



OVERORDNET OMRÅDEANALYSE FOR OMRÅDET BALLERUD - KLEVEN/BEKKESTUA SØR
November 2016

Bakgrunn og formål

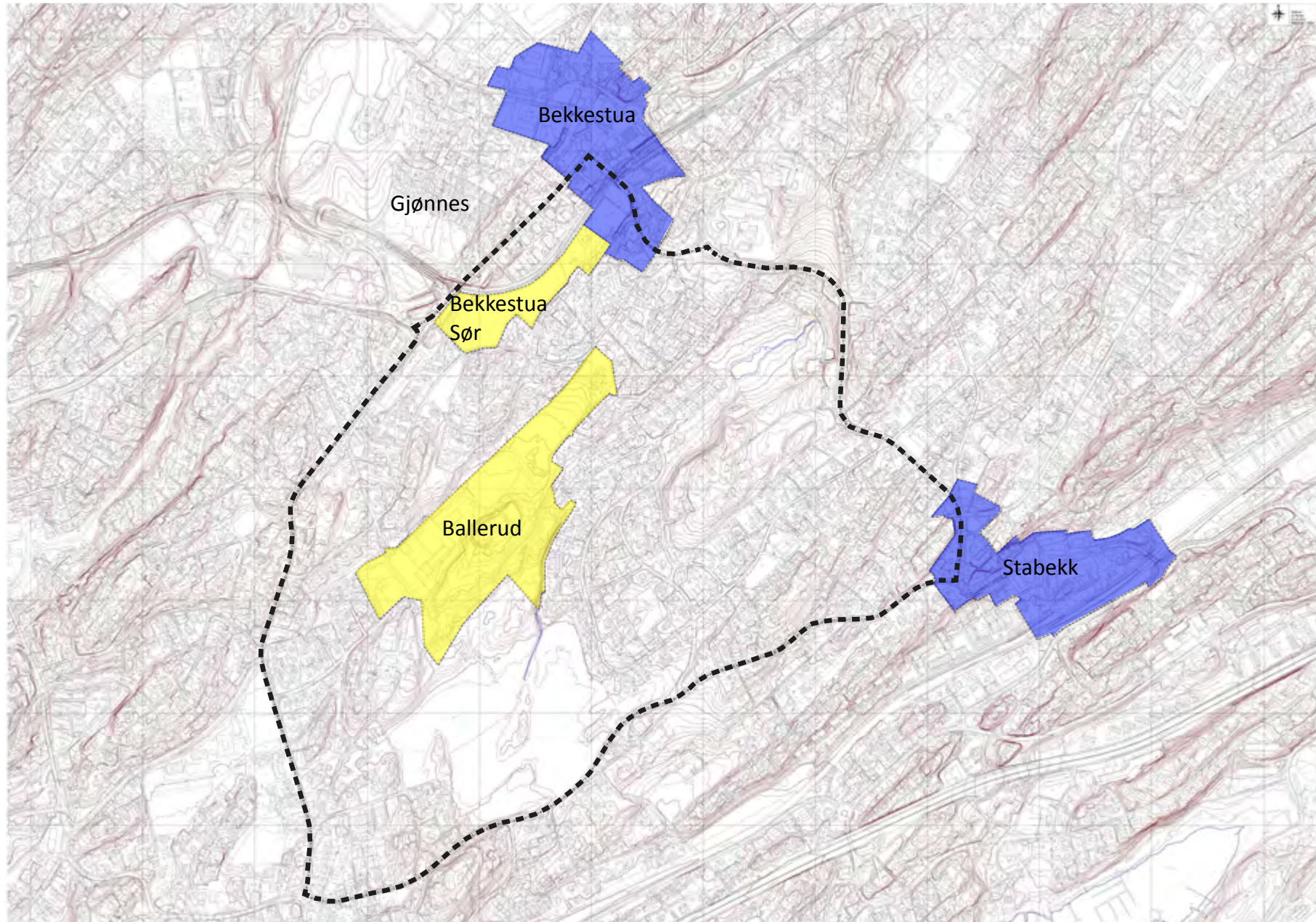
Områdeanalysen er utarbeidet som et grunnlag for planprogrammet for områdereguleringer på Ballerud og Bekkestua Sør. Hensikten med utarbeidelsen er å påpeke temaer og problemstillinger som må ivaretas og/eller utredes i den videre planprosess. Beskrivelsen av dagens situasjon har som formål å gi en bedre forståelse av området.

Oppbygging av analysen

Analysen har fire hovedtemaer: mobilitet og bevegelse, sosial infrastruktur, blågrønn struktur og bebyggelsesstruktur.

Beskrivelse

Analyseområdet domineres av småhusbebyggelse fra siste halvdel av 1800-tallet og fram til i dag. Gårdsbebyggelsen på Ballerud og Skallum ligger sentralt i området. Et åpent jordbrukslandskap strekker seg fra Ballerud mot Kleivjordet og Store Stabekk. På Ballerud er tidligere jorder midlertidig omdisponert til golf. Gjennom årene er det meste av det de øvrige landbruksarealene nedbygget med boliger. To skoler og fire barnehager er lokalisert her, og arbeidsplasser innenfor området er stort sett knyttet til disse. Hovedveier og offentlig kommunikasjon finnes i områdets randsoner. Turveier krysser området fra Gamle Drammensvei til Gjønnnes og Ballerud, og to større bekker ligger delvis i rør gjennom området.



