



BÆRUM
KOMMUNE

Ballerud områderegulering: Status oppfølging vedtak 1.gangsbehandling 9.12.21

Bærum kommune regulering v/Claudia C. Gheorghe, 10.02.22

Sammen skaper vi fremtiden
MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

Oppfølging siste vedtak

- **Golf:** Muligheter til videre drift
- **Alternativ adkomstvei via Gml. Drammensvei**
- **Trafikksikkerhet, barn:** Vurdering tiltak Kleivveien og Gartnerveien
- **Felt B1-B2:** Status bearbeiding boligprosjektet



Forslagsstillere:

Selvaag bolig ASA

Ferd Eiendom AS

Bærum Kommune Eiendom

Plankonsulenter:

Rodeo Arkitekter AS

Dronninga Landskap AS

Einar Jarmund & Co AS

Odin Prosjektering AS

Dyrvik Arkitekter AS

Østengen & Bergo AS

(ny) 1. gangsbehandling – Planutvalget 09.12.21

Utdrag fra vedtaket – høring, felt B1 og B2, golf

- ▶ Planforslag alternativ 3A og 3B legges ut på høring.
- ▶ **Boligantallet reduseres til ca 200.** Bestemmelsene paragraf 1.1, fjerde punkt endres til : «et variert og bilfritt boligområde med ca 200 boenheter». **Reduksjonen gjelder felt A, slik at B1/B2 ikke overstiger 37 boliger som opprinnelig var forslaget i alternativ 2.**

Dette legger til rette for at **Kleven gård bevares** og de to boligene ombrukes til to eneboliger. Låven kan f.eks benyttes til felles lager, sykkelbod, leveringspunkt, søppelpunkt - eller andre bruksområdet som sameiene bestemmer. Løsningen beskrives og illustreres

- ▶ Erstatningsarealer til **golfbanen** må sikres og løsningen beskrives.

(ny) 1. gangsbehandling – Planutvalget 09.12.21

Utdrag fra vedtaket – trafiksikkerhet, adkomstvei, parkeringsnorm

- ▶ **Trafiksikkerheten** 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.
- ▶ Flere i nabolaget har pekt på muligheten for **alternativ adkomst til skole/flerbrukshall via Gamle Drammensvei**. Planutvalget ber kommunedirektøren utredet dette alternativet.
- ▶ Bestemmelsenes paragraf 4.14 første setning endres til: Det etableres **inntil 1,2 biloppstillingsplasser per 100m² BRA bolig**.

Ballerud golf



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

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.

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



EIGCA
MEMBER

SVEIN D OLSNES ARKITEKT



ERSTATNINGSAREALER TIL GOLFBANEN

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

De forskjellige alternative områdevurderingene 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 som vises er gjennomførbare.

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

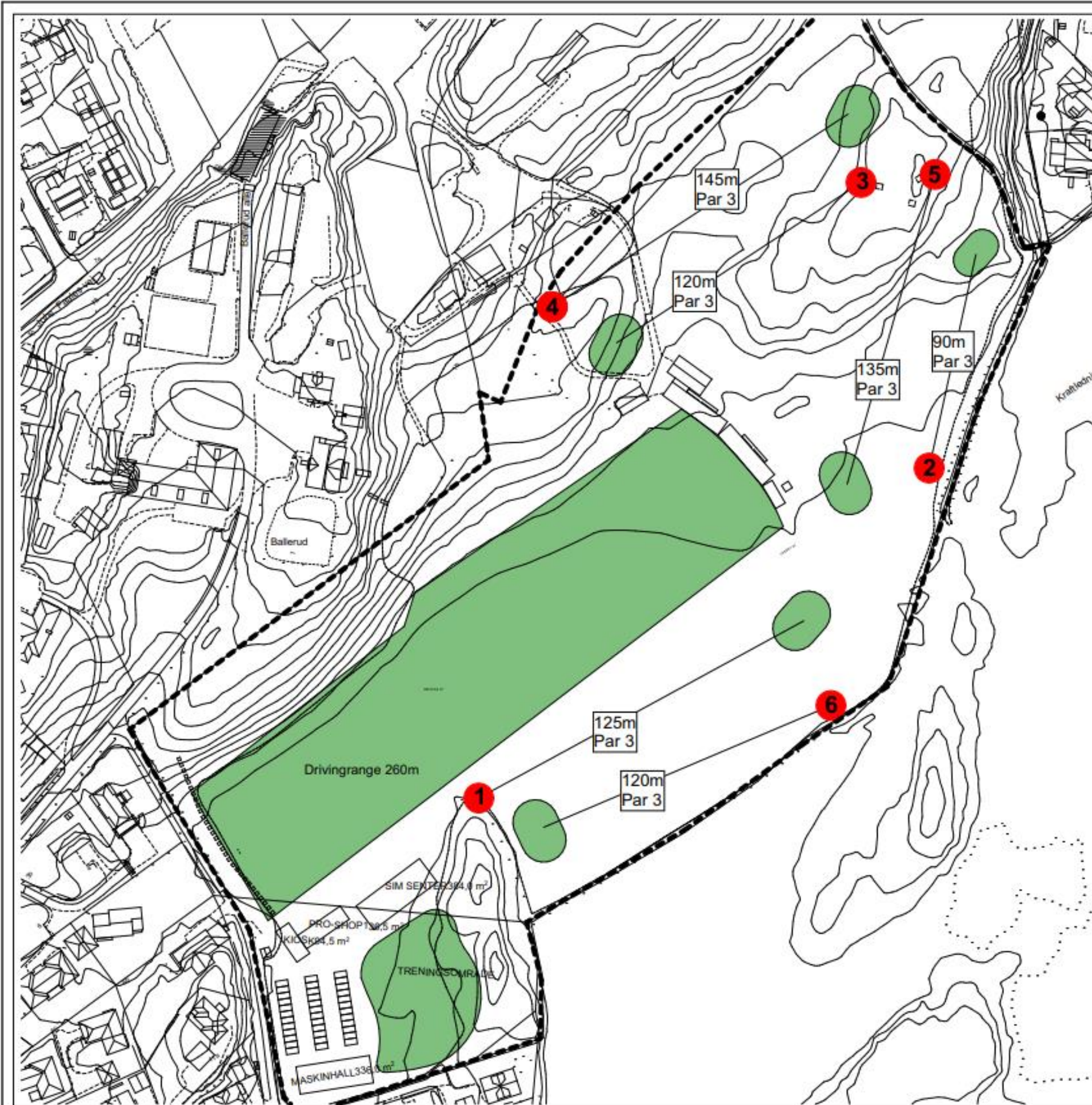
Tegnet av: SDO	Målestokk 1:2000
Tegnet dato: 31.01.22	Revisjon/ dato:
Tegningsnr. A20-1	

