

Vår saksbehandler
Mariya BokovaDokumentdato
24.12.2021
Deres datoVår referanse
2021/19 MABO
Deres referanse
15/142742 - 21/247842/CGHBÆRUM KOMMUNE
Att.Claudia Christine Gheorghe
Postboks 700
1304 SANDVIKA**Automatisk tilbakemelding - Høring / offentlig ettersyn - områderegulering
for Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - områderegulering**

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker.

Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.

Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen at saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykkeforskriften.

Vi viser for øvrig til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Med hilsen
for Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Arkiv

Helle Nielsen
seksjonssjefMariya Bokova
rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Postadresse
Direktoratet for
samfunnssikkerhet og beredskap**Kontoradresse**
Rambergveien 9
3115 Tønsberg**Telefon**
33 41 25 00**Telefaks**
33 31 06 60**Organisasjonsnummer**
974 760 983Postboks 2014
3103 Tønsberg**E-post**
postmottak@dsb.no**Internett**
www.dsb.no

Bærum kommune
Pb. 700
1304 Sandvika

Vår dato: 13.01.2022

Vår ref.: 201604310-8

Deres ref.: 15/142742 -21/250223/CGH

NVEs uttalelse - Nytt offentlig ettersyn - Områderegulering for Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 som omfatter barnehage, skole med flerbrukshall, grøntstruktur og trafikk- /adkomstløsninger - Bærum kommune

Vi viser til oversendelse av høringsdokumenter datert 17.12.2021 og NVEs uttalelse ved førstegangs høring datert 09.07.2021.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

Om planen

Områdereguleringsplanen legger opp til realisering av barneskole med flerbrukshall, barnehage og ca. 200 boliger. Kommunen ber særskilt om uttalelse fra NVE fordi det skal opprettes en flomvei gjennom planområdet.

Geoteknisk vurdering (rev 02) fra Multiconsult datert 03.02.2021 konkluderer, basert på sprøbruddmaterialets beliggenhet og terrengkriterier, at det ikke er reell fare for områdeskred i planområdet. Planområdet er ikke berørt av høyspentanlegg tilhørende regional- eller sentralnettet.

NVEs vurdering

Det foreligger en rekke notater om temaet overvann til plansaken. NVE har ikke gått inn i de faglige vurderingene gjort i disse notatene. Det konkluderes med at det er behov for en åpen flomvei gjennom planområdet.



NVE anbefalte i sin uttalelse datert 09.07.2021 at flomveien burde markeres i plankartet og gis tilhørende bestemmelser for å sikre at flomveiens funksjon ikke forringes over tid gjennom f.eks. dispensasjonssøknader eller lignende. Vi kan ikke se at dette er gjort, og anbefaler på nytt at dette gjøres.

Vi gjør igjen oppmerksom på at avledning av overvann til vassdrag ikke må øke flom- eller erosjonsfaren for tredjepart nedstrøms. Det er spesielt viktig å påse at områder nedstrøms med mulighet for marin leire ikke utsettes for økt erosjon.

NVE har utover dette ingen vesentlige merknader til planen.

Med hilsen

Øyvind Leirset
seksjonssjef

Kjetil Indrevær
seniorrådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner

Mottakerliste:
Bærum kommune

Kopimottakerliste:

BÆRUM KOMMUNE
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Dato: 11.02.2022
Saksref: 202010802-12
Deres ref.: 15/142742 -
21/247842/CGH
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Marit Louise Lindholm
Telefon:
Mobil:
E-post: marit.louise.lindholm@banenor.no

**Bærum kommune - Høring / offentlig ettersyn - områderegulering for Ballerud - Johs Faales
vei 80-100 - Kleivveien 22 - områderegulering - Bane NORs uttalelse**

Vi viser til brev av 17.12.2021

Områderegulering for Ballerud har tidligere vært på høring og Bane NOR fremmet den gang innsigelse til planforslaget i brev av 03.09.2021. Etter dialog med kommunen og endringer foretatt i bestemmelsene ble innsigelsen ansett imøtekommet av Bane NOR i brev av 21.10.2021. Bestemmelsene har endret nummerering og disse er i ny høring: § 15.4 og § 25.2.

Det er ikke foretatt endringer som påvirker tidligere avklaringer i denne høringen og Bane NOR har dermed ingen merknader til selve planforslaget.

Vi minner om at tilgang og fremkommelighet til rømningsvei må ivaretas, både i anleggsperioden for utviklingen av området og i permanent situasjon.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Lien
sjef, Planforvaltning
Bane, Drift og Teknologi

Marit Louise Lindholm
arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur



Friluftsliv og naturglede i Bærums blå-grønne vassdrag

post@baerum.kommune.no

Åsterud 13. februar 2022

Deres ref.: PlanID: 2015030

Ballerud – Johs. Faales vei 80 – 100 - Kleivveien 22 områderegulering, høring

Bærum Elveforum sendte tidligere inn en uttalelse til Ballerud-saken (Bærum Elveforum, 11.09.2021, Dok.nr. 5574788):

Pkt. 17. Bærum Elveforum fra kommunens oppsummering:

Det mangler en bestemmelse/sikring av bekkeåpning. Åpning av Bekkestubekken bør gå i bekkens gamle løp dvs. fra Søråsen mellom felt B3 og B4 i planforslaget og videre sørvestover mot småhusbebyggelsen i Johs. Faales vei. Forslag til bestemmelse: Bekkestubekken skal åpnes fra Søråsen minst til planens grense ved felt ff5, fortrinnsvis med samme beliggenhet som bekkens opprinnelige løp på strekningen.

Kommunedirektørens kommentar:

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

BEF viser til uttalelsen og vil gjenta argumentene som ble fremført der.

Den nedgravde bekken i felt ff3 (kart alternativ 3A) må åpnes. På illustrasjonene ligger det en åpen vannløsning i feltet. Kommunen må benytte muligheten til å åpne bekken nå når det likevel skal gjøres så mange andre endringer i området.

Bekkeåpning er et mål for kommunen, som må følges.

Bærum elveforum oppfordrer fortsatt kommunen til å legge inn bestemmelser om dette i planen.

Vennlig hilsen

Bo Wingård (sign.)

Styreleder

Kopi til Naturvernforbundet i Bærum



Statens vegvesen

BÆRUM KOMMUNE
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Claudia Christine Gheorghe

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Transport og samfunn	Arne Kolstadbråten / 24058357	20/105246-15	15/142742	15.02.2022

Høring – offentlig ettersyn – områderegulering for Ballerud – Johs Faales vei 80–100 – Kleivveien 22 – Bærum kommune – planID 2015030

Vi viser til oversendelse mottatt 17.12.21 og vår uttalelse av 09.09.21.

Vi merker oss at bestemmelsene ikke er endret slik vi ba om i vår uttalelse av 09.09.21.

For ordens skyld gjentar vi derfor vår uttalelse:

Som vi har sagt tidligere både i denne planprosessen og for Bekkestua sør er det svært dårlig grunn og fjellkvalitet i traseen for Gjønnestunnelen. Det er derfor viktig at tiltak over og nær tunneltraseen ikke etableres før tunnelen er bygd på grunn av risiko for setninger og i verste fall grunnbrudd under byggingen av tunnelen. I denne planen ser det ut til at det først og fremst gjelder gang- og sykkelveger og turveger.

Reguleringsbestemmelsenes § 25.1 sier følgende om sikringssonen for Gjønnestunnelen:

H190-1: Tiltak som kan forringe tunnelenes/ konstruksjonenes stabilitet, skade tunnelene eller tunnelinnredningene (for eksempel 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. Eventuell boring av hull skal dokumenteres med koordinatfesting av hullets plassering og avviksmåling av hullbanen under boring. Statens vegvesen kan også sette andre krav til tiltaket. *Arealer utenfor tunnelområdet.* Tiltak som kan forringe tunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen (for eksempel boring i grunnen, sjaktboring, sprengning, peleramming, spunting eller injeksjon) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen, med mindre tiltaket har en utstrekning i dypet som ikke berører tunnelområdet.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Fyrstikkalléen 1
0661 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Siste del av denne bestemmelsen kan åpne for en skjønnsmessig vurdering av hva som berører tunnelen uten at Statens vegvesen involveres.

Vi ber derfor om at bestemmelsen erstattes med de betydelig enklere og tydeligere bestemmelsene som er brukt i den nylig vedtatte reguleringsplanen for Bekkestua sør:

Hensynssone – andre sikringssoner H190_1 og H190_2

§ 18.1 Hensynsonene H190_1 og H190_2 i Områderegulering E-18 korridoren Lysaker – Ramstadsletta, med tverrforbindelser (planid. 2014012) gjelder.

§ 18.2 Alle tiltak innenfor sikringssonene som omfattes av Plan- og bygningsloven § 20-1 og oppgaveplikten ved brønnboring skal varsles til – og godkjennes av Statens vegvesen.

Statens vegvesen Transport og samfunn
Med hilsen

Anders Olav Hagerup
Seksjonsleder

Arne Kolstadbråten

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

BÆRUM KOMMUNE, Postboks 700, 1304 SANDVIKA

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN, Postboks 325, 1502 MOSS

VIKEN FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG



FORTIDSMINNEFORENINGEN
Bærum lokallag

Bærum kommune
post@baerum.kommune.no

Referanse:
15/14274_21/212159

Vår saksbehandler:
IB/EB

Saksnr:
8/19

Dato:
150222

**Høringsuttalelse til 15/142742 og 21/212159 – Ballerud- Johs Faales vei 80-100
– Kleivveien 22 – områderegulering ny 1. gangs behandling**

Vi viser til Planutvalgets møte 9.12.2021 og behandlingen av ovennevnte sak.

Fortidsminneforeningen synes det er gledelig at Planutvalget legger opp til at Kleven gård skal bevares. Kleven gård er et viktig kulturminne og av få bevarte husmannsplasser som er igjen i Bærum. Etter hvert ble gården drevet som småbruk med veksthus og gartnerivirksomhet. Det er vesentlig at gården bevares på en slik måte at det i fremtiden blir mulig å forstå hva slags virksomhet og funksjon gården har hatt. Ny bebyggelse må derfor ikke legges for tett opptil tunet, men ha tilstrekkelig avstand slik at tun og jordvei kan fremstå som en helhet. Som et minimum må jordet mot Kleivveien bevares, men også jordene på nedsiden bør forbli ubebygget. Om disse eksempelvis benyttes til parselhager, skolehager e.l., vil den historiske bruken av jordveien videreføres.

Fortidsminneforeningens primære standpunkt er, som kjent, at området Ballerud-Kleven ikke bør bygges ut i det hele tatt. Viktige natur- og kulturverdier går tapt ved en slik utbygging. I tillegg kommer de uløste trafikale problemene i et allerede tett bebygget område. Vi viser i den forbindelse til vårt brev til Planutvalget av 3. desember 2020, som vi skrev sammen med Naturvernforbundet og velforeningene i området.

Det var tidligere flere gartnerier i nærområdet, men disse er for lengst forsvunnet. Kleven gård er registrert som kulturmiljø med to bevaringsverdige bolighus og en driftsbygning. Det er få slike tun igjen i Bærum som fortsatt har en tydelig avstand til nabolagets boligbebyggelse. Kleven fremstår derfor med en større historisk lesbarhet enn andre tidligere husmannsplasser i kommunen. Av den grunn mener Fortidsminneforeningen at Kleven gård og tilhørende jordvei bør reguleres til hensynssone bevaring.

Med vennlig hilsen,

Elisabeth Blichfeldt (sign)
leder
Bærum lokallag av Fortidsminneforeningen

Kopi: Fortidsminneforeningen Oslo og Akershus

Fra: Politisk sekretariat
Sendt: mandag 20. desember 2021 11:43
Til: Borgny Danielsen
Emne: VS: INNSPILL TIL BÆRUM KOMMUNE ArkivsakID: 15/142742 og 21/9688
Vedlegg: NGF utspill.pdf

Fra: Peter Redmayne Wigglesworth <reddballerudgolf@gmail.com>
Sendt: mandag 20. desember 2021 09:56
Til: Bærum kommune Post <post@baerum.kommune.no>
Kopi: Lisbeth Hammer Krog <lisbeth.krog@baerum.kommune.no>; Siw Wikan <siw.wikan@baerum.kommune.no>; Claudia Christine Gheorghe <claudia.gheorghe@baerum.kommune.no>; Jannike Hovland <jannike.hovland@baerum.kommune.no>; Politisk sekretariat <politisk.sekretariat@baerum.kommune.no>; Eirik Lindstrøm <eirik.lindstrom@baerum.kommune.no>; Tone Halvorsen <tone.halvorsen@baerum.kommune.no>; Elisabeth Hegg Gjølme <elisabeth.gjolme@baerum.kommune.no>; sekretariat@baerum-hoyre.no; thilde.borsum@gmail.com; merete.husby@gmail.com; Ida Ohme Pedersen <ida_opedersen@hotmail.com>; kga@krf.no; baerum@mdg.no; svein.soerlie@gmail.com; baerum@roedt.no; g-smeds@online.no; viken@sv.no; kundesenter@budstikka.no; joakim@ttmgolfacademy.com; Postmottak SFOV <sfovpost@statsforvalteren.no>; hovikvel@norgroup.no; Gry Thune Young <gthune@online.no>; Dag Egil Strømme <dagegil2509@gmail.com>; Ole Wiig <ow@nsw.no>
Emne: Re: INNSPILL TIL BÆRUM KOMMUNE ArkivsakID: 15/142742 og 21/9688

OMRÅDEREGULERING

Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 – områderegulering
ArkivsakID: 15/142742

Fra Ballerud Golf Klubb. (BAGK) - 16.desember 2021

Videre i saken leser vi med stor interesse den siste utviklingen som resultat av ulike møter i kommunen. Ikke minst at vi forstår at planutvalget opprettholder rekkefølgebestemmelser for 2.gangs høring vedr. skole/barnehagen og flerbrukshall som river kjernen ut av golf anlegget, slik at utbygger må sørge for erstatningsarealer.

Fra Budstikka 13.des'21

"Mange har vært opptatt av Ballerud golf. Det er også Høyre – i motsetning til eier av golfbanen. Vi ønsker å legge til rette for at det fortsatt kan spilles golf på Ballerud i årene fremover. Vi kan ikke tvinge grunneier til å drive golf, men vi kan sikre at et areal er avsatt til golf eller forblir grøntareal for fremtiden, skriver Elisabeth Gjølme."

Det er vel kommunen selv som er utbygger og skal sørge for gjennomføring av disse bestemmelser.

Det er visse fakta og sentrale moment som kommunen bør ha med seg i fullføring av disse rekkefølgebestemmelser.

- Ballerud Golfklubb fremmet et forslag til revidert bane, treningsanlegg og støttende driftsbygninger som har blitt avvist.

- Nåværende driftsselskap forstår vi er ikke interessert i videre drift av golf anlegget, og eventuell nytt selskap må etableres av interesserte parter.
- Et nytt selskap vil måtte vurderer de økonomiske konsekvenser av videre drift, og slik styret i golfklubben har forstått dette, er det 2 grunnstein som forsvarlig drift bygge seg på. Medlemsmassen og treningsfasiliteter, herunder driving rangen.
- Uten sunn økonomi vil det trolig ikke kunne være forsvarlig drift, og da vil klubben og banen etter all sannsynlighet nedlegges.
- Nåværende uavklarte situasjon vedrørende videre eksistens av Ballerud Golf er årsak til rykteflom og det klubben begynner å antyde kan være starten på en medlemsflukt.
- Det er ikke kapasitet i øvrige klubber i omegn, så medlemmer og det som nå er Norges største juniorklubb, vil da ikke ha tilholdssted i fremtiden.
- Det er ikke kun gressarealer som må erstattes for fremtidig forsvarlig drift, men også de øvrige driftsbygninger. Når skolen og tilstøtende bygg blir en realitet, forsvinner disse.
- Adkomst og parkering er elementer som kommunen også må finne en løsning på. Når skolen og tilstøtende bygg blir en realitet, forsvinner disse.
- Fordi banen er ikke for tiden 'godkjent' av NGF som sådan, erfarer vi at de beste spillere flytter til andre klubber etterhvert. Klubben var godt i gang med godkjenning av banen når prosessen stoppet opp i skyggen av omreguleringen. Dette er uheldig. Ballerud golf har i lang tid levert 'elite' spillere til Norsk golf. Til informasjon vedlegger vi brev fra Norges Golf forbund, hvor det påpekes viktigheten av Ballerud som idrettsanlegg.
- Banen må ha en godkjent total lengde for at vi skal kunne beholder medlemsmassen.
- Golf anlegget må ha plass til driving range og trenings fasiliteter.
- Golf anlegget må støttes av fasiliteter som gir forsvarlig drift og vedlikehold.

Vi avventer med stor interesse og engasjement kommunens innspill til erstatningsarealer som minimum tilsvarer dagens anlegg og fasiliteter.

Ballerud Golfklubb deltar gjerne i diskusjoner angående kommunens forslag til fremtidig Ballerud Golf, og ber om kontaktdetaljer til den avdelingen som har ansvar for golfbanens videre mulighet til drift av dette unike idrettstilbud for barn, unge og voksne.



For Ballerud Golfklubb

Peter R. Wigglesworth

reddballerudgolf@gmail.com

Til Bærum kommune
post@baerum.kommune.no

Fra: Norges Golfforbund
Post@golfforbundet.no

Ullevaal Stadion, 06.09.21

HØRINGSINNSPILL TIL OMRÅDEREGULERING:

Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 – områderegulering, ArkivsakID: 15/142742

Norges Golfforbund er gjort kjent med det pågående reguleringsarbeidet for Ballerud golfbane. I den anledning ønsker vi å tilføre noen merknader.

Ballerud Golfklubb er et idrettslag tilsluttet Norges Golfforbund, samt Norges Idrettsforbund og olympiske og paralympiske komité. Klubben har tilholdssted på Ballerud golfbane. Ballerud GK leverer et betydelig aktivitetstilbud til sine rundt 1800 medlemskap, som gjør klubben til ett av de største idrettslagene i Bærum kommune.

Klubbens lokale beliggenhet gjør det mulig å komme seg til og fra anlegget uten bruk av bil. Det gjør at klubben i en årrekke har vært en svært viktig rekrutteringsarena til golfporten i Norge, spesielt i de yngste aldersklassene, noe klubben også har høstet anerkjennelse for. Av de 1800 medlemskapene er 400 juniorer under 20 år, noe som utgjør et betydelig ungdomsmiljø innenfor Golf-Norge generelt, og Bærum kommune spesielt.

Det spilles over 20.000 golfrunder på anlegget hvert år i tillegg til at treningsområdet på anlegget er ett av de mest benyttede i Golf-Norge. Det gjør Ballerud til en betydelig aktivitetsleverandør til barn og unge i kommunen.

Selv om det finnes flere golfklubber i kommunen, er det en kjensgjerning at disse sliter med underkapasitet i tillegg til at det kreves tilkomst med bil. Det kan derfor ikke regnes med at aktivitetstilbudet til barn og unge kan opprettholdes dersom anlegget legges ned.

Vi ber derfor om at Bærum kommune sterkt overveier konsekvensene ved en omregulering med den konsekvens det vil få at 1800 medlemskap, hvorav 400 unge, mistes sitt aktivitetstilbud i nærområdet.

Med hilsen
Norges Golfforbund



Tor-Anders Hanssen
Generalsekretær



TIL BÆRUM KOMMUNE

BÆRUM KOMMUNE OMRÅDEREGULERING

Arealinnspill og innspill endret utnyttelse - Kommuneplanens arealdel 2022- 2042

ArkivsakID: 15/142742

og

ArkivsakID: 21/9688

Fra: Styret i Ballerud Golfklubb

Til: post@baerum.kommune.no

Deres ref: 21/9688/21/252208/EALF

12.januar'22

Ref. Deres brev av 04.jan'22.

Ikke uforventet svar fra kommunen etter å ha fulgt med politisk behandling.

Ballerud Golfklubb avventer kommunens oppfølging av det som er antydning til å være rekkefølgebestemmelse i reguleringen om erstatning av arealer som blir borte pga skolens plassering og utbygging.

Vi har forstått det slik at inntil disse bestemmelser er innfridd kan ikke bygging av skolen, barnehagen og flerbrukshall starter.

Vi avventer kommunens forslag til erstatningsarealer med stor interesse.

Ref. vår e-post av 20.des'21:

https://www.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2020532087&

som vi avventer svar på for klubbens input til kommunens forslag.

Til interesse har klubben hatt noe kontakt med eierne av Stor Stabekk Gård, og de har gitt uttrykk for at de kunne tenke seg at jordene ved siden av golfbanen benyttes til annen utnyttelse enn landbruk. Vi er i dialog med eierne.

Dette er en reell mulighet for re-etablering av Ballerud Golf, da de eksisterende gårdsbygninger kan muligens benyttes som driftsbygninger.

Vårt forslag til løsning

https://www.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2020492040&

kan da være utgangspunkt til kommunens vurdering om man tar bort de områder som er identifisert til boligbygging.

Disse arealer var innlemmet for å gi mulighet til finansiering av revidert bane og økonomisk rygggrad til dens opprettelse og videre eksistens.

Uansett, som påpekt i vårt brev av 20.des'21 trengs det fasiliteter som støtter drift av golfbanen.

Nåværende fasiliteter blir borte ved bygging av skolen, og disse er uegnet mht logistikk med tanke på videre drift av nytt selskap.

Vi ber kommunen vurderer erstatningsarealer til å inkludere adkomst vei, parkeringsplass, klubbhuset, pro-shop og driftsbygninger.

Ballerud Golfklubb har ikke økonomi til å opprette disse fasiliteter som trengs, og nåværende driftsselskap har vi forstått ser seg ikke for videre engasjement.

Det må skapes en situasjon da eventuelt nytt driftsselskap ser mulighet for forsvarlig fremtidig drift.

Kommunens sentralrolle i utviklingen anses som essensielt.

Ikke minst at det vises, så snart som mulig, positiv innstilling fra kommunen til en løsning som er bærekraftig.

Når først slike signaler er gitt er det mulig for Ballerud Golfklubb å komme i dialog med de ulike eierne, potensielle investeringsselskaper og kandidater til videre drift.



.....
Peter R. Wigglesworth.
For styret Ballerud Golfklubb

Kopi til:

Bærum Kommune post@baerum.kommune.no

Budstikka kundesenter@budstikka.no

Politiske partier i Bærum

Norges Golf Forbund

TTM Golf Academy

Bekkestua Vel

Høvik Vel

Bcc - BAGK styret med konsulenter

Fra: Peter Redmayne Wigglesworth <reddballeudgolf@gmail.com>
Sendt: onsdag 19. januar 2022 09:33
Til: Bærum kommune Post
Kopi: Lisbeth Hammer Krog; Siw Wikan; Claudia Christine Gheorghe; Jannike Hovland; Politisk sekretariat; Eirik Lindstrøm; Tone Halvorsen; Elisabeth Hegg Gjølme; sekretariat@baerum-hoyre.no; thilde.borsum@gmail.com; merete.husby@gmail.com; Ida Ohme Pedersen; kga@krf.no; baerum@mdg.no; svein.soerlie@gmail.com; baerum@roedt.no; g-smeds@online.no; Viken SV; kundesenter@budstikka.no; joakim@ttmgolfacademy.com; Postmottak SFOV; hovikvel@norgroup.no; gthune@online.no; Dag Egil Strømme; Reidar Kleppe; Tone Strand Molle; anita.malmer@gmail.com; terje.hegge@odont.uio.no; kimz621@hotmail.com; Eirik Trygve Bøe; oja@petrolex.no; Kjell Seberg; Borgny Danielsen
Emne: INNSPILL TIL BÆRUM KOMMUNE ArkivsaksID: 15/142742
Vedlegg: 220112 svar kommunebrev 040122.pdf

BÆRUM KOMMUNE OMRÅDEREGULERING

ArkivsaksID: 15/142742

(og ArkivsaksID: 21/9688)

Svar til brev, deres ref: 21/9688/21/252208/EALF og innspill til planutvalget

Vi noterer at oversendt brev er kun arkivert på sak 21/9688.

Som titulert er det som hovedsak, når det gjelder Ballerud Golfklubb sine interesser, arkivsaksID 15/142742 og vi ber at brevet arkiveres også der.

Gjeldende brev vedlegges her.

Ballerud Golfklubb er fortsatt meget interessert å komme i kontakt med relevant avdeling som har med forslag til erstatningsarealer til banen som blir borte pga utviklingen og byggeplaner på nåværende golfbane og fasiliteter som adkomst, parkering og driftsbygninger.

Vi vil sammen med kommunen gjerne finne frem til en løsning til en positiv fremtid for golf på Ballerud.

Det er av stor interesse at Stor Stabekk Gård vil endre driftstype på de nærliggende jordene og åpner opp for at disse arealer kan benyttes til friluftsliv GOLF.

Vi antar at slik bruk vil trenge dispensasjon og avventer kommunens positive holdning til dette slik det kan innledes reelle diskusjoner om avtaler med grunneier og potensielle investeringsparter.

Vennligst ta kontakt.



For Ballerud Golfklubb

Peter R. Wigglesworth

[reddballeudgolf@gmail.com](mailto:redballeudgolf@gmail.com)



TIL BÆRUM KOMMUNE

BÆRUM KOMMUNE OMRÅDEREGULERING

Arealinnspill og innspill endret utnyttelse - Kommuneplanens arealdel 2022- 2042

ArkivsakID: 15/142742

og

ArkivsakID: 21/9688

Fra: Styret i Ballerud Golfklubb

Til: post@baerum.kommune.no

Deres ref: 21/9688/21/252208/EALF

12.januar'22

Ref. Deres brev av 04.jan'22.

Ikke uforventet svar fra kommunen etter å ha fulgt med politisk behandling.

Ballerud Golfklubb avventer kommunens oppfølging av det som er antydning til å være rekkefølgebestemmelse i reguleringen om erstatning av arealer som blir borte pga skolens plassering og utbygging.

Vi har forstått det slik at inntil disse bestemmelser er innfridd kan ikke bygging av skolen, barnehagen og flerbrukshall starter.

Vi avventer kommunens forslag til erstatningsarealer med stor interesse.

Ref. vår e-post av 20.des'21:

https://www.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2020532087&

som vi avventer svar på for klubbens input til kommunens forslag.

Til interesse har klubben hatt noe kontakt med eierne av Stor Stabekk Gård, og de har gitt uttrykk for at de kunne tenke seg at jordene ved siden av golfbanen benyttes til annen utnyttelse enn landbruk. Vi er i dialog med eierne.

Dette er en reell mulighet for re-etablering av Ballerud Golf, da de eksisterende gårdsbygninger kan muligens benyttes som driftsbygninger.

Vårt forslag til løsning

https://www.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2020492040&

kan da være utgangspunkt til kommunens vurdering om man tar bort de områder som er identifisert til boligbygging.

Disse arealer var innlemmet for å gi mulighet til finansiering av revidert bane og økonomisk rygggrad til dens opprettelse og videre eksistens.

Uansett, som påpekt i vårt brev av 20.des'21 trengs det fasiliteter som støtter drift av golfbanen.

Nåværende fasiliteter blir borte ved bygging av skolen, og disse er uegnet mht logistikk med tanke på videre drift av nytt selskap.

Vi ber kommunen vurderer erstatningsarealer til å inkludere adkomst vei, parkeringsplass, klubbhuset, pro-shop og driftsbygninger.

Ballerud Golfklubb har ikke økonomi til å opprette disse fasiliteter som trengs, og nåværende driftsselskap har vi forstått ser seg ikke for videre engasjement.

Det må skapes en situasjon da eventuelt nytt driftsselskap ser mulighet for forsvarlig fremtidig drift.

Kommunens sentralrolle i utviklingen anses som essensielt.

Ikke minst at det vises, så snart som mulig, positiv innstilling fra kommunen til en løsning som er bærekraftig.

Når først slike signaler er gitt er det mulig for Ballerud Golfklubb å komme i dialog med de ulike eierne, potensielle investeringsselskaper og kandidater til videre drift.



.....
Peter R. Wigglesworth.
For styret Ballerud Golfklubb

Kopi til:

Bærum Kommune post@baerum.kommune.no

Budstikka kundesenter@budstikka.no

Politiske partier i Bærum

Norges Golf Forbund

TTM Golf Academy

Bekkestua Vel

Høvik Vel

Bcc - BAGK styret med konsulenter

Fra: Peter Redmayne Wigglesworth <reddballerudgolf@gmail.com>
Sendt: lørdag 29. januar 2022 11:32
Til: Bærum kommune Post
Kopi: Lisbeth Hammer Krog; Siw Wikan; Claudia Christine Gheorghe; Jannike Hovland; Politisk sekretariat; Eirik Lindstrøm; Tone Halvorsen; Elisabeth Hegg Gjølme; sekretariat@baerum-hoyre.no; thilde.borsum@gmail.com; merete.husby@gmail.com; Ida Ohme Pedersen; kga@krf.no; baerum@mdg.no; svein.soerlie@gmail.com; baerum@roedt.no; g-smeds@online.no; Viken SV; kundesenter@budstikka.no; joakim@ttmgolfacademy.com; Postmottak SFOV; hovikvel@norgroup.no; gthune@online.no; Dag Egil Strømme; Reidar Kleppe; Tone Strand Molle; anita.malmer@gmail.com; terje.hegge@odont.uio.no; kimz621@hotmail.com; Eirik Trygve Bøe; oja@petrolex.no; Kjell Seberg; Borgny Danielsen; Stor Stabekk Gård; Karianne Thøger Haaverstad; Sven Haaverstad; Mona Haaverstad
Emne: Re: BÆRUM KOMMUNE deres brev 04jan22 - ref. 21/9688/21/252208/EALF
Vedlegg: 220112 svar kommunebrev 040122.pdf

Vedr. brev innsendt 12.januar 2022 om mulighet for erstatnings arealer. Vedlagt.
Ved nærmere samtale med Haaverstad, Stor Stabekk Gård, viser det seg at de ikke er interessert i endring av drift på de jordene som ligger mellom Gamle Drammensvei og Ballerud Golf.
Vi beklager vår misforståelse av situasjonen og forvirring som denne påstand fra vår side har muligens forårsaket.

Da står vi igjen i den situasjon at erstatning av egnet areal som forsvinner pga utbygging er og forbli Kommunens ansvar.
Vi avventer kommunens forslag med stor interesse.



For Ballerud Golfklubb
Peter R. Wigglesworth
reddballerudgolf@gmail.com

On 12 Jan 2022, at 11:53, Peter Redmayne Wigglesworth <reddballerudgolf@gmail.com> wrote:

BÆRUM KOMMUNE OMRÅDEREGULERING
Arealinnspill og innspill endret utnyttelse - Kommuneplanens arealdel 2022- 2042
ArkivsakID: 15/142742
og

ArkivsakID: 21/9688

Svar til brev, deres ref: 21/9688/21/252208/EALF og innspill til planutvalget

<PastedGraphic-4.png>

For Ballerud Golfklubb

Peter R. Wigglesworth

reddballerudgolf@gmail.com

<220112 svar kommunebrev 040122.pdf>



TIL BÆRUM KOMMUNE

BÆRUM KOMMUNE OMRÅDEREGULERING

Arealinnspill og innspill endret utnyttelse - Kommuneplanens arealdel 2022- 2042

ArkivsakID: 15/142742

og

ArkivsakID: 21/9688

Fra: Styret i Ballerud Golfklubb

Til: post@baerum.kommune.no

Deres ref: 21/9688/21/252208/EALF

12.januar'22

Ref. Deres brev av 04.jan'22.

Ikke uforventet svar fra kommunen etter å ha fulgt med politisk behandling.

Ballerud Golfklubb avventer kommunens oppfølging av det som er antydning til å være rekkefølgebestemmelse i reguleringen om erstatning av arealer som blir borte pga skolens plassering og utbygging.

Vi har forstått det slik at inntil disse bestemmelser er innfridd kan ikke bygging av skolen, barnehagen og flerbrukshall starter.

Vi avventer kommunens forslag til erstatningsarealer med stor interesse.

Ref. vår e-post av 20.des'21:

https://www.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2020532087&

som vi avventer svar på for klubbens input til kommunens forslag.

Til interesse har klubben hatt noe kontakt med eierne av Stor Stabekk Gård, og de har gitt uttrykk for at de kunne tenke seg at jordene ved siden av golfbanen benyttes til annen utnyttelse enn landbruk. Vi er i dialog med eierne.

Dette er en reell mulighet for re-etablering av Ballerud Golf, da de eksisterende gårdsbygninger kan muligens benyttes som driftsbygninger.

Vårt forslag til løsning

https://www.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2020492040&

kan da være utgangspunkt til kommunens vurdering om man tar bort de områder som er identifisert til boligbygging.

Disse arealer var innlemmet for å gi mulighet til finansiering av revidert bane og økonomisk ryggrad til dens opprettelse og videre eksistens.

Uansett, som påpekt i vårt brev av 20.des'21 trengs det fasiliteter som støtter drift av golfbanen.

Nåværende fasiliteter blir borte ved bygging av skolen, og disse er uegnet mht logistikk med tanke på videre drift av nytt selskap.

Vi ber kommunen vurderer erstatningsarealer til å inkludere adkomst vei, parkeringsplass, klubbhuset, pro-shop og driftsbygninger.

Ballerud Golfklubb har ikke økonomi til å opprette disse fasiliteter som trengs, og nåværende driftsselskap har vi forstått ser seg ikke for videre engasjement.

Det må skapes en situasjon da eventuelt nytt driftsselskap ser mulighet for forsvarlig fremtidig drift.

Kommunens sentralrolle i utviklingen anses som essensielt.

Ikke minst at det vises, så snart som mulig, positiv innstilling fra kommunen til en løsning som er bærekraftig.

Når først slike signaler er gitt er det mulig for Ballerud Golfklubb å komme i dialog med de ulike eierne, potensielle investeringsselskaper og kandidater til videre drift.



