

BÆRUM KOMMUNE
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Vår saksbehandler
Benedicte Søgner Bendiksen
Telefon
22 05 56 60

Vår dato
14.11.2018
Deres dato

Vår referanse (oppgis ved svar)
2015/5828-42 EMNE L12/0219
Deres referanse

Melding om vedtak

Det vises til mekling hos fylkesmannen 10.september 2018, vedrørende fylkesutvalgets innsigelse til områdeplan for Stabekk sentrum. I etterkant av meklingen har fylkesutvalget behandlet saken på nytt i møte 12.11.2018, jf. FU-sak 184/18. Følgende vedtak ble fattet:

I tråd med meklingsresultatet trekkes innsigelsen for S5 under forutsetning av at plankart justeres og §10.2 suppleres med følgende: 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.

Fullstendig saksgang følger.

Med vennlig hilsen

Benedicte Søgner Bendiksen
rådgiver

Kopi til:
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Postadresse
Postboks 1200 sentrum
0107 OSLO
E-post
post@afk.no

Besøksadresse
Schweigaardsgt 4, 0185 Oslo
Fakturaadresse
Pb 1160 Sentrum, 0107 Oslo

Telefon
(+47) 22055000
Telefaks
(+47) 22055055
Org. nr - juridisk
NO 958381492 MVA
Org. nr - bedrift
NO 874587222

Dato: 12.09.2018
Arkivref: 2015/5828-34

Saksnr	Utvalg	Møtedato
--------	--------	----------

Bærum kommune - Områderegulering for Stabekk sentrum - anmodning om å trekke innsigelser - Melding om vedtak

Forslag til vedtak

I tråd med meklingsresultatet trekkes innsigelsen for S5 under forutsetning av at plankart justeres og §10.2 suppleres med følgende: *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.*

Saksprotokoll i Fylkesutvalg - 12.11.2018

184/2018 - Bærum kommune - Områderegulering for Stabekk sentrum - anmodning om å trekke innsigelser

Fylkesrådmannens forslag til vedtak:

I tråd med meklingsresultatet trekkes innsigelsen for S5 under forutsetning av at plankart justeres og §10.2 suppleres med følgende: *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.*

Utvalgets behandling:

Votering:

Fylkesrådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I tråd med meklingsresultatet trekkes innsigelsen for S5 under forutsetning av at plankart justeres og §10.2 suppleres med følgende: 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.

Om saken

Fylkesutvalget behandlet områderegulering for Stabekk sentrum til offentlig ettersyn i møte 06.06.2016, FU-sak 79/16. I møtet ble det fremmet innsigelse med bakgrunn i kulturminnevern, med følgende vedtak:

(...)

3. 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 Stabekkhøi og Nedre Reberg, samt til riving av Stabekk kro og Stabekk landhandleri. Hensynet til økt utnyttelse ved stasjonen kan eventuelt ivaretas ved å justere plassering av kroa og landhandleriet.

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

I etterkant av innsigelsen har det blitt avholdt møter mellom fylkeskommunen og Bærum kommune, i et forsøk på å enes om en god løsning for begge parter. Da dette ikke førte frem, ble det 10. september 2018 avholdt mekling hos fylkesmannen. I meklingsmøtet viste Bærum kommune til at innsigelsen knyttet til S5 Svingen, nybygg mellom Nedre Reberg og Stabekkhøi, er imøtekommet, ved at maksimal byggehøyde skal være cote 44.

Vurdering etter mekling

Det er fylkesutvalget som beslutter om endringene i planen tilsier at innsigelsen kan frafalles.

Etter fylkesrådmannens vurdering er det uklart om de nye formuleringene i reguleringsbestemmelsene er presise nok til å imøtekomme innsigelsen.

S5 Svingen, nybygg mellom Nedre Reberg og Stabekkhøi

Fylkesrådmannen vektla i plansaken hensynet til det verneverdige bygningsmiljøet i krysset ved Gamle Drammensvei og Gamle Ringeriksvei. Det kan åpnes for moderate bygningsvolumer mellom de to bygningene, forutsatt at eksisterende Nedre Reberg og Stabekkhøi fortsatt får være de mest fremtredende.

Kommunen vedtok ved 2. gangs behandling ett tillegg til reguleringsbestemmelsenes § 3.1: *Det skal utarbeides detaljregulering også for felt S5 (Svingen). Retningsgivende maksimal gesimshøyde for nybygg i Svingen er c+44.*

Fylkesrådmannen vurderer det som positivt at det utarbeides detaljregulering for S5, slik at det kan bli en grundig prosess mht. til tilpassing til det verneverdige miljøet. Når det gjelder byggehøyden har tidligere innspill i planprosessen vært at den totale byggehøyden på nybygget ikke bør overskride mønet 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. Fylkesrådmannen har vært opptatt av å dempe byggehøyden og 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, 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.

S 13 Stabekk kro og Stabekk landhandel

Kommunen har i områdeplanen vedtatt at Stabekk kro og Stabekk landhandleri kan rives. Fylkesutvalgets innsigelse i sak 79/16, 6.6.2016, ble dermed ikke tatt til følge. I meklingen ble det konstatert at innsigelsen ikke kunne løses på dette punktet, ettersom kommunen opprettholder ønsket om å rive de to bygningene mens fylkesutvalgets vedtak forutsetter at de ikke rives (men at plasseringen av dem eventuelt kan justeres).

Oslo, 14.11.2018

Knut Sletta
fylkesrådmann

Saksbehandler: Benedicte Søgne Bendiksen

Vedlegg

- 1 Uttalelse til offentlig ettersyn
- 2 Nåsituasjon Svingen
- 3 Protokoll fra mekling hos FM
- 10.09.18

Vedlegg som ikke følger saken

