

**NOTAT**

Dato: 19.08.2016
Arkivkode: HistSak - 14/13192, N - 515, PLANID - 2014007
J.postID: 16/144181
Arkivsaksnr: 15/89884

Til:

Kjell Seberg
Arthur Wøhni

Vedrørende: **Oppsummering høringsuttalelser**
Til styringsgruppemøte 15.8.2016

Forslag til områderegulering for Stabekk sentrum har vært på ettersyn og ligget ute til offentlig høring i perioden 2.5. til 1.7.2016.

Vi har mottatt en rekke uttalelser:

1. Seks fra overordnede myndigheter, med innsigelser fra Akershus Fylkeskommune og Jernbaneverket
2. To fra velforeninger
3. En fra organisasjoner
4. 12 fra Senterforeningen og næringsdrivende på Stabekk
5. 11 fra grunneiere innenfor planområdet
6. Fem fra naboer
7. En fra Stabekk Høyre

De to innsigelsene dreier seg om vern av kulturminner ved Stasjonstorget og regulering til jernbaneformål (ikke park) langs jernbanen.

Hovedtemaer som går igjen i uttalelsene er parkeringsdekningen og fortetting (høyder, hvor det skal fortettes og bevaring av kulturminner). Både grunneiere, handelsstanden og velforeningen mener det ikke er behov for park slik som foreslått.

Under følger en punktvis oppsummering av uttalelsene:

1. Fra overordnede myndigheter

	<i>kommentarer</i>
Fylkesmannen i Oslo og Akershus	Har ingen konkrete merknader.
Akershus Fylkeskommune	Fylkesutvalget vedtok 6.6.16 innsigelse mot: • Høyde nybygg i Svingen, ovenfor Nedre Reberg gård • Riving av Stabekkroa og landhandelen Fylkesrådmannen mener: • God planprosess, med grundig avveining av hensyn. • Høy arealutnyttelse sammen med bevaring og grønt. • Positive til p-normene • Må vektlegge gode løsninger for syklende • Sikring av kulturminnene bør bli bedre (se over).

Statens Vegvesen	• Positivt med tettstedsutvikling nær knutepunkt. • Planen mangler helhetlig sykkelgrep. • Ønsker bestemmelse med krav om detaljregulering for samferdselsanlegg.
Jernbaneverket	• Innsigelse til felt oP2 og oP4 til park, skal være jernbaneformål. • Positive til fortetting rundt Stabekk stasjon. • Positivt med god fremkommelighet for gående og syklende. • Krever publikumsfunksjoner som i dag. • Krever opprettholdelse av alle Jernbaneverkets innfartsparkeringsplasser (fordi det er etterspørsel). • Støtter bedring av sykkelparkering. • Forventer samarbeid om prinsipplan for torget. • Kritiske til parkering for forretninger på det sentrale torget fordi atkomst for gående/ syklende til stasjonen blir mindre trafiksikker.
Hafslund	• Ønsker bestemmelse om utredning av nettstasjoner i detaljregulering.
Ruter	• Støtter høy utnyttelse på Stabekk. • Vil ha bedre fremkommelighet for bussen. • Kantsteinsstopp for bussen er OK. • Kjørebanebredde minst 6,5 meter med utvidelse i Svingen. • Hastighet 50 km/t som i dag (ikke 30 km/t som foreslått).

2. Fra velforeninger og organisasjoner

	<i>kommentarer</i>
Krokvollen Vel	• Enig med Vestre Stabekk Vel, se uttalelse under. • Vil ha plansmie.
Vestre Stabekk Vel	• Kritisk til hele planprosessen. • Krever ny reguleringsplan og plansmie. • Mener det er manglende innbyggermedvirkning. • Oftring av kulturhistoriske verdier. • Stor grad av unndragelse fra offentlighet. • Grunnleggende feilgrep i utformingen av planen. • Uttalelsen er også sendt som klage til Fylkesmannen og Riksantikvaren.
Asker og Bærum Trafikksikkerhetsforening	• Støtter forslaget om utforming av bygate med smalest mulig kjørebane, brede fortau og fartsgrense 30 km/t. • Skeptiske til separat sykkelvei, anbefaler løsningen med transportsyklister i veibanen.

