



Stabekk sentrum - områderegulering

Rådmannens redegjørelse



April 2016

PlanID 2014007
Arkivsak nr. 15/89884
JpostID 16/4477
Dokument nr. 3016895

Innhold

1	BAKGRUNN	2
2	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	2
3	MEDVIRKNING OG SAMARBEID	5
4	ANALYSE	5
5	PLANOMRÅDET	6
6	FORHÅNDSUTTALELSER/MERKNADER	8
7	PLANFORSLAGET	12
8	PLANFORSLAGETS VIRKNINGER	15
9	FORSLAG FRA GRUNNEIERNE	19
10	RÅDMANNENS VURDERINGER OG ANBEFALING	29

1 BAKGRUNN

1.1 Sakens forhistorie

Planutvalget vedtok i møte 27.10.2011, 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.

1.2 Saksgang hittil

- Interne oppstartsmøter ble avholdt 12.6 og 4.9.2014.
- Kunngjøring igangsatt planarbeid og offentlig høring av forlag til planprogram 18.12.2014.
- Medvirkningsopplegg med Ringstabekk ungdomsskole desember 2014.
- Idéseminar på Stabekk kino 24.1.2015.
- Offentlig høring/ ettersyn forslag til planprogram 18.12.2014 til 20.2.2015.
- Planprogram vedtatt i planutvalgets møte 9.4.2015.
- Ny kunngjøring med utvidet planavgrensning 28.4.2015.
- Møte i regionalt planforum 9.6.2015.
- Arbeidsmøter med grunneiere, andre myndigheter og velforeningen høsten 2015.
- Presentasjon av innspill fra grunneier og velforening 17.3.2016.

2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

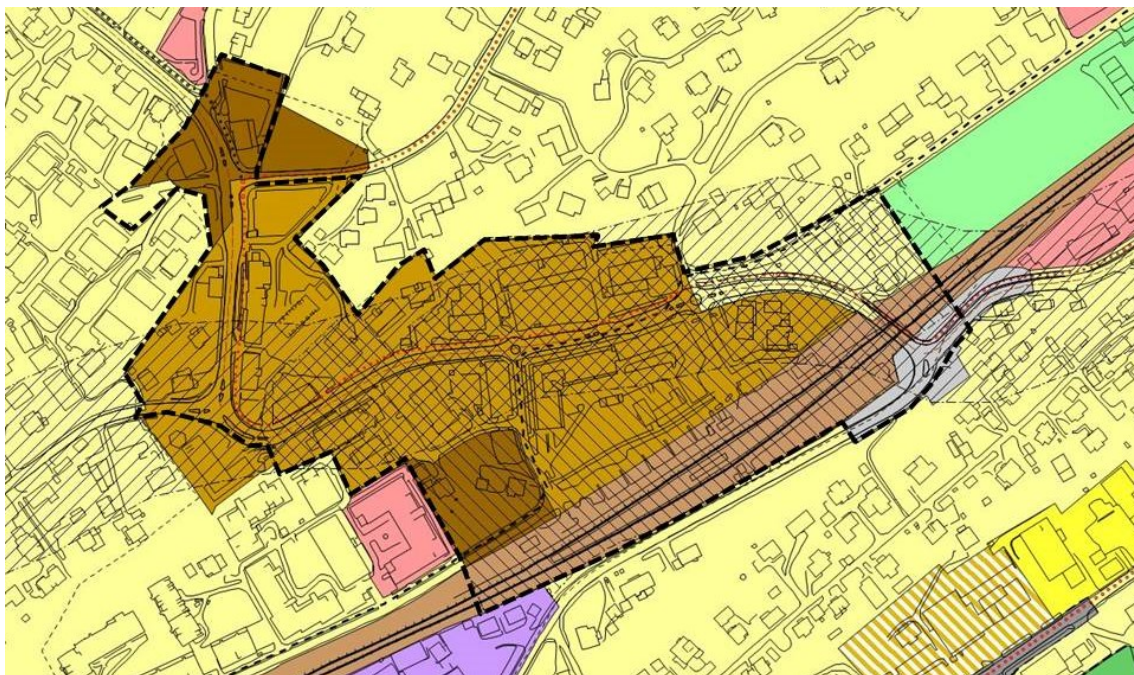
2.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, vedtatt 12.6.2015

- Levende sentrum med et variert tilbud av boliger, handel, tjenester og kultur er viktig for byer og tettsteders attraktivitet og konkurransekraft.
- Kommunene skal sikre høy arealutnyttelse rundt kollektivknutepunkt og tilrettelegge for økt bruk av sykkel og gange i dagliglivet.
- Transportveksten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

2.2 Gjeldende kommuneplan

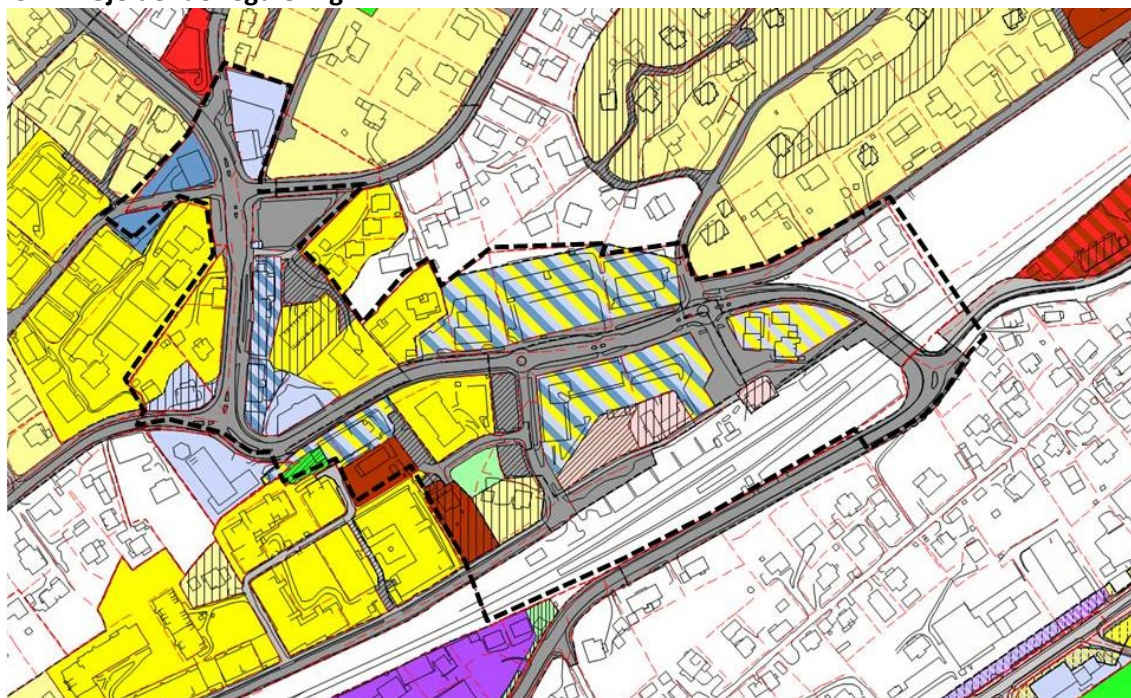
Stabekk sentrum er i kommuneplanens arealdel vist med tre hensynssoner: Krav om felles planlegging, avviksområde for støy og hensynssone kulturvern. Planavgrensningen for områdereguleringen er i hovedsak tilsvarende avsatt sentrumsområde i kommuneplanen.

Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven av 1.1.2015 sier hvilke planer som skal konsekvensutredes. Stabekk er avsatt som senterområde i kommuneplanen, og det er ikke foreslått nye områder til utbyggingsformål. Det er derfor ikke krav om konsekvensutredning etter forskriften.



Gjeldende kommuneplan, KP 2015-2030. Planavgrensning til områdereguleringen markert med svart, stiplet linje.

2.3 Gjeldende regulering



Gjeldende reguleringer. Foreslått planavgrensning til områdereguleringen markert med svart, stiplet linje.

Følgende regulerings-/ bebyggelsesplaner gjelder i dag:

- 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

2.4 Relevante politiske vedtak

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.

2.5 Øvrig planarbeid i området

Gamle Drammensvei 48 A og B er et privat forslag til detaljregulering, 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 ble 2. gangsbehandlet i planutvalget 17.3.2016. Det er framforhandlet utbyggingsavtale for å sikre bidrag til fellestiltak.

Gamle Drammensvei fra Høvikveien til Gamle Ringeriksvei er en offentlig områderegulering utarbeidet av Regulering, se arkivsakID 10/23973. Reguleringsplanen er en verneplan for selve veien og bygningsmiljøet langs denne, og er utarbeidet med utgangspunkt i kulturvernplanen for Bærum kommune. Forslaget ble 2. gangsbehandlet i planutvalget 17.3.2016.

E18 Lysaker – Ramstadsletta er en områderegulering der tverrforbindelsen mellom Gjønnes og Strand («Bærumsdiagonalen») inngår. Områdereguleringen vil bestå av separate planforslag for to delområder; E18 Lysaker vest – Ramstadsletta og E18 Lysaker kollektivknutepunkt. Planforslag for E18 Lysaker vest – Ramstadsletta med tverrforbindelse mellom Gjønnes og Fornebu forventes lagt ut på offentlig høring sommeren 2016, med endelig vedtak på nyåret 2017. Byggestart er planlagt høst/ vinter 2018/2019 med ferdigstilling 2023/2024. Etablering av tverrforbindelsen vil innebære avlastning av Gamle Drammensvei og Gamle Ringeriksvei gjennom Stabekk.

3 MEDVIRKNING OG SAMARBEID

I løpet av planarbeidet har det, i tillegg til møtevirksomhet internt i kommuneadministrasjonen, vært følgende samarbeidsmøter og medvirkningsopplegg:

1. Medvirkningsopplegg avholdt med 9. klasse på Ringstabekk skole desember 2014.
2. Idéseminar Stabekk kino januar 2015.
3. Møte i regionalt planforum 9.6.2015.
4. Befaring med Akershus Fylkeskommune 16.10.2015.
5. Befaring med Syklistenes Landsforbund 23.10.2015.
6. Møte med Jernbaneverket 2.11.2015.
7. Arbeidsmøte om offentlige rom med representanter for grunneierne og velforeningen 4.11.2015 (Kulturhuset Stabekk kino)
8. Møte med Statens Vegvesen og Ruter 6.11.2015.
9. Separate grunneiermøter i perioden 1.11.2015-2.2.2016.
10. Presentasjon av innspill fra grunneiere/ utbyggere for planutvalget 17.3.2016.

