

Bærum kommune
Regulering
1304 Sandvika

Kopi:

post@baerum.kommune.no

anne.sofie.bjorge@baerum.kommune.no

Stabekk, 2015-02-19

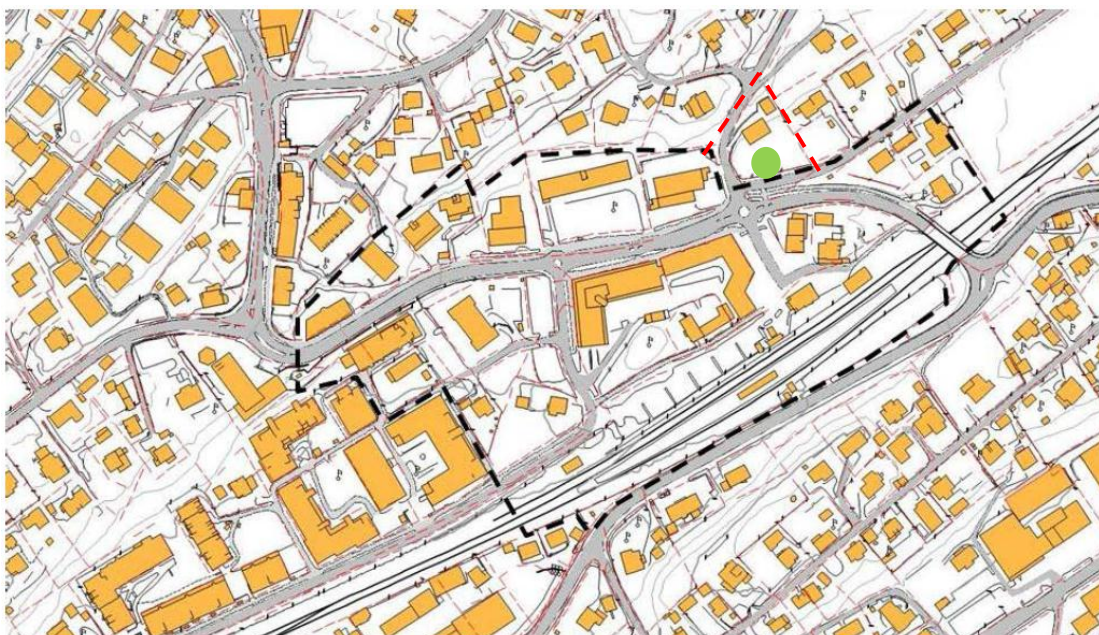
14/13192 Merknader til planprogram for Nedre Stabekk.

Viser til deres varsel om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av forslag til planprogram – offentlig områderegulering – Nedre Stabekk med planID 2014007.

Vi har ikke noen store innsigelser til det som er formulert som planens hensikt utover det at planen for Stabekk må forholde seg til den overordnede arealplanen for kommunen og den arealstrategi for Bærum kommune som ble vedtatt 30.10.13. Den arealstrategien er klar på at man skal legge opp til tett boligbygging nær kollektivknutepunkter. Fortetting bør gå foran vern.

Derimot har vi innsigelser mot planens snevre geografiske avgrensning.

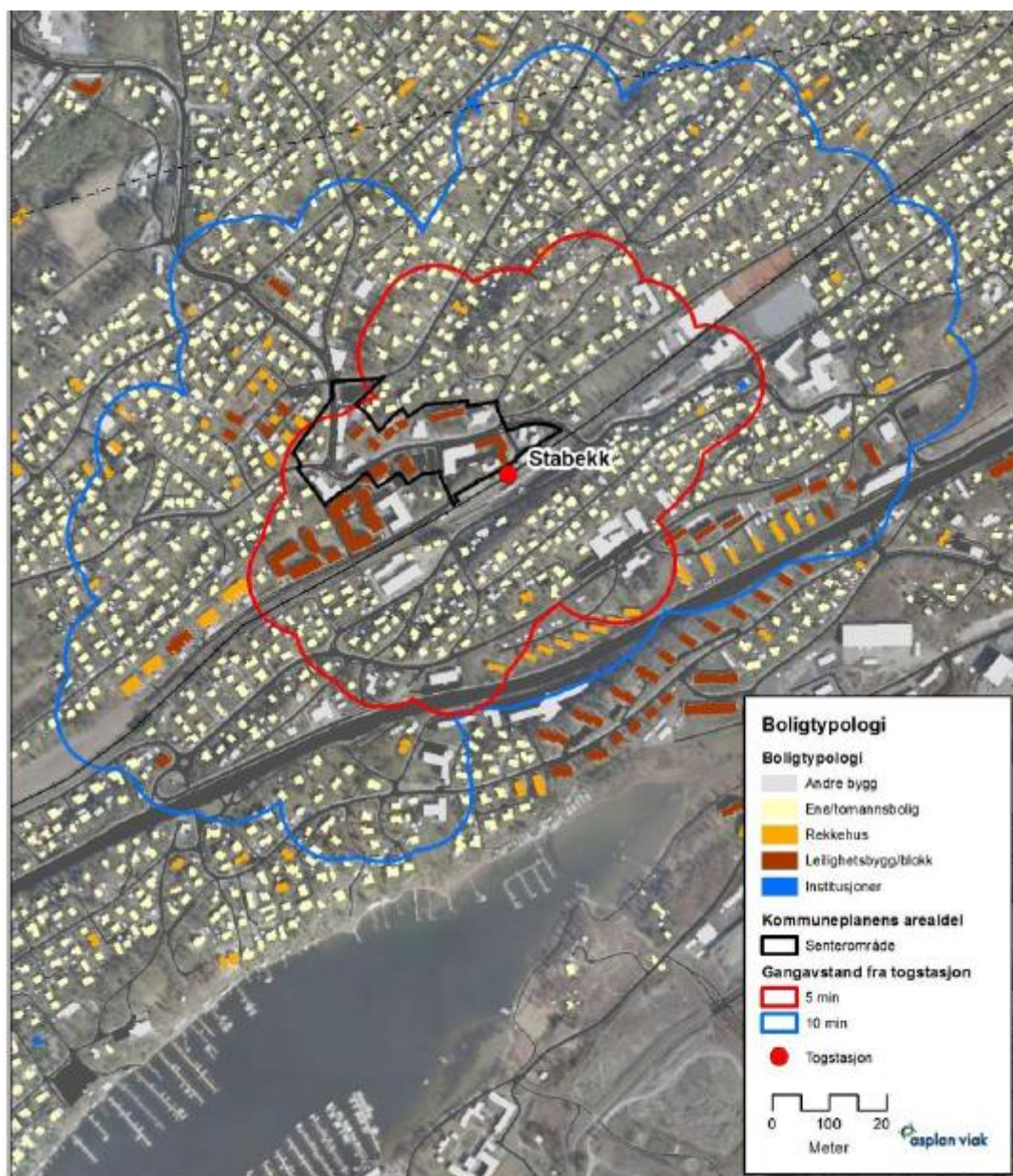
Eiendommen vår i Åsveien 38 (14/172) grenser til det område som, per i dag, er avsatt til senterområde for Stabekk og vi vil at senterområdet minst utvides slik at det også omfatter vår eiendom og at vi også inkluderes i det planlagte planområdet.