.....
Peter R. Wigglesworth.
For styret Ballerud Golfklubb

Kopi til:

Bærum Kommune post@baerum.kommune.no

Budstikka kundesenter@budstikka.no

Politiske partier i Bærum

Norges Golf Forbund

TTM Golf Academy

Bekkestua Vel

Høvik Vel

Bcc - BAGK styret med konsulenter

Fra: Jannike Hovland
Sendt: tirsdag 1. februar 2022 13:31
Til: Kjell Seberg; Claudia Christine Gheorghe
Emne: VS: BÆRUM KOMMUNE deres brev 04jan22 - ref. 21/9688/21/252208/EALF
Vedlegg: 220112 svar kommunebrev 040122.pdf

Fra: Borgny Danielsen <borgny.danielsen@baerum.kommune.no>
Sendt: mandag 31. januar 2022 09:23
Til: Jannike Hovland <jannike.hovland@baerum.kommune.no>
Kopi: Eirik Trygve Bøe <eirik.boe@baerum.kommune.no>
Emne: VS: BÆRUM KOMMUNE deres brev 04jan22 - ref. 21/9688/21/252208/EALF

Hei
Jeg videresender for korrekt arkivering og oppfølging.

Borgny

Fra: Peter Redmayne Wigglesworth <reddballerudgolf@gmail.com>
Sendt: lørdag 29. januar 2022 11:32
Til: Bærum kommune Post <post@baerum.kommune.no>
Kopi: Lisbeth Hammer Krog <lisbeth.krog@baerum.kommune.no>; Siw Wikan <siw.wikan@baerum.kommune.no>; Claudia Christine Gheorghe <claudia.gheorghe@baerum.kommune.no>; Jannike Hovland <jannike.hovland@baerum.kommune.no>; Politisk sekretariat <politisk.sekretariat@baerum.kommune.no>; Eirik Lindstrøm <eirik.lindstrom@baerum.kommune.no>; Tone Halvorsen <tone.halvorsen@baerum.kommune.no>; Elisabeth Hegg Gjølme <elisabeth.gjolme@baerum.kommune.no>; sekretariat@baerum-hoyre.no; thilde.borsum@gmail.com; merete.husby@gmail.com; Ida Ohme Pedersen <ida_opedersen@hotmail.com>; kga@krf.no; baerum@mdg.no; svein.soerlie@gmail.com; baerum@roedt.no; g-smeds@online.no; Viken SV <viken@sv.no>; kundesenter@budstikka.no; joakim@ttmgolfacademy.com; Postmottak SFOV <sfovpost@statsforvalteren.no>; hovikvel@norgroup.no; gthune@online.no; Dag Egil Strømme <dagegil2509@gmail.com>; Reidar Kleppe <reidar@goslia.no>; Tone Strand Molle <tsm@strandinvest.no>; anita.malmer@gmail.com; terje.hegge@odont.uio.no; kimz621@hotmail.com; Eirik Trygve Bøe <eirik.boe@baerum.kommune.no>; oja@petrolex.no; Kjell Seberg <kjell.seberg@baerum.kommune.no>; Borgny Danielsen <borgny.danielsen@baerum.kommune.no>; Stor Stabekk Gård <olav@haaverstad.com>; Karianne Thøger Haaverstad <kta@live.no>; Sven Haaverstad <sven@haaverstad.com>; Mona Haaverstad <mona@haaverstad.com>
Emne: Re: BÆRUM KOMMUNE deres brev 04jan22 - ref. 21/9688/21/252208/EALF

Vedr. brev innsendt 12.januar 2022 om mulighet for erstatnings arealer. Vedlagt.
Ved nærmere samtale med Haaverstad, Stor Stabekk Gård, viser det seg at de ikke er interessert i endring av drift på de jordene som ligger mellom Gamle Drammensvei og Ballerud Golf.
Vi beklager vår misforståelse av situasjonen og forvirring som denne påstand fra vår side har muligens forårsaket.

Da står vi igjen i den situasjon at erstatning av egnet areal som forsvinner pga utbygging er og forbli Kommunens ansvar.
Vi avventer kommunens forslag med stor interesse.



For Ballerud Golfklubb
Peter R. Wigglesworth
reddballerudgolf@gmail.com

On 12 Jan 2022, at 11:53, Peter Redmayne Wigglesworth <reddballerudgolf@gmail.com> wrote:

BÆRUM KOMMUNE OMRÅDEREGULERING
Arealinnspill og innspill endret utnyttelse - Kommuneplanens arealdel 2022- 2042
ArkivsakID: 15/142742
og
ArkivsakID: 21/9688

Svar til brev, deres ref: 21/9688/21/252208/EALF og innspill til planutvalget

<PastedGraphic-4.png>
For Ballerud Golfklubb
Peter R. Wigglesworth
reddballerudgolf@gmail.com

<220112 svar kommunebrev 040122.pdf>



TIL BÆRUM KOMMUNE

BÆRUM KOMMUNE OMRÅDEREGULERING

Arealinnspill og innspill endret utnyttelse - Kommuneplanens arealdel 2022- 2042

ArkivsakID: 15/142742

og

ArkivsakID: 21/9688

Fra: Styret i Ballerud Golfklubb

Til: post@baerum.kommune.no

STOR STABEKK GÅRD - erstatningsarealer

03.februar'22

Ref. Tidligere brev av 12.jan'22 og e-post av 29.jan'22 med tema Stor Stabekk Gård eierinteresser og driftstype.

Vi har nå blitt informert at majoriteten av de 8 eiere muligens kan se for seg endring av driftstype for de jordene som ligger mellom Gamle Drammensvei og Ballerud Golf. Inntil eierinteresser er avklart velger vi å håpe at det er en fremtid for golf på Ballerud.

Vi er klar over at disse jordene ligger i LNF område, og at det derfor burde kanskje være mulig å søke om dispensasjon, fra jordbruk til ballspill & rekreasjon. Vi håper å kunne få en klar beslutning fra kommunen om dette er mulig, slik forhandlinger om leie kan holdes med Stor Stabekk Gård.

Det har hele tiden vært vårt ønske, og derved strategi, først å få kommunen til å innse at disse jordene er en reell mulighet for at Ballerud Golf kunne overleve, for deretter å diskutere med Stor Stabekk Gård om mulighet om leie av jordene. Vi har ikke kontakt med alle eiere, så det er ikke på nåværende tidspunkt bekreftet hva deres samlet vurdering av drift er, ei heller en fast intensjonsavtale om leie av jordene.

Uten å ha klare retningslinjer fra kommunen at det finnes en reell mulighet for at disse jordene kan være erstatningsareal til de arealer som blir borte grunnet bygging av skolen, barnehagen og flerbrukshallen, anser vi det er unyttig å ta nærmere kontakt med grunneieren for å diskutere en slik løsning.

Når først disse 2 brikker på plass, blir det tredje punkt å skaffe finansiering til etablering av den 'nye' golfbanen, samt et driftsselskap for fremtiden. Ballerud Golfklubb i sin nåværende form er ikke den riktig part for slik.

I løpet av det siste uke ser vi at kommunen har bestilt en utredning for ny adkomstvei fra Gamle Drammensvei til den nye skolen og boliger som er planlagt ved gartneriet.

Vi antar at denne veien er slik vi har skissert i vårt tidligere oversendte forslag, og er som innregulert i tidligere plan. Om så, skjærer veien tvers gjennom eksisterende driving range og 'langbane'.

Dette er en skikkelig nøtt, og vi undersøker nå kun muligheter som kan skaper en situasjon hvor alle parter vinner.

I forhold til Rikspolitisk retningslinjer for barn og ungdoms interesser, er nedleggelse av Ballerud Golf meget negativt, og vi tolker situasjonen dit hen, at kommunen har kommen mellom barken og veden vedrørende plassering av skolen.

Ballerud Golfklubb sin strategi er å:

1. Sørge for å få en positiv uttalelse om at kommunen er villig til å se på golfbane med tilhørende fasiliteter og støttefunksjoner, i LNF område.
2. Sørge for at Stor Stabekk Gård er villig til å leie bort jordene.
3. Sørge for investor og driftsselskap til fremtiden for Ballerud Golf.

Alle disse brikker må være på plass om golf ved Ballerud skal være mulig i oversiktlig fremtid.

Vi vil gjerne være proaktiv i prosessen men anse at det er kommunens oppgave å skaffe egnet erstatningsarealer og arealer til de fasiliteter og støttefunksjoner som blir borte grunnet utbygging av skolen.



.....
Peter R. Wigglesworth.

For styret Ballerud Golfklubb

Kopi til:

Bærum Kommune post@baerum.kommune.no

Budstikka kundesenter@budstikka.no

Politiske partier i Bærum

Norges Golf Forbund

TTM Golf Academy

Bekkestua Vel

Høvik Vel

Bcc - BAGK styret med konsulenter

Fra: Borgny Danielsen <borgny.danielsen@baerum.kommune.no>

Sendt: torsdag 3. februar 2022 13:51

Til: Jannike Hovland <jannike.hovland@baerum.kommune.no>

Emne: VS: STOR STABEKK GÅRD - erstatningsarealer til golfbane

Jeg videresender for korrekt arkivering og oppfølging.

Hilsen Borgny

Fra: Peter Redmayne Wigglesworth <reddballerudgolf@gmail.com>

Sendt: torsdag 3. februar 2022 13:29

Til: Bærum kommune Post <post@baerum.kommune.no>

Kopi: Lisbeth Hammer Krog <lisbeth.krog@baerum.kommune.no>; Siw Wikan

<siw.wikan@baerum.kommune.no>; Claudia Christine Gheorghe

<claudia.gheorghe@baerum.kommune.no>; Jannike Hovland <jannike.hovland@baerum.kommune.no>;

Politisk sekretariat <politisk.sekretariat@baerum.kommune.no>; Eirik Lindstrøm

<eirik.lindstrom@baerum.kommune.no>; Tone Halvorsen <tone.halvorsen@baerum.kommune.no>;

Elisabeth Hegg Gjølme <elisabeth.gjolme@baerum.kommune.no>; sekretariat@baerum-hoyre.no;

thilde.borsum@gmail.com; merete.husby@gmail.com; Ida Ohme Pedersen

<ida_opedersen@hotmail.com>; kga@krf.no; baerum@mdg.no; svein.soerlie@gmail.com;

baerum@roedt.no; g-smeds@online.no; Viken SV <viken@sv.no>; kundesenter@budstikka.no;

joakim@ttmgolfacademy.com; Postmottak SFOV <sfovpost@statsforvalteren.no>;

hovikvel@norgroup.no; gthune@online.no; Dag Egil Strømme <dagegil2509@gmail.com>; Reidar Kleppe

<reidar@goslia.no>; Tone Strand Molle <tsm@strandinvest.no>; anita.malmer@gmail.com;

terje.hegge@odont.uio.no; kimz621@hotmail.com; Eirik Trygve Bøe <eirik.boe@baerum.kommune.no>;

oja@petrolex.no; Kjell Seberg <kjell.seberg@baerum.kommune.no>; Borgny Danielsen

<borgny.danielsen@baerum.kommune.no>; Stor Stabekk Gård <olav@haaverstad.com>; Karianne

Thøger Haaverstad <kta@live.no>; Sven Haaverstad <sven@haaverstad.com>; Mona Haaverstad

<mona@haaverstad.com>

Emne: STOR STABEKK GÅRD - erstatningsarealer til golfbane

BÆRUM KOMMUNE

BÆRUM KOMMUNE OMRÅDEREGULERING

Arealinnspill og innspill endret utnyttelse - Kommuneplanens arealdel 2022- 2042

ArkivsakID: 15/142742

og

ArkivsakID: 21/9688

Ref vedlagt brev.

Ballerud Golfklubb engasjerer seg for at golf på Ballerud kan leve videre og at alle parter, kommunen, Bærums befolkning, grunneierne og golfere alle finner frem til en lykkelig løsning.



For Ballerud Golfklubb

Peter R. Wigglesworth

reddballerudgolf@gmail.com

Fra: Peter Redmayne Wigglesworth <reddballerudgolf@gmail.com>
Sendt: mandag 14. februar 2022 15:49
Til: Bærum kommune Post; Claudia Christine Gheorghe; Elisabeth Hegg Gjølme
Kopi: Lisbeth Hammer Krog; Siw Wikan; Jannike Hovland; Politisk sekretariat; Eirik Lindstrøm; Tone Halvorsen; sekretariat@baerum-hoyre.no; thilde.borsum@gmail.com; merete.husby@gmail.com; Ida Ohme Pedersen; kga@krf.no; baerum@mdg.no; svein.soerlie@gmail.com; baerum@roedt.no; g-smeds@online.no; Viken SV; kundesenter@budstikka.no; joakim@ttmgolfacademy.com; Postmottak SFOV; hovikvel@norgroup.no; gthune@online.no; Dag Egil Strømme; Reidar Kleppe; Tone Strand Molle; anita.malmer@gmail.com; terje.hegge@odont.uio.no; kimz621@hotmail.com; Eirik Trygve Bøe; oja@petrolex.no; Kjell Seberg; Borgny Danielsen; Stor Stabekk Gård; Karianne Thøger Haaverstad; Sven Haaverstad; Mona Haaverstad; Jens-Christian Lorenzen
Emne: INNSPILL TIL BÆRUM KOMMUNE ArkivsakID: 15/142742 (og 21/9688) - HØRINGSSVAR

Kategorier: ...

OMRÅDEREGULERING - HØRINGSSVAR INNSPILL
Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 – områderegulering
ArkivsakID: 15/142742 (og 21/9688)

Med stor interesse har jeg nå sett på Planutvalgets møte 10.feb'22 om Ballerud Golf og adkomst vei fra Gamle Drammensvei.

Her var det mye å ta tak i, visse kommentarer som kom frem medfører ikke riktighet av situasjonen vedrørende golfbanen.

Det ble presentert 4 alternativer forslag til ulike løsninger fra Olsnes (golfbane arkitekt) bestilt av kommunen.

Unntatt alternativ.4 kan ikke vi se at forslagene gir 'erstatningsarealer' til de arealer som blir borte grunnet skolebygging.

Det ble også sagt at Ballerud golf er en treningsbane, ikke godkjent av Norges Golfforbund. Dette er riktig når det gjelder 'korthulls' bane, men til turneringer og lørdager benyttes det 'langhulls' banen.

Som vi tidligere har skrevet, var vi i ferd med å få banen godkjent av NGF da omreguleringen og tiltak for å redde Ballerud golf kom til å dominere andre oppgaver.

Eventuell revidert/ny bane som kommunen foreslår som løsning mener vi må kunne godkjennes for handicap spill i hht NGF retningslinjer.

Reduksjon av arealet på driving range vil reduserer antall utslagsmatter og dermed reduserer inntekt som bærer golfbanens økonomisk, noe som er veldig uheldig.
Bruk av de eksisterende Store Stabekk Gård bygninger slik skissert i alternativ.4 er veldig klok.

Om adkomstveien realiseres vil denne skjære gjennom driving range for alle de 3 første alternativer og disse kan ikke realiseres slik skissert. Jeg tolker det ditt hen at Olsnes ikke var i besittelse av informasjon om adkomst veien.

Da er det alternativ .4 som i realitet vil gi driftsmessig og økonomisk mulighet for golf på Ballerud.

Informasjon om Store Stabekk Gård:

Vi har tidligere har fått informasjon om er det en mulighet for at 7 av de 8 rettighetshavere kunne tenker seg å bytte jordbruk i favør til golfbane leie.

Den ene rettighetshaver er nåværende jordbruker (driver) som vil fortsetter med dagens aktivitet. Situasjon om mulig potensial fremtidig leie er for oss dermed uavklart, men vi holder muligheten åpen.

Vi har forstått at leder for gruppen av de 7 andre rettighetshavere vil ta kontakt med kommunen for å orientere om situasjonen.

Vi tillater oss å gjenta skriv fra vår innspill 20.des'21:

Det er visse fakta og sentrale momenter som kommunen bør ha med seg i fullføring av disse rekkefølgebestemmelser.

- Ballerud Golfklubb fremmet et forslag til revidert bane, treningsanlegg og støttende driftsbygninger som har blitt avvist.
- Nåværende driftsselskap forstår vi er ikke interessert i videre drift av golf anlegget, og eventuell nytt selskap må etableres av interesserte parter.
- Et nytt selskap vil måtte vurderer de økonomiske konsekvenser av videre drift, og slik styret i golfklubben har forstått dette, er det 2 grunnsteiner som forsvarlig drift bygge seg på. Medlemsmassen og treningsfasiliteter, herunder driving rangen.
- Uten sunn økonomi vil det trolig ikke kunne være forsvarlig drift, og da vil klubben og banen etter all sannsynlighet nedlegges.
- Nåværende uavklarte situasjon vedrørende videre eksistens av Ballerud Golf er årsak til rykteflom og det klubben begynner å antyde kan være starten på en medlemsflukt.
- Det er ikke kapasitet i øvrige klubber i omegn, så medlemmer og det som nå er Norges største juniorklubb, vil da ikke ha tilholdssted i fremtiden.
- Det er ikke kun gressarealer som må erstattes for fremtidig forsvarlig drift, men også de øvrige driftsbygninger. Når skolen og tilstøtende bygg blir en realitet, forsvinner disse.
- Adkomst og parkering er elementer som kommunen også må finne en løsning på. Når skolen og tilstøtende bygg blir en realitet, forsvinner disse.
- Fordi banen for tiden ikke er 'godkjent' av NGF som sådan, erfarer vi at de beste spillere flytter til andre klubber etterhvert. Klubben var godt i gang med godkjenning av banen når prosessen stoppet opp i skyggen av omreguleringen. Dette er uheldig. Ballerud golf har i lang tid levert 'elite' spillere til Norsk golf. Til informasjon vedlegger vi brev fra Norges Golfforbund, hvor det påpekes viktigheten av Ballerud som idrettsanlegg.
- Banen må ha en godkjent total lengde for at vi skal kunne beholde medlemsmassen.
- Golf anlegget må ha plass til driving range og trenings fasiliteter.

- Golf anlegget må støttes av fasiliteter som gir forsvarlig drift og vedlikehold.

Vi mener vi har mye positiv å bidra med for å finne en løsning til det beste for alle parter om det gjelder lokal befolkning og trafikk, eller golfbane anlegget og fritids områder. Med glede deltar vi i workshop for å finne frem til en slik løsning.

VIKTIG

Til orientering, i denne situasjon er daglig leder av Ballerud Golfklubb også nåværende grunneier, og kan ha i visse omstendigheter sitter i konflikt interesser. I så fall har han erklært seg inhabil og vi ber derfor at all korrespondanse som sendes til daglig leder kopieres til undertegnet.



For Ballerud Golfklubb
Peter R. Wigglesworth
reddballerudgolf@gmail.com



TIL BÆRUM KOMMUNE

BÆRUM KOMMUNE OMRÅDEREGULERING

Arealinnspill og innspill endret utnyttelse - Kommuneplanens arealdel 2022- 2042

ArkivsakID: 15/142742

og

ArkivsakID: 21/9688

Fra: Styret i Ballerud Golfklubb

Til: post@baerum.kommune.no

FREMTIDSMULIGHETER

16.februar'22

Oppfølging digitalt møte 15.feb'22.

La oss begynner med noe positivt. Ballerud Golfklubb har etablert med grunneierne at det kan være mulig å komme til en leieavtale som tillater golf på deres arealer, selv om ingen ting er skrevet.

Det gjenstår likeså politisk vilje til å komme på samme nivå av positiv intensjon.

Deretter er det å få kontakt med en, eller flere, investorer som ser på en golfanlegg som gangbar investering.

Så er det å finne et driftsselskap som ser at et slik prosjekt er gangbar.

Vi ramser opp status på områdereguleringen og konsekvenser for golf på Ballerud sett fra Golfklubbens synspunkt.

STATUS ERSTATNINGSAREALER

1. De alternative forslag presentert av kommunen, tegnet av arkitekt Olsnes, representerer ikke erstatningsareal for de arealer som blir borte grunnet skole bygging. Golfbanens areal er redusert.
3. Fasilitetene og banens kapasitet tilsier oss at disse forslag til løsning ikke vil være drivverdig. Nåværende driftsselskap bekrefter dette.
2. Det er vår forståelse at erstatningsareal er en del av områdereguleringsbestemmelser og er en rekkefølgebetingelse som skal etterkommes før planen kan godkjennes, og at byggestart kan finne sted.
3. Vi kan ikke se at areal som blir borte er erstattet, dermed er ikke betingelsen imøtekommet og byggestart må utsettes.
4. Ny bane med klubbhus, driftsbygninger og parkering må være opparbeidet før brukstillatelse gis for skole eller idrettshall.

NÅVÆRENDE STATUS

1. Det sies at byggestart for skolen kan skjer sommeren 2023, før eller etter fellesferien. Men dette er vel avhenging av godkjent plan og andre tillatelser? Blant annet å imøtekomme rekkefølgebetingelser.
2. Med mindre kommunen kan gi mer eksakt program for byggestart, må vi nok se at Ballerud Golf stenges ved slutten av denne sesongen 2022.
3. Nåværende driftsselskap har indikert at hvis byggestart er senere enn 2023, kan det være mulighet å få et år til med normal drift av golfbanen, eller flere år om utbygging utsettes.
4. Grunnet samordning av banemannskap og medlemskap er det essensielt av eventuell senere byggestart kan fastsettes.

FREMTIDIG GOLFBANE PÅ BALLERUD

Om det skal i fremtiden være golf på Ballerud er det visse brikker som skal være på plass.

1. Banens størrelse, fasiliteter og anlegg må kunne godkjennes av Norges Golf forbund.
2. Banens størrelse, fasiliteter og anlegg må kunne gi en realistisk håp om forsvarlig økonomisk drift.
3. Prosjektgruppe for etablering av ny golfbane må etableres.
4. Med foreliggende informasjon vil dette betyr at eksisterende golf arealer, samt arealer mellom disse og Gamle Drammensvei, aktiveres til friluftsliv, herunder golfspill, med dispensasjon for bygg og anlegg for å støtte drift.
5. Intensjonsavtale om leie av arealer fra de 2 'grunneierne' av disse arealer må skaffes.
6. Banen tegnes ut, og forhåndskonferanse med kommunen holdes slik at prinsippavklaring kan gis.
7. Budsjett for etablering av banen men fasiliteter og anlegg forberedes.
8. Investor skaffes.
9. Søknader til kommune for nødvendige tillatelser innsendes.
10. Driftsselskap skaffes/etableres.
11. Banen med fasiliteter og anlegg bygges.

VI BER OM BEKREFTEENDE INFORMASJON FRA KOMMUNEN

1. Er plan prosessen for områderegulering i rute og når er det antatt at en godkjent plan vedtas?
2. Vil ikke manglende tilfredsstillende av betingelsen om 'erstatningsarealer' forsinker tidslinjen?
3. Vil kommuneplanens arealdel ta for seg for en omregulering av disse arealer?
4. Ny bane med klubbhus, driftsbygninger og parkering må være opparbeidet før brukstillatelse gis for skole eller idrettshall.

For Ballerud Golfklubb

Peter R. Wigglesworth

reddballerudgolf@gmail.com

.....
Peter R. Wigglesworth.

For styret Ballerud Golfklubb

Kopi til:

Bærum Kommune post@baerum.kommune.no

Budstikka kundesenter@budstikka.no

Politiske partier i Bærum

Norges Golf Forbund

TTM Golf Academy

Bekkestua Vel

Høvik Vel

Bcc - BAGK styret med konsulenter



Naturvernforbundet i Bærum



Bærum kommune

post@baerum.kommune.no

Bærum, 16.02.2022

**Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22 - områderegulering
PlanID: 2015030**

Naturvernforbundet i Bærum (NiB) har tidligere, sammen med bl.a. Fortidsminneforeningen, bedt om at utbyggingen på Ballerud skrinlegges. Dersom den ikke skrinlegges fullstendig, mener vi prinsipielt at den bør begrenses til det arealet som allerede er ødelagt av tidligere Ballerud hagesenter, jf. ønsket om at Bærum må sette et mål om arealnøytralitet.

Kommentarer til forslaget som er på høring:

Vi er glade for at tunet og bygningene på Kleven gård blir bevart. Gården er et viktig kulturminne. For å ta vare på dette kulturminnet, må det ikke klemmes inne blant nye boliger, men gis luft og rom. Jordveien rundt gården bør beholdes. Dette vil også verne dyrkbar jord, og jordet kan inngå i planene om parsellhager. Ifølge jordkartleggingen skal felt B2 ha svært god jordkvalitet.

Til høringen ligger det ute to alternativer, der den eneste forskjellen er bredden på de grønne korridorene. I alternativ B er den grønne korridoren mellom B3 og B4 fra Faalekollen til Sørskogen utvidet til 30 meter, på bekostning av korridoren mellom B4 og B5. Vi mener at alternativ B bør velges, men at korridoren mellom B4 og B5 fortsatt må være 20 meter. Det er bebyggelsen i disse feltene som må justeres. Brede korridorer vil være viktige både for natur og for trivsel.

Både NiB og Bærum Elveforum har bedt om en sammenhengende åpning av Bekkestubekken/Ballerud-bekken. Det er viktig med åpning av bekker i rør for utvikling av et rikt fugle- og dyreliv. Med vegetasjonssoner rundt bekken øker også fordøyningen av vannmasser ved kraftig nedbør, noe som kommer til å bli mer og mer vanlig. Kommunedirektøren mener åpning ikke er hensiktsmessig: «Det går nesten ikke noe vann i røret til vanlig, kun i spesielle tilfeller (kanskje 1 gang i året). Det går også kloakk fra

noen boliger i røret. Planforslaget legger til rette for en framtidig separat overvannsledning ved siden av røret."

NiB mener spørsmålet om åpning av hele Bekkestubekken må ses i sammenheng, og viser til at kommunen har vedtatt at ved detaljreguleringen av Bekkestua sør skal det legges fram et alternativ der Bekkestubekken åpnes i hele eller deler av planområdet. Da vil det trolig være mere vann i den når den krysser Ballerudjordet. Bekkestubekken har et relativt stort nedslagsfelt og før i tiden var det en ikke ubetydelig vannføring i denne bekken. Vi ber om at alt overflatevann som «tilhører» Bekkestubekken ledes tilbake der det hører hjemme. Vi lurar også på hva som skal skje med kloakken i røret? Vi viser ellers til høringsuttalelse fra Bærum Elveforum.

I tilknytning til oppsummering av innkomne høringsuttalelser, sier kommunedirektøren følgende: «Gårdsdammen, registrert som naturtype sentralt i planområdet, har sannsynligvis vært et egnet yngelhabitat for både stor - og liten salamander. I og med at denne planlegges restaurert i forbindelse med både rekreasjon/blågrønt nettverk og overvannshåndtering, anbefales konkrete restaureringsgrep for å gjenskape også et egnet salamanderhabitat her.» Vi slutter oss til dette, men mener at dette må gjenfinnes tydeligere i bestemmelsene. Nå heter det følgende i Bestemmelser, 1. gangs behandling: «Bevaring naturmiljø, felt H560_1 gårdsdam/salamanderdam § 27.1 Innenfor hensynssonen tillates opparbeidelse av terreng og vegetasjon for å bedre gårdsdammen som biotop.» Vi mener dette «tillates» må bli en «skal»-bestemmelse, f.eks. slik: «Innenfor hensynssonen skal gårdsdammen restaureres, slik at den kan bli en egnet biotop bl.a. for små- og storsalamander.»

Vennlig hilsen

Naturvernforbundet i Bærum

Kari Balke Øiseth (sign.)
Styreleder

Bærum kommune
v/Claudia Gheorge

post@baerum.kommune.no

DERES REF.
planID 2015030

VÅR REF.
Ove Munthe-Kaas

DATO
2021-02-16

Merknad til områderegulering Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22

Viser til kunngjøring av områderegulering for ovennevnte adresser i Bærum kommune.

Oslofjord Varme har i dag konsesjon på Bekkestua. Blir de foreliggende planene for Bekkestua realisert vil Oslofjord Varme søke NVE om å få utvidet konsesjonen for å inkludere området omfattet av de ovennevnte adresser i Bærum kommune og være leveringsklare med varme fra 2024.

Alle våre fjernvarmeanlegg er bygget opp med varmepumper som grunnlastproduksjon med avløpsvann, sjøvann eller fjellbrønner som varmekilder. Tilknytning til våre anlegg er således et miljøvennlig oppvarmingsalternativ.

For nærmere informasjon kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen
Oslofjord Varme AS


Ove Munthe-Kaas
Forretningsutvikler

FAU v/ Stabekk Skole
stabekk.fau@baerum.kommune.no
Gml. Ringeriksvei 23, 1356 Bekkestua

Bærum Kommune - Regulering
v/ Claudia C. Gheorghe

PlanID 2015030 - Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - områderegulering

Innspill angående trafiksikkerhet for skolebarn i Kleivveien og Gartnerveien

FAU ved Stabekk Skole vil med dette gi vårt innspill angående trafiksikkerheten for skolebarna i forbindelse med utbygging av Felt A på Ballerud-området.

Vi har forstått det slik at hovedadkomst til Felt A, når dette er ferdig utbygget, vil være fra Gartnerveien og Kleivveien, og at også anleggstrafikken vil foregå i disse to veiene under byggeperioden.

Gartnerveien og Kleivveien er smale smågater, og er skolevei for mange elever på Stabekk skole, både før og etter at skolegrensene endres ved åpning av ny Ballerud skole.

Begge de to aktuelle småveiene nevnt over er smale og uoversiktlige, med biler parkert i vei, og skoleelever som både går og sykler til og fra skolen. Det er allerede i dag betydelig trafikk i disse veiene og særlig Kleivveien som ikke har fortau oppleves allerede i dag som utfordrende når det gjelder trafiksikkerhet. Dette gjelder særlig vinterstid når brøytekanter på begge sider av veien gjør den ekstra smal.

Etter utbyggingen vil trafikken i begge de aktuelle veiene bli betydelig større enn den er i dag, og FAU er svært bekymret for at belastningen blir for stor til at trafiksikkerheten for skolebarna blir ivaretatt. Vi anser det derfor som helt nødvendig at det utredes hvilke permanente tiltak som må iverksettes for å ivareta trafiksikkerheten for skolebarna i disse veiene.

FAU er også bekymret for at det kan oppstå farlige situasjoner mellom skoleelever og anleggstrafikk i byggeperioden og har tidligere sendt et innspill angående dette hvor vi rettet et ønske til Bærum Kommune om at det pålegges utbygger å ivareta trafiksikkerheten til skolebarna i byggeperioden. Aktuelle tiltak ble foreslått å bl.a. kunne være:

- Begrensninger på anleggstrafikk i tidsperioder med skolebarn.
 - Spesielt rundt kl. 07.30-8.30 og kl. 13-15
- Utbygger må ha trafikkvakter ved utkjøring fra byggeplassen
- Midlertidig lysregulering for trafikk og gående, der anleggstrafikk kommer ut i Gartnerveien
- Andre tiltak som ivaretar trygg skolevei for gående og syklende også etter at utbyggingen er ferdig.

Med vennlig hilsen

Heidi Marie Engelsåstrø
FAU leder Stabekk Skole

Kristin Østergren
Leder for FAU gruppe Nærmiljø/Trafikk

Uttalelse - Reguleringsplan - Høring / offentlig ettersyn - områderegulering for Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - Bærum kommune

Viken fylkeskommune viser til oversendelse fra Bærum kommune datert 17.12.2021.

Planområdet for områdereguleringen svarer ut kommuneplanens krav om felles planlegging. Områdereguleringen har detaljeringsgrad tilsvarende detaljregulering. Dette grunnet ønske om å gå direkte til ramme etter vedtatt plan uten krav om ytterligere detaljregulering.

Området skal være et pilot- og foregangsprosjekt innen grønn mobilitet med mål om en svært høy andel gående og syklende. Planforslaget legger til rette for utbygging av en fire-parallell skole med flerbrukshall, en barnehage for 150 barn, samt utbygging av ca. 210 boenheter bestående av fortrinnsvis småhus- og rekkehusbebyggelse. I tillegg settes det av arealer til grønnstruktur og landbruks-, natur- og friluftsområder.

Områdereguleringen har tidligere vært på høring med alternativ 1 og 2. Det foreslås nå en omarbeiding av boligforslagene fra forrige planforslag, i alternativ 3. Forskjellene på de tre alternativene er hovedsakelig antall boenheter, fordelingen mellom leiligheter og rekkehus, høyder og størrelsen på boenhetene.

Alternativ 3 skiller mellom variantene 3A og 3B. Forskjellen på disse er grøntkorridoren mellom felt B3 og B4, og B4 og B5. I alternativ 3B er grøntkorridoren mellom feltene B3 og B4 gjort bredere på bekostning av grøntkorridoren mellom feltene B4 og B5.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, fagmyndighet for kulturminnevern, regional friluftsmyndighet, prosessmyndighet for vannforvaltning og forvalter av fylkesvei.

FNs 17 i alt vi gjør

FNs bærekraftsmål bidrar til en sterk samarbeidstenkning, og fylkeskommunen er opptatt av at det skal være bærekraft i alt det vi gjør. Fylkeskommunen ser at det er behov for større innovasjon og mangfold i boligsektoren. Vi oppfordrer derfor til variert boligsammensetning, og boliger i ulike prisenivå, eie og leie, samt legge til rette for felles goder, som takterrasser eller andre fellesarealer.

Samferdsel

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO

Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no

Internett: www.viken.no

Org.nr.: 921693230

På bakgrunn av at det ikke er gjort større endringer i forbindelse med trafikkforholdene i tilknytning til planen, viser vi til våre tidligere uttalelser - uttalelse fra Statens vegvesen, datert 29.09.2016 og uttalelser fra Viken fylkeskommune, datert 02.09.2020 og 31.08.2021.

I vår forrige uttalelse (31.08.2021) skrev vi følgende:

Planområdet ligger ikke tett inntil skinnegående transport, men i grei sykkelavstand til tog på Høvik og Stabekk, og gang- og sykkelavstand til T-bane på Gjønnnes og Bekkestua. Fra Bekkestua er det også hyppig bussforbindelse til Sandvika. Kommunens hovedsykkelnett passerer inntil planområdet.

Vi anbefalte derfor at man gikk videre med alternativ 1, som hadde høyest utnyttelse, da planen sist var på høring. Det nå foreslåtte alternativ 3 har lavere utnyttelse enn de to tidligere alternativene, 1 og 2. Vi mener det er riktig med en høyere utnyttelse i dette området enn det som nå er foreslått.

