

# Områderegulering for Ballerud / Johs Faales vei 80-100 / Kleivveien 22

Presentasjon medvirkningsgruppen 02.09.2020

Forslagsstillere: Selvaag bolig AS / Ferd eiendom / Bærum kommune

Plankonsulenter: Einar Jarmund & Co AS / Rodeo Arkitekter AS / Dronninga landskap AS

## ROLLER - HVEM ER VI?

- Forslagsstillerne
  - Plankonsulenter
  - Eksterne konsulenter
-

## FORSLAGSSTILLERE

Utbygger skole og barnehage:  
Bærum Kommune Eiendom

Utbygger boliger:  
Selvaag Bolig ASA

Utbygger boliger:  
Ferd Eiendom AS

## PLANKONSULENTER

Arkitekt:

**Einar Jarmund & Co AS**

v/ Einar Jarmund og Ingrid Hjelmstad

Planarkitekt:

**Rodeo arkitekter AS**

v/ Ingrid Roalsø og Thao Nguyen

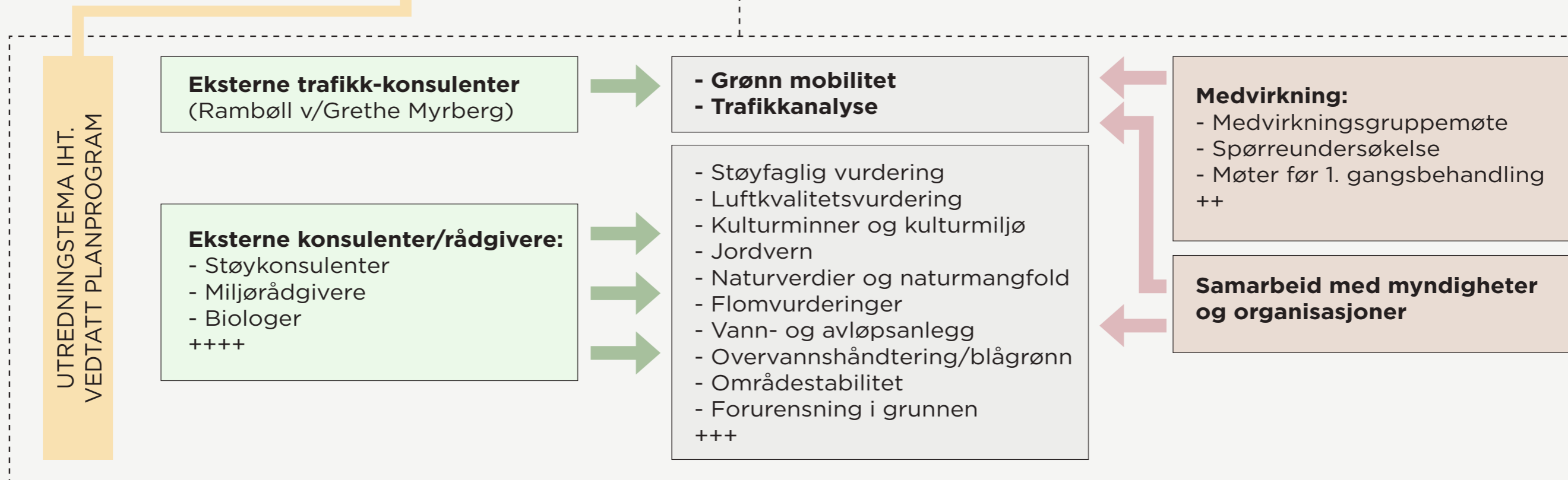
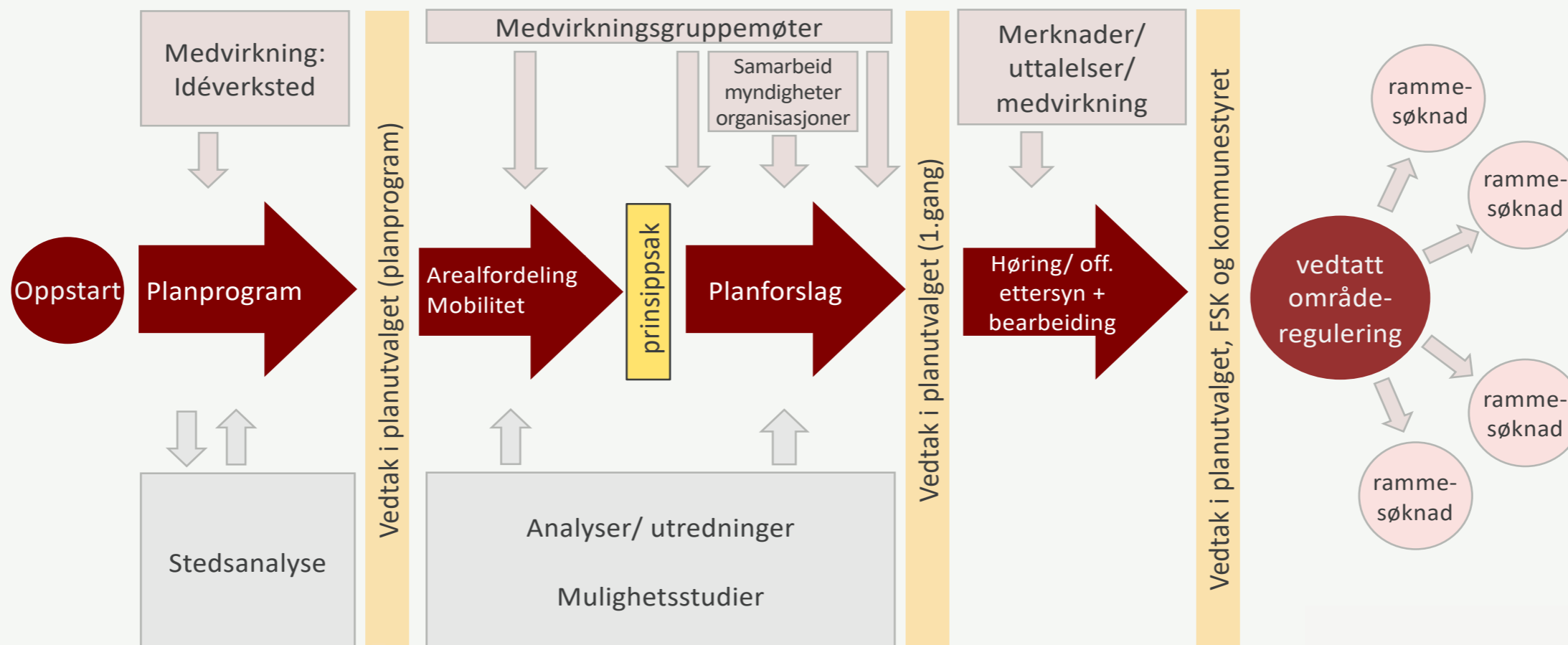
Landskapsarkitekt:

**Dronninga Landskap AS**

v/ Rainer Stange og Pål Dixon Sandberg



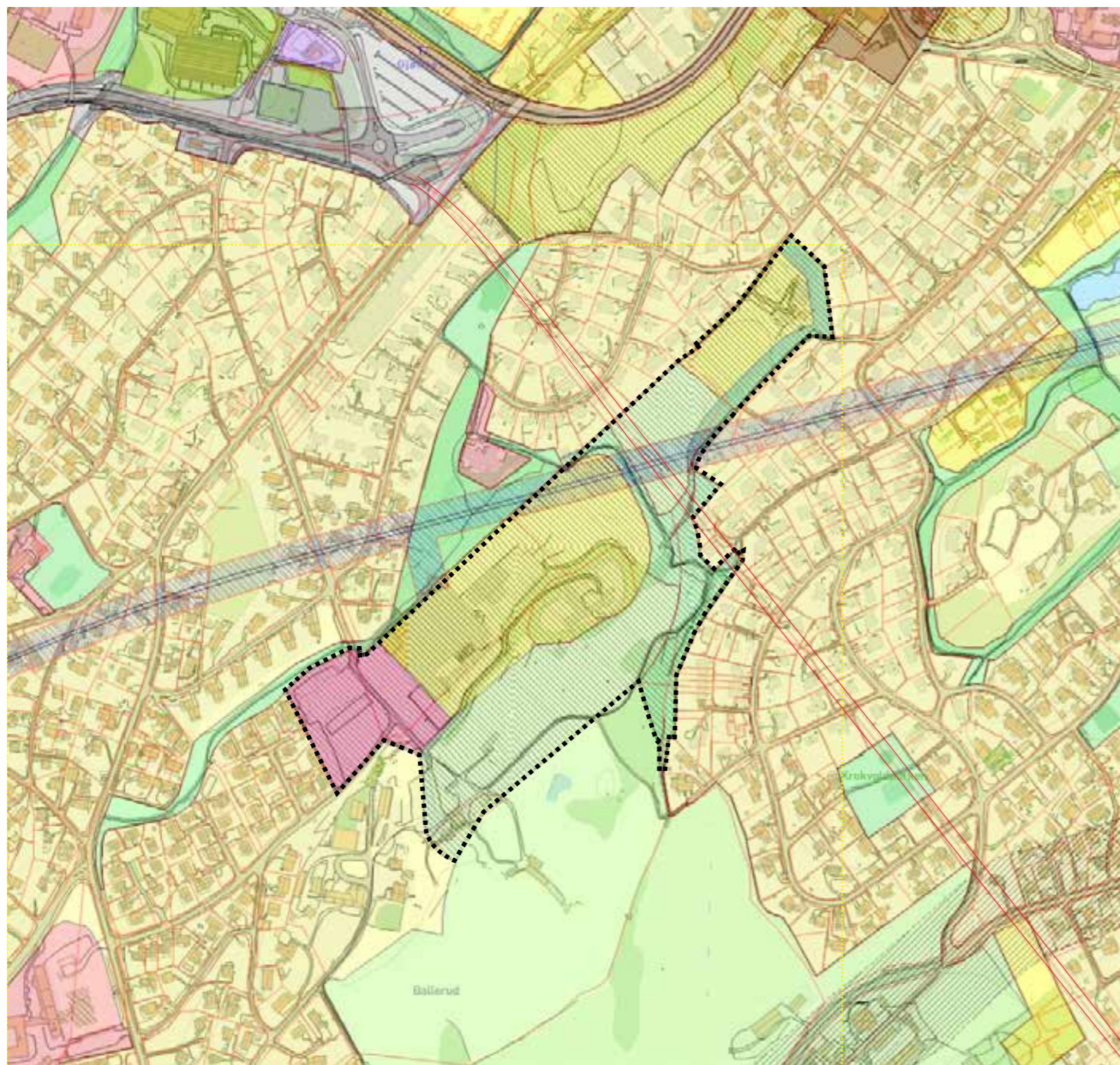
# Planprosess etter pbl § 12 – 2 Områderegulering