Svein Drange Olsnes
Golf Course Architect
Member of the European Institute of Golf Course Architects- EIGCA
Morgadalsveien 14 4021 Stavanger
Phone: +4791350969
E-mail: svein.d@olsnes-arkitekt.no
www.olsnes-arkitekt.no



SVEIN D OLSNES² 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

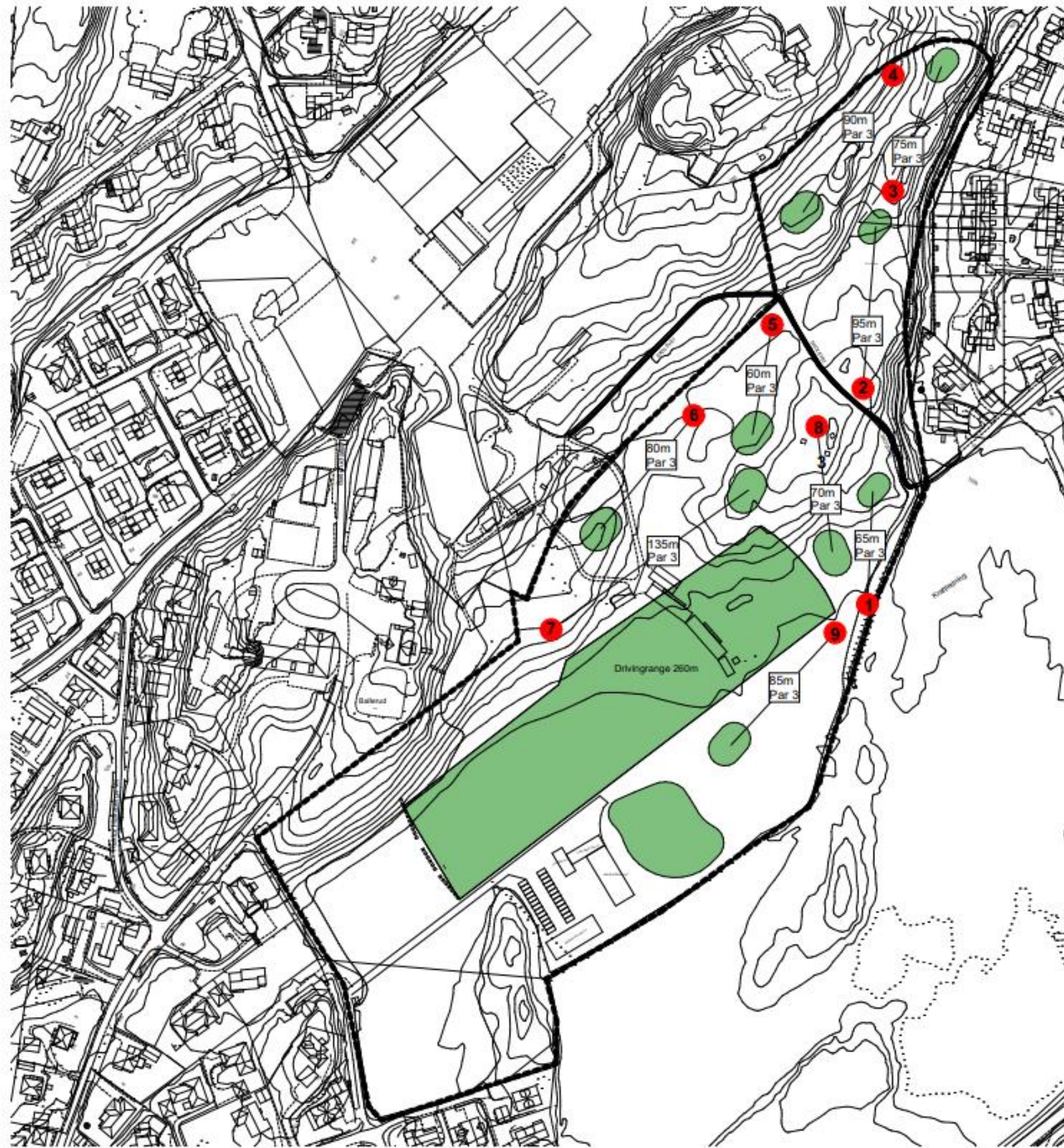
Tegnet av: SDO	Målestokk 1:2000
Tegnet dato: 31.01.22	Revisjon/ dato:
Tegningsnr. A20-2	

Svein Drange Olsnes
Golf Course Architect
Member of the European Institute of Golf Course Architects- EIGCA
Morgedalsveien 14 4021 Stavanger
Fhone: +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	

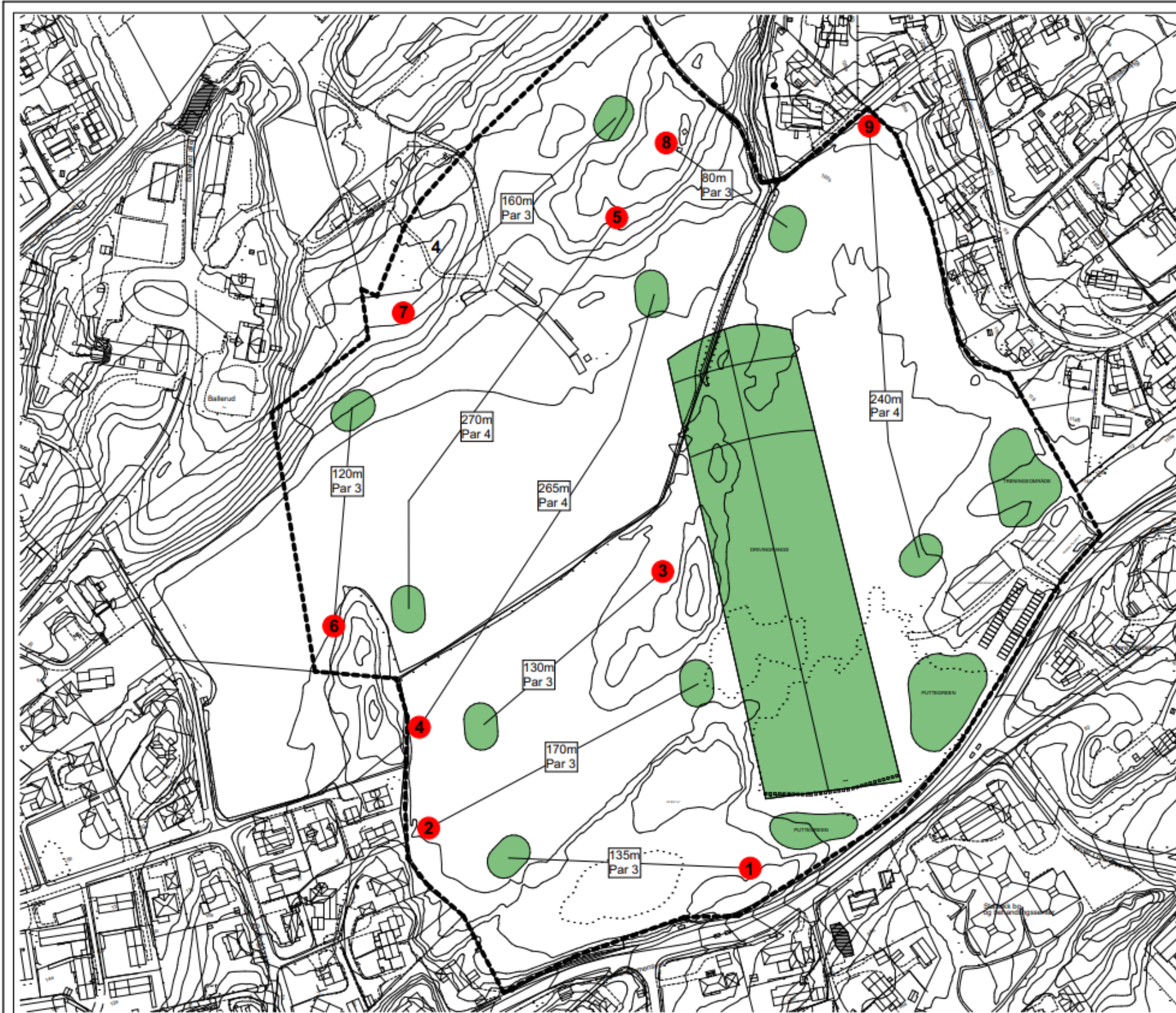
Svein Drange Olsnes
Golf Course Architect
Member of the European Institute of Golf Course Architects- EIGCA

