



BÆRUM
KOMMUNE

Ballerud områderegulering – presentasjon i planutvalget til 1.gangsbehandling

Bærum kommune regulering v/ Claudia C. Gheorghe, 03.06.21

Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD · RAUSHET · BÆREKRAFT

Ballerud områderegulering

Utbygger skole, flerbrukshall og barnehage: BK eiendom

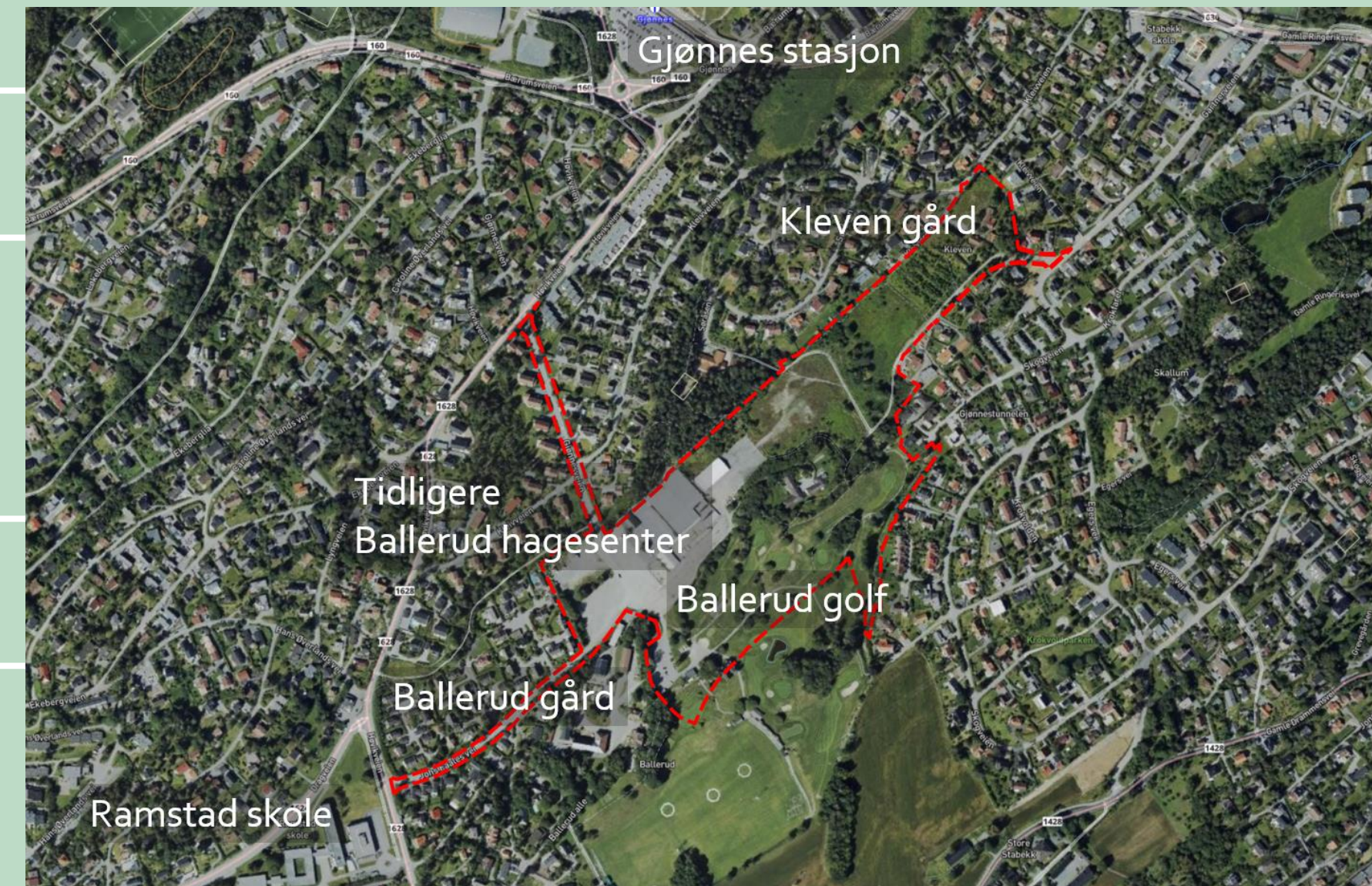
Utbygger boliger nord, ved Kleven gård: Ferd eiendom

Utbygger boliger sør: Selvaag bolig

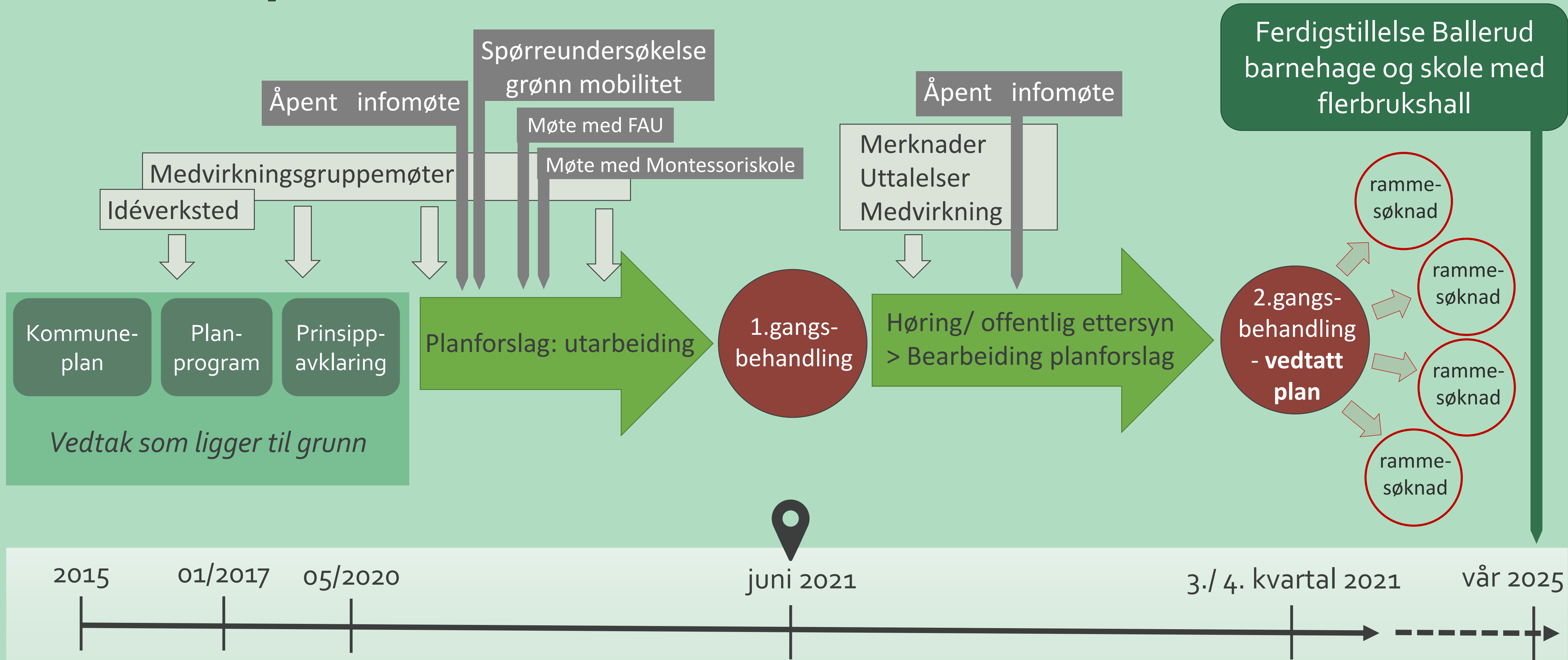
Konsulenter: Rodeo arkitekter, Dyrvik arkitekter, Einar Jarmund & Co, Odin prosjektering, Dronninga landskap, Østengen og Bergo, Rambøll, m.fl.