4 ANALYSE

I henhold til planprogrammet pkt. 2.4 er det utarbeidet følgende analyser/ utredninger:

- Stedsanalyse, jpostID 15/183925
- Handelsanalyse, jpostID 15/199955
- Miljøprogram, jpostID 16/6389
- Risiko- og sårbarhetsanalyse, jpostID 15/199954

Stedsanalysen tar for seg temaene som er beskrevet i planprogrammet, og gir anbefaling om videre utvikling og vern på Stabekk. Stedsanalysen har vært på intern høring i kommunen og til Vestre Stabekk Vel.

Handelsanalysen beregner potensial for nytt handelsareal på Stabekk, beregnet etter handelsmodellen for Asker og Bærum. Handelsanalysen har vært på intern høring i kommunen og til Asker og Bærum Næringsråd.

Miljøprogram er utarbeidet i henhold til planprogrammet. Miljøprogrammet har vært på intern høring i kommunen.

ROS-analyse er utarbeidet, se pkt. 8.2.

5 PLANOMRÅDET

Under følger en kortfattet beskrivelse av planområdet. For en mer detaljert beskrivelse vises det til stedsanalysen.

5.1 Planavgrensningen

Sentrumsområdet er avgrenset for å oppnå tydelige overganger mot omkringliggende områder, og for å unngå at sentrum brer seg inn i omkringliggende boligområder med klar tomtestruktur. Planavgrensningen er derfor satt slik at den følger naturlige avgrensninger som veier, grøntstruktur og terreng.

5.2 Stedet

Stabekk er en liten, historisk stasjonsby, og er et av Bærums eldste bymessige steder. Stabekk har bevart mange kulturminner som vitner om den historiske utviklingen. I dag dominerer biltrafikken. Sentrumsområdet er langstrakt, og oppleves todelt.

5.3 Landskapet

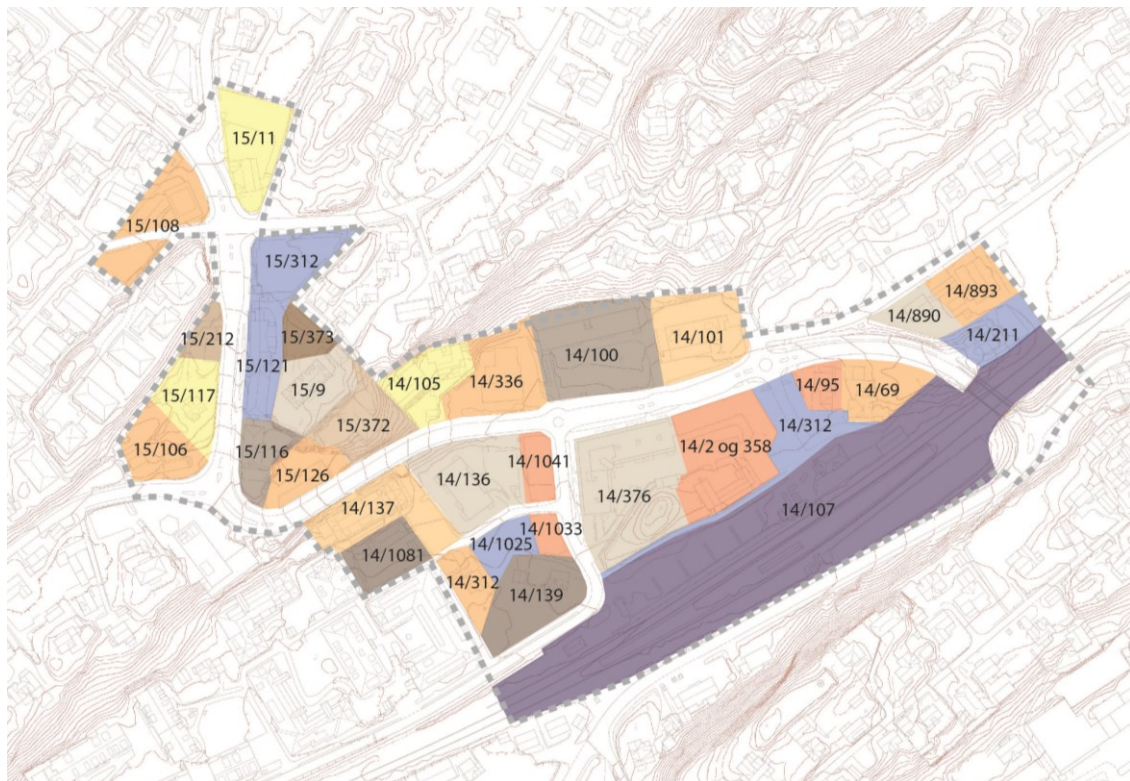
Landskapets hovedlinjer er de sydvest-nordøstgående høydedragene/ dalsøkkene som er typiske for østre Bærum. Jernbanen ligger i et dalsøkk. Stabekk sentrum strekker seg fra stasjonsområdet og følger Gamle Drammensvei og Gamle Ringeriksvei opp mot høydedraget.

5.4 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Gnr/ bnr	adresse	eier
15/11	Gamle Ringeriksvei 9	Erik Myhre
15/108	Gamle Ringeriksvei 6	Dacon Holding AS
15/121,312, 321, 14/1025, 1030,	Kulturhuset Stabekk kino, Storengveien 96, veiareal, Benkowparken, Stasjonsplassen	Bærum Kommune
15/372,373	Storengveien 90	Sameiet Storengveien 90
15/9	Gamle Ringeriksvei 3	Borettslaget Gamle Ringeriksvei 3
15/116	Gamle Ringeriksvei 1 (Stabækhøi)	Stabækhøi AS
15/212	Gamle Ringeriksvei 2b	Anne Blekre Grimley
15/117	Gamle Ringeriksvei 2	Kenneth O Blekre Grimley
15/106	Gamle Drammensvei 47	JE Stangeby AS
15/126	Gamle Drammensvei 45	Sameiet Gamle Drammensvei 45
14/137,140	Gamle Drammensvei 44 a og b	Sameiet Nedre Stabekk AS
14/105	Gamle Drammensvei 41 a og b	Sameiet Gamle Drammensvei 41
14/622,336	Gamle Drammensvei 39	Norske Esso AS
14/100	Gamle Drammensvei 37	Kristiania Hjemmelselskap AS
14/101	Gamle Drammensvei 35	Sameiet Gamle Drammensvei 35
14/1081	Jernbaneveien 11	Cana Eiendom AS
14/139, 1079	Jernbaneveien 15 og 25	Brødr Kolstad Installasjon As

14/136	Jernbaneveien 1	Sameiet Jernbaneveien 1
14/376	Gamle Drammensvei 40	Sameiet Gamle Drammensvei 40
14/2, 358, 1033,1041	Gamle Drammensvei 38	Stabekkkhusene AS
14/107	Stasjonsområdet	Jernbaneverket
14/95	Gamle Drammensvei 34	Stabekkkhusene AS
14/69	Gamle Drammensvei 32	Leif Gundersen
14/211	Gamle Drammensvei 33	Bærum kommune
14/890	Nyveien 32	Lindseth
14/893	Nyveien 30	Dalstø



Over: Eiendommene innenfor planområdet. Stiplet strek viser planavgrensningen.

5.5 Kulturminner, 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 skystasjon og hotell. Den eldste bygningen i Stabekk sentrum er hovedbygningen på Østre Stabekk gård fra 1789.

Toget kom til Stabekk i 1872. Fra 1880-årene startet utparselleringen av tomter fra til villabebyggelse. Sentrumsbebyggelsen ble parallelt gradvis bygget ut. I dag finner vi bebyggelse fra nær sagt alle stilepoker siden slutten av 1700-tallet og opp til 2000-tallet i Stabekk sentrum. Området har flere ikonografiske bygg som har stor betydning for stedets særpreg.

5.6 Grøntstruktur

Grøntstrukturen i planområdet består av mindre grøntområder, trekker og kantvegetasjon/restarealer samt private hager. Foruten parken i Nyveien er de største grøntområdene private hager rundt to trevillaer (Gladheim og Kolstad elektro) og parkområdet foran blokkbebyggelsen i Gamle Drammensvei 37. En del større trær finnes spredt rundt i området. Den eneste offentlige parken innenfor planområdet er lommeparken ved Jernbaneveien. Inntil planområdet ligger Stabekkparken i Nyveien. I kommunens database er det ikke registrert viktige naturtyper innenfor planområdet.

5.7 Bevegelse

Gjennom Stabekk går hovedruter for både gående, syklende, kjørende og kollektivtrafikk.

Gående

Den primære fotgjengerforbindelsen på Stabekk går langs Gamle Drammensvei og Gamle Ringeriksvei. Viktige målpunkt er togstasjonen, bussholdeplassene, skolene (Lysaker barneskole og Stabekk videregående skole) og butikkene. Det er fortau på begge sider av hovedveiene med unntak av på sørsiden av Svingen og sørsiden av jernbanebrua. Fortauene varierer i bredde og har forskjellig materialbruk.

Syklende

Gamle Drammensvei og Gamle Ringeriksvei gjennom Stabekk er del av hovedsykkelveinettet i kommunen. Det er tilrettelagt for separat, bred sykkelvei eller bredt fortau gjennom hele sentrumsområdet, med unntak av brua over jernbanen. Utformingen varierer, med mange systemskifter.

Bilister

Gamle Drammensvei og Gamle Ringeriksvei er fylkesveier med høy trafikkbelastning (10-11.000 ÅDT i 2010). Veien har relativt god kjøreveistandard med 7 meter bred kjørebane. Med ny tverrforbindelse til E18 er det beregnet at ÅDT synker til 6-7.000 kjøretøy/ døgn. Fartsgrense er 50 km/t.

Kollektiv

Stabekk stasjon gjenåpnet desember 2015. Det er seks avganger i timen mot Oslo og fire mot Sandvika på hverdager. Flytoget går til Stabekk en gang i timen. Det er flere busslinjer gjennom Stabekk, og holdeplasser både på øvre og nedre.

