



Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	Arkivsak ID:	J.post ID:
24.02.2017	HistSak - 14/13192, N - 515, PLANID - 2014007		15/89884	16/228232
Saksbehandler:	Anne Sofie Bjørge			
Saksansvarlig:	Anne Sofie Bjørge			

Rådmannens redegjørelse - ny 1. gangsbehandling

RÅDMANNENS REDEGJØRELSE

Innhold

1. Bakgrunn.....	1
2. Medvirkning og samarbeid.....	2
3. Analyser.....	2
4. Beskrivelse av planområdet.....	3
5. Høring/ offentlig ettersyn.....	6
6. Beskrivelse av endret planforslag	15
7. Planforslagets virkninger for omgivelser og samfunn.....	20
8. Forslag fra grunneiere.....	25
9. Rådmannens oppsummering og anbefaling.....	25

1 Bakgrunn

1.1 Sakens forhistorie

Planutvalget vedtok i møte 27.10.2011, 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 forslag til planprogram 18.12.2014.
- 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.
- 1. gangsbehandling i planutvalget 21.4.2016, med følgende vedtak:

Forslag til offentlig reguleringsplan, områderegulering for Stabekk sentrum, planID 2014007, plankart dokument 2825363, og bestemmelser, dokument 2825364, sendes på høring og

legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

Som ledd i høringsprosessen for områdereguleringen for Stabekk sentrum avholdes et medvirkningsseminar i regi av kommunens administrasjon før saken kommer opp til 2. gangs behandling.

Forslag som legges ut sammen med planen på høring:

- 1. Nyveien 30 og 32 alternativ A og B legges også ut på høring.*
- 2. Tilleggsforslag til bestemmelsenes § 17, sentrumsformål, felt S 13: At området reguleres til hensynssone bevaring kulturmiljø. Bokhandelen og «Tex-Mex bygget» skal bevares og tillates ikke revet.*
- 3. Vurdere plassering av en eller flere barnehager i forbindelse med planen f.eks i Storengveien som er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen 2015-2030.*
- 4. Vurdere parkeringsbehovet også på feltene S 2 og S 8.*
- 5. Vurdere fremtidig behov for innfartsparkering på felt OP 2.*

- Høring/ offentlig ettersyn 2.5. – 1.7.2016.

1.3 Planstatus og rammebetingelser

Planstatus og rammebetingelser er nærmere omtalt i saksfremlegget til første 1. gangsbehandling, se jpostID 15/153930. Følgende blir omtalt:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- Gjeldende kommuneplan
- Gjeldende reguleringsplaner
- Relevante politiske vedtak
- Øvrig planarbeid i området

2 Medvirkning og samarbeid

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

- Medvirkningsopplegg med 9. klasse på Ringstabekk skole desember 2014 (75 elever i én uke).
- Idéseminar Stabekk kino januar 2015 (åpent for alle).
- Møte i regionalt planforum 9.6.2015.
- Befaring med Akershus Fylkeskommune 16.10.2015.
- Befaring med Syklistenes Landsforbund 23.10.2015.
- Møte med Jernbaneverket 2.11.2015.
- Arbeidsmøte om offentlige rom 4.11.2015 (grunneiere og velforening).
- Møte med Statens Vegvesen og Ruter 6.11.2015.
- Separate grunneiermøter i perioden 1.11.2015-2.2.2016.
- Presentasjon av innspill fra grunneiere/ utbyggere for planutvalget 17.3.2016.
- Informasjonsmøte, høring av planforslag 1.6.2016 (åpent for alle).
- Møte nr. 2 i regionalt planforum 20.9.2016.
- Medvirkningsseminar 29.11.2016 (åpent for påmelding).

3 Analyser

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

- Stedsanalyse, jpostID 15/183925
- Handelsanalyse, jpostID 15/199955

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 tunet på Østre Stabekk gård, som en periode var skystasjon og hotell. Den eldste bygningen i Stabekk sentrum er hovedbygningen på Østre Stabekk gård fra 1789. Jernbanen kom til Stabekk i 1872. Fra 1880-årene startet utparselleringen av tomter til villabebyggelse. Sentrumsbebyggelsen ble etter hvert bygget ut. I dag finner vi bebyggelse fra nær sagt alle stilepoker, siden slutten av 1700-tallet og opp til i dag, i Stabekk sentrum. Området har flere ikonografiske bygg som har stor betydning for stedets særpreg.

4.6 Grønnstruktur

Grønnstrukturen i planområdet består av mindre grøntområder, trerekker og kantvegetasjon/restarealer samt private hager. De største grøntområdene er 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. I kommunens database er det ikke registrert viktige naturtyper innenfor planområdet. Inntil planområdet ligger Stabekkparken i Nyveien, som er en større park for hele Stabekkområdet.

4.7 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 utforming.

Syklende

Gamle Drammensvei og Gamle Ringeriksvei gjennom Stabekk er del av hovedsykkelveinettet i kommunen. Det er tilrettelagt for separat sykkelvei eller bredt fortau gjennom hele sentrumsområdet, med unntak av brua over jernbanen. Utformingen varierer, med flere 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 40 og 50 km/t.

