



Dato: 06.09.2023 Arkivkode: N-515.2, PLANID-2021006 Bilag nr: Arkivsak ID: 20/3904 J.post ID: 23/130990
Saksansvarlig: Linn Løvik Francis
Saksbehandler: Jannike Hovland

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	21.09.2023	171/23

Stabekk sentrum gater og byrom - detaljregulering - 1. gangs behandling

Planutvalget 21.09.2023 171/23

Vedtak:

Offentlig reguleringsplan, detaljregulering for Stabekk sentrum gater og byrom , planID2021006, som vist på plankart, alternativ A dokument 5976176, og på plankart alternativ B dokument 6413165, og i bestemmelser, dokument 6224071, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10 med følgende endringer og tillegg:

Nytt forslag

Torg, felt oT, Stasjonstorget

Ny § 7.6

Gateparkering inntil felt S12 på stasjonsområdet fram til fylkesveien beholdes.

Tilleggsforslag:

Torgløsning uten parkeringsplasser inntil felt S12 tas ut.

Direktør for Samfunn og byutviklings forslag til vedtak

Offentlig reguleringsplan, detaljregulering for Stabekk sentrum gater og byrom , planID2021006, som vist på plankart, alternativ A dokument 5976176, og på plankart alternativ B dokument 6413165, og i bestemmelser, dokument 6224071, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

