



Bærum kommune
Regulering
1304 SANDVIKA

Att. Synnøve Hench

Vår saksbehandler
Thomas Johansen

Telefon
22055673

Vår dato
30.09.2016

Deres dato
01.08.2016

Vår referanse (oppgis ved svar)
2016/11256-5/134039/2016 EMNE L12

Deres referanse
15/142742 - 16/153316

Bærum kommune - områderegulering for Ballerud - Johs Faales vei 80-100 og Kleivveien 22 - uttalelse til varsel om planoppstart med planprogram til offentlig ettersyn

Det vises til oversendelse datert 01.08.16 av varsel om igangsatt reguleringsarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

Formålet med planen er å legge til rette for boligutvikling med varierte boligtyper. Planen skal også sikre nødvendige arealer til offentlig tjenesteyting (skole og barnehage), og sikre etablering av gode gang- og sykkelforbindelser til skole, viktige kollektivpunkt og Bekkestua sentrum. Videre skal grønnstrukturen ivaretas, som del av den sammenhengende grønnstrukturen mellom fjorden og marka.

Området er dels regulert til gartneri, og dels kontor, i reguleringsplan for Ballerud gård, vedtatt 25.10.78. I kommuneplanens arealdel er området dels avsatt til framtidig boligbebyggelse, dels offentlig og privat tjenesteyting, og dels LNFR-område. Det er stilt krav om felles planlegging av arealet.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesrådmannen har følgende merknader til forslag til planprogram:

Viktige regionale interesser

Samordnet areal- og transportplanlegging

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus ble vedtatt av Fylkestinget 14.12.15. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Den regionale planen innehar strategier for å nå målene. I overordnet strategi for regional areal- og transportstruktur er styrking av regionale byer spesielt, og bybåndet generelt, vektlagt. Bybåndet er det sammenhengende bebygde byområdet mellom Oslo, Lillestrøm, Ski og Asker. De regionale byene og bybåndet skal ta en høy andel av veksten i befolkning og arbeidsplasser.

Innenfor bybåndet, som skal avgrenses mer detaljert i samarbeid med kommunene, skal utbygging først og fremst skje i gangavstand til banestasjoner eller langs høyfrekvente busstraséer, og ha høy arealutnyttelse.

Selv om bybåndet pr. i dag ikke er nærmere definert, mener fylkesrådmannen det er naturlig at Bekkestua inngår som et viktig bymessig område i bybåndet. Fylkesrådmannen er derfor opptatt av at utbygging i, og nær, Bekkestua har høy arealutnyttelse.

Angjeldende området er stort, ca. 124 daa, og det er derfor store forskjeller i avstand til gode kollektivpunkt fra ulike deler av området. Ruter As har redegjort for avstander til ulike kollektivpunkt, og kollektivtilbudet ved disse, i uttalelse datert 06.09.16.

Fylkesrådmannen mener, i likhet med Ruter As, at det er viktig at områdene med kortest avstand til stasjonsområdene på Bekkestua og Gjønnnes, har høyest utnyttelse. Dette betyr at særlig områdene ved Kleven gård bør ha høy arealutnyttelse.

I denne sammenheng er det videre viktig at det etableres gode og raske gang- og sykkelforbindelser til stasjoner og holdeplasser.

Fylkesrådmannen viser for øvrig til uttalelse fra Statens vegvesen Region øst (SVRØ) i brev datert 29.09.16, og slutter seg til viktigheten av å utrede de trafikale konsekvensene for alle trafikantgrupper. Fylkesrådmannen viser til nevnte uttalelse fra SVRØ for andre forhold som gjelder fylkesvei, samt hensynet til planlegging av ny tverrforbindelse Gjønnnes-Strand (Fornebu).

Parkering

Fylkesrådmannen mener begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel- og kollektivtransport fremfor bilbruk. Dette er særlig viktig for arbeids- og kundeintensive virksomheter, som genererer et stort transportbehov.

Bærum kommune har inntatt en parkeringsnorm som del av de utfyllende bestemmelsene og retningslinjene til kommuneplanens arealdel. Angjeldende område er definert som et B-område, med maksimumsnormer for boligparkering. Fylkesrådmannen forutsetter at disse normene følges opp gjennom reguleringsarbeidet.

Fylkesrådmannen mener det er viktig at Bærum, i likhet med øvrige kommuner i fylket, vektlegger arbeid med å få på plass mer helhetlige parkeringsløsninger i og rundt byene og tettstedene, bl.a. slik at plassene i større grad etableres for sambruk.

Automatisk fredete kulturminner

Området er ikke befart. Uttalelse gis på grunnlag av kildemateriale. Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner innenfor området. Sørøstre 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 sørøstre del av områdereguleringen er i stor grad nedbygd, og vurderes til å ha lite potensial for funn av uregistrerte automatisk fredete kulturminner. Fylkesrådmannen har ingen ytterligere merknader knyttet til dette hensynet.

Nyere tids kulturminner

Fylkesrådmannen gjør oppmerksom på at det er registrert et kulturmiljø; Kleven gartneri, innenfor planområdet (jf. kommunens kulturvernplan). To bolighus er registrert i sefrak; 02190039 og 02190039010. I følge sefrak er opprinnelig sosial sammenheng husmann. Utover dette er opplysningene i sefrak mangelfulle, byggeår er ukjent. Stedet har vært drevet som gartneri. Om

kulturminner og kulturmiljø har lokal kulturhistorisk interesse, bør det vurderes om de skal omfattes av hensynsone vern av kulturmiljø. Like sørvest om planområdet ligger kulturmiljøet Ballerud gård, med flere kulturminner, som det bør tas hensyn til i forbindelse med utbyggingen.

Fylkesrådmannen anbefaler at kulturminnenes og kulturmiljøets verneverdi på Kleven gartneri utredes i forbindelse med planarbeidet, og at dette innarbeides i planprogrammet. Planarbeidets konsekvenser for Ballerud gård bør også være en del av utredningen.

Barn og unge

Fylkesrådmannen er positiv til at hensynet til barn og unge vektlegges i planprogrammet, herunder etablering av gode gang- og sykkelforbindelser og gjennomgående grønnstruktur. Videre vil fylkesrådmannen berømme kommunen for å ha gjennomført barnetråkkregistreringer med elever fra Ramstad ungdomsskole og Stabekk barneskole våren 2016.

Ved regulering av barnehage og/eller barneskole på området, mener fylkesrådmannen det er viktig å sikre at utearealene ved disse virksomhetene skal være allment tilgjengelig utenom åpningstid.

Fylkesrådmannen er særlig opptatt av at det etableres trygge ferdselsforbindelser for myke trafikanter mellom utbyggingsområdet og skole før utbyggingen er ferdigstilt.

Universell utforming

Det er et nasjonalt mål å sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte. Fylkesrådmannen viser til at prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven § 1-1, og § 12-7 nr. 4, som omhandler bestemmelser i reguleringsplaner.

Med vennlig hilsen

Thomas Johansen
rådgiver plan

Malin Trømborg
rådgiver arkeologi

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:
Statens vegvesen Region øst
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Ruter AS

Saksbehandlere:

Planfaglige vurderinger:	thomas.johansen@afk.no, 22 05 56 73
Automatisk fredete kulturminner:	malin.tromborg@afk.no 22 05 50 11
Nyere tids kulturminner:	mildrid.melkild@afk.no, 22 05 56 70



Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

Bærum kommune
Pb 700
1304 Sandvika

Tordenskiolds gate 12
Postboks 8111 Dep, 0032 OSLO
Telefon 22 00 35 00
fmoapostmottak@fylkesmannen.no
www.fmoa.no
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.: 15/142742
Deres dato: 01.08.2016
Vår ref.: 2016/16070-3 FM-M
Saksbehandler: Ingeborg Austræng
Direktetelefon: 22 00 36 45

Dato: 26.09.2016

Bærum kommune - Varsel om igangsatt områderegulering og offentlig ettersyn av planprogram - Ballerud - Johs Faales vei 80 - 100 - Kleivveien 22 - Fylkesmannens uttalelse

Vi viser til brev fra Bærum kommune av 01.08.2016.

Fylkesmannen ber om at hensynene til jordvern, naturmangfold og grunnforurensning utredes i det videre planarbeidet.

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse, med tilhørende sosial infrastruktur samtidig som det sikres en sammenhengende blågrønn struktur gjennom området. I kommuneplanen er området avsatt til bolig, tjenesteyting, LNF og grønnstruktur. Det opplyses at LNF-formål planlegges regulert til grønnstruktur, dette er delvis i strid med kommuneplanen.

Fylkesmannens rolle i planprosessen er å formidle overordnede føringer innenfor våre fagområder og se til at nasjonale og regionale mål og retningslinjer blir ivaretatt i planarbeidet.

Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som for øvrig skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 16. mars 2016 (www.fmoa.no, under "plan og bygg, arealforvaltning") samt "Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging" av 12.6.2015 (www.planlegging.no).

Fylkesmannens innspill

Dyrket mark

Ca. 11 dekar av planområdet er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen, men deler av arealet er i dag i bruk til golf og hagesenter og/eller er delvis regulert til ulike formål. I kommuneplanen er det stilt krav til felles planlegging i området. Det framgår at det er gitt midlertidig dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for golftreningssenter på deler av areal regulert til kontor og vei.

Fylkesmannen viser til ny nasjonal jordvernstrategi og nasjonale mål for jordvern og matproduksjon, jf. vårt forventningsbrev til kommunene. I planforslaget må det redegjøres for jordressursene/jordbruksarealene og deres planstatus. Det bør vurderes om deler av jordressursene kan bevares for matproduksjon, for eksempel i form av andelslandbruk eller



lignende. For utbyggingsområder bør det innarbeides at matjordlag og øvrig jordsmonn så langt som mulig tas vare på og tilføres andre jordbruksareal for å brukes til videre matproduksjon

Biologisk mangfold

Da det ble gjort registreringer av biologisk mangfold i 2006 ble Balleruddammen registrert som en svært viktig lokalitet på grunn av sjeldne starrarter. Videre er det registrert en kalkskoglokalitet som grenser opp mot planområdet. Det er positivt at det skal gjennomføres en ny kartlegging av biologisk mangfold i området. Det må også gjøres en vurdering av om planen vil gi effekter på den tilliggende kalkskogen (Kanteffekter av bebyggelse eller økt bruk av områder.)

Det er viktig at det beholdes en sammenhengende grønnstruktur gjennom området, både for mulighetene for lokalt friluftsliv og som økologisk korridor. Det bør vurderes om den registrerte dammen bør restaureres.

Forurensning

Det oppgis i planprogrammet at det ikke er registrert forurensninger i området. Det ligger imidlertid to tidligere gartnerier innenfor planområdet. Gartnerier er en type virksomhet som gir stor risiko for at grunnen i området har blitt forurenset. Stoffer som kan forekomme i grunnen er bl.a. DDT/DDE, andre plantevernmidler, olje, PCB, tungmetaller, dioksiner. Områdene der gartneriene har ligget må undersøkes for grunnforurensning, og kravet til undersøkelse må innarbeides i planprogrammet. Dersom det finnes forurensning må det stilles krav til opprydning i reguleringsplanen.

Med hilsen

Are Hedén
fylkesmiljøvernssjef

Ingeborg Austreng
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Akershus fylkeskommune	Postboks 1200 Sentrum	0107	Oslo
Statens vegvesen, Region øst	Postboks 1010	2605	Lillehammer





Statens vegvesen

Bærum kommune
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Behandlende enhet:
Region øst

Saksbehandler/telefon:
Tove Staum / 24058276

Vår referanse:
16/121385-4

Deres referanse:
15/142742 –
16/153316/SYH

Vår dato:
29.09.2016

Uttalelse til oppstart av planarbeid områderegulering og offentlig ettersyn av forslag til planprogram – Ballerud – Johs Faales vei 80 – 100 – Kleivveien 22 i Bærum kommune.

Vi viser til brev datert 01.08.2016 varsel om oppstart av planarbeid områderegulering og offentlig ettersyn av forslag til planprogram – Ballerud – Johs Faales vei 80 – 100 og Kleivveien 22 i Bærum kommune.