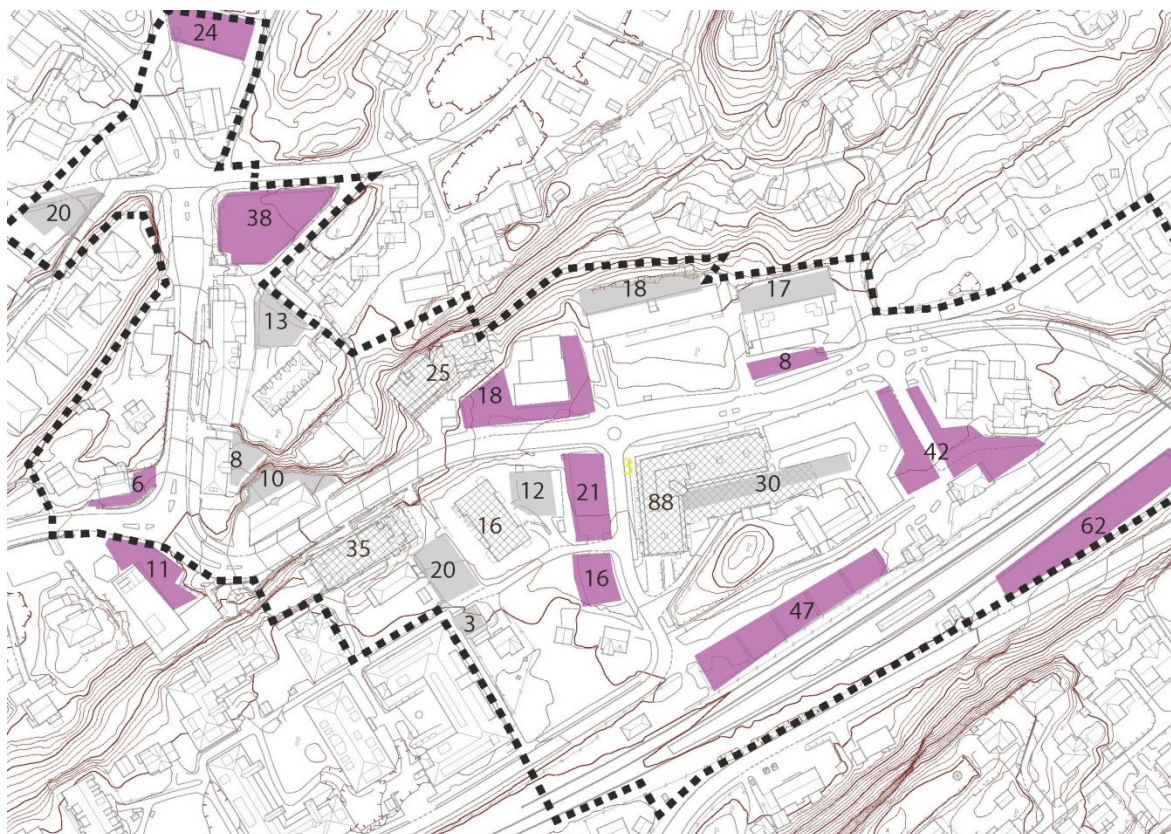
Kollektiv

Stabekk stasjon er nylig ombygget, gjenåpnet i 2015. Det er seks togavganger 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

De fleste parkeringsplassene på Stabekk finner vi som parkering på bakken, med parkeringskjellere under nyere bygg. Det er ikke kantparkering langs veiene. Innfartsparkering er opparbeidet på begge sider av Stabekk stasjon, i alt 109 parkeringsplasser, med innkjøring fra stasjonstorget, Jernbaneveien og Kveldsroveien.

Det er etablert sykkelparkeringsplasser ved jernbanestasjonen, ellers finnes bare noen få sykkelstativ ved enkelte forretninger.



Illustrasjonen viser parkeringsplasser i Stabekk sentrum i dag.

	Offentlig tilgjengelig, på bakken
	Privat, på bakken
	Privat, parkeringskjeller

4.8 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 er planlagt klar i 2023 (i henhold til kommunens langsiktige investeringsplan).

Barnehage

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

Kommunale boliger

Det er behov for 10-12 kommunale boliger innenfor planområdet.

Sykehjem

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

4.9 Teknisk infrastruktur

Vei

Se over, pkt. 4.7

Vann og avløp

Det er eldre ledningsanlegg i området. Bekkene er lagt i rør. Brannvannsdekningen er dårlig.

4.10 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 veiene lokalt og fra E18.

5 Høring / offentlig ettersyn

5.1 Innsigelser og uttalelser

Forslag til områderegulering lå ute til høring/ offentlig ettersyn i perioden 2.5. til 1.7.2016. Kommunen mottok to innsigelser og 37 uttalelser under høringen.

De to innsigelsene dreier seg om vern av kulturminner og opprettholdelse av jernbaneformål/ innfartsparkering.

Under følger en punktvis oppsummering av uttalelsene, med rådmannens kommentarer i kursiv. Uttalelsene er vedlagt saken.

Fra regionale myndigheter:	
1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	Har ingen konkrete merknader.
2. 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). <i>Rådmannens kommentarer:</i> <i>Innsigelsen er i møtekommet i alternativ 1, ved at: gesimshøyde på nybygg i Svingen er senket og Stabekkroa og landhandelen er avsatt som bygg som skal bevares, felt S13.</i> <i>Innsigelsen er imøtekommet delvis i alternativ 2, ved at gesimshøyde på nybygg i Svingen er senket. Innsigelsen utfordres i alternativ 2, der det foreslås sentrumsfortetting på felt S13, og åpnes for riving.</i> <i>Sykkelløsningen er foreløpig ikke avklart, avventer revisjon av sykkelstrategien.</i>
3. Statens Vegvesen	• Positivt med tettstedsutvikling nær knutepunkt. • Planen mangler helhetlig sykkelgrep. • Ønsker bestemmelse med krav om detaljregulering for samferdselsanlegg. <i>Rådmannens kommentarer:</i> <i>Sykkelløsningen er foreløpig ikke avklart, dette skyldes at sykkelstrategien for kommunen er under revisjon. Plankartet er utformet slik at ulike sykkeløsninger kan gjennomføres.</i>

	<i>Rådmannen følger opp SVAs innspill om krav om detaljregulering i de nye bestemmelsene, se bestemmelsene under «samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» og «rekkefølgebestemmelser». Det foreslås i plankartene oppdeling av fortausfelt, også i tråd med SVAs råd.</i>
4. Jernbaneverket	• Innsigelse til formål «park» langs jernbanen. Jernbaneverket krever «jernbaneformål» for å sikre fremtidig utvikling av stasjon og togspor. • Innsigelse til å fjerne innfartsparkering på sentrumssiden. Krever opprettholdelse av alle Jernbaneverkets innfartsparkeringsplasser (begrunnet med etterspørsel). • Positive til fortetting rundt Stabekk stasjon. • Positivt med god fremkommelighet for gående og syklende. • 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. <i>Rådmannens kommentarer:</i> <i>Rådmannens forslag om å legge deler av arealet rundt stasjonen med formål «park» hindrer ikke en eventuell fremtidig utvikling for jernbanen. Området settes ikke av som byggeområde. Rådmannens syn er at Stabekks utvikling som levende småby, der gående og syklende er prioritert, er et viktigere hensyn enn tilrettelegging av innfartsparkeringsplasser for bil i sentrumsområdet.</i> <i>Planforslagene imøtekommer innsigelsen delvis ved å legge deler av arealet til jernbaneformål i plankartene. Rådmannen opprettholder mulighet for parkering på en del av torget av hensyn til handelsstanden.</i>
5. Hafslund	• Ønsker bestemmelse om utredning av nettstasjoner i detaljregulering. <i>Rådmannens kommentarer:</i> <i>Bestemmelse er lagt inn under «Krav om detaljregulering».</i>
6. 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). <i>Rådmannens kommentar:</i> <i>Bedre fremkommelighet for bussen er en del av en større diskusjon enn planen for Stabekk sentrum, men de virkemidlene som kan benyttes i reguleringsplanen er brukt: Fortetting i kollektivknutepunkt, streng parkeringsnorm, reduksjon i omfang av innfartsparkering i sentrum, prioritering av gående og syklende.</i> <i>Kantsteinsstopp er forutsatt.</i> <i>Kjørebanebredde er satt av til 6,5 meter, med utvidelse i Svingen.</i> <i>Fartsgrenser fastsettes ikke i reguleringsplaner. Rådmannen mener allikevel det er riktig å ha en holdning til at farten i sentrumsområder må dempes av hensyn til byliv i sentrum og</i>

