



Dato: 26.02.2018 Arkivkode: HistSak - 14/13192, N - 515, PLANID - 2014007 Bilag nr: Arkivsak ID: 15/89884 J.post ID: 17/152963  
Saksbehandler: Anne Sofie Bjørge  
Saksansvarlig: Jannike Hovland

| Behandlingsutvalg | Møtedato   | Politisk saksnr. |
|-------------------|------------|------------------|
| Planutvalget      | 08.03.2018 | 055/18           |
| Planutvalget      | 22.03.2018 | 064/18           |
| Formannskapet     |            |                  |
| Kommunestyret     |            |                  |

---

## Stabekk sentrum - områderegulering - 2. gangsbehandling

---

### Planutvalget-22.03.2018- 064/18

#### Innstilling:

Forslag til områderegulering for Stabekk sentrum planID 2014007, plankart dokument 3653080 og bestemmelser, dokument 3653082, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende endringer og tillegg:

Ved detaljregulering av felt S13 og S14 skal det ses på muligheten for å etablere en gang- og sykkelforbindelse under Gamle Drammensvei mot jernbanen mellom feltene S13 og S14.

Felt S7 (bestemmelsene § 12.1) maks etasjehøyde 5 etasjer.

Felt S8 (bestemmelsene § 13.1) maks etasjehøyde 5 etasjer.

Felt S14 (bestemmelsenes § 19.1). Det etableres townhouses mot Nyveien. Maks etasjehøyde 4 etasjer mot jernbanen.

#### Paragraf 2.2

Det etableres ikke kantstopp for buss. Busslommer beholdes.

Svingen i Jernbaneveien og innkjøring til OG/S må utbedres for å imøtekomme økt innkjøring til OJ1.

Gateparkering inntil felt S12 på stasjonsområdet samt siden beholdes.

#### Tillegg i paragraf 3.1

Det skal utarbeides detaljregulering også for felt S5 (Svingen).

### **Parkløsning**

Lommeparkplanen med små parker og torg innenfor de enkelte utbyggingsfeltene legges til grunn som hovedgrep.

### **Vern**

Landhandelen og Stabekkkroa i felt S13 rives slik rådmannen foreslår.

### **Parkering**

Høy parkeringsdekning med minst 85% under bakken for parkering til bolig og kontor. Det etableres tilstrekkelig med overflateparkering for forretningene.

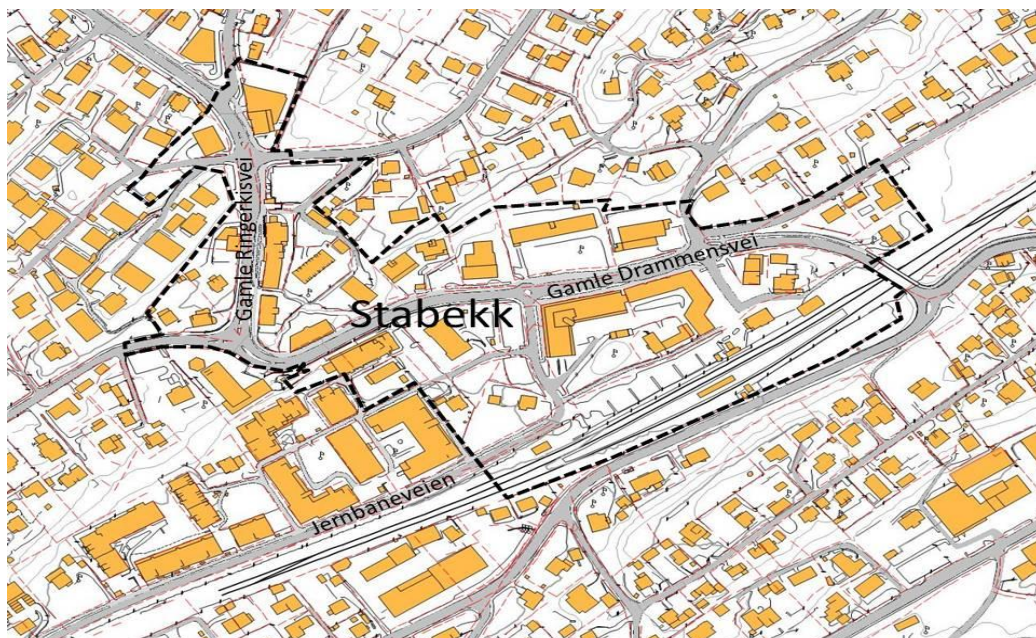
## **Planutvalget-08.03.2018- 055/18**

### **Vedtak:**

Saken behandles over 2 møter. Spørsmål og innspill i dette møtet, realitetsbehandling i planutvalgets neste møte.