Formålet med planprogrammet og områdereguleringen er å legge til rette for etablering av en fire-parallellers barneskole, en barnehage for 150 – 170 barn, lekeplasser, møteplasser, 12 – 15 omsorgsboliger og boligbebyggelse (småhus/rekkehusbebyggelse).

Statens vegvesen synes planprogram beskriver godt felles ramme for utvikling av området og hvilke temaer som skal utredes i forbindelse med det pågående arbeidet.

Planstatus

Planområde er i reguleringsplan for Ballerud vedtatt 25.10.1978, avsatt til formålene erverv, landbruk, friområde og trafikkområde. I kommuneplanens arealdel vedtatt 16.06.2015, er planområdet avsatt til formål: framtidig tunnel, hensynssone felles planlegging, boligbebyggelse, grønnstruktur og LNF-område. Planforslaget berøres også av områderegulering E18-korridoren Lysaker – Ramstadsletta med tverrforbindelsen Gjønnnes – Fornebu, som er på høring og forventes vedtatt tidlig i 2017.

Ny tverrforbindelse Gjønnnes – Fornebu

Forslag til områderegulering E18-korridoren Lysaker – Ramstadsletta med tverrforbindelsen Gjønnnes – Fornebu, vises tunneltraseen som krysser under planområdet i nordøst. Tunneltraseen inneholder formålene «veg i tunnel», «grense for hensynssone» og «rigg- og anleggsområdet.»

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 02030
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Østensjøveien 34
0667 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø

Ved utarbeiding av områderegulering for Ballerud – Johs Faales vei 80 – 100 og Kleivveien 22, er det viktig at planer tar hensyn til ny tverrforbindelse i områderegulering E18–korridoren Lysaker – Ramstadsletta med tverrforbindelsen Gjønnnes – Fornebu. For den delen av planområdet Ballerud – Johs Faales vei 80 – 100 og Kleivveien 22 som berøres av ny tverrforbindelse, må dette framgå på plankartet med formålsgrensene «veg i tunnel», «grense for hensynssone» og «rigg- og anleggsområde». Det må også utformes bestemmelser som sikrer tunneltraseen før, under og etter bygging. Statens vegvesen foreslår følgende bestemmelser:

- *Utbygging av ny tverrforbindelse Gjønnnes – Fornebu må være ferdigstilt før bygging av området/feltene som berører tverrforbindelsen kan påbegynnes.*
- *Tiltak innenfor område avsatt til «grense for hensynssone» planlagt tverrforbindelse Gjønnnes – Fornebu krever samtykke fra Statens vegvesen før kommunen kan gi igangsettingstillatelse.*

Dersom det ikke innarbeides bestemmelser som ivaretar framtidig tverrforbindelse, må det påregnes at Statens vegvesen kommer til å ha innsigelse til planforslaget ved offentlig ettersyn av planen.

Trafikale konsekvenser

Statens vegvesen ber om at det redegjøres for de trafikale konsekvensene av planlagt områderegulering for alle trafikantergrupper.

P-norm

Planområdet er definert som B-område i retningslinjer til § 14 Parkering i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Parkeringsnormen for B-områder framgår av tabell 1.

Fordi planområder ligger i nær gangavstand til kollektivknutepunktene, mener Statens vegvesen at det er viktig å legge til en restriktiv p-norm.

Vi forbeholder oss retten til å komme med ytterligere krav/merknader i forbindelse med offentlig ettersyn av planen.

Vegavdeling Akershus – Planseksjonen
Med hilsen

Arne Kolstadbråten
Fagkoordinator

Tove Staum

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

Akershus fylkeskommune, Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Pb 8111 Dep , 0032 OSLO



Naturvernforbundet i Bærum



Bærum kommune
Postboks 700
1304 Sandvika

post@baerum.kommune.no

29.september 2016

Merknader til

Forslag til planprogram for Ballerud-Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22 – områderegulering.

Arkivsak ID 15/142742

Naturvernforbundet i Bærum (NiB) har følgende merknader til planprogrammet:

Knutepunktområde

Området som skal reguleres utgjør i alt 123,6 daa og ligger i Bekkestuaområdet, i nærheten av Bekkestua bussterminal og T-banestasjon og Gjønnnes T-banestasjon.

NiB mener derfor at området kan anses som et knutepunktområde. Dette stiller krav til høy utnyttelsesgrad og kortest mulig adkomst til de nevnte kollektivtransportmidlene.

Styrking/ivaretagelse av naturtyper

Planleggingen av Ballerud /Kleivveien skal ifølge planprogrammet videreutvikle og sikre en blågrønn struktur og viktige naturtyper i planområdet.

NiB vil vise til disse viktige naturtypene i området:

To rødlistearter: Dronningstarr og Blærestarr.

Liten salamander er også registrert i området. Dammen der de holder til er i ferd med å gro igjen, så det er behov for mudring. Både områdene med rødlistearter og området rundt dammen må vernes i reguleringen, med arealformål naturområde.

Åpning av bekker

Planprogrammet åpner for vurdering av åpning av bekker som i dag går i rør i området.

NiB ber om at Bekkestubekken åpnes.

Kommuneplanens arealdel sier i paragraf 11.4: Vassdrag

”Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal mulighet for fremtidig gjenåpning vurderes. Langs vassdragene skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone på minst 10 meter.”

NiB mener det er viktig med åpning av bekker i rør for utvikling av et rikt fugle - og dyreliv.

Med vegetasjonssoner rundt bekken øker også fordrøyningen av vannmasser ved kraftig nedbør.



Naturvernforbundet i Bærum



Grøntstruktur

Som nevnt ovenfor skal blågrønn struktur sikres. Det betyr at bekken gjennom planområdet skal åpnes, men det betyr også at det må etableres en sammenhengende grøntstruktur. Vi ber også om at det opprettes en randzone som et grønt belte for beskyttelse av kalkskogen beliggende tett inntil plangrensen i vest. Dagens turvei gjennom området må beholdes selv om den skulle få en annen trasé.

Landbruk

NiB støtter at regulert landbruksjord som ligger brakk, areal ca 11 dekar tilhørende Ballerud, omdisponeres til grøntstruktur, dvs. at jorden legges ut som en gresslette for uorganisert idrett som kan dyrkes opp igjen hvis nødvendig

Vennlig hilsen

Björg Petra Brekke, sign
Styreleder

Aud Karlsrud
Saksbehandler
Styremedlem

Fra: Bryhn Kristin Ødegård <krb@nve.no>
Sendt: 20. september 2016 10:01
Til: Bærum kommune Post
Kopi: Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Emne: NVEs innspill ved varsel om oppstart - Reguleringsplan for Ballerud - Johs
Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - Bærum kommune. Akershus
Vedlegg: Sjekkliste_NVE.pdf
Kategorier: ...

Deres ref.: 15/142742 - 16/153316/SYH

Vår ref.: 201604310-2

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid. NVE gir i forbindelse med planarbeid råd og veiledning i arbeidet med å vurdere flom- og skredfare, vassdrags- og energianlegg samt vassdragsinngrep.

Arealplanlegging som tar hensyn til flom- og skredfare er det viktigste virkemiddelet for å forebygge tap og skader fra naturfarer, i dagens og et fremtidig klima. Plan- og bygningsloven (pbl) og byggt teknisk forskrift (TEK 10 Kapittel 7) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom og skred ved ny utbygging. NVEs retningslinjer 2/2011 - *Flaum og skredfare i arealplanar* beskriver hvordan en kan ta hensyn til disse naturfarene.

Som et bidrag til at konsulenter og kommuner selv kan vurdere hvordan tema innenfor NVEs forvaltningsområder kan ivaretas i planleggingen, har vi lagt ved ei sjekkliste. Sjekklista gir en kortfattet oversikt over når og hvordan tema innenfor NVEs forvaltningsområder skal innarbeides i reguleringsplaner, og inneholder linker til mer informasjon og veiledere for utredning av naturfare. NVEs retningslinjer 2/2011 og sjekklista ligger også tilgjengelig på www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging <<http://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging>>.

Dersom planarbeidet berører temaene i sjekklista skal NVE ha planen på høring. For å lette høringsprosessen ber vi om at det kommer tydelig frem av plandokumentene hvilke vurderinger som er gjort. NVE skal ha tilsendt plankart, planbeskrivelse og bestemmelser samt alle relevante fagutredninger som er gjennomført i forbindelse med planarbeidet. Vi ber om at dette sendes elektronisk til ro@nve.no <<mailto:ro@nve.no>>.

NVE vil bare uttale seg til planer der vi mener vesentlig flom- og skredfare eller andre vesentlige hensyn under NVEs forvaltningsområder ikke er tilstrekkelig ivaretatt. NVE kan fremme innsigelse til planer som er i strid med nasjonale mål, rammer og retningslinjer innenfor NVEs forvaltningsområder.

Dersom dere har konkrete spørsmål i forbindelse med planarbeidet vil vi selvfølgelig svare ut disse underveis i planprosessen.

Med hilsen

Kristin Ø. Bryhn

seniorrådgiver

Skred- og vassdragsavdelingen, seksjon for areal- og sikring

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Region Øst

Telefon: 22959595 el. direkte: 22959135, Mobil: 40034840

E-post: nve@nve.no <<mailto:nve@nve.no>> eller direkte: krb@nve.no <<mailto:krb@nve.no>>

Web: www.nve.no <<http://www.nve.no/>>

Sjekkliste for reguleringsplan - vurdering av tema innenfor NVEs forvaltningsområder (pr. 11.06.2015)

NVE har et statlig forvaltningsansvar for vassdrags- og energiresurser samt forebygging av skader fra flom- og skred. Kommunene har et ansvar for å ta hensyn til disse temaene i arealplanleggingen. Denne sjekklisten kan brukes til hjelp for vurderinger, men er ikke uttømmende.

Når det gjelder flom- og skredfare viser vi til at det skal utarbeides en ROS-analyse for alle planer, jamfør [plan- og bygningslovens § 4-3](#) og [DSB veileder Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen](#). ROS-analysen må inneholde en begrunnet vurdering av om det er fare for flom, erosjon eller skred, og en konklusjon på om det er tilfredsstillende sikkerhet i henhold til TEK10. Når det gjelder vassdrag og energianlegg er det noen typer tiltak som vil ha behov for avklaring i forhold til sektorlovverk ([vannressursloven](#) og [energiloven](#)).

Tema i planen	Hvilke vurderinger bør gjøres	Innarbeiding i plan	Linker til mer informasjon
Er det vassdrag i planområdet? <i>Styring av arealbruken bort fra vassdragene er det beste virkemiddelet for å ta vare på vassdragsmiljø og begrense vassdragsrelatert fare.</i>	Hvordan skal planen ta hensyn til natur-, kulturmiljø og friluftsinnteresser i 100-metersbeltet langs vassdrag, jf. pbl § 1.8? Generelt er det viktig å holde vassdrag åpne og bekkelukking frarådes. Dersom det planlegges tiltak som berører allmenne interesser i vassdrag eller grunnvann, må konsekvensene av dette beskrives, som grunnlag for ev. konsesjonsvurdering eller samordning etter vannressursloven. Hvilke alternative løsninger eller avbøtende tiltak er mulig for å ivareta vassdrag? I verna vassdrag bør en vurdere differensiert forvaltning etter PRP for verna vassdrag.	Alle vassdrag, inkludert åpne og lukka bekker, bør merkes tydelig i plankartet og reguleres til arealformål 3, 5 eller 6, jf §12-5. Bestemmelser om byggegrense til vassdrag, kan differensieres ut fra konkrete vurderinger av allmenne hensyn, for eksempel 50-100 m langs hovedvassdrag og 20 m langs bekker. Forutsetninger for og ev. avbøtende tiltak ved vassdragsinngrep må innarbeides i bestemmelser. Forvaltning etter RPR for verna vassdrag kan fastsettes i bestemmelser og/eller vises som hensynssone.	Karttjenesten NVE Atlas Arealplanlegging og vassdragsmiljø Plan- og bygningslovens § 12-5 Plan- og bygningslovens § 1-8 Vannressursloven Verneplan for vassdrag RPR for vernede vassdrag
Kan området være flomutsatt? <i>Dersom planområdet er innenfor 20-metersbeltet langs bekk eller 100-metersbeltet langs elv så bør flomfare vurderes. På flate elvesletter vil flommen ha større utstrekning.</i> <i>På grunn av klimaendringer forventes økt flomvannføring med minst 20% i små nedbørfelt og kystvassdrag. I noen regioner vil også flommene øke i store vassdrag.</i>	Finnes det flomsonekart i planområdet? Utenfor kartlagte områder kan en første vurdering baseres på observasjoner fra tidligere flommer, lokalkunnskap og kartanalyse. Ved tvil må det gjøres en fagkyndig utredning. Det må vises særlig aktsomhet langs bratte og masseførende vassdrag. Eventuelle kulverter, bruer og bekkelukking som kan gå tett, bør kartlegges. Vil utbyggingen medføre økt overvann og raskere avrenning til vassdrag? Vil havnivåstigning og stormflo ha betydning for flomvannstand i vassdrag med utløp i sjø?	Ny bebyggelsen bør i utgangspunktet plasseres utenfor flomutsatte områder. Flomutsatte areal skal vises som hensynssone og tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerheten gitt i TEK10 §7-2. En avstandsgrense på 20 m fra bekker vil normalt dekke fare for flom og flomskred Alternative flomveier for lukkede bekker bør vises som hensynssone i planen Det kan fastsettes bestemmelser om lokal overvannshåndtering.	Flomsonekart utarbeidet av NVE Krav til flomsikkerhet i TEK10 Retningslinje 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplanar (rev. 2014) Rettleiar 3/2015: Flaumfare langs bekker Retningslinjer for flomberegninger Fakta: Hvordan ta hensyn til klimaendringer Fakta: GIS finner flomveiene