Vi hadde videre noen innvendinger til parkeringsdekningen på planområdet, tilrettelegging for kryssing over Høvikveien og rekkefølgebestemmelser knyttet til dette, samt noen merknader til trafikk- og mobilitetsanalysen.

Parkering:

Selv om utnyttelsen nå er lavere, er det fortsatt en restriktiv parkeringsstrategi på planområdet. Generelt deler vi kommunens holdning om at dette er et viktig tiltak for å få ned bilbruken. I forrige uttalelse kom vi likevel med følgende bekymring:

Imidlertid er det slik vi ser det, ikke tatt hensyn til parkeringsmulighetene i kommunale veier i området. Det er også i svært liten grad vist til tiltak for å fremme sykling og gange, utover den umiddelbare nærhet til utbyggingsområdet. Vi frykter at den foreslåtte løsningen vil medføre parkeringsproblemer i alle kommunale veier i området rundt utbyggingsområdet og at det vil være avleveringsproblemer for skoleelever. Både av trafiksikkerhetssyn og fordi dette er problemer som vil knytte seg til kommunale veier, vil vi oppfordre kommunen til å vurdere dette nøye.

Rekkefølgebestemmelser knyttet til kryss:

Planområdet omfatter ikke fylkesvei, men inkluderer Gjønnnesveien helt frem til krysset mellom Høvikveien (fv.) og Gjønnnesveien. Krysset er ikke inkludert i planområdet, men det er knyttet rekkefølgebestemmelser til opparbeidelse av trygge kryssninger av Høvikveien ved Gjønnnesveien og Dragveien.

Vi skrev følgende i forrige uttalelse:

Samferdselsplanlegging og forvaltning mener at for å sikre etablering av gode krysningspunkter over Høvikveien må det innarbeides rekkefølgekrav i bestemmelsene som ivaretar dette. Det vil si at det må utarbeides tekniske tegninger for alle krysningspunktene over Høvikveien. Tegningene skal deretter godkjennes av Viken fylkeskommune. Viken fylkeskommune ber derfor om at det innarbeides rekkefølgekrav som følger:

Før igangsettingstillatelse gis skal tekniske tegninger (Håndbok R700) for krysningspunkt over Høvikveien ved Gjønnnesveien, Ekebergveien og Johs Faales vei være godkjent av Viken fylkeskommune.

Før det gis brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse skal krysningspunktene over Høvikveien ved Gjønnnesveien, Ekebergveien og Johs Faales vei, være etablert.

Foreslåtte rekkefølgebestemmelser (§ 32.1 og § 33.2) knyttes til Dragveien og Gjønnnesveien, men ikke Ekebergveien. I tråd med anbefalingen i trafikk- og mobilitetsanalysen (punkt 5.3.3) anbefaler vi at også sikker kryssning ved Ekebergveien tas med i rekkefølgebestemmelsene.

Vi minner igjen om at dersom utbygger eller andre skal gjøre fysiske tiltak som inkluderer eller berører fylkeskommunens veianlegg vil det blir krevet en gjennomføringsavtale med garantistillelse.

Nyere tids kulturminner

Opprinnelig husmannsplass Kleven/Kleiva nordøst i planområdet er registrert som bevaringsverdig kulturmiljø av kommunen. Tunet har to SEFRAK-registrerte bolighus. Deler av det regulerte bevaringsverdige kulturmiljøet Ballerud gård i sørvest ligger innenfor planområdet.

Fylkeskommunen uttalte til varsel om oppstart at Kleven har lokal kulturminneverdi, men at kulturminneverdiene bør utredes i forbindelse med planarbeidet. SEFRAK-registret inneholder ingen opplysninger om alder. I uttalelsen fra fylkeskommunen 09.09.2021 første gang planen ble sendt på offentlig ettersyn, ble kulturvern i Bærum anmodet om å gjøre endelig vurdering av planforslaget med hensyn til om planforslaget godt nok ivaretar plassen Klevens historie.

Det er positivt at det er gjort en vurdering av verneverdien til Kleven gartneri i forbindelse med planarbeidet. Vurderingen omfattet to bolighus, kalt hovedhus og anneks, som sammen med landbruks-/driftsbygning knyttet til gartneridrift utgjør et tun. Hovedhuset er antatt oppført på midten av 1800-tallet og er senere påbygd og endret. Annekset er antatt oppført rundt 1900 og er senere påbygd. Både eksteriør og interiør er endret. Begge bygningene har vedlikeholdsmessig etterslep og i vurderingen blir det ansett at totalrehabilitering er nødvendig. Låvebygningen er del av tunet, men den er ikke SEFRAK-registrert, alder på byggetegninger er antatt til ca. 1900. I vurderingen er det foreslått flere aktuelle strategier. Bevaring og istandsetting av husene, rekonstruksjon av eksisterende bebyggelse eller nybygg med bevaring av tunet hvor tunet med dagens bygningslinjer blir førende for plassering av ny bebyggelse. I planforslaget som er foreslått av kommuneadministrasjonen er det den siste løsningen som er valgt.

Planutvalget vedtok at saken bearbeides videre til andregangsbehandling med klare forutsetninger om at boligantallet reduseres til ca. 200, slik at B1/B2 ikke overstiger 37 boliger som legger til rette for at Kleven gård bevares og de to boligene ombrukes til to eneboliger. Det er også gitt forutsetninger om ny bruk av låven som lager, bod e.l.

Kleven har lokal verdi, og gamle husmannsplasser er i ferd med å bli visket ut av landskapet. Bevaring vil være en positiv historiefortellende og identitetsgivende referanse for det nye boligområdet som skal utvikles.

Den gamle bygningsmassen er en ressurs. Bevaring og gjenbruk av eksisterende bygninger og bygningsmiljøer, kan bidra til å redusere klimagassutslippene. Temaet er trukket fram i Klima- og miljødepartementets nye stortingsmelding om kulturmiljøpolitikken, *Meld. St. 16 (2019-2020): Nye mål i kulturmiljøpolitikken*, der tilknytningen til den øvrige klima- og miljøpolitikken

er gjort tydeligere enn tidligere. I meldingens *kapittel 9. Bærekraft* utdypes klimagevinsten en kan oppnå gjennom bruk, ombruk, gjenbruk og transformasjon.

Ny bebyggelse bør vise hensyn til eldre bebyggelse i området og tilpasses denne gjennom høyder, utforming, materialbruk og plassering i terreng. Dette gjelder spesielt i det planlagte feltet med boliger som grenser mot Ballerud gård. Planforslaget gjør dette i noen grad, men det er lagt opp til langt tettere og mer kompakt bebyggelse enn i områdene rundt.

Viken fylkeskommune ber om å få tilsendt kommunens vedtak i saken og godkjent reguleringsplan med bestemmelser.

Vennlig hilsen

Mads Jørgen Lindahl

Kommunale planer

Kopi til:

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Statens Vegvesen



Bærum kommune-Regulering
v/Claudia C. Gheroghe

16.02.2022

**Vedrørende Ballerud-Jon Faalevei 80-100-Kleivveien22 , arkivsak
15/142742**

Kleven gård, som inngår i planene for denne utbyggingen, er av Kulturhistorisk verdi. Hus og tun danner en verneverdig enhet som må bevares.

Vi leser Kommunedirektørens kommentar til ivaretagelse av gård og tun slik at bygningene, dvs hovedhus, anneks låve og driftsbygning rund tunet tillates revet, men «forutsettes bygget opp igjen i tre volumer slik at det historiske tunet fortsatt kan oppleves og leses i den nye bebyggelsen.»

Hvordan dette kan oppleves er vanskelig å se ut av forslag 3A som Kommunedirektøren anbefaler. Det må bli tydeligere visualisert hvordan dette er tenkt ivaretatt.

Asker og Bærum Historielag støtter Viken fylkeskommune, som ber om at det blir gjort en endelig vurdering av om planforslaget ivaretar stedets historie godt nok.

Med hilsen

Asker og Bærum Historielag

v/ Steinar Kristensen, leder

Ballerud-Kleven-utbyggingen må forkastes

HØRINGSSVAR fra Bekkestua Velforening:

Saksdokument: (Ballerud l Johs Faales vei 80 – 100 - Kleivveien 22 – områderegulering) og plan ID (2015030)

Ballerud og Kleven-området er ikke noe «trafikk-knutepunkt» og bør ikke utbygges med hverken 4-etasjes blokker eller 3-etasjes «Town-houses».

Bekkestua Vel protesterer derfor på det aller sterkeste på en slik massiv utbygging av den siste grønne lunge og naturperle i vårt nærmiljø.

Målet for Bekkestua Vel – etablert i 1922 - har vært og er fortsatt å utvikle et godt bomiljø på Bekkestua. Det er et sentralt element i velforeningens arbeid å sikre et trivsels-vennlig og helsefremmende nærmiljø for alle aldersgrupper.

De senere årene er det blitt nødvendig å intensivere dette arbeidet i pakt med den massive utbyggingen i kjølvannet av Bærum kommunestyres nye såkalte knutepunktstrategi. Bekkestua Vel har sendt høringssvar på både nye og reviderte utbyggingsplaner.

Men til tross for denne omfattende frivillige innsatsen, har vi gang på gang sett at politikere fra de fleste partier ikke lytter til våre synspunkter. Det vi og mange andre velforeninger i Bærum opplever, er at lokalpolitikere lytter langt mere til mektige og kapitalsterke utbyggere enn til innbyggerne.

Her er vårt høringssvar på kommunens 2. gangs-behandling av utbyggingsprosjektet for området Ballerud / Kleven Gård.

I vårt første høringssvar avviste Bekkestua Velforening begge planutkastene for dette området med en tett bebyggelse på ca 370 boliger inklusive blokker med opp til 4-5 etasjer.

Vi avviste denne planen fordi den for evig og alltid vil ødelegge dette unike friluftsområde og muligens også kullkaste muligheten for å bevare Ballerud Golfbane.

Innbyggerne i både Bekkestua Vel og tilstøtende vel har protestert kraftig mot planens helsemessige og trivselsmessige forringelse av vårt nærmiljø, og advart sterkt mot store trafikale problemer. Lærere ved Stabekk barneskole har allerede uttrykt bekymring over at skolens elever mister friområdene sine i nærmiljøet.

Politikerne valgte i første omgang å sende dette forslaget tilbake til utbyggerne uten at disse aksepterte å fire noe særlig på utnyttelsesgraden.

Utbyggerne reduserte antall boliger til ca 250 med inntil 3 etasjer. Med disse endringene kan vi konstatere at den foreslåtte utbyggingen fremdeles vil ødelegge dette siste og unike friarealet for eldre og barn i Bekkestua-området for all fremtid. Dette kan vi - på vegne av innbyggerne - ikke akseptere.

Med den voldsomme utbyggingen Bekkestuas befolkning har opplevde de siste årene som nå kulminerer med det aller siste utbyggingsprosjektet på 11 (elleve) 4-5 etasjes blokker i Kleivveien Nord - hvor gravemaskinene allerede er i gang - vil Bekkestua Vel nå hilse sin ordfører og hennes kommunestyre med å si:

«NOK ER NOK».

Styret i Bekkestua velforening vil på innbyggernes vegne gå til det skritt å henstille til Bærum kommunes lokal-politikere å skrinlegge – eller utsette - sitt boligprosjekt på Ballerud / Kleven Gård, og utbyggingen av Gml. Ringeriksvei 30. På innbyggernes vegne krever vi nå en utredning om arealdisponering på disse områdene, som tilgodeser behovet for «grønne lunger».

Bekkestua Vel vil henstille til andre velforeninger som opplever at boligbyggingen i Bærum nå går på helsa løs ved at politiske partier generelt - og ordførerpartiet Høyre spesielt - svikter sine velgere ved å gå vekk fra sine løfter om å bevare Bærum som en «åpen bygd», om å støtte vårt krav til Bærum kommune om en ny helhetlig arealplan for å ivareta helsemessig aspekter nedfelt i Bærum kommunes og Høyres mål for bærekraft i helsepolitiske spørsmål, nedfelt i FNs bærekraftsmål.

Her bør det også tilføyes at den videre utbyggingen av Bekkestua-sør-jordet (ca 100 boliger) som nå er satt på vent i påvente av en historisk gjenåpning av «Bekkestua-bekken» unntatt den allerede vedtatte byggingen av de første 31 «town-houses» nærmest Bekkestua Senter.

Med en slik «tenkepause» i den bymessige utbyggingen som nå skjer på Bekkestua, vil lokalpolitikere selv kunne vurdere resultatene før videre planer vedtas. Da vil de også kunne vurdere behovet for videre utbygging av barnehager og skoler som kommunaldirektør, Geir Aga, i Bærum har skjøvet på p.g.a. kommunens økonomi.

Bekkestua Vel ønsker våre politikere lykke til med et mere nyansert og helhetlig perspektiv på kommunens fremtidige arealplaner og ser frem til å ønske interesserte beboere velkommen til vår 100-års markering i forbindelse med vårt årsmøte i slutten av mars.

Fra: Mette Jebsen <Mettejebsen@hotmail.com>
Sendt: onsdag 9. februar 2022 10:30
Til: Bærum kommune Post
Kopi: Gry Thune Young
Emne: Ballerud/Kleven utbyggingen, Høringsutkast nr. 2.Saksdokument:
(Ballerud 1 -Johs Faales vei 80-100-Kleivveien 22 - områderegulering) og
Plan ID (2015030)

Kategorier: ...

Styret i Egne Vel Hjem støtter Bekkestua Velforenings høringssvar mot nedbygging av våre siste grønne nærområder.

Vennlig hilsen

Mette Jebsen, leder Egne Hjem Vel

Sendt fra min iPad

Krokvollen Vel
Krokvolden 12
1369 Stabekk

Bærum kommune
Postboks 700
1304 Sandvika
post@baerum.kommune.no

BALLERUD - JOHS FAALES VEI 80-100 - KLEIVVEIEN 22 – OMRÅDEREGULERING, PLANID 2015030 HØRINGSUTTAELSE

Denne høringsuttaelsen avgis på vegne av Krokvollen Vel. Vellet består av naboer som bor i området Lorangjordet, som inkluderer Skogveien, Krokvolden og Egers vei.

Nedenfor følger et sammendrag av vår høringsuttaelse:

- Skole/barnehage/flerbrukshall må trekkes ut av LNF-området
- Det må utvises en spesiell varsomhet i plassering og utforming av skole/flerbrukshall
- Byggegrenser må trekkes tilbake slik at de samsvarer med illustrasjoner
- Man må bevare et sammenhengende grøntområde og en mye brukt grønn lunge som et aktivum for et stort antall mennesker i et område som stadig fortettes
- Golfaktiviteten bør bestå som i dag
- Boligarealene skaleres ned og på den måten kommer man motstanden mot trafikk og miljøforringelse i møte
- Miljøambisjoner må underbygges med et konkret miljøoppfølgingsprogram

Vi ønsker også å peke på at:

- Spillereglene for planarbeidet ikke er fulgt, og at planen har feilaktigheter, mangelfulle utredninger og dårlig tilrettelagt høring
- Vi mener planarbeidet på mange punkter er kritikkverdig og lite tillitvekkende i forhold til den sosiale demokratiske kontrakten som bør gjelde mellom kommune og innbyggere
- For å gjenvinne tillit og sikre den politiske demokratiske styringen, foreslår vi:
 - endring av arealbruk slik at den blir mer i samsvar med kommuneplanen
 - at planutvalget tar grep om styringen og sikrer at det frem til ny høring blir lagt frem et helhetlig gjennomarbeidet planforslag
 - at prosessen videre ikke preges av kommunens akutte behov for skolekapasitet. Det må ivaretas uten at det går på bekostning av et forsvarlig og demokratisk planarbeid

1. JUSTER AREALBRUKEN – TA GRØNTOMRÅDENE TILBAKE

Endringen av kommuneplanen består i at man utvider boligområdene og med dette plasserer skole, barnehage og flerbrukshall i et unikt LNF-område. Utbygger oppnår et vesentlig større utbyggingsareal enn det som avgis (Faalekollen, som er et viktig landskapselement). Eier av LNF-området oppnår et stort byggeområde som han kan selge til kommunen til tomtepris. Denne rokkeringen av arealbruken i forhold til kommuneplanen fremstår som ubalansert og utbyggerstyrt. Beboere i området, vil etter all sannsynlighet heller ha en skole/barnehage/flerbrukshall trukket tilbake fra golfbanen/parken fremfor trafikk fra det økte antallet boliger. Vi i Krokvollen Vel mener at en nedbygging av et LNF-område med slike enestående kvaliteter som arealene på Ballerud representerer, vil være et uklokt grep for all ettertid.

Sammenhengende grønne lunger

Området ved Ballerud er ikke bare et LNF-område – det fremstår i realiteten som et opparbeidet parkområde som er et svært viktig friområde for en stor del av befolkningen på Høvik, Stabekk og Bekkestua-området. Området hvor Ballerud Golfbane er lokalisert har variert topografi, vedlikeholdt skog og er mye benyttet som turområde hele året. Om vinteren er det et populært lekeområde med akebakker, skiløyper og skøytebane. Området benyttes også mye av skolene og barnehagene i nærområdet som arrangerer turer, ski- og akedager på Ballerud.

I forbindelse med rullering av arealdelen i Bærums Kommuneplan for perioden 2022-2042, er et av hovedtemaene naturverdier og blågrønn struktur. Blant de mest sentrale arealstrategiene i vurderingen er ifølge kommunen:

- prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubygde arealer*
- sikre, styrke og reetablere naturområder og verdier, vann og marint biologisk mangfold, jordvern, bærekraftige økosystemer og blågrønne strukturer*
- sikre allmennheten god tilgang til sammenhengende rekreasjonsområder og blågrønne strukturer i strandsonen, marka og knutepunkt*
- ta vare på og styrke Bærums særpreg med grønne landskaper og småhus utenfor sentrumsområder og knutepunkt*
- sikre stedlige kvaliteter ved å ta vare på kulturminner og -miljø*
- ivareta og styrke etablerte landbruksarealer*

Krokvollen Vel stiller seg bak Bærum Kommunes vurderinger i dette planarbeidet, som vi mener selvfølgelig også bør være premissgivende i den pågående områdereguleringen for Ballerud.

Bevaring av eksisterende golfarealer

Av planutvalgets vedtak 9.12.21 er det en forutsetning for videre behandling av områdereguleringen at erstatningsarealer til golfbanen må sikres og løsningen beskrives. I møte i planutvalget 10.2.22 ble fire alternative løsninger for golfbanen lagt frem. Alternativ 3 ble i møtet omtalt som urealistisk da det innebærer ekspropriasjon av fulldyrket mark. Alternativ 1A, 1B og 2A har alle en vesentlig smalere

driving range enn eksisterende, noe som ifølge golfklubben ikke vil muliggjøre videre drift rent økonomisk. Alternativ 2A forutsetter i tillegg å beslaglegge 15 da. som i planforslaget er avsatt til allment friområde. Ingen av disse, etter Krokvollen Vels oppfatning, avgjørende, negative konsekvensene er belyst i presentasjonen 10.2.22. Etter vår oppfatning har kommunen dermed rent faktisk ikke pekt på alternative, tilfredsstillende erstatningsarealer, slik planutvalget har forutsatt. En nærliggende slutning bør bli at skolen/ flerbrukshallen ikke kan plasseres i samsvar med det nye planforslaget. Krokvollen Vel mener at en videreføring av dagens golfbane på dagens arealer vil være eneste løsning.

Plassering og utforming av skolebygg/flerbrukshall

Kommunens argument om at ... *«Skolebyggene vil kunne oppføres i flere etasjer uten at dette påvirker landskap og eksisterende naboer negativt»* fremstår som uforståelig når man ser at skolebyggets høyde vil ruve voldsomt. Vi stiller også spørsmål ved argumentet om at ... *«Det er krevende å gi en 4 parallell barneskole med flerbrukshall og barnehage med 150 barn med sine store bygningsvolumer og utearealer en god tilpasning til eksisterende nærliggende villabebyggelse»*.

Skolebygget, som altså planlegges bygget over flerbrukshallen, vil med sin gesimshøyde rage fem meter over toppen av Faalekollen. Betrakter man dette ute i marken, vil bygget fremstå meget dominerende. Skolen/flerbrukshallen, vil ikke bare stjele areal fra en sammenhengende viktig grøntstruktur, men vil i stor grad påvirke kvaliteten på de gjenværende grøntområder, både visuelt og når det gjelder sol/ skygge.

Krokvollen Vel vil også minne om at plan- og bygningsloven § 29-2 skal opprettholde et allment krav til god byggeskikk og sikre at kommunen i sin saksbehandling vurderer estetiske hensyn og helhetsvirkningen av byggetiltak innenfor rammen av gjeldende planer. Bestemmelsen oppstiller krav om at skolen/flerbrukshallen skal prosjekteres og utføres slik at den har gode visuelle kvaliteter i forhold til de bygde og naturlige omgivelsene bygget skal plasseres i. Det fremgår av lovens forarbeider at byggets plassering i landskapet er en faktor i vurderingen. Videre stilles det strengere krav til utforming av et bygg som i kraft av sin størrelse eller plassering har en dominerende effekt på sine bygde eller naturlige omgivelser. Det må også tas hensyn til om tiltaket plasseres i et strøk av særlig historisk eller kulturell interesse. Krokvollen Vel er bekymret for at skolen/flerbrukshallen med sin størrelse og høyde vil få en uheldig og dominerende effekt i et grønt og høyt verdsatt landskap. Vi ber kommunen ta særlig hensyn til dette i vurderingen av byggets endelige høyde og plassering i terrenget.

2. FEIL OG MANGELFULLE UTREDNINGER

Vesentlig endring i forhold til kommuneplanen – utbygging i LNF-område

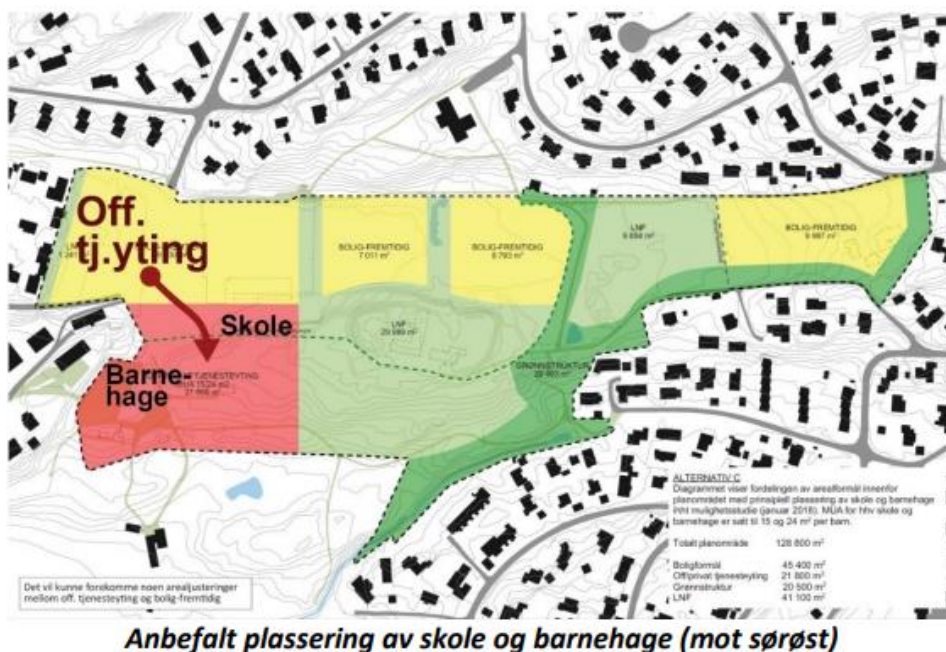
Planforslaget inneholder prinsipielle og vesentlige endringer i forhold til kommuneplanen gjennom omfattende utbygging i LNF-område. Denne inngripende endringen er i høringsmaterialet ikke omtalt og begrunnet. Det er kritikkverdig at høringsdokumentene ikke redegjør mer åpent om at det skal bygges store bygningsvolumer i et sammenhengende grøntområde som benyttes av så mange.

Det er flere steder i forslaget vist til at hele planområdet er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplan 2015-30. Det er ikke korrekt; en stor del av byggeområdet i planforslaget er ikke

avsatt til bygningsområde i kommuneplanen. Området har dermed heller ikke tidligere blitt vurdert som et bygningsområde. Saken som danner grunnlaget for planutvalgets høringsvedtak, oppfyller ikke dette formålet. Høringen fremstår som svakt lokaldemokratiarbeid.

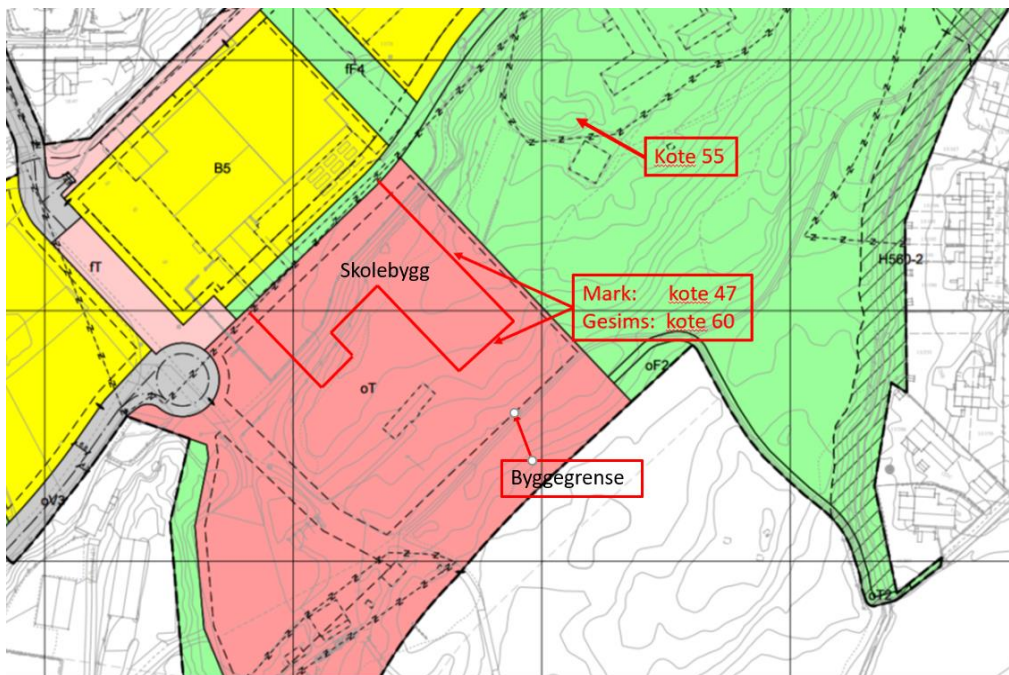
Planen som nå er lagt frem, er i strid med gjeldende kommuneplan 2015-30. Endringen i forhold til kommuneplanen ble etter det vi kan forstå foretatt i en såkalt prinsippavklaring i formannskapet 27.5.20 sak 115/20. Selve formannskapssaken er ikke vedleggsført i høringsmaterialet. Dokumentet som vedtaket henviser til er ikke fremstilt eller nærmere omtalt hverken i planutvalgets saksutredning eller i hovedvedlegget «Del 2 Mer om saken». Disse to dokumentene utgjør kjernen i høringsunderlaget.

For å klargjøre hva som har foregått, må høringspartene tilbake til vedlegg til nevnte prinsippsak. Der illustreres og begrunnes det at arealer avsatt til boligutbygging er vesentlig større enn området avsatt til boliger i kommuneplanen og at området for skole, barnehage og flerbrukshall i stedet for opprinnelig plassering nå flyttes inn i et meget verdifullt LNF-område. Se figur:



Område for offentlige formål – ikke samsvar mellom reguleringsplan og illustrasjonsplan

Området som er lagt ut til skoleformål, er forsynt med byggegrenser som er vesentlig romsligere enn det som er nødvendig for å romme det skolebygget som er vist i illustrasjonsplanen. Vi i Krokvollen Vel, og andre i offentligheten, har ingen mulighet til å ta stilling til skoleutbyggingen uten at det er illustrert en utnyttelse i samsvar med byggegrensene. En slik utbygging, f.eks. et byggetrinn II, vil fremstå som et betydelig mer omfattende inngrep i grøntstrukturen enn det som er illustrert og som i seg selv er meget dominerende. Kommunen skaffer seg med denne fremgangsmåten en hjemmel til å bygge ut skolen på en måte som offentligheten ikke har mulighet for å ta stilling til gjennom regulering. Byggesaksbehandling involverer bare nærmeste naboer. Dette er et overtramp i forhold til spillereglene for offentlig plan- og byggesaksbehandling og fratar offentligheten en rett til demokratisk deltakelse i utforming av arealene.



Mangelfull trafikkanalyse - krav om miljøoppfølgingsprogram

Planforslaget hviler tungt på formannsskapets prinsippavklaring 27.5.20 om at «Ballerud barnehage, skole m/flerbrukshall og boligområde skal være et pilot- og foregangsprosjekt innen grønn mobilitet med mål om en svært høy andel gående og syklende.»

Rådgivningsselskapet Rambøll har senere analysert mulighetene for å gjennomføre dette vedtaket og kan ikke gå god for en ambisjon om vesentlig reduksjon i biltransport til de offentlige institusjonene i området. Planforslagets ambisjon om grønt mobilitetspunkt fremstår derfor ikke som noe annet enn en teoretisk mulighet. Hvis ambisjonen skal fremstå som en del av en kommunestyrebeslutning om å godkjenne planen, må tiltakene som sannsynliggjør at ambisjonen kan nå beskrives i et konkret miljøoppfølgingsprogram. Programmet må forplikte alle parter i utbyggingen. Uten et slikt program fremstår piloten om grønt mobilitetspunkt som **grønnvasking** av planforslaget og er bare egnet til å forlede høringspartene som er opptatt av trafikk og miljø. (Vi henviser til Vedlegg 1: Trafikkanalyser.)

3. MANGLENDE HELHETLIG PLANLEGGING – UFERDIG PLANFORSLAG

Planområdet utgjør i kommuneplanens arealdel en hensynssone for **felles planlegging** som er undergitt § 35 Bestemmelser for hensynssone felles planlegging (pbl. § 11-8 e). Bestemmelsen om felles planlegging er videreført i planprogrammets formål/hensikt. Videre skrives det i planprogrammets bestemmelse 1.2 Formål med planarbeidet; «Områdereguleringen skal vise en helhetlig oversikt over bruk og vern av arealer innenfor kommuneplanens felt #H810.» I planprogrammets pkt 1.6 «Planer og utredninger som ligger til grunn for planen» er planbestemmelsen i arealdelen i sin helhet gjengitt.

Som et svar på kommunens planprosess så langt, uttalte **Statsforvalteren** i sin høringsuttalelse 6.9.21 følgende:

Den delen av områdeplanen som omfatter boligene skal i henhold til vedtak i planutvalget legges ut på en egen høring i to ulike alternativer på et senere tidspunkt, hvorav et alternativ med høyere utnyttelse basert på *Klimaklok arealbruk*, der nærheten til kollektivknutepunktene (Gjønnes og Bekkestua) vektlegges og et alternativ med fortrinnsvis småhus- og rekkehusbebyggelse. Skole- og barnehagebebyggelsen er lik i begge alternativene.

Planområdet er i kommuneplanen omfattet av krav om felles planlegging, og vi mener det derfor er uheldig at boligdelen er tatt ut av høringen. Det er også uheldig at plandokumentene ikke er bearbeidet eller tilpasset planutvalgets vedtak. På kommunens hjemmesider, der høringspartene selv må gå inn og finne høringsdokumentene, inneholder plankartet boligformål, og det er lagt ut bl.a. to alternativer til bestemmelser hvor det også er satt bestemmelser om boligformål. Dette er forvirrende og det er uklart hvilke deler av høringsmaterialet vi skal uttale oss til nå, og hva som vil komme av dokumenter når boligalternativene legges ut. Kommunen bør vurdere om denne prosessen og høringen sikrer tilstrekkelig medvirkning og forutsigbarhet.

Planforslaget er delvis i strid med kommuneplanens arealdel, da deler av LNF-områdene foreslås regulert til offentlig tjenesteyting og grønnstruktur. Hovedprinsippene for disse endringene ble gjort gjennom en prinsippavklaring, vedtatt av formannskapet 27.05.2020.

Planutvalget har gjennom sitt vedtak 9.12.21 på ny lagt ut til høring planforslag som «...ikke er bearbeidet eller tilpasset planutvalgets vedtak», nettopp slik Statsforvalteren har påpekt at er uheldig og delvis i strid med kommuneplanens arealdel. Offentligheten som skal høres har ikke fått seg forelagt et helhetlig planforslag og har dermed ikke forutsetninger for å ta stilling til forslaget. **Planutvalget må derfor gjøre ferdig utredningene utvalget har bedt om og deretter presentere for offentligheten et ferdig samlet planforslag for hele planområdet i en ny høring.** (Vi henviser til vedlegg 2: Krav om felles planlegging.)

4. LEVER LOKALDEMOKRATIET?

Selv om nedbygging av LNF-område er begrunnet i en landskapsanalyse, fremstår begrunnelsene som lite troverdige og primært økonomisk motiverte. Vår oppfatning forsterkes av at formannskapet 22.6.21 i sak 189/21 «Ballerud barneskole -fastsettelse av konsept og igangsetting av planleggingsfase» (dvs. før halve ble lagt ut til høring sommeren -21) fattet følgende vedtak:

- «1. Kommunedirektørens redegjørelse om konsept for bygging av ny Ballerud barneskole med flerbrukshall tas til orientering.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å igangsette planleggingsfase for etablering av barneskole med 3 paralleller på Ballerud i tråd med beskrivelsen.»

Saken inneholder ingen forbehold om usikkerhet som følge av at områdeplanen ikke har vært ute til høring. Vi spør derfor om kommunen har til hensikt å foreta endringer av planforslaget som følge av høringen. Når vi vet at planforslaget inneholdt vesentlig endring i forhold til kommuneplanens arealdel som ikke hadde vært gjenstand for høring, fremstår vedtaket som udemokratisk.

