



ERSTATNINGSAREALER TIL GOLFBANEN

Ballerud – Johs Faales vei 80–100 – Kleivveien 22 – områderegulering

FEBRUAR 2022

INNHold

BAKGRUNN

FRAMGANGSMÅTE

DAGENS GOLFBANE

ALTERNATIVE

VURDERINGER

BAKGRUNN

Ballerud golf er en 9-hullsbane med drivingrange på ca. 110 000 m² (inkl. parkering). Golfbanen er i KPA satt av til arealformål landbruk, natur og friluftsområde, LNF. Golfbanen har midlertidig dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan til treningssenter og golfklubb.

I forslag til reguleringsplan for Ballerud – Johs Faales vei 80–100 – Kleivveien 22 – områderegulering foreslås det arealer omdisponert fra golfbanen til formålene; offentlig tjenesteyting (skole m/ flerbrukshall og barnehage) og offentlig friområde og turveg.

Reguleringsplanen har blitt bearbeidet etter vedtaket i Planutvalget 17.06.21 og høringen etter det. Saken ble fremmet til ny 1. gangsbehandling og ble behandlet i planutvalgets møte 9. desember 2021.

Dette dokumentet har som hensikt å svare ut Planutvalgets vedtak etter ny 1. gangsbehandling.

Vedtekter

Planutvalget–17.06.2021– 133 / 21
Vedtak:

(...) Dersom utbyggingsplanene tar arealer fra golfanlegget, bes kommunedirektøren til 2. gangsbehandling anviser erstatningsarealer. (...)

Planutvalget–09.12.2021– 224 / 21
Vedtak:

*Saken bearbeides videre til 2. gangs-behandling med klare forutsetninger om:
(...) Erstatningsarealer til golfbanen må sikres og løsningen beskrives. (...)*

Ballerud Golf – vurdering muligheter for videre drift

Innhold

Bakgrunn	2
Status Ballerud golf	2
Muligheter for videre drift – vurderinger alternativer	4
Oversikt over alternativene for golf	12
Oversikt over konsekvensene og sammenlikning av alternativer	13
Anbefaling av alternativ	14



Tidligere saksgang: Til ny 1. gangsbehandling, 09.12.21, utarbeidet Bærum kommune Regulering et vedlegg vedr. golf til saksfremlegget.
Kilde: Bærum kommune

FRAMGANGSMÅTE

Det er utarbeidet i samråd med Bærum kommune Regulering, 4 alternativer til løsning for videre golfdrift. Alternativene er utarbeidet og vurdert av fagkyndig golfbanearkitekt Svein D. Olsnes, som ble anbefalt av Norges Golfforbund v/Pål Melbye.

Utifra alternative adkomstsituasjoner til området og plassering av driving-range, service og vedlikeholdsbygninger, kan det utarbeides forskjellige løsninger for gode spilleruter; både med 9 hull og 6 hull. Utifra erfaring kan en golfbanearkitekt bruke spillerutene som grunnlag for utarbeidelse av spennende golfhull tilpasset landskapet for alle kategorier golfere på ulike ferdighetsnivå. Det henvises til vedlegg **“Ballerud Golf – Områdevurderinger”** for utfyllende redegjørelse.

Det er tatt utgangspunkt i Bærum Kommune Regulerings tidligere arbeid, dokument *“Ballerud Golf – vurdering muligheter for videre drift”* ifbm ny 1. gangsbehandling.

Rambøll v/Grethe Myrberg har bistått med trafikale vurderinger. Rodeo arkitekter AS har vært ansvarlig for sammenfatting av vurderinger og analyser.

Fagansvarlig golf og banedesign:
Svein D. Olsnes, bygningsarkitekt og Golf Course Architect, EIGCA