Tema i planen	Hvilke vurderinger bør gjøres	Innarbeiding i plan	Linker til mer informasjon
			Klimatilpasningstiltak innen vann og avløp i kommunale planer DSBs Havnivåveileder
Kan området være skredutsatt? <i>Å ha kunnskap om skredfare, og ta hensyn til dette ved planlegging og utbygging, er den mest effektive måten å forebygge skredulykker.</i> <i>På grunn av klimaendringer forventes økt hyppighet av skred i bratt terreng, men fareområdene vil ikke nødvendigvis bli større.</i>	Ligger planområdet innenfor aktsomhetsområder for snøskred, steinsprang eller jord- og flomskred? Finnes det kvikkleiresoner eller marine avsetninger i planområdet? Undersøk om det er lokal informasjon om grunn- og terrengforhold som tilsier skredfare. Vurder behovet for fagkyndig utredning ut fra planlagt arealbruk og tiltakskategorier.	Ny bebyggelse bør i utgangspunktet plasseres utenfor skredutsatte områder. Skredutsatte områder vises som hensynssone i planen og tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerheten gitt i TEK 10 §7-3. Hvis det ikke er tilstrekkelig sikkerhet må avbøtende tiltak beskrives og innreguleres i planen. Ansvar for fremtidig tilsyn og vedlikehold av sikringstiltak må avklares.	Karttjenesten NVE Atlas NGUs løsmassekart Krav til skred sikkerhet i TEK10 Retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar (rev. 2014) Veileder 8/2014 Sikkerhet mot skred i bratt terreng Veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred Faktaark: Identifisering av skredvifter Skogsveger og skredfare
Er det konsesjoner for vassdrags- eller energianlegg i området? <i>Nettanlegg og trafoer som krever anleggskonsesjon etter energiloven er unntatt fra plan- og bygningsloven.</i>	Sjekk om det planlegges ny arealbruk i konflikt med etablerte eller planlagte høyspentlinjer, trafoanlegg, dammer, rørgater eller andre anlegg for energiforsyning og -overføring. Er anleggseier varslet?	Anlegg for energiforsyning og -overføring skal reguleres som teknisk infrastruktur etter §12-5 nr.2, med unntak av kraftledninger i sentral og regionalnettet som skal vises som hensynssone. Andre energianlegg, som dammer og kraftverk, bør reguleres til byggeområde.	Planloven og energianlegg Oversikt over konsesjoner som er gitt eller under behandling Bebyggelse nær høyspentanlegg Hensynssoner for kraftledninger Plan- og bygningslovens § 12-5

Ut fra ressurs hensyn må NVE prioritere å gi innspill og uttalelser til overordnede planer, planer som omfatter områder med vesentlig flom- eller skredfare, saker av prinsipiell betydning og planer med problemstillinger som kommunen har vansker med å avklare selv. Vi ønsker at kommunene velger ut planer som det er særlig behov for hjelp fra NVE til å vurdere, og tar tidlig kontakt med oss om disse sakene.

For at NVE skal ha grunnlag for uttalelse må høringsdokumentene inneholde planbeskrivelse, ROS-analyse, plankart og bestemmelser samt alle relevante fagkyndige utredninger som er gjennomført i forbindelse med planarbeidet.

NVE kan fremme innsigelse på grunnlag av manglende utredning eller innarbeiding av hensynet til flom- eller skredfare, eller manglende avklaring mot vannressursloven eller energiloven. Mangel på uttalelse eller innsigelse fra NVE rokker ikke ved kommunes selvstendige ansvar for å sørge for at disse hensynene er ivarettatt i planarbeidet.



Jernbaneverket

Bærum kommune Regulering

1304 SANDVIKA

Henvendelse til: Åsne Fyhri
Tlf.: +47 99641434
Faks:
E-post: Asne.Fyhri@jbv.no

Dato: 28.09.2016
Saksref.: 201608420-2
Deres ref.: 15/142742
Vedlegg:

Postadresse:
Postboks 4350
NO- 2308 Hamar

postmottak@
jernbaneverket.no

Sentralbord:
05280

Org. Nr.:
971 033 533 MVA

Bankgiro:
76940501888

IBAN-NR.
N054769405001888

SWIFT:
DNBANOKK
jernbaneverket.no

**Varsel om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av forslag til planprogram -
Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - Områderegulering- Uttalelse**

Vi viser til brev datert 1.august 2016 om ovennevnte.

Planområdet overlapper Bærums tunnelen og rømningsgjakter for denne. Planprogrammet henviser henholdsvis til reguleringsplan for tunnelen og rømningsveiene. Jernbaneverket forutsetter at videre planarbeid ivaretar bestemmelser og hensynssoner satt i disse planene. Det må kunne dokumenteres for Jernbaneverket at eventuell tiltak og gjennomføringen av disse ikke vil være til ulempe for jernbanens infrastruktur. Vi ber om at det i planen innarbeides en bestemmelse om søknadsplikt for etablering av brønner innen 30 meters byggegrense fra spor.

Jernbaneverket har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen. Informasjon om disse finnes i Jernbaneverkets veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging: <http://www.jernbaneverket.no/Sikkerhet/Veileder-for-god-planlegging/> og i vårt tekniske regelverk: trv.jbv.no

Jernbaneverket forventer at forslagstiller setter seg inn i dette materialet før de utarbeider forslag til reguleringsplan.

Hvis det er behov for samråd med Jernbaneverket(jf. vår veileder) eller konkrete spørsmål der det er behov for avklaring, ta kontakt med saksbehandler så tidlig som mulig.

Med hilsen
Ragnhild Lien
seksjonssjef
Plan og teknikk, forvaltning og samfunnskontakt

Åsne Fyhri
senioringeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk

Bærum kommune
Regulering
pb 700
1304 SANDVIKA

Saksbehandler Øystein Otto Grov
Telefon 905 73 842
post@ruter.no
Deres ref 15/142742 - 16/165824
Vår ref 2013/390 - 6042/2016
Dato 06.09.2016

Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - varsel om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av forslag til planprogram

Vi viser til Deres brev av 1. august 2016, med vedlagt forslag til planprogram.

Det er et overordnet mål at kollektivtrafikken skal ta økte andeler av motorisert persontransport, og helst det meste av fremtidig trafikkøkning, i hvert fall i sentrale områder. Et viktig virkemiddel for å få til dette er å lokalisere trafikkskapende aktiviteter som boliger og arbeidsplasser på steder som har eller kan få et godt kollektivtilbud. Våre kommentarer tar utgangspunktet i dette.

Det aktuelle området ligger sentralt i Bærum, men ikke så sentralt i forhold til kollektivtrafikk som enkelte andre aktuelle utbyggingsområder, for eksempel Bekkestua sør.

Området har ganske lang utstrekning. Avstanden fra Kleven gård i nordøst til parkeringsplassen ved dagens Ballerud hagesenter i sørvest er ca 700 meter. Det betyr at ulike deler av området vil ha forskjellig avstand til kollektivtrafikk. Noen deler av området har grei gangavstand, men for andre deler vil noen synes at det blir i lengste laget.

For å illustrere dette har vi sett på gangavstand til nærmeste stasjon eller holdeplass fra to punkter i området. Holdeplasser for servicelinje med 1-2 avganger pr dag har vi sett bort fra.

Fra Kleven gård:

- Til Bekkestua stasjon og bussterminal: Ca 600 meter
- Til Gjønnnes stasjon og holdeplass for 732 Østerås-Bekkestua-Sandvika: Ca 600 meter, kanskje litt kortere ved å følge sti og ikke vei.

Fra et punkt omtrent ved inngangen til Ballerud hagesenter:

- Til Gjønnnes stasjon og holdeplass for 732 Østerås-Bekkestua-Sandvika: Drøyt 800 meter
- Til Høvik jernbanestasjon: 1,1-1,2 km langs vei. Kan gjøres noe kortere hvis man klarer i å etablere hensiktsmessige gangveier
- Til Stabekk jernbanestasjon: Minst 1,8 km
- Til holdeplass Snoveien og/eller Krokvolden i Gl Drammensvei: 600-700 meter, forutsatt at man klarer å etablere nokså direkte gangveier gjennom området.



De to holdeplassene Snoveien og Krokvolden betjenes av busslinje 121 Sandvika-Løkeberg-Lysaker-Oslo. Denne kjører hvert kvarter mot Oslo i morgenrush og hvert kvarter fra Oslo på ettermiddagen, for øvrig hver halvtime. Busslinjen gir god forbindelse mot Sandvika og mot Stabekk og Lysaker, men ikke direkte forbindelse mot Bekkestua. Det vurderes å endre tilbudet, slik at det kjøres høyere frekvens lokalt i Bærum, men at reise mot Oslo vil kreve en omstigning på Lysaker eller Skøyen, til tog eller annen buss.

De delene av området som ligger nærmest Bekkestua stasjon og terminal, som Kleven gård, har det beste kollektivtilbudet. Områder i rimelig gangavstand til Gjønnes stasjon har også et godt kollektivtilbud. Hvor godt kollektivtilbudet oppleves for resten av området vil blant annet avhenge av at man klarer å etablere gang- og sykkelveier gjennom området som gir korte avstander til holdeplass og/eller stasjon. For store deler av området vil gangavstand til Høvik stasjon være i lengste laget, men bruk av sykkel kan være aktuelt. Etter vår mening ligger Stabekk stasjon for langt unna til å oppleves som en naturlig del av kollektivtilbudet til området, selv om den er nevnt i forslaget til Planprogram.

Vi vil anbefale at de delene av området som har det beste kollektivtilbudet, altså kortest gangavstand til stasjon, gis høyest utnyttelse. Etablering av gode og raske gang- og sykkelveier til stasjon og holdeplass vil være viktig. Begge disse forhold bør nevnes i planprogrammet og utredes som en del av planarbeidet. En restriktiv parkeringsnorm kan være nødvendig for å oppnå høye kollektivandeler. Tenker man seg veldig høy utnyttelse vil et område som Bekkestua sør være bedre egnet, ut fra målet om at kollektivtrafikken skal ta veksten i motorisert trafikk.

Med vennlig hilsen
Ruter As

Halvor Jutulstad
Leder infrastruktur

Øystein Otto Grov
Planlegger

Kopi til:

Akershus fylkeskommune Postboks 1200 Sentrum 0107 OSLO

Krokvollen Vel
Skogveien 142
1369 Stabekk

Bærum kommune,
Områdeutvikling
1304 Sandvika
post@baerum.kommune.no

Stabekk, 15.10.2016

Høringsuttalelse til planprogram, saksnummer 15/142742

1. Innledning

Det vises til planprogram «Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22 – områderegulering» datert 20. mai 2016, samt «Referat fra idéverksted Ballerud - Kleven, 21.9.2016 Ramstad skole» datert 23. september 2016. I sistnevnte dokument er frist for innsendelse av innspill til planprogrammet satt til 15. oktober 2016.

