



Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

05 NOV. 2018

Besøksadresse:
Tordenskioldsgate 12
Postadresse:
c/o Fylkesmannen i Østfold, Postboks
325. 1502 Moss
Telefon 22 00 35 00
fmoapostmottak@fylkesmannen.no
www.fmoa.no
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Bærum kommune, Postboks 700, 1304 Sandvika
Akershus fylkeskommune, Postboks 1200 Sentrum, 0107 Oslo

Deres ref.:
Deres dato:
Vår ref.: 17/17666
Saksbehandler: Kari Øyen Gay
Direktetelefon: 22003503

Dato 30.10.2018

Protokoll fra meklingsmøtet 10. september 2018 vedr. innsigelser til områderegulering Stabekk sentrum, Bærum kommune

Akershus fylkeskommune har innsigelse til rivning av Stabekk kro og Stabekk landhandleri. Innsigelsen til knyttet til Stabekkhøi og Nedre Reberg er imøtekommet av kommunestyret.

Bærum kommune har i brev av 15.06.2018 anmodet fylkesmannen om å innkalle partene til meklingsmøte. Fylkesmannen innkalte partene til møte på sitt kontor den 10. september 2018 kl. 1400.

Fylkesmannen konkluderte med at det ikke var mulig til å komme frem til enighet og at fylkeskommunens innsigelse om å rive Landhandelen og Stabekkroa inntil videre blir stående.

FYLKESMANNENS SAKSFREMSTILLING:

Eventuelle innsigelser som er imøtekommet eller trukket i prosessen frem til meklingsmøtet er ikke med i denne oversikten.

Bærum kommune sendte reguleringsplan for Stabekk sentrum - fornyet forslag i to alternativer - uttalelse til offentlig ettersyn i brev av 25.04.2017:

«Målet med dette planarbeidet er å utarbeide en områderegulering som på en helhetlig måte avklarer muligheter for videreutvikling/fortetting og vern av kulturhistoriske verdier og grønnsstruktur i Stabekk sentrum.»

Akershus fylkeskommune opprettholdt følgende innsigelse i brev av 23.06.2017:

«*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.»

Kommunestyret i Bærum fattet i møte 30.05.2018 (060/18) følgende vedtak:

Innstillingen pkt. 8 ble vedtatt med 36 stemmer og 15 mot.



«8. Vern

Landhandelen og Stabekkroa i felt S13 rives slik rådmannen foreslår.»

MEKLINGSMØTET

Deltakere:

Bærum kommune:

Varaordfører Ole Kristian Udnes
Plansjef Jannike Hovland
Reguleringssjef Kjell Seberg
Overarkitekt Anne Sofie Bjørge

Akershus fylkeskommune:

Ass. fylkesdirektør Per Kierulf
Rådgiver plan Benedicte S. Bendiksen
Ass. fylkesdirektør kultur, frivillighet og folkehelse Christian Hintze Holm
Rådgiver Ingeborg Hvidsten

Fylkesmannen i Oslo og Akershus:

Fylkesmann Valgerd Svarstad Haugland
Rådgiver Kari Øyen Gay

Fylkesmann Valgerd Svarstad Haugland ledet møtet, og partene redegjorde for sine vedtak.

Bærum kommune understreket at kommunen mener at denne planen er som en eneste stor verneplan. Planen innebærer at flere bygg vernes enn i gjeldende planer. Alle bygg regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplaner videreføres. I tillegg vernes to bygg som ikke er verneverdige i dag, Nedre Reberg gård og Stabekkhuset. Alle SEFRAK-registrerte bygg reguleres til bevaring med unntak av Landhandelen og Stabekkroa. Kommunen understreket at en eventuell flytting av de to byggene ikke er aktuelt. Stabekk ligger sentralt i bybåndet med veldig god kollektivdekning. Kommunen ønsker at Stabekk skal bli et levende sentrum med boliger, handel og allment tilgjengelig møteplasser og torg. Området skal også legge til rette for publikumsrettede funksjoner og tjenester i nærheten av stasjonsområdet.

