

Del 2 – mer om saken

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

Innhold

1. No table of contents entries found.

1 Bakgrunn

1.1 Sakens forhistorie

Ballerudområdet ble avsatt til nytt boligområde, skole og barnehage av kommunestyret i kommuneplan 2015-30. Bakgrunnen var behovet for en ny barneskole i denne delen av kommunen som avlastning for de omkringliggende barneskoler pga. befolkningsveksten i området Bekkestua, Stabekk og Høvik.

Tilbake til slutten av 70-tallet ble det regulert inn en hovedveiforbindelse mellom E18, øst for Høvik og Bekkestua, over jordene på Ballerud og Nedre Stabekk. Blant annet som en følge av dette er Ballerudområdet et av de få gjenværende større sammenhengende ubebygde områdene, i østre Bærum. Det har inntil nylig vært drevet hagesenter på de vestre deler av planområdet, mens det fortsatt drives golfbane, og Montesorriskolen har tilhold ved Ballerud gård. Arealene på Nedre Stabekk er fulldyrka arealer med aktiv jordbruksdrift.

For å sikre en helhetlig utvikling av området ble det i kommuneplanen stilt krav om felles planlegging. Det ble som en følge av kommuneplan 2015-30 åpnet en rekke områder for utvikling i Bærum. Dette medførte at kommunens planmyndighet ikke hadde kapasitet til å igangsette planlegging av Ballerudområdet. Samtidig var det viktig å få på plass skolen.

På denne bakgrunn inngikk tjenestested regulering den 13.05.2016 en samarbeidsavtale med grunneiere, Selvaag bolig Ballerud as, Kleivveien as og Bærum kommune eiendom, om utarbeidelse av en områderegulering for Ballerudområdet. I henhold til denne avtalen påtok utbyggerne seg å bekoste grunnlaget for områdereguleringen.

I kommuneplanen ble det imidlertid satt av alt for lite areal til skole og barnehage. Dette sammen med lokal motstand mot utbyggingen har ført til at planprosessen har trukket ut i tid. I henhold til kommunens siste langsiktige drifts og investeringsplan (LDIP) skal skolen nå stå ferdig høsten 2025.

Den tidkrevende prosessen har medført at planforslaget er gjennomarbeidet og gir gode løsninger både for bebyggelsen og de trafikale forholdene i de omgivende villaveiene.

Områdereguleringen kan derfor fremmes som en detaljert områderegulering. Dette innebærer at området, både skole, barnehage og boliger, kan bygges ut på grunnlag av vedtatt områderegulering.

1.2 Saksgang hittil

Planprogrammet for områderegulering Ballerud – Johannes Faales vei 80-100 og Kleivveien 22 ble fastsatt av formannskapet i møte den 17.01.2017, sak 002/17. Vedtak:

Planprogram for reguleringsplan, områderegulering for Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22, dokument 3338395 fastsettes, jf. plan- og bygningsloven § 12-9 med følgende endringer og tillegg:

Bebyggelsen bør fortrinnsvis bestå av småhus og rekkehusbebyggelse. Det utredes mulige alternative løsninger når det gjelder tetthet, som f. eks townhousing i 3 etasjer. Det skal særlig belyses i hvilken grad avstanden til kollektivknutepunkt i området vil være realistisk alternativ for beboere.

LDIP i formannskapet

I forslag til LDIP 2021-2024 anbefales det at skolen på Ballerud tilrettelegges for en fremtidig utvidelse til 4 paralleller som står klar i 2025 pga. stort press på eksisterende skoler i området.

Prinsippavklaring for områderegulering Ballerud – Johannes Faales vei 80-100 og Kleivveien 22
Formannskapet behandlet prinsippavklaringen i møte 27.05.2020, sak 115/20 og fattet følgende vedtak:

Områdereguleringen for Ballerud skal basere seg på følgende prinsipper:

1. *Følgende legges til grunn for arealbehov til offentlig tjenesteyting:*
 - *Barneskole med 4 paralleller, flerbrukshall og et minste uteoppholdsareal (MUA) per elev på 15 m².*
 - *Barnehage for 150 barn med et minste uteoppholdsareal (MUA) per barnehagebarn på 24 m².*
 - *Økt arealbehov til skole og barnehage, utover areal avsatt til offentlig tjenesteyting i kommuneplanen, skal tas av formål nytt boligområde.*
2. *Fordeling av arealformål skal være i henhold til prinsippene i illustrasjon «Ballerud Kleven forslag arealkonsept» dokid 4874229.*
3. *Ballerud barnehage, skole m/ferbrukshall og boligområde skal være et pilot- og foregangsprosjekt innen grønn mobilitet med mål om en svært høy andel gående og syklende.*
4. *Kommunedirektøren bes utrede og inkludere følgende to tiltak i den komplette trafikkanalysen til 1.gangsbehandling av områdereguleringen:*
 - *"Kiss & ride"-sone langs Gamle Drammensvei, hvor foreldre kan slippe av barna som skal på skole eller benytte flerbrukshall. Derfra skal barna kunne gå til skole/ferbrukshall.*
 - *Eventuell rushtidsbom inn Gjønnnesveien.*
5. *Dersom etablering av skole/barnehage tar arealer av golfbanen, må det legges opp til at arealene kan erstattes og at det etter behov gis nødvendig dispensasjoner for arealbruken.*
6. *Til den videre politiske behandling bes kommunedirektøren om å beskrive mer konkret de grøntområdene som grenser mot uteområdene, og i hvilken grad / hvordan de kan brukes av barna mens de er i barnehagen og barneskolen. Videre bes*

kommunedirektøren ytterligere belyse muligheter og kostnader ved eventuelt å utvide barneskolens uteareal.

I ettertid har det fremkommet at formannskapetets intensjon var å legge planutvalgets innstilling på 18 m2 til grunn. Protokollen er imidlertid ikke endret i henhold til dette. Som følge av denne endringen har det vært viktig å finne frem til løsninger som bidrar til at intensjonen om 18m2 MUA blir imøtekommet.

Prinsippaken var forut for formannskapetets vedtak også til behandling i hovedutvalg for barn og unge 12.05.2020, sak 028/20, og planutvalget 14.05.2020, sak 061/20.

Mht. vedtak som ble fattet, forslag som ble fremmet og votering ved behandlingen i hovedutvalg for barn og unge og planutvalget se respektive møteprotokoller. For forslag som ble fremmet og votering i formannskapet, se protokollen fra formannskapetets møte.

1.gangsbehandling i planutvalget i møte 17.06.2021, sak 133/21

Følgende vedtak ble fattet:

- *Planutvalget fremmer forslag til offentlig reguleringsplan, områderegulering for Ballerud og legger ut på høring de delene som omfatter barnehage, skole m/flerbrukshall, grøntstruktur og trafikk-/adkomstløsninger.*
- *Boligdelene (både alternativ 1 og alternativ 2) sendes tilbake for å få et nytt forslag som svarer på forutsetningene i planprogrammet fra 2017 om «Bebyggelsen bør fortrinnsvis bestå av småhus og rekkehusbebyggelse. Det utredes mulige alternative løsninger når det gjelder tetthet, som f.eks. townhousing i 3 etasjer».*
- *Planutvalget er åpne for å gå noe ned på kravene til private utearealer per boenhet/rekkehus – ettersom det i Ballerud-planen er avsatt store felles ute-/grøntområder.*
- *Dersom utbyggingsplanene tar arealer fra golfanlegget, bes kommunedirektøren til 2.gangs behandling anwise erstatningsarealer.*
- *Ballerud barneskole m/flerbrukshall vurderes etablert som FutureBuilt-prosjekt hvor det også gjennomføres en begrenset arkitektkonkurranse som inkluderer torget og rundellen.*
- *Bestemmelsene § 6.10 i alternativ 1, og tilsvarende ordlyd i bestemmelsene §6.9 i alternativ 2 endres til:
Det etableres inntil 0,6 biloppstillingsplasser per årsverk, hvorav 2 plasser skal etableres for forflytningshemmede. Alle parkeringsplassene skal tilrettelegges med eget ladepunkt for elbil.*

Det bes om at det utarbeides et jamstilt alternativt hvor den grønne korridoren mellom B3 og B4 fra Faalekollen til Sørskogen utvides slik at den består av 30 meter natur. Dersom korridoren skal ha flere funksjoner som f.eks. turvei eller sykkelvei må bredden økes tilsvarende. Grønn korridor bør tilstrebes å holdes innenfor det avsatte areal til grønnstruktur.

Begrunnelse

De grønne korridorene som er foreslått i prosjektet er smalere enn det som er satt som et minimum for at de skal fungere som korridorer for arts- og naturmangfold. Det er derfor behov for å utvide en av korridorene slik at de møter Miljødirektoratets minimumsstandard på 30 meter + eventuelle gang og sykkelsoner. Det er særlig viktig å få en god og direkte forbindelse mellom Sørskogen og Faalekollen langs flomveien/bekkeåpningen mellom felt B3 og B4. Denne korridoren vil være en del av en sammenhengende grønn struktur som foreløpig går fra E18 til Bekkestua og i realiteten går helt inn i Bærumsmarka. Forslaget tar utgangspunkt i Miljødirektoratets minimums bredde for slike korridorer på min 30 meter slik at korridoren er godt skjermet mot bebyggelse og anlegg. Mot Sørskogen må det i denne

sammenheng også legges til rett for en tilstrekkelig buffersone for å redusere slitasje på eksisterende natur. Allerede i dag er slitasjen i den lille Søråsenskogen økende og omfattende (ref. Kalvøya).

Offentlig ettersyn

Forslaget lå ute til offentlig ettersyn fra 01.07. til 12.09.2021.

Ny 1.gangsbehandling i planutvalget i møte 18.11.2021, sak 219/21

Følgende vedtak ble fattet:

Saken behandles over to møter.

Ny 1.gangsbehandling i planutvalget i møte 09.12.2021, sak 224/21

Følgende vedtak ble fattet:

Forslag til offentlig reguleringsplan, områderegulering for Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22, planID 2015030, som vist i plankart planalternativ 3A, dokument 5612167, med bestemmelser planalternativ 3A, dokument 5621898, og bestemmelser planalternativ 3B, dokument 5612168 med bestemmelser planalternativ 3B, dokument 5647434 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10 med følgende endringer og 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 bevarer 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 mv. 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.*
Bestemmelsen paragraf 4.14 første setning endres til: Det etableres inntil 1,2 biloppstillingsplasser per 100m² BRA bolig.

Nedenfor gjengis selve behandlingen i møtet og voteringen:

Forslag fremmet av Elisabeth Hegg Gjølme, H

Fellesforslag H, V og Frp

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 bevarer 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 mv. I tillegg vurderes parkeringsforbud langs Gartnerveien og Kleivveien.

Forslag fremmet av Elisabeth Hegg Gjølme, H

Fellesforslag H og Frp

Flere i nabolaget har pekt på muligheten for alternativ adkomst til skole/flerbrukshall via Gamle Drammensvei. Planutvalget ber kommunedirektøren utredet dette alternativet.

Forslag fremmet av Eirik Trygve Bøe, V

Bestemmelsenes paragraf 4.14 første setning endres til: Det etableres inntil 0,6 biloppstillingsplasser per 100m² BRA bolig.

Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp

Fellesforslag Frp og H

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

Votering

- Fellesforslaget fra H, V og Frp fremmet av Gjølme, kulepunkt 1 og 2 ble vedtatt med 6 mot 3 stemmer (MDG, Ap, SV).
- Fellesforslaget fra H, V og Frp fremmet av Gjølme, kulepunkt 3 ble vedtatt med 7 mot 2 stemmer (MDG, Ap).
- Fellesforslaget fra H og Frp fremmet av Gjølme ble vedtatt med 6 mot 3 stemmer (MDG, SV, V).
- Forslag fra Bøe vedrørende parkering fikk 4 stemmer og falt (V, MDG, Ap, SV).
- Fellesforslaget fremmet av Pedersen ble vedtatt med 5 mot 4 stemmer (V, MDG, Ap, SV)
- Kommunedirektørens forslag ble vedtatt med 6 mot 3 stemmer (V, SV, MDG).

(Nytt) Offentlig ettersyn

Forslaget lå ute til offentlig ettersyn fra 21.12.2021 til 16.02.2022.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede føringer

Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging – 26.09.2014

Overordnet sier retningslinjen at arealplanleggingen skal legge til rette for en bærekraftig utvikling. Den skal fremme utviklingen av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehov og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen – 20.09.1995

Retningslinjene har som formål å synliggjøre barn og unges interesser i planlegging og byggesaksbehandling. Retningslinjene fastslår bl.a. at det i nærmiljøet skal finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene – 28.09.2018

Kommunen skal stimulere til -, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forbedres på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning.)

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus – 14.12.2015

Regional plan peker ut en felles retning for å håndtere fremtidig befolkningsvekst slik at man kan reise mellom hjem og arbeid på en effektiv og miljøvennlig måte. Utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt og basert på prinsipper om flere-kjernet utvikling, med bevaring av overordnet grønnstruktur. Samt at transportsystemet skal være effektivt, miljøvennlig og med tilgjengelighet for alle, slik at behov for bil reduseres mest mulig

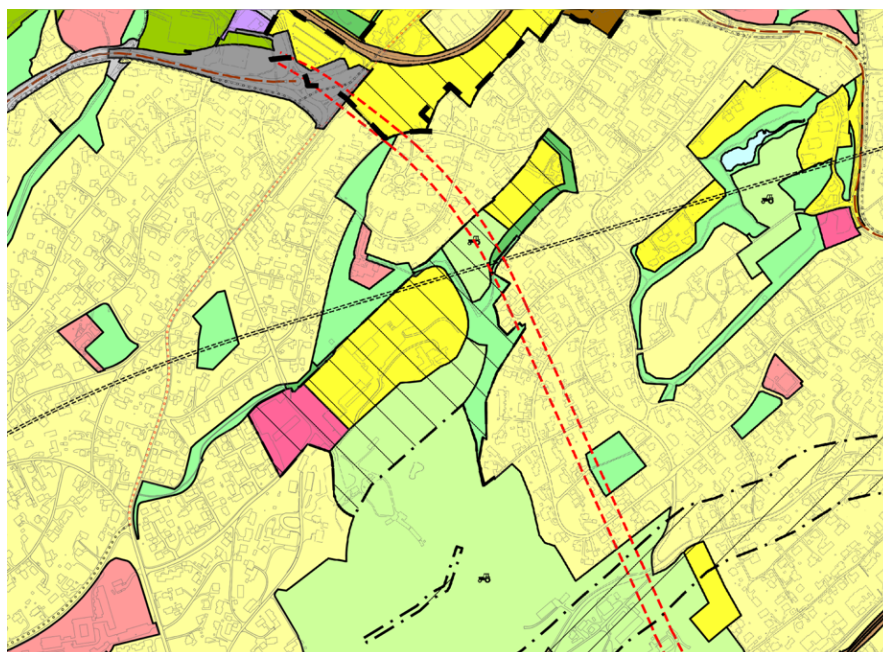
2.2 Gjeldende kommuneplan/kommunedelplan

Kommuneplanen 2017-2035

Planområdet er avsatt til ny tjenesteyting og nytt boligområde med krav om felles planlegging i gjeldende kommuneplan.