Medvirkningsgruppe/representanter nabolag:

Gartnerveien/Skogveien, Kleivjordet, Johs Faales vei, Høvik vel, Krokvollen vel, Sameiet Johs Faales vei 1-20, Ekeberg borettslag, Gjønnesveien 3, 5 og 7, Bekkestua vel, Søråsen boligsameie



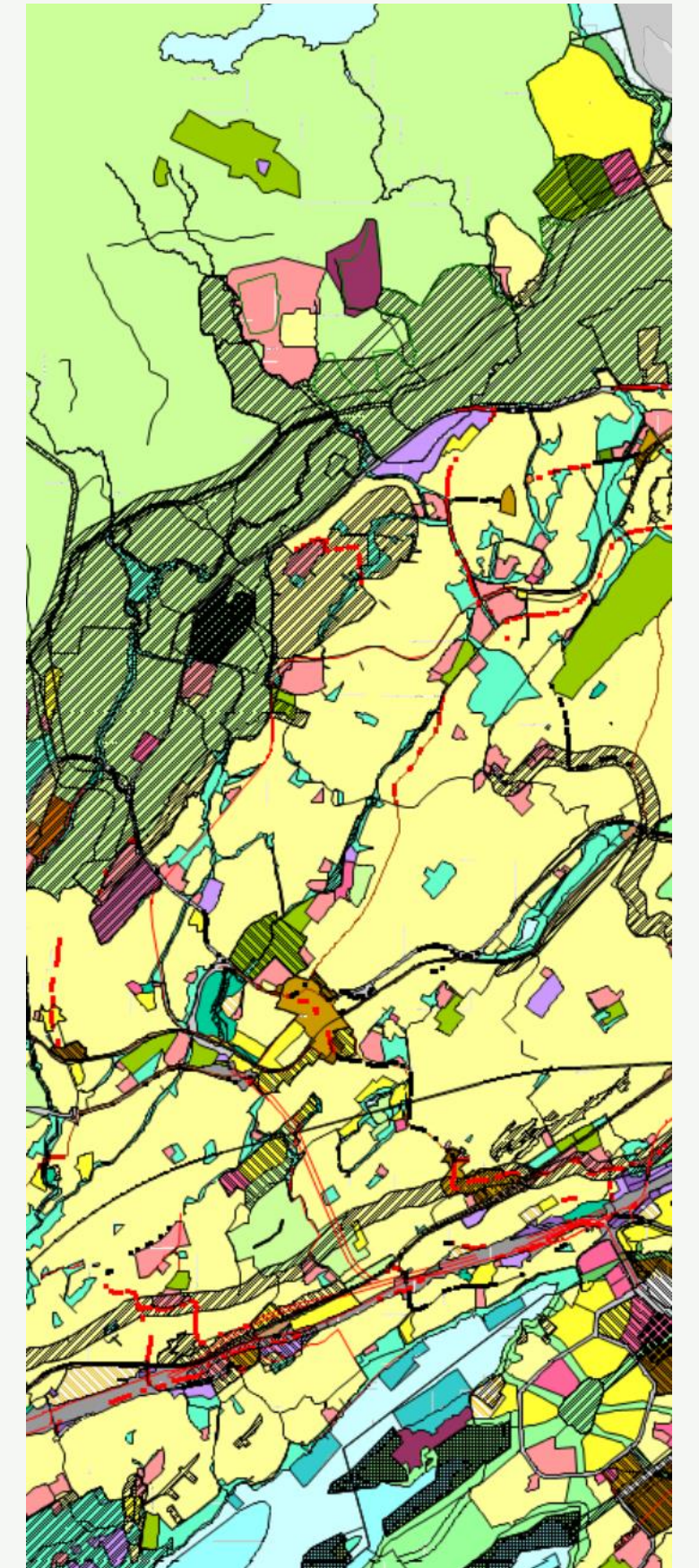
Planprosessen



Kommunens behov med relevans for Ballerud

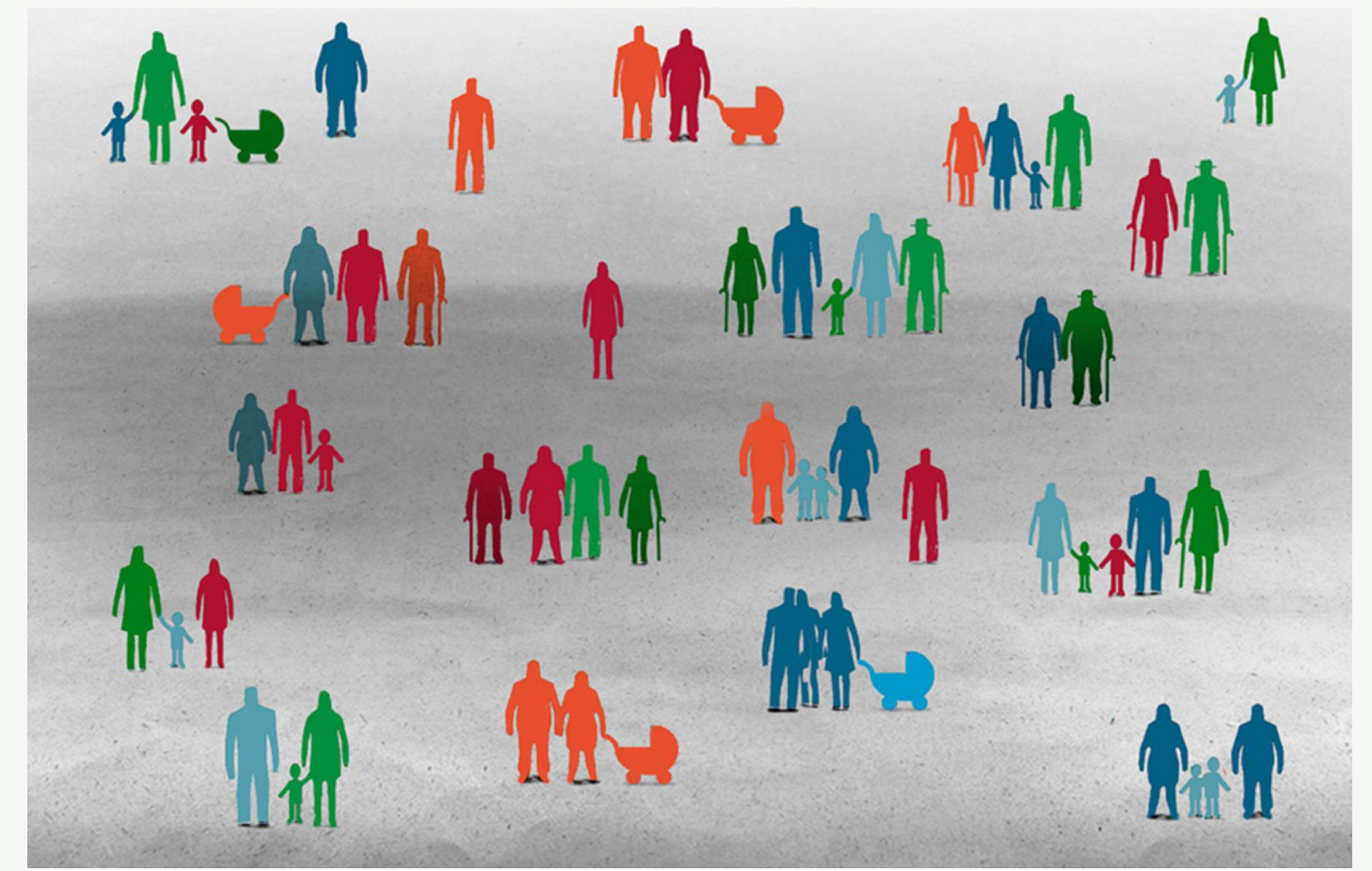
Lokalt og innenfor kommunens grenser

- ▶ **Barnehage**, 150 barn
- ▶ **Barneskole**, 4-parallell, med **flerbrukshall** [*fra skoleår 2025/26*]
- ▶ flere **boliger**
- ▶ flere **forskjellige type boliger/ flere mindre boliger**
- ▶ endring av **transportvaner** (flere som går, sykler eller tar kollektivt for mindre klimautslipp, bedre trafikkflyt og bedre folkehelse)
- ▶ vern av **verdifulle naturområder**



