



INNLEDNING

STEDSANALYSENS FORMÅL

Stedsanalysen skal sikre at det er sammenheng mellom omgivelsenes – stedets – romlige struktur og enkeltplaner.

Stedsanalysen skal:

- kartlegge systematisk kunnskap, egenskaper og egenart som beskriver stedet
- analysere stedets romlige og arkitektoniske elementer og strukturer som tydeliggjør sammenhenger og stedets egenart
- tydeliggjøre strukturer og elementer og gi mulighetsrom for prosjektet (den innsendte planen), og som kan utformes som føringer for prosjektet

Stedsanalysen er gjennomført ved å kartlegge, sammenstille og vurdere eksisterende tilgjengelig informasjon om planområdet og dets omgivelser. Blant det som ligger til grunn for analysen inngår studier av overordnede planer og føringer, planprogrammet med tilhørende uttalelser, Bærum kommunes tidligere utførte stedsanalyse, Bærum kommunes elektroniske kartdatabase, Miljødirektoratets naturbasekart, boken Bekkene i Bærum som forsvant, møter med relevante fagaktører for planen, registreringer, intervjuer og analyser utført på områdebefaring, samt faglige analyser utført av konsulentgruppen.

Grunnlaget for metoden er skillet mellom stedet slik det eksisterer, og prosjektet som tenkt fremtid. Da eksisterende bebyggelse og sammenhenger innenfor planområdet er mindre relevante for et fremtidig prosjekt på tomten, går analysen mer i dybden på de landskaplige kvalitetene på tomten enn de rent strukturelle. Det har også vært behov for å zoome seg litt ut for å forstå de overordnede sammenhenger da utviklingen av tomten utgjør en viktig puslebrikke i en fremtidig situasjon i området.

Stedsanalysens fremgangsmåte er tredelt og omfatter

- 1) kartlegging
- 2) sammenstilt stedsanalyse og
- 3) anbefalte føringer for prosjektet.

Metoden er i alle tre steg basert på bruk av kart og illustrasjoner og observasjon. Stedsanalysen dokumenteres med kart og ortofoto med skriftlige kommentarer, fargekoder, tegn og symboler, supplert med foto og illustrasjoner.

FREM GANGSMÅTE

Fremgangsmåten for stedsanalysen er tredelt. Den består av kartlegging, analyse og anbefalinger og føringer for prosjektet. Fremgangsmåten leder frem til konkrete anbefalinger. Hver av disse delene er nærmere beskrevet nedenfor.

1. Kartlegging av stedet

Beskrivelsen består av en systematisk kartlegging av definerte elementer som beskriver arkitektur, ladskapelige kvaliteter, eiendomsforhold og føringer som ligger i andre planer og føringer som er relevante for tomta.

Beskrivelsen dokumenteres på kart, illustrasjoner og foto med tilhørende forklarende tekst og symboler. Kartleggingen danner en samlet faktabasert beskrivelse av stedsspesifikke egenskaper og egenart. Kartleggingen er grunnlaget for stedsanalysen. Beskrivelsen av stedet skal stå på egne ben og danner et omforent kunnskapsgrunnlag og forståelse av stedets egenskaper, strukturer og elementer, uavhengig av det enkelte planlagte prosjekt.

2. Analyse og vurdering av stedet (stedsanalyse)

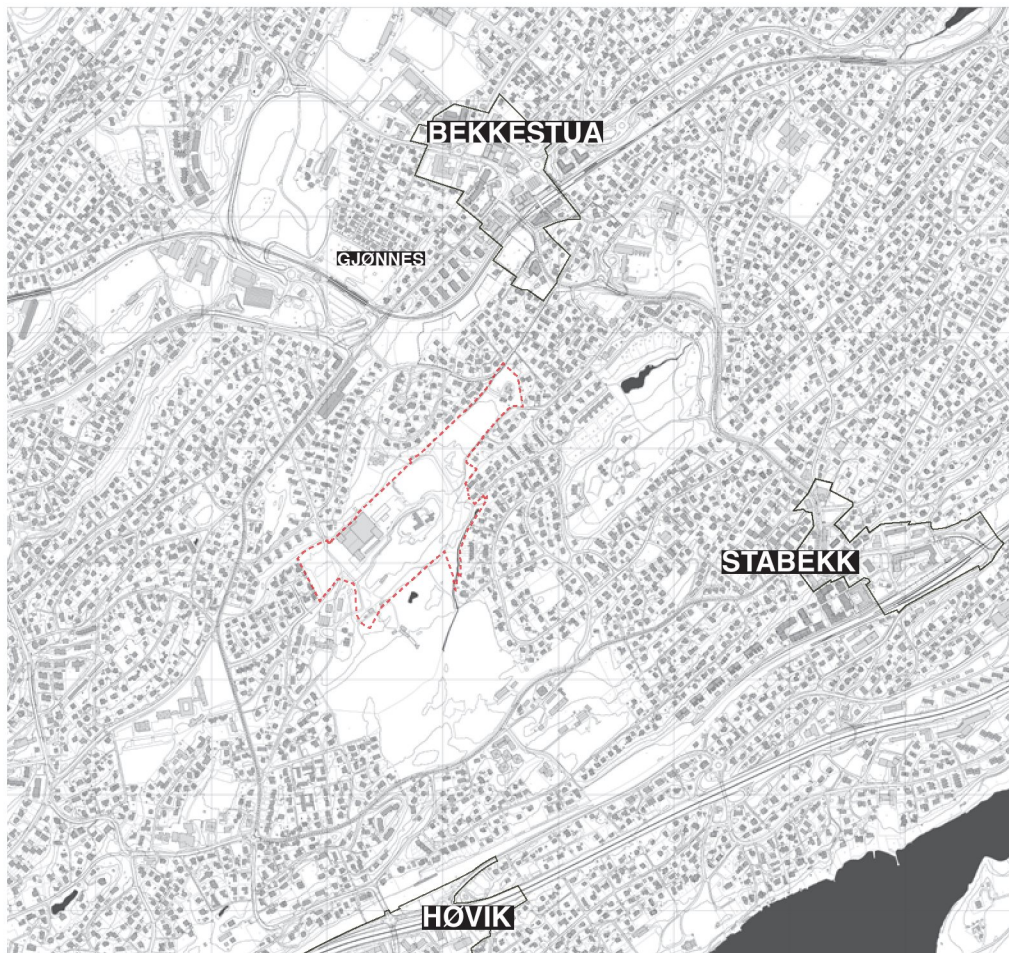
Med basis i kartleggingen konkretiseres og tydeliggjøres egenskapenes virkninger på og av prosjektet. Det skal gjøres vurderinger og prioriteringer av fysiske strukturer og elementer

som anses viktige for stedet og for det aktuelle prosjektet. Analysen gjøres trinnvis og avsluttes med en kategorisering og vekting av plansituasjonen for prosjektet. Analysen baserer seg på kartleggingen og fremstilles i en oppsummereende sammenstilling i et analysekart. Analysekartet fremhever og veker strukturer og elementer som er viktige for stedets egenart.

3. Anbefalinger og føringer for prosjektet (prosjektvurdering)

Stedsanalysen avsluttes med konkrete anbefalinger og føringer for prosjektet. Disse utledes både av analysen av stedet og plansituasjonen og handlingsrommet i prosjektet som innebærer en ny utvikling og med merverdi utover prosjektet selv. Konklusjonen gis i et anbefalingskart komplettert med tekstlige føringer for prosjektet.

INNLEDNING



Analyseområdet

Analysen har forgått på to nivå, i hva vi kan kalle analyseområdet og planområdet.

Analyseområde

Analyseområdet ser Ballerud i kontekst med de nærmeste kollektivknutepunkt og nærsentra, i hovedsak er det snakk om Bekkestua og Gjønnnes i nord, Høvik i sør og for enkelte tema har det også vært relevant å se på forholdet til Stabekk.



Planområdet

Planområde

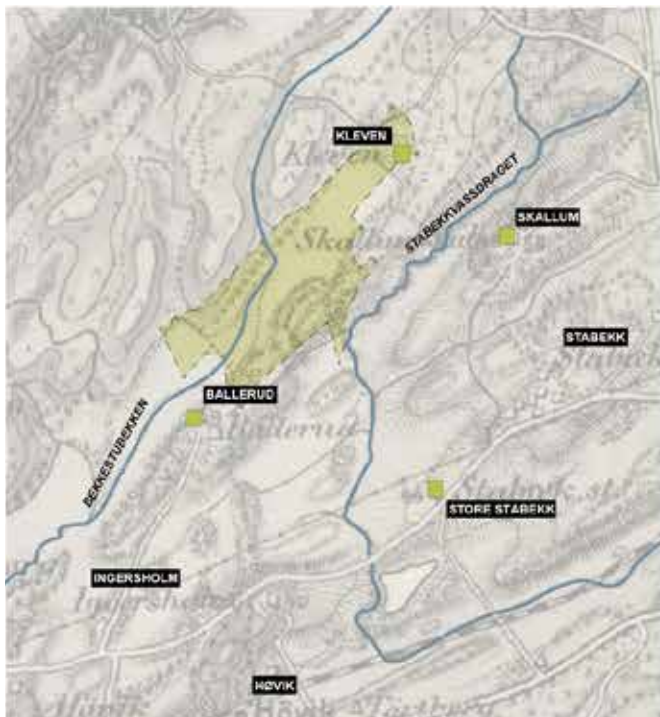
I zoomen for planområdet ser vi i hovedsak på det som skjer innenfor plangrensen, men med betraktninger rundt det som skjer i de umiddelbare omgivelsene. For eksempel er Ballerud gård, Søråsen og omliggende nabobebyggelse av høy relevans for planforslaget.

1. Kartlegging og analyse av stedet (temakart, eksisterende)	7
- Historisk utvikling	9
- Sosial infrastruktur	17
- Topografi og landskap	23
- Mobilitet og forbindelser	45
- Eiendoms- og bebyggelsesstruktur	57
- Plan og regulering - viktige føringer	63
2. Sammenstilt analyse og vurdering av stedet (stedsanalyse)	69
- Sammenstilt analysekart	70
3. Anbefalinger og føringer for prosjektet (prosjektvurdering)	73
- Anbefalingskart	74
- Hovedgrep	75
Kilder	77

**1.
KARTLEGGING OG ANALYSE AV STEDET
(TEMAKART, EKSISTERENDE)**

HISTORISK UTVIKLING

HISTORISK UTVIKLING

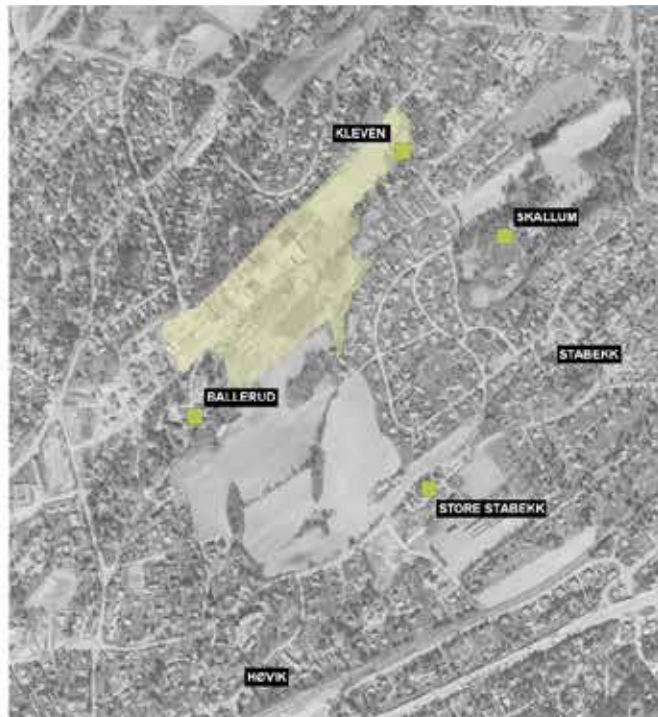


1880

1800-tallet

Den eldste bebyggelsen i området er knyttet til gårder og gamle ferdselsårer. Kart fra 1880 med historiske stedsnavn og opprinnelige bekkeløp viser et kultur- og skogslandskap med gårdene Ballerud, Skallum og Stabekk, samt noe annen spredt bebyggelse. Husmannsplassen Kleven er trolig fra tidlig på 1800-tallet.

Gårdsbebyggelsen til Skallum og Ballerud ligger plassert på høydedrag i terrenget, mens tilhørende jorder lå mellom høydedragene. Jordene syd for planområdet hører til Store Stabekk gård.



1984

1900-1940

Tidlig på 1900-tallet og frem til andre verdenskrig ble nye boliger oppført innenfor de samme områdene. Fra denne perioden finnes også boligbebyggelse langs Høvikveien. Stabekk barneskole stod ferdig i 1905, og etter noen år uten skoledrift settes bygningene nå i stand for bruk til sitt opprinnelige formål.

Gamle Drammensvei i syd var hovedvei fra Christiania til Drammen og Kongsberg, mens Gamle Ringeriksvei i øst var hovedvei vestover mot Ringerike og Bergen. Den eldste boligbebyggelse finnes langs disse veiene og i nærheten av Bekkestua og Stabekk sentrum.



2014

Dyrking av grønnsaker, frukt, og bær har vært utbredt i området, likeså gartneri- og planteskolevirksomhet. Ballerud gård drev i større skala, men det fantes også mindre gartnerier i Gartnerveien og ved Johs Faales vei. Utover på 1900-tallet ser man en økende intensivering av jordbruket med drivhus i tilknytning til Ballerud gård.

Etter krigen

Utover på 50-tallet tiltar utparsellering av nye boligtomter som resultat av boligutbyggingen etter andre verdenskrig. Perioden 1945 - 1960 ble i større grad enn i tidligere tider preget av feltutbygging. Kleivveien borettslag og en del av bebyggelsen langs Skogveien er eksempler

HISTORISK UTVIKLING



Drivhusene på Ballerud



- A** Ballerud gård
- B** Kleven gård
- C** Villa Faale
- D** Ballerud driv hus
- E** Ballerud hagesenter
- F** Villabebyggelse i Johs Faales vei



Ballerud 1984

Et Ballerud med utbredt villabebyggelse, slik vi også kjenner det i dag.

Familien Faales villa er anlagt på kollen, som på dette tidspunkt er mye mindre vegetert sammenlignet med i dag.

Langs Johs Faales vei står det som må være nærmest nyoppførte hus etter mangelen på opparbeidede hager å dømme.

Både hagesenter og drivhus dekker fortsatt store arealer og det er dyrket mark både i sør og øst.

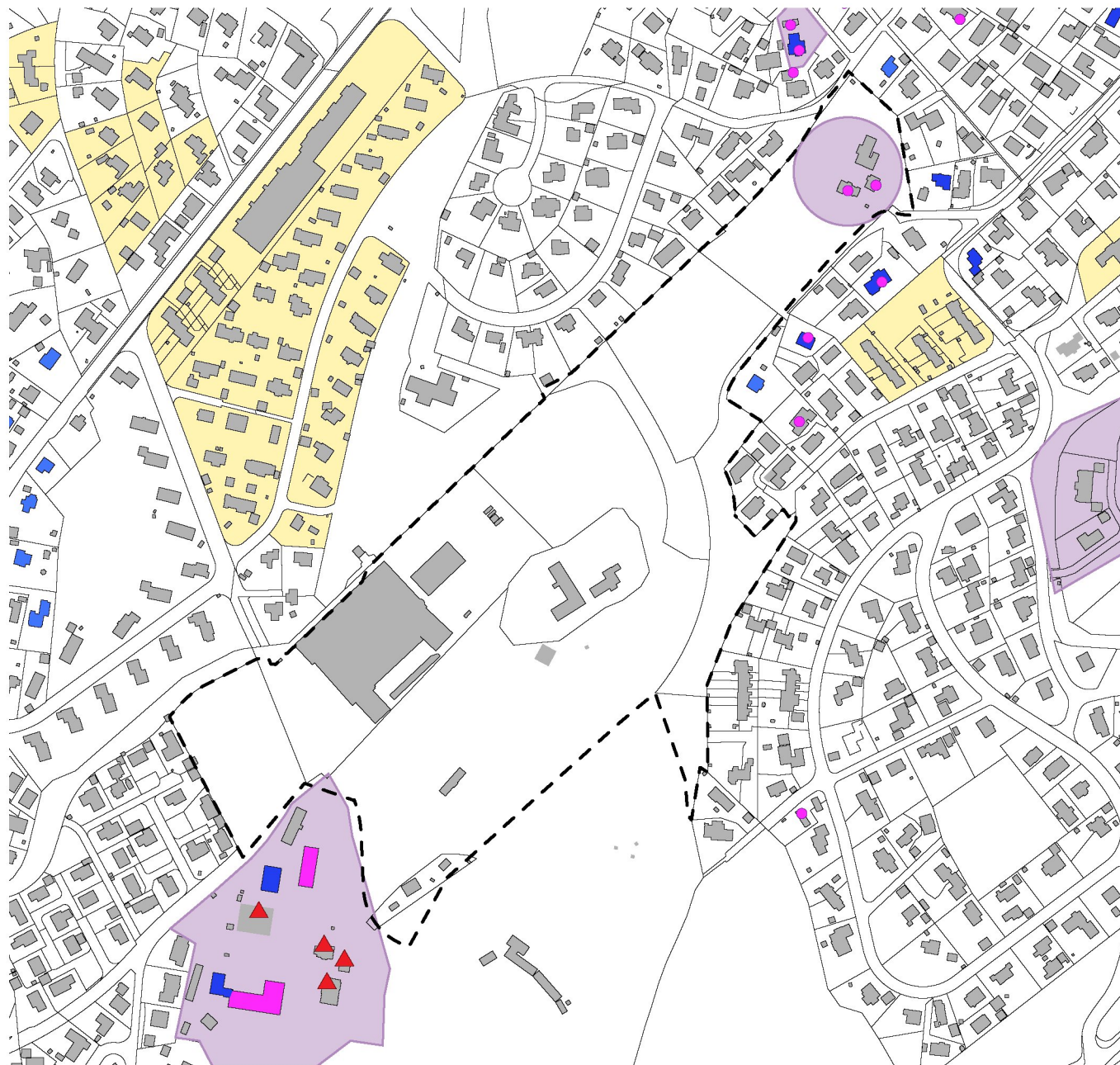
Ballerud 2014

I dag består gårdstunet, men drivhusene er borte. Hagesenteret har flyttet inn under tak. Tidligere jordbruksareal er midlertidig omdisponert til golfbane.

På Kleven ble det drevet gartnerivirksomhet inntil for få år siden.

- A** Ballerud gård
- B** Kleven gård
- C** Ballerud hagesenter
- D** Ballerud golfbane

HISTORISK UTVIKLING



- ▲ Vernet bygning/ anlegg
- Registrert kulturminne
- Kulturmiljø
- Enhetlig utbygd boligområde
- + Krigsminne
- Bygningshistorie
- Yngre enn 1940
- 1920-1940
- 1900-1920
- Eldre enn 1900
- Utvalgt bygg 1900-1940

KULTURMINNER OG KULTURMILJØER

Det finnes enkelte kulturminner innenfor og inntil planområdet tilknyttet Kleven og Ballerud gård. Kleven gartneri i nordøst, opprinnelig småbruket Kleiva, en husmannsplass som trolig stammer tilbake til tidlig på 1800-tallet, er registrert som bevaringsverdig kulturmiljø, med to bevaringsverdige bolighus. Bygningsmiljøet består utover dette av driftsbygning/uthus og et tun med lønnetrær. Den tilgrensende Ballerud gård i sørvest, består av et bevaringsverdig kulturmiljø med flere bevaringsverdige bygninger.

Fylkesrådmannen kom med følgende uttalelse til planprogrammet:

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.

FRA KOMMUNENS STEDSANALYSE

Eksisterende utredninger/ registreringer

- Områdeanalyse (se vedlegg).
- Bærumskart, miljøatlas tema SEFRAK, fornminner, lokalt viktige minner, helhetlige kulturmiljøer.

