivitetsarenaer - byer og tettsteder. Vi har ikke funnet at disse punkter er medtatt og vurdert i saksfremlegget til offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens kommentar:
Se kommentar under «Temaer som flere har uttalt seg om» > **I. Ballerud golf**

14. Naturvernforbundet
Ønsker at utbyggingen skrinlegges. Alternativt at den bør begrenses til det som allerede er ødelagt av tidligere Ballerud hagesenter.
Kleven gård må sikres for å verne dyrkbar jord og kulturminner.
Ønsker grønn korridor mellom Sørskogen og Faalekollen på min. 30m.
Ønsker åpning av bekker, restaurering av gårdsdammen.
Ønsker buffer-/randsone mellom kalkskogen i Søråsenskogen og de nye boligene på Ballerud for å redusere slitasje på eksisterende natur.

Kommunedirektørens kommentar:
Se kommentar under «Temaer som flere har uttalt seg om» > **V. Kleven gård**
Det er utarbeidet et alternativ (3B) som viser en grønn korridor mellom Sørskogen og Faalekollen på min 30m. 30m-korridoren er foreslått plassert der hvor det er en liten bekk: Den grønne korridoren mellom B3 og B4 (fF3) er utvidet slik at den består av 30 meter natur. Felt fF4 er nedjustert fra 20m til 10m bredde som konsekvens av dette.
Alternativ 3B anbefales allikevel ikke. Alternativ 3A, som inneholder 2 grøntkorridorer på 20m hver, i kombinasjon med den brede grøntkorridoren på fF2 anses til å gi tilstrekkelig gode forhold og totalt sett en bedre plassering av grønne korridorer.
Sykkelveien med fortau som vil gå mellom Søråsenskogen og de nye boligene på Ballerud vil fungere som en buffersone. Denne veien vil også kunne bidra til at slitasjen på eksisterende natur reduseres.
I teorien er det mulig å åpne Bekkestubekken gjennom planområdet, men det er ikke hensiktsmessig: Det går nesten ikke noe vann i røret til vanlig, kun i spesielle tilfeller (kanskje 1 gang i året). Det går også kloakk fra noen boliger i røret.
Planforslaget legger til rette for en framtidig separat overvannsledning ved siden av røret. Restaurering av gårdsdammen tillates (se bestemmelser).

15. Ballerud Golf Klubb – storsalamander
Storsalamander observert ved Ballerud golfbane. Habitatet ser ut til å ligge i byggesonen for skole og barnehage. Mener at golfbanen har bidratt til artens eksistens.

Kommunedirektørens kommentar:
Se kommentar under «Temaer som flere har uttalt seg om» > **IV. Salamander**

16. Train to Master Golf Academy
Nedleggelse av Ballerud Golf vil virke negativt inn på folkehelsen og arbeidsplasser knyttet til golfvirksomheten. Viktig nærtilbud også til barn og unge. Bidrar til kommunens kapasitet innen golftilbud.
Mener TTM (Train to Master), med brukere/foresatte burde vært medvirkende i planprosessen. Henviser til barn/unges lekearealer og krav om erstatningsarealer ifbm. omdisponering av eksisterende lekearealer.
Skolen og barnehagen burde plasseres på områder som ikke brukes til idrettsaktivitet.
Ønsker konsekvensutredning folkehelse, sikre alternative golftilbud for brukere, sikre arbeidsplasser til de ansatte, erstatningsarealer dersom golfbanen nedlegges, redegjørelse rettigheter for kompensasjon av fremtidig tap av inntekter.

Kommunedirektørens kommentar:
Se kommentar under «Temaer som flere har uttalt seg om» > **I. Ballerud golf**
Eventuelle rettigheter for kompensasjon av fremtidig tap av inntekter er privatsrettslige forhold som ikke inngår i en reguleringsprosess.

17. Bærum elveforum
Det mangler en bestemmelse/sikring av bekkeåpning. Åpning av Bekkestubekken bør gå i bekkens gamle løp dvs. fra Søråsen mellom felt B3 og B4 i planforslaget og videre sørvestover mot småhusbebyggelsen i Johs. Faales vei. Forslag til bestemmelse: *Bekkestubekken skal åpnes fra Søråsen minst til planens grense ved felt fF5, fortrinnsvis med samme beliggenhet som bekkens opprinnelige løp på strekningen.*

Kommunedirektørens kommentar:
I teorien er det mulig å åpne Bekkestubekken gjennom planområdet, men det er ikke hensiktsmessig: Det går nesten ikke noe vann i røret til vanlig, kun i spesielle tilfeller (kanskje 1 gang i året). Det går også kloakk fra noen boliger i røret.
Planforslaget legger til rette for en framtidig separat overvannsledning ved siden av røret.

18. Fortidsminneforening Bærum lokallag
Ballerud/Kleven bør ikke bebygges, men beholdes som et grøntområde og friareal i et ellers tett bebygd område. Alternativt at utbyggingen bør begrenses til det allerede som allerede er ødelagt av tidl. Ballerud hagesenter.
Ønsker bevaring av golf. Golfområdet er mye brukt også utenom golfsesongen.
Svært viktig at Kleven gård bevares. Det er få slike tun igjen i Bærum nå, hvor småbruket fortsatt har en tydelig avstand til nabolagets boligbebyggelse.

Kommunedirektørens kommentar:
Se kommentar under «Temaer som flere har uttalt seg om» > **I. Ballerud golf**, og **V. Kleven gård**

19. Ruter
Viktig med gode gangforbindelser til kollektivtilbudet.

Kommunedirektørens kommentar:
Gangforbindelser anses til å være tilfredsstillende løst i planforslaget.
Planområdet ble tidligere utvidet til å inkludere de viktigste gang- og sykkelforbindelser i direkte tilknytning til utbyggingsområdet. Eksempler her er fortau i Gjønnesveien og sikring av kryssing av Høvikveien, noe som forbedrer gangforbindelsen til Gjønnes stasjon. Et annet eksempel er den gjennomgående sykkelveien med fortau som blir etablert fra Høvikveien til Kleivveien. Denne vil gi en forbedret gangforbindelse mot Bekkestua. Gangforbindelser som går helt til kollektivtilbud vil måtte følges opp gjennom andre (plan-)prosesser.

20. Karina Wessel Hilland
Ønsker å verne Kleven gård/regulere til kommersiell virksomhet (f.eks. besøksgård med servering). Ønsker god plan for grøntarealer når nærmiljøet fortettes.

Kommunedirektørens kommentar:
Se kommentar under «Temaer som flere har uttalt seg om» > **V. Kleven gård**.
Planforslaget legger opp til store offentlige eller offentlig tilgjengelige friområder.