	<i>myke trafikanter.</i>
--	--------------------------

Fra velforeninger og organisasjoner:	
7. Krokvollen Vel	• Enig med Vestre Stabekk Vel. • Vil ha plansmie. <i>Rådmannens kommentarer:</i> <i>Se kommentar til Vestre Stabekk Vel, under.</i>
8. Vestre Stabekk Vel (VSV)	• 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. <i>Rådmannens kommentarer:</i> <i>Planprosessen har vært i tråd med plan- og bygningslovgivningens krav til planprosesser, jf. pbl, merk spesielt kapittel 4 og 5.</i> <i>Det har vært gjennomført medvirkningsmøter og stor grad av samarbeid i dette planarbeidet, se under «Medvirkning og samarbeid» foran.</i> <i>Rådmannen har vurdert at «plansmie» ikke er en egnet metode for medvirkning i denne planprosessen, og har derfor valgt andre metoder.</i> <i>Samtlige kulturminner settes av til hensynssone bevaring i alternativ 1. I alternativ 2 foreslås riving av to SEFRAK-registrerte kulturminner av hensyn til fortetting i kollektivknutepunktet Stabekk.</i> <i>Hele saken er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider, kun et fåtall interne arbeidsdokumenter er unntatt offentlighet.</i> <i>Planen er utformet for å ivareta hensynene som er skissert i planprogrammet, og for å imøtekomme alle innspill så langt mulig uten å gå på bekostning av andre hensyn. Det er mange ulike og til dels motstridende ønsker for denne planen, derfor vil det nødvendigvis bli kompromisser.</i>
9. Asker og Bærum Trafikksikkerhetsforening	• Støtter forslaget om utforming av bygata med smalest mulig kjørebane, brede fortau og fartsgrense 30 km/t. • Skeptiske til separat sykkelvei, anbefaler løsningen med transportsyklister i veibanen. <i>Rådmannens kommentarer:</i> <i>Innspillene tas til etterretning.</i>

Fra næringsdrivende:	
10. 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.

	<i>Rådmannens kommentarer:</i> Rådmannen tar innspillene om parkering til etterretning, og foreslår følgende for å imøtekomme handelsstanden: - Dagens parkeringsplass for dagligvarebutikken i Stabekkkhuset foreslås med formål sentrumsbebyggelse. Dagens parkeringsplass vil kunne opprettholdes inntil ny detaljregulering av arealet til bebyggelse, og da vil parkering igjen bli vurdert. - To av de skisserte sykkelløsningene gir mulighet for kantparkering langs veiene. Rådmannen gjør oppmerksom på at parkeringsnormen ikke har tilbakevirkende kraft, og vil først slå inn ved søknad om tiltak. Rådmannens forslag til parkeringsnorm følger det kommuneplanen legger opp til for et område som har så god kollektivdekning som Stabekk. Det påpekes at ny kommuneplan (under arbeid) foreslår Stabekk som A-område, med en strengere parkeringsnorm (norm foreslått til maks 1 p-plass pr 100 m² BRA for forretning, mot maks 1,2 p-plass i Stabekk-planen).
11. Teppeforum AS	• Nettopp flyttet butikken hit pga strenge parkeringsreguleringer i byen. • Ønsker økt parkeringsdekning i takt med økt bebyggelse. <i>Rådmannens kommentarer:</i> Se kommentar til Senterforeningen. Parkeringsdekningen tar utgangspunkt i antall m² som bygges.
12. 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. <i>Rådmannens kommentar:</i> Se kommentar til Senterforeningen.
13. Baker Hansen	• De aller fleste kundene benytter bil. • Ønsker å beholde dagens parkeringskapasitet kombinert med de øvrige forslagene. <i>Rådmannens kommentar:</i> Se kommentar til Senterforeningen.
14. Nitschke	• Viktig at kundene kan komme med bil. • Ønsker at dagens parkeringskapasitet opprettholdes. <i>Rådmannens kommentar:</i> Se kommentar til Senterforeningen.
15. 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. <i>Rådmannens kommentar:</i> Se kommentar til Senterforeningen.
16. Brødrene Kolstad Belysning	• 99 % av omsetningen er basert på kunder som benytter parkeringsplasser.

	• Ønsker at dagens parkeringskapasitet beholdes. <i>Rådmannens kommentar: Se kommentar til Senterforeningen.</i>
17. Skoservice T. Opsahl	• Uten parkeringsplassene forsvinner kundene. • Nesten 90 % av kundene kommer med bil. • Ikke en eneste parkeringsplass må fjernes. <i>Rådmannens kommentar: Se kommentar til Senterforeningen.</i>
18. Studio Bjerke AS	• 95 % av kundene benytter parkeringsplasser. • Uten disse kundene er det ikke grunnlag for bedriften. • Ønsker å beholde dagens parkeringskapasitet. <i>Rådmannens kommentar: Se kommentar til Senterforeningen.</i>
19. Advokatfirma DLA Piper på vegne av Stabekkkusene	• 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 Stabekkkusene, vil det ikke være noe grunnlag for bidrag til investering i offentlig infrastruktur. • Påbygg på Stabekkkuset 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. • Stabekkkusene mener det ikke er grunnlag for ytterligere parkarealer i Jernbaneveien. • Ber om at planen legger til rette for videreutvikling av Stabekkkusenes eiendom, kan ivaretas ved bygging på eiendommene i Jernbaneveien. • Ber om at dagens parkeringskapasitet beholdes. • Ønsker større medvirkning videre. <i>Rådmannens kommentarer:</i> <i>Se kommentar til Senterforeningen.</i> <i>Rådmannen kan ikke anbefale et påbygg i to etasjer på Stabekkkuset av hensyn til bygningens verneverdi.</i> <i>Rådmannen foreslår å ikke legge til rette for ytterligere utbygging av dette kvartalet (felt S12) med bakgrunn i at det er uaktuelt med påbygg i en etasje, og at parkering og utearealer blir anstrengte.</i>
20. 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. <i>Rådmannens kommentar: Se kommentar til Senterforeningen.</i>
21. Stabekk	• Kommunen har «ødelagt» øvre Stabekk ved å gjøre det

nevrokiropraktiske klinikk	umulig å stoppe med bil foran butikkene. • Alle som driver forretning trenger lett tilgjengelige parkeringsplasser. <i>Rådmannens kommentar: Se kommentar til Senterforeningen.</i>
----------------------------	---