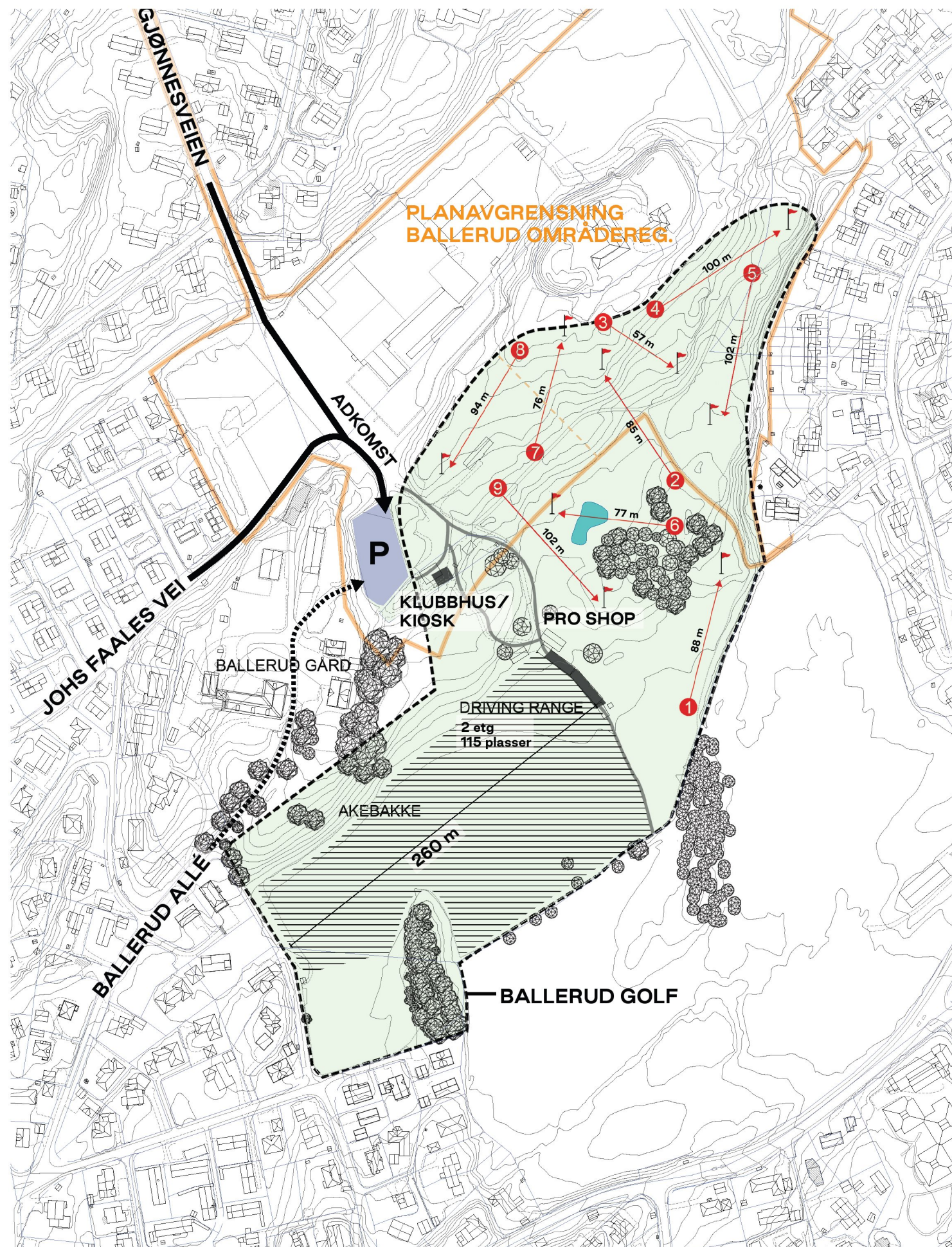
Fagansvarlig trafikk og mobilitet:
Rambøll AS v/Grethe Myrberg, seniorrådgiver trafikk

Plankonsulent og dokumentansvarlig:
Rodeo Arkitekter AS v/Thao Nguyen, arkitekt og byplanlegger



Planavgrensning for områderegulering Ballerud – Johs Faales vei 80–100 – Kleivveien 22 er markert i stiplet rødt. Dagens golfbane er vist med hvitt omriss. [Kilde: Bærum kommune](#)

DAGENS GOLFBANE



Baneinfo:

- Antall hull: 9 (Par 27)
- Drivingrange: ca. 260 m
- Treningsområde
- Kiosk, Proshop
- Banen er kun godkjent for regulering av HCP ned til 36

Adkomst:

- Adkomst: fra Johs Faales vei, Gjønneseien og Ballerud Allé
- Antall parkeringsplasser: ca. 55

Arealbruk:

- ca. 110 000 m² inkl. parkering
- ca. 41 900 m² ligger innenfor foreslått planområdet for Ballerud hvorav ca 20 200 m² ligger innenfor foreslått skole- og barnehageformål

"Ballerud er det perfekte golfanlegget for travle mennesker. Vi har fokusert på trening og nærspill og har skapt et intimt golfanlegg med høy kvalitet. Anlegget tilbyr stor, åpen driving-range og en korthullsbane med raske, velholdte greener. Ballerud Golf passer like godt for nybegynnere som for elitespillere, alle finner utfordringer på sitt nivå." – [Ballerud Golfklubb](#)

Vurdering, trafikk og mobilitet:

I "Trafikk- og mobilitetsanalysen", som er utarbeidet for utbyggingsområdet, framgår det hva dagens golfbane anslagsvis skaper av trafikk. Det er innhentet opplysninger om trafikken til/fra golfanlegget hvor det anslås følgende:

Antall åpningsdager: 184

Antall biler i snitt pr dag: 86 (Bane)+103 (Range)= 189 biler i snitt pr dag til sammen