21. Harriet E. Berg og Bjørn T. Grydeland
Tror ikke på grønnmobilitetskonseptet og savner gode eksempler på at dette vil kunne fungere. Stiller seg tvilende til uavhengigheten til trafikkonsulenten som er anskaffet av

utbyggerne. Hvordan er trafikktallene justert mht. covid-situasjonen? Anser avstanden i skolekretsen og fra kollektivknutepunkt til å være for lang til at det vil være realistisk at så mange vil kunne gå/sykle. Høvikveien er allerede overbelastet, uten tilstrekkelig areal til gående/syklende. Uklart hvilket beregningsgrunnlag som ligger til grunn for trafikkendring i som en følge av Gjønnestunnelen. Gjønnestunnelen vil ikke være et alternativ for de som kjører barn til Ballerud, Ramstad, Høvik osv.
Det er ikke samsvar mellom den siste trafikkanalysen og en tidligere fra 2018 mht. trafikktall (Høvikveien ved utbygging Gjønnestunnelen, og ÅDT til skole/barnehage/flerbrukshall).
Frykter parkeringskaos pga. for lavt antall p-plasser ved skole/barnehage/flerbrukshall.
Savner en mer detaljert vurdering av alternative adkomstveier. Det eneste reelle alternativet for adkomstvei er ny vei over golfbanen fra Gamle Drammensvei.
Tror ikke at det vil være realistisk med det høye antallet som er oppgitt skal gå/sykle til skolen/barnehagen.
Johs. Faales vei er ikke dimensjoner til den økte trafikkbelastningen (både anleggstrafikk og ved ferdig utbygging).
Mener medvirkningsgruppen for Ballerud/Kleven ikke har fått nok gehør for sine innspill.
Hvis utbyggingen gjennomføres slik det er vist, anmodes det om at det settes opp rushtidsboom i Johs Faales vei før utbyggingen igangsettes.

Kommunedirektørens kommentar:
Se kommentar under «Temaer som flere har uttalt seg om» > **II. Trafikk**

22. Jenny Langford
Ber om at kommunen vurderer konsekvenser av nedleggelse av golfbanen, med det aktivitetstilbudet klubben har for spesielt barn, ungdommer og pensjonister, ved behandling av ny områdeplan. Ønsker også vurdering av løsninger for å kunne bevare golfklubben, ved for eksempel å tilby erstatningsarealer slik at driften av Ballerud golfklubb med 9 hulls bane kan opprettholdes.

Kommunedirektørens kommentar:
Se kommentar under «Temaer som flere har uttalt seg om» > **I. Ballerud golf**

23. Karl Erik Stavik
Johs. Faales vei er for smal til å være adkomstvei til skole, idrett, barnehage og tilfredsstiller dermed ikke BKs veistandard. Anser estimert trafikkmengde som urealistisk lav. Helgetrafikk til flerbrukshallen er ikke tatt med.
Mener at alternativ adkomstvei fra Gamle Drammensvei ikke ble vurdert tilstrekkelig.
Bruk av flerbrukshallen vil skje på tvers av skolekretsgrenser og derfor er Balleruds (foreløpig ikke vedtatte) skolekretsgrense ikke relevant å legge til grunn mht. valg av adkomst.
Mener det er blitt brukt feil tallgrunnlag flere steder i trafikkanalysen.
Mener at eksisterende veier ikke er egnet til anleggstrafikken.

Kommunedirektørens kommentar:
Se kommentar under «Temaer som flere har uttalt seg om» > **II. Trafikk**

24. Ekeberg borettslag A/L, ved styremedlem Kjersti Wikstrøm
Bekymret for økt trafikk i Gjønnesveien mht. trafikksikkerhet og -støy. Utvidelse av Gjønnesveien vil redusere parkeringsmulighetene til beboerne og redusere trafikksikkerheten (inn-/utkjørsel over fortau).
Er positiv til at adkomst til de nye boligfeltene og skole/barnehage/flerbrukshall spres på flere lokale gater. Bekymret for at krysset Gjønnesveien/Kleivveien blir benyttet som bringe-/henteplass for elever. Dette vil kunne øke trafikken i Gjønnesveien. For å øke trafikksikkerheten ønskes det en løsning for å redusere gjennomkjøringstrafikken både i Kleivveien og Gjønnesveien, samt supplerende trafikksikkerhetstiltak i hele nærområdet.

Kommunedirektørens kommentar:
Se kommentar under «Temaer som flere har uttalt seg om» > **II. Trafikk**

25. Carl Wilhelm Tyrén
Medlem i Bærum golfklubb. Ønsker å beholde dagens golftilbud med mange kvaliteter.
Alternativt erstatningsarealer.

Kommunedirektørens kommentar:
Se kommentar under «Temaer som flere har uttalt seg om» > **I. Ballerud golf**

26. Nina Rygh, Knut Sørngård, Signe Marie Nygård
Føler ikke at medvirkningsgruppen har fått gehør for sine innspill.
Mener at trafikkanalysen er mangelfull og dermed gir feil beslutningsgrunnlag.
Trafikksituasjonen forbi Stabekk skole er ikke utredet. Gartnerveien er en mye brukt skolevei.
«Covid-justering» av trafikktellinger gir risiko for at nåværende trafikk underestimeres.
Behovet for oppgradering av hele Gartnerveien må utredes (skolevei).
Trafikksituasjonen i Kleivveien må inkluderes i trafikkanalysen (også inkl. nye boliger på Bekkestua sør som vil sogne til Stabekk skole). Trafikkavviklingen i anleggsperioden er ikke utredet og behandlet i trafikkanalysen og må utredes før planvedtak.
Tviler på at grønnmobilitetskonseptet vil kunne føre til så lave trafikktall som det er lagt til grunn.

Kommunedirektørens kommentar:
Se kommentar under «Temaer som flere har uttalt seg om» > **II. Trafikk** og **VII. Medvirkning**

27. Lene Dragland og Thomas Knutzen
Det er vanskelige trafikkforhold i Gartnerveien (parkering, smal kjørebane, fare for manglende brøyting på fortau), noe som vil forverres i en anleggsperiode.
De fleste av golfbanens brukere kjører bil til banen. Dersom (deler av) golfbanen skal bestå, må adkomst og parkering til denne løses.
Kleivveien og Gartnerveien anses som lite egnet til å kunne håndtere anleggstrafikken.