### **Rådmannens forslag til vedtak**

Forslag til områderegulering for Stabekk sentrum planID 2014007, plankart dokument 3653080 og bestemmelser, dokument 3653082, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.



Planavgrensning markert

med sort, stiplet linje.

## **SAKEN I KORTE TREKK**

### **Tidligere behandlinger**

- Planprogrammet ble fastsatt av planutvalget i møte den 9.4.2015, sak 059/15.
  - Planforslaget ble 1. gangsbehandlet i planutvalget den 21.4.2016, sak 065/16.
  - To alternative planforslag ble fremmet for ny 1. gangsbehandling i møte 20.4.2017.
- (For gjengivelse av vedtakene se del 2 – mer om saken pkt. 1.2).

### Formål og bakgrunn

Planen skal legge til rette for en helhetlig, bymessig utvikling av Stabekk sentrum, i tråd med kommuneplanens arealdel og andre overordnede føringer.

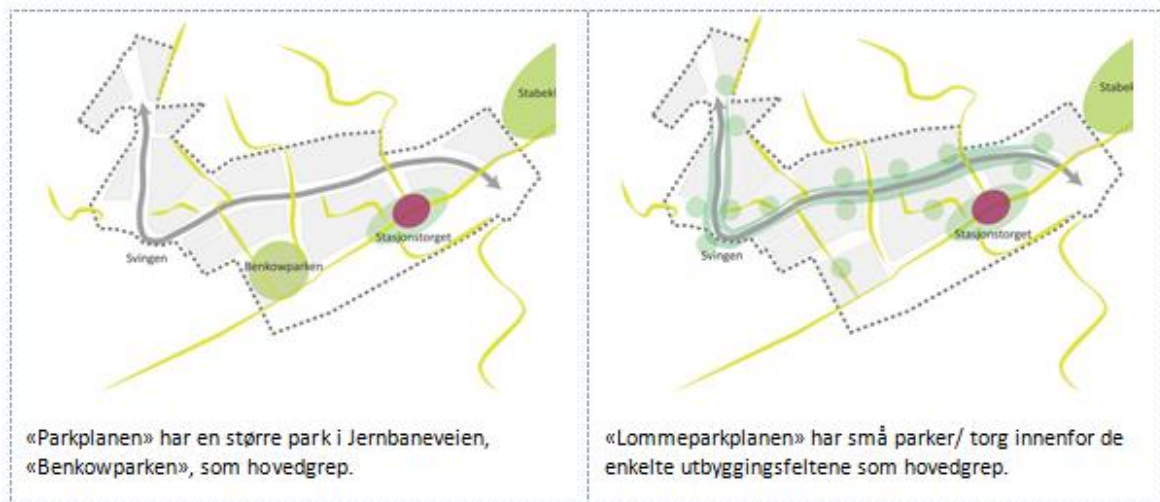
### Redegjørelse

Planen er en områderegulering som skal fastsette ytre rammer for senere detaljreguleringer.

Hovedtrekk i rådmannens planforslag er:

- Fortetting innenfor eksisterende struktur og høyder, der Stabekks særpreg søkes ivaretatt og mange kulturminner vernes.
- Allment tilgjengelige møteplasser og blågrønn struktur styrkes ved opprusting av torg, bekkeåpning og etablering av en park.
- Gamle Drammensvei bygges om til en bymessig gate, der gående og syklende prioriteres.

Planforslaget inneholder to alternative parkløsninger, «parkplanen» og «lommeparkplanen», som er vurdert gjennom arbeidet med illustrasjonsplan for byrom:



Rådmannen anbefaler «parkplanen», dvs. at felt oP ikke bygges ut, men opparbeides som park og at landhandelen og Stabekkroa i felt S13 kan rives og erstattes med ny bebyggelse med høy tetthet.

Alternativet med utbygging av felt oP, benevnt S15, og bevaring av landhandelen og Stabekkroa i felt S13 (se utsnitt på plankartet dokument 3653080 med bestemmelser dokument 3783899) følger saken.

En rekke grunneiere har kommet med konkrete innspill til saken. Disse innspillene er illustrert med prosjekter. Prosjektet i Svingen, innenfor felt S5, er grundigere detaljert enn de andre, og det foreslås at dette feltet kan fritas for detaljregulering.