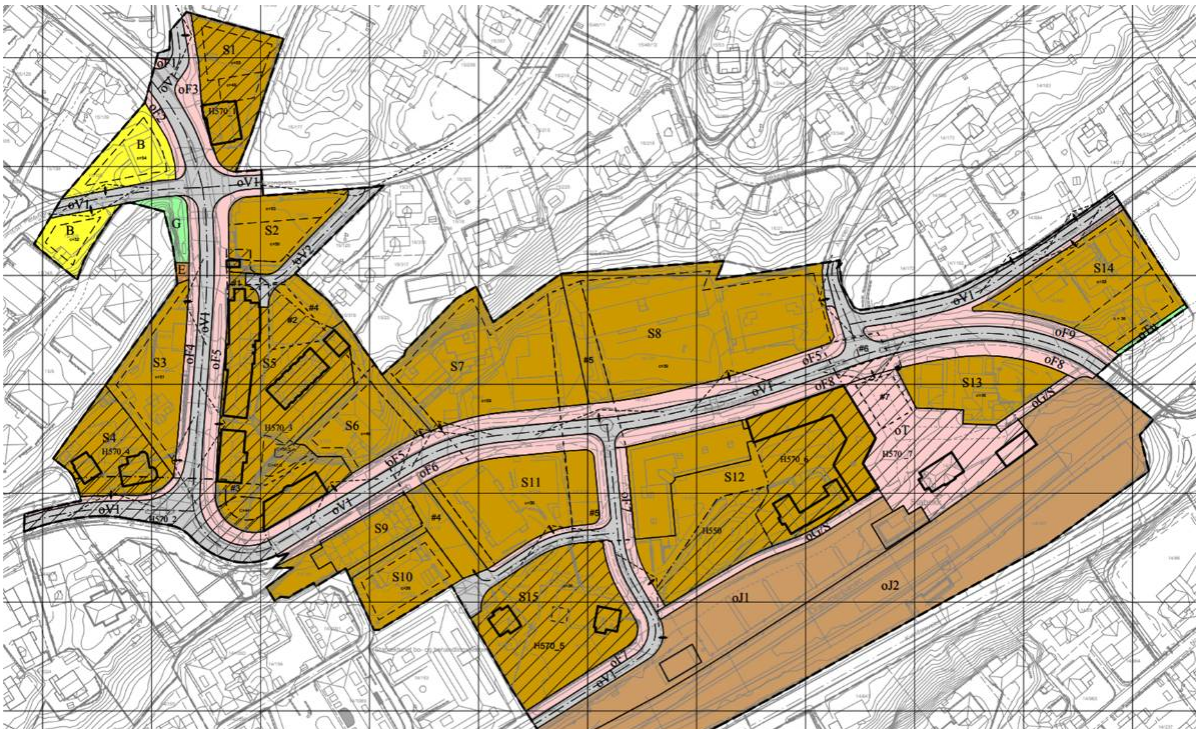


Planområdet

SAKEN I KORTE TREKK

Formål og bakgrunn

Forslaget til reguleringsplan er en oppfølging av områdereguleringen for Stabekk sentrum der det er stilt krav om detaljregulering av gater og byrom. Detaljreguleringen for gater og byrom må være vedtatt før detaljreguleringene for de enkelte utbyggingsfelt i områdereguleringen kan vedtas. Bærum kommune ved Plan- og bygningstjenesten har utarbeidet planforslaget, som er en offentlig detaljreguleringsplan.



Plankart, vedtatt områderegulering for Stabekk sentrum

Tidligere behandling

Ingen tidligere behandling.

Det har vært holdt to orienteringer for planutvalget om planer for Stabekk sentrum; 29.04.2021 og 25.05.2023.

Områdereguleringen for Stabekk sentrum ble vedtatt av kommunestyret 30.05.2018. Ettersom innsigelsen fra Viken fylkeskommune vedrørende ivaretagelse av vernehensyn ikke var avklart ved kommunestyrets behandling, ble kommunestyrets vedtak først rettskraftig ved vedtak av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 16.07.2019 (nå Kommunal- og distriktsdepartementet).

Ved sin behandling vedtok kommunestyret følgende endringer direkte relatert til planen for gater og byrom, i tillegg til kommunedirektørens innstilling;

- pkt. 1 - Ved detaljregulering av felt S13 og S14 skal muligheten for å etablere en gang- og sykkelforbindelse under Gamle Drammensvei mot jernbanen mellom feltene S13 og S14 vurderes.
- pkt. 5 - Paragraf 2.2 Det etableres ikke kantstopp for buss. Busslommer beholdes.
- pkt. 7 - Parkløsning - Lommaparkplanen med små parker og torg innenfor de enkelte utbyggingsfeltene legges til grunn som hovedgrep.
- pkt. 9 - Gateparkering inntil felt S12 på stasjonsområdet, samt siden beholdes. Det etableres tilstrekkelig med overflateparkering for forretningene. Endelig parkeringsløsning fastsettes i detaljregulering.

Redegjørelse

Fylkesveien

Planforslaget legger til rette for ombygging av Gamle Ringeriksvei og Gamle Drammensvei gjennom Stabekk fra vei til gate på strekningen fra Ringsveien på Øvre Stabekk til jernbanebrua på Nedre Stabekk.

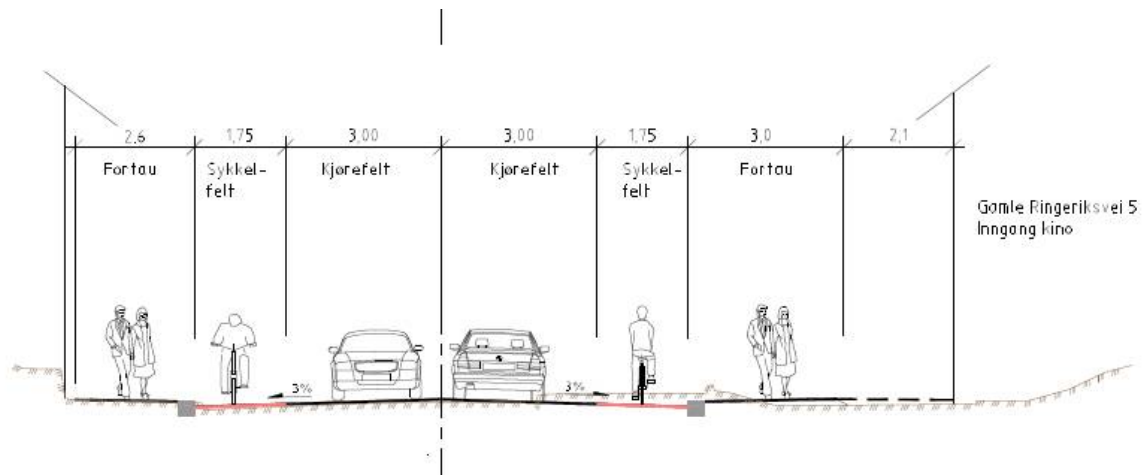
Ny gateutforming prioriterer buss, gående og syklende, og skal gi et attraktivt og aktivt byliv. Det legges til rette for brede fortau for ferdsel, opphold, aktivitet og opplevelse, samt prioriterte krysningspunkter for myke trafikanter på tvers av gaten. Gaten utformes med tosidig fortau og gatetrær der det er plass til dette. Det planlegges tosidig sykkelfelt på nivå med kjørebane på hele strekingen. Det er utarbeidet en teknisk detaljplan for fylkesveien som er godkjent av Viken fylkeskommune.

