



**Høringsuttalelse til Bærum kommune
Klage til Riksantikvaren
Klage til Fylkesmannen i Akershus
vedr.
"Stabekk sentrum
Områderegulering - 1. gangs behandling"
(planID 2014007)**



***Dette er ikke en helhetlig plan for Stabekk sentrum
- men en ønskekonsert for tomteeiere og investorer.***

Vestre Stabekk vel

Gufset fra Bekkestua

Bortsett fra arbeidet med Fornebu, er områdereguleringen for Stabekk sentrum den mest omfattende planen Bærum kommune noensinne har utformet. Dette burde i seg selv tilsi at man bør man utvise den største forsiktighet når dette området med sin unike kulturhistoriske arv skal videreutvikles. Her kan århundrers utvikling ødelegges på noen få år.

Alvoret blir ikke mindre tydelig når de uheldige resultatene av mangelfull planlegging av Bekkestua sentrum begynner å bli svært konkrete realiteter i glass og betong. Sleppehendt kontroll med byggehøyder gir et torg uten sol. Eneboligene som omkranset sentrum skal rives og erstattes av blokker uten særpreg. Kundene i handelsgaten har forsvunnet til kjøpesenteret, bygget av Gjelsten og solgt til tyske eiere.

Ødeleggelsen av Bekkestua ble vedtatt av forrige Planutvalg, men kommunens Planavdeling som skapte disse planene er den samme, og jobber videre på samme måte.

Avstand mellom kommunal svada og hverdagens virkelighet illustreres godt i følgende sitat. Om det aller høyeste bygget som akkurat nå reiser seg på Bekkestua, sa

administrasjonen i sin endelige innstilling at "Rådmannen anser at solstudiene viser tilfredsstillende solforhold for omgivelsene, både bebyggelse, gater og plasser. ... Reduksjoner i høyde og formuttrykk tar etter rådmannens vurdering i stor grad hensyn til de merknader som kom inn fra naboer og lokale representanter ved det offentlige ettersynet." (GAMLE RINGERIKSVEI 36 - DETALJREGULERING - 2. GANGS BEHANDLING, GBR-19/13, N- 515, PLANID-2013023, s. 3-4)

Vi i Vestre Stabekk Vel ser at det er riktig å øke tettheten i kollektivknutepunkter som Stabekk - i en tid med økt bosettingspress i hovedstadsregionen, men dette MÅ kunne løses med en Områderegulering som virkelig ivaretar Stabekks stedsidentitet - ikke bare later som.

VSV krever ny reguleringsplan og plansmie

I Rådmannens redegjørelse står det: "Planforslaget har som intensjon å bevare Stabekks stedsidentitet og format, og videreføre eksisterende strukturer." (Arkivsak nr. 15/89884, s. 10)

Dette lyder fint. Men på grunn av alvorlige feil i planen og arbeidet som ledet til den, krever VSV at planen må utarbeides på nytt - med blanke ark og med klare retningslinjer når det gjelder høyde og volum - slik at alle tomteeierne må lage nye forslag.

Ved å åpne for reguleringsprosesser for de enkelte tomteeierne - før man hadde fastsatt rammene - har man fragmentert utformingen av planen i en slik grad at den ikke holder de faglige mål som en "Helhetlig plan" må ha.

Det er administrasjonen og forrige Planutvalg som må bære skylden for å ha ført hele prosessen inn på feil spor. Det er det nåværende Planutvalg, der 3 av 5 medlemmer er skiftet ut, som må få prosessen på skinner igjen.

VSV krever en omarbeidet plan hvor Stabekk som historisk verdifullt lokalmiljø blir tatt på alvor - og som sørger for at kravet om at nybygg skal underordne seg den eksisterende bygningsmasse, blir respektert - ikke bare er en floskel man i realiteten ikke forholder seg til.

Samtidig krever VSV at politikernes opprinnelige forslag fra 21. april 2016 om Plansmie i minst 3 dager blir vedtatt og gjennomført. Slik at utbyggere, innbyggere, kommune og andre parter i vennlig samarbeid utarbeider bindende planer - som faktisk sikrer "Stabekks stedsidentitet og format, og viderefører eksisterende strukturer."

