

Prosjekt: Områderegulering
t: Ballerud 09.06.2022
Dato:

Rodeo arkitekter AS
 Youngstorget 2a,
 0181 Oslo
 T: 916 87 105
 E: rodeo@rodeo-arkitekter.no
 NO 990 778 302 MVA

FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER TIL INNKOMNE KLAGER VEDR. PLANVEDTAK, OMRÅDEREGULERING BALLERUD – JOHS FAALES VEI 80-100 – KLEIVVEIEN 22

På vegne av forslagsstillerne, Bærum Kommune Eiendom, Ferd Eiendom AS og Selvaag
 Bolig ASA, oversendes merknader til mottatte klager vedr. planvedtak,
 områderegulering Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22.

Registrerte mottatte klager og avsendere:

ArkivsakID:	Journaldato:	Avsender:	Tema:
22/71131	08.04.2022	Jørgen Anton Smith	- Jordbruksarealer/jordvern - Fritidsarealer - Fornminner - Ballerud golf
22/74188 22/95808 22/106720	19.04.2022 16.05.2022 31.05.2022	Advokatfirma Finne Lange AS på vegne av Karl Erik Stavik og Ballerud Beboerforening. Ballerud Beboerforening står selv for ettersending av begrunnelse og kontaktperson for klagen	- Fravær av konsekvensutredning for anleggsperioden - Mangelfull/uriktig konsekvensutredning for driftsperioden - Saksbehandlingsfeil
22/76930	21.04.2022	Bekkestua Vel v/Gry Thune Young	- Jordbruksarealer/jordvern - Rekreasjons- og friluftsområder - Trafikk - Kulturmiljøet, Kleven gård
22/77877	22.04.2022	Bærum Lokallag av Fortidsminneforening v/Elisabeth Blichfeldt	- Kulturmiljøet, Kleven gård - Jordbruksarealer/jordvern - Grønne lunger
22/77886 22/78089 Identisk dok.	22.04.2022 22.04.2022	Naturvernforbundet i Bærum v/Kari Balke Øiseth og Helga Fastrup Ervik	- Jordbruksarealer/jordvern - Grønne lunger
22/79698	25.04.2022	Søråsen Boligsameie v/John Arvid Lippestad og Trygve Enger	- Trafikk
22/83848	29.04.2022	Knut Rundhovde Sørngård	- Trafikk
22/83852	29.04.2022	Signe Marie Nygård	- Kulturmiljøet, Kleven gård - Jordbruksarealer/jordvern - Trafikk - Hensyn til nærmeste naboer
22/83856	29.04.2022	Tom Elvebakk	- Trafikk

RODEO

22/87986 Identisk dok.	04.05.2022	Nina Leonthin Elvebakk Camilla Gulsett Kai Tage Nilssen	- Grøntområder/friområder og Ballerud golf - Barneskolebehov
22/85329	02.05.2022	Thomas Faale Lars Faale	- Urbant jordskifte

Da det er innkommet flere klager fra forskjellige avsendere som omhandler de samme temaene, kommenteres klagene samlet tematisk:

- a. Jordbruksareal/jordvern
- b. Grønt- og offentlige friområder
- c. Kulturmiljøet, Kleven gård
- d. Trafikk
- e. Ballerud golf

Andre tema som kommenteres nærmere:

- f. Hensyn til nærmeste nabo
Avsender: Signe Marie Nygård
- g. Barneskolebehov
Avsender: Tom Elvebakk, Nina Leonthin Elvebakk, Camilla Gulsett og Kai Tage Nilssen

Vi nevner for ordens skyld at klagen fremsatt fra Karl Erik Stavik og Ballerud Beboerforening, fra Kco advokater, i tillegg anfører en rekke angivelige saksbehandlingsfeil, herunder feil knyttet til konsekvensutredninger og feil vektning av hensyn. Klagen er i ettertid blitt begrunnet. Forslagstillerne er ikke kjent med verken saksbehandlingsfeil eller feil ved konsekvensutredningsprosessen. Anførsle knyttet til uenighet rundt vektig av hensyn og utøvelse av kommunens frie skjønnsutøvelse kan det etter vårt syn uten videre ses bort i fra. I klagene fremkommer det ikke nye relevante opplysninger og i det vesentlige berører klagene forhold som allerede er vurdert og hensyntatt i planvedtaket av 8. april 2022 og planprosessen for øvrig. Vi bemerker at områdereguleringen har vært gjenstand for en grundig prosess siden oppstart i 2015. På denne bakgrunn anbefaler vi at klagene ikke tas til følge.