Retningslinjer for felles planlegging:

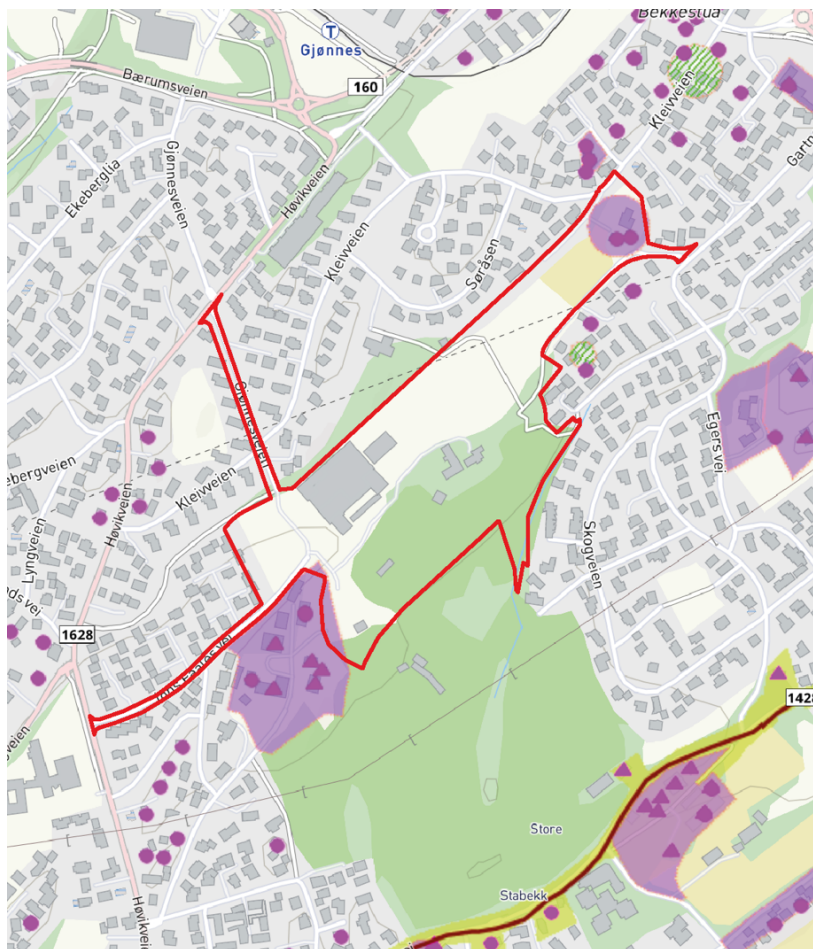
- *Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.*
- *Ny bebyggelse nær sentre og knutepunkter/stasjoner på bane skal ha høy tetthet.*
- *Gode gang- og sykkelforbindelser til nærmeste senter/knutepunkt/stasjon skal ivaretas.*
- *Behov for arealer til offentlig tjenesteyting skal ivaretas.*
- *Sammenhengende grønnstruktur skal ivaretas og styrkes.*
- *Området særpreg, historiske trekk, viktige kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas.*
- *Det skal utformes rekkefølgebestemmelser som ivaretar hensyn til kapasitet på offentlig tjenesteyting og teknisk infrastruktur.*



Utsnitt av Kommuneplanens arealdel for 2017-2035. Området Ballerud – Kleiven er avsatt til felles planlegging, hensynssone #H810.

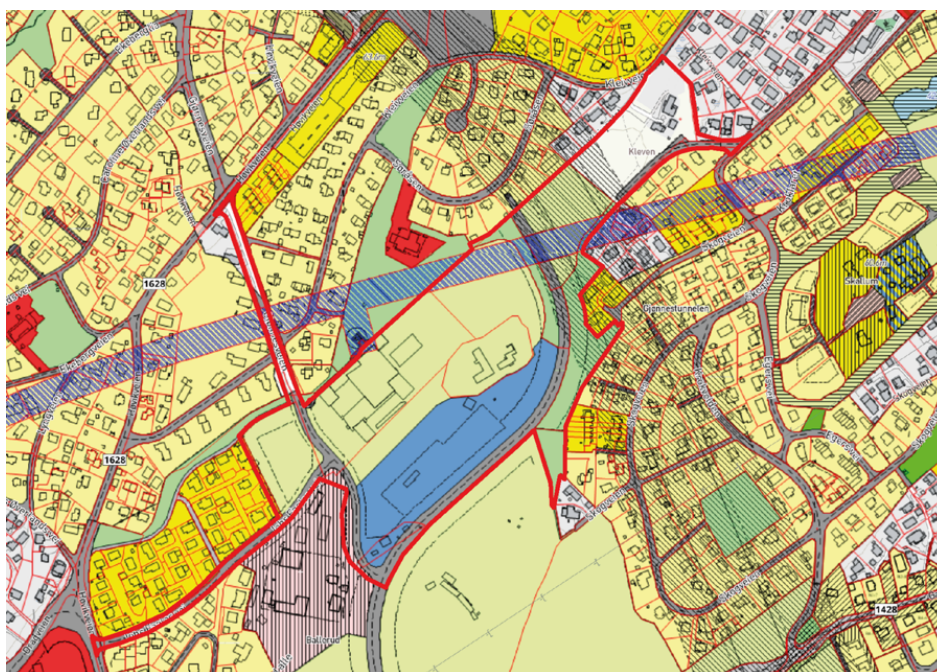
Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Bærum 2010-2020

Opprinnelig husmannsplass Kleven/Kleiva i nordøst er registrert som bevaringsverdig kulturmiljø, med to bevaringsverdige bolighus. Deler av det regulerte bevaringsverdige kulturmiljøet Ballerud gård i sørvest ligger innenfor foreslått planområde.



Utsnitt av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø. Varslet planområdet med rød linje.

2.3 Gjeldende regulering



Kartutsnitt over gjeldende regulering Kleivveien 22 er uregulert (hvitt område i reguleringskartet). Varslet planområdet med rød linje.

Kleven gård, i den østre del av området, er uregulert, mens resten av området i hovedsak omfattes av den utdaterte reguleringsplanen for Ballerud gård fra 1978.

Reguleringsplan for Ballerud gård, planID 1974001, vedtatt 25.10.1978

Aktuelle formål: Landbruk (hagesenter), jordbruksarealer, bolig, erverv (kontor), trafikkområde (Ny Høvikvei m.fl.), friområde (turvei), spesialområde (gårdstun). Det er gitt midlertidig dispensasjon for golfreningscenter på deler av kontor- og veiarealet.

Reguleringsplan for Nytt dobbeltspor Lysaker – Sandvika, planID 2005002, vedtatt 30.08.2006

Dobbeltsporet mellom Lysaker og Sandvika er 6,7 km langt, hvorav 5,7 km ligger i tunnel.

Aktuelle formål: Jernbane i tunnel med sikringssone (JU1B og JU2B).

Reguleringsplan Ballerud, nødutgang for nytt dobbeltspor, planID 2008016, vedtatt 01.04.2009

Aktuelle formål: Jernbane (nødutgang med sikringssone), landbruksområder (gartneri), friområde (park), felles avkjørsel.

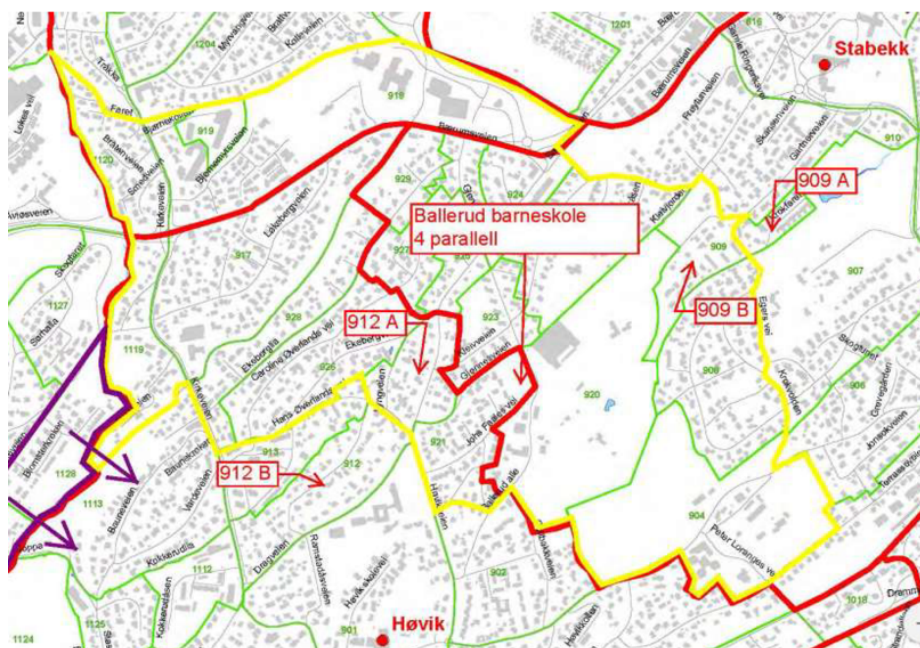
Områderegulering for E18 Lysaker – Ramstadsletta med tverrforbindelse Fornebu – Gjønnnes, planID 2014012, vedtatt 31.05.2017

Gjønnnesdiagonalen er en ny lokalveg i tunnel som forbinder Bærumsveien på Gjønnnes med E18 ved Strand og Fornebuområdet. Aktuelle formål: veg i tunnel, sikringssone tunnel.

2.4 Relevante politiske vedtak

Skolebehovsanalysen 2021 – 2040, se [vedtak i kommunestyret 02.02.2022](#)

Omfanget av planlagt boligbygging tilsier at det skal etableres en ny barneskole sør i Østre Bærum. Det er planlagt etablert en fireparallel barneskole på Ballerud, i tilknytning til utbyggingsområdet for boliger. I forbindelse med Handlingsprogrammet for 2018-2021 er det lagt til grunn at skolen ferdigstilles høsten 2025. Skolen vil bygges som en 3-parallel skole med utvidelsesmulighet til 4-parallel. Skolen får en svært sentral plassering og vil med justering av inntaksområder avlaste flere av skolene i de sørlige deler av Østre Bærum.



Kart med forslag til skolekrets for nye Ballerud skole (gul markering), **røde linjer viser eksisterende skolekretser**. Lilla viser andre endringer som følge av etableringen. Endringene i inntaksområder må avklares ytterligere i forkant av realisering ny skole.

I skolebehovsanalyse 2021-2040 er det lagt til grunn at Ballerud ferdigstilles som planlagt i 2025.

Barnehagebehovsanalysen 2019-2038, vedtatt av kommunestyret 19.06.2019

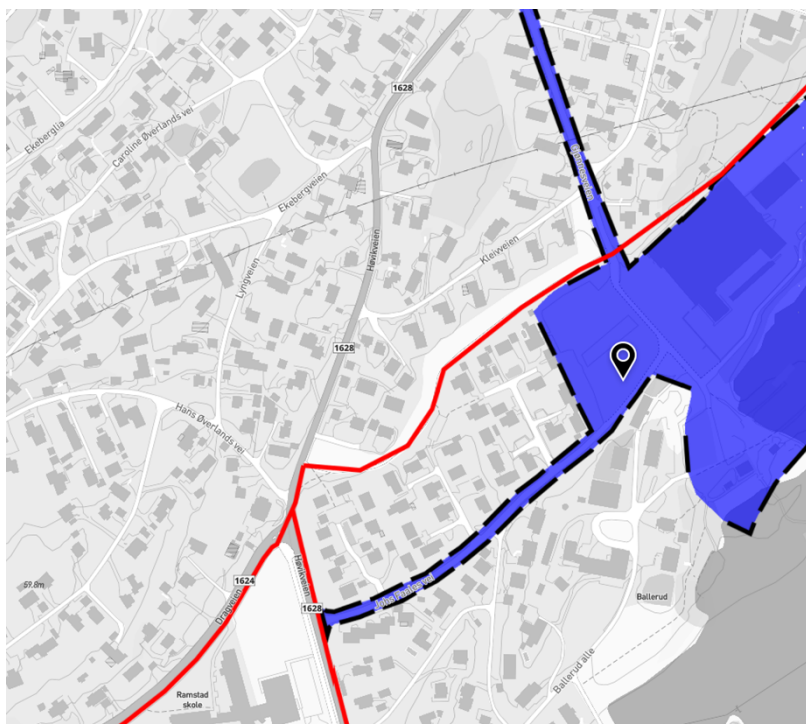
Behovsanalysen legger til grunn en gjennomføring av 29 barnehageprosjekter i kommende 20-årsperiode, hvorav åtte av prosjektene er å bygge nye større barnehager som erstatning for mindre eksisterende barnehager i midlertidige bygg eller med store rehabiliteringsbehov. I behovsanalysen er det fortsatt etablert en barnehage for 150 barn på Ballerud.

Bærum kommunes klimastrategi, vedtatt 28.2.2018. Klimastrategien skal bidra til et bedre Bærum, til å nå nasjonale mål og hindre omfattende global oppvarming. Gjennomføring av klimastrategien skal redusere vårt klimafotavtrykk, gi bedre folkehelse og mer kortreist liv med lavere transportbehov. Samarbeid med innbyggere og næringsliv, med vekt på involvering, innovasjon og initiativ, er hovedgrepet i strategien.

