



BÆRUM
KOMMUNE

Ballerud områderegulering – ny 1.gangsbehandling

Claudia C. Gheorghe, BK regulering, Planutvalg 04.11.21

Sammen skaper vi fremtiden
MANGFOLD · RAUSHET · BÆREKRAFT

Ballerud områderegulering – ny 1.gangsbehandling

Status planarbeid

Revidert planforslag

Golf - mulig løsning videre drift

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



1. gangsbehandling – Planutvalget 17.06.21

Utdrag fra vedtaket – områder til bebyggelse

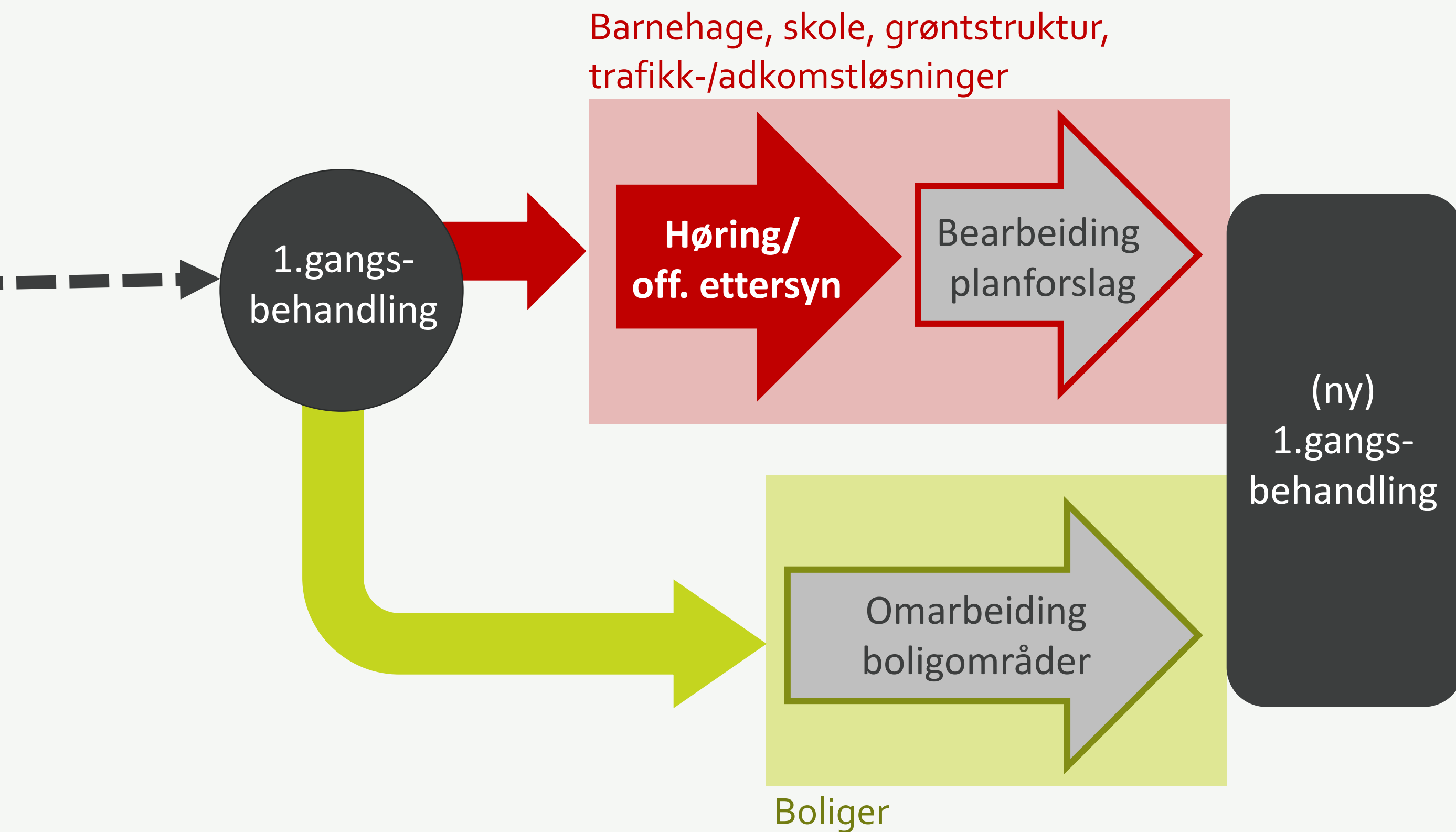
- ▶ Følgende deler av områderegulering for Ballerud legges ut på høring: **barnehage, skole m/flerbrukshall, grøntstruktur og trafikk-/adkomstløsninger**
- ▶ **Boligdelene (både alternativ 1 og alternativ 2) sendes tilbake for å få et nytt forslag** som svarer på forutsetningene i planprogrammet fra 2017 om «Bebyggelsen bør fortrinnsvis bestå av småhus og rekkehusbebyggelse. Det utredes mulige alternative løsninger når det gjelder tetthet, som f.eks. townhousing i 3 etasjer».
- ▶ Planutvalget er åpne for å gå noe ned på kravene til private utearealer per **boenhet/rekkehus** – ettersom det i Ballerud-planen er avsatt store felles ute-/grøntområder.

1. gangsbehandling – Planutvalget 17.06.21

Utdrag fra vedtaket – andre forhold

- ▶ Dersom utbyggingsplanene tar arealer fra **golfanlegget**, bes kommunedirektøren til 2.gangs behandling anvise erstatningsarealer.
- ▶ **Ballerud barneskole m/flerbrukshall vurderes etablert som FutureBuilt-prosjekt.**
- ▶ **Parkering ved skolen:** Bestemmelsene § 6.10 (alt. 1), og tilsvarende ordlyd i bestemmelsene §6.9 (alt. 2) endres til: Det etableres inntil 0,6 biloppstillingsplasser per årsverk, hvorav 2 plasser skal etableres for forflytningshemmede.
- ▶ Det bes om at det **utarbeides et jamstilt alternativt** hvor den **grønne korridoren** mellom B3 og B4 fra Faalekollen til Sørskogen **utvides** slik at den består av 30 meter natur.

Status planarbeid



▶ Temaer under høring

- ▶ Trafikk
- ▶ Golf
- ▶ Plassering skole/bhg, salamander, Kleven gård, grønne lunger m.fl.