Det er begrenset avstand mellom eksisterende bygg og fylkesveien. Dette innebærer at bredden på sykkelfeltene er et kompromiss mellom anbefalingene fra vei- og gatenormalen i Bærum kommune og de breddene som er tilgjengelige.

Ved kommunestyrets vedtak på områdereguleringen ble det vedtatt at busslommene skal beholdes. Ulike plasseringer av busslommer er vurdert. Plassen som er til rådighet med det valgte gatetversnittet, sammen med hensyn til bebyggelse og krav til kryssutforming og utforming av busslommer gjør imidlertid at det fysisk ikke lar seg gjøre å utforme bussholdeplassene på Stabekk som busslommer. Dette innebærer at bussholdeplassene foreslås utformet som kantstopp. Dette prinsippet er derfor også lagt til grunn i den tekniske detaljplanen som fylkeskommunen har godkjent.

Ved Gamle Drammensveien 44, der det er eksisterende boder under fylkesveien og adkomster til boligene, vil tilpasninger måtte vurderes nærmere ved prosjekterings og anleggsgjennomføring i dialog med sameiet.

Fylkesveien vil tidligst kunne opparbeides som gate med sykkelfelt, brede fortau og beplantning i årene 2029-30, når E-18 med ny tverrforbindelse (tunnel) fra Gjønnnes til Strand er ferdigstilt og trafikken gjennom Stabekk som en konsekvens av dette, reduseres.