Figur 1 Foreslått planavgrensning med vår eiendom anvist med grønn prikk og vårt forslag til revidert avgrensning av planområdet med rød stiplet linje.

I dag strekker seg sentrum i hovedsak i vestlig og nordvestlig retning fra togstasjonen. Innenfor 5 – 10 minutters gangavstand fra Stabekk stasjon så ligger det derfor størst potensial for utvidelse av sentrum i sørlig, østlig og nordlig retning. Disse delene bør derfor inkluderes i arbeidet.

Vi vil derfor anbefale at planområdet utvides til å inkludere hele Stabekk med togstasjonen som det naturlige sentrumspunktet slik at man får laget et overordnet planprogram som vil gjelde for hele området over lenger tid. Et slikt forslag til avgrensning for planområdet er vist i figuren nedenfor.



Figur 2 Asplan Viaks sentrumsanalyse med bobler som angir henholdsvis 5 – 10 minutter gangavstand fra togstasjonen. Vår eiendom ligger ca 1 minutt fra stasjonen.

Etter gjennomført idéseminar så var det flere, inklusive medlemmer i planutvalget, som drøftet at man nok burde ha laget en overordnet plan for hele området som gav overordnede føringer først, før man detaljregulerer og at den plan som man nå utarbeider bør fokusere på det. Overordnede føringer kan for eksempel være at man skal bygge tett nærme togstasjonen (innen x minutters gangavstand), at man ikke skal bygge blokker over x etasjer, osv. (kanskje med noen estetiske føringer, at man skal ha småbypreg) og at man så etterpå det gjerne kunne ta for seg området bit for bit slik som det er lagt opp til her og da detaljregulere med utgangspunkt i de overordnede føringene som er gitt.

Vi har tidligere 2014-12-11 gitt innspill relatert til Stabekk sentrum i forbindelse med den kommuneplanens arealdel som er på høring (Arkivsaksid 12/23153). Vårt innspill har dokumentnummer 14/243289. De vesentligste delene av det innspillet er inkludert her.

En sentral strategi i kommuneplanen er styring av fremtidig utbygging til sentre og knutepunkter langs eksisterende banestrekninger slik at man kan redusere transportbehovet og derigjennom redusere klimagassutslippene. For å oppnå dette vektlegger man senterutvikling og boligfortetting langs eksisterende banetraseer slik at persontransporten i stor grad kan gjøres med kollektiv, sykkel og gange samtidig som at man ikke vil oppfordre til bilbasert utbygging.

Forslag til ny arealdel følger opp arealstrategiene ved at det legges til rette for ny boligbygging i hovedutbyggingsretningene og i områder i og nær sentre og kollektivknutepunkter langs banetraseene. I planforslaget prioriteres vekst foran vern i flere områder som ligger nær eksisterende stasjoner på banenettet.

Alt dette fremstår som fornuftig og i tråd med regionale og nasjonale mål og planprogrammet trenger også å ta hensyn til dette. En utvidelse av planområdet slik at den minst inkluderer vår eiendom i Stabekk sentrum synes i den sammenhengen å være både naturlig og fornuftig.

Beskrivelse av den aktuelle eiendommen

Vi er siden høsten 2007 eier av eiendom 14/172 i Åsveien 38, 1369 Stabekk. Eiendommen ligger sentralt på Nedre Stabekk i direkte tilknytning til togstasjonen (ca 100 m), bussholdeplass (ca 50 m) og butikker (35 – 150 m). Som naboer har vi boligblokker, næringsvirksomheter og eneboliger.

Eiendommen er på knapt 1,8 daa og er i dag bebygget med to hus. En liten enebolig fra ca 1920 tallet (heretter kalt Annekset) og en tomannsbolig fra ca 1921 (heretter kalt hovedhuset). Før 1962 var det tannlege i en liten del av 1.etasje men ellers så synes det ikke å ha skjedd noen vesentlige bygningsmessige forandringer gjennom de siste 50 årene. Det finnes imidlertid lite historikk utenom bilder for perioden før 1962.



Figur 3 Bilde fra Budstikka (Artikkel innspill: Boliger for alle) 11.02.2015 med vår eiendom anvist med blå nål. Plasseringen til Stabekk stasjon er angitt med en rød prikk. Plasseringen til nærmeste bussholdeplass er angitt med blå prikk. Som man kan se så ligger eiendommen svært sentralt på Stabekk.