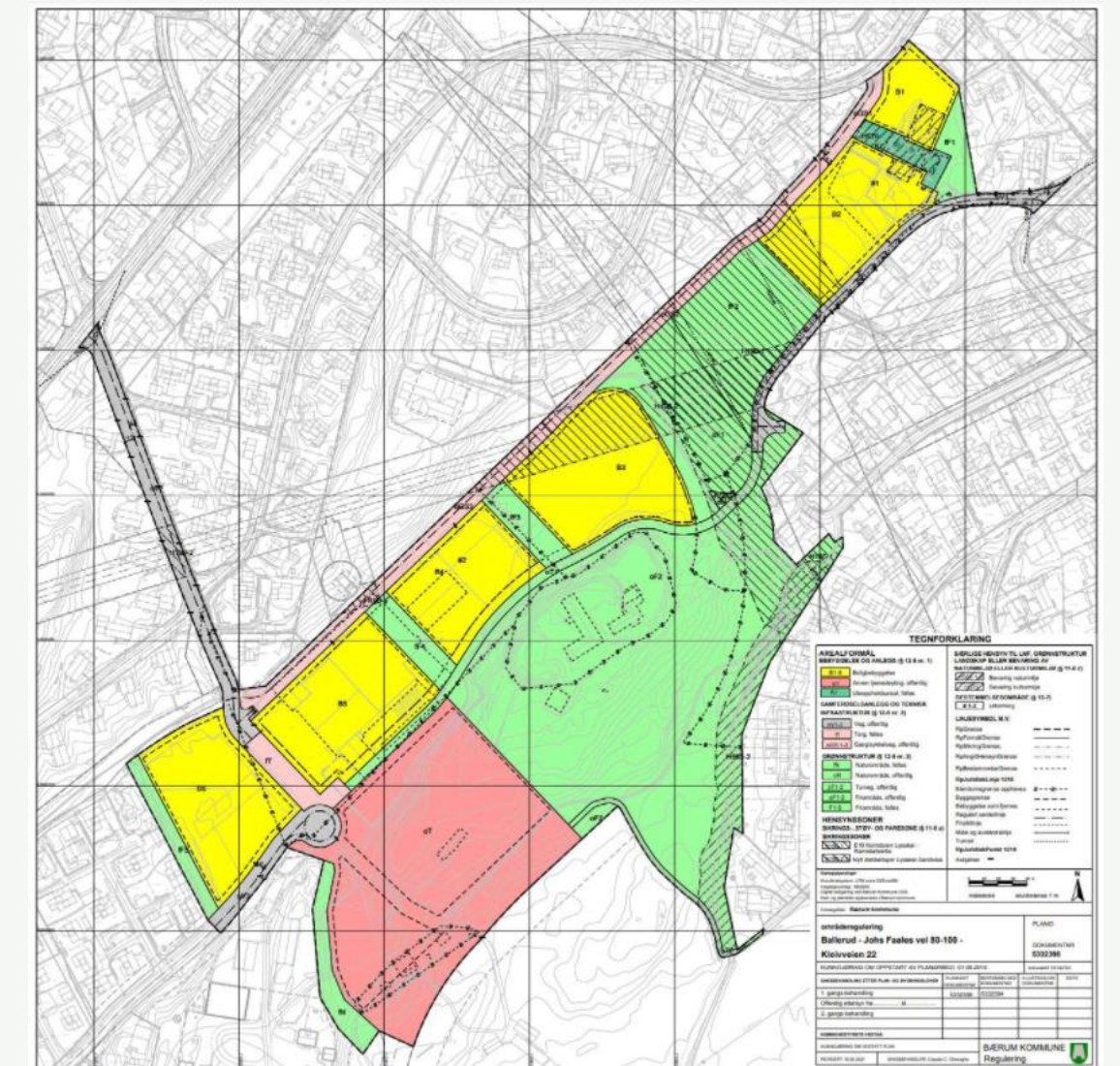
▶ Bearbeiding planforslag

- ▶ Boligalternativ 3
- ▶ Golf
- ▶ Grønnkorridor
- ▶ Parkeringsnorm skole og barnehage m.fl.

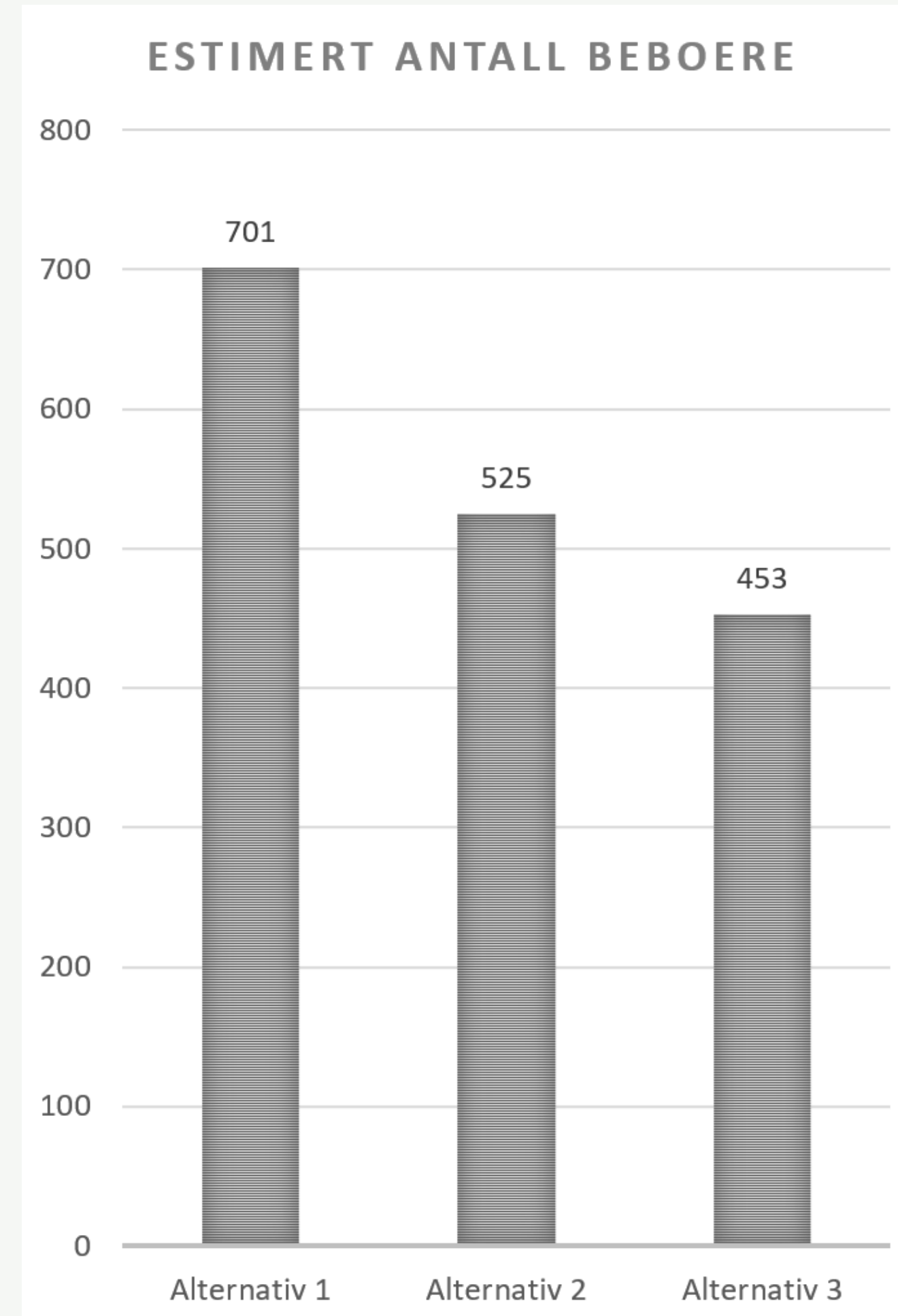
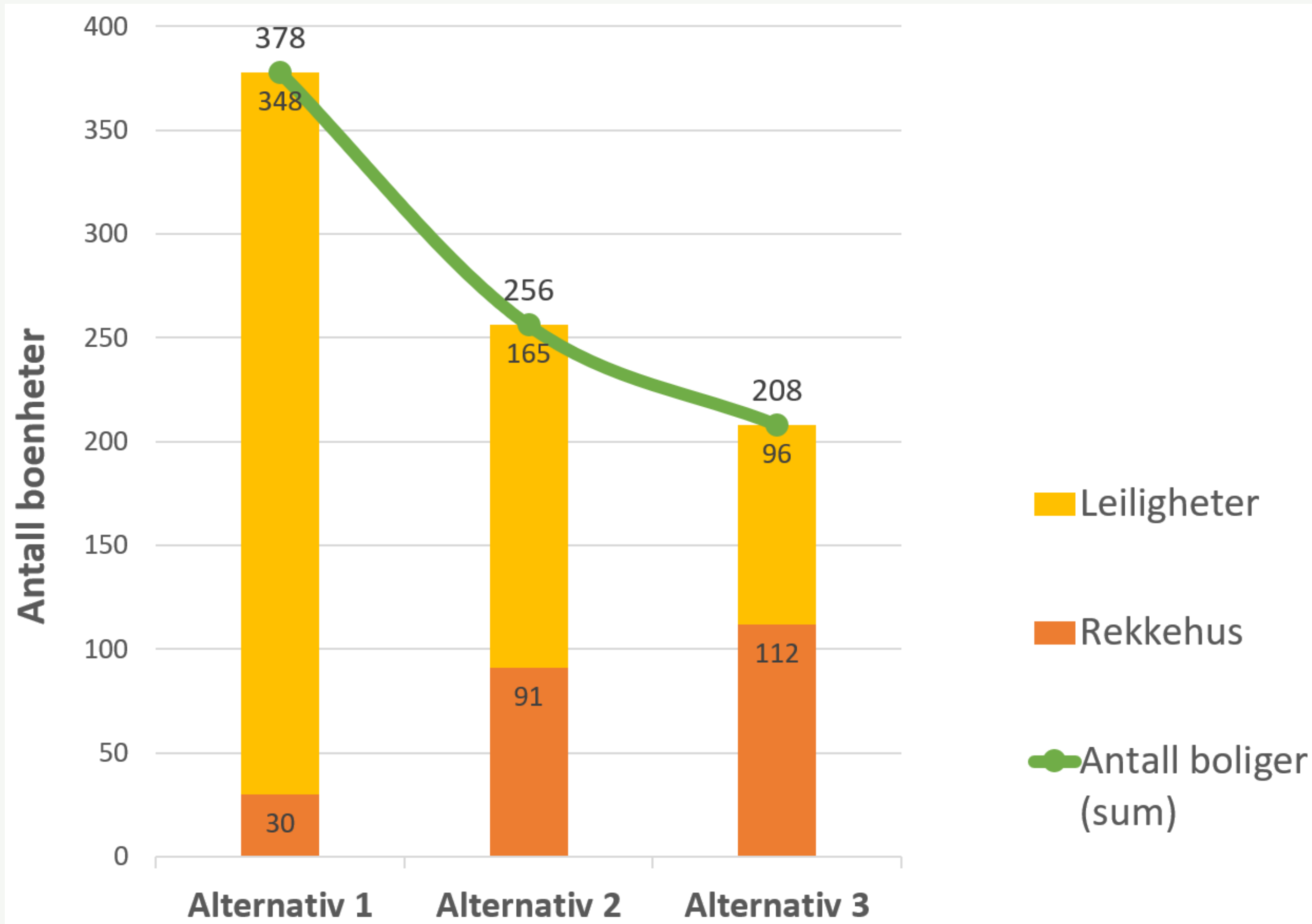
Revidert planforslag: Alternativ 3