Hvorfor trenger Bærum og området ved Ballerud flere forskjellige type boliger / mindre boliger?

- ▶ Vedtatt vekst
mindre boliger = mulighet til flere boliger på samme grunnareal
- ▶ Demografiske endringer
flere eldre, flere små husholdninger – valgfrihet boform/type bolig
- ▶ Mindre boliger er bedre for miljø og klima
færre m² per person > mindre behov for materialer og grunnarealbehov
- ▶ Bedre sosial bærekraft innenfor et område
større variasjon boligtyper > større variasjon i befolkningen og et langt liv i sitt nærmiljø
(Nabolagene rundt Ballerud: hovedsakelig småhus (eneboliger, noen få rekkehus og flermannsboliger))

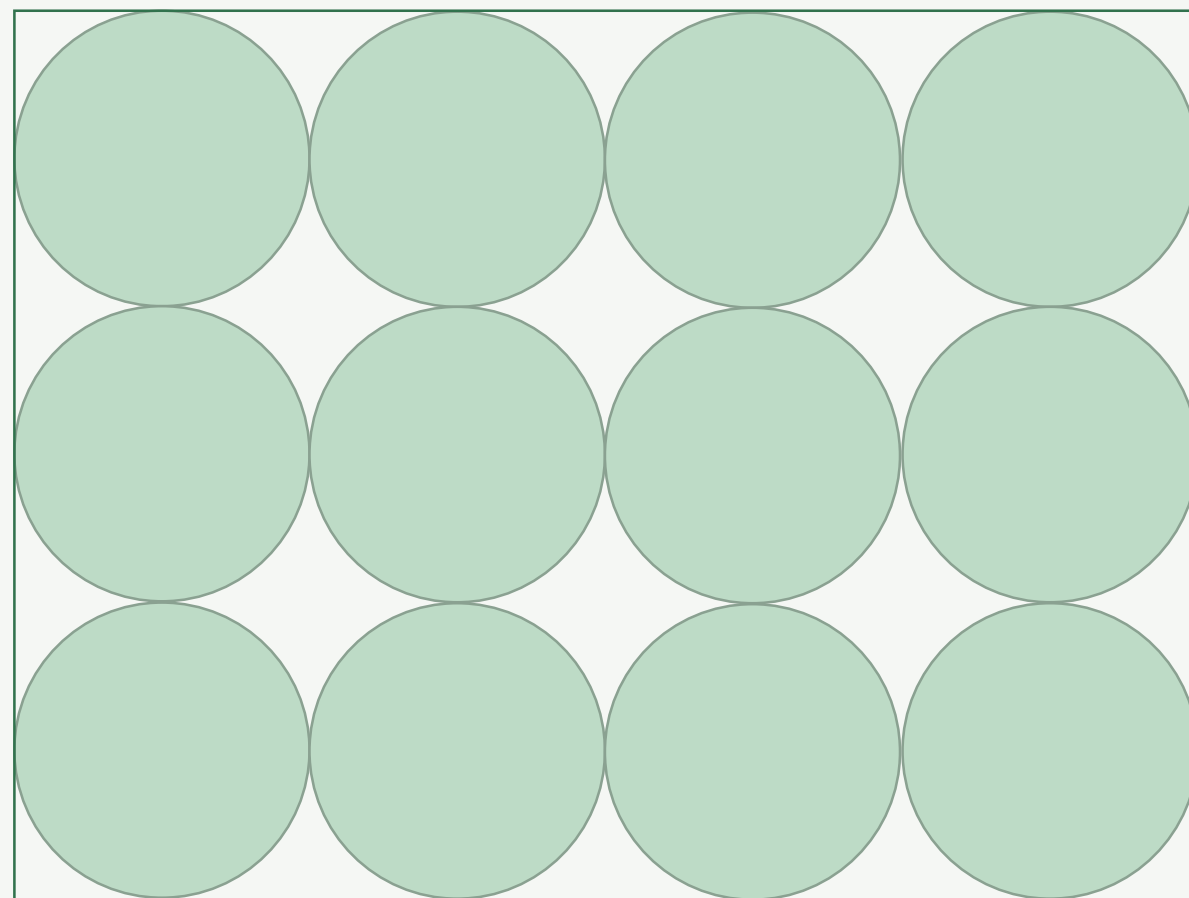


(© Martin Brombacher)

Men burde det ikke være flest barnefamilier ved en skole og barnehage?