Behov for utredninger

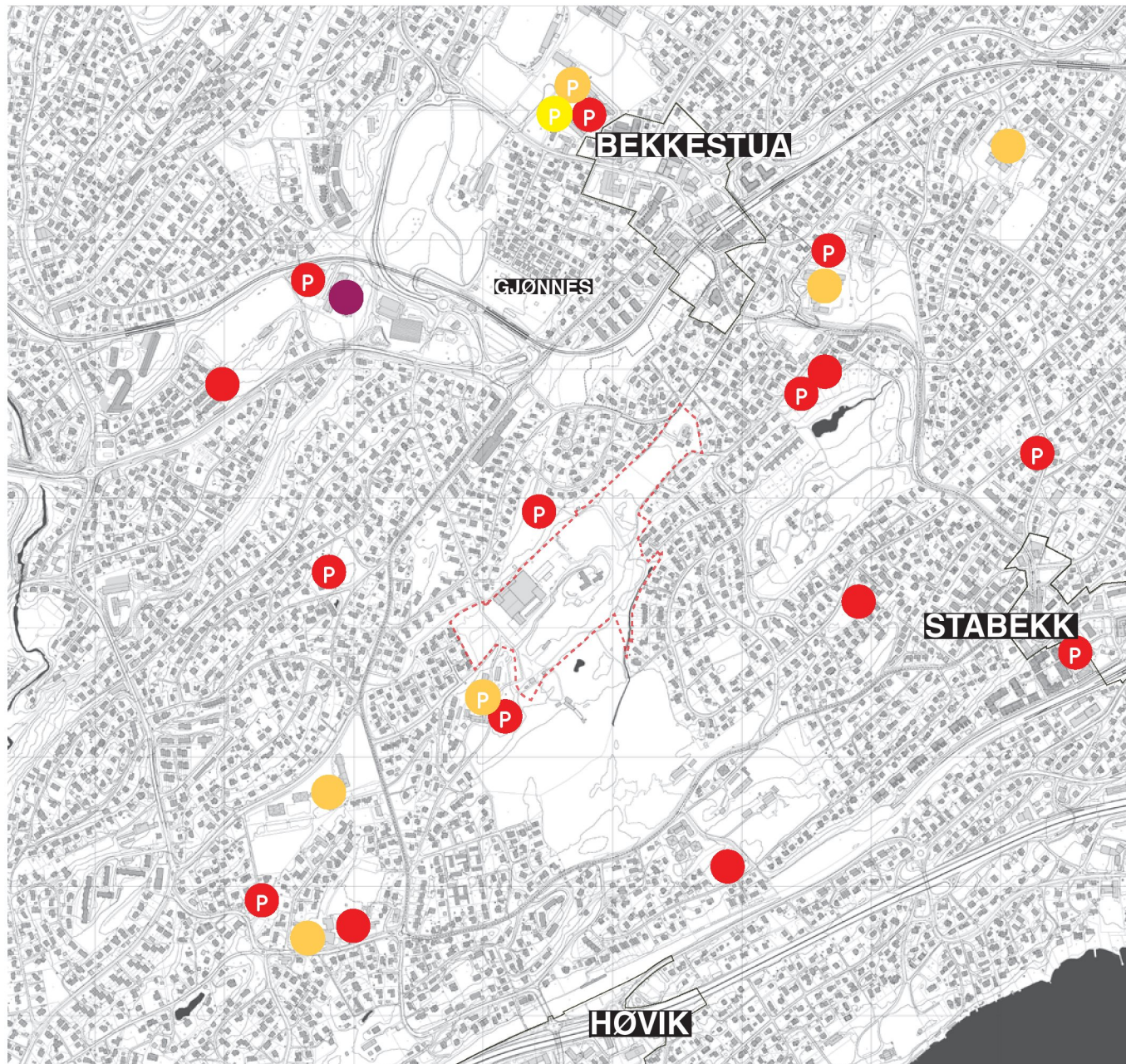
- Verneverdi for kulturmiljøet Kleven gartneri.
- Konsekvenser for Ballerud gård.
- Stedsanalyse.
- Mulig arkeologiske registreringer etter kulturminnelovens § 9.

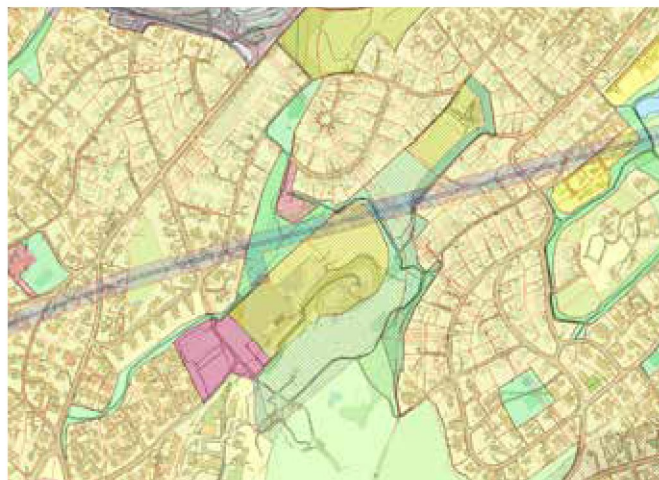
Hensyn som skal ivaretas i planarbeidet

- Ivareta overgangene fra utbyggingsområdet til småhusområder, landbruk, kulturområder og naturområder.
- Legge til rette for allment tilgjengelige og gode felles utomhusarealer og lekearealer gjennom utforming som gir attraktive og sosiale arenaer.
- Sikre høy utnyttelse og arkitektonisk kvalitet der det skal fortettes.

SOSIAL INFRASTRUKTUR

SOSIAL INFRASTRUKTUR





Avsatt areal til ny barneskole i KP



Forslag til ny krets for Ballerud skole

Sosial infrastruktur

Sosial infrastruktur ligger i hovedsak utenfor planområdet, blant annet i tilstøtende sentre på Bekkestua og Stabekk. Innenfor planområdet er det i kommuneplanen avsatt areal til ny barneskole med tilhørende flerbrukshall, og det planlegges for en barnehage med kapasitet på 150 barn

Barnehager

Skogveien barnehage er kommunal og har én avdeling Skogtunet. Avdelingen i i Gartnerveien er nedlagt og overtatt av private. Det er private barnehager i Sanitetsforeningens hus (spesialbarnehage) i Gartnerveien, på Ballerud gård og i Søråsen. I randsonen utenfor området finnes flere offentlige og private barnehager. Planen skal tilrettelegge for en barnehage for 150 barn.

Skoler

Stabekk barneskole ligger delvis innenfor analyseområdet i nordøst. Skolen er to parallell og har ca. 430 elever. Skolen har

kapasitetsproblemer, og er under utvidelse til tre parallell. Høvik barneskole ligger i utkanten av området i syd, er tre parallell og har ca. 520 elever. Skolens kapasitet er betegnet som usikker. Nord for Bekkestua sentrum er det planlagt ny fire parallells barneskole.

Inntil området i vest ligger Ramstad ungdomsskole som har ca. 500 elever og seks parallell klasser. Skolen har kapasitetsproblemer og er planlagt utvidet til åtte parallell. Bekkestua og Ringstabekk ungdomsskoler ligger henholdsvis nord og nordøst for området.

Bærum Montessoriskole er en privat barne- og ungdomsskole med ca. 110 elever. Skolen ligger på Ballerud gård. Oslo International School på Bekkestua ligger utenfor planområdet og er en privat skole med 600 elever aldersgruppen fra 3 til 19 år.

De nærmeste videregående skolene er Nadderud i nordvest og Stabekk i sydøst.

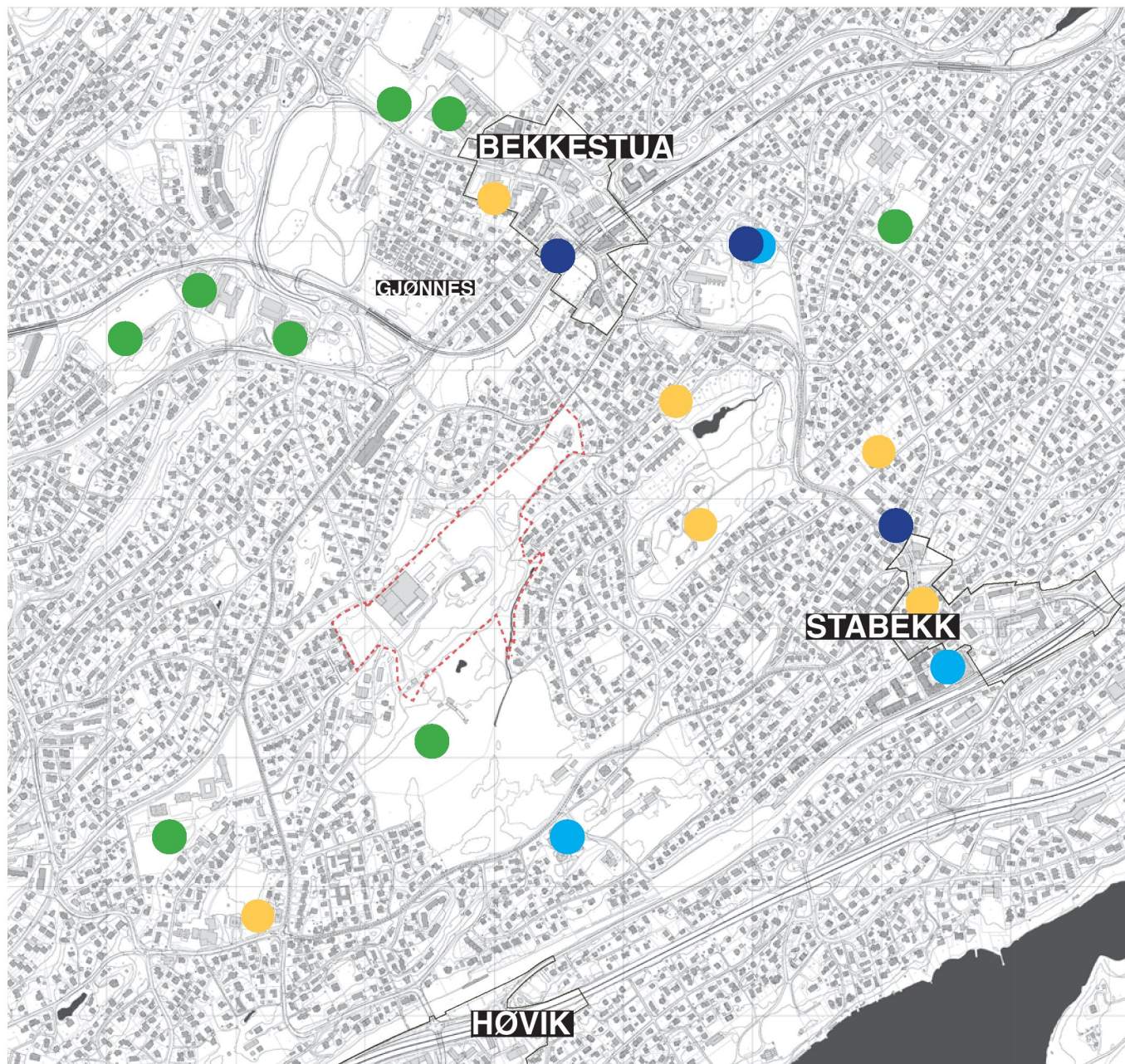
I Bærum kommunes skolebehovsanalyse 2016-2025 heter det:

“Omfanget av planlagt boligbygging tilsier at det etableres en ny barneskole sør i Østre Bærum. I kommuneplanens arealdel er det avsatt et område relatert til utbyggingen av Ballerud. Skolen får en svært sentral plassering og kan med justering av inntaksområder avlaste mange av skolene i sørlige deler av Østre Bærum. Kartutsnittet [over] viser en skisse til inntaksområde for barneskole på Ballerud.

Ballerud skole vil kunne få et inntaksområde som består av grunnkretser som i dag ligger til skolene Høvik, Haslum og Stabekk. Disse skolene vil så igjen kunne avlaste andre naboskoler. I praksis åpner ny skole på Ballerud for boligbygging i områder som Høvik-Haslum-Bekkestua-Stabekk og helt til Lysaker. Sentral plassering og antatt omfang på boligbygging tilsier at skolen planlegges som en 4-parallell barneskole. (...)

Det er forutsatt at skolen står ferdig til skoleåret 2023/2024.”

SOSIAL INFRASTRUKTUR



-  Kulturhus, bibliotek, forsamlingslokaler og galleri
-  Idrettsarealer og idrettshaller
-  Seniorsenter
-  Bo- og behandlingstilbud



Kulturhuset på Stabekk (tidl. Stabekk kino)

Helse

Nærmeste helsestasjon er på Bekkestua. Syd for området finnes Stabekk og Stabekktunet bo- og behandlingssenter.

Aktivitetstilbud

Innenfor området ligger Ballerud golfbane sentralt. Banen brukes som aktivitetsområde for barn og unge, og som turområde for alle aldersgrupper. Det er et forsamlingslokale i Sanitetsforeningens hus i Gartnerveien, og på Skallum gård finnes et privat drevet galleri.

Idrettsanleggene på Gjønnnes, Haslum, Bekkestua og Nadderud ligger nord for området. Stabekkbanen ligger nær Ringstabekk skole, som i likhet med flere av de andre skolene har gymsaler og utendørsanlegg for idrett. Arena Bekkestua har forskjellige aktivitetstilbud til ungdom. Andre ungdomstilbud finnes ikke i området.

Bærum bibliotek holder til på Bekkestua, og på Stabekk finnes Stabekk kulturhus. Misjonshuset på Høvik og Frikirkens hus i Skogveien har forsamlingslokaler. Seniortilbud finnes på Stabekk, Ekeberg og på Ringstabekk.

Nærbutikker og handel

I Høvikveien vest for området finnes en liten nærbutikk. Stabekk betegnes som et lokalsenter og Bekkestua som et områdesenter.

FRA KOMMUNENS STEDSANALYSE

Behov for utredning /analyse

- *Utrede lokalisering av ny skole ut fra hensiktsmessighet, kapasitet og sikre skoleveier.*
- *Vurdere lokalisering av barnehage og eventuell sambruk.*
- *Vurdere adkomst og trafikkbelastning til skolens idrettsarealer.*
- Hensyn som må ivaretas i planarbeidet*
- *Ivareta meldt behov for barnehager, skole og kommunale boliger.*
- *Sikre gode leke- og møteplasser.*

TOPOGRAFI OG LANDSKAP

TOPOGRAFI OG LANDSKAP



GRØNNSTRUKTUR

Hovedgrøntstrukturen går fra Store Stabekks jorder, nordover via golfbanen på Ballerud mot Søråsen og videre mot Bekkestumyra (jf. reg.plan for "Bekkestua Syd") mellom Bekkestua og Gjønnnes stasjon. Videre fortsetter grønstrukturen igjennom Gjønnnes park, som er delvis opparbeidet friområde og turvei vest for Bekkestua sentrum.

Mellom Bekkestumyra og Bærumsveien ligger et skogholt som er en viktig grønn lunge/ buffer i et tett utbygget område. En viktig del av grøntstrukturen ligger også i området rundt Skallum gård, selv om det er utbyggingsprosjekter i nærheten av Skallumdammen. Skallum har også noe landbruksareal som driftes.

Videre består grøntstrukturen stort sett av hagene i boligområdene øst, nord og vest i planområdet. Det er få kommunale park-, eller grøntanlegg i analyseområdet. De som finnes består av enkelte turveitraséer, lekeplasser og et nærmiljøanlegg. Utenfor ligger det et friområde med turvei i Gjønnnes park. Det er manglende turveiforbindelser mellom Ballerud og Høvik.

-  Områder som er regulert til grønne formål og landbruk
-  Idrett og rekreasjon
-  Åpent vann



Lønnetrær på Kleven



Egerdammen ved Skallum gård



Bjørkeallé til Skallum gård



Dyrket mark ved Store Stabekk gård



Friområde ved Skallum gård



Gjengrodde arealer i planområdet



Trerekke på Ballerud golfbane



Skogholt ved Bekkestumyra



Åpen bekk langs golfbanen

FRA KOMMUNENS STEDSANALYSE

Behov for utredning/analyse

- Utarbeide landskaps- og grøntstrukturanalyse.
- Foreta naturkartlegging inkl. kartlegging av biologisk mangfold.
- Vurdere mulighet for skolehage og/eller parsellhager innenfor området.
- Vurdere og tilrettelegge for åpning av bekker som i dag går i rør.
- Vurdere ny grønnstruktur.

Hensyn som må ivaretas i planarbeidet

- Ivareta områder med viktige naturtyper.
- Ivareta åsprofiler, landskapets karakter, landskapsformasjoner, silhuetter og siktlinjer.
- Sikre og styrke eksisterende grønnstruktur.
- Forhindre oppstyking og nedbygging av jordbruksområdene og ivareta åkerholmene.
- Sikre god terreng- og landskapstilpasning for nye tiltak.
- Ivareta lokal overvannshåndtering, med mulighet for grønne tak og andre virkemidler.
- Sikre området som i dag benyttes til golf som åpent landskap. Bedre tilgjengeligheten for allmennheten.
- Ivareta eksisterende bekker og dammer.

TOPOGRAFI OG LANDSKAP





Ballerud gård

GÅRDENE

Området fremstår som karakteristisk for Bærum: grønt og frodig, med en kombinasjon av skogkledte koller og åsrygger, åpent jordbrukslandskap og - ikke minst - pent opparbeidede private hager.

Planområdet er omgitt av de tre gårdene Ballerud, Store Stabekk og Skallum. Det er fremdeles en del åpne og ubebygde arealer i tilknytning til gårdene og planområdet består av arealer tidligere tilknyttet Ballerud gård og Kleivjordet, som også er opphavet til dagens stedsnavn.

Opprinnelig husmannsplass Kleven/ Kleiva nordøst i planområdet er registrert som bevaringsverdig kulturmiljø med to bevaringsverdige bolighus samt en driftsbygning/ uthus.



Skallum gård

Planområdet grenser inntil Ballerud gård i sørvest, et bevaringsverdig kulturmiljø med flere bevaringsverdige bygninger. Langs adkomsten til Ballerud gård står restene av en lønnealle, mens bjørkealleen inn til Skallum gård er ganske fullstendig. På både Kleven og Skallum står tuntrærne fortsatt.

Egerdammen ved Skallum gård er en oppdemning anlagt omkring 1900 brukt til vanning om sommeren og til skøytebane om vinteren.

Sporene etter tidligere gårdsvirksomhet er godt synlig også utover de bevarte gårdstunene - og vi ser dem i landskapet rundt. Det er fremdeles noe landbruksdrift på Store Stabekk og på Skallum. Her er det fortsatt åpne landbruksarealer i et



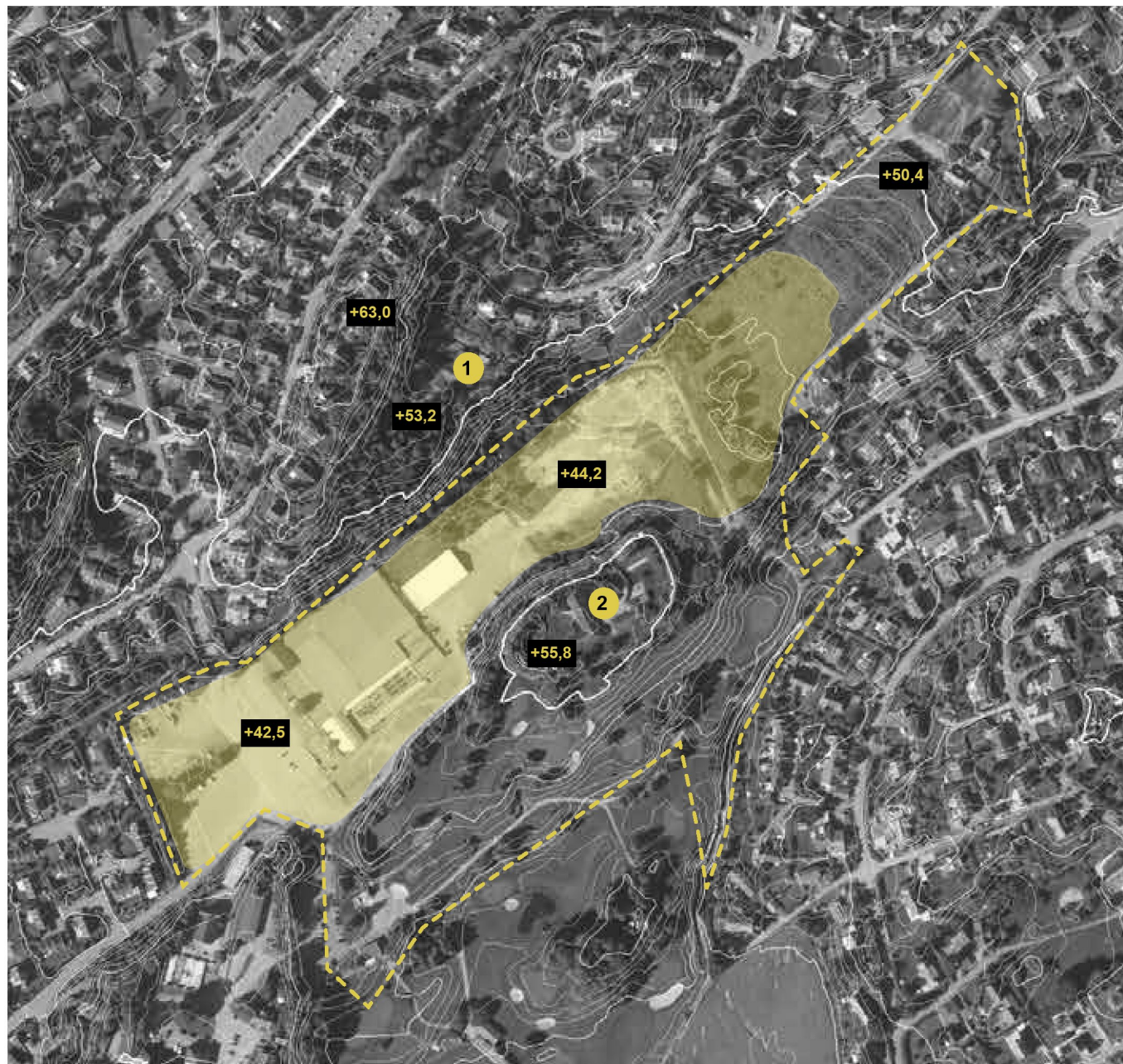
Kleven husmannsplass

ellers tett utbygget område. Det har tidligere vært mye gartnerivirksomhet i planområdet Ballerud-Kleven.