Vi forstår at kommunen ønsker rask fremdrift grunnet behov for økt skolekapasitet. Etter vårt syn skyldes hastverket først og fremst en svært lang planprosess. Vi er bekymret for at et akutt

skolebehov skal gå foran hensynet til lovregulerte demokratiske rettigheter for befolkningen. Vi mener kommunen må finne andre midlertidige løsninger på sitt skolebehov. Det er for eksempel helt vanlig i skolenorge å bygge midlertidige paviljonger.

For å gjenvinne tillit, forventer vi at det politiske Bærum tar våre innspill på alvor og tar grep om resten av planprosessen.

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AB' or similar, written in a cursive style.

Andreas Bjerke
Leder for Krokvollen Vel

VEDLEGG 1: TRAFIKKANALYSER

I formannskapets vedtak om prinsippavklaring 27.5.20 sak 115/20 ble det fattet følgende vedtak:

«Ballerud barnehage, skole m/flerbrukshall og boligområde skal være et pilot- og foregangsprosjekt innen grønn mobilitet med mål om en svært høy andel gående og syklende.»

I vedlegget til saken erkjennes følgende:

«Trafikk og grønn mobilitet

Naboene, spesielt i Johannes Faales vei, Gjønnnesveien, Kleivveien, er svært bekymret for de ulemper den forventede trafikkøkningen vil medføre mht. trafiksikkerhet, kø, støy og forurensing. De stiller spørsmål ved om plassering av en ny skole med flerbrukshall og barnehage i et eksisterende småhusområde er vurdert tilstrekkelig med hensyn til de trafikale konsekvensene.

...

Kommunedirektøren anbefaler at det etableres et pilot- og foregangsprosjekt innen grønn mobilitet i forbindelse med utbygging av skole med flerbrukshall, barnehage og boliger på Ballerud med mål om en «svært høy» andel gående og syklende.»

Rådgivingselskapet Rambøll har senere, i rapport oktober 2021, analysert mulighetene for å oppfylle ambisjonen:

«Spørreundersøkelse fra området (Rodeo arkitekter AS Oslo 2020) viser at ca. 30% av barna i dag blir kjørt med bil til skolen/barnehagen, men svært mange av respondentene oppgir at de ønsker å benytte mindre bil.

.....

Det ligger store usikkerheter i antakelsene og antatt resultatet som framgår av tabellen avhenger av, som tidligere sagt, at reisevanene endres mot at færre kjører bil.»

Rapporten oppsummerer med følgende trafikkvurdering:

Det ligger store usikkerheter i antakelsene og antatt resultatet som framgår av tabellen avhenger av, som tidligere sagt, at reisevanene endres mot at færre kjører bil. Som en følsomhetsberegning er det derfor valgt å beregne biltrafikk til skole, barnehage og flerbrukshall med noe høyere bilandeler. Legges det til grunn at 30 % av førsteklassingene kjøres, at 20 % av andreklassingene kjøres og at vi fortsatt antar at 2 % av øvrige elever kjøres gis det i stedet 200 bilturer til/fra skolen (mot 128 i tabellen). Og legger vi til grunn at 30 % av barnehagebarna kjøres vil det gi ca. 130 bilturer til/fra barnehagen (mot 86 i tabellen). Legges det videre til grunn at 30 % av brukerne til flerbrukshallen kjøres (ikke parkerer), gir det 110 bilturer (mot 75 i tabellen). Totalt vil disse endringer gi en **ÅDT på ca. 500** mot tidligere 350 (tabell 6).

I videre beregninger legges det høye anslaget til grunn for å ikke undervurdere de trafikale konsekvensene.

Tabell 7 Oppsummering av beregning av biltrafikk for øvrige formål.

Formål	Antallet bilturer per yrkesdøgn (YDT)	Antallet bilturer per gjennomsnittsdøgn (ÅDT)
Skole	293	209
Barnehage	193	138
Flerbrukshall	166	149
SUM	652	497

Med utgangspunkt i de høyere antakelsene om andeler som blir kjørt, samt antall tilgjengelige parkeringsplasser er det beregnet at skole, barnehage og flerbrukshallen til sammen vil generere ÅDT ca. 500 bilturer per døgn (tabell 7). Dette tilsvarer ca. 260 bilturer i makstimen på hverdager, med en antakelse om at makstimen utgjør 50 % av YDT for skolen og barnehagen, men kun 10 % for flerbrukshallen.

Rapporten beskriver en lang rekke med mulige tiltak som kan bidra til å endre reisevanene og redusere trafikken uten å anslå ressursbehov og effekt av tiltakene. Rapporten har ikke eksempler som underbygger realismen i ambisjonene.

VEDLEGG 2: KRAV OM FELLES PLANLEGGING

Planområdet utgjør i kommuneplanens arealdel en hensynssone for felles planlegging som er undergitt følgende bestemmelse:

§ 35 Bestemmelser for hensynssone felles planlegging (pbl § 11-8 e)
§ 35.1 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 eiendomsstruktur.
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 - Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området. - Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming. - 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 - Områdets særpreg, historiske trekk, viktige kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas - Det skal utformes rekkefølgebestemmelser som ivaretar hensyn til kapasitet på offentlig tjenesteyting og teknisk infrastruktur

Bestemmelsen er videreført i planprogrammet:

Formål/Hensikt	Regulering av hensynssone #h810 i kp 2015-2030 med krav om felles planlegging. Planen skal sikre • tilrettelegging for boligbebyggelse med varierte boligtyper og god bokvalitet inne og ute • gode muligheter for hverdagsrekreasjon for barn, unge og voksne • nødvendige arealer til offentlig tjenesteyting som barneskole, barnehage og tilrettelagte boliger • etablering av gode, direkte gang-/sykkelforbindelser til stasjonene og sentrumsområdet på Bekkestua, skoler og barnehager og andre møtepunkter • gode interne forbindelseslinjer for gang- og sykkeltrafikk • ivaretagelse og styrking av viktig lokal blågrønnstruktur • utvikling av deler av en allment tilgjengelig, sammenhengende grønnstruktur mellom marka og fjorden
-----------------------	--

Videre har planprogrammet følgende bestemmelse:

1.2 Formål med planarbeidet
Områdereguleringen skal vise en helhetlig oversikt over bruk og vern av arealer innenfor kommuneplanens felt #H810.

I planprogrammets pkt. 1.6 «Planer og utredninger som ligger til grunn for planen» er planbestemmelsen i arealdelen i sin helhet gjengitt.

Planutvalget fattet 17.6.21 i sak 133/21 følgende vedtak:

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

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

Begrunnelse

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

Statsforvalteren uttalte i sin høringsuttalelse 6.9.21:

Den delen av områdeplanen som omfatter boligene skal i henhold til vedtak i planutvalget legges ut på en egen høring i to ulike alternativer på et senere tidspunkt, hvorav et alternativ med høyere utnyttelse basert på *Klimaklok arealbruk*, der nærheten til kollektivknutepunktene (Gjønnes og Bekkestua) vektlegges og et alternativ med fortrinnsvis småhus- og rekkehusbebyggelse. Skole- og barnehagebebyggelsen er lik i begge alternativene.

Planområdet er i kommuneplanen omfattet av krav om felles planlegging, og vi mener det derfor er uheldig at boligdelen er tatt ut av høringen. Det er også uheldig at plandokumentene ikke er bearbeidet eller tilpasset planutvalgets vedtak. På kommunens hjemmesider, der høringspartene selv må gå inn og finne høringsdokumentene, inneholder plankartet boligformål, og det er lagt ut bl.a. to alternativer til bestemmelser hvor det også er satt bestemmelser om boligformål. Dette er forvirrende og det er uklart hvilke deler av høringsmaterialet vi skal uttale oss til nå, og hva som vil komme av dokumenter når boligalternativene legges ut. Kommunen bør vurdere om denne prosessen og høringen sikrer tilstrekkelig medvirkning og forutsigbarhet.

Planforslaget er delvis i strid med kommuneplanens arealdel, da deler av LNF-områdene foreslås regulert til offentlig tjenesteyting og grønnstruktur. Hovedprinsippene for disse endringene ble gjort gjennom en prinsippavklaring, vedtatt av formannskapet 27.05.2020.

Planutvalget har gjennom sitt vedtak 9.12.21 på ny lagt ut til høring planforslag som «.....ikke er bearbeidet eller tilpasset planutvalgets vedtak».



**Bærum kommune,
Postboks 700,**

1304 Sandvika

post@baerum.kommune.no

Høvik 15. februar 2022

**Vedrørende Ballerud & Kleven områderegulering -
PlanID 2015030, Høringssvar fra Høvik vel**

1. Adkomst til planområdet

Administrasjonen har lagt til grunn at adkomst til planområdets offentlig del for 4-parallell skole, 150 barnehaveplasser og flerbrukshall mot sydvest skal gjennomføres med apostlenes hester eller sykkel i en andel på mer enn 90%. Det er usikkert hvor data er hentet fra og i fremlegget foreligger intet empirisk belegg fra lignende prosjekter som understøtter realismen i et slikt scenario.

Kommunedirektøren er bedt om å utrede å etablere en alternativ adkomst fra Gamle Drammensvei i syd ved nr. 93 med en lomme for "kiss & ride" der barn kan settes av for så å vandre mot skolen, barnehaven og flerbrukshallen. Det er en del forhold som taler mot en slik nyetablering av gang- og sykkelvei:

1. Tiltaket ligger utenfor nåværende reguleringsplans område og vil være et eget, kostnadskrevenende og tidkrevende tiltak.
2. Det innebærer inngripen i LNRF-område og landbruksareale i strid med arealplan og uttalt politikk for Bærum.
3. Tiltaket vil være i strid med verneplanen for Gamle Drammensvei for strekningen Høvikveien – Gamle Ringeriksvei vedtatt 27.04.2016 av Bærum kommunestyre.
4. Den aktuelle strekningen av veien er stengt for trafikk fra vest mellom kl. 07:00 og 09:00 grunnet bruk som skolevei og for å hindre parallellkjøring i rushtiden.
5. Det finnes en eksisterende, alternativ rute for adkomst til reguleringsområdet via Gullbakkveien og til Ballerud Allé, rett vest for Gamle Drammensvei 93. Med mindre tilpasninger og justert vedlikeholdsplan vil denne kunne tjene som alternativ adkomst spesielt til planområdets offentlige del og den er allerede i bruk for dem som skal til og fra Høvik stasjon og til T-banen og Gjønnnes stasjon. Ruten er også med i Bærum kommunes turkart.

Adkomsten til hele planområdet er i fremlegget delt i fire-fem kjøreruter for å dempe presset spesielt på Johs. Faales vei og beboerne der. Det må likevel poengteres at med en aktivitet fra tidlig morgen for den offentlige delen frem til kl. 22 for flerbrukshallen vil Johs. Faales vei bli

sterkt eksponert for alle former for trafikk og man bør vurdere avbøtende tiltak slik at dette boligområdet ikke blir urimelig sterkt belastet.

2. Gjennomføring av anlegget

Det var i en tidligere fase av reguleringsarbeidet en ambisjon om å gjennomføre anlegget i stor grad samlet, boligdel og offentlig del. Det er nå en deling av den offentlige byggevirkksomheten ved at barnehaven skal utsettes noe, samtidig som Ballerud skole må være ferdigstillet til skoleåret 2025/2026. Det er ikke kjent om denne utsettelsen er begrunnet i at det innmeldte behovet for barnehaveplasser er forsinket, at behovet for skoleplasser er utsatt eller om det ligger investeringsmessige begrensninger i bunnen. Noen barnehaveplasser skal nå legges til skolens arealer.

Tilsvarende er det indikert at boligdelen til Selvaag kan gjennomføres i flere faser, mens Ferds anlegg på Kleven gjennomføres som et samlet anlegg.

For boligmiljøet på og omkring Ballerud og delvis Kleven vil dette innebære en lengre anleggsperiode med tilhørende tung trafikk, støy og redusert livskvalitet. Det vil derfor være viktig at en RoS-analyse er detaljert og den resulterende plan er bindende for anleggsvirkksomheten med en tilhørende total tidsplan, ruter og tidspunkt for riggområde, arbeide og kjøring.

3. Ballerud golf og erstatningsarealer

Da den offentlige delen vil kreve noe av Ballerud Golfs areale, og ytterligere mer av areale dersom det skal etableres en gang- og sykkelvei fra Gamle Drammensvei 93 er det fremmet forslag om å finne erstatningsarealer for golfbanen. Et forslag har vært å benytte Store Stabekks jordveier nord for Gamle Drammensvei. Disse jordene er regulert til LNFR og dyrkes økologisk. Det er tidligere forslått å benytte disse jordene til riggområde i forbindelse med bygging av Bærums-tunellen for jernbanen, men dette ble avvist nettopp av hensyn til aktiv bruk av jordveiene og reguleringen. Det foreligger også underliggende avtaler mellom åtte rettighetshavere til Store Stabekk. Så lenge det drives landbruksvirksomhet på eiendommen skal ikke omregulering til annet formål finne sted. Ved henvendelse til dagens drivere blir det opplyst at man ikke har planer for annen drift enn dagens jordbruk og det er denne driften som blir førende.

Dagens drivere har gjennom et samarbeide med Høvik vel lagt til rette for å etablere skiløyper på jordene med vår spôrsetter og dessuten kjørt opp løyper på Ballerud golfbane når det har vært mulig.

4. Overflatevann og drenering

Hele dalgangen fra Kleven og ned mot Høvik skole har gamle bekker lagt delvis i rør av ukjent tilstand og delvis gjenåpnet. Det gamle rørsystemet bør antagelig inspiseres med kamera. Det er generelt et problem med mye vann i grunnen i hele området. Det er planer om fordrøyningsbasseng og kanaler i det nye planområdet. Med nedbygging av absorberende arealer, blir det viktig at systemet som bringer overflatevann mot syd og vest er tilstrekkelig dimensjonert da det neppe vil være realistisk å infiltrere alt vannet på egen grunn i planområdet. Høstflommen tilbake i 1987 viste med all tydelighet at rørsystemet allerede da opererte mot maksimal kapasitet. Det vil også være nødvendig å sikre åpne vannarealer for å unngå ulykker.

5. Boligdelenes omfang

Boligdelene er nå vesentlig redusert i omfang og er bedre tilpasset omgivelsene i den siste presentasjonen fra tiltakshaverne. Opprinnelig måtte planene tones ned slik at man ikke bygget for høyt og tett og dessuten avpasset de nye byggene mot eksisterende boligmiljø. Det er viktig at disse prinsippene følges i den videre planlegging.

For øvrig vil vi få bemerke at Ballerud er en del av Høvik og ikke ligger mellom Høvik og Bekkestua.

Vennlig hilsen for
Styret i Høvik vel

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Petter Ingeberg', with a long horizontal flourish extending to the right.

Petter Ingeberg
Formann

Fra: Tove M S Wahlstrøm <tove.marie.wahlstrom@gmail.com>
Sendt: mandag 20. desember 2021 16:02
Til: Peter Redmayne Wigglesworth
Kopi: Bærum kommune Post; Lisbeth Hammer Krog; Siw Wikan; Claudia Christine Gheorghe; Jannike Hovland; Politisk sekretariat; Eirik Lindstrøm; Tone Halvorsen; Elisabeth Hegg Gjølme; sekretariat@baerum-hoyre.no; thilde.borsum@gmail.com; merete.husby@gmail.com; Ida Ohme Pedersen; kga@krf.no; baerum@mdg.no; svein.soerlie@gmail.com; baerum@roedt.no; g-smeds@online.no; viken@sv.no; kundesenter@budstikka.no; joakim@ttmgolfacademy.com; Postmottak SFOV; hovikvel@norgroup.no; Gry Thune Young; Dag Egil Strømme; Ole Wiig
Emne: Re: INNSPILL TIL BÆRUM KOMMUNE ArkivsakID: 15/142742 og 21/9688
Vedlegg: NGF utspill.pdf
Kategorier: ...

Hei
Kan ikke sies tydeligere. Well done 👍👏

Julehilsen fra Tove

Sendt fra min iPhone

20. des. 2021 kl. 09:56 skrev Peter Redmayne Wigglesworth
<reddballerudgolf@gmail.com>:

OMRÅDEREGULERING

Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 – områderegulering
ArkivsakID: 15/142742

Fra Ballerud Golf Klubb. (BAGK) - 16.desember 2021

Videre i saken leser vi med stor interesse den siste utviklingen som resultat av ulike møter i kommunen.

Ikke minst at vi forstår at planutvalget opprettholder rekkefølgebestemmelser for 2.gangs høring vedr. skole/barnehagen og flerbrukshall som river kjernen ut av golf anlegget, slik at utbygger må sørge for erstatningsarealer.

Fra Budstikka 13.des'21

"Mange har vært opptatt av Ballerud golf. Det er også Høyre – i motsetning til eier av golfbanen. Vi ønsker å legge til rette for at det fortsatt kan spilles golf på Ballerud i årene fremover. Vi kan ikke tvinge grunneier til å drive golf, men vi kan sikre at et areal er avsatt til golf eller forblir grøntareal for fremtiden, skriver Elisabeth Gjølme."

Det er vel kommunen selv som er utbygger og skal sørger for gjennomføring av disse bestemmelse.

Det er visse fakta og sentrale moment som kommunen bør ha med seg i fullføring av disse rekkefølgebestemmelser.

- Ballerud Golfklubb fremmet et forslag til revidert bane, treningsanlegg og støttende driftsbygninger som har blitt avvist.
- Nåværende driftsselskap forstår vi er ikke interessert i videre drift av golf anlegget, og eventuell nytt selskap må etableres av interesserte parter.
- Et nytt selskap vil måtte vurderer de økonomiske konsekvenser av videre drift, og slik styret i golfklubben har forstått dette, er det 2 grunnstein som forsvarlig drift bygge seg på. Medlemsmassen og treningsfasiliteter, herunder driving rangen.
- Uten sunn økonomi vil det trolig ikke kunne være forsvarlig drift, og da vil klubben og banen etter all sannsynlighet nedlegges.
- Nåværende uavklarte situasjon vedrørende videre eksistens av Ballerud Golf er årsak til rykteflom og det klubben begynner å antyde kan være starten på en medlemsflukt.
- Det er ikke kapasitet i øvrige klubber i omegn, så medlemmer og det som nå er Norges største juniorklubb, vil da ikke ha tilholdssted i fremtiden.
- Det er ikke kun gressarealer som må erstattes for fremtidig forsvarlig drift, men også de øvrige driftsbygninger. Når skolen og tilstøtende bygg blir en realitet, forsvinner disse.
- Adkomst og parkering er elementer som kommunen også må finne en løsning på. Når skolen og tilstøtende bygg blir en realitet, forsvinner disse.
- Fordi banen er ikke for tiden 'godkjent' av NGF som sådan, erfarer vi at de beste spillere flytter til andre klubber etterhvert. Klubben var godt i gang med godkjenning av banen når prosessen stoppet opp i skyggen av omreguleringen. Dette er uheldig. Ballerud golf har i lang tid levert 'elite' spillere til Norsk golf. Til informasjon vedlegger vi brev fra Norges Golfforbund, hvor det påpekes viktigheten av Ballerud som idrettsanlegg.
- Banen må ha en godkjent total lengde for at vi skal kunne beholder medlemsmassen.
- Golf anlegget må ha plass til driving range og trenings fasiliteter.
- Golf anlegget må støttes av fasiliteter som gir forsvarlig drift og vedlikehold.

Vi avventer med stor interesse og engasjement kommunens innspill til erstatningsarealer som minimum tilsvarer dagens anlegg og fasiliteter. Ballerud Golfklubb deltar gjerne i diskusjoner angående kommunens forslag til fremtidig Ballerud Golf, og ber om kontaktdetaljer til den avdelingen som har ansvar

for golfbanens videre mulighet til drift av dette unike idrettstilbud for barn, unge og voksne.



For Ballerud Golfklubb
Peter R. Wigglesworth
reddballerudgolf@gmail.com

Fra: Øivind Rastad <oivind.rastad@gmail.com>
Sendt: mandag 24. januar 2022 16:09
Til: Bærum kommune Post
Emne: Merknader til utbyggingsplan Ballerud - planID 2015030

Kategorier:

Jeg har vært deltager i Medvirkningsgruppen for denne saken siden 2017, og har avlevert diverse kommentarer i mer enn 4 år. Her følger ett til. Kommentarene har hele tiden konsentrert seg om de trafikkmessige konsekvenser av planene. Antall biler vil representere et overgrep mot lokalmiljøet og vil medføre en svært mangelfull trafiksikkerhet. Bærum kommune kan umulig ha som policy at bruk av skattebetalernes penger skal medføre slike konsekvenser.

Så til saken. Den offentlige delen av prosjektet medfører at mer enn 1.000 mennesker skal forflytte seg inn og ut av området hver dag. I rushtiden betyr det at Johs Faales vei får en biltrafikk på mer enn 750 biler/time dersom andel av barn som kjøres er lik som f.eks. Høvik skole. Langs denne Villaveien skal det også ferdes barn til skolen på samme tidspunkt. Høres det fornuftig ut? Det å skille biltrafikk fra de myke trafikantene er sannsynligvis den beste måten å håndtere risiko på. Trafikken i Høvikveien vil også bli blokkert. Der står trafikken allerede på dette tidspunkt. I tillegg kommer at kommunen stimulerer til bruk av flerbrukshallen 18 timer i døgnet 7 dager i uken. Og det er ingen parkeringsplasser på skoleområdet. Dette må være oppskrift på kaos. Erfaringer fra Gjønneshallen viser hva som vil skje. Uten parkering på T-banen ved Gjønnnes ville trafikken bryte helt sammen når det er turneringer etc. Brukerne av slike haller kjøres da de bl.a. har med svære utstyrsbagger.

I tillegg til trafikk generert av det offentlige prosjekt kommer trafikk fra 200 nye boliger. De skal stort sett bruke Gjønnnesveien, men Høvikveien vil også her bli belastet ytterligere samtidig som dette krysset er svært dårlig. I tillegg kommer barn som her må krysse veiene på vei til skolen.

På ovennevnte grunnlag har naboer naturlig nok stilt krav om at dersom planene skal gjennomføres må det anlegges egen adkomstvei. Vi har siden 2017 pekt på Gamle Drammensvei som naturlig alternativ. Dette har administrasjonen bla ved hjelp av et konsultentselskap konsekvent søkt avvist. Argumenter som er brukt har vi tilbakevist bl.a. grunnet faktafeil. Vi har invitert oss selv til en workshop for å diskutere saken. Dette er avslått. Nå har politikerne bestilt en analyse av dette alternativ. Jeg skal derfor ta en rask gjennomgang av saken.

- Reguleringssjefen har gjentatte ganger påstått at veien er fredet og at det derfor ikke kan anlegges avkjørselsvei. Dette er feil. Det foreligger et vernevedtak grunnet veiens historie fra 1600-tallet som vei mellom Christiania og Kongsberg sølvverk. Vernevedtaket skal sikre at utbygging i en sone på 15 m på hver side ikke ødelegger det opprinnelige preget. Det er imidlertid helt opp til Bærum kommune å vedta en reguleringsplan som muliggjør en slik ny avkjørsel. Det må også nevnes at veien langs jordene til Store Stabæk ble omlagt på 1980-tallet da veien ble flyttet bort fra tunet på gården. Det er altså ingen ting igjen av den opprinnelige veien.

- Det er hevdet at Gamle Drammensvei og Johs Faales vei har lik standard. Det er fullstendig galt. Har man ikke vært på befaring? Gamle Drammensvei er den absolutt beste veien, har gul midtstripe som den eneste i området og har busslinje. Den er godt egnet til å ta mer trafikk.

- Idag er det en rushtidsbom ved rundkjøringen på Høvik. Det hevdes at det vil bli trafikkaos dersom den flyttes i retning Stabekk. Dette er kun en påstand og faller på sin egen urimelighet.

- Det er fremkommet synspunkter på at en adkomstvei vil legge beslag på dyrkbar mark. Det er riktig - men i en veldig liten utstrekning, og kommer an på hvor veien legges. Her må det understrekes at hele Ballerudprosjektet ligger på gammelt jordbruksareal. I tillegg har administrasjonens forslag om plassering av skolen medført behov for å omdefinere deler av et LNF-område som i dag benyttes av Ballerud

Golfklubb til anleggsområde. Dette kan Bærum kommune gjøre. På prinsipielt grunnlag kan de også vedta å anlegge en vei over området.

- Dersom administrasjonens forslag blir stående betyr det at golfklubben mister verdifullt areal som medfører fare for avvikling av klubben. Med sine 2.000 medlemmer synes dette å være en unødig høy pris å betale. Tilleggsareal er en nærliggende løsning. Da må deler av områder omreguleres. Dette kan besluttes av Bærum kommune.

- Bærum har 51 skoler. Meg bekjent er ingen av disse skolene bygget midt innen et gammelt boområde. De er anlagt med direkte adkomst fra kommunens hovedfartsårer. Det er ingen grunn til å innføre en ny norm på dette i 2022.

Det er mange som har fremført ovennevnte argumenter overfor administrasjonen i mer enn 4 år. Vi har ikke fått gehør i det hele tatt. Det har derfor vært nødvendig å påvike politikerne direkte. Det ser ut som om det er det eneste som hjelper. Boligdelen er bla halvert ved slike prosesser. Det er fortsatt tid til å lytte. Kanskje ved å halvere skolens nivå ved justering av skolekretsen og ved å ta tak i det prinsipielle - nemlig å anlegge en egen adkomst. Ved administrativ vilje og kreativitet kan politikerne inviteres til å ta et modig valg som står seg om 100 år. I en situasjon hvor Bærum kommune er byggherre, reguleringsmyndighet og beslutningstaker er alt mulig. Men også sårbar for å møte seg selv i døren.

Med hilsen
Øivind Rastad
Johs Faales vei 5

Fra: Aasne Liljeberg <aasne.liljeberg@gmail.com>
Sendt: søndag 30. januar 2022 21:57
Til: Bærum kommune Post
Emne: Ballerud-Johs Faalesvei 80-100-Kleiveien 22-områderegulering og planid 2015030 Arkivsak 15/142742

Kategorier:

Hei!

Som Bærumsbeboer og golfspiller tillater jeg meg med dette å fokusere på behovet og gleden over å ha dette flotte friarealet - midt i bolig-fortetningen.

Det er yrende liv, sommer som vinter, i denne oasen.

Fysisk aktivitet trenger alle. Forholdene må legges tilrette. Kommunen har et ansvar. Dette trengs mer enn noen gang, og jeg er ikke alene om å hevde dette. Det et allment ønske i befolkningen.

Golfspillere har her en enestående mulighet til å komme hit uten bil. Ungdommen og vi eldre (som kanskje ikke kjører bil mer) har stor glede av det.

Jeg vil hevde at kommunen bør ha et ansvar for den nødvendige dialogen med eierne, for evnt å overta/formidle drifting av golfbanen, hvis det er eiernes ønske «å gi seg». Noe annet vil jo være sløsing av ressurser. Disse områdene er jo en grønn/vakker/beroligende naturperle midt i der folk bor, verdsatt av mange.

Jeg håper på full fokus på viktigheten av tilgang til friarealer i kommunen, ikke minst til de som allerede er der.

Vennlig hilsen Aasne Liljeberg

.....

Aasne Selman Liljeberg
Høvikveien 92A
1356 Bekkestua
Telefon 90603890

.....

Fra: Martin Bjoernebye <martin.bjoernebye@bassnet.no>
Sendt: tirsdag 1. februar 2022 19:11
Til: Bærum kommune Post
Emne: Balleruled - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - områderegulering og planID 2015030

Kategorier: ...

Ballerud er både en flott golfbane og en vakker grønn lunge midt i et press område for boliger. Det ville være forferdelig trist hvis dette blir nok et stort utbyggings prosjekt og at et populært område for sport, lek og rekreasjon forsvinner!
Håper inderlig det vil bli muligheter for å bevare området videre.

Mvh.
Martin Bjørnebye
Dragveien 42a
Høvik

Fra: Sverre J. Dahl <sverre@dahlbjune.no>
Sendt: tirsdag 1. februar 2022 14:59
Til: Bærum kommune Post
Emne: Merknader til Plan for Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22 -
områderegulering og Plan ID 2015030 - Arkivsak ID 21/9615

Kategorier: ...

Påvirkningen fra biltrafikken på trafikkforholdene til og fra planområdet fra øst (Felt B1 og B2)

Det kan synes som om kommentarer etter førstegangs høring om trafikkbelastningen kun omhandler planområdet. Men trafikken i Kleivveien fra felt B1 og i Gartnerveien fra felt B2 og ut i Gartnerveien ved nr. 23 kommer i tillegg til allerede eksisterende trafikk. Begge er i dag skoleveier.

Kleivveien fra felt B1 og østover til Gamle Ringeriksvei er så smal at to biler knapt kan møtes og har trafikk i begge retninger og er uten fortau.

Enveistrafikk bør vurderes.

Gartnerveien fra nr. 23 og østover til Gamle Ringeriksvei har parkeringsforbud på sørsiden og på nordsiden fra nr. 11. Da fortauet er på nordsiden, hindrer normalt parkerte biler strøing og brøyting av fortauet. Dette fører til at skolebarn og andre fotgjengere velger å gå ut i veien, ofte mellom bilene, noe som skaper trafikkfarlige situasjoner. Inn- og utkjøring til eiendommene på sørsiden av veien hindres dessuten ofte av parkerte biler.

Parkeringsforbud på begge sider av Gartnerveien fra nr. 23 og østover til Gamle Ringeriksvei vil bedre disse problemene vesentlig.

Fartsgrensen er 30 km/t på denne veistrekningen, men denne respekteres svært ofte ikke til tross for at det er 3 fartsdumper. Elektriske biler har opp mot 10 ganger så kraftig akselerasjon som andre biler og det gjør at mange raskt øker hastigheten dramatisk mellom fartsdumpene. Dette gjelder også andre biler med kraftig motorer som det er mange av i området. Elektriske biler kan i tillegg være vanskelige å høre. *Sammen taler dette for at fysiske, fartsreduserende tiltak settes inn. Flere fartsdumper, eller regelmessig innsnevring av kjørbare vegbredde, sidehindre og sjikaner bør vurderes. Sykkelfelt er også ønskelig. Dette vil i praksis føre til at kjørefeltene blir smalere.*

Det må planlegges for spesiell sikring av skoleveien i Kleivveien og Gartnerveien i anleggsperioden da disse veiene ikke kan anses egnet for anleggstrafikk.

Med vennlig hilsen

Sverre J. Dahl og Kirsti Bjune

Gartnerveien 14

1356 Bekkestua

+47 928 14 081

Til: Bærum kommune

Fra:

Karina Wessel Hilland

Kleivveien 12d

1356 Bekkestua

Bekkestua 07.02.22

Innspill til områderegulering ifm. høring «Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22»

Som nabo og bruker av nærmiljøet ønsker jeg å komme med innspill til områdereguleringen , generelt og knyttet til arkitektur og fargevalg i området, parkering, grønnstruktur og tilgang for almenheten.

Generelt:

I tidligere behandling er det vedtatt primært rekkehus- og småhusbebyggelse. Området er i utkanten av kollektivknutepunkt og jeg mener det ikke bør oppføres blokker eller hus på mer enn tre etasjer i området.

Arkitektur og fargevalg:

Utforming og arkitektur må tilpasses eksisterende bebyggelse og strøkets karakter, inkludert farger. Ser av fremlagte illustrasjoner på informasjonsmøte at det planlegges primært med saltak som er fantastisk, og det vil si at vi får ikke et nytt naboområde med moderne «fuglekasser». Det ble nevnt fargebruk, men i foreløpige forslag som ble vist var det svært lite farger og svært lite variasjon. Innspill er å utarbeide en fargepallett og legge føringer for variasjon i fargebruk, i tråd med eksisterende bebyggelse. Når et så stort område bygges ut vil det være risiko for et stort tamt, grått og monotont område som det er vanskelig å finne frem i for barn, og som blir kjedelig og monotont for beboere, turgåere og naboer.

Ferd eiendom nevnte ønske om knytning til historisk bebyggelse bla. gjennom bruk av farger for Kleven gård. Variasjon fremkom ikke av presentasjon fra Selvaag bygg for områdene B3-6 som jo blir de største og mest dominerende områdene med tettest bebyggelse. Ber om at ikke kommunen lar utbygger bygge ut et så stort område der alle bygg er i samme farge, men der det gis føringer om bruk av flere farger.

Skole og barnehage vil bli svært synlig i landskapet, både på fri/turområdene, fra naboer og golfbanen. På illustrasjonsplan fremkommer et avtrykk av et stort og dominerende bygg. På informasjonsmøte ble det nevnt at tre arkitektkontorer skal levere forslag til skole- og barnehagebygg. Det ble ikke nevnt hvilke føringer som er gitt. Jeg frykter en moderne kloss som skal bryte veldig i landskapet. Det bygges i dag så mange moderne skolebygg som moderne, asymetriske klosser med avskrekkende fasader som befolkningen ikke liker. Som eksempel fremstår de nye delene på Høvik skole som ukoselige klosser som bryter veldig med opprinnelig bygg. På nye delen av Stabekk skole, Nord for Gml Ringeriksvei, fremstår de gråmalte gitterlignende inngangspartiene som

bur eller fengsel, og øvrige gråmalte vegger ligner ukoselige stålkonstruksjoner. Tilbygg til opprinnelig del av Stabekk skole på sørsiden av Gml Ringeriksvei er mye penere og harmonisk!

Den nye skolen på Ballerud vil bli et bygg som synes godt, og jeg ber kommunen om å bygge et flott og harmonisk skolebygg som man blir glad i og glad av, som inviterer til læring, beriker området. Dette kan f.eks. være bygg i mursten og med utsmykning og i tråd med historisk arkitektur og tradisjonell byggeskikk for skoler i området, og som ser mer ut som en tradisjonell skole på utsiden. Innspill er at innbyggerne i kommunen eller aller helst naboer i området kan få stemme på uttrykk og fasade for skolebygget, kunne dere legge ut alternativer til avstemming i en begrenset periode?