Kritikk på alle nivåer av prosessen

Det er med sorg at VSV må erkjenne at det har vært store svakheter fra første stund i planprosessen. Disse alvorlige forholdene kan fordeles på følgende punkter, som vil utdypes i resten av dokumentet:

- A) Særbehandling av Gml. Drammensvei 48, som fører til:
- B) Frislipp for alle grunneierne - før felles rammer var etablert, som igjen fører til:
- C) Et utbyggerstyrt lappeteppes - i stedet for en helhetlig plan for Stabekk sentrum.
- D) Manglende innbyggjermidvirkning.
- E) Stor grad av "unndragelse fra offentlighet"
- F) Usannheter fra Reguleringssjef Seberg om at verktøyet "plansmie" er copyrightbelagt. (Se link til video-opptak fra Planutvalgets møte 21. april 2016 <https://www.facebook.com/janchristian.mollestad/videos/523047234535010/>)
- G) Oftring av kulturhistoriske verdier av nasjonal interesse.
- H) Vi savner analyse av arkitektoniske og miljømessige verdier som gir konkrete og spesifikke føringer for nybygg.

I) Planen gir kun upresise bestemmelser som er "retningsgivende" for volum og gesimshøyde, og det er ikke angitt noen begrensning for mønehøyde.

J) Planen åpner for "forhandlinger" når det gjelder høyde og volum i detaljregulering - i stedet for å være fast, konsekvent og restriktiv.

K) Planen har ikke tilstrekkelig spesifikke krav til utforming av publikumsrettede tiltak av bygningenes gatenivå.

L) Gjennomgåelsen av selve planen (se del 3 av dette dokumentet), viser at det har skjedd **grunnleggende feilgrep i selve utformingen av den konkrete planen** for Stabekk sentrum. De tre største hovedfeilene er:

- 1) Kommunen **forkaster Kolstads forslag for egen tomt (Op1) og Rimi-tomta (S11), som vil gi flere og penere boliger, og som egentlig er løsningen for sentrum** og etablerer i stedet en park til glede for eierne av felt S8 og S11 deres økonomiske interesser (se ill. nedenfor og i del 2, L2)
- 2) Kommunen **unnlater å peke på alternative utbyggingssteder utenfor planområdet men som likevel ligger innenfor den vedtatte radiusen på 500 meter fra det trafikale knutepunktet** på Stabekk stasjon. (se foto del 2, L2)
- 3) Kommunen **går inn for riving av Stabekk Kro og Stabæk Landhandleri.**

Ettersom en reguleringsplan er ment for å gjelde i de neste 50 år, krever vi at en plan med så store mangler trekkes tilbake og at det skjer oppretting av alle disse manglene - blant annet ved gjennomføring av en Plansmie der både utbyggere, innbyggere og kommunen deltar.

Klage til Fylkesmannen

Klage til Fylkesmannen vil dreie seg om punktene A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K og L

Klage til Riksantikvaren

Klage til Riksantikvaren går på punktene G, H og L

* * *

Det videre innholdet i dette dokumentet er både en høringsuttalelse og en utdyping av klagene til Riksantikvaren og Fylkesmannen i Akershus.

Vennlig hilsen
Vestre Stabekk Vel v/styret
29. juni 2016



Utbyggers dystre visjon av felt S8 (se pkt L.1)

Del 2:

UTDYPING OM DE KRITIKKVERDIGE PUNKTENE

Det er viktig å huske at prosessen om Stabekk Sentrum ble innledet mens forrige Planutvalg regjerte.

Den 9. april 2015 vedtok Planutvalget i Bærum kommune at man skulle lage en helhetlig plan for Stabekk sentrum: "Hensikten er å utarbeide en områderegulering som på en helhetlig måte avklarer muligheter for videreutvikling/fortetting og vern av kulturhistoriske verdier og grønnstruktur i Stabekk sentrum." (Planprogrammet s. 4) Dette var et solid og klokt forslag, lagt frem av planavdelingen.

Problemet oppstod da politikerne i Planutvalget på samme møte også vedtok et improvisert forslag, som ikke fantes i sakspapirene, der det åpnes opp for at alle grunneiere i sentrumsområdet kunne starte reguleringsprosess FØR den helhetlige planen er ferdig: "Planutvalget åpner for å behandle detaljreguleringer innenfor planområdet såfremt disse er tilpasset intensjonene i planprogrammet".

A) Farlige forbindelser - Særbehandling av Gml. Drammensvei 48

VSV har gang på gang påpekt det vi anser som utilbørlig særbehandling av de mektige eierne av Gml Drammensvei 48. Dette forholdet er blitt klaget inn til Fylkesmannen i januar 2016. Særbehandling av sterke aktører i offentlige organer hører ikke hjemme i vår forståelse av Norge.