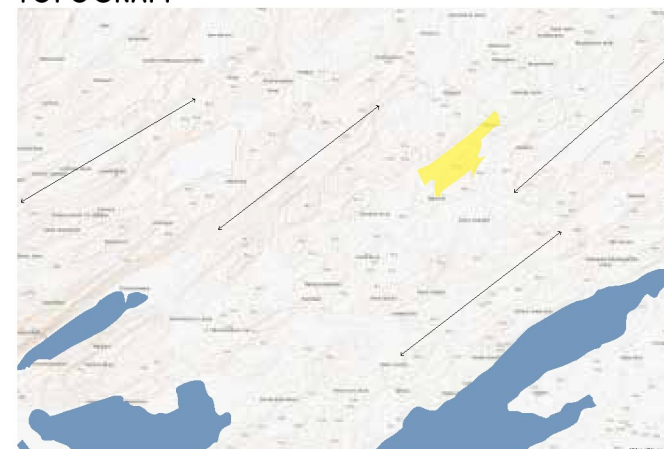
I tilknytning til Skallum gård og Egerdammen ligger et større friområde på tidligere jordbruksområder. De tidligere jordbruksarealene rundt Kleven gård er i dag gjengrodd av en blanding av gress- og engplanter.

Selv om gårdsvirksomheten stort sett har opphørt, preger gårdene fortsatt området og representerer viktige kulturhistoriske verdier. De bevarte gårdstunene med store trær, herskapelige alleer og - i Skallums tilfelle - oppdemmet vann, gir området et landlig og frodig preg.

TOPOGRAFI OG LANDSKAP



TOPOGRAFI



Karakteristisk for topografien i Bærum er foldingene i nordøst-sørvestlig retning. Dette er også lengderetningen på planområdet, som ligger som en langstrakt flate mellom to åsdrag.

Her, som andre steder sett, er det historisk sett først og fremst den dype og næringsrike jorda mellom åsryggene som har blitt benyttet til jordbruk, mens de skogklede ryggene har fått stå igjen. Fortsatt står en stor del av Søråsen igjen som skog og utgjør et kjærte rekreasjonsområde.

Innenfor den gule markeringen, fra parkeringen i vest til plantefeltet i øst, oppleves planområdet som flatt og godt skjermet av vegetasjon og landskap fra nabobebyggelsen mot nord og syd. I den nord-østre delen stiger landskapet rolig oppover samtidig som det smalnes inn mot Kleven gård.

- 1 Søråsen
- 2 Ikke navngitt kolle (Faale-kollen)



NATURMANGFOLD

Store deler av planområdets omgivelser er bebygget med boliger. Det er likevel en del naturpregete områder innenfor analyseområdet, både i tilknytning til landbruksarealene og som del av den øvrige grøntstrukturen. Det er registrert flere prioriterte naturtyper i området, hovedsakelig ved Skallum, åkerholmene ved Store Stabekk, og de små skogsområdene ved Søråsen.

Innenfor planområdet er det registrert én gårdsdam som vurderes som en naturtype av svært viktig verdi. I nærhet til denne er det registrert to starrarter med nasjonal forvaltningsinteresse, hvorav en trua (blærestarr) og en svært trua art (dronningstarr). I den tilgrensende Søråsen er det registrert kalkskog, naturtype av viktig verdi.

Av fremmede/uønskete arter er det registrert flere forekomster av arten kjempebjørnekjeks, spesielt er det en stor forekomst nord for golfbanen, kanadagullris og russekål.

Naturtyper

- 1 Kalkskog (viktig verdi)
- 2 Dam (Gårdsdam, svært viktig verdi)

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

- Blærestarr (trua art)
- Dronningstarr (nær trua art)

Fremmede arter

- ▼ Kanadagullris (fremmed art)
- ▼ Kjempebjørnekjeks (fremmed art)
- ▼ Russekål (fremmed art)

TOPOGRAFI OG LANDSKAP



VIKTIGE LANDSKAPSELEMENTER

Søråsenskogen

Søråsenskogen ligger utenfor selve planområdet, men strekker seg langs med det hele 250 meter. Skogen er en såkalt kalkskog med arter som furu, hassel, rogn, selje, bjørk og lønn, og bunndekkere som blåbærlyng, liljekonvall og bregner.

En skiltet natursti er anlagt gjennom skogen for å vise dens kvaliteter og informere om vekstene der.

Kollen sentralt i planområdet

Skogen på åsryggen/kollen inne på selve planområdet ble hugget ned i forbindelse med anleggelsen av de to villaene der. I dag har det vokst seg til igjen med arter som hassel, furu, lønn og rogn.



Sti opp mot toppen av Faale-kollen



Informasjonsskilt i Søråsenskogen



Søråsenskogen sett fra planområdet

1 Søråsen

2 Ikke navngitt kolle (Faale-kollen)



Golfbanen

Deler av Ballerud golfbane inngår i planområdet. Terrenget er bølgende og trærne store og flotte. Skjøtelsesnivået på anlegget er høyt og trærne er klippet og velfrisert gjennom alle år. Spesielt vakre er de formklippede piletrærne, som med sin skylignende form fremstår som en . Golfbanens potensial er stort som offentlig park- og rekreasjonsområde i et fremtidig boligområde.

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

Om golfbanens fremtid sier grunneier følgende:

"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."



Store og flotte trær - allé av piletrær

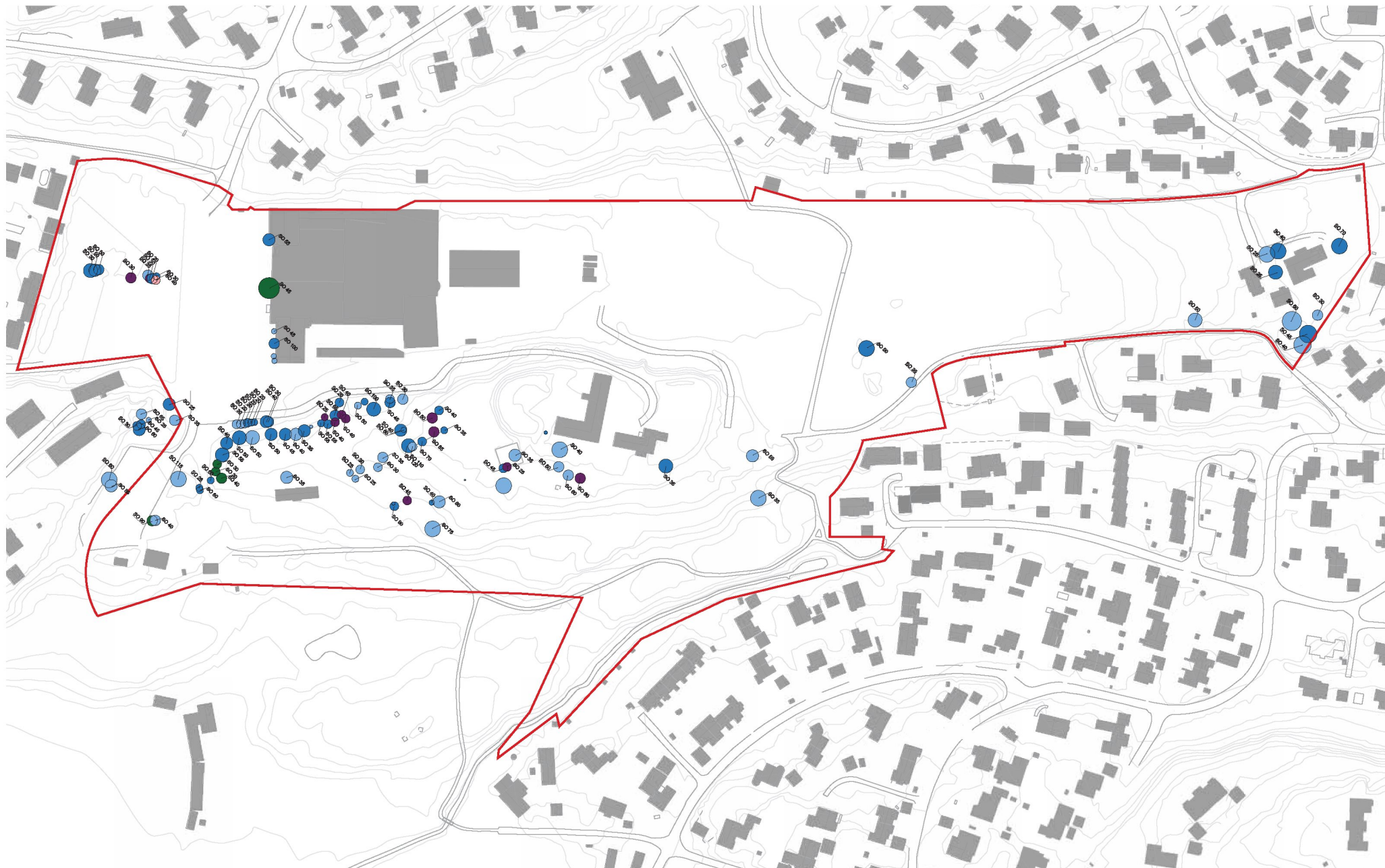


Kunstig dam



Buktende landskapsformer

TOPOGRAFI OG LANDSKAP



TILSTANDSVURDERING TRÆR

AB Trepleie AS har på oppdrag fra Dronninga landskap gått i gjennom området og undersøkt vegetasjonen. Resultatet er en tilstandsrapport på 109 trær. Rapporten konsentrerer seg om de trærne som bidrar positivt til området, det vil si de trærne som scorer fra 5 og oppover på tilstandsskalaen. Trærne er innmålt av Scan Survey AS, slik at nøyaktig plassering, stammeomkrets og diameter krone er registrert.

Tilstandsrapport og innmåling er sammenstilt i kartene "Tilstandsvurdering trær" og "Artsregistrering trær". I begge kartene vises trærne med faktisk kronestørrelse. Rapporten vil i sin helhet vedlegges plansaken.



Ballerud golfbane sett mot øst. I forgrunnen en gruppering av lønn, typisk for området, og lenger bak blågran, tuja og asal.



Ballerud golfbane sett mot vest. Her er arter som blågran, tuja, lønn, bjerk og pil.

TILSTANDSSKALA

- 0. DØD
- 1. NOE LIV (I PRAKSIS UBRUKELIG, MEN F.EKS. ROTSKUDD)
- 2. MEGET SVAK
- 3. MEGET SVAK
- 4. SVAK
- 5. AKSEPTABEL (FRA 5 OG OPPOVER BIDRAR TREET POSITIVT TIL GRØNTANLEGGET)
- 6. GOD
- 7. GOD
- 8. MEGET GOD
- 9. SVÆRT GOD

SO = Stammeomkrets



Kleven husmannsplass med lønnetrær.

TOPOGRAFI OG LANDSKAP



ARTSREGISTRERING TRÆR

Området har ingen trær av helt spesiell art, alder eller verdi som gjør dem nevneverdige, men de som står på golfbanen er godt vedlikeholdt og i generelt god tilstand, skriver trepleier Christer Carr i sin rapport. Noen områder er markert som "tett vegetasjon". Dette gjelder særlig kollen, med unntak av hagen rundt de to villaene, og et par områder på golfbanen. Her er kun de viktigste individene registrert. Mindre trær og busker samt trær som scorer lavere på tilstandsskalaen enn 5 er ikke registrert. Likevel er dette områder som kan, og til dels bør, vurderes bevart som små skogholt, skriver trepleier.

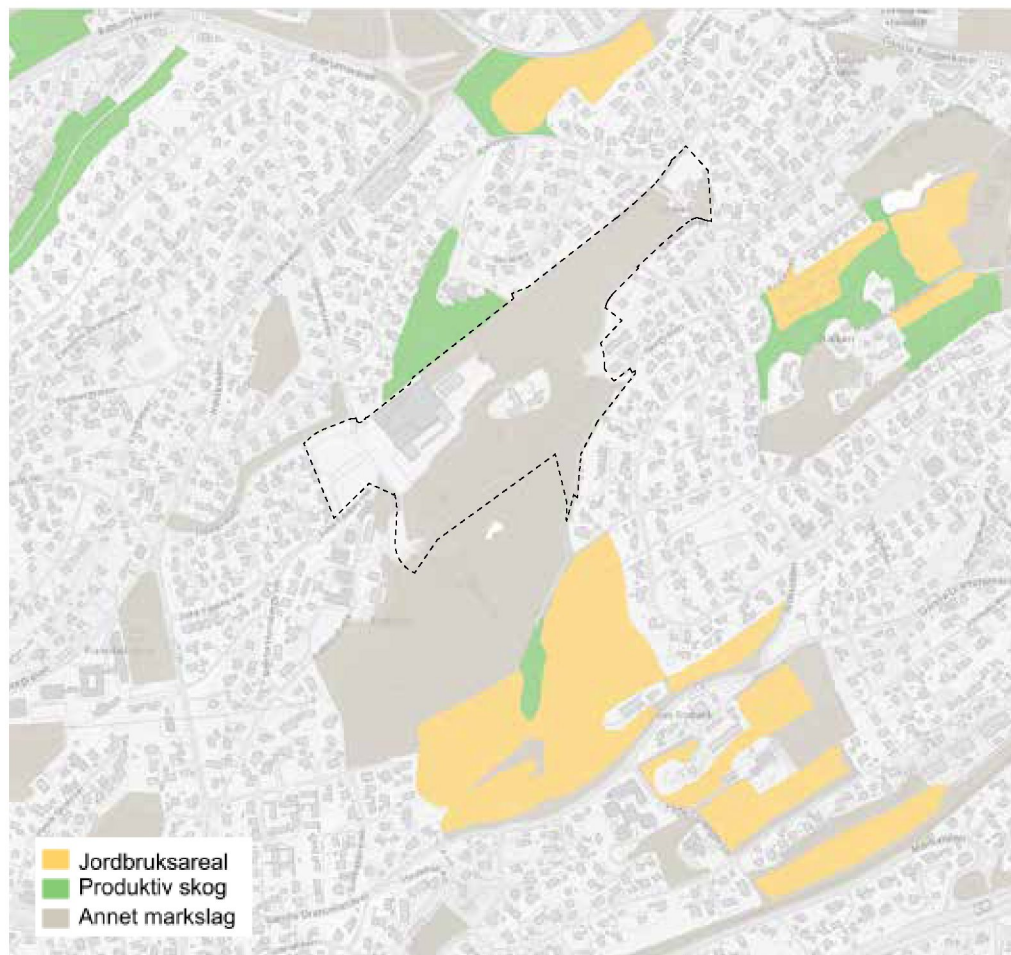
ART OG ANTALL

ASK 1 stk	BARLIND 2 stk
ASAL 4 stk	EDELGRAN 1 stk
BLÅGRAN 2 stk	FURU 8 stk
BJERK 30 stk	GRAN 1 stk
BUSKFURU 6 stk	HJERTETRE 1 stk
LØNN 27 stk	TUJA 6 stk
LIND 3 stk	TETT VEGETASJON
OSP 2 stk	TOTALT 109 TRÆR
PIL 14 stk	
SELJE 1 stk	

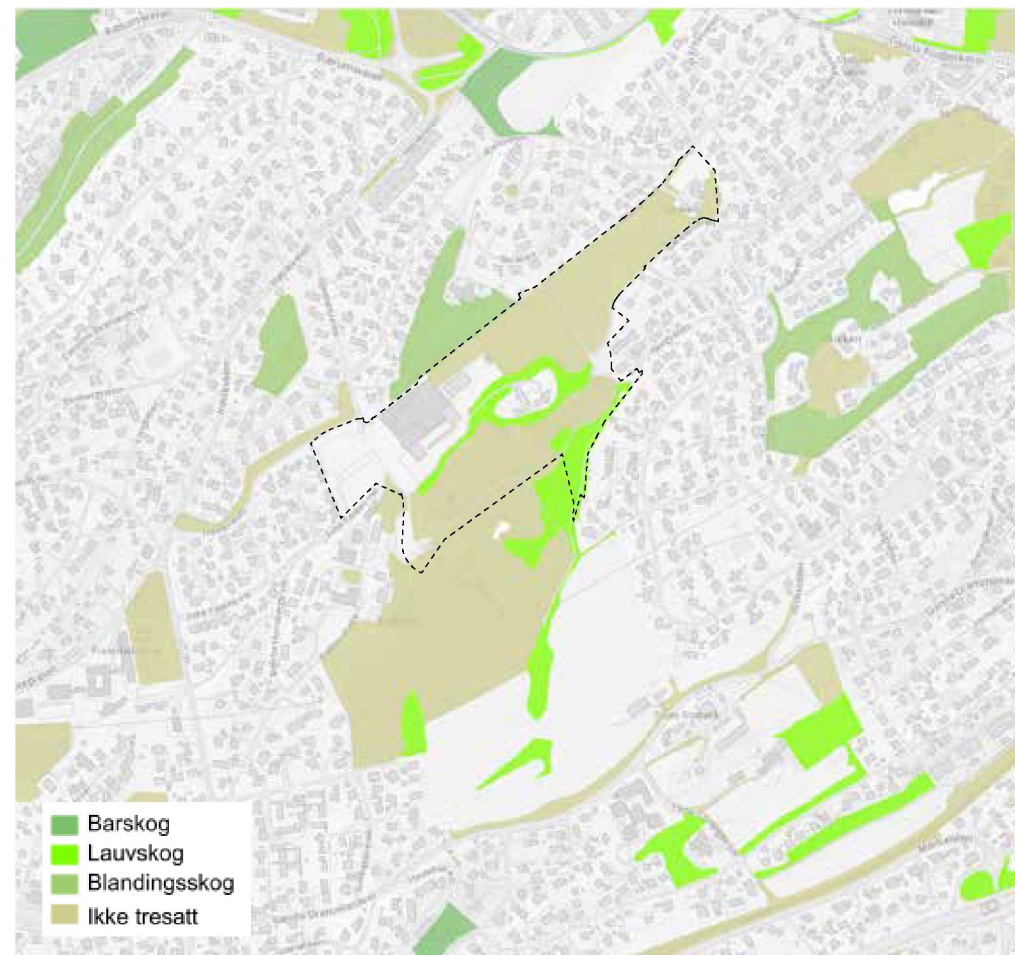


Faale-kollen med Ballerud golfbane i bakgrunn. Med unntak av de to hagene er det en frodig kolle, registrert som "tett vegetasjon". Vegetasjonen på kollen bør vurderes bevart som skogholt, skriver trepleieren i sin rapport.