Befolkningen og de som bor i nærmiljøet som skal se på og bruke skolebygget hver dag bør få påvirke hvordan et så betydningsfullt bygg i området skal se ut.

Parkering:

I tilknytning til flerbrukshall må det tilrettelegges for parkering i parkeringskjeller e. I informasjonsmøte med kommunen januar 2022 ble det nevnt at foreldre, publikum osv. skulle parkere på Ramstad skole. Dette er langt unna og urealistisk at vil praktiseres, det vil bli parkert i småveiene bla Johs Faales vei og Gjønnesveien, og det vil bli mer krevende med gateparkering for beboere.

Grønnstruktur:

En fungerende og god grønnstruktur er kritisk for området, det er et stykke til neste «park» på Gjønnesjordet. En bredere korridor som sikrer artsmangfold og god forbindelse mellom Faalekollen og Søråsskogen støttes, dette vil også være gunstig for turer og lek, og ferdsel for skole- og barnehagebarn i området.

Tilgang for allmennheten:

Ønsker at naboer i området får tilgang til nye felles grønt- og lekeområder.

Mitt forslag er at låven på Kleven gartneri overtas av kommunen og brukes som cafe, mulighet for utleie til arrangementer, galleri eller museum med historie fra nærområdet og Bærum som landbrukskommune el. Tilsvarende som for Sjøholmen, legge til rette for en sosial møteplass for nærmiljøet.

Karina Wessel Hilland

Tlf 95260753

Epost: karina.wessel@gmail.com

Fra: Jørgen Smith <smith@vikenfiber.no>
Sendt: torsdag 10. februar 2022 13:16
Til: Bærum kommune Post
Emne: Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22

Kategorier: E

Hei!
Mitt innspill er todelt.

Det er stadig flere grønne lunger i Bærum som bebygges. Det som er igjen må spares!

Ballerud golfbane er et lavterskeltilbud til unge og gamle. Det er stor sett disse to gruppene som spiller på bannen. Jeg ser ungdom komme på sykkel med golfbagen på ryggen. Og pensjonistene samles og hygger seg med spill og kaffe/vafler etterpå. Godt alternativ tid seniorsenteret. På drivingrangen er det folk fra 5 - 90 år, et kortreist treningstilbud! Synde hvis begge disse tilbudene skal bli borte!

Mvh. Jørgen A. Smith
Hosle

Fra: Bjørn Trygve Grydeland <b.grydeland@gmail.com>
Sendt: mandag 14. februar 2022 10:33
Til: Bærum kommune Post
Kopi: Berg Harriet Elisabeth
Emne: Merknader til områderegulering for Ballerud - Johs Faales vei - planID 2015030

Kategorier: ...

Planutvalget
Bærum kommune,

Det vises kommunens brev av 17.12.2021, ref. 15/142742 og 21/250176/CGH.

Vi har følgende merknader til ovennevnte planforslag:

1. Planforslaget for den planlagte utbyggingen av ny skole, flerbrukshall og boliger i Ballerud-området er moderert (reduksjon i antall boliger og til 3-parallell for skolen), men den har fortsatt ingen løsning for de fremtidige trafikkutfordringene i Johs Faales vei. Dette til tross for at beboerne i området både generelt og individuelt i gjentatte høringsuttalelser og møter har påpekt disse. Verken administrasjonen eller planutvalget har kommet med ett eneste tiltak for bedring av forholdene for de myke trafikantene i Johs Faales vei, verken i den 7 år lange anleggsperioden eller etter den ferdige utbyggingen. Skolebarna vil fra den nye skolen stå ferdig i 2025 tilbringe 5 år i et anleggsområde og 94,3 % av dem vil i følge Bærum kommune gå langs adkomstveien som 40 tonns tunge anleggskjøretøy vil benytte. Flerbrukshallen vil i prinsippet gi trafikk 24/7, uten at dette vektlegges. Det er t.o.m. slik at med økt tillatelse til parkering i området har trafikkproblemene blitt forsterket. Likeså vil de ca. 25 boligene på felt B6 forsterke trafikkproblemene i Johs Faales vei. Beboermedvirkning og saklige argumenter tillegges ingen vekt.

2. Det politiske flertallet i Planutvalget og i Bærum kommune bør ta sine politiske programforpliktelser på alvor, som f.eks. følgende formuleringer:

Høyre: "Bærum Høyre vil arbeide for at alle barn og unge får et trygt og godt oppvekstmiljø» (fra Bærum Høyres program 2019-2023)

FrP: "Det er en viktig oppgave å sikre barn og voksnes trygghet og sikkerhet i trafikken. Det er helt nødvendig å forebygge og redusere ulykker så mye som mulig. Dette kan blant annet gjøres ved hjelp av bedre opplæring, å etablere gode holdninger og evne til å vurdere risiko, legge til rette for ny teknologi og bygge ut nødvendig infrastruktur. For kommunale veier må sikkerheten langs skoleveier og rundt samlingssteder som idrettshaller og lignende være svært viktige oppgaver. Utbygging av gang- og sykkelveier langs skoleveier må prioriteres». (Fra FrPs partiprogram 2021-2025)

Venstre: «Venstre vil: - planlegge for trygge, effektive og sammenhengende gang- og sykkelveier, særlig knyttet til skolene, - tilrettelegge og bedre standarden på snarveier slik at det

blir effektivt og trygt å gå, - skaffe oversikt over, og utbedre trafikkfarlige punkter og strekninger for gående og syklende» (fra Bærum Venstres kommunevalgprogrammet, 2019-2023)

3. Beboerne i området har i lang tid pekt på alternativet med adkomst til skole/flerbrukshall via Gamle Drammensvei, både som en permanent løsning og som et minimum i anleggsperioden. Dette ble sent i prosessen utredet til Planutvalgets møte 10. februar og overfladisk presentert i en pp-presentasjon. Men verken Planutvalgets leder Erik Bøe eller leder for Høyres fraksjon i Planutvalget synes å ønske å gå inn i dette alternativet i det hele tatt siden dette alternativet i det offentlige møtet ble avfeid med å ha flere negative konsekvenser - uten at de ennå hadde fått utredningen. Hvor er hensynet til de myke trafikantene som hver dag året rundt trenger trygge forhold til og fra skole/flerbrukshall? Vi gjentar at verken utbyggere eller planutvalget har frem til nå fremmet forslag som kan bidra til løsning av trafikkutfordringene i Johs Falles vei.

Anbefaling:

Vi anbefaler at Bærum kommune før ferdigbehandling av planforslaget supplerer dette med

1. Adkomst til skole/flerbrukshall via Gamle Drammensvei
2. Denne adkomsten må også gjelde for hele anleggsperioden fra start til slutt
3. Bom ved innkjøringen i Johs Faales vei fra HØVIK veien

Med hilsen

Harriet E. Berg og Bjørn T. Grydeland
Johs Faales vei 22

Bærum kommune
Attn: reguleringsjef Kjell Seberg

Sendt per e-post kjell.seberg@baerum.kommune.no

14. februar 2022

Områderegulering Ballerud – rådighet over arealer på Store Stabekk gård

I forbindelse med det pågående arbeidet med områderegulering av Ballerud – Johannes Faales vei 80-100 og Kleivveien 22, er Deloitte Advokatfirma anmodet om å klargjøre rettighetssituasjonen til arealene tilliggende Store Stabekk gård. Vi representerer 7 av totalt 8 arvinger til de aktuelle eiendommene, se oversikt inntatt på bilag 1. Våre parter er først nylig blitt kjent med det pågående arbeidet med områdereguleringen og alternativet tilknyttet Store Stabekk, og har derfor ikke tidligere gitt innspill til prosessen.

Store Stabekk gård omfatter arealene på eiendomsmatriklene gnr. 13 bnr. 1, bnr. 244 og bnr. 153 i Bærum kommune med et samlet areal på ca. 170 dekar («Eiendommen»).

I medhold et testament fra 1965 og etterfølgende avtaler blant annet fra 1980, 1987 og 1995 («Avtalene») er rettighetene til Eiendommen fordelt mellom arvingene etter brødrene Per og Christen Lorange. Det var opprinnelig 6 arvinger etter Per og Christen Lorange, men etter at en av disse 6 arvingene gikk bort, har 3 barn i neste generasjon trådt inn som arvinger for vedkommende. Det er følgelig per i dag i alt 8 personer som er arvinger til Eiendommen, jf. bilag 1.

Formålet med Avtalene var å tilrettelegge for en deling mellom arvingene av de verdier Eiendommen representerer. Hver av arvingene står samtidig fritt til å arbeide for en utvikling av Eiendommen til annet enn dagens landbruksvirksomhet. Det er sentralt at ingen av arvingene kan motarbeide arbeid med en utvikling av Eiendommen, selv om eventuelle personlige preferanser skulle tilsi noe annet. Bakgrunnen er at en slik motstand vil undergrave formålet med testamentet og Avtalene, som er en deling av arven. Dette gjelder selv om arbeid med en slik utvikling vil være i konflikt med landbruksdriften på Eiendommen.

Arbeidet med å søke arealer på Store Stabekk gård omdisponert til annet enn jordbruk har pågått over lengre tid og syv av arvingene har også inngått avtale med Selvaag Bolig ASA om bistand til arbeidet med utviklingen.

Så lenge Eiendommen kun kan nyttes til landbruk har én av arvingene rollen som hjemmelshaver, eier og driver av Eiendommen. Avkastning som stammer fra slik landbruksvirksomhet, tilfaller samtidig denne driveren alene. Driver av Store Stabekk gård har siden 1995 vært familien til arvingen Mona Haaverstad, og utøves i dag av hennes sønn Olav Thøger Haaverstad. Uten at det påvirker denne redegjørelsen, presiseres det for ordens skyld at Haaverstad har full eiendomsrett til bygningene på Eiendommen og et areal på c.4,5 dekar mellom den opprinnelige trasé og den «nye» trasé for Gamle Drammensveien.

De øvrige arvingene som ikke er registrert som hjemmelshaver og som dermed ikke har legitimasjon utad som eier, har sikret seg med personlige urådigheter i grunnboken tinglyst den 15. november 2012. For å tilrettelegge for et

arbeid med en utvikling av Eiendommen er de øvrige arvingene også tildelt fullmakt til å kunne disponere over Eiendommen rettslig ved en såkalt generalfullmakt datert 19. september 2012.

Et arbeid med sikte på å oppnå annen avkastning fra Eiendommen enn landbruksavkastningen, er dermed i tråd med de inngått avtaler mellom arvingene og følgelig også omforent mellom dem.

Avtalene mellom arvingene innebærer at alle inntekter og avkastning fra Eiendommen (ut over landbruksavkastningen), skal fordeles mellom arvingene. Det fremgår eksempelvis av avtalen fra 1980 og 1987 at arvingene skal dele eventuell salgssummer, ekspropriasjonserstatningssummer og/eller andre vederlag som fremkommer ved utnyttelsen av arealet til annet en jordbruk. En eventuell avtale med Ballerud golfklubb som vil gi avkastning fra deler av Eiendommen i form av utleie til golfklubben, vil nettopp være en slik annet vederlag enn inntekter fra et tradisjonelt jordbruk.

Avklaringen av rettighetene mellom arvingene var omtvistet og ble avklaret i to dommer mellom partene i hhv. 2012 og 2013. I dommen fra 2012 ble det blant annet rettskraftig avgjort at de 7 arvingene Deloitte Advokatfirma representerer har krav på enhver avkastning som stammer fra Eiendommen, også inntekter fra såkalte midlertidige avståelser. Bakgrunnen var uenighet om retten til en eventuell avkastning ved en potensiell utleie av areal på Eiendommen til rigg og anleggsområder for Jernbaneverkets tverslag til ny tunnel mellom Skøyen og Sandvika. Dommen fra 2012 fastsatte også rettighetshavernes krav på tinglyst urådighet i grunnboken, slik nevnt ovenfor.

I dommen for lagmannsretten ble det fastsatt at Eiendommen ikke er i sameie mellom arvingene, og at det er hjemmelshaver som også anses som eier frem til eiendommen kan fordeles, og at de øvrige arvingenes rettigheter i Eiendommen tilknyttet avkastningen og den fremtidige utvikling av Eiendommen juridisk er å anse som såkalte begrensede rettigheter.

Når det i forbindelse med områderegulering av Ballerud oppstår et spørsmål om muligheten for å inngå en avtale om disponering av arealer på Store Stabekk gård, er det avgjørende hvem som har myndighet til å beslutte om en slik avtale om utleie er ønskelig. I tråd med ovennevnte er formålet med inngåtte avtaler å tilrettelegge for en deling av enhver mulig avkastning fra Eiendommen, ut over avkastningen fra landbruksdrift. **De rettighetshavere vi representerer jf. bilag 1 har følgelig myndighet til å beslutte at en dialog med Ballerud golfklubb om mulig utleie kan innledes. Våre klienter stiller seg positive til en slik dialog.**

Dersom det er spørsmål tilknyttet ovennevnte er jeg tilgjengelig og kan kontaktes per telefon 95 75 31 41 eller per e-post tnyquist@deloitte.no

Med vennlig hilsen
Deloitte Advokatfirma AS



Thorvald Nyquist
Partner

Kopi:

- Selvaag Bolig v/Petter Cedell per e-post pc@selvaagbolig.no
- Olav Thøger Haaverstad per e-post olav@haaverstad.com
- Ballerud Golfklubb v/Petter Redmayne Wigglesworth per e-post reddballerudgolf@gmail.com

	Navn på arving	Opprinnelig andel av arven	Rettighet til dekar areal i avtalene (avrundet)	Representert av Deloitte
1	Anne Lorange	1/6	23	Ja
2	Peter Lorange	1/6	23	Ja
3	Helene Lorenzen	1/6	23	Ja
4	Nina Balch-Barth	1/6	32	Ja
5	Mona Haaverstad	1/6	32	Nei
6	Benedicte Holmboe	1/18	11	Ja
7	Cecilie Holmboe	1/18	11	Ja
8	Line Elise Holmboe	1/18	11	Ja
	Totalt	1/1	166	

Fra: Marthe Lise Olsen <marthelise84@hotmail.com>
Sendt: onsdag 16. februar 2022 20:18
Til: Claudia Christine Gheorghe
Emne: Høring - Ballerud utbyggingen og skolevei

Hei,

Viser til deres arbeid med områderegulering av Ballerud med høringsfrist 16. februar. Vi som beboere i Gartnerveien ønsker å uttrykke bekymring knyttet til økt trafikk i Gartnerveien som følge av tilkomstvei til B1 og B2.

For det første mener vi at det ved behandlig av saken har vært tillagt liten eller ingen vekt på at Gartnerveien per i dag allerede er en skolevei. I tillegg finnes en barnehage og et fremtidig aktivitetssenter for barn og unge i Gartnerveien. I forbindelse med Ballerud utbyggingen har det vært lagt mye vekt på å trygge barns skolevei til nye Ballerud skole, uten at at det gjøres noen tiltak for å trygge en etablert skolevei som man nå tenker å øke trafikken på.

For det andre merker vi oss at det i vurderingen presentert 10. februar konkluderes med at trafikktiltakene i Gartnerveien allerede er "makset" pga 30 sone og fartsdumper. Det kan man i prinsippet si er korrekt. Dette er likevel ikke korrekt ut ifra det faktiske bildet. Hver dag ser vi biler i svært høy hastighet i Gartnerveien. Selv har vi målt biler opp til 60 km/t. Dette er dessverre ikke uvanlig. Særlig farlig er dette da denne fartsøkningen gjøres mellom fartsdumpene utenfor Gartnerveien 13 A og Gartnerveien nummer 5. Mellom Gartnerveien 10/11 er det et krysningspunkt som følge at av det kommer en gangsti opp fra Skallum-området. Det er heller ikke en forgjengerovergang på dette punktet. Daglig ser vi at det oppstår skumle situasjoner mellom myke trafikanter og biler med altfor høy hastighet. Det er også en opphevelse av fortauet utenfor Gartnerveien 10, men denne er så lav at de fleste biler kjører over denne. Denne bidrar derfor ikke til å få ned hastigheten.

Tiltakene som er gjort for å få ned hastigheten i Gartnerveien er per i dag altfor dårlige. Vi ser derfor med stor bekymring på at det nå planlegges å øke trafikken i Gartnerveien uten at det gjøres noen tiltak for å få farten ned. Hvorfor bekymrer dette oss? For å sitere Trygg Trafikk: "Hvorfor er fart så viktig for trafiksikkerheten? Kort sagt handler det om fysisk lover; Jo høyere fart, desto lenger bremselengde, kraftigere kollisjon og større skader". At kommunen gjemmer seg bak at "man har gjort det man kan" er rett og slett for dårlig. Når hastigheten faktisk ikke er 30 km/t spiller det ingen rolle at strekningen er regulert til dette.

Mvh
Marthe Lise Olsen og Andreas Grytnes, Gartnerveien 11

Fra: Anahita Aaneland <anahita.aaneland@gmail.com>
Sendt: onsdag 16. februar 2022 19:43
Til: Claudia Christine Gheorghe
Emne: Innspill utbygging Ballerud

Hei

Ønsker å sende en bekymring rundt økt trafikk i Gartnerveien ved utbygging på Ballerud.

Vi bor i dag i Gartnerveien 5 og ser masse trafikk til Stabekk barneskole og Gartnerveien barnehage. I tillegg har nå Gartnerveien 6 blitt en form for samfunnshus som helt sikkert også vil ha økt trafikk, men pga korona har ikke alle aktiviteter startet opp enda.

Vi ser mange barn gå til og fra skole langs Gartnerveien og det er mange biler som bruker denne veien.

Med biler som står parkert langs store deler av Gartnerveien er det ofte kun plass til en bil, og ikke to i bredden.

Jeg er svært bekymret og opplever ikke at Gartnerveien bør øke trafikken.

Mvh

Anahita Aaneland
Gartnerveien 5

Områderegulering for Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22, planID 2015030

Kommentar til trafikksituasjon, infrastruktur og grønn mobilitet;

Rambøll har i sine trafikktall og analyser et tallgrunnlag som synes urealistisk og svært optimistisk. Fremtidig trafikkmengde synes konsekvent undervurdert.

Ifølge undersøkelse utført av InFact på oppdrag fra NAF 20.05.2019 blir **32,6 %** av alle skolebarn kjørt til skolen. Av disse sier **26,4 %** at barna blir kjørt til skolen pga farlig skolevei.

I følge nevnte undersøkelse kjører også 10,4% barna sine pga tidspress. Dette er basert på et landsgjennomsnitt, og vi kan anta at Bærum har en høyere pendlertetthet enn gjennomsnittet. I tillegg er distansen til henholdsvis tog og T-bane forholdsvis lang. Det tar 14 minutter å gå de 900 meterne til Gjønnnes T-banestasjon fra Johs Faales vei. Det tar 19 minutter å gå de 750 meterne til Høvik Togstasjon fra Johs Faales vei. I tillegg kommer distansen man bruker fra egen bopel. Dette gjør at man kan anta at mange vil se seg nødt til å bruke bil som fremkomstmiddel for å rekke jobb i normaltid. Med ett elevtall på ca 600 elever vil antallet kjørende basert på dagens snitt utgjøre ca 400 passeringer i døgnet. I tillegg kommer lærere, sfoansatte og øvrig stab. Mange skoler har dessuten skolen som base for aktiviteter og arrangementer utenom skoletiden.

Det legges også opp til en stor barnehage med ca 150 barn. Antallet barn som blir kjørt til barnehagen antas å være en vesentlig høyere prosentandel enn tilreisende til skolen. Også her må man legge til grunn at en god del barnehageansatte og øvrig stab vil kjøre til jobb.

Jeg finner lite informasjon rundt tallene som er estimert og lagt til grunn for trafikken til flerbrukshallen. Flerbrukshallen er estimert til 16 timers bruk pr døgn 7 dager i uken og har erfaringsmessig stor grad av tilreisende fra ulike deler av Bærum og omegn. Dette vil også medføre særs økt trafikk til området og belaste en allerede underdimensjonert veistandard midt i ett boligfelt.

Parkeringskapasitet på disse treningene og arrangementene ved skolen, barnehagen og ikke minst flerbrukshallen vil medføre at folk parkerer i gatene langs Johs Faales vei og Gjønnnesveien – som belaster allerede eksisterende infrastruktur og forringer sikkerheten for gående og syklende.

Det ble nevnt i siste åpent høringsmøte at man kan bruke parkeringskapasiteten til Ramstad skole som alternativ om man trenger parkering. Disse arealene synes allerede overbelastet for Ramstad sine treninger og arrangementer, og virker lite gjennomtenkt.

Boligfeltet nederst mot Johs Faales vei ser heller ikke ut til å være innlemmet i trafikkanalysen.

Den økte trafikkmengden kommer i tillegg til økende godstransport, skolebusser, renovasjon, næringstrafikk samt øvrig trafikk som øker antall trafikkfarlige situasjoner.

Grønn Mobilitet synes å være en forkledning for å få igjennom ett prosjekt som ikke er dimensjonert for en realistisk og sannferdig trafikksituasjon. Grønn mobilitet som et pilotprosjekt vil dermed neppe løse utfordringen med allerede høyt trafikkerte og belastende lokalveier som (Gjønnesveien/Johs Faales vei). Dette er ett pilotprosjekt som er irreversibelt og har anslag om 10% reisende med bil. Hvilke konkretiserte planer og tiltak skal kommunen iverksette om grønn mobilitet ikke virker etter sin hensikt? Det kan synes som 10% virker urealistisk optimistisk basert på statistikk over kjørende både til skole, barnehage og flerbrukshall. Høy trafikkmengde kombinert med flere syklende kan potensielt og vil sannsynligvis også øke antall trafikkfarlige situasjoner.

En ny realistisk trafikkanalyse bør utarbeides slik at man kan oppnå gode varige løsninger til beste for nærmiljøet, beboere og øvrige brukere.

Et forslag som ønskes utredet er å sette en bom ved inngangen til Johs Faales vei mot Høvikveien. Dette vil stimulere til økt antall gående og syklende uten å øke trafikkmengden og redusere antall mulige trafikksituasjoner med potensielt svært uheldige utfall.

Dette vil tvinge bort bilen som ett transportalternativ.

Vi vil også rette vår bekymring for byggeprosessen over en 7 årsperiode. Dette vil gjøre Johs Faales vei til en anleggsvei med gods- og tungtransport samt anleggsmaskiner som ikke bare vil få store ringvirkninger for beboende i område og for nærmiljøet, men skape unødige trafikkfeller med verst tenkelige utfall. Kommunen bør her utarbeide konkrete og gjennomarbeidede tiltak som utbyggerne må forplikte seg til.

Fredrik Kjellby Nasset
Ina Georgsen

TLF; 48102898/99607011

fness50@hotmail.com/inageorgsen@hotmail.com

Til: Bærum kommune, Områdeutvikling

Fra: Camilla Berg Myrstad
Staale Myrstad
Johs Faales vei 3
1363 Høvik

Høvik, 16 februar 2022

Høringsuttalelse til Ballerudplanen

Vi viser til Områderegulering for Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22, planID 2015030

Vi er nærmeste nabo til Ballerud prosjektet og vil bli sterkt påvirket av hvilke løsninger som velges. Dette vil særlig gjelde hvis dagens planforslag blir valgt, som innebærer at villaveien Johs Faales vei blir anleggsvei i 7 år og deretter permanent adkomstvei til barnehage, skole og flerbrukshall. En beslutning med så store og irreversible konsekvenser for så mange mennesker og knappe grøntområder krever et mye grundigere beslutningsgrunnlag enn det som foreligger nå.

Vi ser svært alvorlig på at den foreliggende analysen etter vår mening har flere mangler:

For det første nevnes ingen steder i analysen de negative konsekvensene av en massiv anleggsperiode på hele 7 år for beboere og brukere av barnehage og skole. Anleggstrafikken alene vil skape en ufremkommelig og trafikkfarlig Johs Faales vei, som er en villavei uten fysisk evne til å bære kolonner av 40 tonns trailere daglig år etter år. Johs Faales vei tilfredsstiller heller ikke kommunens egne krav til minimumsbredde for adkomstvei.

For det andre forutsetter forslaget til regulering en urealistisk lav kjøreandel til barnehage, skole og flerbrukshall. Det gjøres heller ingen analyse av makstimen. Med realistiske anslag på kjøreandel (som til andre skoler i området) vil trafikken i Johs Faales vei stoppe helt opp for alle i morgenrushet. Da vil også Høvikveien bli blokkert.

For det tredje skal flerbrukshallen brukes 16 timer i døgnet 7 dager per uke og i stor grad av tilreisende. Dette vil lage parkeringskaos i villaveiene på kvelder og i helger. Forslaget ser helt bort fra dette problemet. Kommunen bør nedskalere planen for Ballerud hallen til en løsning à la den vedtatte Emma Hjorth hallen. Dette vil dekke skolens og nærområdets eget behov, være forenlig

med grønn mobilitet og ha positiv effekt for kommuneøkonomi, skolens utemiljø og bomiljøet i det nærliggende villaområdet.

Vi mener kommunen nå må gjøre følgende tiltak:

1. Bestill en seriøs trafikkanalyse

Det bør umiddelbart bestilles en seriøs trafikkanalyse som ikke fremstår som et partsinnlegg fra utbyggerne, hvorav Bærum kommune er en. Analysen må dekke både anleggsfasen og driftsfasen, ha realistiske forutsetninger om kjøreatferd, være særlig omhyggelig med rushtimen, og må inkludere all planlagt bruk av flerbrukshallen på alle dager seksten timer i døgnet.

2. Utred anleggstrafikkens konsekvenser for trafikksikkerhet og beboertrivsel i anleggsperioden

Analysen må også vurdere om villaveiene tåler den fysiske belastningen ved tungtransport.

3. Bestill en reell analyse av adkomst fra Gamle Drammensvei

Dette alternativet må vurderes mye grundigere enn det som er gjort i nåværende trafikkanalyse og det må gjøres av uavhengige konsulenter uten igangværende oppdrag for utbyggingsinteressene.

Adkomstvei fra Gamle Drammensvei i sør i stedet for Johs Faales vei i vest gir mange fordeler som planen ikke tar hensyn til:

- a. Adkomstvei fra sør gjør at Ballerud-anlegget kan nås med dedikert stikkvei fra en bred gjennomfartsvei (Gamle Drammensvei) fremfor en smal villavei (Johs Faales vei).
- b. Gamle Drammensvei, i motsetning til Johs Faales vei, er bred nok til midtstripe og stopplinjer, og har spesielt høy standard der adkomstveien til Ballerud kan ta av. Den tåler også belastning som anleggsvei.
- c. Myke trafikanter skjermes i Johs Faales vei, mens harde trafikanter råder grunnen i stikkveien fra Gamle Drammensvei. Sju års anleggstrafikk blir ikke presset gjennom en villavei.
- d. Det er det massive Ballerud-prosjektet med barnehagen, skolen, flerbrukshallen og 200 nye boliger som gjør at dyrkbar mark nedbygges. Stikkveien er en følge av dette. Det er flott hvis politikerne ikke vil bygge ned den siste, store, grønne lungen i sørøstre Bærum. I så fall er løsningen ikke å fraskrive seg ansvaret for nødvendig infrastruktur, men å droppe hele Ballerud-prosjektet i nåværende form.

4. Vurder midlertidig anleggsvei fra Gamle Drammensvei

Uansett endelig løsning bør det anlegges en midlertidig anleggsvei fra Gamle Drammensvei. En slik løsning vil redusere de fleste ulempene og styrke trafikksikkerheten i anleggsperioden.

5. Erstatt flerbrukshallen med en bedre løsning som nå velges for Emma Hjort skole

Det er allerede fem store og to mindre idrettshaller i vårt nærområde. Ballerud har verken bygningsareal eller parkeringsareal til en kjempestor flerbrukshall.

Med vennlig hilsen

Staale Myrstad

Camilla Berg Myrstad

Kopi: Claudia C Gheorghe, cgh@baerum.kommune.no

Saksnummer: 15/142742
PlanID: 2015030

16. februar 2022

Merknader til Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - områderegulering

Vi setter pris på muligheten vi i medvirkningsgruppen fikk til å komme med innspill til reguleringsprosessen på Rådhuset den 18. november 2021, og registrerer med glede at Planutvalget reflekterte flere av innspillene i sitt vedtak i møtet den 9. desember 2021. Administrasjonen presenterte torsdag 10. februar 2022 foreløpige skisser, vurderinger og betraktninger for Planutvalget. Til tross for at innholdet som administrasjonen presenterte etter vår vurdering delvis adresserte vedtaket i Planutvalget av 9. desember 2021, oppfatter vi at det presenterte har en del svakheter som må adresseres innen endelig behandling.

1. Har Gartnerveien og Kleivveien kapasitet til den foreslåtte trafikkøkningen?

Administrasjonen opplyste om at det var vedtatt parkering forbudt i Gartnerveien etter vedtaket i Planutvalget 9. desember, og at dette letter brøyting og gir bedre forhold på fortauet. Det er riktig at det nå har blitt parkering forbudt i hele Gartnerveien, men dette er et forbud som ikke respekteres eller håndheves. Det har hele den siste tiden være speilglatt på fortauet grunnet snø som ikke er brøytet bort og har blitt til is, slik at mange, både voksne og skolebarn, har foretrukket å gå på veien fremfor fortauet. Så administrasjonens påstand er kun delvis riktig, parkeringsforbudet kan ikke ha lettet det faktiske muligheten til brøyting. Det ble videre opplyst om at det anses at det ikke er behov for ytterligere tiltak, men at eventuelle tiltak utover dagens trafiksikkerhetstiltak vil vurderes både under anleggsfasen og etter ferdigstilling av prosjektet.

Det både vi naboer og Planutvalget burde få svar på er imidlertid om de aktuelle veiene har kapasitet til å håndtere den foreslåtte trafikkøkningen på en sikker måte. Dette ble ikke berørt av administrasjonen, og vi oppfatter dette som særdeles kritikkverdig. Det sier seg selv at det er for sent å vente med å utrede trafiksikkerheten til etter utbyggingen, da det på det tidspunktet vil være for sent å gjøre noe med årsaken til potensielle utfordringer med sikker trafikkavvikling; nemlig utbyggingen. Det virker som om verken kommune eller utbygger har interesse av å kartlegge økningen i trafikk, eller å kreve en transportplan for selve utbyggingen. Kleivveien og Gartnerveien er definitivt ikke dimensjonert til omfattende massetransport og kommunen oppfordres til å finne alternative løsninger for dette. Muligheten for massetransport og tungtrafikk over en ny korridor til en mulig vei til Gamle Drammensvei bør utredes. Denne utredningen bør ikke begrense seg til en permanent vei, men bør for å spare småveiene i området, også utrede muligheten for en midlertidig vei for massetransport og tungtrafikk i anleggsperioden.

Det er tidligere i prosjektet foretatt en trafikk- og mobilitetsanalyse av det rådgivende ingeniørselskapet Rambøll. I denne er det gjort trafikktegninger i Gartnerveien som etter hva vi har forstått er gjort i den innerste delen av veien, dvs. en lite trafikkert del av veien, ikke i hoveddelen som går forbi Stabekk barneskole. Det er direkte uansvarlig å vedta dette prosjektet uten at det er analysert om hele Gartnerveien tilfredsstillende Bærum kommunes veinormal for en så trafikkert vei, og spesielt

for den delen som er tettest opp mot skolen. Dette har vi påpekt i flere omganger, og vi reagerer sterkt på at administrasjonen tilsynelatende ikke har utvidet analysen til også å gjelde hele Gartnerveien.

2. Utbyggingen blir fremdeles massiv

Det foreslås i alternativ 4 som ble presentert den 10. februar, fortsatt en massiv utbygging som ikke hensyntar bomiljøet i området. Det foreslås i dette alternativet å bygge 37-38 boliger, og utbygger opplyser også om at det vurderes 1-2 boliger i låven. Det kan dermed synes som om utbygger oppfattet maksimalt antall boliger i felt B1 og B2 angitt i Planutvalgets vedtak av 9. desember 2021 som veiledende. De presenterer dette som en reduksjon fra 48 boliger, noe som isolert sett er riktig, men som kan tilsløre at det kan virke som om de vil tillate seg selv muligheten til å bygge flere enn 37 boliger, hvilket etter vår oppfattelse var en klar maksgrense angitt av Planutvalget.

3. Miljøet rundt Kleven gård

Vi setter stor pris på at det i Alternativ 4 foreslås å beholde boliger og låve på Kleven gård. Vi oppfatter imidlertid at tunpreget forsvinner med de massive husene som er planlagt bygd tett inntil den historiske gårdsbebyggelsen. Vi oppfordrer derfor til å redusere størrelsen på husene som ligger tettest inntil de historiske gårdsbygningene. Tremannsboligen som ligger rett sør for gårdens hovedhus, foreslås fjernet fra planen. Dette gjør at man kan forskyve rekkehuset med fem boenheter inntil Gartnerveien noe nordover og få et luftigere preg på den nedre delen av felt B2. Og man får redusert antallet boliger, se våre kommentarer i vårt punkt 2. Parkeringskjelleren bør kunne legges under et av de andre husene.

4. Adkomst til felt B1 og B2

Innkjøring til felt B1 foreslås fra Kleivveien, slik det i flere omganger tidligere har vært planlagt. Det foreslås en parkeringskjeller også der, alternativt «overflateparkering». Dette ser ut til å maksimalt dreie seg om innkjøring til 1/3 av de planlagte boligene. Hvis det ikke er plass til overflateparkering på felt B1, foreslås en reduksjon av antall boliger på feltet.

Innkjøring fra Gartnerveien foreslås kun å gjelde for felt B2. Uavhengig av om tremannsboligen rett sør for hovedbygningen faller bort (se vårt forslag i punkt 3), foreslår vi at innkjøringen til B2 legges sammen med innkjøring til de fem parkeringsplassene som er foreslått nær de gamle gårdsbygningene. Hvis tremannsboligen skal bestå, vil man da ha innkjøringen til parkeringskjelleren på den andre siden av dette huset. På den måten vil man kunne ta større hensyn til nærmeste nabo i Gartnerveien (nr. 24), som etter alternativ 4 får innkjøring til et helt boligfelt rett foran boligen. Vi synes det er helt urimelig at én av de eksisterende boligene skal belastes i så stor grad med økt trafikk og støy like utenfor stuevinduet, når det er mulig med enkle grep å flytte innkjøringen til parkeringskjelleren inntil den nåværende innkjøringen til Kleven gård fra Gartnerveien, der hvor de fem parkeringsplassene er planlagt.

