

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Vår ref.: 206528/2023 - 2023/26269

Deres ref.:
Dato: 28.03.2023

Bærum kommune - Reguleringsplan - PlanId 2020004 - Gbnr 14/1081 - Jernbaneveien 11 - Varsel om oppstart - Uttalelse

Vi viser til oversendelse datert 27.02.2023 som gjelder varsel om oppstart av detaljregulering for Jernbaneveien 11, i Bærum kommune.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av boligblokk i 5. etasjer med ca. 20 leiligheter.

Planområdet har adkomst via Jernbaneveien til rundkjøring Gamle Drammensvei (fv. 1630). Årsdøgntrafikken på fv. 1630 gjennom Stabekk er ca. 10000. Fv. 1630 er en viktig veiforbindelse for busser fra nord og nord/vest i Bærum gjennom Stabekk sentrum og til Stabekk stasjon og videre retning Lysaker / Oslo. Bærum kommune har rangert Gamle Drammensvei gjennom Stabekk som en av de fire hovedsykkelvei-rutene internt i kommunen med størst potensial for flest syklende (Bekkestua – Fornebu). Strekningen inngår i det skiltete hovedsykkelnettet (rute 6).

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesveg og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkeskommunen har følgende merknader til varselet:

Planprosessen

Fylkeskommunen er opptatt av å kunne komme med gode innspill til plansaker så tidlig som mulig i planprosessen.

Medvirkning

Plan- og bygningsloven legger vekt på medvirkning. Spesielt gjelder det grupper som ofte faller utenfor planprosessen. Viken fylkeskommune oppfordrer kommunen til å ta et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. For å sikre reell medvirkning er det viktig at disse gruppene blir involvert tidligst mulig i planprosessen.

Barn og unges interesser

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen slår fast at det er et viktig nasjonalt mål å sikre barn og unges oppvekstmiljø. I Rundskriv T-2/08 presiseres det i tillegg at regjeringen ønsker at retningslinjene skal håndheves strengere, og at

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

barns interesser bør veie tyngre enn det som hittil har vært vanlig. Der det er interessekonflikter skal barns interesser prioriteres.

Viktige regionale interesser

Samordnet areal- og transportplanlegging

Et av hovedmålene i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus 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. Planområdet ligger tett på Stabekk stasjon, og vi forventer derfor at det i tråd med regional plan planlegges med høy utnyttelse.

Samferdsel

Planstatus og rekkefølge på utbygging

Planområdet omfatter eiendommen Jernbaneveien 11 (gnr.14 bnr. 1081) med tilliggende arealer (gnr. 14 bnr. 135, 136, 137, 140 153, 1048, 1118, 104, 1025, 1030, 1033 1079,1091). Planområdet inngår i reguleringsplan for Stabekk sentrum, vedtatt 16.07.2019 og vises som sentrumsformål (S10 og #4) og kjøreveg, offentlig. I rekkefølgebestemmelser og vilkår for tiltak innenfor planområdet står;

Før detaljregulering

§33.1 «Senest ved vedtak av første detaljregulering innenfor planområdet skal detaljregulering for samferdselsanlegg og byrom vedtas, jf. §3.2.»

Før rammetillatelse innenfor planområdet

§ 34.1 «Opparbeidelsen av offentlige arealer skal være sikret eller igangsatt i henhold til detaljregulering for samferdselsanlegg og byrom.»

Før rammetillatelse gis for boligbebyggelse innenfor planområdet

§ 35.2 «Byggeplan og gjennomføringsplan for veg og fortau gjennom Stabekk skal være godkjent av Statens vegvesen.» § 35.3 «Før rammetillatelse gis skal opparbeiding av samferdselsanlegg være sikret.»

Detaljreguleringsplan Stabekk gater og byrom som inkluderer fylkesveiene gjennom Stabekk, ble varslet oppstart av vinteren 2021 og er ikke vedtatt. Teknisk tegningsgrunnlag for Stabekk er ferdig utarbeidet og godkjent med sykkelfelt i begge kjøreretninger og fortau på begge sider av Gamle Drammensvei. Bærum kommune har også utarbeidet en rapport «Prioritering av sykkeltiltak i Bærum kommune,» hvor Gamle Drammensvei gjennom Stabekk er rangert som en av de fire høyeste prioriterte hovedsykkelrutene internt i Bærum. I rapporten framgår det av fig. 1-3 manglende tilrettelegging av hovedsykkelveinettet på Gamle Drammensvei på strekningen fra husnr. 46 til og med nr. 44.