Allerede i høringsnotat vedr. Planprogrammet 17. feb 2015, arkivsakID 14/13192, skrev VSV:

"Det kan synes som om utbygger allerede har forskuttert utfallet av behandlingen i Planutvalget, ettersom alle leieavtaler er terminert og bygget er tømt. VSV vil hevde at det å starte behandlingen av dette private planforslaget, var i direkte strid med vedtaket i Planutvalget fra 2010 som er sitert i Planprogrammets pkt **1.0 Mandat**:

*"Planutvalget vedtok i prinsippavklaringssak for Jernbaneveien 25, arkivsak 10/22086, at: Planutvalget anbefaler ikke skisseforslaget lagt til grunn for videre utarbeidelse av planforslag. **Planutvalget vil avvente en samordnet plan for senterstrukturen på Stabekk og ber rådmannen starte arbeidet med en slik plan.**" (s.4)*

Planutvalget utsetter altså et privat utbygningsforlag i 2010 med den begrunnelsen at man vil avvente en helhetlig plan, mens man åpner opp for en større aktør i samme område i 2014. Dette vitner om bevisst forskjellsbehandling overfor forskjellige utbyggere og interesser.

Forslaget går ut på å avvikle et næringsbygg som har hatt full aktivitet i 4 etasjer gjennom 40 år.

Et forslag om Andenæs-gården bør inneholde en reell videreføring av handlegaten mellom øvre og nedre Stabekk - mens foreliggende forslag i realiteten innebærer en ren avvikling av handelen i bygget. Dette vil bety at det skapes en fysisk barriere mellom øvre og nedre Stabekk.

VSV krever at det private forslaget fra Andenæs & CM Invest vedr. Gml Drammensvei 48 A og B ikke gis særbehandling, men behandles på lik linje med andre utbygningsforslag, i tråd med allment oppfattede demokratiske retningslinjer - i den helhetlige planen for hele Nedre Stabekk. "

Denne protesten ble ikke tatt til følge, og ble derfor klaget inn til Fylkesmannen januar 2016.

B) Skadelige konsekvenser - Frislipp for grunneierne før felles regler var etablert

Denne særbehandlingen har dessverre skapt konsekvenser for hele planen for Stabekk sentrum. For å lage et smutthull for Gml Drammensvei 48, vedtok Planutvalget at den enkelte eier kunne begynne å prosjektere på sin tomt - under forutsetning av at man forholder seg til intensjonene i planen - en plan som først nå foreligger til 1. gangs høring.

Billedlig talt har man innbudt til fotballkamp - der spillerne ikke kjenner reglene. Eierne av 48 sendte raskt inn sine planer. Men det gjorde alle de andre tomteeierne også. Ingen tok hensyn til kommunens begrensninger - ettersom de ennå ikke fantes. Vedtaket den 9. januar 2015 burde selvfølgelig vært: Først helhetsplan - så enkeltplaner.

Dette feilgrepet har som sagt skapt en meget forvirrende situasjon. Politikerne burde ha ventet til en helhetlig plan var vedtatt, som satte felles rammer for høyder, volum, estetisk utforming med klart blikk på vern av kulturhistoriske verdier og grønnstruktur.

Da først burde man åpnet opp for nye prosjekter fra de som eier tomter i sentrum, slik at de kunne forme sine ideer innenfor disse vedtatte rammene.

C. Et lappeteppe av utbyggerønsker - i stedet for en "helhetlig plan".

Resultatet av dette frislippet, ser man tydelig når man leser planen nøye. Det man oppdager, er at Planavdelingen har latt seg styre av de enkelte prosjektene.

Det vi burde ha fått presentert nå, var en plan som definerer hva Stabekk ER - og hvilke arkitektoniske og miljømessige verdier den videre utviklingen bør legge vekt på harmonisere med.

Vi har fått en plan som kneler ærbødig for arkitektenes kopier fra Skøyen og Tveita. Prosjekter som ikke tar hensyn til helheten. **Det som skulle vært en overordnet, helhetlig plan er blitt et lappeteppe som i betenkelig grad tar hensyn til utbyggernes prosjekter.**

D) Manglende innbyggermedvirkning.

Vi må etter to år erkjenne at dette planarbeidet i overskyggende grad er utbyggerstyrt - ikke formet utfra innbyggernes behov. **Ved planoppstart ble vi lovet en enestående grad av medvirkning.** I realiteten har innbyggerne fått delta på et seminar om prosjektets store linjer sammen med utbyggere og politikere i januar 2015. Dette varte i fire timer. Etter ti måneder ble vi i november invitert til et nytt seminar med utbyggerne. Dette varte i to timer. **Den enestående graden av innbyggermedvirkning dreier seg til nå altså om seks klokketimer.** We are not impressed.

