



BÆRUM  
KOMMUNE

# Ballerud – orientering prinsippavklaring

Claudia C. Gheorghe, 30.04.20

Overarkitekt/planlegger, regulering

**Sammen skaper vi fremtiden**

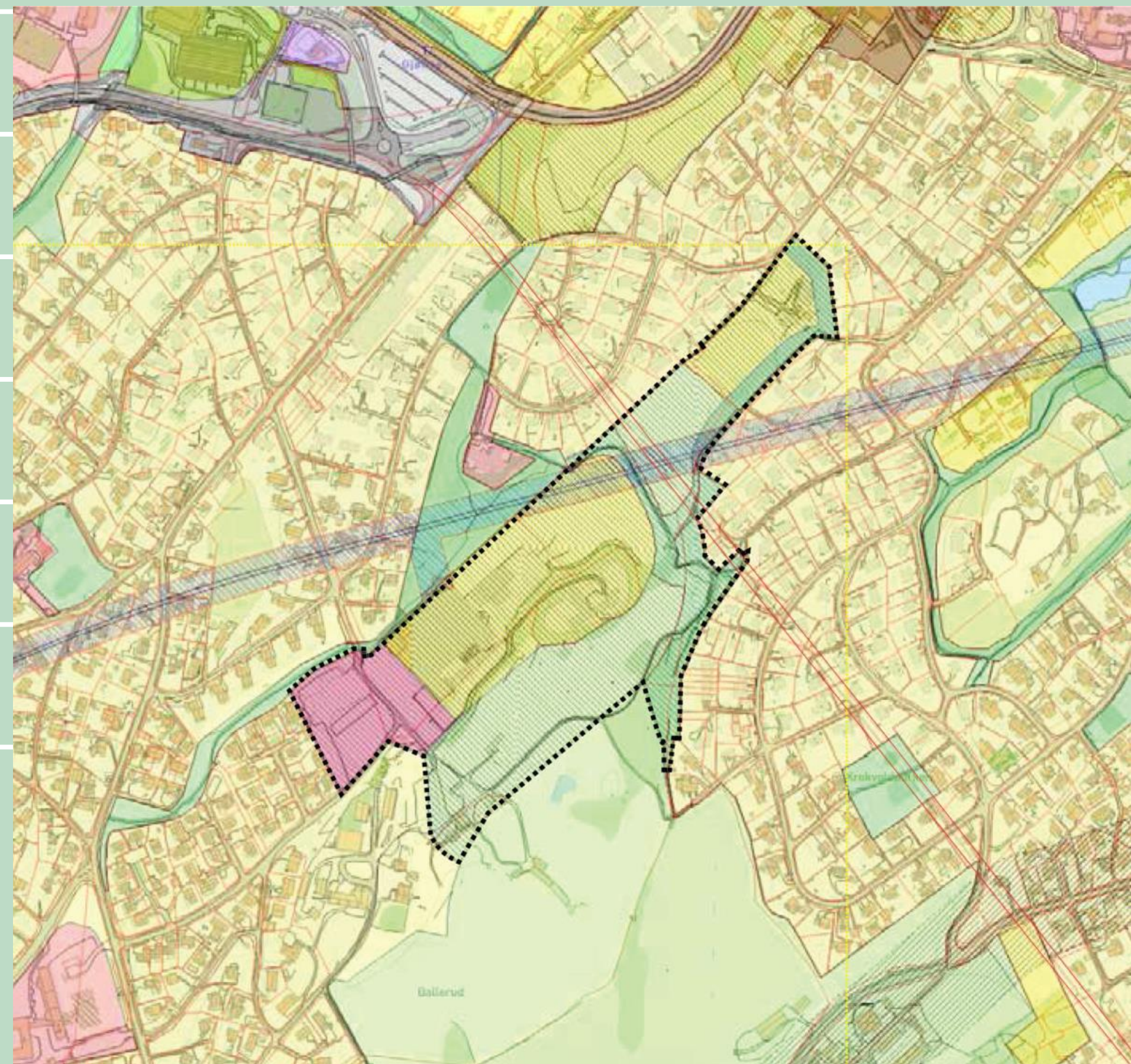
MANGFOLD · RAUSHET · BÆREKRAFT

# Ballerud - prinsippavklaring

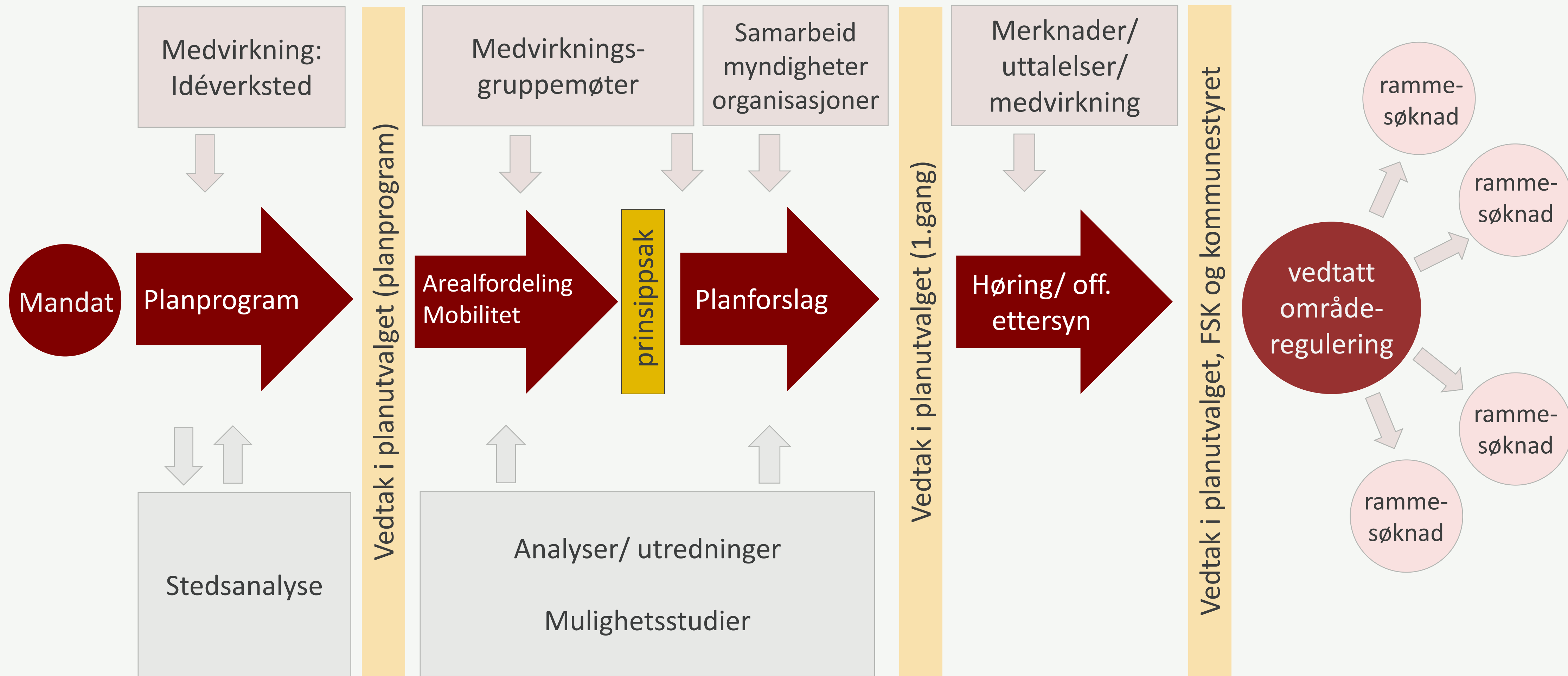
Planprosess – hvor er vi?

