



Dato: 28.03.2017 Arkivkode: HistSak - 14/13192, N - 515, PLANID - 2014007 Bilag nr: Arkivsak ID: 15/89884 J.post ID: 16/228226
Saksbehandler: Anne Sofie Bjørge
Saksansvarlig: Jannike Hovland

Saken fremmes av:

Klikk her for å skrive inn tekst.

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	06.04.2017	051/17
Planutvalget	20.04.2017	061/17

Stabekk sentrum - områderegulering - ny 1. gangs behandling

Planutvalget-20.04.2017- 061/17

Vedtak:

Forslag til offentlig reguleringsplan, områderegulering for Stabekk sentrum, planID 2014007,

- alternativ 1: plankart dokument 3393500, og bestemmelser, dokument 3390002
- alternativ 2: plankart dokument 3393501, og bestemmelser, dokument 3390009

sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10 med følgende tillegg:

1. Rådmannen bes vurdere plassering av en barnehage innenfor planområdet med vurdering av størrelse og antall barn.
2. For å sikre en god aldersblanding skal det bygges leiligheter for varierende behov i henhold til demografien i Bærum.
3. Innfartsparkeringsplasser på OP2 opprettholdes.
4. Parkeringsplasser på felt S8 vurderes i forhold til handel og næringsliv.
5. Stabekk sentrum skal fortsatt ansees som et B-område i henhold til dagens kommuneplan med hensyn til parkeringsdekning.
6. Planutvalget ber rådmannen vurdere fordeler og ulemper ved å anvende urbant jordskifte på Stabekk.

Planutvalget-06.04.2017- 051/17

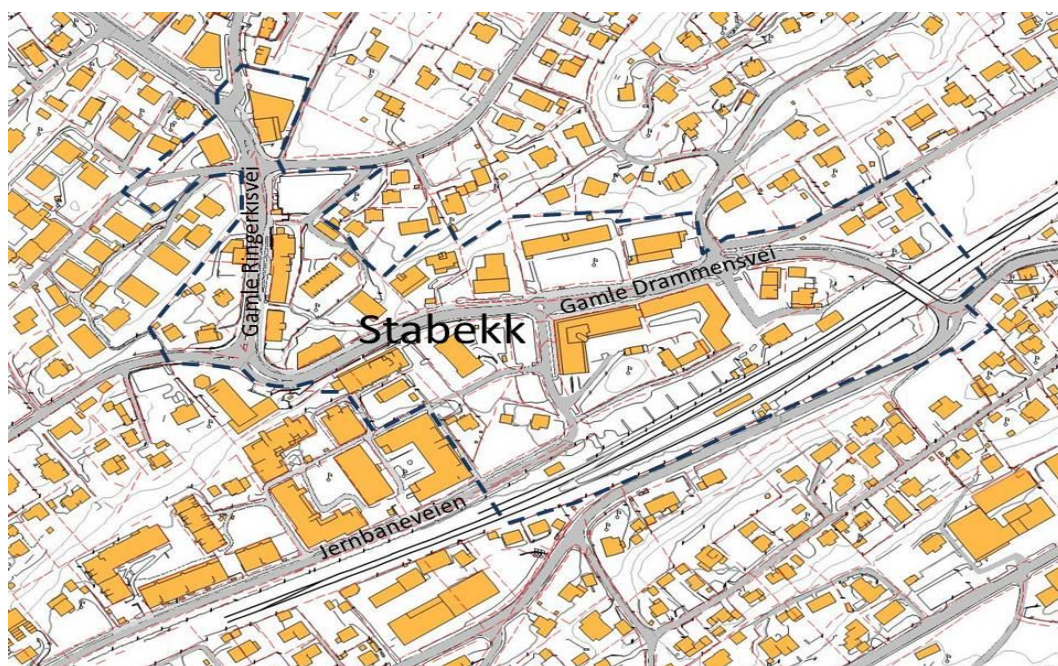
Vedtak:

Saken behandles over to møter. Spørsmål og kommentarer i dag og realitetsbehandling i planutvalgets møte 20. april.

Forslag til offentlig reguleringsplan, områderegulering for Stabekk sentrum, planID 2014007,

- alternativ 1: plankart dokument 3393500, og bestemmelser, dokument 3390002
- alternativ 2: plankart dokument 3393501, og bestemmelser, dokument 3390009

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



SAKEN I KORTE TREKK

Tidligere behandling

Planprogram ble vedtatt i planutvalgets møte 9.4.2015, sak 059/15.

