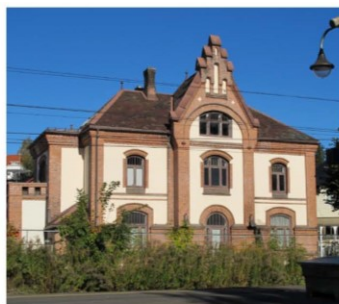




Planprogram for Stabekk sentrum



PlanID 2014007
Arkivsak nr. 15/89884
JpostID nr. 15/63332
Dokument nr. 2678258

April 2015

PROSJEKTBEKRIVELSE	
Plannavn	Stabekk sentrum, områderegulering
Hensikt	Planen skal sikre: • En bymessig utvikling av Stabekk sentrum med urban utforming av bebyggelse, gater, torg og park(er) • Tilrettelegging av møteplasser og steder for rekreasjon • At områdets særpreg, historiske trekk, viktige kulturminner og kulturmiljøer blir tatt vare på • Styrking av gang-/ sykkelforbindelser og blågrønn struktur • Sette av nødvendige arealer til offentlig tjenesteyting.
Planavgrensning	Planområdet foreslås å omfatte hele Stabekk sentrum, både øvre og nedre del. Analyseområdet vil bli større.
Sammendrag	Planprogrammet redegjør for planstatus, planprosess og beskriver planområdet. I kapittel 4 redegjøres det for temaer i ny reguleringsplan, viktige problemstillinger og hensyn som skal tas i forhold til miljø og samfunn. Temaene er knyttet til: • Stedsidentitet, kulturminner og kulturmiljøer • Handel, næringsutvikling og boliger • Landskap, grønnstruktur og biologisk mangfold • Teknisk infrastruktur • Sosial infrastruktur, nærmiljø/ bomiljø • Fareområder og forurensning Planprogrammet skal ligge til grunn for utredninger som skal gjøres i planarbeidet.
Framdriftsplan	Utarbeiding/ høring av forslag til planprogram vinteren 2014/ 2015 Fastsettelse av planprogram april 2015 Utarbeidelse av planforslag 2015 Høring av planforslag våren 2016 Egengodkjenning av plan høsten 2016
Organisering	Arbeidet organiseres som et prosjekt ledet av Regulering. Styringsgruppe: Plan- og bygningssjef og leder Regulering. Arbeidsgruppe: Medarbeidere Regulering, Områdeutvikling og Natur og idrett. Utvidet arbeidsgruppe med medarbeidere fra ulike etater i kommunen. Prosjektgrupper: Andre myndigheter, grunneiere, Velforeningen, interesseorganisasjoner. Politisk referansegruppe: Planutvalget

INNHALDSFORTEGNELSE

1. Innledning.....	4
1.1 Mandat	4
1.2 Hensikt med planarbeidet	4
1.3 Planavgrensning	4
1.4 Lovgrunnlaget og overordnede føringer.....	5
1.5 Kommunale planer	6
1.6 Planer under arbeid	9
2. Planprosess.....	10
2.1 Organisering	10
2.2 Hovedpunkter og fremdrift i planprosessen.....	11
2.3 Medvirkning.....	11
2.4 Utredningsbehov i planprosessen	12
3. Beskrivelse av planområdet	13
3.1 Stedet.....	13
3.2 Landskapet.....	13
3.3 Arealbruk og størrelse.....	13
3.4 Eiendomsforhold	14
3.5 Kulturminner og kulturmiljøer og øvrig bebyggelse	14
3.6 Grønnstruktur	15
3.7 Teknisk og sosial infrastruktur.....	15
3.8 Fareområder og forurensning	16
4. Temaer i ny reguleringsplan - viktige problemstillinger og hensyn til miljø og samfunn	
4.1 Stedsidentitet, kulturminner og kulturmiljøer.....	17
4.2 Handel, næringsutvikling og bolig	17
4.3 Landskap, grønnstruktur og biologisk mangfold	17
4.4 Teknisk infrastruktur og miljø.....	18
4.8 Sosial infrastruktur, nærmiljø/ bomiljø	19
4.6 Fareområder	19
4.7 Forurensning.....	19
4.8 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	
5. Risiko og sårbarhet	20
6. Beskrivelse av tidligere initiativ/ planforslag	20
7. Alternative planforslag.....	20
8. Oppfølging av planforslaget.....	20

1. Innledning

1.1 Mandat

Planutvalget vedtok i prinsippavklaringssak for Jernbaneveien 25, arkivsak 10/22086, at:
Planutvalget vil avvente en samordnet plan for senterstrukturen på Stabekk og ber rådmannen starte arbeidet med en slik plan.

Arbeid med senterstrukturen og avgrensning av senterområdene pågår nå i forbindelse med utarbeidelse av ny kommuneplan, KP 2015-2030. Senterområdet for Stabekk er i kommuneplankartet vist noe utvidet, og deler av Stabekk har hensynssone felles planlegging.

1.2 Hensikt med planarbeidet

Hensikten er å utarbeide en områderegulering som på en helhetlig måte avklarer muligheter for videreutvikling/ fortetting og vern av kulturhistoriske verdier og grønnstruktur. Det skal legges til rette for et attraktivt og levende sentrum med forretninger, kontorer, tjenesteyting, boliger og møteplasser/ grønnstruktur innenfor avklart bebyggelsesstruktur.

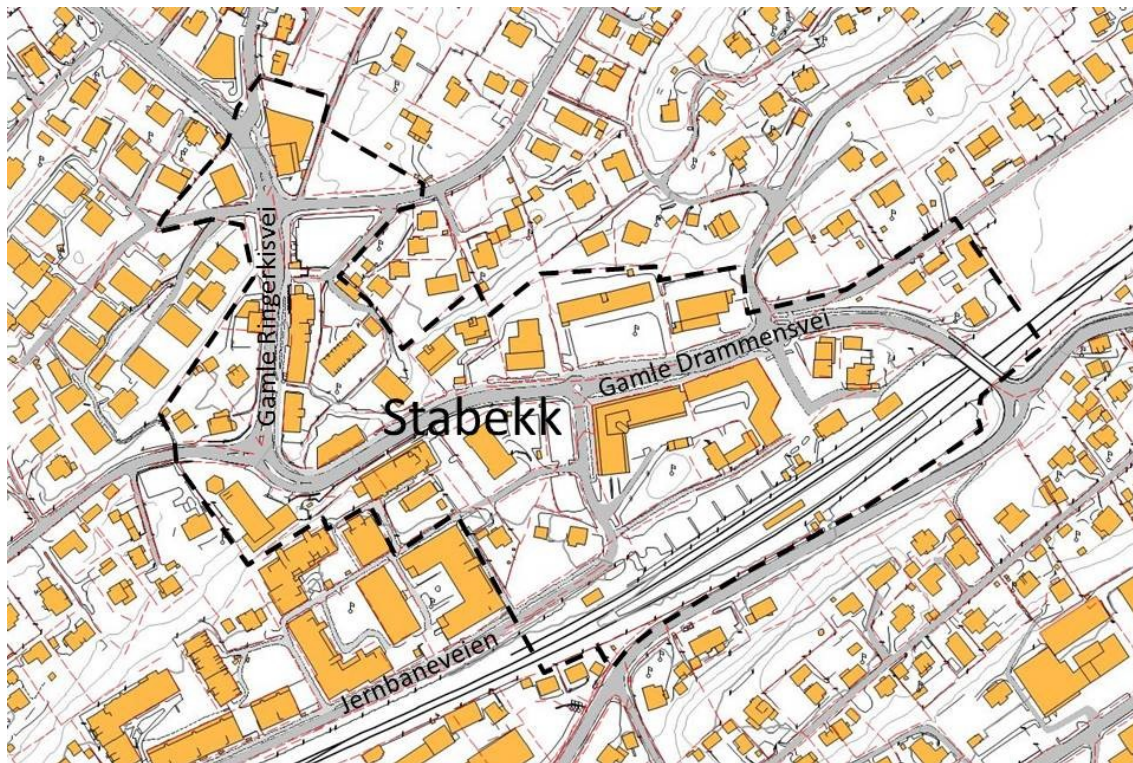
Planen skal sikre:

- Bymessig utvikling av sentrumsområdet med helhetlig gateutforming og høy arkitektonisk kvalitet. Ny bebyggelse skal ha høy tetthet.
- Tilrettelegging av allment tilgjengelige møteplasser og steder for rekreasjon.
- At områdets særpreg, historiske trekk, viktige kulturminner og kulturmiljøer blir tatt vare på.
- Gode gang- og sykkelforbindelser med særlig vekt på forbindelser til togstasjonen.
- Styrket blågrønn struktur.
- Tilrettelegge for handel og service-tilbud.
- Nødvendige arealer til offentlig tjenesteyting.

1.3 Planavgrensning

Forslag til planavgrensning er endret etter høringen. Området er utvidet slik at det nå omfatter både øvre og nedre Stabekk. Avgrensningen er noe større enn senterområdet/ hensynssone felles planlegging som er satt i forslaget til ny kommuneplan. Hensikten med å utvide området er å se helhetlig på hele Stabekk sentrum. Dette er i tråd med innspill fra idéseminaret og merknader innkommet i høringsperioden. Utvidelsen vil innebære at kunngjøring om planoppstart vil bli foretatt på nytt etter fastsetting av planprogrammet.

Analyseområdet vil bli større enn planområdet.



Forslag til planavgrensning.

1.4 Lovgrunnlaget og overordnede føringer

Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008.

Planen skal utarbeides som en områderegulering etter plan- og bygningslovens § 12-2. Etter § 4-1 skal det for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn utarbeides et planprogram.

Andre aktuelle lovverk

Lov om kulturminner av 9. juni 1978.

Lov om vassdrag og grunnvann av 24. november 2000.

Lov om vern mot forurensning og om avfall av 13. mars 1981.

Naturmangfoldloven av 19. juni 2009.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging har som mål at arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv arealutnyttelse. Planlegging skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder.

Nasjonal transportplan 2014-2023

Sier blant annet at veksten i persontransporten i de største byområdene skal tas av kollektivtransport, sykkel og gange.

RPR barn og unge i planleggingen har som formål å synliggjøre barn og unges interesser i planlegging og byggesaksbehandling. Retningslinjene sier at barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare, og at det i nærmiljøet skal finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Ved omdisponering

av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

RPR Universell utforming er en langsiktig strategi for å gi tilgjengelighet for alle.

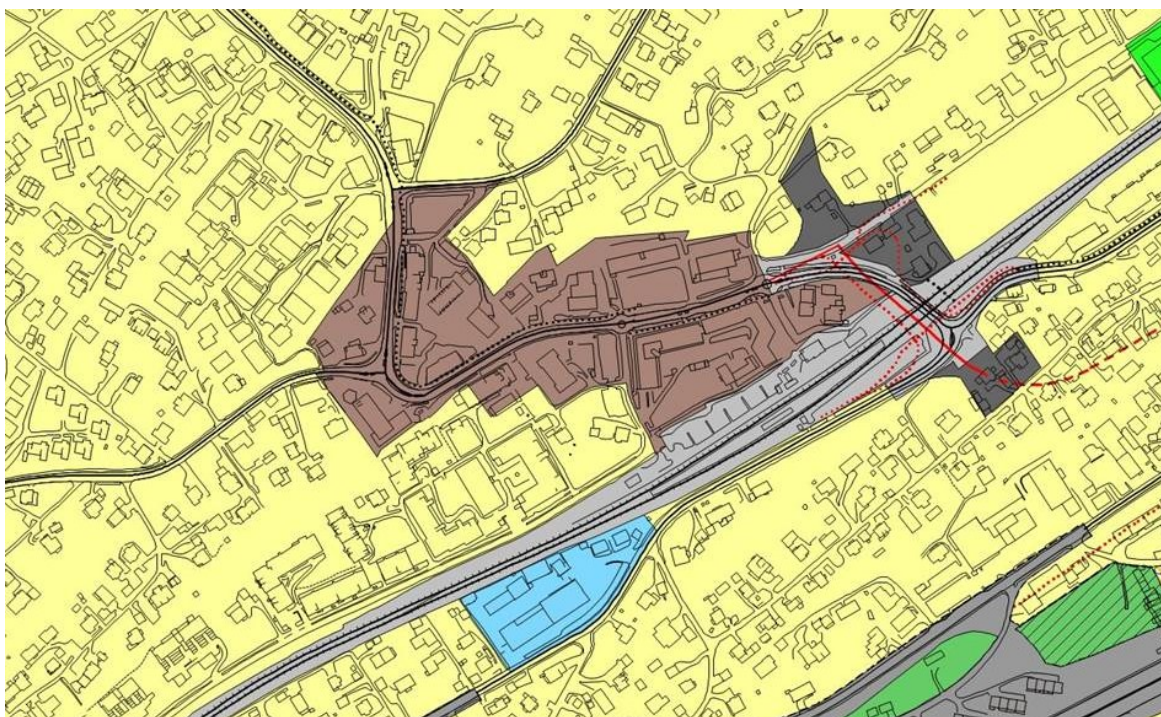
Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre av 27. juni 2008 stiller krav til utredning av handel med dokumentasjon av konsekvenser for handel og trafikk i influensområdet.

Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven av 19.12.2014 sier hvilke planer som skal konsekvensutredes.