Føringer fra planprogrammet

Prinsippavklaring innhold



# Planprosess etter pbl § 12 – 2 Områderegulering



# Fra planprogram – alternative planforslag

Relevante og realistiske alternativer skal beskrives, og det skal framgå hvordan disse er tenkt behandlet i planarbeidet. Tema kan være plassering av de enkelte formålene (skole, grønnstruktur, bolig, barnehage m.m.), bebyggelsestype og -struktur, høyder, mobilitetsstruktur m.m..

- Det skal utredes et alternativ med høyere utnyttelse basert på Klimaklok arealbruk og at Ballerud-Kleven-området ligger nært kollektivknutepunkt.
- Det skal utredes et alternativ med fortrinnsvis småhus- og rekkehusbebyggelse.

# Prinsippavklaring – grunnlag for områderegulering

Arealbehov til skole  
m/flerbrukshall og  
barnehage

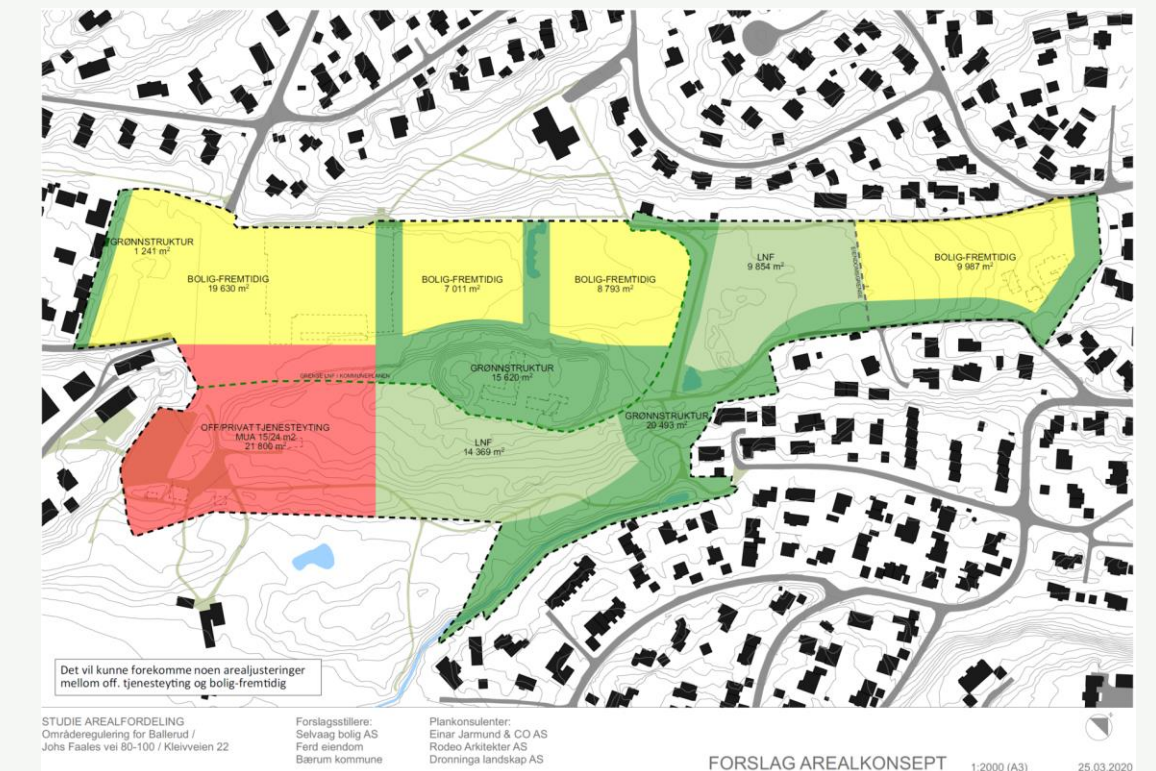


MUA per elev: 15 m<sup>2</sup>  
MUA per bhg-barn: 24 m<sup>2</sup>  
Areal utover KPA tas av bolig

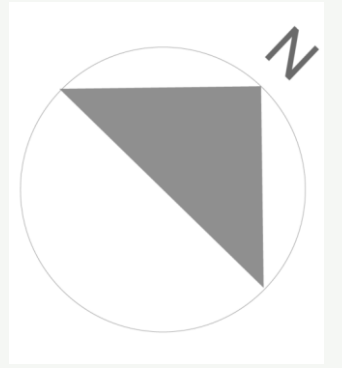
Rammer for å begrense  
ulempene for bomiljøet  
som følge av trafikk