Stiplet linje - Analyseområdet. Det er avgrenset av Høvikveien, Gamle Drammensvei, Gamle Ringeriksvei og Bærumsveien.

Gul - avgrensning av planområdene

Blå - avgrensning av områdesentrum



Sykkelparkering på Gjønnnes



Kollektivknutepunkt på Bekkestua



Tursti på Skallum

Beskrivelse

Viktige ferdselsårer for kollektivtrafikk, syklistar og bilister går i randsonen av planområdet. Mindre boligveier og turveier krysser området. Det er utført barnetråkkregistreringer ved Ramstad, Høvik og Stabekk skole.

Gående: Det er opparbeidet gangvei langs Gamle Ringeriksvei. Turveinettet danner diagonale forbindelse i området. Gangtrafikken for øvrig følger stort sett veinettet. Noen få snarveier danner tverrforbindelser. Viktige målpunkt er stoppesteder for kollektivtrafikken, skoler og forretninger. Standard på eksisterende fortau og behov for opparbeidelser av nye må avklares i reguleringsplaner.

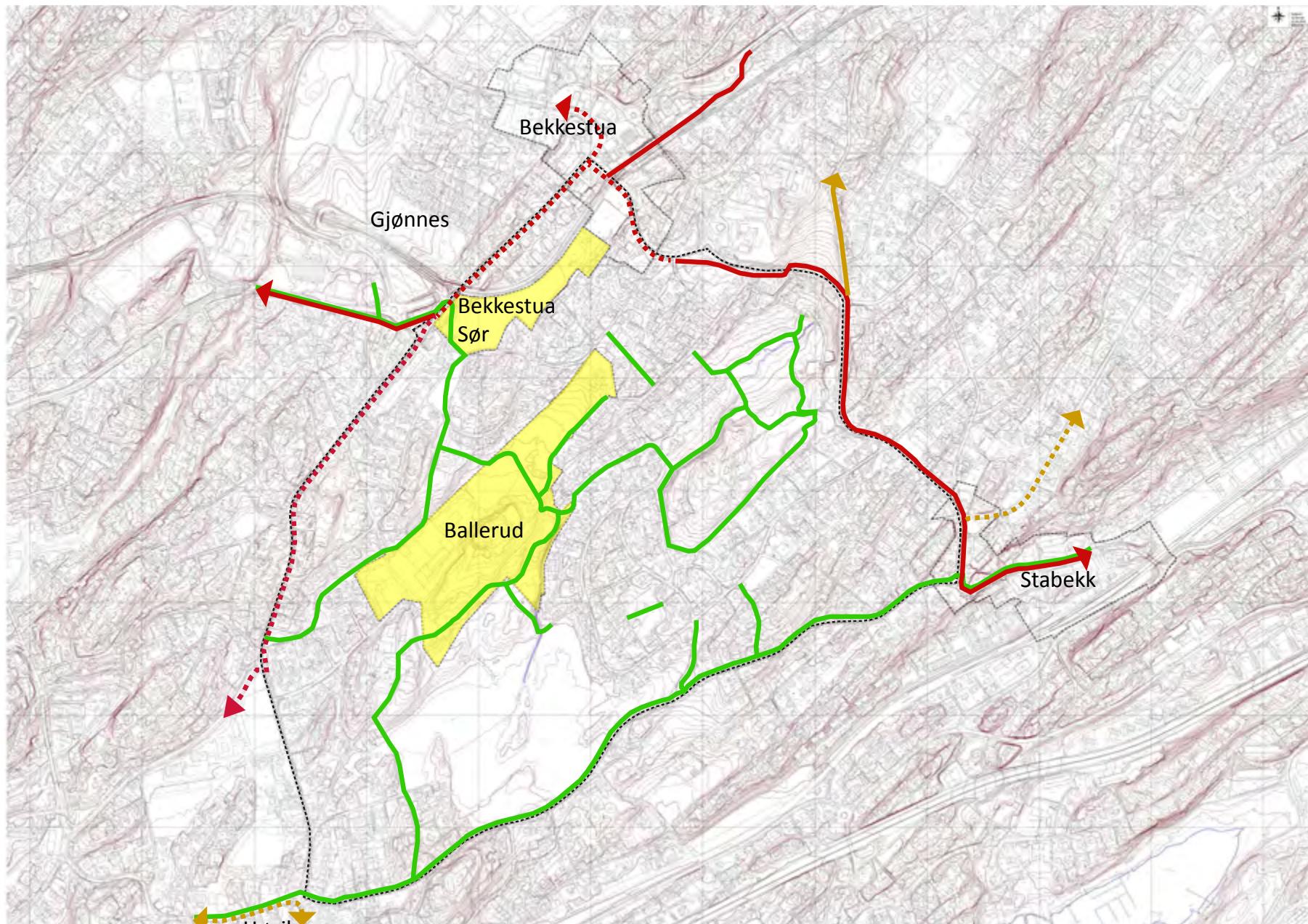
Syklister: Gamle Ringeriksvei mellom Bekkestua og Stabekk er en del av hovedsykkelveinettet i Bærum. Mellom Bekkestua og Ramstad skole er det en manglende lenke i sykkelveinettet. Standarden på sykkelveinettet må utredes ved reguleringsplaner.