1.5 Kommunale planer

Arealstrategi for Bærum kommune, vedtatt i kommunestyret 30.10.2013, legger hovedprinsippene for utvikling av Bærum. Hovedutbyggingsretningene er Fornebu, Sandvika og Fossum. Den øvrige boligbyggingen skal styres til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til banetraséer. Det skal påses at utbygging i kollektivknutepunkter og sentre er arealeffektiv og konsentrert, og at gjenbruk av allerede bebygde arealer i disse prioriteres. Senterområdene skal gis en variert funksjonssammensetning og senterstrukturen skal brukes bevisst ved lokalisering av kommunale tjenester.

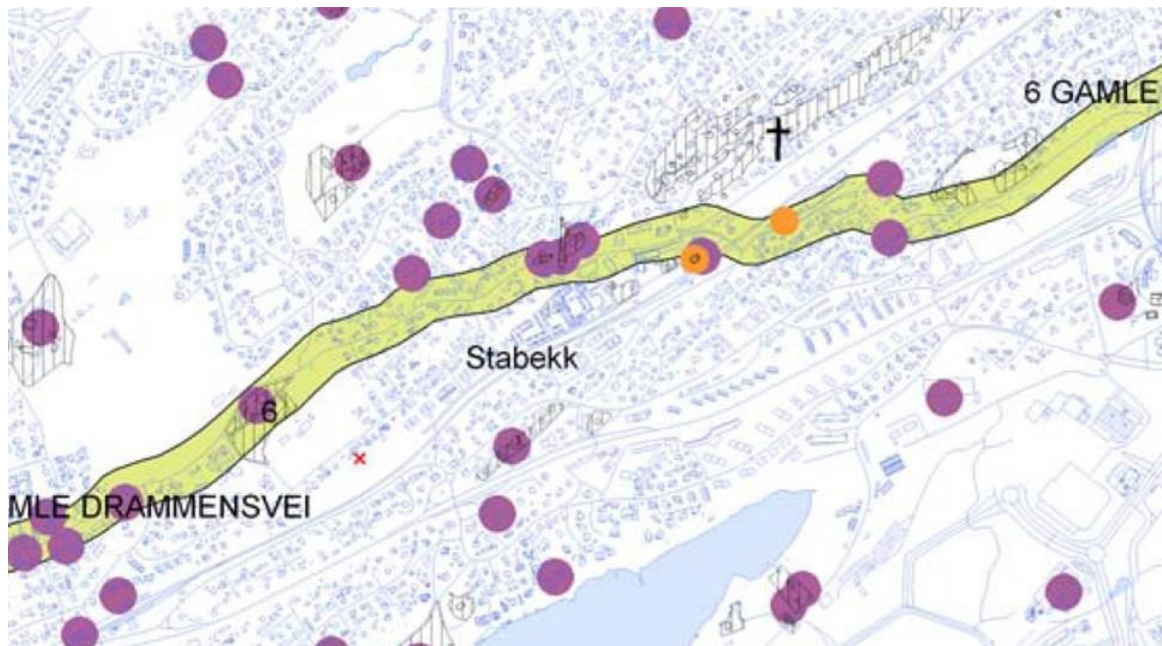
Gjeldende kommuneplan, KP 2010-2020 viser senteravgrensning for Stabekk. Øst for sentrum er det avsatt fremtidig veiareal for planlagt tverrforbindelse til E18. Området mellom Jernbaneveien og Stabekk bo- og behandlingssenter er ikke tatt med som senterområde.



Utsnitt av gjeldende kommuneplankart (KP 2010-2020).

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer, vedtatt 24.3.2010 viser Gamle Drammensvei som ett av 13 prioriterte større kulturmiljøer i kommunen. Dette er

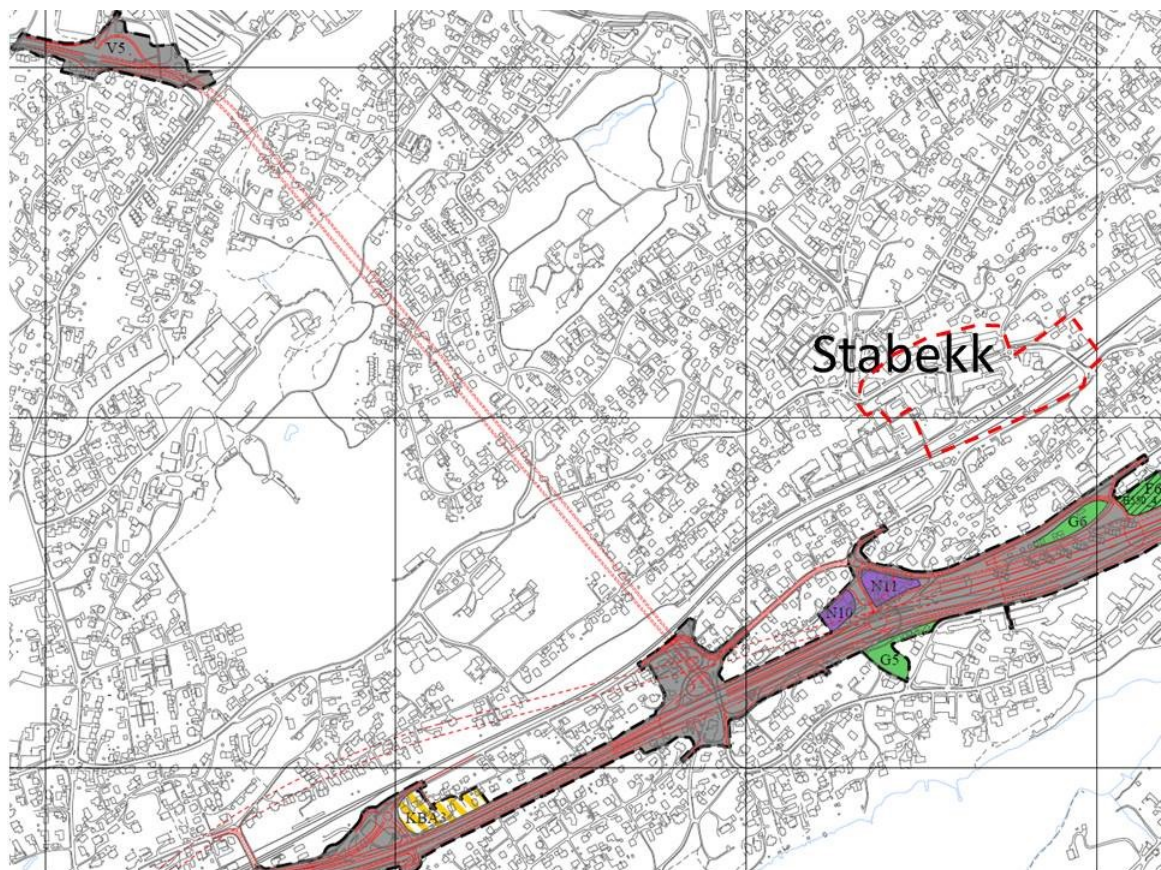
områder der det skal tas særlige kulturvern hensyn, og der det er en målsetning å gjennomgå områdene med tanke på regulering til spesialområde bevaring.