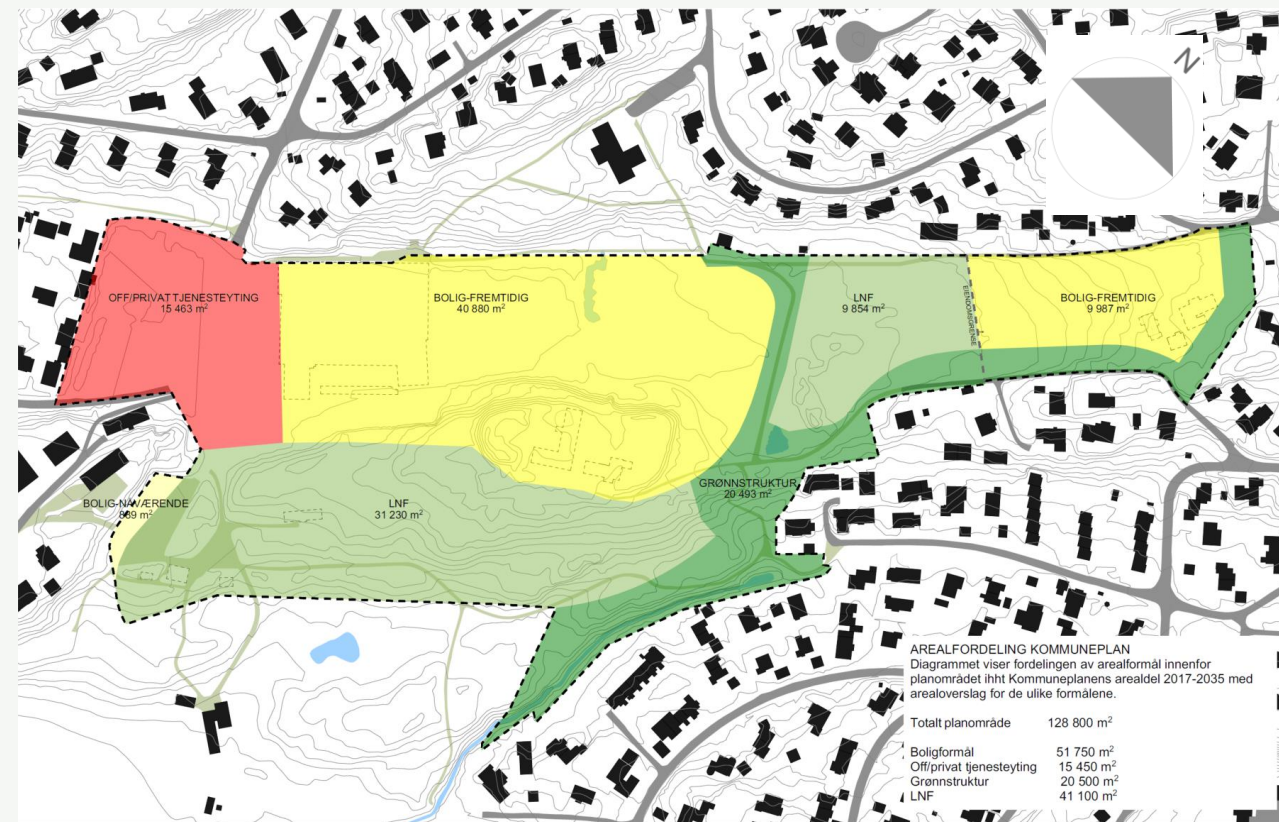
Lokalisering av de ulike  
formålene i området