Dette brevet sendes på vegne av Krokvollen Vel. Krokvollen Vel består av naboer som bor i området Loragnjordet som inkluderer Skogveien, Krokvolden og Egers vei. På vegne av Krokvollen Vel bes det om at Peter Skutvik oppnevnes som nabokontakt i medvirkningsgruppen for Skogveien/Gartnerveien-området. Samtidig bes det om at Espen Mofjell oppnevnes som varamedlem i gruppen. Varamedlemmet vil møte i medvirkningsgruppen hvis Skutvik må melde forfall.

Innledningsvis ønsker Krokvollen Vel å gi Bærum kommune honnør for et meget godt initiativ med å arrangere idéverksted i forbindelse med oppstart av planarbeidet. Krokvollen Vel ønsker å videreføre dialog og samarbeid for å finne gode løsninger for området.

I det følgende vil Krokvollen Vel peke på enkelte forhold som naboene i området mener det er viktig at utredes og hensyntas i det videre planarbeidet.

2. Trafikkmessige forhold

Ballerud gård ligger omkranset av småhusbebyggelse. En utbygging med høy utnyttelsesgrad vil være forbundet med trafikale utfordringer, særlig i form av høyere risiko for myke trafikanter. Området består i stor grad av villaveier tilknyttet hovedveier med relativt lav kapasitet. Spesielt Høvikveien har lav kapasitet og er i dag smalere enn 6 meter med stiplede kantlinjer. Planprogrammet bør vurdere de ulike adkomsttraseene, om et planforslag må ta hensyn til utvidelse også av Høvikveien og hvorvidt adkomstveiene vil være en begrensende faktor for utnyttelsen av området.

Området benyttes i stor grad som skolevei for barn. Det bes spesifikt om at kommunen vurderer økt risiko for myke trafikanter i forhold til de ulike infrastrukturalternativer som måtte utredes, samt hvilke konkrete tiltak som eventuelt kan redusere risikoen. I

tillegg er det essensielt at konsekvenser av rekkefølgebestemmelser knyttet til infrastruktur utredes. Herunder bør de trafikale konsekvensene av en eventuell utbygging før tunnel Gjønnnes-Strand er endelig vedtatt og ferdigstilt, vurderes.

Hensynet til øvrig planarbeid bør inntas i planprogrammet, herunder områdereguleringen for Bekkestua sør, områdereguleringen for Stabekk sentrum, utvidelsen av Ramstad skole, der behovet for sikker/planfri skolevei for de barna som skal krysse Høvikveien bør inngå, da dette vil ha betydning for beregning og trafikkanalyser av adkomsten til Ballerud.

Det bør også utredes hvordan oppgradert infrastruktur vil kunne påvirke eksisterende grøntarealer i nærliggende områder rundt utbyggingsområdet.

3. Behov for friareal og bevaring av topografi

Moderne byplanlegging vil i alminnelighet søke å finne gode løsninger som medfører bygging av flere boliger, men samtidig evner å beholde «grønne lunger» for befolkningen.

Området hvor Ballerud golfbane er lokalisert i dag, har variert topografi, vedlikeholdt skog og er mye benyttet som turområde hele året, og om vinteren er det et populært lekeområde med akebakker, skiløyper og skøytebane. Området benyttes også mye av skolene og barnehagene i nærområdet som arrangerer ski- og akedager på Ballerud.

Krokvollen Vel mener at området er det best egnede området å ha som friareal og «grønn lunge» innen planområdet – dette uavhengig av om området i fremtiden vil være brukt til golf eller ikke. Krokvollen Vel er av nevnte grunner av den oppfatning at mest mulig av området tilknyttet golfbanen bør beholdes som en «grønn lunge». En alternativ plassering av friareal vil ikke gi de samme kvalitetene for innbyggerne.

Kommunen bør sørge for, i den grad det er et mulig scenario at dette området ikke skal bestå som friareal i fremtiden, å utrede konsekvensene av at dette friarealet forsvinner.

4. Dyreliv og naturmangfold

Det bes om at kommunen utreder hvilke konsekvenser utbygging vil ha for dyrelivet og naturmangfoldet i området. Kommunen gjøres oppmerksom på at det er registrert rødlistede arter, bl.a. salamandere i området rundt golfbanen. (Kilde: «Status for naturtypekartleggingen i Bærum kommune per 2009, BioFokusrapport.»)

5. Planutvalgets vedtak – fortrinnsvis småhus- og rekkehusbebyggelse

I forbindelse med planutvalgets vedtak om å sende planprogrammet ut for høring og offentlig ettersyn den 9. juni 2016, inntok planutvalget (på eget initiativ) en presisering om at *«bebyggelsen bør fortrinnsvis bestå av småhus- og rekkehusbebyggelse. I planprogrammet bør det vurderes andelslandbruk og skolehage»*.

Krokvollen Vel har forståelse for at administrasjonen i Bærum kommune og utbyggere ønsker å utrede konsekvensene av utbygging som medfører høyere utnyttelsesgrad enn utbygging med småhus- og rekkehusbebyggelse. Samtidig er Krokvollen Vel av den

oppfatning at konsekvensene av bygging av fortrinnsvis **kun** småhus- og rekkehusbebyggelse bør utredes som et selvstendig alternativ i tråd med planutvalgets vedtak.

Dersom man definerer Ballerud som et knutepunkt vil dette kunne tale for en høyere utnyttelsesgrad. Et knutepunkt kan defineres som "et stasjonsnært område og senter med god tilgjengelighet med kollektivtransport og godt utviklet service" (Rapporten Flerkjerneutvikling - om strategier for byutvikling rundt større knutepunkt i Oslo, Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune). Med over en kilometer til nærmeste butikk og adkomst utelukkende via villaveier, samt om lag en kilometer til Gjønnnes t-bane som kollektivknutepunkt, kan det reises spørsmål om tomten er et knutepunkt.

Det vises i den forbindelse også til kommunens plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler § 24 (som omhandler variert boligsammensetning), hvor det fremgår av § 24.1 at «*Det skal vektlegges varierte boligstørrelser og -typer ut fra en vurdering av tiliggende områders boligsammensetning*». Det forutsettes at bestemmelsene i nevnte dokument hensyntas i det videre planarbeidet.

Kommuneplanens arealdel har gitt rammer for hva arealene på Ballerud kan planlegges regulert til (<https://www.baerum.kommune.no/.../arealdelen-plankart-ihk-kst...>). Dersom utbygger ønsker å gå utover kommuneplanens begrensninger, vil Krokvolden Vel anmode om at planprogrammet behandler spørsmålet om hvorvidt planen bør avvente en kommuneplanrullering. Tiltaket bør også vurderes i en sammenheng med kommuneplanens vekststrategi for 600 boliger i året, og i hvor stor grad utbyggingen av dette området bør inngå i den kvoten.

5. Oppsummering

Krokvollen Vel mener:

1. Bærum Kommune bør foreta en veitrafikkmessig konsekvensutredning i forbindelse med en eventuell utbygging på Ballerud, særlig i forhold til økt risiko for myke trafikanter og konsekvenser av at evt. utbygging skjer før tunnel Gjønnnes-Strand er endelig vedtatt og dato for når tunnelen står ferdig er kjent.
2. Kommunen bør besørge at konsekvenser knyttet til å beholde eller evt. fjerne friareal utredes – særlig hva gjelder området rundt Ballerud golfbane.
3. Kommunen bør besørge at konsekvensene av bygging av fortrinnsvis kun småhus- og rekkehusbebyggelse utredes som et selvstendig alternativ i tråd med planutvalgets vedtak, samt hvilke konsekvenser slik utnyttelse vil ha versus utbygging med høyere utnyttelsesgrad.

Med vennlig hilsen

Steinar Drejer Aksnes
Leder for Krokvollen Vel

Fra: Yuliana <ryuliana79@hotmail.com>
Sendt: 30. september 2016 11:24
Til: Bærum kommune Post
Kopi: Mor Max Johan; Anne-Marie Lundemo Gärtner
Emne: Bekymringsmelding - Områderegulering for Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22

Kategorier:

Hei

Vi i foreldreutvalget for Skogveien barnehage vil meddele våre bekymringer med tanke på en eventuell utbygging på Ballerud. - Områderegulering for Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22-

Først og fremst synes vi det er trist at et så mye brukt uteområde blir borte. Barna i Skogveien barnehage og i nærområdet bruker aktivt Balleruds uteområde til lek og aktivitetsområde. På hverdagen er den brukt i regi av barnehage og skoler og i helgene brukes den også aktivt av familier. På våren/sommer blir den brukt som en turområdet, og på vinteren er bakken fullt av barn i alle aldre og voksne. Her akes det og fra morgen til det er slutt på dagslys.

I tillegg er vi også veldig bekymret for den fremtidige trafikksituasjonen skulle Gartnerveien bli hovedvei til den nye bebyggelsen. Gartnerveien brukes av mange skolebarn/ barnehagebarn i nærområdet. Den er allerede i dag en trafikkert vei og det er mange biler som kjører alt for fort på veien i dag. Vi er redd sannsynlighet for uhell øker kraftig, skulle veien legges her og er svært bekymret for tryggheten langs barnas skolevei. Vi ser den mest logiske hoved adkomstveien til området som Gjønnnesveien/Høvikeveien slik at man kobler mest mulig trafikk direkte til Gjønnnes diagonalen/E18.

Mvh

Yuliana Romero Falch

På vegne av AU Skogveien barnehage

Merknader planprogram for Ballerud og Bekkestua Sør

Søråsen barnehage ønsker med dette å fremheve barnehagens og barns behov i den store utbyggingen på Bekkestua / Ballerud.

Vi vil påpeke at både Bekkestua Sør og Ballerud kommer til å føre med seg økt trafikk i nærmiljøet. Dette gjelder ikke bare inne i selve planområdene og primæradkomstveiene til utbyggingsområdene, men også på småveier rundt og i selve Bekkestua sentrum. Deler av veiene rundt Søråsen barnehage er allerede per i dag trafikkfarlig.

Vi ønsker at Bærum kommune sørger for trygg vei til barnehage og skole og et trygt oppvekstmiljø for barna i nærmiljøet. Vi forutsetter at Bærum kommune gjør grundige trafikkanalyser, utbedrer veier og setter inn andre tiltak ved behov. Vi forutsetter også at Bærum kommune sørger for at trafikkbildet i Bekkestua/ Ballerud ses på helhetlig og ikke som separate planprosjekter.

Utbyggingene spiser av Bærums og Bekkestuas grønne lunger og friområder. Det er viktig at det sikres nok «tumbleplass» til Bekkestuas barn og ungdom, både til organisert lek og til frilek i skog og mark. Bekkestua sentrum har nå blitt tettbygget og steril. Bekkestua sentrum trenger grønne friområder/ grønne samlingsplasser.

De grønne friområdene på Ballerud brukes av barnehagen som turområde.

Vi merker oss at deler av Ballerud golfbane er tatt inn i reguleringsplanen. Dette er et område som brukes aktivt av barnehagen til aking og skigåing på vinteren.

Vi støtter planutvalgets merknader om å ta inn i planprosessen for Bekkestua Sør:

- Bevare noe mer av grøntarealet.
- Småhus vurderes.
- Vurdere MUA-bestemmelsene for området
- Inn i retningslinjene for felles planlegging som eget strekpunkt: Gode oppholds- og lekearealer for barn og unge skal sikres.

Vi støtter planutvalgets merknader om å ta inn i planprosessen for Bekkestua Sør:

- Bebyggelsen bør fortrinnsvis bestå av småhus - og rekkehusbebyggelse

Vi mener at golfbanen må tas ut av planprogrammet.

Som nærmeste nabo til utbyggingen ønsker vi å bli holdt informert i den videre prosess.

Vennlig hilsen,

Styret ved Søråsen barnehage

15. oktober 2016

Bærum kommune

Ad forslag til planprogram for områdereguleringene Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 (2015030) og Bekkestua sør (2016009)

FAU ved Stabekk skole ønsker med dette å fremheve barn og unges behov ved de store utbyggingene på Bekkestua/Ballerud.

