

Bærum kommune
Regulering
1304 SANDVIKA

Vår saksbehandler
Thomas Johansen

Telefon
22055673

Vår dato
10.06.2016

Deres dato
25.04.2016

Vår referanse (oppgis ved svar)
2015/5828-7 EMNE L12/0219

Deres referanse
15/89884 - 16/60138/ASBJ

Bærum kommune - områderegulering for Stabekk sentrum - uttalelse til offentlig ettersyn - melding om vedtak

Det vises til oversendelse av forslag til områderegulering for Stabekk sentrum til offentlig ettersyn, med følgebrev datert 25.04.16.

Fylkesutvalget behandlet sak 79/16 i møte 06.06.16, og fattet følgende vedtak:

- 1. Fylkesutvalget mener Bærum kommune har gjennomført en god planprosess, med en grundig avveining av hensynet til fortetting og transformasjon og bevaringshensyn, forut for foreliggende forslag til områderegulering for Stabekk sentrum.*
- 2. Fylkesutvalget er opptatt av at det legges til rette for høy arealutnyttelse i byer og tettsteder med et godt kollektivtilbud, slik som Stabekk sentrum. Samtidig er det viktig med ivaretagelse av viktige blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljøer for å få til en attraktiv by- og tettstedsutvikling. Fylkesutvalget mener foreliggende planforslag i all hovedsak avveier disse hensynene på en god måte.*
- 3. 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 Stabekkhuset 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.*

Fylkesrådmannens saksfremlegg og utskrift av saksprotokoll følger vedlagt.

Med vennlig hilsen

Thomas Johansen
saksbehandler

Kopi til:
Statens vegvesen Region øst
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Ruter AS

Vedlegg: - Saksfremlegg m/saksprotokoll FU-sak 79/16

Dato: 13.05.2016
Arkivref: 2015/5828-6

Saksnr	Utvalg	Møtedato
79/16	Fylkesutvalg	06.06.2016

Bærum kommune - områderegulering for Stabekk sentrum - uttalelse til offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. Fylkesutvalget mener Bærum kommune har gjennomført en god planprosess, med en grundig avveining av hensynet til fortetting og transformasjon og bevaringshensyn, forut for foreliggende forslag til områderegulering for Stabekk sentrum.
2. Fylkesutvalget er opptatt av at det legges til rette for høy arealutnyttelse i byer og tettsteder med et godt kollektivtilbud, slik som Stabekk sentrum. Samtidig er det viktig med ivaretagelse av viktige blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljøer for å få til en attraktiv by- og tettstedsutvikling. Fylkesutvalget mener foreliggende planforslag i all hovedsak avveier disse hensynene på en god måte.
3. Fylkesutvalget mener det er viktig å ivareta det helhetlige bygningsmiljøet ved krysset Gamle Drammensvei/Gamle Ringeriksvei og Stabekkhøi ved Stabekk stasjon. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til planforslagets tillatte bygningshøyde for nybygg mellom Stabekkhøi og Nedre Reberg.

Saksprotokoll i Fylkesutvalg - 06.06.2016

Fylkesrådmannens forslag til vedtak:

1. Fylkesutvalget mener Bærum kommune har gjennomført en god planprosess, med en grundig avveining av hensynet til fortetting og transformasjon og bevaringshensyn, forut for foreliggende forslag til områderegulering for Stabekk sentrum.
2. Fylkesutvalget er opptatt av at det legges til rette for høy arealutnyttelse i byer og tettsteder med et godt kollektivtilbud, slik som Stabekk sentrum. Samtidig er det viktig med ivaretagelse av viktige blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljøer for å få til en attraktiv by- og tettstedsutvikling. Fylkesutvalget mener foreliggende planforslag i all hovedsak avveier disse hensynene på en god måte.

3. Fylkesutvalget mener det er viktig å ivareta det helhetlige bygningsmiljøet ved krysset Gamle Drammensvei/Gamle Ringeriksvei og Stabekkkhuset ved Stabekk stasjon. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til planforslagets tillatte bygningshøyde for nybygg mellom Stabekkhøi og Nedre Reberg.