Bærum kommunes sykkelstrategi med plan for sykkelveinettet 2018 – 2030, vedtatt 6.3.2019, viser en hovedsykkelvei innenfor planområdet som skal bidra til et sammenhengende sykkelveinett mellom Sandvika og Bekkestua

2.5 Øvrig planarbeid i området

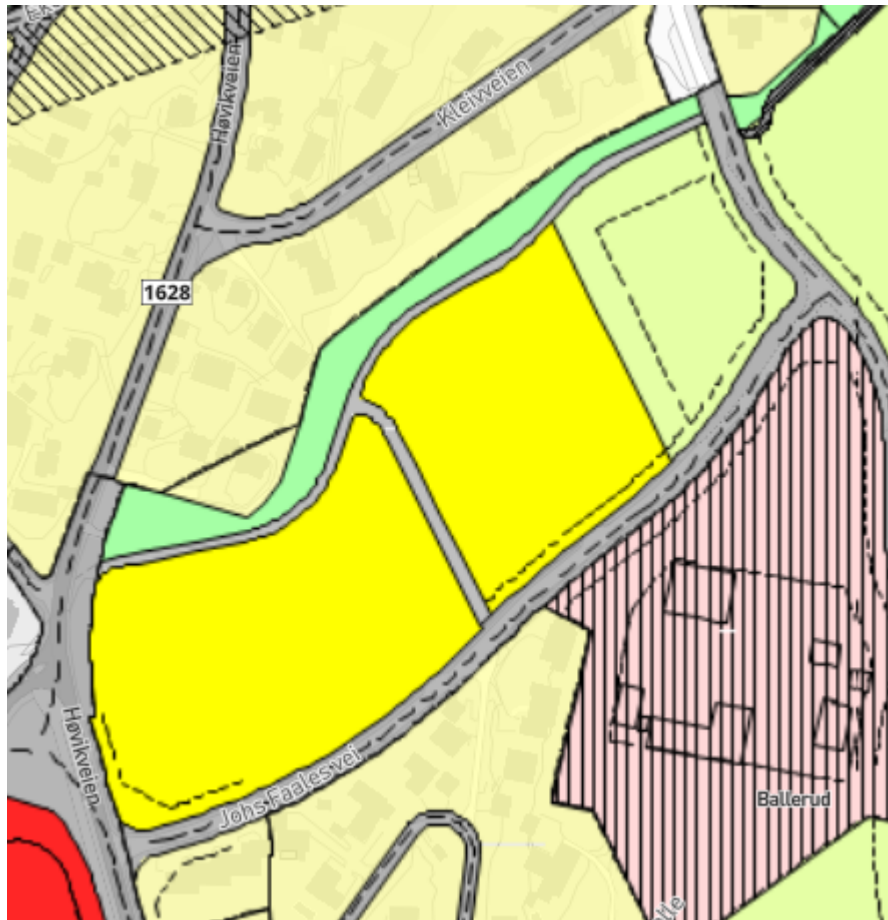
Ved utbyggingen av Ballerud forutsettes det etablert en ny hovedsykkelvei fra krysset Dragveien/Høvikveien og til Bekkestua der Kleivveien munner ut i Gamle Ringeriksvei. Dette innebærer endring av reguleringsplanen for Ballerud i grøntdraget mellom Høvikveien og Gjønnesveien. Denne hovedsykkelveien vil være hovedforbindelsen mellom Sandvika og Bekkestua.



*Kartutsnitt Dragveien, Høvikveien, sørvestlig del av Ballerud planområde.
Blått: planområdet Ballerud. Rødt: prinsipiell plassering hovedsykkelveinett*

I dag er en liten del av strekningen regulert til vei (Høvikveien), mens den største delen er regulert til friområde/turvei med gangvei, som eies og driftes av Bærum kommune. Oppgradering fra dagens grusvei til sykkelvei med fortau vil kreve en endring av gjeldende reguleringsplan.

Plassering av sykkelvei med fortau foreslås der grusveien går i dag (midt i tuområdet) og dermed mindre tett på boligbebyggelsen enn det gjeldende reguleringsplan viser. I gjeldende plan er gang- og sykkelveien lagt inn mot boligtomtene mot sør som det framkommer av utsnitt av plankartet nedenfor.



Utsnitt gjeldende reguleringsplan. Foreslått plassering av hovedsykkelveien ligger nord for Johs Faales vei i turdraget.

Da reguleringsplanen for Ballerud ble lagt ut på høring ble det varslet om planoppstart for endring av denne planen.

Det vil fremmes en egen sak for denne sykkelveien.

3 Beskrivelse av planområdet



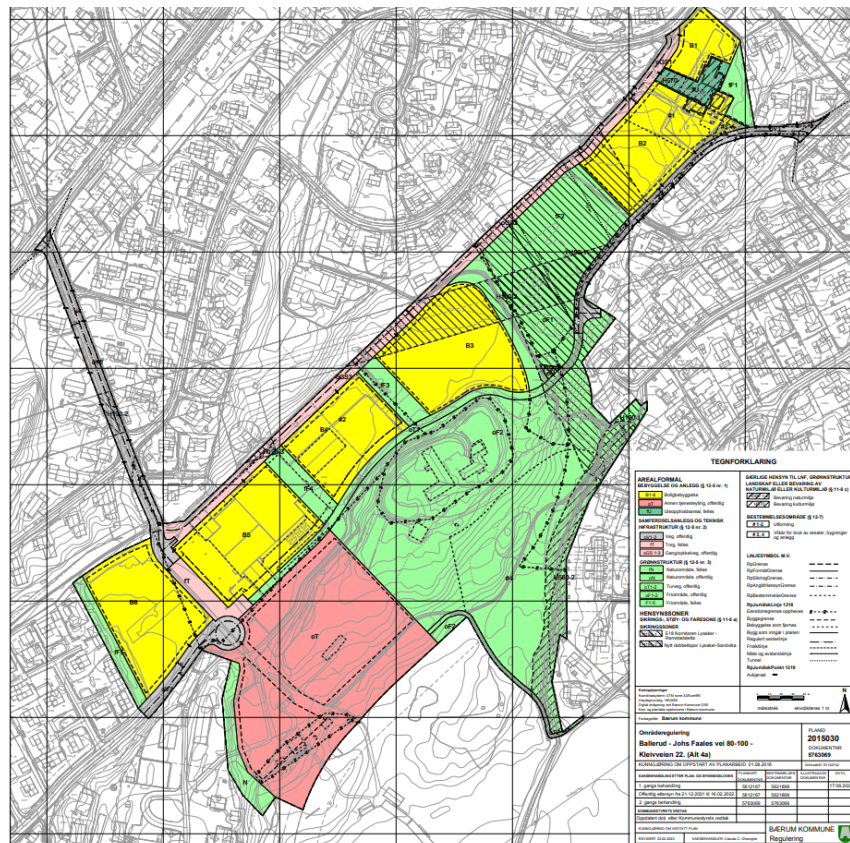
Eksisterende situasjon. Varslet planområde er fremhevet i flyfotoet. Illustrasjon: Rodeo arkitekter AS.

Ballerudområdet ligger mellom Bekkestua og Høvik, ved tidligere Ballerud hagesenter og dagens Ballerud golfbane. Planområdet er på ca. 145 daa, og er i store trekk ubebygget. Området er preget av et langstrakt lavereliggende landskapsdrag som går i sørvest til nordøstlig retning med stigende terreng mot nordvest og et kollelandskap mot sørøst. Kollene skjuler området fra det store landskapsrommet mot Gamle Drammensvei og Store Stabekk.

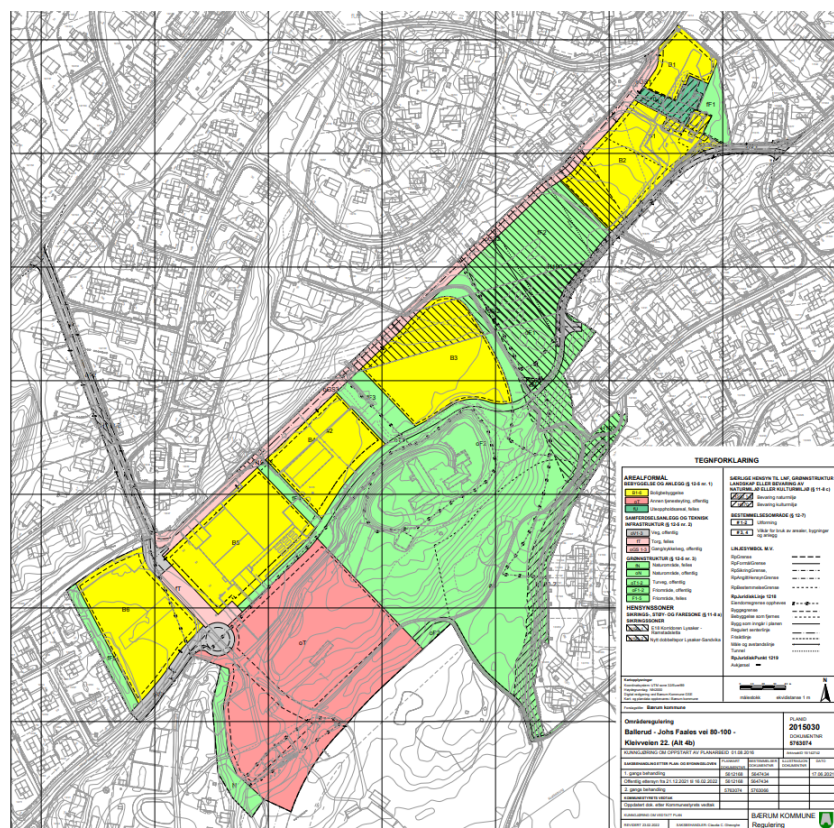
Eksisterende bebyggelse består av tidligere Kleven gartneri med tunbebyggelse bestående av et uthus og to boliger i nordøst, og tidligere jordbruksarealer tilknyttet Ballerud gård som strekker seg mot sørvest. Helt i sørvest ligger Ballerud hagesenter, som ble avviklet for noen år siden, med en stor parkeringsplass. En privatbolig ligger på en markant kulle øst for hagesenterbebyggelsen. Arealet sør for kullen er i bruk til golf og har en parkmessig opparbeidelse. Selve golfbanen har begrenset allmenn tilgjengelighet i golfsesongen, men det går allment tilgjengelige turveier i området og området brukes hyppig om vinteren til ski og aking.

Åpne arealer, tilhørende tidligere gartneri- og hagesentervirksomhet, er preget av forurensede masser og spredning av fremmede arter. Overvann/flomvei fra Bekkestua går over området. Det er en dam innenfor området som er tydelig gjengrodd og står i fare for uttørking.

4 Beskrivelse av planforslaget



Forslag til plankart, **alternativ 4A**. Kilde: Bærum kommune.



Forslag til plankart, **alternativ 4B** (30m grønnkorridor mellom B3 og B4). Kilde: Bærum kommune.

Plangrep, arealfordeling, bebyggelsestruktur, plassering av funksjoner og krav til uteoppholdsareal for skole og barnehage er basert på prinsippvedtaket i formannskapet den 27.05.2020.

Planforslaget fremmes i to alternativer i samsvar med planutvalgets vedtak 17.06.2021: Planforslaget som foreligger nå til 2.gangsbehandling baserer seg på en omarbeiding av boligdelen, såkalt alternativ 4A. Det er også utarbeidet et alternativ (4B) hvor den grønne korridoren mellom B3 og B4 er utvidet til 30m. Antall og type boliger er lik i alternativ 4A og 4B.

Forskjeller på de tre planalternativene som er utarbeidet mht. formålene:

Formål	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3A og 3B		Alternativ 4A og 4B	
Skole m/flerbrukshall	784 elever 100 ansatte	784 elever 100 ansatte	784 elever 100 ansatte		784 elever 100 ansatte	
Barnehage	150 barn 45 ansatte	150 barn 45 ansatte	150 barn 45 ansatte		150 barn 45 ansatte	
Bolig	Ca. 378 boenheter 30 rekkehus/småhus 348 leiligheter Est. ant. beboere: 701	Ca. 256 boenheter 91 rekkehus/småhus 165 leiligheter Est. ant. beboere: 525	Ca. 208 boenheter 112 rekkehus/småhus 96 leiligheter Est. ant. beboere: 453		Ca. 200 boenheter 123 rekkehus 72 leiligheter Kleven gård: 2 eneboliger og 2 leiligheter i låven Est. ant. beboere: 445	
Grønnstruktur	62 861 m ²	62 861 m ²	3A: 62 861 m ²	3B: 62 770 m ² *	4A: 62 710 m ² **	4B: 62 620 m ² * og **

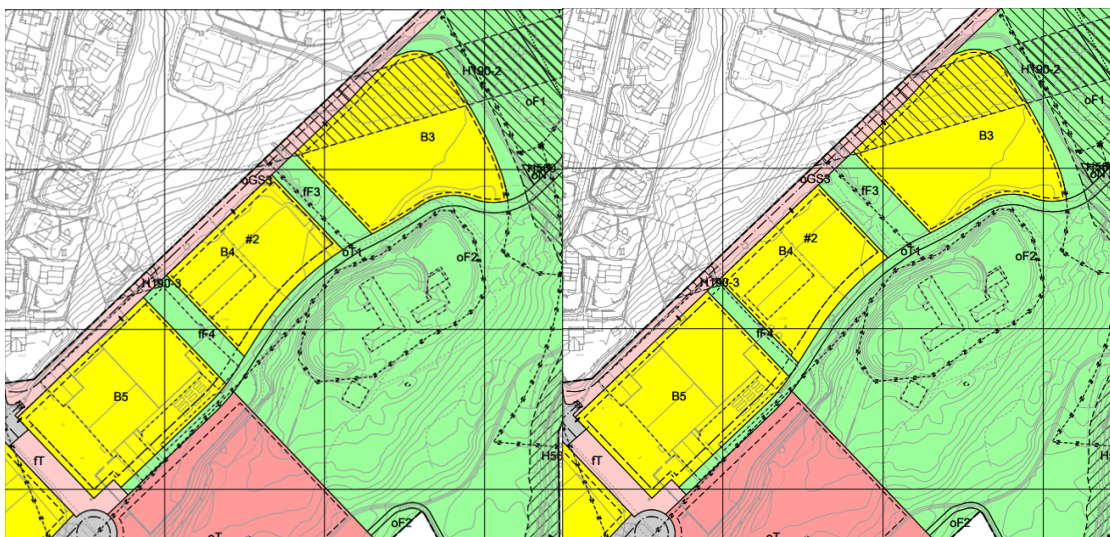
* Grønnstruktur, felt fF4, er lengre enn felt fF3. Når bredden på fF3 økes på bekostning av bredden på fF4, resulterer det i et litt lavere areal på grønnstruktur totalt sett.

** Tilpasninger ved B1 og B2 basert vedtaket om å bevare Kleven gård bl.a. ved å bruke våningshusene til boliger, gjorde det nødvendig med tilpasninger i arealfordeling mellom formålene «bolig» og «grønnstruktur».