Vi vil påpeke at både Bekkestua Sør og Ballerud vil føre med seg økt trafikk i nærmiljøet. Dette gjelder ikke bare inne i selve planområdene og primæradkomstveiene til utbyggingsområdene, men også på småveier rundt og i selve Bekkestua sentrum. Deler av skoleveien til Stabekk skole har allerede i dag trafiksikkerhetsutfordringer.

FAU ved Stabekk skole ber om at Bærum kommune sørger for trygg skolevei og et trygt oppvekstmiljø for barna på skolen og i nærmiljøet. Vi forutsetter at kommunen gjør grundige trafikkanalyser og utbedrer veier og setter inn andre tiltak ved behov. Vi forutsetter også at kommunen sørger for at trafikkbildet i Bekkestua/ Ballerud ses på helhetlig og ikke som separate planprosjekter.

Utbyggingene spiser av Bærums og Bekkestuas grønne lunger og friområder. Det er viktig at det sikres nok «tumbleplass» til Bekkestuas barn og ungdom, både til organisert lek og til frilek i skog og mark. Vi merker oss at deler av Ballerud golfbane er tatt inn i reguleringsplanen. Dette er et område som brukes aktivt til aking og skigåing på vinteren.

Vi takker for muligheten til å komme med høringsuttalelse og ber om å bli holdt informert i den videre prosess.

Med vennlig hilsen

Per Arne Torbjørnsdal

FAU-leder ved Stabekk skole

fau.stabekk@gmail.com

Fra: Petter Ingeberg <petter.ingeberg@norgroup.no>
Sendt: 29. august 2016 11:23
Til: Bærum kommune Post
Emne: VS: Varsel om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av forslag til planprogram - Ballerud - Johs. Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - områderegulering

Kategorier: KL

Fra: Petter Ingeberg [<mailto:petter.ingeberg@norgroup.no>]
Sendt: 29. august 2016 11:22
Til: 'synnove.hench@baerum.kommune.no'
Kopi: Anders Mørch (anders.morch@intermedia.uio.no); Dorte M. Skulstad (dorteskulstad@gmail.com); 'Høvik vel'; Kjell Lunde (kjell.lunde@online.no); Reidun Ask (reidun.ask@hotmail.no); Tone Ødegaard (rolf.t.odegaard@vikenfiber.no); Tor Magne Howlid
Emne: Varsel om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av forslag til planprogram - Ballerud - Johs. Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - områderegulering

Høvik vel takker for invitasjon til møte på Ramstad skole, auditorium og elevkantine, onsdag 21. september kl. 18.00 hvor vi vil delta.

Det er to forhold vi har tatt opp tidligere som det ikke foreligger en avklaring på:

1. I kommuneplanens arealdel er utbygging i det aktuelle området ikke tatt inn i antall boliger som skal bygges på Høvik de neste 10 – 15 år, men i Bekkestuas angitte tall av nye boliger. Kommuneplanen bør etter vår oppfatning tydelig definere ved grenser angitt i kart hvor angitt antall boliger er hjemmehørende. Ballerud har alltid vært en del av Høvik og vi kan vanskelig se noen grunn til at dette sentrale areale er administrativt omdefinert til å være en del av Bekkestua.
2. Fra etablering av planarbeidet fremkommer at det skal være en koordinering av reguleringsarbeidet for Bekkestumyren. Vil dette reguleringsarbeidet bli belyst under møtet, spesielt hva angår infrastruktur, trafikk, adkomst, skole, barnehave m.v?

Vi ser frem til møtet.



Vennlig hilsen

HØVIK VEL

Frivillighetsregisteret 992352345

Petter Ingeberg

Gamle Drammensvei 104

1363 HØVIK

Kontor 32 24 07 70

Tel. 67 59 18 09

Mobil 920 44 209

e-post hovikvel@norgroup.no

<http://www.hovikvel.no>

Merknader til utbyggingene på Ballerud og Bekkestua Sør.

Utbyggingene på Bekkestua Sør og Ballerud kommer til å føre med seg økt trafikk i nærmiljøet. Dette gjelder ikke bare inne i selve planområdene og primæradkomstveiene til utbyggingsområdene, men også på småveier rundt og i selve Bekkestua sentrum. Veiene i vårt nærmiljø er allerede per i dag trafikkfarlig. Kleivveien er en av disse veiene som må spesielt utredes.

Bærum kommune må i denne prosessen sørge for trygge nærmiljøveier, skole- og barnehageveier og et trygt oppvekstmiljø for barna i nærmiljøet. Trafikkbildet i Bekkestua/ Ballerud ses på helhetlig og ikke som separate planprosjekter. Disse prosjektene ligger så nær hverandre at det er unaturlig å se på dem separat. Vi forutsetter at Bærum kommune gjør grundige trafikkanalyser, utbedrer veier og setter inn andre tiltak ved behov.

Utbyggingene spiser av Bærums og Bekkestuas grønne lunger og friområder. Det er viktig at det sikres nok grøntareal til Bekkestuas befolkning, både til barn, ungdom og voksne og både organisert lek/bruk og til frilek i skog og mark.

Bekkestua sentrum har nå blitt tettbygget og steril. Bekkestua sentrum trenger grønne friområder/ grønne samlingsplasser. Vi anser det som kommunens ansvar å sikre dette.

Deler av Ballerud golfbane er nå tatt inn i planen. Dette er et område som brukes aktivt av nærmiljøet til aking og skigåing på vinteren. Vi ser også at planen sier at det er et område som brukes av få. Ballerud golfklubb er et flott sted for alle aldersgrupper. De har aktive seniorgrupper og juniorgrupper. Flott trim, et sosialt møtested og en fin treningsarena for familier, barn og unge. Det er en for lettvinnet løsning å ødelegge golfbanen for å lage annen type grøntområde slik at utbyggerne kan få bygge maksimalt antall boenheter og slippe å sikre grøntområder på sine utbyggingsområder. Bærum kommune bør ta seg råd til å bevare en slik perle som Ballerud golfklubb er.

Vi støtter planutvalgets merknader om å ta inn i planprosessen for Bekkestua Sør:

- Bevare noe mer av grøntarealet.
- Småhus vurderes.
- Vurdere MUA-bestemmelsene for området
- Inn i retningslinjene for felles planlegging som eget strekpunkt: Gode oppholds- og lekearealer for barn og unge skal sikres.

Vi støtter planutvalgets merknader om å ta inn i planprosessen for Bekkestua Sør:

- Bebyggelsen bør fortrinnsvis bestå av småhus - og rekkehusbebyggelse

Vi mener at golfbanen må tas ut av Planprogrammet.

Som nærmeste nabo til utbyggingen ønsker vi å bli holdt informert i den videre prosess. Ingen av naboene som vi har pratet med her rundt Kleivveien 15 og 17 har mottatt info om prosessen. Dette synes vi er beklagelig.

Med hilsen,

Aasta Hetland og Pål Heggernes, Kleivveien 17A

Cecilie Juul Møller
Sivilarkitekt MNAL
Rektor Hertzbergs vei 12
N-1363 Høvik

Tel.: +47.67 12 10 93
Mobil: +47.915 14 065
E-mail: cejm@online.no

Bærum kommune
Pb. 700
1304 Sandvika

Høvik, 15.10.2016

Vedlegg til E-post: post@baerum.kommune.no
Deres saknummer: ID15/142742

Kommentar til Planprogram: Ballerud –Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22 – Områderegulering
Teknisk infrastruktur, ref. pkt. 3.7, side 15.

1. Kommunal veiforbindelse mellom Gjønnnesveien og Johs Faales vei må etableres.
2. Kommunal vei fra ovennevnte veiforbindelse til både ny skole og ny barnehage.
3. Veigrunn må sikres fra kommunal vei gjennom planområdet mot sydøst.
Skolen og barnehagen på Ballerud gård må ha adkomst fra to sider av sikkerhetsmessige årsaker, altså ikke bare fra Ballerud allé.
4. Turvei fra Høvikveien/Dragveien langs bebyggelsen i Johs Faales vei, slutter mot Gjønnnesveien. Videre mot nordøst frem til den nye turveien på tvers av planområdet, er det en tursti som deler av året er temmelig kronglete. Det er ønskelig å oppgradere turstien til turvei, innenfor eller utenfor planområdets grense. En del er opparbeidet frem til adkomst til nødutgangen for jernbanetunnelen langs planområdet, men svinger inn på planområde ned mot Gjønnnesveien pga. en høy fjellknaus.

Med vennlig hilsen

Cecilie Juul Møller

Kopi: Høvik vel, v/Petter Ingeberg

Fra: Signe Marie Nygård <simany09@gmail.com>
Sendt: 17. oktober 2016 23:21
Til: Bærum kommune Post
Emne: Innspill til saksnr. 15/142742 - utbygging Kleven og Ballerud

Kategorier: ...

Hei,

Pga. sykdom fikk jeg dessverre ikke sendt mitt innspill innen den 15.10.16. Jeg håper likevel dette blir tatt med som et innspill.

Jeg er først og fremst opptatt av at området som helhet blir utbygd på en måte som ivaretar den bebyggelsen som er i området i dag og som blir tilpasset denne. Dette betyr ingen blokker, bare småhus, enten eneboliger, tomannsboliger eller rekkehus, eventuelt også små leilighetshus på to etasjer med to leiligheter i hver etasje. Det passer absolutt ikke med blokker i området, det bør ikke bygges over to etasjer. Hvis det likevel skal brygges ut med blokker, må de være så lave som mulig og ligge der de er minst mulig til sjenanse, dvs. foran "Hundremeterskogen", ca. der hvor hagesenterets bygninger ligger i dag.

Det må ikke bygges for tett! Det må være mye luft og grønt rundt alle husklyngene. Hele området behøver ikke bygges ut, det må være store boltreplasser igjen når man velger å bygge ut et slikt område. Det må være mye grønt, eksisterende trær i området må bevares! Kleven gård må bevares. Den er ikke fredet og har vel heller ingen stor bygningsteknisk verdi, men den er historisk og bør bevares i en ramme som knyttes opp mot gårdsdrift/gartneri. Det holder ikke å ta vare på bygningene, området rundt må også bevares. Det må derfor ikke bygges tett opp mot Kleven gård. Jordet på sydsiden bør vurderes til annet bruk enn boliger, det er blitt nevnt parseller, kolonihager. Dette høres fint ut, men jeg er usikker på behovet. Men noe i den retningen hadde vært flott. Ikke gjør om gården til en barnehage! Det må være noe som passer inn historisk. Hvis det kunne være dyrking av grønnsaker, kanskje med et utsalg, hadde det vært fantastisk fint. Man kan også åpne porten mot Gartnerveien og ha en gjennomfartsåre gjennom gårdstunet (ikke biler) slik det var helt frem til 70- og 80-tallet. Mot Gartnerveien er det i dag beplantet så tett av husene ikke synes. Mot Kleivveien/Kleivjordet er det rotete og stygt med en fæl parkeringsplass og noen forvokste trær. Dette blir vel forhåpentligvis endret.

Valg av veitraseer er vel kanskje det vanskeligste valget. Jeg mener Gjønnnesveien skiller seg ut som det beste valget når et gjelder eksisterende veier, kanskje delvis også Johs Faales vei. For å forhindre mye trafikk der kan dette reguleres med bommer. Gartnerveien og Kleivveien mener jeg er uaktuelle. Utvidelser der vil dessuten ødelegge den fine grøntstrukturen i området mot Kleven. Hvis noe trafikk skal inn mot Klevenjordet bør den eventuelt ledes inn Kleivveien fra Gjønnnes (stikkveien der det i noen tiår har vært en bom), og så kan man sette opp en bom (tidsstyrt?) i Kleivveien ved Kleivjordet, rett nord for krysset. Da unngår man belastning på den delen av Kleivveien som går opp mot Bekkestua og som er svært smal. Den aller beste løsningen for ny bebyggelse på Ballerud (og også eventuelt for Kleven) vil imidlertid være å lage en ny vei fra området ved hagesenteret og over golfbanen ut i Gamle Drammensveien. Det vil være til sjenanse for svært få, og trafikken blir da delt mellom Gjønnenveien og den nye veien. Golfbanen blir delt i to, men dette kan løses ved å lage flere underganger/overganger, samt legge en del av veien dypt i en tunnel under golfbanen.