Bilister: Området er omkranset av fylkesveier med høy belastning og fartsgrense 40-50 km/t. Fylkesveiene forbinder området til E18 ved Høvik og Lysaker, og til Bærumsveien ved Gjønnnes og Bekkestua. Fra Gjønnnes og Bekkestua er det videre forbindelse nordover til Griniveien og vestover langs Bærumsveien til E16. Bærumsveien østover fører til Jar og videre til Oslo.

Gamle Drammensvei har 4 500 ÅDT(årsdøgntrafikk), Høvikveien 5 300 - 7 300 ÅDT og Gamle Ringeriksvei 10 000 ÅDT. For Bærumsveien vest for Gjønnnes er antall kjøretøy beregnet til 12 800 per døgn, mens det gjennom Bekkestutunnelen er 8 700 per døgn. Antallet er ikke kjent for Bærumsveien mellom Gjønnnes og Bekkestua sentrum. Med ny tverrforbindelse til E18 (Gjønnnesdiagonalen) er ÅDT forvente å synke for Høvikveien og Gamle Ringeriksvei.

Tre boligveier innenfor området danner tverrforbindelser; Kleivveien fra Bekkestua til Høvikveien, Gartnerveien fra Stabekk skole til Gamle Drammensvei og Skogveien fra Gamle Ringeriksvei til Gamle Drammensvei. Ingen av disse er dimensjonert for store trafikkbelastninger og har fartsgrense 30 km/t. Kleivveien er skiltet med gjennomkjøring forbudt.

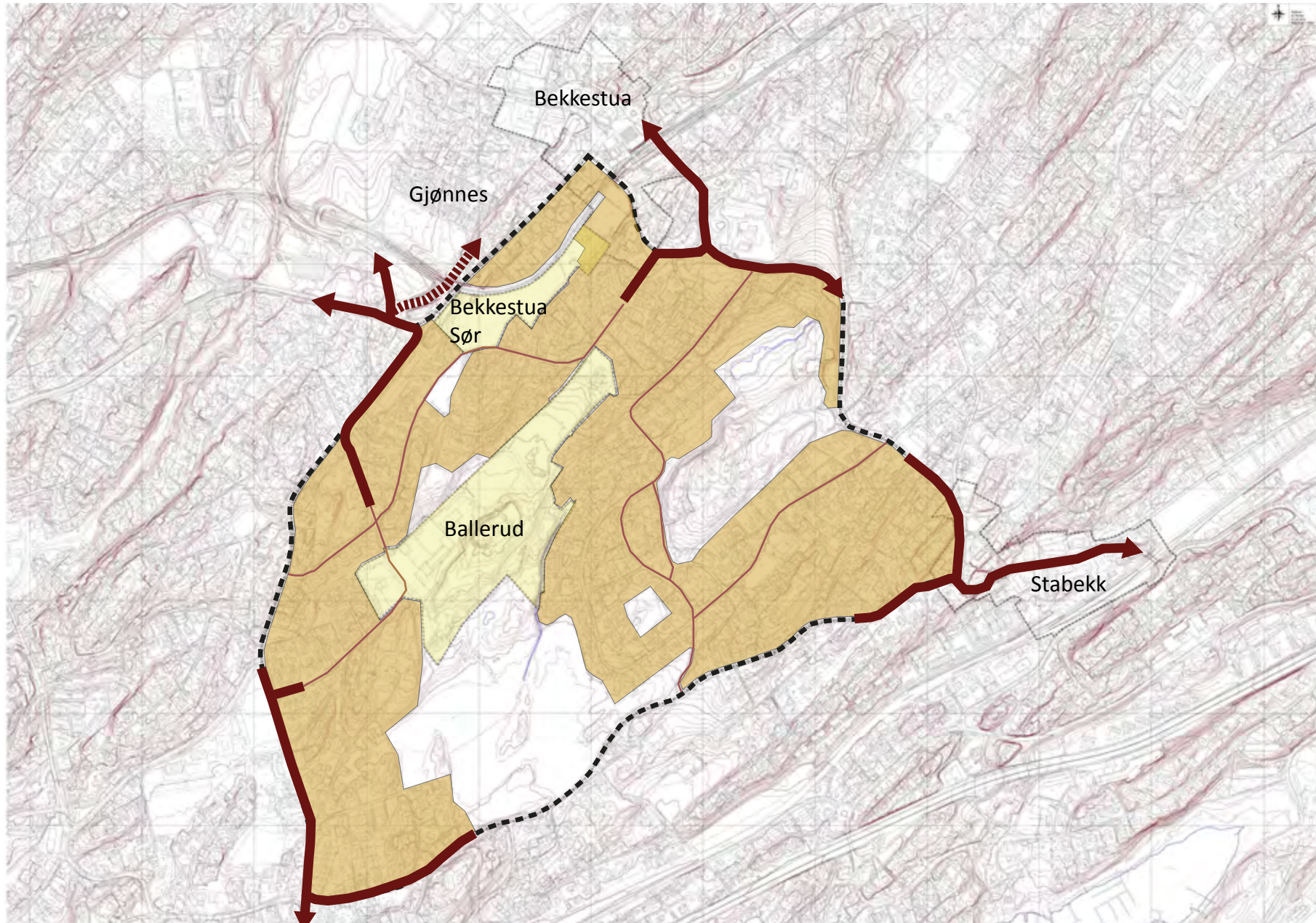
MOBILITET/ BEVEGELSE
gang-, sykkel- og turvei



Kartet viser sykkelveier og tur/gangveier i området:

- Røde linjer er hovedsykkelnettet. Den stiplede linjen viser manglende forbindelser.
- Gule linjer er sekundært sykkelnett. Den stiplede linjen viser manglende forbindelser.
- Grønne linjer viser turveier, gangveier og smett.