Derfor krever VSV at politikernes felles forslag fra 21. april 2016 om Plansmie (som ble stanset av Regulerings sjef Seberg) - der utbyggere, innbyggere, kommune og andre parter i vennlig samarbeid over 3-4 dager utarbeider en bindende plan - blir gjennomført, etter at regulerings sjefen har gitt en skriftlig beklagelse av sin amputering av en slik helt nødvendig prosess. (Jfr video fra 21. april 2016)

E) Stor grad av "unndragelse fra offentlighet"

Den som sjekker sakens dokumenter, oppdager raskt at et overraskende antall møter er unndratt offentlighet. Også referatet fra det siste seminaret er av en merkelig grunn holdt hemmelig. Kan det være på grunn av den unisone protesten mot plasseringen av Benkowparken? (Se pkt K2 - med utdyping.)

F) Usannheter fra Reguleringsjef Seberg om at verktøyet "plansmie" er copyrightbelagt.

For å skape reelt samarbeid mellom innbyggere, utbyggere, kommune, veimyndigheter og andre parter, har VSV foreslått at man skal arrangere en plansmie for Stabekk sentrum over tre dager som munner ut i bindende retningslinjer, utarbeidet i fellesskap.

Begrepet "plansmie" er i likhet med begrepet "tankesmie" en betegnelse som beskriver et samarbeidsverktøy, en måte å samarbeide på, som er mer faglig, mer dyptgående og mer forpliktende enn begrepet "seminar".

Ideen ble tatt helhjertet imot av det nåværende Planutvalget, og fremmet som felles forslag fra alle Planutvalgets medlemmer den 21. april 2016, men vedtaket ble stoppet da reguleringsjefen i Bærum advarte mot en slik omfattende prosess og hevdet at det er copyright på begrepet "plansmie". Slike utsagn fra Bærum kommunes høyeste fagmann på Planområdet, bør absolutt ikke forekomme. Han anbefalte i stedet enda et seminar. Vi vet av bitter erfaring hvor lite et slikt uforpliktende supperåd betyr.

(Se dokumentasjon for dette, ved å gå inn på link til videoopptak fra Planutvalgets møte 21. april 2016 <https://www.facebook.com/janchristian.mollestad/videos/523047234535010/>)

Plansmie er ikke copyrightbelagt på noen som helst måte, og er å anse som et meget anvendelig redskap i en så omfattende planprosess som dette.

(Se idéheftet "Hvordan involvere innbyggerne" fra Kommunenes Sentralforbund, s. 17 på vedlagte link: <http://www.ks.no/globalassets/idehefte-hvordan-involvere-innbyggerene.pdf?id=16500>)

Derfor krever VSV en gjennomføring av en slik Plansmie før en ny, omarbeidet plan blir lagt frem til ny 1. gangs høring.

G) Ofring av kulturhistoriske verdier av nasjonal interesse

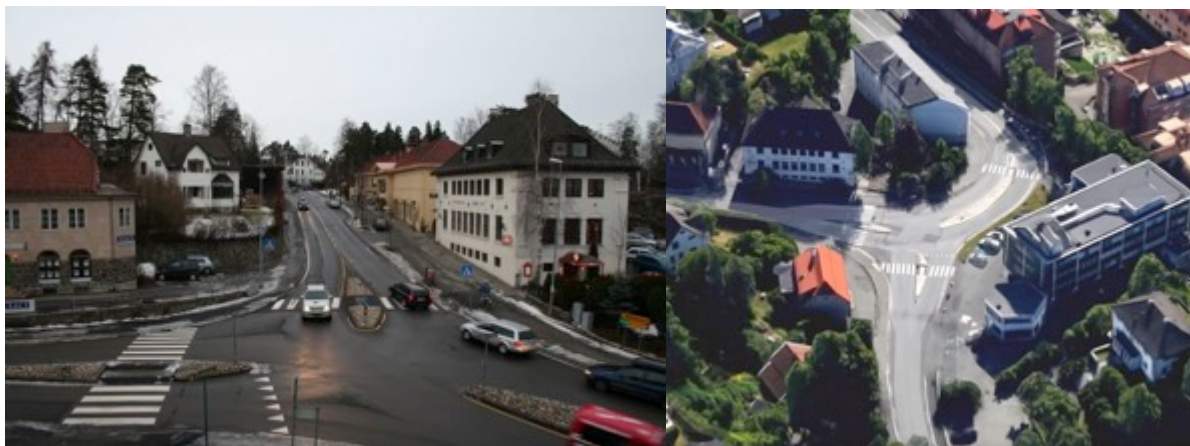
Norges viktigste kryss - der kongeveiene til Bergen og Kongsberg møttes

Drammensveien var første vei i Norge prosjektert av ingeniører. Planlagt av Christian 4. selv fra Kongsberg til Drammens havn i 1623, slik at sølvet kunne seiles raskt til Danmark. Prosjektet ble forlenget i 1624 da gamle Oslo brant og Kong Christian i løpet av få måneder tegnet den nye byen Christiania.