For de fleste så er hovedhuset mest kjent for at den i mange år ble benyttet til teppebutikk av Galleri Dobag. Galleri Dobag ligger i dag i Madserud allé 1 på Skøyen i Oslo. Den mangeårige bruken til Galleri Dobag og den tidligere delvise bruken av bygningen til tannlegekontor understreker at denne eiendommen har vært oppfattet som en del av sentrum på Nedre Stabekk i lang tid. Når Statens Vegvesen gjorde en analyse av Stabekk i 1996 så ble også eiendommen omnevnt som en næringseiendom og som en del av sentrum.

Begge bygningene er registrert som bevaringsverdige men har en del skader og de trenger omfattende og meget kostbar rehabilitering for å bestå over tid. Spesielt annekset er i dårlig stand med fuktskader, råte, mugg, manglende isolasjon og vannskader og skader på grunnmuren, osv. Hovedhuset har vanninntrenging i underetasjen, noen setninger og noen andre skader samt et generelt stort oppgraderingsbehov. Ingen av bygningene er i nærheten av å tilfredsstille dagens krav.

Når vi overtok bygningene i 2007 så var energiforbruket ca 80 000 kWh per år fordelt på ca 5/8 olje og ca 3/8 direktevirkende el. Siden den gang har vi endret til bergvarme og peisfyring med ved og fått redusert elforbruket (vi har ikke hatt noen muligheter for å måle hvor mye energi som vedfyringen genererer) til ca 55 000 kWh per år. Det er fortsatt et veldig høyt energiforbruk og i forbindelse med en kartlegging relatert til NVEs energimerkeordning så har bygningsmassen fått den dårligste energiklassifiseringen.

På vinteren klarer ikke varmeanlegget å opparbeide normal innnetemperatur. I hovedhuset er det ikke uvanlig at innnetemperaturen blir 15 grader og i annekset kan innnetemperaturen bli så lav som 12 grader dersom man ikke fyrer i peisene.

Det er derfor naturlig at man nå ser på hvorvidt man skal iverksette mer omfattende tiltak på de eksisterende bygningene eller om eiendommen skal transformeres til noe annet.

Vi bor i en av boenhetene i hovedhuset og rommene i den andre boenheten leies ut. Annekset var også inntil nylig leid ut, men den står nå tom på grunn av den er i svært dårlig stand og for tiden ikke er forsvarlig å bo i før det eventuelt er iverksatt mer omfattende tiltak.

Det utleietilbud som vi har dekker et stort og viktig behov i Østre Bærum ved at vi tilbyr rimelige boliger for befolkningsgrupper som er viktige for Bærum men som ellers normalt sett ikke ville kunne bo i området. I løpet av vår eiertid så har vi hatt leietakere som elektrikere, barnehageansatte, bilmekanikere, bygningsarbeidere, studenter, butikkansatte og ingeniører. Alle disse gruppene er svært viktige for området samtidig som at mange i de gruppene, per i dag, dessverre har vanskelig å ha råd til å etablere seg her.

Dette mener vi er et viktig tilbud for Bærum som vi også ønsker å videreføre og i viss grad utvide ved en lett fortetting av eiendommen samtidig som at vi, i utgangspunktet, ønsker å bevare og rehabilitere de eksisterende bygningene. Man kan kanskje enten se for seg at man får høyere utnyttelse med flere boliger og en hel eller delvis videreføring av dagens bygninger eller en mer omfattende transformasjon fra dagens bruk til mer konsentrert bebyggelse som leiligheter, eventuelt blokkbebyggelse.

Vår eiendom har, som tidligere nevnt, i lang tid vært sett på som en sentrumseiendom og vi føler selve allerede i dag at vi er en del av Stabekk sentrum. På grunn av topografien hvor vi ligger på nivå med Stabekk stasjon mens de som bor opp langs men Åsveien og Bakkeveien ligger vesentlig høyere opp så er våre kontaktflater allerede i dag i all hovedsak rettet mot det som i dag er Sentrumsbebyggelse.

Siden man nå også velger å inkludere Nyveien 30 – 32 og Gamle Drammensvei 33 i planområdet for Stabekk sentrum så kommer vår tilknytning til sentrum til å bli enda sterkere og vi ber derfor om at vi også inkluderes i sentrumsområdet slik at vi kan bli en del av sentrum og være med på å videreutvikle dette.

De områder som planlegges utviklet ligger i det som er vår hovedutsynsretning så vi ser for oss at vi i fremtiden vil bli enda mer innbakt i sentrum og det vil da være naturlig at vi blir inkludert i planområdet.

En fortetting av vår eiendom vil være i overensstemmelse med de nye arealplaner som har vært ute på høring. I henhold til de planene så skal ny bebyggelse nær sentre og knutepunkt/stasjoner på bane ha høy tetthet og man skal ivareta gode gang- og sykkelforbindelser hvilket dette området allerede har på plass. Tiltak på vår eiendom påvirker ikke noen sammenhengende grøntstrukturer og vi mener at en utvikling av eiendommen kan gjøres på en måte som ivaretar området særpreg og historiske trekk.

Tidligere kommunale uttalelser om at eiendommen er del av Stabekk sentrum og at den bør være en del av dette planarbeidet

Den tidligere eieren av det som i dag er eiendommen vår kom på slutten av 1990-tallet opp med planer om utbygging av eiendommen med ytterligere en enebolig. For å få til dette så forelå det i en periode planer om rivning av annekset fra 1911 for å holde utnyttelsesgraden nede. Grunnen til at det ble foreslått å rive annekset var trolig fordi det allerede da var i dårlig stand.

Kommunen var i utgangspunktet ikke imot en slik utbygging og uttrykte i første omgang ønsker om støyskjerming og bevaring av annekset. I 2000 så kom det imidlertid opp planer om etablering av den såkalte Bekkestualenken som var en planlagt tunnel som skulle gå fra Bekkestua og ned til Stabekk. Tunnelen skulle komme ut i Nyveien 29 og ta opp den eiendommen og en del av vår eiendom.