Utsnitt av KdP kulturminner og kulturmiljøer.

Kommunedelplan for E18-korridoren Lysaker – Slependen, vedtatt 18.6.2014.

I kommunedelplanen er tverrforbindelsen til Gjønnnes lagt vest for Stabekk, i området ved dagens rundkjøring Markalléen og Michelets vei.



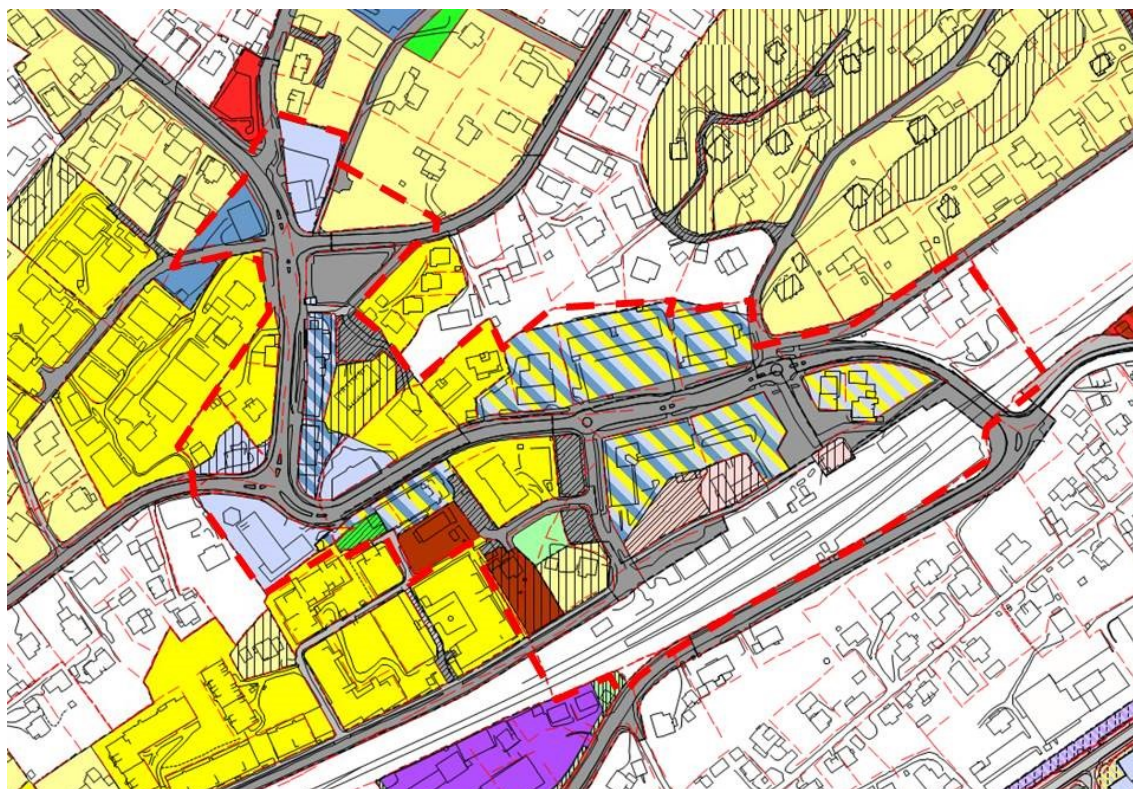
Utsnitt av KdP E18, med inntegnet planområde for Stabekk (rød stiplet linje).

Gjeldende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner

Innenfor planavgrensningen gjelder i dag mange små reguleringsplaner og bebyggelsesplaner.

Følgende regulerings-/ bebyggelsesplaner gjelder:

- Rjnr 1939104, Stabekk sentrum
- Rjnr 1977017, Prestegårdsvn./ Gml Drammensvei/ Gamle Ringeriksvei
- Rjnr 1979007, Nedre Stabekk
- Rjnr 1982011, Storengv/ Ringsv/ Øvre Stabekk
- Rjnr 1987029, Nedre Stabekk sentrum, felt M og N
- Rjnr 1988006, Nedre Stabekk
- Rjnr 1992027, Nedre Stabekk felt T4-1 (bebyggelsesplan)
- Rjnr 1992039, Nedre Stabekk felt T3-1, T3-4, T4-2 (bebyggelsesplan)
- Rjnr 1993040, Nedre Stabekk (bebyggelsesplan)
- Rjnr 2005010, Gamle Drammensvei 41, gnr 14/ bnr 105



Gjeldende reguleringer. Foreslått planavgrensning markert med rød, stiplet linje.

Miljømeldingen for Bærum kommune 2007-2010, vedtatt 20.6.2007, har overordnede målsetninger om miljø, blant annet at miljøambisjonene fra Fornebu skal legges til grunn for hele Bærum.

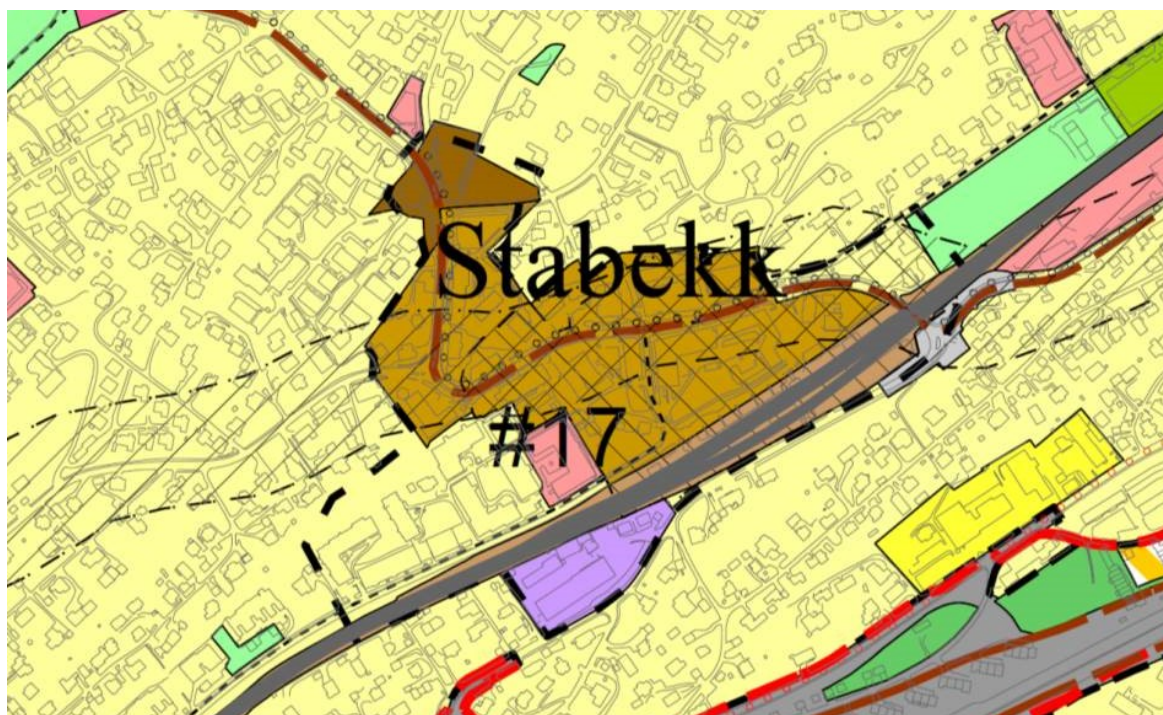
Energi- og klimaplanen for Bærum kommune, vedtatt 30.10.2013, har som målsetning reduksjon av energibruk og utslipp av klimagasser. I Bærum står veitrafikk for hoveddelen av klimagassutslippene. 75 % av trafikken er Bærumsgenerert. Behov for privatbil i Bærum skal reduseres ved hjelp av arealplanlegging og forbedret infrastruktur. Økt transportbehov som følge av vekst skal i hovedsak dekkes med offentlige kommunikasjonsmidler samt økt gange og sykkelbruk.