## RAMMENE

- Kommuneplanens arealdel 2017-2035
    - Planprogrammet, vedtak 2016
  - Prinsippavklaring arealfordeling, vedtak 2020
-





## KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017-2035

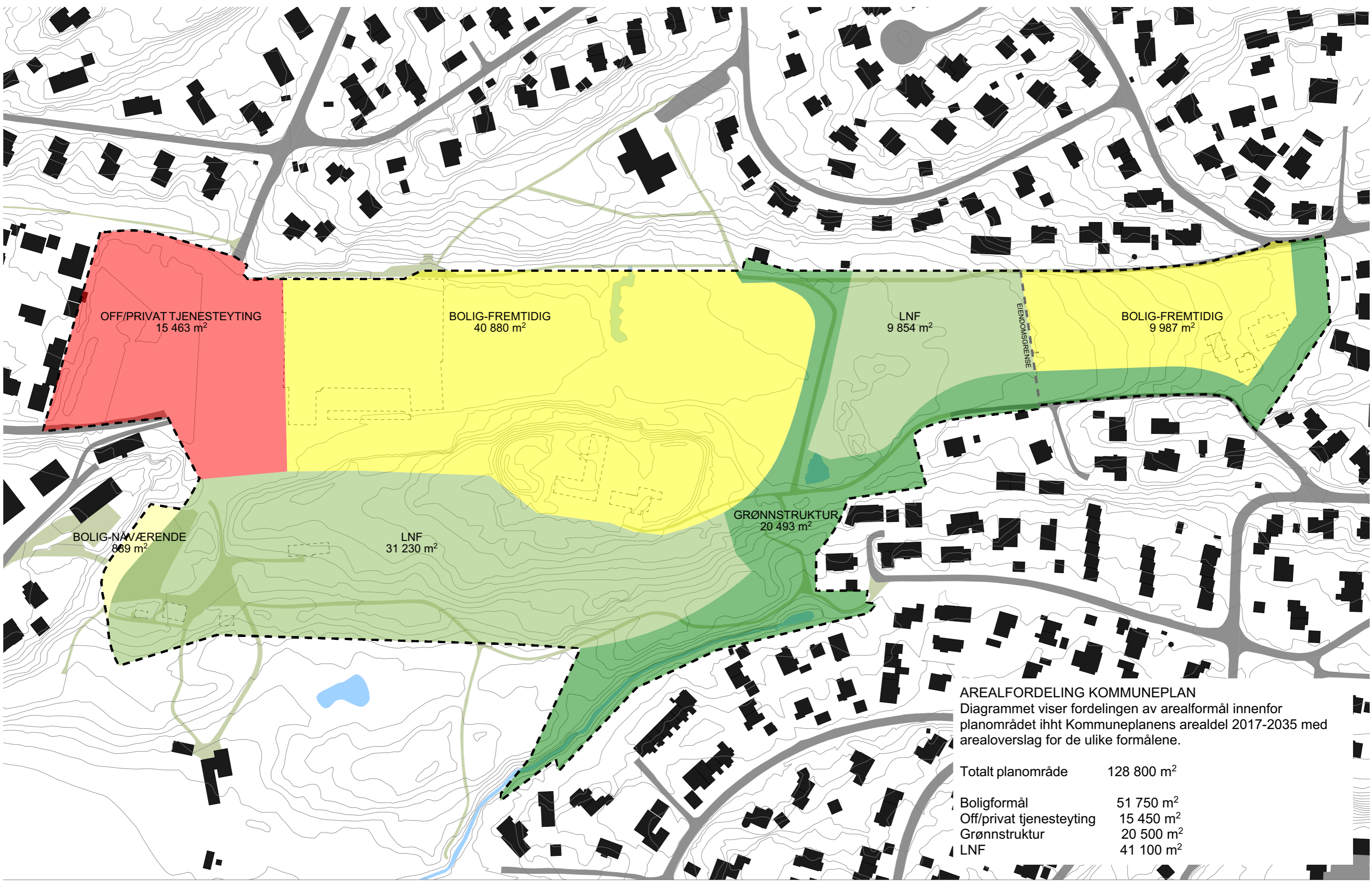
### § 35 Bestemmelser for hensynssone felles planlegging (pbl § 11-8 e)

§ 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



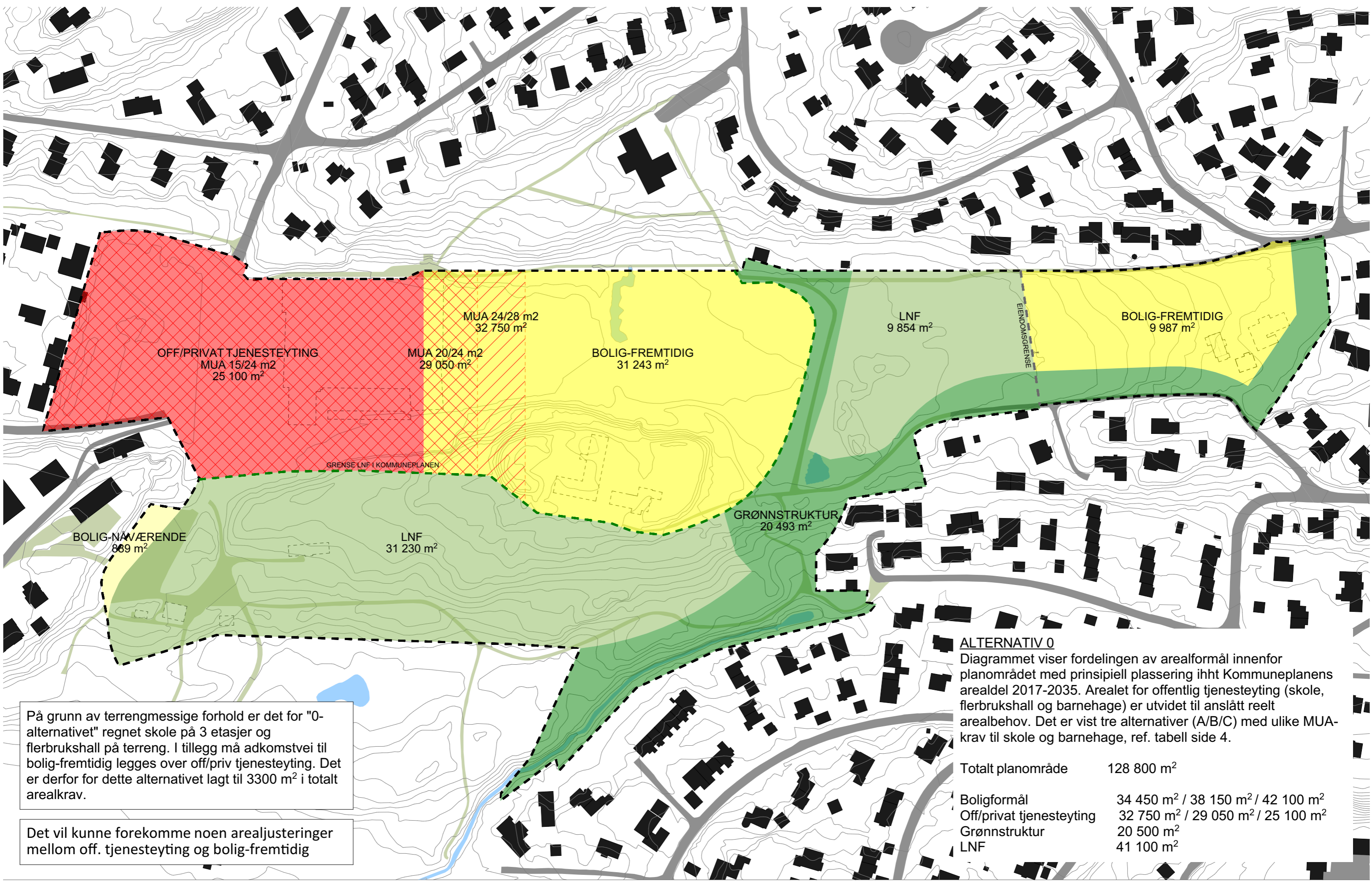


**AREALFORDELING KOMMUNEPLAN**  
 Diagrammet viser fordelingen av arealformål innenfor planområdet ihht Kommuneplanens arealdel 2017-2035 med arealoverslag for de ulike formålene.