I planalternativ 2 var 50% av grunnarealet til boligformål avsatt til rekkehusbebyggelse. Mens det i alternativ 1 ble lagt vekt på høyere tetthet, samt tilpasning til eksisterende boligbebyggelse i nærliggende områder.

Alternativ 3A og 3B inneholder flere rekkehus enn leiligheter, og færrest boenheter totalt sett sammenlignet med alternativene 1 og 2.

Alternativ 4A og 4B er lik som 3A/3B bortsett fra B1 og B2: Kleven gård bevares og antall boliger er redusert. Forskjellen på alternativ A og B ligger i plassering av grøntstruktur mellom boligfeltene B3-B5.



Alternativ A til venstre: plassering grøntstruktur ff3 og ff4 som i alternativ 1 og 2. ff3 og ff4 har en bredde på 20m hver.

Alternativ B til høyre: B4 ble flyttet nærmere B5 slik at ff3 er blitt 30m bred, på bekostning av bredden til ff4.

Hovedidé og hovedgrep er den samme for begge alternativene for øvrig. Konsekvensene for alternativ A og alternativ B er i hovedsak like for samtlige temaer.



Illustrasjonshefte

Einar Jarmund & Co AS
Arkitekter MNAL

RODEO

DRONNINGALANDSKAP

ODIN

DYRVIK
ARKITEKTER

ØSTENG & BERGO AS
Landskapsarkitekter MNLA

Fotomontasje planalternativ 4A



Illustrasjonshette

Einar Jarmund & Co AS
Arkitekter MNAL

RODEO

DRONNINGALANDSKAP

ODIN

DYRVIK
ARKITEKTER

ØSTENGEN & BERGO AS

Landskapsarkitekter MNLA

Fotomontasje planalternativ 4B

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) for alternativ 4, gjelder feltene B3-5:

Det skal avsettes min 50 m² minste uteoppholdsareal per 100 m² BRA bolig.

Minimum 80% av MUA skal være fellesareal og ligge på bakken.

Minimum 50% av MUA skal opparbeides til felles leke- og oppholdsareal.

Minimum 50% av felles uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved vårjevndøgn.

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) for alternativ 4, gjelder felt B1 og felt B6:

Ytterst i planområdet er det foreslått avsatt noe mer MUA enn på de andre feltene for å skape litt større romlighet mot de nærmeste naboene.

På B1 som består av rekkehus foreslås følgende: Det skal avsettes min. 175 m² minste uteoppholdsareal per boenhet hvorav 25 m² opparbeides til felles leke- og oppholdsareal. For leilighetene på felt fU (i låven) skal det avsettes min. 50 m² minste uteoppholdsareal per 100 m² BRA hvorav min. 50% av MUA skal opparbeides til felles leke- og oppholdsareal.

På B6 som består av kun rekkehus foreslås følgende: Innenfor felt B6 skal det avsettes min. 120 m² minste uteoppholdsareal per boenhet hvorav 30 m² opparbeides til felles leke- og oppholdsareal.

I alle alternativer er tilpasning til omgivelser og naboskap ivaretatt gjennom nedtrapping av bebyggelsen og gode overganger og tilpasninger til det eksisterende.

De foreslåtte høydebegrensningene vil muliggjøre følgende antall boligetasjer per felt:

	Felt B1	Felt B2	Felt B3	Felt B4	Felt B5	Felt B6
Planalt. 1	3 etasjer	3-4 etasjer	4 etasjer	4 etasjer	4 etasjer	3-4 etasjer
Planalt. 2	3 etasjer	3 etasjer	3 etasjer	3-4 etasjer	4 etasjer	3-4 etasjer
Planalt. 3	2-3 etasjer	2-3 etasjer	2-3 etasjer	3 etasjer	2-3 etasjer	2-3 etasjer
Planalt. 4	2-3 etasjer	2-3 etasjer	2-3 etasjer	3 etasjer	2-3 etasjer	2-3 etasjer

Innenfor de maksimale kotehøydene som foreslås, er det lagt inn en margin for å ivareta nødvendige tilpasninger for håndtering av overvann og framføring av vann og avløp.

Etter vedtaket fra planutvalgets møte 9.12.2021 ble antall boliger på felt B1 og B2 nedjustert. Dette resulterte i en tilpasning av byggenes plassering på feltet. Som følge av en forskyvning av boligernes plassering horisontalt måtte også høydene tilpasses noe.

I alternativ 4 fikk som følge av dette nesten alle bygningskropper på B1 og B2 en lavere kotehøyde (maksimal gesimshøyde og gulvhøyde på inngangsplanet). Det er bare rekker med rekkehus som måtte justeres noe opp i forhold til forslaget i alternativ 3, som lå ute på høring. Dette skyldes at boligene ble flyttet noe på feltet og dermed måtte få en justert høydeplassering for best mulig terrengtilpasning og overvannshåndtering.

Dette gjelder to rekker mot Gartnerveien. Rekken som ligger lengst sør langs Gartnerveien ble oppjustert med 1m. Rekken som ligger nord for denne rekken tillates lagt 0,5m høyere enn det som lå ute på høring.

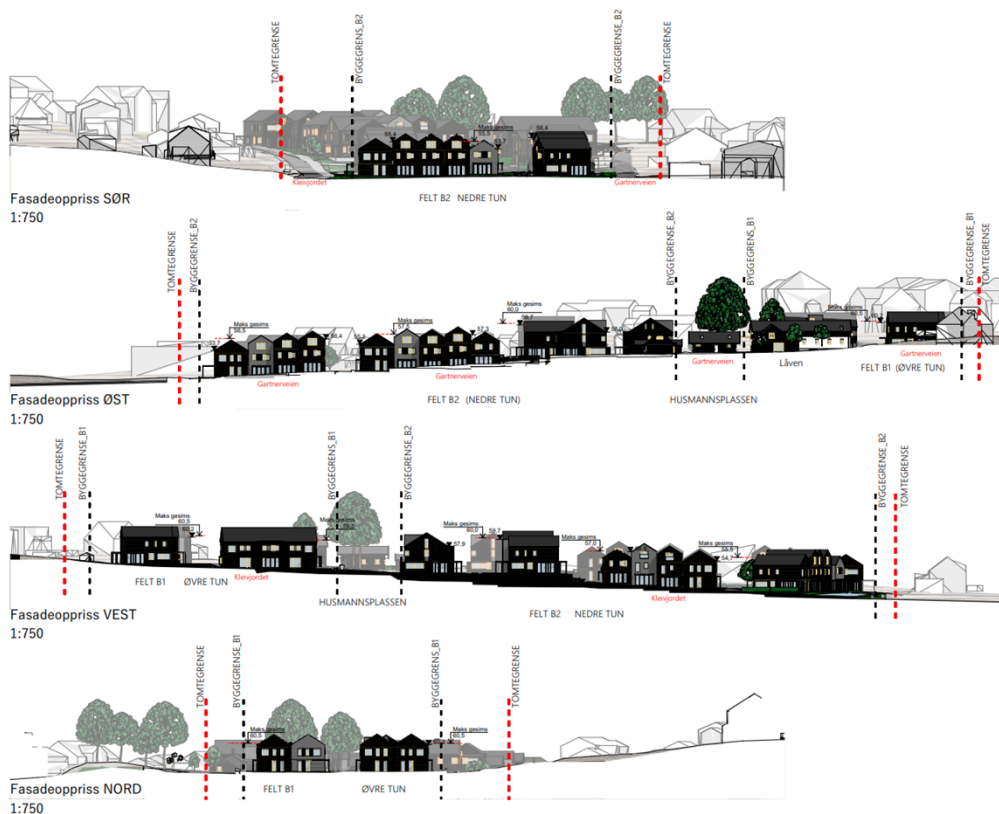


Alternativ 3 som lå ute på høring
Kotehøydene som vises er maks. gulvhøyde på inngangsplanet og maks. gesimshøyde



Alternativ 4 (grunnlag for 2. gangsbehandling) med forskjeller i høydeplassering
Kotehøydene som vises er maks. gulvhøyde på inngangsplanet og maks. gesimshøyde

For å begrense muligheten til at alle boliger innenfor samme rekke vil gå opp mot maksimale kotehøyder, er det i alternativet 4 sikret i bestemmelsene at «variasjon i høyder og møneretning skal være i henhold til hovedprinsippene i fasadeopprissene» (B1 og B2).



Fasadeoppriss B1 og B2, alternativ 4

Det betyr at det er noen få enkeltboliger som vil ligge noe over maksimalt tillatte høyder som lå ute på høring men at de nye boligvolumene på felt B1 og B2 totalt sett vil ligge under høydene foreslått i alternativ 3.

Størrelsen på skole og barnehage er uavhengig av utbyggingsomfang. Det samme gjelder behovet for framføring av hovedsykkelvei og valg av adkomstløsning.

Adkomstløsningen baserer seg på formannskapetets føring om minst mulig trafikkøkning i eksisterende boligveier og vektlegging av trafiksikkerhet og trygghet for skolebarn og beboere i nærområdet.

Felt B1 og felt B2 vil få sin adkomst via Gartnerveien. I alternativ 1 og 2 hadde felt B1 adkomst via Kleivveien.

Felt B3 til B5 vil ha adkomst fra Gjønnnesveien til en felles parkeringskjeller under felt B4 og felt B5. Gjønnnesveien utvides og oppgraderes med fortau.

Felt B6 og oT vil ha adkomst via Johs Faales vei. (I alternativ 1 og 2 hadde felt B6 felles adkomst med felt B3-B5).

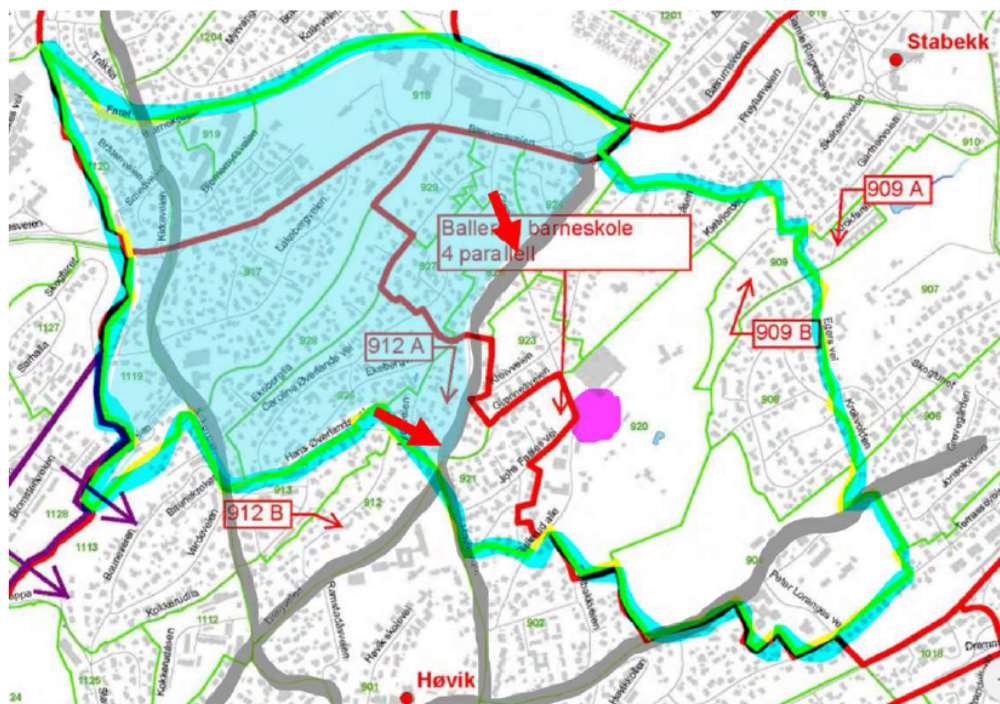
Totalt sett vil alternativ 4 generere mindre trafikk enn alternativene 1, 2 og 3 pga. lavere antall boliger. Trafikken i Kleivveien vil være lavere enn i alternativ 1 og 2, men lik alternativ 3. Trafikken i Gartnerveien vil ligge mellom alternativ 1 og 2, og under alternativ 3. Trafikken i Gjønnnesveien vil ligge under alternativ 1 og 2, men lik alternativ 3. Trafikken i Johs Faales vei vil ligge noe over alternativ 1 og 2, men lik alternativ 3.

Trafikken vil uansett være godt innenfor det veiene dimensjoneres for.

Eksisterende fortau i Johs Faales vei forlenges inn til vendesirkelen ved skolen, flerbrukshallen og barnehagen, felt oT.

Skolen og barnehagen vil få en hjertesone med tre gang- og sykkeladkomster fra Høvikveien i vest og nord; fortau i Gjønnnesveien, sykkelvei med fortau i grøntdraget fra Dragveien til Gjønnnesveien og fortau i Johs. Faales vei.

I tillegg vil Rektor Hertzbergs vei, Ballerud Alle og Gullbekkveien, fra Gamle Drammensvei, bli viktige ferdselsårer til skole, barnehage og flerbrukshall fra sørvest. Skolekretsgrensen vil imidlertid bli satt slik at det bare vil være et fåtall elever som bor retning Gamle Drammensvei og Høvik.



Område hvor de fleste Ballerudelevne vil bo – markert med grønn strek på kartskissen.

Fra øst skjer adkomsten til skolen bilfritt via hovedsykkelveien med fortau fra Bekkestua via Kleivveien, fra Gartnerveien via tursti med vinterdrift og fra Skogveien, også via tursti med vinterdrift.

Det vil ikke være gjennomkjøringsmulighet for bil mellom de tre hovedadkomstene. Plangrepet sikrer således bilfrie og gode gang- og sykkelforbindelser til -, innenfor - og gjennom området.