Kommunedirektørens kommentar:
Se kommentar under «Temaer som flere har uttalt seg om» > **II. Trafikk**

28. Medvirkningsgruppen for Ballerud Kleven, v/ Øivind Rastad og Per Aker Johannessen
Føler ikke at medvirkningsgruppen har fått gehør for sine innspill. Motstand mot nedbygging av grønne lunger og at eksisterende små villaveier belastes med urimelig mye trafikk.
Johs. Faales vei er for smal til å være adkomstvei skole, idrett, barnehage og tilfredsstiller dermed ikke BKs veistandard. Anser estimert trafikkmengde som urealistisk lav. Høvikveien tåler ikke mer trafikk. Det er ikke samsvar mellom den siste trafikkanalysen og en tidligere fra 2018 mht. trafikktall (Høvikveien ved utbygging Gjønnestunnelen, og ÅDT til skole/barnehage/flerbrukshall).
Mener plassering av skolen er feil mht. skolekretsen, som vil føre at veldig mange elever må krysse den trafikkerte Høvikveien.
Mener at alternativ adkomstvei fra Gamle Drammensvei ikke ble vurdert tilstrekkelig.
Mener Ballerud skole trenger hovedadkomst fra en hoved- og ikke fra en villavei.
Anleggsperiode på 7-8 år er uakseptabel.
Krever adkomstvei fra Gamle Drammensvei.

Kommunedirektørens kommentar:
Se kommentar under «Temaer som flere har uttalt seg om» > **II. Trafikk**, **III. Plassering av skole og barnehage**, **VI. Grønne lunger, offentlige friområder** og **VII. Medvirkning**

29. Signe Marie Nygård
Kleven gård burde vernes.
Ved utbygging: Ønsker grøntdrag både langs Kleivjordet og langs Gartnerveien for å øke avstanden til eksisterende bebyggelse. Gartnerveien ønskes ikke utvidet, alternativt kun utvidet mot vest for å bevare terrenget mest mulig.
Foreslår å flytte adkomsten til felt B2 til eksisterende adkomst (lenger mot nord) bl.a. for å unngå veiutvidelse. Føler at planforslaget tar for lite hensyn til de eksisterende naboene.

Kommunedirektørens kommentar:
Se kommentar under «Temaer som flere har uttalt seg om» > **V. Kleven gård**.
Plassering av grøntdrag er nøye vurdert mht. bevaringsverdig natur, avstand til naboene og plassering av hovedsykkelvei.
Den del av Gartnerveien som gjør en avstikker ved nr. 20 og inn til feltene B1 og B2 er for smal til at møtende biler kan passere hverandre. Denne veien foreslås derfor utvidet av trafikksikkerhetsmessige årsaker etter kommunal norm.

30. Søråsen boligsameie v/Trygve Enger
Bekymret for trafikksituasjon/-sikkerhet. Føler ikke at medvirkningsgruppen har fått gehør for sine innspill. Anser trafikkanalysen som mangelfull. Mener at ingen av de eksisterende veier vil være egnet som adkomstvei, og at utbyggingsområdet trenger en helt ny adkomstvei. Anser estimert trafikkmengde som urealistisk lav.

Kommunedirektørens kommentar:
Se kommentar under «Temaer som flere har uttalt seg om» > **II. Trafikk** og **VII. Medvirkning**

31. Velgruppe 1 i Johs. Faales vei; husnr 50-78 v/Øyvind Bøhren og Fredrik Knoph Kvamme
Planen er uforenlig med både planprogrammet og kommuneplanens overordnede mål. Anser estimert trafikkmengde som urealistisk lav, og utover det veiene har kapasitet til (trafikksikkerhet, kø, bokvalitet, eiendomsverdi). Det er for lange avstander (skolekrets og kollektivtilbud) og for få p-plasser utenfor planområdet enn at grønn mobilitetskonseptet vil kunne fungere.
Skolen må plasseres slik at grønn mobilitet vil kunne fungere (nærmere elevene og nærmere kollektivknutepunkt (foreldre og ansatte)). Hvis antall p-plasser økes (iht. vedtaket ved 1.gangsbehandling) vil det undergrave grønn mobilitetskonseptet og ytterligere øke trafikken.
Trafikk til Montessori-skole må utredes og løses.
Planområdet burde se på en større helhet (ta med hele området Ballerud-Stabekkjordene).
Skolen er feilplassert i forhold til fremtidig skolebehov. Den burde vært plassert lenger mot sydøst (betjener bedre de områdene med mange barnefamilier som har lengst skolevei i dag).
Mener adkomst fra Gamle Drammensvei hadde vært bedre egnet som adkomstvei.
Hvis golfbanen skal utvides mot sør, må det utarbeides ny reguleringsplan (konsekvensen må vurderes samlet). Montessoriskolen (midlertidig bygg) og gjennoppbyggingen av «Sportslåven» bør inkluderes i planen. Montessoriskolens parkeringsarealer, adkomstveier og uteområder forsvinner og er ikke løst i denne planen.
Faalekollen: det må sikres riving av bygg og etablering av nytt grøntområde.
Viser til egne trafikktall i Johs. Faales vei som anses som mer realistiske.

Kommunedirektørens kommentar:
Se kommentar under «Temaer som flere har uttalt seg om» > **I. Golf**, **II. Trafikk**, **III. Plassering skole og barnehage**, og **VI. Grønne lunger, offentlige friområder**

32. Ulla Faarup og Geir Storvik
Er bekymret for dårlig overvannshåndtering som vil kunne ha innvirkning på nabotomter.

Savner mer detaljert beskrivelse av tiltak for overvannshåndtering i søndre del av planområdet (retning Johs. Faales vei og Høvikveien).
Johs. Faales vei er med dagens veistandard ikke egnet som anleggsvei.
Savner kartlegging av trafikk i Johs. Faales vei, Gjønnesveien og Ballerud alle, og vurdering av trafikkbelastning i området rundt (f.eks. Johs. Faales vei) etter utbygging. Ønsker ikke øking av fartsgrense i Johs. Faales vei fra dagens 30 km/t til 40 km/t slik det står i trafikkanalysen.
Anslått ÅDT i Johs. Faales vei er for lav. Trafikktelling skulle ikke vært utført under pandemien.
Tror ikke på det høye antallet gående/syklende/kollektivreisende som er lagt til grunn for skole/barnehage/flerbrukshall.
Mener ny skole er plassert feil mht. skolekrets. Det hadde vært bedre å utvide Løkeberg skole, samt bygget en flerbrukshall der.
Saksbehandler Claudia Gheorghe er også talsperson for interessegruppen Bærumsyklistene og det stilles derfor tvil ved hennes habilitet i denne saken.
Mener trafikkanalysen er feilaktig, sykkelandelen som legges til grunn urealistisk høy og at det mangler hovedsykkelveinett.
Mener Ballerud er for langt unna knutepunkt mht. utvikling til skole, barnehage og flerbrukshall.

Kommunedirektørens kommentar:
Se kommentar under «Temaer som flere har uttalt seg om» > **II. Trafikk**, og **III. Plassering skole og barnehage**
Habilitet saksbehandler: Alle saksbehandlere har private samfunnsmessige synspunkter. Dette skal ikke påvirke saken. Sakene kvalitetssikres alltid av leder og kommunedirektør.

