



## Oppsummering av innspill til planoppstart og forslag til planprogram Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - områderegulering

Oppsummeringen er forsøkt delt i merknader til planoppstart og merknader til forslag til planprogram.

Merknad fra	Dokument nummer	Kommentarer fra Regulering
-------------	-----------------	----------------------------

Fylkesmannen i Oslo og Akershus	3311482	<i>Kommentar: Jordvern, naturmangfold og grunnforurensning fra gartneridrift er tatt inn eller utdypet som utredningstema i planprogrammet.</i>
---------------------------------	---------	---

### Planprogram

Hensynene til jordvern, naturmangfold og grunnforurensning må utredes i det videre planarbeidet.

### Planoppstart

Dyrket mark – redegjøre for jordressursene/ jordbruksarealene og deres planstatus. Vurdere om deler av jordressursene kan bevares for matproduksjon; andelslandbruk e.l. Matjordlag tas vare på for bruk til matproduksjon på annet jordbruksareal.

Biologisk mangfold – ny kartlegging, vurdere/visse effekter på tilleggende kalkskog. Beholde sammenhengende grønnstruktur som økologisk korridor og lokalt friluftsliv. Vurdere om Balleruddammen bør restaureres.

Forurensning – Gartnerier kan gi stor risiko for forurensning i grunnen. Områdene må undersøkes, og krav til opprydning ev stilles i reguleringsplan.

Akershus fylkeskommune	3319001	<i>Kommentar: Utredning av verneverdi for Kleven gartneri og konsekvenser for Ballerud gård er tatt inn i planprogrammet. Øvrige punkter ligger inne i programmet, og tas til etterretning.</i>
------------------------	---------	---

### Planprogram

Verneverdi for Kleven gartneri og konsekvenser for Ballerud gård bør inn som utredningstema.

### Planoppstart

Samordnet areal- og transportplanlegging - Viktig at områdene med kortest avstand til stasjonsområdene på Bekkestua og Gjønnnes har høyest utnyttelse. Dvs særlig områdene ved Kleven bør ha høy arealutnyttelse. Viktig å etablere gode gang- og sykkelforbindelser. Utrede de trafikale konsekvensene for alle trafikantgrupper. Ivareta hensyn til planlegging av Gjønnnesdiagonalen.

Parkering - Forutsetter at P-normer i KPA følges opp, og det tilrettelegges for mer sambruk.

Kulturminner – Kleven gartneri og planens forhold til Ballerud gård utredes.

Barn og unge – Trygge ferdselsforbindelser for myke trafikanter til skole også før utbyggingen er ferdig. Sambruk av utearealer på skole/barnehage.

Universell utforming – bebyggelse og uterom.

Postadresse:  
Postboks 700  
1304 SANDVIKA  
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:  
Kommunegården  
Arnold Haukelands  
plass 10