Fra grunneiere innenfor planområdet:	
22. Ark MNAL Inge Lødner (for grunneier felt oP1, feltnavn fra plankart på høring)	• 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. <i>Rådmannens kommentarer:</i> <i>Prinsipplanen utarbeides på grunnlag av planforslaget til 1. gangsbehandling, og vil derfor foreligge til 2. gangsbehandling.</i> <i>Parkering: Se kommentar til Senterforeningen.</i> <i>Rådmannen imøtekommer innspillet ved å utarbeide et alternativ 2 som foreslår utbyggingsområde i Jernbaneveien i stedet for park. Da må behov for parker/ møteplasser dekkes på de enkelte utbyggingsfeltene som små lommeparker i stedet for en større, sammenhengende park.</i> <i>Planforslaget foreslår prioritering av gående og syklende ved brede fortau, møteplasser og sykkelvennlig togstasjon.</i>
23. 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. <i>Rådmannens kommentarer:</i> <i>Innspillet om sentrumsformål er innarbeidet i de to alternativene som nå foreslås.</i> <i>Høydene er justert litt opp, slik at del av bebyggelsen mot jernbanen kan bli en etasje høyere.</i> <i>Utnyttelsen skal vurderes i detaljreguleringen.</i>
24. Anne og Kenneth Grimley (grunneier felt S3)	• Forslag til høyde felt S3 er OK. • Må sikre at ikke fortau skal utvides før S3 reguleres. <i>Rådmannens kommentar:</i> <i>Det er lagt til en bestemmelse om fortau langs S3, se bestemmelse under «fortau felt oF1-oF9».</i>
25. 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.

	<i>Rådmannens kommentar:</i> <i>Innsillet er imøtekommet ved at det er utarbeidet et alternativ 2 der kulturminnene rives, og utbygging foreslås. Alternativet utfordrer innsigelsen fra Akershus Fylkeskommune.</i>
26. 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 av Stabekkroa 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. <i>Rådmannens kommentar:</i> <i>Se kommentar til Leif Gundersen, over.</i>
27. 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. <i>Rådmannens kommentarer:</i> <i>Stabekk sentrum er langstrakt, og med et klart handels-tyngdepunkt på nedre Stabekk. Rådmannen mener at handelen fortsatt bør konsentreres om nedre Stabekk, og ikke trekkes lenger opp Gamle Ringeriksvei enn i dagens situasjon. Høyden, på 3 etasjer, er satt av hensyn til småhusbebyggelsen som er nærmeste nabo. Rådmannen mener at boligbebyggelsen på felt B bør trekkes tilbake fra fortau, med forhager slik som for eventuell boligbebyggelse der det tillates boliger i første etasje i øvrige deler av sentrum. Dette er også en tilpasning til småhusbebyggelsen.</i>
28. 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. <i>Rådmannens kommentar:</i> <i>Rådmannen har i saken til 1. gangsbehandling vurdert tomtene som nevnes, og foreslått at disse tas ut av planen. Se rådmannens redegjørelse til første 1. gangsbehandling side 19.</i>
29. 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. <i>Rådmannens kommentar: Se kommentar til Erik Myhre/ BOXs</i>

	<i>Arkitektstudio over.</i>
30. 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. <i>Rådmannens kommentarer:</i> <i>Rådmannen foreslår at feltet settes av med sentrumsformål. Bestemmelsene om å trekke bebyggelsen helt ut til formålsgrænse, alternativ forhageløsning vil da gjelde. Høyder er justert litt opp, se kommentar til R21 Arkitekter, over.</i>
31. 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. <i>Rådmannens kommentarer:</i> <i>Høydene på 4-6 etasjer er satt av hensyn til Stabekks særpreg og kulturminnet Stabekkkuset visávis. Rådmannen mener det kan anbefales noe høyere bebyggelse i bakkant, men ikke mot gate.</i> <i>Parkering: Se kommentar til Senterforeningen.</i> <i>Solforhold: Kvalitetskravene er satt i henhold til retningslinjene i kommuneplanens arealdel § 27.</i> <i>Overvannshåndtering: Overvann skal i størst mulig grad håndteres på egen grunn i henhold til kommuneplanens bestemmelser § 18.</i>
32. 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. <i>Rådmannens kommentarer:</i>

	<i>Rådmannen foreslår til ny 1. gangsbehandling at det ikke åpnes for ytterligere fortetting innenfor felt 12.</i> <i>Eksisterende parkeringsplass for Kiwi kan opprettholdes inntil videre, se kommentar til Senterforeningen.</i> <i>Alternativ 2 har krav om en lommepark i Jernbaneveien, som skal vurderes i detaljregulering.</i> <i>Gjennomgangstrafikken er tema i E18-planen, med planlagt tverrforbindelse til Gjønnnes som vil avlaste Gamle Drammensvei og redusere trafikken her.</i> <i>Nye høyder er foreslått i hovedsak i 4 etasjer, med mulighet for noe større høyder der topografien tillater det.</i> <i>«Haugen» er satt av som hensynssone landskap, og skal bevares.</i>
--	--

Fra naboer og andre:	
33. Ulla Uberg og Magnar Øvrebø	• Forventer at 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. <i>Rådmannens kommentarer:</i> <i>Rådmannen foreslår ikke endringer i planavgrensningen.</i> <i>Høyder og utforming nabobebyggelse: Høyden er foreslått til tre etasjer. Utforming og plassering må vurderes nærmere i detaljregulering for feltet.</i>
34. 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.» <i>Rådmannens kommentar: Se rådmannens kommentar til Leif Gundersen.</i>
35. 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 visåvis 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. <i>Rådmannens kommentarer:</i> <i>Om eiendomsgrensen fremgår av grunnkartet er ikke av betydning for denne planen, da eiendommen er utenfor planavgrensningen.</i> <i>Det vil ikke bli «høyhus» på feltet, men blokkbebyggelse og høyder som er vurdert som akseptable for sentrumsområder er foreslått. Høyden er justert noe opp for bygningene nærmest jernbanen/ Gamle Drammensvei, fra 4 etasjer mot Nyveien til 5 etasjer mot jernbanen.</i>
36. 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 støyrefleksjon og forverring av støy på eiendommene i Nyveien, og støyskjerming bør vurderes. <i>Rådmannens kommentar: Forslag om fortau etterkommes. Innspillene for øvrig tas til etterretning.</i>
37. 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. <i>Rådmannen kommenterer ikke innspillet fra Stabekk Høyre da saken skal til behandling i politiske utvalg.</i>

5.2 Medvirkningsseminar i forbindelse med høringen 29.11.2016

Det ble avholdt et medvirkningsseminar 29.11.2016. Seminaret var åpent for påmelding. 60 deltakere var med, fra grunneiere/ utbyggere, velforening, politikere og fra kommunens administrasjon. Hensikten med medvirkningsseminaret var å diskutere dilemmaer som hadde kommet frem i saken i løpet av høringsperioden.

Følgende tre dilemmaer ble diskutert i grupper, og oppsummert i plenum:

1. Fortetting/ vern
2. Parkering
3. Sykkelløsning, tre alternativer

Det var stort engasjement under møtet, det kom frem mange konkrete innspill og gode diskusjoner. Det var stor grad av enighet om parkering og sykkelløsning, ellers mer ulike synspunkter på fortetting og vern. Det viste seg vanskelig å prioritere.