Parkering

Parkering på Stabekk er både på overflaten og i parkeringskjellere. Det er opparbeidet innfartsparkering på begge sider av Stabekk stasjon. P-plasser på sentrumssiden og p-plasser med innkjøring fra Kveldsroveien, i alt ca 112 parkeringsplasser. Det er sykkelparkeringsplasser ved jernbanestasjonen.

5.8 Sosial infrastruktur

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. Skolesituasjonen er anstrengt inntil ny skole på Ballerud står klar i 2023 (i henhold til kommunens langsiktige investeringsplan).

Barnehage: Det ligger to barnehager innenfor planområdet, der den ene er nedlagt. Det er behov for flere barnehager i området.

Omsorgsboliger: Det er behov for 10-12 omsorgsboliger innenfor planområdet.

Sykehjem: Sykehjemsbehovet er dekket av Stabæktunet bo- og behandlingssenter som grenser til planområdet.

5.9 Teknisk infrastruktur

Vei: Se over, pkt. 5.7

Vann og avløp: Det er eldre ledningsanlegg i området. Bekkene er lagt i rør. Brannvannsdekningen er dårlig.

5.10 Fareområder og forurensning

Støy

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

Luftforurensning

Området er utsatt for luftforurensning fra vei og E18.

6 FORHÅNDSUTTALELSER/MERKNADER

Forhåndsuttalelsene er også diskutert i saksfremlegget til planprogrammet, jpostID 15/63298.

6.1 Offentlige myndigheter

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, dokument 2665734 og 2791321.

Fylkesmannen ser positivt på en helhetlig, urban utvikling av Stabekk sentrum. Stabekk har meget god kollektivdekning som tilsier en høy arealutnyttelse og strenge maksimale parkeringsnormer. Fylkesmannen viser for øvrig til de overordnede føringene for kommunal planlegging

Rådmannens kommentar: Planforslaget er en sentrumsfortetting i tråd med kommuneplanens føringer, blant annet med streng parkeringsnorm.

2. Akershus Fylkeskommune, dokument 2688161 og 2814370.

Fylkesrådmannen mener forslag til planprogram utgjør et godt grunnlag for det videre reguleringsarbeidet for 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 kulturminner og kulturmiljø. Dersom kulturminneverdiene ikke vurderes som tilfredsstillende ivare tatt, 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.

- Det anbefales at det fastsettes strenge parkeringsnormer som angir maksimum, og at det stilles krav om sykkelparkering med god kvalitet.
- Det bør vektlegges gode forbindelser for gående og syklende gjennom sentrum, særlig med god tilknytning til togstasjonen.
- Det er viktig at det skal utarbeides en handelsanalyse.
- Det vises til bygningsregistreringen fra 2012, og påpekes at flere bygninger gir Stabekk særpreget, utover bygninger som er registrert som kulturminner, blant annet «Stabekkhuset».
- Fylkesrådmannen oppfordrer til at eksisterende bygninger og byrom utnyttes på en bedre måte enn i dag, og at eventuell ny bebyggelse planlegges på arealer der kulturminnene ikke blir truet.

Rådmannens kommentar: Forslaget bygger blant annet på anbefalingene fra fylkeskommunen. Rådmannen foreslår vern av de fleste kulturminnene. For å imøtekomme føringene om høy arealutnyttelse i kollektivknutepunkt, foreslår rådmannen at det åpnes for å kunne rive de to kulturminnene ved Stasjonstorget, se kap. 7 og 8.

3. Statens Vegvesen, dokument 2663776 og 2787234.

Statens Vegvesen påpeker målsetningen om at veksten i persontrafikken skal tas med kollektiv, sykkel og gange. Statens Vegvesen er positiv til planarbeidet dersom det legges opp til økt utnyttelse med begrenset bruk av bil. Parkeringsdekningen må være lav. Planarbeidet må ta høyde for de støy- og luftforurensningsutfordringene vegnettet gjennom Stabekk gir.

En gateutforming av Gamle Drammensvei vil fordre andre grep for sykkeltrafikken enn landevegsløsninger som gang- og sykkelveger. Det må sees spesielt på systemoverganger og kryssløsninger.

Statens Vegvesen ønsker at krysset mellom Gamle Drammensvei og Kveldsroveien tas med i reguleringen.

Rådmannens kommentar: Forslaget bygger blant annet på anbefalingene fra Statens Vegvesen. Krysset mellom Gamle Drammensvei og Kveldsroveien er tatt med i planen.

4. Ruter, dokument 2664519 og 2783437.

Det er et overordnet mål at kollektivtrafikken skal ta økte andeler av motorisert persontransport, og helst det meste av fremtidig trafikkøkning.

Ruter informerer om at nå Stabekk stasjon gjenåpner i desember 2015 vil stasjonen ha 8 tog pr time mot Oslo og 4 tog pr time mot Sandvika og Asker på hverdager. Busslinjene har 4 avganger pr time på dagtid på hverdager. Med et så godt kollektivtilbud bør området gis en høy utnyttelse.

Det påpekes at Gamle Drammensvei/ Gamle Ringeriksvei er en viktig busstrasé, som har dårlig fremkommelighet og relativt store forsinkelser i rushtiden. Kollektivtilbudet fortoner seg som lite attraktivt, og gjør det vanskelig å nå målet om at kollektivtrafikken skal ta økte andeler av motorisert trafikk. Det er viktig å sikre en god trasé med god og forutsigbar fremkommelighet. Traseén må være fysisk tilpasset busstrafikk, med tilstrekkelig bredde og ellers slik at bussreisen blir behagelig for passasjerene. Bussholdeplassene bør lokaliseres nærmest mulig togstasjonen for å minimere gangavstanden.

Det påpekes at til tross for forventet reduksjon i biltrafikken etter etablering av ny tverrforbindelse Gjønnes-Strand er det en risiko for at ny kapasitet skaper ny trafikk.

Rådmannens kommentar: Forslaget innebærer at Gamle Drammensvei blir gjort smalere og busstopp gjøres om til kantstopp. Redusert kjørebredde og kantstopp er avklart med Ruter underveis i planarbeidet. Den dårlige fremkommeligheten gjennom Stabekk skyldes stor trafikk og kø, og ikke gateutformingen.

5. Hafslund, dokument 2624328.

Hafslund har ikke tatt stilling til hvilke tiltak som må iverksettes eller om det er kapasitet i eksisterende nett. Det kan være behov for avsettelse av areal til ny nettstasjon eller nye lednings- / kabelanlegg.

Rådmannens kommentar: Uttalelsen fra Hafslund er generell, og viser ikke hvilke tiltak som må iverksettes. Rådmannen forutsetter at Hafslund gir konkrete anvisninger i høringsperioden, slik at planforslaget kan ta hensyn til behovene.

6. Jernbaneverket, dokument 2679790 og 2773787.

Jernbaneverket har følgende innspill:

- Ber om at regulert vern av Stabekk stasjon opprettholdes.
- Oppfordrer til at utadrettede funksjoner innenfor lokalsenteret Stabekk beholdes og utvikles på bakkeplan.
- Ved gjenåpning av toglinjen i 2015 vil avgangshyppigheten være økt betydelig og det blir kapasitet til å håndtere en stor vekst i passasjermengden. Jernbaneverket forventer derfor at kommunen legger til rette for at investeringene jernbanen har gjort blir underbygget.
- Jernbaneverket anmoder om at gående og syklende prioriteres i løsningsvalg og alternativvurderinger.
- Jernbaneverket ønsker at deres areal videreføres med formål «jernbane». Det bes om at adkomst for drift og vedlikehold formaliseres. Publikumsadkomst reguleres normalt som offentlig veg.

Ber om at jernbanelovens § 10 innarbeides i planen.

Rådmannens kommentar: Jernbaneverkets anbefaling om vern av Stabekk stasjon, utadrettede funksjoner på gateplan, fortetting og prioritering av gående og syklende er imøtekommet i planforslaget.

Rådmannen foreslår Stabekk som «sykkelveinlig togstasjon» der arealet langs toglinja benyttes til sykkel i kombinasjon med park i stedet for dagens overflateparkering. Formål bør da være «park» og ikke «jernbane». Innfartsparkering vil, som i dag, være på Kveldsroveien-siden. Atkomst for drift og vedlikehold sikres i bestemmelsene.

Byggegrenser mot jernbanen er avsatt i tråd med kommuneplanens bestemmelser § 13.2 med minst 20 meter for nye bygg i felt B/Tj og S12, og for øvrig sikret med parkformål. Mindre bygninger og konstruksjoner, som sykkelstativ og sykkelhotell kan tillates nærmere jernbanelinje.

7. ROM Eiendom, dokument 2678752.

- Det legges til grunn at nødvendig trafikkareal knyttet til lagerbygget rett øst for stasjonen ikke vil hindres av planforslaget.
- Det legges til grunn at stasjonsfunksjonen ivaretas og at det vil legges til rette for å støtte opp om stasjon/ kollektivtransport.

Rådmannens kommentar: Det foreslås en bestemmelse om at det tillates kjøring for drift og vedlikehold av stasjon og bygninger.

6.2 Interesseorganisasjoner og vel

8. Vestre Stabekk Vel, dokument 2663867 og 2797261.

- Velforeningen presiserer at planen må bevare Stabekks stedsidentitet og småskala-format.
- Gml. Drammensvei 48 A må innlemmes i planavgrensningen, planavgrensningen bør være fra jernbanebrua til Kiwi-butikken.
- Velforeningen ønsker at det tilføyes at «en grunnleggende forutsetning for å utarbeide en plan som denne, må være å ivareta og videreføre Stabekks stedsidentitet, definert av den historiske bebyggelsen med forretninger i første etasje og boliger i 2. og 3. etasje.
- Velforeningen er svært opptatt av å utvikle de unike bedriftene og butikkene som finnes her, og styrke forbindelsen mellom øvre og nedre del av Stabekk
- Velforeningen ønsker at ny utbygging innordner seg den eksisterende bebyggelse med småskalaformat.

Rådmannens kommentar: Planforslaget har som intensjon å bevare Stabekks stedsidentitet og format, og videreføre eksisterende strukturer.