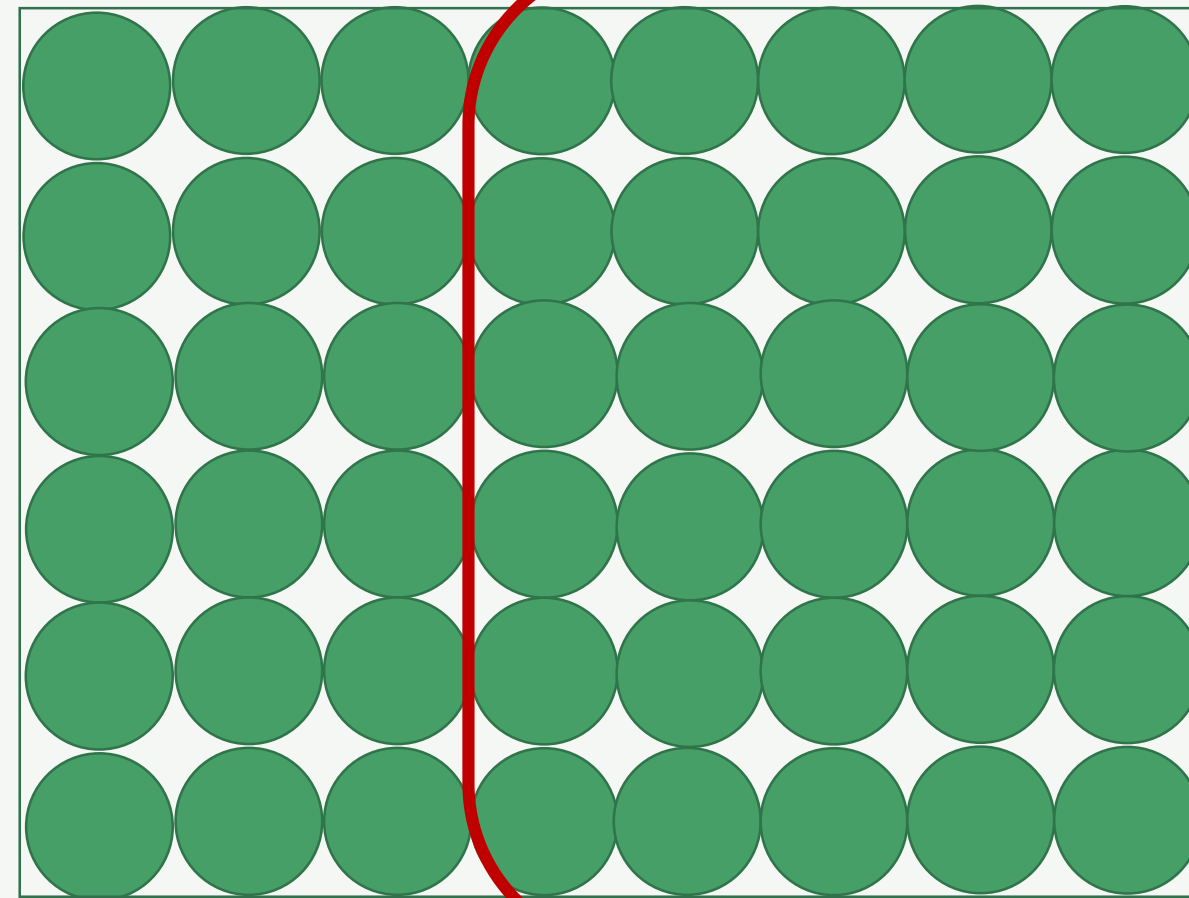
Hvordan få flest mulig barnefamilier innenfor Ballerud skolekrets?

Antall og type boliger, beboersammensetning og flyttestrøm



Færre, store boliger
[rekkehus]

Større sannsynlighet for større husholdninger/barnefamilier



Flere, mindre boliger
[leiligheter]

Større sannsynlighet for mindre husholdninger/enslige, par uten barn, par med få barn, skilsmissefamilier, ...

Erfaringen viser at mange som flytter til slike boliger kommer fra nabolaget/området rundt og frigjør en større bolig. (se også [Ballerud spørreundersøkelse](#))

Totalt sett vil dette øke tilbudet på antall større boliger i området/skolekretsen – og dermed øke sannsynligheten for at flere barnefamilier flytter til området.

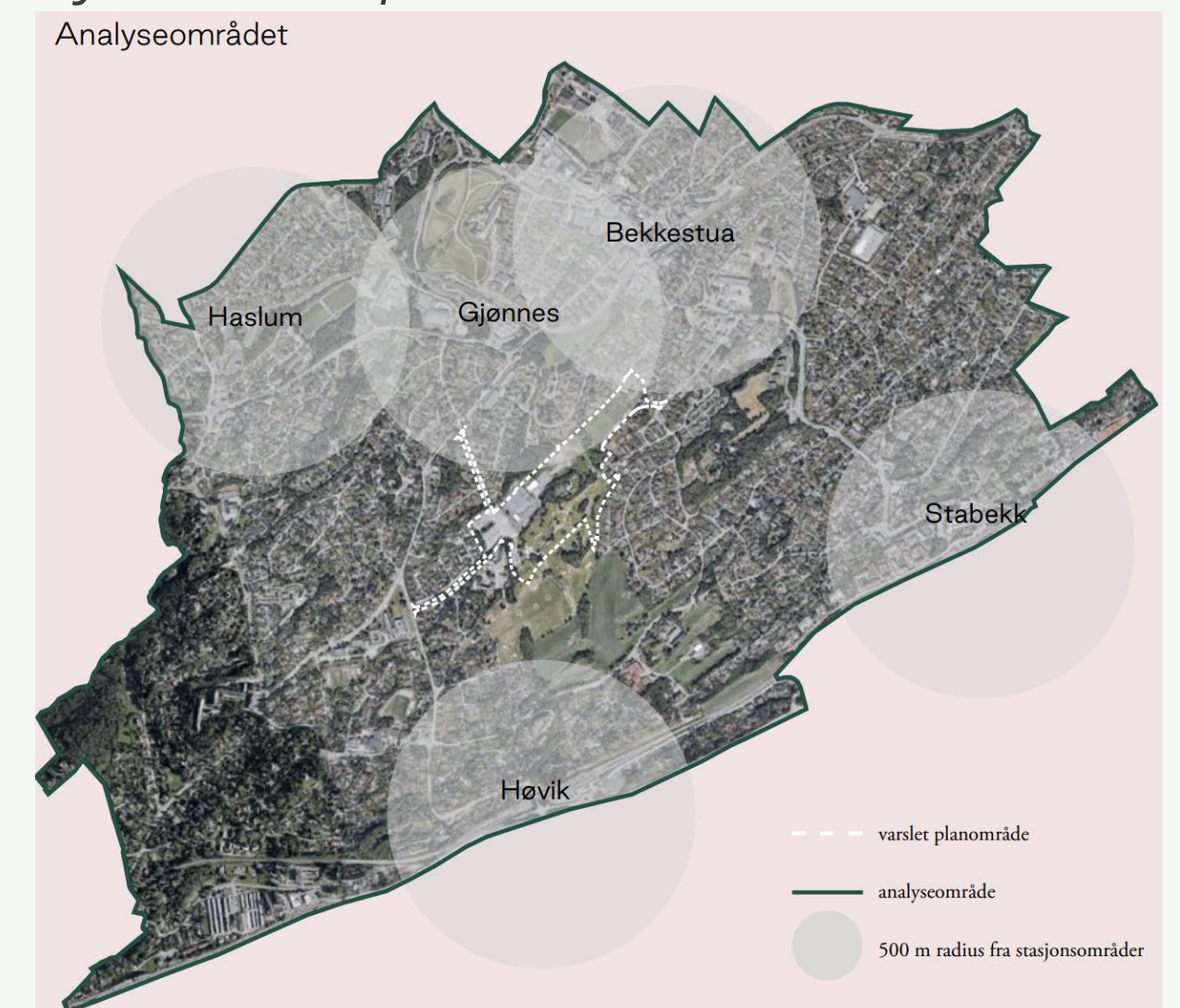
Spørreundersøkelse

(Bekkestua, Høvik, Stabekk, Haslum)

