



NOTAT

Dato: 11.03.2020
Arkivkode: GBR-12/1, GBR-12/28,
GBR-12/102, GBR-18/3,
N-515.1, PLANID-
2015030
J.postID: 20/49111
Arkivsaksnr: 15/142742

Til:

Claudia Christine Gheorghe

Vedrørende: **Uttalelse fra NAID v/Landbruk: Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - områderegulering (PRINSIPPSAK)**

Viser til internoversendelse og innkalling til intern høring av 10. februar.

Jordvern hensynet tilsier en generell økonomisering i arealbruken til bolig og offentlig tjenesteyting. LNFR-arealer bidrar både til biologisk produksjonspotensial og til et attraktivt kulturlandskap. Men allmenhetens adgang til arealene kan komme i konflikt med landbruksdrift, særlig i vekstsesongen. Områdereguleringen bør derfor tydeliggjøre hvem som disponerer hva og på hvilke premisser. Erfaringsmessig kan det, også av hensyn til landbruksdrift, være behov for buffersoner i form av grønnstruktur.

Landbruk synes ikke å ha vært inne med uttalelse i sak 15/142742 *Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22 – områderegulering* tidligere. «Faale-kollen», GBR 12/102, er fradelt resten av landbrukseiendommen til fordel for en annen hjemmelshaver (Selvaag). Ifølge Bærumskart er kollens areal avsatt til formål boligbebyggelse i kommuneplanen og regulert til formål gartneri i eksisterende reguleringsplan (ikke LNFR). I Nibio Gårdskart tilhører GBR 12/102 tross fradelingen en samlet *driftsenhet i landbruket* sammen med GBR 12/1, 12/17 og 11/4 (se vedlegg). Avviket kan tyde på at fradeling er gjort, uten vurdering etter jordloven.

Saksbehandlingsmessig er ovenstående påfallende, men å regulere den bebygde kollen GBR 12/102 med påstående barnehage til grønnstruktur i dag, vil knapt komme i direkte konflikt med landbruksinteresser. Unntaket er en LNFR-teig på ~10 daa som i arealstudieskissene blir liggende mellom boliger og grønnstruktur. Trolig kan dette inneklemt LNFR-areal nyttes til dyrkingsparseller; for eksempel skolehager og andelslandbruk. Slik dyrking kan bidra til å forene bomiljø, skolemiljø og landbruksmiljø lokalt.

I videre områderegulering må det, for å forene hensynene mest mulig harmonisk, klargjøres hvilke arealer som skal;

1. gjøres tilgjengelig for allmenheten med skole og beboere, og
2. hvilke som skal nyttes til profesjonelt landbruk.

Skolehager må gjerne etableres i samarbeid med landbruksnæringen, men med en omforent forståelse av hvilke arealer som omfattes og på hvilke premisser. Det gjelder enten de legges permanent i grønnstruktur, eller etter avtale i nærliggende LNFR-areal.

Behovet for buffersone i form av grønnstruktur mellom utbyggingsarealene og landbruksdrift er forenelig også med landbrukshensyn. For landbruket og jordvern hensynet gjelder det nå å «redde stumpene» av Ballerud gård og i beste fall få golfbanen tilbake til jordbruk. Så kan skje, enten ved at Ballerud forblir en landbrukseiendom med gårdstun i Ballerud Alle som da tas ut av

«boligbebyggelse» i kommuneplanen og legges til LNFR sammen med dyrka jord (nå golf).
Sekundært ved at LNFR-arealer selges som tilleggsjord til nærliggende gårdsbruk.