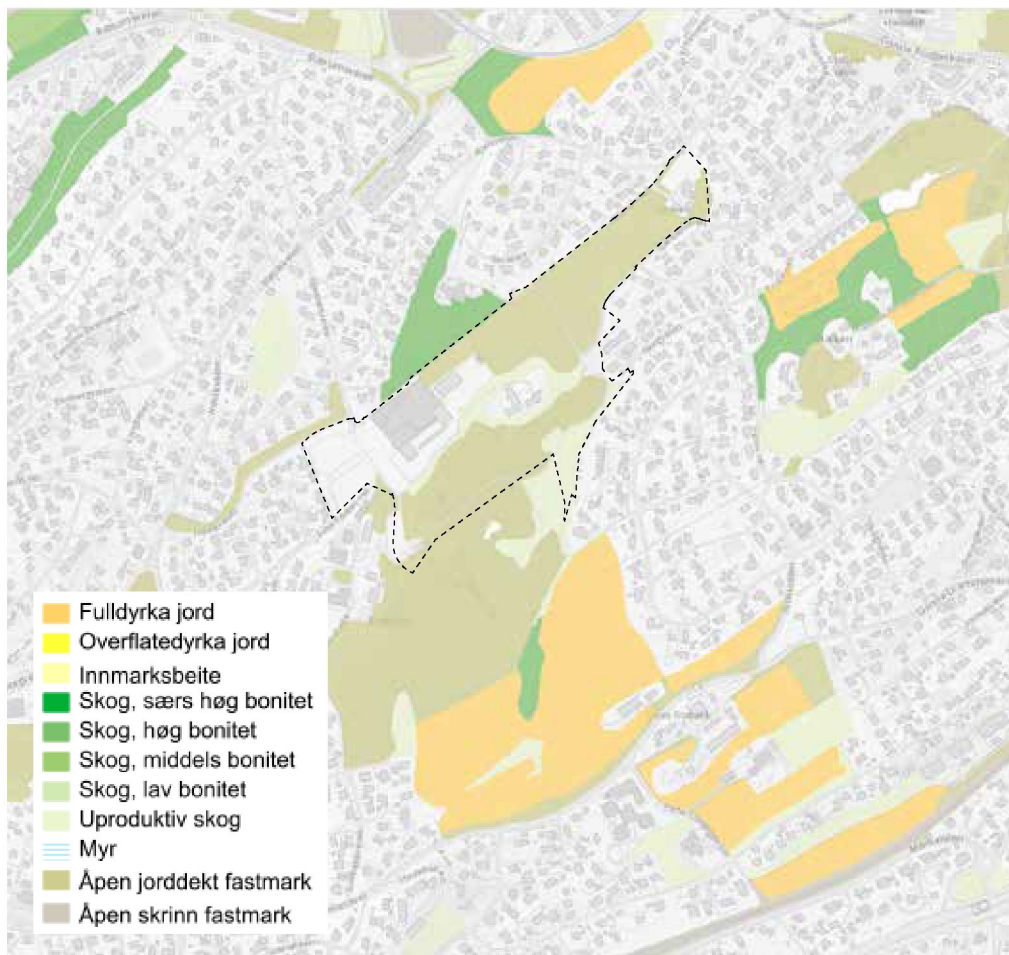
TOPOGRAFI OG LANDSKAP



Arealressurser - hovedgrupper



Skog - treslag



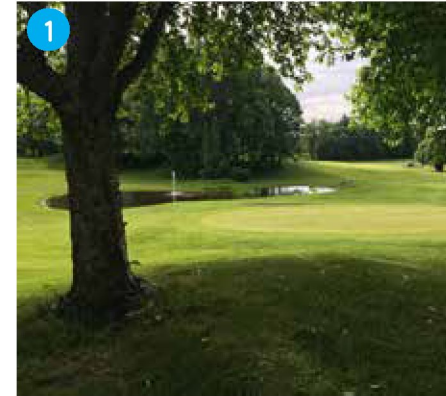
Jordbrukstype, skogbonitet og markkvalitet

AREALRESSURSER

Ut fra arealressurskart i Miljødirektoratets naturbase kan vi lese at det er lite arealressurser av verdi innenfor planområdet slik bruken er i dag, men som nevnt tidligere er golfbanen midlertidig omdisponert jordbruksareal, og må behandles deretter. Det er også en del enkelttrær

Når det gjelder kollen sentralt i området og vegetasjonen langs Skallumbekken, har de p.t. lav bonitet, men gjennom en bevisst pleing av disse områdene kan man skape fremtidige nærmiljøkvaliteter som også kan bygge opp under stedstypisk biologisk mangfold.

TOPOGRAFI OG LANDSKAP



Kunstig vann på golfbanen



Kulvert åpnet langs golfbanen



Vannfylt forsenkning inn mot Søråsen

VANN OG BEKKER

Basert på ren observasjon fremstår det vi finner av åpent vann på og rundt planområdet som mindre og fragmenterte strukturer:

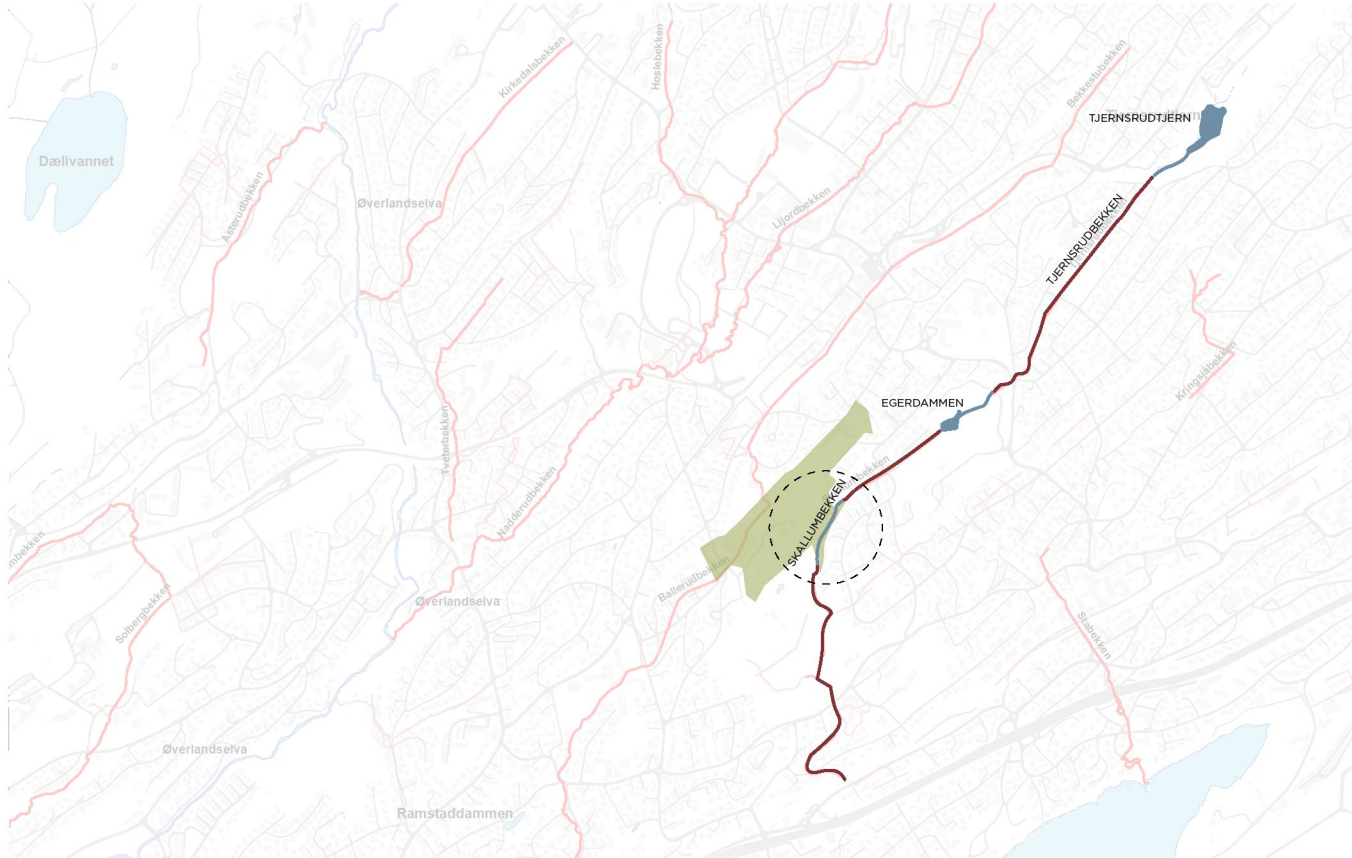
1. På golfbanen er det i et lav punkt anlagt en kunstig dam med fontene.
2. Langsmed golfbanens østre side er vann ledet ut av kulvert og frem i dagen.
3. Inn mot Søråsenskogen, skjult bak høy vegetasjon, ligger en buktende forsenkning fylt med vann.

Nærmere undersøkelser viser at det vi kan se av åpent vann, med unntak av den kunstig anlagte dammen, er del av noe mye større. I boken *"Bekkene i Bærum som ble borte"* kan vi lese at to større bekker - Bekkestubekken og Skallumbekken - går igjennom planområdet. Kommunens kart over bekker i østre Bærum bekrefter det boken forteller. Bærum er full av bekker, men de fleste av dem ligger i dag nedgravd i kulvert.

Bekkestubekken er lagt i rør fra Bekkestua til Ramstad skole og fra Egerdammen på Skallum er Skallumbekken lagt i rør frem til golfbanen, hvor den derfra løper åpent i dagen et lite stykke langs planområdets østre grense.

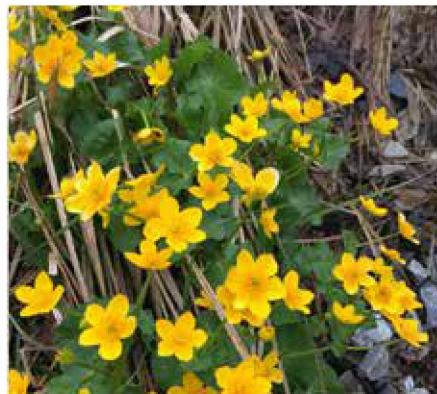


TOPOGRAFI OG LANDSKAP



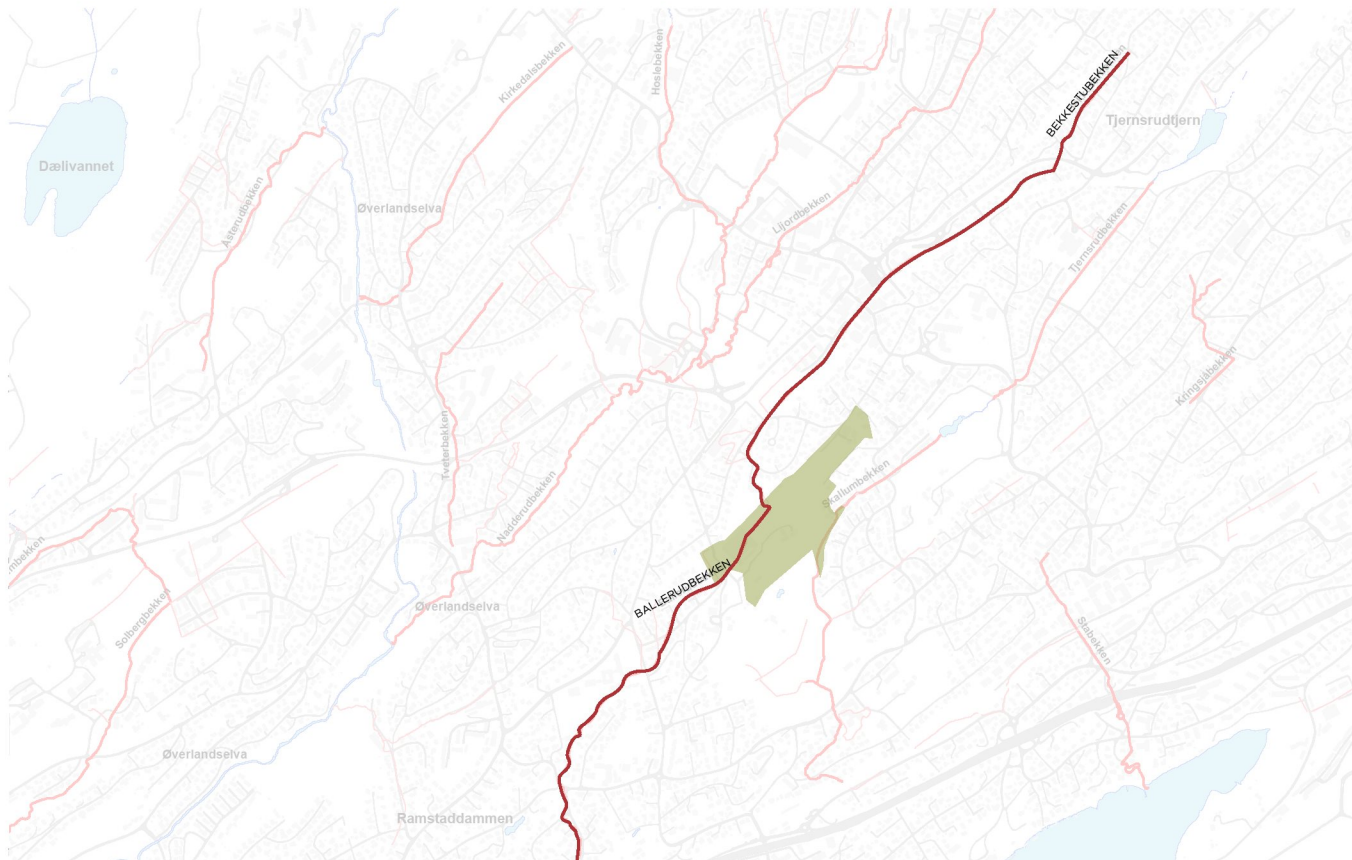
Skallumbekken

Stabekkvassdraget ligger lange strekninger i kulvert, men flere steder også oppe i dagen. Om Skallumbekken, en del av Stabekkvassdraget, kan vi lese at denne rant langs Skallums vestre del, på grensen mot Ballerud gård og ut på jordene ved Store Stabekk. Dette vet vi også at den gjør da kulverten her for få år siden ble åpnet et stykke på vei langs golfbanen.



” Alle kjenner stedet Stabekk eller Stabæk som det tidligere het. Men hvor mange kjenner bekken som hadde dette navnet? Stavelsen ”Sta” antas enten å komme fra ”stadr” = stansing, at bekken fløt rolig, eller fra ”staf” = rett, at den hadde rett løp. Denne bekken går gjennom en stor del av østre Bærum.

Fra boken ”Bekkene i Bærum...”



Bekkestubekken

Bekkestubekken derimot, er i dag en 900 mm AFledning. Om den opprinnelige bekken kan vi lese at den videre fra Bekkestua rant gjennom Gjønnemyra og over Kleivveien, før den svingte ut over Søråsen. Bekken rant så ned skråningen like øst for barnehagen til flatene ved Ballerud og der hvor hagesenteret nå ligger. Det var en dam der for å vanne grønnsaker. Her fikk bekken navnet Ballerudbekken. Den fulgte videre langs Johs Faales vei, krysset denne og gikk videre langs rektor Hertzbergs vei.

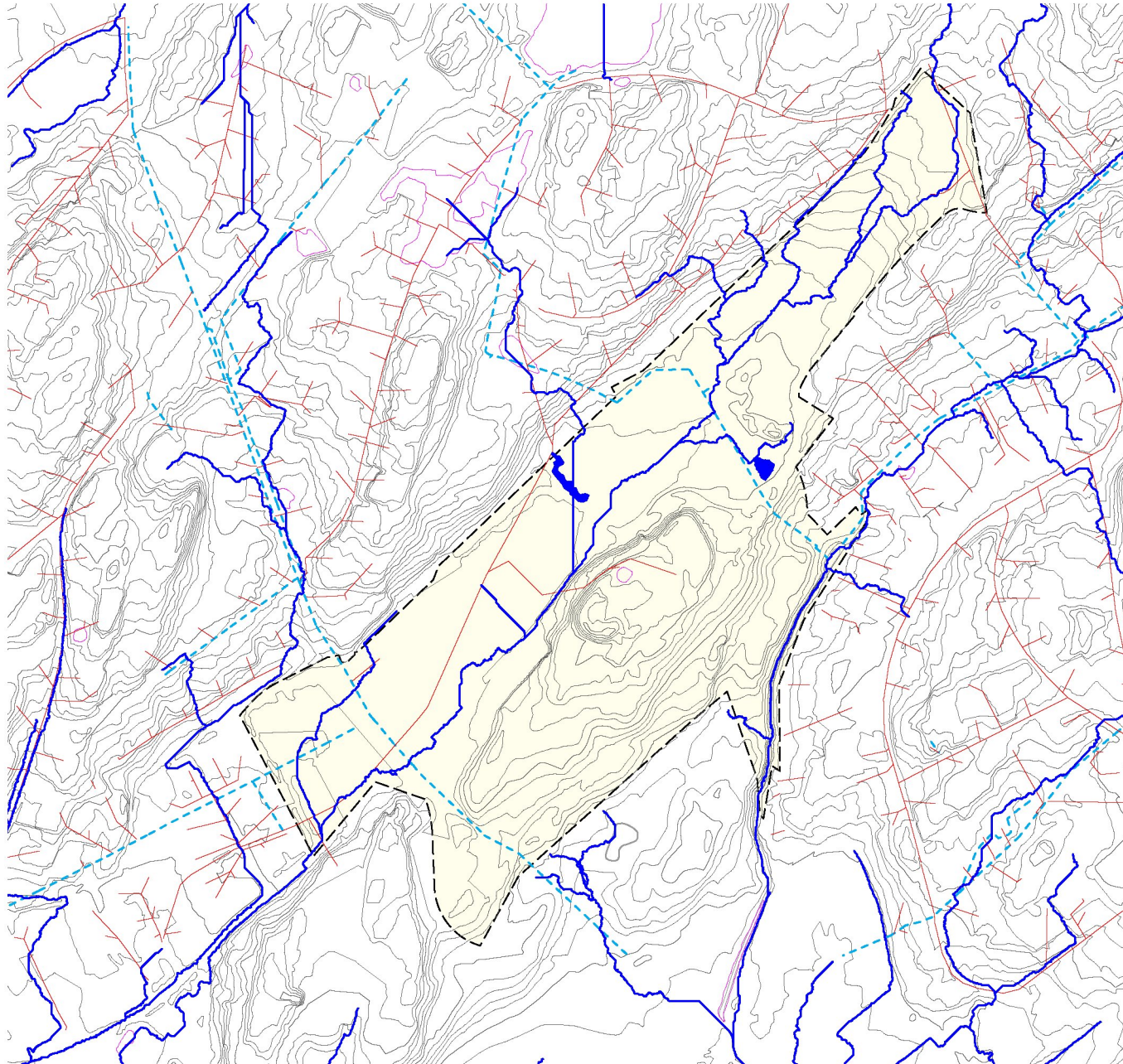
Ballerudbekken ligger altså i kulvert under vårt oppgaveområde, og vi antar at det er spor etter denne bekken vi kan se på flata nedenfor Søråsenskogen.



” Trikkesporet under broen på Bekkestua går i Bekkestubbekken naturlige far. I dag ser det ut som om man har sprengt en åpning for trikken, og folk flest vet ikke at det går en bekk i et stort rør rett under skinnene.

Fra boken ”Bekkene i Bærum...”

TOPOGRAFI OG LANDSKAP



-  Flomveier
-  Vannansamling
-  Overvannsledning
-  Avløpsledning
-  Koter 5m
-  Koter 1m
-  Koter - 1m

OVERVANN OG FLOMVEIER

Håndtering av overvann og vil være et svært viktig element i planen. I tillegg til vann som vil samles opp fra harde flater innenfor planområdet mottar det også store mengder vann fra høyereliggende områder - blant annet fra Bekkestua syd hvor man nå bygger igjen et område med høy vannlagringskapasitet - som både må håndteres på tomte og videretransporteres ut av området. Vann og avløp i Bærum kommune påpeker at det er veldig viktig at flomvei fra Bekkestua syd sikres gjennom Ballerudprosjektet.

Tiltak for å fange opp regnvann, forsinke og fordrøye og videretransportere i flomveier er en stor utfordring som vil legge premisser for utforming av boligområdet, men samtidig også en mulighet til å skape blå-grønne områdekvaliteter.

En åpen overvannshåndtering vil både kunne gi en robust, langsiktig og estetisk løsning, men vil også kunne gi kostnadsbesparelser både med tanke på investeringer og vedlikehold sammenliknet med en nedgravet løsning. Bærum kommunes strategi for overvannshåndtering 2017-2030 - *Overvann: fra problem til ressurs* legger føringer for hvordan man bør tenke overvannshåndteringen.