Klagen fremsatt fra grunneierne Thomas Faale og Lars Faale, som omhandles av planen, oppfattes som en henstilling og ikke en formell klage til vedtatt plan. Henstillingen omhandler å innta en reguleringsbestemmelse om urbant jordskifte for deling av planskapte verdier mellom grunneierne i vedtatt områderegulering. Etter vårt syn bør en slik reguleringsbestemmelse ha vært fremmet i en tidligere fase og senest i forbindelse med høringsprosessen. Vi bemerker at områdereguleringen har vært gjenstand for en grundig prosess siden oppstart i 2015. På denne bakgrunn anbefaler vi at henstillingen ikke tas til følge.

A. Jordbruksareal/jordvern

Områdets potensielle bruk som matjord og øvrige jordbruksegenskaper ble vurdert under befaring av Sweco iht. utredningsbehovet i vedtatt planprogram for områderegulering av Ballerud:

«4.3 Landbruk
Behov for utredninger/ registreringer
- Jordressursene/jordbruksarealene og deres planstatus. Gjelder Kleven gartneri, Ballerud gartneri, og arealer som benyttes til golfbane.
- Vurdere om deler av jordressursene kan bevares for matproduksjon; andelslandbruk, skolehage e.l., eventuelt at matjord og øvrig jordsmonn ivaretas og flyttes.»

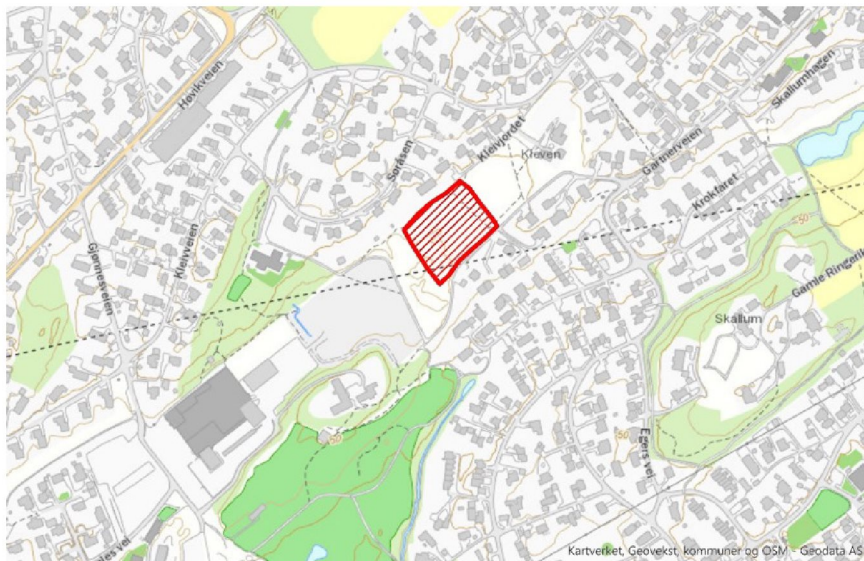
Fullstendig rapport er vedlagt planforslaget, se vedlegg «6.4_Naturverdier/Biologisk mangfold og jordverdier_Rev.21.10.21».