Planforslag ble 1. gangsbehandlet i plantvalget 21.4.2016, sak 065/16, 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.*

Formål og bakgrunn

Planen skal legge til rette for en helhetlig, bymessig utvikling av Stabekk sentrum, i tråd med kommuneplanens arealdel og andre overordnede føringer. Planen er en områderegulering som skal fastsette ytre rammer for senere detaljreguleringer.

Planforslaget har vært på offentlig høring/ ettersyn i perioden 2.5.-1.7.2016. Under høringsperioden har det kommet mange ulike innspill som har synliggjort flere dilemmaer i saken. Jernbaneverket og Akershus Fylkeskommune har innsigelser til planforslaget.

Rådmannen legger derfor frem to alternative planforslag til ny 1. gangsbehandling. Begge forslagene innebærer flere endringer i forhold til forslaget som opprinnelig ble 1. gangsbehandlet. Hensikten er å imøtekomme innspill/ innsigelser under høringen og på medvirkningsseminar.

Redegjørelse

De to alternativene er ulike mht prinsipper for grøntstruktur og grad av vern/ utbygging. Alternativ 1 foreslår en større park og bevarer flere kulturminner. Alternativ 2 foreslår mindre «lommeparker» på de enkelte feltene og mer utbygging.

Begge alternativene utfordrer Jernbaneverkets innsigelse når det gjelder formål og innfartsparkering på sentrumssiden. Alternativ 2 utfordrer også Akershus Fylkeskommunes innsigelse når det gjelder vern.

Rådmannens kommentarer til planutvalgets vedtak punkt 1-5 følger under:

1. Nyveien 30 og 32 alternativ A og B legges også ut på høring.

Rådmannens kommentar: Alternativene har vært på høring, og det har kommet inn forslag om sentrumsformål og høyere gesimshøyder. I nytt forslag er forslagene delvis imøtekommet ved endring av formål og noe høyere bebyggelse, se rådmannens redegjørelse kap. 5, svar til innspill nr. 23 og 30, og kap. 6.

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.

Rådmannens kommentar: Det er utarbeidet to alternative planforslag, der alternativ 1 foreslår bygningene i felt S13 regulert til bevaring.

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.

Rådmannens kommentar: Det er foreslått barnehage innenfor felt S10 i begge alternativer. Det er behov for flere barnehager i Stabekkområdet, men rådmannen har ikke lyktes å finne tomt til barnehage innenfor planområdet i tråd med kommunens egne krav til antall barn og utearealer. Mulighet for barnehage nord for Storengveien er vurdert, og rådmannen mener at tomten er godt egnet, men er for liten etter kommunens praksis med å bygge store barnehager. Arealet er tatt ut av planavgrensningen for Stabekk sentrumsplanen, og det kan være aktuelt å vurdere tomten på ny til barnehage ved en senere anledning.

4. Vurdere parkeringsbehovet også på feltene S 2 og S 8.

Rådmannens kommentar: Det er foreslått krav til parkering som er i tråd med gjeldende kommuneplan, for A-områder. Inntil utbyggingsmulighetene realiseres vil ikke dagens parkeringssituasjon endres da reguleringsbestemmelser ikke har tilbakevirkende kraft. For felt S2 er det satt bestemmelser om at parkering for Kulturhuset Stabekk kino skal opparbeides innenfor feltet. For felt S8 er parkeringskrav det generelle for Stabekk sentrum, det vil si i henhold til gjeldende kommuneplan. Om parkering se også rådmannens redegjørelse kap. 6 om redusert bilparkering og kap. 7 planforslagets virkninger.

5. Vurdere fremtidig behov for innfartsparkering på felt OP 2.

Rådmannens kommentar: Rådmannens syn er at innfartsparkering på sentrumssiden beslaglegger areal som bør brukes til sykkelhotell og stasjonspark (med norn få parkeringsplasser for forflytningshemmede). Innfartsparkering bidrar ikke med liv til sentrumsområdet, men fører til mer biltrafikk. Behovet for innfartsparkering er vurdert i kapittel 7.9, og under rådmannens svar til innsigelse fra Jernbaneverket, innspill nr. 4.

Prosess/medvirkning internt og eksternt

I tillegg til mange interne og eksterne møter har det vært avholdt fem store medvirkningsmøter i dette planarbeidet. Det siste ble arrangert etter offentlig høring, i tråd med planutvalgets vedtak, med et medvirkningsseminar 29.11.2016 der dilemmaene i saken ble diskutert med grunneiere, utbyggere, velforeninger, handelsstanden og flere.