9. Fortidsminneforeningen Oslo og Akershus, dokument 2666930.

Fortidsminneforeningen registrerer med glede at kulturminner får en tydelig og markant plass i planprogrammet. De ønsker følgende elementer vektlagt i det videre planarbeidet:

- Kombinasjonsbruk av bygningene for å sikre en videre bruk av den verneverdige og identitetsskapende bebyggelsen.
- At gateløpene på Stabekk forsterkes, og at øvre og nedre Stabekk bindes sammen på en bedre måte.
- At identitetsskapende bygninger inkluderes og fremheves.
- At stedets grønne lunger styrkes.
- Vurdering av hvorvidt parkeringsarealer kan omdannes til attraktive møteplasser for Stabekks sammensatte befolkningsgruppe.
- At man fortsatt kan oppleve Stabekk som en del av et kupert, grønt landskap.

Rådmannens kommentar: Planforslaget forsøker å imøtekomme innspillet ved sentrumsformål, fortetting helt ut til fortauet, smett og snarveier, nye parker og møteplasser. Identitetsskapende bygninger er så langt mulig foreslått regulert til bevaring.

6.3 Grunneiere og naboer

10. Sidsel B. Lindseth (Nyveien 32), dokument 2665411.

- Motsatte seg til å begynne med at eiendommen Nyveien 32 ble innlemmet i områdereguleringen. Har senere kommet med et innspill til planarbeidet, se kapittel 9.

Rådmannens kommentar: Innspillet vurderes i kapittel 9.

11. Gml. Ringeriksvei 6 v/ Børre Reksten, dokument 2664757 og 2783742.

Ønsker at planarbeidet også omfatter øvre del av Stabekk, slik at hele Stabekk sees på helhetlig.

Opplyser at Dacon AS trolig vil flytte fra eiendommen innen overskuelig fremtid, og ønsker kartlegging av muligheter for eventuell utvikling av eiendommen til annet formål.

Det påpekes at planavgrensningen har utelatt en del av eiendommen.

Rådmannens kommentar: Planavgrensningen er justert slik at den omfatter hele eiendommen, også parkeringsplassen. Se for øvrig kommentarer til innspill i kapittel 9.

12. Construction Management, dokument 2664643.

CM Prosjekt støtter avgrensningen av planområdet og at den nye områdereguleringen konsentrerer seg om å skape et bymessig sentrum på nedre del av Stabekk. Det påpekes at så godt som alle intensjonene i planprogrammet er ivaretatt i reguleringsforslaget for Gamle Drammensvei 48 A og B.

Rådmannens kommentar: Tatt til orientering.

13. Stefan Anderson (Åsveien 38), dokument 2664535 og 2796948.

Stefan Anderson ønsker utvidet planavgrensning slik at den omfatter eiendommen Åsveien 38. Begrunnelsen er at fortetting nær kollektivknutepunkt. Samtidig ønskes det å bevare det verneverdige huset på eiendommen.

Rådmannens kommentar: Utvidelse av planområdet ble vurdert i behandlingen av planprogrammet, og det ble vedtatt en avgrensning som ikke omfattet denne eiendommen. Se begrunnelse i jpostID 2015/63298.

14. Stabekkkhusene AS, dokument 2662630.

Stabekkkhusene AS v/ arkitektene AS har presentert konkrete skisse for utvikling av deler av nedre Stabekk.

Rådmannens kommentar: Se kommentarer under kapittel 9.

15. Cana Eiendom AS, dokument 2658663.

Cana Eiendom AS v/ arkitekt PH Krøger har presentert konkrete skisser for utvikling av sin eiendom. Det ønsker omregulering til kombinert formål barnehage/ bolig.

Rådmannens kommentar: Se kommentarer under kapittel 9.

16. CBRE Atrium for Esso Norge AS, dokument 2784222

CBRE ønsker tilbakemelding på hvordan planarbeidet vil påvirke Essos bensinstasjon.

Rådmannens kommentar: Tatt til etterretning.

17. Sameiet Gamle Drammensvei 35, dokument 2795684.

Sameiet støtter at planarbeidet er blitt utvidet til å omfatte hele Stabekk sentrum. De ønsker at det åpne preget i strøket ivaretas og ønsker ikke bebyggelse som er høyere enn

eksisterende. De legger til grunn at nye bygg tilpasses slik at strøket beholder sin arkitektoniske karakter og at det legges til rette for en blanding av forretninger, kontorer og boliger.

Rådmannens kommentar: Rådmannens forslag ivaretar sameiets innspill.

7 PLANFORSLAGET

Planforslaget er utarbeidet av reguleringsavdelingen på bakgrunn av innspill fra berørte parter, etatene i kommunen, organisasjoner, velforening, grunneiere og andre myndigheter.

Planen er en områderegulering. De offentlige arealene og enkelte av utbyggingsfeltene er detaljert avklart i planen. Øvrige felt der det åpnes for fortetting må avklares mer konkret i etterfølgende detaljreguleringer.

Det skal etter 1. gangsbehandling utarbeides en prinsipplan for offentlige rom. I prinsipplanen vil beregning av kostnader for gjennomføring av fellestiltak for anlegg av veier, etablering av torg, grøntarealer og møteplasser og fornying av tekniske anlegg være tema. Dette vil igjen være utgangspunkt for beregning av bidrag fra de enkelte utbyggere og igjen danne grunnlag for inngåelse av eventuelle utbyggingsavtaler for å sikre gjennomføringen.

Overordnet føring fra kommuneplanens arealdel er at Stabekk sentrum skal utvikles som et lokalsenter.

7.1 Hovedgrep



1. Gamle Drammensvei bygges om til en bymessig gate.

Kjørebanelens areal innskrenkes til fordel for brede fortau for gående, syklende og opphold. Rundkjøringer og trafikkøyer foreslås fjernet, og det foreslås at fartsgrensen senkes fra 50 til

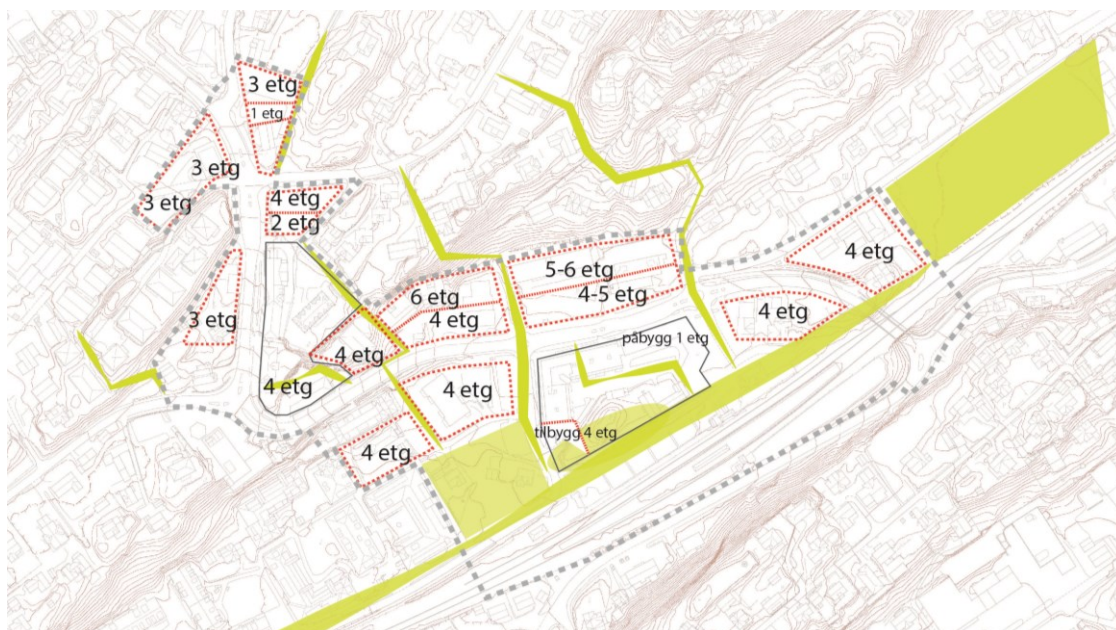
30 km/t. Det introduseres "møbleringssone" mot vei, som også kan inneholde parkering. Det vises to alternativer for utforming av løsning for syklist, se under pkt. 6.

2. Fortetting innenfor eksisterende struktur og høyder.

Gatestrukturen opprettholdes og fortettingen foreslås innenfor de eksisterende kvartalene som gis av denne strukturen.

Bygningslivet foreslås trukket helt ut til fortauet for å skape en bymessig karakter. Hovedprinsippet er publikumsrettet virksomhet på gateplan og boliger/ kontorer over. Da det etter handelsanalysen ikke er behov for så stort areal til handel som arealene på gateplan kan gi, foreslås det at feltene i bakken opp mot Svingen kan ha boligformål på bakkeplan. En forutsetning er at det etableres forhager slik at sentrum tilføres kvaliteter i form av grønt. Konkretisering av formål innenfor de enkelte feltene skjer ved detaljregulering.

Det foreslås i bestemmelsene retningsgivende høyder. De eksakte høydene må fastsettes i kommende detaljreguleringer.



Over: Illustrasjonen viser foreslåtte høyder for nybygg innenfor sentrumsområdet.

3. Blågrønn struktur videreføres og styrkes

Det sentrale hovedgrepet er Benkowparken som offentlig park for sentrumsområdet. Innenfor parkområdet ligger to verneverdige villaer som foreslås til utadrettet bruk som kan passe i en park. Parken skal også benyttes som uteareal for boligene, som derfor har et lavere krav til uteareal. Blå struktur foreslås i form at vann tas opp fra overvannsledningen der den gamle bekken gikk, og inngår som del av overflatevannshåndteringen fra offentlige arealer i sentrumsområdet.

Det er foreslått grøntstruktur langs jernbanen østover til Stabekkparken, og tre nye gangforbindelser/ snarveier fra nedre til øvre Stabekk.

4. Nye møteplasser

Stasjonstorget foreslås opparbeidet som et torg/ plass, med færre parkeringsplasser enn i dag. Benkowparken og arealet langsmed jernbanen foreslås til offentlige parker. Brede fortaussoner, som vil ha funksjon som møteplasser, reguleres inn.

5. Kulturminner og kulturmiljøer styrkes.

Alle kulturminnene som i gjeldende planer er regulert til bevaring foreslås videreført med hensynssone bevaring kulturmiljø.