Kongeveien til Bergen gikk via Stabekk i århundrer, og derfra over Krokskogen og Ringerike.



Vi ønsker å reise en statue av Chr. 4 ved krysset - der han peker med begge hender - mot Bergen og Kongsberg.



Krysset på Stabekk - et av de historisk viktigste

Bærum har gjennomført verning av Gamle Drammensvei helt fra Sandvika via Høvik, men rett før Stabekk sentrum stopper det opp. **Det nåværende forslaget mangler en verneplan for Gamle Drammensvei gjennom Stabekk sentrum. Dette får fatale konsekvenser for Stabekk stasjon - og for det historiske krysset Gml Drammensvei/Gml Ringeriksvei.**



Fylkesrådmannen går inn for å minske volumet på dette planlagte bygget - det er vi glade for!

Derfor er det svært gledelig at Fylkesutvalget i sitt vedtak fra 6. juni 2016 i sak nr. 79/16 pkt 3 slår fast:

"Fylkesutvalget mener det er rom for framtidig fortetting på Stabekk i gang- og sykkelavstand fra Stabekk stasjon, også utenfor planavgrensningen. Samtidig mener Fylkesutvalget at det er viktig å ivareta de helhetlige bygningsmiljøene ved krysset Gamle Drammensvei/Gamle Ringeriksvei og ved Stabekk stasjon, herunder Stabekkkuset og Gamle Drammensvei 32-34 (Stabekk kro og landhandel).

Fylkesutvalget fremmer ut fra dette og hensynet til kulturmiljøene innsigelse til planforslagets tillatte bygningshøyde for nybygg mellom Stabekkhøi og Nedre Reberg, samt til riving av Stabekk kro og Stabekk landhandleri.

Hensynet til økt utnyttelse ved stasjonen kan eventuelt ivaretas ved å justere plasseringen av kroa og landhandleriet." (Vår understrekning og utheving.) Dermed har Fylkesutvalget gitt stikkordet for å bevege oss ned til stasjonen igjen.

Stabekk skyss-stasjon - før toget

På nedre Stabekk, rett før krysset skiller de to kongeveiene, ligger Østre Stabekk Gård fra 1789. Norges første statsminister, Peder Anker, var en av eierne.



På oversiktsbildet ser man tydelig Østre Stabekk gård (rødt tak) innrammet av Stabekkhuset.



Ved å ligge FØR krysset, fikk skyssgården kunder som både skulle mot Kongsberg og Bergen. Dilligencen brukte 6 timer til Drammen, og skiftet hester her, mens gjestene fikk servering.



Stabekk var altså et etablert trafikk-knutepunkt lenge før 1872. Da krysser den flunkende nye Drammensbanen over Drammensveien og tøffer inn på tunet.

H) Vi savner analyse av arkitektoniske og miljømessige verdier som gir konkrete og spesifikke føringer for nybygg.

VSV sa allerede 17.02.15 i høringsuttalelse (arkivsakID 14/13192) vedrørende Planprogrammet at "En grunnleggende forutsetning for å utarbeide en plan som denne, må være å ivareta og videreføre Stabekks stedsidentitet, definert av den eksisterende historiske bebyggelsen med forretninger i første etasje og boliger i 2. og 3. etasje." (Delvis beskrevet i pkt 3.1 Stedet.)

Stabekk har alltid vært kjent for sin lange handlegate med mange vakre og gamle bygninger - hele veien fra Kroa på nedre Stabekk, til og med Kiwi på øvre Stabekk. I denne handlegaten har det alltid vært spesialforretninger og håndverks-bedrifter i første etasje, og leiligheter eller kontorer i etasjene over.

Som tidligere leder av Norsk Form, arkitekt Peter Butenschøn, så treffende sier: Den viktigste delen av et sentrumsbygg, er de tre første etasjene fra bakken og opp.

For fortsatt å være et levende lokalsentrum i fremtiden, må Stabekk videreføre tradisjonen med et interessant og variert handels- og servicetilbud for innbyggere og tilreisende. Det må kunne konkurrere med kjøpesentrene som omgir oss. **VSV er svært opptatt av å utvikle de unike bedriftene og butikkene som finnes her, og styrke forbindelsen mellom øvre og nedre del av Stabekk."**

I Planprogrammets endelige utgave, står det under "Stedsidentitet, kulturminner og kulturmiljøer" (Punkt 4.1, s. 17) at "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."

Dette behandles også i det grundig utarbeidede dokumentet "Stedsanalyse", som sier: "Det anbefales at strukturen for ny bebyggelse tar utgangspunkt i eksisterende struktur, og tydeliggjør denne. Det anbefales høyder på ny bebyggelse tilsvarende de eksisterende, på 3-4 etasjer med noe høyere bebyggelse inn mot terreng i nedre del av sentrum, og noe lavere bebyggelse i øvre del av sentrum."