Organisatoriske og økonomiske konsekvenser av beslutningene

Utbygging på Stabekk er avhengig av ny sosial infrastruktur, først og fremst at ny skole på Ballerud realiseres. Ombygging fra vei til gate, ny offentlig grønnstruktur og oppgradering av ledningsanlegg har økonomiske konsekvenser. Det stilles rekkefølgekrav med hensyn til opparbeidelse og at tilstrekkelig skolekapasitet må være sikret. Det legges til rette for utbyggingsavtaler.

Beslutningspunkter

Rådmannen anbefaler at planforslaget, i to alternativer, legges ut på offentlig høring.

Vedlegg:

Rådmannens redegjørelse - ny 1. gangsbehandling	3371137
Plankart ny 1. gangs behandling - alternativ 1	3393500
Bestemmelser ny 1. gangs behandling - alternativ 1	3390002
Plankart ny 1. gangs behandling - alternativ 2	3393501
Bestemmelser ny 1. gangs behandling - alternativ 2	3390009
Oppsummering medvirkningsseminar 29.11.2016	3386173
Handelsanalyse Stabekk sentrum	3461741
ROS-analyse - Stabekk sentrum	3461742
Miljøprogram - Stabekk sentrum - områderegulering	3461743
Stabekk sentrum - områderegulering- 1. gangs behandling	3461744
Fylkesmannen - uttalelse	3240399
Akershus fylkeskommune - uttalelse	3209807
Uttalelse fra Statens vegvesen	3229103
Jernbaneverket - uttalelse	3236890
Hafslund Nett - uttalelse	3194799
Brev	3228056

Asker og Bærum Trafikksikkerhetsforening - merknad	3186941
R21 Arkitekter - innspill	3196465
Siv Ark Mnal Inge Lødner - merknader - Stabekk sentrum - områderegulering	3239320
Studio Bjerke AS - merknad	3230765
Ulla Uberg og Magnar Øvrebø - merknader	3215934
Leif Gundersen - merknad	3232568
Skoservice T. Opsahl - merknad	3232569
Brødrene Kolstad Belysning - merknad	3232570
Stabekk Optiske AS - merknad	3232571
Nitschke AS - merknad	3232572
Jan og Sabrina Gundersen - merknader	3232473
Baker Hansen - merknad	3233407
Bolina AS - merknad	3234750
Teppeforum AS - merknad	3234751
Senterforeningen - merknad	3234752
Innspill fra Erik Myhre	3237160
Innspill fra Kiwi AS	3237161
Frank Jacobsen m.fl - merknader	3247264
Kenneth Grimley og Anne Grimley - merknad	3245645
Brev	3242116
Krisitn Sagberg Widen - merknader	3240020
Stabekk Høyres krets - merknader	3240008
Rambøll Norge As - merknader - Stabekk sentrum - områderegulering	3239894
Syrinhaven merknad områdeplan	3239896
Merknader	3239395
Anne Helen Øien og Per Omsveen - merknader - Stabekk sentrum - områderegulering	3239340
Stabekkhuse AS - merknader - Stabekk sentrum - områderegulering	3239089
Kitsune Arkitekter - merknader	3238061
Per Omsvenn og Anne Helen Øien - merknad	3237854
Eier av Gamle Ringeriksvei 6 - merknader	3236897
Vestre Stabekk Vel - merknader	3236881
Krokvollen - merknad - Stabekk sentrum - områderegulering	3234954
Innspill - Stabekk sentrum - områderegulering	3217311
Utvikling i varehandel 2005-2015	3203356

Behandlingen i møtet 20.04.2017 Planutvalget

Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp

Rådmannen bes vurdere plassering av en barnehage innenfor planområdet med vurdering av størrelse og antall barn.

Forslag fremmet av Odd Willy Lørstad, Ap

For å sikre en god aldersblanding skal det bygges leiligheter for varierende behov i henhold til

demografien i Bærum.

Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp

1. Innfartsparkeringsplasser på OP2 opprettholdes.
2. Parkeringsplasser på felt S8 vurderes i forhold til handel og næringsliv.
3. Stabekk sentrum skal fortsatt ansees som et B-område i henhold til dagens kommuneplan med hensyn til parkeringsdekning.
4. Planutvalget ber rådmannen vurdere fordeler og ulemper ved å anvende urbant jordskifte på Stabekk.