MOBILITET/ BEVEGELSE
kollektivtransport



Viktige kollektivknutepunkt finnes på Høvik, Gjønnes, Bekkestua og Stabekk.

Tykk strek - Hovedveien til knutepunktene

Tynn strek - Gjennomgående veier innenfor området.

Brune felt - bebygde områder

Gule felt - planområdene

Kollektivtrafikk: Bekkestua sentrum ligger inntil analyseområdet i nord, og er knutepunkt for kollektivtrafikk med T-banestasjon og bussterminal. Fra bussterminalen er det 16 avganger i timen på hverdager. I tillegg kjøres flere busser/ruter i rushtiden, servicelinjer har avgang på formiddagen og nattbusser i helgene. Flybuss til Oslo lufthavn går tre ganger i timen.

Flere av bussrutene til /fra Bekkestua kjører Gamle Ringeriksvei og har stoppesteder langs denne. Bussrute 121 (Løkeberggruten) følger Gamle Drammensvei mellom Stabekk og Høvik skole. Servicelinje 775 går mellom Klevveien, Søråsen og Bekkestua eldresenter en gang per dag. Fra T-banestasjonene på Bekkestua og Gjøannes går det avganger fire ganger i timen mot hhv. Oslo og Kolsås. Fra stasjonen på Bekkestua går det også trikk tre ganger i timen mot Oslo.

Høvik togstasjon syd/sydvest for analyseområdet har på hverdager fire avganger i timen mot hhv. Oslo og Sandvika. Stabekk togstasjon syddøst for analyseområdet har på hverdager seks avganger i timen mot hhv. Oslo og Sandvika. Fra Stabekk går det i tillegg noen rushtidsavganger mot Oslo samt flytog til Oslo Lufthavn Gardermoen en gang i timen.

Innfartsparkering: Stabekk togstasjon har totalt ca. 110 parkeringsplasser, Høvik togstasjon totalt ca. 80 parkeringsplasser, og Gjøannes T-banestasjon ca. 300 parkeringsplasser. Ved Bekkestua kollektivknutepunkt er det ikke innfartsparkering.

Sykkelparkering: Ved begge togstasjoner er det sykkelparkering, noen av disse plassene er under tak. Det er sykkelparkering både ved Gjøannes T-banestasjon og ved kollektivknutepunktet på Bekkestua. Begge stedene har begrenset kapasitet. På Bekkestua er noen av plassene under tak.

Hensyn som må ivaretas i planarbeidet

- Sørge for gode og trygge forbindelser for gående og syklende gjennom området, med særlig vekt på forbindelser til kollektivknutepunkt og skoler.
- Ivareta og styrke eksisterende nett av turveier, stier og snarveier gjennom området og forbinde disse med tilstøtende områder.
- Følge opp sykkelstrategi og sikre forbindelser til hovedsykkelveinettet.
- Følge opp og eventuelt supplere barntråkkregistreringer.
- Sikre veiforbindelser til kollektivknutepunkt og til den fremtidige Gjøannesdiagonalen.



Stabekk barneskole



Kulturhuset på Stabekk (tidligere Stabekk kino)

Beskrivelse

Sosial infrastruktur ligger i hovedsak utenfor planområdet, blant annet i tilstøtende sentre på Bekkestua og Stabekk.

Barnehager: Skogveien barnehage er kommunal og har én avdeling i Gartnerveien og én i Skogtunet. Det er private barnehager i Sanitetsforeningens hus i Gartnerveien, på Ballerud gård og i Søråsen. I randsonen utenfor området finnes flere offentlige og private barnehager.