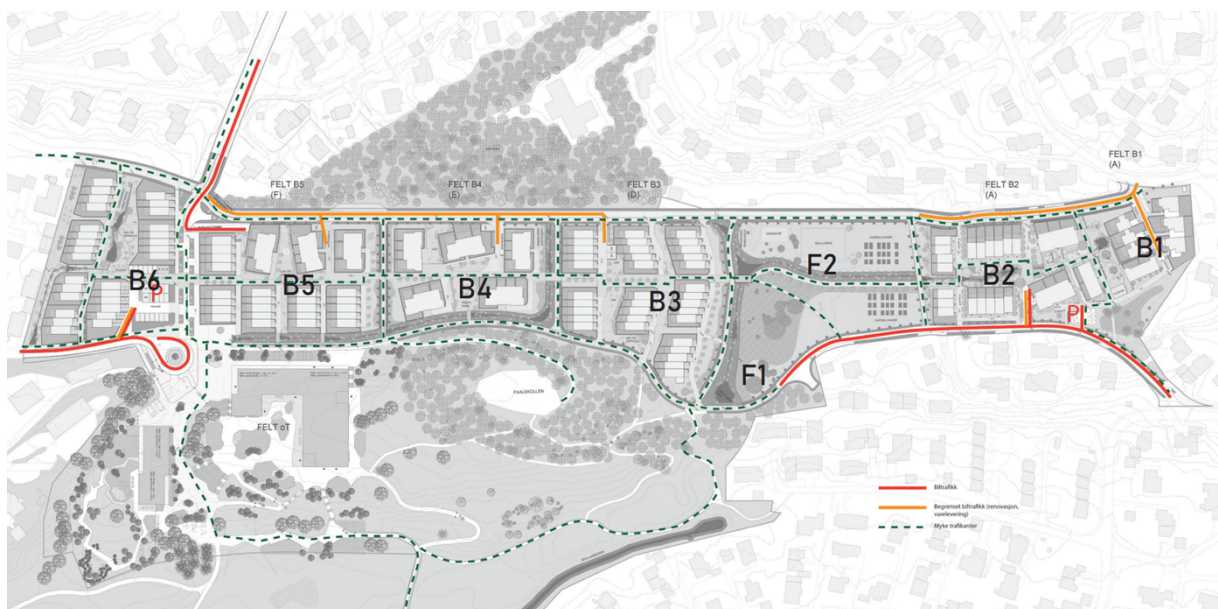


Diagram mobilitet/trafikkalt konsept

Boligområdene er organisert som fem nabolag (feltene B1/B2, B3, B4, B5 og B6). Nabolagene er bilfrie. Skole og barnehagetomten, sammen med tilleggende uteoppholdsarealer og aktivitetsområder, vil også være bilfrie.

For skolen settes det av et minste uteoppholdsreal på 15 m² pr. elev samt at deler av nærliggende fri og naturområde skal tilrettelegges for bruk som utearealer for elevene, slik at uteoppholdsareal reelt vil bli over 18 m². For barnehagen settes det av 24 m² pr. elev.

I forslaget er det lagt opp til at skolen, og også barnehagen, får tilgang til vesentlig større leke- og oppholdsarealer ved bruk av friområdene som støtter til skolen. Reelt sett vil derfor utearealene være langt større enn den rammen som er satt av formannskapet. Også større enn planutvalgets innstilling som var 18 m² pr. elev. For å sikre gode uteoppholdsarealer også for fremtiden vil Bærum kommune overtar eierskap, drifts- og vedlikeholdsansvar for friområdet øst for skolen.

Formannskapets vedtak pkt. 3 ved prinsippavklaringen:

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.

Det legges opp til et begrenset antall parkeringsplasser for skolen. Ansatte og brukere av skole, barnehage og flerbrukshall vil bli henvist til parkeringsplassene ved Ramstad skole med ca. 40 p-plasser beliggende mot Høvikveien ca. 450 meter unna i gangavstand. I tillegg til disse har Ramstad skole 20-30 p-plasser på vestsiden av skoleanlegget.

For boligdelen legges det, under henvisning til planutvalgets vedtak 09.12.2021, opp til en parkeringsdekning på inntil 1,2 plasser per 100 m² bolig.

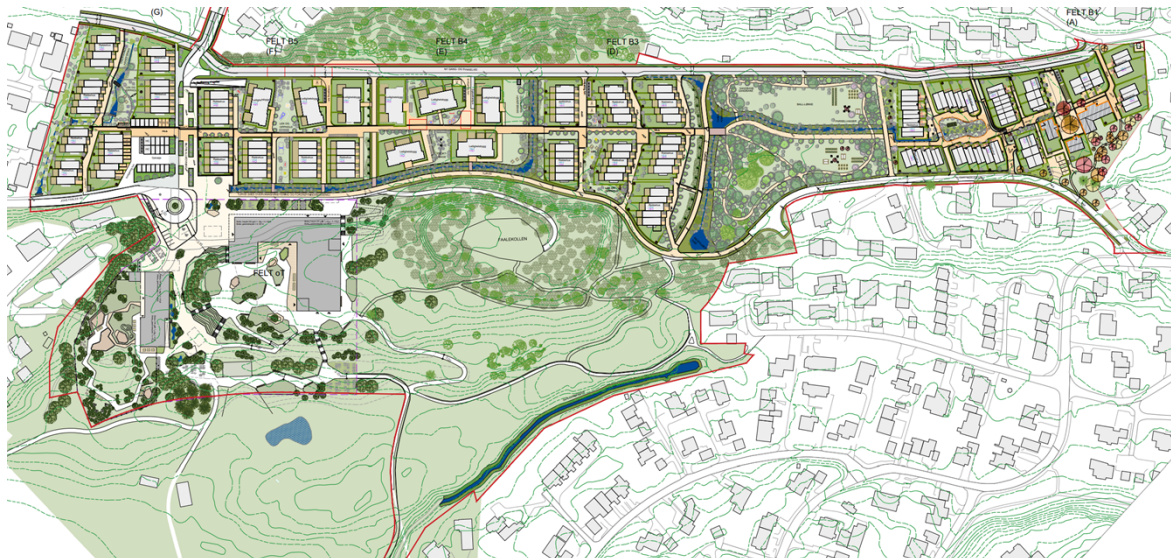
For rekkehusene på B1 og B2, inkludert boligene ved Kleven gård foreslås det en parkeringsdekning på inntil 1,2 plasser per boenhet. Dette anses som tilstrekkelig mht. til type boliger og nærhet til kollektivknutepunkt.

En god og gjennomtenkt strukturering av grøntområder sikrer sammenhengen for bl.a. biologisk mangfold, ferdselsforbindelser for beboere, skolebarn og andre og etablering av flomvei gjennom området.

Bevaringsverdig vegetasjon mellom Ballerud gård og barnehagen, vest for felt OT, samt to bevaringsverdige lønnetrær ved Kleventunet forutsettes bevart. Faalekollen bevares som viktig landskapselement. Bebyggelsen på kollen rives, området kan da opparbeides til friluftsliv og lek, og gjøres tilgjengelig for allmenheten bruk.



Illustrasjonsplan planalternativ 4A



Illustrasjonsplan planalternativ 4B

De store sammenhengende grøntområdene, nordøst for skolen og flerbrukshallen, forutsettes overtatt av Bærum kommune, mens grøntdragene mellom de enkelte nabolagene forutsettes eid i fellesskap av beboerne. Her sikres allmenhetens rett til ferdsel og opphold gjennom tinglyst erklæring.

På et avgrenset område med dyrkamark, mellom felt B2 og felt B3, legges det opp til etablering av parsellhager for de nye beboerne. I forbindelse med bearbeiding av planforslaget er det også lagt inn mulighet for ball-lek på dette området.

ROS-analysen avdekker ingen vesentlig risiko eller sårbarhet ved utbygging av Ballerud/Kleven området. De viktigste uønskete hendelsene kan være overvann/flom, inngrep i naturmiljø og kulturminner, fare som en følge av forurensset grunn og trafiksikkerhet. Det er ikke avdekket fare for områdeskred i området.

Planen legger til rette for håndtering av overvann/flom gjennom en trygg åpen flomvei mellom feltene B2 og B3 fra Bekkestua via Kleivveien og Søråsen til Stabekken. Etablering av denne flomveien er for øvrig en forutsetning for etablering av boligbebyggelse på den søndre del av område Bekkestua Sør.

Områdene som inneholder viktige naturmiljøer er sikret, bl.a. ved regulering til grønnstruktur.

Iht. vedtaket i planutvalgets møte 9.12.2021 skal «Kleven gård bevarer og de to boligene ombrukes til to eneboliger. Låven kan f.eks. benyttes til felles lager, sykkelbod, leveringspunkt, søppelpunkt – eller andre bruksområder som sameiene bestemmer». Verneverdien er knyttet til tundannelsen.

I rapporten, utarbeidet av Bygningsvernhuset ved Ingebjørg Øveråsen i samråd med Akershus Bygningsvernssenter ved Ole Jacob, februar 2022; vedlegg 6.12_Kleven gård, utredes handlingsrommet nærmere for kulturmiljøet ved Kleven gård vha. en forenklet DIVE-analyse. Det anbefales følgende:

- A. Videreføre boligfunksjoner i bolighusene
- B. Låven kan romme ulike funksjoner
- C. Bevare prioriterte fasader som nå, eller dokumentert tilbakeføring
- D. Fritt fram for innvendige endringer, så lenge konstruktiv kjerne bevarer
- E. Hele den utvendige murkonstruksjonen som tilhører fjøsdelen av låven bevarer

- F. Kulturmiljøets uteområder kan fungere som både private og felles grøntområder
- G. Bevare tunte, men akseptere forynging på sikt
- H. Søke å ta vare på et lite utvalg av eksisterende vekstmateriale, og/eller bruke noe av arealet innenfor kulturmiljøet til liknende type beplantning og/eller dyrking som i perioden med gartneridrift
- I. Bevare tunet som åpent uterom
- J. Bevare siktlinjer fra Kleivveien, Kleivjordet og Gartnerveien.

Det tilrettelegges for å imøtekomme de viktigste intensjonene og anbefalingene fra rapporten i planforslaget (alternativ 4A og 4B).

Åpne arealer tilhørende tidligere gartneri- og hagesentervirksomhet er preget av forurensede masser og spredning av fremmede arter. Håndteringen av dette er sikret gjennom miljøprogrammet.

Trafikksikkerheten, spesielt rundt skole, barnehage og flerbrukshall, har vært en avgjørende premiss for plangrepet. Planforslaget sikrer trygg adkomst for skolebarn og andre.

5 Uttalelser/merknader

Medvirkning

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

Når	Hva	Hvem	Hensikt
Vår 2016	Barnetråkk	Ramstad ungdomsskole og Stabekk barneskole	Innspill til planprogram
August 2016	Varsel planoppstart	Alle berørte parter	Innspill til planprogram
September 2016	Ideverksted	Naboer, vel, organisasjoner o.l.	Innspill til planprogram
Planprogrammet ble vedtatt 17.01.2017			
November 2017	Informasjonsmøte	Medvirkningsgruppe (representanter nabolag, vel)	Informasjon om stedsanalyse
Desember 2017	Innspillsmøte	Medvirkningsgruppe (representanter nabolag, vel)	Innspill til stedsanalyse
Desember 2019	Informasjons-/innspillsmøte	Medvirkningsgruppe (representanter nabolag, vel)	Informasjon status og mulighet til innspill prinsippavklaring
Prinsippavklaringen ble vedtatt 27.05.2020			
September 2020	Informasjonsmøte	Medvirkningsgruppe (representanter nabolag, vel)	Informasjon om prinsippavklaringen og utvidelse planavgrensning
Oktober 2020	Informasjonsmøte	Medvirkningsgruppe (representanter nabolag, vel)	Informasjon om trafikkanalyse
Oktober 2020	Informasjonsmøte	Alle berørte parter	Informasjon om utvidelse planavgrensning
Oktober 2020	Spørreundersøkelse	Naboer, medvirkningsgruppen, vel, organisasjoner, FAU, innbyggerpanel (større område rundt Ballerud)	Innspill til (grønn) mobilitet i området
November 2020	Informasjons-/innspillsmøte	FAU (skoler som vil bli berørt, og barnehager)	Informasjon om planen og innspill til (grønn) mobilitet
Desember 2020	Informasjons-/innspillsmøte	Montessoriskole	Informasjon om planen og innspill til (grønn) mobilitet

Mai 2021	Informasjons- møte	Medvirkningsgruppe (representanter nabolag, vel)	Informasjon om planforslag som fremmes til 1.gangsbehandling
1.gangsbehandling, deler av planen ble vedtatt lagt ut på høring 17.06.2021			
September 2021	Informasjons- møte	Alle berørte parter	Informasjon om planforslaget som lå ute på høring
Ny 1.gangsbehandling, planen ble vedtatt lagt ut på høring 09.12.2021			
Januar 2022	Informasjons- møte	Alle berørte parter	Informasjon om planforslaget som lå ute på høring

Høring og offentlig ettersyn

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 09.12.2021.

Høringsperioden var 21.12.2021-16.02.2022.

Det kom inn totalt 42 uttalelser. Det ble ikke fremmet innsigelse.

Det er stor motstand i nabolaget mot utbyggingen, hovedsakelig begrunnet i bekymring for trafikkøkning, et ønske om større åpne grøntområder i nabolaget og bevaring av golftilbudet. Antall boliger som ligger til grunn i alternativ 4 ligger vesentlig under antall boliger i alternativ 1 og 2, og noe under alternativ 3.

I tillegg vedtok formannskapet i prinsippavklaringen 27.05.2020 at Ballerud skal være et pilot- og foregangsprosjekt innen grønn mobilitet med en svært høy andel gående og syklende. Dette vil også bidra vesentlig til en begrensnings av trafikkbelastningen som en følge av utbyggingen.

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.

Innvendingene rettet seg også mot at Kommuneplanen hadde foreslått å plassere skolen og barnehagen inntil eksisterende boligbebyggelse. Dette førte til at kommunedirektøren foreslo plasseringen slik det er gitt foringer om av formannskapet i prinsippavklaringen. Plassering og høyder på boligbebyggelsen er foreslått lavest mot eksisterende tilgrensende villabebyggelse.

Et tema som ikke har vært kommentert ved varsel om oppstart av planarbeid men som har fått mye oppmerksomhet i høringene er opprettholdelse av golftilbud. Både forskjellige golf-interesseorganisasjoner, men også enkeltpersoner har ytret ønske om videreføring av golftilbud. Siden deler av dagens golfbane ligger der det foreslås skole/barnehage og offentlig friområde kan ikke golfbanen opprettholdes 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 alternativ 4 å gjøre deler av friområdet sør for Faalekollen og nordøst for skolen, del av felt oF2, også tilgjengelig for golfaktivitet. Det kan være uheldig å tillate bruk av oF2 til golf sett i forhold til skolens, beboernes og allmenhetens bruk av disse arealene til lek, aktiviteter, ferdsel og opphold. Det vil derfor kreve sikkerhetstiltak for å ivareta stien oT2 til skolen. Mulighet til bruk av også dette arealet vil gi større areal og dermed flere løsningsalternativer for fremtidig golfdrift, og er derfor lagt inn som en mulighet i planalternativ 4.