3. Fra senterforeningen og næringsdrivende

	<i>kommentarer</i>
Senterforeningen Nedre Stabekk	• Positive til bedre tilrettelegging for gående og syklende, og til generell oppgradering av offentlige arealer. • Svært bekymret for lav parkeringsdekning, mener det vil ødelegge for handelen, gi butikkdød og handelslekkasjer.

	• 70-100 % av handelen genereres fra kunder som kommer i bil. • Ønsker opprettholdelse av dagens parkeringsdekning.
Teppeforum AS	• Nettopp flyttet butikken hit pga strenge parkeringsreguleringer i byen. • Ønsker økt parkeringsdekning i takt med økt bebyggelse.
Bolina AS	• Avhengige av kunder utenfor lokalmiljøet. • 95-100 % av omsetningen fra kunder som kommer med bil. • Dersom forslaget blir gjennomført må butikken flytte eller legge ned. • Ønsker å beholde dagens parkeringkapasitet.
Baker Hansen	• De aller fleste kundene benytter bil. • Ønsker å beholde dagens parkeringskapasitet kombinert med de øvrige forslagene.
Nitschke	• Viktig at kundene kan komme med bil. • Ønsker at dagens parkeringskapasitet opprettholdes.
Stabekk Optiske	• Lite positivt at parkeringsmuligheter fjernes. • Må ha tilgjengelighet for parkering som i dag. • Har ikke behov for flere grønne plasser på Stabekk. • Parkering er en forutsetning for et fortsatt levende Nedre Stabekk.
Brødrene Kolstad Belysning	• 99 % av omsetningen er basert på kunder som benytter parkeringsplasser. • Ønsker at dagens parkeringskapasitet beholdes.
Skoservice T. Opsahl	• Uten parkeringsplassene forsvinner kundene. • Nesten 90 % av kundene kommer med bil. • Ikke en eneste parkeringsplass må fjernes.
Studio Bjerke AS	• 95 % av kundene benytter parkeringsplasser. • Uten disse kundene er det ikke grunnlag for bedriften. • Ønsker å beholde dagens parkeringskapasitet.
Advokatfirma DLA Piper på vegne av Stabekkhuse	• Ikke tilstrekkelig fortetting. • Fjerning av parkeringsplasser vil gi handelslekkasje og dermed føre til økt bilbruk. • Eksisterende parkering i kjeller og bakgård kan ikke benyttes av forretningene da disse i hovedsak er beboerparkering som ikke kan omdisponeres. • Det er ikke noen realistisk mulighet med nytt underjordisk parkeringsanlegg. • Så fremt planen ikke legger opp til noe realistisk utviklingspotensial for Stabekkhuse, vil det ikke være noe grunnlag for bidrag til investering i offentlig infrastruktur. • Påbygg på Stabekkhuset er ikke aktuelt (for kostbart) hvis det ikke åpnes for mer enn en etasje. • Planen legger opp til overetablering av parker på bekostning av eksisterende næringsbebyggelse. • Stabekkhuse mener det ikke er grunnlag for ytterligere

	parkarealer i Jernbaneveien. • Ber om at planen legger til rette for videreutvikling av Stabekkkhusenes eiendom, kan ivaretas ved bygging på eiendommene i Jernbaneveien. • Ber om at dagens parkeringskapasitet beholdes. • Ønsker større medvirkning videre.
Boneco v/Kristin Maryania Sagberg	• Har en stor andel tilreisende kunder. • Omlag 50 % av omsetning kommer fra tilreisende med bil. • Sannsynligvis behov for flere, og ikke færre, parkeringsplasser. • Uten parkering blir Stabekk et lite attraktivt sted. • Å fjerne parkeringsplasser er å ikke tilrettelegge for handels- og servicetilbud.
Stabekk nevrokiropraktiske klinikk	• Kommunen har «ødelagt» øvre Stabekk ved å gjøre det umulig å stoppe med bil foran butikkene. • Alle som driver forretning trenger lett tilgjengelige parkeringsplasser.