Totalt planområde	128 800 m <sup>2</sup>
Boligformål	51 750 m <sup>2</sup>
Off/privat tjenesteyting	15 450 m <sup>2</sup>
Grønnstruktur	20 500 m <sup>2</sup>
LNF	41 100 m <sup>2</sup>







På grunn av terrengmessige forhold er det for "0-alternativet" regnet skole på 3 etasjer og flerbrukshall på terreng. I tillegg må adkomstvei til bolig-fremtidig legges over off/priv tjenesteyting. Det er derfor for dette alternativet lagt til 3300 m<sup>2</sup> i totalt arealkrav.

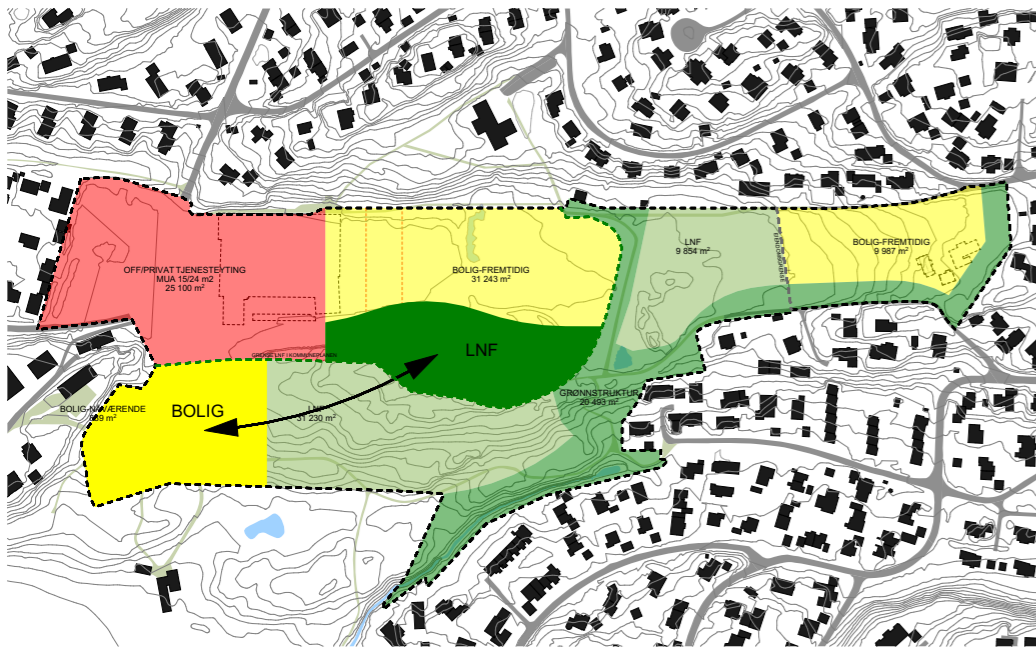
Det vil kunne forekomme noen arealjusteringer mellom off. tjenesteyting og bolig-fremtidig

**ALTERNATIV 0**  
 Diagrammet viser fordelingen av arealformål innenfor planområdet med prinsipiell plassering ihht Kommuneplanens arealdel 2017-2035. Arealet for offentlig tjenesteyting (skole, flerbrukshall og barnehage) er utvidet til anslått reelt arealbehov. Det er vist tre alternativer (A/B/C) med ulike MUA-krav til skole og barnehage, ref. tabell side 4.

Totalt planområde	128 800 m <sup>2</sup>
Boligformål	34 450 m <sup>2</sup> / 38 150 m <sup>2</sup> / 42 100 m <sup>2</sup>
Off/privat tjenesteyting	32 750 m <sup>2</sup> / 29 050 m <sup>2</sup> / 25 100 m <sup>2</sup>
Grønnstruktur	20 500 m <sup>2</sup>
LNF	41 100 m <sup>2</sup>

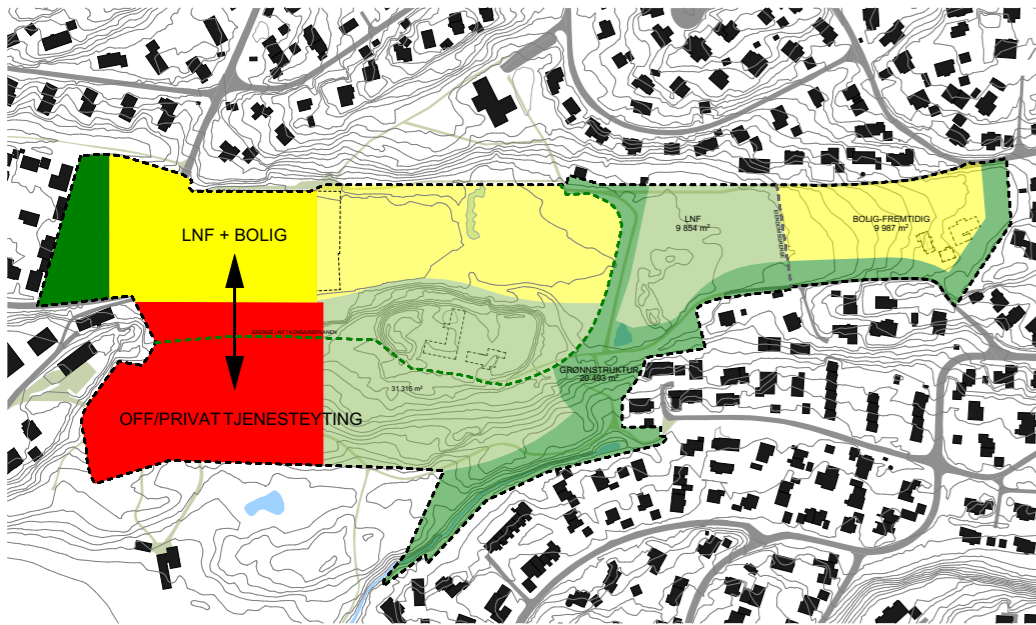


Plangrepet viderefører konklusjonene fra stedsanalysen og mulighetsstudiet (utført 2017-2018). Det totale LNF-areal innenfor planområdet er konstant og tilsvarer arealet avsatt til LNF i kommuneplanen. Areal til utvidelse av formålet offentlig/privat tjenesteyting (skole, flerbrukshall og barnehage) tas fra formålet bolig. Diagrammene forklarer omfordelingen av arealformålene innenfor planområdet i tre trinn.



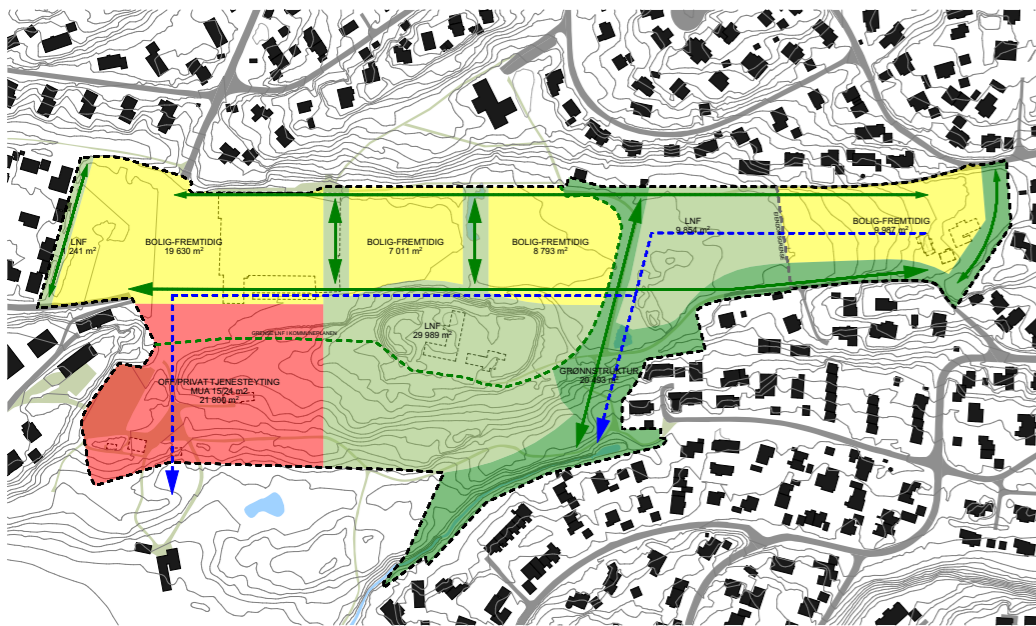
### 1. GRØNN KOLLE

Faale-kollen er topografisk lite egnet til boligbebyggelse. Kollen er et viktig høydedrag i det karakteristiske Bærumslandskapet, og den bør tas vare på som et grønt rekreasjonsområde. Diagrammet viser en omfordeling hvor Faale-kollen reguleres til LNF og deler av området mot sør til boligformål.