Utdrag viktigste funn om bo- og boligpreferanser

- ▶ 53 % av boligenhetene i analyseområdet er av småhuskarakter.
- ▶ 93% oppgir at det er viktig å bli boende i nærmiljøet. Mange kunne tenke seg å flytte til Ballerud.
- ▶ De fleste respondentene bor i dag i enebolig eller annen type småhus. Svært mange av disse kunne tenke seg å flytte til en romslig leilighet
- ▶ Statistisk sett (SSB) ønskes det langt flere leiligheter enn det som er tilgjengelig i dag.
- ▶ De fleste ønsker seg en billigere bolig til en verdi på mellom 5 og 11 millioner.

Distribusjon: epost til vel, organisasjoner, FAU, ungdomsrådet, innbyggerpanel, samt brev til naboer. Publisert på Bærum kommunes hjemmeside og Facebookside. Under et åpent informasjonsmøte, den 15. oktober, ble det også informert om spørreundersøkelsen.



Ballerud-planområdet i dag

Viktigste områder

- ▶ Nedlagt gartneri med store asfalterte arealer
- ▶ «Faale-kollen»: eneboligbebyggelse, privat
- ▶ Kleven gård: historisk tunstruktur, manglende vedlikehold
- ▶ Tidligere jordbruksareal under gjengroing
- ▶ Skrotemark med dominans av fremmede arter
- ▶ Delvis innenfor planområdet: Ballerud golf med parkering

Generelt:

Begrensede naturverdier og begrenset med friarealer som er allment tilgjengelige året rundt

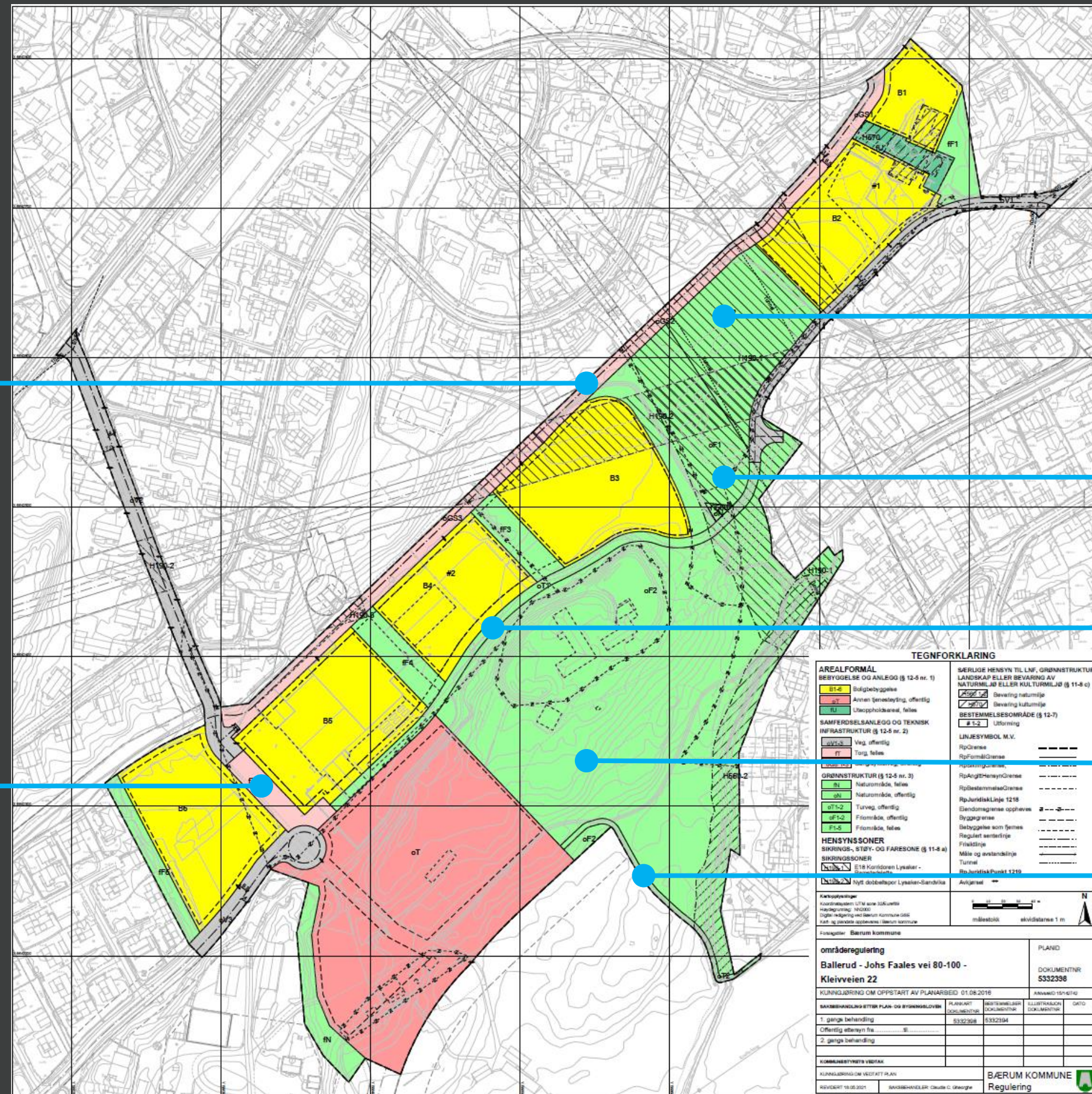


Plankart til 1.gangsbehandling (Alt. 1 og 2)

Viktige forbindelser og friområder

Sykkelvei med
fortau
(fra Dragveien
til Kleviveien)

Torg (ingen
gjennom-
kjøring)