Med hilsen

Gudbrand Teigen
jordbrukssjef

Vedlegg:

Ballerud 3024_12_1 m fl

4838550



NOTAT

Dato: 02.03.2020
Arkivkode: GBR-12/1, GBR-
12/28, GBR-
12/102, GBR-
18/3, N-515.1,
PLANID-
2015030
J.postID: 20/41798
Arkivsaksnr: 15/142742

Vedrørende: Uttalelse fra Natur og idrett - Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 -
områderegulering (PRINSIPPSAK)

Natur og idrett støtter intensjonene om opprettholdelse av samlet areal LNRF/grønnstruktur og ambisjoner om grønn mobilitet. Faale-kollen har mange kvaliteter som det er positivt å ta vare på som offentlig grønnstruktur, blant annet utsyn og frodig vegetasjon, pluss at kollen i seg selv er et viktig landskapselement. Disse kvalitetene, og ønsket om å bevare kollen, er også belyst i allerede gjennomført arbeid med saken, stedsanalyser etc. Dersom kollen skal fungere helhetlig som offentlig grønnstruktur må sannsynligvis boligene fjernes.

Det man potensielt mister av grønne kvaliteter der det nå foreslås offentlig formål, er sunne og veletablerte trær sammen med en åpen landskapskarakter som gir et parkpreg i området, samt at man mister formål LNRF i kommuneplanen. Vi oppfordrer til å jobbe med å innarbeide eksisterende verdifulle trær så langt det lar seg gjøre innenfor foreslått område for offentlig formål. Dette kan ivaretas i forbindelse med en grønn mobilitetskorridor sentralt gjennom området fra vest mot øst, og er viktig også med tanke på åpen håndtering av overvann. Det ser ut til at muligheten for åpne vannveier kan ivaretas i alle alternativer.

Idretten viser til at golfvirksomheten er privat, og har ikke merknader i saken.

Videre planarbeid

Faale-kollen har ikke en karakter som gir grunnlag for å velge formål LNRF. Det er generelt et underskudd på skolehager i kommunen, og siden vi her både reduserer formålet LNRF og innfører offentlige formål skole og barnehage bør man se på om det finnes muligheter for å koble tilstøtende LNRF til en slik aktivitet.

Det bør allerede nå settes i gang en bevisstgjøring på at ny offentlig grønnstruktur innenfor planområdet bør innløses av det offentlige. Det må følge med investerings- og driftsmidler for å sikre god nok kvalitet på grøntområdene og åpen overvannshåndtering med kvalitet. Innenfor planavgrensningen vil det sannsynligvis også finnes arealer som blir allment tilgjengelige, men som eies og driftes privat. Disse temaene må belyses i videre planarbeid.

Nord for planområdet er det rike naturverdier (kalkskog, B-verdi). Natur og idrett spiller inn at det kan bli behov for å regulere inn en buffer mot denne lokaliteten når man kommer videre i planarbeidet, slik at byggegrensen ikke legges kloss inntil naturverdiene.

Det bør jobbes med god landskapstilpasning når man jobber med temaet «grønn mobilitet». Vi er ikke tilhengere av brede asfalterte veier sentralt gjennom området.

Uttalelsen er gitt med innspill fra:

Elin Horn – landskap og grønnstruktur

Henriette Seyffarth – turvei

Olav Christian Ljøner Hagen – naturmangfold

Ole Kristian Johansen – overvann

Niels Otto Bergseng – idrett

Landbruk (og kulturvern?) gir egen uttalelse.



NOTAT

Dato: 25.02.2020
Arkivkode: GBR-12/1, GBR-
12/28, GBR-
12/102, GBR-
18/3, N-515.1,
PLANID-
2015030
J.postID: 20/43843
Arkivsaksnr: 15/142742

Vedrørende: Uttalelse Vann og avløp - Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - områderegulering (PRINSIPPSAK)

Vann og avløp henviser til tidligere uttalelse gitt i denne saken, journalpost-id 17/211411 og gjentar viktigheten av å sikre flomvei fra Bekkestua sør gjennom Ballerud-prosjektet.