Alle var opptatt av at Stabekk skal være et levende lokalsenter. Mange mente at god parkeringsdekning er en forutsetning for dette, og at parkeringsnormen er satt altfor streng i planforslaget. Det kom frem synspunkter om at innfartsparkering ikke «gir noe tilbake til» sentrum. Det var enighet om at sykkelløsning alternativ 2, med blandet trafikk, er beste løsningen for et levende lokalsenter. Det kom frem ulike synspunkter på vern og fortetting, men det var enighet om at Stabekk skal bevare sitt lokale særpreg, som i stor grad er gitt av kulturminnene. Mange uttrykte at det ikke er nødvendig med så stort parkareal som avsatt. Se oppsummering jpostID 16/238474.

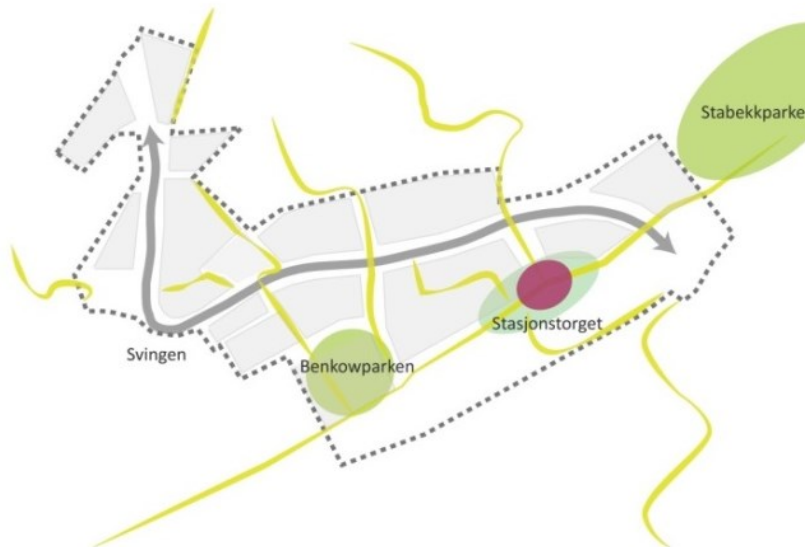
6 Beskrivelse av endret planforslag

6.1 Alternative planforslag

Under høringen har det blitt tydeliggjort at det er ett hoveddilemma knyttet til arealdisponeringen i denne saken, og det gjelder utbygging kontra vern av kulturminner og grønnstruktur. Som svar på dette legger rådmannen frem to alternative planforslag til ny 1. gangsbehandling.

De to alternativene er prinsipielt forskjellige på følgende:

- Ulikt hovedgrep for parkstruktur/ møteplasser.
- Ulik grad av vern av kulturminner og utbygging.



Alternativ 1, prinsippkisse:

1. Én større park for Stabekk sentrum, kalt Benkowparken, er satt av i Jernbaneveien.
2. Felt S13 foreslås vernet.



Alternativ 2, prinsippkisse:

1. Små «lomme-parker».
2. Utbygging i Jernbaneveien (felt S15) og felt S13.

Planforslaget er i tillegg bearbeidet på flere punkter for å imøtekomme innspill under høringen (gjelder begge alternativene):

- Endring av formål langs jernbanen, slik at parkregulert areal har blitt mindre, jernbaneregulert areal større.
- Utvidelse av felt S11, endret fra grønnstruktur til byggeområde.
- Felt B/Tj endret til felt S14, til sentrumsformål.
- Justert høyder på nybygg i Svingen, felt S5, i henhold til innsigelsen fra Akershus Fylkeskommune.

- Justert høyder felt S2 og felt S14.
- Tatt ut utvidelsesmuligheter for felt S12. Feltet er ferdig utbygd.
- Bestemmelsene er justert etter endringene i plankartet.
- Krav om detaljregulering av veianlegg og felt S5.

6.2 Forholdet til innsigelsene

Begge alternativene utfordrer innsigelsen fra Jernbaneverket ved at deler av arealet langs jernbanen, rundt stasjonsbygningen, fortsatt foreslås avsatt med parkformål, og at det foreslås sykkelhotell og stasjonspark i stedet for innfartsparkeringsplassene på sentrumssiden (innfartsparkeringsplassene på andre siden av toglinja foreslås opprettholdt).

Alternativ 2 utfordrer innsigelsen fra Akershus Fylkeskommune ved at felt S13 fortsatt er avsatt som tomt for fortetting med sentrumsbebyggelse.

Høydene på nybygget i Svingen, felt S5, er justert i begge alternativene slik at innsigelsen fra Akershus Fylkeskommune er etterkommet på dette punktet.

6.3 Hovedgrep

6.3.1 Gamle Drammensvei bygges om til en bymessig gate.

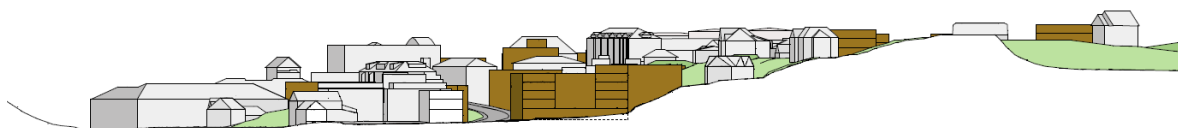
Kjørebanelens areal innskrenkes til fordel for brede fortau for gående, syklende og opphold. Rundkjøringer og trafikkøyer foreslås fjernet, og det foreslås at fartsgrensen senkes fra 50/40 til 30 km/t. Det introduseres "møbleringssone" mot vei, som også kan inneholde kantparkeringsplasser. Det vises tre alternativer for utforming av løsning for syklist, se under.