Avslutning

Avslutningsvis vil vi presisere at vi oppfatter at det fremlagte alternativ 4 er et steg i riktig retning, men at det fremdeles har en del svakheter som bør adresseres, spesielt sett opp mot Planutvalgets klare vedtak den 12. desember 2021. Vi er imidlertid særdeles skuffet over administrasjonens og/eller utbyggers nonchalante holdning til å utrede trafikksituasjonen på skoleveien til mange barn i nærområdet. Det er vel og bra at de har innført enkelte tiltak, men vi kan ikke se at Planutvalget har fått fremlagt tilstrekkelige analyser av hvorvidt det er ansvarlig å gjennomføre den foreslåtte utbyggingen.

Videre har administrasjonen gjennom hele planprosjektet hevdet at det skulle tas hensyn til beboerne i de eksisterende boligene i stor grad. Innkjøringen til parkeringskjelleren under felt B2 kan ikke sies å ta hensyn til eksisterende beboere slik den er planlagt nå. Generelt mener vi at det er tatt for lite hensyn til de nærmeste naboene til felt B1 og B2, både når det gjelder adkomst/trafikk og når det gjelder størrelsene på husene, som vil oppleves massive sammenlignet med øvrig bebyggelse i området.

Vi kan derfor ikke se at Planutvalget har noen andre alternativer enn å sende saken i retur nok en gang.

Med vennlig hilsen

representanter for Gartnerveien og Skogveien i medvirkningsgruppen

Knut Sørngård
Gartnerveien og Skogveien

Signe Marie Nygård
Gartnerveien og Skogveien

Ad Områderegulering for Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22, planID 2015030

A. Generelt

Vi er nærmeste nabo til Ballerud prosjektet og vil bli sterkt påvirket av hvilke løsninger som velges. Dette vil særlig gjelde hvis dagens planforslag blir valgt, som innebærer at villaveien Johs Faales blir anleggsvei i 7 år og deretter permanent adkomstvei til barnehage, skole og flerbrukshall. En beslutning med så store og irreversible konsekvenser for så mange mennesker og knappe grøntområder krever et mye grundigere beslutningsgrunnlag enn det som foreligger nå.

B. Spesifikke kommentarer om mangler i analysen

1. Forslaget til regulering forutsetter en urealistisk lav kjøreandel til barnehage, skole og flerbrukshall. Det gjøres heller ingen analyse av makstimen. Med realistiske anslag på kjøreandel (som til andre skoler i området) vil trafikken i Johs Faales vei stoppe helt opp for alle i morgenrushet. Da blir også Høvikveien blokkert.
2. Flerbrukshallen skal brukes 16 timer i døgnet 7 dager per uke og i stor grad av tilreisende. Dette vil lage parkeringskaos i villaveiene kvelder og helger. Forslaget ser helt bort fra dette problemet.
3. Ikke noe sted nevnes de negative konsekvensene av en massiv anleggsperiode på hele 7 år for beboere og brukere av barnehage og skole.
4. Anleggstrafikken alene vil skape en ufremkommelig og trafikkfarlig Johs Faales vei, som er en villavei uten fysisk evne til å bære kolonner av 40 tonns trailere daglig år etter år.
5. Den lange anleggsperioden vil gjøre at eksempelvis førsteklasingen fra 2025 på Ballerud skole vil måtte oppholde seg 5 år i et anleggsområde.
6. Johs Faales vei tilfredsstiller ikke en gang kommunens egne krav til minimumsbredde for adkomstvei.

C. Tiltak

1. *Bestill en seriøs trafikkanalyse*
Den må ikke fremstå som et partsinnlegg fra utbyggerne, hvorav Bærum kommune er en. Analysen må dekke både anleggsfasen og driftsfasen, ha realistiske forutsetninger om kjøreatferd, være særlig omhyggelig med rushtimen, og må inkludere all planlagt bruk av flerbrukshallen på alle dager seksten timer i døgnet.
2. *Utred anleggstrafikkens konsekvenser for trafiksikkerhet og beboertrivsel i anleggsperioden*
Analysen må også vurdere om villaveiene tåler den fysiske belastningen ved tungtransport.
3. *Bestill en reell analyse av adkomst fra Gamle Drammensvei*

Dette alternativet må vurderes mye grundigere enn i nåværende trafikkanalyse. Arbeidet må gjøres av uavhengige konsulenter uten igangværende oppdrag for utbyggingsinteressene. Adkomstvei fra Gamle Drammensvei i sør i stedet for Johs Faales vei i vest gir mange fordeler som planen ikke tar hensyn til:

- a. Adkomstvei fra sør gjør at Ballerud-anlegget kan nås med dedikert stikkvei fra en bred gjennomfartsvei (Gamle Drammensvei) fremfor en smal villavei (Johs Faales vei).
- b. Gamle Drammensvei, i motsetning til Johs Faales vei, er bred nok til midtstripe og stopplinjer, og har spesielt høy standard der adkomstveien til Ballerud kan ta av. Den tåler belastning som anleggsvei.
- c. Myke trafikanter skjermes i Johs Faales vei, mens harde trafikanter råder grunnen i stikkveien fra Gamle Drammensvei. Sju års anleggstrafikk blir ikke presset gjennom en villavei
- d. Det er det massive Ballerud-prosjektet med barnehagen, skolen, flerbrukshallen og 200 nye boliger som gjør at dyrkbar mark nedbygges. Stikkveien er en følge av dette. Det er flott hvis politikerne ikke vil bygge ned den siste, store, grønne lungen i sørøstre Bærum. I så fall er løsningen ikke å fraskrive seg ansvaret for nødvendig infrastruktur, men å droppe hele Ballerud-prosjektet i nåværende form.

4. *Vurder midlertidig anleggsvei fra Gamle Drammensvei*

En slik løsning vil redusere de fleste ulempene og styrke trafikksikkerheten i anleggsperioden.

5. *Utred andre tiltak i Johs Faales vei som kan redusere belastningen og styrke trafikksikkerheten, også i forhold til flerbrukshallen*

Ballerud, 15.02.2022

Yngvar Buseth og

Ragnhild Kjøllesdal Buseth

Johs. Faales vi 34

Høringsinnspill Ballerud- Kleven

Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 – områderegulering planID (2015030)

Bærum kommune,
postboks 700,
1304 Sandvika,

e-post: post@baerum.kommune.no

Begrens utbygging og biltetthet: trafikk- og parkeringssituasjon

Vi syns det er trist om Ballerud – Kleven skal bygges ned, særlig sett i lys av hvor mye som bygges i Bekkestua sentrum og tilliggende utvidelse av Bekkestua sentrum. Grøntområder i nærområder er noe av det viktigste et menneske kan ha for å ha et fullverdig liv og fungere godt i et samfunn. Dette gjelder både barn og voksne, og vi avskjærer jo også muligheten til dette for framtidige generasjoner.

Hvis man likevel skal bygge ut er vi sterkt bekymret for trafikksituasjonen i omkringliggende områder. Vi registrer at det er en idealistisk tilnærming om lite bilkjøring, men mener det er urealistisk å legge til grunn at folk som bor i en liten lomme midt i Bærum skal ha helt andre bilkjøringsvaner enn Bærums befolkning forøvrig. Dessuten ser mange ut til å mene at bilkjøring, om det gjøres med elbil, ikke er klimaskadelig. For nærmiljøet er det imidlertid en belastning med stor biltetthet uansett fossil- eller elbiler.

Vi har følgende innspill om det skal bygges ut:

- Sørg for **tilstrekkelig parkeringsplasser** i tilknytning til boligene for å redusere «villparkering» i omkringliggende veier. Mange husstander vil fortsatt mene de har behov for to biler, i tillegg vil de få besøkende med bil.
- **Reduser antall boliger for å redusere trafikkbelastningen** i omkringliggende veier. Det er lite ekstra kapasitet i småveiene rundt Ballerud-Kleven-området, og trafikkøkning vil gi større ulykkesrisiko og mindre harmoniske nabolag.

Hilsen

Ragnhild Nersten

Trond Brevik

Søråsen 12
1356 Bekkestua

Bærum kommune
Postboks 700
1304 Sandvika

CMS Kluge Advokatfirma AS

Bryggegate 6
Postboks 1548 Vika
NO-0117 Oslo

T +47 23 11 00 00
F +47 23 11 00 01
E post@cms-kluge.com
Organisasjonsnummer
913 296 117 MVA

cms.law

16. februar 2022

Merknader til områderegulering for Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - planID 2015030

1. INNLEDNING

Offentlig reguleringsplan/områderegulering for Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22 har høringsfrist 16. februar 2022. Det er i den forbindelse ønskelig å fremme merknader på vegne av Jakob Tolstrup-Møller og Grete Borgen, eierne av Skogveien 116, gnr./bnr. 13/132. Merknadene er rettidig fremsatt.

2. HOVEDELEMENTER I DET NYE FORSLAGET

Planprogrammet for områderegulering Ballerud – Johs Faales vei 80-100 og Kleivveien 22 ble fastsatt av formannskapet i møte den 17. januar 2017. Den 27. mai 2020 behandlet formannskapet prinsippavklaring for områderegulering for Ballerud. Saken ble førstegangsbehandlet i planutvalget 17. juni 2021. Vedtatt områderegulering for Ballerud ble deretter lagt ut til ny førstegangsbehandling, og er nå på høring fra 21. desember 2021 og frem til 16. februar 2022.

Hovedelementet i det nye forslaget er kort sagt at skole/flerbrukshall og uteområder for skolen plasseres i et område som i kommuneplanen er avsatt til LNF-område, og der det i dag er golfbane. Der skolen var plassert i tidligere planforslag er det nå planlagt med boliger. Det er satt som premiss at det må finnes erstatningsareal for golfbanen.

Det er åpent om ny plassering av skole/flerbrukshall vil medføre ny adkomst fra Gamle Drammensvei. Tidligere utredninger har konkludert med at det ikke er noen god løsning, men administrasjonen er bedt om å utrede det på nytt.

CMS Kluge Advokatfirma AS er medlem av CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG), en europeisk økonomisk interessegruppe, som koordinerer en organisasjon av uavhengige advokatfirmaer. CMS EEIG tilbyr ingen klienttjenester. Slike tjenester er utelukkende levert av CMS EEIGs medlemsfirmaer i deres respektive jurisdiksjoner. CMS EEIG og hvert av medlemsfirmaene er separate og juridisk forskjellige enheter, og ingen slike enheter har noen myndighet til å forplikte noen andre. CMS EEIG og hvert medlemsfirma er kun ansvarlig for sine egne handlinger eller unnlatelser og ikke for hverandres handlinger. Merkenavnet "CMS" og begrepet "firma" brukes for å referere til noen eller alle medlemsfirmaene eller deres kontorer. Mer informasjon finner du på cms.law

CMS -lokasjoner: Aberdeen, Abu Dhabi, Algiers, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Beirut, Belgrade, Bergen, Berlin, Bogotá, Bratislava, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Cologne, Dubai, Duesseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Funchal, Geneva, Glasgow, Hamburg, Hong Kong, Istanbul, Johannesburg, Kyiv, Leipzig, Lima, Lisbon, Liverpool, Ljubljana, London, Luanda, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Mexico City, Milan, Mombasa, Monaco, Moscow, Munich, Muscat, Nairobi, Oslo, Paris, Podgorica, Poznan, Prague, Reading, Rio de Janeiro, Rome, Santiago de Chile, Sarajevo, Shanghai, Sheffield, Singapore, Skopje, Sofia, Stavanger, Strasbourg, Stuttgart, Tel Aviv, Tirana, Utrecht, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich.

3. KOMMENTARER TIL BEHANDLING AV OMRÅDEREGULERING FOR BALLERUD

3.1 Forholdet til gjeldende kommuneplan

3.1.1 Feil om utbyggingsområdet

Det er flere steder i forslaget vist til at hele planområdet er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplan 2015-2030. Det er ikke korrekt; det nye området er ikke avsatt til utbyggingsområde i kommuneplanen, og området har dermed heller ikke tidligere blitt vurdert som et utbyggingsområde. En utbygging slik det nå er lagt frem er i strid med gjeldende kommuneplan 2015-30, og en endring av eksisterende plangrunnlag burde fremkommet tydelig slik at man kunne sikret reell medvirkning. Det er derfor en sterk overdrivelse når det anføres at planforslaget som nå er til høring er gjennomarbeidet. Planen reiser derimot mange nye spørsmål, så som adkomst fra Gamle Drammensvei, behov for flytting av bommen i Gamle Drammensvei, utbygging av LNF-området som i kommuneplanen ikke er avsatt til utbyggingsområde, erstatningsareal for golfbanen, behov for ny adkomst til golfbanen, med tilhørende behov for p-plasser for golfbanen og utredning av endret trafikkløsning til/fra golfbanen, p-plasser for skolen/skolens ansatte/besøkende, eventuelt behov for omregulering og ekspropriasjon av dyrket mark/LNF-områder, forholdet til bebyggelsen langs Ballerud allè/Gullbakkeveien/Skogveien – for å nevne noe. Planforslaget har ikke vurdert disse forholdene og har heller ikke svar på dem.

3.1.2 Plassering i strid med kommuneplan?

Plassering av flerbrukshallen/skolen på høydedrag ser ikke ut til å være vurdert. Det er i gjeldende kommuneplan § 9.4 forutsatt at ved tiltak på tomter på høydedrag/koller skal tiltak plasseres minst mulig eksponert:

«Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering kreves det en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.», jf. kommuneplanen § 9.4.

Det kan ikke være tvilsomt at skolen/flerbrukshallen i det nye forslaget er plassert på et høydedrag/en kolle/en rest av et kollelandskap. Vi kan likevel ikke se at det er foretatt en slik helhetlig landskapsanalyse som kommuneplanen krever. Det kan være at kommunen har oversett at plasseringen av skolen/flerbrukshallen dermed er i strid med kommuneplanens bestemmelser. Valg av plassering – og konsekvenser ved valgt plassering - burde dermed også fremkommet tydeligere i planprosessen. Forholdet er dermed ikke tilstrekkelig utredet iht. plan- og bygningsloven § 4-2 Planbeskrivelse og konsekvensutredning jf. 12-8 flg. Også dette underbygger at planforslaget ikke er tilstrekkelig vurdert og bearbeidet før det ble sendt ut på høring.

Etter vår vurdering har skolen/flerbrukshallen fått en plassering i strid med de føringer kommuneplanen gir, uten at dette er vurdert nærmere. Fjernvirkninger synes ikke vurdert, og det er vanskelig å se hvordan landskapstilpasningen er ivaretatt. Etter vårt syn er

plasseringen uheldig - og med en unødvendig sterk eksponering. Med skolens opprinnelige plassering unngikk en dette problemet.

3.2 Alternativ adkomst via Gamle Drammensvei

I planforslaget er det vist til at flere i nabolaget har pekt på muligheten for alternativ adkomst til skole/flerbrukshall via Gamle Drammensvei. Dette var forut for behandlingen i planutvalget vurdert og frarådet.

I kommunens kulturvernplan fra 2010 inngår Gamle Drammensvei som ett av 13 prioriterte større kulturmiljøer som skal reguleres til bevaring. Området er beskrevet å ha høy nasjonal og regional verdi. Adkomst via Gamle Drammensvei vil svekke kulturvernet.

Kommunedirektøren er bedt om å vurdere «Kiss & ride»-sone langs Gamle Drammensvei, hvor foreldre kan slippe av barna som skal på skole eller benytte flerbrukshall, men det ser ikke ut til at en har tatt inn over seg at det er rush-tids bom i Gamle Drammensvei ved Høvikveien.

Kommunedirektøren har i merknader til høringsuttalelsene påpekt at flere tungtveiende argumenter taler mot en løsning med adkomst fra Gamle Drammensvei. Kommunedirektøren bemerker at rushtids-bommen i tilfelle bør flyttes til øst for evt. ny adkomstvei til området. En flytting av bommen vil medføre at den får en dårlig plassering/blir lite synlig for å hindre trafikken mellom klokken 07-09, som den er ment for. Det vil kunne medføre kjøring fram til bommen og problemer med å snu her.

Flytting av adkomst vil videre også innebære nedbygging av dyrket mark, i tillegg til å gå over/gjennom arealer som foreslås holdt av til golfvirksomhet. En slik alternativ adkomst vil også gi dårligere kvalitet på skolens og barnehagens uteareal.

En drop-off-sone ved Gamle Drammensvei med gangvei og sykkelvei til skolen, vil redusere arealet som hadde vært nødvendig å ta fra dyrket mark/golfbane. Problemet med økt trafikk på Gamle Drammensvei hadde fortsatt vært uløst, samt at skolen og barnehagen uansett må ha en kjøreadkomst for varelevering, handicap-parkering, renovasjon osv. – som i dette tilfellet ville måtte tas via Johs Faales vei. Det innebærer at det fortsatt ville vært nødvendig med en fullverdig kjøreadkomst via Johs Faales vei helt frem til skolen/ barnehagen.

Trafikk- og mobilitetsanalysen av oktober 2021 viser til at plankonseptet bygger på at adkomsten skal være fra nord og/eller vest, og en endring av adkomst vil medføre at denne går gjennom det arealet som er avsatt til skole og barnehage. I likhet med merknadene fra kommunedirektøren er det i trafikk- og mobilitetsanalysen bemerket at en omlegging av adkomst vil beslaglegge ytterligere grøntområde/matjord.

Skolekretsgrensen for nye Ballerud skole tilsier at de barna som evt. kjøres til/fra skolen vil komme fra nord og vest for området. Svært få som sogner til den nye skolen vil komme fra syd. Det innebærer at en omlegging av adkomst fra nord/vest til syd vil føre til unødvendig trafikk mot syd all den tid trafikken til skolen er beregnet å komme fra nord/vest.

Det er videre av trafikksikkerhetsmessige grunner uheldig at trafikken skal sluses direkte gjennom areal avsatt til skole/barnehage, i stedet for at trafikken avvikles i nord/vest.

En er også kjent med at grunneier ønsker å fortsette landbruksdriften på Store Stabekk gård, og at grunneier anser at et redusert landbruksareal vil forringe driftens økonomiske fundament og mulighetene for å fortsette å drive jordveien i fremtiden. Han er, slik vi forstår det, dermed ikke innstilt på å frivillig avgi jordbruksareal til trafikk- eller utbyggingsformål. Kommunen bør ikke legge hindringer i veien for den fremtidige driften av de gjenværende gårdsbrukene i kommunen – tvert imot.

Grunneiers standpunkt, slik vi forstår det, vil dermed også medføre at kommunen må ekspropriere betydelige jordbruksområder dersom kommunen ønsker å legge adkomsten til skolen fra Gamle Drammensvei. Dette vil ta tid. Det vil også sende et signal om hvor svakt jordvernet i så fall står i Bærum kommune. Kommunen kan ikke være tjent med å sende slike signaler.

Vi kan ikke se at en adkomst fra Gamle Drammensvei har noen positive sider ved seg, tvert imot. I en slik situasjon vil et politisk vedtak om ekspropriasjon av dyrket mark for å etablere enda en vei fremstå som fullstendig meningsløst og uten nødvendig faglig og saklig forankring – og det er verken fremtidsrettet eller miljøvennlig. Vi antar at grunneier vil ha gode argumenter mot et ekspropriasjonsinngrep slik saken står.

En slik omlegging av adkomsten vil også medføre at utbyggingsområdet vil få lenger vei ut til et definert mer overordnet veinett – Høvikveien (som igjen fører til E18 og Bærumsveien).

En adkomst fra Gamle Drammensvei vil også måtte gå over de arealene som i dag benyttes til golfbane/driving range. Vi kan ikke se at det dermed er mulig for kommunen å oppfylle forutsetningen om at golftilbudet skal opprettholdes.

Samlet sett fremstår alternativet med adkomst fra Gamle Drammensvei som svært uheldig og uhensiktsmessig på nær sagt alle plan.

3.3 Er premissene for begrenset bilbruk tilstrekkelig underbygget?

Planforslaget bygger også på premisser som ikke synes å være tilstrekkelig underbygget, så som at barn ikke blir levert med bil. Det er, som vi skal komme nærmere tilbake til, i mobilitetsanalysen tatt høyde for at antall kjørende forutsettes å gå ned som følge av endrede reisevaner (men det er her samtidig understreket at det foreligger betydelig usikkerhet om denne mobilitetsanalysen).

Det kan videre se ut til at det ikke er gjort nærmere vurdering av behovet for p-plasser og adkomst, og at det ikke i nødvendig utstrekning er tatt høyde for det reelle behovet for å parkere i forbindelse med levering til flerbrukshall/skole. Planforslaget synes å legge opp til kun fire p-plasser, med tillegg av 2 HC-plasser. Det er ikke annen mulig parkeringsløsning for verken besøkende, ansatte, renovasjon eller varelevering til hhv. skolen og/eller flerbrukshallen. Det er ikke mulig å se hvordan utrykningskjøretøy skal oppstilles, og om de

kommer nær nok hele bygningsmassen. Vi stiller oss også for dette punktet kritiske til om planforslaget er tilstrekkelig utredet.

Etablering av en ny skole/flerbrukshall er en betydelig og langsiktig investering. Den skal løse kommunale oppgaver, og den skal dekke befolkningens behov. Det er – både for kommunen og brukerne (ansatte, elever, foreldre, naboer og andre) viktig at løsningene er praktiske, fremtidsrettede og ikke minst trygge. En svakt fundert og høyest usikker mobilitetsanalyse kan medføre betydelige trafikale utfordringer, med våre mest sårbare innbyggere – barneskoleelevene - som den svake parten. Barn og unges oppvekstvilkår står så sentralt i planlegging etter plan- og bygningsloven at dette hensynet er løftet frem allerede i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, jf. pbl. § 1-1 femte ledd. Utbyggingsområdet er i tillegg rett ved siden av Ramstad ungdomsskole, som er en skole med over 600 elever fordelt over 23 klasser og med nærmere 70 ansatte. Vi kan likevel ikke se at barn og unges oppvekstvilkår er vurdert mht. de trafikale utfordringene som den høyest usikre mobilitetsanalysen kan medføre. Dette er en betydelig svakhet ved en plan som både skal åpne for utbygging av ca. 200 nye boliger inni allerede etablerte bomiljøer med mange småbarnsfamilier og åpne for utbygging av en skole med en flerbrukshall.

3.4 Vurderingene som ligger til grunn for plassering/etablering av flerbrukshall, barnehage og skole

Endrede investeringsbehov gjør at planen med ny skole på Ballerud bør revurderes. Kommunedirektøren har i sitt forslag til handlingsprogram 2021-2024 en målsetning om å ta ned investeringsnivået med minimum 15%. I dette forslaget er det blant annet pekt på muligheten for gjenbruk av bygninger, samt bruk av midlertidig bygninger, for å redusere behovet for nye investeringer for skole, barnehage og omsorgsbygg.

Det synes klart at kommunen har betydelig hastverk med å få skolen regulert inn, av rene økonomiske årsaker. Investeringen er stor, og irreversibel. Den bør derfor ikke bygge på et forhastet beslutningsgrunnlag, med manglende og ufullstendige vurderinger. Det kan synes som det er nettopp det som er i ferd med å skje. Essensen i forslaget er at behovet for areal til skolen/flerbrukshallen har vokst, og i stedet for å ekspandere inn i det allerede avsatte byggeområdet (for boliger) legges skolen i avsatt LNF-område, mens boligområdene utvides inn i det opprinnelig avsatte området for skole/flerbrukshall. Det er nettopp det økte arealbehovet som skaper krevende løsninger for plassering, nedbygging av LNF-områder, adkomst mv.

Det foreligger uansett ikke tilstrekkelig utredet grunnlag for at det skal gjøres inngrep i LNF-område. Befolkningsprognosen viser lavere elevtallvekst og vekst i barnehagebarn enn anslått i forrige LDIP. Det er videre forutsatt at Ballerud vil ha overkapasitet av arealer de første driftsårene. Bakgrunnen for den reviderte planen hvor skolen/flerbrukshallen er flyttet til LNF-område synes å være lite begrunnet.

Det kunne være mer nærliggende å heller utvide området for skole/flerbrukshall inn i området for boliger, og heller flytte LNF-området i østre del av boligområdet nærmere området der golfbanen er i dag (og der dagens p-plass for golfbanens brukere er). Da unngår man også å

bygge på den eksponerte kollen, og man kan unngå behovet for adkomst fra Gamle Drammensvei (i den grad det i det hele tatt er gjennomførbart).

Alternativ kunne en se for seg at flerbrukshallen ikke samlokaliseres med den nye barneskolen, men plasseres i arealer som ligger til Ramstad skole. To områder peker seg ut; flerbrukshallen kan plasseres i det nord-østre hjørnet av tomten til Ramstad skole (mot krysset Høvikveien/Dragveien) – der adkomsten kan være den samme som til Ramstad skole og der p-plassene blir som en enkel forlengelse av p-plassene på Ramstad skolen langs Høvikveien), eller flerbrukshallen kan plasseres i det syd-vestre hjørnet i tomten til Ramstad skole, langs Ramstadåsveien. Også her er det etablert infrastruktur og opparbeidede p-plasser som kan benyttes og eventuelt utvides. En flerbrukshall her vil også kunne avlaste Ramstad skoles egen gymsal; selv om skolen er betydelig utvidet med en 8-parallell, er ikke kroppsøvingsfasilitetene utbygget siden skolen ble oppført tidlig på 1960-tallet.

Det fremstår dermed som en svakhet ved planforslaget at en ikke har vurdert hvorvidt det er strengt nødvendig at den nye skolen og flerbrukshallen er samlokalisert, herunder mangler en detaljert utredning av om det finnes andre egnede plasseringer for flerbrukshallen i nærheten som reduserer det totale areal-behovet på Ballerud.

3.5 Ikke reelle alternativer for plassering av golfbane

Det er i behandlingen av områderegulering for Ballerud pekt på at det skal sikres erstatningsarealer til golfbanen. Grøntområdet nordøst for skolens område er foreslått regulert til offentlig friområde og overtatt av Bærum kommune. Det er med det reviderte planforslaget med skolens og flerbrukshallens plassering i baneområdet/LNF-området (etter Ballerud Golfklubb og grunneiers syn) ikke tilstrekkelig areal til å kunne opprettholde et relevant golftilbud.

Kommunen synes å være uenig i dette, på tross av at også grøntområdet nordøst for skolen er foreslått regulert til friområde. Kommunens administrasjon har i møtereferat av desember 2021 (funnet på golf-klubbens nettside) fremholdt at det ikke finnes andre arealer i kommunen egnet for golfaktivitet. Ved planutvalgets behandling, der forslaget ble besluttet sendt ut på høring, er det lagt til grunn at det skal sikres erstatningsarealer for golfbanen. Vi oppfatter det slik at dette kravet skal forstås slik at skolen/flerbrukshallen ikke kan ta areal fra golfbanen dersom det medfører at golfbanen ikke kan drives videre.

I planutvalgets møte 10. februar i år holdt kommunedirektøren en presentasjon der ulike alternative plasseringer og utforminger av ny golfbane ble vist (alternativene 1A, 1B, 2A og 3). Alle de fire presenterte områdevurderingene for alternative plasseringer av golfbanen er utenfor planområdet på Ballerud. Det fremgår ikke av fremstillingen hvor stort areal som i dag er avsatt til golfbane.

Alternativene 1A, 1B og 2A legger til grunn ny adkomst fra Gullbakkeveien, med ny p-plass i dette området. For disse tre alternativene er området for driving range omtrent som i dag, men selve banen er over et (til dels betydelig) mindre areal enn i dag. Det er en svakhet ved

fremstillingen at arealreduksjonen fra dagens situasjon ikke fremgår. Det er også en svakhet at det ikke er utarbeidet en mobilitetsanalyse for økt trafikk via Gullbakkeveien.

Alternativ 3 legger beslag på hele området som nå er dyrket mark, og som følgelig må eksproprieres, gitt grunneiers ønske om å opprettholde dagens jordvei. Ekspropriasjon er ikke problematisert. Ved dette alternativet legges det opp til adkomst fra Gamle Drammensvei og p-plasser på dagens jorde. Adkomstforholdet og Gamle Drammensveis nasjonale vernestatus er ikke problematisert.

Ingen av de alternative mulighetene for golfbane gjør det mulig med adkomst til skolen/flerbrukshallen fra Gamle Drammensvei. En slik adkomstvei vil gå tvers gjennom golfbanen. Dette innebærer at adkomstmuligheten fra Gamle Drammensvei også av den grunn må forkastes – golfbanen er jo satt som premiss av kommunen selv.

Det alternativet til golfbane som er innenfor dagens område til golfbane er samtidig vesentlig mindre enn dagens alternativ. Dette vil medføre – etter Ballerud Golfklubbs tidligere uttalelser – at det økonomiske fundamentet for videre drift faller bort. Hva som deretter skal skje med dette LNF-området er heller ikke utredet eller avklart.

En nærliggende slutning bør derfor uansett bli at skolen og flerbrukshallen ikke kan plasseres i samsvar med det nye planforslaget.

3.6 Stor tidsdybde - kulturminner

Store Stabekk gård er trolig et av de tidligste gårdsanlegg på Stabekk med indikasjoner på aktiv gårdsdrift ca. 900 år tilbake i tid. På Ballerud er det likedan indikasjoner på gårdsdrift helt tilbake til 1300-tallet. Begge gårdene og begge de nåværende LNF-områder har altså en betydelig tidsdybde ut ifra et kulturhistorisk perspektiv. En eventuell omregulering av disse områder bør skje etter et «føre-var-prinsipp», der de gjeldende nasjonale mål for kulturminneforvaltningen ivaretas.

I tillegg vil vi påpeke at det av Bærum kommunes kommunedelplan for kulturminner (2010-2020) fremgår følgende på side 15 flg., under pkt. 3.5 Prioriterte større kulturmiljøer som foreslås regulert til bevaring:

«Det foreslås å starte opp med reguleringsplanarbeid for tre av de prioriterte større kulturmiljøene. Det betyr ikke at disse områdene har høyere kulturhistorisk eller landskapsmessig verneinteresser enn de øvrige ti i foreliggende planforslag, men at disse områdene er mer truet av utbyggingspress. Områdene har høy nasjonal og/eller regional verdi og er ikke godt nok sikret etter plan- og bygningsloven.

De tre områdene er:

- Høvik Verk (Veritas) / Høvikodden
- Gamle Drammensvei fra Høvikveien til Professor Kohts vei 16
- Wøyen gård» (vår understreking)

Gamle Drammensvei fra Høvikveien til Professor Kohts vei

Beskrivelse

Gamle Drammensvei er en del av Kongeveien mellom Oslo og Kongsberg fra 1665. Veien er en av Norges første ingeniørkonstruerte veier og en av Bærums historiske ferdselsårer. Mye av bebyggelsen langs Gamle Drammensvei er SEFRAK-registrerte kulturminner. Flere eiendommer har gamle hageanlegg og noen har bevart tomtens opprinnelige landskap.



Gamle Drammensvei fra Høvikveien og østover



Gjeldende reguleringsplaner

Planstatus

I kommuneplanens arealdel er store deler vist som hovedgrøntstruktur. Forøvrig er følgende formål vist: Frittliggende småhusbebyggelse" kategori 2, Øvrige boligområder mv" kategori 3, Senterområder og Erverv. Området berøres av kommunedelplan for E18 Vestkorridoren, Oslo grense - Ramstadsletta. Gamle Drammensvei er regulert til offentlig kjørevei fra Høvikveien til Kveldsroveien. Gjennom tunet på Store Stabekk gård er veien regulert til gang- og sykkelvei. Fra Kveldsroveien til Professor Kohts vei er veien uregulert.

Verneverdi – vurdering

Identitet / symbolverdi: Gamle Drammensvei er en av Norges første ingeniørkonstruerte veier og et kulturminne av nasjonal betydning.

Representativitet: Viktig ferdselsåre mellom Bragerne og Christiania på bakgrunn av sølvfunnet på Kongsberg.

Autentisitet: Gamle Drammensveis trasé har på flere strekninger bevart gammel karakter og følger nesten uten unntak den gamle traséen.

Sammenheng/miljøverdi: Den eldste bebyggelsen i Bærum finner vi langs de gamle ferdselsveiene. Gamle Drammensvei representerer et sammenhengende miljø med interessant villabebyggelsesom som setter sitt preg på kommunen som positive miljøfaktorer.

Kulturhistorisk / arkitektonisk verdi: Bygningsmiljøet langs veien består av villaer som er representative for bebyggelse fra slutten av 1800- og begynnelsen av 1900-tallet.



Kulturminner og forminner i området



Forslag til planavgrensning

Begrunnelse for prioritering

Regulering av Gamle Drammensvei fra Sandvika til Høvikveien, til spesialområde bevaring, ble godkjent i kommunestyret 21.06.2006. Planen legger til rette for at området kan utvikles ved en kombinasjon av bevaring, rehabilitering og enkelte nyanlegg på en måte som fullt ut følger opp intensjonen om at Gamle Drammensvei skal fremstå som et kulturminne av nasjonal betydning. Det er et mål at gjenværende del av Gamle Drammensvei blir regulert med samme hensikt.

En adkomst fra Gamle Drammensvei – med dertil hørende nedbygging av den gamle gårdens dyrkbare mark – fremstår klart i strid med disse overordnede verdiene og prioriteringene.

4. OPPSUMMERING

Gjennomgangen over viser at det ikke er grunnlag for å anføre at planforslaget er gjennomarbeidet – snarere tvert imot. Forslaget reiser mange spørsmål som ikke er utredet, og som dermed i liten grad åpner for slik medvirkning og høring som plan- og bygningslovens system forutsetter. Av den grunn stiller vi oss negative til dette nye forslaget i sin helhet.

Som påpekt er plasseringen av skolen/flerbrukshallen i strid med kommuneplanen mht. utbyggingsformål, selv om dette fremstilles annerledes i høringsutkastet. Kartet til kommuneplanens arealdel viser at dette er feil fremstilt fra kommunen i høringsforslaget.