Utvalgets behandling:

Representanten Morten Vollset (Sp) fremmet følgende alternative forslag til punkt 3 på vegne av Ap, FrP, V, Sp + KrF:

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 Stabekkkhuset 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.

Votering:

1. Fylkesrådmannens forslag til vedtak + fellesforslagets første setning ble enstemmig vedtatt.
2. Ved alternativ votering mellom fylkesrådmannens forslag til vedtak og fellesforslagets andre setning, ble fellesforslaget vedtatt med 9 mot 4 stemmer (H).

Vedtak:

1. *Fylkesutvalget mener Bærum kommune har gjennomført en god planprosess, med en grundig avveining av hensynet til fortetting og transformasjon og bevaringshensyn, forut for foreliggende forslag til områderegulering for Stabekk sentrum.*
2. *Fylkesutvalget er opptatt av at det legges til rette for høy arealutnyttelse i byer og tettsteder med et godt kollektivtilbud, slik som Stabekk sentrum. Samtidig er det viktig med ivaretagelse av viktige blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljøer for å få til en attraktiv by- og tettstedsutvikling. Fylkesutvalget mener foreliggende planforslag i all hovedsak avveier disse hensynene på en god måte.*
3. *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 Stabekkkhuset 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.*

Om saken

Forslag til områderegulering for Stabekk sentrum er lagt ut til offentlig ettersyn. Områdereguleringen skal legge til rette for en helhetlig, bymessig utvikling av Stabekk.

Hovedformålet med planen er å:

- bygge om Gamle Drammensvei til en bymessig gate
- fortette innenfor eksisterende struktur tilpasset eksisterende byggehøyder
- sikre vern av viktige kulturminner og kulturmiljøer
- styrke grønnstrukturen med nye offentlige parker
- legge til rette for nye møteplasser og gangforbindelser
- utforme enhetlig sykkelløsning gjennom sentrum og begrense bilparkeringen

Planarbeidet innbefatter en sentral utfordring, som gjelder flere byer og tettsteder i Akershus, knyttet til avveininger mellom fortetting i kollektivknutepunkt og ivaretagelse av kulturhistoriske verdier.

For det fleste delområdene er det stilt krav om detaljregulering før utbygging. I disse områdene vil fordelingen av formålene forretning, tjenesteyting, kontor, bolig og andre bruksformål avklares i detaljreguleringen. Bærum kommune anslår at reguleringen legger til rette for ca. 250-400 nye boliger og en dobling av handelsarealet, fra ca. 5000 til ca. 10 000 m².

Vurderinger

Samordnet areal- og transportplanlegging

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) ble vedtatt av Fylkestinget 14.12.15. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Den regionale planen innehar strategier for å nå målene. I overordnet strategi for regional areal- og transportstruktur er styrking av regionale byer spesielt, og bybåndet generelt, vektlagt. Bybåndet er det sammenhengende bebygde byområdet mellom Oslo, Lillestrøm, Ski og Asker. De regionale byene og bybåndet skal ta en høy andel av veksten i befolkning og arbeidsplasser.

Innenfor bybåndet, som skal avgrensnes mer detaljert i samarbeid med kommunene, skal utbygging først og fremst skje i gangavstand til banestasjoner eller langs høyfrekvente busstraséer, og ha høy arealutnyttelse.

Selv om ikke bybåndet pr. i dag er tydelig definert, mener fylkesrådmannen Stabekk sentrum med sikkerhet inngår i bybåndet. Angjeldende planområde ligger i sin helhet tett på Stabekk stasjon, som i dag har kvarters-avganger i begge retninger hele dagen. I tillegg går flere busslinjer gjennom sentrumsområdet.

For forhold som gjelder fylkesvei viser fylkesrådmannen til uttalelse fra Statens vegvesen Region øst.

Grønn mobilitet

Det legges opp til ombygging av Gamle Drammensvei, der kjørebanelens areal innskrenkes til fordel for brede fortauer for gående, syklende og opphold. Mye av detaljene rundt løsning for dette er

flyttet over i prinsipplan for offentlige rom, som fylkesrådmannen ikke er kjent med at foreligger. Fylkesrådmannen mener det er viktig at veiombyggingen vektlegger gode løsninger for syklistene gjennom Stabekk sentrum.