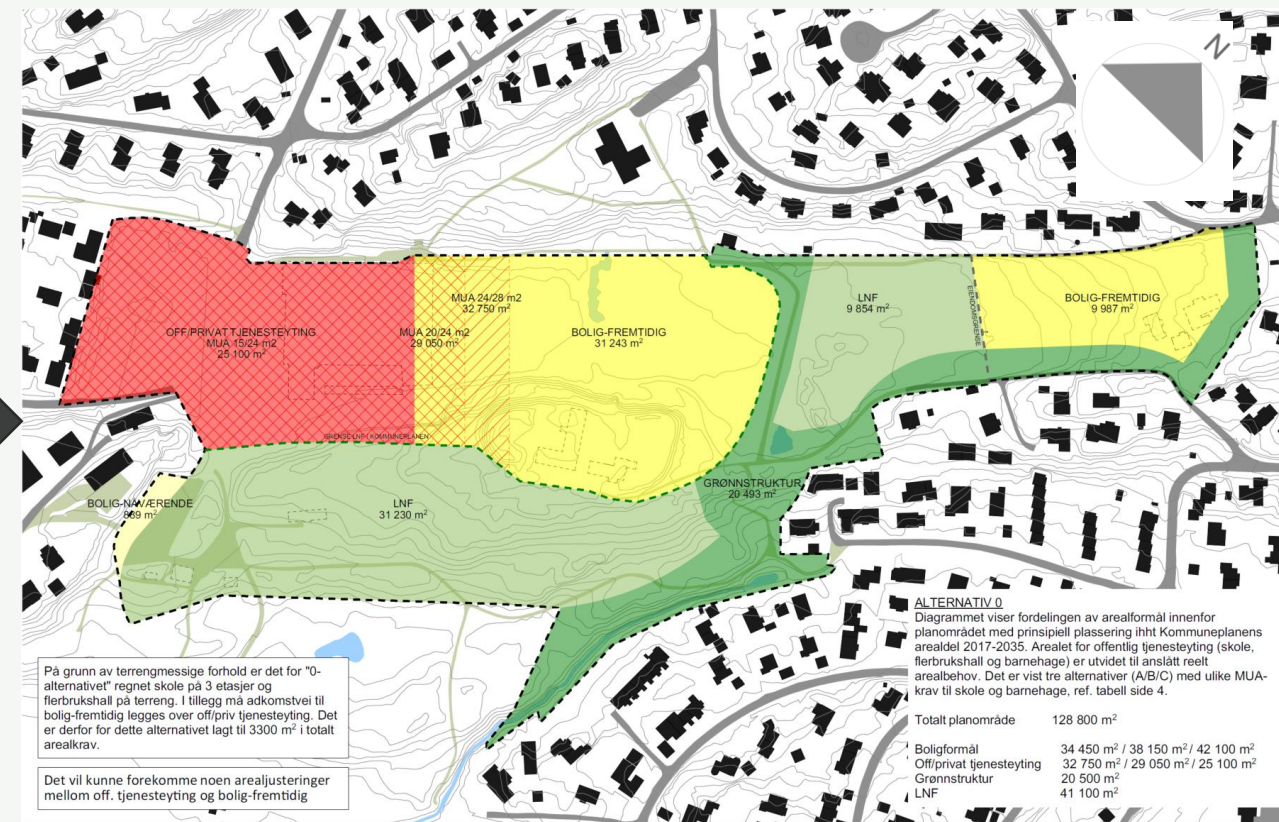
# Areakonsept - prosess



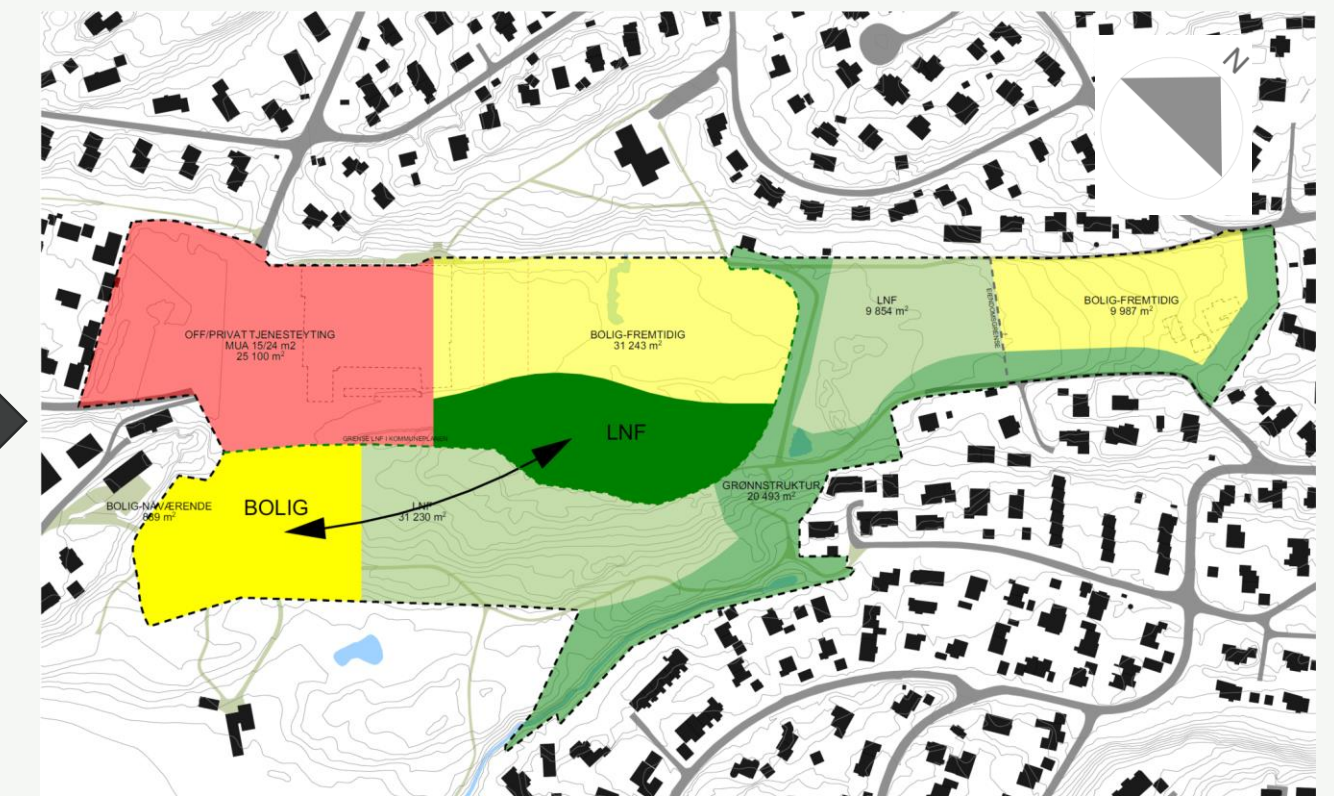
Komm.planens arealdel



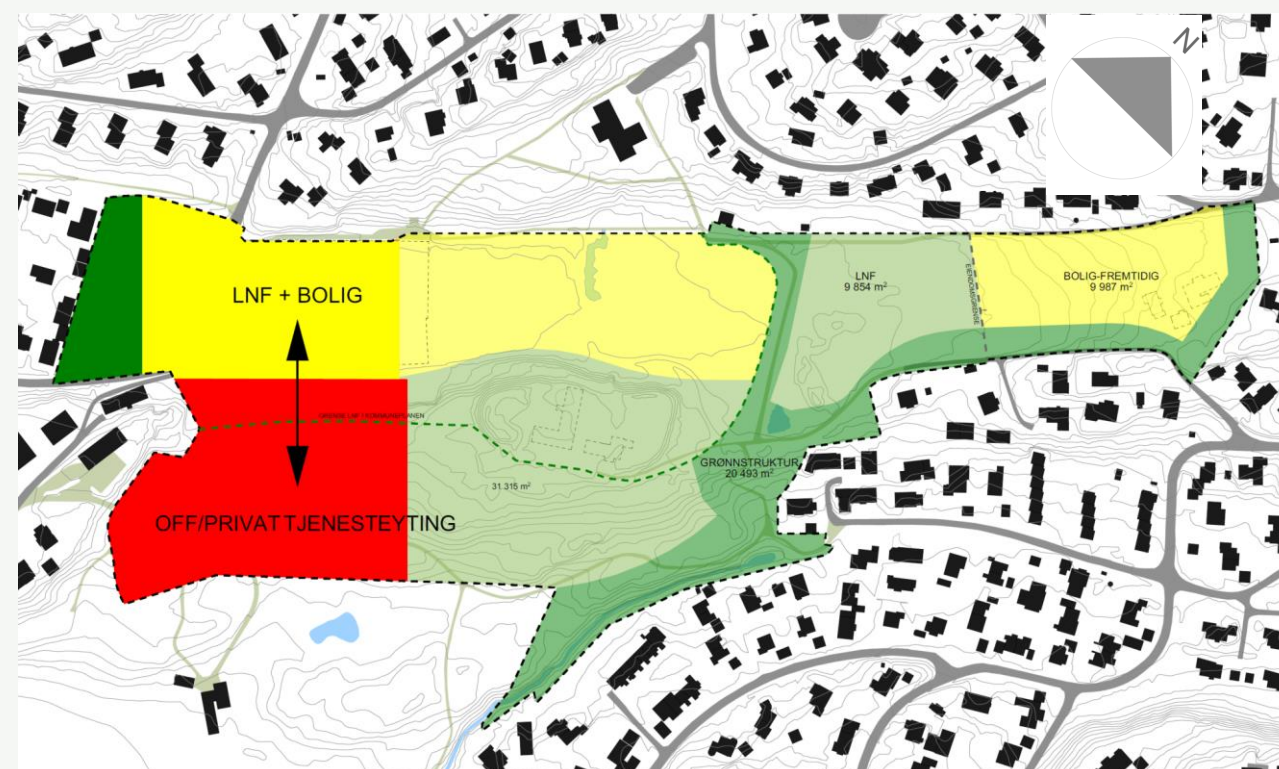
Tilpasset areal til skole og bhg



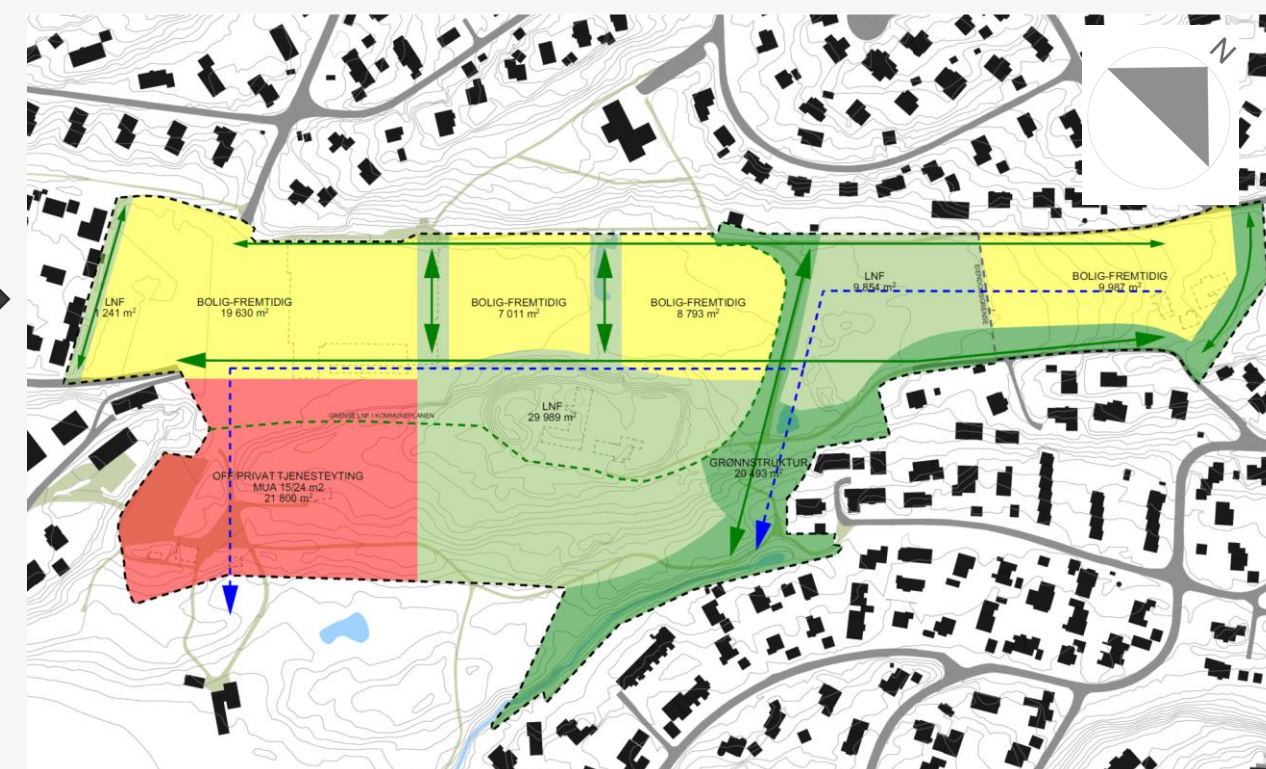
Bevaring grønn kulle



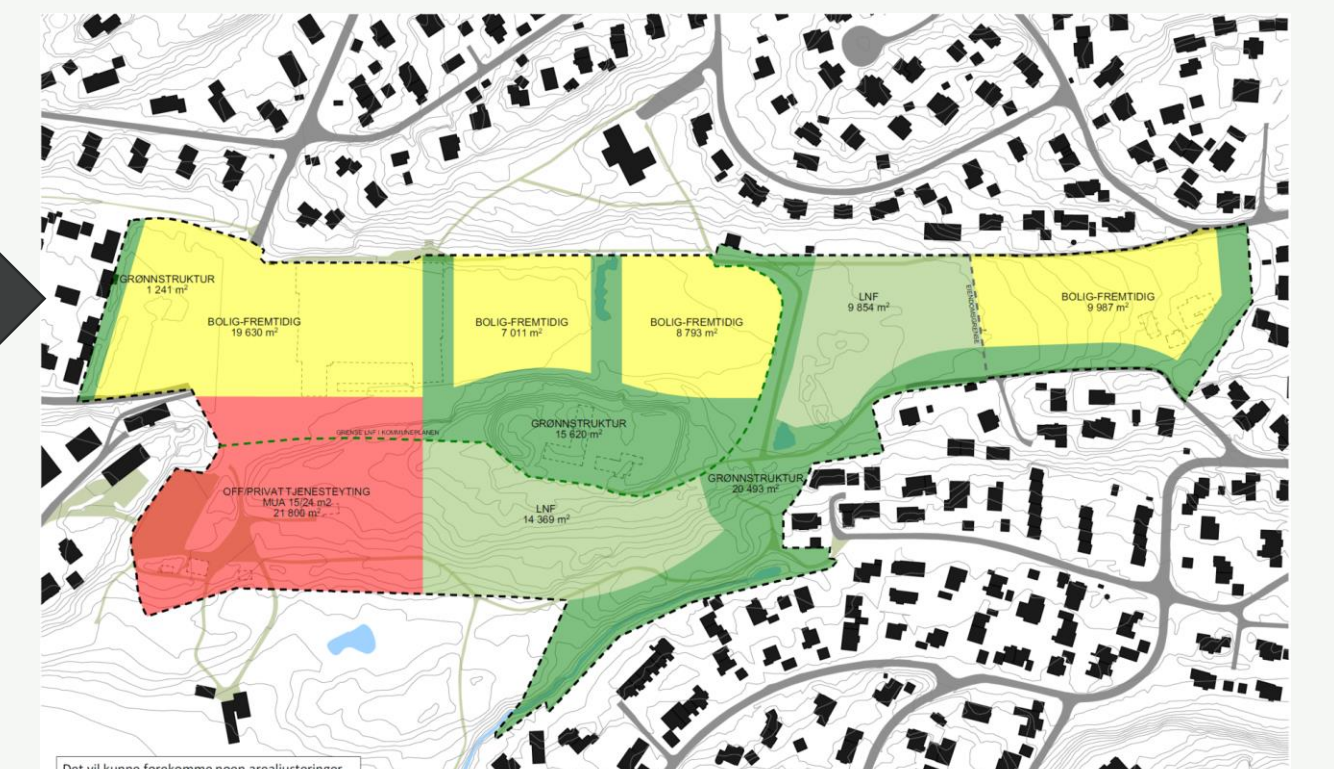