Kommunen opplyste at kommunestyret har imøtekommet fylkesutvalgets innsigelse til planforslagets tillatte bygningshøyde for nybygg mellom Stabekkhøi og Nedre Reberg.

Akershus fylkeskommune er enig at kommunen har utarbeidet en god plan hvor mange kulturminner blir bevart. Fylkeskommune opplyste at det er store utfordringer mellom vern og vekst når stasjonsområder skal bygges ut.

Fylkesmannens konklusjon og videre fremdrift:

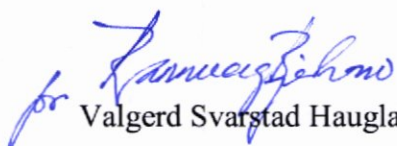
Fylkesmannen konkluderte med at det ikke var mulig til å komme frem til enighet og at fylkeskommunens innsigelse om å rive Landhandelen og Stabekkroa inntil videre blir stående.

Etter fylkesutvalgets vedtak av 6. juni 2016 har Bærum kommune imøtekommet en innsigelse. På bakgrunn av dette ber fylkesmannen om at Akershus fylkeskommune vurderer om de skal



fremme ny sak for Fylkesutvalget med en anbefaling om at innsigelsen trekkes. Hvis fylkeskommunen opprettholder sin innsigelse, må kommune ta stilling til om saken skal oversendes til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for endelig beslutning.

Fylkesmannen takket partene for fremmøte og anser med dette meklingsprosessen som avsluttet.


for Valgerd Svarstad Haugland

Etterskrift:

Fylkeskommunen har i e-post datert 22. oktober 2018 behov for å presisere følgende til referatet vedr S5 Svingen, nybygg mellom Nedre Reberg og Stabekkhøy:

«I meklingsmøtet viste Bærum kommune til at innsigelsen knyttet til S5 er imøtekommet, ved at maksimal byggehøyde skal være cote 44. Vi vil bemerke at vi det ikke er tilstrekkelig klart om de nye formuleringene i reguleringsbestemmelsene er presise nok til å sikre dette, og dermed imøtekomme innsigelsen. Fylkeskommunen har i innspillene i plansaken vektlagt hensynet til det verneverdige bygningsmiljøet i krysset ved Gamle Drammensvei og Gamle Ringeriksvei. Vi har åpnet for moderate bygningsvolumer mellom de to bygningene, forutsatt at de eksisterende Nedre Reberg og Stabekkhøy fortsatt får være de mest fremtredende.

Kommunen vedtok ett tillegg til reguleringsbestemmelsenes § 3.1 vedr *felt S5 (Svingen)*: Retningsgivende maksimal gesimshøyde for nybygg i Svingen er c+44.

Når det gjelder byggehøyden har våre innspill i planprosessen vært at den totale byggehøyden på nybygget ikke bør overskride mønnet på Nedre Reberg, dvs ikke høyere enn c+44. Det har fra tidlig i prosessen vært lagt opp til flate tak med avtrapping mot Nedre Reberg og gaten. Fylkeskommunen har vært opptatt av at gesims på nybygget ikke skal være høyere enn gesims mot Nedre Reberg (Cote+41,19).

Når kommunen har vedtatt i § 3.1 at retningsgivende maksimal gesimshøyde for nybygg ikke skal overstige c+44, og bebyggelsen skal ha flate tak, åpner det for en usikkerhet om byggehøydene. Både ordet retningsgivende og at man forholder seg til maksimal byggehøyde på c+44 ved gesims, muliggjør et høyere bygg enn Nedre Reberg.

For å sikre nedtrappingen mot Nedre Reberg (og gaten) og at den totale byggehøyden ikke overskrider Nedre Reberg, slik at vi kan legge frem sak for fylkesutvalget med anbefaling om å trekke innsigelsen, bør følgende legges til § 10.2 (dette må også rettes i plankartet, jfr §10.3): **Takflatene trappes ned mot gaten, slik at gesims på nybygget ikke blir høyere enn gesims på Nedre Reberg. Nybyggets totale høyde skal ikke overstige mønet på Nedre Reberg, dvs cote 44.»**

