



Bærum kommune
Regulering
1304 SANDVIKA

Att. Anne Sofie Bjørge

Vår saksbehandler
Thomas Johansen

Telefon
22055673

Vår dato
06.03.2015

Deres dato
15.12.2014

Vår referanse (oppgis ved svar)
2014/26689-2/14041/2015 EMNE L12

Deres referanse
14/13192 – 14/237493

Bærum kommune - områderegulering for Nedre Stabekk - uttalelse til varsel om planoppstart

Det vises til oversendelse datert 15.12.14 av varsel om igangsatt reguleringsarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8. Bærum kommune har gitt utsatt uttalefrist til 06.03.15.

Formålet med områdereguleringen er å avklare muligheter for videreutvikling og fortetting, og sikre vern av kulturhistoriske verdier og grønnstruktur.

Planarbeidet vurderes ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesrådmannen har følgende merknader til varselet:

Utredningsprogram

Fylkesrådmannen vurderer forslag til planprogram som et godt grunnlagsdokument for det videre arbeid med planen.

Fylkesrådmannen er positiv til at det legges opp til et omfattende arbeid med vurderinger og utredninger som skal gjøres, og hensyn som skal tas. I denne sammenheng er fylkesrådmannen særlig opptatt av hensynet til barn og unges interesser og by- og tettstedskvaliteter, i tillegg til regionale primærområder som samordnet areal- og transportplanlegging og kulturminnevern.

Planprosessen

Medvirkning

Plan- og bygningsloven legger vekt på medvirkning. Spesielt gjelder det grupper som ofte faller utenfor planprosessen. Fylkesrådmannen oppfordrer kommunen til å ta et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. For å sikre reell medvirkning er det viktig at disse gruppene blir involvert tidligst mulig i planprosessen.

Regionalt planforum

Regionalt planforum utgjør en arena for drøfting av planer under arbeid. I plansaker der interesser som er viktig for flere regionale instanser blir berørt, bør planene meldes opp i regionalt planforum for drøfting. Det er særlig viktig at dette gjøres tidlig i planarbeidet.

Viktige regionale interesser

Samordnet areal- og transportplanlegging

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er under arbeid. Planarbeidet har som mål å bidra til et bærekraftig utbyggingsmønster og transportsystem. Planprogrammet, som ble vedtatt juni 2012, fastsetter at hovedutfordringen knyttet til areal- og transportplanlegging er å redusere det totale reisebehovet gjennom et mer areal- og transporteffektivt utbyggingsmønster, og øke andel reiser som skjer med gang-, sykkel- eller kollektivtransport.

Stabekk har jernbanestasjon med hyppig togfrekvens, samt gode bussruter, og må derfor sies å ha et meget godt kollektivtilbud. Fylkesrådmannen mener det er viktig å legge opp til en høy arealutnyttelse for å bidra til å nå målene i det regionale planarbeidet.

For forhold som gjelder fylkesvei viser fylkesrådmannen til uttalelse fra Statens vegvesen Region øst.

Parkering

Fylkesrådmannen mener begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel- og kollektivtransport fremfor bilbruk. Dette er særlig viktig for arbeids- og kundeintensive virksomheter, som genererer et stort transportbehov.

Fylkesrådmannen anbefaler at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer, og at disse er strenge.

Fylkesrådmannen vil også anbefale at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering (sykkelparkeringsplassene bør fortrinnsvis være under tak nær inngangspartiet).

Handel, service og senterstruktur

Fylkesrådmannen viser til rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre som trådte i kraft 1. juli 2008. Bestemmelsen skal sikre bedre oppfølging av fylkenes retningslinjer for handel. Det er i samsvar med føringer i fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur å legge til rette for et godt handels- og tjenestetilbud innen rimelig avstand fra der folk bor. For å bygge opp under målsetningene om redusert bilbruk er det samtidig svært viktig at tilbudet tilpasses det naturlige handelsomlandet.

Fylkesrådmannen mener det er viktig, og er positiv til, at det skal utarbeides en handelsanalyse, der Stabekks rolle som lokalsenter, sett i forhold til Bekkestua og de andre sentrene i Bærum, skal vurderes.

Automatisk fredete kulturminner

Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til automatisk fredete kulturminner.

Nyere tids kulturminner

Stabekk sentrum har kulturminner som blant annet forteller om ferdselsårer tilbake til 1600-tallet, gårdsdrift og skyssvirksomhet på 1700-tallet, og utvikling av et moderne trafikkknutepunkt på 1800- og 1900-tallet. I 1886 ble Stabekkhøi hotell oppført, i tillegg til at villastrøkene vokste fram mot århundreskiftet og utover på 1900-tallet. Hotellet ble bygd om til pensjonatskole i 1918, noe som ble starten på Stabekks skolehistorie. Fylkesrådmannens innspill holder seg til kulturminnene innenfor planområdet.

Planområdet inneholder og berører en rekke registrerte kulturminner og kulturmiljøer. Et av Bærum kommunes prioriterte større kulturmiljøer, Gamle Drammensvei, går gjennom området.

Veifaret, anlagt mellom Christiania og sølvgruvene på Kongsberg i 1660-årene, er registrert i *Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Bærum 2010-2020*, vedtatt i 2010. I den samme planen er stasjonsmiljøet på Stabekk, der stasjonsbygningen og «skomakerhuset» inngår, markert som kulturmiljø. Våningshuset på Østre Stabekk gård ligger rett vest for stasjonsbygningen, mellom Stabekkhuset og jernbanen. Deler av bygningen skal ha blitt oppført på slutten av 1700-tallet. Langs jernbanen ble det på begynnelsen av 1900-tallet oppført en rekke villaer og annen bebyggelse. Innenfor planområdet er det bevart to villaer fra denne perioden, Gladheim (gnr 14 bnr 1079 – flyttet fra 14/140 i 1994) og Bjerkebekk i Jernbaneveien 1. Stasjonsbygningen, Østre Stabekk gård, Gladheim og Bjerkebekk er regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplaner.