Morgedalsveien 14, 4021 Stavanger
Phone: +47 91 35 08 69
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:

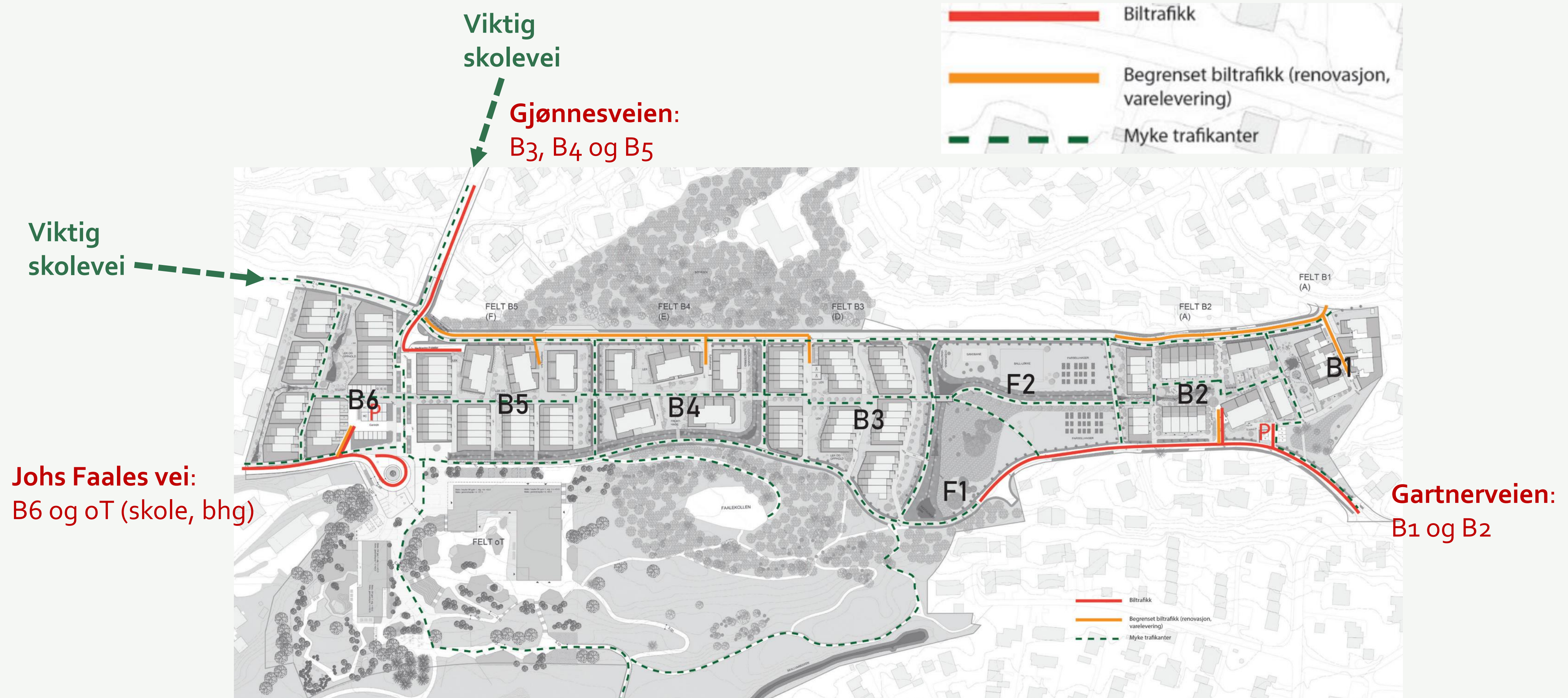
Tegningsnr.
A20-4

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



SVEIN D OLSNES ARKITEKT

Adkomstforhold lagt til grunn i planforslaget

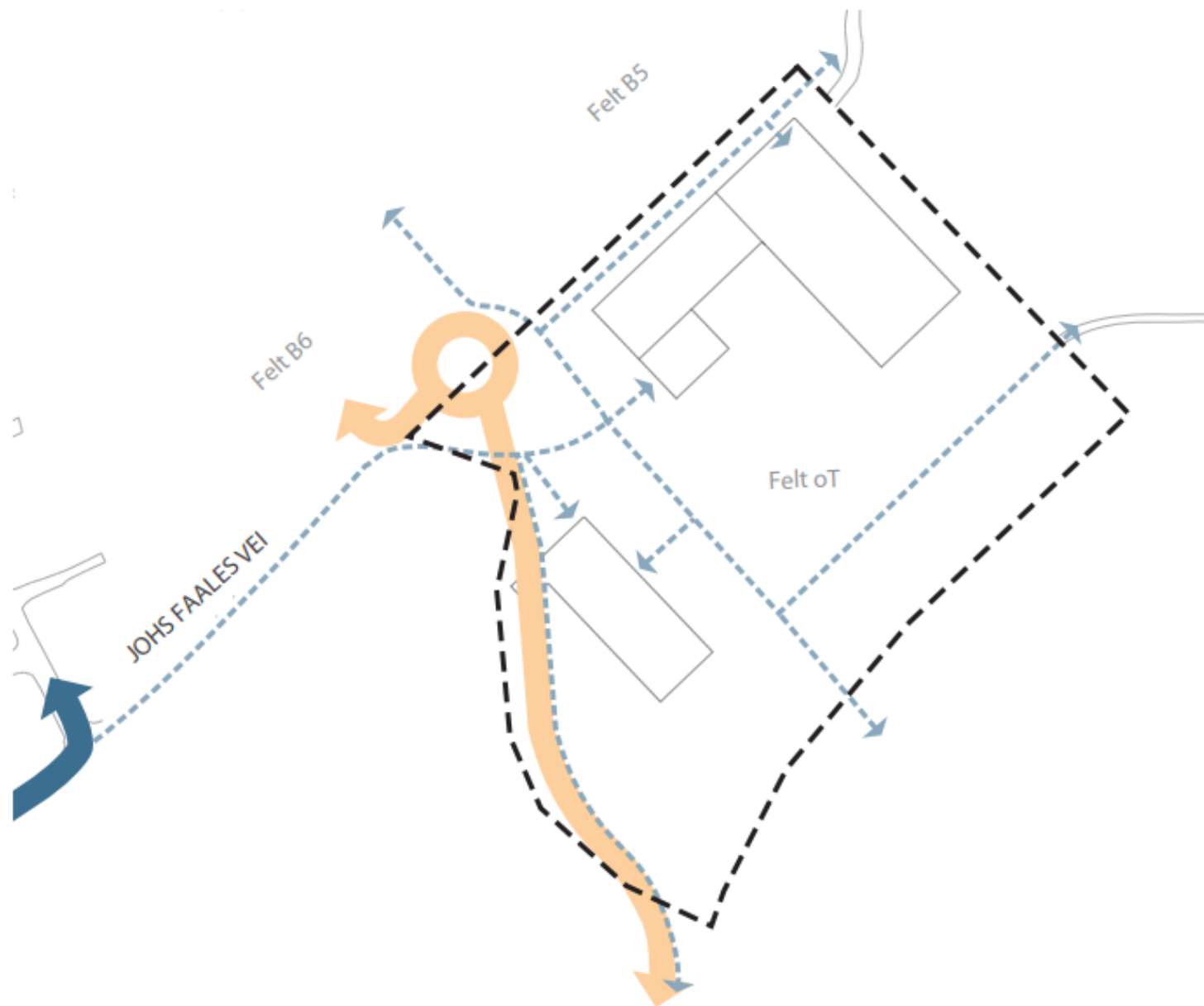


Alternativ adkomstvei via Gml. Drammensvei

Metode for utredning av alternativ





- ▶ Utarbeidelse veigeometrisk skisse
- ▶ Vurdering endring trafikk mønster
- ▶ Vurdering nødvendige tilpasninger innenfor planområdet (området til skolen og bhg)