Nærheten til Bekkestua er nevnt, og noen vil nok mene at det er viktig at det blir en kort kjøretur opp til Bekkestua. Dette mener jeg ikke er relevant. Det må bygges ut gang- og sykkelveier i et stort antall, men det er ingen menneskerett å kunne kjøre korteste vei til Bekkestua. At både de som bor på

Ballerud og også også de som eventuelt blir boende på Klevenjordet, skal kunne kjøre korteste vei til Bekkestua er ikke nødvendig. Men gang- og sykkelveier må det være mange av. De må bygges ut selv om det nå finnes en del tråkk i området. Og dette må være veier som vedlikeholdes med brøyting og strøing om vinteren. I dag er det slik at det ikke er vintervei fra Kleivjordet og Gartnerveien retning Ballerud, da må man brøyte selv.

Det er blitt nevnt hundepark i området. Dette må i så fall vært langt unna bebyggelsen, så jeg vet ikke helt hvor denne skulle passe inn. Dette er et rolig og fredelig område og det vil antakelig ikke passe med en hundepark.

Husk også at det er rikt dyreliv i området. Jeg bor nesten nederst i Gartnerveien og har som oftest pinnsvin i hagen og ofte besøk av rådyr. Tidligere også mye fasaner, men de ser dessverre ut til å ha forsvunnet. Faunaen i området er også rik. Jeg har rødlistede arter på min eiendom. Skrev mye om dette i et innspill for noen år tilbake da det var snakk om utbygging av Klevenjordet.

Husk å ta godt vare på dette flotte området midt i det sentrale Bærum. Når det er utbygget er det ingen vei tilbake.....

Med hilsen

Signe Marie Nygård
Gartnerveien 24
1356 Bekkestua
Tlf. 41220969

Til Bærum kommune
post@baerum.lommune.no

Bekkestua, 15. oktober 2016

Høringsuttalelse saksnummer 15/142742 – Planprogram Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22 – områderegulering

Med denne merknaden ønsker vi å anmode kommunens politikere om å være tro mot vedtatt kommuneplan og arealstrategi, som er vedtatt etter grundige demokratiske prosesser. Politikerne bør i liten grad la seg påvirke av press fra Selvaag Bolig og andre utbyggere, som bør anses som inhabile i vurderingen av utnyttingsgrad på tomten.

Kommunens vedtatte arealstrategi tilsier fortetting i knutepunkter og ellers bevare strøkenes karakter. Ballerud-tomten ligger over 1 km. fra nærmeste butikk, og er definitivt ikke å regne som del av et knutepunkt. Arealstrategien tilsier således at strøkets karakter skal beholdes, noe som tilsier at tomten skal bebygges med småhus iht. gjeldende kommuneplan.

Med vennlig hilsen

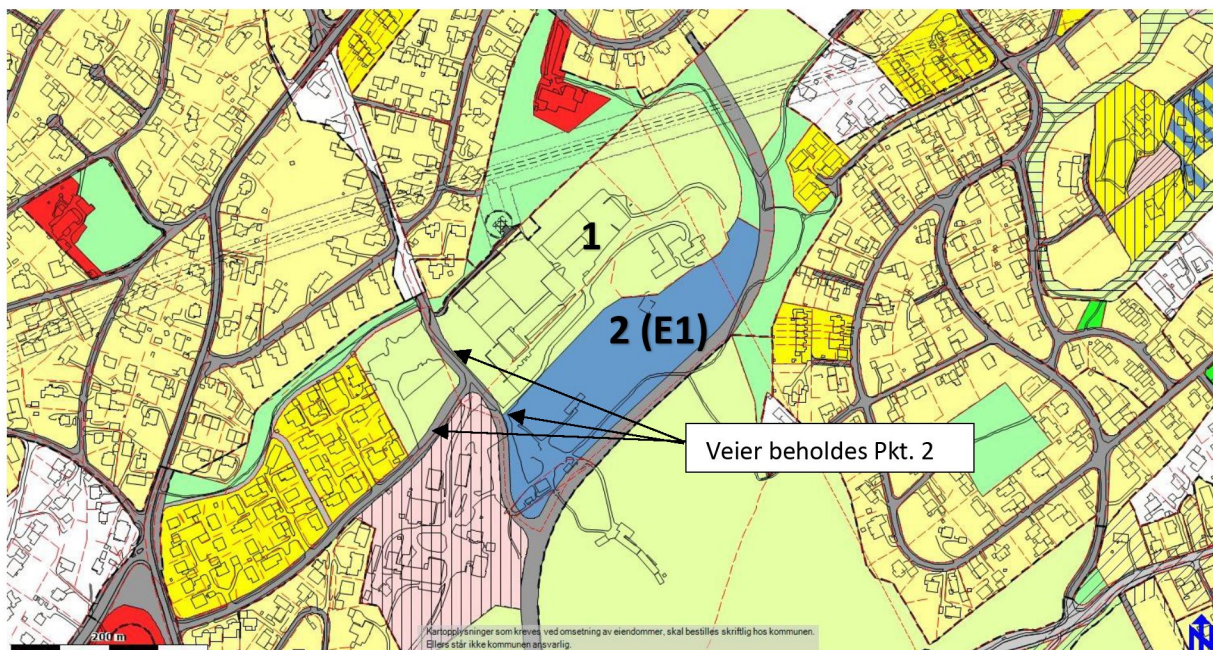
Anne og Marius Andresen
sign.

Arkivsak ID 15/142742

Merknader til: Forslag til planprogram for Ballerud-Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22 – områderegulering.

Pkt. 1

Område 2 (E1) er i dag vist regulert til kontor på gjeldende reguleringsplan (figur 1) for Ballerud gård, altså område for bebyggelse. Grunneier ønsker at arealet skal opprettholdes til bebyggelse også i planprogrammet for 2015-2030, og markeres til boligformål. Ved omregulering til boligformål forutsettes det at område 2 (E1) ikke belastes med mer uteoppholdsareal / grøntstruktur enn område 1. Område 1 og 2 må få samme utnyttelsesgrad pr. m2 tomteareal.



Figur 1 – Utsnitt fra gjeldene regulering

Golfbanen har begrenset levetid.

Området er i dag midlertidig omdisponert til golfbane. Golfbanen som i dag er etablert på Ballerud ble anlagt i 1993 for midlertidig drift. Betingelsene for midlertidig omdisponering til golfbane, var at denne måtte fjernes uten omkostninger for kommunen når ny Høvikvei bygges. Banen ble derfor ikke bygget for varig drift, og bør ikke hensynstas ved ny regulering.

På grunn av redusert interesse for i golf de siste årene, har det ikke vært økonomi til langsiktige investeringer i driften. Maskinpark, bygninger og bane nærmer seg nå slutten på livsløpet uten større investeringer, noe vi ser vanskelig i dagens marked.

Pkt. 2

Adkomst over område 1 ønskes opprettholdt som i reguleringsplanen for Ballerud gård, se figur 1.

Med vennlig hilsen

Johannes Faale
Grunneier til gnr/bnr 12/1

Lise K. Wilson og Lars A. Elverum
Gjønnnesveien 7
1356 Bekkestua

Bekkestua, 14. oktober 2016

Til Bærum kommune
post@baerum.kommune.no.

Høringsuttalelse med ref nr 15/142742 – Planprogram Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22 – områderegulering

Vi viser til møte og informasjon gitt på nabomøte og har følgende innspill til planprogram:

Under formål/hensikt:

Det er viktig å få med at planen skal sikre en utvikling i med tråd planutvalgets vedtak om at det skal være småhusbebyggelse i det aktuelle området. Dette er også i tråd med Bærum arealplan som vist nedenfor.

Bekkestua er et kollektivt knutepunkt (se definisjonen av et knutepunkt fra KS nedenfor). På Bekkestua kan det derfor åpnes for høyere og mer bymessig utbygging i tråd med kommunes arealplan.

Gjengitt fra Bærum kommunes hjemmesider:

"Bærums arealplan 2015-2030 har fått tilnavnet "Grønn urbanisering". Planen legger til rette for den kommende befolkningsveksten i kommunen."

Forslag til ny arealplan for Bærum gir føringer for en mer bærekraftig arealpolitikk:

Ny utbygging skal skje ved kollektivknutepunktene

I knutepunktene åpnes det for høyere og mer bymessig utbygging

Marka, sjøen og grøntområdene imellom sikres mot nedbygging

Restriktiv til fortetting utenom knutepunktene

Første kommune som kobler arealplan og investeringsplan."

Det bør fastslås at området Ballerud – Johs Faales vei ikke ligger ved et kollektivt knutepunkt og at det er småhusbebyggelse som er aktuelt, jf. definisjonen av knutepunkt.

Definisjon på et knutepunkt fra KS:

“Knutepunkt er et byttepunkt og begrepet brukes om steder i kollektivnettet der kollektivlinjer krysser eller tangerer hverandre og hvor det foretas omstigning mellom kollektive transportmidler. Et knutepunkt kjennetegnes blant annet av høy frekvens på kollektivmidlene, korte gangavstander mellom de ulike linjene, koordinert rutetilbud, god informasjon for brukeren og billettsalg.”

Under organisering av planarbeidet:

Prosjektgruppe og Styringsgruppe bør ha representanter fra beboere.

Bærum kommunes intensjon med åpent folkemøte og inkludering av beboere i den videre prosessen er god. Men beboerne kan fort bli en brikke i spillet mellom profesjonelle utbyggere med lang erfaring i å fremme sine argumenter på den ene siden og Bærum kommune som ansvarlig for reguleringsområdet og befolkningsvekst på den andre.

Infrastruktur/adkomstveier:

Det står i områdeanalysen at ÅDT (årlig døgntrafikk) er beregnet å synke for Høvikveien.

Vi tror at trafikken i Høvikveien vil snu. Beboere fra Ramstad, Blommenholm, Haslum, Gml Drammenvei osv vil nå kjøre Høvikveien mot Bekkestua og ut i Gjønnediagonalen. Dette vil føre til problemer med å komme ut på veien fra f. eks. Gjønnnesveien, Johs Faales vei.

Vi mener ÅDT for Høvikveien mot Bekkestua (etter at Gjønnediagonalen er åpnet) må beregnes før man vurderer Johs Faales vei/Gjønnnesveien som adkomstvei. Det å spre utkjøring fra den nye bebyggelsen til flere veier er derfor avgjørende. Som f.eks. Ballerud Alle for deler av området mot syd, Johs Faales vei – Gjønnnesveien, Kleivveien fra deler av området mot nord/øst, Gartnerveien/Skogveien og Skogveien for deler av området mot øst

Det er meget viktig at Bærum Kommune styrer prosessen ut fra formål og hensikten bak planen.

Vennlig hilsen



Lise K. Wilson og Lars A. Elverum

Ragnhild Nersten / Trond Brevik
Søråsen 12
1356 Bekkestua

13.10.16

Til Bærum kommune
post@baerum.kommune.no.

Høringsuttalelse saksnummer 15/142742 – Planprogram Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22 – områderegulering – frist 15. okt 2016

Vi viser til høringsdokumenter og informasjon gitt på nabomøte. Vi har følgende innspill til planprogram:

Under «formål/hensikt»:

- Det bør tas inn at planen skal sikre en utvikling i tråd med planutvalgets vedtak (*småhus- og rekkehus mv*)
- Det bør tas inn at planen skal følge opp intensjonene om at all høyere og mer bymessig utbygging skal skje i knutepunkter. Det bør fastslås at det aktuelle området er ikke et knutepunkt.

Under organisering av planarbeidet:

- Prosjektgruppe og Styringsgruppe vil alle ha stor deltagelse av grunneier/utbyggerinteresser. Vi mener det bør være representanter for beboere i området i dag i disse gruppene. Vi tror ikke det er tilstrekkelig at de deltar i medvirkningsgruppen.
- I medvirkningsgruppen ser vi at representanten for grunneierne er satt opp som referent. Vi mener en representant for naboene eller vel-forening bør være referent.

Tilslutt en anmodning som sikkert er unødvendig, men vi anmoder om at Bærum Kommunes representanter i arbeidet er bevisste sitt ansvar for å styre prosessen ut fra formål/hensikt. Kommunens representanter må være bevisst på at **grunneiere/utbyggere har lang erfaring med slike prosesser og er svært profesjonelle** i arbeidet med å fremme sin agenda. Mens **beboere i området er amatører** i denne prosessen, da dette er noe man aldri har vært med på før. Det vil være synd om det skulle prege sluttresultatet.