I 2012 gjennomførte Bærum kommune en registrering av bygningene i Stabekk sentrum. Av de registrerte objektene innenfor planområdet er det flere som bidrar til å gi Stabekk særpreg, utover bygningene og miljøene som er registrert i Bærums kommunedelplan for kulturminner. «Stabekkhuset», oppført i løpet av årene 1930-1933, er en karakteristisk forretningsgård med klare funksjonalistiske trekk. Funkisgården bør markeres med hensynssone, og bevares som en del av kulturmiljøet omkring stasjonen. I det samme miljøet inngår Gamle Drammensvei 32 og 34, «Stabekk kro», bygd i 1890, og «Stabekk landhandleri» fra 1909. Bygningene har stor lokalhistorisk verdi, og representerer den første sentrumsbebyggelsen som ble oppført i tilknytning til Stabekk stasjon. Bolig- og forretningsgården i Gamle Drammensvei 45 ble oppført i 1927 av rektoren på Stabekkhøi, og er en viktig bygning i Stabekk sentrum.

Av nyere bebyggelse innenfor området peker boligblokkene i Gamle Drammensvei 35 og 37 seg ut som karakteristiske bygninger. Begge er tegnet av arkitekten Einar Gundersen, nummer 37 i 1964 og nummer 35 i 1971. Bygningene står som representanter for etterkrigstidas boligbygging, med arkitektoniske kvaliteter som knytter dem til senfunksjonalismen.

Sammenliknet med mange andre stasjonstettsteder i Akershus har Stabekk bevart et stort antall kulturminner og verdifulle miljøer fra ulike perioder. Her møtes traseene til Gamle Drammensvei og Gamle Ringeriksvei, og her møter kongeveien fra 1600-tallet jernbanen fra 1800-tallet. Våningshuset på Østre Stabekk gård, som var skysstasjon langs veien mot Drammen og Kongsberg, gir stedet forankring lengre tilbake i tid. I Stabekk sentrum er endringshistorien gjennom flere hundre år lesbar. Planprogrammet legger opp til at det skal utarbeides en stedsanalyse som en del av utredningsarbeidet, for å styrke forståelsen av Stabekk som sted. En slik analyse vil kunne gi verdifulle innspill til hvordan Stabekk sentrum bør utvikle seg i framtida. Fylkesrådmannens oppfordring er at eksisterende bygninger og byrom bør utnyttes på en bedre måte enn i dag, og at eventuell ny bebyggelse planlegges på arealer der kulturminnene ikke blir truet. Stedsanalysen bør identifisere verdifulle miljøer, byrom og grøntarealer med kvaliteter som kan bidra til å styrke Stabekk som et attraktivt sentrum.

Fylkesrådmannen forutsetter at bygningene som i dag er regulert til bevaring blir markert med hensynssone bevaring også i den nye planen, og at kommunedelplanen for kulturminner legger føringer for hensynssoner og bestemmelser. De øvrige bygningene og miljøene nevnt ovenfor bør også vurderes med tanke på bevaring. Registreringen av Stabekk i 2012 er et godt utgangspunkt for å vurdere bevaringsverdier innenfor planområdet. Etter vår vurdering er det også viktig at planområdet sees i sammenheng med resten av Stabekk, og spesielt Andenæs-gården som er viktig som bindeledd mellom Øvre og Nedre Stabekk.

Dersom forslaget til områdeplan ikke i tilstrekkelig grad ivaretar kulturminneverdiene i Stabekk sentrum, vil fylkesrådmannen vurdere å legge saken fram for politisk behandling med forslag om innsigelse.

Universell utforming

Det er et nasjonalt mål å sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte. Fylkesrådmannen viser til at prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven § 1-1, og § 12-7 nr. 4, som omhandler bestemmelser i reguleringsplaner.

Fylkesrådmannen mener kommunen bør legge vekt på at det i videreutviklingen av Stabekk legges opp til universell utforming så langt det er mulig.

Konklusjon

Fylkesrådmannen mener forslag til planprogram utgjør et godt grunnlag for det videre reguleringsarbeidet for Nedre Stabekk. Fylkesrådmannen mener det er viktig at det legges opp til høy arealutnyttelse, så langt det er forenelig med ivaretagelse av nasjonalt og regionalt viktige kulturminneverdier og kulturmiljø. Dersom kulturminneverdiene ikke vurderes som tilfredsstillende ivaretatt, vil fylkesrådmannen vurdere å legge forslag til reguleringsplan frem for fylkesutvalget med anbefaling om innsigelse.

Fylkesrådmannen ønsker å delta i det videre arbeid med utforming av reguleringsplan.

Med vennlig hilsen

Thomas Johansen
rådgiver plan

Nina Grønbrekk
rådgiver nyere tids kulturminner

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Statens vegvesen Region øst
Ruter AS

Saksbehandlere:

Automatisk fredete kulturminner:	malin.tromborg@akershus-fk.no, 22 05 50 11
Nyere tids kulturminner:	nina.gronbrekk@akershus-fk.no, 22 05 56 27
Planfaglige vurderinger:	thomas.johansen@akershus-fk.no, 22 05 56 73