6.3.2 Fortetting innenfor eksisterende struktur og høyder.

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

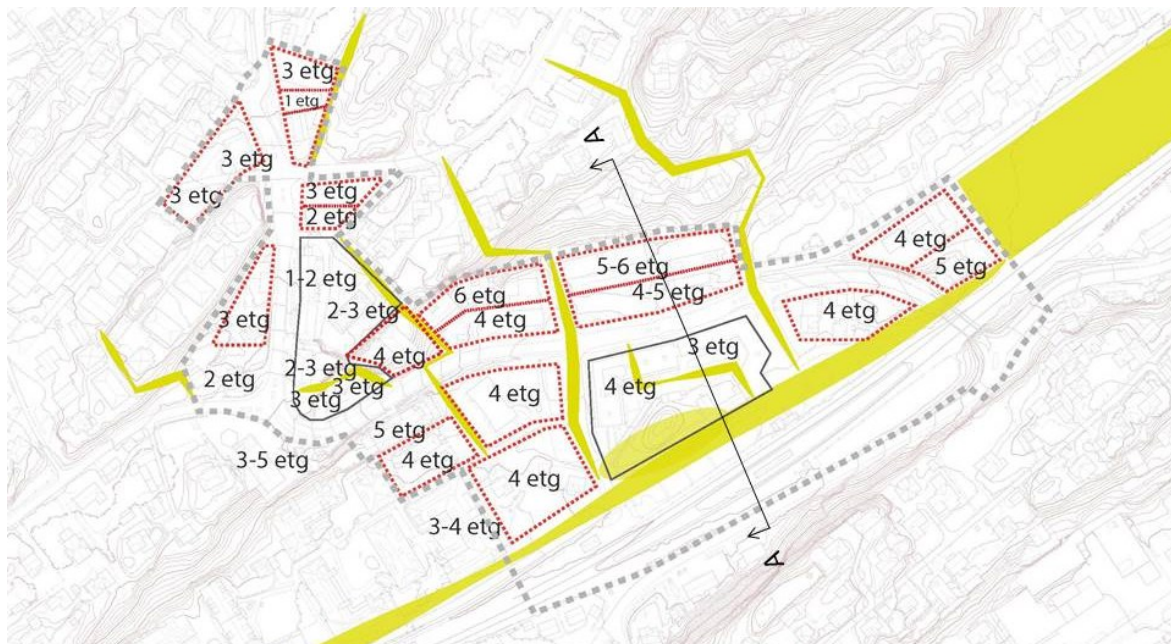
Bygningslivet foreslås trukket helt ut til fortauet for å skape en bymessig karakter. Hovedprinsippet er publikumsrettet virksomhet på gateplan, kontorer/ boliger i andre etasje og boliger over. Da det etter handelsanalysen ikke er behov for så stort areal til handel som arealene på gateplan kan gi, 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 som forhager kan gi. Konkretisering av formål innenfor de enkelte feltene må fastsettes ved detaljregulering.

Det foreslås høyder som i hovedtrekk forholder seg til dagens høyder i Stabekk sentrum, med målsetning å opprettholde dagens småbypreg med relativt lav bebyggelse. Dette innebærer stort sett høyder på fire etasjer på nedre Stabekk og tre etasjer på øvre, med mulighet for å gå noe høyere enkelte steder der rådmannen vurderer at det ligger til rette for det, se illustrasjonene under. Det foreslås retningsgivende høyder i bestemmelsene, slik at de eksakte høydene må fastsettes i kommende detaljreguleringer.



Snitt som viser foreslåtte høyder i Stabekk sentrum. Eksisterende bebyggelse er lys grå, ny bebyggelse er brun. Snittet er tatt vinkelrett på Gamle Drammensvei, gjennom Stabekket huset og våningshuset på Østre

Stabekk gård (se snittmarkeringen A-A på kartet under).



Illustrasjonen viser foreslåtte høyder for nybygg innenfor sentrumsområdet. Høydene er justert noe fra første 1. gangsbehandling for å tilpasses situasjonen.

6.3.3 Blågrønn struktur videreføres og styrkes

De to alternativene innebærer ulike prinsipper for park/ grønnstruktur. Alternativ 1 setter av en større park (ca 3,5 daa inklusive to bygninger) mellom Jernbaneveien og sykehjemmet på Stabekk. Alternativ 2 setter krav om små lommeparker/ torg i tilknytning til hovedgata. Plassering, funksjon og utforming må avklares i detaljregulering. Begge alternativene foreslår tverrgående snarveier, og begge alternativene har en stasjonspark i tilknytning til stasjonsbygningen på Stabekk.

6.3.4 Nye møteplasser

- Torg: Stasjonstorget foreslås opparbeidet som et torg/ plass.
- Parker: Benkowparken foreslås til offentlig park i alternativ 1, krav om lommeparker på hvert utbyggingsfelt foreslås i alternativ 2. Området rundt stasjonsbygningen foreslås til offentlig park.
- Brede fortaussoner, som kan ha funksjon som møteplasser, reguleres inn.

6.3.5 Kulturminner og kulturmiljøer styrkes.

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

I tillegg foreslås følgende kulturminner regulert til hensynssone bevaring i begge alternativ:

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, Stabekkuhuset	Bolig- og forretningsgård
Gamle Drammensvei 32	Telefonkiosk

I alternativ 1 foreslås landhandelen og Stabekkroa regulert til bevaring (felt S13), mens alternativ 2 foreslår utbygging på dette feltet, og riving av kulturminnene.

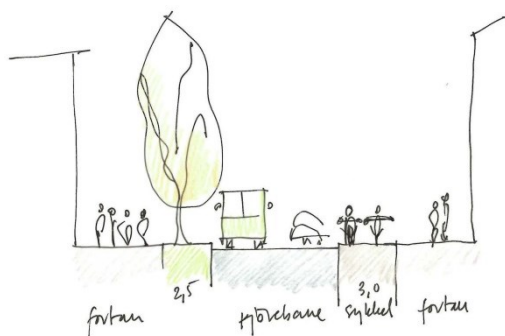


Over: Bygningene som er foreslått regulert til bevaring er uthevet med tykk, svart strek. Hensynssoner bevaring kulturmiljø og naturmiljø er vist med skravur og brun flate. Det oransje feltet (med oransje strek rundt bygg) er felt S13, der alternativ 1 foreslår bevaring mens alternativ 2 foreslår fortetting/riving. De to bygningene som er markert med oransj ring kan flyttes innenfor feltet ved utbygging som foreslås i alternativ 2.

6.3.6 Enhetlig utformet sykkelløsning, 3 alternative løsninger

- Det legges til rette for enhetlig utformet sykkelløsning gjennom Stabekk sentrum, fra Storengveien til jernbanebrua.
- Det foreslås at Stabekk stasjon blir «sykkelvennlig togstasjon», med sykkelhotell og flere sykkelparkeringsplasser.

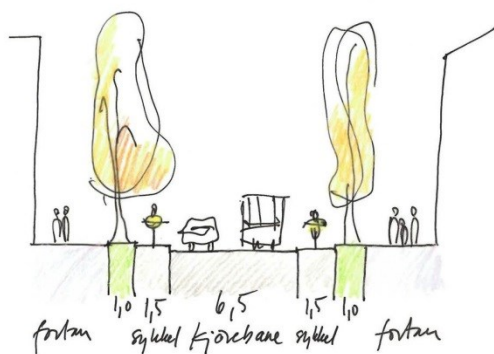
Det er utarbeidet tre alternative sykkelløsninger. Endelig løsning må avklares nærmere i prinsipplan for offentlige rom før 2. gangsbehandling, og etter at revidert sykkelstrategi for Bærum er utarbeidet. Alle alternativene vil kunne opparbeides i tråd med de to forslagene til plankart.