Org. nr: 974553686  
Bank:  
Telefon: 67 50 44 63  
Faks: 67 50 43 15

**KLART SPRÅK?**  
Hjelp oss å bli bedre:  
[klartsprak@baerum.kommune.no](mailto:klartsprak@baerum.kommune.no)

<b>Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)</b>	3305363 og 3305364	<i>Kommentar: Tas til etterretning.</i>
<p><b>Planprogram</b> NVE viser til vedlagt sjekkliste som grunnlag for vurderinger.</p> <p><b>Planoppstart</b> Dersom planarbeidet berører temaene i sjekklista skal NVE ha planen på høring.</p>		
<b>Jernbaneverket</b>	3315394	<i>Kommentar: Henvisning til JBV's veileder og teknisk regelverk er lagt inn i planprogrammet. Bestemmelse om søknadsplikt og forholdet til hensynssoner og bestemmelser som i gjeldende planer for JBV's infrastruktur er lagt inn som hensyn som skal ivaretas i planarbeidet.</i>
<p><b>Planprogram</b> Henvisning til gjeldende planer for JBV's infrastruktur, JBV's veileder og teknisk regelverk.</p> <p><b>Planoppstart</b> Innarbeide bestemmelse om søknadsplikt for etablering av brønner innen 30 meters byggegrense fra spor. Planarbeidet må ivareta bestemmelser og hensynssoner satt i planene for tunnelen og rømningsveiene.</p>		
<b>Statens vegvesen</b>	3315451	<i>Kommentar: Utredning av trafikale konsekvenser for alle trafikanter er lagt inn i planprogrammet. Hensyn til gjeldende plan for tverrforbindelse Gjøannes – Strand skal ivaretas. Varsel om eventuell innsigelse er notert.</i>
<p><b>Planprogram</b> Utredning av trafikale konsekvenser for alle trafikanter.</p> <p><b>Planoppstart</b> Ivareta forhold i gjeldende plan for tverrforbindelse Gjøannes – Strand. Forslag til bestemmelser, med varsel om innsigelse dersom ikke formål og bestemmelser om temaet innarbeides i planforslaget. Restriktiv P-norm er viktig, begrunnet i nær gangavstand til kollektivknutepunkter.</p>		
<b>Hafslund nett</b>	3314815 og 3314817 (kart u.off.)	<i>Kommentar: Merknadene tas til etterretning, og følges opp i planarbeidet fremover.</i>
<p><b>Planprogram</b> Ikke omtalt.</p> <p><b>Planoppstart</b> Nettselskapet viser til sine eksisterende lav- og høyspenningsanlegg i området. Tilgang må ikke hindres, og kabelpåvisning må bestilles. Nye nettstasjoner og forhold til eksisterende må ivaretas. Rammer for plassering av nettstasjoner listes opp, og må ivaretas. Ledningskart vedlegges, unntatt offentlighet. Viser også til Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen § 6-2, og NVEs Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen, pkt 6.2.9. Hafslund nett ønsker forslag til detaljregulering oversendt, slik at de kan planlegge energiforsyning, nettstasjoner og kabelanlegg i samråd med forslagsstiller. Plankart: Arealer til nettstasjon skal ha formål energianlegg, kode 1510. Forslag til bestemmelser:</p>		

Detaljreguleringsplaner skal redegjøre for behov og lokalisering av nettstasjoner. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense med generelt 5 m byggegrense rundt. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerede byggegrenser og kommer tillegg til tillatt utnyttelse. Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg.

<b>Ruter</b>	3291757	<i>Kommentar: Utredning av plassering av bebyggelsestyper i forhold til gangavstand til kollektivtransport er lagt inn i planprogrammet.</i>
--------------	---------	--

**Planprogram**

Etablering av gode og raske gang- og sykkelveier til stasjon og holdeplass vil være nyttig. De delene av området som har kortest gangavstand til stasjon bør gis høyest utnyttelse.

**Planoppstart**

Har sett på gangavstander til kollektivtransport – T-bane, tog, buss, og på den bakgrunn vurderer at høyest tetthet bør etableres på Kleven gård pga. nærhet til Bekkestua T-bane og terminal.

<b>Naturvernforbundet i Bærum</b>	3314895	<i>Kommentar: Tas til etterretning. Punktene er dekket i forslag til planprogram.</i>
-----------------------------------	---------	---

**Planprogram**

Planområdet anses som et knutepunktområde – dvs høy utnyttelsesgrad og kortest mulig avstand til kollektivtransport.

**Planoppstart**

Styrking og ivaretagelse av naturtyper, vern av rødlistearter og salamanderdam i plankartet med formål naturområde. Bekkestubekken bør åpnes. Gjennomgående grøntstruktur og eksisterende turvei må beholdes, og kalkskogen inntil planområdet bør beskyttes med randsone/grønt belte i planen. Landbruksjord bør omdisponeres til grøntstruktur (grasslette for uorganisert idrett) som kan dyrkes opp igjen hvis nødvendig.

<b>Krokvollen Vel</b>	3334131	<i>Kommentar: Punktet under utredning av trafikale konsekvenser er utdypet i planprogrammet. Øvrige punkter er dekket eller tas til etterretning.</i>
-----------------------	---------	---

**Planprogram**

Ulike atkomsttraseer må vurderes ift utvidelse av Høvikveien – og om atkomstveiene begrenser utnyttelsen. Konsekvenser av rekkefølger vurderes, inkl. trafikale konsekvenser av utbygging før tunnel Gjøannes-Strand er ferdig.

**Planoppstart**

Hvilke tiltak kan redusere risiko for myke trafikanter. Mest mulig av området tilknyttet golfbanen beholdes som grønn lunge. Utrede konsekvenser hvis friarealet forsvinner. Konsekvenser for dyreliv og naturmangfold. Planutvalgets vedtak om utredning av fortrinnsvis småhusbebyggelse og andelslandbruk og skolehage – ønsker et alternativ med kun småhus- og rekkehusbebyggelse. Stiller spørsmål om Ballerud er et knutepunkt.