I tillegg foreslås følgende kulturminner regulert til hensynssone bevaring:

adresse	objekt
Veifar	Gamle Drammensvei/ Gamle Ringeriksvei
Gamle Drammensvei 47B	bolighus
Gamle Drammensvei 36	Stasjonsbygg/ venterom
Gamle Drammensvei 45, Nedre Reberg gård	Bolig og forretningsgård
Gamle Drammensvei 38, Stabekkkuset	Bolig- og forretningsgård
Gamle Drammensvei 32	Telefonkiosk

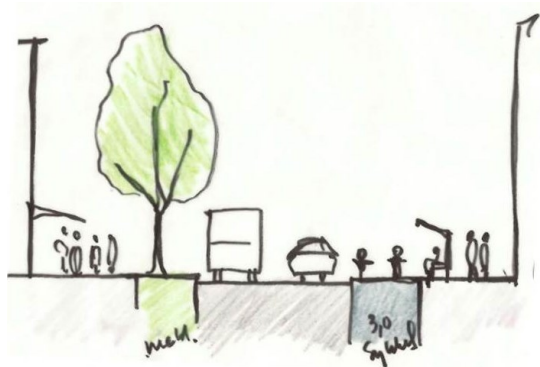


Over: Bygningene som er foreslått regulert til bevaring er uthøvet med tykk, svart strek. Hensynssoner bevaring kulturmiljø og naturmiljø er vist med skravur og brun flate.

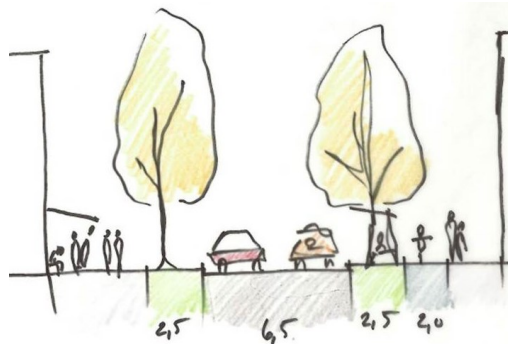
6. Enhetlig utformet sykkelløsning

Det legges til rette for enhetlig utformet sykkelløsning gjennom Stabekk sentrum, fra Storengveien til jernbanebrua.

Det er utarbeidet to alternativer for syklistene på Gamle Drammensvei. Endelig løsning må avklares nærmere i prinsipplan for offentlige rom før 2. gangsbehandling. Begge alternativene vil kunne opparbeides etter forslaget til plankart.



Alternativ 1: Separat sykkelfelt (tosidig) på nordsiden av Gamle Drammensvei. Møbleringssone kun på sørsiden av kjørebanelen.



Alternativ 2: Bymessig løsning med brede fortau, blandet trafikk, med syklistene både i veibanen og på fortauet. Møbleringssone på begge sider av kjørebanelen.

Det foreslås at Stabekk stasjon blir «sykkelvennlig togstasjon», med omgjøring av innfartsparkeringsplasser på sentrumssiden til sykkelhotell og sykkelparkering under tak.

7. Redusert bilparkering.

Det foreslås normer for bilparkering i tråd med kommuneplanens føringer for A-områder. Bilparkering på overflaten reduseres, bilparkering for nybygg legges hovedsakelig i parkeringskjellere. Det åpnes for langsgående kantparkering langs veien der det er møbleringssoner.

8 PLANFORSLAGETS VIRKNINGER FOR OMGIVELSER OG SAMFUNN

8.1 Forholdet til overordnede planer og nasjonale forventninger

Planforslaget følger opp føringene gitt i gjeldende kommuneplan KP 2015-2030. Kommuneplanen har avsatt Stabekk som et sentrumsområde som skal planlegges helhetlig som et lokalsenter. Sentrumsområdene skal ha høy arealutnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger og bevertning. Etasje mot gateplan skal forbeholdes forretninger og bevertning. Sentrumsområdene skal ha minst en allment tilgjengelig, universelt utformet utendørs møteplass.

8.2 Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet ROS-analyse i saken, se jpostID 15/199954. ROS-analysen konkluderer med at trafikkulykker er den største risikoen.

8.3 Støy og annen forurensning

Området har støybelastning fra biltrafikk og jernbane. Arealene langs vei og jernbane ligger i rød støyzone. Kommuneplanen har hensynssone avvikssone støy gjennom Stabekk. Dette innebærer at det kan tillates nye bygninger til støyfølsomt bruksformål i området til tross for støyen. Planforslaget følger opp kravene ved at bygningene legges ut mot gate og dermed kan fungere som støyskjerming, mens uteareal legges på støyskjermet side. Det forutsettes at leilighetene som ligger mot gate er gjennomgående med en stille side. Det settes krav til særskilt utforming av planløsning og bygg der boliger er beliggende støyutsatt. Nærmere støyutredning må utarbeides i de enkelte detaljreguleringsplanene.

8.4 Eksponering/fjernvirkning/landskapsendringer

Fortettingen foreslås med høyder tilsvarende eksisterende. Med Stabekks beliggenhet i et søkk, lavt i forhold til topografien, vil ikke den nye bebyggelsen gi fjernvirkning.

8.5 Skole- og barnehagekapasitet

Det settes rekkefølgebestemmelse i forhold til utbygging av Ballerud skole. I følge langsiktig investeringsplan er denne skolen ferdig i 2023.

Det er behov for flere barnehager i Stabekk-området. Planforslaget opprettholder eksisterende, private barnehage i Jernbaneveien 11. Det har ikke lyktes å finne egnet tomt til en offentlig barnehage i tråd med Barnehagekontorets krav til antall barn og krav til utearealer.

Rådmannen vurderer arealet nord for Storengveien til å være godt egnet, men det er for lite for en offentlig barnehage. Tomta er tatt ut av planområdet og foreslås tilbakeført til nåværende boligområde i kommuneplanens arealdel.

8.6 Grønnstruktur/friluftsliv/naturmangfold

Det er ikke registrert viktige naturtyper innenfor planområdet. Det er registrert noen fremmede arter, som parkslirekne. Planforslaget vurderes ikke å være i strid med naturmangfoldlovens §§ 8-12.

I foreslåtte plan er det satt av større arealer til ny grønnstruktur enn i gjeldende regulering, og det foreslås brede fortau som er romslige nok til vegetasjon/ gatetrær. Det er foreslått lokal overflatevannshåndtering og blågrønn struktur innenfor parkområdene.

8.7 Trafikkforhold, atkomst og parkering

Statens Vegvesen har beregnet at ny diagonal fra E18 til Gjønnes vil medføre nesten en halvering av trafikkmengden gjennom Stabekk. Det er ikke bestemt når diagonalen skal gjennomføres. Reduksjon i trafikkmengden vil være positivt for Stabekk både med hensyn til støy- og luftforurensning, Gamle Drammensvei som barriere og med hensyn til trafiksikkerhet.

Det er foreslått parkeringsnorm som er i tråd med kommuneplanens krav for sentrumsområder. Det foreslås også at innfartsparkering for bil på Stabekk kun blir på siden mot Kveldsroveien, mens det blir satt av areal for sykkelparkering og sykkelhotell på sentrumssiden. Bilparkering slik den er i dag trekker trafikk inn gjennom Stabekk sentrum, som allerede har kø/ rushtidstrafikk. Innfartsparkeringen her har ikke fullt belegg, antakelig fordi man er innenfor køen.

8.8 Vann og avløp/fjernvarme

Vann og avløp: Vurdering av ledningsnett og kostnader til oppgradering skal gjøres i prinsipplan for offentlige rom før sluttbehandling av planforslaget. Nye ledningsanlegg må bygges med separate spill- og overvannsledninger. Det må utarbeides en overordnet VA-plan for området. Fordrøyning og infiltrasjon av overvann må så langt mulig håndteres lokalt. Fjernvarme: Stabekk sentrum ligger forholdsvis nært konsesjonsområdet for fjernvarme. Fjernvarmetilknytning ville vært en god og miljøriktig løsning for Stabekk, men det er ikke kjent at det er planer om å utvide konsesjonsområdet.

8.9 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og -miljø har vært ett av hovedtemaene i stedsanalysen og planarbeidet. Planforslaget innebærer at de fleste kulturminnene foreslås regulert til bevaring. Forslaget åpner for at de to trehusene i Gamle Drammensvei 32 og 34, Stabekk-kroa og bokhandelen, kan rives. De to bygningene er ombygget/ tilbygget og verneverdien er først og fremst knyttet til kulturmiljøet rundt stasjonen og historien om den tidlige etableringen av handel på Stabekk.

I en samlet vurdering er allikevel hensynet til fortetting ved kollektivknutepunktet tillagt større vekt enn bevaring.

8.10 Arkitektonisk utforming og visuell kvalitet

Planforslaget sikrer hovedgrepene i utformingen av nye bygninger ved å bestemme plassering av bygg, byggegrenser og høyder. Bygg skal, med noen unntak, plasseres i formålsgrense mot fortau for å oppnå en bymessig utforming. Det skal være publikumsrettet virksomhet på gateplan, og innganger skal være fra gata.

Utforming av de offentlige arealene, som vei, fortau, parker og plasser, skal detaljeres i veiledende prinsipplan for offentlige rom. Planforslaget sikrer primært arealene ved formål, størrelser og innhold.

I handelsanalysen er det beregnet et behov for nytt areal til handel som ikke kan fylle alle arealer på gateplan. Det åpnes derfor i planbestemmelsene for at feltene i bakken opp fra nedre Stabekk kan ha boliger også i første etasje. Dette under forutsetning av at det etableres forhager som en visuell berikelse mot gaten.

Det foreslås bestemmelser om oppdeling av volum, materialbruk og fargebruk for å sikre hensynet til de mange kulturminnene. Det er i dag en forskjell på øvre og nedre del av Stabekk sentrum i materialbruk og utforming. Øvre har lavere bebyggelse og hovedsakelig pussede muroverflater i lyse farger. Nedre Stabekk har noe høyere bebyggelse og mer bruk av tegl i fasadene.

8.11 Barn og unge

Ungdom har vært med tidlig i planarbeidet, og har kommet med innspill. En viktig tilbakemelding var at det mangler ikke-kommersielle steder for ungdom å oppholde seg i Stabekk sentrum. Rådmannen svarer på ungdommenes ideer med å foreslå parker og at møteplasser kan etableres på fortau og plasser. Parkene må tilrettelegges slik at de kan brukes av alle aldersgrupper til alle årstider. En av villaene innenfor parken kan for eksempel benyttes av ungdom. Nye snarveier/ smett og god sykkelparkeringsdekning kommer alle til gode, ikke minst barn og unge.