Vi har mottatt flere varsel om oppstart og offentlig ettersyn av detaljreguleringsplaner for eiendommer langs Gamle Ringeriksvei og Gamle Drammensvei og har i den forbindelse stilt

krav om at rekkefølgebestemmelsene må følges opp og innarbeides i bestemmelsene til hvert av planområdene.

I forbindelse med varslet planarbeid for Jernbaneveien 11 (område S10), er vi bekymret for realiseringen av detaljreguleringsplan Stabekk gater og byrom. En ferdigstillelse av S10-reguleringsplanen for videre utbygging, vil mest sannsynlig vanskeliggjøre en realisering av område S9 i henhold til vedtatt områderegulering Stabekk sentrum.

Område S9 ligger mellom planområde Jernbaneveien (område S10) og Gamle Drammensvei. I områderegulering Stabekk sentrum er ytterste del av eksisterende bygg på område S9 regulert til formål fortau. Det vil si at gatetverrsnittet som er vedtatt i områderegulering Stabekk sentrum ikke kan realiseres. Område S9 sin utforming og beskaffenhet gjør det svært vanskelig å sette opp et bygg tilsvarende det som står der i dag etter at en utbygging på S10 er gjennomført. Når område S10 er ferdig regulert vil utbygging der raskt kunne realiseres.

Oppfølging av detaljreguleringsplan Stabekk gater og byrom

Proessen med utarbeiding av tekniske tegninger viste at gatetverrsnittet ved område S9 var det trangeste gjennom hele Stabekk og at det praktisk talt er umulig å bygge ut uten å rive eksisterende bygg som står på område S9. For å sikre areal for ombygging fra vei til gate som vist i tekniske tegninger og i detaljreguleringsplan Stabekk gater og byrom, bør Bærum kommune derfor kreve felles reguleringsplan for område S9 og S10.

Vi synes det er uheldig dersom det varslede planarbeidet får fortsette og deretter vedtas før løsninger for gatenettet i detaljreguleringsplan Stabekk gater og byrom er endelig vedtatt og sikret. Dette kan føre til en undergraving av intensjonen detaljreguleringsplan Stabekk gater og byrom og gjennomføring av nødvendige tiltak for sykkeltilrettelegging langs denne delen av rute 6.

Dersom Bærum kommune hadde krevd en felles planlegging av områdene S9 og S10, ville det ha gitt bedre og mer optimal utnyttelse av begge områdene og samtidig sikret nok areal til bygging og gjennomføring av detaljreguleringsplan Stabekk gater og byrom.

Når sentrumsområde S9 og S10 reguleres hver for seg, vil dette gjøre det svært vanskelig å få bygd det gate tverrsnittet som er som vist i tekniske tegninger og som er lagt til grunn for detaljreguleringsplan Stabekk gater og byrom.

Viken fylkeskommune ber om at det avholdes et møte med Bærum kommune om nettopp dette. Vi oppfordrer kommunen til å ha med kommunens sykkelplanlegger, Anne Merete Andersen på et slikt møte.

Nyere tids kulturminner

Stabekk er et tettsted med mange kulturminner som viser stor tidsdybde. Planområdet ligger i tilknytning til reguleringsplan for Stabekk sentrum hvor et av formålene er å ivareta områdets særpreg, historiske trekk, viktige kulturminner og kulturmiljøer.

Foreliggende planområde er avmerket som felt S10, hvor det tillates bygg på 4 etasjer. Bygningen innenfor planområdet er ikke avmerket som kulturminne, og vi har ingen merknad til at bygningen rives. Planområdet ligger relativt tilbaketrukket fra det historiske veifaret Gamle Drammensvei med flere viktige kulturminner, men vi anmoder om at det tas tilstrekkelig hensyn til kulturmiljøet ved planlegging av ny bebyggelse. Målestokk, volum, utforming, høyde og fargepalett er viktig når nye bygninger skal oppføres i historiske by- og gatemiljøer, jf. «*Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling*» (2021). Vi viser også til bestemmelsen § 4.16 i områdereguleringen som sier at fargebruk skal være tilsvarende fargene på eksisterende, verneverdige bygninger, med varme jordfarger.

Vi viser videre til igangsatt arbeid med detaljregulering av Stabekk sentrum gater og byrom (varslet 03.02.21), hvor målet er å legge til rette for bl.a. styrking av blågrønn struktur og etablering av lommeparker. Detaljreguleringen bør samordnes arbeidet med planarbeidet for gater og byrom på Stabekk.

Vennlig hilsen

Mads Jørgen Lindahl

Seniorrådgiver

Kopi til:

Bærum kommune - Plan, bygg og godata

Statsforvalteren i Oslo og Viken