<b>Skogveien barnehage FAU</b>	3317214	<i>Kommentar: Lekeområder og grøntstruktur skal utredes i planen.</i>
--------------------------------	---------	---

		<i>Atkomster og trafikksituasjon for alle trafikantgrupper skal utredes i planen.</i>
<p><b>Planprogram</b> Ingen merknader spesielt til programmet.</p> <p><b>Planoppstart</b> Bekymret for at mye brukte leke- og aktivitetsområder blir borte. Bekymret for trafikksituasjonen hvis Gartnerveien blir atkomstvei. Mange barn bruker veien, og mange kjører for fort. Mener hovedatkomstvei bør være Gjøannesveien/Høvikveien slik at mest mulig trafikk kobles direkte til Gjøannesdiagonalen.</p>		
<b>Søråsen barnehage styret</b>	3318226	<p><i>Kommentar:</i> <i>Del av golfbanen er en del av planområdet som er avsatt i gjeldende kommuneplan, og er derfor med i planen. Gjeldende regulering der er hovedvei og kontor, og bør reguleres på nytt. Lekeområder og gøntstruktur skal utredes i planen. Atkomster og trafikksituasjon for alle trafikantgrupper skal utredes i planen.</i></p>
<p><b>Planprogram</b> Golfbanen må tas ut av programmet.</p> <p><b>Planoppstart</b> Spesielt opptatt av barnehagens og barns behov. Trygge veier til barnehage og skole. Forutsetter grundige, helhetlige trafikkanalyser og nødvendig utbedring av veier. Påpeker at utbyggingene spiser av grønne lunger. Viktig at barn og ungdom får nok tumleplass til organisert lek og frilek i skog og mark. Golfbanen brukes til ski og aking om vinteren.</p>		
<b>Stabekk skole FAU</b>	3334135	<i>Se kommentar over.</i>
<p><b>Planprogram</b> Ingen kommentar.</p> <p><b>Planoppstart</b> Fremhever barn og unges behov. Trygg skolevei og trygt oppvekstmiljø på skolen og i nærmiljøet. Forutsetter grundige, helhetlige trafikkanalyser i og utenfor planområdet, og nødvendig utbedring av veier. Påpeker at utbyggingene spiser av grønne lunger. Viktig at barn og ungdom får nok tumleplass til organisert lek og frilek i skog og mark. Golfbanen brukes til ski og aking om vinteren.</p>		
<b>Høvik vel</b>	3281033	<p><i>Kommentar:</i> <i>I kommunens arealstrategi er området Bekkestua/Stabekk satt opp med ca. 1600 boliger. Bekkestua og Stabekk sentrum og Ballerud/Kleven er de tre områdene som er lagt inn på temakartet. Høvik sentrum og stasjon er satt opp med ca. 450 boliger. Et utbygd Ballerud nevnes i forbindelse med Bekkestua p.g.a. avstand til kollektivtransport.</i></p>
<p><b>Planprogram</b> Ikke kommentert.</p> <p><b>Planoppstart</b> Kommenterer at ikke antall boliger er tydeligere stedfestet i kart i kommuneplanen. Stiller spørsmål ved at Ballerud knyttes til Bekkestua og ikke til Høvik som det alltid har vært.</p>		
<b>Naboer</b>		<b>Kommentarer fra Regulering er satt opp temavis</b>