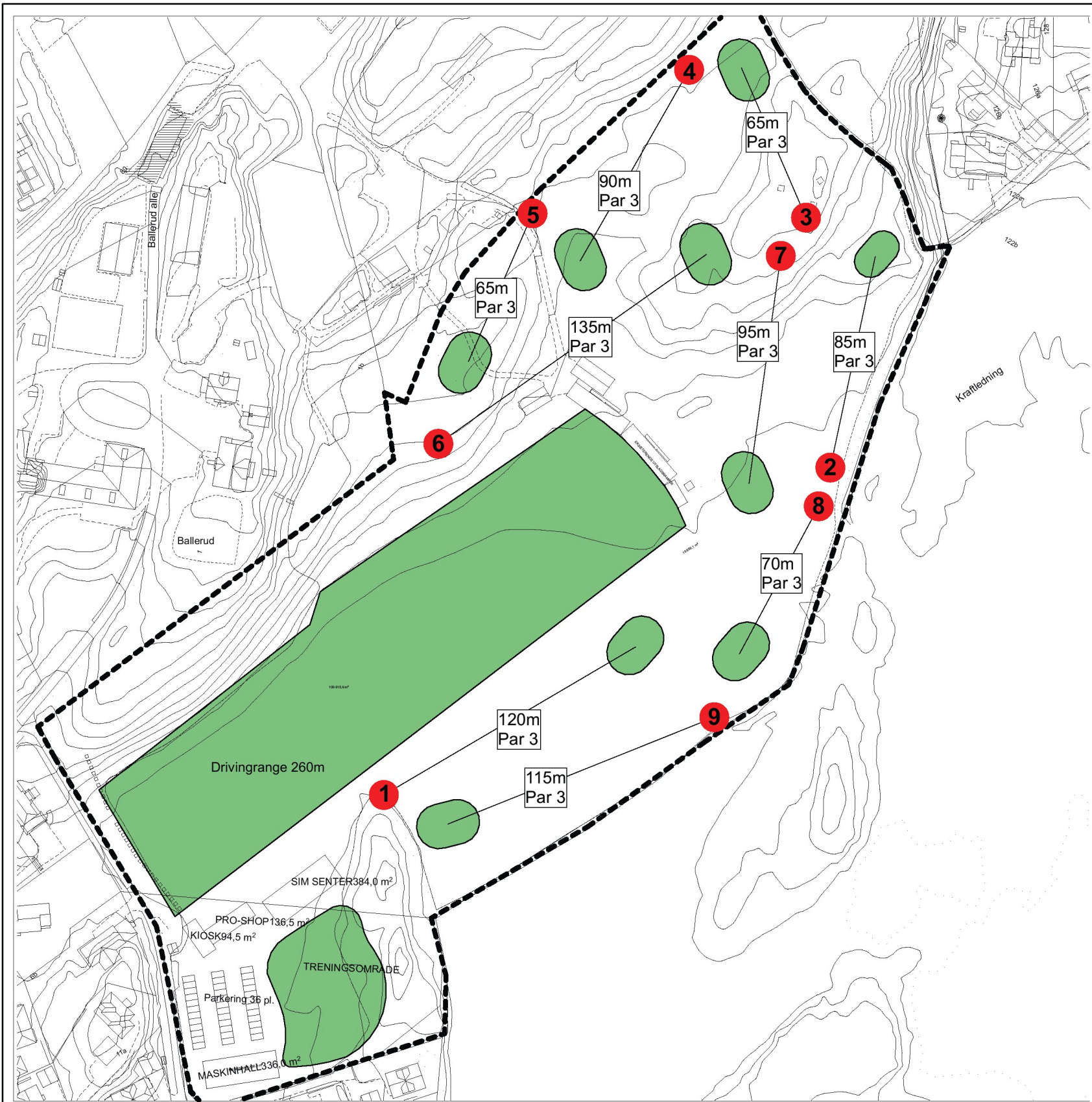
Antall biler på dag med mye besøk: 140(Bane)+207(Range)= 347 biler pr dag.

Toppdager vil ligge ytterligere 30-50% høyere.

Omsatt til trafikkmengde blir dette en ÅDT på ca. 380 i snitt per dag i sesongen (hver bil genererer to turer), mens den på dager med mye besøk ligger på bortimot 700 i ÅDT. Trafikken antas nokså likt fordelt på Gjønneseien og Johs Faales vei. På en gjennomsnittsdag i sesongen belaster golftrafikken Gjønneseien og Johs Faales vei med ca. 200 biler på hver av veiene. Dette gir 100 bilturer på hver av veiene når vi omsetter tallene til gjennomsnittlig årsdøgntrafikk (ÅDT).

Ut fra dette ser vi at dagens golfbane genererer ca. 200 kjt gjennomsnittsdøgn over året (ÅDT). I sesongen, som er sommerhalvåret, genereres ca. 400 kjt/sommersesongdøgn.

ALTERNATIV 1A



Baneinfo:

- Antall hull: 9 (Par 27)
- Drivingrange: 260 m
- Treningsområde
- Kiosk, Proshop, maskinhall og simulatorbygg
- Golfhullenes lengder: 65–135 m

Adkomst:

- Adkomst: fra Gullbakkveien
- Antall parkeringsplasser: 36

Arealbruk:

- ca. 75 700 m² inkl. parkering
- innenfor dagens golfområde
- utenfor planområdet for Ballerud