Oversikt endringer ift. alternativ 1 og 2

- ▶ **Antall boliger:** færre boliger totalt sett
 - ▶ **Fordeling boligtyper:** Flere rekkehus enn leiligheter
 - ▶ **Høyder:** Maksimalt 3 etasjer
 - ▶ **Adkomst:** Endrede adkomstforhold til B1 og B6
 - ▶ **Skole/barnehage:** Ingen endringer på felt oT
-
- **3A:** grønnkorridorer som i alternativ 1 og 2
 - **3B:** grønnkorridor på 30m mellom B3 og B4

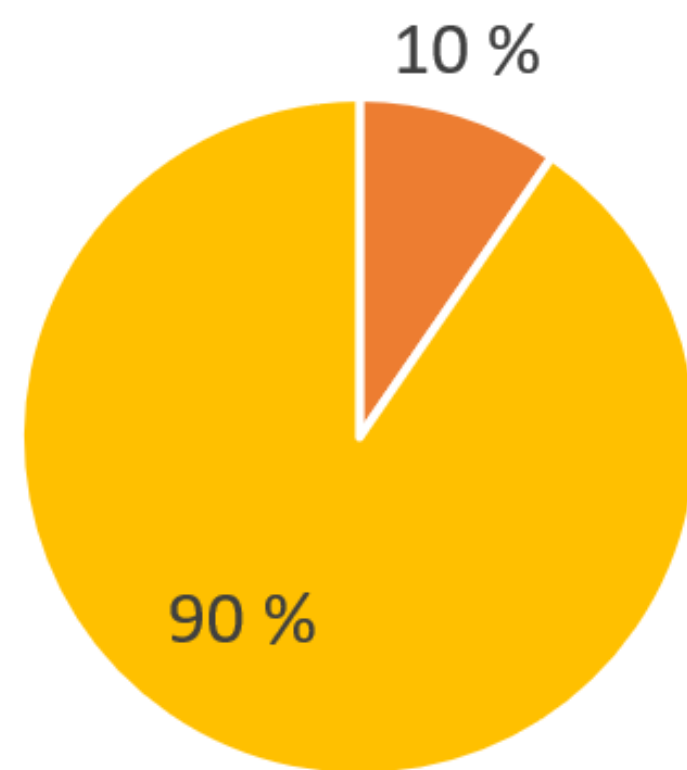


Oversikt antall boenheter og est. antall beboere



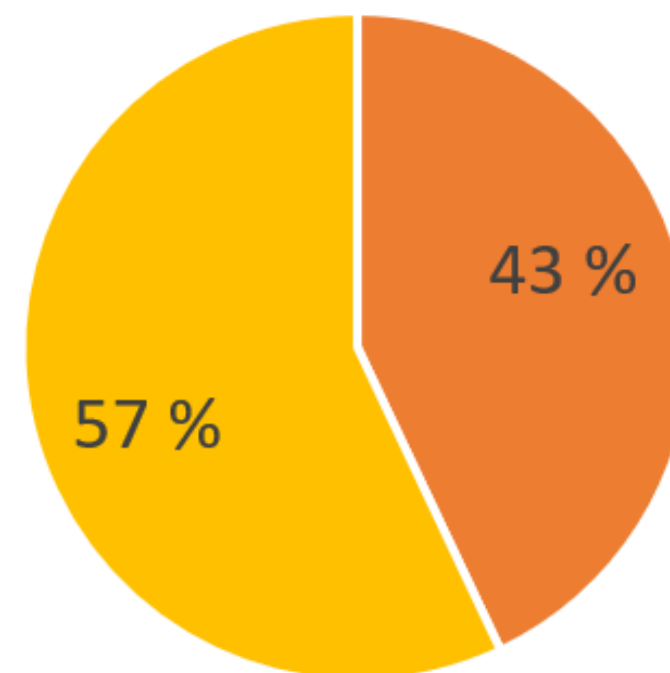
Oversikt fordeling m2 BRA rekkehus / leiligheter