### 2. PLASSERING SKOLE/BARNEHAGE

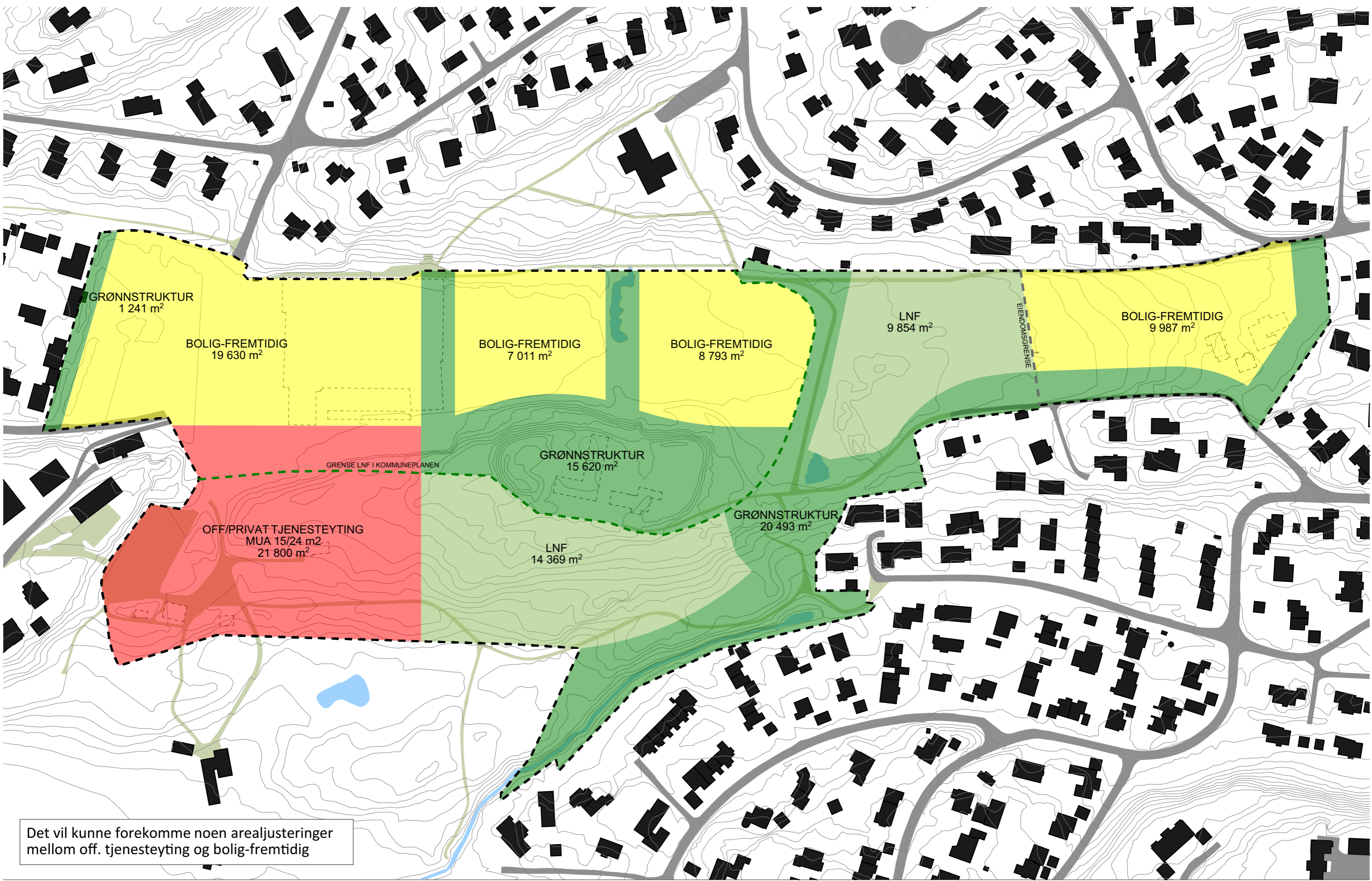
I mulighetsstudien som ble utført i mars 2018, ble ulike mulige plasseringer av skole, flerbrukshall og barnehage (område for offentlig/privat tjenesteyting) grundig utredet. Studien konkluderte med at det var mest hensiktsmessig å legge byggeområdet for off/privat tjenesteyting mot sørøst og å konsentrere byggeområdet for boliger på de flattere områdene mot eksisterende boligbebyggelse. Diagrammet viser prinsipiell ny plassering av offentlig/privat tjenesteyting.



### 3. GRØNNE OG BLÅ FORBINDELSER

Et hovedgrep i områdeplanen er grønne og blå forbindelser i form av grønndrag/parker og åpen overvannshåndtering/vannveier. Det er vist diagrammatisk hvordan arealene til LNF/grønt strukturerer planen og skape grønne forbindelser mellom de eksisterende grønt/LNF-områdene.





Det vil kunne forekomme noen arealjusteringer mellom off. tjenesteyting og bolig-fremtidig



1. Følgende legges til grunn for **arealbehov til offentlig tjenesteyting**:
  - Barneskole med 4 paralleller, flerbrukshall og et minste uteoppholdsareal (MUA) per elev på 15 m<sup>2</sup>
  - Barnehage for 150 barn med et minste uteoppholdsareal (MUA) per barnehagebarn på 24 m<sup>2</sup>
  - Økt arealbehov til skole og barnehage, utover areal avsatt til offentlig tjenesteyting i kommuneplanen, skal tas av formål nytt boligområde.
2. **Fordeling av arealformål** skal være i henhold til prinsippene i illustrasjon «Ballerud Kleven forslag arealkonsept» dokid 4874229.
3. 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**.
4. Kommunedirektøren bes utrede og inkludere følgende to tiltak i den komplette **trafikkanalysen** til 1. gangsbehandling av områdereguleringen:
  - "Kiss & ride"-sone langs Gamle Drammensvei, hvor foreldre kan slippe av barna som skal på skole eller benytte flerbrukshall. Derfra skal barna kunne gå til skole/ flerbrukshall.
  - Eventuell rushtidsbom inn Gjøannesveien.
5. Dersom etablering av skole/barnehage tar **arealer av golfbanen**, må det legges opp til at arealene kan erstattes og at det etter behov gis nødvendig dispensasjoner for arealbruken.
6. Til den videre politiske behandling bes kommunedirektøren om å beskrive mer konkret de **grøntområdene som grenser mot uteområdene**, og i hvilken grad / hvordan de kan brukes av barna mens de er i barnehagen og barneskolen. Videre bes kommunedirektøren ytterligere belyse muligheter og kostnader ved eventuelt å utvide barneskolens uteareal.