Ballerud Golf- Områdevurdering

Layout Alt. 1A- 9 hull

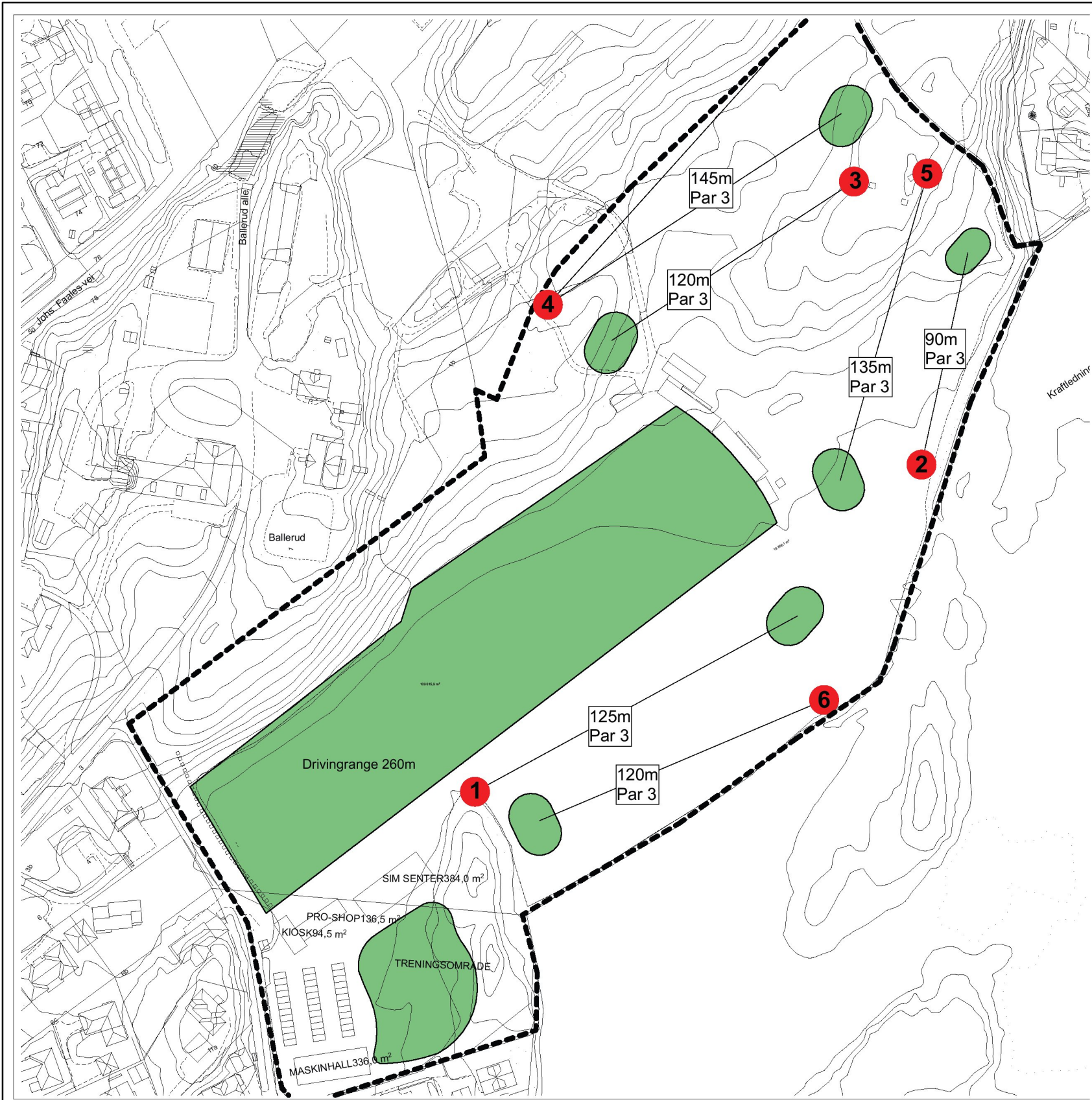
Tegnet av:	Målestokk:
SDO	1:2000
Tegnet dato:	Revisjon/ dato:
31.01.22	
Tegningsnr.	
A20-1	

Svein Drange Olsnes
Golf Course Architect
Member of the European Institute of Golf Course Architects- EIGCA
Morgedalsveien 14 4021 Stavanger
Phone +4791350869
E-mail svein.d@olsnes-arkitekt.no
www.olsnes-arkitekt.no



SVEIN D OLSNES ARKITEKT

ALTERNATIV 1B



Baneinfo:

- Antall hull: 6 (Par 18)
- Drivingrange: 260 m
- Treningsområde
- Kiosk, Proshop, maskinhall og simulatorbygg
- Golfhullenes lengder: 90-145 m

Adkomst:

- Adkomst: fra Gullbakkveien
- Antall parkeringsplasser: 36

Arealbruk:

- ca. 75 700 m² inkl. parkering
- innenfor golfområdet
- utenfor planområdet for Ballerud

Ballerud Golf- Områdevurdering

Layout Alt. 1B- 6 hull

Tegnet av:
SDO

Målestokk
1:2000

Tegnet dato:
31.01.22

Revisjon/ dato:

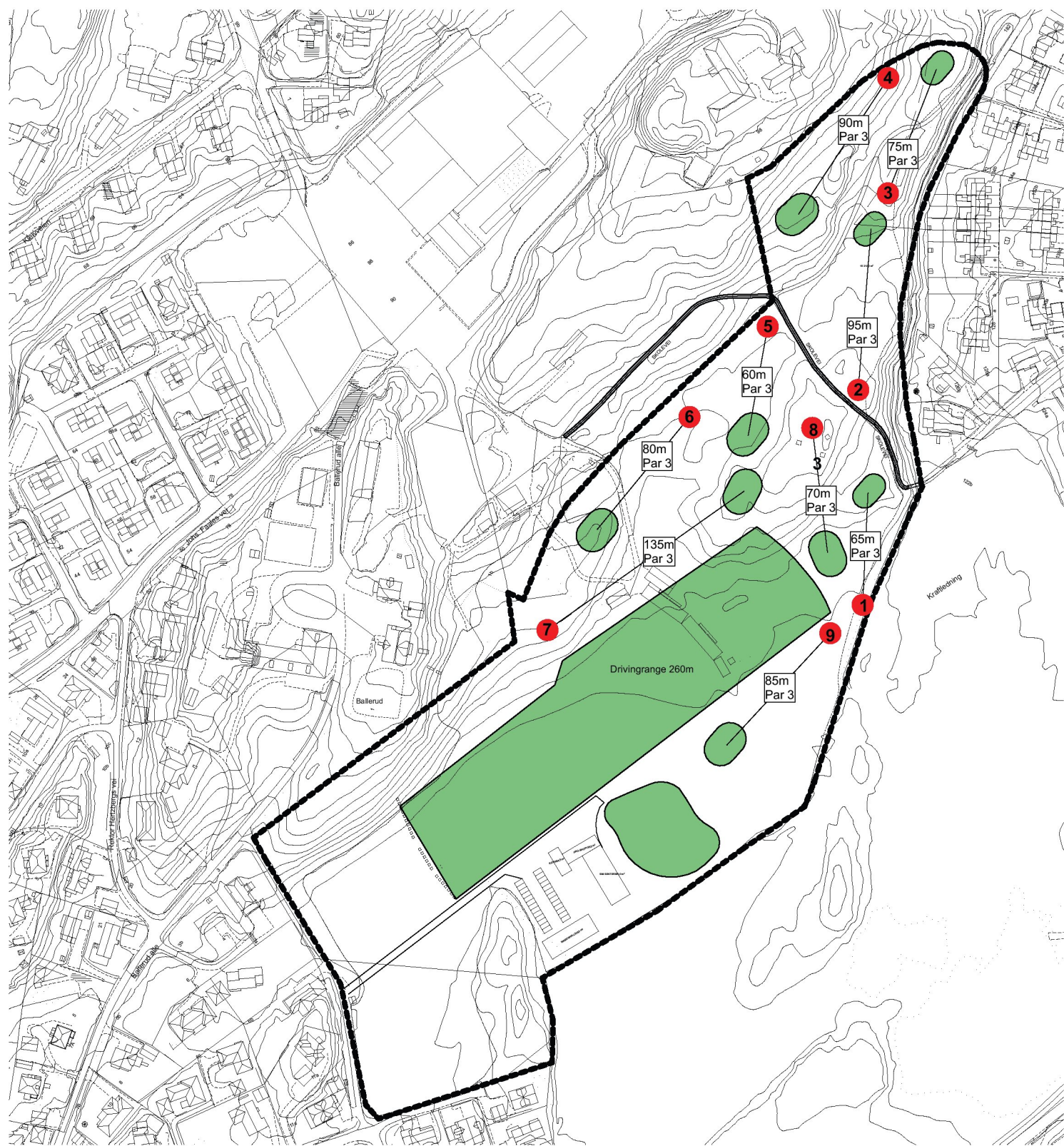
Tegningsnr.
A20-2

Svein Drange Olsnes
Golf Course Architect
Member of the European Institute of Golf Course Architects- EIGCA
Morgedalsveien 14 4021 Stavanger
Phone +4791350869
E-mail svein.d@olsnes-arkitekt.no
www.olsnes-arkitekt.no



SVEIN D OLSNES ARKITEKT

ALTERNATIV 2A



Baneinfo:

- Antall hull: 9 (Par 27)
- Drivingrange: 260 m
- Treningsområde
- Kiosk, Proshop, maskinhall og simulatorbygg
- Golfhullenes lengder: 65–135 m

Adkomst:

- Adkomst: fra Gullbakkveien
- Antall parkeringsplasser: 36

Arealbruk:

- ca. 91 000 m² inkl. parkering
- innenfor golfområdet
- innenfor planområdet for Ballerud

Ballerud Golf- Områdevurdering

Layout Alt. 2A- 9 hull

Tegnet av: SDO	Målestokk 1:3000
Tegnet dato: 02.02.22	Revisjon/ dato: 07.02.22
Tegningsnr. A20-3	

Svein Drange Olsnes
Golf Course Architect
Member of the European Institute of Golf Course Architects- EIGCA
Morgedalsveien 14 4021 Stavanger
Phone +4791350869
E-mail svein.d@olsnes-arkitekt.no
www.olsnes-arkitekt.no



SVEIN D OLSNES ARKITEKT

ALTERNATIV 3



- Baneinfo:**
- Antall hull: 9 (Par 30)
 - Drivingrange: 260 m
 - Treningsområde
 - Kiosk, Proshop, maskinhall og simulatorbygg (Eksisterende bygninger ombrukes)
 - Golfhullenes lengder: 80-270 m