4. Fra grunneiere innenfor planområdet

	<i>kommentarer</i>
Ark MNAL Inge Lødner (for grunneier felt oP1)	• Planforslaget oppleves konsekvent, men til dels unyansert. • Fraværet av prinsipplan for offentlige rom til 1. gangsbehandling svekker forslaget. • Det virker meningsløst å fjerne parkeringsarealet (i Jernbaneveien) til fordel for en grønn stripe. • Kulturmiljøet i Benkowparken er uklart. • Planen oppfordrer til offentlige møteplasser, noe det utvilsomt er behov for på Stabekk. Det er derimot usikkert om de store parkarealene tjener denne hensikt. • Den urbane ambisjon er bedre tjent med mindre møteplasser. • Gateparkering og korttidsplasser for biler er en nødvendig forutsetning for at Stabekk skal tiltrekke seg handel. • Tilrettelegging for gående og syklende er absolutt nødvendig, sammen med forbedret parkeringsdekning.
R21 Arkitekter (for grunneier felt B/Tj)	• Felt B/Tj bør settes av til sentrumsformål. • Ønsker større høyder som mer tar hensyn til topografien. • Ønsker økt utnyttelse.
Anne og Kenneth Grimley (grunneier felt S3)	• Forslag til høyde felt S3 er OK. • Må sikre at ikke fortau skal utvides før S3 reguleres.
Leif Gundersen (grunneier felt S13)	• Vil på det sterkeste motsette seg bevaring av kulturminnene på felt S13. • Dersom man fratar eiendommen det utbyggingspotensial som foreligger i dag, forutsettes dette kompensert.
Sabrina og Jan Gundersen (for grunneier felt S13)	• Den forelagte planen fremstår som en god plan som vil ivareta flere hensyn samtidig som den har imøtekommet grunneiere til en viss grad, dog justert noe ned. • Støtter ikke på noen måte forslag om regulering til bevaring (alt 2) av Stabekkkroa og landhandelen. Byggene

	er endret mange ganger, og de har ikke samme bevaringsverdi som øvrige bygg. • Ønsker et hyggelig torg rundt stasjonsbygningen, med forretning/ bevertning/ næring i første etasje og tre etasjer med boliger over. • Dersom bevaring må utbyggingspotensialet i gammel plan kompenseres for.
Søren Yran AS siv ark mnal (for grunneier felt B)	• Regulering til boligblokk er i samsvar med grunneiers ønsker. Men første etasje bør reguleres til næring/ servicetilbud til eldre. • Ønsker høyere maks gesimshøyde. • Ønsker byggegrense helt ut til fortau, som sentrumsbebyggelsen for øvrig.
Erik Myhre v/BOXs Arkitektstudio (for grunneier felt S1 og nabo- eiendom utenfor planområdet)	• Ønsker en god utvikling på øvre Stabekk. • Ønsker å ha med tomtene gnr 15/11 og 15/177 sett samlet pga. langsiktig avtale med Kiwi. • Etablering av barnehage er problematisk pga. avtaler. • Alternativt: Begge tomtene tas ut av planen og reguleres for seg.
Butikksjef Kiwi (for grunneier felt S1 og naboeiendom utenfor planområdet)	• Kiwi-butikken er veldrevet og har en av landets største omsetninger. • Forutsetter at Kiwi-butikken skal ligge på naboeiendommen i øst.
Kitsune Arkitekter (for grunneier felt B/Tj)	• Meget positive til at Gml Dr vei etableres som en bymessig gate med færre biler og lavere fart. • Grepet gir felt B/Tj en sentral plass i planen, som inngang/ avslutning på det nye, urbane Stabekk. • Heve området til gateplan, og legge bebyggelsen helt ut til fortauet. • Mener det er riktig å gå lenger i fortetting av felt B/Tj enn rådmannen legger opp til. • Bør ha utadrettede funksjoner på den attraktive solsiden av felt B/Tj. • Positivt at man i så stor grad vektlegger uteareal da dette vil være til glede for alle som bor og oppholder seg på Stabekk. Riktig å se dette sammen med redusert krav til MUA for byggeområdene.
Rambøll AS (for grunneier felt S8)	• Byggehøyder: Foreslår noe høyere enn rådmannen, med trappet bebyggelse. • Ønsker bedre parkeringsdekning, foreslår 3 plasser pr. 100 m2 for besøkende til forretning. • Bestemmelsene om uteareal er greie å forholde seg til, men det ønskes en presisering mht. solforhold. • Varelevering/ innkjøring til parkeringskjeller løses best innenfor bestemmelsesområde #4. I det videre arbeidet må dette løses sammen med snarvei. • Åpen overvannsløsning er positivt, må løses på tilgrensende areal.
Frank Jacobsen og Wenche Haga, Gamle Drammensvei 40	• Fortettingen bør reduseres. • Eksisterende parkeringsplass ved Kiwi bør opprettholdes. • Bilfritt torg. • Foreslår parkeringshus i Kveldsroveien.