## Fra planprogram – alternative planforslag

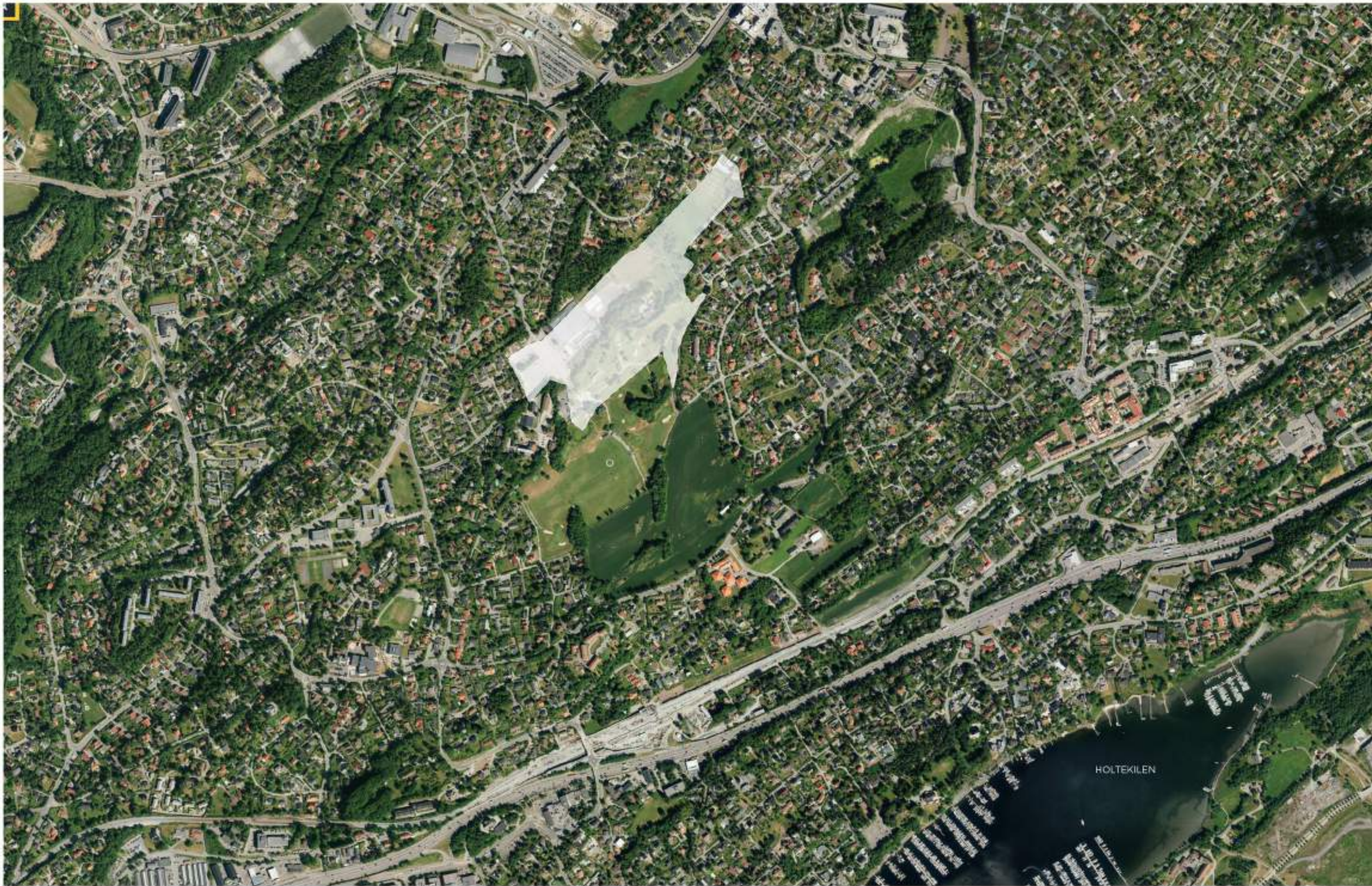
Relevante og realistiske alternativer skal beskrives, og det skal framgå hvordan disse er tenkt behandlet i planarbeidet. Tema kan være plassering av de enkelte formålene (skole, grønnstruktur, bolig, barnehage m.m.), bebyggelsestype og -struktur, høyder, mobilitetsstruktur m.m..

- Det skal utredes et alternativ med høyere utnyttelse basert på Klimaklok arealbruk og at Ballerud-Kleven-området ligger nært kollektivknutepunkt.
- Det skal utredes et alternativ med fortrinnsvis småhus- og rekkehusbebyggelse.

## MULIGHETENE

- Stedets kvaliteter
    - Plangrepet
  - Grønn mobilitet
-





MULIGHETSSTUDIE  
Områderegulering for Ballerud /  
Johs Faales vei 80-100 / Kleivveien 22

Forslagsstillere:  
Selvaag bolig AS  
Ferd eiendom  
Bærum kommune

Plankonsulenter:  
Jarmund / Vignæs AS  
Rodeo Arkitekter AS  
Dronninga landskap AS

KONTEKST

(A3)

31.01.2018



## TOPOGRAFI OG LANDSKAP






### GRØNNSTRUKTUR

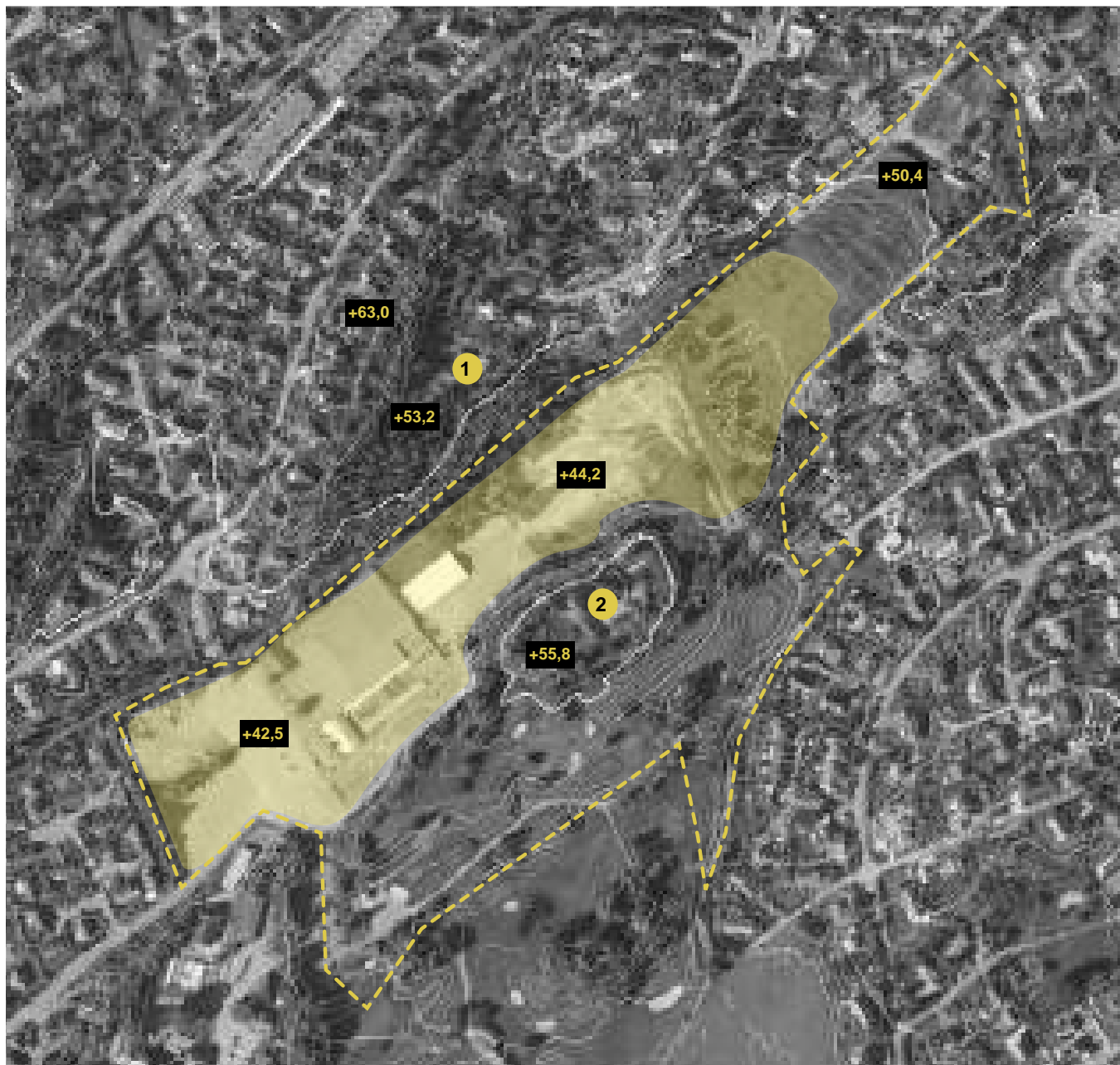
Hovedgrøntstrukturen går fra Store Stabekks jorder, nordover via golfbanen på Ballerud mot Søråsen og videre mot Bekkestumyra (jf. reg.plan for "Bekkestua Syd") mellom Bekkestua og Gjøannes stasjon. Videre fortsetter grønstrukturen igjennom Gjøannes park, som er delvis opparbeidet friområde og turvei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

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

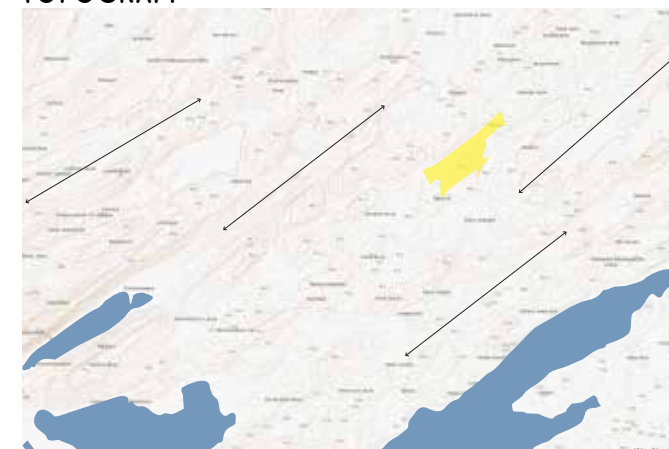
Videre består grønstrukturen stort sett av hagene i boligområdene øst, nord og vest i planområdet. Det er få kommunale park-, eller grønntanlegg i analyseområdet. De som finnes består av enkelte turveitraséer, lekeplasser og et nærmiljøanlegg. Utenfor ligger det et friområde med turvei i Gjøannes park.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