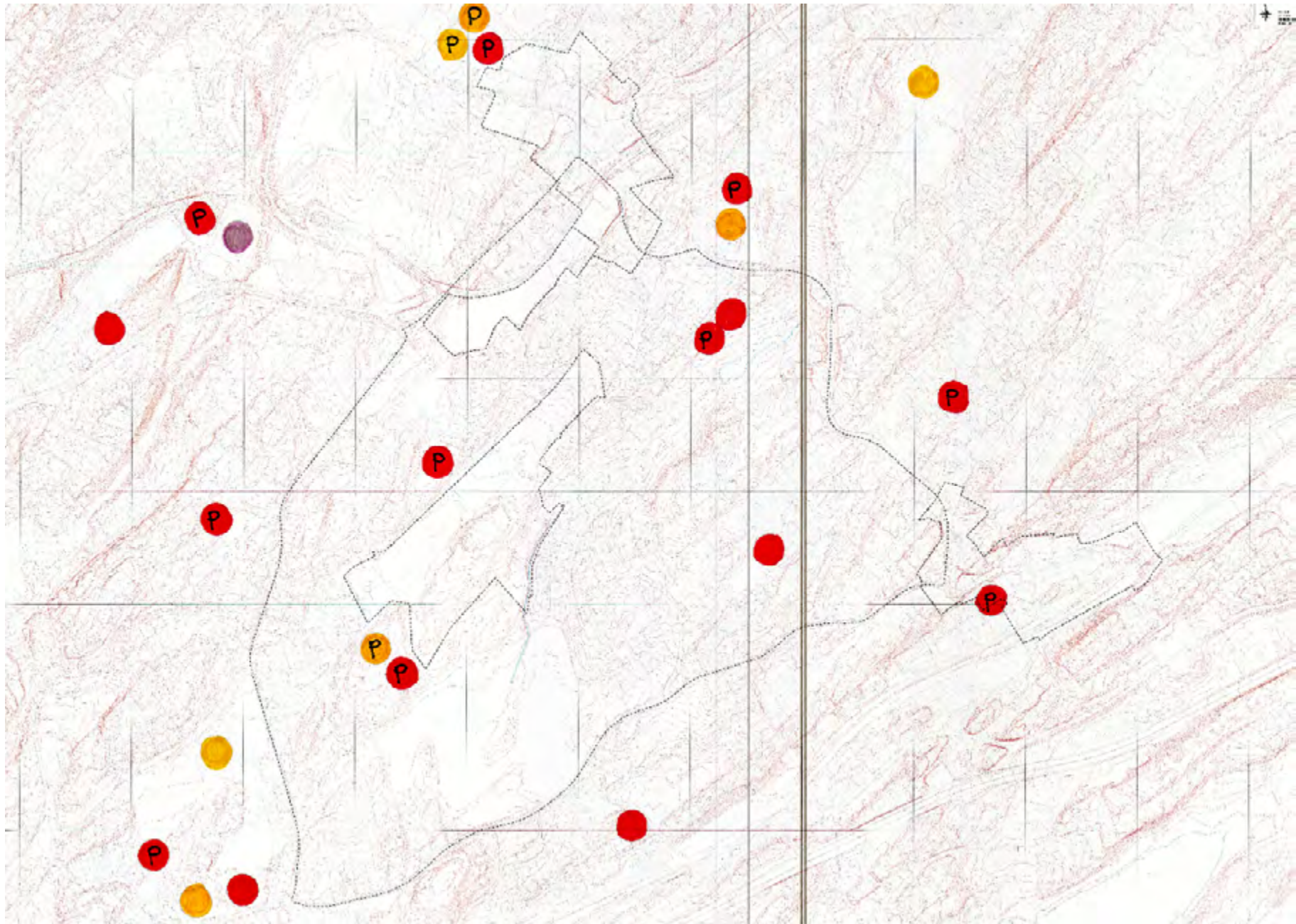
Skoler: Stabekk barneskole ligger delvis innenfor analyseområdet i nordøst. Skolen er to parallell og har ca. 430 elever. Skolen har kapasitetsproblemer, og er under utvidelse til tre parallell. Høvik barneskole ligger i utkanten av området i syd, er tre parallell og har ca. 520 elever. Skolens kapasitet er betegnet som usikker. Nord for Bekkestua sentrum er det planlagt ny fire parallells barneskole. Innenfor planområdet Ballerud er det i kommuneplanen avsatt areal til ny barneskole.

Inntil området i vest ligger Ramstad ungdomsskole som har ca. 500 elever og seks parallelle klasser. Skolen har kapasitetsproblemer og er planlagt utvidet til åtte paralleller. Bekkestua og Ringstabekk ungdomsskoler ligger henholdsvis nord og nordøst for området.

Bærum Montessoriskole er en privat barne- og ungdomsskole med ca. 110 elever. Skolen ligger på Ballerud gård. Oslo International School på Bekkestua ligger utenfor planområdet og er en privat skole med 600 elever aldersgruppen fra 3 til 19 år.