Det er også blitt undersøkt muligheten til å ta i bruk arealer på Store Stabekk gård, såkalt golfalternativ 3. Dette ville muliggjort en fullverdig golfbane, dvs. bedre forhold enn dagens golfbane tilbyr. Bærum kommune har hatt møter med både grunneierne og representanter for golfklubben. Grunneier til Store Stabekk gård ønsker videre drift av jordene, mens golfklubben anser bruk av tiliggende jordbruksarealer som det beste alternativet for videre golfdrift. Omdisponering av jordbruksareal til Store Stabekk gård til golfbruk er også spilt inn ved rullering av Kommuneplanens arealdel og vil avgjøres i den forbindelse. Mer mht. vurdering av opprettholdelse av golfaktiviteten på Ballerud se notat «Vedlegg 6.11_Erstatningsarealer til golfbanen».

De av dagens hull som ligger innenfor områdeplanen til Ballerud må da omplasseres innenfor gjenværende areal til golf utenfor planområdet, og rekkefølgen på hullene må endres. Det anbefales at det ikke åpnes for ytterligere boligutvikling innenfor dette gjenværende areal til golf. Det innebærer at også driving-rangen kan beholdes.

Golfbanens nye avgrensning mot barnehage, skole og offentlig turvei og friområde må sikres med f.eks. høyt nettinggjerde. Dagens parkering vil omdisponeres til barnehage. Adkomst til nytt golftilbud ville kunne skje via Gullbakkveien.

Oppfølging av planutvalgets vedtak ved 1.gangsbehandlingen i juni 2021 og ny 1.gangsbehandling i desember 2021 vedrørende:

1. Boligområdene (vedtak juni 2021):

«Boligdelene (både alternativ 1 og alternativ 2) sendes tilbake for å få et nytt forslag som svarer på forutsetningene i planprogrammet fra 2017 om:

«Bebyggelsen bør fortrinnsvis bestå av småhus og rekkehusbebyggelse. Det utredes mulige alternative løsninger når det gjelder tetthet, som f.eks. townhousing i 3 etasjer.»

«Planutvalget er åpne for å gå noe ned på kravene til private utearealer per boenhet/rekkehus – ettersom det i Ballerud-planen er avsatt store felles ute-/grøntområder.»

«Det bes om at det utarbeides et jamstilt alternativt hvor den grønne korridoren mellom B3 og B4 fra Faalekollen til Sørskogen utvides slik at den består av 30 meter natur. Dersom korridoren skal ha flere funksjoner som f.eks. turvei eller sykkelvei må bredden økes tilsvarende. Grønn korridor bør tilstrebes å holdes innenfor det avsatte areal til grønnstruktur.»

Planforslaget som forelå til ny 1.gangsbehandling baserte seg på en omarbeiding av boligdelen, kalt alternativ 3A. Det var også utarbeidet et alternativ (3B), hvor den grønne korridoren mellom B3 og B4 er utvidet til 30m.

Planforslag som nå foreligger til 2.gangsbehandling er lik alternativ 3A og 3B bortsett fra forholdene rundt Kleven gård, B1 og B2, som handler om antall boliger og bevaringshensyn for Kleven gård.

Se «Pkt. 4 Beskrivelse av planforslaget» og «Pkt. 6 Kommunedirektørens vurderinger» for nærmere beskrivelse. Her vil det også gis en oversikt over krav til utearealer.

2. Boligantallet reduseres til ca. 200 og Kleven gård bevares (vedtak desember 2021)

«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 bevarer 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.»

Planforslag slik det foreligger nå til 2.gangsbehandling (alternativ 4A og 4B) er basert på disse rammene. Løsningen er beskrevet tidligere.

3. Fortsatt golfvirksomhet (vedtak juni 2021 og desember 2021)

«Dersom utbyggingsplanene tar arealer fra golfanlegget, bes kommunedirektøren til 2.gangs behandling an vise erstatningsarealer.» (1.gangsbehandling, juni 2021)

«Erstatningsarealer til golfbanen må sikres og løsningen beskrives.» (ny 1.gangsbehandling, desember 2021)

Status Ballerud golf:

Ballerud golf er en 9-hullsbane med driving-range på ca. 110 000 m² (inkl. parkering).

Status arealbruk:

Golfbanen er i KPA satt av til arealformål LNF. Golfbanen har midlertidig dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan til treningssenter og golfklubb.

Ved regulering av Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 foreslås følgende arealer omdisponert fra golfbanen:



Foreslått arealdisponering innenfor dagens golfbane

- Golfbane med parkeringsareal som foreslås omdisponert til offentlig tjenesteyting (skole m/flerbrukshall, barnehage): ca. 20.200 m².
- Golfbane som foreslås omdisponert til offentlig friområde og turvei (feltene oF2 og oT2): ca. 21.700 m².
- Til sammen foreslås nesten 40% av dagens areal til golfbane med driving-range og parkering omdisponert.

For å gi størst mulig fleksibilitet til å etablere en ny golfløsning foreslås det i planalternativ 4 å gjøre deler av friområdet sør for Faalekollen og nordøst for skolen, del av felt oF2, også tilgjengelig for golfaktivitet. Det kan være uheldig å tillate bruk av oF2 til golf sett i forhold til skolens, beboernes og allmenhetens bruk av disse arealene til lek, aktiviteter, ferdsel og opphold. Det vil også kreve nøye gjennomførte sikkerhetstiltak for å ivareta stien oT2 til skolen, men vil gi større areal og dermed flere løsningsalternativer for fremtidig golfdrift, og er derfor lagt inn som mulighet i planalternativ 4.

Planen legger derfor opp til at golftilbudet kan opprettholdes ved å bruke gjenværende golfareal utenfor planområdet og en del av felt oF2. Dyrket mark (Store Stabekk) som ligger sør for dagens golfbane foreslås ikke omdisponert til golfvirksomhet.

De av dagens hull som ligger innenfor planområdet må da omplasseres innenfor gjenværende areal til golf, og rekkefølgen på hullene må endres. Det anbefales at det ikke åpnes for ytterligere boligutvikling innenfor dette gjenværende areal til golf slik at også driving-rangen kan beholdes.

Golfbanens nye avgrensning mot barnehage, skole og offentlig turvei og friområde må sikres med f.eks. høyt nettinggjerd. Dagens parkering blir omdisponert til barnehage. Adkomst til nytt golftilbud ville kunne skje via Gullbakkveien.

Mer mht. vurdering av opprettholdelse av golfaktiviteten på Ballerud se notat «Vedlegg 6.11_Erstatningsarealer til golfbanen»..

4. Futurebuilt (vedtak juni 2021)

«Ballerud barneskole m/flerbrukshall vurderes etablert som FutureBuilt-prosjekt hvor det også gjennomføres en begrenset arkitektkonkurranse som inkluderer torget og rundellen.»

Det er valgt at følgende tre kriterier i FutureBuilt-programmet ved bygging av skole, barnehage og flerbrukshall skal følge saken frem til behandling av beslutningspunkt tre (BP3): Bymiljø og arkitektur, overvannshåndtering og naturmangfold. Dette ble fremmet for [formannskapet 15.12.2021 – 292/21](#).

5. Parkering for skole, barnehage og hall

«Bestemmelsene § 6.10 i alternativ 1, og tilsvarende ordlyd i bestemmelsene §6.9 i alternativ 2 endres til: Det etableres inntil 0,6 biloppstillingsplasser per årsverk, hvorav 2 plasser skal etableres for forflytningshemmede. Alle parkeringsplassene skal tilrettelegges med eget ladepunkt for elbil.»

Ordlyden i bestemmelsene er endret i anbefalt alternativ.

I samarbeid med Barnehageadministrasjonen og Grunnskoleavdelingen ble behovet for parkeringsplasser til både skole og barnehage undersøkt, og hvordan det evt. kan løses med å etablere flere plasser.

Planforslaget legger opp til inntil sju korttidsplasser på terreng for skolen/flerbrukshallen og barnehagen. Det begrensede antallet parkeringsplasser henger sammen med tomtestørrelse, nødvendig plassering av skole m/flerbrukshall inntil Faalekollen, krav til MUA, turvei og trafiksikkerhet (hertesone). Dette gjør at det ikke er mulig å etablere parkeringsplasser inne i skolebygget eller å øke antall plasser på terreng. Korttidsplassene er tiltenkt foreldre som henter/leverer i barnehagen og personal med kontorsted andre steder som kommer til møter i løpet av dagen.

Både Grunnskoleavdelingen og Barnehagekontoret er positive til at Grønn mobilitet er førende for hele områdeplanen, med en høyest mulig andel gående og syklende, og at det legges til grunn en lavest mulig parkeringsnorm for biler.

Skulle det vise seg at det er behov for flere parkeringsplasser kan det reserveres noen parkeringsplasser ved Ramstad skole på østsiden mot Johs Faales vei. Dette tilsvarer en gangavstand på ca. 600m (8 min.). Dette vil muligens kreve en utvidelse av dagens parkeringsareal mot nord og/eller evt. en oppgradering av Ramstad skoles parkeringsplass mot øst for å åpne for flere parkeringsplasser der.

Holdningsskapende arbeid både før og etter at skolen og barnehagen er i drift vil være avgjørende for å bidra til ønsket om å oppnå svært høy andel gående og syklende.

6. Trafiksikkerhet Gartnerveien og Kleivveien (vedtak desember 2021)

«Trafiksikkerheten 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.»

Etter vedtaket i planutvalget 9.12.2021 ble det vedtatt parkering-forbudt i Gartnerveien for å lette brøyting av fortauet og dermed forholdene til de gående.

Utover det anses det på nåværende tidspunkt ikke behov for flere tiltak for fremkommelighet eller trafiksikkerhet. Det vil vurderes både under anleggsperioden og etter ferdigstilling av Ballerudområdet om det vil være behov for flere tiltak.

Se vedlegg «Notat vurdering trafiksikkerhet Gartnerveien og Kleivveien» for nærmere redegjørelse.

7. Alternativ adkomstvei via Gamle Drammensvei (vedtak desember 2021)

«Flere i nabolaget har pekt på muligheten for alternativ adkomst til skole/flerbrukshall via Gamle Drammensvei. Planutvalget ber kommunedirektøren utredet dette alternativet.»

Det er både fordeler og ulemper med en alternativ adkomstvei via Gamle Drammensvei. En alternativ adkomstvei til skolen og barnehagen ville lokalt i Johs Faales vei redusert 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 vesentlig høyere trafikkbelastning enn Johs Faales vei. 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.

8. Parkeringsdekning boliger (vedtak desember 2021)

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

Dette er lagt til grunn i planforslaget alternativ 4 for boligfeltene B3-B6. På B1 og B2 foreslås det en parkeringsdekning på inntil 1,2 biloppstillingsplasser per boenhet. Dette anses som mer hensiktsmessig med tanke på type boliger og nærhet til kollektivknutepunkt.

6 Kommunedirektørens vurderinger

Det er stor motstand i nabolaget mot fortetting av området og generelt til selve utbyggingen. Bekymringene er knyttet til bokvalitet og bomiljø som de mener forringes på grunn av økt trafikk, nedbygging av åpne arealer i direkte nærhet og forringelse av naturkvaliteter som en følge av dette.

I tillegg ønsker golfinteresseorganisasjoner og enkeltpersoner en opprettholdelse av golftilbudet på Ballerud.

Samtidig har kommunen behov for en skole med flerbrukshall og barnehage, flere boliger i forskjellige størrelser og typer, og en generell endring av befolkningens transportvaner av hensyn til klima, miljø, kø, trafikkssikkerhet og folkehelse.

Kommunens behov

Ballerud skole vil avlaste de andre skolene i Bærum øst. Kapasiteten holder på å bli sprengt ved flere skoler og det er avgjørende at Ballerud skole med barnehage står ferdig til skolestart høsten 2025 slik det er forutsatt i skolebehovsanalysen og i LDIP. En ny skole vil også minske skolekretsen til flere skoler og dermed bidra til at mange elever vil få kortere vei til skolen. Dermed blir transportbehovet for et stort antall familier i de sørøstre deler av Bærum redusert.

Det er generelt behov for flere boliger i Bærum. Det må vurderes hvilke type boliger det er mest behov for og hvor det er mest hensiktsmessig å plassere disse.

Fordelingen av type husholdninger (enslige, par, barnefamilier og andre) sett opp mot tilbudet av type boliger vi har i kommunen i dag, gjør det tydelig at vi kommer til å trenge flere mindre boliger for å kunne dekke behovet best mulig. Det er også klimaklokt å tilby flere mindre boliger med mindre areal per person. Mindre leiligheter vil også ha en lavere totalpris og dermed bidra til et større tilbud i det rimeligere boligsegmentet.

Klarer vi å få til en stor variasjon i type boliger innenfor et nabolag oppnår vi sosial bærekraft gjennom et mer stabilt nabolag. Innenfor samme område vil flere kunne bo tilnærmet hele livet når det tilbys både små boliger til unge kjøpere og enslige, større boliger til små familier, skilsmissemfamilier og eldre par, og store boliger til husholdninger med større plassbehov og romsligere økonomi.

Størst fortetting skal det være rundt knutepunkter. Kriteriet her ligger på gang- og sykkelavstand for å kunne bidra til endring av transportvanene våre med redusert bilbruk som resultat.

Den nordre delen av Ballerudområdet, ved Kleven gård, ligger bare ca. 500meter fra Gjønnnes stasjon og 600meter fra Bekkestua sentrum. Skolen og barnehagen, som ligger lengst mot sør i området, ligger ca. 1 kilometer fra Gjønnnes stasjon og 1,4 kilometer fra Bekkestua sentrum. Avstanden til Høvik stasjon er en drøy kilometer og avstanden til Stabekk stasjon i underkant av 2 kilometer. De fleste boliger på Ballerud vil ligge mellom disse ytterpunktene. Mange vil få gangavstand til disse målpunktene og alle vil ha sykkelavstand på maksimalt 5 minutter.

Balleruds beliggenhet i kombinasjon med forslaget om et meget godt gang-, sykkel- og stinettverk gjennom - og innenfor området gjør at det egner seg godt til utbygging og fortetting basert på grønn mobilitet.

Ser vi på fordelingen av eksisterende boligtyper i nabolaget så er det hovedsakelig småhus, fordelt på eneboliger og noen få rekkehus og flermannsboliger. Et tilbud også av mindre boenheter vil gi nabolaget en større variasjon i type boliger og dermed bedre sosial bærekraft.

