



Bærum Kommune
Regulering
1304 Sandvika

Vestre Stabekk Vel
Postboks 130
1321 Stabekk
<http://vestrestabekkvel.no>
E-post:
vestre.stabekk.vel@gmail.com

Deres ref.:
arkivsakID 14/13192

Vår ref.:

Dato:
17.02.2015

Høringsuttalelse fra Vestre Stabekk Vel vedr. Planprogram for Nedre Stabekk

Vestre Stabekk Vel takker Planavdelingen for et spennende nybrottsarbeid når det gjelder samarbeid mellom kommuneadministrasjon, politikere, utbyggere - og for første gang: Lokalbefolkningen. De første to stegene var brainstorming ved Ringstabekk ungdomsskole og seminaret "Fremtidens Stabekk" den 25. januar på kinoen.

Når det gjelder selve planprogrammet har VSV følgende ufravikelige krav til presiseringer:

- a) Planen må bevare Stabekks stedsidentitet og småskala-format
- b) Gml. Drammensvei 48 A må innlemmes i Planavgrensningen

Vi behandler dette under Planprogrammets punkter 1.1, 1.2 og 1.3 - og forventer at resten av planprogrammet blir harmonisert etter disse føringene.

1.1 Mandat:

VSV vil ha tilføyet følgende setning til dette punktet: **"En grunnleggende forutsetning for å utarbeide en plan som denne, må være å ivareta og videreføre Stabekks stedsidentitet, definert av den eksisterende historiske bebyggelsen med forretninger i første etasje og boliger i 2. og 3. etasje."** (Delvis beskrevet i pkt 3.1 Stedet.)

Stabekk har alltid vært kjent for sin lange handlegate med mange vakre og gamle bygninger - hele veien fra Kroa på nedre Stabekk, til og med Kiwi på øvre Stabekk.

I denne handlegaten har det alltid vært spesialforretninger og håndverksbedrifter i første etasje, og leiligheter eller kontorer i etasjene over.

Som tidligere leder av Norsk Form, arkitekt Peter Butenschøn, så treffende sier: Den viktigste delen av et sentrumsbygg, er de tre første metrene fra bakken og opp.

For fortsatt å være et levende lokalsentrum i fremtiden, må Stabekk videreføre tradisjonen med et interessant og variert handels- og servicetilbud for innbyggere og tilreisende. Det må kunne konkurrere med kjøpesentrene som omgir oss. **VSV er svært opptatt av å utvikle de unike bedriftene og butikkene som finnes her, og styrke forbindelsen mellom øvre og nedre del av Stabekk.**

1.2 Hensikt med planarbeidet

VSV stiller seg kritisk til første punkt, der man snik-innfører begreper som "bymessig" og "høy tetthet". Punktet slik det er formulert, er upresist og åpner for alle slags tolkninger. Vi foreslår at første punkt erstattes fullstendig med: **"Planen skal sikre... at Stabekks stedsidentitet bevares for fremtiden, ved at ny utbygging innordner seg den eksisterende bebyggelse med småskalaformat."**

1.3 Planavgrensning:

I Prosjektbeskrivelsen (s. 2) under **Planavgrensning** står det: "Planområdet foreslås avgrenset til området rundt jernbanestasjonen og langs Gamle Drammensvei, fra vei/gangbrua i øst opp til Svingen i vest." Men på kartet for **1.3 Planavgrensning** vist på side 4 er ikke Gml Drammensvei 48 A (Andenæsbygget) tatt med, selv om bygget ligger nedenfor svingen.

En uholdbar forklaring på denne påfallende utelatelsen finner man under pkt **1.6 Planer under arbeid**, der det står at "Gamle Drammensvei 48 A og B er et privat forslag til detaljregulering som er under behandling, se arkivsakID 12/26614. Planområdet omfatter Andenæsgården og Høgvarde. Bygningene er foreslått transformert til boliger (totalt ca. 36 leiligheter) med noe forretning i første etasje. Forslaget har ligget ute til høring/offentlig ettersyn i perioden 11.8.-22.9.2014." (Planprogrammet s. 9)

Det kan synes som om utbygger allerede har forskuttert utfallet av behandlingen i Planutvalget, ettersom alle leieavtaler er terminert og bygget er tømt. VSV vil hevde at det å starte behandlingen av dette private planforslaget var i direkte strid med vedtaket i Planutvalget fra 2010 som er sitert i Planprogrammets pkt **1.0 Mandat**:

"Planutvalget vedtok i prinsippavklaringssak for Jernbaneveien 25, arkivsak 10/22086, at: *Planutvalget anbefaler ikke skisseforslaget lagt til grunn for videre utarbeidelse av planforslag. Planutvalget vil avvente en samordnet plan for senterstrukturen på Stabekk og ber rådmannen starte arbeidet med en slik plan.*" (s.4)

Planutvalget utsetter altså et privat utbygningsforlag i 2010 med den begrunnelsen at man vil avvente en helhetlig plan, mens man åpner opp for en større aktør i samme område i 2014. Dette vitner om bevisst forskjellsbehandling overfor forskjellige utbyggere og interesser.

Forslaget går ut på å avvikle et næringsbygg som har hatt full aktivitet i 4 etasjer gjennom 40 år.

Et forslag om Andenæs-gården bør inneholde en reell videreføring av handlegaten mellom øvre og nedre Stabekk - mens foreliggende forslag i realiteten innebærer en ren avvikling av handelen i bygget. Dette vil bety at det skapes en fysisk barriere mellom øvre og nedre Stabekk.

VSV krever at det private forslaget fra Andenæs & CM Invest vedr. Gml Drammensvei 48 A og B ikke gis særbehandling, men behandles på lik linje med andre utbygningsforslag, i tråd med allment oppfattede demokratiske retningslinjer - i den helhetlige planen for hele Nedre Stabekk.

Med vennlig hilsen

Vestre Stabekk Vel
v/Styret