- Adkomst:**
- Adkomst: fra Gamle Drammensvei
 - Antall parkeringsplasser: 36

- Arealbruk:**
- ca. 150 700 m² inkl. parkering
 - utvidet golfområde mot Store Stabekk
 - utenfor planområdet for Ballerud

Ballerud Golf- Områdevurdering

Layout Alt. 3- 9 hull

Tegnet av: SDO	Målestokk 1:2500
Tegnet dato: 04.02.22	Revisjon/ dato:
Tegningsnr. A20-4	

Svein Drange Olsnes
Golf Course Architect
Member of the European Institute of Golf Course Architects- EIGCA
Morgedalsveien 14 4021 Stavanger
Phone +4791350869
E-mail svein.d@olsnes-arkitekt.no
www.olsnes-arkitekt.no



SVEIN D OLSNES⁺ ARKITEKT

VURDERINGER

GOLFAKTIVITET

Spilleruter

Utifra alternative adkomstsituasjoner til området og plassering av driving range, service og vedlikeholdsbygninger, kan det utarbeides forskjellige løsninger for gode spilleruter; både med 9 hull og 6 hull. Utifra erfaring kan en golfbanearkitekt bruke spillerutene som grunnlag for utarbeidelse av spennende golfhull tilpasset landskapet for alle kategorier golfere på ulike ferdighetsnivå.

Sikkerhetsplanlegging

Ved planlegging av golfbaner settes sikkerhet, både eksternt mot omgivelsene og internt mot andre golfhull, i første rekke. Det finnes ikke lover og forskrifter, nasjonale eller internasjonale, som omhandler "Sikkerhet for omgivelsene ved utøvelse av golfspill på golfbaner" eller lignende tekst. Grunnen er av juridisk karakter; ingen organisasjon, forening eller firma er villige til å på ta seg det ansvaret det innebærer å si eksakt hvordan sikkerheten skal tas vare på. Man kan ikke gardere seg mot uforsiktighet og direkte uforsvarlighet eller uheldige hendelser. Som golfbanearkitekt og medlem i EIGCA (European Institute of Golf Course Architects) bosatt i Norge, er det naturlig bruke EIGCAs anbefalinger til medlemmene om sikkerhet og Norges Golfforbunds hefte om dette temaet.

Alternativene

De forskjellige alternative område-vurderingene viser arkitektens forslag til optimale spilleruter utifra gitte forutsetninger som adkomst og områdegrenser. Spillerutene tar hensyn til områdets utforming og sikkerhet mot ytre grenser og andre golfhull.

Alle alternativene er gjennomførbare. I videre planlegging vil hvert golfhull bli vist med tees, fairways, bunkre og greener samt at justeringer vil bli gjort for å legge til rette for gode golf- og naturopplevelser.

Banens profil og uttrykk

Når man kommer til Ballerud GK, bør det gå klart frem at denne golfbanen har sitt særegne uttrykk og sin unike profil og hører til her og ingen andre steder. Dette kalles på fagspråket å finne "Genius Loci", "Stedets ånd". Hullene skal plasseres godt i terrenget, og uttrykket, arkitekturen og utformingen av hullenes elementer; som teesteder, bunkre og greenomr der, tilpasses landskapet. Det er et ønske om trekke elementer fra naturen inn i spillefeltene slik at banen og naturen oppleves som en samlet integrert enhet med sømløse overganger

– Svein D. Olsnes,
golfbanearkitekt, EIGGA

Se vedlagt dokument; "Ballerud Golf – Områdevurderinger", for utfyllende redegjørelse.

SVEIN D OLSNES⁺ ARKITEKT

Ballerud Golf

Områdevurderinger



04.02.2022



SVEIN DRANGE OLSNES
Golf Course Architect
Member of the European Institute of
Golf Course Architects-EIGCA

Morgedalsveien 14
4021 Stavanger
NORWAY
Org.no.: 992 431 598 MVA
e-mail: svein.d@olsnes-arkitekt.no
web-site: www.olsnes-arkitekt.no
phone.: +47 91 35 08 69

Vedlegg "Ballerud Golf – Områdevurderinger". Kilde: Svein D. Olsnes

VURDERINGER

TRAFIKK OG MOBILITET

Grunnlag

Dagens golfbane genererer ca. 200 kjt/gjennomsnittsdøgn over året (ÅDT). I sesongen, som er sommerhalvåret, genereres ca. 400 kjt/sommersesongdøgn.

Noen alternativer viser en 6-hulls bane, mens andre viser fortsatt en 9-hullsbane som i dag. Det legges til grunn at trafikkgenereringen vil bli lik dagens selv om golfbanens areal reduseres noe. Golfanlegget vil få adkomst fra ulike veier i de forskjellige alternativene.