Planforslaget har vært 1. gangsbehandlet to ganger, med to påfølgende høringer/ offentlige ettersyn i periodene 2.5.-1.7.2016 og 4.5.-23.6.2017, og i tillegg en begrenset høring 10.11.-

24.11.2017. Under disse høringsperiodene har det kommet inn henholdsvis 37, 29 og 6 uttalelser.

Akershus Fylkeskommune har innsigelse til planforslaget slik det anbefales av rådmannen. Innsigelsen gjelder hensynet til kulturminnene i Svingen og til rådmannes anbefaling om å tillate riving av landhandelen og Stabekkroa innenfor felt S13. Disse innsigelsene må løses ved megling før endelig vedtak av planen i kommunestyret. Tidligere innsigelse fra Bane NOR er imøtekommet.

Områdereguleringen vil ikke medføre endringer av dagens situasjon før feltene er detaljregulert og utbyggingen av de enkelte felt er gjennomført. Det er kun for nye tiltak planen slår inn. Fortettingen forventes å gå over lang tid da det ikke er alle grunneierne som har ønsker om å bygge ut sine respektive eiendommer.

### **Prosess/medvirkning internt og eksternt**

I tillegg til mange interne og eksterne møter har det vært avholdt flere store medvirkningsmøter i løpet av planarbeidet.

### **Organisatoriske og økonomiske konsekvenser av beslutningene**

Utbygging på Stabekk er avhengig av ny teknisk og sosial infrastruktur.

Ombygging fra vei til gate, ny offentlig blågrønn struktur og oppgradering av ledningsanlegg får økonomiske konsekvenser. Utbygging med boliger krever økt skolekapasitet.

Det stilles derfor rekkefølgekrav med hensyn til opparbeidelse av fellestiltak som gate, torg og park og at tilstrekkelig skolekapasitet må være sikret før utbygging kan finne sted.

Utbyggingen forutsetter grunneierbidrag til ombygging av vei til gate, etablering av grønnstruktur og overvannsløsninger og fornyelse av eksisterende vann og avløpsanlegg.

Grunnlag for utbyggingsavtaler er lagt i illustrasjonsplan for byrom og hovedplan for teknisk infrastruktur.

### **Beslutningspunkter**

Rådmannen anbefaler at planen vedtas.

#### **Vedlegg:**

|  |         |
|--|---------|
| Del 2 - mer om saken - Stabekk sentrum områderegulering  | 3658545 |
| Plankart 2. gangs behandling - områderegulering Stabekk sentrum                                  | 3653080 |
| Bestemmelser 2. gangs behandling - områderegulering Stabekk sentrum                              | 3653082 |
| Bestemmelser 2. gangsbehandling - alternativer for lommeparkplan, parkeringsnorm, felt oP og S13 | 3783899 |
| Illustrasjonsplan for byrom Stabekk sentrum - Rapport h+©y                                       | 3842874 |
| HTI-01_J04 Rapport Hovedplan teknisk infra_Ekstern utgave  | 3878404 |
| Notat om urbant jordskifte Stabekk   | 3854145 |
| Oppsummering av høringsuttalelser  | 3658636 |
| Oppsummering forslag fra grunneiere  | 3892412 |
| Illustrasjoner Svingen, grunnlag for vurdering Akershus Fylkeskommune                            | 3892961 |
| Planprogram - Stabekk sentrum - områderegulering   | 2678258 |
| Stedsanalyse Stabekk sentrum_K   | 2914955 |

|   |         |
|---|---------|
| ROS-analyse - Stabekk sentrum                     | 2901353 |
| Handelsanalyse Stabekk sentrum                    | 2901447 |
| Miljøprogram - Stabekk sentrum - områderegulering | 3020245 |
| Medvirkning Ringstabekk skole - oppsummering      | 2654463 |
| Idéseminar Stabekk 24.1.2015 - oppsummering       | 2679440 |
| Oppsummering fra medvirkningsseminar 29.11.2016   | 3383686 |

## **Behandlingen i møtet 22.03.2018 Planutvalget**

### **Forslag fremmet av Odd Willy Lørstad, Ap**

#### **Fellesforslag (alle partier)**

Ved detaljregulering av felt S13 og S14 skal det ses på muligheten for å etablere en gang- og sykkelforbindelse under Gamle Drammensvei mot jernbanen mellom feltene S13 og S14.

### **Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp**

#### **Fellesforslag Frp og Høyre**

1. Felt S7 (bestemmelsene § 12.1) maks etasjehøyde 5 etasjer.
2. Felt S8 (bestemmelsene § 13.1) maks etasjehøyde 5 etasjer.
3. Felt S14 (bestemmelsenes § 19.1). Det etableres townhouses mot Nyveien. Maks etasjehøyde 4 etasjer mot jernbanen.

