

Uttalelse - Varsel om oppstart - Reguleringsplan - PlanId 2021027 - Gamle Drammensvei 37-39 - Detaljregulering - Bærum kommune

Vi viser til oversendelse datert 13.10.2021 vedrørende varsel om oppstart av detaljregulering for Gamle Drammens vei 37-37 i Bærum kommune.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bolig, næringsformål, grønnstruktur og veiformål. Området er i kommuneplanens arealdel satt av til nåværende sentrumsformål. I områdeplanen for Stabekk sentrum, vedtatt 16.07.2019, er området regulert til sentrumsformål, samt et parkdrag mellom Gamle Drammens vei 37 og 39.

Planområdet grenser inntil Gamle Drammensvei (fv. 1630). Årsdøgntrafikken på fv. 1630 gjennom Stabekk er i gjennomsnitt ca. 10000 biler i døgnet. 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 mot Oslo.

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. I den sammenheng er det viktig at oversendte saker er godt opplyst.

Medvirkning

Plan- og bygningsloven legger vekt på medvirkning. Spesielt gjelder det grupper som ofte faller utenfor planprosessen. Fylkeskommunen 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.

Fylkeskommunen vil berømme forslagstiller for at det det vil bli avholdt to plansmier, som er åpne for alle, for å sikre bred medvirkning i planarbeidet.

Regionalt planforum

Regionalt planforum utgjør en arena for drøfting av planer under arbeid. I plansaker der

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

interesser som er viktig for flere regionale instanser blir berørt, bør planene meldes opp i regionalt planforum for drøfting. Det er særlig viktig at dette gjøres tidlig i planarbeidet.

Viktige regionale interesser

Samordnet areal- og transportplanlegging

Et av hovedmålene i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) 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.

Den regionale planen innehar strategier for å nå målene. I overordnet strategi for regional areal- og transportstruktur er styrking av regionale byer spesielt, og bybåndet generelt, vektlagt. Bybåndet er det sammenhengende bebygde byområdet mellom Oslo, Lillestrøm, Ski og Asker. De regionale byene og bybåndet skal ta en høy andel av veksten i befolkning og arbeidsplasser.

I henhold til RP-ATP skal utbygging innenfor bybåndet først og fremst skje i gangavstand til banestasjoner eller langs høyfrekvente busstraséer, og ha høy arealutnyttelse.

Fylkeskommunen forutsetter en høy utnyttelse av eiendommen, i tråd med R6 i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

Nyere kulturminner

Planområdet inngår i områdeplanen *Reguleringsplan for Stabekk sentrum*. En av hensiktene med områdeplanen er ta vare på områdetets særpreg, historiske trekk, viktige kulturminner og kulturmiljøer.

Planområdet ligger innenfor *hensynssone bevaring kulturmiljø* i kommuneplanens arealdel, knyttet til det *prioriterte kulturmiljøet Gamle Drammensvei*. Gamle Drammensvei fra 1660-tallet er en av Norges første ingeniørkonstruerte veier og et kulturminne av nasjonal betydning. Stabekk er videre et tettsted med mange kulturminner som viser stor tidsdybde. Ifølge kommuneplanens bestemmelser for hensynsonen skal det ved nye tiltak legges vekt på å ta vare på kulturmiljøenes særpreg, og det skal dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivaretatt.

Innenfor planområdet er det registrert bebyggelse fra perioden etter 1960, jf. Stedsanalyse for Stabekk, utarbeidet i forbindelse med planarbeidet for områdeplanen. Gamle Drammensvei 37 er en modernistisk boligblokk tegnet av arkitekt E. Gundersen, oppført 1964. Han tegnet også bolig- og forretningsblokken like øst for planområdet, i Gamle Drammensvei 35, oppført 1971. De to bygningene er sentralt plassert i bybildet, men nr. 37 er godt tilbaketrukket fra gateløpet med et grøntområde foran. I dette grøntområdet inngår en rekke med større trær langs Gamle Drammens vei. I stedsanalysen pekes det på at de to bygningene fra modernismen og senmodernismen representerer en sentral del av Stabekks bygningshistorie fra perioden etter 1960. Det ble i stedsanalysen anbefalt å vurdere om bygningene kunne inngå i en transformasjon knyttet til fremtidig fortetting. Føringer for vern av bebyggelsen er imidlertid ikke nedfelt gjennom områdeplanen fra 2019. I områdeplanens bestemmelser for

felt F8 vises det til at det skal etableres lommeparker tilgjengelig for allmenheten innenfor feltet, alternativt ved den planlagt gjenåpnede Stabekken.

Siden områdeplanen ble vedtatt er fokuset på bærekraft og sirkulærøkonomi ytterligere aktualisert. I *Riksantikvarens klimastrategi for kulturmiljøforvaltning 2021–2030*, er en av strategiene «Å forvalte arealer og kulturmiljø på en slik måte at de bidrar til levbare byer og steder og til å redusere klimagassutslipp». Temaet har relevans for foreliggende planområde, knyttet til både eksisterende bygninger, grøntområde og eldre trær av betydning for kulturmiljøet. Det er videre relevant å vise til «*Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling*» (2021) hvor det bl.a. pekes på at standardisering av arkitekturen og manglende tilpassing kan gjøre bymiljøene svært like hverandre, noe som kan svekke byers attraktivitet og opplevelsen av stedets unike historie. Målestokk, volum, utforming, høyde og fargepalett er dermed svært viktig når nye bygninger skal oppføres i historiske by- og gatemiljøer.