Fordi den planlagte utbyggingen på eiendommen var i konflikt med de planer som da forelå for Bekkestualenken så fremhevet kommunen etter hvert behovet for å se på helheten med denne eiendommen i forhold til både andre bygninger i Stabekk sentrum og den planlagte Bekkestualenken. De uttrykket derfor at man måtte se på denne eiendommen som en del av helheten av Stabekk sentrum og at man må utsette prosjektet og vurdere eventuelle utbyggingsmuligheter når planen for Bekkestualenken er ferdig.

Det var mange runder ift dette og den tidligere eieren engasjerte flere advokater og kjørte mange klagesaker/runder. Dette førte først til at det 2000-08-17 ble nedlagt et midlertidig bygge- og delingsforbud på eiendommen med henvisning til at saken kunne tas opp igjen i forbindelse med reguleringsplan for Bekkestualenken.

I 2002 så ble det klart at man ikke ville klare å avklare reguleringsspørsmålet innenfor de 2 år etter at det midlertidige forbudet ble nedlagt. Man tok derfor frem et forslag om at endre reguleringsplanen for denne eiendommen for å kunne hindre en utbygging inntil planene relatert til Bekkestualenken var ferdige. I 2002 så ble det derfor vedtatt å gjøre en mindre vesentlig endring av reguleringsplanene ved å skrive inn i ny punkt som var §5B Område B1 – boligområder hvor man tok opp at eiendommen gnr. 14, bnr.172 ikke tillates ytterligere bebygget. Den begrensningen står fortsatt kvar i reguleringsplanen.

Det som er interessant når man ser på historikken rundt eiendommen er at man i lang tid har sett på denne som en del av Stabekk sentrum.

I rådmannens innstilling til planutvalgets møte 2001-01-18 så fremheves det, for eksempel, at eiendommen er sentral når det gjelder utviklingen av nedre Stabekk sentrum. Det presiseres der videre at det derfor er viktig å se helheten med denne eiendommen og de nærliggende eiendommer i nedre Stabekk sentrum. 2001-09-12 så tar Bærum kommune videre opp at eventuelle fremtidige utbyggingsmuligheter på den aktuelle eiendommen vil bli vurdert på nytt i forbindelse med helhetsplanen for nedre Stabekk.

2002-02-21 så tar Plan- og miljøutvalget opp et sitat fra 2000-08-17 (utdrag). *Det nedlegges midlertidig bygge- og delingsforbud på eiendommen gnr. 14 bnr. 172 etter plan- og bygningslovens § 33. Det må utarbeides en plan for eiendommen. Saken kan tas opp igjen i forbindelse med reguleringsplan for Bekkestua lenken.*

Videre sier de følgende. *Ifølge PBL § 33 så må reguleringsspørsmålet være avklart innen 2 år etter at forbudet ble nedlagt. Helhetsplan for nedre Stabekk og Bekkestua lenken vil ikke være avklart innen denne fristen. Derfor foreslås det å endre reguleringsplanen.*

Eiendommen grenser helt inntil området som er avsatt til senterområde for Stabekk. I forbindelse med fremtidig utbygging av Vestkorridorprosjektet kan eiendommen bli berørt av utbyggingen av Bekkestua lenken. I den forbindelse vil det bli utarbeidet en helhetsplan for nedre Stabekk og Bekkestualenken.

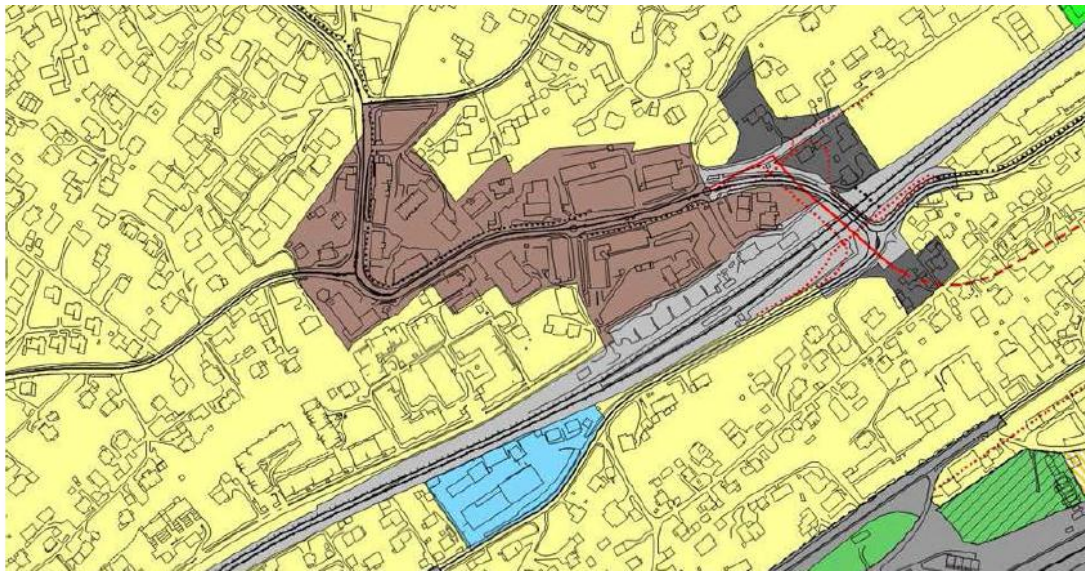
Rådmannens kommentarer:

Om eiendommen kan bebygges ytterligere vil bli avklart gjennom det fremtidige planarbeidet. På grunn av at planarbeidet med Vestkorridorprosjektet ikke er endelig sluttført er det nå ikke hensiktsmessig å igangsette en plan for nedre Stabekk.