Trafikkgenerering i alt. 1A, 1B og 2A

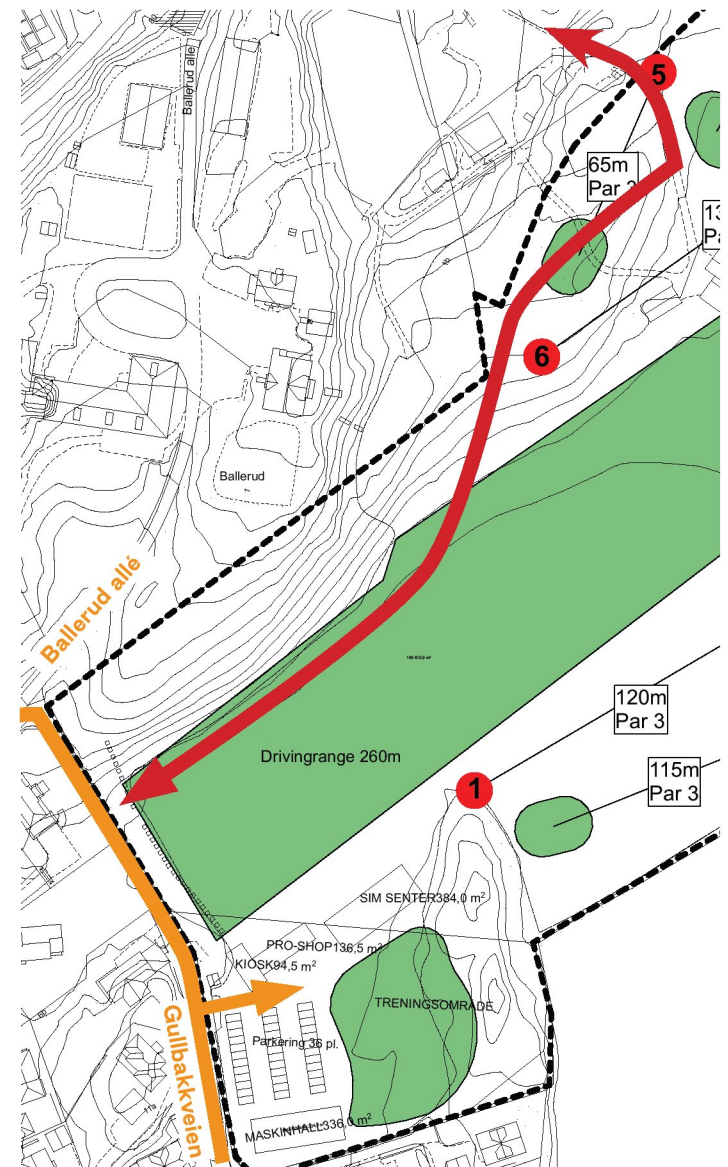
I alt. 1A, 1B og 2A ledes trafikken inn Ballerud allé eller Gullbakkveien og til et parkeringsanlegg som er foreslått anlagt i vestre del av golfområdet. I alternativ 1A og 1B ligger p-plassene helt i vest, mens de i alternativ 2A er trukket noe lenger inn på golfområdet mot øst (se utsnitt av skissene).

Alternativene 1A, 1B og 2A har alle adkomst fra Høvikveien via Gullbakkveien og/eller Ballerud allé.

For alternativ 1A og 1B vurderes det at trafikken til parkeringsanlegget for golfbanen vil velge Gullbakkveien som adkomstvei og dermed gi økt trafikk i denne veien. Gullbakkveien vurderes også som den mest naturlige adkomstveien i alternativ 2A, selv om enkelte kanskje velger Ballerud allé. I alle disse alternativene vurderes det at trafikken i Ballerud allé blir ubetydelig, mens Gullbakkveien vil få en trafikkøkning pga golf-trafikken på anslagsvis 200 kjt/gjennomsnittsdøgn over året (ÅDT). I sesongen, som er sommerhalvåret, vil veien få en trafikkøkning på ca. 400 kjt/sommersesongdøgn.

Da det vil etableres parkeringsplasser til golfbanen vil disse plassene også kunne bli benyttet av besøkende til skole/barnehage/ flerbrukshall. P-plassen ligger opp til gangvei som skal etableres til skole/barnehage/ flerbrukshall (jfr. illustrasjonsplan) og derfor kan bli et alternativ til Johs Faales vei for bringing/henting av barn (korte stopp). P-plassen vil også kunne bli benyttet til parkering (lenger tid) for å levere/følge inn barn eller besøk i flerbrukshallen. Det anslås derfor at deler av trafikken til skole/barnehage/ flerbrukshall som vi har anslått i Johs Faales vei vil komme til å benytte Gullbakkveien og p-plass for golfanlegget. Trafikkøkning pga. mulig trafikk til skole/barnehage/ flerbrukshall anslås å ligge på ca. 50 – 100 kjt/gjennomsnittsdøgn over året (ÅDT). Dette anslaget bygger på at 10–20% av den beregnede trafikken til skole/barnehage/ flerbrukshall (ca. 500 i ÅDT) flyttes til Gullbakkveien.

Med en slik vurdering av trafikken vil Gullbakkveien til sammen kunne få en trafikkøkning på ca. 250–300 i ÅDT i alternativene 1A, 1B og 2A.



Adkomstløsning (oransje strek) for alt. 1A og 1B. Rød strek viser gangvei som er vist i illustrasjonsplan for skole/barnhage/ flerbrukshall.