Sykelstrategien for Bærum, vedtatt 22.6.2011 har som hovedmål å gjøre det attraktivt å sykle for alle i Bærum, slik at flest mulig motiveres til å velge sykkel som transportmiddel. Gamle Ringeriksvei og Gamle Drammensvei gjennom Stabekk er inntegnet som del av hovedsykkelveinettet.

1.6 Planer under arbeid

Forslag til ny kommuneplan KP 2015-2030 ble 1.gangsbehandlet i Formannskapet 3.9.2014/ Kommunestyret 24.9.2014 og har ligget ute på høring til 15.12.2014.

I plankartet er det foreslått et utvidet senterområde for Stabekk i forhold til gjeldende kommuneplan. Det er foreslått tre hensynssoner som angår senterområdet: Felles planlegging, kulturminner og kulturmiljøer og avvikssone for støy (#17).



Utsnitt av forslag til nytt kommuneplankart (KP 2015-2030).

Forslaget til nye kommuneplanbestemmelser og retningslinjer legger føringer for utarbeidelse av ny områderegulering. I § 16.1 er Stabekk beskrevet som et lokalsenter, og det er i retningslinje bestemt at utvikling og planlegging skal skje etter kriteriene som går fram av planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel. I § 13.2 er det foreslått byggegrenser mot jernbane på 15 meter.

I KP § 33 står det: Innenfor områder angitt som hensynssoner skal det gjennomføres en samlet områderegulering før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Innenfor

områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer for områderegulering:

- *Ny bebyggelse nær sentre og knutepunkter/stasjoner på bane skal ha høy tetthet*
- *Gode gang- og sykkelforbindelser til nærmeste senter/knutepunkt/stasjon skal ivaretas*
- *Behov for arealer til offentlig tjenesteyting skal ivaretas*
- *Sammenhengende grønnstruktur skal ivaretas og styrkes*
- *Områdets særpreg, historiske trekk, viktige kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas*
- *Det skal utformes rekkefølgebestemmelser som ivaretar hensyn til kapasitet på offentlig tjenesteyting og teknisk infrastruktur*

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.

Gamle Drammensvei fra Høvikveien til Gamle Ringeriksvei er en offentlig områderegulering under utarbeiding av rådmannen, se arkivsakID 10/23973. Forslaget skal 1. gangsbehandles våren 2015. Reguleringsplanen er en verneplan for selve veien og bygningsmiljøet langs denne, og utarbeides med utgangspunkt i kulturvernplanen for Bærum kommune.

2. Planprosess

2.1 Organisering

Arbeidsgruppe:

Ansvar for utarbeidelse av planen og fremdrift i planprosessen.

Anne Sofie Bjørge, Regulering (prosjektleder)

Linda Nethus, Regulering

Martine Knudsen, Natur og idrett (grønnstruktur)

Utvidet arbeidsgruppe:

Faglige bidragsyttere (internt). Gruppa leverer materiale til planbeskrivelsen og deltar i planutformingen. Delansvar for analyse materialet.

Arvid Lunde, Områdeutvikling (samferdsel)

Gro Magnesen (arkitektfaglig kulturminnevern, delansvar stedsanalyse)

Elin Horn (grønnstruktur/ overvannshåndtering)

Synnøve Hench (arkitektfaglig plan/ bebyggelse)

Tom Linderud (teknisk infrastruktur/ vei og trafikk)

Hans Holtbakk Thoresen (teknisk infrastruktur/ vann og avløp)

Atle Thorud (sosial infrastruktur/ tjenesteyting)

Prosjektgruppe:

Faglige bidragsyttere (eksternt). Deltar på tematiske møter.

Vestre Stabekk Vel

Statens Vegvesen
Akershus Fylkeskommune
Representant for grunneierne/ handelsstanden
Jernbaneverket
Ruter

Styringsgruppe:

Plansjef, inntil videre kommunaldirektør Arthur Wøhni
Reguleringssjef Kjell Seberg

Politisk referansegruppe:

Planutvalget

2.2 Hovedpunkter og fremdrift i planprosessen

Planprosess	Faser i planarbeidet	Deltakere	tidsrom
1. Planprogram/ oppstart av planarbeid	Utarbeide forslag til planprogram	Arbeidsgruppe, utvidet arbeidsgruppe	oktober – november 2014
	Forslag til planprogram	Planutvalget	november 2014
	Høring planprogram/ varsling oppstart planarbeid	Alle	18.12.2014 – 20.2.2015
	Medvirkning barn og unge Idéseminar	Ringstabekk ungdomsskole Åpent idéseminar	desember 2014 24. januar 2015
	Vedtak planprogram	Planutvalget	april 2015
2. Utarbeiding av planforslag	Utarbeiding planforslag, samarbeid med grunneiere og andre	Arbeidsgruppe/ prosjektgruppe	april 2015 – januar 2016
	Medvirkningsopplegg		
	Utreddinger/ stedsanalyse	Arbeidsgruppe/ prosjektgruppe/ konsulenter	
	ROS	Arbeidsgruppe/ prosjektgruppe, alternativt konsulent	
	1.gangsbehandling planforslag	Planutvalget	januar 2016
3. Offentlig ettersyn/ høring	Offentlig ettersyn/ høring	Alle	6 uker
	Folkemøte	Alle	
	Bearbeiding planforslag	Arbeidsgruppe	
	2.gangsbehandling i planutvalget	Planutvalget	
4. 2. gangsbehandling/ Vedtak		Formannskapet	
		Kommunestyret	

2.3 Medvirkning

Stabekk har en engasjert befolkning, aktive grunneiere og en initiativrik velforening som det er naturlig at medvirker i planprosessen utover det lovpålagte kravet til varslinger/ høringer. Det har vært avholdt to medvirkningsopplegg under utarbeidelsen av planprogrammet:

1. Med ungdom på Ringstabekk skole en uke i desember 2014.
2. Idéseminar på Stabekk en lørdag i januar 2015.

Prosessene er oppsummert i egne notater som er vedlagt saken.