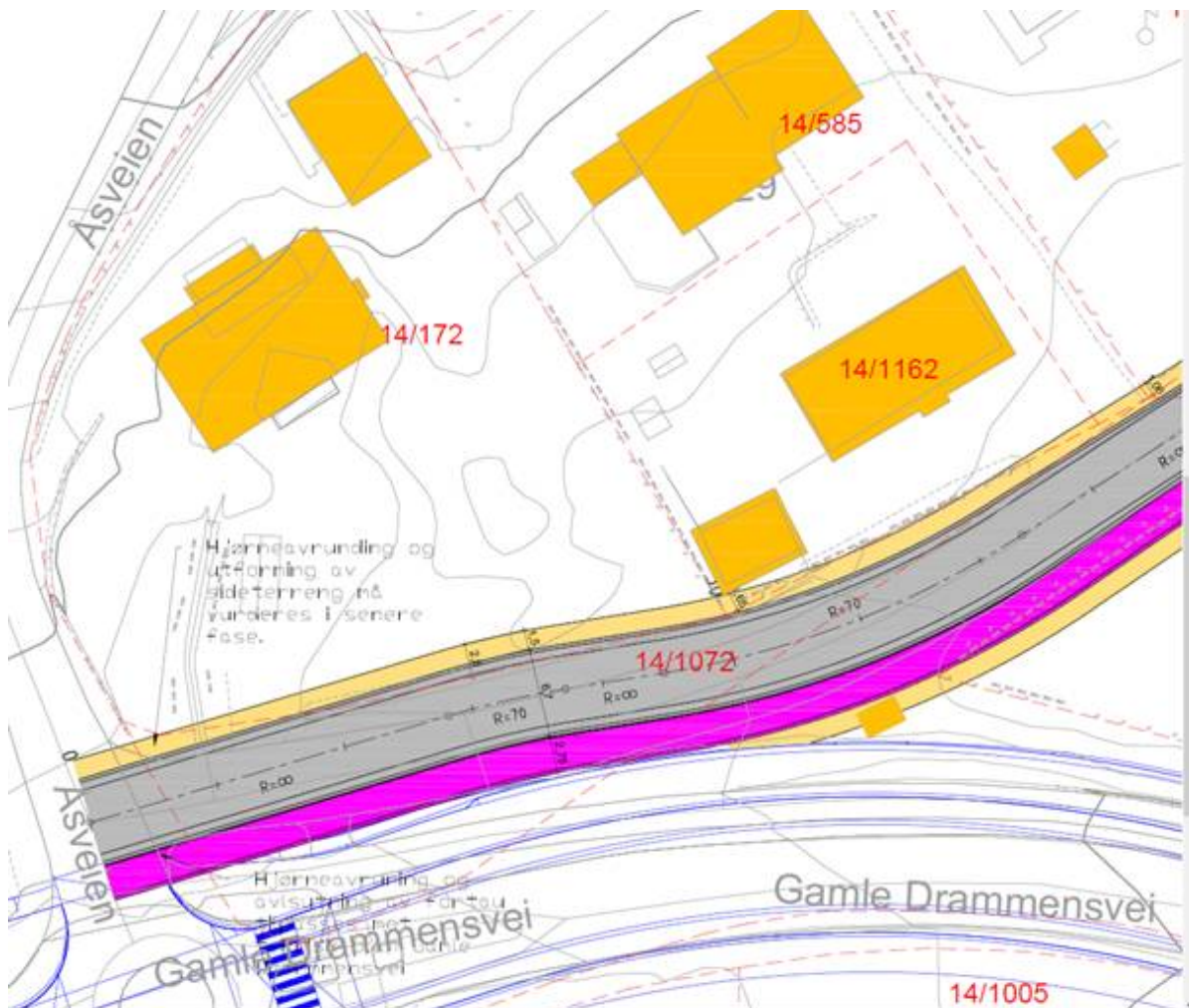


Fylkesveiens tverrsnitt

Kommunale veier

Planen omfatter også de kommunale veiene, Jernbaneveien og Nyveien, som forutsettes opparbeidet som gater. Dette innebærer etablering av fortau der det mangler fortau i dag og økte fortausbredder.

Det er utarbeidet to alternative forslag for Nyveien. Alternativ A krever ikke erverv av privat grunn, men har ikke tilstrekkelig bredde på vedlikeholdsarealet. Alternativ B inneholder tilstrekkelig bredde til vedlikeholdsareal, men krever grunnerverv fra to eiendommer, Åsveien 40 og Nyveien 31. Det står en hekk inn mot veien i Nyveien 31. Ingen bygninger blir berørt. Begge alternativer anbefales lagt ut til offentlig ettersyn med sikte på dialog med de berørte grunneierne før valg av alternativ og 2.gangs behandling.



Nyveien - alternativ B, som innebærer inngrep på de to eiendommene gnr. 14, bnr. 172, Åsveien 40, og bnr. 1162, Nyveien 31.

Stasjonstorget

Planforslaget legger til rette for at torget kan opparbeides slik at det blir en god sosial møteplass for alle aldersgrupper, og utformes slik at det kan brukes til alle årstider, med steder for opphold og vegetasjon. Torget skal være en attraktiv møteplass i sentrum av Stabekk, som inviterer til uformell sosialisering og opphold.