Kartet til venstre viser dagens overvannsledninger og flomveier i området. Vann er styrt av

tyngdekraften og velger alltid minste motstands vei. Prinsipper for overvannshåndtering bør følge logikken i flomveiene for hvordan transportering av vann gjennom området foregår. I grove trekk er det to hovedretninger: fra nordøst mot sørvest og fra nord mot syd. Ikke overraskende samsvarer flomveiene godt med løpene til Skallumbekken og Bekkestubekken.

VA opplyser om at det ikke tillates å føre overvann inn på 900 mm AFledning på tvers av området ("Bekkestubekken"). Ledningen fungerer i dag dels som avløpsledning for noen eiendommer med adresse Søråsen men også som overløpsledning hvis det skulle være behov for å stenge påslipp Søråsen som ligger ved Søråsen 28. Ledningen ender opp i Solvik pumpestasjon og som følge av pumpenes kapasitetsbegrensning vil økt tilførsel av overvann føre til økt overløpsdrift og dermed forurensning av indre havnebasseng.

Eksisterende VA-ledninger som går gjennom planområdet må beskrives nærmere i planbeskrivelsen, og inngå i en helhetlig VA-plan for området. Det samme gjelder behov for brannvannsdekning

INNSPILL FRA VANN OG AVLØP

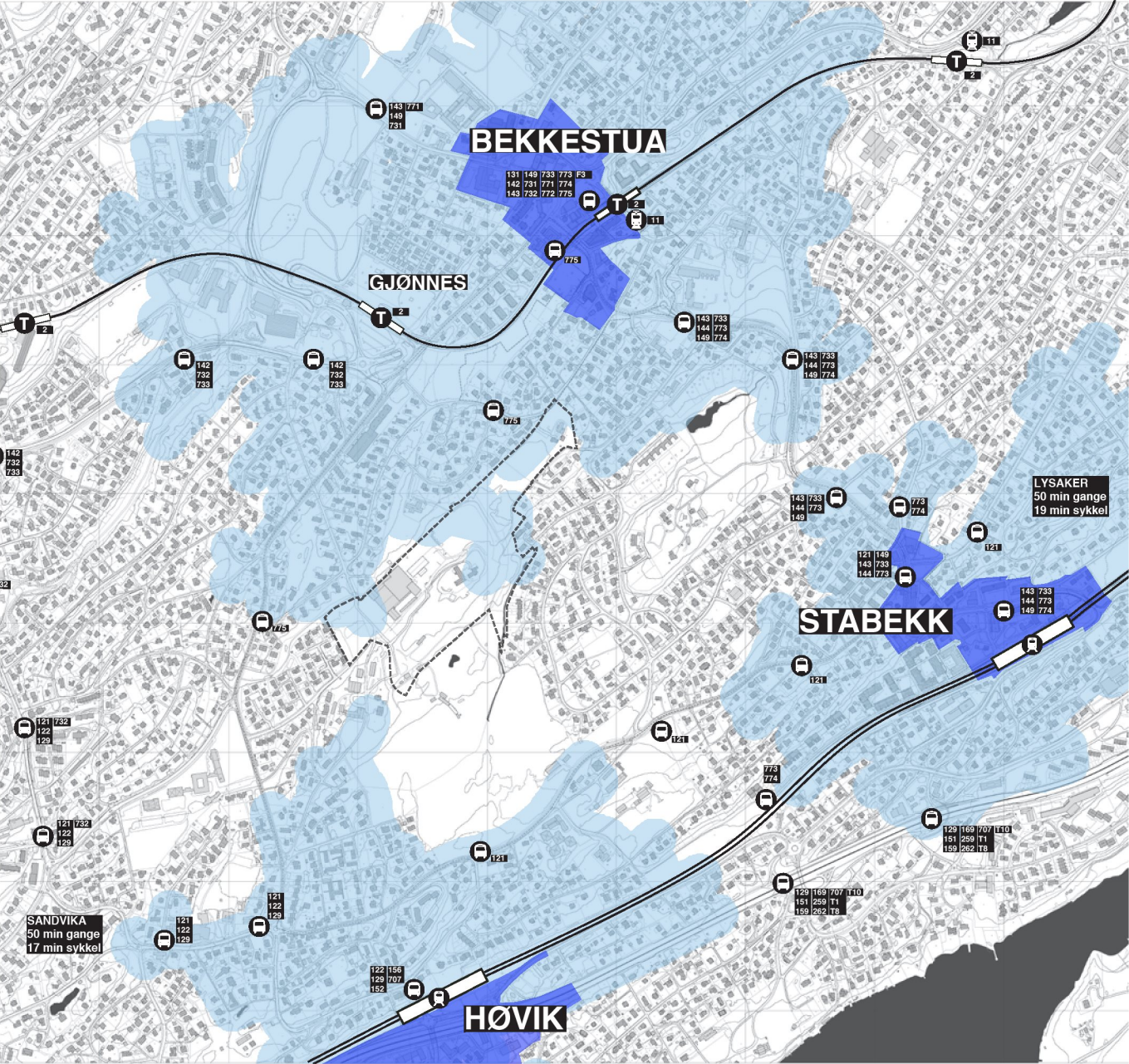
Generelt tenker Vann og avløp at det er viktig at prosjektet i størst mulig grad tenker og planlegger for trygge flomveier på overflaten.

Det er viktig at prosjektet tar inn over seg tretrinsstrategien for overvann;

1. *Når det regner litt skal vi bruke grønne løsninger på terreng, bygg og i infrastruktur.*
2. *Når det regner mer skal vi samle opp og holde tilbake regnvann på dedikerte områder.*
3. *Ved de største nedbørhendelsene skal vannet ledes mest mulig trygt og forutsigbart til resipient.*

MOBILITET OG FORBINDELSER

MOBILITET OG FORBINDELSER



- Senterområde
- 10 minutters gange fra kollektiv knutepunkt



Kollektivknutepunkt på Bekkestua



Sykkelparkering på Gjønnnes

KOLLEKTIVTRAFIKK

Planområdet har relativt god kollektivdekning med nærhet til både T-bane (Gjønnnes, Bekkestua), trikk (Bekkestua) tog (Høvik, Stabekk) og mange bussruter. Eneste ankepunkt er at det ikke finnes noen holdeplasser i umiddelbar nærhet, men T-banen vil ved riving av hagesenteret og tilhørende gjerder kunne bli tilgjengelig innenfor 10 minutters gange for praktisk talt hele området. Det samme gjelder togstasjonen på Høvik, dersom man får en bedre og mer direkte gangforbindelse.

Fra Bekkestua og Gjønnnes

Kollektivknutepunktet på Bekkestua ligger 450-1000m (avhengig av målepunkt) i luftlinje nordøst for planområdet, og er knutepunkt for kollektivtrafikk med T-banestasjon og bussterminal. T-banen har avganger fire ganger i timen mot hhv. Oslo og Kolsås. Fra stasjonen på Bekkestua går det også trikk tre ganger i timen mot Oslo.

Fra bussterminalen er det 16 avganger i timen på hverdager. I tillegg kjøres flere busser/ruter i rushtiden, servicelinjer har avgang på formiddagen og nattbusser i helgene. Flybuss til Oslo lufthavn går tre ganger i timen.

Flere av bussrutene til /fra Bekkestua kjører Gamle Ringeriksvei og har stoppesteder langs denne. Bussrute 121 (Løkeberggruten) følger Gamle Drammensvei mellom Stabekk og Høvik skole. Servicelinje 775 går mellom Klevveien, Søråsen og Bekkestua eldresenter en gang per dag.

Gjønnnes T-bane ligger også på linje 3 med avganger fire ganger i timen mot hhv. Oslo og Kolsås. Avstanden fra planområdet til stasjonen varierer mellom 400-700m luftlinje og er tilgjengelig fra store deler av planområdet innen 10 min gange. Det går en gangvei til Gjønnnes T gjennom skogen på Søråsen som gjør det mulig å gå praktisk talt hele veien fra planområdet til T-banen uten å møte biler.

Fra Høvik og Stabekk

Høvik togstasjon ligger mellom 850 og 1500m i luftlinje syd/sydvest for planområdet og har på hverdager fire avganger i timen mot hhv. Oslo og Sandvika.

Stabekk togstasjon ligger 1200-1600m i luftlinje sydøst for analyseområdet med seks avganger i timen mot hhv. Oslo og Sandvika på hverdager.

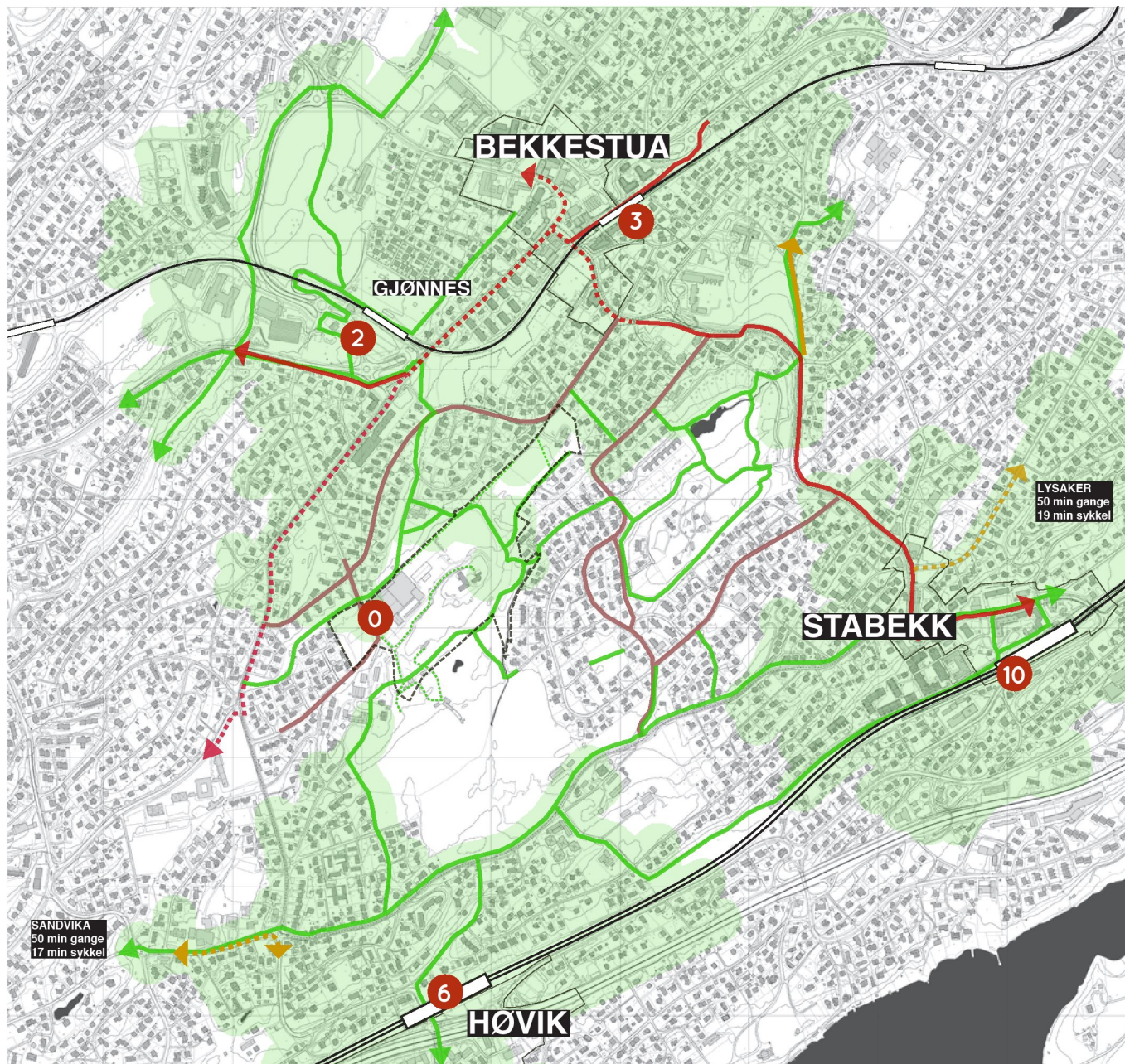
Fra Stabekk går det i tillegg noen rushtidsavganger mot Oslo samt flytog til Oslo Lufthavn Gardermoen en gang i timen.

Innfartsparkering: Stabekk togstasjon har totalt ca. 110 parkeringsplasser, Høvik togstasjon totalt ca. 80 parkeringsplasser, og Gjønnnes T-banestasjon ca. 300 parkeringsplasser. Ved Bekkestua kollektivknutepunkt er det ikke innfartsparkering.

Sykkelparkering

Ved begge togstasjoner er det sykkelparkering, noen av disse plassene er under tak. Det er sykkelparkering både ved Gjønnnes T-banestasjon og ved kollektivknutepunktet på Bekkestua. Begge stedene har begrenset kapasitet. På Bekkestua er noen av plassene under tak.

MOBILITET OG FORBINDELSER



- 10 Sykkeltid i minutter
- 10 minutters gange fra stasjon
- Turveier, gangveier og smett
- Hovedsykkelvei
Fremtidig/ manglende hovedsykkelvei
- Sekundær sykkelvei
Fremtidig/ manglende sekundær sykkelvei

GANG OG SYKKEL

Viktige ferdselsårer for kollektivtrafikk, syklist og bilister går i randsonen av planområdet. Mindre boligveier tangerer eller løper inn til området og enkelte stier/turveier krysser området. Det er utført barnetråkkregistreringer ved Ramstad, Høvik og Stabekk skole.

Det er opparbeidet gangvei langs Gamle Ringeriksvei. Turveinettet danner diagonale forbindelser i området. Gangtrafikken for øvrig følger stort sett veinettet. Noen få snarveier danner tverrforbindelser. Viktige målpunkt er stoppesteder for kollektivtrafikken, skoler og forretninger. Det er generelt behov for flere fortau samt å heve standarden på eksisterende fortau langs adkomstveiene til planområdet.

Sykkelveier

Gamle Ringeriksvei mellom Bekkestua og Stabekk er en del av hovedsykkelveinettet i Bærum. Mellom Bekkestua og Ramstad skole er det en manglende lenke i sykkelveinettet, og det er heller ikke spesielt tilrettelagt for sykkel langs Høvikveien. Sykkelveinettet mellom Bekkestua, Gjønnnes, Ballerud og Høvik er i det hele tatt mangelfullt og dårlig tilrettelagt. Syklist må ofte dele plass med fotgjengere eller sykle i veibanen, og sykkelinfrastrukturen svarer p.t. ikke til kommunens ambisjoner om økt sykkeldekning.

Gangforbindelser i planområdet

To gangstier fra Søråsenskogen anløper planområdet i nord. Disse samles rett bak Søråsen barnehage og fortsetter opp til Gjønnnes. Stien er lagt opp som en natursti med ni poster som gir informasjon om naturverdier og arts mangfold. Det løper en gjennomgående gruslagt gangforbindelse i forlengelse av Kleivveien/Kleivjordet langs planområdets nordre grense.

Innenfor planområdet er det flere gruslagte stier og tråkk som del av golfbanens infrastruktur, deriblant en gjennomgående forbindelse i planområdets søndre del. I forlengelse av den østre stien fra Søråsen går en nylig opparbeidet gangforbindelse på tvers av området som kopler seg på gangforbindelsen over golfbanen. Det er også et mindre tråkk som krysser planområdet på tvers rett vest for Kleiva og en kjørbær vei fra parkeringsplassen foran hagesenteret opp til Villa Faale.

MOBILITET OG FORBINDELSER



■■■■■ Opparbeidede gangveier

----- Stier og tråkk



Tråkk på tvers av planområdet vest for Kleiven



Nylig opparbeidet gangforbindelse på tvers av området som kopler seg på gangforbindelsen over golfbanen



Natursti fra Ballerud til Gjønnnes gjennom Søråsskogen. Ni poster gir informasjon om naturverdier og arts mangfold.



Gangforbindelse i forlengelse av Kleivveien/ Kleivjordet langs planområdets nordre grense

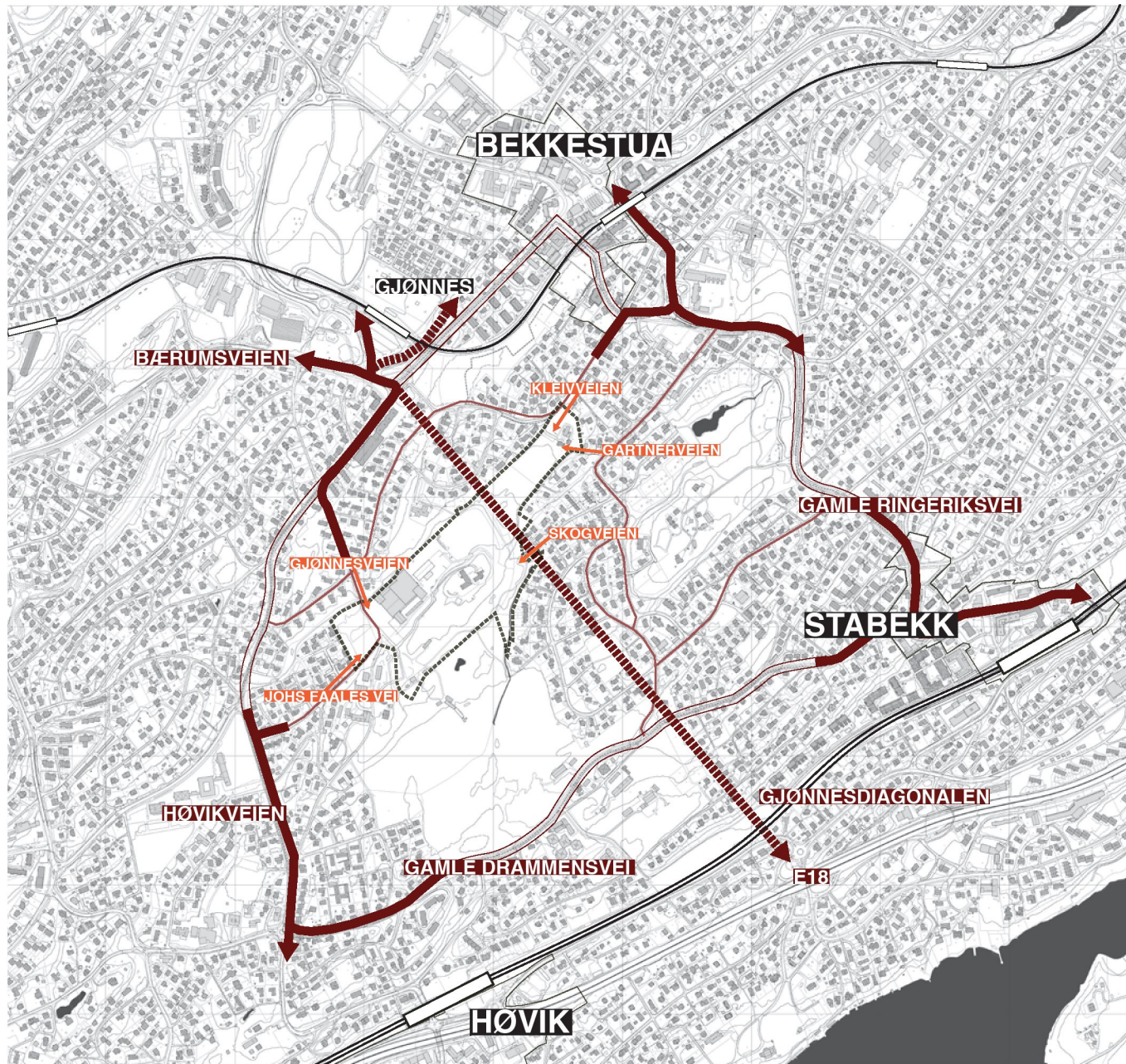


Gjennomgående gangsti over golfbanen i planområdets søndre del.



Kjørbar vei og gangsti opp kollen til Villa Faale.

MOBILITET OG FORBINDELSER



TRAFIKK OG KJØREADKOMST

Planområdet er omkranset av et slags ringveisystem av fylkesveier med høy belastning og fartsgrense 40-50 km/t. Fylkesveiene forbinder området til E18 ved Høvik og Lysaker, og til Bærumsveien ved Gjøannes og Bekkestua.

Fra Gjøannes og Bekkestua er det videre forbindelse nordover til Griniveien og vestover langs Bærumsveien til E16. Bærumsveien østover fører til Jar og videre til Oslo.