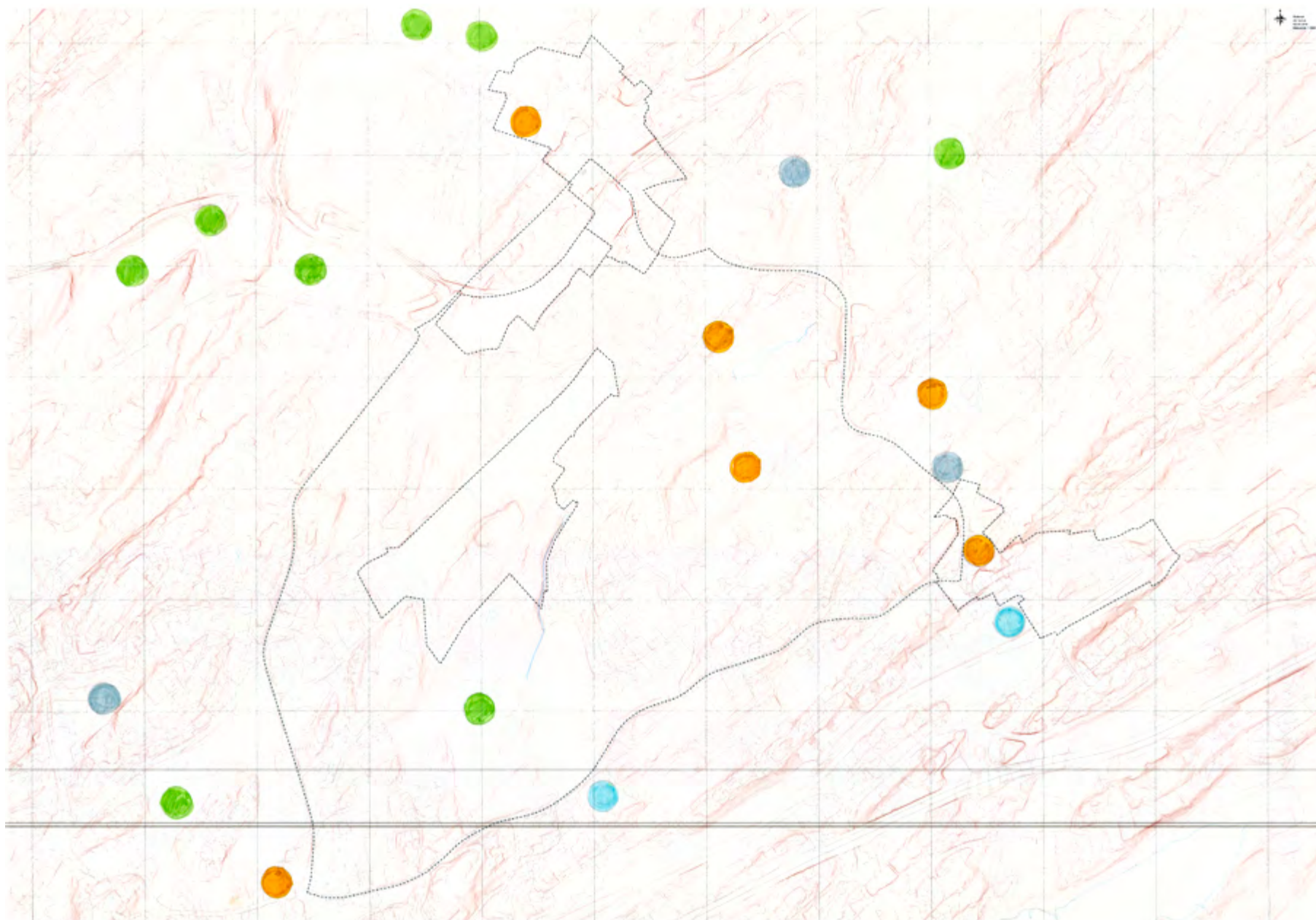
De nærmeste videregående skolene er Nadderud i nordvest og Stabekk i sydøst.

SOSIAL INFRASTRUKTUR
barnehager og skoler



- Rød - barnehager
 - Orasje - barneskoler
 - Gul - ungdomsskoler
 - Fiolett - videregående skoler
- Private skoler og barnehager er markert med P

SOSIAL INFRASTRUKTUR
kultur, idrett og senior



Oransje: Kulturhus, bibliotek, forsamlingslokaler og galleri

Grønn: Idrettsarealer og idrettshaller

Gråblå: Seniorsenter

Lys blå: Bo- og behandlingstilbud

Helse: Nærmeste helsestasjon er på Bekkestua. Syd for området finnes Stabekk og Stabekktunet bo- og behandlingssenter.

Aktivitetstilbud: Innenfor området ligger Ballerud golfbane sentralt. Banen brukes som aktivitetsområde for barn og unge, og som turområde for alle aldersgrupper. Det er et forsamlingslokale i Sanitetsforeningens hus i Gartnerveien, og på Skallum gård finnes et privat drevet galleri. Andre tilbud ligger i sonen utenfor området.

Idrettsanleggene på Gjønnes, Haslum, Bekkestua og Nadderud ligger nord for området. Stabekkbanen ligger nær Ringstabekk skole, som i likhet med flere av de andre skolene har gymsaler og utendørsanlegg for idrett. Arena Bekkestua har forskjellige aktivitetstilbud til ungdom. Andre ungdomstilbud finnes ikke i området.

Bærum bibliotek holder til på Bekkestua, og på Stabekk finnes Stabekk kulturhus. Misjonshuset på Høvik og Frikirkens hus i Skogveien har forsamlingslokaler. Seniortilbud finnes på Stabekk, Ekeberg og på Ringstabekk.

Nærbutikker og handel: I Høvikveien vest for området finnes en liten nærbutikk. Stabekk betegnes som et lokalsenter og Bekkestua som et områdesenter.

Behov for utredning /analyse

- Utrede lokalisering av ny skole ut fra hensiktsmessighet, kapasitet og sikre skoleveier.
- Vurdere lokalisering av barnehage og eventuell sambruk.
- Vurdere adkomst og trafikkbelastning til skolens idrettsarealer.

Hensyn som må ivaretas i planarbeidet

- Ivareta meldt behov for barnehager, skole og kommunale boliger.
- Sikre gode leke- og møteplasser.



Trerekke på Ballerud golfbane



Skogholt ved Bekkestumyra



Åpen bekk langs golfbanen

Beskrivelse

Området er preget av koller og åpent jordbrukslandskap i den sentrale og sørvestre delen av planområdet, dvs. rundt Kleivjordet, Ballerud og Store Stabekk.