Stasjonstorget uten parkering til venstre og med parkering til høyre

Oppgradering av torget vil forøvrig skje ved opprusting av teknisk infrastruktur i forbindelse med ombygging av fylkesveien til gate, eller ved utbygging av tilgrensende felt, S13.

Det er i planen åpnet for etablering av parkeringskjeller under deler av torget. Behov for - og omfang av parkeringskjeller vil bli vurdert ved detaljregulering av felt S13. Planarbeid for felt S13 er igangsatt, men det foreligger ikke noe planforslag til behandling. Forøvrig vil det ved behandling av detaljreguleringen for felt S13 tas stilling til om det lar seg gjøre å bevare en av de eksisterende trebygningene, jf. skisse til utforming av torget.

Ved en eventuell fremtidig avvikling av parkeringsplassene på Stasjonstorget er det ønskelig å begrense kjøringen over torget. Det er derfor avsatt en vendemulighet (kiss and ride) ved dagens pendlerparkering mot jernbanen. Det legges opp til et arealeffektivt snu/vendeareal som gir minst mulig inngripen i pendlerparkeringen. Jernbaneformålet videreføres og dagens utforming og bruk kan i all hovedsak beholdes.

Gang - og sykkelforbindelser

Det etableres gang- og sykkelforbindelser på tvers, fra Jernbaneveien til stasjonstorget og videre til Gamle Drammensvei ved jernbanebrua. Eksisterende vegetasjon langsmed jernbanen i øst bevares og videreutvikles. Ved kommunestyrets vedtak på områdereguleringen ble det bedt om en vurdering av en planskilt kryssing av Gamle Drammensvei på nordsiden av jernbanen under dagens jernbanebru. Det viser seg imidlertid at en slik undergang vil komme i konflikt med eksisterende konstruksjoner og vil kreve kostbare endringer av disse. Den anses derfor som uaktuell å etablere.

Prosess/medvirkning internt og eksternt

Det kom 20 innspill ved varsel om planoppstart. Uttalelsene er oppsummert og kommentert i dokument 5338565. Det er ikke varslet innsigelser.

Myndigheter som har kommet med innspill er; Viken Fylkeskommune, Bane Nor, Ruter, Statsforvalteren i Oslo og Viken, Norsk vassdrags- og energidirektorat (NVE), Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, Mattilsynet og Elvia.

Foreninger med innspill er; Stabekk senterforening, Fortidsminneforeningen, Vestre Stabekk vel og Bærum Elveforum

Naboer/grunneiere som har uttalt seg er; Boligsameiet Villa Vestvendt, Stabekkkhusene, Bonum, Borettslaget Stabekkhøi, Stabekk utvikling – felt S13, Certas energi Norway AS, Cana eiendom AS og Egor Dmitriev – Styremedlem Gamle Drammensvei 35A

Under utarbeidelse av planforslaget har det vært avholdt følgende medvirkningsaktiviteter:

- Digitale gruppemøter ved varsel om oppstart, 04.03.2021 og 05.03.2021
- Intervjuer i forbindelse med mulighetstudie sommeren 2021
- Digitalt verksted 07.02.2022

Det er i tillegg avholdt koordineringsmøter med forslagstillere/grunneiere for tilgrensende felt og myndigheter inkludert Viken fylkeskommune og Bane NOR.

Det har vært en krevende og langvarig dialog med Viken om prinsipper og detaljer for utforming av fylkesveien for å få Vikens veimyndighet til å godkjenne den tekniske

detaljplanen som innebærer endring fra vei til gate. Siden fylkeskommunen er veieier er deres godkjenning en avgjørende forutsetning for at Gamle Ringeriksvei og Gamle Drammensvei gjennom Stabekk kan opparbeides som en attraktiv gate, som igjen er en avgjørende forutsetning for et rikt og variert byliv på Stabekk.