Forholdet til kommuneplanens § 9.4 om å tiltak på koller mv er ikke vurdert.

Slike feil svekker tilliten til planprosessen som sådan, og det reduserer muligheten for reell medvirkning i samsvar med lovens bestemmelser; innbyggerne må kunne stole på at kommunen fremstiller forholdet til overordnet plan korrekt, og at den gjør de nødvendige utredninger. Dette er viktig som del av investeringsbeslutningen og arealbrukspolitikken, og av hensyn til alle berørte. Det gjelder ikke minst når overordnet plan er i konflikt med kommunens egne ønsker i reguleringsplan. Kommunen bør her merke seg at det kan gi en uheldig signaleffekt om kommunen er mer lempelig ved behandlingen av egne planforslag enn ved behandling av private planforslag.

Gjennomgangen over har påvist at flere sentrale temaer ikke er vurdert, og at beslutningsgrunnlaget er basert på høyst usikre anslag, der skolebarna blir utsatte og eksponert for trafikk som veisystemet og skolen ikke tar hensyn til. Dette viser også at hensynet til barn og unges oppvekstvilkår ikke er tatt i tilstrekkelig grad – i strid med plan- og bygningslovens overordnede målsettinger.

Det synes videre som om adkomst fra Gamle Drammensvei er en uaktuell løsning, da den vil medføre reduksjon av jordbruksareal, behov for ekspropriasjon, gi dårlige trafikkkløsninger, øke transportbehovet og umuliggjøre alternative løsninger for golfbanen – i tillegg til at den vil komme i konflikt med veiens nasjonale verneverdi – for å nevne noe. Det gir ikke på noen måte bedre løsninger enn å benytte den etablerte adkomsten fra Johs Faales vei.

Vi kan ikke se at den alternative muligheten for å skille skolen fra flerbrukshallen er (tilstrekkelig) vurdert. Dette vil gi mindre press på arealene på Ballerud, og kan åpne for at skolen ikke behøver å plasseres på den utsatte kollen, og ikke behøver å ta areal fra golftilbudet.

Det er herunder ikke vurdert om skolen kan beholde opprinnelig plassering, mens kun flerbrukshallen plasseres i et annet område. Dette vil redusere de negative følgene med utbygging av/på kollen, og det vil avta presset på golfklubbens aktiviteter.

I den sammenheng kan det vurderes om det finnes egnede arealer for flerbrukshallen på Ramstad skole.

Vi anmoder dermed om at ytterligere utredninger gjennomføres, alternativt at en går tilbake til tidligere forslag og forkaster det som nå er på høring.

Med vennlig hilsen



Reidar Sverdrup
Advokat
CMS Kluge Advokatfirma AS

Kopi: Statsforvalteren i Oslo og Viken

Til: Bærum kommune, Områdeutvikling

**Områderegulering for Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22, planID 2015030:
Høringsuttalelse fra Ballerud beboerforening**

Ballerud beboerforening har *105 medlemmer* i Johs Faales vei og Rektor Hertzbergs vei. Vi er nærmeste nabo til Ballerud prosjektet og vil bli sterkt påvirket av hvilke løsninger som velges. Dette vil særlig gjelde dersom dagens planforslag blir valgt, som innebærer at den smale villaveien Johs Faales (se bilde under) blir anleggsvei i 7 år og deretter permanent adkomstvei til barnehage, skole og flerbrukshall når anleggsperioden er over. I tillegg til denne fellesuttalelsen vil beboere sende inn sin egen høringsuttalelse.



Sammendrag

Beboerne i Johs Faales vei og Rektor Hertzbergs vei har siden 2017 gitt innspill til Ballerud-prosjektet gjennom omfattende kontakt med Planutvalget og andre lokalpolitikere, kommuneadministrasjonen og Statsforvalter. Til tross for våre gjentatte endringsforslag, er dagens forslag til trafikkløsning fortsatt like uholdbar for både eksisterende og nye brukere. I denne høringsuttalelsen begrunner vi i detalj hvorfor vi er svært bekymret for at nåværende utbyggingsforslag vil føre til ulykker og trafikkaos i nabolaget vest for prosjektet. Vi foreslår også seks grep Planutvalget nå kan ta for å sikre at beslutningsgrunnlaget og trafikkløsningen for Ballerud-prosjektet blir mye bedre enn i dagens planer. Vi setter vår lit til at Planutvalget deler vårt syn om at en beslutning med så store og irreversible konsekvenser for så mange mennesker krever et dypere og bredere beslutningsgrunnlag enn det som nå foreligger.

1. Bakgrunn

Representanter for beboerne i Johs Faales vei og Rektor Hertzbergs vei kommenterte den massive utbyggingsplanen for nærområdet vårt senest i møte med Planutvalget den 18.11.21 og i høringsmøte 24.01.22.

Vår vurdering var:

- Planen feiler på adkomstvei og trafikk sikkerhet fordi trafikk analysen er feil.
- Planen ser bort fra negative konsekvenser for beboere og brukere av barnehage og skole gjennom en anleggsperiode på hele 7 år.
- Planen opererer med altfor lav kjøreandel og overser alvoret i rushtidsproblematikken. Med realistiske anslag på kjøreandel basert på skoler i området (30%) viser det seg at i rushtimen (makstimen) på morgenen får Johs Faales vei trolig 750 passeringer, dvs. 1 bil opp eller ned hvert 5. sekund. Disse bilene skal delvis bare slippe av barn i leveringssløyfen ved skolen, delvis parkere i leveringssløyfen mens foreldrene følger barna til barnehagen. Dette trafikkvolumet, kombinert med stans i leveringssløyfen, gjør at trafikken i Johs Faales vei vil stoppe helt opp for alle brukere. Det betyr i sin tur at også Høvikveien vil bli blokkert fordi køen i Johs Faales vei sprer seg.
- Flerbrukshallen, som skal brukes 16 timer i døgnet 7 dager per uke, i stor grad av tilreisende utenfor nabolaget, vil lage parkeringskaos i de omliggende villaveiene kvelder og helger.
- Valg av ny adkomst til boligfelt B6 fra Johs Faales vei i stedet for Gjønnesveien bidrar til ytterligere belastning.

Vårt råd til Planutvalget var å:

- Ikke la seg forlede av luftslottet grønn mobilitet. Dette er en god og radikal visjon, men er dessverre helt fri for kraftfulle tiltak i dette prosjektet.
- Bestille en seriøs trafikk analyse fra ny leverandør med realistiske anslag på kjøreandel og rushtidsbelastning.
- Bestille en konsekvensanalyse for anleggsperioden.

Med dette beslutningsgrunnlaget mente beboerne daglig trafikkaos på Ballerud bare kan unngås ved å utvikle et nytt, realistisk og kreativt forslag om adkomst. Dette forslaget må også forholde seg til konsekvensene for brukerne i anleggsperioden.

Få dager etter møtet med Planutvalget i november ble det klart at Rambøll leverte ny trafikk analyse den 25.10.2021. Siden representanter for beboerne mente denne fremdeles er svært mangelfull, skrev de til Planutvalget den 01.12.2021 og ba om at det blir bestilt en ny, tredje trafikk analyse fra en ny leverandør. Så har ikke skjedd. Planutvalget vedtok heller 9.12.2021 å sende Planen ut på høring uten å samtidig be om ny trafikk analyse.

På denne bakgrunn kommenterer vi først trafikkanslagene i den nye trafikk analysen, sammenligner med mer realistiske anslag og går deretter inn på anleggsperioden. Fordi den nye trafikk analysen også har ubegrunnede meninger om adkomst fra Gamle Drammensvei, vurderer vi deretter dette alternativet til Johs Faales vei. Deretter kommenterer vi den foreslåtte flerbrukshallen og foreslår til slutt seks tiltak Planutvalget umiddelbart kan gjøre for å øke kvaliteten på beslutningsgrunnlaget.

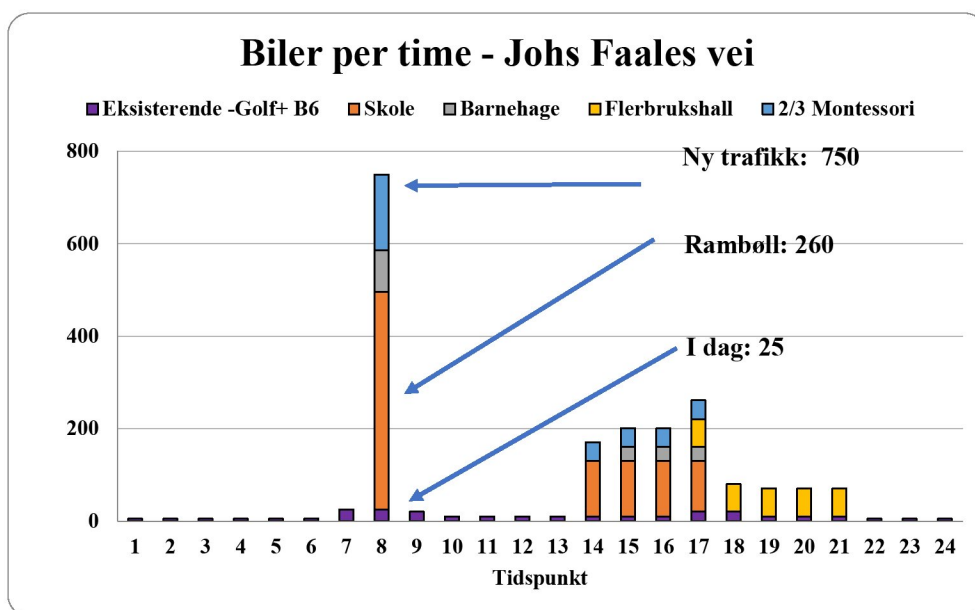
2. *Analysen er fremdeles urealistisk om grønn mobilitet, har altfor lav kjøreandel, neglisjerer rushtimen og underspiller flerbrukshallens trafikkeffekt*

Den nye trafikkanalysen starter med samme kjøreandel på snaue 6 % som i forrige analyse (analysens tabell 6), for så å oppjustere til ca. 9 % for å ta høyde for noe økende kjøretilbøyelighet over tid (tabell 7). Det gis ingen begrunnelse for å fortsatt bruke *kjøreandel på under en tredel av nivået på nærmeste naboskole*.

- **Svakhet 1:** Å stadig appellere til honnørordet *grønn mobilitet* uten et eneste kraftfullt tiltak overbeviser like lite nå som forrige gang.
- **Svakhet 2:** *Makstimen* (rushtimen) for skole og barnehage er neglisjert, til tross for at det er da trafikken i Johs Faales får sin langt største belastning. Å bruke et gjennomsnittlig trafikk tall for hele døgnet ser helt bort fra at trafikkproblemet skyldes svært skjevfordelt trafikk over døgnet. Trafikkanalysens 54 sider bruker én eneste setning på makstimen (s. 38). Der nevnes tallet 260, men det kommenteres ikke.

Det er uforståelig for oss at utreder Rambøll leverer to trafikkanalyser som ikke påpeker det meningsløse i å bruke YDT (yrkesdøgntrafikk) og ÅDT (årsdøgntrafikk) i Johs Faales vei. Rambøll bruker konsekvent YDT og ÅDT, på tross av at slike tall implisitt antar samme trafikk ved midnatt som rett før første skole- og barnehagetime.

- **Konsekvens** av svakhet 1 og 2: Ifølge våre anslag vil Johs Faales vei mellom ca. 0800 og 0900 ha *én ny bil opp eller ned veien hvert femte sekund* (750 passeringer i timen).



- **Svakhet 3:** *Trafikken til flerbrukshallen* er sterkt undervurdert. Antatt bruk reflekterer ikke ambisjonen om å bruke hallen ikke bare 7 dager per uke, men også 16 timer i døgnet, slik styreleder i Bærum idrettsråd har uttalt

Utstrakt utnyttelse av flerbrukshallen av brukere utenfor nærområdet vil gi mye biltrafikk.

Dette er heller ikke innarbeidet i trafikkanalysen. Det dreier seg her om en hall som i areal er minst sammenlignbar med flerbrukshallen på Gjønnnes. I planen er det avsatt hele 2 000m² til flerbrukshallen. Mer om flerbrukshallen senere i vår høringsuttalelse.

3. *Analysen utelater anleggsperioden*

Anleggsperioden er forventet å vare i 7 år.

- **Svakhet 4:** Trafikkanalysene *analyserer ikke trafikkbelastningen i anleggsperioden.*

Trailertrafikken alene vil skape en ufremkommelig og trafikkfarlig Johs Faales vei, som er en villavei uten fysisk evne til å bære flere tusen 40 tonns trailere år etter år.

Den lange anleggsperioden vil dessuten gjøre at eksempelvis førsteklasingen fra 2025 på Ballerud skole og i nabolaget vil måtte oppholde seg 5 år i et anleggsområde.

Dermed foreligger det heller ikke noen vurdering av de negative konsekvenser av anleggsperioden for brukerne av boliger, barnehage og skole.

Konklusjon om trafikk og anleggsperiode: Johs Faales vei er ubrukelig både som skolevei og anleggsvei.

4. *Analysen neglisjerer de mange fordelene ved adkomstvei fra Gamle Drammensvei i sør*

Den nye trafikkanalysen avfeier adkomstvei fra Gamle Drammensvei i sør på et overfladisk og feilaktig grunnlag. Det er bra at Planutvalget nå har bestilt en utredning om denne løsningen, men vi vil likevel selv påpeke 8 fordeler ved adkomst fra sør:

- **Fordel 1:** Nesten alle Bærums skoler har *adkomstvei fra gjennomfartsvei*

Gamle Drammensvei har denne egenskapen, mens villaveien Johs Faales vei ikke har det. I nyere tid ble veien til Løkeberg skole forsøkt lagt gjennom villaveiene i Seljeholtet, slik det nå forsøkes for Johs Faales vei. Beboerprotestene fikk imidlertid kommunen til å besinne seg og følge Bærums gjennomgående prinsipp for adkomstvei fra gjennomfartsvei. Dette skjedde ved å velge adkomst fra Bærumsveien og dermed spare villaveiene og bomiljøet i Seljeholtet.

- **Fordel 2:** Kjøreadkomst fra Gamle Drammensvei *skiller myke og harde trafikanter og gir begge grupper gode vilkår*

De myke trafikantene er trygge i en Johs Faales vei med kun villaveitrafikk, mens de harde trafikantene kjører til barnehage, skole og flerbrukshall på en gjennomfartsvei uten endeløs kø.

- **Fordel 3:** Adkomstvei fra sør gir *problemfri anleggsvei* som også kan gjøres midlertidig

- **Fordel 4:** Adkomstvei er *allerede delvis regulert* i reguleringsplanen for Ny Høvikvei Syd

- **Fordel 5:** *Omregulering er enkelt på tross av hensynssone*

Plan- og bygningsloven tilsier nemlig at kommunen kan omregulere også i utvalgte deler av hensynssonen, gi midlertidig dispensasjon for anleggsvei og dessuten permanent omregulere til adkomstvei.

- **Fordel 6:** *Gamle Drammensvei har langt bedre status enn Johs Faales vei*, som ikke engang tilfredsstiller kommunens eget minimumskrav til veibredde

Gamle Drammensvei er eneste vei i området med rutebusstrafikk, er bred nok til midtstripe og stopplinjer, har spesielt høy standard der adkomstveien til Ballerud skole kan ta av, og den tåler

belastning som anleggsvei. Johs Faales vei mangler alle disse egenskapene. Den tilfredsstiller heller ikke kommunens krav til atkomstvei på minimum 11,3 meter. Maksimal bredde i Johs Faales vei er nemlig alltid mellom 2,4 og 3,3 meter mindre enn minimumsbredden.

- **Fordel 7:** Gamle Drammensvei *muliggjør «kiss-and-ride»*

Johs Faales vei egner seg ikke for denne ordningen på grunn av manglende plass i krysset til Høvikveien. Formannskapet bestilte en utredning om «kiss-and-ride» 27.05.20, men ingen leveranse har skjedd. Dette føyer seg inn i samme mønster: Tross flere innspill fra beboere i Johs Faales vei siden 2017 har kommunen aldri presentert annen adkomst enn i villaveier.

- **Fordel 8:** *Omregulering fra LNF er en konsekvens av selve Ballerud-prosjektet*

Det er ikke adkomstvei fra sør som gir LNF problemet, slik trafikkanalysen synes å hevde. Det er det massive prosjektet med barnehagen, stor skole, svær flerbrukshall og 200 nye boliger som gjør at dyrkbar mark nedbygges. Adkomstveien er bare en nødvendig følge. Er det uvilje mot å bygge ned den siste store grønne lungen i sørøstre Bærum, er det absolutt prisverdig. I så fall er konsekvensen ikke å sprengne en ubrukelig villavei for å spare litt jord. Mener politikerne alvor med sitt grønne engasjement, er eneste troverdige konsekvens å droppe hele Ballerud-prosjektet i sin nåværende form.

5. Flerbrukshallen er altfor stor, trengs ikke for nærområdet, gir stor trafikk hver dag, og bør erstattes med hall på en tredel av den foreslåtte

Det er allerede 5 store idrettshaller i vårt nærområde: Nadderudhallen, Nadderud Arena, Haslumhallen, håndballhallen på Gjønnnes og fotballhallen på Gjønnnes. I tillegg har vi gymsalen på Høvik skole og gymsalen på Ramstad skole. I likhet med nesten alle skoler i Bærum har alle disse 7 anleggene adkomst fra gjennomfartsvei. På Ballerud, derimot, finnes bare en smal villavei.

Allerede i planarbeidet for Ballerud ble det påpekt at arealene for hall er begrenset, særlig utfra kravet om minimum uteareal. I nåværende plan er det likevel *avsatt hele 2.000 m² til flerbrukshall*. Det sies at hallen skal graves ned, men det påvirker ikke arealkravet. Det er dessuten snakk om en håndballhall med gulvareal i tråd med Håndballforbundets standard.

Denne planen tilsier at det skal være treninger, spilles turneringer og ordinære seriekamper for barn, junior og senior i denne hallen, som skal være åpen *16 timer i døgnet*. Siden de fleste brukerne ikke vil være fra nærområdet, vil hallen trolig gi en kjøreandel på langt over 50% på et sted der parkeringsmulighetene er minimale. Denne kabalen går rett og slett ikke opp.

Budstikka fortalte nylig om utvidelsesplanen for Emma Hjorth skole, som også inkluderte en flerbrukshall dimensjonert for håndball. Etter sterke naboprotester er hallen nå nedskalert til basketball på 680 kvm, altså ca. en tredel av den planlagte Ballerud-hallen.

Utfra dette mener vi eneste vettige løsning er å nedskalere planen for Ballerud hallen til en løsning a la Emma Hjorth hallen. Dette vil dekke skolens og nærområdets eget behov, være forenlig med grønn mobilitet og ha positiv effekt for kommuneøkonomi, skolens utemiljø og bomiljøet i det nærliggende villaområdet.

6. Planarbeidet har gitt dårlig planløsning fordi arbeidet begynte i feil ende

Det finnes ingen holdbar trafikk-løsning for Ballerud så lenge adkomst skal skje gjennom Johs Faales vei. Beboerne påpekte dette allerede i 2017, og vi oppfordret kommunen til å *først finne gode adkomstløsninger, og deretter lage utbyggingsløsninger*.

Kommunen har valgt omvendt rekkefølge, ikke gjort noe aktivt for å finne vettige trafikk-løsninger for den gitte utbyggingsplanen, og har heller ikke endret utbyggingsplanen for å imøtekomme bekymringer fra innbyggerne i området. Skoler, barnehager og flerbrukshaller skaper mye trafikk, og den planlagte trafikk-løsningen gjør at hele anlegget er feilplassert og ute av stand til å fungere etter hensikten. Nettopp derfor bør slike anlegg bygges nær etablerte gjennomfartsveier og trafikknutepunkter. Ikke inneklemt i villaområder, som i nåværende Ballerudplan.

Vi henstiller til Planutvalget om å **ta følgende seks grep**:

1. Bestill en seriøs trafikkanalyse

Den må ikke fremstå som et partsinnlegg fra utbyggerne, hvorav Bærum kommune er en. Denne trafikkanalysen må dekke både anleggsfasen og driftsfasen, ha realistiske forutsetninger om kjøreatferd, være særlig omhyggelig med rushtimen, og må inkludere all planlagt bruk av flerbrukshallen på alle dager seksten timer i døgnet.

2. Utred anleggstrafikkens konsekvenser for trafikksikkerhet og beboertrivsel

Denne analysen må også vurdere om villaveiene tåler den fysiske belastningen ved massiv tungtransport.

3. Bestill en reell analyse av atkomst fra Gamle Drammensvei

Dette alternativet må vurderes mye grundigere enn i den foreliggende trafikkanalysen. Dette arbeidet må gjøres av fagfolk som ikke er styrt av utbyggingsinteressene og som har et løsningsorientert perspektiv for eksisterende og nye brukere. Formannskapet har tidligere bestilt lignende utredning fra kommunedirektøren, men den er ikke levert. Det er lovende at kommunenes orienteringsmøte om Ballerud 14.02 tyder på at det nå endelig skjer noe i saken.

4. Vurder midlertidig anleggsvei fra Gamle Drammensvei

En slik løsning vil i stor grad redusere ulempene og styrke trafikksikkerheten ved en utbygging.

5. Utred tiltak i Johs Faales vei for å redusere belastningen og styrke trafikksikkerheten, også i perioder med omfattende bruk av flerbrukshallen.

6. Erstatt flerbrukshallen med en bedre løsning som nå velges for Emma Hjort skole

Det er allerede fem store og to mindre idrettshaller i vårt nærområde. Ballerud har verken bygningsareal eller parkeringsareal til en kjempestor flerbrukshall.

Høvik, 16.02.2022

For Ballerud beboerforening

Harriet Elisabeth Berg (sign), harriet.elisabeth.berg@gmail.com

Øyvind Bøhren (sign), oyvind.bohren@gmail.com

Per Aker Johannessen (sign), per.aker.johannessen@gmail.com

Øivind Rastad (sign), oivind.rastad@gmail.com

Karl Erik Stavik (sign), kes@stavik.eu

Merknad til områderegulering for Ballerud, Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22, Planid 2015030

Trafikkforhold i Kleivveien

I forbindelse med førstegangsbehandling og vedtak i planutvalget 09.12.2021, ble det besluttet en videre bearbeiding av saken før 2.gangs behandling blant annet med fokus på følgende moment:

«Trafikksikkerheten utbedres spesielt av hensyn til skolebarna i Gartnerveien og Kleivveien bl.a. med overgangsmarkering, lys, fartsbegrensning m.v. I tillegg vurderes parkeringsforbud langs Gartnerveien og Kleivveien.»

Vi er klar over at det i presentasjon for planutvalget ble fremlagt at «det per dags dato ikke anses behov for ytterligere tiltak (fremkommelighet eller trafikksikring) i disse veiene».

Likevel ønsker Ekeberg borettslag å gjøre oppmerksomme på at de fleste av våre boliger langs Kleivveien er anlagt på 50-tallet uten parkeringsmulighet. Enkelte boenheter har senere etablert parkeringsplasser gjennom utvidelse av veiskulder, men det gjelder langt fra de fleste. Dette gir dermed behov for å benytte gateparkering i hverdagen. Dersom et parkeringsforbud i Kleivveien skulle bli innført ville 28 av våre boliger i Kleivveien stå helt uten parkeringsmulighet i fornuftig avstand fra boligen.

Ekeberg borettslag består av 60 relativt små boenheter langs Gjønnnesveien og Kleivveien. Som firemannsboliger representerer våre boliger en typologi det ellers er lite av i området. Vi bor med andre ord tett, har en demografisk spredning som er viktig for områdets mangfold, de fleste sykler og går mye i hverdagen, og de færreste disponerer mer enn en bil per boenhet. Således bidrar borettslaget allerede godt i forhold til å nå kommunens miljøambisjoner for området. I et slikt perspektiv virker det urimelig at nyetablering av boliger i området med en parkeringsdekning på hele 1,2 per boenhet (til tross for kommunes omtale av Ballerud som pilot for grønn mobilitet), skulle føre til vesentlig forringelse av våre eksisterende bokvaliteter. Borettslaget vil få problemer med å fastholde og/eller tiltrekke nye, dersom det slett ikke er noen parkeringsmuligheter i området.

Borettslagets arealer er knappe og uten mulighet for anleggelse av et samlet parkeringsanlegg. Anleggelse av parkeringsplasser på egen grunn vil måtte innebære omgjøring av felles uteoppholdsarealer til parkering. Borettslagets uteoppholdsarealene på sørsiden av Kleivveien er relativt bratte. Mye av det arealet som per i dag er reelt egnet til lek og opphold vil forsvinne, dersom det etableres parkering på egen grunn. Videre vil opparbeidelse av parkeringsplasser og helt nye innkjørsler kreve omfattende terrenginngrep. Dette vil med stor sannsynlighet påvirke avrenningsforhold og overvannssituasjonen i området svært negativt, og i tillegg gi risiko for utglidning ved styrtregn.



For borettslagets del er det ikke parkering langs Kleivveien som er utfordringen, men gjennomkjøring i høy fart mellom Gjønnesveien og Høvikveien. Særlig i forbindelse med rushtid er dette en snarvei til E18 for mange. For oss ville skilting, bom, eller ensretting være beste løsning dersom denne problematikken øker.

Omgjøring av eksisterende natursti/grønncorridor til asfaltert hovedsykkelrute

Viser til tidligere uttalelse i forbindelse med relatert sak: Varsel om oppstart av planarbeid – endring av reguleringsplan for Ballerud gård, planID 1974001. Området inngår egentlig ikke på gjeldende plans avgrensning, men markeres som viktig skolevei i kommunens diagrammer over adkomstforhold og illustreres som sykkelvei med fortau på i illustrasjonshefter til saken.

Grønncorridoren og områdene i tilknytning til stien nord for felt 6, et viktig og velbrukt rekreasjonsareal for både vårt borettslag og svært mange andre beboere i området. Naturkvalitetene og de mange store trærne bidrar til viktig områdekvalitet og har en vesentlig betydning for lokalt biologisk mangfold. For Ekeberg borettslag er det også et viktig tilskudd til ellers bratte uteoppholdsarealer, og et aktivt samlingspunkt for beboerne.

Stien og tilstøtende arealer er videre et attraktivt sentralt lekefelt med fine naturopplevelser og trafikkfri adkomst for borettslagets barn. Det er ingen lekeplasser i det umiddelbare nærområdet, og få tilgjengelige arealer for naturlek.

Det er uklart for oss hvorvidt det er gjort vurderinger rundt relevant erstatningsareal til lek for barn med tanke på å styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven? Vi ser i alle fall ikke at en asfaltert sykkelvei med høy bruksfrekvens er kompatibelt

med barnas interesser her. Heller ikke med interesser knyttet til biologisk mangfold. Slik opparbeidelse vil bli kunne kreve felling av store trær, nødvendiggjøre større terrenginngrep og redusere områdets verdi som vandringskorridor for dyr.

I den forbindelse lurer vi litt på hvorfor grønndraget sør for våre boliger, som i praksis er knyttet tett opp mot frilufts arealer på Søråsen, konsekvent utelates på de ulike illustrasjonsplanene for planforslaget på Ballerud.



De relativt begrensede naturkvalitetene og grønne sammenhengene vi har i dag, er nemlig veldig viktige for bokvaliteten til oss i nabolaget. Det er mye fokus på gode tverrgående forbindelser i felt B3-5 i planforslaget, men i mindre grad vektlagt synergi mellom felt B6 og eksisterende boligområder. Vi hadde ønsket et større fokus på hvordan utvikling av nye arealer kan bidra med merverdi til de eksisterende bomiljøer, fremfor å forringe viktige kvaliteter og eksisterende rekreasjonsarealer i nærmiljøet.

Trygg skolevei på stien er fint, men vi ser ingen grunn til at dette må innebære anlegg av asfaltert sykkelsti med fortau. Stien brukes allerede av gående- og syklende i rolig tempo størstedelen av året.

Vi stiller oss også spørrende til om kobling fra Dragveien til stiens utmunning i Høvikveien, vil gi en særlig rasjonell sykkelrute, sammenlignet med å følge dagens sykkelinfrastruktur fra Dragveien og inn Johs Faales vei. Her finnes allerede fortau tilrettelagt for sykling, trygg kryssing av Høvikveien, slakere terreng og gode muligheter for å legge til fremtidig trafikkfri forbindelse mot Bekkestua via nye boligområder.

Ekeberg borettslag stiller seg dermed svært negative til foreslåtte endring av stien nord for felt B6, som vi mener vil redusere områdets rekreasjonsverdi, artsmangfold og naturopplevelse vesentlig.

Med økt trafikk og fjerning av viktige grønne kvaliteter og lekearealer langs stien, omringes våre boliger i Kleivveien med utbyggingsrelaterte konsekvenser som aktiv reduserer vår bokvalitet. En tommelfingerregel ved områdeutvikling mener vi bør være at ny utbyggingsprosjekter tilfører nye områdekvaliteter, ikke fjerner eller legger økt press på viktige eksisterende bokvaliteter.

Tidligere merknad til «Varsel om oppstart av planarbeid – endring av reguleringsplan for Ballerud gård, planID 1974001» er vedlagt på neste side.

Mvh

Styret Ekeberg Borettslag v/ Kjersti Wikstrøm

Merknad til Varsel om oppstart av planarbeid – endring av reguleringsplan for Ballerud gård, planID 1974001

Ekeberg borettslag består av 60 boenheter langs Gjønnnesveien og Kleivveien, hvor en større andel er henvendt mot det som i dag fremstår som en grønn korridor mellom borettslagets arealer og nyere boligfelt i tilknytning til Johs Faales vei. Med vakkert naturpreg og store gamle trær er stien et velbrukt rekreasjonsområde for hele nærområdet, og er en av svært få naturlig grønne lunger egnet for lek og opphold i trafikkfri avstand fra borettslaget. Stien med tilstøtende grønne arealer, er dermed et yndet og trafiksikkert lekeareal for borettslagets barn. Her samles barn i alle aldre fra hele borettslaget for å spille fotball, plukker bringebær, eller lære å sykle i trygge omgivelser. Da borettslagets tilstøtende uteoppholdsarealer (planlagt på 50-tallet) er svært skrånende og lite frodige, samles gjerne også borettslagets voksne i området langs stien. Vi har dermed dyrkingsarealer, sittegrupper og også sandlekeplasser for mindre barn direkte opp mot stien. Med andre ord fungerer stien og området rundt som en viktig grønn lunge for nabolagene i både Kleivveien og Johs Faales vei. Ekeberg borettslag ser ikke at en nyanlagt hovedsykkelrute med harde flater vil være forenelig med slik bruk. Vi ønsker selvsagt ikke å miste viktige grønne rekreasjonsarealer i nabolaget og stiller oss dermed svært negative til foreslått omregulering av stien mellom Gjønnnesveien og Høvikveien, som åpner for at dagens natursti med grus og frodige kantsoner kan transformeres til bred gang- sykkelsti med harde flater.

I et mer overordnet områdeperspektiv ønsker vi også å påpeke at vi ikke mener det er bærekraftig å nedbygge eksisterende grønne forbindelser og naturkvaliteter (i dette tilfellet gjennom etablering av harde flater og plasskrevende sykkelinfrastruktur) for å få boligregnestykket på Ballerud til å gå opp. Det vil ikke bare kraftig forringe bo- og omgivelseskvaliteter for eksisterende boliger i nærområdet, men også påvirke viktige vandringskorridorer for biologisk mangfold i området som helhet.

Ekeberg borettslag støtter generelt økt tilrettelegging for syklende i nærområdet og Bærum som helhet, men mener nødvendig areal bør tas fra eksisterende kjøreinfrastruktur, ikke fra naturområder eller velfungerende grønne oppholdsarealer for folk.

Vi ønsker videre å kommentere følgende:

- Foreslått trase for utvidet gang- sykkelsti er i konflikt med flere store gamle trær langs stien i grensen mot Ekeberg borettslags arealer. Også rotsoner for trær i lengere avstand fra stien (for eksempel inne på borettslagets område) vil kunne affekteres gjennom anleggsarbeidet og etablering av harde flater. Borettslaget ønsker at alle store trær og sjeldnere tresorter skal bevares.
- Dagens kantsoner består av viltvoksende kratt og uforstyrret vegetasjon, med vesentlig betydning for biologisk mangfold i området. Borettslaget ønsker at disse forstyrres i minst mulig grad via en eventuell oppgradering av stien.
- Ekeberg Borettslag er generelt sett opptatte av å bevare dagens yrende biologiske mangfold i områdene langs stien. Vi er kjent med både et grevlinghi i området og ser jevnlig både ugler

og andre rovfugler i trær som står tett opp av dagens trase. Flere rådyrfamilier har fast tilhold i buskene langs stien, og nyfødte kalver ses årlig i strekket mellom Gjønnnesveien og Kleivveien 72. Spesielt tidlig morgen og sen kveld. Borettslaget mener ikke dagens dyreliv bør forstyrres av en ny hovedsykkelrute med mulighet for sykling i høy fart og frekvens.

- Områdene langs stien samler i dag opp store mengder overflate vann gjennom tilsig fra tilliggende bratte uteoppholdsarealer. Selv om dagens overvannssituasjon i området nok med fordel kan utbedres, fungerer stien samtidig som naturlig åpen overvannsløsning med rekreasjonsverdi for naboer og brukere som ikke skal sykle i høyt tempo. Dersom harde flater skal etableres i området, må det gjøres store terrengmessige inngrep som borettslaget ikke mener står i forhold til vårt ønske om å bevare områdets naturkvaliteter og naturlige preg.