I rapporten vurderes den samlede verdien av jordbruksarealene i planområdet som lav. Området bærer preg av høy gjengroingsfaktor, et stort antall fremmede arter, og stedvis tilførte masser. Området sør-vest for Kleven (felt B2 og fF2) har stedege toppmasser med potensielt god matjord. Felt B2 og fF2 har ifølge NIBIOs registreringer svært god jordkvalitet, men områdene har ikke vært drevet på lang tid. Felt fF2 sammenfaller godt med avsatte LNF-områder i gjeldende planer. Feltet vurderes å være av best kvalitet og egnethet for eventuell tilbakeføring til jordbruk, basert på en kombinasjon av graden av gjengroing og jordkvalitet. Det antas at felt B2 har tilsvarende god jordkvalitet som felt fF2, men gjengroingen har kommet noe lenger. Dette krever mer bearbeiding og økt ressursbruk ved en eventuell tilbakeføring. Potensialet for aktivt landbruk er ifølge rapporten lavt, men felt fF2 kan være godt egnet til ulike urbane landbruksformål. Det ble derfor foreslått at felt fF2 kan brukes til parsellhager e.l. Slik vil det ikke være behov for å flytte jord innenfor - eller fra dette området. Felt B2 reguleres til boligformål. Tidligere har også

RODEO

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

Det er tilfredsstillende redegjort for jordressursene/jordbruksarealene og det er foreslått areal som kan benyttes til parsellhager.



Området med rød skravering vurderes som best egnet ved reetablering av landbruksformål, som f. eks dyrkingsparseller eller annen urban landbruksvirksomhet. Illustrasjon: Sweco

B. Grønt- og offentlige friområder

Slik området fremstår i dag er det i stor grad preget 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. Dette gjelder også med hensyn til naturmangfoldet, og tilgjengeligheten til natur og friområder for allmennheten. Dagens ubebygde arealer vil bli mer tilgjengelige for allmennheten ved at det opparbeides og tilrettelegges bedre for bruk. Dette kan blant annet gjennomføres ved fjerning av fremmede arter, etablering av flere turstier og at deler av Ballerud golfbane gjøres om til offentlig friområde. Det legges også til rette for at Bekkestubbekken løp, fra Søråsen knyttes til overvannsløp/bekkefarene i planområdet, hvis mulig føres langs sitt opprinnelige løp.

Fordelingen av arealformål og grønnstruktur er i henhold til vedtatt prinsippavklaring. Det legges opp til en oppdeling av området med grønne og blå forbindelser i form av grøntdrag/parker og åpen overvannshåndtering/vannveier. Disse blir tilgjengelige for allmenheten ved ferdsel og opphold. Dette gjøres ved at det skapes forbindelser mellom de forskjellige grøntområdene både innenfor og utenfor planområdet. Dette vil også i stor grad bidra til bedre betingelser for biologisk mangfold i planområdet og omkringliggende areal.

C. Kulturmiljøet, Kleven gård

Kleven gård er registrert som et viktig kulturmiljø innenfor planområdet. På denne bakgrunn har spesialrådgiver Grete Jarmund utredet Kleven gårds vernestatus med hensyn til kulturminner og kulturmiljø.

Byggene på gården har vært gjennom flere ombygginger og endringer. En samlet vurdering i rapporten, vedlegg 6_5_Kulturminne og kulturmiljø, konkluderer med at bolighusene ikke må bevares, men kan transformeres. Verneverdien er først og fremst knyttet til tundannelsen, hvor historien kan leses og oppleves ved det store løvtreet omgitt av husmannsplassens tre tilstøtende fasader.

Ved ny 1. gangsbehandling ble det politisk vedtatt at Kleven gård skulle bevares; De to bolighusene tillates ombrukt til to eneboliger og låven kan benyttes til fellesfunksjoner for boligene rundt.

I ny rapport, utarbeidet av Bygningsvernhuset ved Ingebjørg Øveraasen i samråd med Akershus Bygningsvernssenter ved Ole Jacob Holt, februar 2022 (vedlegg 6.12_Kleven gård), utredes handlingsrommet nærmere for kulturmiljøet ved Kleven gård gjennom en forenklet DIVE-analyse. I denne rapporten anbefales følgende:

RODEO

- 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 tuntre, 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.