I møter med BaneNor har kommunen ytret ønske om en heis til togplattformen, også på sydsiden av stasjonen, slik at nødvendig plass for "buss for tog" kan fjernes fra Stabekk sentrum (nordsiden). Vi har imidlertid ikke lyktes med å løse dette i tilknytning til dette planarbeidet. Dialogen med BaneNor vil imidlertid fortsette med sikte på å finne en løsning.

Planområdet er noe redusert etter innspill fra naboer og grunneiere etter varsel om oppstart. Dette gjelder snarveier og blågrønn struktur innenfor bestemmelsesområde # 4 og # 5 på sydsiden av fylkesveien, jf. områdereguleringen, som omfatter areal i privat eie der eierne ikke har til hensikt å utvikle sine eiendommer. Først ved en eventuell fremtidig regulering av de utbyggingsfeltene det gjelder vil dette kunne avklares.

Gjennom medvirkningen har det kommet frem ulike interesser tilknyttet parkeringen spesielt på torget i tilknytning til Stabekk stasjon. Flere mener at korttidsparkeringen på torget er nødvendig for å bevare nisjebutikkens kundegrunnlag. Mange uttrykker likevel at antallet overflateparkeringsplasser over tid med fordel kan reduseres. Det er også mange innspill på behovet for flere bilfrie soner generelt på Stabekk, som gir bedre mulighet for opphold og lek. Det foreslås derfor at antall plasser kan reduseres og på sikt avvikles under forutsetning av at det fremskaffes erstatningsplasser som et likeverdig tilbud til handlende på torget.

Organisatoriske og økonomiske konsekvenser av beslutningene

Det er i områdereguleringen for Stabekk sentrum stilt krav om at opparbeidelse av gater og byrom må være sikret før det kan gis rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor det enkelte felt som omfattes av områdereguleringen. Rekkefølgekrav vil bli fulgt opp og konkretisert ved detaljregulering av den enkelte felt.

Finansiering av gater og byrom vil delvis skje gjennom inngåelse av utbyggingsavtaler som sikrer bidrag fra de enkelte utbyggerne. Omfang av anlegget, med ny overvannsledning og annen infrastruktur under bakken, vil kreve offentlig finansiering som må sikres avsatt i Bærum kommunes investeringsbudsjett. Det er utarbeidet et kostnadsoverslag til Veiledende plan for kabler og ledninger (VPKL) og illustrasjonsplan for byrom. Kostnadsoverslaget vil måtte revideres i forkant av forhandling om utbyggingsavtaler. Bærum kommune vil stå for prosjektering og anleggsgjennomføring.

Beslutningspunkter

Det skal tas stilling til om planforslaget i to alternativer når det gjelder Nyveien skal sendes på høring og legge det ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

Bestemmelser 1. gangs behandling - detaljregulering for Stabekk sentrum gater og byrom - detaljregulering	6224071
Plankart 1. gangs behandling - detaljregulering for Stabekk sentrum gater og byrom - detaljregulering	5976176
Plankart alternativ b 1. gangs behandling - detaljregulering for Stabekk sentrum gater og byrom - detaljregulering	6413165
Planbeskrivelse Stabekk sentrum gater og byrom detaljregulering	6418468
Teknisk detaljplan Gamle Drammensvei - Gamle Ringeriksvei	6418048
10210433-TVF-RAP-001 Teknisk detaljplan fylkesvei og skisseprosjekt øvrige offentlige arealer	
Prinsippskisse bruk stasjonstorget	6418045
Stasjonstorget plantegning TEG-LARK-003_ALT_3	
Stasjonstorget plantegning TEG-LARK-004	
Perspektivskisse stasjonstorget alternativ 1 og 2	
Stasjonstorget plantegning TEG-LARK-001_ALT_1	
Vurdering av områdestabilitet 10210433-03-RIG-NOT-001	6418055
Vurdering av bussholdeplasser 10210433-VEG-NOT-001	6418057
Mulighetstudie parkeringskjeller under stasjonstorget 10210433-02-TVF-RAP-001	
Alternativer til rapport parkeringskjeller under stasjonstorget	
Mulighetstudie undergang ved jernbanebro 10210433-02 - Notat alternativvurdering Nyveien	6418066
Skisse - ALT A	
Skisse - ALT B	
Skisse - ALT C	
Rapport Hovedplan teknisk infra_B03	
Skisse snumulighet alternativ 1 - kiss and ride	
Skisse snumulighet alternativ 2 - vendehammer	
ROS analyse detaljregulering gater og byrom Stabekk sentrum	6418482
Miljøprogram detaljregulering gater og byrom Stabekk sentrum	6418483
Mulighetsstudie Stabekk 2021	6440392
Oppsummering digital verksted 07.02 stasjonstorget Stabekk	5781546
Oppsummering uttalelser og oppstartsgrunnlag til arbeid med planforslag Stabekk sentrum gater og byrom - detaljregulering	5338565
Kunngjøringsannonse oppstart av planarbeid - detaljregulering - Stabekk sentrum gater og byrom - detaljregulering	5276736
Innspill fra Mattilsynet	
Uttalelse fra Elvia AS	
Innspill fra Stor-Oslo Eiendom AS	
Innspill fra Statsforvalteren i Oslo og Viken - Stabekk sentrum gater og byrom - detaljregulering	