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

# TOPOGRAFI OG LANDSKAP



## TOPOGRAFI



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

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

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

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



## ARTSREGISTRERING TRÆR

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

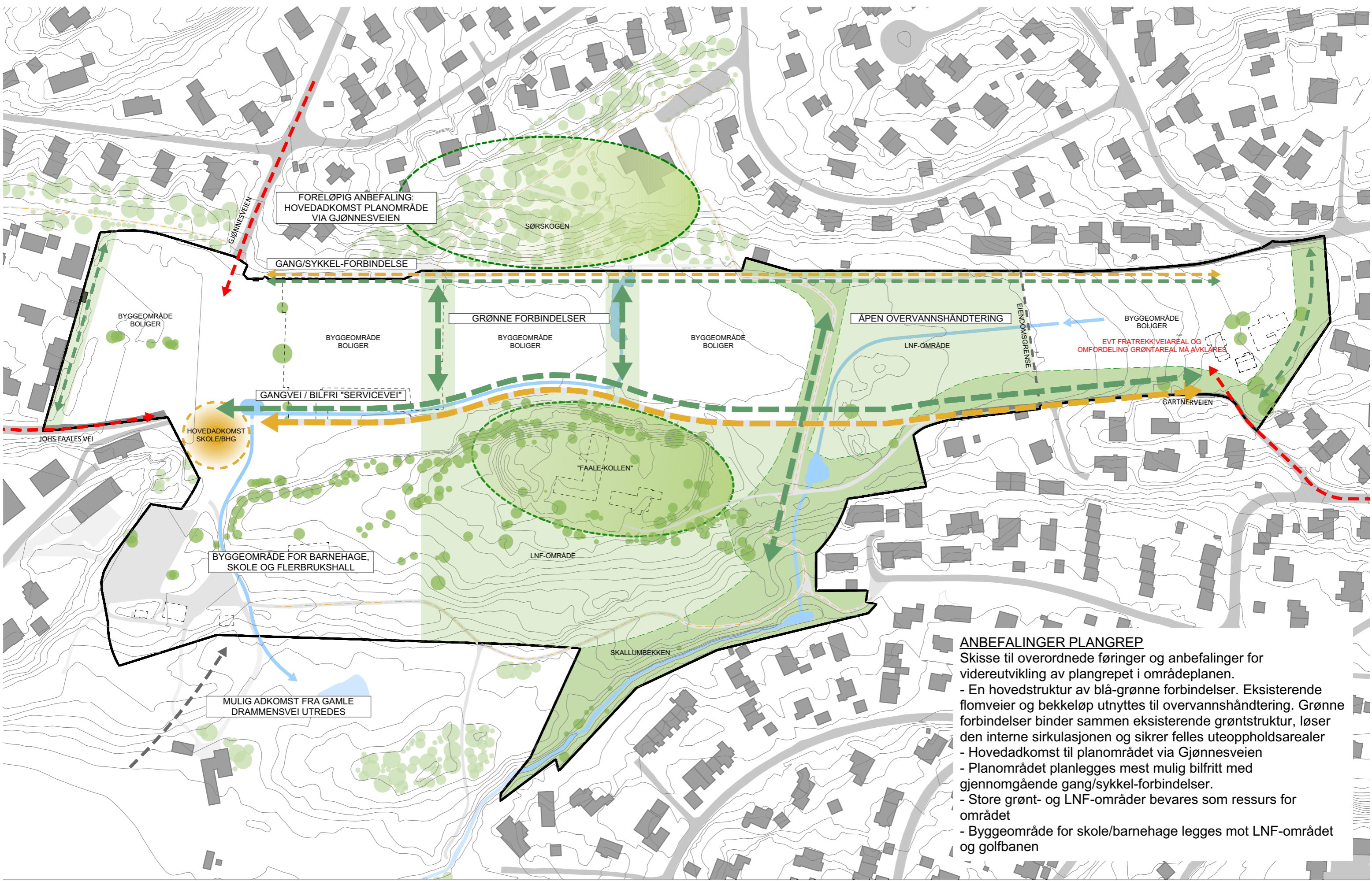
### ART OG ANTALL

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



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





**ANBEFALINGER PLANGREP**

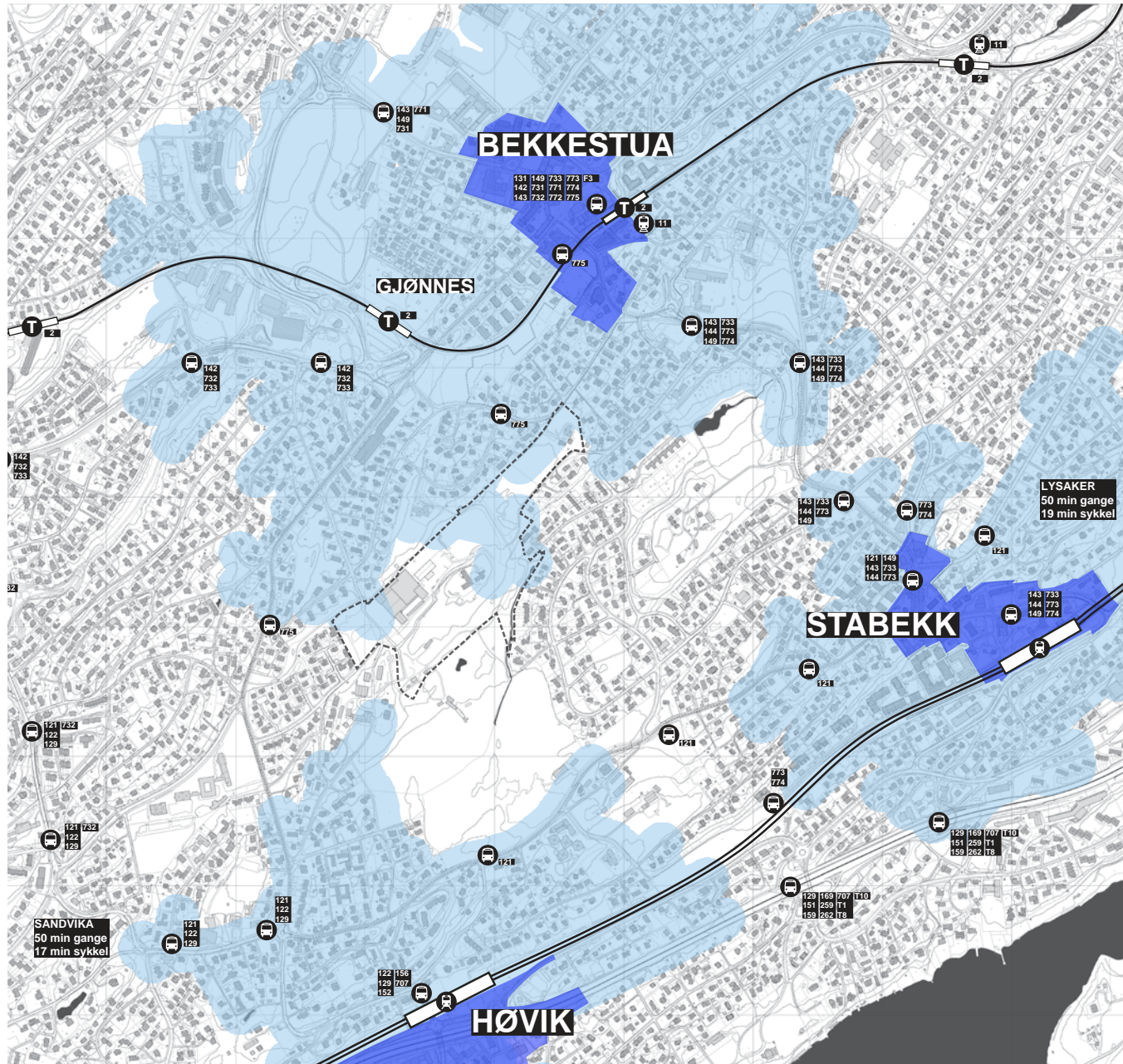
- Skisse til overordnede føringer og anbefalinger for videreutvikling av plangrepet i områdeplanen.
- En hovedstruktur av blå-grønne forbindelser. Eksisterende flomveier og bekkeløp utnyttes til overvannshåndtering. Grønne forbindelser binder sammen eksisterende grøntstruktur, løser den interne sirkulasjonen og sikrer felles uteoppholdsarealer
  - Hovedadkomst til planområdet via Gjønnesseien
  - Planområdet planlegges mest mulig bilfritt med gjennomgående gang/sykkel-forbindelser.
  - Store grønt- og LNF-områder bevares som ressurs for området
  - Byggeområde for skole/barnehage legges mot LNF-området og golfbanen