Beste hilsen

Ragnhild Nersten

Trond Brevik

Ragnhild Nersten og Trond Brevik

Til Bærum Kommune
arkivsakID 15/142742
Saksbehandler: Synnøve Hench

Fra: Birger Arnfinn Tangen, Johs. Faales vei 70, 1363 Høvik
Kontaktperson for Johs. Faales vei.

Vedr. planprogram- Ballerud - Johs. Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - områderegulering

Vi takker for møtet dere arrangerte på Ramstad Skole 21. september 2016.
Det var et interessant møte med mange fine innspill til utforming av området som skal bebygges.

For oss fire boliger: Johs. Faales vei 70, 72, 74, 76,
er det viktig at området nærmest oss, blir tatt hensyn til i utformingen.

Viktige punkter:

Plassering av skole og barnehage.

Hvor mange husstander.

Plassering og etasjehøyder på boligene. (ønsker ikke som Gjønneshagen)

Ballerud er i dag et stille og rolig boligområde som ligger flatt geografisk.
Vi kan derfor høre lyder på lang avstand.

Montessoriskolen høres veldig sterkt når de har friminutt.

Det er noe som bekymrer oss at det skal bli enda en skole eller barnehage i grensen til oss.

Barn i lek har et høyt støynivå.

Vi ønsker om mulig bli hørt, oppdatert og tatt hensyn til.

En skole eller barnehage kan være en belastning.

Den bør legges til et område hvor det nå ikke er hus, og at de som flytter inn til de nye husene er innfostått med at de får en barnehage/skole ved siden av seg.

Høvik 28.september 2016

Mvh

Birger Arnfinn Tangen, Johs. Faales vei 70, 1363 Høvik
birgertangen@hotmail.com

Anmerkninger til Bærum Kommune vedr.:
Planprogram for Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 –
områderegulering
ArkivsakID 15/142742

Fra: Per Aker Johannessen, Johs Faales vei 4, 1363 Høvik

1. INNLEDNING

Jeg har gjennomgått ovennevnte forslag til Planprogram for Ballerud – Johs Faales vei 80-100 Kleivveien 22 – områderegulering. Det fremgår at Planforslaget er en videreføring og konkretisering av arbeidet med Kommuneplanens arealdel i 2014/2015. I den forbindelse har jeg følgende anmerkninger til planprogrammets innhold.

2. TRAFIKKMESSIGE KONSEKVENSER – VEI

Nåværende og fremtidig situasjon

Det aktuelle området har over lang tid vært preget av stor trafikkbelastning. Dette gjelder lokaltrafikk såvel som gjennomgangstrafikk til/fra andre deler av kommunen, særlig i Gml. Ringeriksvei og Høvikveien til/fra E18 ved Høvik kirke. Situasjonen har forverret seg i løpet av de siste 20 år etter at Bærum Kommune stanset planene for Ny Høvikvei Syd.

En omfattende boligutbygging er i gang eller under prosjektering rundt planområdet, særlig på Gjønnnes-jordene, Bekkestua Sør/ Bekkestumyra, Skallum m.m. Dette vil uvegerlig føre til økt trafikkvekst i et allerede belastet område. Sammen med en boligbygging i Ballerud-området på minst 400 leiligheter som antydnet i Kommunenplanens arealdel, vil dette medføre store utfordringer for trafikkavviklingen. Jeg minner også om at en rekke veier i distriktet allerede er skolevei for mange barn på grunnskole- og ungdomsskoletrinnet.

Nye boliger, ny stor barneskole og barnehage i dette området vil skape en uakseptabel situasjon i eksisterende lokal- og gjennomfartsveier dersom det ikke finnes nye og tidsmessige løsninger for atkomst og lokal trafikk. Dagens boligveier har aldri vært dimensjonert for å betjene helt nye boligområder med så høy utnyttelsesgrad. Erfaringsmessig vet vi også at skoler trekker til seg ytterligere fremmedtrafikk, både ved ansatte og travle foreldre som vil kjøre sine barn til skolen.

I tillegg til betydelig varig trafikkvekst for persontransport vil selve byggeperioden medføre store trafikk-, støy- og andre miljømessige utfordringer på grunn av både personelltransport og tung anleggstrafikk: transport av anleggsmaskiner inn og ut av området, betongbiler, transport av materialer og byggevarer, riggområde med mere.

Anmerkninger

For beboerne i området er det dermed helt grunnleggende at det legges til rette for nye, forsvarlige adkomstveier til nytt boligområde og ny skole/barnehage, og at dette ses i sammenheng med en ny tilknytning mellom Bærumsveien ved Gjønnnes og en planlagt ny E18. Vi forutsetter at all nødvendig teknisk infrastruktur må komme på plass før en eventuell boligutbygging igangsettes. Vi er klar over kommunens ambisjon om at ” Veksten i persontrafikken skal tas med kollektiv, sykkel og gange.” Dessverre er vi redd for at dette er en altfor optimistisk holdning overfor områdets største miljøutfordring.

3. UTNYTTELSESGRAD OG BEBYGGELSENS KARAKTER

Situasjon

Eksisterende bebyggelse rundt det aktuelle området består i all hovedsak av frittstående småhus og rekkehus med max to etasjer. I innspillet fra Selvaag Bolig ASA til Kommuneplanens arealdel ble det

lagt opp til et markant brudd med områdets nåværende preg – forslagsstiller så her for seg 400 boliger i form av tett blokkbebyggelse med opptil 7 etasjer.

Anmerkninger

Vi stiller et stort spørsmålstegn ved om en slik fremtidig, høy utnyttelse av et nåværende LNF-område er i tråd med Bærum Kommunes retningslinjer for arealutnyttelse. I kommunens eget dokument 2135764 *Bestemmelser og retningslinjer. Kommuneplanens arealdel 2015-2030* kan man bl.a. lese følgende, med referanse til Plan- og bygningsloven (Pbl), sitat:

§ 24 Variert boligsammensetning (pbl § 11-10 nr. 2)

§ 24.1 Det skal vektlegges varierte boligstørrelser og –typer ut fra en vurdering av tilliggende områders boligsammensetning.

Vi forutsetter at bestemmelsene i nevnte dokument faktisk legges til grunn for den videre planprosessen. Tett og høy blokkbebyggelse harmonerer overhodet ikke med intensjonene i Plan- og bygningsloven, tatt i betraktning ovenstående krav til variert boligsammensetning, og hensynet til tilgrensende kulturmiljø med vernede bygninger og eksisterende grøntarealer.

4. GRUNNFORHOLDENE I OMRÅDET VED BALLERUD

Situasjon

Beboerne i Johs Faales vei 1-20 har gjennom lang tid registrert at store grunnvannsmengder kontinuerlig trenger inn i et privat eiet pumpeanlegg for transport av overvann/grunnvann til kommunal hovedledning. Vannmengdene er langt større enn det som har sitt utspring fra sluk i stikkveiene, og dette har flere ganger medført vanninnsig i kjellere i de omkringliggende hus. Forholdet er ved flere anledninger tatt opp med Bærum Kommune. Det er nå lagt rør fra sluk i Johs Faales vei ut til hovedledning, uten at dette har hatt noen merkbar positiv effekt. Forholdene rundt Ballerud-bekken, som i dag delvis er lagt i rør, er spesielt interessante i denne forbindelse.

Anmerkninger

Før eventuell godkjenning av utbyggingsprosjekter av betydelig størrelse må det gjennomføres omfattende grunnundersøkelser i området. I videre planarbeid og konsekvensutredning må det klarlegges mulige konsekvenser for eksisterende bebyggelse, og hvordan nødvendige nye installasjoner for vann og avløp i hele området skal realiseres. Dette er forhold som etter det vi ser ikke er vurdert i planprogrammet.



Området: Johs Faales vei

Hei, jeg heter Zoey.

Vil du være med meg
på en tur i området der
jeg bor?

Nå er jeg i Johs Faales vei

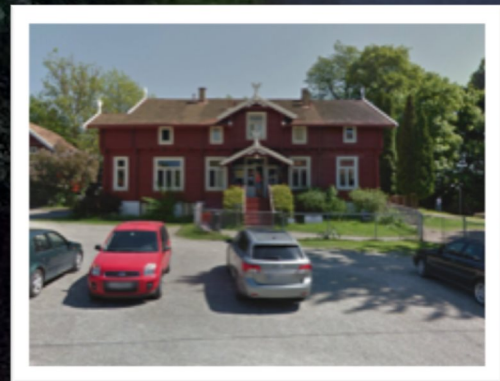
Her bor jeg.
Nå skal vi gå en tur i området mitt
som jeg er så glad i.
Det er et stille område med
mange små barn.



Nå er jeg i Johs Faales vei



Vår nærmeste nabo er Montessorri skolen,
der det går mange barn.
På den andre siden er det en barnehage
Vi hører veldig godt mange barn
som leker ute om dagen.



Nå er jeg i
Johs Faales vei



Mange av de som bor her
har små barn som leker mye ute.



Husene langs Johs Faales vei ligger helt inntil veien.

*Nå er jeg i
Johs Faales vei*

Her bor bestevennen min Gaia, vi pleier å leke sammen på
golfbanen om vinteren.
Huset hennes er rett inntil Johs Faales vei.
Hvis det blir mange biler her blir det utrygt for oss
og alle barna i veien.



Nå er jeg i Johs Faales vei



Nå står jeg står midt i Johs Faales vei og
jeg kan se både Montisorri skolen
og Ramstad ungdomsskole herfra.

Nå er jeg i
Johs Faales vei



Barnehager og skoler på alle kanter



Vi har Montisorri skolen, Ramstad ungdomsskole,
to barnehager og Høvik skole som nære naboer.

Nå er jeg i Ballerud allé



Her er det naturskjønne små veier og mange koselige hus

Nå er jeg ved Golfbanen

Her er det fine naturstier og flotte blomster om våren.

Noen dyrker grønnsaker her også.

Nå er jeg i
Ballerud allé



Her er den ene barnehagen, Montessorriskolen og Ballerud gård

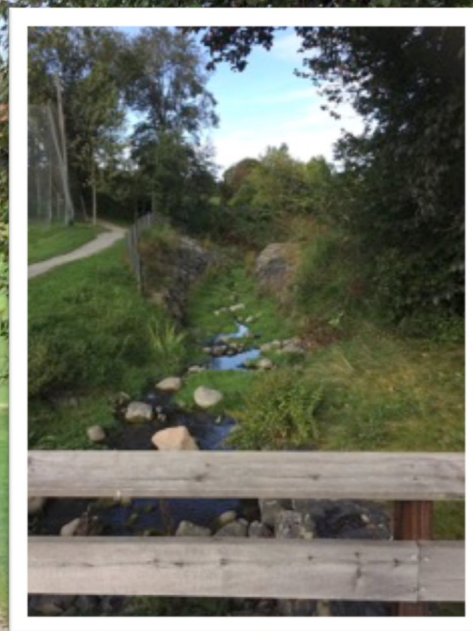


Nå er jeg på Golfbanen

Dette er mitt favoritt sted på turen.

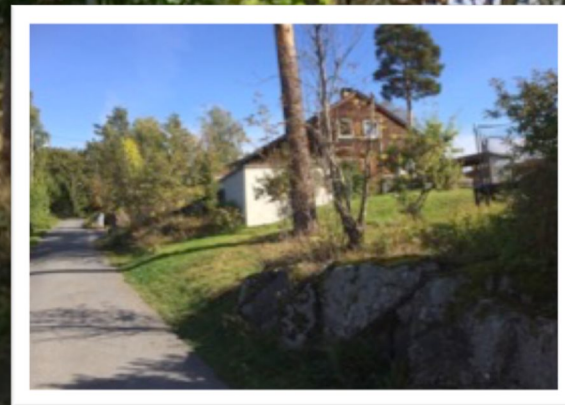
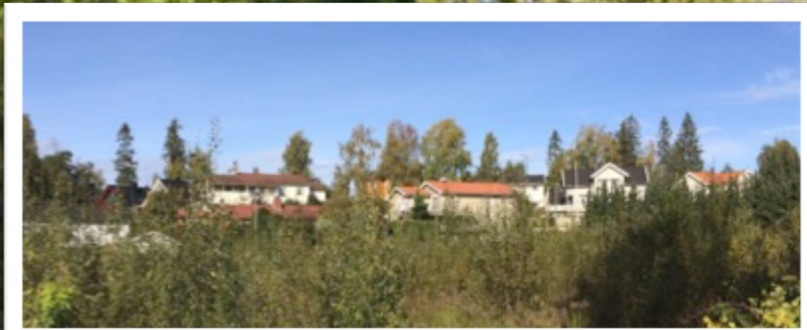
Her spiller mange golf, men om vinteren kan jeg leke
med hunder og barna kan ake og gå på ski

Nå er jeg på Golfbanen



Her er akebakken på vinteren,
men nå er dette et kjempefint sted å gå tur.
Det er en hyggelig bekk her også.