Friområde med
mulighet til
parsellhager

Friområde, offentlig

Turvei

Friområde, offentlig

Turvei

Diagram mobilitet/trafikkalt konsept

Hjertesone, fordeling trafikk



Mobilitet/trafikkalt konsept

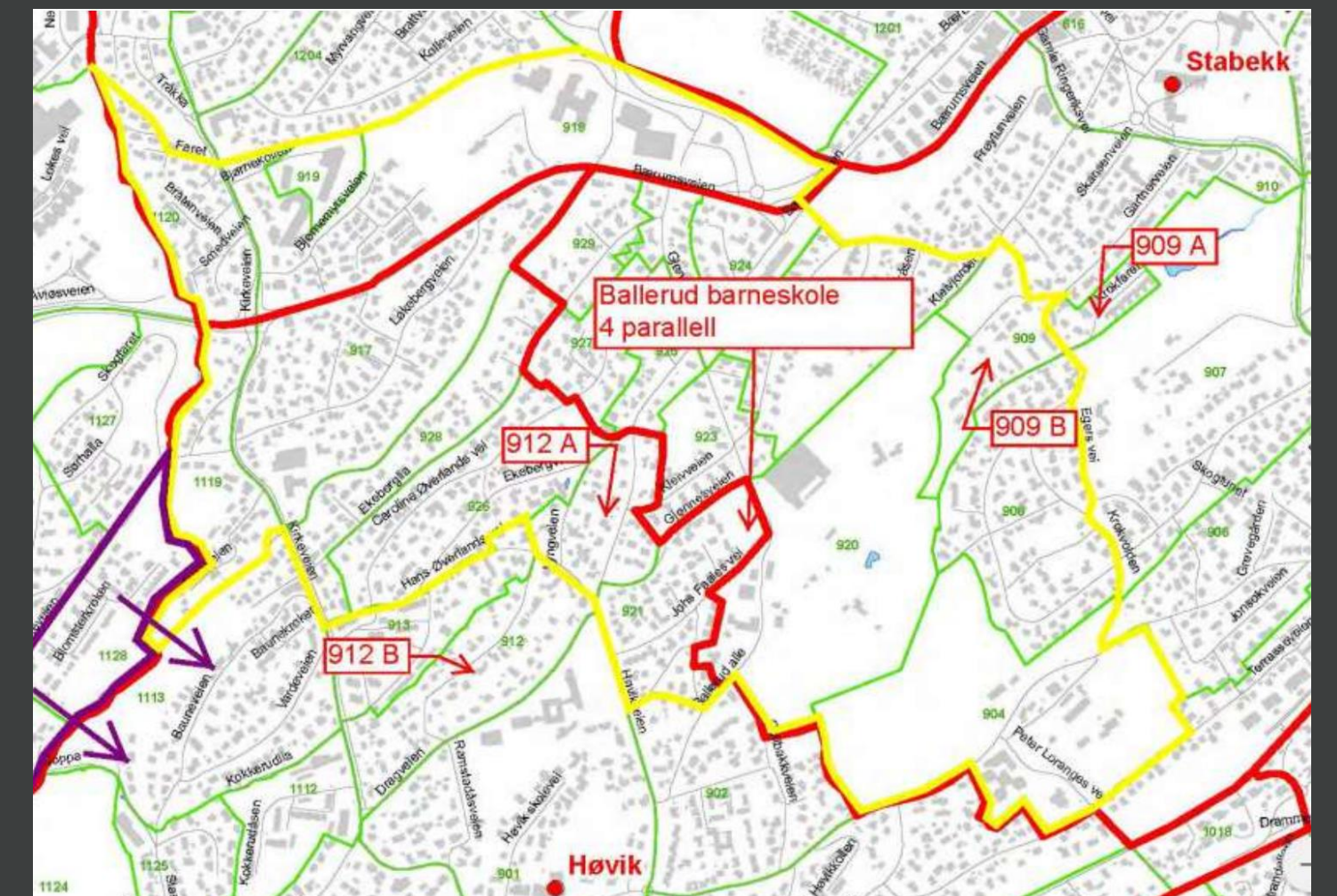
Vedtak ifbm. prinsippavklaringen

Gjøannesveien-Johs Faales vei:

- ingen gjennomkjøring (unødvendig med rushtidsboom)

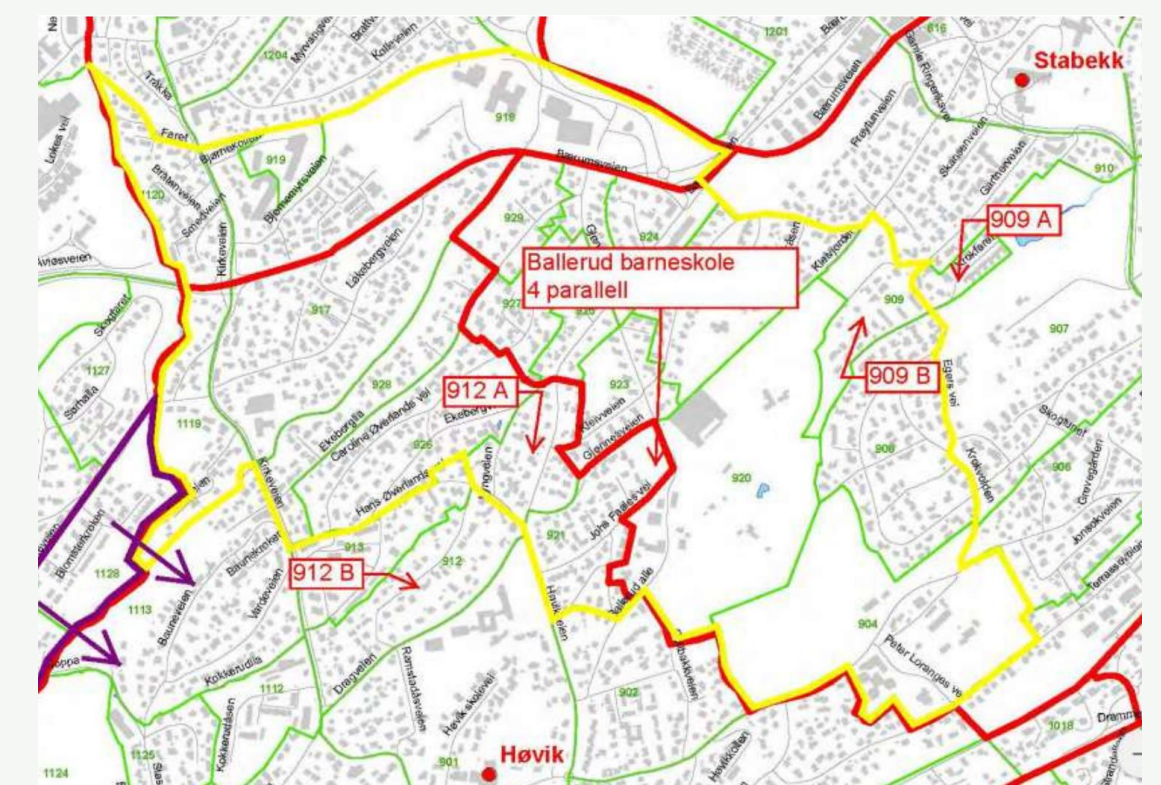
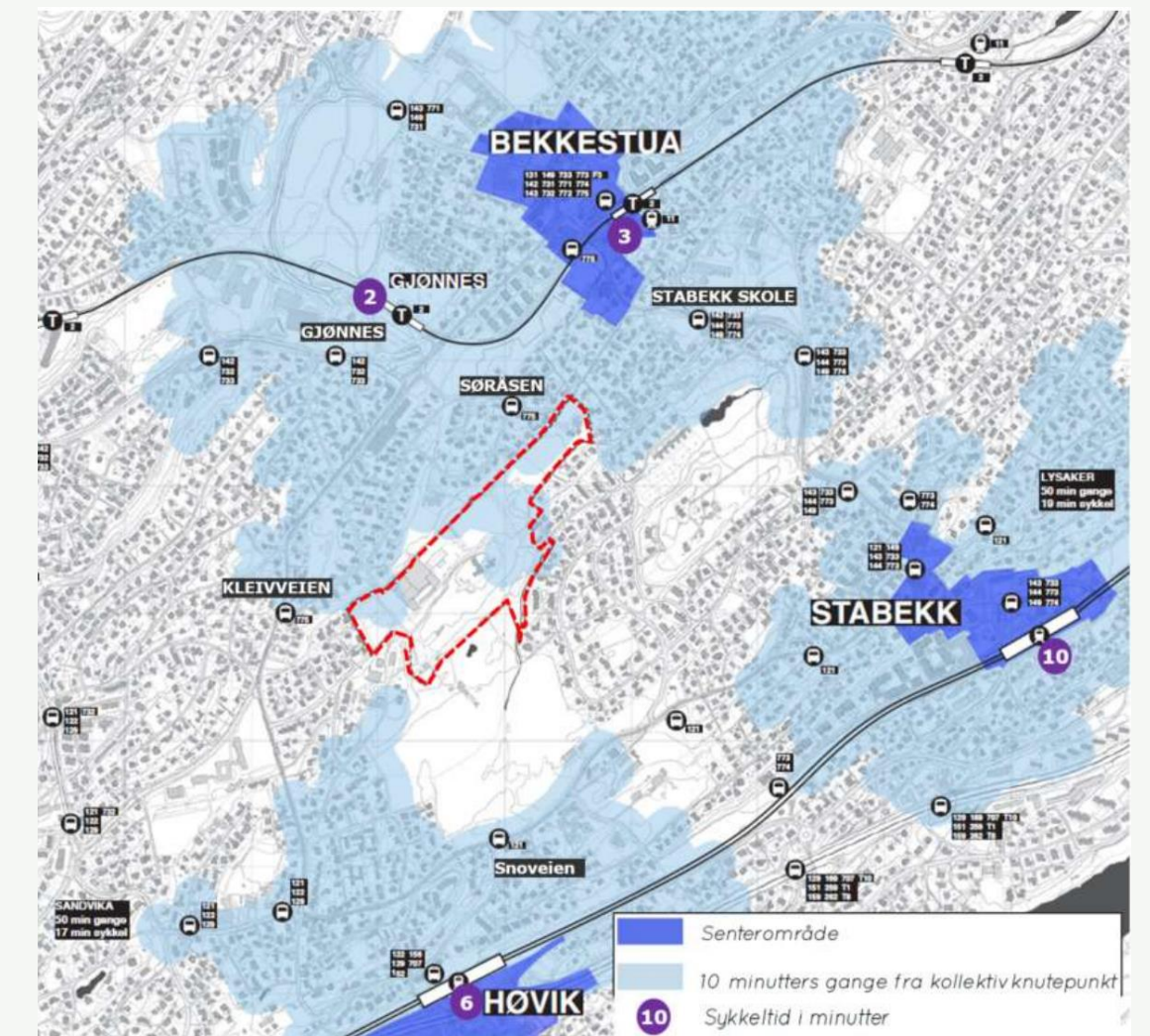
Drop-off sone ved/adkomst via Gml. Drammensvei anbefales ikke – viktigste punkter:

- **Flytter problemet** istedenfor å løse det: løsningen er at flest mulig barn går/sykler til skolen på kortest mulig vei for å unngå mest mulig av bilkjøringen. De fleste elever bor (nord)vest for skolen.
- Traseen ville gå over **dyrket mark**
- Gml. Drammensv. har alt **svært høy trafikkbelastning** og en rushtidsbom som ville måtte flyttes (ville bli en uheldig plassering)
- **Vanskelig å unngå kjøring på eksisterende veier** selv om man hadde hatt adkomst fra Gml. Drammensvei (Johs Faales vei og Gjøannesveien ligger tett inntil den nye bebyggelsen)



Pilot- og foregangsprosjekt innen grønn mobilitet med mål om en svært høy andel gående og syklende

- ▶ Lavt antall bilparkeringsplasser
 - Boliger
 - tilbud bilpool (gjelder alle boliger, bortsett fra B1-B2 i alt. 2)
 - Skole, flerbrukshall, barnehage
 - hjertesone (stor utstrekning)
 - mulighet til parkering/levering ved Ramstad skole
 - begrenset leverings-/hentemulighet ved skole/bhg
 - Organisat. tiltak (gågrupper, holdningsskapende kampanjer...)
- ▶ Gode sykkelparkeringsplasser
 - Lett tilgjengelig, tilpasset forskjellige type sykler
 - Min. 50% med tak over
 - Sykkelservicemuligheter
- ▶ Gode gang- og sykkelforbindelser til og gjennom området
 - Hovedsykkelvei fra Dragveien til Kleivveien
 - Mange turstier/forbindelser for gående og syklende



Trafikk - totalt for hele planområdet

Beregnet biltrafikk, nyskapt (ÅDT=årsdøgntrafikk)

Formål	Alternativ 1	Alternativ 2
Nye boliger	1 172	695
Skole/barnehage/flerbrukshall	352	352
Sum nyskapt trafikk 2030	1 524	1 047

Boligtrafikken fordeles på

- Kleivveien (boliger felt B1)
- Gartnerveien (boliger felt B2)
- Gjønnesveien (boliger felt B3-B6)

Trafikk skole/barnehage/flerbrukshall

- Johs Faales vei

*Dagens trafikk på Gjønnesveien og
Johs Faales vei vil bli noe redusert:
Bortfall trafikk golfbane
Montessori skole og bhg via Ballerud allé*

(Tidligere også trafikk til hagesenteret.)

Ballerud golfbane

Vedtak ifbm. prinsippavklaringen

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.

Arealkonseptet som ble vedtatt ifbm.

prinsippavklaringen legger til grunn at deler av golfbanen med parkering omdisponeres til skole/bhg inkl. tursti som adkomst til skolen, og et større offentlig friområde.

Eieren til golfbanen ser for seg 3 tenkelige alternativer for Ballerud golf

- ▶ **Avvikling** av hele virksomheten
- ▶ **Endre profil** innenfor gjenværende areal (f.eks. rent treningsanlegg)
- ▶ **Utvide/flytte** aktiviteten

Forhold som ville måtte vurderes er bl.a.