Optimal beliggenhet skole + bhg



Blågrønne forbindelser

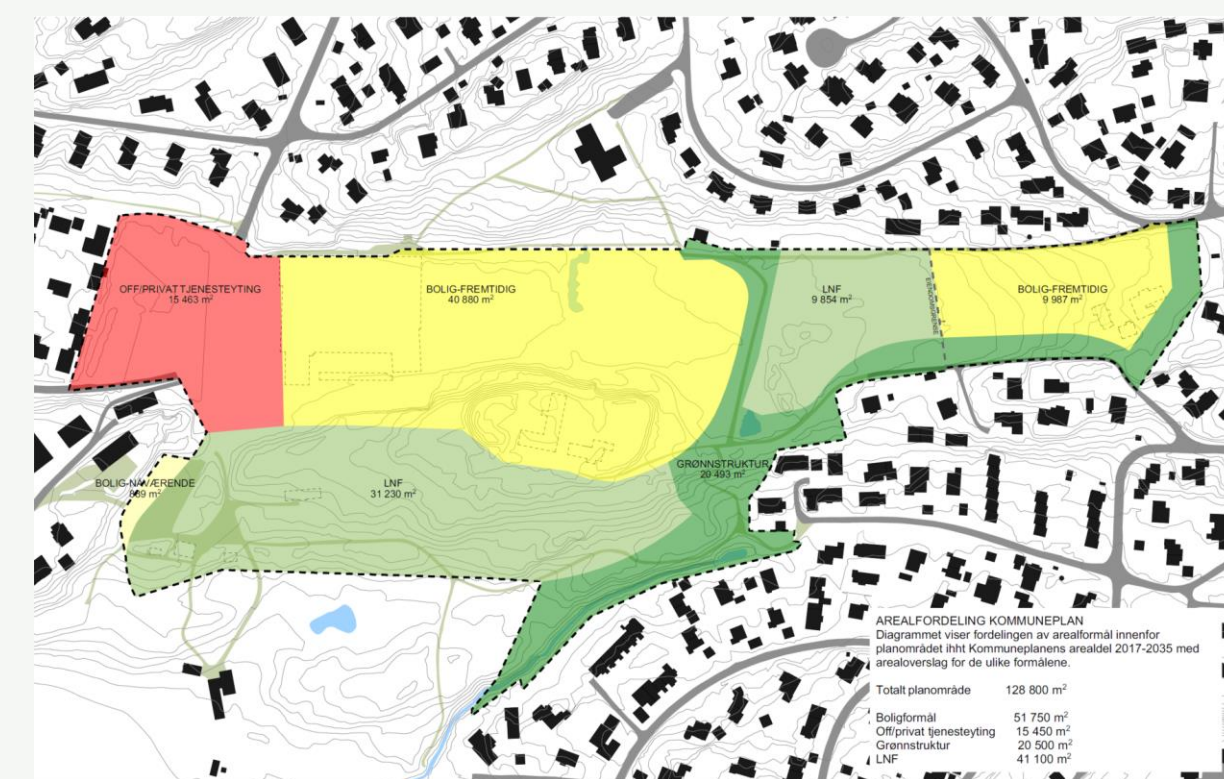


Anbefalt arealfordeling

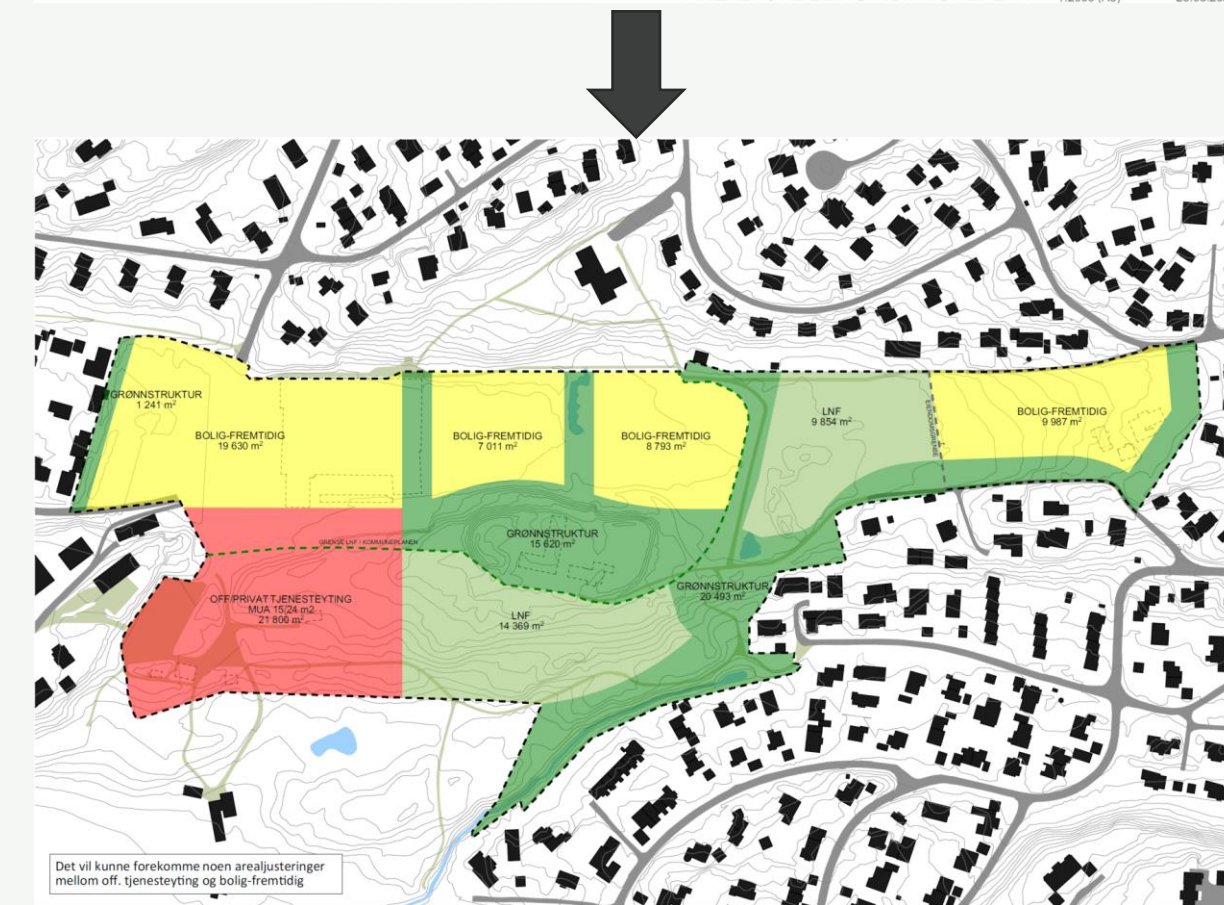


# Forhold som er vurdert for lokalisering av formål

- landskapshensyn
- hensyn til nabobebyggelse og gode overganger til åpne grøntområder
- brukbarheten av LNF-områder
