



Bærum kommune
Regulering
1304 SANDVIKA

Att. Camilla Virik

Vår saksbehandler
Thomas Johansen

Telefon
22055673

Vår dato
12.06.2015

Deres dato
22.04.2015

Vår referanse (oppgis ved svar)
2015/5828-4/99297/2015 EMNE L12

Deres referanse
15/89884 – 15/103563

Bærum kommune - områderegulering for Stabekk sentrum - uttalelse til planprogram til offentlig ettersyn og varsel planoppstart

Det vises til oversendelse datert 22.04.15 av varsel om igangsatt reguleringsarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, med planprogram til offentlig ettersyn.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en helhetlig videreutvikling og fortetting på Stabekk. Viktige problemstillinger vil være vern av kulturhistoriske verdier, grønnstruktur, gateutforming og behov for møteplasser.

Det er tidligere utarbeidet et planprogram for områderegulering Nedre Stabekk sentrum, der fylkesrådmannen avga uttalelse i brev datert 06.03.15. Planprogrammet for et utvidet planområde er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesrådmannen viser til uttalelse av 06.03.15, og har følgende tilleggsmærknader til varselet:

Viktige regionale interesser

Parkering

Fylkesrådmannen er, slik det også ble uttrykt i uttalelsen til tidligere varsel, opptatt av at det fastsettes en restriktiv parkeringsnorm for arbeids- og kundeintensive virksomheter (kontor/handel).

Det er viktig at det legges vekt på å anlegge godt med sykkelparkeringsplasser, der anlegget/anleggene har god kvalitet.

I hht. vedtatt strategi for innfartsparkering, er ikke Stabekk stasjon et prioritert innfartsparkeringsområde. Fylkesrådmannen vil derfor i utgangspunktet ikke motsette seg en evt. omdisponering av deler av arealet til et annet viktig samfunnsformål, eksempelvis et utvidet sykkelparkeringsanlegg.

Gange og sykkel

Bærum kommune bør vektlegge gode forbindelser for gående og syklende gjennom sentrum, særlig med god tilknytning til togstasjonen.

Automatisk fredete kulturminner

Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til automatisk fredete kulturminner.

Nyere tids kulturminner

Vi viser til vår uttalelse datert 06.03.15 for utfyllende beskrivelse og vurdering av Stabekks kulturminneverdier. En generell oppfordring ved forrige varsel om oppstart av planarbeid, var at stedsanalysen som skal utarbeides identifiserer verdifulle miljøer, byrom og grøntarealer med kvaliteter som kan bidra til å styrke Stabekk som et attraktivt sentrum. Slik vi vurderer planprogrammet, viser det at Bærum kommune har en sterk bevissthet omkring områdets kulturminneverdier. Vi ser også positivt på at bevaring av særpreg, historiske trekk og kulturminner er en av hensiktene med planen. Et slikt utgangspunkt legger til rette for at Stabekk kan bli et ennå bedre sted å bo og oppleve for flere, både nye innbyggere og de som fra før har en sterk tilknytning hit.

Bærum kommune ønsker en bymessig utvikling på Stabekk, og vil bl.a. legge til rette for møteplasser. Kulturminner, kulturmiljøer og byrom med særpreg kan bidra til nettopp å skape gode møteplasser og å styrke de urbane kvalitetene ved Stabekk. Et av temaene med tiltak i *Handlingsprogram for kulturminner i Akershus 2013-2018* er «tettsteder med kvalitet». Møteplasser i tilknytning til kulturminner er et av tiltakene, med en målsetting om at kulturhistoriske bygninger, plasser og gater kan utvikles til gode og attraktive møteplasser. I den nevnte uttalelsen fra 06.03.15, pekte vi på flere bygninger og miljøer som bidrar til å gi Stabekk særpreg og historisk forankring. Det utvidete planområdet består av flere verdifulle enkeltbygninger og bygningsmiljøer som forsterker vurderingen av Stabekk som et viktig historisk sentrum lokalt og regionalt, også delvis i nasjonal sammenheng.

Innenfor området som utgjør utvidelsen fra da planen ble varslet første gang, er det i kommunens kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø, definert tre kulturmiljøer. Flere av bygningene her skriver seg fra årene omkring 1920, og har hatt tilknytning til Stabekkhøi pensjonatskole. Bygningene representerer en særpreget arkitektur, hovedsakelig i mur, som gir området et helhetlig preg. Det som opprinnelig var Stabekkhøi hotell, oppført i 1886, er en ruvende trebygning som ble ombygd i forbindelse med at det ble privat pensjonatskole her i 1918. Slik bygningen framstår i dag, inngår den i miljøet som arkitektonisk er preget av nyklassisisme og jugendstil. Høgevarde (Gamle Drammensvei 48 A og B) inngår også i dette miljøet. Vi viser til uttalelser til detaljregulering datert 22.03.13 og 22.09.14 for en nærmere vurdering av verdiene knyttet til Høgevarde og Andenæs-gården. Bolighuset Gamle Drammensvei 47B og «Stabekkhøi landhandleri» (Kiwi) representerer en tidligere epoke, som bygninger oppført henholdsvis i 1870- og 1890-årene.

Vi vil utfordre kommunen til å se de ulike kvalitetene som vi finner i Stabekk i sammenheng. Kulturminner og kulturmiljøer kan sammen med eksisterende bystruktur og grøntområder brukes som en ressurs i den urbane utviklingen. Eksisterende bebyggelse og strukturer bør integreres i byutviklingen, få nytt innhold der det er nødvendig, og dermed ny aktualitet.

Som fylkeskommunen påpekte i den forrige uttalelsen, forutsetter vi 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.

Vi bidrar gjerne i en dialog med Bærum kommune i forbindelse med planarbeidet for å vurdere kvalitetene i området. 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.

Grønnstruktur/friluftsliv

Fylkesrådmannen oppfatter at eksisterende grønnstruktur på Stabekk i stor grad består av private hager, og oppfordrer kommunen til å legge vekt på å gjøre disse arealene allment tilgjengelig.

By- og tettstedsutvikling

Fylkesrådmannen er opptatt av at kommunen legger vekt på å tilrettelegge for møteplasser med kvalitet.

Konklusjon

Fylkesrådmannen mener forslag til planprogram utgjør et godt grunnlag for det videre reguleringsarbeidet for Stabekk sentrum. 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 ivarettatt, 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
Jernbaneverket

Saksbehandlere:

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