- men så stopper det. Disse dokumentene ligger ikke med i Rådmannens saksframlegg. Det mangler en klar konkretisering og spesifisering i "Bestemmelser", som er det dokumentet utbyggerne i realiteten forholder seg til.

I Punkt 1.2 nevnes det at "områdets særpreg, historiske trekk, viktige kulturminner og kulturmiljøer blir tatt vare på."

Men i stedet for å slå fast felles regler for hele området, overlater **Paragraf 3 ansvaret til den enkelte detaljregulering å konkretisere:** "Bebyggelsens høyder og utforming, herunder farge og materialbruk, belysning og skilting. " (3.1)

Punkt 3.7 sier at "Ny bebyggelse skal deles opp i volum, visuelt og fysisk, for å tilpasses målestokken i uttrykket til den verneverdige bebyggelsen og skalaen på Stabekk." Dessuten sies det at "Fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Hovedmateriale skal være murverk, fortrinnsvis pussede overflater. " (3.8) og at "Fargebruk skal være tilsvarende fargene på eksisterende, verneverdige bygninger, med varme jordfarger. (3.9)

I stedet for å overlate dette til detaljreguleringen, bør det i omarbeidet plan gis en klar beskrivelse av Kinobyggets jugendstil, Stabekkkusets funksjonalistiske eller Stasjonstunets sveitserstil - som referanseformer før man begynner å tegne.

At man i detaljreguleringen skal konkretisere hvordan "ny bebyggelse skal deles opp i volum, visuelt og fysisk, for å tilpasses målestokken i uttrykket til den verneverdige bebyggelsen og skalaen på Stabekk" (punkt 3.7) blir upresise krav på et altfor sent stadium av prosessen, slik det legges opp til nå.

I) Planen gir kun upresise bestemmelser som er "retningsgivende" for volum og gesimshøyde, og det er ikke angitt noen begrensning for mønehøyde.

Bestemmelsene for volum og høyder angis kun som "retningsgivende", noe som blir for upresist. En slik utforming av planen er en ønskedrøm for en grådig utbygger, som dermed gis frihet til å strekke sin tolkning til monstrøse former som innbyggerne av Stabekk må leve med for all fremtid.

Dette er enda et kjennetegn for den utbyggerstyrte planprosessen vi ikke ønsker.

J) Planen åpner for "forhandlinger" når det gjelder høyde og volum i detaljregulering - i stedet for å være fast, konsekvent og restriktiv.

Denne merkelige, såkalt "helhetlige" planen åpner dessuten for forhandlinger i detaljreguleringen for hvert enkelt felt av planen. Konklusjonen på dette punktet må være: Både volum, gesimshøyde og mønehøyde må fastsettes - uten mulighet for forhandlinger senere.

K) Planen har ikke tilstrekkelig spesifikke krav til utforming av publikumsrettede tiltak av bygningenes gatenivå.

Videre må det utarbeides klare spesifikke krav til publikumsrettede tiltak i bygningenes gateplan, slik at man unngår lange tomme fasader mot hovedvei, slik man dessverre har fått på kjøpesenteret på Fornebu.

L) Gjennomgåelsen av selve planen (se del 3 av dette dokumentet), viser at det har skjedd grunnleggende feilgrep i selve utformingen av planene for Stabekk sentrum.

De 3 grunnleggende feilgrep er:

- 1) Kommunen unnlater å peke på alternative utbyggingssteder utenfor planområdet som ligger innenfor den vedtatte radiusen på 500 meter fra det trafikale knutepunktet på Stabekk stasjon. (Se ill. nedenfor under pkt L. 2)**
- 2) Kommunen forkaster Kolstads forslag for egen tomt (Op1) og Rimi-tomta (S11), som vil gi flere og penere boliger, og som egentlig er løsningen for sentrum og etablerer i stedet en park til glede for eierne av felt S8 og S11 og deres økonomiske interesser (se ill s. 3 og foto og ill. nedenfor)**

Det mest graverende eksempelet er felt Op1 hvor man har planlagt den såkalte "Benkowparken".

I nåværende plan forkaster kommunen det beste forslaget for Stabekk sentrum når det gjelder å skaffe mange boliger i et bygg som er anpasset det eksisterende historiske miljøet.