		<i>nedenfor</i>
Hetland/Heggernes	3318206	
Cecilie Juul Møller	3343093 og 3333204	
Signe Marie Nygård	3335068	
Andresen, Anne og Marius	3333286	
Johannes Faale	3333280	
Wilson/Elverum	3333119	
Nersten/Brevik	3332582	
Astrid Cordtsen	3326941	
Birger Arnfinn Tangen	3316415	
Per Aker Johannessen	3316655	
Sissel Davidsson	3337677	
Harald Reigstad	3303163	
<p><b><i>Innspill til planprogram og planoppstart fra naboer, kommentert og samlet i hovedtema</i></b></p> <p><b><i>Bebyggelsesstruktur - småhus eller høyere utnytting</i></b></p> <p>Det er forskjellige syn på hvordan utbygging skal løses. Det stilles spørsmål ved om planområdet tilhører knutepunktdefinisjonen, eller om utbyggingen ligger utenfor og skal tilpasses strøkets karakter – og utbygges med variert boligsammensetning. Det stilles spørsmål om plassering og utforming av ny skole og barnehage, slik at de ikke blir til større belastning m.h.t. støy og trafikk enn nødvendig i området. I starten av planarbeidet skal det foretas en stedsanalyse. Denne vil kartlegge helt konkret eksisterende forhold under alle aktuelle temaer. Et alternativ med fortrinnsvis småhusbebyggelse skal utarbeides i tillegg til et alternativ som følger opp kommunens arealstrategi med høyere fortetting. Tilpasning til omkringliggende bebyggelse skal vurderes i begge tilfeller.</p> <p><b><i>Trivsel</i></b></p> <p>Naboene legger vekt på at trivselen i og rundt planområdet ikke skal forringes. I hovedsak forbindes trivsel med småhusbebyggelse med mye luft og grønt, og at ikke områder som naboene, skole og barnehage bruker sommer og vinter skal tas i bruk til byggeformål. Planområdet er vedtatt med høy utnytting i gjeldende arealstrategi og kommuneplan, og en må derfor forvente at forhold for omgivelsenes beboere blir endret. Det er stort behov for nye boliger i østre Bærum, og eksisterende skoler og barnehager er fulle.</p> <p><b><i>Grøntstruktur - leke/aktivitet for barn, unge og voksne</i></b></p> <p>Eksisterende og ny grøntstruktur vil bli utredet som en del av planarbeidet. Konsekvenser for gjeldende bruk er en del av utredningen. Utredning av leke-/aktivitetsarealer for barn og unge er en del av planarbeidet, både i forbindelse med boligplanlegging og skole- og barnehageplanlegging.</p> <p><b><i>Grunnforhold – vann, bekk</i></b></p> <p>Naboene i Johs Faales vei er plaget av vannsig i kjellere. Pumpeanlegg får tilsig av overvann/grunnvann også fra områdene rundt, mer enn det som oppstår lokalt. Forholdene rundt Ballerud-bekken som er delvis lagt i rør må ses på. Vurdering av bekkeåpning og utarbeidelse av ledningsplan er en del av planleggingen av området.</p>		

### ***Golfbanen***

De delene av golfbanen som er innenfor planområdet skal omreguleres, da nåværende regulering er hovedvei og kontor. Golfklubben har mange voksne og yngre medlemmer, og banen blir også mye brukt til aktiviteter av barnehager, skoler og andre.

Golfbanen er anlagt midlertidig, og grunneier ønsker at de deler av golfbanen som inngår i planområdet skal utbygges med samme utnyttelse som øvrige utbyggingsarealer i planen.

### ***Grøntstruktur - naturområder, biologisk mangfold, dyreliv og landskap***

Temaene er gjenstand for egne utredninger i planarbeidet. Parsellhager, skolehage e.l. skal vurderes.

### ***Turveier, gang- sykkelforbindelser***

Interne og gjennomgående forbindelser for myke trafikanter er en del av utredningene som skal gjøres i planen.

### ***Trafikkanalyse, atkomster***

Det er forskjellige syn hos naboene på hvilke veier som kan være atkomstveier, eventuelt om det skal anlegges nye atkomster. Man er bekymret for økt trafikk på eksisterende veier. Det stilles spørsmål ved hvordan åpning av Gjønesdiagonalen vil innvirke på trafikkstrømmene på nåværende veier. Et forslag er å legge atkomst fra Gamle Drammensvei.

Trafikkanalyse som i tillegg til interne veier og atkomster omfatter konsekvenser for veier i nærområdet skal gjennomføres.

### ***Beregning av bruksareal BRA***

Denne beregningen gjøres etter i henhold til gjeldende regelverk. Reguleringsarbeidet er satt i gang på bakgrunn av politisk vedtatt arealstrategi og kommuneplan.

### ***Medvirkning***

Det stilles spørsmål ved om balansen mellom utbygger og innbygger er riktig i planarbeidet. Naboer ønsker flere representanter.

Interessekonflikten mellom utbyggere og naboer er reell. Bærum kommunes rolle er som planmyndighet å høre alle parter, og styre plansaken i forhold til vedtatte rammer, utbyggers forslag og innspill fra offentlige og private høringsinstanser.