Alternativ 1



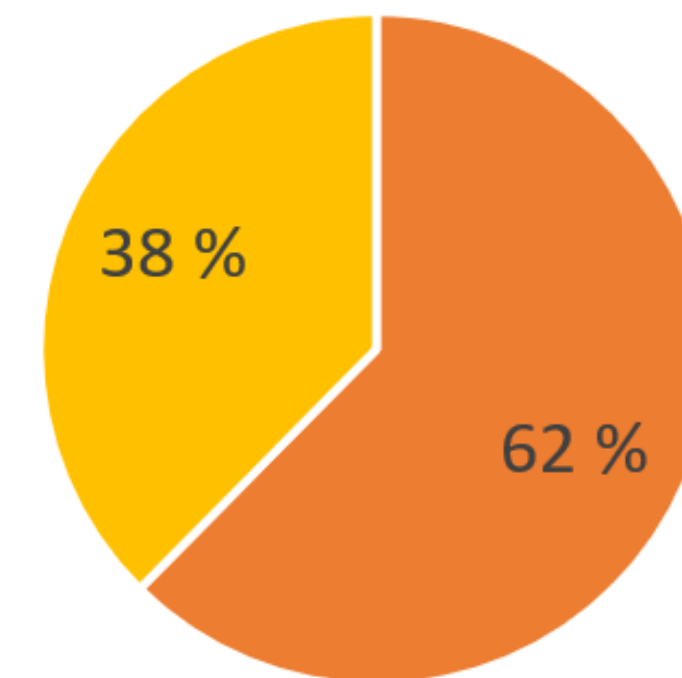
- m2 BRA rekkehus
- m2 BRA leiligheter

Alternativ 2



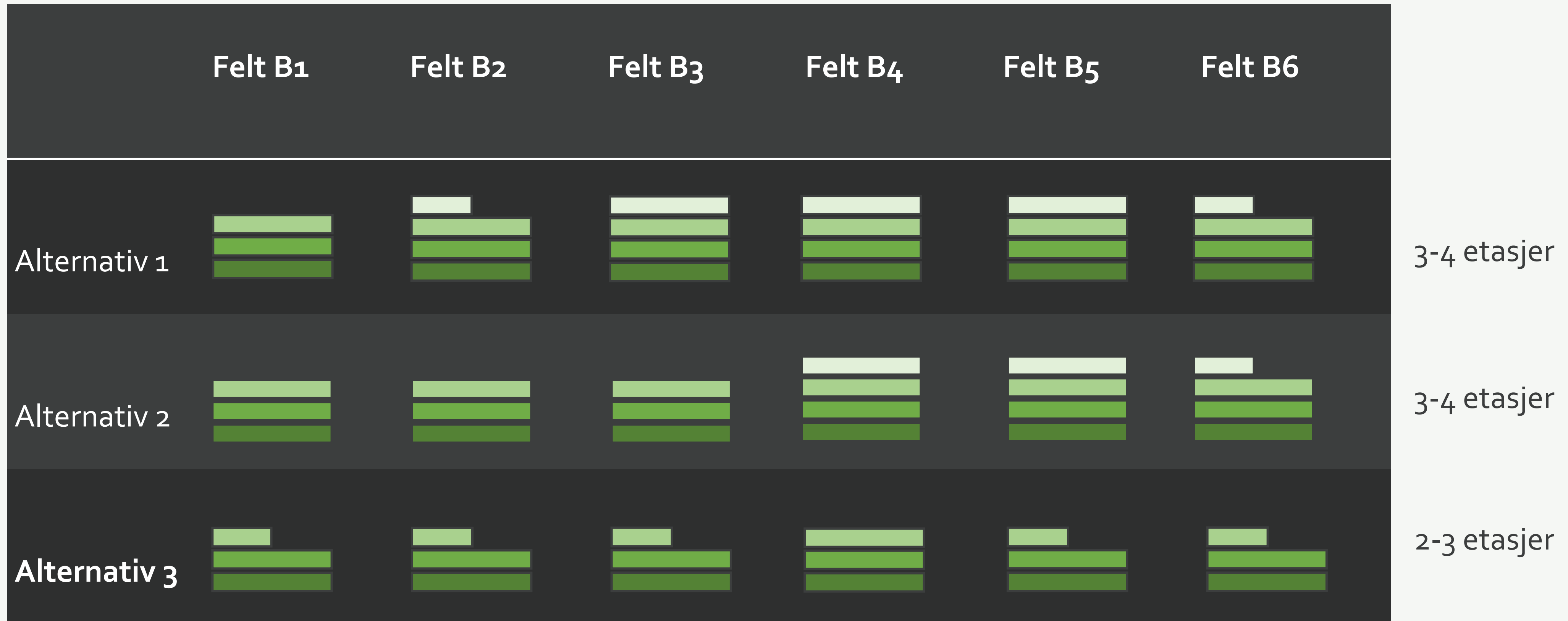
- m2 BRA rekkehus
- m2 BRA leiligheter

Alternativ 3

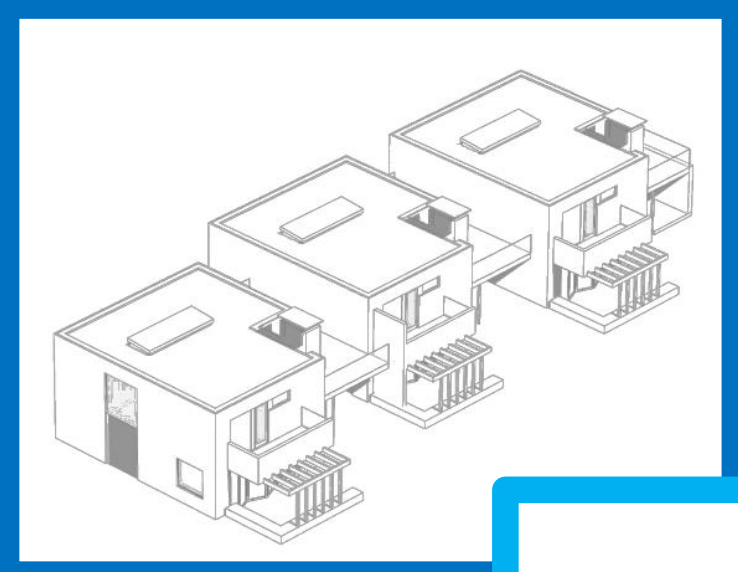
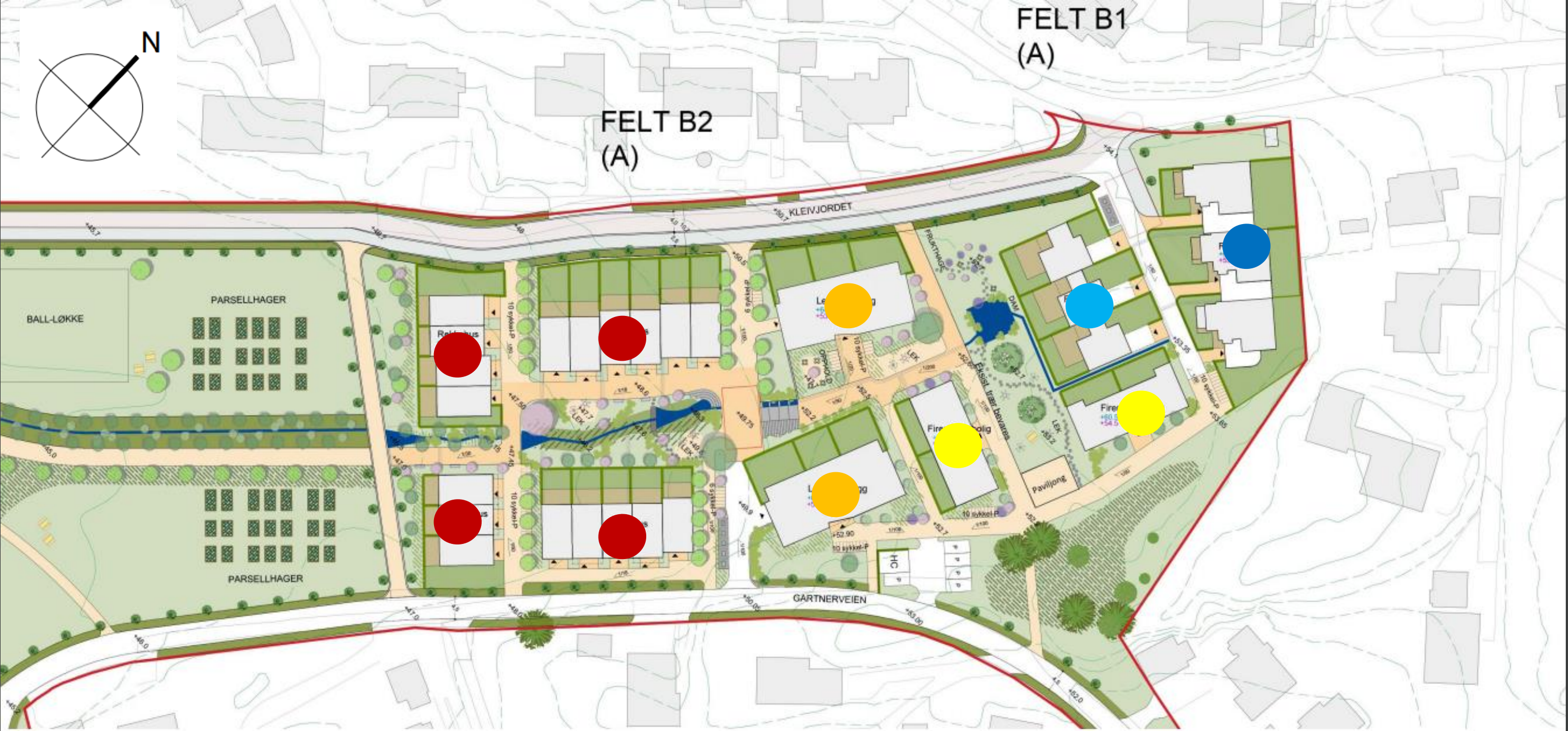