- ▶ Vurdering nødvendige prosesser (med usikkerheter) før mulig gjennomføring
- ▶ Vurdering positive og negative samfunnsmessige konsekvenser (lokalt og mer overordnet)

ALTERNATIV 1A | ADKOMST FRA GAMLE DRAMMENSVEI

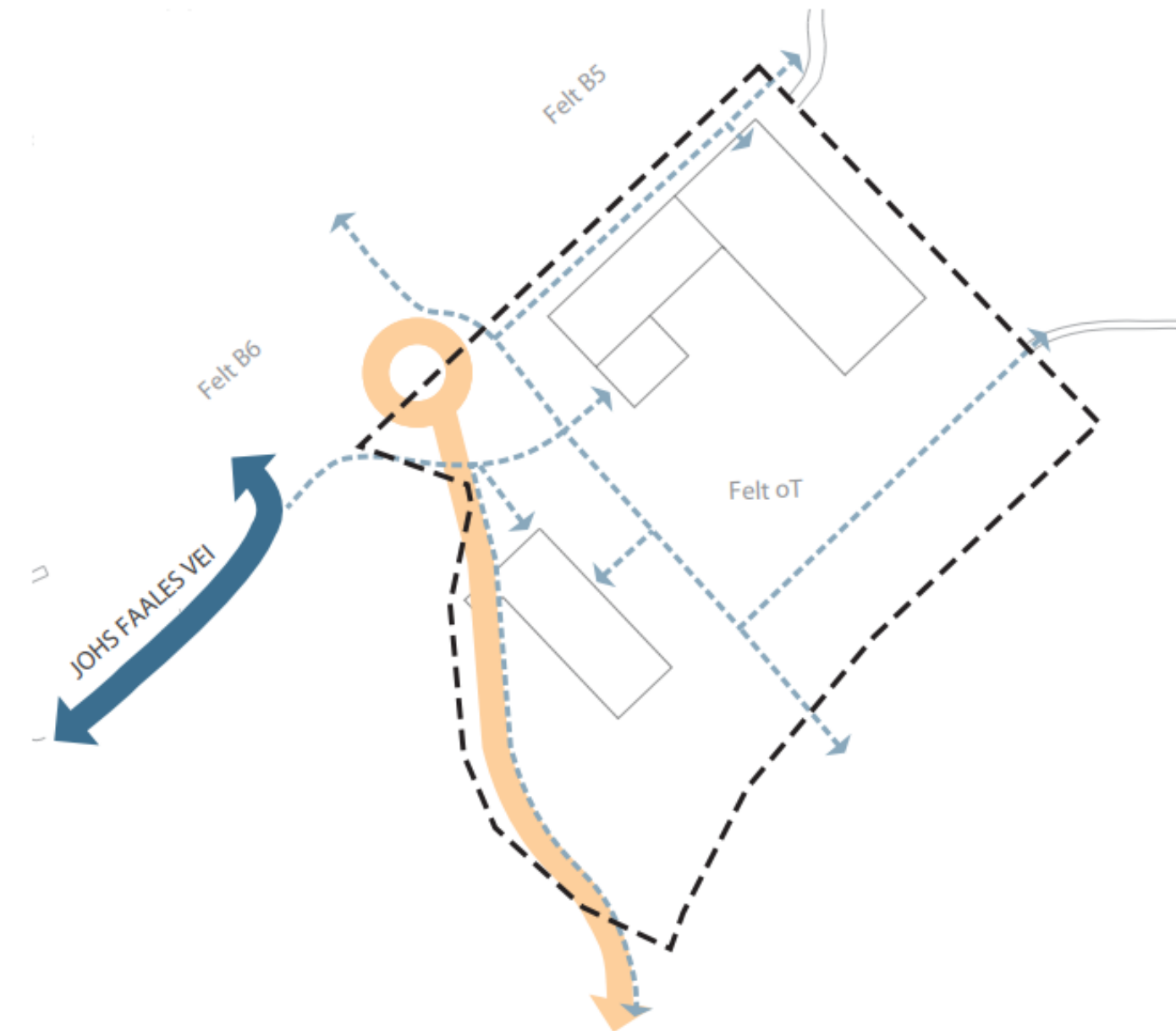


ALTERNATIV 1A

Alternativ 1A viser ny veiadkomst fra Gamle Drammensvei. Adkomsten er lagt til sydenden av skole- og barnehagetomten og stekker seg langs den vestre tomtegrensen og opp til torget med snumulighet. I alternativ 1A er adkomst til felt B6 lagt til den nye adkomstveien fra Gamle Drammensvei. Johs Faales vei "kuttet" og får et strekke med gangvei for å ikke etablere gjennomkjøring.