Alternativ 1: Separat sykkelfelt (tosidig) på nordsiden av Gamle Drammensvei. Møbleringssone kun på sørsiden av kjørebanen, med mulighet for kantparkering.



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



Alternativ 3: Sykkelfelt på begge sider av kjørebanen. Smale møbleringssoner (ikke kantparkering).

6.3.7 Redusert bilparkering.

- Det foreslås normer for bilparkering som angir maksimalt antall parkeringsplasser for de ulike formålene, i tråd med gjeldende kommuneplan (KP 2015-2030). Med bakgrunn i Stabekks svært gode kollektivdekning er det tatt utgangspunkt i retningslinjene for A-områder. Til sammenligning er forslaget til normer i ny kommuneplan (KP 2017-2035) strengere enn gjeldende kommuneplan.
 - Det foreslås reduksjon i antallet innfartsparkeringsplasser.
 - Det foreslås mulighet for kantparkering innenfor møbleringssoner langs gate.
- Se nærmere begrunnelse under pkt. 7.8.

7 Planforslagets virkninger for omgivelser og samfunn

7.1 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 beholdes for forretninger og bevertning. Sentrumsområdene skal ha minst én allment tilgjengelig, universelt utformet utendørs møteplass.

7.2 Risiko og sårbarhet

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

7.3 Støy og annen forurensning

Området har støybelastning fra biltrafikk og jernbane. Arealene langs vei og jernbane ligger i rød støysoner. 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 støyskjermets 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.

7.4 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, se snittegning under «Hovedgrep».

7.5 Skole- og barnehagekapasitet

Det settes rekkefølgebestemmelse i forhold til utbygging av Ballerud skole. I følge kommunens langsiktige investeringsplan skal denne skolen stå ferdig i 2023.

Det er behov for flere barnehager i Stabekkområdet. Planforslaget opprettholder eksisterende, private barnehage i felt S10. 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. Dersom dagens praksis med å bare bygge store, kommunale barnehager endres, vil barnehageformål igjen kunne vurderes i Storengveien, og barnehage kan også vurderes i de enkelte detaljreguleringene i Stabekk sentrum (inngå i sentrumsformål). Ved bevaring av kulturminnene i Benkowparken vil også ett av disse byggene kunne være aktuelle som en liten barnehage med uteareal i deler av parken.

7.6 Grønnstruktur/naturmangfold/ uteareal

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 i begge alternativer satt av større arealer til ny grønnstruktur enn i gjeldende regulering, og det foreslås brede fortau som er romslige nok til vegetasjon/ gatetrær. Alternativ 1 vil styrke grønnstrukturen mer enn alternativ 2, da et større sammenhengende grøntområde vil ha høyere verdi for vegetasjon og biologisk mangfold enn «små flekker» av grønt. Det er foreslått lokal overflatevannshåndtering og blågrønn struktur innenfor parkområdene.

En større offentlig park (alternativ 1) vil kunne bli en grønn oase når sentrum fortettes. Parken er tilbaketrukket fra hovedgaten og vil kunne være et rolig sted for ulike aktiviteter, med store trær og muligheter for mye grønt. Kulturminnene i Benkowparken er allerede vernet i gjeldende plan, disse kan få en bruk som passer i en park, som ungdomshus, barnehage eller en utadventt kafé eller forretning. Det er muligheter for vannspeil som del av overvannshåndteringen.

I kombinasjon med små felles- og private utearealer for hvert enkelt felt, vil parken kunne gi en fin variasjon i utearealene, og den kan betraktes som et større, felles uteareal som beboerne på Stabekk kan benytte. Parken vil også kunne være et verdifullt supplement til Stabekk bo- og

behandlingssenters uteareal, som er svært lite i dag. En park er et ønske fra ungdommene på Stabekk, men er ikke et behov sett fra grunneierne, velforeningen og handelsstanden.

Lommeparker mot en bygate muliggjør byliv ut mot gata (alternativ 2). Små lommeparker vil som regel ha en sterkere grad av opparbeiding, og fremstå mer som torg eller plasser enn grønne parker, og dermed ivareta en annen funksjon enn en bypark. Arealene er såpass små at det vil være begrenset mulighet for aktiviteter. Plassering og utforming av lommeparkene må fastsettes i detaljregulering, der areal må settes av med formål park eller torg.

Det foreslås krav om MUA (minste uteareal) på 20 m² pr 100 m² bolig for boligene i alternativ 1. Dette er lavere enn kommuneplanens retningslinjer for boliger innenfor sentrumsområder, som sier 35 m². Rådmannen anbefaler en så lav dekning med bakgrunn i forslaget om en større park i Jernbaneveien.

I alternativ 2, som ikke har en større park, foreslås at i tillegg til MUA-kravet på 20 m² pr 100 m² bolig skal 15 m² pr 100 m² bolig skal avsettes til små lommeparker innenfor hvert felt. Totalt gir dette et uteareal i tråd med kommuneplanens retningslinjer.

7.7 Trafikkforhold

Statens Vegvesen har beregnet at ny diagonal fra E18 til Gjønnnes 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.

7.8 Parkering

En parkeringsnorm i tråd med kommuneplanens bestemmelser, som foreslått, vil være en innstramming av antall parkeringsplasser i forhold til dagens krav i gjeldende reguleringsplaner.

Konkret antall parkeringsplasser normen innebærer for de enkelte feltene vil først bli avklart under detaljregulering. Antall parkeringsplasser beregnes ut i fra bruksarealet for de ulike formålene, og bruksarealet fastsettes først i detaljreguleringene.

Inntil det søkes om tiltak/ utbyggingsmuligheten for de enkelte feltene realiseres vil det ikke bli endringer i parkeringen i forhold til dagens situasjon. Normene har ikke tilbakevirkende kraft.

For felt S2 settes det krav i bestemmelsene om at parkering for Kulturhuset Stabekk kino skal opparbeides innenfor feltet. Her vil det være muligheter for sambruk av parkeringsplasser da Kulturhuset som regel vil være i bruk på kveldstid, mens utadrettet virksomhet i første etasje i felt S2 vil være i bruk på dagtid. Den endelige vurderingen her vil bli foretatt i detaljreguleringen.

Rådmannen mener kantparkering kan være en god løsning for forretningene, og har foreslått bestemmelser som åpner for dette innenfor møbleringssone. Kantparkering lar seg ikke kombinere med sykkeløsning nr. 3, der det er foreslått sykkelfelt på begge sider av kjøreveien.

7.9 Innfartsparkering

Rådmannen foreslår at innfartsparkering for bil på Stabekk kun blir på den siden av toglinja som har atkomst fra Kveldsroveien, med unntak av parkering for forflytningshemmede. Innfartsparkeringene på Stabekk har ikke fullt belegg, antakelig fordi man er innenfor rushtidskøen kombinert med at de aller fleste i Stabekkområdet bor i gangavstand fra kollektiv.