Rådmannens konklusjon:

En nedbygging av en så sentral tomt i forhold til Stabekk senter kan låse for fremtidige gode løsninger for utviklingen av Stabekk senter. Byggingen av Bekkestua lenken i forbindelse med vestkorridorprosjektet vil få store konsekvenser for Stabekk og det vil da bli behov for å se helheten.

Alt dette tilsier at dette er en sentrumseiendom og at den derfor bør inkluderes i planarbeidet i tråd med det som kommunen tidligere har uttalt. Man kan nesten gå så langt som å si at det vil være et brudd på tidligere vedtak dersom man ikke velger å inkludere eiendommen i arbeidet.



Figur 4 Utsnitt av gjeldende kommuneplankart (KP 2010-2020) som viser vår eiendom inneklemt mellom den da planlagte tunnelen med tilhørende veisystem og sentrum.

I dag er det som kjent ikke lenger planer om å etablere Bekkestualenken og det er derfor aktuelt å se på bruken og reguleringen av denne eiendommen på ny.

Samtidig har kommunestyret i Bærum i 2013-10-30 vedtatt at utvikle Sandvika, Fornebu og Bekkestua som små byer mens man i de mindre sentrene som på Stabekk satser på å bygge høyere og tettere nært kollektivknutepunkter.

Sett i forhold til det og det som kommunen ved Rådmannen, byggesak og Plan- og miljøutvalget har tatt opp tidligere så er det på tide å inkludere denne eiendommen i Stabekk sentrum hvilket vi mener er naturlig og i samsvar med kommunens planbeskrivelse.

I forbindelse med en presentasjon som én fra kommunen hadde på et møte i Vestre Stabekk vel i 2012/2013 så ble det fremvist et kart som viste en sentrumskartlegging som kommunen hadde gjort i forbindelse med at kommunen ser for seg en fremtidig utvikling med flere boliger i sentrale strøk med kort vei til offentlig kommunikasjon.

På det kartet som ble vist av Stabekk så vi at man hadde inkludert vår eiendom i den sentrumskartlegging som blitt gjort (se figur 5 lenger frem) uten at årsakene til det ble utdypet i presentasjonen. Siden vår eiendom grenser mot det som i dag er definert som senterområde og vi er nabo med jernbanestasjonen så ser vi at det er fornuftig å se på eiendommen som en del av sentrum av Stabekk.

I anledning at vi var oppmerksomme på den kartlegging så tok vi etter hvert kontakt med kommunen via telefon men da fikk vi beskjed om at planene ikke var kommet så langt enda. Etter ytterligere en tid så tok vi igjen kontakt og vi sendte da også en e-post til Terje Hansen i Bærum kommune 2014-03-04 (Dokumentnummer 14/42733 i ArkivsaksID 12/29055) hvor vi uttrykte ønske om videre dialog. Det er uklart om vårt innspill har blitt videreført i kommunens arbeid. Siden arbeidet med en områderegulering nå imidlertid er iverksatt så ser vi det imidlertid som positivt dersom vi kunne inkluderes i de videre planene om Stabekk sentrum.

Sett i forhold til forslaget til nye kommuneplansbestemmelser så ser vi positivt på at Stabekk videreutvikles. Det vil være positivt for både miljø, energi og klima. Stabekk er godt tilrettelagt med meget gode kommunikasjoner med både tog og buss og godt tilrettelagte sykkelveier.

Som eier av en sentrumseiendom så er vi imidlertid veldig opptatt om at vi blir inkludert i den områderegulering som nå skal gjøres slik at vi kan få detaljregulert den innen rimelig tid og vi ønsker å gjennomføre den prosessen parallelt med at det gjøres en omregulering av Stabekk. Vi er bekymret for hva konsekvensene eventuelt vil bli dersom vi ikke blir inkludert i den prosessen.

Oversikt over overordnede planer om økt boligbygging relatert til Stabekk og vårt forslag om å inkludere vår eiendom i sentrumsområdet

Planbeskrivelsen til kommunedelens arealdel 2015 – 2030 dokument 2338121 angir på side 12 at planforslaget legger til rette for boligbygging i form at fortetting/transformasjon i enkelt sentre og knutepunkter langs banetraseene og at dette først og fremst gjelder Høvik, Stabekk, Lysaker, Gjøttum og Eiksmarka.

Det sies videre på side 16 at de foreslåtte utbyggingsområdene (utenom Fossum) ligger innenfor sammenhengende boligområder med godt utbygd infrastruktur hvilket stemmer godt med Stabekk. På siden 17 tas det videre opp at kommuneplanens arealdel ikke fastlegger grad av utnyttning men at det legges opp til høy utnyttning og at boligtypen i stor grad vil være leiligheter. Behovet for store familieboliger skal i stor grad dekkes ved at bruktboliger frigjøres i markedet som følge av at det bygges leiligheter.

Asplan Viak beskriver i kapitel 6.13 i sin Senteranalyse for Bærum kommune 2.utgave dokument 2378017 at Stabekk er å anse som et lokalsenter som har både bussbetjening og skinnegående transport og at det fremstår som et tydelig kollektivknutepunkt i et område med innslag av bymessig bebyggelse og struktur.

Den sier også at det i dag er moderat befolkningstetthet på Stabekk og at det er muligheter for fortetting som styrker eksisterende sentrum. Potensialet for Stabekk estimeres til et byggeareal på 73 daa og ca 450 nye boliger.

Stabekk er et senter som kan utvides i alle retninger. Asplan Viak viser i sin senteranalyse en relativt rund boble med Stabekk togstasjon som et naturlig midtpunkt. Boblen inkluderer gangavstander til Stabekk stasjon som er inntil ca 5 - 10 minutter. Vår eiendom er ca 1 minutt fra Stabekk stasjon og benytter seg i stor grad av kollektiv transport i hverdagen.

I dag strekker seg sentrum i hovedsak i vestlig og nordvestlig retning fra togstasjonen. Innenfor boblen så ligger det derfor størst potensial for utvidelse av sentrum i sørlig, østlig og nordlig retning. Disse delene bør derfor inkluderes i arbeidet. Vi viser i den anledning til figur 2 i dette dokument.