-  EKSISTERENDE VEI FOR KJØRENDE
-  NY VEI FOR KJØRENDE
-  BEVEGELSESLINJE GÅENDE/SYKLENDE
-  BOM

ALTERNATIV 1B | ADKOMST FRA GAMLE DRAMMENSVEI



ALTERNATIV 1B

Alternativ 1B viser ny veiadkomst fra Gamle Drammensvei. Adkomsten er lagt til sydenden av skole- og barnehagetomten og stekker seg langs den vestre tomtegrensen og opp til torget med snumulighet. I alternativ 1B er det lagt inn et strekke med gangvei mellom adkomsten til felt B6 og den nye adkomstveien fra Gamle Drammensvei. Johs Faales vei "kuttet" og får et strekke med gangvei for å ikke etablere gjennomkjøring.

-  EKSISTERENDE VEI FOR KJØRENDE
-  NY VEI FOR KJØRENDE
-  BEVEGELSESLINJE GÅENDE/SYKLENDE
-  BOM

Alternativ adkomstvei via Gml. Drammensvei

Oversikt over konsekvenser

- Mulighet til bedre **sykkel- og gangforbindelse** fra Ballerud ned mot Høvik
- **Mindre trafikk** i Johs Faales vei
- Bedre **trafikksikkerhet** for Ballerudelever sør for Gml. Drammensvei

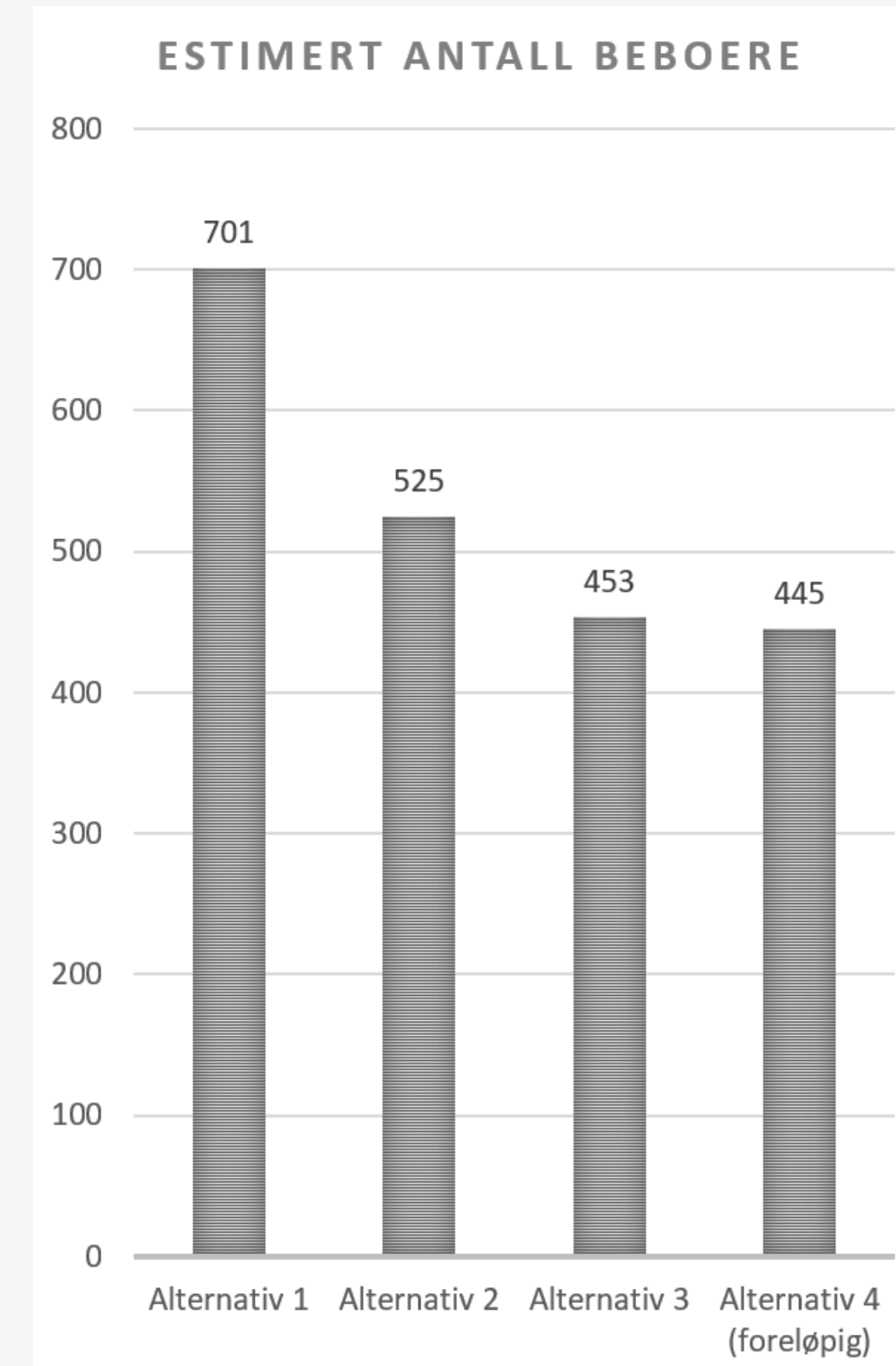
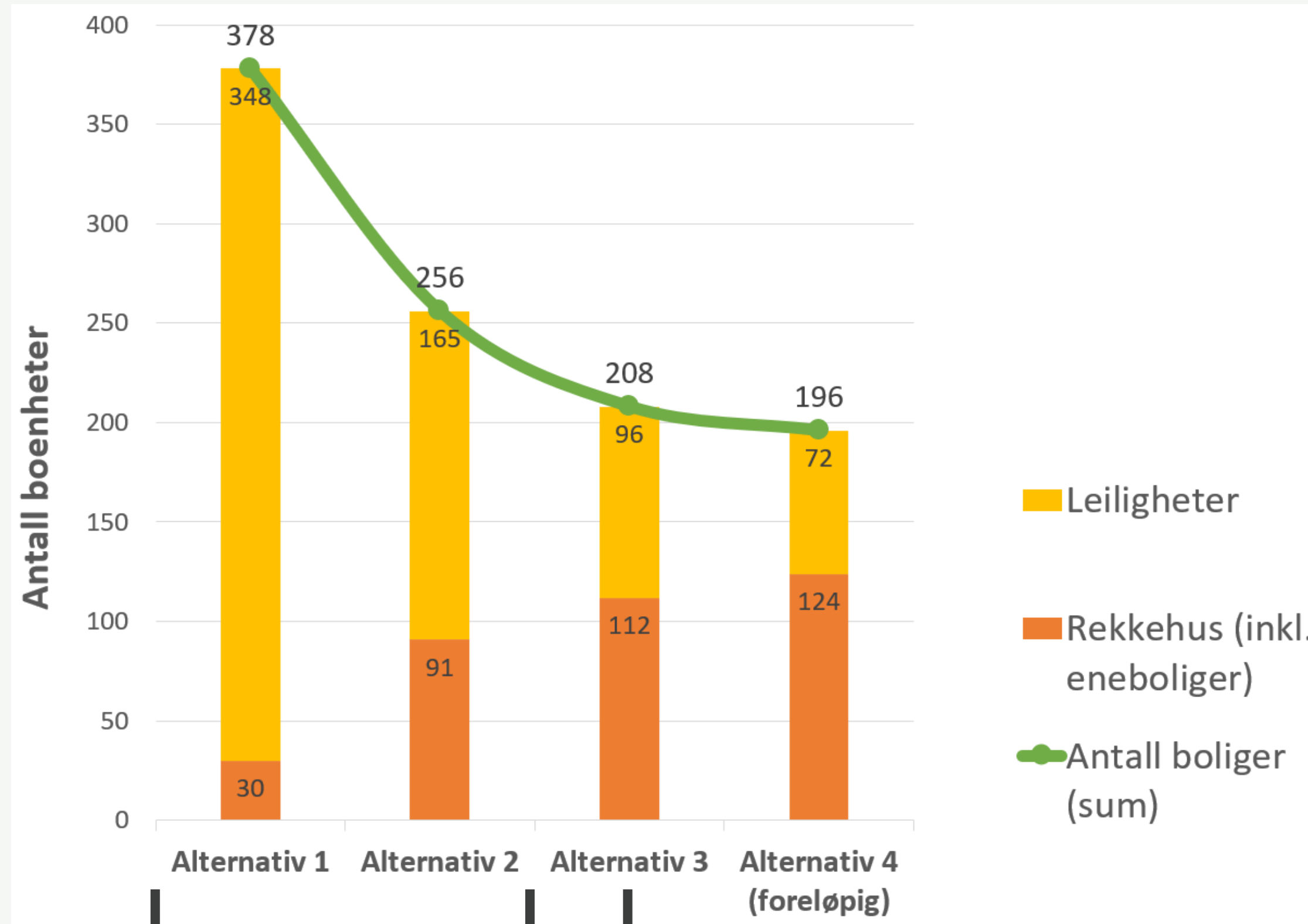
- Dårligere kvalitet på **skolens og barnehagens uteareal**
- Svekket **kulturvern**: Gml. Drammensvei regulert til bevaring
- **Eiendomsforhold** kan kreve ekspropriering
- **Økt trafikk** i Gamle Drammensvei
- Hvis adkomstveien forsinket oppstart av Ballerud skole ville det føre til **kapasitetsutfordringer på 6 barneskoler**
- Arealbruk/omdisponering av areal
 - o **Dyrket mark/LNF**
 - o **Golf**
 - o **Skole og barnehage**