- adkomstforhold
- arealer til barns utelek (egnethet med hensyn til terreng, solforhold, m.m.)
- mulighet for samlokalisering av skole og barnehage
- mulighet for sammenhengende blågrønne strukturer
- muligheter for sammenhengende nye boligfelt som kan danne grunnlag for utvikling av nye gode nabolag.

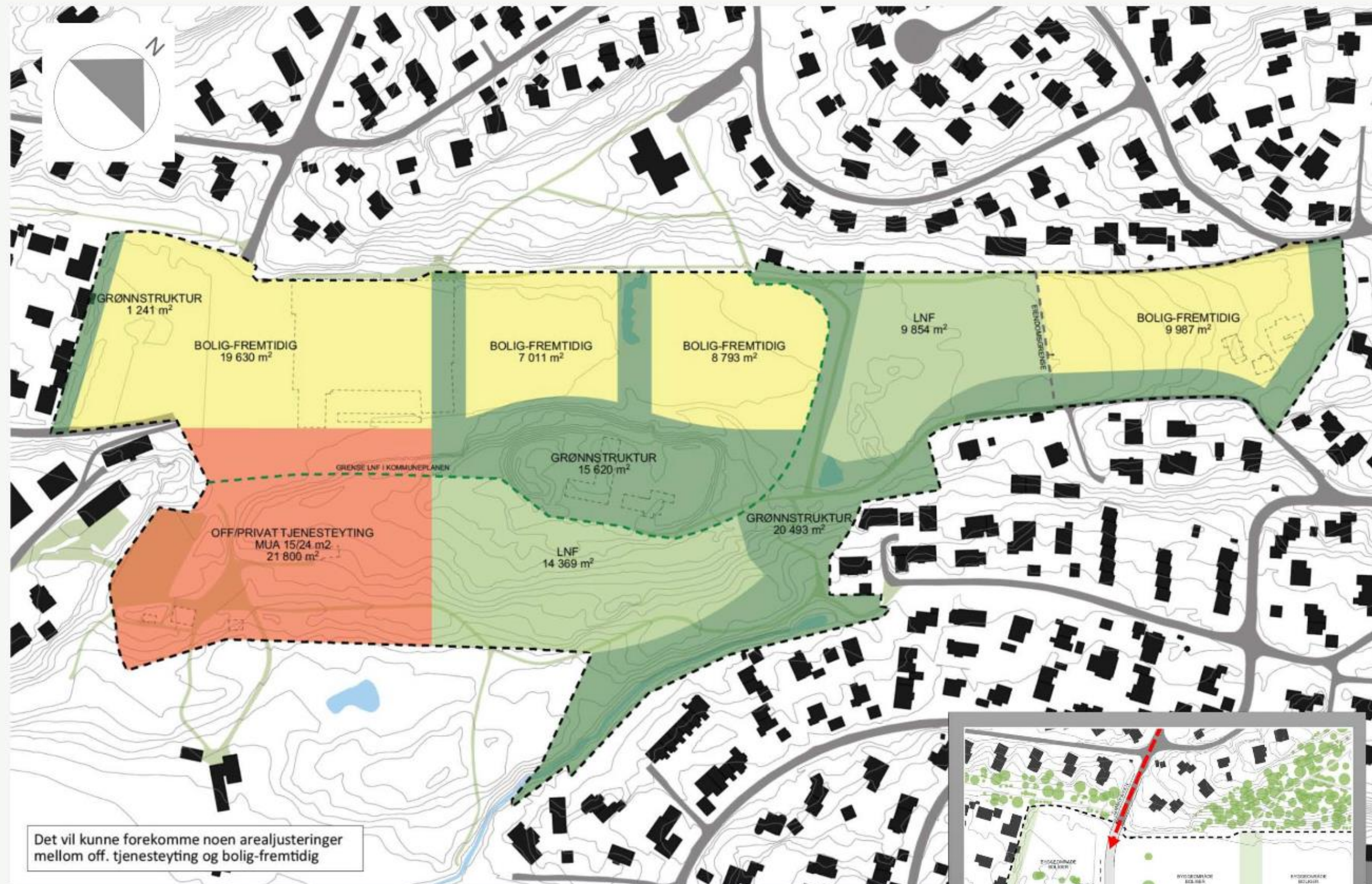


STUDIE AREALFORDELING Områderegulering for Ballestad i Johs Faales vei 80-100 / Kleivveien 22 Forslagstillere: Selskag bolig AS Ferd eiendom Bærum kommune Plankonsulenter: Enar Jamund & CO AS Rodeo Arkitekter AS Dronninga landskap AS AREALFORDELING KOMMUNEPLAN 1:2000 (A3) 25.03.2020