Årsdøgntrafikk (ÅDT 2016)

Gamle Drammensvei ÅDT = 3 500
Høvikveien syd for Dragveien ÅDT = 4 615
Høvikveien nord for Dragveien ÅDT = 5 920
Gamle Ringeriksvei ÅDT = 8 705
Bærumsveien vest for Gjøannes ÅDT = 13 770
Bærumsveien øst for Gjøannes ÅDT = 4 000 (2007)
Bekkestutunnelen ÅDT = 9 015

Med ny tverrforbindelse til E18 (Bærumsdiagonalen/Gjøannesdiagonalen) er ÅDT forvente å synke for Høvikveien og Gamle Ringeriksvei.

Tverrforbindelser

Tre boligveier innenfor området danner tverrforbindelser som grenser til planområdet: Kleivveien fra Bekkestua til Høvikveien,

Gartnerveien fra Stabekk skole via Skogveien og

Krokvolden til Gamle Drammensvei og Skogveien fra Gamle Ringeriksvei via Krokvolden til Gamle Drammensvei. Ingen av disse er dimensjonert for store trafikkbelastninger og har fartsgrense 30 km/t. Kleivveien er skiltet med gjennomkjøring forbudt.

Årsdøgntrafikk lokalveier (årstall)

Kleivveien vest ÅDT = 300
Kleivveien øst ÅDT = 200
Johs Faales vei ÅDT = Ingen data
Gjøannes veien ÅDT = Ingen data
Skogveien ÅDT = 50

FRA KOMMUNENS STEDSANALYSE

Hensyn som må ivaretas i planarbeidet

- Sørge for gode og trygge forbindelser for gående og syklende gjennom området, med særlig vekt på forbindelser til kollektivknutepunkt og skoler.
- Ivareta og styrke eksisterende nett av turveier, stier og snarveier gjennom området og forbinde disse med tilstøtende områder.
- Følge opp sykkelstrategi og sikre forbindelser til hovedsykkelveinettet.
- Følge opp og eventuelt supplere barntråkkregistreringer.
- Sikre veiforbindelser til kollektivknutepunkt og til den fremtidige Gjøannesdiagonalen.

MOBILITET OG FORBINDELSER



Mulige adkomstveier til planområdet

Adkomstveiene bærer jevnt over preg av å være smale boliggtater i villastrøk, ofte uten eller med ensidig fortau og med parallelle grøfter og private hager på begge sider. Utvidelsesmulighetene for å øke kapasiteten og/eller bedre tilrettelegge for gang og sykkel kan derfor være noe begrensede, men bør undersøkes nærmere i planprosessen.

1 Gjønnesveien

Mulig adkomst fra Gjønnes og Bekkestua i nord. Gjennomkjøring til Høvikveien via Johs Faales vei er mulig. Noe smal veføring. Muligheten for å utvide veisnittet med gang-/sykkelvei må undersøkes.

2 Johs Faales vei

Opparbeidet med fortau på en side. Tilsynelatende mulig å utvide noe for økt kapasitet og tilfredsstillende gang-/sykkel.

3 Kleivveien

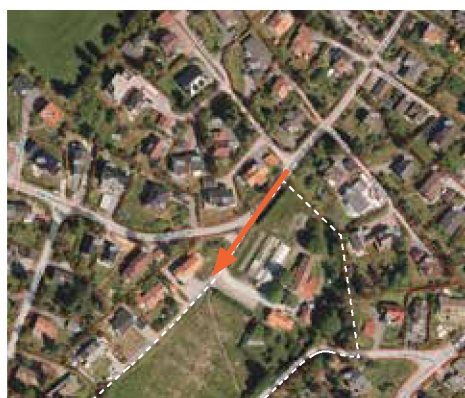
Gjennomgående vei fra Gamle Ringeriksvei til Høvikveien, men smal og ikke tillatt med gjennomkjøring p.t.

4 Gartnerveien

Adkomst både fra Gamle Ringeriksvei og Gamle Drammensvei. Ensidig fortau med mulighet for utvidelse. Den siste biten fra Gartnerveien til Kleven gård er meget smal og uten fortau.

5 Skogveien

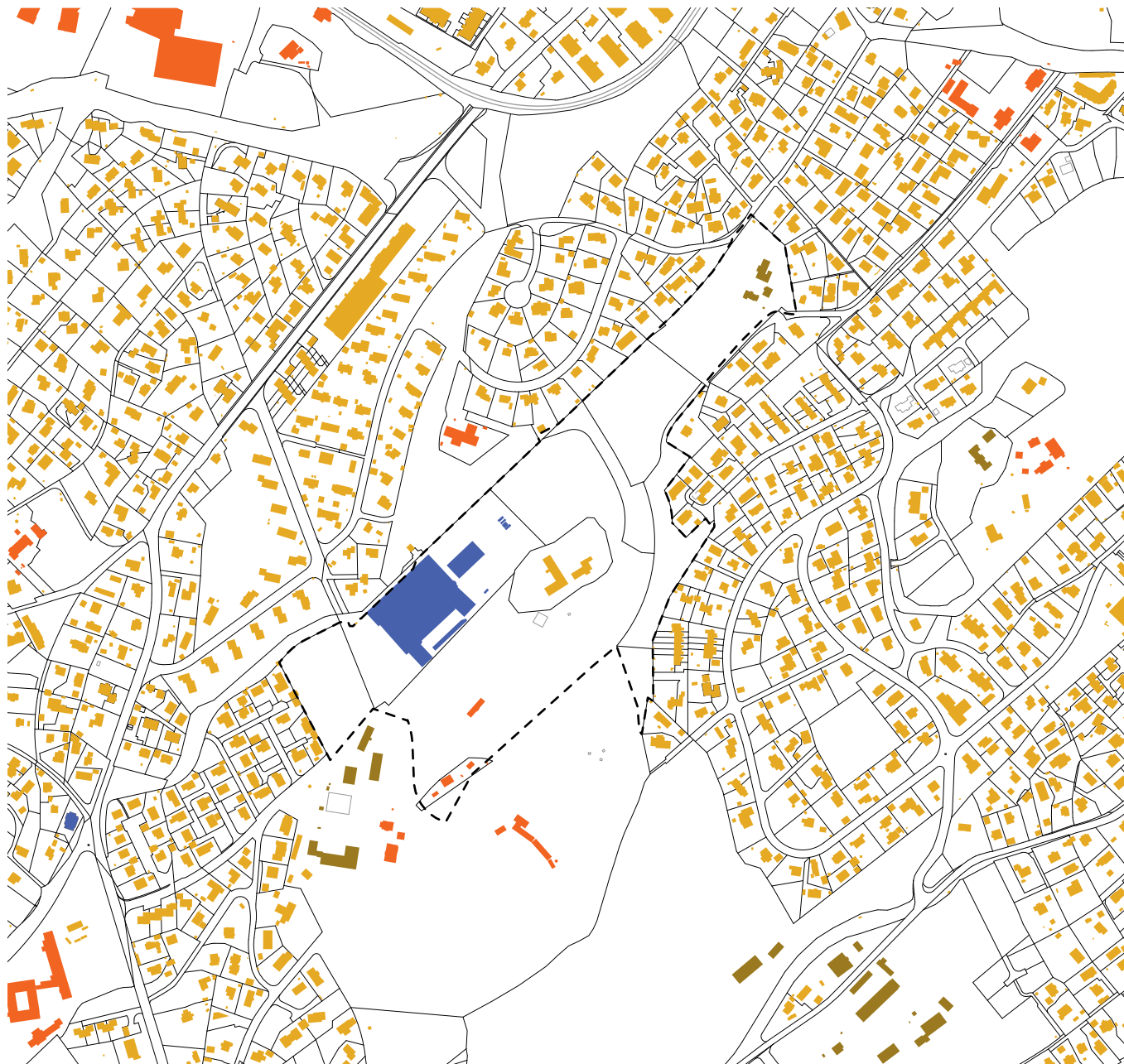
Avstikker/ blindgate fra gatas hovedløp, adkomst fra Skogveien og Krogvolden. Meget smal nabolagsgate uten fortau, muligheter for å utvide med fortau på én side.





EIENDOMS- OG BEBYGGELSESSTRUKTUR

EIENDOMS- OG BEBYGGELSESSTRUKTUR



EIENDOMSSTRUKTUR OG PROGRAM

Området preges av små tomter med eneboliger og enkelte innslag av rekkehus og kjedede eneboliger.

Øvrige programmer består i hovedsak av skoler barnehager og idrett, samt områdets opprinnelige gårdsanlegg.

Av næringsfunksjoner, finner vi Ballerud hagesenter som ligger midt i planområdet, samt Høvikveien kjøtt og kolonial, en populær slakterforretning med lange tradisjoner.

FRA KOMMUNENS STEDSANALYSE

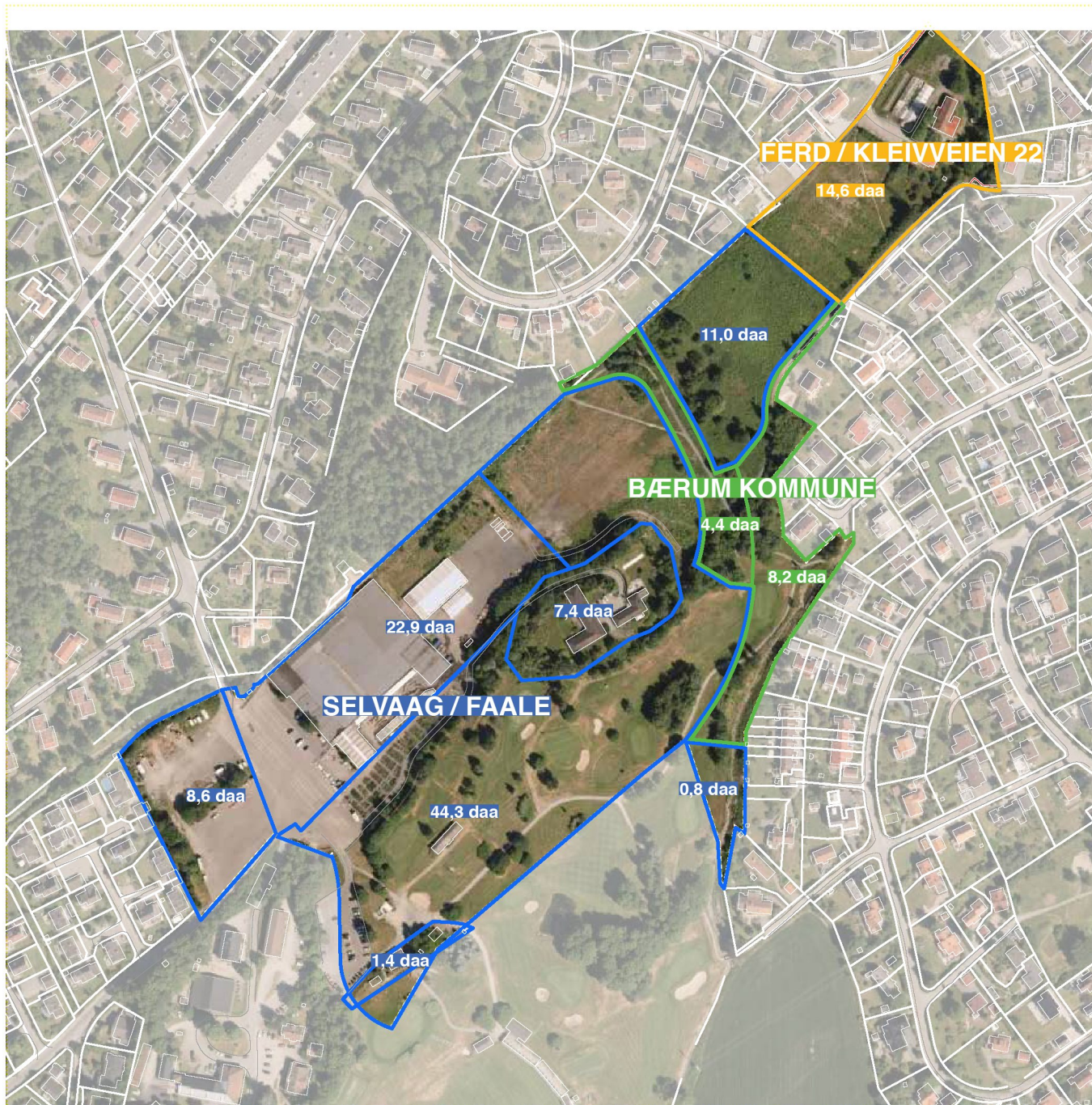
Behov for utredning/analyse

- Utrede hvordan opplevelse av kulturminner og kulturlandskap kan sikres.
- Registrere enhetlige områder.

Hensyn som må ivaretas i planarbeidet

- Ivareta forhold til områdets karakter og bebyggelse, med særlig vekt på ny bebyggelses dimensjoner, høyder og avstander til eksisterende bebyggelse.

-  Bolig
-  Sosial infrastruktur og idrett
-  Historisk gårdsanlegg
-  Næring
-  Eiendomsgrenser



EIENDOMSSTRUKTUR I PLANOMRÅDET

Planområdet utgjør tilsammen 123,6 daa, fordelt på 10 eiendommer og representert av tre grunneiere Selvaag bolig/Faale, Ferd eiendom/Kleivveien 22 og Bærum kommune.

Kleven gartneri – ca 15 daa, eksisterende bevaringsverdig kulturmiljø og nedlagt gartneri. Uregulert.

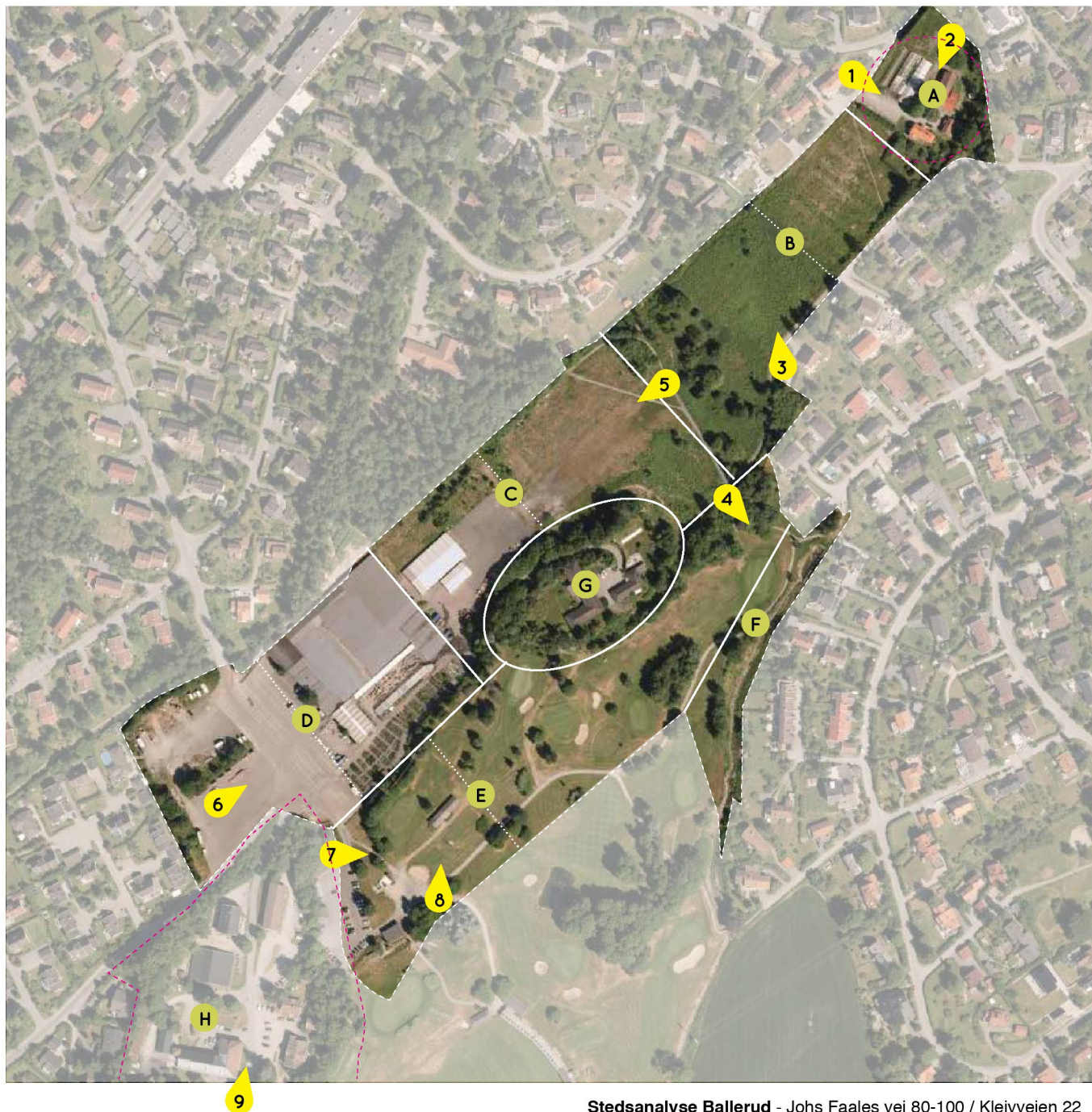
Gartneri (Ballerud hagesenter) ca 50 daa hvorav ca 10 daa er parkeringsplass og ca 7 daa bolig (småhus). Regulert til LNFR.

LNFR ca 11 daa – udyrket, ligger som grøntområde.

Ca 28 daa – midlertidig golfbane, brukes til golf og aktiviteter for flere aldersgrupper. Regulert til kontor og ny Høvikvei.

Ca 15 daa grønnstruktur – turveier.

EIENDOMS- OG BEBYGGELSESSTRUKTUR



DELOMRÅDER OG EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Delområder

Følgende er en analytisk tilnærming som underdeler tomta basert på terreng, steds karakter og eksisterende strukturer. De største områdene er underdelt (stiplet linje). Inndelingen tar ikke hensyn til eiendomsgrenser, men feltinndelingen samsvarer relativt godt med eierforholdene.

Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse innen planområdet består av Kleven gartneri, bygningsmassen til Ballerud hagesenter, driftsbygningene til Ballerud golfbane og to bolighus som er referert til som Villa Faale.

Tilliggende bebyggelse

Bebyggelse som grenser til planområdet, og vil bli sterkest berørt av planarbeidet, er boligene som grenser inn mot felt A, B og F. Felt C, D, E og G er i stor grad skjermet av terreng og vegetasjon, med unntak av fire eneboliger mot parkeringen i vest, og til en viss grad bygningsmiljøet rundt Ballerud gård.