33. Erik Halstensen
Beboer i Gjønnesveien 11b. Problemer med overvann på egen og naboenes tomt(er). Ønsker at problemet løses helhetlig for hele området.

Kommunedirektørens kommentar:
Utbyggingsfeltene på områdereguleringen for Ballerud ligger lavere enn Gjønnesveien og vil dermed ikke ha konsekvenser for overvann i Gjønnesveien.
Gjønnesveien skal utvides med fortau. I forbindelse med utvidelsen vil det måtte vurderes nærmere hvordan veien skal detaljeres og utformes for å bedre overvannssituasjon.

Uttalelser ved 1.gangsbehandling og *før* høringsperioden

34. Stabekk skole FAU:
Bekymret for anleggstrafikken i forhold til barn på vei til - og fra Stabekk skole i Kleivveien og Gartnerveien. Selv etter ny skole vil en del barn gå til Stabekk skole her. Kleivveien mangler fortau og har en skummel sving. Det må iverksettes tiltak i anleggsperioden for å trygge skoleveien. Foreslår blant annet tidsbegrensning for anleggstrafikk ved skolestart, vakter, lysregulering m.m.

Kommunedirektørens kommentar:
Ved rammesøknad vil det måtte foreligge en plan for anleggsfasen som ivaretar sikkerheten for gående, syklende og kjørende med særlig fokus på skolebarn.
Se kommentar under «Temaer som flere har uttalt seg om» > **II. Trafikk**

35. Tord R. Johansen, Søråsen 14b:
Urolig for at «grønn mobilitet» vil føre til mer parkering langs eksisterende veinett og foran eksisterende boliger. Ønsker dokumentasjon på eksempler der dette er gjennomført og fungerer etter hensikten. Ballerud må ikke være et prøveprosjekt i Bærum der man ikke

kjenner konsekvensene, men baseres på andres erfaringer. Ønsker dokumentasjon om et prosjekt ved Skui skole der det skulle lages bilfri **adkomstsone** og «kiss and ride».

Kommunedirektørens kommentar:
Grønn mobilitet er et ganske nytt konsept i Bærum kommune, men vi har erfaringen fra hjertesonen ved Skui skole som vi vil bygge videre på når Ballerud skole og barnehage utvikles videre. Dette vil også inkludere holdningsskapende arbeid i forkant, ved oppstart av skolen/barnehagen og i driftsfasen.
Når det gjelder grønn mobilitet ved boligutvikling er det blant annet erfaringer fra Vestre Billingstad som er blitt brukt som grunnlag for utvikling av mobilitetskonseptet på Ballerud. Ferd eiendom, som er forslagsstiller på boligområdene B1 og B2 på Ballerud, er også en av boligutviklerne på Vestre Billingstad. Konseptet derfra er tilpasset forholdene ved Ballerud. Parkering langs boligveier kan skiltes med forbudtskilt og bøtelegges om det skaper kaos.
Se kommentar under «Temaer som flere har uttalt seg om» > **II. Trafikk**

36. Beboere i Johs. Faales vei 26-78, Medvirkningsgruppen:
-Generelt imot utbygging i området, det bør være en grønn lunge. Planutvalget må i sterkere grad forelegges naboenes misnøye med planene.
-Det ønskes ikke rekkehus (eller andre hustyper som skiller seg fra de eksisterende) mot Johs. Faales vei. Ønsker ikke høyere bebyggelse enn dagens hus, 3 fulle etasjer vil ruve over mange av byggene.
-Mange rekkehus på rad ligner en lang blokk/vegg, det bør isteden være små hus med luft mellom. Punkthus i 4.etasjer er helt feil her, det er ingen by.
-De grønne vollene mellom Ballerud og Johs Faales vei med trær og hekker bør ivaretas. Ønsker grønn skjerm mot ny bebyggelse.
-Tursti og sykkelvei sammen blir for voldsomt (bredt).
-VA-kapasiteten er bekymringsfull.
-Trafikkanalysene er laget av utbygger som ikke er nøytral, også på et ikke representativt tidspunkt (pandemi). ÅDT for Johs. Faales vei må fremskaffes. Det blir kaos med kjøring til skole og barnehage tross få parkeringsplasser ettersom drop-off sonen er plassert innerst i veien. Den bør ligge et annet sted. -Utbyggingen er for stor i forhold til veikapasitet. Ønsker småhus og parsellhager, ikke en by, men et grønt område.

Kommunedirektørens kommentar:
Forslag til hustyper og antall boliger er endret. Områdeplanen skal følge opp kommuneplanen og andre politiske vedtak. Det er forutsatt mye grønt i planen. Alle merknader følger med til politisk behandling. Trafikkanalysene oppdateres fortløpende av nøytrale konsulenter.
Se kommentar under «Temaer som flere har uttalt seg om» > **II. Trafikk**

37. Fredrik Knoph Kvamme, Johs. Faales vei 76:
Stiller spørsmål til hele trafikkvurderingen. Mener tallene på forventete bilreiser for ulike grupper er satt altfor lavt. Presenterer i egne tabeller sine antagelser om minst dobbelt så mye trafikk. Hevder grønn mobilitet for det nybygde området bare vil gi økt trafikk i områdene omkring. Mener redusert antall p-plasser, som hevdes å være kommunens eneste virkemiddel for å dempe bilkjøring, vil gi mer villparkering og trafikkbelastning for boligområdene omkring Ballerud.

Kommunedirektørens kommentar:
Se kommentar under «Temaer som flere har uttalt seg om» > **II. Trafikk**

38. Katharina og Magnus Belbo, Gartnerveien 22
Er imot rekkehus og blokker i dette området fordi de strider mot eksisterende bebyggelse. Vil ha ene- og tomannsboliger for å få et helhetlig område. Viktigheten av grønne lunger og videreutvikling av de som finnes her må vektlegges.

Motsetter seg Gartnerveien som hovedadkomst for anleggstrafikk. Den er ikke brukbar som anleggsvei fordi den er for smal og bare delvis har fortau. Mange barn bruker Gartnerveien som skolevei og det er ikke forenlig med anleggstrafikk.

Kommunedirektørens kommentar:
Egen plan for anleggstrafikken, med særlig fokus på trygge skoleveier, skal utarbeides ved rammesøknad.

39. Sameiet Johs. Faales vei 1-20 v/Øivind Rastad
Planens svakhet er trafikkavvikling fordi området er inneklemt i gammelt villaområde. Området bør utvikles som grøntområde eller få en egen adkomst om det må bygges ut. Fra Gml. Drammensvei er best, det alternativet er ikke seriøst behandlet og må være en saksbehandlingsfeil! Er ikke fornøyd med trafikkanalysen som bruker ÅDT og ikke rushtidstrafikk. Veienes kapasitet er ikke riktig vurdert. Politikerne må få seg forelagt en rapport som ikke er bestilt og betalt av utbyggerne inkludert Bærum kommune. Boligutbyggingen må nedskaleres. Slik det foreslås nå er den på ingen måte miljøklok.