I valget mellom kulturverdi og boliger, velger planen boliger - fordi disse vil ligge nært

stasjonen. Men vi har bedre alternativer - som vil gi langt flere boliger - rett ved stasjonen. 200 meter i luftlinje syd for stasjonen ligger den store tomte til Bertel O. Steen langs Prof Kohts vei - med mulighet for flere hundre leiligheter. Rett sør for stasjonen, 10 meter fra toglinjen, har man et felt på 300 meter langs Kveldsroveien (øverst på fotoet nedenfor). Utbygging her kan gi svært mange boliger, uten å skade det eksisterende miljøet. På flyfotoet nedenfor ser man stasjonstunet til venstre og Stabekkkhuset (fra 1933) i midten. Til høyre ser man parkeringsplassen Rimi og et grøntområde med to ubebodde villaer.



På bildet nedenfor kjenner man igjen Stabekkkhuset til venstre. Til høyre er det skissert opp et nytt byggkompleks med en mengde leiligheter - avstand til stasjonen på rundt 200 meter:



På befaring med Fylkesutvalget 6. juni 2016, kom det fram fra kommunens saksbehandler at "På de områdene hvor det skal fortettes, har vi gått med på en halvering av utearealene vi vanligvis krever i kommuneplanen, fordi vi sier at det blir store offentlige utearealer." (Se vedlagte link til video fra befaring med Fylkesutvalget i Stabekk sentrum, 6. juni 2016)

3) Kommunen går inn for riving av Stabekk Kro og Stabæk Landhandleri

I sin nåværende form mangler forslaget en vernplan for Gamle Drammensvei gjennom Stabekk sentrum. Dette får fatale konsekvenser for Stabekk stasjon - og for det historiske krysset Gml Drammensvei/Gml Ringeriksvei.

Vi som bor på Stabekk er redde for å miste det unike bygningsmiljøet som finnes her. I første omgang er det stasjonstunet som er i fare. Stabekk har funnet sin form gjennom århundrer. Men man kan enkelt ødelegge miljøet på et sted i løpet av et år.

Å rive Stabekk Kro og Stabæk landhandleri (de to byggene på midten av bildet) vil aldri kunne gjøres godt igjen. Slik så stasjonen ut ca 1900:



Nedenfor ser man utbyggers forslag. Her fjernes hele miljøet som har ligget her i over 130 år.



Dette er utbyggers forslag. Kommunen krever lavere høyder - Stabekk vil likevel bli ødelagt.

Hvorfor bevare Stasjonstunet?

Slik så stasjonstunet på Stabekk ut ca 1915



Stabekk Kro & Hotell (1890) i midten og Stabæk Landhandleri (1909) til venstre. Det opprinnelige skimtes bak bjørketrærne

Slik ser det ut nå, hundre år etter. Stabekk Kro er fortsatt kro. Landhandleriet er en elsket bokhandel, drevet gjennom 4 generasjoner.



Dette billedparet viser hvilken unik bebyggelse vi har er så lykkelige å ha her på Stasjonstunet.

Stabekk Kro i midten av bildene, ble bygget i 1890 som hotell for langveisfarende fra Lommedalen som måtte sove over for å nå et tidlig tog - eller som kom for sent til å ta den lange reisen opp til Bærums verk om natten. Her har det alltid vært servering. Foruten bank, post og avisredaksjon for "Bærum og Askers Blad".

Huset til venstre, **Stabæk Landhandleri** fra 1909, ble benyttet av alle som kom med toget og skulle videre oppover i Stabekk-bakken eller opp mot Lommedalen med bussen som på folkemunne gikk under navnet "Fosterfordriver'n".

Det gule stasjonshuset er flyttet noen meter til høyre, til punktet der toget fra 1872 krysset Drammensveien. Her hadde skomaker Pedersen - tross trebein - ansvar for å lukke grinda når toget kom. Fra 1884 da Stabekk ble stasjon, var det han som solgte billetter og hadde venteværelse.



Stabæk Landhandleri ca 1915 Vi ønsker å tilbakeføre bygget nærest mulig opprinnelig utseende.

Det staselige stasjonshuset, tegnet av Paul Armin Due, stod ferdig i 1902.



I 1872 da jernbanen åpnet mellom Christiania og Drammen, var det ikke noen stasjon på Stabekk. Den kom ikke før i 1884. Men snart ble Stabekk stasjon den største av alle utenfor storbyene. I 1911 ble det solgt 136.462 billetter her.



Stasjonen hadde 20 ansatte!