Reguleringsbestemmelsene innbefatter en parkeringsnorm, og disse normene sammenfaller i stor grad med parkeringsnormen for A-områder, dvs. områder innenfor 900 meters gangavstand fra stasjonene Lysaker, Bekkestua, Sandvika og Fornebu, i kommuneplanen. Fylkesrådmannen er positiv til at normene er fastsatt som maksnormer, og mener de foreslåtte parkeringsrestriksjonene bidrar til å stimulere til økt grønn mobilitet, dvs. gange, sykkel og bruk av kollektivtransport.

By- og tettstedsutvikling

Fylkesrådmannen mener det er viktig å legge opp til en høy arealutnyttelse for å bidra til å nå målene i det regionale planarbeidet. Samtidig innehar RP-ATP en retningslinje, R7, angående kvalitetskrav til arealutviklingen. Her heter det bl.a. at det skal legges til rette for en attraktiv by- og tettstedsutvikling med ivaretagelse av viktige blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljøer.

Fylkesrådmannen mener derfor arealutnyttelsen til en viss grad må vurderes i sammenheng med tettstedets eksisterende byggehøyder generelt, og verdifulle bygningsmiljø spesielt.

Til grunn for denne avveiningen mellom hensyn har Bærum kommune utarbeidet en stedsanalyse (se [Stedsanalyse for Stabekk sentrum](#)).

Nyere tids kulturminner

Stabekk sentrum innehar vesentlige kulturminneverdier, gjennom utviklingen fra bondesamfunn med gamle kongeveier, utbygging av jernbanen, og sentrumsutviklingen i vår tid. Stabekk utmerker seg som en av stasjonsstedene i Akershus hvor den historiske utviklingen er meget godt lesbar. I tillegg har Stabekk mange bygninger med høy arkitektonisk verdi, tegnet av anerkjente arkitekter. Fylkesrådmannen vurderer Stabekk til å inneha regionale og nasjonale kulturminneverdier.

Fylkesrådmannen mener det er lagt ned et godt arbeid i stedsanalyse og planprosess, og at det er positivt at områdeplan har til hensikt å sikre områdets særpreget, historiske trekk, viktige kulturminner og kulturmiljøer i den videre utviklingen. Fylkesrådmannen vurderer at det i planen ligger muligheter for at kulturminnene i stor grad kan bli en ressurs i stedsutviklingen, og bidra til særpreget og forankring. Fylkesrådmannen mener imidlertid at planens intensjon om sikring av viktige kulturminneverdier ikke fullt ut blir ivare tatt i planforslaget.

S5 - Gamle Ringeriksvei 1 og Gamle Drammensvei 45

I øvre del av planområdet møtes de gamle ferdselsårene Gamle Drammensvei og Gamle Ringeriksvei. Her eksisterer fremdeles bygningene som utgjorde et sentrum ved slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet; Stabekkhøi hotell, landhandel, Stabekkhøi pensjonatskole og gymnastikksal (senere kino) og Nedre Reberg gård (bolig og forretningsgård). Bygningene er tegnet av arkitektene Arnstein og Eilif Arneberg. På andre siden av veien ligger Svingen konditori fra 1924 (ark. Aulie Hansen). Området utgjør et helhetlig miljø med godt bevarte bygninger av høy arkitektonisk kvalitet. For mer informasjon, se [Stedsanalyse for Stabekk sentrum](#).

I forslaget til områdeplan åpnes det for to nybygg, ett mellom Stabekkhøi pensjonatskole (Gamle Ringeriksvei 1) og Nedre Reberg (Gamle Drammensvei 45), og ett i bakgården til de to bygningene.