- m2 BRA rekkehus
- m2 BRA leiligheter

Antall etasjer per felt og alternativ



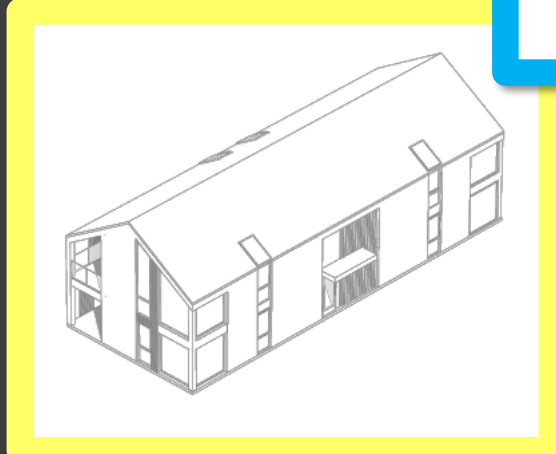
Boligtyper B1 og B2



Rekkehus



Rekkehus



Firemanns-bolig



Lavblokk



Rekkehus

Illustrasjoner B1 og B2



Illustrasjoner B1 og B2



Illustrasjoner B1 og B2



Boligtyper B3, B4, B5 og B6



Rekkehus



Rekkehus



Lavblokk

Illustrasjoner B3, B4, B5 og B6



Illustrasjoner B3, B4, B5 og B6



Illustrasjoner B3, B4, B5 og B6



Adkomstforhold

Viktig skolevei

Gjønnervesveien:
B3, B4 og B5

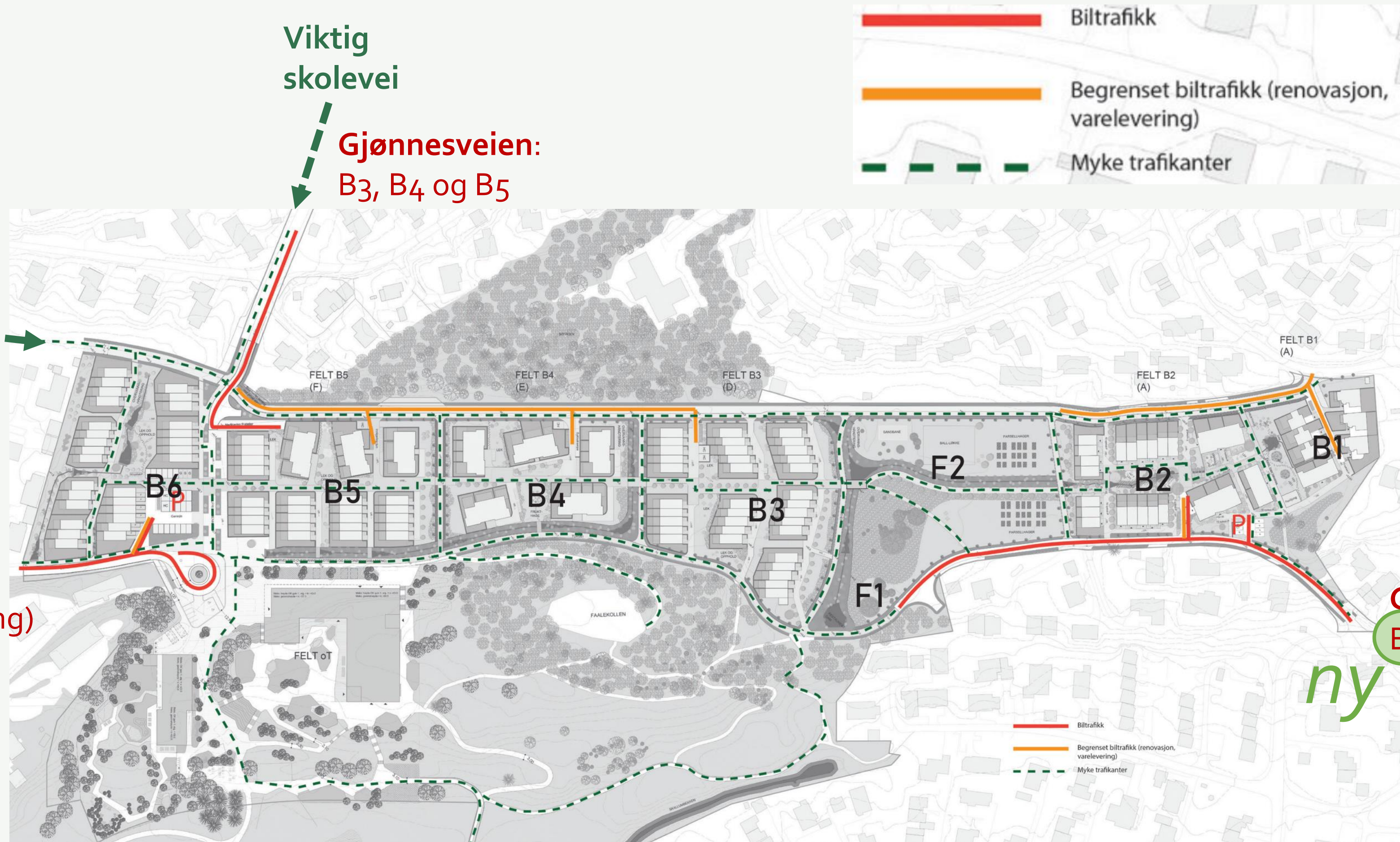
Viktig skolevei

Johs Faales vei:
B6 og oT (skole, bhg)