En transformasjon av slike områder til tettere bebyggelse vil være i samsvar punkt 4 i den arealstrategi som Bærum kommune vedtok 2013-10-30. Punkt 4 sier at man skal *styre den øvrige boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraseer.*

Som føring for utbygging i kollektivknutepunkter og sentre så legger den vedtatte arealstrategien i punkt 7 opp til at det skal påses at utbygging i slike områder er arealeffektiv og konsentrert og at gjenbruk av allerede bebygde arealer i disse områdene skal prioriteres.

I forhold til støy så er Stabekk slik som mange andre senter noe støyutsatt. De foreliggende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 er det spesifisert at man i sentrumsområder i byer og tettsteder, spesielt rundt kollektivknutepunkter bør ha høy arealutnyttelse og man i slike områder kan tillate oppføring av ny bebyggelse for støyfølsomt bruksformål innenfor grensene for slike områder. Dersom man vil utvikle Stabekk som sentrum så bør man derfor også utvide sentrumsområdet.

Man skriver videre i Planbeskrivelsen på side 26 og 27 at man i gjeldende arealdel har definert avviksområder som er i samsvar med de tidligere definerte senterområdene. Det angis også at man, for å realisere arealstrategiens målsettinger om fortetting rundt knutepunkter trenger å utvide disse områdene. Aktuelle områder angir man at man definerer med utgangspunkt i 10 minutters reell gangavstand fra kjernen i et senter eller et knutepunkt. Gangavstanden fra vår eiendom til bane og buss er, som tidligere nevnt, ca 1 minutt og vi bør derfor inkluderes i Stabekks sentrumsområde.

På side 34 i Planbeskrivelsen beskrives forslaget for Stabekk som at man ser for seg ny boligutvikling i hovedsak gjennom senterutvikling og transformasjon av småhusbebyggelse, næringsbebyggelse og parkeringsarealer. Man anslår der potensialet til 850 – 900 boliger. Senteranalysen er utarbeidet uten at det er tatt hensyn til private innspill om boligutbygging.

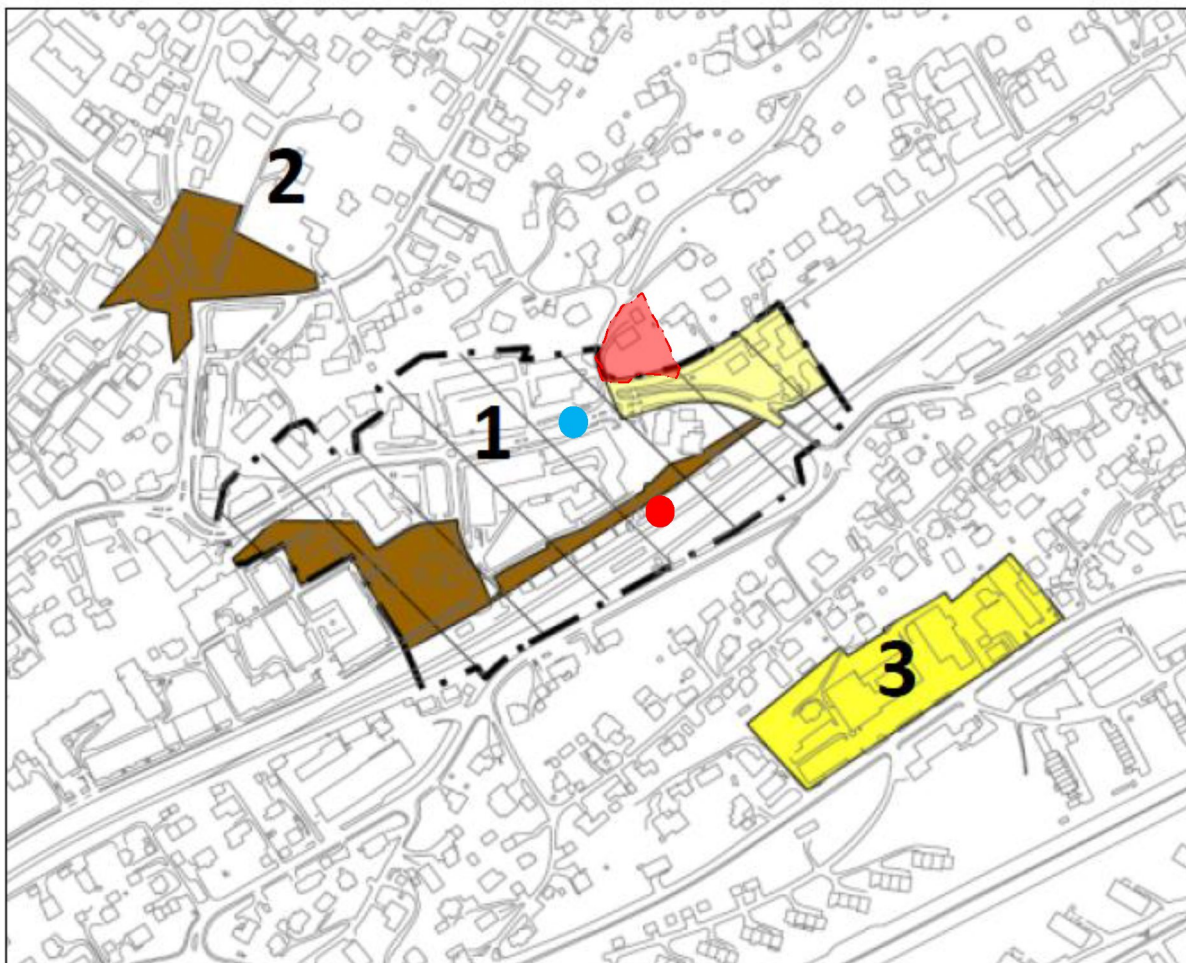
I det videre arbeidet med å identifisere aktuelle nye utbyggingsområder så er det lagt vekt på senteranalysens anbefalinger mot private utbyggingsønsker og man har sett sammenfall mellom senteranalysen og sentrumsutvikling på Stabekk.