Nå er jeg i Gartnerveien



Her er det hyggelige å gå tur med mye fine trær
og flere koselige hus som ligger gjemt i terrenget.

Nå er jeg på Kleivjordet bak Ballerud hagesenter

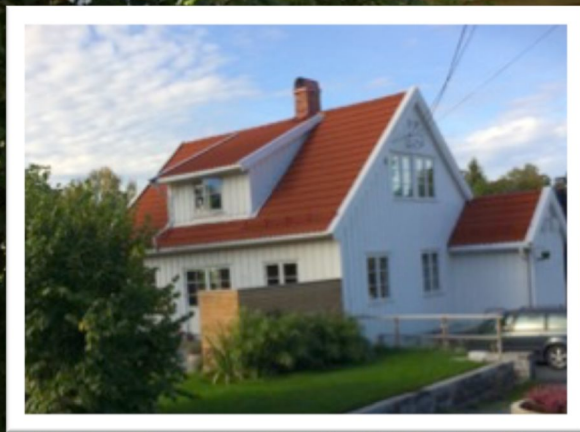


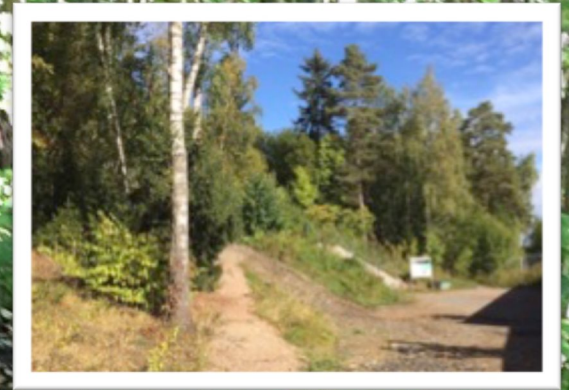
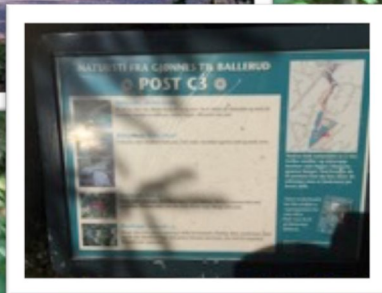
Her møter jeg mange som går tur. Det er barn, gamle og andre hunder.
Det er så fint med små veier som ikke er asfaltert.
Det finnes nesten ingen sånne steder igjen.

Nå er jeg i Skogveien



Her er det også mindre trehus i gammel stil





“Hundremeterskogen”

På Naturstien møter jeg skoleklasser, barnehagebarn,
hunder og eldre som går tur.

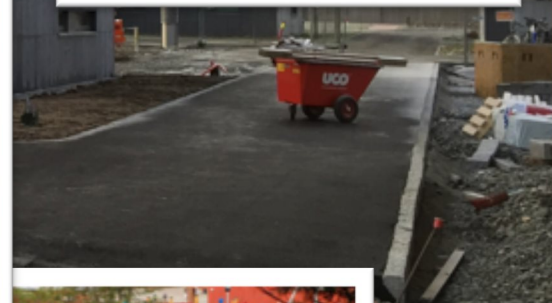
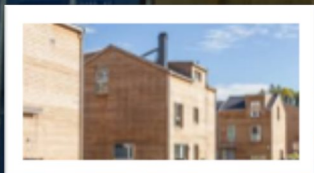
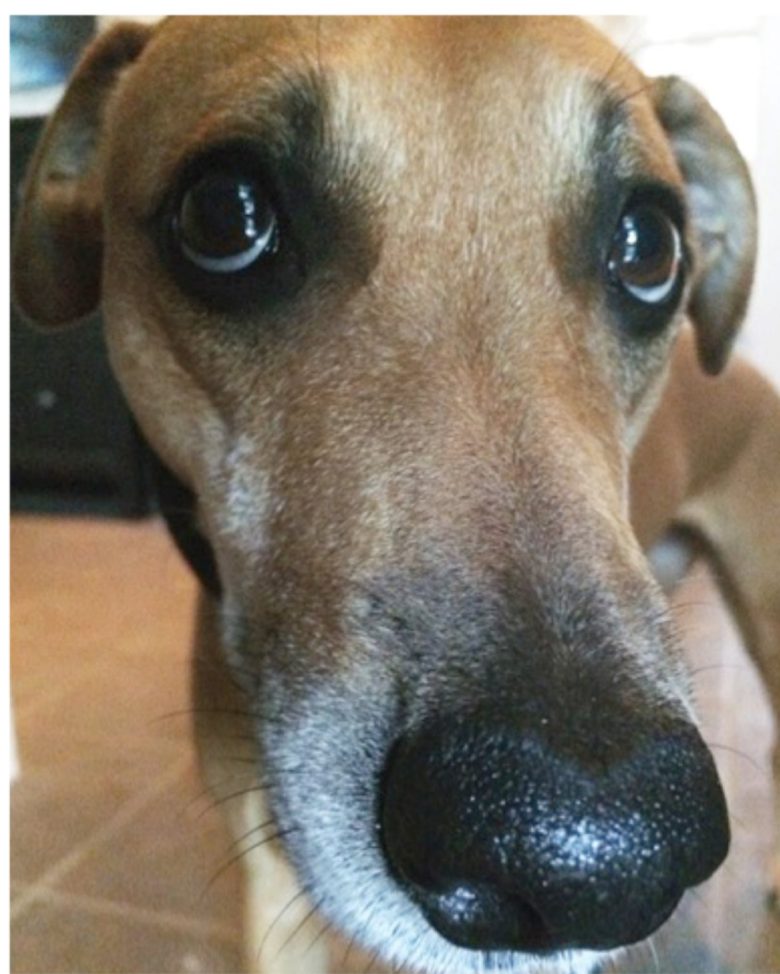
Det er laget poster og en lavo. Det er en egen fotballbane her
Det er et veldig fint sted

Nå er jeg på naturstien i skogen bak Ballerdud hagesenter

Nå er jeg i Egers vei

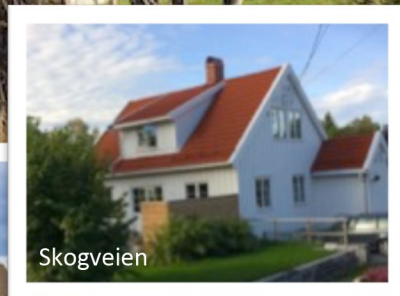
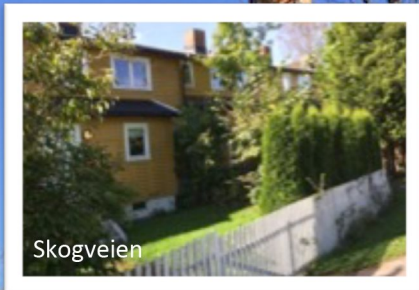


Her bygger de nye hus der den gamle turstien min var

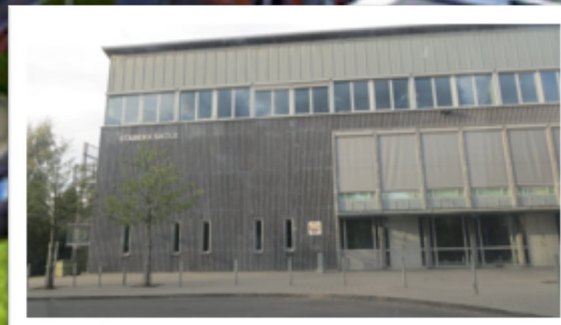


Hva bekymrer jeg meg for?

Nå er jeg i Gartnerveien



Skal man ødelegge eksisterende områder
med forskjellig byggestil og mye trafikk?





Jeg synes dere bør ta hensyn til:

Bevare grønt områder. Blir det borte må vi kjøre til Lommedalen eller Fossum. Det er nesten ingen “grønne lunger” igjen i denne delen av Bærum. Verneverdig kjempe røyksopp vokser også i området.

Ikke øke trafikken på veier som allerede er små.

Ikke endre områdets karakter ved å introdusere ny byggestil som skiller seg ut.

Ikke legge en skole til ved Johs Faales vei. Området med en gruppe hus, blir ødelagt med mange skoler og barnehager på alle kanter.



Tusen takk for turen.

Håper du nå skjønner hvorfor jeg trives så godt i dette området.

Fra: Harald Reigstad <Harald.Reigstad@tinfos.no>
Sendt: 20. september 2016 10:18
Til: Synnøve Hench
Kopi: Camilla Reigstad
Emne: Innsigelse til regulerings sak Ballerud m.v. / Arkivsak 15/142742

Jeg vil med dette påpeke **en vesentlig feil i områdeanalysen** i forbindelse med utvikling av reguleringsplan for nevnte område. Analysen hevder at «golfbanen kun er tilgjengelig for få». Det er uklart for meg hvordan saksutreder for Bærum Kommune kan påstå at Ballerud Golfbane «kun er tilgjengelig for få». Ballerud Golfklubb har over 1000 medlemmer og benytter golfbanen som sin hjemmebane. Klubben og banen er et lavterskel tilbud innen golf, og tiltrekker seg derfor gamle og unge spillere spesielt. Et medlemskap i Ballerud Golfklubb er dessuten forholdsvis rimelig, og derav oppnåelig for de fleste. I sum tror jeg derfor man kan hevde at Ballerud Golfbane er **et av de mest hyppig brukte grøntområdene i Bærum**, og at uttalelsen om at «golfbanen er tilgjengelig for få» faller på sin egen urimelighet, og er derav en konstruksjon som kun støtter utbyggers ønske om maksimal fortjeneste. Jeg vil nevne at dette området av golfbanen er en viktig friluft arena for bygdas befolkning også på vinterstid, med blant annet aking og skiløping. Å fjerne denne delen av golfbanen vil derfor **i tillegg** ødelegge for disse frilufts aktivitetene. Jeg vil legge til at jeg selv ikke spiller golf, men at mine to sønner er aktive utøvere i Ballerud golfklubb. De forteller at golfbanen er et supert friluft tilbud, ikke minst for da de opplever å få god kontakt med også de eldre medlemmene i klubben når de bruker banen.

Avslutningsvis vil jeg presisere at jeg og min familie stiller oss positive til en utbygging av Ballrudområde, nå som det er lagt opp til en normal småhusbebyggelse. Vi ber samtidig om det settes krav til estetisk utforming på en helt annet nivå enn hva kommunen f.eks. har tillatt for Gjønnnes jordet, som etter mitt skjønn er fullstendig ødelagt rent arkitektonisk. En normal arkitektonisk kvalitet i utbyggingen vil gi Ballerud et betydelig løft, for den delen av området som i dag fremstår som: delvis forsøpelt i friområdet bak hagesenteret, tilholdssted for uvøren bilkjøring og et hagesenter som er svært forfallent med mye glassavfall og annet søppel i tilknytning til bygget. Utbyggerne i området vil kunne hente ut en superprofitt, også ved ikke å rasere golfbanen som planen foreslår. Jeg ber derfor om at planen justeres til ikke å innbefatte områder som i dag er et svært hyppige brukte rekreasjons/grøntområde av bygdas befolkning; Ballerud golfbane. Det er det mye godt miljøvern i!

Takk for at vi blir hørt.

Vennlig hilsen/freundlichen Grüßen/kind regards

Harald Reigstad
Kommersiell direktør/Commercial Director

Tinfos AS, Norway
Mobil: +47 928 936 81
www.tinfos.no

