

Bærum kommune
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Vår saksbehandler
Thomas Johansen

Telefon
22055673

Vår dato
23.06.2017

Deres dato
25.04.2017

Vår referanse (oppgis ved svar)
2015/5828-15/105280/2017 EMNE L12

Deres referanse
17/94960

Bærum kommune - reguleringsplan for Stabekk sentrum - fornyet forslag i to alternativer - uttalelse til offentlig ettersyn

Det vises til kommunens oversendelse datert 25.04.17 av forslag til fornyet reguleringsplan i to alternativer til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

Formålet med planen er å legge til rette for en helhetlig, bymessig utvikling av Stabekk sentrum.

Planforslagene vurderes ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern.

Fylkesutvalget behandlet et tidligere forslag til områderegulering i møte 06.06.16, der vedtakspunkt 3 lød som følger:

«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 Stabekkhøy og Nedre Reberg, samt til rivning av Stabekk kro og Stabekk landhandleri. Hensynet til økt utnyttelse ved stasjonen kan eventuelt ivaretas ved å justere plasseringen av kroa og landhandleriet.»

Stabekkhøy og Nedre Reberg (S5)

I begge alternativene er innsigelsen knyttet til bygningshøyden på nybygg mellom Stabekkhøy og Nedre Reberg imøtekommet, ved at maksimal høyde på nybygg er redusert fra kote 48,5 til kote 44.

Det er positivt at fylkesutvalgets innsigelse er imøtekommet når det gjelder byggehøyde for nytt bygg mellom Stabekkhøy og Nedre Reberg. Fylkesrådmannen er opptatt av at et nybyggs virkning for de to verneverdige bygningene, herunder sikten inn mot bygningene bak, blir illustrert og nøye vurdert i forhold til om det er tilrådelig å oppføre et bygg med byggehøyde kote 44.

Stabekk kro og Stabekk landhandel (S13)

Innsigelsen knyttet til rivning av Gamle Drammensvei 32 og 34; Stabekk kro og Stabekk landhandel er imøtekommet i alternativ 1, der bygningene foreslås regulert til bevaring. Alternativ 2 åpner fortsatt for rivning av de to bygningene. Fylkesutvalgets innsigelse knyttet til ivaretagelse

av Stabekk kro og landhandel opprettholdes for alternativ 2. Alternativet foreslår ingen endringer i forhold til planforslaget behandlet av fylkesutvalget i møte 06.06.16 når det gjelder disse bygningene, og fylkesrådmannen ser derfor ingen grunn til å legge frem dette forslaget på ny. Fylkesrådmannen minner om at kommunen ikke har anledning til å vedta alternativ 2 før innsigelsesforholdet er avklart.

Villaeiendommene Gladheim og Bjerkebekk (S 15, tidligere oP1)

Område oP1 var i opprinnelig forslag avsatt til offentlig park. I Alternativ 2 har dette fått betegnelsen S15 og foreslås avsatt som sentrumsformål med en byggehøyde på c+36 (4 etasjer). Innenfor området ligger to bevaringsverdige villaer Gladheim og Bjerkebekk, med omkringliggende grøntområde/hager. Området er i dag regulert til bevaring, og var i tidligere planforslag videreført som park/grøntområde med hensynssone bevaring.

I de nye forslagene videreføres dette i alternativ 1, mens området i alternativ 2 foreslås regulert til sentrumsformål, med bevaringsskravur. Alternativ 2 åpner videre for flytting av villaene innenfor feltet, med krav om at det skal avsettes minimum 800 m² offentlig park.

Framveksten av villaområder i utkanten av storbyene var et internasjonalt fenomen som oppsto ved slutten av 1800-tallet og økte utover 1900-tallet. Middelklassen og bedrestilte grupper ønsket seg ut av de raskt voksende byene og ut i landlege omgivelser. De tilhørende hagene var en viktig del av fenomenet. For område S15 vil vi peke på at dette er to villaeiendommer som fortsatt har bevart sine tilhørende hager. Dersom det åpnes for flytting av villaene bør man sikre en best mulig sammenheng med eksisterende hager, slik at man også kan bevare denne sentrale delen av villaeiendommene. Nye bygningsvolumer bør plasseres slik at villaene får mest mulig lys og rom rundt seg. Byggehøyder bør vurderes nøye med hensyn til virkningene for villaene og grøntområdet, og eventuelt begrenses.

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.