Vurdering av trafikksikkerhetstiltak

Kleivveien og Gartnerveien – kort sammenfatning

- ▶ Etter vedtaket i PU 9.12. ble det vedtatt **parkering-forbudt i Gartnerveien**. Dette letter brøyting og gir bedre forhold på fortauet.
- ▶ **Kleivveien og Gartnerveien** har allerede lave fartsgrenser og fartshumper i anbefalt avstand. Per dags dato anses det **ikke behov for ytterligere tiltak (fremkommelighet eller trafikksikring)** i disse veiene.
- ▶ Eventuelt behov for tiltak utover dagens trafikksikkerhetstiltak vil **vurderes både under anleggsfasen og etter ferdigstilling** av prosjektet.

Oversikt antall boenheter og est. antall beboere



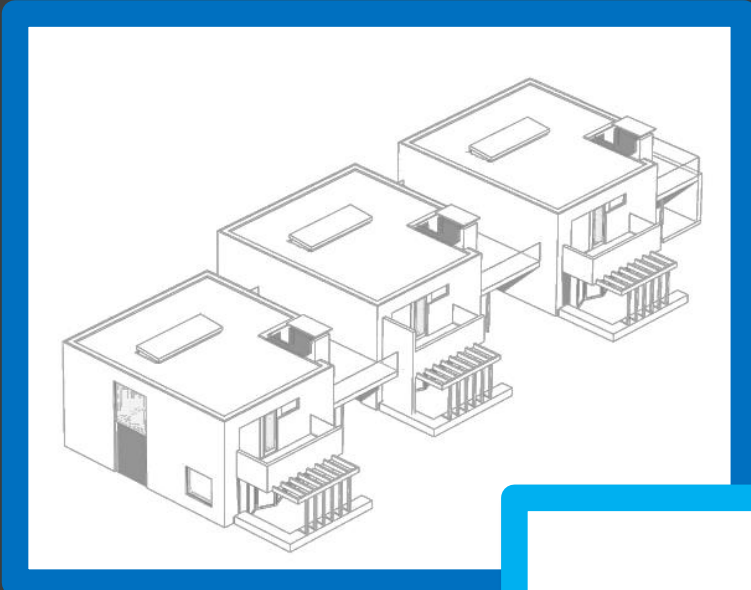
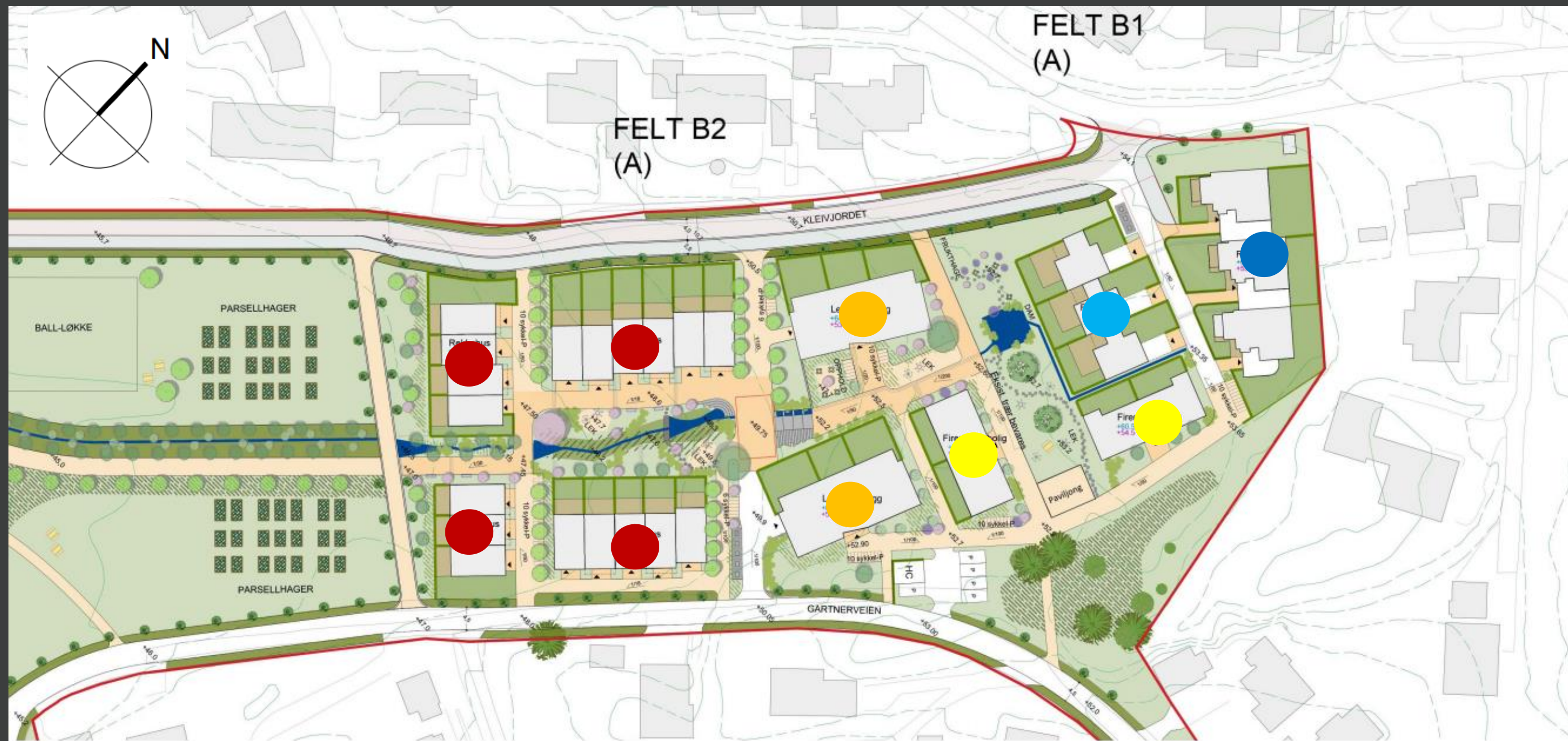
1.gangsbehandl.
juni 2021