På sidene 48 – 50 så drøftes Stabekks potensial spesielt og 3 konkrete forslag drøftes og tas opp. Alle disse 3 forslagene gis støtte av Rådmannen. Forslag/område 1 ligger i hovedsak lenger vekk fra Stabekk stasjon enn vår eiendom, men deler av forslaget ligger nærmere. Forslagene 2 og 3 ligger begge vesentlig lenger vekk fra stasjonen enn vår eiendom.

Det angis på side 49 at Rådmannen foreslår at spørsmålet om boligbygging og senterutvikling i Stabekk sentrum avklares i en egen områderegulering og det angis videre at det arbeidet vil bli igangsatt i 2014. Vi ber, som tidligere nevnt, om at vi inkluderes i det arbeidet.

De forslag som er kommet inn omfatter ca 37 daa og det anslås at utbyggingspotensialet til disse prosjektene utgjør ca 100 – 150 boliger. I tillegg til dette kommer eventuell boligutbygging i tilknytning til Stabekk sentrum. Som tidligere nevnt så angir Planbeskrivelsen på side 34 at man ser for seg ny boligutvikling i hovedsak gjennom senterutvikling og transformasjon av småhusbebyggelse, næringsbebyggelse og parkeringsarealer. Man anslår der potensialet til 850 – 900 boliger så en inkludering av vår eiendom i sentrumsplanene vil være i samsvar med Planbeskrivelsen.

Figuren på neste side viser plasseringen til vår eiendom sett i forhold til de øvrige forslag som er kommet.



Figur 5 Bilde fra side 49 i Planbeskrivelsen viser 3 tidligere foreslåtte utbyggingsområder. Vår eiendom anvist som et rødt skravert område. Plasseringen til Stabekk stasjon er angitt med en rød prikk. Plasseringen til nærmeste bussholdeplass er angitt med blå prikk.

Etableringen av ny E18 med tilhørende tverrforbindelse Gjønnnes – E18 vil avlaste Gamle Drammensvei for gjennomgangstrafikk hvilket vil gi redusert støy, økt trafiksikkerhet og bedre fremkommelighet.

Alt dette tilsier at de eksisterende senterområdene for Stabekk trenger å utvides og siden vår eiendommen ligger i forlengelsen av det som i dag er Stabekk sentrum samtidig som at avstanden til kollektivtransport er svært kort så mener vi at senterområdet bør utvides slik at det også inkluderer vår eiendom.

Vurdering av vårt forslag mot vedtatt arealstrategi og andre kommunale planer

Stabekk er med sitt eksisterende senterområde, togstasjon og bussholdeplasser et av de områdene som er definert som lokalsenter/kollektivknutepunkt. Det har allerede et godt utbygget kollektivtilbud med både tog og buss med hyppige avganger i både østlig og vestlig retning. I tillegg så er det bra med fortau og sykkelveier for gående og syklende. Behovet for bruk av bil er derfor lite.

Det at det er svært kort avstand til bane og buss og god tilrettelegging for gående og syklende rett ved eiendomsgrensen gir lite behov for bruk av bil. Det er i tråd med Bærum kommune sin Energi- og klimaplan for 2013 - 2017.

Dagens bebyggelse på eiendommen er svært energikrevende. En energimerking i henhold til Enovas retningslinjer har gitt den dårligste energiklassifiseringen. En endring fra svært energikrevende bebyggelse til energiøkonomisk bebyggelse vil bidra til at Bærum kommune kan nå sine energi- og klimamål.

De bygninger som står på eiendommen i dag er i dårlig stand og har behov for svært omfattende tiltak. En av bygningene er i spesielt dårlig forfatning og har fått store skader som følge av at klimaet generelt er blitt våtere. Standen på den bygningen er vel per i dag så dårlig at den nærmest er å anse for å være et rivingsobjekt. En ombygging og/eller erstatning av de bygninger som står på eiendommen i dag passer derfor bra å vurdere akkurat nå før det iverksettes omfattende og kostbare tiltak for å oppgradere bygningene.