Vi viser også til «*Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus - RP-ATP*» hvor kravet til kvalitet i tettstedutviklingen er nedfelt i A2 (Arealstrategi 2): *Kvalitetskrav til sentrumsområder kan være (-) ivaretagelse og bruk av kulturminner. Kvalitet i utforming bidrar til attraktivitet, tilgjengelighet, identitet og eierskap til stedet. Eksisterende bebyggelse og bymiljøer, med visuelt mangfold og historiske spor, kan være virkemidler når kvalitet i byer og tettsteder skal styrkes. Stedenes særpreg bør brukes aktivt i planleggingen.*

Vi viser videre til igangsatt arbeid med detaljregulering av *Stabekk sentrum gater og byrom* (varslet 03.02.21). Detaljreguleringen skal legge til rette for allment tilgjengelige møteplasser, styrking av blågrønn struktur, bekkeåpning og etablering av lommeparker.

På bakgrunn av ovennevnte føringer anbefaler vi:

- Hensynsonen med bestemmelser knyttet til Gamle Drammensvei bør inngå som en viktig føring i videre planarbeidet.
- Deler av grøntstruktur, terreng, trær og trekker av betydning for kulturmiljøet langs Gamle Drammensvei bør ivaretas. Vi støtter formålet om å gjenåpne Stabekken, samt etablere et torg/park knyttet til bekkeløpet. Vi anbefaler videre å se på mulighetene for å benytte noe av eksisterende grøntområde og eventuell eldre trær langs Gamle Drammensvei i utformingen av lommeparken, jf. § 4.7 i områdeplanen.
- Detaljreguleringen bør samordnes arbeidet med planarbeidet for gater og byrom på Stabekk.
- Vurdere gjenbruk av eksisterende bebyggelse, jf. overordnede klimamål.
- I forbindelse med planlegging av ny bebyggelse anmoder vi om at det tas hensyn til Stabekks særpreg og eksisterende skala med hensyn til volum, høyder, plassering, fargepalett og utforming. Det må videre settes av tilstrekkelig rom mellom ny bebyggelse og gateløpet.
- Ny bebyggelse bør ikke virke for dominerende i bybildet og bør eventuelt trappes ned mot gateløpet, bl.a. av hensyn til den verneverdige forretningsgården Stabekkehuset, oppført 1930-33, og som i dag setter sitt karakteristiske preg på nedre del av Stabekk sentrum. Vi gjør også oppmerksom på den eldre trehusbebyggelsen nord for planområdet, som kan bli liggende i skyggen av den nye bebyggelsen.

Samferdsel

Planområdet inngår i reguleringsplan for Stabekk sentrum, vedtatt 16.07.2019. Det vises til rekkefølgebestemmelser og vilkår for tiltak innenfor planområdet;

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.*»

Planarbeidet med detaljregulering av fylkesveiene gjennom Stabekk ble varslet oppstart av vinteren 2021. Teknisk tegningsgrunnlag for Stabekk er ferdig utarbeidet, men er ikke godkjent, da det avventes vurderinger av faseplan/anleggsgjennomføring/trafikkavvikling som skal komme på plass i detaljreguleringsprosessen.

Viken fylkeskommune forutsetter at rekkefølgebestemmelsene følges opp og innarbeides i bestemmelsene til detaljreguleringsplan for Gamle Drammensvei 37 – 39.

Byggegrense

Stabekk skal utvikles med et bymessig gatenett og vi ser det som naturlig at byggegrense følger formålsgrensen. Dette må imidlertid avklares i det videre arbeidet med teknisk tegningsgrunnlag og detaljreguleringsplan for fylkesveinettet, da byggegrense må sees i sammenheng med arealbehovet til bytilpasset gatenett.

Støy

Planområdet er utsatt for støy fra vegtrafikken. Stabekk er definert som avviksområde i kommuneplanen for Bærum, og vi viser til bestemmelsene § 20.6 støy i avviksområder som må legges til grunn i det videre planarbeidet.

Parkeringsnorm

Planområdet ligger i gangavstand fra Stabekk stasjon. Vi viser til bestemmelsene i reguleringsplan for Stabekk § 4.19 om parkering for sykkel og bil, og anbefaler at den settes som maksimumsnorm i det varslede planarbeidet.

Naturfare

Arealplanlegging som tar hensyn til flom- og skredfare er det viktigste virkemidlet for å forebygge tap og skader fra disse naturfarene, i dagens og et fremtidig klima. Kommunen har et generelt ansvar for å ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet. Plan- og bygningsloven pålegger kommunen å forebygge risiko gjennom sin rolle som kommunal planmyndighet. NVEs retningslinjer "[Flaum- og skredfare i arealplanar](#)" beskriver hvordan dette bør gjøres. Kommunene har ansvaret for at farene er kartlagt, vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til når planer vedtas.

Universell utforming

Vi forutsetter at prinsippene om universell utforming må ivaretas i det videre planarbeidet. Dette er forhold som det må redegjøres for i planutkastet og som bør sikres fulgt opp gjennom planens bestemmelser.

Vi forbeholder oss retten til å komme med ytterligere kommentarer i forbindelse med offentlig ettersyn av planforslaget

Vennlig hilsen

Per Albert Kierulf
Avdelingsleder

Mads Jørgen Lindahl

Kopi til:

Bærum kommune - Plan, bygg og godata