### **Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp**

#### **Paragraf 2.2**

1. Det etableres ikke kantstopp for buss. Busslommer beholdes.
2. Svingen i Jernbaneveien og innkjøring til OG/S må utbedres for å imøtekomme økt innkjøring til OJ1.
3. Gateparkering inntil felt S12 på stasjonsområdet samt siden beholdes.

#### **Tillegg i paragraf 3.1**

Det skal utarbeides detaljregulering også for felt S5 (Svingen).

### **Forslag fremmet av Ole Kristian Udnes, H**

#### **Parkløsning**

Lommeparkplanen med små parker og torg innenfor de enkelte utbyggingsfeltene legges til grunn som hovedgrep.

### **Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp**

## **Vern**

Landhandelen og Stabekkkroa i felt S13 rives ikke.

## **Forslag fremmet av Ole Kristian Udnes, H**

### **Parkering**

Høy parkeringsdekning med minst 85% under bakken for parkering til bolig og kontor.  
Det etableres tilstrekkelig med overflateparkering for forretningene.

Alle partier tar forbehold om partigruppenes behandling av saken.

### **Votering:**

Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Fellesforslaget fra Frp og H ble vedtatt med 3 (H, Frp) mot 2 (V, Ap) stemmer.

Pedersens forslag punkt 1 ble vedtatt med 3 (H, Frp) mot 2 (V, Ap) stemmer

Pedersens forslag punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Pedersens forslag punkt 3 ble vedtatt med 4 mot 1 stemmer (V)

Pedersens forslag til § 3.1 ble enstemmig vedtatt.

Forslag fra Udnes vedrørende parkløsning ble votert alternativt mot rådmannens forslag, forslag fra Udnes ble vedtatt med 4 mot 1 stemmer (V).

Pedersens forslag om vern ble votert alternativt mot rådmannens forslag, rådmannens forslag ble vedtatt med 3 (H, Ap) mot 2 stemmer (Frp, V).

Forslag fra Udnes vedrørende parkering ble vedtatt med 4 mot 1 stemmer (V)

Rådmannens forslag til områderegulering, med vedtatte endringer, ble enstemmig vedtatt.

## **Planutvalget-22.03.2018- 064/18:**

### **Innstilling:**

Forslag til områderegulering for Stabekk sentrum planID 2014007, plankart dokument 3653080 og bestemmelser, dokument 3653082, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende endringer og tillegg:

Ved detaljregulering av felt S13 og S14 skal det ses på muligheten for å etablere en gang- og sykkelforbindelse under Gamle Drammensvei mot jernbanen mellom feltene S13 og S14.

Felt S7 (bestemmelsene § 12.1) maks etasjehøyde 5 etasjer.

Felt S8 (bestemmelsene § 13.1) maks etasjehøyde 5 etasjer.

Felt S14 (bestemmelsenes § 19.1). Det etableres townhouses mot Nyveien. Maks etasjehøyde 4 etasjer mot jernbanen.

### **Paragraf 2.2**

Det etableres ikke kantstopp for buss. Busslommer beholdes.

Svingen i Jernbaneveien og innkjøring til OG/S må utbedres for å imøtekomme økt innkjøring til OJ1.

Gateparkering inntil felt S12 på stasjonsområdet samt siden beholdes.

**Tillegg i paragraf 3.1**

Det skal utarbeides detaljregulering også for felt S5 (Svingen).

**Parkløsning**

Lommeparkplanen med små parker og torg innenfor de enkelte utbyggingsfeltene legges til grunn som hovedgrep.

**Vern**

Landhandelen og Stabekkroa i felt S13 rives slik rådmannen foreslår.

**Parkering**

Høy parkeringsdekning med minst 85% under bakken for parkering til bolig og kontor. Det etableres tilstrekkelig med overflateparkering for forretningene.

**Behandlingen i møtet 08.03.2018 Planutvalget****Forslag fremmet av Ole Kristian Udnes, H**

Saken behandles over 2 møter. Spørsmål og innspill i dette møtet, realitetsbehandling i planutvalgets neste møte.

**Votering:**

Forslag fra Udnes ble enstemmig vedtatt.

**Planutvalget-08.03.2018- 055/18:****Vedtak:**

Saken behandles over 2 møter. Spørsmål og innspill i dette møtet, realitetsbehandling i planutvalgets neste møte.