Forslag fremmet av Tiril Eid Barland, V

1. Fram til 2. gangs behandling skal det gjennomføres en plansmie eller charrette der alle involverte parter; grunneiere, beboere, næringsdrivende, foreninger på Stabekk og andre med høringsinteresse, inviteres til å delta i planarbeidet med utgangspunkt i rådmannens alternative forslag.
2. Det skal søkes en optimalisering av arealbruken uavhengig av eiendomsgrenser, om nødvendig ved hjelp av urbant jordskifte.

Forslag fremmet av Roger Jensen, IKKE POLITIKER - KOMM. REPR.

Skal Stabekk bli et godt sted å bo for barn og unge, må det tilrettelegges for gode, trygge og tilstrekkelige utearealer.

Barnas representant anbefaler like stort fokus på park og leke/uteoppholdsarealene, som for parkeringsnormen. Det blir ikke liv skapt av barn og unge og deres foreldre på Stabekk ved å minimere uteoppholdsarealet, eller ved å legge uteområder på tak eller terrasser.

En sentral park i tillegg til mindre uteområder, vil gi barn og unge og deres foreldre et trygt og naturlig treffsted, hvor de kan bli kjent med andre barn og unge i nærmiljøet.

Barnas representant viser også til ROS analysen for Stabekk senter:

På to områder viser analysen rød markering, som tilsier stor grad av risiko:

Det omhandler punkt 53: Ulykke i av-/påkørsler og punkt: 54: Ulykker med gående/syklende. Dette med utgangspunkt i flere ulykker i Stabekk sentrum.

Tiltak for å hindre ulykker er beskrevet som ombygging fra landvei til bygate med forslag om redusert hastighet og prioritering av brede fortau for gående og syklende.

Barnas representant anbefaler et rekkefølgekrav, slik at disse punktene blir gjennomført i forkant av utviklingen av Stabekk.

Med flere barn på Stabekk, vil det være behov for å tilrettelegge for flere barnehageplasser i nærmiljøet. I et klima perspektiv vil det være klokt at barnehagen legges innenfor gangavstand til boligene. Til 2. gangs behandling bør en innplassering av en barnehage i gangavstand fra Stabekk sentrum være vurdert.

Votering

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Fellesforslaget (alle partier) fremmet av Pedersen ble enstemmig vedtatt.

Fellesforslaget (alle partier) fremmet av Lørstad ble enstemmig vedtatt.

Fellesforslaget H, Ap, Frp punkt 1 ble enstemmig vedtatt lagt ut på høring

Fellesforslaget H, Ap, Frp punkt 2 ble enstemmig vedtatt lagt ut på høring

Fellesforslaget H, Ap, Frp punkt 3 ble vedtatt lagt ut på høring med 4 mot 1 stemmer (V)

Fellesforslaget H, Ap, Frp punkt 4 ble enstemmig vedtatt.

Forslag fra Barland fikk 1 stemme (V) og falt.

Forslag fra barnas representant *følger saken uten votering.*

Planutvalget-20.04.2017- 061/17:

Vedtak:

Forslag til offentlig reguleringsplan, områderegulering for Stabekk sentrum, planID 2014007,

- alternativ 1: plankart dokument 3393500, og bestemmelser, dokument 3390002
- alternativ 2: plankart dokument 3393501, og bestemmelser, dokument 3390009

sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10 med følgende tillegg:

1. Rådmannen bes vurdere plassering av en barnehage innenfor planområdet med vurdering av størrelse og antall barn.
2. For å sikre en god aldersblanding skal det bygges leiligheter for varierende behov i henhold til demografien i Bærum.
3. Innfartsparkeringsplasser på OP2 opprettholdes.
4. Parkeringsplasser på felt S8 vurderes i forhold til handel og næringsliv.
5. Stabekk sentrum skal fortsatt ansees som et B-område i henhold til dagens kommuneplan med hensyn til parkeringsdekning.
6. Planutvalget ber rådmannen vurdere fordeler og ulemper ved å anvende urbant jordskifte på Stabekk.

Behandlingen i møtet 06.04.2017 Planutvalget

Forslag fremmet av Ole Kristian Udnes, H

Saken behandles over to møter. Spørsmål og kommentarer i dag og realitetsbehandling i planutvalgets møte 20. april.

Forslag fremmet av Odd Willy Lørstad, Ap

Det skal vurderes bruk av urbant jordskifte.

Votering:

Forslag fra Udnnes ble enstemmig vedtatt.
Fellesforslaget *følger saken*.

Planutvalget-06.04.2017- 051/17:

Vedtak:

Saken behandles over to møter. Spørsmål og kommentarer i dag og realitetsbehandling i planutvalgets møte 20. april.