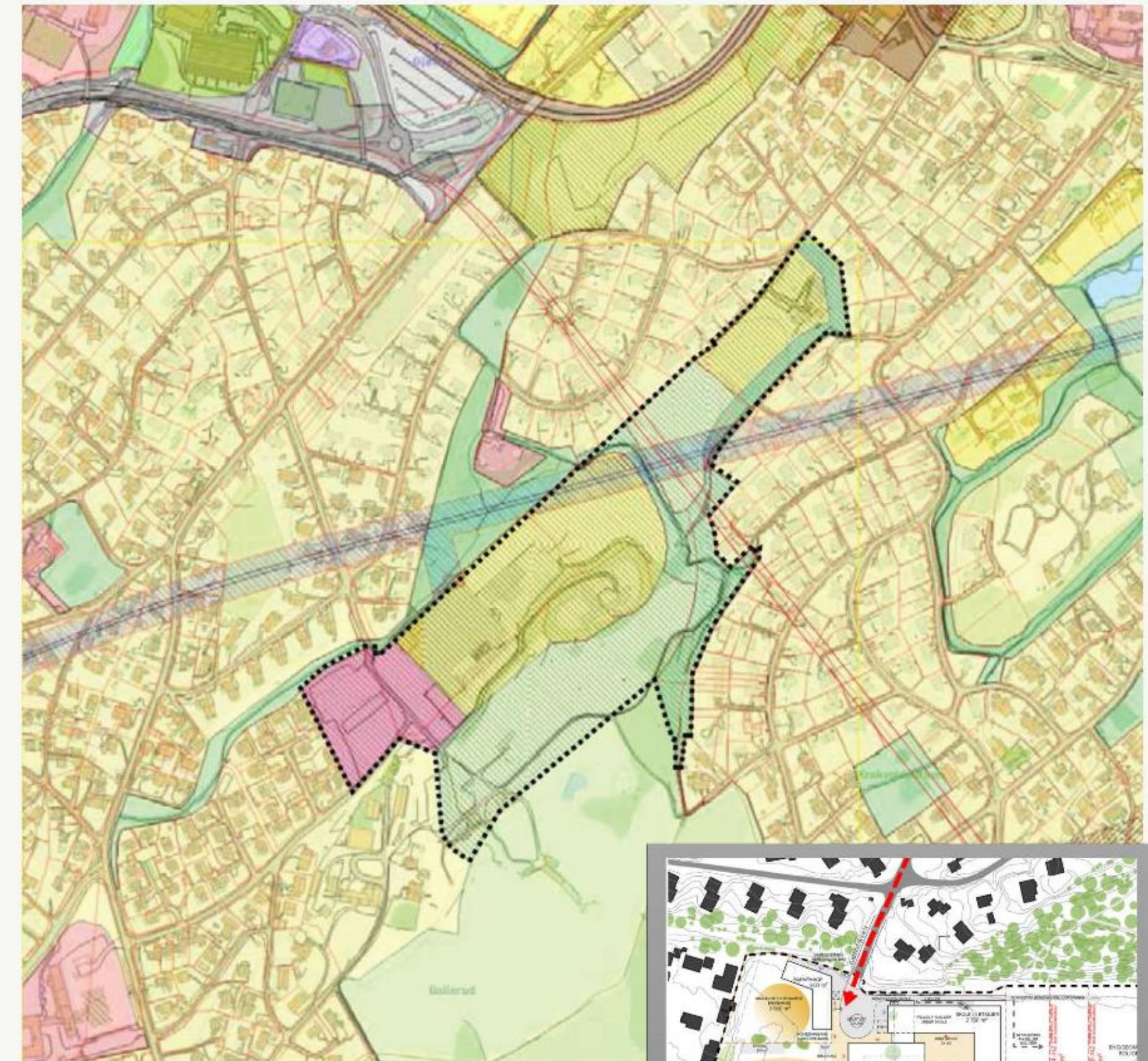


STUDIE AREALFORDELING Områderegulering for Ballestad i Johs Faales vei 80-100 / Kleivveien 22 Forslagstillere: Selskag bolig AS Ferd eiendom Bærum kommune Plankonsulenter: Enar Jamund & CO AS Rodeo Arkitekter AS Dronninga landskap AS FORSLAG AREALKONSEPT 1:2000 (A3) 25.03.2020

# Arealkonsept



Foreslått arealkonsept



Kommuneplanens arealdel





**Oversikt arealfordeling formål**  
Størrelse planområdet 128 800 m<sup>2</sup>

			<b>Kommuneplan</b>	<b>Kommuneplan, justert</b>	<b>Anbefalt konsept</b>
			Off. tjenesteyting: plassering og størrelse uendret	Off. tjenesteyting plassering uendret, <u>økt størrelse</u> (MUA 24/15)	Off. tjenesteyting plassering endret, økt størrelse (MUA 24/15)
<b>Areal satt av til bebyggelse</b>	67 200 m <sup>2</sup>	Bolig fremtidig*	51 750 m <sup>2</sup>	42 100 m <sup>2</sup>	45 400 m <sup>2</sup>
		Off/privat tjenesteyting*	15 450 m <sup>2</sup>	25 100 m <sup>2</sup>	21 800 m <sup>2</sup>
<b>Areal som ikke skal bebygges</b>	61 600 m <sup>2</sup>	Grønnstruktur	20 500 m <sup>2</sup>	20 500 m <sup>2</sup>	37 350 m <sup>2</sup>
		LNF	41 100 m <sup>2</sup>	41 100 m <sup>2</sup>	24 250 m <sup>2</sup>

*\*Det er fortsatt noe usikkerhet knyttet til nøyaktig arealbehov for skole og barnehage. Det vil derfor kunne forekomme noen justeringer mellom areal til bolig og offentlig/privat tjenesteyting i forbindelse med områdereguleringen.*



Til venstre, arealbruk i kommuneplan 2017-35, i midten justert for økt arealbehov til skole og bhg., til høyre anbefalt arealfordeling

# Fra planprogram – premisser for planarbeidet

Planlegging av Ballerud/Kleiven skal sikre

- tilrettelegging for boligbebyggelse med høy tetthet og god bokvalitet inne og ute
- gode muligheter for hverdagsrekreasjon for barn, unge og voksne
- nødvendige arealer til barneskole, barnehage og kommunale boliger
- etablering av gode, direkte gang-/sykkelforbindelser til stasjonene Gjønnes, Høvik og Stabekk og sentrumsområdet på Bekkestua, skoler og barnehager og andre møtepunkter i nærområdet
- gode interne forbindelser for gang- og sykkeltrafikk
- ivaretagelse og styrking av viktig lokal blågrønnstruktur
- utvikling av deler av en allment tilgjengelig, sammenhengende grønnstruktur mellom marka og fjorden
- Det åpnes for at områdereguleringen kan detaljeres slik at en kan gå rett på rammesøknad.