



Akershus fylkeskommune
Postboks 1200 sentrum
0107 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
17/243793/ASBJ

Dato:
28.11.2017

Anmodning om å trekke innsigelse - områderegulering Stabekk sentrum

Viser til innsigelse til kommunens planforslag, vedtak i Fylkesutvalgets møte 6.6.2016 sak 79/16, og uttalelser fra dere, deres referanse 2015/5828-7 EMNE L12/0219.

Viser også til møte avholdt hos dere 10.11.2017.

Innsigelsen gjelder to forhold:

1. Høyder på nytt bygg i Svingen, mellom Stabækhei og Nedre Reberg gård.
2. Riving av Stabekkroa og landhandelen, kommunens planforslag alternativ 2.

Reguleringsavdelingen ønsker nå å fremme saken for sluttbehandling,. Vi har bearbeidet planforslagene, hatt møter med grunneiere og er i slutfasen med illustrasjonsplan for byrom. Innsigelsene er nøye vurdert, og vi anmoder med dette fylkeskommunen om å trekke innsigelsen, med følgende begrunnelse:

1. Høyder på nybygg i Svingen.

Forslagsstiller har bearbeidet prosjektet etter diskusjonen og tilbakemeldinger gitt i møtet 10.11.2017. Se vedlagte illustrasjoner dokument 3805994.

Det er ønske om å differensiere gesimshøydene mot Gamle Drammensvei, i stedet for én gesims på hele prosjektet. Det blir tatt utgangspunkt i gesimshøydene på de to kulturminnene ved siden av, disse høydene er videreført i det nye prosjektet, som dermed trappes i høyde rundt Svingen. Prosjektet muliggjør en passasje på baksiden av Nedre Reberg gård, et grep som gir en ny gangforbindelse på Stabekk. Det skal være næringslokaler på gateplan og underetasje, og med boliger i tre etasjer over (totalt fem leiligheter).

Etter Regulerings vurdering tilpasser nybyggene seg nå situasjonen på en god måte, og er vist med høyder som gjør at det ikke virker dominerende i forhold til kulturminnene på begge sider. Regulering foreslår plankart og bestemmelser som sikrer volumoppbyggingen/ høydene, se vedlagte plankart og bestemmelser.

2. Riving av Stabekkroa og landhandelen, felt S13.

I områdereguleringen er alle de registrerte kulturminnene på Stabekk, med unntak av Stabekkroa og landhandelen i alternativ 2, foreslått regulert til bevaring. Av hensyn til de mange kulturminnene er det foreslått et hovedgrep med relativt lave høyder på all ny bebyggelse i hele sentrumsområdet (2-3 etasjer på øvre Stabekk og hovedsakelig 4 etasjer på nedre Stabekk), samt bestemmelser om oppdeling av fasader og materialbruk. Hensikten er tilpasning til helheten i det store kulturmiljøet Stabekk sentrum er.

Bærum kommune skal imidlertid oppfylle overordnede føringer om fortetting i knutepunkt. Stabekk har svært god kollektivdekning, det er nylig investert i ny jernbanestasjon, og på tvers går flere viktige busslinjer i Gamle Drammensvei.

Når det gjelder felt S13 har vi et dilemma. De to kulturminnene på feltet har relativt lav verneverdi som enkeltobjekter. De er ombygget og tilbygget, og deres verdi er først og fremst knyttet til plasseringen, som tidligere var langs Gamle Drammensvei, og som del av kulturmiljøet rundt stasjonen. Grunneier ønsker å bygge ut tomten med nybygg, som kan oppfylle krav til fortetting med flere boliger sentralt, bidra til å revitalisere stasjonstorget og gjenskape en viktig møteplass på Stabekk.

Det har vært undersøkt muligheter for å oppføre et nybygg i tillegg til kulturminnene innenfor felt S 13, mot Gamle Drammensvei. Regulerings vurdering er at dette ikke er en god løsning, hverken for kulturminnene eller for et nybygg. Det vil bli en svært anstrengt situasjon. Grunneier ønsker heller ikke å realisere en slik løsning. Regulering har vurdert flytting av kulturminnene, men mener prinsipielt at dette ikke har noen hensikt, da det er kulturmiljøet og plasseringen av byggene som har verneinteresse, og ikke byggene i seg selv. Samtidig finnes det ikke ledige arealer innenfor Stabekk sentrum der bygningene vil komme til sin rett.

Reguleringsavdelingens konklusjon er at alternativet med riving av kroa og landhandelen ønskes fremmet til politisk sluttbehandling. I tillegg fremmes alternativet med vern av de to byggene.

Akershus Fylkeskommune anmodes om å trekke innsigelsen med bakgrunn i ovenstående argumentasjon.

Vi vedlegger forslag til plankart og bestemmelser:

- Plankart, med innfelt alternativer for felt S15 (oP) og S13
- Foreløpige bestemmelser (av 27.11.2017)
- Tillegg til foreløpige bestemmelser, felt S13 og S15

Med hilsen

Kjell Seberg
reguleringssjef

Anne Sofie Bjørge
seniorarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:

Forslag plankart til AfK innsigelse	3812658
Bestemmelser 2. gangs behandling - områderegulering Stabekk sentrum (4705970)	3813299
Bestemmelser 2. gangsbehandling - alternativer for felt oP og S13 (4896375)	3813300
PSF_Stabækhøi_NY_FK_01	3805994