5 Pilen angir retning og ståsted for foto

A Kleven gartneri - historisk bygningsmiljø

B Øvre del - skrånende terreng

C Flaten bak Ballerud hagesenter

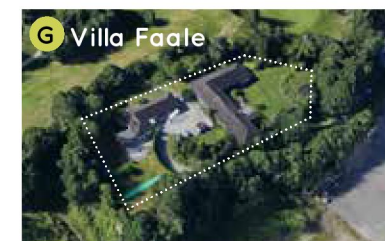
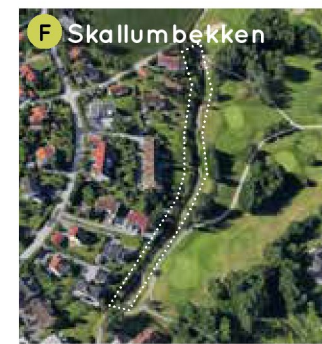
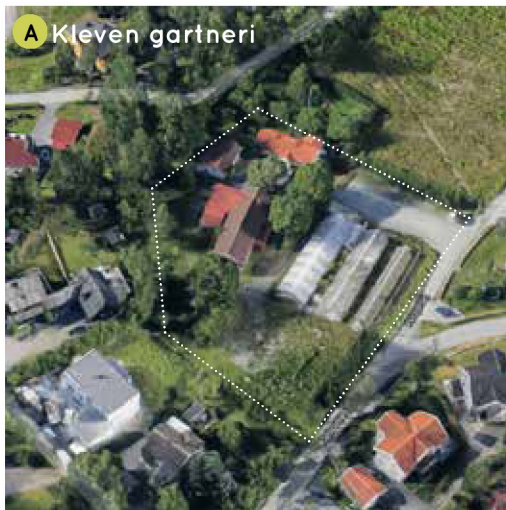
D Ballerud hagesenter med parkering

E Ballerud golfbane

F Langs Skallumbekken

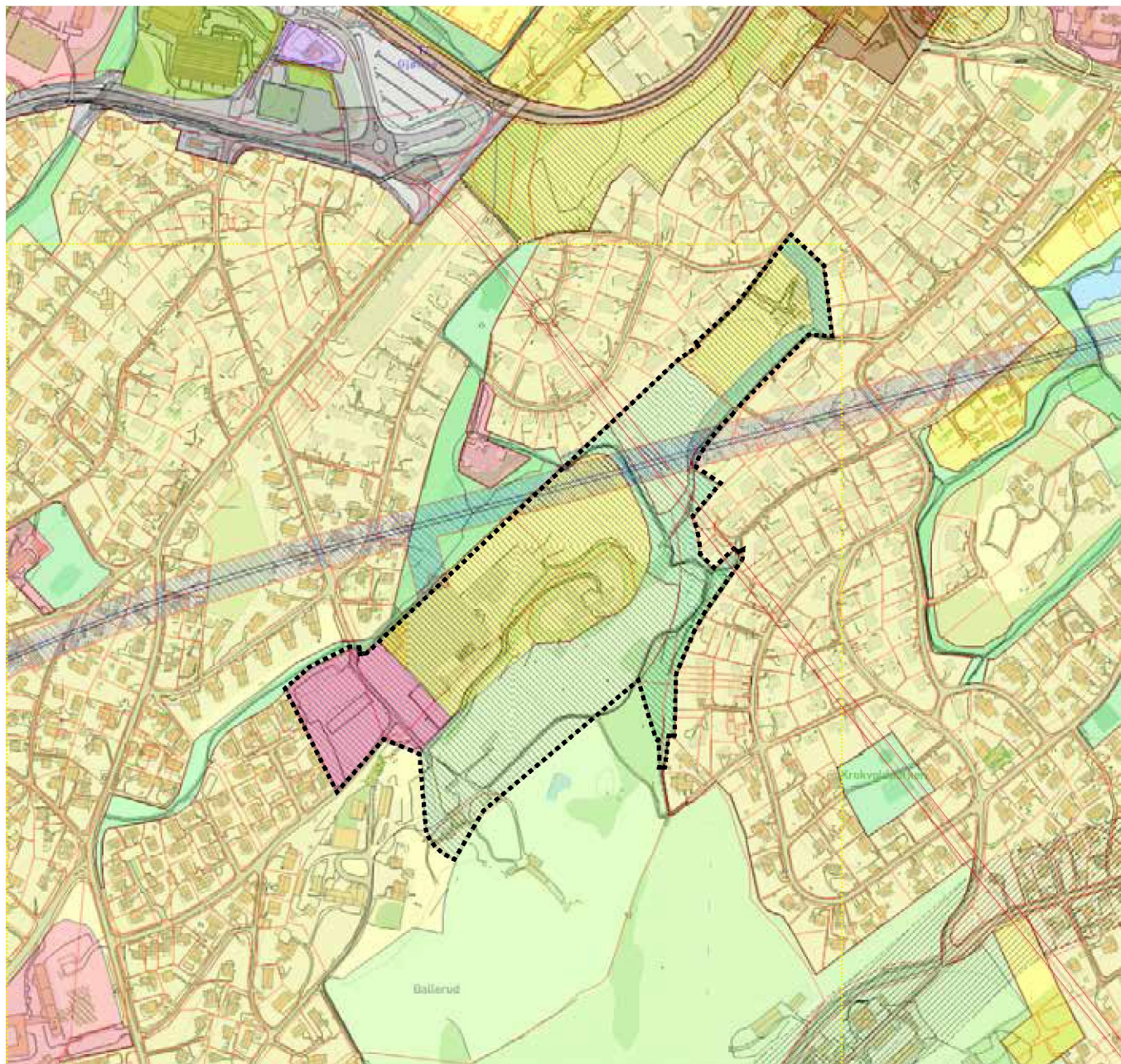
G Villa Faale - to bolighus på kolle

H Ballerud gård - historisk bygningsmiljø



PLAN OG REGULERING VIKTIGE FØRINGER

PLAN OG REGULERING



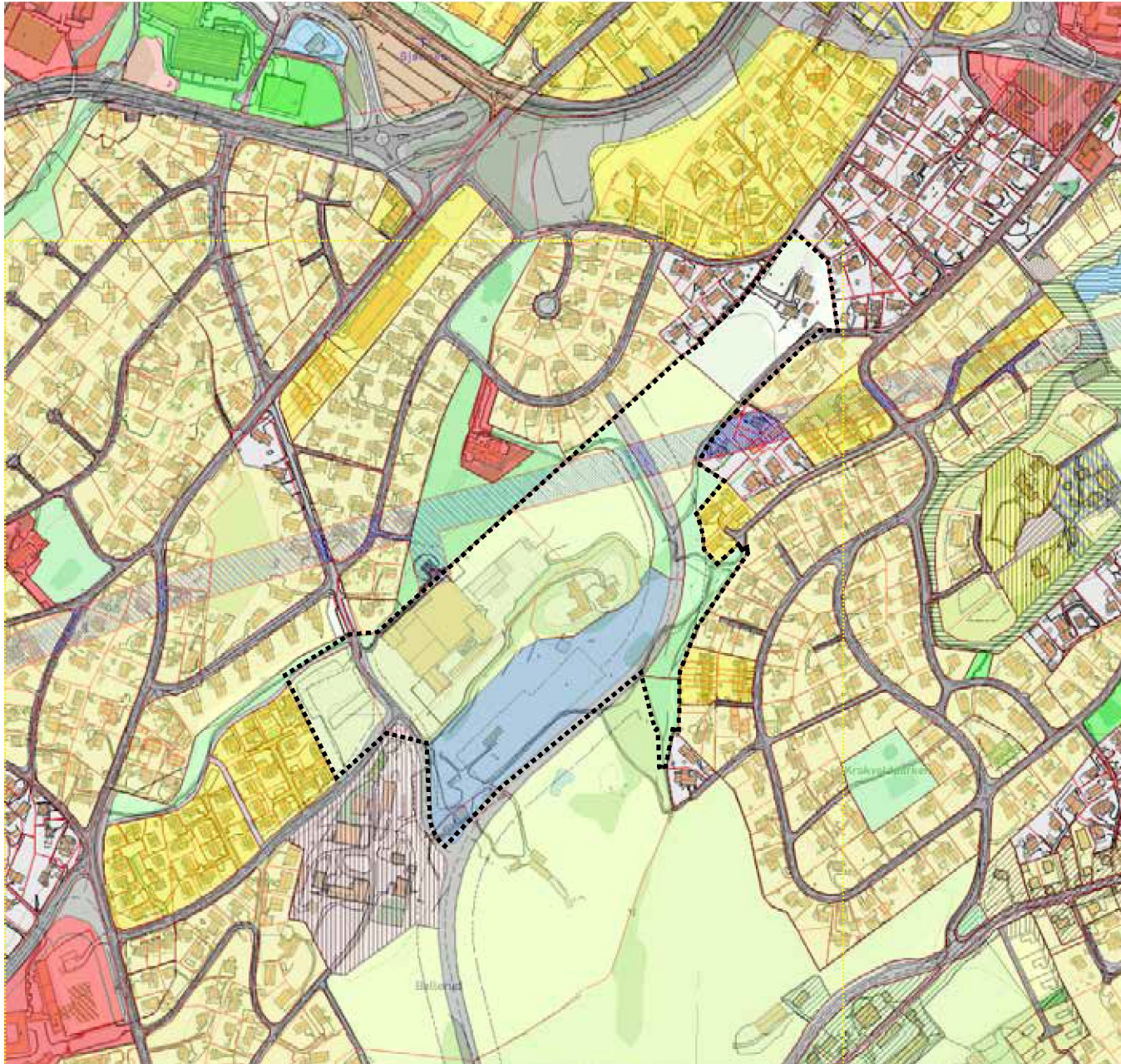
KOMMUNEPLAN

I Kommuneplanens bestemmelser §34 – Bestemmelser for hensynssone felles planlegging (pbl § 11-8 e) heter det:

§ 34.1 Innenfor områder angitt som hensynssoner skal det gjennomføres felles planlegging før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eendomsstruktur.

Retningslinjer for felles planlegging

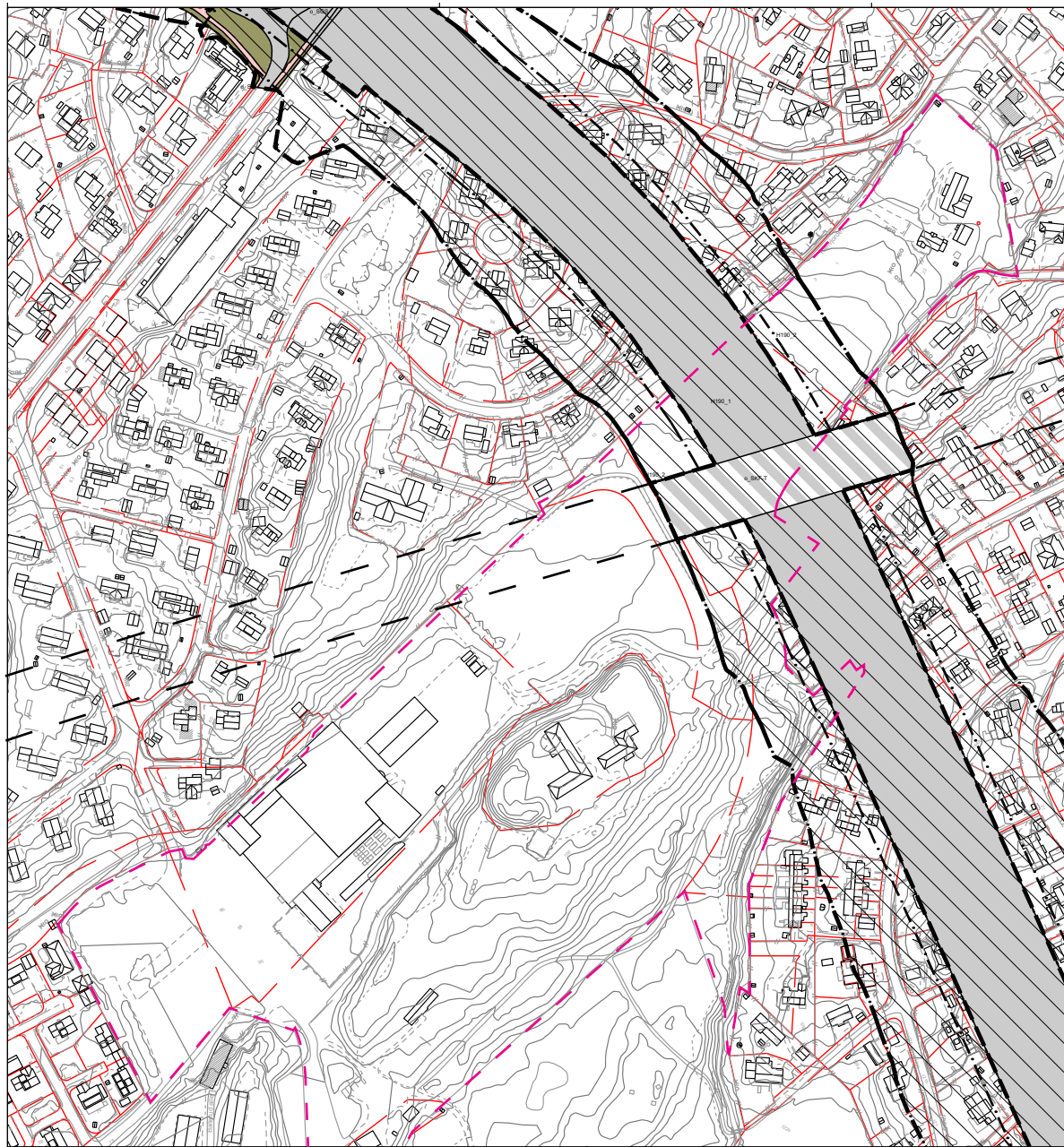
- Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.
- Ny bebyggelse nær sentre og knutepunkter/stasjoner på bane skal ha høy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



GJELDENDE REGULERING

- Kleivveien 22 er uregulert (hvitt område i reguleringskartlaget).
- Reguleringsplan for Ballerud gård Rjnr. 1974001 ikraft 25.10.1078. Aktuelle formål: LNF, bolig, erverv (kontor), trafikkområde (Ny Høvikvei m.fl.), friområde (turvei). Det er gitt midlertidig dispensasjon for golf treningscenter på deler av kontor- og veiarealet.
- Reguleringsplan for nytt dobbeltspor Lysaker – Sandvika Rjnr. 2005002 ikraft 30.08.2006. Formål: Jernbane i tunnel.
- Reguleringsplan planID 2008016 BALLERUD – nødutgang for nytt dobbeltspor Lysaker – Sandvika. Formål: Jernbane (nødutgang med sikringssone), LNF, friområde (park), felles avkjørsel.
- Igang satt planarbeid i området**
 - Reguleringsplan for E18 Lysaker – Ramstadsletta, planID 2014012, inkluderer Børumsdiagonalen (tunnell) fra Strand til Gjønnnes. Tunnellen går under planområdet. Reguleringen forventes vedtatt i første halvdel av 2017.
 - Områderegulering for Bekkestua sør (Bekkestumyra), området rett sør for Kolsåsbanen/Bekkestua. Det er aktuelt å se på sammenheng og felles løsninger mellom de to planområdene.

PLAN OG REGULERING



UTSNITT FRA OMRÅDEREGULERING FOR E18 LYSAKER - RAMSTADSLETTA MED TVERRFORBINDELSE FORNEBU - GJØNNES + TRASÉ FOR JERNBANETUNNEL ASKERBANEN

Tegnforklaring Områderegulering for E18 Lysaker -
Ramstadsletta med tverrforbindelse Fornebu - Gjøannes

Tegnforklaring	
Reguleringsplan PBL 2008 §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg B Boligbebyggelse BFS1 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse B3 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse BN1 Næringsbebyggelse o_BIA Idrettsanlegg BKB1 Kombineret bebyggelse og anleggsformål BKB2 Kontor/industri	§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur o_G1 Grønnstruktur o_GF2 Friområde f_GP Park
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur o_SV_T Veg o_SKV Kjøreveg o_SF Fortau o_ST Torg o_SGS Gang-/sykkelveg o_SS Sykkelveg/-felt o_ Annen veggrunn - tekniske anlegg o_ Annen veggrunn - grøntareal o_STB Tekniske bygg/konstruksjoner o_SHS Hovednett for sykkel o_STK Trase for nærmere angitt kollektivtransport o_SKH1 Kollektivholdeplass o_SPI Pendler-/innfartsparkering o_SKF-T Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer o_SAA Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål	§12-6 - Hensynssoner Andre sikringssoner Krav vedrørende infrastruktur Bevaring kulturmiljø Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	§12-7 - Bestemmelseområder Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak Anlegg- og riggområde
	Linjesymbol RpGrense RpFormålGrense Regulert tomtegrense RpBestemmelseGrense Eiendomsgrense som skal oppheves RpSikringGrense RpInfrastrukturGrense RpAngittHensynGrense Bygg, kulturminner, mm. som skal bevares Byggegrense RpDetaljeringsGrense Bebyggelse som inngår i planen Bebyggelse som forutsettes fjernet Regulert støyskjerm Regulert støttemur Bru Tunnel
	Punktsymboler Avkjørsel - både inn og utkjøring Avkjørsel - kun innkjøring Avkjørsel - kun utkjøring

--- Jernbanetunnel Askerbanen

--- Planområde

**OMRÅDEREGULERING FOR E18 LYSAKER – RAM-
STADSLETTA MED TVERRFORBINDELSE FORNEBU
- GJØNNES - HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)
§ 8 Hensynssoner (jf. Plan- og bygningslovens §§
11-8/12-6):**

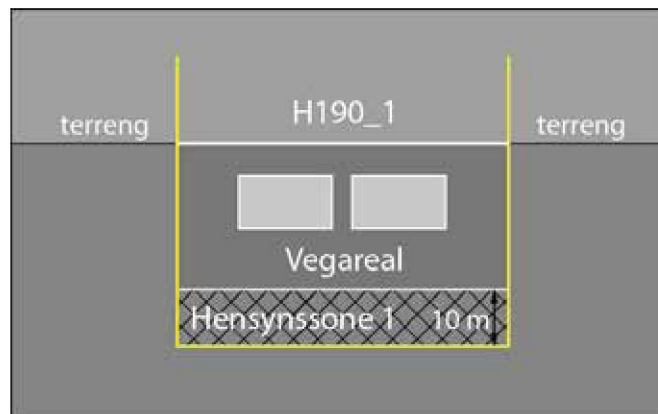
**§ 8.1 H190_1 Andre sikringssoner (restriksjonssone
for tiltak på og under terreng):**

Omfatter sikringssone for vegtunnel med kjørebane, havarilommer, rømningsveger, nisjer og bergrom for teknisk utstyr.

Hensynssone H190_1 har en utstrekning på 10 meter under og på hver side av regulert volum for veg, samt opp til og på terreng. Hensynssone H190_1 for betongtunneler og andre konstruksjoner under terreng er sammenfallende med regulert vegareal i horisontalplanet og har en utstrekning på 10 meter under regulert volum for veg. Hensynssone H190_1 gjelder også for jernbanetunnel inkl. sikringssone der denne krysser under vegtunnel. Jernbanetunnelens sikringssone er 12 meter i alle retninger fra tunnelvegg.

Tiltak som kan forringe tunnelenes/ konstruksjonenes stabilitet, skade tunnelene eller tunnelinnredningene (f.eks. sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, sjakt- og tunneldriving, injeksjon, større utgravninger, fundamentering eller påføring av tilleggslaster) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen. Alle tiltak innenfor sikringssonen som omfattes av Plan- og bygningsloven § 20-1 og oppgaveplikten ved brønnboring skal varsles til og godkjennes av Statens vegvesen, og Bane NOR der det er relevant.

Eventuell boring av hull skal dokumenteres



Figur 1 Hensynssoner for tunneler i berg. Både H190_1 og H190_2 vises på plankart for nivå 2.

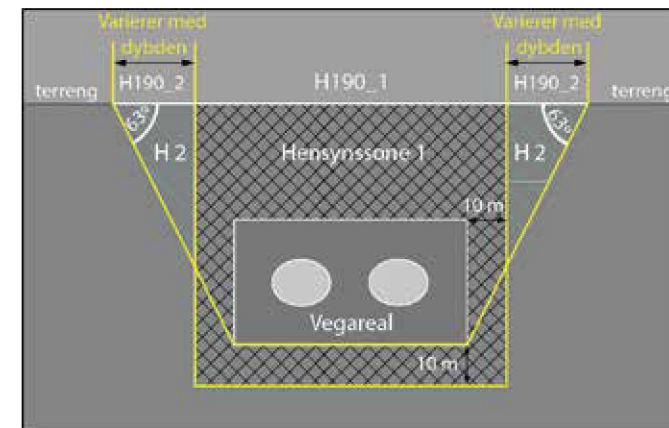
med koordinatfesting av hullets plassering og avviksmåling av hullbanen under boring. Statens vegvesen og Bane NOR kan også sette andre krav til tiltaket.

§ 8.2 H190_2 Andre sikringssoner (sikringssone for tiltak på og under terreng):

Omfatter sikringssone for vegtunnel utenfor H190_1.

Tiltak som kan forringe tunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen (for eksempel boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting eller injeksjon) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen, med mindre tiltaket har en utstrekning i dyptet som ikke berører H190_1. Alle tiltak innenfor sikringssonen som omfattes av Plan- og bygningsloven § 20-1 og oppgaveplikten ved brønnboring skal varsles til Statens vegvesen.

Boring av hull skal uansett overdekning dokumenteres med koordinatfesting av hullets plassering



Figur 2 Hensynssoner for betongtunneler. H190_1 vises på plankart for nivå 2.

og avviksmåling av hullbanen under boring. Statens vegvesen kan også sette andre krav til tiltaket.