Lekeplasser for de minste skal opparbeides innenfor hvert enkelt felt, og utearealet til barnehagen i Jernbaneveien 11 skal være tilgjengelig utenom barnehagens åpningstid. Stabekkparken i Nyveien (tilgrensende planområdet) har en rekke muligheter for aktiviteter som kommer barn og unge til gode, blant annet lekeplass, tennisbaner og løkkeareal. Fotballbaner finnes på Frem-banen ved Stabekk videregående.

Under medvirkningsmøtet kom det opp flere nye ideer, blant annet en ide om en installasjon med "varme trær" på Stabekk. Denne, eller annen kunstnerisk utsmykning, som del av parken, gata eller stasjonstorget vil bli vurdert i prinsipplan for offentlige rom.

8.12 Utearealer

Opparbeidelse av en offentlig park på Stabekk i kombinasjon med små felles- og private utearealer for hvert enkelt felt vil kunne gi en fin variasjon i utearealene. Det kan oppnås høyere kvalitet på parker av en viss størrelse enn på de private gårdsrommene.

Det foreslås krav om MUA (minste uteareal) på 20 m² pr 100 m² bolig for boligene. Dette er lavere enn kommuneplanens bestemmelser for sentrumsområder, som sier 35 m². Rådmannen anbefaler en så lav dekning med bakgrunn i forslaget om den felles parken. Dersom parken blir tatt ut av planforslaget, må kravet til MUA øke i henhold til kommuneplanbestemmelsene.

8.13 Sol-/skyggeforhold

Det er gode solforhold på Stabekk. Høydedraget mot nord begrenser kveldssolen, slik at nedre del av Stabekk mister kveldssolen relativt tidlig. Øvre del er solfylt.

Hovedgrepet, med forholdsvis lave høyder på ny bebyggelse, medfører mindre skygge fra nye bygninger enn høyere bebyggelse. Ved detaljreguleringene må sol- og skyggeforhold dokumenteres for de konkrete prosjektene.

8.14 Universell utforming

Krav om universell utforming følger TEK10 kapittel 12.

8.15 Miljø, energi og klima

Det er utarbeidet miljøprogram for reguleringsplanen, se dokument 3020245, og stilles krav i bestemmelsene om miljøoppfølgingsplaner i byggesakene.

Fortetting på Stabekk er i utgangspunktet et miljømessig riktig grep fordi Stabekk er et kollektivknutepunkt, med store muligheter for redusert transportbehov. Dette følges opp i planen ved en restriktiv parkeringsdekning for bil, og omgjøring av overflateparkeringsarealer til byggeområder og sykkelparkering.

8.16 Gjennomføring

Forholdet til utbyggingsavtale

Gjennomføringen forutsetter opparbeidelse av gate med nytt ledningsanlegg, fortau, torg og grøntarealer. Det vil ikke være hensiktsmessig å knytte opparbeiding av disse tiltakene opp mot utbygging av enkeltfelt. Derfor er det aktuelt å inngå utbyggingsavtaler med den enkelte grunneier for å sikre gjennomføring av disse fellestiltakene. Etter 1. gangsbehandling av planen vil det derfor bli utarbeidet en veiledende prinsipplan for offentlige rom (VPOR) som grunnlag for inngåelse av utbyggingsavtaler.

Behov for grunnerv/ekspropriasjon

Deler av ny grøntstruktur ligger på private eiendommer, blant annet er de to villaeiendommene innenfor park felt Op1 private. Arealet langs jernbanen, felt oP2, eies av Jernbaneverket. En del av Benkowparken eies av Bærum kommune, og er opparbeidet som en liten "lommepark" for et par år siden.

Justeringene av veitrasé og veibredder medfører at eiendomsgrensene må justeres noe. Dette innebærer noen steder at grunneierne får litt større tomteareal, og andre steder at noe tomteareal må bli veiareal.

Negative servitutter

Det er ikke kjent at det foreligger noen negative servitutter.

8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er behov for ny teknisk og ny sosial infrastruktur. Ledningsanlegget er gammelt og deler må skiftes ut/ oppgraderes. Ombygging fra vei til gate og ny offentlig grøntstruktur har økonomiske konsekvenser. Sosial infrastruktur er planlagt i form av ny skole på Ballerud. Det er ikke foreslått økt barnehagedekning innenfor planområdet.

Det stilles rekkefølgekrav med hensyn til opparbeidelse av offentlige arealer og at tilstrekkelig skolekapasitet må være sikret.. Det legges til rette for bruk av utbyggingsavtaler for å sikre en smidig gjennomføring, se pkt. 8.16.

9 FORSLAG FRA GRUNNEIERE

Det har både før og under planarbeidet kommet inn forslag fra grunneiere. Forslagene omtales kort under, og kan sees i sin helhet i de enkelte arkivsakene.

9.1 Gamle Ringeriksvei 9/ Storengveien 73 og 75 (se plankartet felt S1)

Innspillet har arkivsakID 16/18270. Forslaget er utarbeidet av Boxs Arkitekter på vegne av Erik Myhre.

Kort beskrivelse av forslaget

Det foreslås utvidelse av planområdet slik at Storengveien 73-75 inngår. Det ønskes å etablere ny Kiwi-butikk under bakken på østre parsell. Dagens butikk forutsettes å være i drift under byggingen. På sikt ønskes det småbutikker i Bye-gården, med boliger over.

Formål: Bolig, forretning, kontor

Boliger: Ca. 1000 m² BRA (i tillegg til Bye-gården)

Forretning: Ca. 2000 m² BRA (i tillegg til Bye-gården)

Kontorer: Ca. 2000 m² BRA

Høyder: 4 etasjer

Parkering: På terreng



Rådmannens kommentar

Forslaget vil medføre at Stabekk sentrum tar en bit av det tilgrensende villaområdet mot nord, og skaper en uklar avgrensning av sentrumsområdet. Dersom Storengveien 73-75 skal bygges ut mener rådmannen det bør være enten med småhusbebyggelse eller med en barnehage som naturlig kan høre til et villaområde. Forslaget vil medføre at høydedraget med vegetasjon forsvinner. Rådmannen foreslår at eiendommen ikke inngår i Stabekk-planen.

Den bevaringsverdige landhandelen er vist omringet av parkeringsplasser og ny bebyggelse er vist svært tett inntil. Dette vurderes å være uheldig i forhold til kulturminnet.

9.2 Gamle Ringeriksvei 6, Dacongården (se plankartet felt B)

Innspillet har jpostID 16/40578. Forslaget er utarbeidet av arkitekt Søren Yran på vegne av Dacon AS.

Kort beskrivelse av forslaget

Det foreslås en endring av formål fra dagens kontorbygg og parkeringsplass.

Formål: Bolig, forretning.

Boliger: Ca. 2050 m² BRA (ca. 28 leiligheter)

Forretning: Ca. 380 m² BRA

Høyder: 4-5 etasjer

Parkering: På terreng og under bygg



Rådmannens kommentar

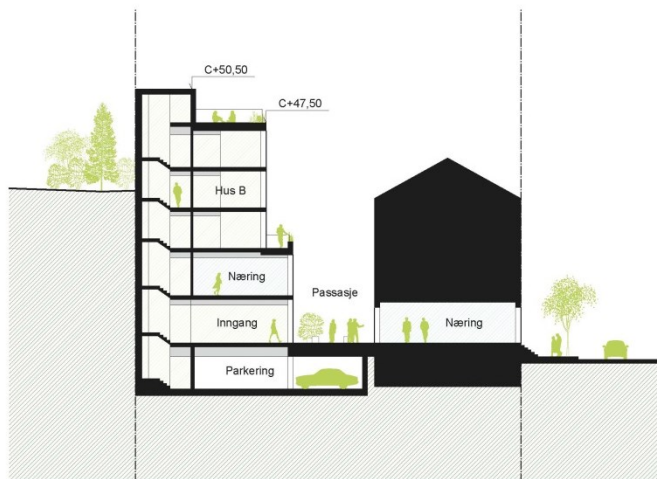
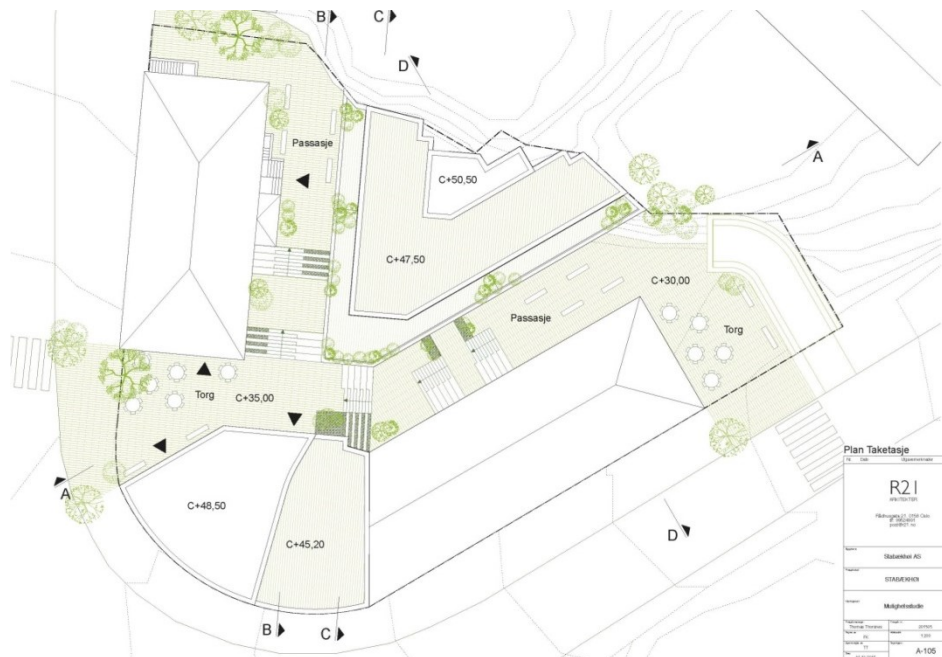
Rådmannen kan anbefale en endring fra formål kontor til bolig. Feltet er i utkanten av planområdet, og grenser inn til boligområdet langs Peterhofveien. Det er foreslått to etasjer høyere bygg enn rådmannens anbefaling, med et stort fotavtrykk i forhold til tomta.