Fylkesrådmannen mener planforslagene legger til rette for betydelig fortetting og transformasjon i Stabekk sentrum, og mener planen vil bidra til å nå målene i RP-ATP. Fylkesutvalget mente samtidig, jf. vedtak av 06.06.16, at en plan for fortetting og transformasjon med fordel kunne innlemmet arealer i et noe større omland rundt Stabekk sentrum. På denne bakgrunn ber fylkesrådmannen Bærum kommune om å vurdere dette i det videre planarbeidet.

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

Kollektivtransport, sykkel og gange

Fylkesrådmannen er opptatt av at bussene sikres fremkommelighet gjennom Stabekk sentrum generelt, og til og fra stasjonsområdet spesielt. Fylkesrådmannen kan ikke se at planen legger til rette for særskilte tiltak for sikring av bussfremkommelighet. Fylkesrådmannen ber om at dette

hensynet vektlegges i et videre arbeid med detaljregulering av samferdselsanleggene, og viser for øvrig til uttalelse fra Ruter As i brev datert 15.06.17.

Fylkesrådmannen er positiv til at gode, gjennomgående løsninger for syklende og gående tillegges vekt i planarbeidet. Med hensyn til valg av sykkelveikonsept, slutter fylkesrådmannen seg til vurderingen fra Statens Vegvesen i brev datert 16.06.17. Fylkesrådmannen mener videre det er viktig at det utarbeides teknisk plan for samferdselsanleggene som legges til grunn for detaljreguleringen. Fylkesrådmannen ber kommunen, i tråd med innspillet fra Statens Vegvesen, om å vurdere om det bør inntas rekkefølgekrav om at ombygging av veianlegget i Stabekk sentrum først kan finne sted når ny tverrveiløsning til/fra E18 er på plass.

Parkering

Fylkesrådmannen mener begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel- og kollektivtransport fremfor bilbruk. Dette er særlig viktig for arbeids- og kundeintensive virksomheter, som genererer et stort transportbehov.

Fylkesrådmannen oppfatter det slik at foreslått parkeringsnorm er i samsvar med parkeringsnormen for A-områder i gjeldende kommuneplan. I forslag til revidert kommuneplan for Bærum er normtallene for kontor- og forretningsvirksomhet ytterligere redusert. Fylkesrådmannen mener det er viktig at kommunen innarbeider nye normtall for parkering i områdereguleringen dersom foreslått norm vedtas som en del av ny kommuneplan.

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. Videre er det stilt kvalitative og kvantitative krav til leke- og uteoppholdsarealer i reguleringsbestemmelsene, jf. § 3.4. Dersom foreslått park oP1 i alternativ 1 omdisponeres til sentrumsformål, mener fylkesrådmannen det bør sees nærmere på mulighetene for et parkareal et annet sted i eller nær Stabekk sentrum.

Konklusjon

Fylkesutvalget fremmet innsigelse til åpning for riving av Stabekk kro og Stabekk landhandel i vedtak 06.06.16. Innsigelsen er fortsatt gjeldende, og gjør at planalternativ 2 ikke kan vedtas før innsigelsesforholdet er løst.

Foreslått reduksjon at tillatt byggehøyde for nybygg innenfor område S5, fra kote +48,5 til +44, vurderes som tilstrekkelig, og innsigelsen til dette forholdet vil bli anbefalt trukket.

Fylkesrådmannen legger ikke frem en sak for fylkesutvalget om dette før det foreligger et nytt forslag som kan løse innsigelsen knyttet til bevaring av Stabekk kro og landhandel. Dersom kommunen jobber videre for et vedtak av planalternativ 1, kan det forelegges en sak for fylkesutvalget med forslag om å trekke innsigelsen til byggehøyder innenfor område S5.

Fylkesrådmannen viser til viktige forhold fremhevet av Statens Vegvesen i brev datert 16.06.17, og forutsetter at Bærum kommune følger opp dette.

Med vennlig hilsen

Thomas Johansen
rådgiver plan

Ingeborg Hvidsten
rådgiver nyere tids kulturminner

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Statens vegvesen Region øst

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Bane NOR SF

Saksbehandlere:

Planfaglige vurderinger:

thomas.johansen@afk.no, 22 05 56 73

Automatisk fredete kulturminner:

malin.tromborg@afk.no 22 05 50 11

Nyere tids kulturminner:

ingeborg.hvidsten@afk.no, 22 05 56 71