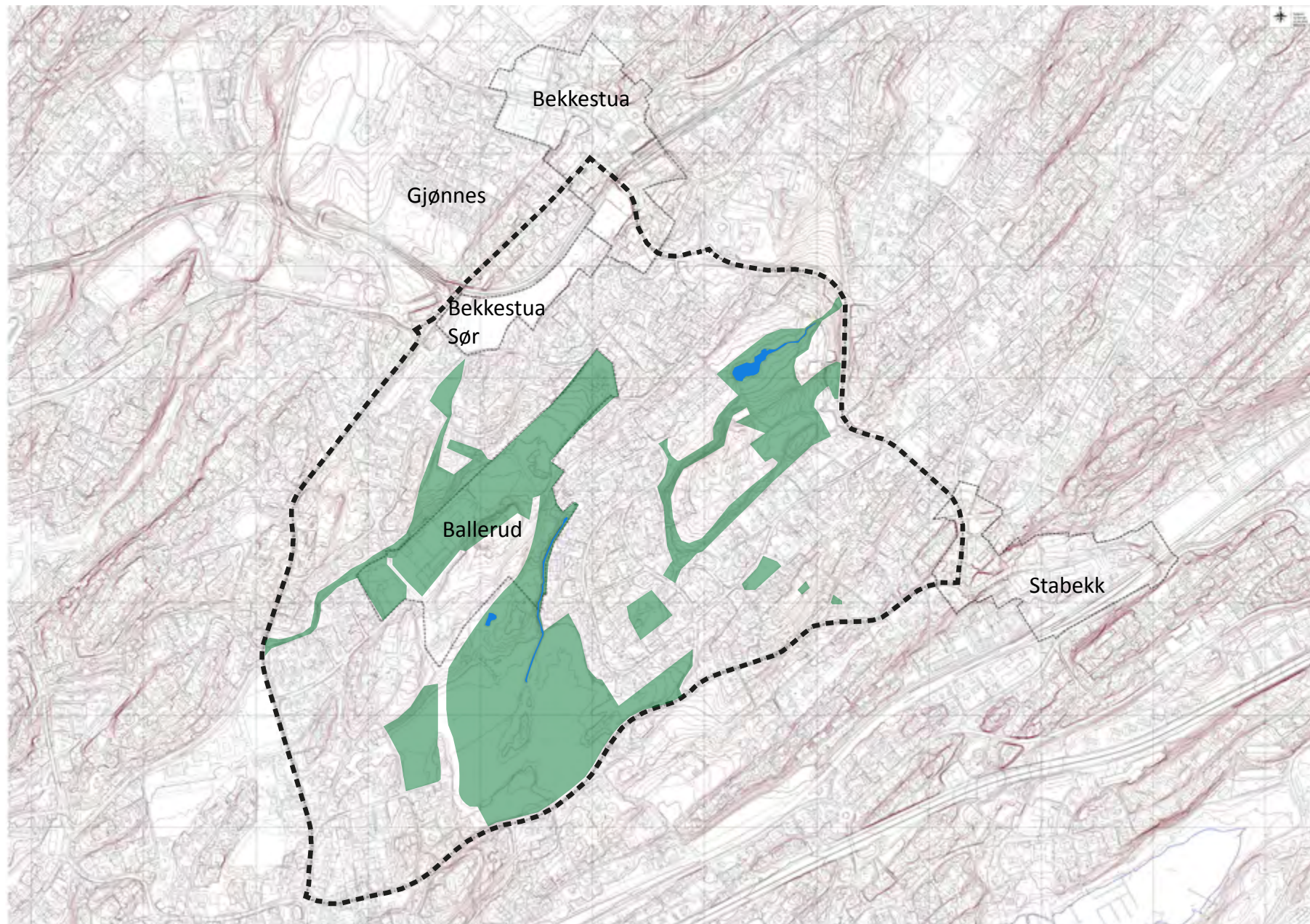
Hovedgrøntstrukturen går fra Store Stabekks jorder, nordover via golfbanen på Ballerud mot Søråsen og videre mot Bekkestumyra mellom Bekkestua og Gjøannes stasjon. Videre fortsetter grønstrukturen igjennom Gjøannes park, som er delvis opparbeidet friområde og turvei vest for Bekkestua sentrum.

Mellom Bekkestumyra og Bærumsveien ligger et skogholt som er en viktig grønn lunge/buffer i et tett utbygget område. En viktig del av grøntstrukturen 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 grøntstrukturen stort sett av hagene i boligområdene øst, nord og vest i planområdet.

Det er få kommunale park-, eller grøntanlegg 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.

Golfbanen framstår som privat, men er tilgjengelig for flere enn golfspillere. Ferdsel langs turveien som krysser golfbanen skjer på eget ansvar. Barn, unge og familier/øvrige befolkning i området benytter deler av golfbanen særlig om vinteren.

To større bekker, Bekkestubekken og Skallumbekken, krysser planområdet. Bekkestubekken er lagt i rør gjennom planområdet fra Bekkestua til Ramstad skole. Fra Egerdammen på Skallum er Skallumbekken lagt i rør frem til golfbanen, hvor den er åpen.



Kartet viser områder som er regulert til grønne formål og landbruk. Åpent vann er vist med blått.

Naturmangfold: Store deler av området er bebygget med boliger. Det er likevel en del naturpregete områder innenfor analyseområdet, både i tilknytning til landbruksarealene og som del av den øvrige grøntstrukturen. Det er registrert flere prioriterte naturtyper i området, hovedsakelig ved Skallum, åkerholmene ved Store Stabekk, og de små skogsområdene ved Søråsen.