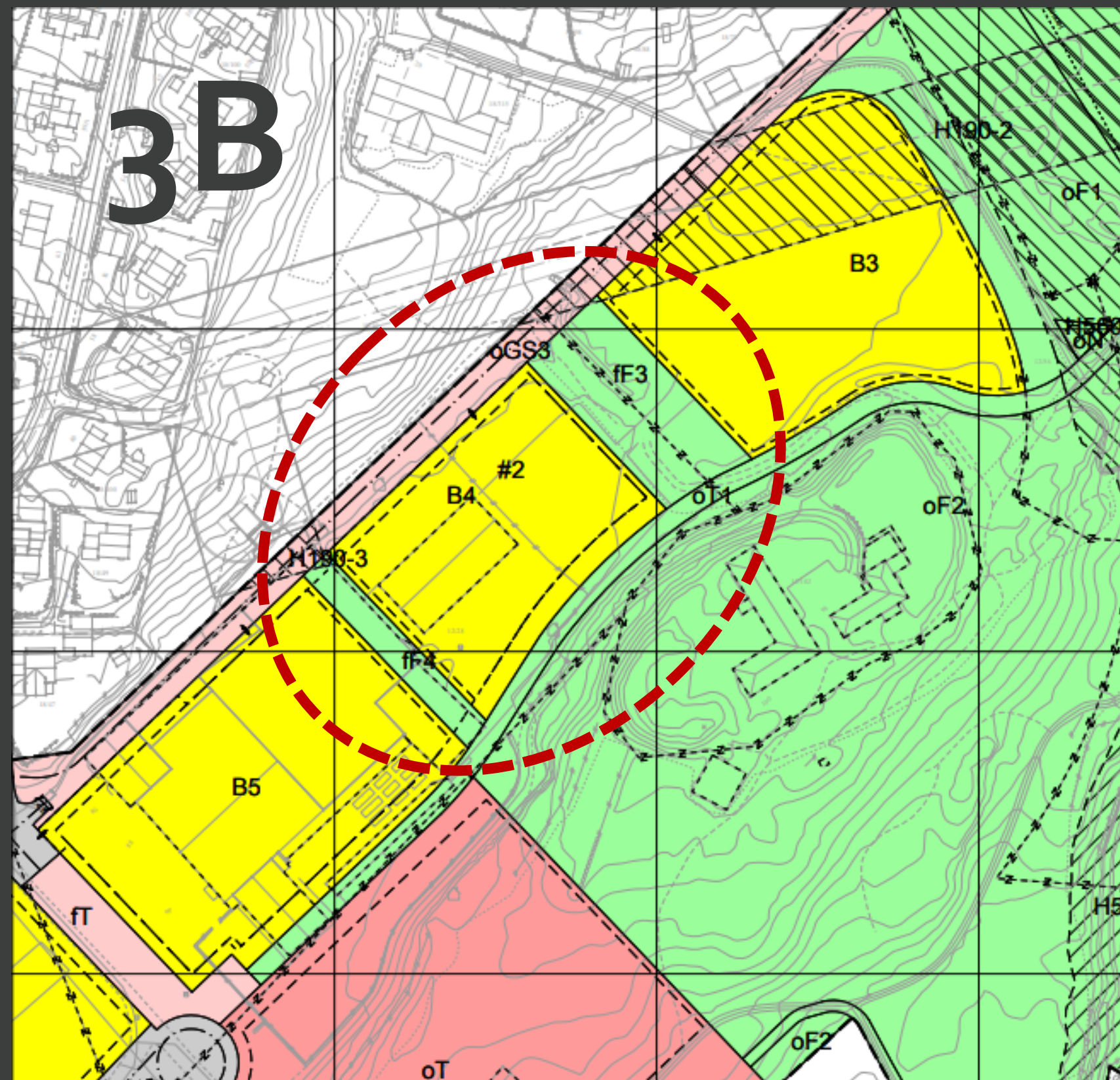
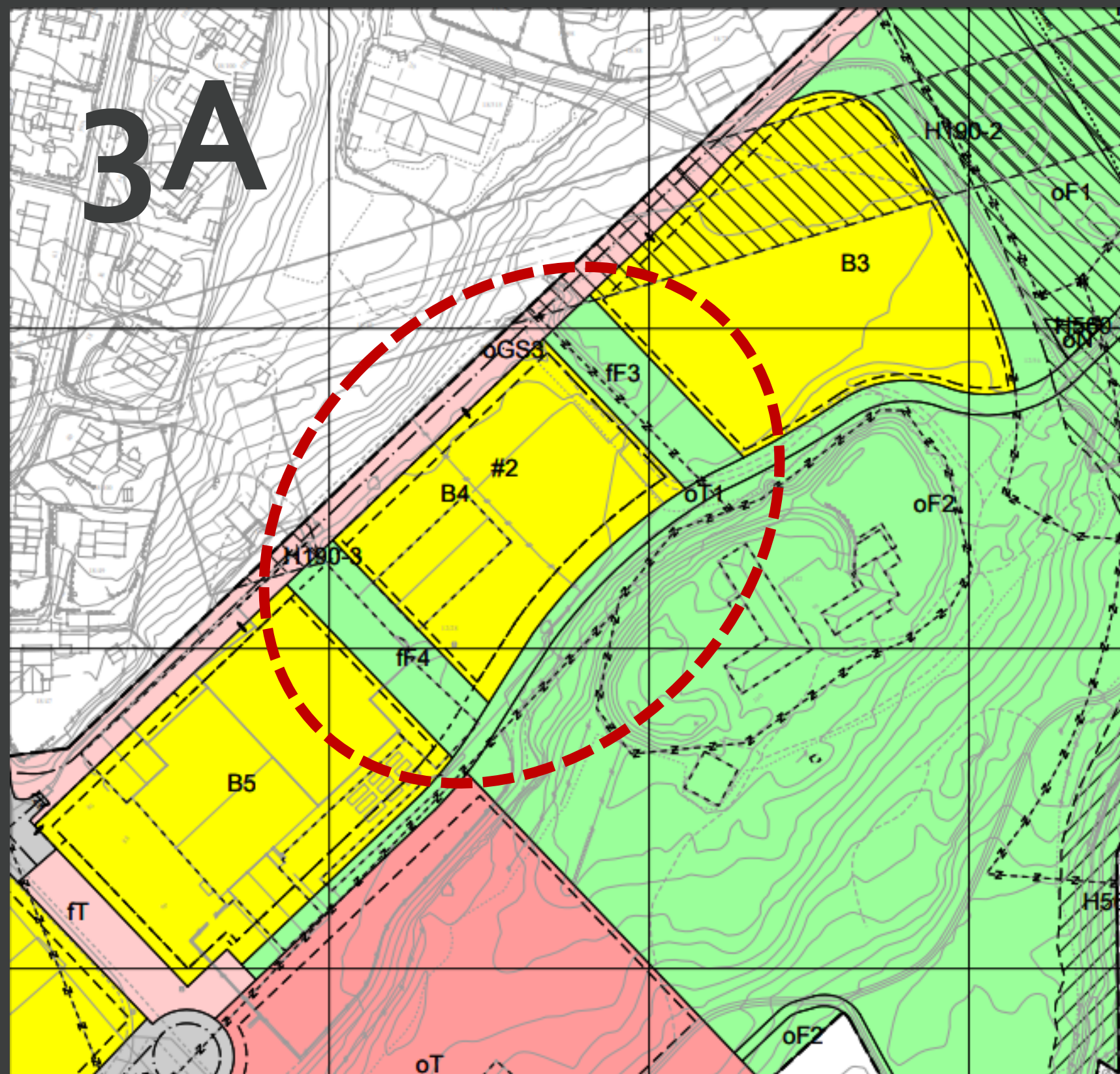
ny