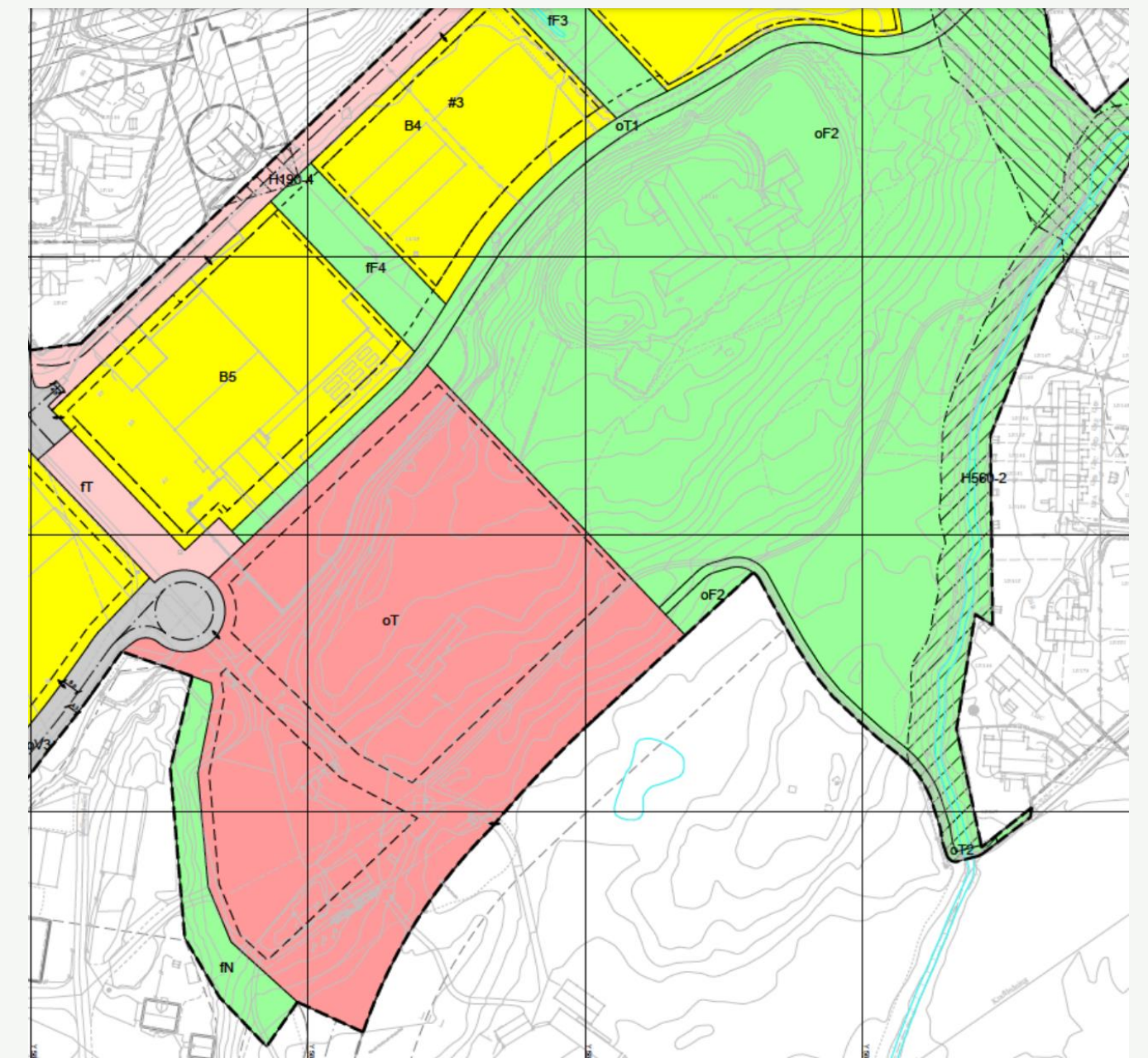
- Adkomst/parkering
- Kostnader/inntektsmuligheter
- Sikring ift. bruk av tilgrensende arealer

MUA barnehage og skole

- ▶ 24 m² MUA per barnehagebarn innenfor formålet
- ▶ 15 m² MUA per elev innenfor formålet
- høy opparbeidelse til forskjellige typer lek
- stor visuell åpenhet mot øst og sør

Tilleggsarealer nordøst for skolens areal

- Foreslås regulert til offentlig friområde og overtatt av BK
- Ligger direkte inntil skolens areal
- Godt egnet terrengform til lek
- Gode solforhold
- Stor areal: vil totalt sett gi MUA per elev på langt over 18m²



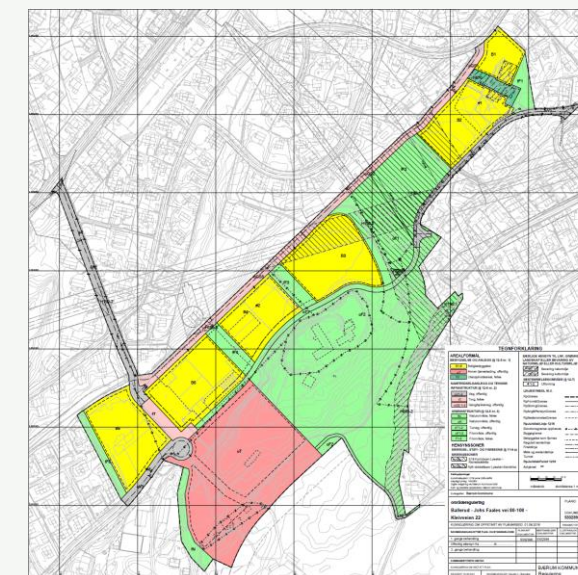
Boliger

Planalternativ 1 og 2 iht. planprogram:

- ▶ Det skal utredes et alternativ med **høyere utnyttelse** basert på Klimaklok arealbruk og at Ballerud-Kleven-området ligger nært kollektivknutepunkt. *[planalternativ 1]*
- ▶ Det skal utredes et alternativ med **fortrinnsvis småhus- og rekkehusbebyggelse**. *[planalternativ 2]*

I planalternativ 2 er min. 50% av grunnarealet til boligformål avsatt til rekkehusbebyggelse.

Mens det i alternativ 1 er lagt vekt på høyere tetthet, samt tilpasning til eksisterende boligbebyggelse i nærliggende områder.



Planalternativ 1 og 2



Planalternativ 1

Plassering høyeste bebyggelse lengst ned i terrenget
Plassering laveste bebyggelse mot nabobebyggelse



Planalternativ 2

Samme prinsipp som planalternativ 1
Min. 50% av grunnareal til boliger er rekkehus

Planalternativ 1 og 2

Formål	Alternativ 1 Klimaklok arealbruk, Høyere utnyttelse	Alternativ 2 Fortrinnsvis småhus- og rekkehusbebyggelse
Skole m/flerbrukshall	784 elever 100 ansatte	784 elever 100 ansatte
Barnehage	150 barn 45 ansatte	150 barn 45 ansatte
Bolig	ca. 378 boenheter 30 rekkehus/småhus 348 leiligheter estimert antall beboere: 701	ca. 256 boenheter 91 rekkehus/småhus 165 leiligheter estimert antall beboere: 525
Grønnstruktur	62 861 m ²	62 861 m ²

Alternativ anbefalt av
Kommunedirektøren

Planalternativ 1 og 2

MUA	Alternativ 1 Klimaklok arealbruk, Høyere utnyttelse	Alternativ 2 Fortrinnsvis småhus- og rekkehusbebyggelse
Rekkehus	50 m ² MUA per 100 m ² BRA bolig	175 m ² MUA per boenhet
Leiligheter	50 m ² MUA per 100 m ² BRA bolig	50 m ² MUA per 100 m ² BRA bolig

Alternativ anbefalt av
Kommunedirektøren

<https://www.baerum.kommune.no/ballerud>