Kommunedirektørens kommentar:
Se kommentar under «Temaer som flere har uttalt seg om» > **II. Trafikk**

40. Innspill til politikerne (PU) fra Knut Sørngård, Nina Rygh og Signe Marie Nygård
Er naboer til Kleven gartneri og representerer Gartnerveien/Skogveien og Kleivjordet i kommunens medvirkningsgruppe. Har kommet med innspill til Kleven gartneri i mange år uten å bli hørt. Mener foreslått utbygging på Ballerud er i strid med arealstrategien fordi det er for langt unna kollektivknutepunkt. Mener både bygninger og jorder på Kleven gartneri bør bevares pga. sin kulturhistoriske verdi og sin gode matjord. Hele utbyggingsområdet er et viktig turområde med et rikt dyreliv som bør ivaretas som grøntområde. Uansett må gårdstunet på Kleven gård bevares og bare småhus bygges rundt, ikke minst med tanke på trafikkbelastning. For få p-plasser vil føre til gateparkering og begrense allerede dårlig fremkommelighet. Er negative til Ferds forslag med for mange og for høye bolighus. Gartnerveien som skolevei vil også bli utrygg.

Kommunedirektørens kommentar:
Tar innspillene til etterretning. Planforslaget er under endring og det vil vektlegges trygge skoleveier.

Uttalelser som ble sendt etter høringsperioden

41. Ballerud golfklubb:

Innspill til rullering av Kommuneplanen: det foreslås en flytting og utvidelse av golfbanen mot sør. Endring planforslag: Avgrensing av felt oT (skole, barnehage) forblir nesten uendret, mens området sør for Faalekollen (i planforslaget foreslått avsatt til offentlig friområde) skal brukes til golf. Noe av dagens golfbane (mot Gullbakkveien) foreslås satt av til «bolig – fremtidig». Hele jordbruksarealet til Store Stabekk foreslås gjort om til golf og «bolig – fremtidig». Adkomst til golf og nye boliger via ny adkomstvei fra Gamle Drammensvei.

Kommunedirektørens kommentar:

Omdisponering fra landbruksareal til golf eller boliger kan ikke anbefales. Det kan heller ikke anbefales at deler av dagens areal til golf, som ligger utenfor planområdet til Ballerud, gjøres om til «bolig – fremtidig».

42. Øivind Rastad, Per Aker Johannessen Øyvind Bøhren, Harriet Elisabeth Berg, Karl Erik Stavik:

Tviler på tallene som er lagt til grunn i trafikkrapporten. Mener at det dermed ligger til grunn feil beslutningsgrunnlag i saken. Krever derfor konsekvensutredning for anleggsperioden og driftsperioden, og at reguleringsprosessen stoppes.
Mener at medvirkningsgruppen/tidligere innspill ikke er blitt hørt.

Kommunedirektørens kommentar:

Trafikkvurderingen anses til å være av tilstrekkelig omfang og utført av nødvendig fagekspertise. Kommunedirektøren anser ikke at det foreligger noe brudd på krav til konsekvensutredning.
Se også kommentar under «Temaer som flere har uttalt seg om» > **II. Trafikk** og **VII. Medvirkning**

TEMAER SOM FLERE HAR UTTALT SEG OM

Siden det har kommet inn flere merknader fra forskjellige avsendere som omhandler mange av de samme **temaene**, kommenteres disse temavis:

I. **Ballerud golf** (barn og unge, folkehelse, nærtilbud, arbeidsplasser, plassering skole og barnehage (se pkt. III.), kapasitet golf i Bærum)
II. **Trafikk** (bl.a. uavhengighet trafikkrådgiver, grunnlagstall trafikkanalyse, grønn mobilitet, «covid-justering», adkomst til skole fra Gml. Drammensvei, plassering skole og barnehage (se pkt III.), adkomstveiene, anleggsperiode)
III. **Plassering skole og barnehage** (skolekrets, avstand knutepunkt)
IV. **Salamander**
V. **Kleven gård** (bevaring av tunet, jordbruk)
VI. **Grønne lunger, offentlige friområder**
VII. **Medvirkning** (medvirkningsgruppen)

Kommunedirektørens kommentar til disse temaene

I. Ballerud golf

Golfbanen kan ikke opprettholdes som i dag, men det forutsettes at gjenværende golfareal beholdes til golfaktivitet.
Det anbefales ikke at området sør for Faalekollen og nordøst for skolen (felt oF2) gjøres tilgjengelig for golf. Dette området er foreslått til offentlig friområde med mulighet for at skolen kan bruke dette som utvidet utelekområde i tilknytning til skolen. Ved å bruke felt oF2 til golf vil skolen både miste verdifulle leke - og oppholdsarealer og en viktig direkte gangadkomst og turvei (felt oT2) til skolen langsmed felt oF2.
De av dagens hull som ligger innenfor planområdet må derfor omplasseres innenfor gjenværende areal til golf utenfor planområdet, og rekkefølgen på hullene må eventuelt endres. Det anbefales at det ikke åpnes for ytterligere boligutvikling (jf. innspill fra grunneier til varsel om rullering av kommuneplanens arealdel) innenfor dette gjenværende arealet. Dette innebærer at også driving-rangen kan beholdes, men i redusert størrelse. Det bør imidlertid kunne vurderes om deler av dagens driving-range kan erstattes av en golfsimulator for å frigjøre mer areal til hullene eller andre golffunksjoner hvis nødvendig.
Golfbanens nye avgrensning mot barnehage, skole, offentlig turvei og friområde må sikres med f.eks. et høyt nettinggjerde.
Dagens adkomst og parkering foreslås omdisponert til barnehage. Kjøreadkomsten til golfbanen må derfor legges om. Gullbekkveien peker seg ut som en mulig ny adkomst.

Bærum golfklubb har også kommet med et nytt innspill etter høringsfristen, datert 19.10.2021, egentlig et innspill til rullering av kommuneplanen. Her foreslås det at golfbanen flyttes/utvides mot Gamle Drammensvei, samtidig som man åpner for muligheten til å disponere den delen av jordbruksarealet som ikke er nødvendig til golf til boligutvikling.
Etter kommunedirektørens vurdering vil golfaktiviteten på Ballerud kunne opprettholdes på gjenværende areal som i dag brukes til golf. Omdisponering av jordbruksarealer i drift til golfaktivitet kan imidlertid ikke kommunedirektøren anbefale.