Mvh

Reidar Kveine

**NOTAT**

Dato: 10.10.2017
Arkivkode: GBR - 12/1, GBR -
12/28, GBR - 12/102,
GBR - 18/3, N - 515.1,
PLANID - 2015030
J.postID: 17/211411
Arkivsaksnr: 15/142742

Til:
Synnøve Hench

Vedrørende: **Innspill fra Vann og avløp - Stedsanalyse Ballerud**

Vann og avløp har følgende innspill til foreliggende stedsanalyse Ballerud;

- Det er veldig viktig at flomvei fra Bekkestua syd sikres gjennom Ballerud-prosjektet
- Planlagt fordrøyningsbasseng innenfor felt C kan se ut til å komme i konflikt med 1000 mm OV-ledning som er etablert i samme område i forbindelse med etappe 1 av Søråsen-prosjektet. Dette må tas hensyn til.
- Det som i stedsanalysen omtales som Bekkestubekken er i dag en 900 mm AF-ledning. Det tillates ikke å føre overvann inn på denne ledningen. Ledningen fungerer i dag dels som avløpsledning for noen eiendommer med adresse Søråsen men også som overløpsledning hvis det skulle være behov for å stenge påslipp Søråsen som ligger ved Søråsen 28. Ledningen ender opp i Solvik pumpestasjon og som følge av pumpenes kapasitetsbegrensning vil økt tilførsel av overvann føre til økt overløpsdrift og dermed forurensning av indre havnebasseng.
- Fra planlagt fordrøyningsbasseng ved tverrforbindelse 4 kan det ikke påregnes påslipp til eksisterende OV-system langs Ballerud allè da ledningene her har liten dimensjon. Det bør heller, som det er antydnet i stedsanalysen føres ned mot Skallumbekken.
- Foreliggende stedsanalyse omtaler ikke eksisterende VA-ledninger som går gjennom planområdet. Disse bør omtales. Det er heller ikke sagt noe om VA generelt. Tenker da særlig på behov for forsterkning av brannvannsdekningen

Generelt tenker Vann og avløp at det er viktig at prosjektet i størst mulig grad tenker og planlegger for trygge flomveier på overflaten. Viktig at prosjektet tar inn over seg tre-trinnsstrategien for overvann;

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

Med hilsen

Reidar Kveine
overingeniør



NOTAT

Dato: 24.02.2020
Arkivkode: GBR-12/1, GBR-12/28, GBR-12/102, GBR-18/3, N-515.1, PLANID-2015030
J.postID: 20/42572
Arkivsaksnr: 15/142742

Vedrørende: Uttalelse fra miljørettet helsevern - Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - områderegulering (PRINSIPPSAK)

Oppsummering

Miljørettet helsevern er i utgangspunktet skeptiske til at uteoppholdsarealet i skolen skal være mindre enn 20 kvm. Ved etablering av nye skoler og barnehager i ikke-urbane områder, bør bruk av tilleggsarealer som hovedregel unngås. Dersom det legges opp til at skolen MUA i skolen blir mindre enn 20 m² pr elev, må det redegjøres for bruk av tilleggsareal og andre avbøtende tiltak. Miljørettet helsevern mener plasseringen av skolen og barnehagen i umiddelbar nærhet til grøntområder/ LNF er positivt. Eventuelt tilleggsareal må være egnet for bruk og tilgjengelig for elevene og sikres i reguleringsplan. Ved bruk av tilleggsarealer må konsekvensene for andre brukergrupper også vurderes.

Folkehelsekontoret, ved miljørettet helsevern, har følgende kommentarer:

Uteområdene i skoler og barnehager skal ivareta mange viktige formål som hver for seg, og samlet, krever plass. I veileider til utomhusanlegg i Bærum kommune er arealnormen fastsatt til 28 kvm per barn i barnehager. I en ny studie gjennomført av NMBU i samarbeid med helsedirektoratet- «*Uteområder i skoler og barnehager- hvordan sikre kvalitet i utformingen*»- anbefales det at uteområdet i barnehagen er mellom 25 og 30 kvm per barn. Utesoveplasser eller oppbevaring av barnevogner skal ikke inkluderes i dette arealet. Den samme studien anbefaler at uteområdet pr elev i skolen bør være på minst 30 kvm. De har også funnet at det for skolens uteområde ser ut til å gå en smertegrense når arealstørrelsen er mindre enn 20 kvm per elev.