Den minste innfartsparkeringsplassen (47 plasser) som i dag på sentrumssiden genererer uønsket trafikk i Stabekk sentrum, samtidig som den beslaglegger areal som rådmannen mener bør brukes til sykkelhotell og stasjonspark. Arealet rundt stasjonsbygningen bør videreutvikles som

stasjonspark i nær sammenheng med torget, og bli en viktig møteplass med høy arkitektonisk kvalitet.

Innfartsparkeringsplassene bidrar ikke med liv til sentrumsområdet. Den største andelen av innfartsparkeringsplassene (62 plasser) er på andre siden av stasjonen, her foreslås ikke endringer.

Rådmannen viser til Transportøkonomisk institutts veileder for kommunene:

<https://www.toi.no/getfile.php/mmarkiv/Forside%202016/T%C3%98I-Innfartsparkering-WEB.pdf>

7.10 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 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.

7.11 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø har vært ett av hovedtemaene i stedsanalysen og planarbeidet. Planforslaget innebærer at de fleste kulturminnene foreslås regulert til bevaring.

Alternativ 2 åpner for at de to trehusene i Gamle Drammensvei 32 og 34, Stabekkroa og bokhandelen, kan rives. Alternativet utfordrer innsigelsen fra Akershus Fylkeskommune. 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. Alternativet legger også opp til at de to vernede bygningene i Jernbaneveien kan flyttes ved utbygging. Oppsummert legger alternativ 2 større vekt på hensynet til fortetting ved kollektivknutepunkt enn bevaring. Alternativ 1 legger større vekt på vern.

7.12 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 bestemte unntak, plasseres i formålsgrense mot fortau for å oppnå et bymessig preg. 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.

7.13 Barn og unge

Ungdom har medvirket tidlig i planarbeidet. En viktig tilbakemelding var at det mangler ikke-kommersielle steder for ungdom å oppholde seg i Stabekk sentrum. Rådmannen svarer på ungdommenes idéer med å foreslå park, torg 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 Benkowparken 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 idéer, blant annet en idé om en installasjon med "varme trær" på Stabekk. Denne, eller annen kunstnerisk utsmykning, som del av parken, gata eller stasjonstorget vil kunne bli en berikelse for området, og bør vurderes i prinsipplan for offentlige rom.

7.14 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.

7.15 Universell utforming

Krav om universell utforming følger TEK10 kapittel 12.

7.16 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 sykkelparkeringsdekning.

7.17 Gjennomføring

Forholdet til utbyggingsavtale

Gjennomføringen forutsetter opparbeidelse av gate med nytt ledningsanlegg, fortau, torg og grøntarealer. Det vil ikke være hensiktsmessig å knytte opparbeidelse 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. Veiledende prinsipplan for offentlige rom (VPOR) er under utarbeidelse, som grunnlag for inngåelse av utbyggingsavtaler.

Behov for grunnnerv/ekspropriasjon

Deler av foreslått grønnstruktur ligger på private eiendommer, blant annet er de to villaeiendommene innenfor park felt Op1 (alternativ 1) private. Arealet langs jernbanen, felt Op2, eies av Jernbaneverket. En del av Benkowparken eies av Bærum kommune, og er opparbeidet 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.

7.18 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 grønnstruktur 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 over.

8 Forslag fra grunneiere

Det har både før og under planarbeidet kommet inn forslag fra grunneiere. Forslagene kan sees i sin helhet i de enkelte arkivsakene, en oversikt over sakene finnes som henvisning side 3 i saksfremlegget til første 1. gangsbehandling, og de blir kommentert i rådmannens redegjørelse.

9 Rådmannens oppsummering og anbefaling

9.1 Rådmannens oppsummering

Planen er en områderegulering, der det er satt krav om etterfølgende detaljreguleringer for alle utbyggingsfeltene.

Det er satt i gang arbeid med 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. Prinsipplanen skal foreligge til 2. gangsbehandling.

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 i Jernbaneveien er uenig i rådmannens forslag om park, og ønsker å bygge på dette arealet. Handelsstanden ønsker flere parkeringsplasser. De fleste grunneierne foreslår større høyder enn det rådmannen foreslår som retningsgivende for detaljreguleringene. Rådmannen har foreslått høyder som tar utgangspunkt i eksisterende bebyggelse på Stabekk, og at Stabekk skal være et lokalsenter. Velforeningen er opptatt av vernehensyn og Stabekks særpreg, og ønsker lavere høyder enn det som er foreslått.

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 utsalgvarer. 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 noe lavere høyder, men i tillegg flere felt der det kan bli boligutbygging. For felt S2, S3, S7, østre del av S8 og S11 foreligger det ikke konkrete forslag til utbygging.

Bruksareal fordelt på formål innenfor det enkelte felt må avklares ved detaljregulering. Kravet som settes i områdereguleringen er at første etasje i hovedsak skal være for utadrettet virksomhet, mens fra tredje etasje skal det være boliger. Formål for andre etasje kan da vurderes nærmere.

Planforslagene løser delvis innsigelsene: Høyder på nybygg i Svingen er i begge alternativer justert i henhold til innsigelsen fra Akershus Fylkeskommune. Alternativ 1 imøtekommer innsigelsen mot riving av Stabekkroa og landhandelen. Innsigelsen fra Jernbaneverket blir utfordret i begge alternativene. Dette innebærer at rådmannen må komme til enighet med de respektive regionale myndigheter innen planforslaget sluttbehandles.

9.2 Rådmannens anbefaling

De to alternativene er ulike når det gjelder park/ grønnstruktur og fortetting/ vern i Stabekk sentrum. Rådmannens syn er at det bør settes av ett større areal til park, som i alternativ 1. Dette er det behov for både av hensyn til befolkningen, grønnstrukturen i seg selv og overvannshåndteringen. Alternativ 2 tilrettelegger for gode urbane møteplasser i lommeparkene, men mangler en større grønn park som gir mulighet for ikke-kommersiell aktivitet, opphold for allmennheten og en mer optimal løsning av overvannshåndteringen.

Alternativ 2 gir en høyere utnyttelse, noe som er i tråd med overordnede føringer for et kollektivknutepunkt som Stabekk. Forslaget innebærer at to vernede kulturminner kan flyttes, og to SEFRAC-registrerte kulturminner kan rives. Rådmannens anbefaling til første 1. gangsbehandling var at det kunne åpnes for riving av de to bygningene ved stasjonstorget av hensyn til fortetting. Senere har det kommet innsigelse på rivingen, og rådmannen legger nå frem alternativer. At kulturminner rives eller blir endret vil bidra til å svekke Stabekks særpreg, men det gir også muligheter for ny byutvikling som vil gagne sentrum.

Kulturmiljøet rundt Stabekk stasjon og de to vernede kulturminnene i parken vil styrkes i større grad i alternativ 1 enn alternativ 2.

Det anbefales at begge alternativer legges ut på offentlig høring.