De nye planene åpner for å rive Stabekk Kro og Stabæk Landhandleri



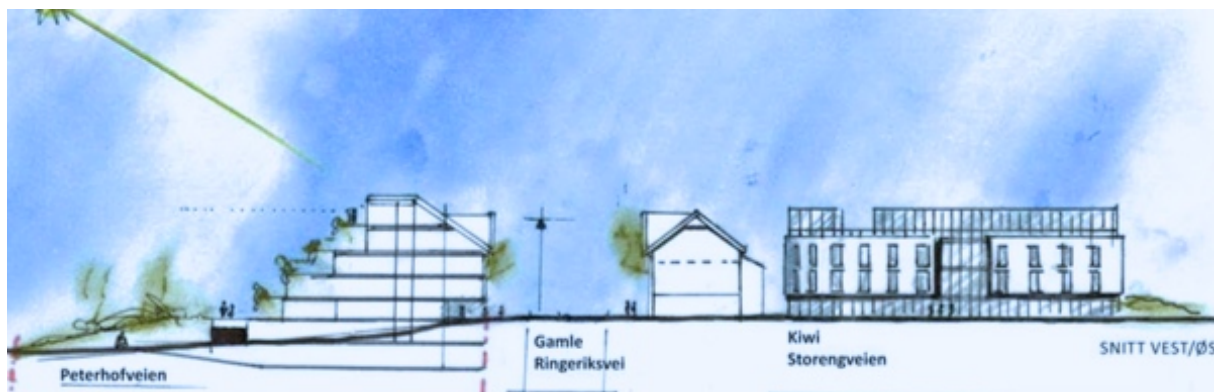
VSV går inn for det motsatte - en aktiv bevaring av dette unike miljøet!

DEL 3: GJENNOMGANG AV "BESTEMMELSER"

Som følge av vår klage er det ikke grunnlag for å gå gjennom planen felt for felt før det er laget et ny, omarbeidet plan.

For å illustrere hvor svakt planen er utformet, er det tilstrekkelig å gå til behandlingen av aller første felt - §4, Bolig - blokkbebyggelse felt B. (s. 3 i "Bestemmelser" (JournalpostID 2015153929))

Kommunen har allerede har fått presentert utbyggers forslag til utbygging av tomten den 17. mars 2016 med blant annet de to illustrasjonene nedenfor.



Dette er altså et bygg som etter intensjonene "skal deles opp i volum, visuelt og fysisk, for å tilpasses målestokken i uttrykket til den verneverdige bebyggelsen og skalaen på Stabekk." (§ 1.7 i "Bestemmelser")

Da burde man i reguleringsplanen for det enkelte felt kunne forvente en spesifikk begrensning på antall etasjer, møne- og gesimshøyde. Men hele behandlingen av dette feltet, består av to setninger som igjen består av to upresise angivelser. Her er hele behandlingen for felt B:

"Retningsgivende maksimale gesimshøyder for feltet er c+54 (3 etg) for nordre del av feltet og c+52 (3 etg) for søndre del. Endelige høyder justeres ved detaljregulering."

Det er alt.

Her gjøres det intet forsøk på å modifisere utbyggers forslag - stikk i strid med de overordnede intensjonene i planen.

I dokumentet "Bestemmelser" burde man ha nedfelt absolutte og helt spesifikke krav, bygget på anbefalingene som er utformet i kommunens eget dokument "Stedsanalyse": "Det anbefales at strukturen for ny bebyggelse tar utgangspunkt i eksisterende struktur, og tydeliggjør denne. Det anbefales høyder på ny bebyggelse tilsvarende de eksisterende, på 3-4 etasjer med noe høyere bebyggelse inn mot terreng i nedre del av sentrum, og noe lavere bebyggelse i øvre del av sentrum."

Her - og i alle reguleringen av alle de følgende feltene - legger man opp til en saksbehandling som står i sterk fare for å bli korrumpert.

Dette er så generelle og lite håndfaste bestemmelser, at den individuelle behandling kan slå i alle retninger, avhengig av saksbehandlers forhold til utbygger.

Behandlingen av enkeltfeltene i "Bestemmelser" speiler ikke de overordnede intensjonene for Områdereguleringen - og må derfor forkastes.

En overordnet plan av en slik størrelse, med en beregnet "levetid" på minst 50 år, kan ikke ha en så stor innebygget svakhet.

Vi vil til slutt igjen påpeke at Reguleringssjefens punktering av plansmie mellom alle parter, har ødelagt planprosessen.

VSV krever gjennomføring av en Plansmie der alle parter deltar før en ny, omarbeidet plan er lagt frem til høring.

Vi ber også Fylkesmannen vurdere reguleringssjefens opptreden i denne saken. (Viser igjen til link for video-opptak fra Planutvalgets møte 21. april 2016 - <https://www.facebook.com/janchristian.mollestad/videos/523047234535010/>)

* * *

Ikke bare er hele saksprosessen gjennomført på feil måte - resultatet er også hemmet av store, gjennomgripende svakheter.

Vi ser hvordan det har gått med Bekkstua.

Derfor roper vi varsko!

Med vennlig hilsen

Vestre Stabekk Vel v/styret
29. juni 2016