Rådmannen foreslår videre at det følges opp med medvirkningsopplegg i form av møter og at det vurderes oppfølgingsmøte av idéseminaret når planforslag er utarbeidet.

2.4 Utredningsbehov i planprosessen

- En stedsanalyse vil gi en bedre forståelse av Stabekk som sted og være en felles plattform for senere diskusjoner. Det er allerede utført registreringer som kan sammenstilles og inngå i analysen. Det er hensiktsmessig å tredele stedsanalysen i temaene «byrom og bevegelse», «historisk utvikling og bebyggelse», og «natur og landskap».
- Handelsanalyse. Det er laget et enkelt analysemateriale i forbindelse med kommuneplanarbeidet. Det er behov for en grundigere vurdering av Stabekks funksjon som lokalsenter i forhold til Bærums senterstruktur og nærheten til Bekkestua.
- Det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse for alle reguleringsplaner.
- Det er aktuelt å utarbeide en prinsippplan for offentlige rom som fastsetter prinsipppløsninger for park, torg, veier, arealer for gående og syklende, overvannshåndtering osv. Det kan være behov for å fastsette standard og fordeling av kostnader på slike fellestiltak.
- Det vil være aktuelt med mulighetsstudier/ arkitektkonkurranse i samarbeid med grunneierne for å få frem mulige prinsipper for planutforming. Valg må skje i dialog med velforeninger og næringsliv.
- Det er behov for utbyggingsavtale for å sikre gjennomføring av fellestiltak som gater, parker, plasser og annen teknisk infrastruktur.
- Forslaget til ny kommuneplan er konsekvensutredet etter forskrift om konsekvensutredninger mht. nye utbyggingsområder. Planavgrensning for Stabekk sentrum er i tråd med senterområdet vist i kommuneplanen. Rådmannen vurderer derfor at det ikke er krav om egen konsekvensutredning for Stabekk sentrum.

3. Beskrivelse av planområdet

3.1 Stedet

Stabekk er en liten, historisk stasjonsby med et bymessig preg. Stabekk har bevart mange kulturminner som vitner om den historiske utviklingen, fra perioden som skysstasjon for reisende på Gamle Drammensvei og som en travel togstasjon. I dag dominerer biltrafikken. Sentrumsområdet er langstrakt og oppleves på grunn av topografien todelt.



Stasjonsbygningen på Stabekk er et landemerke som viser jernbanens rolle i utviklingen av stedet. Arkitekt Paul Armin Due tegnet bygningen i 1902, i en stil preget av historisme med innslag av jugend. I gjeldende reguleringsplan er bygningen regulert til spesialområdet bevaring.

3.2 Landskapet

Landskapets hovedlinjer er de sydvest-nordøstgående høydedragene/ dalsøkkene som er typiske for østre Bærum. Jernbanen ligger i et dalsøkk, og Stabekk sentrum strekker seg fra stasjonsområdet og følger Gamle Drammensvei opp høydedraget mot nord.

3.3 Arealbruk og størrelse

Stabekk har togstasjon og en rekke ulike forretninger og institusjoner. På øvre del av Stabekk ligger kinoen (nå Kulturhuset Stabekk kino), på nedre del togstasjonen, handelssenteret, bensinstasjonen, Stabekktunet bo- og behandlingssenter og to barnehager. Innenfor sentrumsområdet finner vi ulike boligtyper, fra villamessig

bebyggelse til blokker og leiegårder. Handelssentret på Stabekk har hovedtyngden i Stabekkkuset. Det ligger forretninger langs Gamle Drammensvei helt opp til kinoen. Planområdet er totalt på ca. 64 daa.

3.4 Eiendomsforhold

Det er mange eiendommer innenfor planområdet. En stor del av eiendommene er seksjonert. De største grunneierne er Stabekkkusene AS, Brødrene Kolstad Installasjon AS, Jernbaneverket og Bærum kommune. Gamle Drammensvei er umatrikulert grunn som er offentlig eid (noe usikkert om det er Bærum kommune eller Statens Vegvesen eller begge som eier).

3.5 Kulturminner og kulturmiljøer og øvrig bebyggelse

Gamle Drammensvei ble anlagt gjennom Bærum på 1660-tallet, og er et historisk viktig veifar som en av Norges første ingeniørkonstruerte veier. Veien gikk opprinnelig gjennom Østre Stabekk gård, som en periode var skysstasjon og hotell.

Toget kom til Stabekk i 1872. Stasjonen fra 1902 var en av Norges største stasjoner utenfor de store byene. Fra 1880-årene startet utparselleringen av tomter fra Østre Stabekk gård til villabebyggelse. Sentrumsbebyggelsen ble gradvis bygget ut. I dag finner vi bebyggelse fra nær sagt alle stilepoker siden slutten av 1700-tallet og opp til 2000-tallet på Stabekk. Den eldste bygningen er hovedbygningen på Østre Stabekk gård som ligger mellom jernbanen og Stabekkkuset.