Ny 1. gangsbehandl.
desember 2021

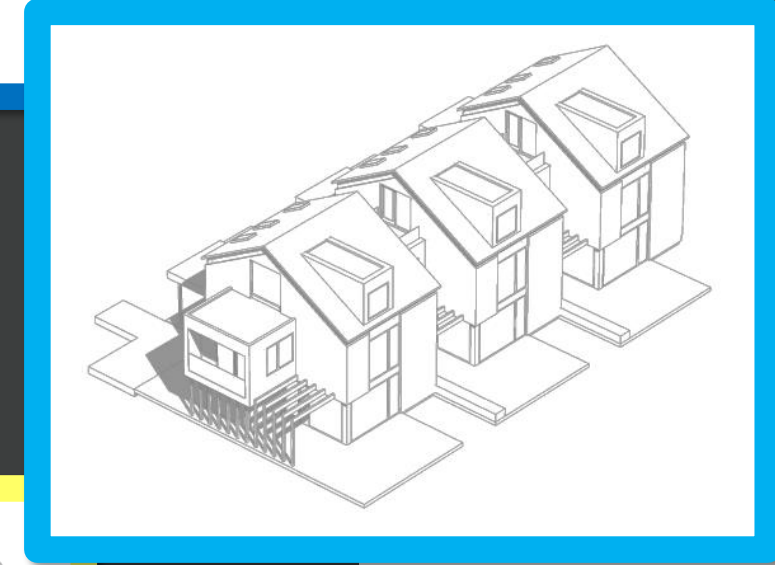
Til 2.gangsbehandl.
1./2. kvartal 2022

Illustrasjoner slik de ble fremmet til ny 1.gangsbehandling desember 2021

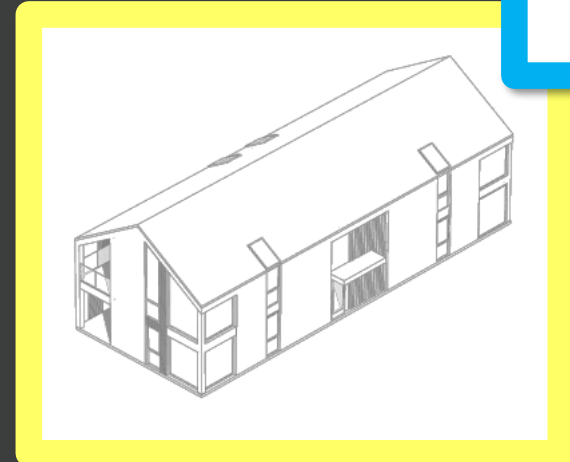
Boligtyper B1 og B2 – Alternativ 3



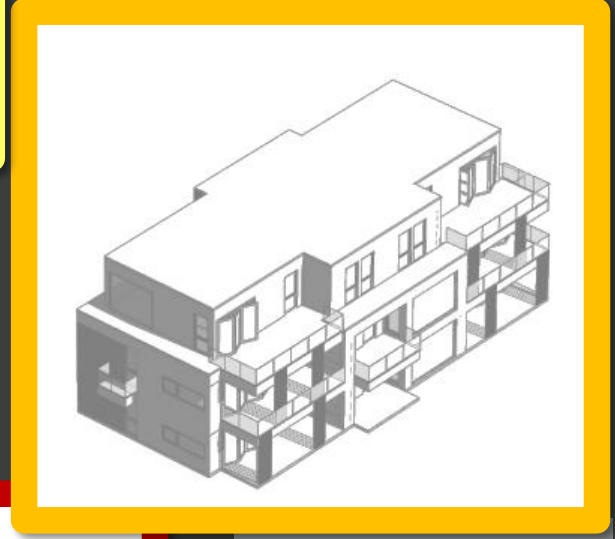
Rekkehus



Rekkehus



Firemanns-bolig

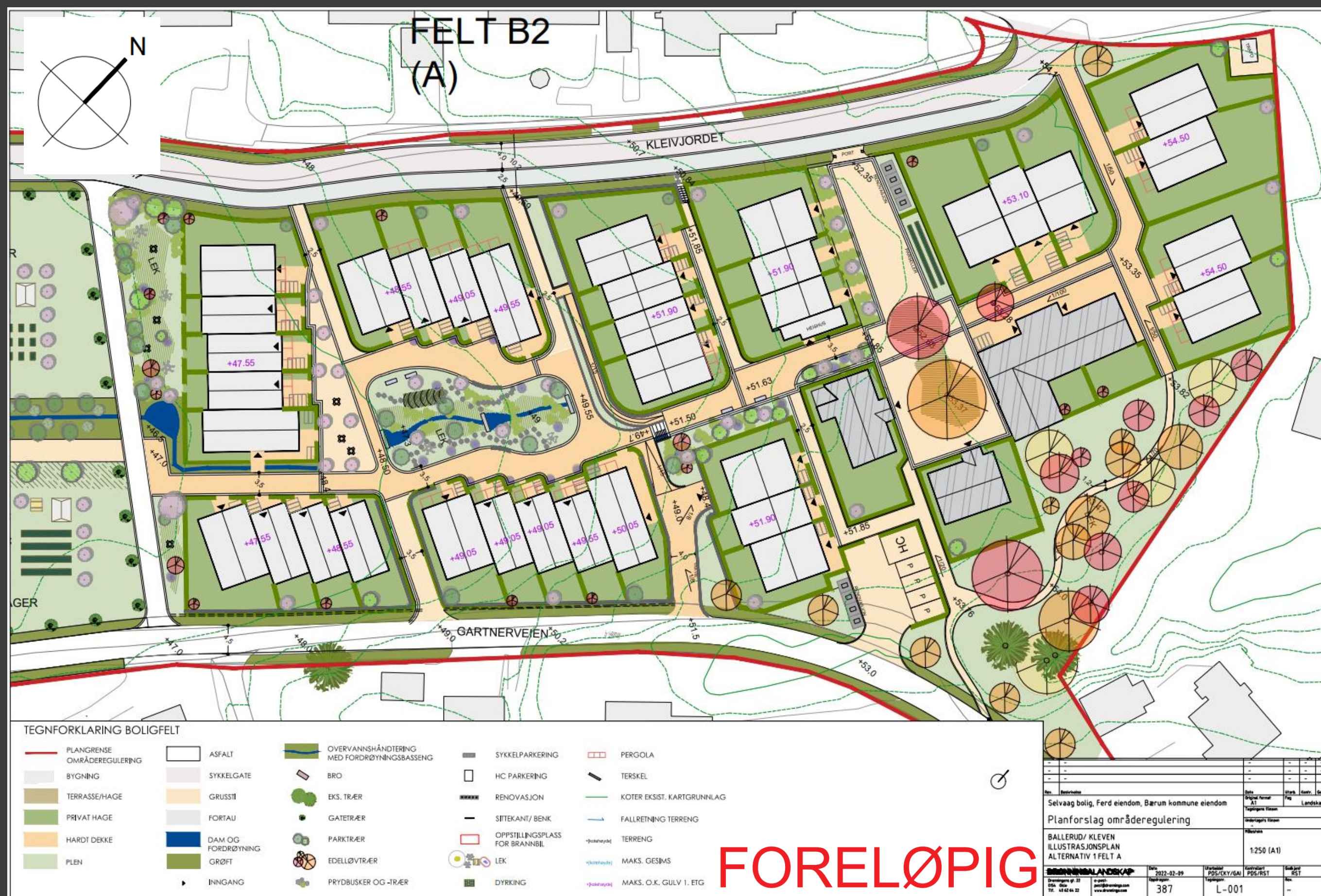


Lavblokk



Rekkehus

Boligtyper B1 og B2 – Alternativ 4



Endringer

- Ny bebyggelse kun rekkehus
- Tidligere 48 boliger, nå foreslått 37-38 boliger (hvorav 2 eneboliger ved Kleven gård)
- Åpning i rekke mot naboer i nord
- Variasjon i type rekkehus
- Materialitet og farger
- Kun saltak
- Kleven gård:
 - Låven: felles funksjoner, i tillegg vurderes 1-2 boliger i 2. etasje
 - 2 eneboliger
 - Tilpassing plassering nye boliger rundt med gårdsplassen som «hjerter»

Illustrasjoner, bearbeidet etter ny
1.gangsbehandling desember 2021

Boligtyper B1 og B2 – Alternativ 4



Kleven gård – vurderinger
(Akershus bygningsvernssenter,
Bygningsvernhuset, Odin
prosjektering og Ferd)

- Verneverdi
- Kulturmiljø
- Tilstand
- Konstruksjonsmetoder
- Bygningslogistikk
- Behov
- Materialitet / gjenbruk (kulturvern- og klimagassperspektiv)
- Muligheter / begrensninger

Det pågår et arbeid som ser på