# MOBILITET OG TRAFIKK

---



# MOBILITET OG FORBINDELSER





# MOBILITET OG FORBINDELSER



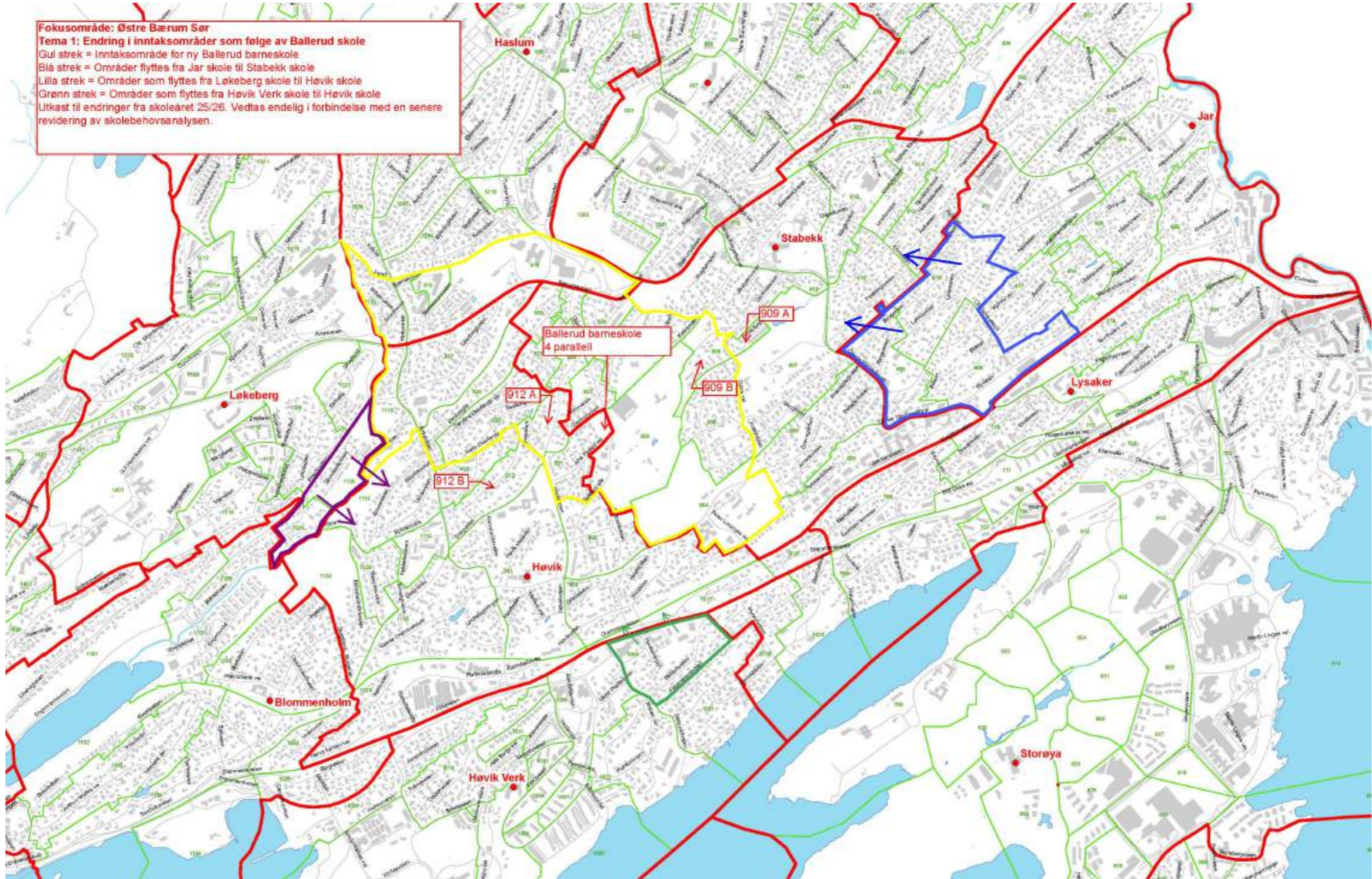
SANDVIKA  
50 min gange  
17 min sykkel

LYSAKER  
50 min gange  
19 min sykkel

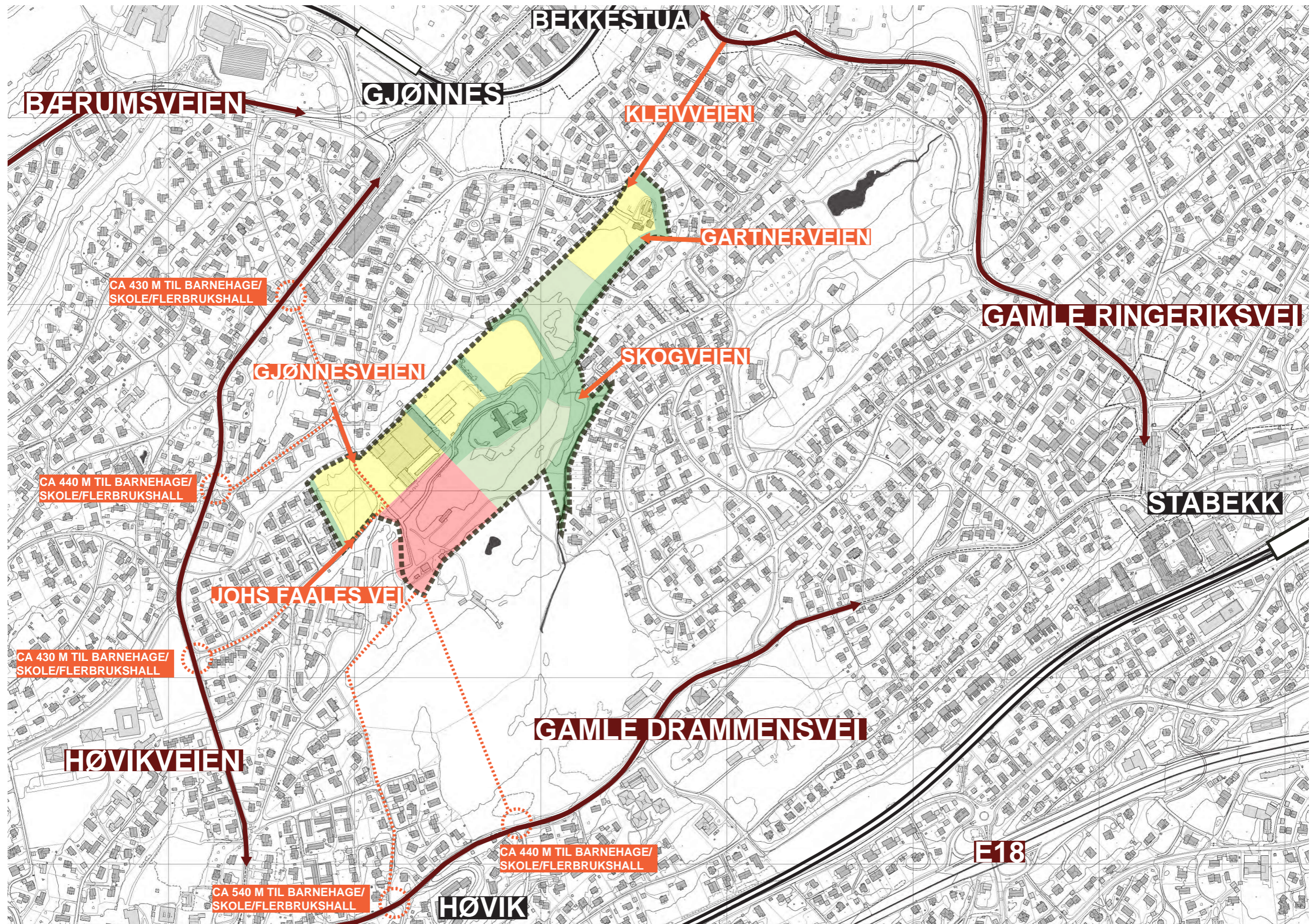
- 10** Sykkeltid i minutter
- 10 minutters gange fra stasjon
- Turveier, gangveier og smett
- Hovedsykkelvei
- Fremtidig/manglende hovedsykkelvei
- Sekundær sykkelvei
- Fremtidig/manglende sekundær sykkelvei



**Fokusområde: Østre Bærum Sør**  
**Tema 1: Endring i inntaksområder som følge av Ballerud skole**  
Gul strek = Inntaksområde for ny Ballerud barneskole  
Blå strek = Områder flyttes fra Jar skole til Stabekk skole  
Lilla strek = Områder som flyttes fra Løkeberg skole til Høvik skole  
Grønn strek = Områder som flyttes fra Høvik Verk skole til Høvik skole  
Utkast til endringer fra skoleåret 25/26. Vedtas endelig i forbindelse med en senere revidering av skolebehovsanalysen.