Mvh

Ekeberg borettslag A/L, ved styremedlem Kjersti Wikstrøm

Fra: Syver Thoen <syver.thoen@homelife.no>
Sendt: onsdag 16. februar 2022 13:33
Til: Bærum kommune Post
Emne: [SENDER UNVERIFIED] VS: Områderegulering for Ballerud-Johs Faales vei 80-100-Kleivveien 22- PlanID 2015030

Kategorier:

Fra: [Syver Thoen](#)
Sendt: tirsdag 15. februar 2022 kl. 20:50
Til: [Syver Thoen](#)
Emne: Områderegulering for Ballerud-Johs Faales vei 80-100-Kleivveien 22- PlanID 2015030

Vi er nærmeste naboer til Ballerudprosjektet og vil bli sterkt påvirket av hvilke løsninger som velges. Dette vil særlig gjelde hvis dagens planforslag blir valgt, som innebærer at villaveien Johs Faales vei blir anleggsvei i 7 år og deretter permanent adkomstvei til barnehage, skole og flerbrukshall. En beslutning med så store og irreversible konsekvenser for så mange mennesker og knappe grøntområder krever et mye grundigere beslutningsgrunnlag enn det som foreligger nå.

BALLERUD SKOLE

I Planutvalgs møte den 27. Januar i år ble boligplaner for Snoveien/Terrasseveien i Høvik skolekrets med planer for 150 boliger forkastet og tatt ut av kommuneplanens arealdel. I planforslaget for Snovn/Terrasseveien var det en klar forutsetning at det ikke kunne gis rammetillatelse før ny skole på Ballerud var etablert. Når dette området med 150 boliger nå er ute av planen må det medføre et endret syn på planene om ny skole/barnehage/flerbrukshall på Ballerud. Forslaget må forkastes/utsettes og må også sees i lys av den senere tids demografiske befolkningsutvikling i kommunen med stor svekkelse og endog kvartalsvis nedgang i befolkningsantall, samtidig med at det kan konstanteres meget svak økning i antall barn, men sterk økning i antall eldre 67-80+. (Ref. kommunens egen Befolkningsutviklings statistikk for 2021)

JOHS FAALES VEI/BALLERUD SKOLE

Det opereres med urealistiske anslag for kjøreandel **til barnehage/skole/flerbrukshall. De områder som skal dekkes ligger i en avstand som krever kjøring til og fra for elever i barneskole/barnehage. Det betyr stor trafikk morgen og ettermiddag på en villavei som ikke tilfredsstiller kravene. Flerbrukshallen som antas å bli brukt fra tidlig morgen til sen kveld 7 dager i uken vil tilføre mye trafikk og parkeringsproblemer i nærliggende smale villaveier.** Det er ikke skissert i noen planer hvordan trafikken skal løses i kryss Johs Faalesvei/ Høvikveien mot Ramstad skole. Anleggstrafikken til området som sannsynligvis vil strekke seg over minst 5-7 år er overhodet ikke omtalt i noe dokument. Den vil ha mange negative konsekvenser for beboere og brukere av skole/barnehage med trafikkfarlige situasjoner. Det må utredes alternative adkomstmuligheter til området fra Sør.

BALLERUD BOLIGUTBYGGING

Det antydes nå et boligantall på ca. 200.

Nå er det på tide at Bærums folkevalgte stopper opp og tenker seg om. Det har vært og er pågående en kjempestor utbygging på sentrale Bekkestua og Gjønnnes samt jorden langs T-banen mellom Bekkestua og Gjønnnes som fører til en befolkningsøkning på flere tusen i området. Disse vil hovedsakelig bli bebodd av eldre aktive mennesker som ikke har behov for flerbrukshall. De trenger Golfbanen på Ballerud og nye aktivitetsområder som Tennisbaner, Petanquebaner, parker, hager mm. i gåavstand fra boligblokkene i området.

Boligantallet på Ballerud må ytterligere reduseres til 100 og kartet må tegnes på nytt med eneboliger/småhus og store grøntarealer til glede og nytte for den nye befolkningen som kommer og de som allerede bebor i nærheten.

BÆRUM HØYRE'S #HJERTESAKER#:

Det sies så fint:

«Det skal sikres nok arealer til rekreasjonsformål og det er viktig å bevare Bærums særpreg med grønne landskaper og variert bomiljø.

Føre en bevisst forebyggende seniorpolitikk for friske eldre, og legge til rette for forebyggende tiltak innen både fysisk og mental helse.»

Sånn skal det sies! Men ikke la det bli bare floskler. Det er nå dere har sjansen.!

Nå må de aktive eldre bli prioritert.

Det passer ikke for alle å ta til Bærumsmarka, Kalvøya eller til strandsonen med buss, eller bil som vi helt skal kvitte oss med.!!!

Nedskaler prosjektet og tegn kartet på nytt.!!!!

La oss slippe demonstrasjoner - avvis prosjektet i sin nåværende form

Astrid og Syver Thoen

Områderegulering for Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22, planID 2015030

A. Generelt

Jeg er nærmeste nabo til Ballerud prosjektet og vil bli sterkt påvirket av hvilke løsninger som velges. Dette vil særlig gjelde hvis dagens planforslag blir valgt, som innebærer at villaveien Johs Faales blir anleggsvei i 7 år og deretter permanent adkomstvei til barnehage, skole og flerbrukshall. En beslutning med så store og irreversible konsekvenser for så mange mennesker og knappe grøntområder krever et mye grundigere beslutningsgrunnlag enn det som foreligger nå.

B. Spesifikke kommentarer om mangler i analysen

1. Forslaget til regulering forutsetter en urealistisk lav kjøreandel til barnehage, skole og flerbrukshall. Det gjøres heller ingen analyse av makstimen. Med realistiske anslag på kjøreandel (som til andre skoler i området) vil trafikken i Johs Faales vei stoppe helt opp for alle i morgenerushet. Da blir også Høvikveien blokkert.
2. Flerbrukshallen skal brukes 16 timer i døgnet 7 dager per uke og i stor grad av tilreisende. Dette vil lage parkeringskaos i villaveiene kvelder og helger. Forslaget ser helt bort fra dette problemet. Nedskaler planen for Ballerud hallen til en løsning à la den vedtatte Emma Hjorth hallen. Dette vil dekke skolens og nærområdets eget behov, være forenlig med grønn mobilitet og ha positiv effekt for kommuneøkonomi, skolens utemiljø og bomiljøet i det nærliggende villaområdet.
3. Ikke noe sted nevnes de negative konsekvensene av en massiv anleggsperiode på hele 7 år for beboere og brukere av barnehage og skole.
4. Anleggstrafikken alene vil skape en ufremkommelig og trafikkfarlig Johs Faales vei, som er en villavei uten fysisk evne til å bære kolonner av 40 tonns trailere daglig år etter år.
5. Den lange anleggsperioden vil gjøre at eksempelvis førsteklasingen fra 2025 på Ballerud skole vil måtte oppholde seg 5 år i et anleggsområde.
6. Johs Faales vei tilfredsstiller ikke en gang kommunens egne krav til minimumsbredde for adkomstvei. Johs Faalesvei er for smal for at to lastebiler kan passere hverandre. Inn og utkjøring til Johs Faalesvei vil bli problematisk med store kjøretøy og det vil hindre god trafikkflyt i Høvikveien.

C. Tiltak

1. *Bestill en seriøs trafikkanalyse*

Den må ikke fremstå som et partsinnlegg fra utbyggerne, hvorav Bærum kommune er en. Analysen må dekke både anleggsfasen og driftsfasen, ha realistiske forutsetninger om kjøreatferd, være særlig omhyggelig med rushtimen, og må inkludere all planlagt bruk av flerbrukshallen på alle dager seksten timer i døgnet.

2. *Utred anleggstrafikkens konsekvenser for trafiksikkerhet og beboertrivsel i anleggsperioden*

Analysen må også vurdere om villaveiene tåler den fysiske belastningen ved tungtransport.

3. *Bestill en reell analyse av adkomst fra Gamle Drammensvei*

Dette alternativet må vurderes mye grundigere enn i nåværende trafikkanalyse. Arbeidet må gjøres av uavhengige konsulenter uten igangværende oppdrag for utbyggingsinteressene. Adkomstvei fra Gamle Drammensvei i sør i stedet for Johs Faales vei i vest gir mange fordeler som planen ikke tar hensyn til:

- a. Adkomstvei fra sør gjør at Ballerud-anlegget kan nås med dedikert stikkvei fra en bred gjennomfartsvei (Gamle Drammensvei) fremfor en smal villavei (Johs Faales vei).
- b. Gamle Drammensvei, i motsetning til Johs Faales vei, er bred nok til midtstripe og stopplinjer, og har spesielt høy standard der adkomstveien til Ballerud kan ta av. Den tåler belastning som anleggsvei.
- c. Myke trafikanter skjermes i Johs Faales vei, mens harde trafikanter råder grunnen i stikkveien fra Gamle Drammensvei. Sju års anleggstrafikk blir ikke presset gjennom en villavei
- d. Det er det massive Ballerud-prosjektet med barnehagen, skolen, flerbrukshallen og 200 nye boliger som gjør at dyrkbar mark nedbygges. Stikkveien er en følge av dette. Det er flott hvis politikerne ikke vil bygge ned den siste, store, grønne lungen i sørøstre Bærum. I så fall er løsningen ikke å fraskrive seg ansvaret for nødvendig infrastruktur, men å droppe hele Ballerud-prosjektet i nåværende form.

4. *Vurder midlertidig anleggsvei fra Gamle Drammensvei*

En slik løsning vil redusere de fleste ulempene og styrke trafiksikkerheten i anleggsperioden.

5. *Erstatt flerbrukshallen med en bedre løsning som nå velges for Emma Hjort skole*

Det er allerede fem store og to mindre idrettshaller i vårt nærområde. Ballerud har verken bygningsareal eller parkeringsareal til en kjempestor flerbrukshall.

6. *Utred andre tiltak i Johs Faales vei som kan redusere belastningen og styrke trafiksikkerheten, også i forhold til flerbrukshallen*

Til: Bærum kommune, Områdeutvikling

**Områderegulering for Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22, planID 2015030:
Høringsuttalelse fra Øyvind Böhren og Eliann Egaas, Johs Faales vei 58**

I korthet: En beslutning med så store og irreversible konsekvenser for så mange mennesker og så vakker natur krever et mye dypere, bredere og mindre misvisende beslutningsgrunnlag enn det som nå foreligger. Derfor må dagens plan på avvises. Ny plan kan ikke være utbyggerdrevet, som den nåværende, men må være styrt av politikere som tar på alvor den tilliten og den makten de har fått delegert fra innbyggerne gjennom kommunevalget.

1. Trafikken er massivt undervurdert

1. Analysen gir ingen seriøs begrunnelse for hvorfor den bruker kjøreandel til Ballerud skole og barnehage på under en tredel av nivået på tilsvarende steder i nærområdet.
2. Makstimen for skole og barnehage er neglisjert. Å bruke et gjennomsnittlig trafikk tall for hele døgnet ser helt bort fra at trafikkproblemet skyldes svært skjevfordelt trafikk over døgnet.
3. Med kjøreandel som til naboskoler vil Johs Faales i makstimen måtte betjene ca. 800 biler opp eller ned veien. Det vil gi trafikk-kollaps, også i Høvikveien.
4. Også trafikken til flerbrukshallen er sterkt undervurdert. Trafikkanalysen reflekterer ikke ambisjonen om å både bygge en kjempehall på nesten 2 mål og bruke den 7 dager per uke 16 timer i døgnet.
5. Nesten alle skoler i Bærum, alle flerbrukshallene og begge gymsalene i vårt nærområde har adkomst fra gjennomfartsvei. På Ballerud, derimot, brytes dette prinsippet. Der planlegges adkomsten på en smal villavei, og det finnes heller ikke parkeringsplasser ved anlegget.
6. Det er 5 store idrettshaller og 2 gymsaler i vårt nærområde. Derfor trengs ikke Ballerud flerbrukshall og bør erstattes med hall på en tredel av den foreslåtte, som på Emma Hjort.
7. Alle vet at skoler, barnehager og flerbrukshaller skaper masse trafikk. Den planlagte trafikk-løsningen for Ballerud gjør derfor at hele anlegget er feilplassert og ute av stand til å fungere etter hensikten. Nettopp derfor bør anlegget bygges ved etablerte gjennomfartsveier og trafikknutepunkter. Ikke inneklemt i villaområder, som i nåværende Ballerudplan.
8. Det finnes ingen holdbar trafikk-løsning for Ballerud med adkomst gjennom Johs Faales vei. Beboerne påpekte dette allerede for fem år siden og ba kommunen først finne gode løsninger for adkomst, for deretter å lage utbyggingsløsninger. Kommunen har valgt omvendt rekkefølge og har heller ikke endret planene for å imøtekomme innbyggernes innspill.

2. Anleggsperioden er ikke konsekvensutredet i det hele tatt

1. Beslutningsgrunnlaget tar ikke hensyn til hvilke negative konsekvenser trafikkbelastningen i den sju år lange anleggsperioden gir for brukerne av boliger, barnehage og skole. Hvordan er dette mulig, gitt den massive utbyggingen vi her snakker om midt inne i et stort villaområde?

Alt i alt: Johs Faales vei er ubrukelig som skolevei og som anleggsvei. Det uroer oss at utrederne fortsatt ikke har konstatert dette.

3. Atkomst fra Gamle Drammensvei er eneste mulige trafikkløsning

1. Konsistent med Bærums gjennomgående prinsipp om adkomstvei fra hovedvei. Villaveien Johs Faales vei har ikke denne egenskapen. Typisk viser trafikkløsningen for Løkeberg skole viser hvordan adkomst fra Bærumsveien (hovedvei) gir barna trafikk sikkerhet og samtidig sparer villaveiene og bomiljøet i Seljeholtet, hvor adkomstvei opprinnelig var planlagt.
2. Skiller myke og harde trafikanter og gir begge grupper gode vilkår. De myke trafikantene er trygge i en Johs Faales vei med kun villaveitrafikk. De harde trafikantene kjører til barnehage, skole og flerbrukshall på en gjennomfartsvei uten endeløs kø.
3. Gir problemfri anleggsvei.
4. Gamle Drammensvei har langt bedre status enn Johs Faales vei. Johs Faales vei tilfredsstiller ikke engang kommunens minimumskrav til veibredde noe sted.

4. Omregulering fra LNF er en konsekvens av selve Ballerud-prosjektet

1. Det er ikke adkomstvei fra sør som gir LNF problemet, slik trafikkanalysen synes å hevde. Det er det massive prosjektet med barnehage, stor skole, svær flerbrukshall og 200 nye boliger som gjør at dyrkbar mark nedbygges. Adkomstveien er bare en nødvendig, liten følge.
2. Er det reell uvilje mot å bygge ned den siste store grønne lungen i sørøstre Bærum, som Ballerud er, er det absolutt prisverdig. I så fall er konsekvensen ikke å sprengne en liten, ubrukelig villavei for å spare litt jord. Mener politikerne alvor med sitt grønne engasjement, er eneste troverdige konsekvens å droppe hele Ballerud-prosjektet i sin nåværende form.

Høvik, 16.02.2022

Øyvind Bøhren (sign), oyvind.bohren@gmail.com

Eliann Egaas (sign), eliann.egaas@gmail.com

Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22 – områderegulering planID 2015030 – Februar 2022

Ivaretagelse av vann nedstrøms for planområdet?

Selv om overvannproblematikken nevnes i planene er det fremdeles ikke gjort noen analyse av problemer med overvann i tilstøtende områder nedover Johs Faales vei mot Ramstad skole.

Vi ønsker en garanti for at ikke ytterligere vann strømmer i retning av Johs Faales vei og Høvikveien. Kfr NVEs uttalelse 09.07.2021:

«NVE gjør oppmerksom på at avledning av overvann til vassdrag ikke må øke flom- og erosjonsfaren for tredjepart nedstrøms. Det er spesielt viktig å påse at områder nedstrøms med mulighet for marin leire ikke utsettes for økt erosjon.»

Johs Faales vei – trafikkanalyse

De nye trafikkanalyser er igjen basert på en naiv og urealistisk drøm om at alle vil bruke mindre bil av miljøhensyn. Det er ikke vist til noe annet eksempel hvor en slik drøm er realisert.

Det er lagt opp til at ansatte og brukere skal parkere ved Ramstad skole. Det er imidlertid svært få parkeringsplasser her og andre brukere fyller allerede opp disse plassene. Her har man også en naiv tankegang om at brukere vil parkere såpass langt unna skole/flerbrukshall.

Vi vil hevde at innkjøringsvei og anleggsvei fra Gamle Drammensvei er et mye bedre alternativ og bør vurderes bedre enn hva som er gjort så langt.

Luftige antakelser – manglende plan for sykkelveiutbygging – dårlig trafikkfundament

Vi er vanlige folk uten ingeniørbakgrunn. Vi har lest en del sakspapirer og deltatt på 2 informasjonsmøter. Vi sitter igjen med et inntrykk av at planarbeidet for Ballerud er basert på **luftige antakelser** om altfor høy sykkelandel, **feilaktig** trafikkanalyse og ikke minst et **manglende** hovedsykkelveinett.

Knutepunkt på jorden?

Knutepunktsutbygging på Ballerud er i utgangspunktet feil når det planlegges å anlegge en 4-parallell skole med flerbrukshall på et område med fruktbar landbruksjord inne i et allerede eksisterende boligfelt. Det er knapt kollektivtrafikk som passer med skolekretsen og øvrig nedslagsfelt. Boligveier er ikke egnet som vei for en kunnskapsfabrikk og dens mange små produsenter og øvrige brukere.

Med hilsen

Ulla Faarup og Geir Storvik

Johs Faales vei 2

Fra: Thor A. Tangen <thor.a.tangen@gmail.com>
Sendt: onsdag 16. februar 2022 20:43
Til: Bærum kommune Post
Emne: Områderegulering for Ballerud Johs. Vei 80-100 - Kleivveien 22 ,plan ID 2015030

Kategorier: ...

Hei

Jeg er beboer i Johs Faales vei 74 grensende til område B6.

Mellom disse områdene er det av grunneier av B6 og originalt salg av JF vei 74 i 1982 til undertegnede anlagt en voll som ble beplantet.

Dette ble gjort for å skjerme JF vei 74 som et initiativ i salgsprossen .

Denne beplantningen har vokst seg slik at det er en liten skog og som også fremstår som lekeområde .

Vi som bor langs denne grensen forventer at dette området bevares mest mulig også for fremtiden.

Ved studie av utsendt materiale ser det ut som dette er gjort langs de andre grensene til utbyggingen.

Dette bør beskrives tydelig i de videre oppdateringer av planene.

Ved studie av utsendt arealplan er det 23 meter mellom JF vei 74 og nærmeste rekkehus på andre siden .Er dette riktig?

På tegningene er høyden på nærmeste rekkehus 2 etater. Er dette riktig?

Håper inderlig på positive svar.

Vennlig Hilsen Thor A Tangen

Fra: Olav Thøger Haaverstad <olav@haaverstad.com>
Sendt: onsdag 16. februar 2022 21:53
Til: Kjell Seberg
Kopi: Petter Cedell; reddbollerudgolf@gmail.com; Nyquist, Thorvald; Per Amund Uldalen / Haavind
Emne: Re: Områderegulering Ballerud - Store Stabekk gård
Vedlegg: 2022-02-16 - Brev adv Nyquist.pdf

Hei.

Det vises til brev fra Deloitte v/advokat Thorvald Nyquist til Bærum kommune v/reguleringssjef Kjell Seberg datert 14. februar 2022.

I utgangspunktet er dette privatrettslige forhold som vi som eiere ikke har noen intensjon om å involvere kommunen i. I dette tilfellet har det imidlertid betydning for muligheten til at det kan skaffes erstatningsareal for golfbane til den pågående reguleringssaken på Ballerud. Vi som eiere ser derfor behov for å korrigere opplysninger som fremkommer i brevet fra advokat Nyquist.

I brevet gjengis det uriktig hva som er rettskraftig avgjort mellom partene og en uriktig tolkning av tidligere avtaler. De opprinnelige avtalene har ikke under noen omstendighet gitt de øvrige partene rett til å inngå avtale om utleie av eiendommen, og vi bestrider derfor at partene advokat Nyquist representerer har anledning til å gå i dialog med Ballerud golfklubb om slik utleie. For ytterligere informasjon rundt dette vises det til vedlagte brev som er sendt fra vår advokat til advokat Nyquist i dag.

Vi som eiere av Store Stabæk gård ønsker å fortsette landbruksdriften på eiendommen og har også driveplikt iht. jordloven. Arealet på gården er allerede lite for å drive kornproduksjon med dagens rammebetingelser, men er i hovedsak av svært god jordkvalitet og gir viktige inntekter for å holde maskiner, bygninger og derved jordvei i hevd. En eventuell utleie av om lag 85 dekar som ønsket av Ballerud golfklubb vil i praksis gjøre de resterende 40 dekar av gårdens landbruksareal uforsvarlig å drive videre. Dette vil dermed ha store konsekvenser for landbruksdriften på eiendommen. Vi vil derfor ikke gå i dialog om slik utleie, og mener videre drift av golfbanen må løses innenfor grunneier på Ballerud sin eiendom.

På vegne av eierne, med vennlig hilsen

Olav Thøger Haaverstad

Tlf: 41679196

Den 14. februar 2022 kl. 22.49.31 +01.00 skrev Nyquist, Thorvald <tnyquist@deloitte.no>:

Vedlegger brev av dagens dato fra rettighetshavere i Store Stabekk gård. Brevet sendes kun per e-post.

Med vennlig hilsen

Thorvald Nyquist

Advokat | Partner

Mobile: +47 957 53 141

***Disclaimer:** This message (including any attachments) contains confidential information intended for a specific individual and purpose, and is protected by law. If you are not the intended recipient, you should delete this message and are hereby notified that any disclosure, copying, or distribution of this message, or the taking of any action based on it, is strictly prohibited. Deloitte refers to a Deloitte member firm, one of its related entities, or Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"). Each Deloitte member firm is a separate legal entity and a member of DTTL. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.



Haavind

Advokat Thorvald Nyquist
tnyquist@deloitte.no

Vår ref.
57969-002 | 51205060v3

Ansvarlig advokat
Per Amund Uldalen

Oslo, 16. februar 2022

URÅDIGHETSERKLÆRING TINGLYST 15.11.2012

Vi viser til tidligere korrespondanse, senest din e-post 20. oktober 2021. Videre vises til ditt brev til Bærum kommune datert 14. februar 2022.

Grunnet avvikling av permisjon har vi ikke kommet tilbake til saken tidligere. I den senere tid har vi også avventet nærmere tilbakemelding angående forslaget til møte fra dine parter. Tilbakemelding er så langt ikke mottatt.

Store Stabæk gård skal som kjent overføres til neste generasjon. Det er nødvendig med samtykke i henhold til urådighetserklæring tinglyst 15.11.2012 for overføring av hjemmel og tinglysing av pant med inntil kr. 12 000 000. Pantsettelsen må gjennomføres i samsvar med det som følger av 1980-avtalen pkt. 3 e). Det innebærer at panthavere må forplikte seg til å frafalle pant i eventuelle deler som utskilles fra gården. For øvrig vil pantet frem til eventuell delingstillatelse foreligger måtte hefte i hele eiendommen, jf. også panteloven § 2-1.

Tidligere fremsatt anmodning om samtykke til tinglysing av skjøte til Olav Thøger Haaverstad og pantedokument i henhold til urådighetserklæring tinglyst 15.11.2012, opprettholdes.

Dersom det ikke gis samtykke, må eier av Store Stabæk gård forfølge saken med rettslige skritt slik som redegjort for i tidligere varsel om søksmål datert 12. juli 2021. Det vises til den begrunnelse som ble gitt i brev av 12. juli 2021 samt etterfølgende e-post av 21. juli 2021. Tidligere varsel i henhold til tvisteloven § 5-2 opprettholdes.

Det vises til at avtalene nå er bortfalt etter den ufravikelige bestemmelsen om lengstetid i løysningsrettsloven § 6. Når lengstetiden i løysningsrettsloven § 6 har utløpt, kan det ikke gyldig avtales eller kreves at en løsningsrett skal forlenges ut over den lovbestemte og ufravikelige lengstetiden. Det prinsipale synet til eierne av Store Stabæk gård er at avtalene ikke lenger er gjeldende.

Dersom det ikke gis samtykke vil det avskjære videre landbruksdrift slik det underliggende avtaleverket forutsetter og som er påkrevd i henhold til jordloven § 8. Samtykke kan følgelig ikke under noen omstendighet nektes på fritt grunnlag. Subsidiært gjøres gjeldende at dine parter plikter å gi samtykke basert på alminnelige lojalitetsforpliktelser.

Det påpekes også at urådigheten tinglyst 15.11.2012 ble etablert for det formål å tjene som en sikringsakt. Eierne av Store Stabæk gård hadde på den bakgrunn ikke innvendinger mot at urådigheten ble etablert. Urådigheten kan ikke innebære at rettighetshaverne i henhold til denne kan

nekte disposisjoner som er nødvendige for videreføring av landbruksdriften, herunder å overføre eiendommen til neste generasjon. Det vil være i strid med de hensyn urådigheten skal ivareta.

Det er herfra i den tidligere korrespondanse, blant annet i brev av 12. juli 2021, presisert at det i forbindelse med tinglysing av hjemmelsoverføring og pantsettelse ikke kan kreves at det skal inngås noen nye avtaler. Partene må forholde seg til de avtaler som er inngått tidligere. Det kan ikke være slik at partene i henhold til urådighetserklæringen skal kunne oppstille vilkår knyttet til disposisjoner som er påkrevd for alminnelig forvaltning og drift av eiendommen.

Innspill vedrørende boligutvikling på Store Stabæk gård har nylig blitt tatt ut av kommunen ved den pågående rulleringen av kommuneplanen. Det er således nylig fastholdt av kommunen at Store Stabæk gård fortsatt skal være en landbrukseiendom med driveplikt.

Bruk av deler av eiendommen til adkomstvei og midlertidig erstatningsareal for golfbane har vært tema i forbindelse med utbygging på Ballerud den senere tid. Dette er problematisk for landbruksdriften, men har ellers ingen side til eventuell fremtidig omregulering av Store Stabæk gård. Spørsmålet om utvikling av eiendommen må eventuelt tas opp ved en senere rullering av kommuneplanen.

Det reageres på at det i deres brev av 14. februar 2022 uriktig gjengis hva som er rettskraftig avgjort mellom partene. Det uttales blant annet at det i tingretten i 2012 ble *«rettskraftig avgjort at de 7 arvingene Deloitte Advokatfirma representerer har krav på enhver avkastning som stammer fra Eiendommen, også inntekter fra såkalte midlertidige avståelser.»* Dette er uriktig. Tingrettens dom ble omgjort av lagmannsretten, som frifant eierne for krav om andel på avkasting ved midlertidige avståelser.

Lagmannsretten uttaler i dommen avsagt 3. juni 2014 blant annet følgende om midlertidige avståelser:

«Ved midlertidige avståelse som skjer etter prinsippene for jordbrukserstatning, vil Mona og Sven Haaverstad, på grunn av sin rett til å drive landbruksjorden, ha krav på erstatning som følge av at retten til å drive landbruksjorden ikke kan utøves i den perioden inngrepet pågår. Ankemotparten har ikke rett til å drive landbruksdrift på eiendommen, og de har heller ikke krav på erstatning som tilkjennes som følge av avlingstap i forbindelse med midlertidige innskrenkninger.»

Det presiseres at de opprinnelige avtalene ikke under noen omstendighet har gitt rett til å inngå avtale om utleie av eiendommen til golfbane. De opprinnelige avtalene innebar at de øvrige partene kunne kreve at eieren skulle avstå eiendom som ble omregulert og deretter selge den videre med gevinst. 1980-avtalen punkt 3 b) ga rett til *«eventuelle salgssummer, ekspropriasjonserstatningssummer og/eller vederlag som fremkommer ved utnyttelse av eiendommen utenom jordbruk.»* 1987-avtalen punkt 4 gir rett til *«[a]lle salgssummer, ekspropriasjonserstatningssummer og vederlag som fremkommer ved salg eller ekspropriasjon av eiendommen [...]»* På den annen side bestemmer 1980-avtalen punkt 3 b) at *«[s]å lenge arealet ikke skal brukes til bebyggelse, har Christen Lorange rett til å bruke det til jordbruk»*. Utleie til golfbane er verken avhending av areal eller bruk til bebyggelse.

Det tilføyes at bruk til golfbane heller ikke vil være i samsvar forbudet om omdisponering etter jordloven § 9. Dersom det skal etableres en rett som varer lenger enn 10 år, kreves det i tillegg samtykke til deling etter jordloven § 12. Så lenge eiendommen er avsatt til landbruksformål i kommuneplan, er den også konsesjonspliktig. Det innebærer at en avtale som innebærer at andre enn eieren skal leie ut eiendommen til golfbane, vil kreve konsesjon etter konsesjonsloven § 3. Heller ikke noen av disse rammebetingelsene for bruk til golfbane er på plass.

Det er ovenfor klarlagt hvordan pantsettelse kan gjennomføres. Tilbakemelding på anmodningen om samtykke i henhold til urådigheten imøteses innen 2 uker fra dags dato.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Haavind AS

A handwritten signature in blue ink, reading "Per Amund Uldalen".

Per Amund Uldalen
Advokat, MNA

pau@haavind.no

Områderegulering for Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22, Plan id. 201530

Høringsuttalelse fra Karl Erik og Brit Stavik, Rektor Hertzbergs vei 10c

Vi er medlemmer av Ballerud beboerforening og gir full og helhjertet tilslutning til de synspunkter som fremmes i høringsuttalelsen fra foreningen. Vi ønsker i tillegg å framføre for oss viktige synspunkter på prosjektet og prosessen.

Vi er nærmeste nabo til Ballerud prosjektet og vil bli sterkt påvirket av hvilke løsninger som velges. Dette vil særlig gjelde hvis dagens planforslag blir valgt, som innebærer at villaveien Johs Faales vei blir anleggsvei i 7 år og deretter permanent adkomstvei til barnehage, skole og flerbrukshall.

Vi har fulgt prosessen med dette prosjektet siden 2017 og er både svært betenkt og opprørt over hvordan kommunedirektøren har presset fram dette prosjektet:

- Helt fra første orientering om prosjektet i 2017 har vi pekt på tilkomst til området og trafikkmengde som den største utfordringen for prosjektet. Dette har kommunedirektøren konsekvent valgt å overhøre. Først våren 2021 var motstanden mot foreliggende planer blitt så stor, at det ble utarbeidet en trafikkanalyse. Hva angår framtidig trafikkmengde og mulige løsninger er imidlertid denne analysen i sin natur kun en mulighets studie og et regneeksempel. I tillegg blir framtidig trafikk konsekvent undervurdert både ved bruk av useriøse forutsetninger og ved at aktiviteter ved skole/flerbrukshall blir utelatt. Likevel bruker kommunedirektøren trafikkanalysen som en fasit, og uttaler i høringsgrunnlaget at det er funnet gode løsninger på trafikken. I realiteten er lite gjort, og det er fortsatt ikke funnet gode løsninger på trafikkproblemet.
- Et viktig ledd i løsningen på trafikkproblemet er at det er vedtatt grønn mobilitet for prosjektet. Så langt har denne overordnede målsettingen resultert i at parkering for boligene er økt til 1,2 plass pr. 100 kvm. bolig (opp fra utopiske 0,8), og at ansatte ved skole og barnehage skal få parkeringsplasser tilsv. 60% av antall ansatte. Dvs. at grønn mobilitet tydeligvis skal forbeholdes skoleelever og barnehagebarn. Dette kan kanskje være mulig å oppnå (kjøreandel ned fra ca. 30% til ??), men da må forholdene legges til rette ved at barna kan ha gangavstand til skolen.

Skolen på Ballerud er i tråd med kommunens overordnede skolestrategi planlagt som en stor, 4-parallells skole. Men med stor skole vil det nødvendigvis høre til en stor skolekrets. For Ballerud vil den planlagte skolekretsen gi inntil 42 minutters voksen gangtid til skolen, noe som ikke er i nærheten av gangavstand for barn.

Det innebærer at en stor skole ikke er forenlig med grønn mobilitet for skolebarna. Dvs. at forutsetningene for skolebygg og mobilitet er selvmotsigende, og ikke lar seg oppfylle. Ny plan er nødvendig.

- Vi har siden 2017 etterlyst en reell vurdering av mulig tilførselsvei til området fra Gamle Drammensvei. Dette ble sist i Formannskapsmøte juni 2020 pålagt utredet i form av en «kiss-and-ride» løsning. Først i orientering til Planutvalget 10. februar 2022 ble det informert at kommunedirektøren nå arbeider med en utredning av slik løsning. Det er en gladyhet for oss at kommunedirektøren omsider er blitt presset til å ta en slik mulig løsning

på alvor. Samtidig er dette en så viktig del av prosjektet, at det burde være utenkelig å kjøre en høringsrunde uten at denne utredningen ligger som en del av høringsgrunnlaget. Dette er slett saksbehandling, og viser at saken ikke er klar, verken for høring eller beslutning slik den nå står.

- Vi har pekt på at anleggsperioden overhodet ikke er omtalt, og har fått til svar at anleggsperioden ikke er en del av en regulerings sak.

Det er mulig at så er tilfelle. Imidlertid er dette et så spesielt prosjekt, inneklemt mellom boligområder og kun med trange villaveier som tilførsel. Et sentralt punkt man derfor i denne saken ikke kommer utenom, er hvorvidt det i det hele tatt er mulig å gjennomføre den utbygging som er forutsatt i regulerings saken. Det vil jo være meningsløst å beslutte en regulerings sak, der prosjektet ikke lar seg gjennomføre.

Vi mener at foreliggende prosjekt, med de tilkomstløsninger som nå foreligger, ikke vil være mulig å gjennomføre uten å gå på bekostning av miljøkrav og krav til trafikksikkerhet i anleggsperioden. Veiene som er utpekt som tilførselsveier er trange villaveier der barn ferdes til skolen, men også ferdes i lek og på vei til venner på fritiden. Å blande anleggs trailere inn i dette trafikkbildet er trafikkfarlig og vil være direkte uansvarlig. Prosjektleder har uttalt «at hun håper dette går bra». Dette er for dårlig og en uakseptabel holdning til et alvorlig problem. Vi hadde forventet en helt annen og seriøs holdning til dette fra kommunedirektøren.

Høvik, 16. februar 2022

Brit Stavik (sign), brit.stavik@gmail.com

Karl Erik Stavik (sign), kes@stavik.eu