Adkomstløsning (oransje strek) for alt. 2A.

VURDERINGER

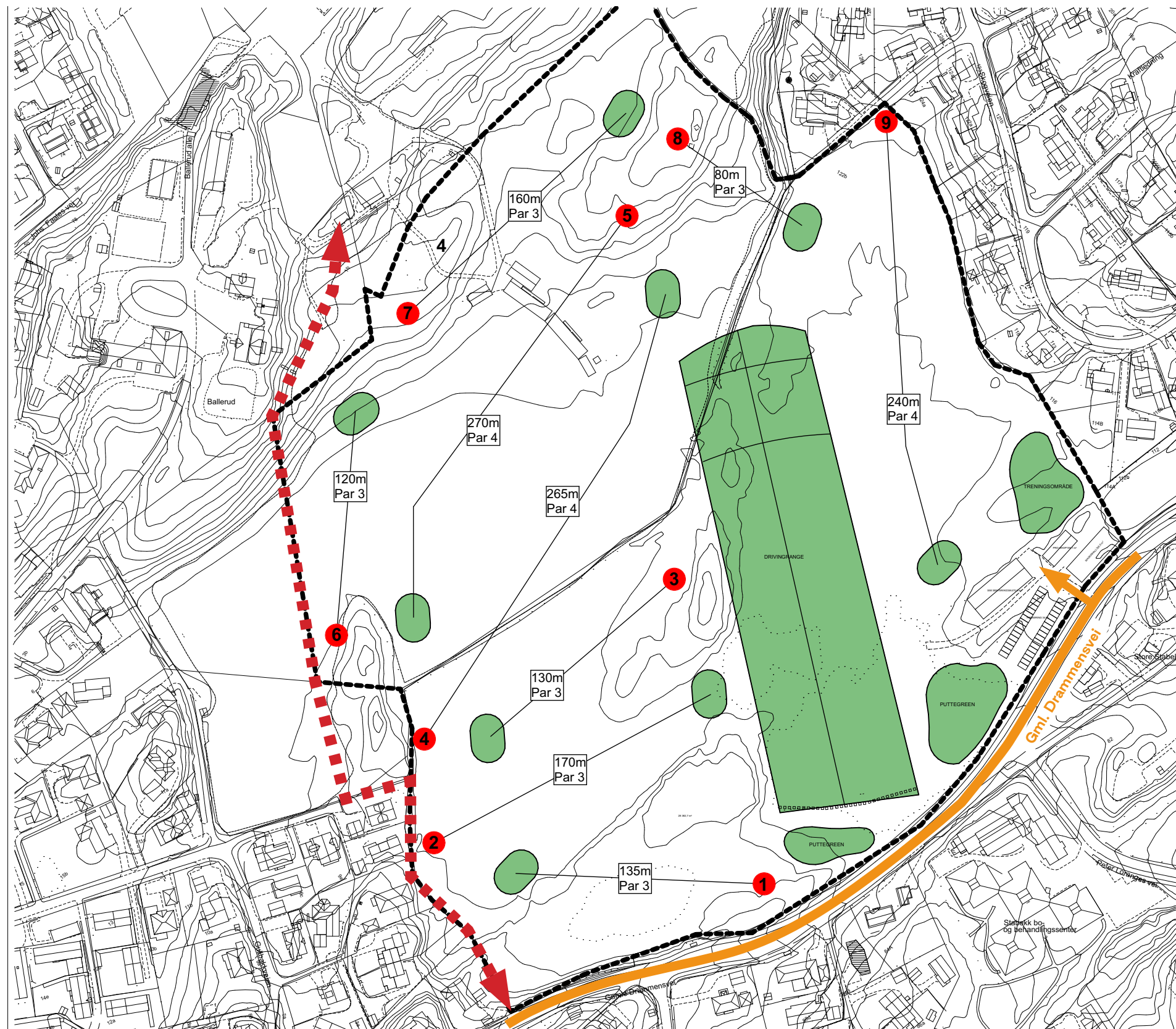
TRAFIKK OG MOBILITET

Trafikkgenerering i alt. 3

I alternativ 3 ledes trafikken inn fra Gml. Drammensvei til et parkeringsanlegg som er foreslått anlagt i søndre del av golfområdet, som i dette alternativet er utvidet til også å omfatte Store Stabekk. Alternativet vil medføre en trafikkøkning i Gml. Drammensvei pga. golftrafikken på anslagsvis 200 kjt / gjennomsnittsdøgn over året (ÅDT).

Mulighet for en bedre gs-forbindelse fra utbyggingsområdet og sydover til Gml. Drammens vei.

For alternativ 3 og 2A vil en ny gang- og sykkelveiforbindelse fra området og ned til Gml. Drammensvei kunne innpasse i planene for golfanlegget (se rød stiplet). Dette vil ikke la seg innpasse like godt i alternativene 1A og 1B da gs-veien her vil gå over driving rangen.



Adkomstløsning (oransje strek) i alternativ 3. Stiplet rød strek viser mulig ny gs-forbindelse ned til Gml. Drammensvei.