Av fremmede/uønskete arter er det registrert flere forekomster av arten kjempebjørnekjeks, spesielt er det en stor forekomst nord for golfbanen. Ved Skallum er det registrert forekomst av kjempeslirekne.

Landbruk: Det noe landbruksdrift på Store Stabekk og på Skallum. Her er det fortsatt åpne landbruksarealer i et ellers tett utbygget område. Det har tidligere vært mye gartnerivirksomhet i planområdet Ballerud-Kleven.

Behov for utredning/analyse

- Utarbeide landskaps- og grøntstrukturanalyse.
- Foreta naturkartlegging inkl. kartlegging av biologisk mangfold.
- Vurdere mulighet for skolehage og/eller parselhager innenfor området.
- Vurdere og tilrettelegge for åpning av bekker som i dag går i rør.
- Vurdere ny grønnstruktur.

Hensyn som må ivaretas i planarbeidet

- Ivareta områder med viktige naturtyper.
- Ivareta åsprofiler, landskapets karakter, landskapsformasjoner, silhuetter og siktlinjer.
- Sikre og styrke eksisterende grønnstruktur.
- Forhindre oppstyking og nedbygging av jordbruksområdene og ivareta åkerholmene.
- Sikre god terreng- og landskapstilpasning for nye tiltak.
- Ivareta lokal overvannshåndtering, med mulighet for grønne tak og andre virkemidler.
- Sikre området som i dag benyttes til golf som åpent landskap. Bedre tilgjengeligheten for allmennheten.
- Ivareta eksisterende bekker og dammer.



Hovedbygning på Skallum gård



Firemannsboliger i Kleivveien



Enebolig langs Gamle Drammensvei



Kleven Gartneri

Beskrivelse

Den eldste bebyggelsen i området er knyttet til gårder og gamle ferdselsårer. Gårdsbebyggelsen til Skallum og Ballerud ligger plassert på høydedrag i terrenget, mens tilhørende jorder lå mellom høydedragene. Gårdstunet på Store Stabekk gård ligger inntil området i syd, og jordene syd i analyseområdet hører til denne gården.

Gamle Drammensvei i syd var hovedvei fra Christiania til Drammen og Kongsberg, mens Gamle Ringeriksvei i øst var hovedvei vestover mot Ringerike og Bergen. Den eldste boligbebyggelse finnes langs disse veiene og i nærheten av Bekkestua og Stabekk sentrum. Tidlig på 1900-tallet og frem til andre verdenskrig ble nye boliger oppført innenfor de samme områdene. Fra denne perioden finnes også boligbebyggelse langs Høvikveien. Stabekk barneskole stod ferdig i 1905, og etter noen år uten skoledrift settes bygningene nå i stand for bruk til sitt opprinnelige formål.

Dyrking av grønnsaker, frukt, og bær har vært utbredt i området, likeså gartneri- og planteskolevirksomhet. Ballerud gård drev i større skala, men det fantes også mindre gartnerier i Gartnerveien og ved Johs Faales vei. På husmannsplassen Kleven, som trolig er fra tidlig på 1800-tallet, ble det drevet gartnerivirksomhet inntil for få år siden.

Boligutbyggingen etter andre verdenskrig, 1945 - 1960, ble i større grad enn i tidligere tider preget av feltutbygging. Kleivveien borettslag og en del av bebyggelsen langs Skogveien er eksempler på dette. Her finnes felt med rekkehus, to- og firemannsboliger samt eneboliger. Frittliggende ene- og tomannsboliger ble også oppført, eksempelvis på Søråsen, langs Skogveien og langs Krokvolden. Ny bebyggelse ble lagt på høydedrag og delvis på jordbruksarealer.

På 1960, 1970 og 1980-tallet ble mange av de større boligeiendommene delt , og det ble fortettet med nye ene og tomannsboliger i eplehagene. Det tidligere arealet til Solli gartneri måtte vike plass for utbygging av eneboliger langs Johs Faales vei (1983 - 84).

Langs Høvikveien nær Gjønnes ble den første boligblokken innenfor området oppført i 1983. Ti år senere kom lavblokkene på Peterhof. Innenfor området har det vært liten vekst i bebyggelsen fra 1990 og fram til i dag. Et unntak fra dette er den pågående utbyggingen av deler av landbruksarealene til Skallum gård, hvor det oppføres ene- og tomannsboliger og fire boligblokker.

Enhetlig utbygde områder er særlig knyttet til feltutbygging fra etter 1945. Registrering av enhetlige områder er ikke avsluttet.

Behov for utredning/analyse

- Utrede hvordan opplevelse av kulturminner og kulturlandskap kan sikres.
- Registrere enhetlige områder.

Hensyn som må ivaretas i planarbeidet

- Ivareta forhold til områdets karakter og bebyggelse, med særlig vekt på ny bebyggelses dimensjoner, høyder og avstander til eksisterende bebyggelse.

Kilder/referanser:

Bærumskart

Turveikart

Vegetasjonskart natursti Gjønnes – Ballerud, Naturvernforbundet i Bærum

Bekkene i Bærum som ble borte, Kjetil Baalsrud

Stedsnavn i Bærum, Arne Mohus

Skybruddsplan, Bærum kommune

www.baerum.kommune.no

www.gardskart.skogoglandskap.no