II. Trafikk

Uavhengighet trafikkrådgiver: Trafikk- og mobilitetsanalysen er laget av profesjonelle trafikkplanleggere som bruker forskningstall og anerkjente metoder for å beregne utvikling av trafikk. Rapporten skal være utarbeidet på uavhengig og faglig grunnlag.

Grønn mobilitet: Foreslåtte tiltak som skal bidra til en svært høy andel gående og syklende er basert på vedtaket som ble fattet i forbindelse med prinsippavklaringen (Formannskapet, 27.05.20): «*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*.»

Lokalisering av ny skole, barnehage og flerbrukshall vil gi flere en kortere reisevei enn i dag. Videre forutsettes det at gode, fungerende følgegruppeordninger og tydelige reiseretningslinjer fra skole og barnehage vil redusere bilkjøringen sett opp mot dagens situasjon. At man skal få mindre bilkjøring enn ved dagens skoler baserer seg også på at svært mange av respondentene i spørreundersøkelse gjennomført ved utarbeidelsen av reguleringsplanen for Ballerud, oppgir at de ønsker å benytte mindre bil. Som bakteppe ligger også den utviklingen som man har sett for reisevaner. Tidligere reisevaneundersøkelser (RVU) viser en synkende bilførerandel og en stigning i andel «grønne» reiser i Bærum. En ytterligere faktor som spiller inn er kommunens klimamål som gjør det nødvendig med en sterkere innsats på de områdene som er omtalt under grønn mobilitet. Det forutsettes at disse følges opp.

Drop-off-sone ved Ballerud skole: Dropp-off-sone i Høvikveien er drøftet med fylket, men det er ikke ønskelig med dette da det kan skape uheldige trafikale situasjoner langs fylkesveien. Hvordan forholdene vil bli innerst i Johs. Faales vei vil avhenge av hvilken kjøreadferd man klarer å skape, spesielt hos de foreldre/foresatte, på skole og barnehage. Det må jobbes med dette i form av regler og holdningsskapende tiltak, slik at færrest mulig kjører barna sine. Eksisterende dropp-off-sone for Ramstad skole vil kunne benyttes.
Det vil ikke være mulig å stenge helt for kjøreadkomst til skolen/barnehagen, inkl. snuplass, siden det må sikres adkomst til renovasjon, varelevering og HC-parkering.

Antall p-plasser / parkeringskaos i områdene rundt: Det er et viktig grep å begrense antall parkeringsplasser for å redusere bilbruken. Som et ledd i å endre reisevanene i en grønnere retning er dette derfor gjort i plangrepet. Dette gjelder både for boligdelen og skole/barnehage/flerbrukshall. For skole/barnehage/flerbrukshall er det lagt opp til en vesentlig begrensning i parkeringsplasser. For boligene er det en viss reduksjon sammenliknet med retningslinjene i kommuneplanen (1 p-plass istedenfor 1,2 p-plass per 100 m2 boligareal). Bilpoolordning vurderes etablert for boligdelen, noe som vil være med på å redusere behovet for egen bil. Det er en mulighet for at det kan oppstå uønsket parkering langs gatene i nærområdet. Dette er forhold som må følges opp og ved behov må tiltak i form av parkeringsforbud innføres. Hvordan trafikksituasjonen vil bli i nærområdet handler mye om hvilke reisevaner og kjøreadferd man klarer å skape hos beboerne, ansatte/brukere av skole, barnehage og flerbrukshall. Regler for bilkjøring og holdningsskapende arbeid forutsettes jobbet med fra skole/barnehage og idretten sin side.

Grunnlagstall: Helgetrafikk Johs. Faales vei er med i ÅDT tallene (gjennomsnittlig årsdøgntrafikk). Det regnes med at døgntrafikken på helgedager er 0,9 av trafikken på ukedagene. Trafikktallene i Johs. Faales vei er regnet ut på bakgrunn av noen forutsetningene som er beskrevet (basert på innspill fra skole og idrett). Om dette blir trafikkbildet er som omtalt, i stor grad avhengig av hvilken kjøreadferd man klarer å skape hos ansatte/brukere av skole, barnehage og flerbrukshall. Se trafikkrapport for fullstendige trafikktall for veiene. Det er den gjennomsnittlige døgntrafikken (ÅDT) som er vanlig å bruke i denne type analyser. ÅDT benyttes også for å bestemme veiklasser m.m. (f.eks. om veien trenger fortau). Timetrafikk blir brukt dersom man skal vurdere kapasitetsproblemer f.eks. i kryss. Maks.timetrafikken er også oppgitt i rapporten.

Trafikktall, «covid-justert»: Siden tellingene ble gjort da det var mye hjemmekontor og antakelig noe mindre trafikk enn i en normalsituasjon, ble det tatt ut tall fra faste

tellepunkter i nærområdet. Tall fra disse for samme uke året før (normalsituasjon) ble sammenliknet med tall i uka tellingene ble foretatt. Tallene i Johs. Faales vei er oppdatert til "normaltall".

Høvikveien kapasitet biler og gående/syklende: Gjønnesdiagonalen vil føre til redusert biltrafikk. Sykkelveien gjennom Ballerudområdet vil være en erstatning for å måtte sykle langs Høvikveien og dermed også gi mer plass til gående langs Høvikveien.

Trafikksikkerhet Gjønnesveien/Kleivveien: Både snuplassen i enden av Gjønnesveien og krysset med Kleivveien er potensielle steder der det vil kunne skje bringing/henting av barn. I hvilken grad dette vil skje kommer an på den reiseadferden man får innarbeidet hos foeldre/foresatte. Se også svar under «grønn mobilitet» der tiltak/forutsetninger for mer grønn mobilitet er omtalt. Med gode, fungerende følgegruppeordninger og tydelige reiseretningslinjer fra skole og barnehage vil bilkjøringen kunne reduseres. Hvordan trafikkbildet vil utvikle seg i området må følges opp og avbøtende tiltak iverksettes etter behov.

Gjønnesdiagonalen – beregningsgrunnlag endring trafikk: Hovedrapport "*Områderegulering, E18 Lysaker-Ramstadsletta med tverrforbindelse Fornebu – Gjønnes", Statens vegvesen, Region øst, Juni 2016*, ligger til grunn for omtalen av Gjønnesdiagonalen. Trafikkberegninger gjort i forbindelse med planforslaget viser en reduksjon i trafikken (ÅDT) på Gamle Ringeriksvei på 6000 og på Høvikveien på 3000 sammenliknet med referansealternativet i 2030.

Det er uklart hvor det som står i en tidligere (ikke ferdigstilt) trafikkanalyse om at Høvikveien ikke vil få redusert trafikk er hentet fra.