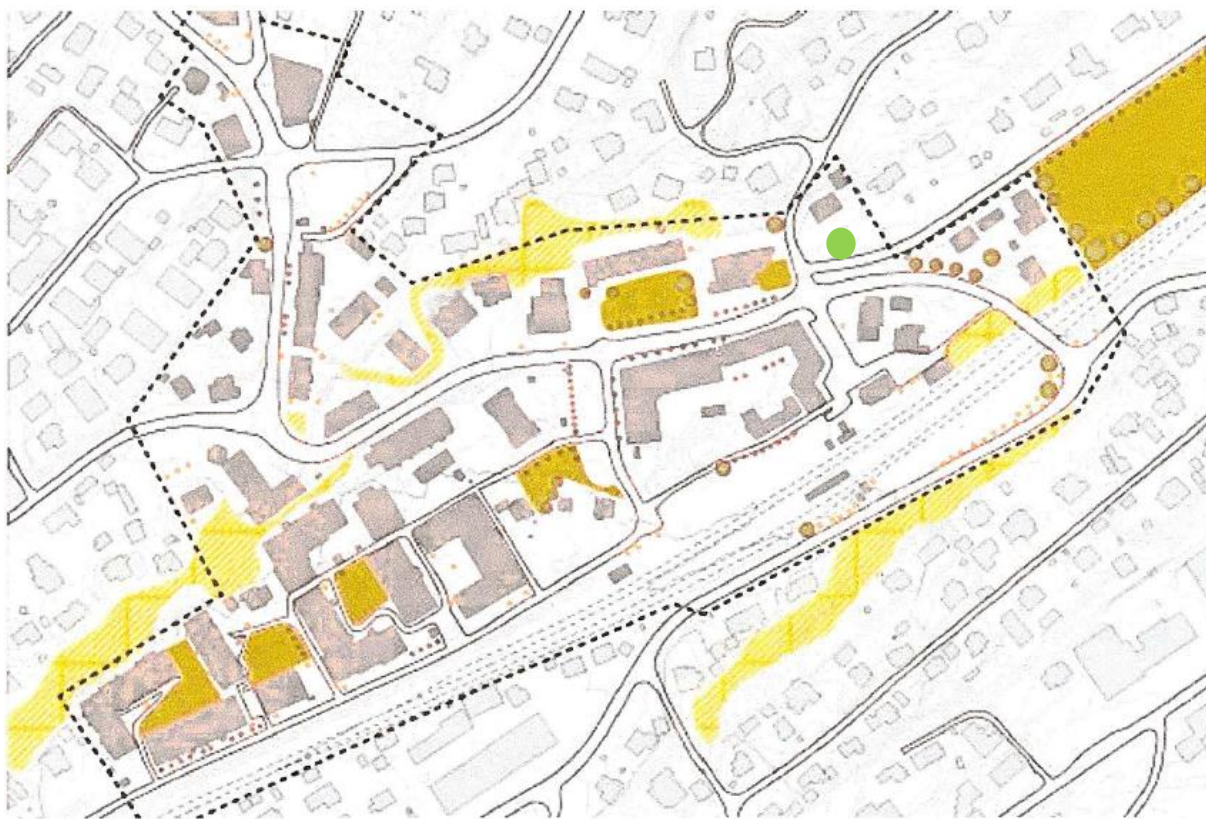
Eiendommen ligger allerede i dag i direkte forlengelse av den eksisterende sentrumsbebyggelsen hvilket gjør den svært egnet for fortetting. Med sine 1,8 daa vil potensialet for øking i antall boliger for så vidt være begrenset, men fordelene er at de kan realiseres relativt raskt.

Vår vurdering er at en utvikling av eiendommen vår vil ha liten konsekvens for nabolaget. Sett i forhold til de eiendommer som ligger langs med Gamle Drammensvei så vil en utvikling av eiendommen vår trolig bety lite siden det allerede er sentrumseiendommer. Siden de eiendommer som er i Åsveien og Bakkeveien ligger vesentlig høyere opp på åsen og i praksis ser over vår eiendom så vil en videreutvikling av vår eiendom trolig også bety lite for de. I forhold til Nyveien så vil den antatte betydningen av en utvikling av eiendommen vår også være liten, muligens med unntak av nærmeste nabo i Nyveien 29. Nå legges det jo også opp til at Nyveien 30 og 32, samt Gamle Drammensvei 33 uansett trolig skal bli en del av Stabekk sentrum med tilhørende antatt høyere utnyttelse så betydningen av at også inkludere vår eiendom i Stabekk sentrum vil være beskjedent.

Nå har vi for så vidt to bevaringsverdige bygninger på eiendommen og vi er foreløpig usikre på om vi vil bevare disse som en del av utviklingen eller ikke. I forhold til det så har vi imidlertid ikke veldig annerledes situasjon enn hva man har i de foreliggende forslagene for Professor Kohts vei og Jernbaneveien.

Andre forslag og kommentarer til planprogrammet som det foreligger per i dag

Vi har sett at den kartlegging som ble gjort av Bærum kommune i 2012 inkluderte vår eiendom og også tok et litt større helhetssyn på Stabekk enn hva planforslaget gjør.



Figur 6 Figur som viser avgrensningen for den kartlegging som ble gjort i 2012. Vi foreslår at denne avgrensningen også benyttes som planavgrensning for den prosess som nå skal iverksettes da det vil føre til et mer helhetlig syn på Stabekk sentrum. Vår eiendom er anvist med grønn prikk.

Vi har sett at både Vei og trafikk og Vestre Stabekk vel har tatt opp at de anser at Stabekk sentrum starter ved jernbanebruen og fortsetter opp til Kiwi og at avgrensningen bør utvides slik at de områdene blir inkludert. Vi er enige i dette.

Basert på vårt foregående resonnement så mener vi primært at utstrekningen til planområdet burte revideres slik at det minst ble i samsvar med de grenser som ble brukt under de registreringer som ble gjort i 2012. Det samsvarer bedre med hva vi, Vestre Stabekk vel og sikkert også mange andre anser som Stabekk sentrum enn hva de foreslåtte planavgrensningene gjør.

Aller helst så mener vi at planområdet bør utvides i samsvar med de 5-10 minutters gangavstandssoner som er vist i figur 2 i dette dokumentet.

Alternativt til å endre grensene for planområdet så anfører vi sekundært at de bygninger som ligger innenfor det registrerte området, alternativt 5-10 minutters gangavstand også blir ansett som sentrumseiendommer og at man tillater at man omregulerer disse i samsvar med de begrensninger som normalt gjelder for sentrumsbebyggelse.

Sammen med noen naboer så har vi tidligere vært i kontakt med Statens vegvesen hvor vi gav et forslag om etablering av støyskjerming langs med Gamle Drammensvei fra jernbanebruen og ned til rundkjøringen i krysset mellom Åsveien og Gamle Drammensvei da det er den primære støykilden i området Nedre Stabekk. Selv om den nye tverrforbindelsen mellom Gjønnes og E18 forventer å redusere trafikken gjennom Stabekk sentrum vesentlig så vil en støyskjerming her bedre forholdene for ganske så mange på Nedre Stabekk. Vi anser derfor at både støyskjerming og de aktørene som eier veien bør inkluderes i planene og arbeidet med en plan for Stabekk sentrum.

Med vennlig hilsen,

Stefan Andersson

Anne Sidsel Andersson