Uttalelse fra Bane Nor
Innspill til Stabekk sentrum nedre del gruppemøte - 4 mars
Uttalelse fra NVE
Innspill fra Ruter AS- Stabekk sentrum gater og byrom - detaljregulering
Uttalelse fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Uttalelse fra Viken fylkeskommune
Merknad fra Bærum elveforum
Innspill fra Bonum Gruppen AS
Uttalelse fra Borettslaget Stabækhøi
Uttalelse fra Dalan Advokatfirma DA
Innspill fra Stabekk Utvikling AS
Uttalelse fra Bærum Lokallag Av Fortidsminneforeningen
Innspill fra Hilde Rylandsholm - Stabekk sentrum gater og byrom - detaljregulering
Innspill fra Egor Dmitriev
Merknad fra boligsameiet Villa Vestvendt - Stabekk sentrum gater og byrom - detaljregulering
Innspill fra Certas Energy Norway AS
Innspill fra Cana Eiendom AS
Stabekktunet situasjonsplan 210220
Illustrasjonsplan for byrom Stabekk sentrum - Rapport h+©y (6830062) 6441401
Innspill fra Vestre Stabekk Vel
Uttalelse fra Stabekk Senterforening
Nyveien alternativ C Veiprofil C001 (10578731)
Nyveien alternativ C Veiprofil F001 (10578732)

Behandlingen i møtet 21.09.2023 Planutvalget

Forslag fremmet av, Ida Ohme Pedersen, Frp

Fellesforslag Frp og Høyre

Nytt forslag

Torg, felt oT, Stasjonstorget

Ny § 7.6

Gateparkering inntil felt S12 på stasjonsområdet fram til fylkesveien beholdes.

Tilleggsforslag:

Torgløsning uten parkeringsplasser inntil felt S12 tas ut.

Voting:

Direktøren for Samfunn og byutviklings forslag ble enstemmig vedtatt.

Fellesforslagene fremmet av Ohme Pedersen ble vedtatt med 6 (H, Frp, V) mot 3 stemmer (Ap, MDG, SV).

Planutvalget- 21.09.2023- 171/23

Vedtak:

Offentlig reguleringsplan, detaljregulering for Stabekk sentrum gater og byrom , planID2021006, som vist på plankart, alternativ A dokument 5976176, og på plankart alternativ B dokument 6413165, og i bestemmelser, dokument 6224071, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10 med følgende endringer og tillegg:

Nytt forslag

Torg, felt oT, Stasjonstorget

Ny § 7.6

Gateparkering inntil felt S12 på stasjonsområdet fram til fylkesveien beholdes.

Tilleggsforslag:

Torgløsning uten parkeringsplasser inntil felt S12 tas ut.