4.1.2 SKF-T – Kombinert - vegtunnel over kryssende jernbanetunnel:

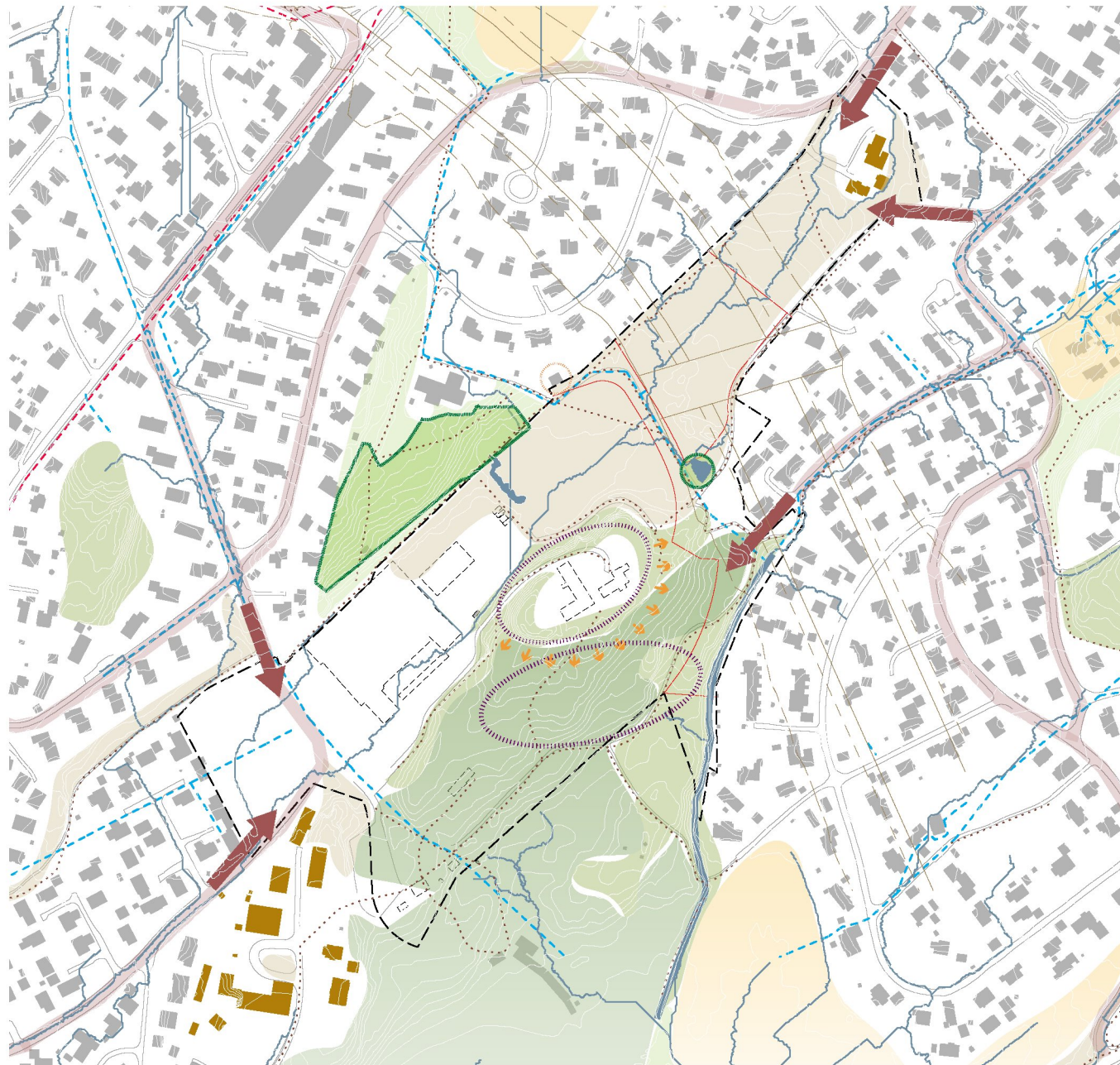
a) Bergtunneler for E18 med tilstøtende forbindelser som dekker areal til kjøreveg, havarilommer, rom for tekniske anlegg og rømningsveger. Vegarealet har et regulert volum med bredde 11 meter utenfor prosjektert vegskulder i horisontalplanet og 10 meter over tunneltak og under tunnelvegbanen.

b) Tunnelvolum samt sikringssone for jernbanetunnel, nisjer og bergrom. Sikringssonen har en utbredelse på 12 meter i alle retninger fra tunnelveggen.

Inngrep i sikringssonen eller overflatearbeider som kan medføre skader på sikringssonen krever tillatelse fra Bane NOR.

2. ANALYSE OG VURDERING AV STEDET (STEDSANALYSE)

SAMMENSTILT ANALYSE OG VURDERING AV STEDET (STEDSANALYSE)



Sammenstilt analysekart

- Planavgrensning
- Eiendomsgrenser
- Hensynssoner Bærumsdiagonalen (under bakken)
- Eksisterende bebyggelse
- Verneverdig bygningsmiljø
- Bebyggelse som forutsettes revet
- Kjøreveier
- Sykkelvei
- Gangveier og stier
- Kjøreadkomster til området
- Stille vann i dagen
- Åpen bekk
- Flomlinjer
- Overvannsledning
- Viktige naturtyper som må bevares
- Andre landskapelige kvaliteter som bør vurderes
- Utsikt
- Golfbane
- Uproduktiv skog
- Skog med høy bonitet
- Fulldyrket jord
- Åpen jorddekket mark

Overvannshåndtering

Store vannmasser skal håndteres i og transporteres gjennom planområdet, både som konsekvens av økte regnbørsmengder i tiden fremover, men også som resultat av utbyggingen på Bekkestua syd og prosjektet på Ballerud i seg selv. Overvannshåndtering vil derfor bli et svært sentralt tema for planen, og flomveiene bør representere et førende prmiss som bør ligge til grunn for utformingen av områdeplanen på Ballerud.

Et grep som løser overvannshåndtering over bakken vil både kunne løse utfordringene forbundet med økte vannmengder, ivaretagelse av biologisk mangfold og tilføre området estetiske kvaliteter som vil øke attraktiviteten for området. Det kan også være et kapasitetsøkende og kostnadsbesparende tiltak om det utføres på riktig måte.

Grønne kvaliteter

Ballerud og omgivelsene rundt er grønne og frodige og hva vi kan beskrive som "typisk Bærum". Det er viktig å ivareta dette grønne preget, men samtidig er det et behov for å bygge ut området med en viss tetthet for å forsvare et inngrep i et potensielt jordbruksområde. Det blir viktig å finne en god balanse mellom skala, tetthet, bokvaliteter og grønne omgivelser.

Viltige naturverdier, både tiliggende og innenfor planområdet, må ivaretas. Både Søråsenkogen og dammen med truede arter som er registrert på kommunens eiendom må hensyntas i planarbeidet. I tillegg vil det være interessant å se på mulighetene for en tilbakeføring av naturkvaliteter på kollen sentralt i området, dersom denne ikke bebygges. Skråningen sør for kollen representerer også en verdi som et etablert lekeområde og akebakke for nærmiljøet.

Adkomst og mobilitet

Området har fem mulige adkomster fra eksisterende veisystem, to i vest og tre i øst. Dette muliggjør å kunne bevare store deler av det sentrale området (tilnærmet) bilfritt. Adkomstene i vest, hvor det også er gjennomkjøringsmulighet, synes å være mest robuste og mye taler for å lokalisere de offentlige funksjonene i denne delen av planområdet.

Eksisterende gangveier skaper forbindelser på tvers av området, men mangler opparbeidelse, spesielt med tanke på sykkel fremkommelighet. Det er også enkelte manglende eller kronglete forbindelser på grunn av dagens bruk av området, f.eks. bryter hagesenteret og dets inngjerde arealer en del naturlige bevegelseslinjer.

Kollektivdekning

Kollektivdekningen for planområdet er ikke optimal, da gangavstanden er i det øvre skikt for hva man kan kalle gangavstand, men likevel svært god da så og si hele det definerte byggeområdet i praksis ligger innenfor en 10 minutters gangavstand fra T-bane og et bredt busstilbud på Gjønnnes og Bekkestua. I tillegg har man tog med tilhørende innfartsparkering i de nærliggende senterområdene Høvik og Stabekk. Totalbildet av kollektivdekningen vurderes derfor som svært godt, og bør kunne være et argument for å tenke en høyere utnyttelse enn ren småhusbebyggelse.

Bokvaliteter og bomiljø

Alt ligger tilrette for en utbygging med gode bokvaliteter: mulighet for kvalitative blågrønne omgivelser og rekreasjonsarealer, god kollektivdekning, nærhet til skole, idrett og barnehage, samt lokalsentra på Bekkestua, Stabekk og Høvik. Planen har potensial til å forbedre forbindelser og sammenhenger

samt tilføre kvaliteter som mangler i området forøvrig: bilfrie gang- og sykkelforbindelser, tverrforbindelser, offentlig tilgjengelige friområder og felles utearealer.

Området vil også kunne tilby boformer det er underskudd på i Bærum: leiligheter for små husholdninger, familieleiligheter og seniorleiligheter.

Eksisterende bebyggelse og bygningsmiljø

På Kleven er det registrert et kulturmiljø med to SEFRAK-registrerte bolighus. Låven er også markert med brunt i kartet til venstre, da den inngår i et kulturmiljø, men er i seg selv ikke registrert med verneinteresser. Tunet vurderes å ha kvaliteter som tilsier at det må vurderes videre i plansaken. En fullstendig bevaring av kulturmiljøet vil nok ikke være aktuelt, men ved utbygging anbefales det at man på en eller annen måte ivaretar sporene etter husmannsplassen.

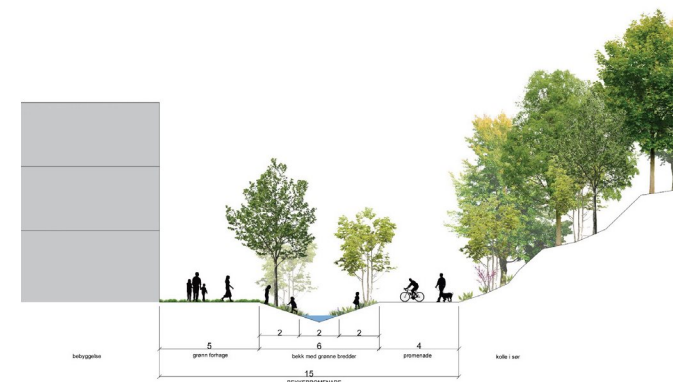
Utover dette er eksisterende bebyggelse på tomte uten særlig historisk eller arkitektonisk kvalitet, men forholdet til tiliggende Ballerud gård må hensyntas.

Tomta er forøvrig - på grunn av topografi, golfbanen og Søråsen - i stor grad skjermet fra nabobebyggelse. En utbygging vil kun komme tett på naboene lengst i vest, hvor 4 eneboliger er berørt, og i nord-øst hvor ca. 10-15 eneboliger vil være direkte berørt av en utbygging. Dette anses som et svært lavt antall direkte berørte naboer, planområdets størrelse tatt i betraktning.

Det anbefales ikke at eksisterende bebyggelsesmønstre gir for store føringer for områdeplanen, og at man heller tenker fremtidsrettet rundt utbygging av Ballerud.

3. ANBEFALINGER OG FØRINGER FOR PROSJEKTET (PROSJEKTVURDERING)

ANBEFALINGER OG FØRINGER FOR PROSJEKTET (PROSJEKTVURDERING)



Prinsipielt snitt mellom kolle og bebyggelse

- [---] Planavgrensning
- Hensynssoner Bærumsdiagonalen (under bakken)
- Eksisterende bebyggelse
- Verneverdig bygningsmiljø som må vurderes
- [---] Bebyggelse som forutsettes revet
- [---] Mulig p-kjeller
- Kjørveier
- ➔ Hovedkjøreadkomster til området
- ➔ Mulige sekundære adkomster til området
- ⊙ Adkomstområde / torg
- ⊙ Viktige naturtyper som må bevares
- ➔ Grønne forbindelser
- Sykkelveier
- Gang- og stinettverk.
- Overvannshåndtering
- ➔ Åpen bekk / flomlinjer
- Byggefelt
- Mulig byggefelt
- Offentlig park, akebakke
- ⊙ Viktig punkt, fellesområde

ANBEFALT HOVEDGREP

Med utgangspunkt i de to eksisterende bekkeløpene (Bekkestubekken og Skallumbekken), overvannsledninger og flomveier på tomta, anbefales et grep med en blå-grønn struktur som både løser overvannshåndtering, intern sirkulasjon, felles/ offentlige uteoppholdsarealer og underdeler tomta i hensiktsmessige byggeområder.

Grønnstruktur og overvannshåndtering

Fra nord-nordøst foreslås vannet samlet i en sentral akse som løper gjennom felt A (Ferd) og B (Selvaag) og ender i et fordrøyningsbasseng som del av grønnstrukturen Felt C (Bærum kommune). Den sentrale akse kan - sammen med tverrforbindelse 1, som er lagt i eiendomsgrensen mellom felt A og B - erstatte arealet til fremtidig grønnstruktur som er avsatt i kommuneplanen langs plangrensen, øst og syd for Kleven.

Vannet som samles opp i felt C kan utvide gårdsdammen, som er registrert som en svært viktig naturtype i området, og samtidig habitatet til de tilhørende truede artene. Videre kan vannet ledes ned i Skallumbekken, men man har også mulighet til å føre vann fra felt C ned til Bekkestubekken som tas ut i tverrforbindelse 2.

I tverrforbindelse 2 har man mulighet til å ta opp vannføringen fra Bekkestubekken. Denne ligger i rør i dag og har en konstant vanntilførsel som

kan gjøre det mulig å tilføre vann etter ønske og behov. Bekken - med tilhørende grøntdrag og gangforbindelse - kan føres langs nordsiden av kollen og skape en distanse mellom bebyggelse og vegetasjon (se prinsippsnitt), og samtidig ta opp vann både fra felt D, E og F og avrenning fra kollen.

Videre føres vannet ned til et fordrøyningsbasseng i forbindelse med tverrforbindelse 4. Her kan det integreres i en mer urban situasjon rundt et sentralt adkomsttorg, eller forbli et grønt element. Istedet for å føre vannet videre i grøft langs Johs Faales vei, hvor det renner i dag, anbefales å lede det sørover og ut i golfbanen/ grønnstrukturen. Her kan det kople seg på eksisterende flomlinjer som føres ned igjen til Skallumbekken.

VA uttaler at det fra planlagt fordrøyningsbasseng ved tverrforbindelse 4 ikke kan påregnes påslipp til eksisterende OV-system langs Ballerud allé da ledningene her har liten dimensjon. Det bør heller, føres ned mot Skallumbekken.

Mobilitet og forbindelser

Da den vestlige delen av planen har best forbindelser til det omliggende hovedveinettet anbefales de offentlige programmene lokalisert i denne delen av planområdet. Hovedadkomst for bil fra vest anbefales fordelt på Johs Faales vei

og Gjønnnesveien. Vil man unngå bilkjøring i det sentrale planområdet, kan man løse parkering for feltene D, E og F i sammenhengende p-kjeller som forbinder utbyggingsområdene under bakken med felles nedkjøring i vest.

For felt A og B anbefales en felles hovedadkomst for Gartnerveien, da Kleivveien er svært smal og vanskelig lar seg utvide. Muligheten for en felles p-løsning underbakken i øst vanskeliggjøres av at vi her har å gjøre med to grunneiere, større høydeforskjell mellom de to feltene og usikkerheten forbundet med Bærumsdagonalen.

Grønnstrukturen og de fem tverrforbindelsene brukes til å komplettere gangnettverket i området. Foreslåtte gangveier sammenfaller med de grønne aksene og kopler seg samtidig på eksisterende gangstier og fortau i de tiliggende områdene.

Tilfredsstillende sykkelinfrastruktur mangler i området, men utbyggingen av Ballerud kan bidra til å skape bedre tilrettelegging og sammenhenger. Gjennomgående sykkelveier foreslås lagt langs planområdets randsoner i nord og syd, samt to tverrforbindelser i forbindelse med adkomsttorget i vest og grønnstrukturen i felt C.

Bebyggesstruktur

A

Felt A består i hovedsak av Ferds eiendoms arealer. Feltet ligger i kort gangavstand til både Gjønnnes T og Bekkestua sentrum. Adkomst fra øst via Gartnerveien. Verneinteressene for husmannsplassen på Kleven må vurderes, men muligheten til å kunne ta vare på elementer fra denne som kan skape lokal karakter og historiske sammenhenger vurderes som en potensiell ressurs for et fremtidig prosjekt. Et vannelement foreslås inkorporert i fellesarealene.

B

Feltet ligger noe avskåret fra Selvaags andre tomter, og hele feltet er berørt av Bærumdiagonalens og jernbanetunnelens hensynssoner. Dette medfører en viss usikkerhet rundt fremdriften, og det er derfor naturlig å tenke dette litt uavhengig av de resterende utbyggingstomtene.

C

Utgjør den bredeste av de fem tverrforbindelsene som underdeler planområdet. Definert som eget felt, da det sammenfaller med Bærum kommunes eiendom som er avsatt til grønnstruktur i kommuneplanen. Bør kunne inneholde offentlige rekreasjonsmuligheter, gang- og sykkelforbindelse, fordrøyningsbasseng og bidra til å ivareta naturverdier og biologisk mangfold.

Det er viktig å merke seg at fordrøyningsbasseng innenfor felt C ikke må komme i konflikt med 1000 mm OV-ledning som er etablert i samme område i forbindelse med etappe 1 av Søråsen-prosjektet.

D-E

To relativt like store felt sentralt beliggende felt med svært like forutsetninger: umiddelbar nærhet til og skjerming fra Søråsen og den sentrale kollen, ingen direkte berørte naboer. Umiddelbar nærhet til grøntområder, kort gangavstand til Gjønnnes T gjennom Søråsenskogen og ingen drekte berørte naboer tilsier at man burde kunne utvikle feltene med en relativt høy utnyttelse.

F-G

Felt F har mange av de samme kvalitetene som D og E, men ligger i tillegg ut mot adkomsttorget og en mer offentlig situasjon. Beliggenhet og orientering gjør at begge feltene - F og G - egner seg til både barnehage og boliger, og kanskje med rom for noe næring (nærbutikk, blomster, frisør, café e.l.) ut mot veien.

H

Bærum kommune har avsatt felt G til skole og flerbrukshall i kommuneplanen. Felt H vil etter vår vurdering egne seg langt bedre til dette formål, da dette kan sambruke skolegårdsarealer med parkområdet i felt I. Dette sikrer også fremtidige

utvidelsesmuligheter for skolen.

I

Felt I foreslås som et raust offentlig parkområde til glede for hele nabolaget. Dette vil ivareta dagens bruk som akebakke og tilrettelegge for en bredere og mer inkluderende bruk enn boligutvikling eller golfbane. Forslaget forutsetter at man kan utfordre de politiske føringene som er gitt for utbygging på Ballerud med småhusbebyggelse i maks 3 etasjer. En noe høyere utnyttelse av de foreslåtte utbyggingsfeltene vil kunne frigi større offentlig tilgjengelige parkarealer, men det gjelder å finne typologier som ivaretar Bærumskarakteren og ikke oppfattes som fremmedelementer i nærmiljøet.

J

Feltet utgjør en stripe langs Skallumbekken med mulig kjøreadkomst fra en avstikker til Skogveien. Feltet kan egne seg til en lett utbygging, typisk rekkehus e.l. som viderefører skalaen fra tilliggende villabebyggelse. Feltet ligger i hovedsak på Bærum kommunes eiendom og er avsatt til grønnstruktur, og det vil ved utbygging måtte foretas en omdisponering av eiendom eller arealformål.

KILDER/REFERANSER:

- Bærumskart
- Overordnet områdeanalyse for området Ballerud - Kleven/Bekkestua sør - November 2016. Bærum kommune.
- Planprogram for Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - Områderegulering
- Kommuneplan Bærumkommune
- Reguleringsplan E18 Lysaker-Ramstadsletta med tverrforbindelse Fornebu-Gjønnes
- Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Bærum 2010 - 2020. Bærum kommune 2009
- Skolebehovsanalyse 2016-2025. Bærum kommune 2015
- Skybruddsplan, Bærum kommune
- Overvann: fra problem til ressurs! - Strategi for overvanshåndtering 2017-2030. Bærum kommune
- Søråsen separering Bærum. Geoteknisk datarapport. Norconsult 2013-04-19
- Stedsanalyser - veileder for plan- og byggesaker. Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
- Turveikart
- Vegetasjonskart natursti Gjønnes - Ballerud, Naturvernforbundet i Bærum
- Bekkene i Bærum som ble borte, Kjetil Baalsrud (<https://www.yumpu.com/en/document/view/54480126/bekkene-i-baerum-som-ble-borte>)
- Stedsnavn i Bærum, Arne Mohus
- www.baerum.kommune.no
- www.gardskart.skogoglandskap.no
- kart.naturbase.no
- <http://artskart.artsdatabanken.no/>
- <https://kommunekart.com/klient/baerum/kart#>
- kart.finn.no
- www.google.no/maps
- <https://www.vegvesen.no/vegkart>

STEDSANALYSEN ER UTFØRT AV:

Prosjektteamet Jarmund&Vigsnes arkitekter, Rodeo arkitekter og Dronninga landskap for Bærum kommune, Selvaag bolig og Ferd eiendom. September 2017