Gartnerveien:
B1 og B2

ny



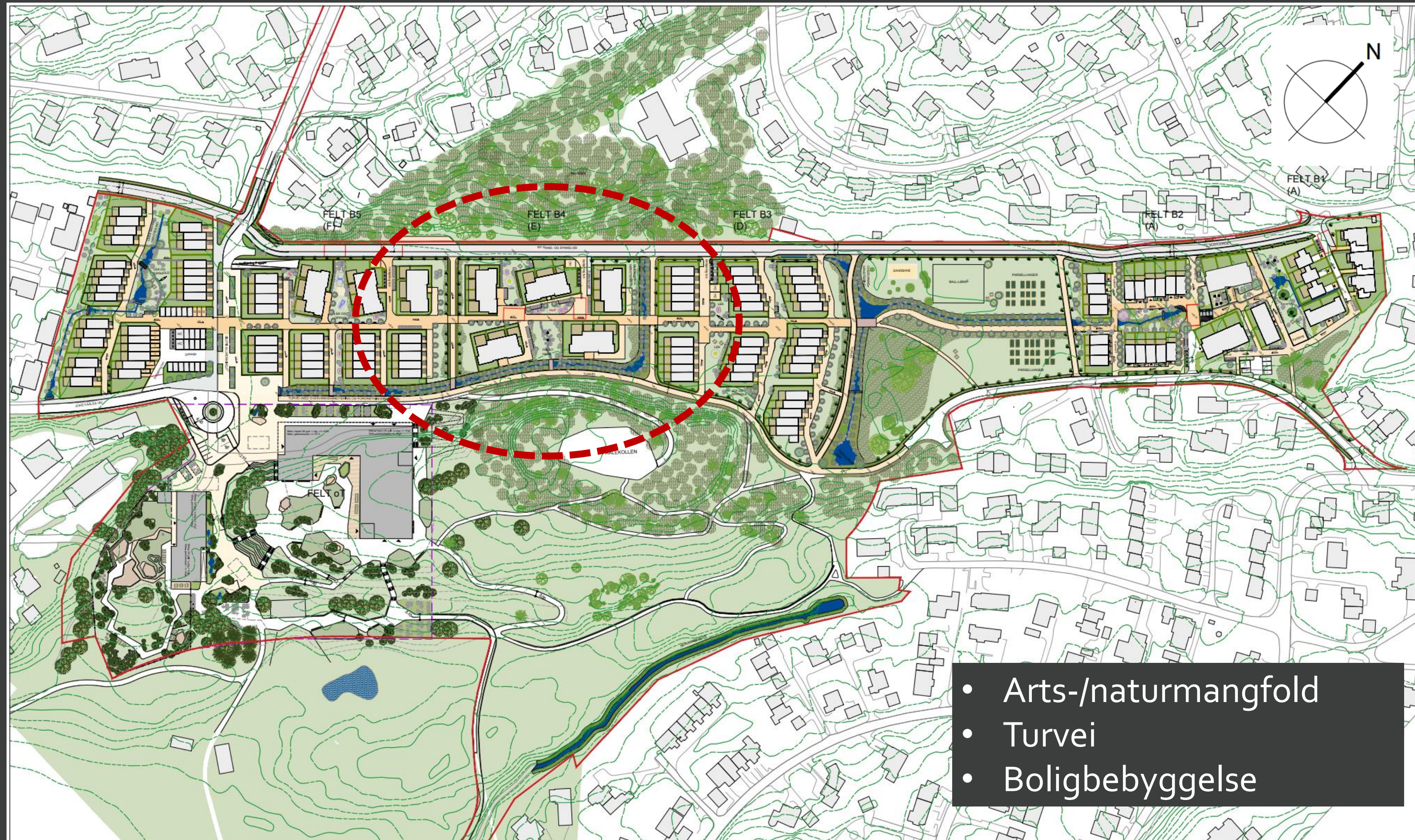
Alternativ 3A og 3B



*Grønnkorridorer: 20m + 20m
(likt som i alternativ 1 og 2)*

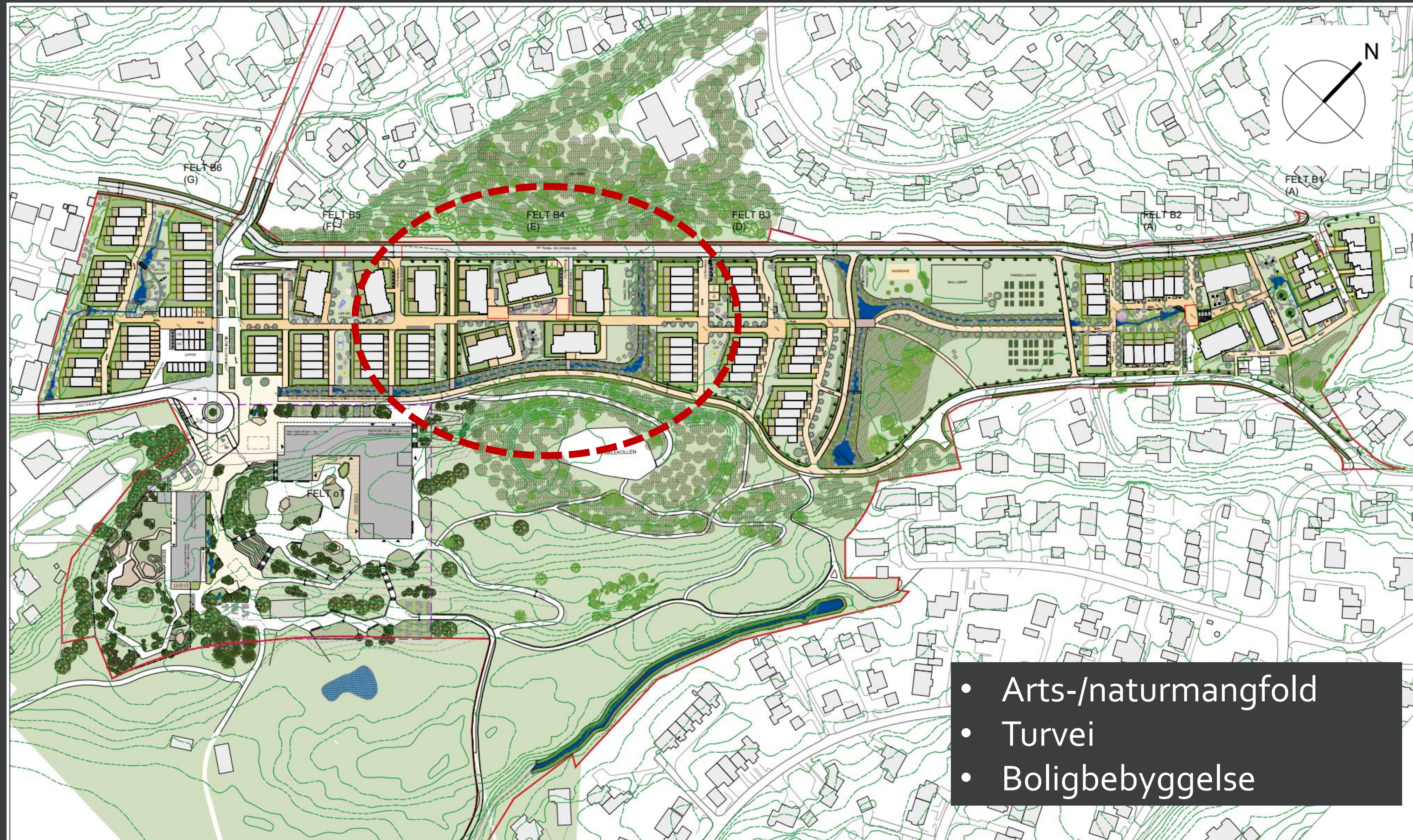
Grønnkorridorer: 10m + 30m

Alternativ 3A



- Arts-/naturmangfold
- Turvei
- Boligbebyggelse

Alternativ 3B



Golf

Arealoversikt

- ▶ Golfbane med parkeringsareal som foreslås omdisponert til offentlig tjenesteyting (skole m/flerbrukshall, barnehage): ca. 20.200 m²
- ▶ Golfbane som foreslås omdisponert til oF2 og oT2 (offentlig friområde og turveg): ca. 21.700 m²
- ▶ Til sammen er det nesten 40% av dagens areal til golfbanen (med driving-range og parkering) som foreslås omdisponert.