Konsekvenser for nabolaget og avbøtende tiltak

Området slik det fremstår i dag preges i stor grad av eldre bebyggelse, asfalterte flater, tidligere jordbruksareal under gjengroing og skrotmark med dominans av fremmede arter. Arealet som brukes til golf har begrenset tilgjengelighet og brukbarhet for allmenheten utenom vintersesongen. Bebyggelsen ved Kleven gård bærer preg av manglende vedlikehold.

Utbygging av Ballerud vil muliggjøre en opprydding og oppgradering av området også med hensyn til naturmangfold og tilgjengelighet til natur og friområder for allmennheten. I tillegg vil en viktig lenke i hovedsykkelnettet mellom Sandvika og Bekkestua la seg realisere. Et revidert golftilbud, hovedsakelig utenom planområdet, vil også være mulig.

Trafikken til området vil øke noe sammenlignet med dagens situasjon. Tidligere var det imidlertid også hagesenteret som genererte mye trafikk, som følge av utbyggingen vil også trafikken til golfbanen og Montessoriskolen via Johs. Faales vei og Gjønnnesveien opphøre. Montessoriskolen vil nå få sin adkomst hovedsakelig via Ballerud alle.

Prosjektets konsept med grønn mobilitet vil ikke bare bidra til å oppfylle kommunens miljø- og klimamål, men vil også minimere trafikkb belastningen på boligveiene i nabolaget.

Det er ingen gjennomkjøringsmulighet i området. Parkeringsdekningen på skolen og barnehagen er redusert til et absolutt minimum. De få parkeringsplassene som forutsettes etablert er tiltenkt foreldre (primært til barnehage) som er avhengig av å levere/hente barn med bil. Disse plassene vil bli skiltet med begrenset parkeringstid.

Utenom bringe- og hentetidene på morgen og ettermiddag kan plassene disponeres av faglige ressurser til skolen og barnehagen som kommer i løpet av arbeidsdagen.

Ansattparkering legges det ikke opp til ved skolen/barnehagen. Denne forutsettes løst i samarbeid med Ramstad skole. På kveld og i helger vil parkeringsplassene ved Ramstad også benyttes av brukerne av flerbrukshallen.

Radiusen på hjertesonen rundt skolen og barnehagen blir på ca. 400 meter og vil muliggjøre at flest mulig vil kunne gå eller sykle. Både boligene og de offentlige formålene vil ha gode sykkelparkeringsforhold. Skolen og barnehagen vil ha en prosess med brukerne før innflytting mht. holdningskampanjer og organisatoriske tiltak som vil støtte opp under at flest mulig vil gå eller sykle til skole, barnehage og flerbrukshall.

Det vil også bli vurdert om flere veier i nabolaget, bør stenges/skiltes for å forhindre gjennomkjøring. Dette anbefales gjennomført etter at skole, barnehage og boligene er tatt i bruk, og vurdert i sammenheng med evt. behov for skilting med «parkering forbudt» for å hindre uønsket parkering i tiliggende villaområder.

Den nye bebyggelsen ligger med god avstand til nabobebyggelsen og store deler ligger også vesentlig lavere i terrenget. De nye byggene vil dermed ha svært lite innvirkning på sol-/skyggeforhold på tiliggende tomter.



Planalternativ 4A – feltene B1 og B2 – illustrasjonsplan og terrengsnitt



Planalternativ 4A – feltene B3- B6 – illustrasjonsplan og terrengsnitt



Planalternativ 4B – felt B3- B6 – illustrasjonsplan og terrengsnitt

Trafikkforhold, adkomst – vedtak prinsippavklaring i formannskapet

Kommunedirektøren ble bedt om å utrede evt. rushtidsbom inn Gjønnnesveien.

Foreslått adkomstløsning tillater ikke gjennomkjøring. Det vil derfor være unødvendig med rushtidsbom.

Det skulle også utredes "Kiss & ride"-sone langs Gamle Drammensvei, hvor foreldre kan slippe av barna som skal på skole eller benytte flerbrukshall. Derfra skal barna kunne gå til skole/flerbrukshall.»

Bortsett fra at Gamle Drammensvei er vurdert til å ikke tåle mer trafikk (tilnærmet samme standard som Johs Faales vei på deler av veien, men betydelig mer trafikk) og en evt. ny trase ville gå over jordbruksareal, så bor de fleste elevene nord(vest) for skolen. Det ville derfor være uunngåelig at det ville generes trafikk både til/fra skole og barnehage via Johs Faales vei og Gjønnnesveien selv om man hadde etablert en ny adkomst via Gamle Drammensvei. Det ble også vurdert drop-off-soner andre steder. Kommunedirektøren mener at dette snarere vil oppfordre til mer kjøring enn det som er nødvendig mht. skolekretsens begrensede utstrekning. Hovedfokuset er derfor lagt på etablering av en bilfri sone/hjertesone rundt skolen og barnehagen slik at problemet ikke oppstår i utgangspunkt, istedenfor at det flyttes slik at andre områder blir unødig belastet med mertrafikk.

En adkomstvei fra Gamle Drammensvei ville også gått over areal som kan brukes til golfdrift og dermed vanskeliggjort videre drift.

Utvidelsen av Gjønnnesveien med fortau vil innebære at en del av dagens grøfteareal som i dag benyttes av beboere og besøkende til boligene til parkering bygges om til fortau. Arealet som medgår til utvidelsen av Gjønnnesveien med fortau eies i dag av Bærum kommune. Det er derfor ikke behov for eiendomsinngrep i tilgrensende boligtomter.

Barn og unge / MUA skole – vedtak prinsippavklaring i formannskapet:

«Til den videre politiske behandling bes kommunedirektøren om å beskrive mer konkret de grøntområdene som grenser mot uteområdene, og i hvilken grad / hvordan de kan brukes av barna mens de er i barnehagen og barneskolen. Videre bes kommunedirektøren ytterligere belyse muligheter og kostnader ved eventuelt å utvide barneskolens uteareal.»

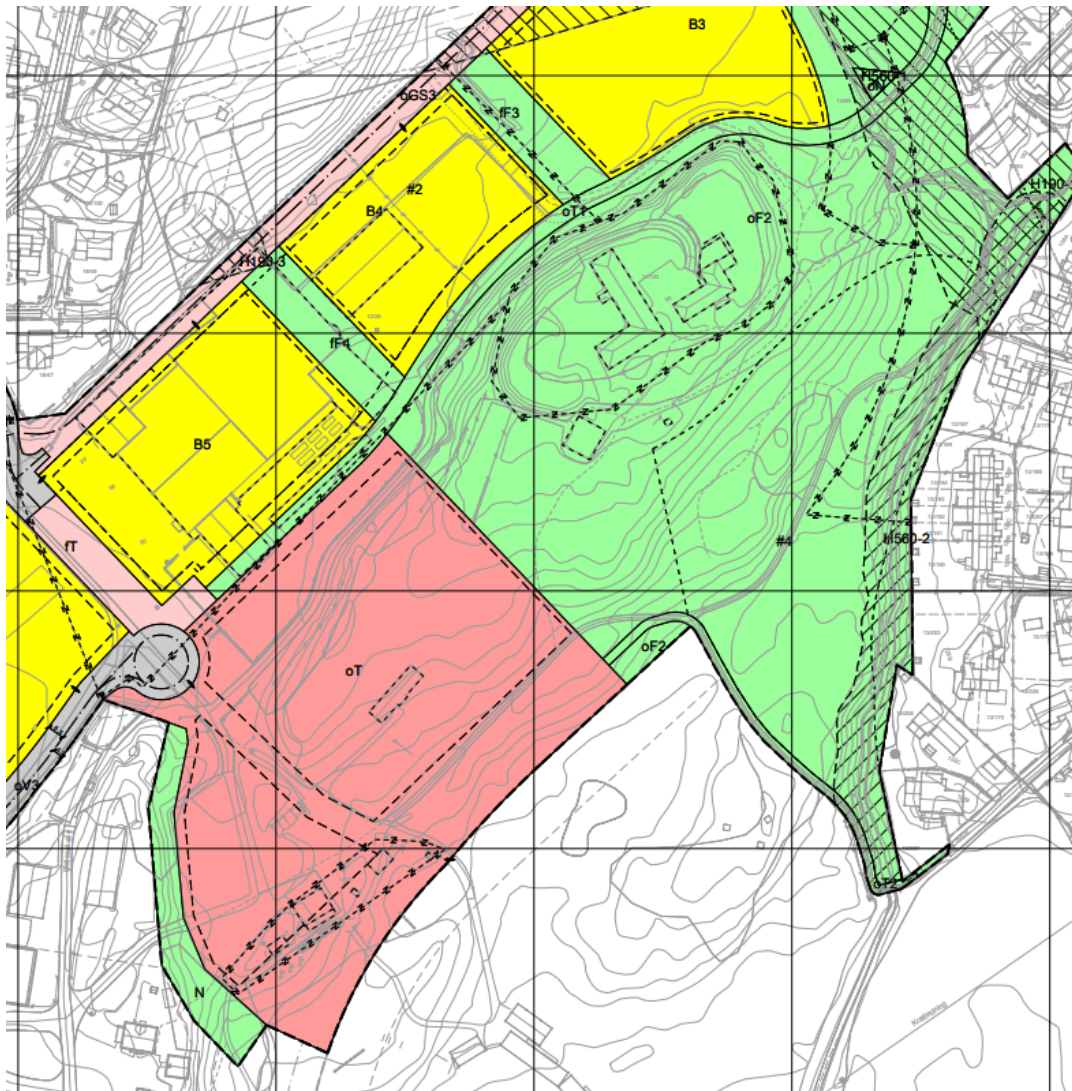


Skisse uteområder skole og barnehage

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 mht. bl.a. beliggenhet i forhold til skolen, terrengform, solforhold og størrelse. Skolens uteareal innenfor egen tomt, felt oT, vil bære preg av stor grad av opparbeiding, samtidig som det legges vekt på bevaring av mest mulig av det naturlige terrenget.

Derfor tillates det også at de arealer som inngår i MUA kan være brattere enn 1:3. Friområdet, felt oF2, foreslås å kunne opparbeides med tilretteleggingstiltak for lek og friluftsliv som et tillegg til skolens uteoppholdsareal. Dette innebærer et vesentlig mer naturpreget område som vil supplere skolens mer opparbeidede utearealer på en ypperlig måte. Samtidig holdes arealet åpent for allmennheten også i skoletiden.



Utsnitt plankart, alternativ 4A (rødt, oT: skole og barnehage, grønt, oF2: friområde)

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.

Planalternativ 4 versus tidligere planalternativer

Samlet sett vurderes de positive konsekvensene for kommunen og nabolaget ved utbygging til å veie opp for de negative for alle 4 alternativenes vedkommende. Alternativ 4 har færrest antall leiligheter og antall boliger totalt sett.

Planalternativ 4A versus planalternativ 4B

Alternativ A har to like brede grønncorridorer på 20m mellom henholdsvis felt B3 og felt B4, og felt B4 og felt B5.

I alternativ B er bredden på grønncorridoren mellom felt B3 og felt B4 økt til 30m på bekostning av grønncorridoren mellom felt B4 og felt B5 som krympes til 10m bredde.

Oppgitte bredder refererer til avstand mellom formålsgrensene. Byggegrensene på feltene B3, B4 og B5 er satt med 2 meters avstand til tilliggende grønncorridor og dermed vil opplevelsen av

korridorens bredde øke med ytterligere 4 meter per grønnkorridor (2 meters byggegrense på hver side av korridoren).

Arts-/naturmangfold (vurdering BK Naturforvaltning):

En mulig fordel ved å velge 4B er at større bredde gir mulighet for flere mikrohabitater og en mer skjermet del i midten. Dette kan tenkes å gi grunnlag for et større biologisk mangfold på sikt men er av liten betydning fordi området vil ha et urbant og parkmessig preg som uansett ikke vil kunne tilrettelegges for en naturlig utvikling. Det kan også tenkes at den økte bredde vil gjøre det mer sannsynlig at rådyr vil bruke passasjen, men dette tillegges liten vekt da rådyr trolig uansett heller vil velge passasjen i felt oF1 og felt fF2.

Det er en mulighet for at salamander vil bruke felt fF3 som passasje. Det vil derfor være en fordel at denne korridoren er bredere (4B) fordi det gir større muligheter for trygg passasje med flere skjermede deler og mer spredt ferdsel. Hvis alternativ 4B i tillegg betyr at felt fF3 ikke blir tilrettelagt for allmenn ferdsel vil dette være det beste alternativet.

Imidlertid er trolig den største faren for salamander som krysser mellom kalkskogen i nordvest og Faalekollen kryssingen av turvei og/eller sykkelvei. (*anmerkning: salamandernes mulighet til kryssing av felt oGS3 foreslås sikret i bestemmelse (f.eks. tilrettelegging med halvkulvert)*) Fordelen ved å velge 4A er at siktlinjene vil bli bedre for begge korridorene, noe som er positivt for fugl og insekter.

Konklusjonen er at hvilket alternativ som velges har liten betydning for naturmangfold. De viktigste funksjonene til korridorene opprettholdes ved begge alternativer som er å gi siktlinjer og passasje for fugl, insekter og små pattedyr.

Alternativ 4B, forutsatt at det ikke legges til rette for allmenn ferdsel i felt fF3, vurderes å kunne være noe bedre for salamander og rådyr.

Funksjon som turvei:

I alternativ 4B blir grønnkorridoren mellom feltene B4 og B5 på 10meter. Den skal også romme en turvei som skal være tilgjengelig for allmenheten men vil kanskje trolig oppleves som mer «privatisert» og forbeholdt boligdelen grunnet bredden.

Betydning for boligprosjektet:

I alternativ 4B minsker avstanden mellom feltene B4 og B5. Dette fører til mindre tydelige nabolag og mindre romslighet mellom bebyggelsen.

Det anbefales derfor å legge til grunn alternativ 4A for videre planlegging.

Naturmangfold

Samlet vurderes naturmangfoldverdiene å være nokså små i området. Aktiv tilrettelegging for biologisk mangfold ved restaurering av bekkeløp og dam, ivaretagelse av blågrønne strukturer og sammenhengende vegetasjonssoner, samt bekjempelse av fremmede arter, bidrar til at utbyggingen vil kunne få en positiv effekt for naturmangfoldet i området.