ILLUSTRASJONSPROSJEKT  
 Områderegulering for Ballerud /  
 Johs Faales vei 80-100 / Kleivveien 22

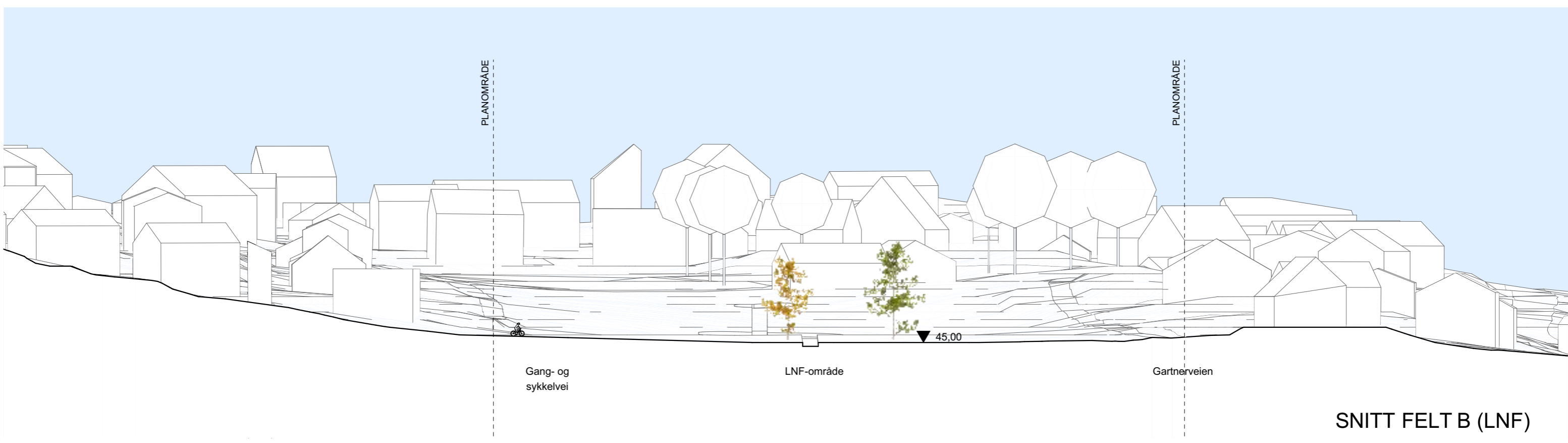
Forslagsstillere:  
 Selvaag bolig AS  
 Ferd eiendom  
 Bærum kommune

Plankonsulenter:  
 Einar Jarmund & CO AS  
 Rodeo Arkitekter AS  
 Dronninga landskap AS

ILLUSTRASJONSPLAN BYGGEFELTER

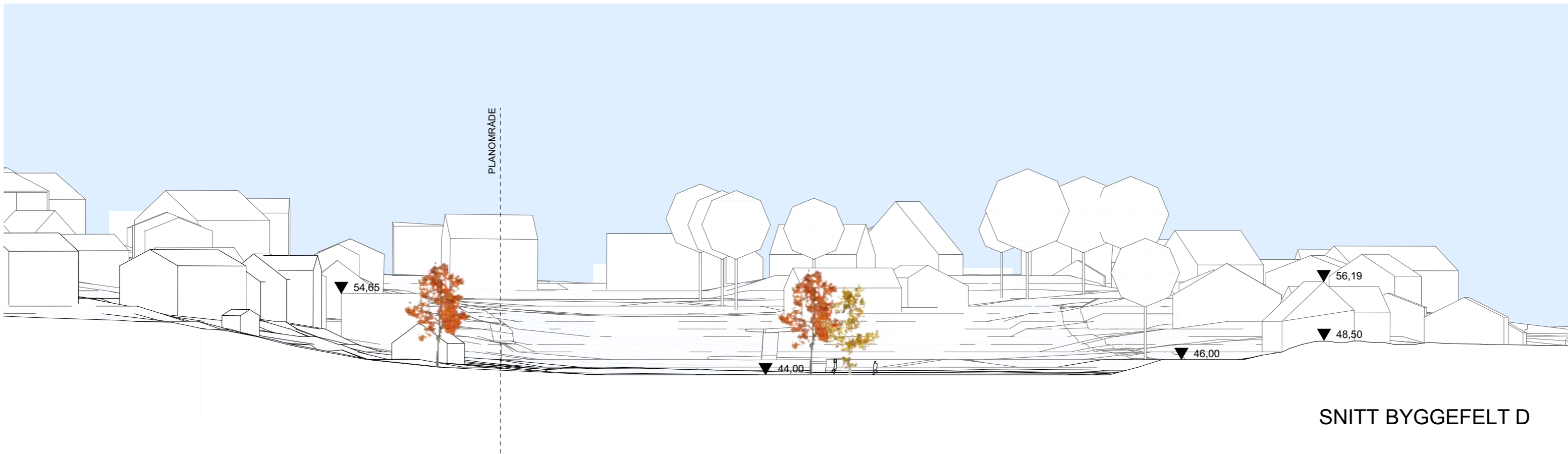


SNITT BYGGEFELT A



SNITT FELT B (LNF)

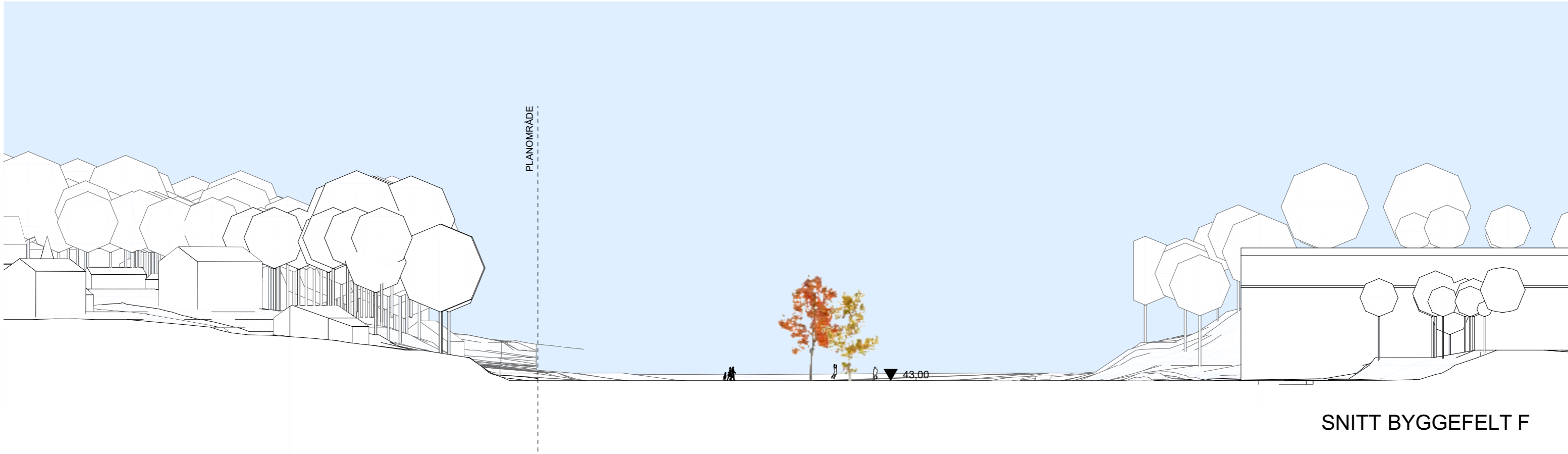




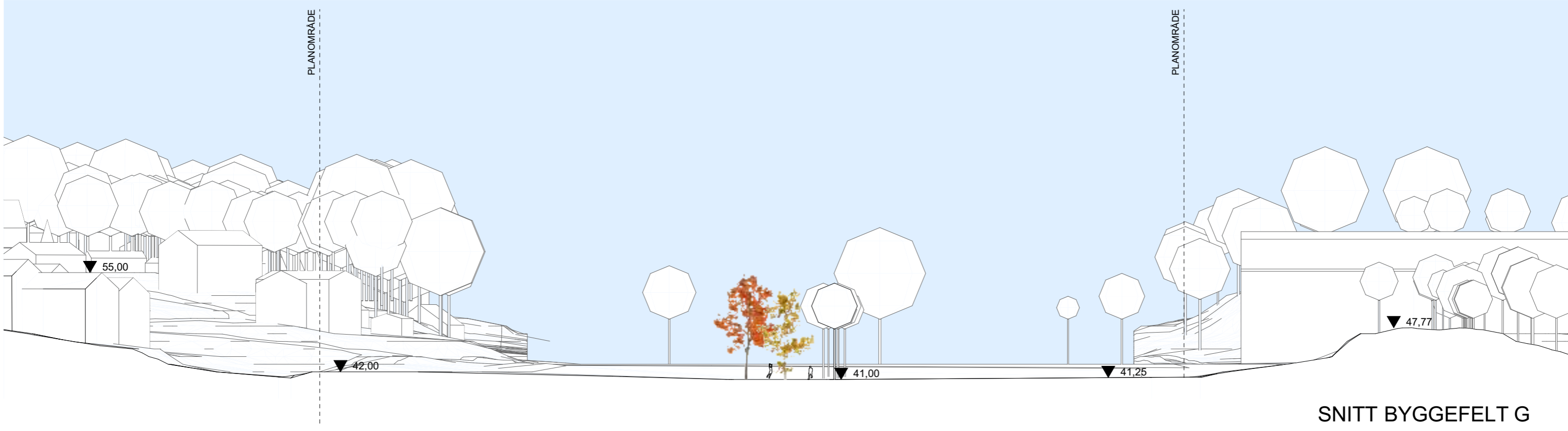
SNITT BYGGEFELT D



SNITT BYGGEFELT E



SNITT BYGGEFELT F



SNITT BYGGEFELT G