9.3 Gamle Ringeriksvei 1/ Gamle Drammensvei 45 (se plankartet felt S5)

Innspillet har jpostID 16/42325. Forslaget er utarbeidet av R21 Arkitekter på vegne av Stabækhøi AS.

Kort beskrivelse av forslaget

Det foreslås en passasje/ torg gjennom kvartalet. Det er foreslått to nybygg, ett i svingen mot Gamle Drammensvei og ett i bakgården. Bygningene er avtrappet i forhold til nabobygg og terreng.



Formål: Bolig, forretning
Nybygg:
Boliger: Ca. 1400 m² BRA
Forretning: Ca. 1400 m² BRA
Høyder: 4 -5 etasjer
Parkering: Under terreng

Rådmannens kommentar

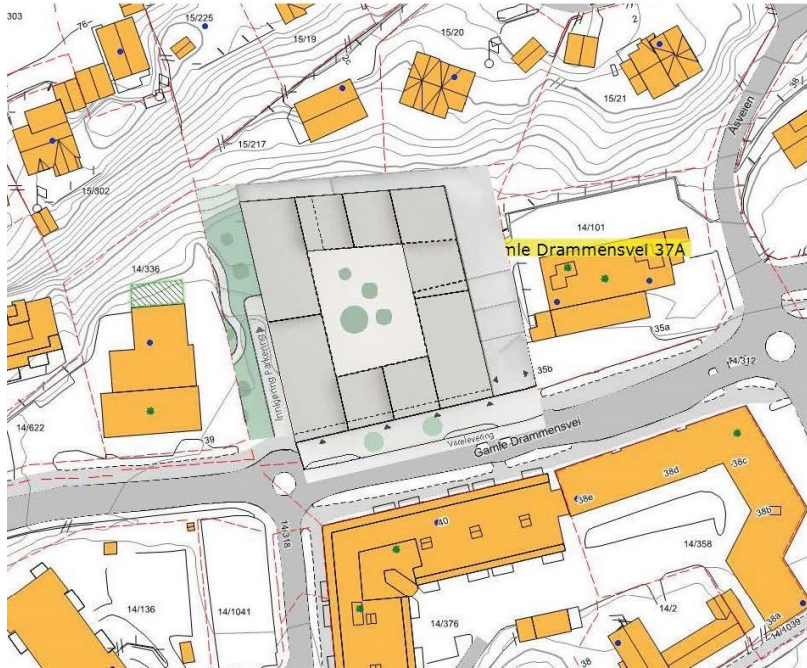
Grepet med en passasje/ smett lager en ny, interessant mulighet for å bevege seg innimellom bebyggelsen, og vitalisere denne delen av Stabekk sentrum. Bygget i svingen avslutter den uferdige gavlen på Nedre Reberg-gård, og blir en «hjørnestein». Avtrapping av bygningsvolumet etter høyden på terrenget vurderes å være et fint grep. Bygningen kan virke noe høy i forhold til Stabækhøi, noe som bør vurderes nærmere av kulturvernmyndighet under høringen.

9.4 Gamle Drammensvei 37 (se plankartet felt S8)

Innspillet har jpostID 16/20614. Forslaget er utarbeidet av MAD Arkitekter på vegne av Vestaksen Eiendom AS.

Kort beskrivelse av forslaget

Det foreslås kvartalsstruktur med en karré rundt et innvendig gårdsrom. Første etasje skal huse en dagligvareforretning og flere butikker. Det er foreslått en vertikal utforming med varierende høyder for å sikre variasjon mot gate og gode lysforhold til boliger og uteareal.



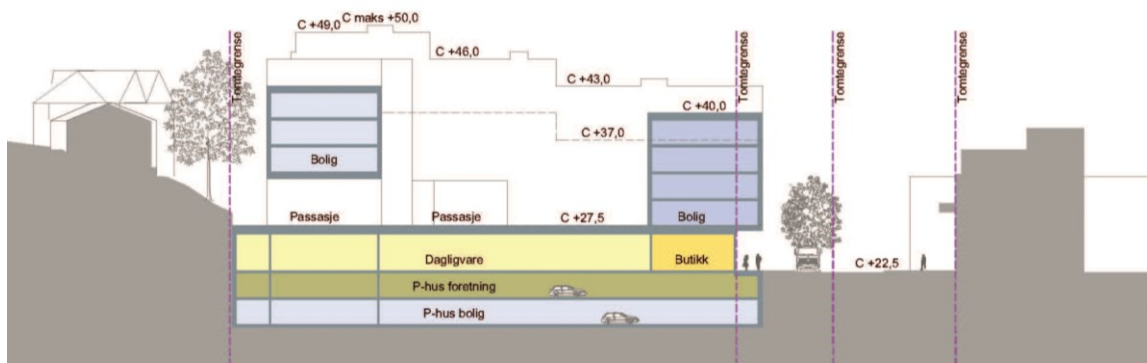
Formål: Bolig, forretning

Boliger: Ca. 6200 m²
(Omtrent 100 boliger, varierte størrelser, herav inntil 10 kommunale boliger).

Forretning: Ca. 2400 m²

Høyder: 5-8 etasjer

Parkering: Under terreng

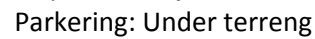


Rådmannens kommentar

Innspillet er i tråd med hensikten i områdereguleringen om å fortette og legge til rette for publikumsrettet virksomhet på gateplan. Høydene er noe høyere enn det som er anbefalt i stedsanalysen, og det rådmannen foreslår i planen. Grepet med vertikal oppdeling av volumene er et fint grep for å bryte ned den lange fasaden. At høydene trapper seg opp i bakkant er også et grep rådmannen mener er godt.

Innspillet har arkivsakID 11/27763. Forslaget er utarbeidet av arkitekt PH Krøger på vegne av Cana Eiendom AS.

Det ønskes å rive eksisterende, private barnehage og bygge ny barnehage med boliger i etasjene over.

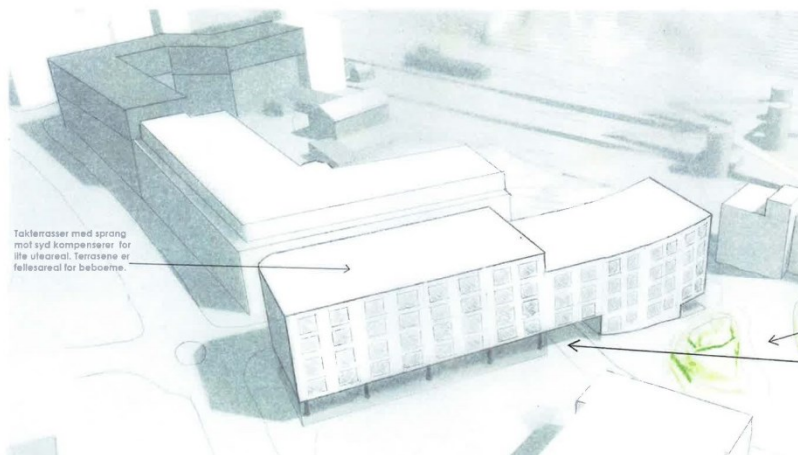


9.6 Utbygging på parkeringsplassene i Jernbaneveien (se plankartet felt oP1 og oP2)

Innspillet har jpostID 16/19564. Forslaget er utarbeidet av arkitektene as på vegne av Stabekkkhusene.

Kort beskrivelse av forslaget

Det foreslås å bygge på parkeringsplassene. Det redegjøres for at bygget vil være en visuell avgrensning av sentrumsområdet mot vest. Det er beskrevet tre alternativer.



Formål: Boliger, parkering, vei

Boliger: Ca. 4000 m² BRA
Antall boliger: 23-31

Høyder: 5 etasjer
Parkering: I første etasje for Gamle Drammensvei 40 og under terreng for dette bygget

Rådmannens kommentar

Det er ikke vist publikumsrettet virksomhet eller forhager på gateplan, noe som ikke er i tråd med rådmannens anbefalinger for å vitalisere Stabekk sentrum. Bygningen er lagt over en offentlig vei. Rådmannen foreslår dette arealet til park.

9.7 Påbygg på Stabekkkhuset (se plankartet felt S12)

Innspillet har jpostID 16/19536. Forslaget er utarbeidet av arkitektene as på vegne av Stabekkkhusene.

Kort beskrivelse av forslaget

Det foreslås påbygg i to etasjer på Stabekkkhuset.



Formål: Bolig

Antall boliger: Cirka 22 boliger, 2-4-romsleiligheter.
Høyde: 5 etasjer
Parkering: Ikke redegjort for

Rådmannens kommentar

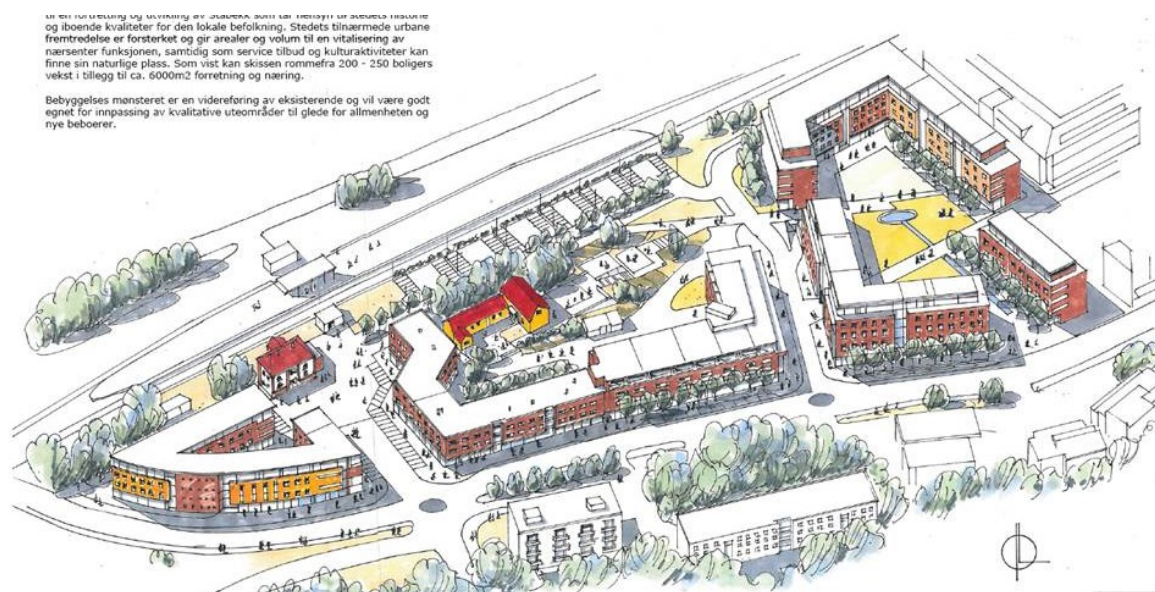
Stabekkkhuset har verneverdi som et tidlig funksjonalistisk bygg tegnet av arkitekt Henrik Nissen i 1931, se stedsanalysen side 12. Et eventuelt påbygg på dette huset må underordne seg den eksisterende bygningen. Rådmannens syn er at bygningen kan tåle et enetasjes påbygg, da tilbaketrukket fra fasaden og godt tilpasset i form og materiale.