Salamandere:

Rapporten «KARTLEGGING AV NATUR- OG JORDVERDIER – BALLERUD – JOHS FAALES VEI 80-100 – KLEIVVEIEN 22 – OMRÅDEREGULERING» er blitt oppdatert etter nye opplysninger om salamanderbestand i området. Ved dagens forhold, med delvis uttørkede områder, er bekkeområdet i planområdet kun egnet for småsalamander, men 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 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.

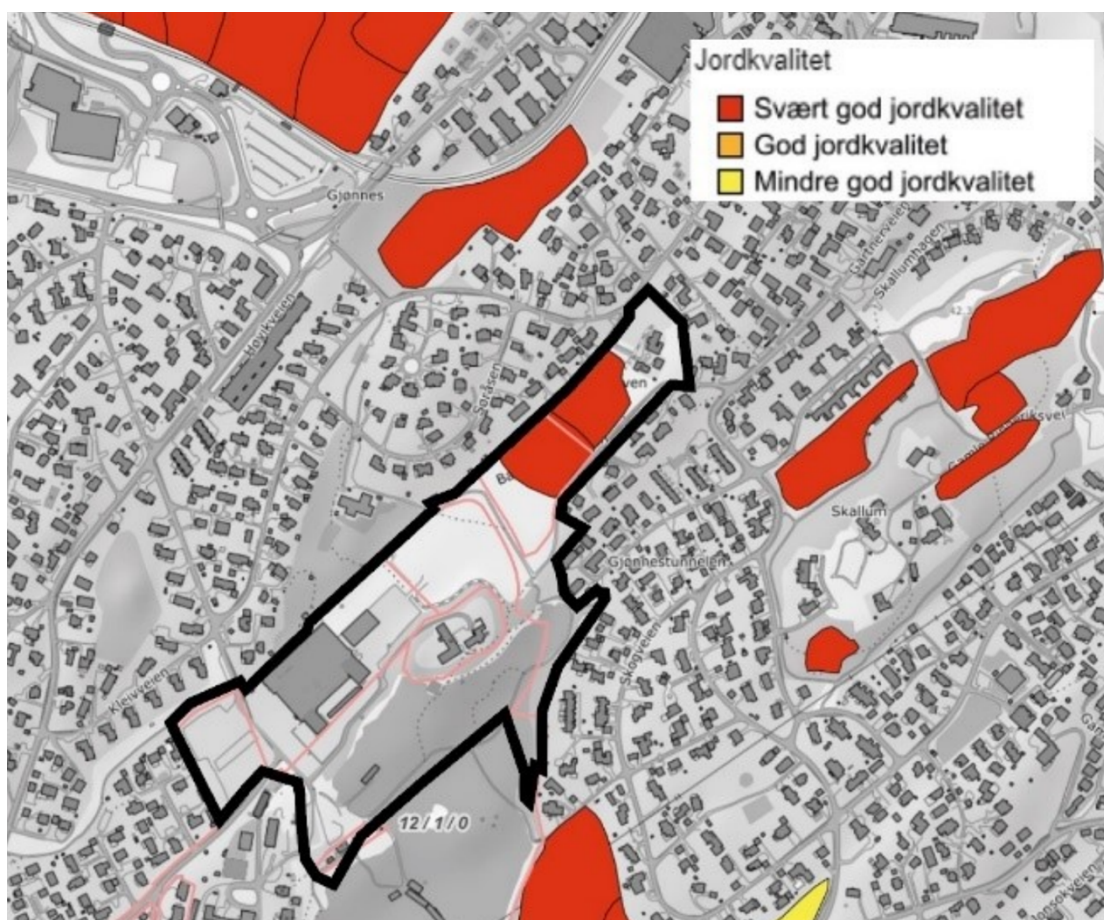
Landbruk

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 stedege 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 egner seg 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. Slik vil det ikke være behov for å flytte jord innenfor – eller fra området.

Tilbake i tid var også området ved tidligere Ballerud hagesenter vært brukt til dyrking. Det påførte topplaget av eksterne masser gjør imidlertid dette feltet uegnet til jordbruk slik jordkvaliteten er i dag.



Gårdskart fra Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) Jordkvalitet

Kulturminner og kulturmiljø

Virkningene av planforslaget på kulturminner og kulturmiljø ville vært de samme for alternativene 1, 2 og 3, mens alternativ 4 baserer seg på bevaring av Kleven gård.

Kleven gartneri er registrert som viktig kulturmiljø innenfor planområdet. Verneverdiene er først og fremst knyttet til tundannelsen; hovedhus, anneks, låven, samt et par store løvtrær. Fremtidig bebyggelse planlegges slik at de store løvtrærne bevares, samt at tundannelsen som strukturerende element videreføres.

Iht. vedtaket i planutvalgets møte 9.12.21 skal «Kleven gård bevares og de to boligene ombrukes til to eneboliger. Låven kan f.eks. benyttes til felles lager, sykkelbod, leveringspunkt, søppelpunkt – eller andre bruksområder som sameiene bestemmer».

I rapporten, utarbeidet av Bygningsvernhuset v Ingebjørg Øveråsen i samråd med Akershus Bygningsvernssenter ved Ole Jacob, februar 2022; vedlegg 6.12_Kleven gård, utredes handlingsrommet nærmere for kulturmiljøet ved Kleven gård vha en forenklet DIVE-analyse. Det anbefales følgende:

- A. Videreføre boligfunksjoner i bolighusene
- B. Låven kan romme ulike funksjoner
- C. Bevare prioriterte fasader som nå, eller dokumentert tilbakeføring
- D. Fritt fram for innvendige endringer, så lenge konstruktiv kjerne bevares
- E. Hele den utvendige murkonstruksjonen som tilhører fjøsdelen av låven bevares
- F. Kulturmiljøets uteområder kan fungere som både private og felles grøntområder
- G. Bevare tunte, men akseptere forynging på sikt
- H. Søke å ta vare på et lite utvalg av eksisterende vekstmateriale, og/eller bruke noe av arealet innenfor kulturmiljøet til liknende type beplantning og/eller dyrking som i perioden med gartneridrift
- I. Bevare tunet som åpent uterom
- J. Bevare siktlinjer fra Kleivveien, Kleivjordet og Garterveien.

Det tilrettelegges for å imøtekomme de viktigste intensjonene og anbefalingene fra rapporten i planforslaget (alternativ 4A og 4B).

Ballerud gård ligger delvis innenfor planområdet og er registrert som viktig kulturmiljø.

Utbyggingen får driftsmessige konsekvenser for gården. I dag holder Montessoriskolen til i lokalene. Skolen benytter parkeringsplassen ved Ballerud hagesenter for bringing/henting av elever. Det anslås derfor at en god del av kjøringen til/fra skolen i dag skjer både i Gjønnesveien og i Johs Faales vei i tillegg til Ballerud alle. I framtidig situasjon vil det meste av kjøringen skje i Ballerud alle, siden parkeringen ved Ballerud Hagesenter ikke lenger kan benyttes av skolen.

Vann og avløp/overvann

Det vil bli konsekvenser for eksisterende VA-anlegg ettersom planforslaget krever omlegging av eksisterende kommunale ledninger. Det vil i tillegg måtte etableres nye ledninger for vann, overvann og spillvann for å sikre driften, og sørge for at det er tilstrekkelig brannvannsdekning i området.

Planområdet knyttes til kommunalt anlegg iht. vedlegg 6.3.2_Rapport VA utarbeidet av VA Visjon AS. Overvann håndteres innenfor området i tråd med krav fra Bærum kommune. Løsninger utformes etter tretrinnsstrategien. Det vil ikke være tilstrekkelig vann til at det vil bli stabil vannføring i vannløpene/bekkene gjennom området bortsett fra ved mye nedbør.

Foreslåtte løsning for overvannshåndtering vil være en forbedring av dagens situasjon også for tiliggende områder.

Det vises til vedlagte rapport for overvannshåndtering.

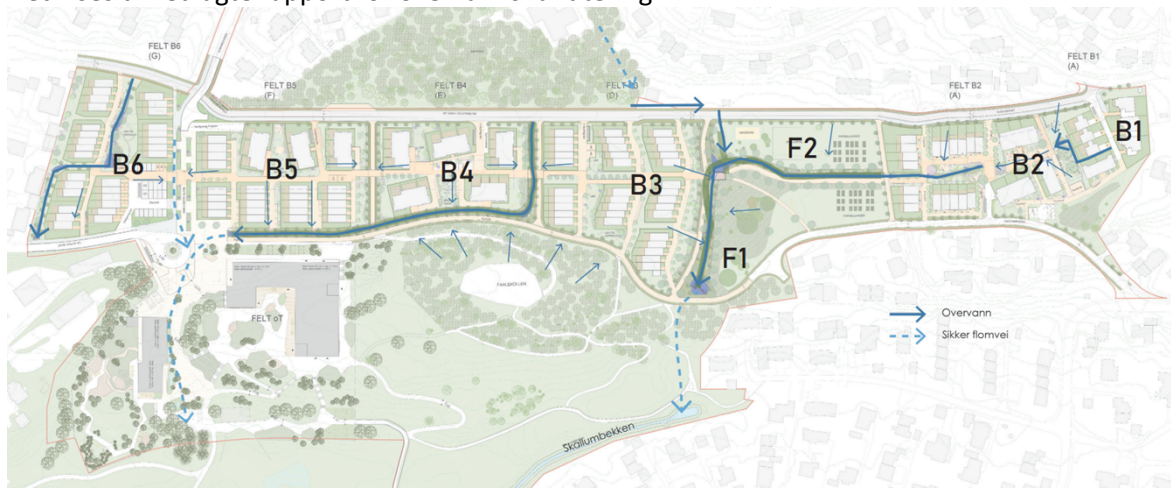


Diagram hovedlinjer for åpen overvannshåndtering

Arkitektonisk utforming og visuell kvalitet

Det legges vekt på høy kvalitet på bebyggelse og uterom, som vil skape et attraktivt bomiljø. Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele, men med variasjon. Variasjon skal også oppnås gjennom sprang i fasade og relieffvirkning. Utformingen skal bidra til å redusere høydevirkningen av bygningsvolumene.

Fasadematerialer skal være av høy kvalitet og hovedmateriale skal være tegl og/eller tre på boligene. Utearealer skal oppfordre både til lek og opphold og være gode sosiale møteplasser for alle aldersgrupper med et variert aktivitetstilbud gjennom hele året.



Illustrasjon, planalternativ 4: utsnitt B1-2



Illustrasjon, planalternativ 4: utsnitt B3-6

Miljøprogram

Det er utarbeidet et miljøprogram, som omhandler relevante temaer for utbygging av området. Det er fastsatt mål og tiltak for følgende 6 miljøtemaer;

1. areal
2. mobilitet
3. energi
4. materialvalg og avfall
5. massehåndtering
6. blågrønn struktur – naturmangfold og overvann

Se vedlegg 6.9. Miljøprogram for nærmere redegjørelse.

Miljø, energi og klima

Utbygging av området vil bidra til å forbedre miljøforholdene gjennom fjerning av forurensede masser, forbedre naturmangfoldet gjennom fjerning av fremmede arter og opparbeidelse og restaurering av fuktige områder.

Gjennom miljøprogrammet sikres det bl.a. at bygg og uteområder planlegges med sikte på å minimere energibruk over levetiden, blant annet ved utforming av bygg og bruk av energieffektive løsninger. Det skal også vurderes muligheter for en felles løsning for termisk oppvarming.

For skole, flerbrukshall og barnehage skal det om mulig benyttes fornybar energi hele prosjektets livsløp.

Den viktigste faktoren innen reduksjon av klimagasser på Ballerud ligger i konseptet grønn mobilitet med mål om en svært høy andel gående og syklende og som en følge av dette mindre bruk av bil.

Gjennomføring / økonomiske konsekvenser for kommunen

Den forutsatte ferdigstillingen av Ballerud skole med flerbrukshall til skoleåret 2025/26 vil være avgjørende for skolekapasiteten i østre Bærum. I østre Bærum sør er det flere skoler som allerede nå har klare kapasitetsutfordringer (se [Skolebehovsanalyse 2021-2040](#)). Dette gjelder spesielt for Høvik, Høvik Verk og Jar.

Skolene Løkeberg, Haslum, Høvik Verk, Høvik, Stabekk og Jar vil alle bli avlastet av den nye barneskolen på Ballerud. En forsinkelse vil forårsake en betydelig konsekvens for kommunen økonomisk og organisatorisk.

Det vil være behov for en utbyggingsavtale for å sikre økonomisk grunnlag for opparbeidelse av infrastruktur grøntområder og hovedsykkelvei gjennom området. Areal til skole, flerbrukshall og barnehage (felt oT) må erverves, i tillegg til erverv av friområder og veier (feltene oV1, oV2, oT1, oT2, oGS1-3 og oF2). Det vil dessuten bli utgifter til drift og vedlikehold av disse områdene og veiene som forutsettes beholdt/overtatt av Bærum kommune.

Opparbeidelse av adkomstveiene til de enkelte utbyggingsområdene dekkes av den enkelte utbygger. Det samme gjelder grøntarealer og torg tilhørende boligfeltene.

Det vil være nødvendig å etablere flomvei over området, samt en VA-ledning.

Kostnader forbundet med erverv og utbygging av området med skole, flerbrukshall og barnehage vil bli fremmet som egen sak. Det vises i denne sammenheng til pkt. 6, siste setning i formannskapets vedtak ved behandling av prinsippaken:

Videre bes kommunedirektøren ytterligere belyse muligheter og kostnader ved eventuelt å utvide barneskolens uteareal.

Fremforhandlede utbyggingsavtaler med de private utbyggerne Ferd og Selvaag bolig, vil også bli fremmet for behandling som egne saker når de er klare.

I tilfelle det gjøres bindende i rekkefølgebestemmelsene, at det alternative golftilbudet skal være opprettet før bebyggelsen på Ballerud kan tas i bruk, og ingen annen aktør viser interesse i å investere i dette golftilbudet, vil det være opp til kommunen til å bekoste dette, siden skolen må stå ferdig innen august 2025 iht. skolebehovsplanen.

I tilfelle opparbeidelsen av det alternative golftilbudet gjøres bindende i rekkefølgebestemmelsene vil det derfor kunne få økonomiske konsekvenser for kommunen.

7 Kommunedirektørens konklusjon og anbefaling

Kommunedirektøren anbefaler at alternativ 4A legges til grunn for utbygging av området.

Alternativ 4A vil totalt sett være en bedre løsning enn 4B. Alternativ 4A muliggjør bedre romlighet mellom de nye boligene, samtidig er blågrønne forbindelser gjennom området tilstrekkelig ivaretatt.