Alternativ adkomstvei fra Gamle Drammensvei: Selv om det også er noen momenter som taler for en adkomst fra Gamle Drammensvei, er det flere tungtveiende argumenter som taler imot en slik løsning:

- Trafikk Gamle Drammensvei: Adkomst til Gml. Drammensvei vil medføre ytterligere belastning på denne veien. Trafikkbelastningen på Gml. Drammensvei er i dag over 3000 i ÅDT og har i store deler samme standard som Johs Faales vei. Begge veiene er 10-11m brede og har fortau på ca.2m. Begge har også boligbebyggelse på begge sider. Gml. Drammenvei er stengt mellom kl. 7-9 for trafikk i retning Oslo. Dette legger begrensninger på adkomst til området. I tidsrommet veien er stengt vil trafikk fra vest til området få store omveier. Dersom adkomst skulle legges fra Gml. Drammensvei måtte bommen som regulerer kjøreforbudet mellom 7-9 flyttes til øst for evt. ny adkomstvei til området. Det meste av trafikk til/fra området i tidsrommet 7-9 ville da bli ledet inn/ut Gml. Drammensvei mot vest. En flytting av bommen vil medføre at den får en dårlig plassering/blir lite synlig for å hindre trafikken mellom 7-9 som den er ment for. Det vil kunne medføre kjøring fram til bommen og problemer med å snu her.
- Arealbruk: En adkomst fra Gamle Drammensvei ville føre til nedbygging av dyrket mark, i tillegg til å gå over/gjennom arealer som foreslås holdt av til golfvirksomhet.
- Drop-off-sone Gml. Drammensvei med gangvei og sykkelvei til skolen: Hvis man bare hadde etablert en drop-off-sone ved Gamle Drammensvei med gangvei og sykkelvei til skolen, så ville man redusert arealet noe som hadde vært nødvendig å ta fra dyrket mark/golfbane. Problemet med økt trafikk på Gamle Drammensvei hadde fortsatt vært uløst, samt at skolen og barnehagen uansett må ha en kjøreadkomst fot varelevering, handicapparkering, renovasjon osv. – som i dette tilfellet ville måtte tas via Johs Faales vei. Mao. så ville det fortsatt være nødvendig med en fullverdig kjøreadkomst via Johs. Faales vei helt frem til skolen/ barnehagen.
-

Johs Faales vei/ kapasitet og dimensjonering: Se svar under pkt. «grønn mobilitet» der forutsetningene for de beregninger som er gjort i trafikkanalysen beskrives. Johs. Faales vei

er bred nok til en (kjøre-)adkomstvei til skole, idrett og barnehage, mens fortauet er litt smalere enn det som ligger i kommunens veinormal. Kommunens veinormal legger til grunn at denne type vei også vil være hovedadkomstvei til skolen for gående. På Ballerud vil det derimot ikke være hovedadkomstvei for gående pga. avgrensning til skolekretsen.

Johs Faales vei / rushtidsboom: Veien vil, i tillegg til å være adkomst til skole/barnehage, også være eneste adkomst til boliger. En stengning av trafikk til/fra boligene i et gitt tidsrom ansees som lite aktuelt pga. konsekvensene dette får.

Johs Faales vei / fartsgrense: Alle boligveiene som omfattes av planen vil beholde 30 km/t som fartsgrense. Det som nevnes om fartsgrense på 40 km/t i trafikkanalysen dreier seg om forslag til nedsatt fartsgrense i Høvikveien for å sikre kryssingene av denne.

Gjønnesveien: En utvidelse av Gjønnesveien vil primært bedre trafikksikkerheten, da det vil bli etablert fortau langs veien. Etablering av fortau vil kunne begrense beboernes mulighet til å parkere langsmed veien slik det i noen grad gjøres i dag.

Gartnerveien / skolevei: Gartnerveien er med i analysen i den forstand at det er vurdert hvilken mertrafikk veien vil få som en følge av utbyggingen. Med dagens - og nyskapt trafikk er trafikkmengden anslått å ligge på ca. 260 i ÅDT. Gartnerveien har fortau og veibredde tilsvarende kommunens veinormal for denne type vei.

Gartnerveien / ønskes ikke utvidet: Den del av Gartnerveien som gjør en avstikker ved nr. 20 og inn til feltene B1 og B2 er for smal til at møtende biler kan passere hverandre. Denne veien foreslås derfor av trafikksikkerhetsmesige årsaker utvidet etter kommunal norm.

Kleivveien: Kleivveien er ikke medtatt i analysen da trafikksituasjonen endres i svært liten grad. Kleivveien får som følge av foreslått utbygging en svært beskjeden trafikkøkning (vare- og nyttetransport til 6 boliger).

Montessoriskolen: All trafikk til Montessoriskolen er forutsatt lagt til Ballerud alle som vil få økt trafikk, men det kan likevel være at noe trafikk til Montesorriskolen fortsatt vil benytte Johs. Faales vei. Dagens trafikk til Montesorriskolen er anslått å ligge på ca. 115 i ÅDT i hver av veiene Gjønnesveien, Johs. Faales vei og Ballerud alle. Om noe av trafikken fortsatt blir i eksisterende veier og ikke flyttes over til Ballerud alle, vil dette omtrent tilsvare den trafikken som golfanlegget genererer og som ikke er fratrukket de stipulerte ÅDT-tallene. Ytterligere fartsdempende tiltak bør vurderes og det bør gjøres et holdningsskapende arbeid også på denne skolen for å få redusert biltrafikken.

Anleggsperiode: Ved rammesøknad vil det måtte foreligge en plan for anleggsfasen som ivaretar sikkerhet for gående, syklende og kjørende med særlig fokus på skolebarn. Det er lagt inn eget punkt i bestemmelsene om at utbygger skal fremlegge anleggsplan og vise hvordan trafikksikkerheten, og herunder trygge skoleveier, vil bli ivaretatt i byggefasen.