9.8 Innspill om nedre Stabekk

Innspillet har jpostID 15/108693 og er utarbeidet av arkitekt Inge Lødner på vegne av Brødrene Kolstad AS.

Kort beskrivelse av forslaget

Det har vært sendt inn flere ulike forslag for nedre Stabekk, fra første forslag i 2010 (arkivsakID 10/22086) som ble stilt i bero i påvente av helhetlig planlegging. Dette forslaget er et innspill til diskusjonen om helhetlig struktur på nedre Stabekk. Forslagets hovedgrep er åpen kvartalsstruktur som videreføring av den påbegynte strukturen til Stabekkkusene, og høyder tilsvarende eksisterende (4-5 etasjer).



Rådmannens kommentar

Innspillet er i tråd med hensikten om fortetting, og den åpne kvartalsstrukturen virker ledig. Høydene er i tråd med rådmannens anbefaling.

Rådmannen er skeptisk til at det foreslås å rive i alt fire kulturminner, hvorav to er regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplaner. Det foreslås ikke offentlig park i området.

9.9 Gamle Drammensvei 32-34

Innspill jpostID 16/38846. Forslaget er utarbeidet av arkitektene as/ Asplan Viak på vegne av Stabekkkhusene AS og Leif Gundersen.

Kort beskrivelse av forslaget:

Det ønskes å legge til rette for flere boliger i nærheten av jernbanestasjonen, å styrke det lokale forretningstilbudet og forme et offentlig plassrom foran stasjonsbygningen.



Formål: Bolig,
forretning

Boliger: Ca. 4400 m²
BRA
(omtrent 60
boenheter)

Forretning: Ca. 3400
m² BRA

Høyde: 6-8 etasjer

Parkering: I
parkeringskjeller



Rådmannens kommentar

Innspillet er i tråd med hensikten i områdereguleringen om å fortette og legge til rette for utadrettet virksomhet på gateplan. Innspillet viser en høyde som er fire etasjer høyere enn det rådmannen anbefaler som retningsgivende høyde for detaljregulering. Skissene viser en tilpasning til eksisterende miljø med materialbruk og farger som ser bygningsmiljøet i sammenheng.

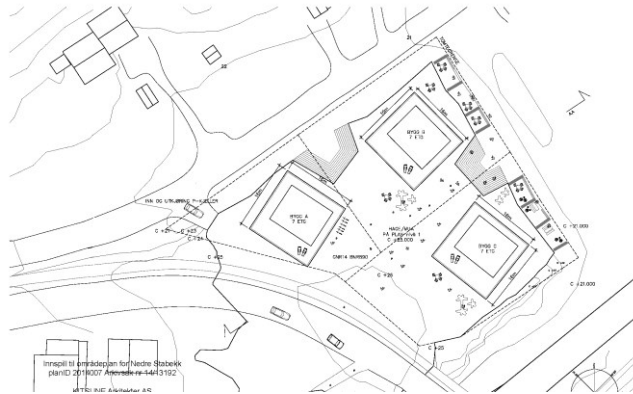
9.10 Nyveien 30 og 32 (se plankartet felt BTj) – alternativ A

Det har kommet inn to separate innspill på dette feltet, se også alternativ B.

Innspill jpostID 16/20563_ Forslaget er utarbeidet av Kitsune Arkitekter på vegne av Sidsel og Ole Anders Lindseth.

Kort beskrivelse av forslaget

Det ønskes å legge til rette for et boligprosjekt med varierte boligtyper og leilighetsstørrelser, som knyttes til resten av nedre Stabekk. Det er vist tre frittliggende punkthus.

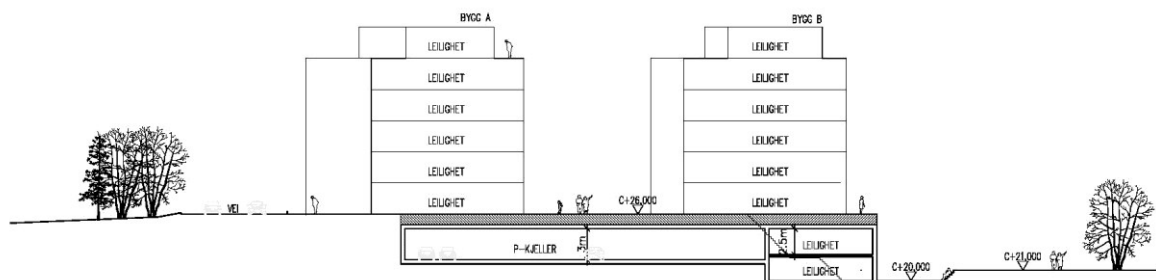


Formål: Bolig

Antall boliger: Ca. 50

Høyde: 7 etasjer

Parkering: I parkeringskjeller



Rådmannens kommentar

Innspillet er i tråd med hensikten i områdereguleringen om å fortette og legge til rette for utadrettet virksomhet på gateplan. Det er foreslått en struktur med frittliggende punkthus, der parkeringskjeller danner en naturlig underetasje og terrenget dermed kommer på høyde med Gamle Drammensvei.

Grepet med å heve terrenget vurderes å være fint. Rådmannen har foreslått lavere bygg og at bygningene skal trekkes helt ut til fortauet, og at formål også kan være tjenesteyting.

9.11 Nyveien 30 og 32 (se plankartet felt BTj) – alternativ B

Det har kommet inn to separate innspill på dette feltet, se også alternativ A.

Innspill jpostID 16/23763. Forslaget er utarbeidet av R21 Arkitekter på vegne av Andreas Dalstø.

Kort beskrivelse av forslaget

Det er foreslått frittliggende blokker og et torg som binder sammen feltet med området ved stasjonen.

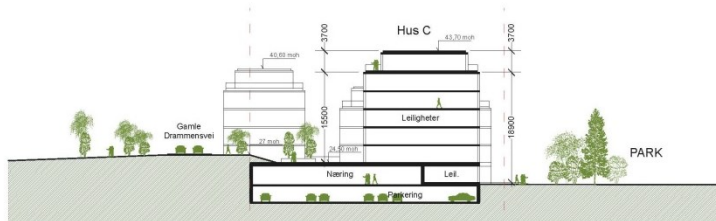
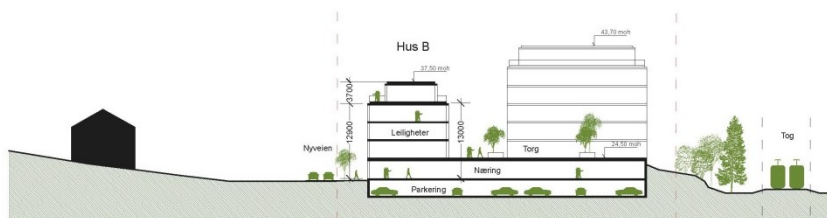


Formål: Bolig, næring
Boliger: Ca. 4300 m² BRA
Næring: Ca. 1200 m² BRA

Antall boliger: Ca. 56

Høyde: 5-6 etasjer

Parkering: I parkeringskjeller



Rådmannens kommentar

Innspillet er i tråd med hensikten i områdereguleringen om å fortette og legge til rette for utadrettet virksomhet på gateplan. Forslaget har mange likhetstrekk med alternativ A. Grepet med å sammenbinde med området ved togstasjonen vurderes å være godt. Rådmannen har foreslått lavere bygg og at bygningene skal trekkes helt ut til fortauet, og at formål også kan være tjenesteyting.

9 RÅDMANNENS OPPSUMMERING OG ANBEFALING

Planarbeidet har åpnet for en bred medvirkningsprosess der de ulike hensynene og behovene har vært grundig diskutert.

Det er enighet om en rekke forhold, som at det er behov for å revitalisere Stabekk sentrum og fortette stedet som kollektivknutepunkt, at det bør etableres flere møteplasser og at kulturminnene generelt skal tas vare på.

Grunneier er uenig i rådmannens forslag om park i Jernbaneveien, og ønsker å bygge på dette arealet. De fleste grunneierne foreslår større høyder enn det Regulering foreslår som retningsgivende for detaljreguleringen ut i fra Stabekk som lokalsenter og særpreget med mange kulturminner. Velforeningen er opptatt av vernehensyn og Stabekks særpreg, og ønsker lavere høyder enn Regulering.

Handelsanalysen konkluderte med at det er behov for en økning i handelsareal på 4900 m², fordelt på en økning på 2500 m² til dagligvarer og 2400 m² til utsalgsvare. De private grunneierne har foreslått økninger som totalt gir nytt handelsareal på 8780 m². Dette er et større areal enn det handelsmodellen mener det bør åpnes for.

De private grunneierne har totalt foreslått til sammen ca. 320 boliger. Rådmannens forslag innebærer en del lavere høyder, men i tillegg flere felt der det kan bli boligutbygging.

Bruksareal fordelt på formål innenfor det enkelte felt må avklares ved detaljregulering.

Det forutsettes utarbeidet en veiledende prinsipplan for offentlige rom før 2. gangsbehandling, som grunnlag for beregning av kostnader for fellestiltak og gjennomføring av disse tiltakene.

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut på offentlig høring.