Områdereguleringen imøtekommer de viktigste intensjonene og anbefalingene fra rapporten og det tilrettelegges for videreføring av boligfunksjoner i bolighusene. Låven er tiltenkt benyttet til fellesfunksjoner på bakkeplan, og delvis benyttet som bolig i andre etasje. Reguleringen skal sikre at prioriterte fasader bevares/rehabiliteres etter antikvariske prinsipper, eller dokumentert tilbakeføring. Konstruktiv kjerne skal bevares, mens det tillates innvendige endringer. Hele den utvendige murkonstruksjonen som tilhører fjøsdelen av låven bevares. Kulturmiljøets uteområder reguleres til felles uteoppholdsareal, og opparbeides til gode sosiale møteplasser for alle aldersgrupper. Eksisterende 2 lønnetrær bevares og sikres fysisk i hele anleggsperioden. Prosjektet skal etterstrebe liknende type beplantning og/eller dyrking som i perioden med gartneridrift. Siktlinjen fra Kleivjordet til Gartnerveien sikres etablert som en allmenn tilgjengelig stiforbindelse.

Det er ingen kjente automatiske fredete kulturminner innenfor området. Nordøstre del av planen har vært gjenstand for arkeologiske registreringer tidligere, blant annet i forbindelse med reguleringsplanen for Kleivveien 22 (2014). Det ble ikke gjort funn i forbindelse med denne undersøkelsen. Arealene som befinner seg i sørvestre del av områdereguleringen er i stor grad nedbygd, og vurderes til å ha lite potensial for funn av uregistrerte automatisk fredete kulturminner. Fylkesrådmannen hadde ingen ytterligere merknader knyttet til dette hensynet.

D. Trafikk

I. Alternativ adkomstvei via Gamle Drammensvei

Alternativ adkomstvei via Gamle Drammensvei har blitt utredet. Det er både fordeler og ulemper med løsningen.

En alternativ adkomstvei til skolen og barnehagen via Gamle Drammensvei ville ha redusert noe av trafikkbelastningen lokalt i Johs Faales vei, som skolen, flerbrukshallen og barnehagen medfører. Trafikkbelastningen ville dog bare flyttes til Gamle Drammensvei som i dag allerede har en høyere trafikkbelastning enn Johs Faales vei. Den største ulempen ved en adkomstvei via Gamle Drammensvei er at den forutsetter nedbygging av dyrket jord. I dette tilfellet ble ulempene større enn fordelene. Det ble derfor anbefalt å legge til grunn at skolen, flerbrukshallen og barnehagen får sin kjøreadkomst via Johs Faales vei. Det vises til dokument «*Notat vurdering alternativ adkomst til skole/flerbrukshall via Gamle Drammensvei*» for utfyllende redegjørelse.

II. Grønn mobilitet

Tiltak for å redusere biltrafikken til et område er svært sammensatt. Summen av en rekke tiltak vil kunne gi resultater. Noen tiltak må implementeres allerede i planleggingsfasen, andre når byggene er ferdige og tas i bruk. Foreslåtte tiltak i vedtatt reguleringsplan 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.*»

III. Trafikk- og mobilitetsanalyse: Beregningsgrunnlag

Trafikk- og mobilitetsanalysen er utarbeidet av profesjonelle trafikkplanleggere som anvender forskningstall og anerkjente metoder for å beregne trafikkutvikling. Trafikktellingene foretatt av Rambøll i november 2020 er justert med hensyn til pandemien. Trafikale vurderinger skal være utarbeidet på uavhengig og faglig grunnlag.

IV. Manglende parkering for barnehage, skole og flerbrukshall

Det er et viktig grep å begrense antall parkeringsplasser for å redusere

RODEO

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.

I samarbeid med Barnehageadministrasjonen og Grunnskoleavdelingen ble behovet for parkeringsplasser til både skole og barnehage undersøkt, og hvordan det ev. Kan løses med å etablere flere plasser. Vedtatt reguleringsplan legges 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 uteoppholdsarealer, turvei og trafikksikkerhet. Dette gjør at det ikke er mulig å etablere parkeringsplasser inne i skolebygget eller øke antall plasser på terreng. Korttidsplassene er tiltenkt gangbesværede og ansatte som skal rundt på flere lokasjoner i løpet av en arbeidsdag. Ansatte og brukere av skole, barnehage og flerbrukshall vil bli henvist til parkeringsplassene ved Ramstad skole med ca. 40 p-plasser som er ca. 450 unna i gangavstand. I tillegg til disse plassene har Ramstad skole 20-30 p-plasser på vestsiden av skoleanlegget.