III. Plassering av skole og barnehage

I 2015 ble det vedtatt at det skulle etableres en ny barneskole på Ballerud (Kommuneplanen 2015-2030). Det ligger til grunn en skolebehovsanalyse mht. kapasitetsbehov i de forskjellige områdene i kommunen, samt en grundig vurdering av hvor det var hensiktsmessig og mulig å utvide eller bygge nytt. Utdrag fra Planbeskrivelsen til Kommuneplanens arealdel 2015-30, side 87-88, fremhevet er trafikale forhold (se utheving av tekst):

> «*I forbindelse med arbeidet med Skolebehovsplan 2013-22 ble det utført en vurdering av alternative tomter i Bekkestuaområdet. Ved vurdering av de ulike*

tomtealternativene ble løsningen med ombygging av Bekkestua skole og etablering av ny skole på nabotomten foretrukket. Av de øvrige alternativene ble Ballerud/Kleivjordet trukket frem som en aktuell mulighet. I forslag til ny arealdel anbefales Ballerud omdisponert fra LNF-område til nytt boligområde, hovedsakelig i tråd med privat innspill. Det tilliggende Kleivjordet er avsatt til nytt boligområde i gjeldende plan. Til sammen utgjør områdene om lag 80 dekar og representerer et betydelig utbyggingspotensial. Arealmessig ligger det til rette for å inkludere et nytt skoleområde ved en fremtidig utbygging av Ballerud/Kleivjordet. ***Sammenholdt med avstandskart for barneskoler er plasseringen forholdsvis gunstig ca. midt mellom Stabekk og Høvik skoler. Skoletettheten i Bærum er høy, men særlig boligområdene nord for Ballerud har relativt sett noe lenger avstand til skole enn andre områder i østre Bærum****.*
I forslaget til ny arealdel er skoleområdet plassert i vest, ved eksisterende parkeringsplass/ hagesenter. Endelig plassering fastlegges ved regulering. Kommuneplanen stiller krav om samlet planlegging (områderegulering) for hele Ballerud/Kleivjordet, inkludert skoleanlegget. Særlig viktige hensyn i reguleringen vil være trafikk og grønnstruktur. ***I den videre planlegging er trafikale vurderinger og hensyn av stor betydning da det legges opp til en samlet sett stor utbygging i et område som ikke ligger i tilknytning til overordnet vei. Gode atkomstløsninger blir et viktig tema.*** *Ballerud/Kleivjordet er en del av en sammenhengende grønnstruktur, som må planlegges og utvikles i samspill med skoleanlegget*.»

De trafikale forholdene er nøye vurdert ved utarbeidelse av planforslaget. Adkomstveiene for gående og syklende er tilstrekkelig sikret. I tillegg er det foreslått restriksjoner på parkering til skolen, barnehagen og de nye boligene. Til sammen vil dette være tiltak som bidrar til vedtaket om 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* (Ballerud skole og barnehage- Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - områderegulering – prinsippavklaring, FSK 115/20).

Avstand til holdeplasser til både tog (Høvik og Stabekk stasjon) og t-bane (Gjønnes og Bekkestua) ligger innenfor 10-minutters sykkelavstand. Skolen og barnehagen vil ha ca. 12 min gangavstand fra Gjønnes stasjon.

IV. Salamander

Det er blitt innregistrert flere både aktuelle og tidligere funn av salamandere innenfor planområdet og i nærheten av planområdet.
Det er trolig kun snakk om en eventuell restbestand av storsalamander i området, da det ikke er egnet yngelhabitat i umiddelbar nærhet til planområdet. Voksne individer kan derimot vandre et godt stykke og kan overleve på området. Småsalamander bekreftes igjen funnet ved det lille bekkeløpet/grøfta etter Ballerud/Skallumbekken nedenfor barnehagen. Disse er langt mer tilpasningsdyktige og mindre kravstore enn storsalamanderen. Småsalamanderen er derfor ikke oppført på rødlista. Det knyttes usikkerhet til registreringen av storsalamander i artskart. artsdatabanken i 2020, men bildedokumentasjon fra funn ved barnehagen i 2010 bekrefter at det i alle fall da var storsalamander i området. Det er ikke egnet habitat for yngling og en bærekraftig bestand av storsalamander der basert på dagens forhold, også etter Norsk Zoologisk Forenings vurdering mht. golfdammens egnethet for storsalamander.

Gårdsdammen, registrert som naturtype sentralt i planområdet, har sannsynligvis vært et egnet yngelhabitat for både stor - og liten salamander. I og med at denne planlegges restaurert i forbindelse med både rekreasjon/blågrønt nettverk og overvannshåndtering, anbefales konkrete restaureringsgrep for å gjenskape også et egnet salamanderhabitat her.

Se vedlagt rapport «KARTLEGGING AV NATUR- OG JORDVERDIER – BALLERUD – JOHS FAALES VEI 80-100 – KLEIVVEIEN 22 – OMRÅDEREGULERING» for nærmere informasjon.

V. Kleven gård (bevaring av tunet, jordbruk)

Her må det avveies hensyn til fortetting (beliggenhet) mot hensyn til bevaring (verneverdi).

Verneverdi Kleven gård: Mens de enkelte byggene ved Kleven gård ikke vurderes til å være bevaringsverdige, er tundannelsen et viktig element i kulturmiljøet som foreslås videreført. Bebyggelsen tillates revet, men forutsettes bygget opp igjen i tre volumer slik at det historiske tunet fortsatt kan oppleves og leses i den nye bebyggelsen.

Jordbruksareal: Samlet vurderes verdien av jordbruksarealene i planområdet som lav. Området bærer preg av høy gjengroingsfaktor, fremmede arter, og stedvis tilførte masser. Det vil ikke være aktuelt å drive aktivt jordbruk innenfor planområdet, grunnet begrenset størrelse, avvikling av tidligere jordbruksdrift og påfølgende gjengroing. Området sørvest for Kleven har stedegne toppmasser med potensielt god matjord. Feltene B2 og fF2 har ifølge NIBIO's registreringer svært god jordkvalitet, men områdene har ikke vært drevet på lang tid. Felt fF2 vurderes å være av best kvalitet og egnet til tilbakeføring til dyrking, basert på en kombinasjon av graden av gjengroing og jordkvalitet. Det foreslås derfor at felt fF2 kan brukes til parsellhager eller lignende.

Beliggenhet boligområdet: Feltene B1 og B2 har gangavstand til både Bekkestua og Gjønnes stasjon, og vil dermed være godt egnet til fortetting. Området er satt av til «bolig, fremtidig» i kommuneplanen.
Hensyn til fortetting anses til å veie tyngre enn hensyn til bevaring i dette tilfellet.

VI. Grønne lunger, offentlige friområder

Området slik det fremstår i dag preges i stor grad av eldre bebyggelse, asfalterte flater, tidligere jordbruksareal under gjengroing og skrotemark med dominans av fremmede arter. Arealet som brukes til golf har begrenset tilgjengelighet og brukbarhet for allmenheten utenom vintersesongen.

Utbygging av Ballerud vil muliggjøre en opprydding og oppgradering av området også med hensyn til naturmangfold og tilgjengelighet til natur og friområder for allmennheten. Dagens ubebygde arealer vil bli mer tilgjengelige for allmennheten ved at de opparbeides og tilrettelegges bedre for bruk, bl.a. ved fjerning av fremmede arter, etablering av flere turstier og at deler av Ballerud golfbane gjøres om til offentlig friområde.

VII. Medvirkning

Planforslaget slik det foreligger er en avveining mellom overordnede politiske føringer som f.eks. kommuneplanen, sykkelstrategien og klimastrategien, og lokale innspill fra naboer og medvirkningsgruppen (representanter for enkelte nabolag).