alternativ bruk og mulige endringer av
eneboligene og låven innenfor
rammen av bevaring.

Ballerud 3D-modell

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

<https://storymaps.arcgis.com/stories/210cf85a7e964337bec4737801764e40>

Introduksjon Planforslag Ballerud **Ballerud 3D-modell** Alternativer på høring Tilbakemeldinger 3D-modell

OBS! Boligfelt B1 og B2 skal omarbeides før 2.gangsbehandling med færre boliger og tydeligere bevaring av Kleven gård.

Instruks til bruk av 3D modellen

3D-modellen for alternativ 3A kan også åpnes i en egen fane [her](#). Modellen vil da vises i hele fanen.


3D modellen for alternativ 3B kan også åpnes i en egen fane [her](#). Modellen vil da vises i hele fanen.

Det anbefales å bruke større skjerm og Google Chrome eller MS Edge.

Aktiver kartrulling ved å trykke på modellen.

Naviger i 3D-modellen med verktøy til venstre, eller bruk musen (hold venstre til å panorere, høyre til å rotere)/touchpad til å bevege deg rundt. Du kan også bruke rullehjulet til å zoome inn og ut.

- Zoom inn
- Zoom ut
- Hold musknappen inne: bevege deg parallelt
- Hold musknappen inne: rotere
- Snu modellen i riktig retning mht. himmelretningene (nord=oppe)
- Søk etter en adresse og trykk på "zoome til"
- Tilbake til startvisning
- Fullskjermvisning



Aktiver kartrulling