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 derfor legges til grunn en lavest mulig parkeringsnorm for biler. 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.

V. Anleggsstrafikk

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 ivarettet i byggefasen.

VI. Trafikksituasjonen i Gartnerveien

Kleivveien/Kleivjordet har tidligere blitt vurdert og foreslått som adkomstvei for boligene i felt B1 av forslagstiller, Ferd Eiendom AS. Det vises til dokument «*Vedlegg 7_Alternativer som ønskes politisk behandlet*» som er vedlagt plansaken, områderegulering alternativ 3. En eventuell adkomstvei via Kleivveien vil gi en svært liten økning av eksisterende trafikkmengde i Kleivveien på ca. 20 ÅDT, og tilsvarende en svært liten reduksjon av trafikkmengde i Gartnerveien.

Gartnerveien er utredet i trafikk- og mobilitetsanalysen 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. Både Gartnerveien og Kleivveien er kommunale veier med laveste mulige fartsgrense på 30 km/t. Det er etablert fartsdempere/humper langs begge strekningene. Humpene er utformet i henhold til fartsgrense, og avstand mellom humpene er i henhold til Statens Vegvesens håndbøker. Humpene er i tillegg plassert i nærhet til krysningspunkt. I Gartnerveien ble det nylig, etter vedtak i Planutvalget 09.12.21, vedtatt parkering-forbudt i Gartnerveien for å forbedre brøyting av fortau.

E. 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 ute- og lekeområde. 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

RODEO

som ligger innenfor planområdet må derfor omplasseres innenfor gjenværende areal til golf utenfor planområdet, og rekkefølgen på hullene må eventuelt endres. 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. Det vises til dokument «Vedlegg 6.11_Erstatningsarealer til golfbanen». Alternativene til løsning for videre golfdrift er utarbeidet og vurdert av fagkyndig golfbanearkitekt, Svein D. Olsnes, som ble anbefalt av Norges Golfforbund. Arbeidet skal være utarbeidet på uavhengig og faglig grunnlag.

F. Hensyn til nærmeste nabo

Bebyggelseshøyder:

Etter vedtaket fra Planutvalgets møte 09.12.2021 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 boligenes plassering horisontalt måtte også høydene tilpasses noe. I vedtatt alternativ 4 ble nesten alle bygningskroppene på B1 og B2 en lavere kotehøyde (maksimal gesimshøyde og gulvhøyde på inngangsplanet). Rekken som ligger nord for Gartnerveien 24 måtte få en justert høydeplassering; 0,5 m høyere enn alternativ 3, grunnet best mulig terrengtilpasning og overvannshåndtering.

Bebyggelsen i B2 er planlagt i stor grad med hensyn til eksisterende nabobebyggelse. Det er lagt opp til rekkehusbebyggelse i 2-3 etasje med saltak. Enderekkehusene tas ned i 2 etg for å trappe/bryte ned bebyggelsen mht nabobebyggelsen.

Grøntstruktur:

I samråd med kommunen ble det foreslått en naturpark øst for låven som også kan fungere godt som en snarvei og adkomst til Kleven gård.

Innkjøring og adkomst for parkeringskjeller:

Adkomst til parkeringskjelleren er planlagt via nedkjøringsrampe fra Gartnerveien. Tilpasning til eksisterende terrenget og overvannshåndtering på en mest mulig naturlig måte har vært avgjørende for plassering av parkeringskjelleren og adkomstpunktet fra Gartnerveien.

G. Barneskolebehov

Omfanget av planlagt boligbygging tilsier at det skal etableres en ny barneskole sør i Østre Bærum. Det er planlagt etablert en fireparallell barneskole på Ballerud, men i første omgang bygges en 3-parallell skole som kan utvides ved et senere behov. I forbindelse med Handlingsprogrammet for 2018-2021 er det lagt til grunn at skolen ferdigstilles høsten 2025. Skolen får en svært sentral plassering og vil med justering av inntaksområder avlaste flere av skolene i de sørlige deler av Østre Bærum. 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 vises til Skolebehovsanalysen 2021-2040.

Thao Nguyen

**Prosjektleder,
Arkitekt MNAL / Planlegger**