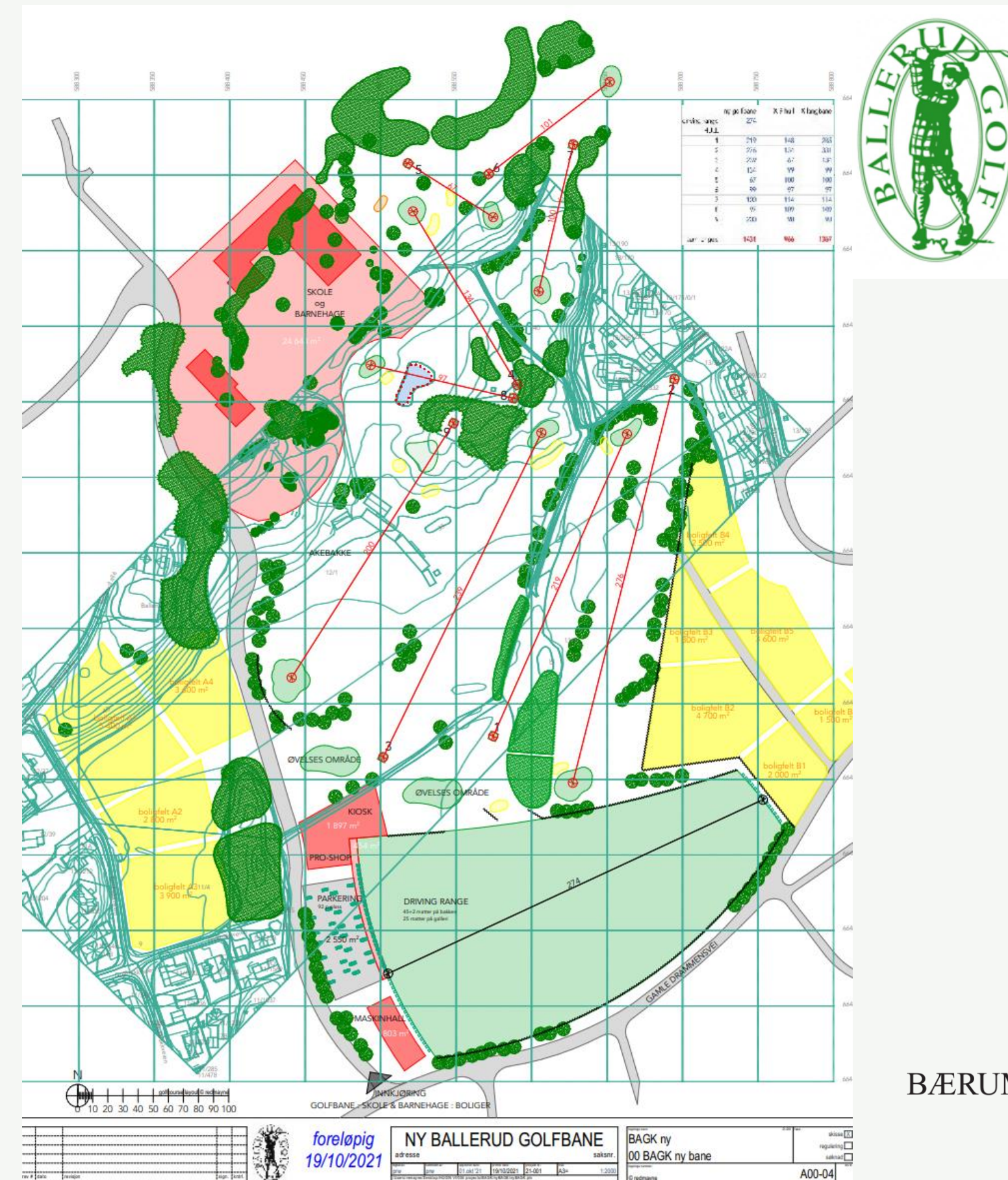
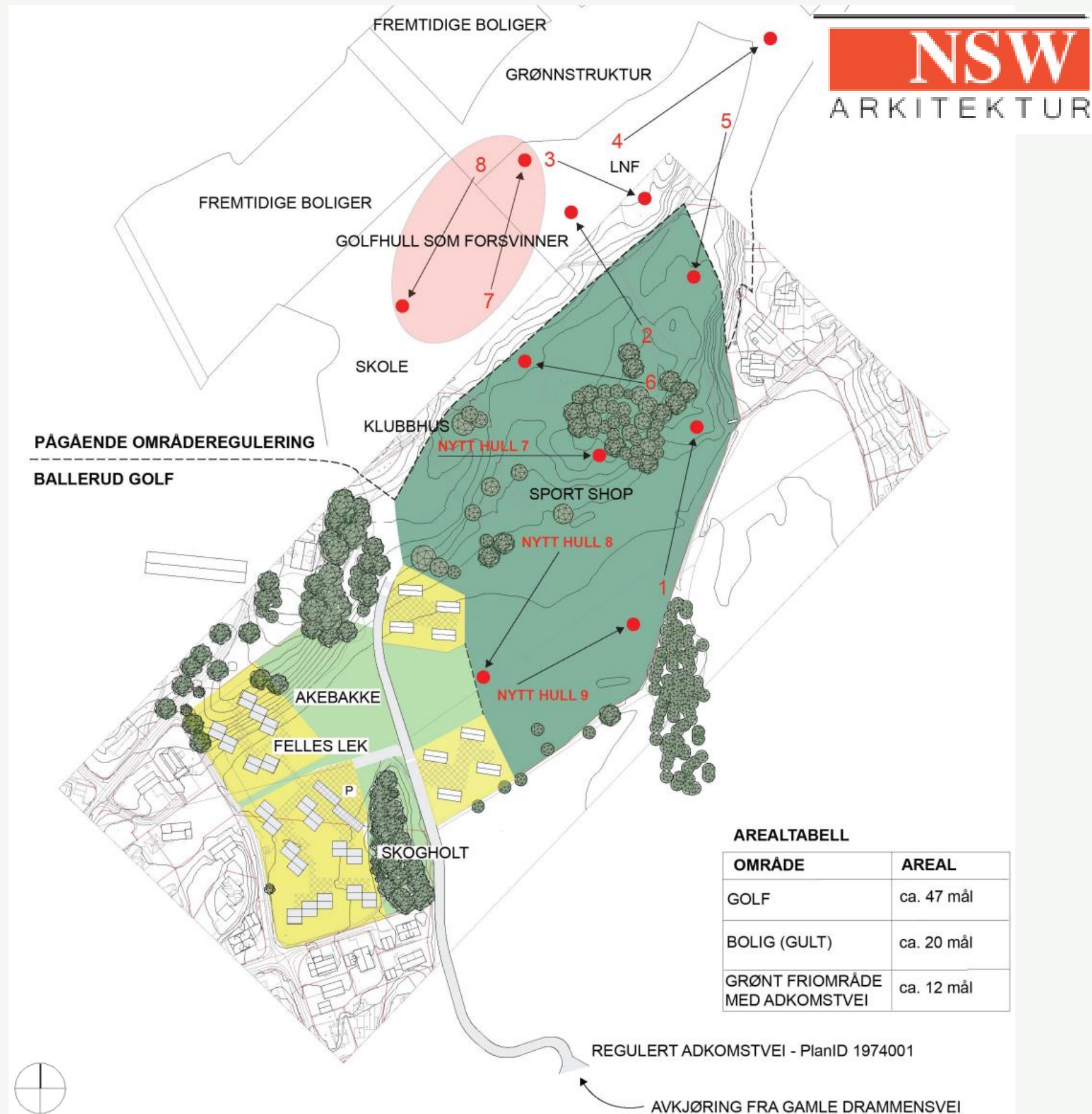
Golf

Avveininger interesser

- ▶ Golftilbud: nærtilbud, barn og unge, eldre
- ▶ Størrelse offentlig tilgjengelige grøntområder
- ▶ Skole: tilleggsareal utelek sør for Faale-kollen
- ▶ Sikkerhet kryssning turveier/skolevei
- ▶ Jordbruksarealer
- ▶ Eiendomsforhold
- ▶ Kostnader kommune



Skisser golf – innspill til Kommuneplanens arealdel



Golf

Forslag videre driftsmulighet

- ▶ Bruk av gjenværende areal til golf utenfor planområdet Ballerud (området markert med skravur)
- ▶ De av dagens hull som ligger innenfor områdeplanen til Ballerud: omplasseres innenfor gjenværende areal til golf, og rekkefølgen på hullene må evt. endres
- ▶ Det anbefales at det ikke åpnes for ytterligere boligutvikling innenfor dette gjenværende arealet.



Bærum's digitale 3d-modell

- ▶ Digital modell: bygg, anlegg, terreng, vegetasjon m.m.
- ▶ Informasjonen er hentet ut av ulike kilder med Felles Kartdatabase (fkb) som utgangspunkt. Konstruert på grunnlag av flyfotografering.
- ▶ *Modellen er under utvikling!*

Illustrasjonene fra nye prosjekter i 3d-modellen må forstås som volummodeller som viser høyder, proporsjoner og avstander.



Ballerud alternativ 3A satt inn i modellen

Bærums digitale 3d-modell



Alternativ 1: felt B1 og B2



Alternativ 3A: felt B1 og B2

Bærums digitale 3d-modell



Alternativ 1: felt B3 og B4



Alternativ 3A: felt B3 og B4

Bærums digitale 3d-modell



Alternativ 1: felt B5 og B6, oT (skole/bhg)



Alternativ 3A: felt B5 og B6, oT (skole/bhg)

Takk for meg!