Fylkesrådmannen mener et nybygg mellom Stabekkhøi og Nedre Reberg vil utmerke seg, og stenge for noe av sikten inn mot de verneverdige bygningene. Fylkesrådmannen mener at det kan

åpnes for moderate bygningsvolumer, men det forutsettes at de eksisterende bygningene fortsatt får være mest framtrædende. Tillatt gesimshøyde på 48,5 muliggjør et nybygg som er like høyt som Stabekkhøi. Det foreslås en nedtrapping for volumet inntil Nedre Reberg, men nedtrappingen vil likevel kunne bli høyere (ca. en meter). Fylkesrådmannen mener både beliggenheten og kotehøydene åpner for bygningsvolumer som vil bli dominerende, og som ikke i tilstrekkelig grad ivaretar hensynet til det verneverdige bygningsmiljøet.

Fylkesrådmannen anbefaler fylkesutvalget å fremme innsigelse til den tillatte byggehøyden for bygningen mellom Gamle Ringeriksvei 1 og Gamle Drammensvei 45. Fylkesrådmannen mener de tillatte kotehøydene må reduseres, og ikke overstige høyden på Nedre Reberg (kote 44).

S12 - Stabekkkhuset og Østre Stabekk gård

Stabekkkhuset er et godt bevart bolig- og forretningsbygg fra 1930-1933, tegnet av arkitekt Henrik Nissen. Bygget har klare funksjonalistiske trekk, og er et tidlig eksempel på denne typen arkitektur. Stabekkkhuset er en del av miljøet ved stasjonen og vitner om sentrumsutviklingen på 1930-tallet, hvor Stabekk i økende grad ble et knutepunkt for handel, næring og transport, og det ble oppført kombinerte forretnings- og boliggårder.

Fylkesrådmannen vurderer det som positivt at Stabekkkhuset foreslås regulert med hensynssone bevaring. Planforslaget åpner imidlertid for et påbygg med én etasje, inntrukket 2,5 meter fra gesims. Fylkesrådmannen mener det er uheldig å endre et så tidlig eksempel på denne arkitekturen, som også er tegnet av en anerkjent arkitekt. Å tilføye en etasje vurderes å ville forringe bygningens kvaliteter. Dagens lave byggehøyde er dessuten viktig i plassdannelsen ved Stabekk stasjon, og spiller godt sammen med den verneverdige stasjonsbygningen. Vest for Stabekkkhuset ligger Østre Stabekk gård. Økte bygningshøyder på flere kanter vil bidra til å bygge Østre Stabekk gård ytterligere inn.

Stabekkkhuset ligger meget sentralt ved kollektivknutepunkt. I avveiningen mellom bevaring og vekst anbefaler fylkesrådmannen under noe tvil at det ikke fremmes innsigelse til planforslagets åpning for å tillate et påbygg på Stabekkkhuset.

S13 - Gamle Drammensvei 32 -34 og S8 - Gamle Drammensvei 35 og 37

Område S13 innehar de to bygningene Stabekk Kro fra 1890 og Stabekk landhandel fra 1909, som representerer den første sentrumsdannelsen ved Stabekk stasjon. Boligblokkene i område S8 representerer etterkrigstidas boligbygging, er tegnet av Einar Gundersen i 1964 og i 1975, og har arkitektoniske kvaliteter knyttet til senfunksjonalismen.

Fylkesrådmannen mener bygningsmiljøene innehar viktige kulturminneverdier. Samtidig ser fylkesrådmannen at en bevaring av bygningsmiljøene vil ha en klar begrensende virkning i forhold til å utvikle de mest stasjonsnære arealene på Stabekk med høy arealutnyttelse, slik RP-ATP har som et hovedformål.

Barn og unge

Hensynet til barn og unges interesser synes godt ivaretatt gjennom vektleggingen av gode forbindelser for myke trafikanter, både som opparbeidete gang- og sykkelforbindelser og grønne korridorer, samt at det foreslås regulert et større parkareal. Videre er det stilt kvalitative og kvantitative krav til leke- og uteoppholdsarealer i reguleringsbestemmelsene, jf. §3.4.

Tron Bamrud
fylkesrådmann

Saksbehandler: Thomas Johansen

Vedlegg

1

Plankart

2

Planbestemmelser

Vedlegg som ikke følger notatet