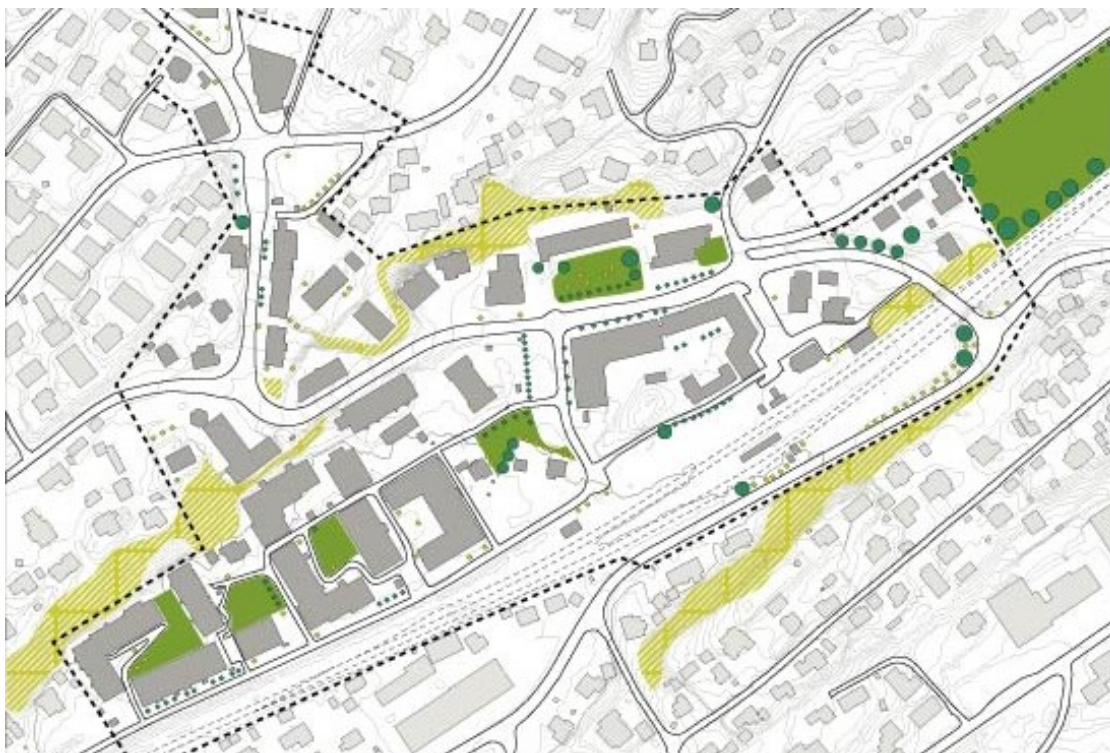
Utsnitt av kulturvernlaget i Bærumskart. Gamle Drammensvei er prioritert kulturvernområde (gulgrønt), det er avmerket kulturmiljø på bygningene tilknyttet stasjonen og rundt kinoen (lilla). Flere enkeltbygninger innenfor planområdet er i dag regulert til spesialområde bevaring, og det er noen SEFRAK-registrerte bygninger.



I 2012 ble det gjennomført registreringer på Stabekk. Kartet viser oppføringsår for de enkelte bygningene i sentrumsområdet. Gult er eldst, oransje er fra 1872-1920, grønt er fra 1920-1960 og blå er etter 1960.

3.6 Grønnstruktur

Det er få store grøntområder i denne delen av Bærum. Ett unntak er parken i Nyveien. Det er en liten, offentlig park i Jernbaneveien som er opparbeidet sommeren 2014 med benker og staudebed. Stabekk har for øvrig et grønt preg som først og fremst skyldes private hager. Gangforbindelser i området er på veinettet. I kommunens database er det er ikke registrert viktige naturtyper innenfor planområdet.



Kartet er hentet fra registreringene på Stabekk i 2012 og viser grønnstruktur i sentrumsområdet.

3.7 Teknisk og sosial infrastruktur

Kjørevei: Gamle Drammensvei er en trafikkert fylkesvei med 10-11.000 ÅDT (2010). Vedtatt kommunedelplan for E18 viser ny tverrforbindelse i tunnel mellom Gjønnes og E18. I følge Statens Vegvesen sine beregninger vil trafikken på Gamle Drammens vei i 2030 være på 6-7.000 kjt/ døgn.

Sykkelvei/ fortau: Det er opparbeidet sykkelveier og fortau med varierende bredder og standard på strekket gjennom Stabekk.

Kollektiv: Togstasjonen er planlagt gjenåpnet sommeren 2015. Lokaltoget Lillestrøm – Oslo – Asker – Spikkestad vil betjene Stabekk i 15 minutters frekvens på hverdager. I tillegg vil tog til Ski, Moss og Mysen, som skal snu på Høvik stasjon, også betjene Stabekk stasjon.

Busslinje 121 Oslo – Stabekk – Løkeberg – Sandvika har 30 minutters frekvens (15 minutter i rushtid på hverdager), holdeplass ved Stabekk kino.

Busslinje 733 gir forbindelse til/ fra Fornebu hver halvtime i rushtid.

Busslinje 143 Bærums Verk – Bekkestua – Oslo har 15 minutters frekvens hverdager.

Busslinje 144 Ekspress Bærums Verk – Oslo passerer Stabekk i rushtid, men stopper ikke på Stabekk.

Vann og avløp. Det ligger mange ledninger i området. Bekkene er lagt i rør.

Skole. Skillet mellom Stabekk og Jar barneskolekrets og Ringstabekk og Ramstad ungdomsskolekrets går gjennom Stabekk sentrum. Lysaker barneskole og Stabekk videregående skole ligger i nærheten.

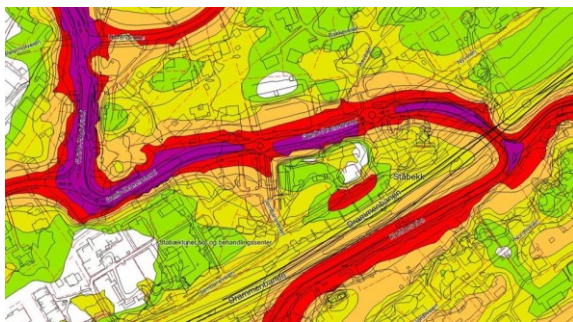
Barnehage. Det ligger to barnehager innenfor planområdet, der den ene er nedlagt.

Sykehjem. Stabæktunet bo- og behandlingssenter grenser til planområdet.

3.8 Fareområder og forurensning

Steinsprang. Det er registrert et område med fare for steinsprang nord for Esso-stasjonen.

Støy. Store deler av Stabekk sentrum ligger i gul/ rød støyzone. Området er utsatt for både veistøy og jernbanestøy. I områder hvor støy fra flere kilder overlapper hverandre er den totale belastningen større enn nivået fra den enkelte kilden.



Støysonekart, veistøy.



Støysonekart, jernbanestøy. (Målingene er fra før ombygging).

4. Temaer i ny reguleringsplan - viktige problemstillinger og hensyn til miljø og samfunn

4.1 Stedsidentitet, kulturminner og kulturmiljøer

Eksisterende utredninger/ registreringer

- Registreringer Stabekk sentrum 2012, jpostID 14/78152, dokument 2335804
- Senteranalyse 2013, kapittel om Stabekk, jpostID 14/78988, dokument 2336791
- Senteranalyse for Bærum kommune, om Stabekk side 73-75, jpostID 14/105082, dokument 2378017
- Bærumskart, miljøatlas tema kulturminner og kulturmiljøer

Behov for utredninger/ registreringer

- Stedsanalyse med kulturhistorisk del.
- Mulig arkeologiske registreringer etter kulturminnelovens § 9.

Hensyn som skal ivaretas i planarbeidet

- Ivareta Stabekks særpreg som småby. Fortetting skal styrke eksisterende sammenhenger, gateløp og bebyggelsesstruktur.
- Sikre gode gate- og byrom, gjennom utforming som gir attraktive og sosiale arenaer.
- Legge til rette for allment tilgjengelige møteplasser.
- Sikre høy utnyttelse og arkitektonisk kvalitet der det skal fortettes.
- Sikre kulturminner og kulturmiljøer. Gamle Drammensvei som et historisk veifar skal ivaretas.