	• Parken i Jernbaneveien beholdes som i dag. • Ikke påbygg på Stabekkkuset. • Positivt å utvide fortau og innsnevre veien. • Gjennomgangstrafikken må reduseres. • Nybygg må ikke overstige 3-4 etg. • «Haugen» ved Østre Stabekk gård beholdes.
--	---

5. Fra naboer og andre

	<i>kommentarer</i>
Ulla Uberg og Magnar Øvrebø	• Forventer av planavgrensningen nå er fastlagt. • Til forslaget på naboeiendommen, felt B: Ingen innvendinger til endring til boligformål. Ønsker at ny bebyggelse relaterer seg til utforming og høyde til nabobebyggelsen. • Positivt at hensynet til bevaring av Stabekks steds karakter vektlegges.
NN	• Om Stabekk Kro og Landhandleri: «De som vil frede disse husene er nok noen tiår for sent ute. Skal noe fredes, må man kunne forlange at det er originalen man snakker om.»
Anne Helen Øien	• Eiendommen i Nyveien er ikke vist på plantegningene i saken (ble fradelt i 2015). • Hvis det blir høyhus på feltet i B/Tj vil eiendommen visavis bli liggende i et søkk. • Ber om at det holdes fast ved forslaget om lavere bebyggelse enn utbyggerne har foreslått. • Håper stasjonsområdet bevares som et samlingspunkt og en møteplass, og at den flotte stasjonsbygningen ikke drukner i ny bebyggelse.
Stefan og Anne Sidsel Andersson	• Mener at det bør etableres et fortau langs Nyveien frem til Stabekkparken. • Det bør være gatevarme på Stabekk pga snø og is. • Bygging på andre siden av veiene kan medføre størefleksjon og forverring av støy på eiendommene i Nyveien, og støyskjerming bør vurderes.
Stabekk Høyre	• Nye bygg bør ikke overskride 4-5 etasjer. • Nye bygg bør tilpasses eksisterende strukturer og miljøet som allerede er på Stabekk. • Antall parkeringsplasser bør økes. • Størrelsen på parken er for stor. • Positive til fortetting ved knutepunkt. Bør være variasjon i størrelse og standard på leilighetene. • Stilles balanserte krav til utbyggere. Ikke pålegge for mye «forskjønnelse» av bygg da dette kan bli et fordyrende element. • Opprettholde dagens innfartsparkering ved stasjonen. • Tjenestetilbud til alle generasjoner. • Svært positive til utbedring av sykkelvei der gående og hurtigsyklister er separert.

Anne Sofie Bjørge