Bakgrunnen for disse anbefalingene er blant annet at natur og vegetasjon er en særlig viktig kvalitet som tilbyr barn er rekke ulike funksjoner av stor betydning for deres helse og trivsel. Når det blir for mange barn på et begrenset område er det vanskelig å ivareta denne kvaliteten fordi vegetasjonen blir påført skader og slitasje. Mange barn på lite areal gir også mindre rom for at barna kan trekke seg tilbake alene, eller i mindre grupper.

Det er i utforming av uteområdet til barnehager og skoler viktig å tilrettelegge for variert innhold med tilstrekkelig antall funksjoner tilpasset ulike aldersgrupper og funksjonsnivåer. I de tilfellene der uteoppholdsarealet er mindre enn anbefalingene ser vi at at det ofte er naturelementene som må begrenses for å få plass til lekeapparater og liknende.

At skolens område glir naturlig over i grøntarealer ansees som positivt dersom elevene kan benytte dette som en del av sitt uteoppholdsareale. Barnehagen vil også kunne benytte seg av

dette området, men det krever i større grad organisering da barnehagebarna ikke kan bevege seg fritt utenfor gjerdet

Miljørettet helsevern skal godkjenne skolen og barnehagen etter forskrift om miljørettet helsevern i skoler og barnehager. Godkjenningsprosessen går over to trinn der beliggenhet og utforming godkjennes i trinn 1 før den endelige godkjenningen gis i trinn 2.

Ved senere utvidelse fra 3-parallell til 4-parallell vil det kreves en ny godkjenning etter forskrift om miljørettet helsevern i skoler og barnehager.

**NOTAT**

Dato: 24.02.2020
Arkivkode: GBR-12/1, GBR-12/28,
GBR-12/102, GBR-18/3,
N-515.1, PLANID-
2015030
J.postID: 20/42168
Arkivsaksnr: 15/142742

Til:

Claudia Christine Gheorghe

Vedrørende: **Uttalelse fra Vei og trafikk - Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - områderegulering (PRINSIPPSAK)**

Viser til internt formøte datert 24.02.2020.

Gjøannesveien og Johs Faales vei har på stedet status som kommunale veier.

Vei og trafikk har følgende merknader til planforslaget vedlagt overnevnte oversendelse:

- John Faales vei og Gjøannesveien må opparbeides ihht. Bærum kommunes gjeldende veinormaler, adkomstvei- skole.
- Fortauet i John Faales vei har dårlig standard og må opparbeides/opprustes ihht. overnevnte normaler, med ny kantstein.
- Tiltaket vil gi stor økning (skole, barnehage og bolig), det må derfor opparbeides fortau i Gjøannesveien. Fortauet må opparbeides fra Høvikveien ned til skole/barnehage. Dette er et viktig trafikksikkerhetstiltak.
- Selv om hovedadkomsten vil være fra Gjøannesveien og John Faales vei, er det viktig å se på andre offentlige veier som kan bli berørt, som Kleivveien, Gartnerveien (øst for tiltaket) og Skogveien (øst). Gartnerveien og Skogveien er mindre kommunale veier som kan bli brukt til «drop off», og de har ikke tilrettelagt snuplass. I denne sammenheng er det spesielt viktig å se på Gartnerveien da denne vil koble seg på fremtidig gang- og sykkelvei som fører til skolen/barnehagen. Se på snumuligheter.
- Dersom g/s- veien (som går gjennom planområdet) skal driftes av BK Vei og trafikk, må denne opparbeides ihht. Bærum kommunes gjeldende veinormaler, bredder, avsatt veivedlikeholdsareal osv.
- Det må redergjøres for parkering til flerbrukshallen.
- Det må vurderes om krysset Gjøannesveien – Høviksveien (forvaltet av Viken fylkeskommune) bør utbedres.

Med hilsen

Adnan Maric
avdelingsingeniør