4.2 Handel, næringsutvikling og boliger

Eksisterende utredninger/ registreringer

- Planbeskrivelsen til ny kommuneplan, dokument 2338121.
- Senteranalyse for Bærum kommune, jpostID 14/105082, dokument 2378017

Behov for utredninger/ registreringer

- Handelsanalyse som skal vurdere Stabekks rolle som lokalsenter sett i forhold til Bekkestua og de andre sentrene i Bærum.

Hensyn som skal ivaretas i planarbeidet

- Stabekk sentrum skal videreutvikles som et godt fungerende lokalsenter, med næring, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting og boliger.
- Vurdere funksjoner og antall boliger.
- Forsterke livet på gateplan ved utadrettede funksjoner.

4.3 Landskap, grønnstruktur og biologisk mangfold

Eksisterende utredninger/ registreringer

- Registreringer Stabekk sentrum 2012, jpostID 14/78152, dokument 2335804

- Utkast til senteranalyse 2013, kapitlet om Stabekk, jpostID 14/78988, dokument 2336791
- Senteranalyse for Bærum kommune, om Stabekk side 73-75, jpostID 14/105082, dokument 2378017
- Bærumskart, miljøatlas tema natur (eventuelt å supplere med befaring/ uttalelse om naturmangfold).

Behov for utredninger/ registreringer

- Stedsanalyse med natur- og landskapsdel.
- Eventuelt tilleggsregistrering av grønnstruktur, snarveier og landskapselementer.

Hensyn som skal ivaretas i planarbeidet

- Åsprofiler, spesielle landskapsformasjoner og siktlinjer skal ivaretas.
- Sikre eksisterende grønnstruktur og vurdere ny grønnstruktur.
- Det skal sikres at nye tiltak har god terreng- / landskapstilpasning.
- Rekkefølgekrav/ utbyggingsavtale.

4.4 Teknisk infrastruktur og miljø

Eksisterende utredninger/ registreringer

- Statens Vegvesen, beregninger trafikk tall for E18 med tverrforbindelse til Gjønnnes.
- Bærumskart, tema samferdsel.

Behov for utredninger/ registreringer

- Prinsippplan for offentlige rom. Fastsetter helhetlige løsninger for park, torg, veier, arealer for gående og syklende, overvannshåndtering, VA-ledninger osv. Det kan være behov for å fastsette standard og fordeling av kostnader på slike fellestiltak.
- Kartlegging av parkeringsplasser.
- Eventuelt supplere registreringer av fotgjengere, syklist og bilister.
- Miljøprogram.

Hensyn som skal ivaretas i planarbeidet

- Veksten i persontrafikken skal tas med kollektiv, sykkel og gange.
- Videreføring av prinsippplan for offentlige rom.
- Vurdering av antall parkerings- og sykkelparkeringsplasser.
- «Sykkelve nnlig togstasjon».
- God fremkommelighet for bussene gjennom Stabekk og lokalisering av bussholdeplasser nærmest mulig Stabekk togstasjon.
- Undersøke potensialet for transformasjon av grå flater.
- Vurdere muligheter for begrensning av personbiltrafikken/ lav parkeringsdekning.
- Vurdering åpning av bekker som i dag går i rør.
- Overvannshåndtering lokalt, med mulighet for grønne tak. Sikre tilstrekkelig brannvannsdekning.
- Vurdering avfalls løsninger/ returpunkt/ nedgravde containere.

4.5 Sosial infrastruktur, nærmiljø/ bomiljø

Eksisterende utredninger/ registreringer

- Skolebehovsplan 2013-2022, vedtatt 13. juni 2013.
- Barnehagebehovsplan 2013-2022, vedtatt kommunestyret 26. februar 2014
- Behovsplan bo- og behandlingssentre, omsorgsboliger og velferdsboliger, vedtatt kommunestyret 24.9.2014

Behov for utredninger/ registreringer

Ikke nødvendig.

Hensyn som skal ivaretas i planarbeidet

- Behov for innpassing av offentlige omsorgsboliger/gruppeboliger.
- Behov for rekkefølgekrav angående skolekapasitet/ ny skole på Ballerud.
- Behov for barnehage/ gjeldende reguleringer.
- Behov for lekeplasser.

4.6 Fareområder

Eksisterende utredninger/ registreringer

Bærumskart, miljøatlas tema flom og skredfare

Behov for utredninger/ registreringer

Ikke nødvendig.

Hensyn som skal ivaretas i planarbeidet

- Registrert steinsprangområde skal ivaretas.

4.7 Forurensing

Eksisterende utredninger/ registreringer

Bærumskart, miljøatlas tema forurensning.

Behov for utredninger/ registreringer

Utredning støy- og luftforurensning fra vei og jernbane.

Hensyn som skal ivaretas i planarbeidet

- Føringer gitt i veileder T1442, støy i arealplanleggingen skal ivaretas.
- Føringer gitt i veileder T-1520, luftkvalitet i arealplanleggingen skal ivaretas.
- Føringer gitt i nye kommuneplanbestemmelser for avvikssoner skal ivaretas.

4.8 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planavdelingene står for arbeidet. Det vil være nødvendig å bestille konsulenthjelp til deler av utredningene, og det kan bli krav om arkeologiske registreringer. Dersom det blir aktuelt med mulighetsstudier/ parallelloppdrag vil det være naturlig at deler av dette bekostes av kommunen.

Gjennomføring av planen vil ha økonomiske konsekvenser som vil bli drøftet i selve planarbeidet.

5. Risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides ROS-analyser for alle nye områder planlagt for utbygging, etter veilederne «ROS-analyser i arealplanleggingen» og «Samfunnssikkerhet og planlegging etter plan- og bygningsloven».

Det vil være aktuelt med miljøprogram som siden skal følges opp med miljøoppfølgingsplan.

6. Beskrivelse av tidligere initiativ/ planforslag

Det har vært flere private initiativ i området de senere årene.

Følgende private initiativ har vært stilt i bero i påvente av føringer fra ny kommuneplan/avklaring kommunedelplan E18-korridoren:

10/22086: Jernbaneveien 25, prinsippavklaringssak

12/29055: Nedre Stabekk sentrum, bestilling av oppstartsmøte

13/30401: Forespørsel fra jernbaneverket, tiltak rundt stasjonen

14/11022: Forespørsel om bensinstasjonstomta

Områdereguleringen må avklare disse private initiativene når det gjelder hensyn som skal ivaretas i planarbeidet.

7. Alternative planforslag

Det vil være aktuelt med utarbeidelse av alternative planforslag.

8. Oppfølging av planforslaget

Områdereguleringen vil beskrive gjennomføringsstrategi ved at det foreslås rekkefølgebestemmelser. Det vil da være aktuelt med utbyggingsavtaler for å sikre og gjennomføre fellestiltak.