



BÆRUM  
KOMMUNE

# Franzefoss Områderegulering

## 1. gangs behandling

Til planutvalgsmøte 27.04.23

**Sammen skaper vi fremtiden**

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT



# Franzefoss område regulering

## 1. Bakgrunn og videre prosess

Ved Bærum kommune

## 2. Planforslaget

Ved utbygger Franzefossbyen AS

### Forslag til områdereguleringsplan for Franzefoss

#### Forslagsstiller:

Franzefossbyen AS:

Franzefoss AS, Gaute Markussen  
Bakke Leiligheter AS, Line H. Fielding  
Scandinavian Property Group, Kim Alexander Larsen  
Statnett, Jan Fredrik Nicolaisen

#### Fagkyndig plankonsulent:

Asplan Viak AS, sivilarkitekt Hans Baalerud, [hans.baalerud@asplanviak.no](mailto:hans.baalerud@asplanviak.no), tlf.: 915 75 520

#### Arkitekter for bebyggelse:

TAG Arkitekter AS (Sweco Architects), arkitekt Anette Rudshaug,  
[anette.rudshaug@sweco.no](mailto:anette.rudshaug@sweco.no), tlf.: 92 86 28 85

**Dato:** 30. September, 2022, revidert 12.4.2023

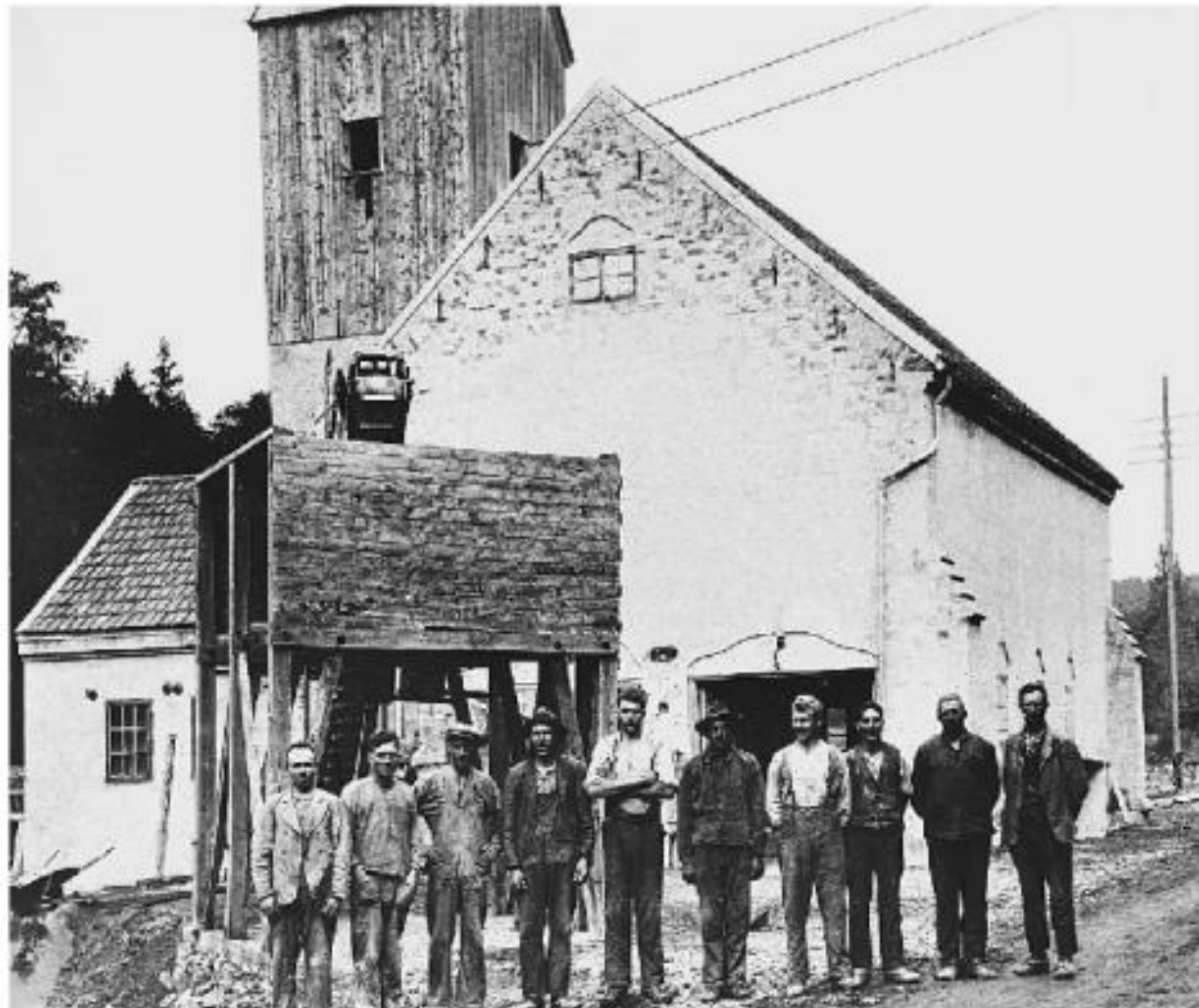


# Bakgrunn

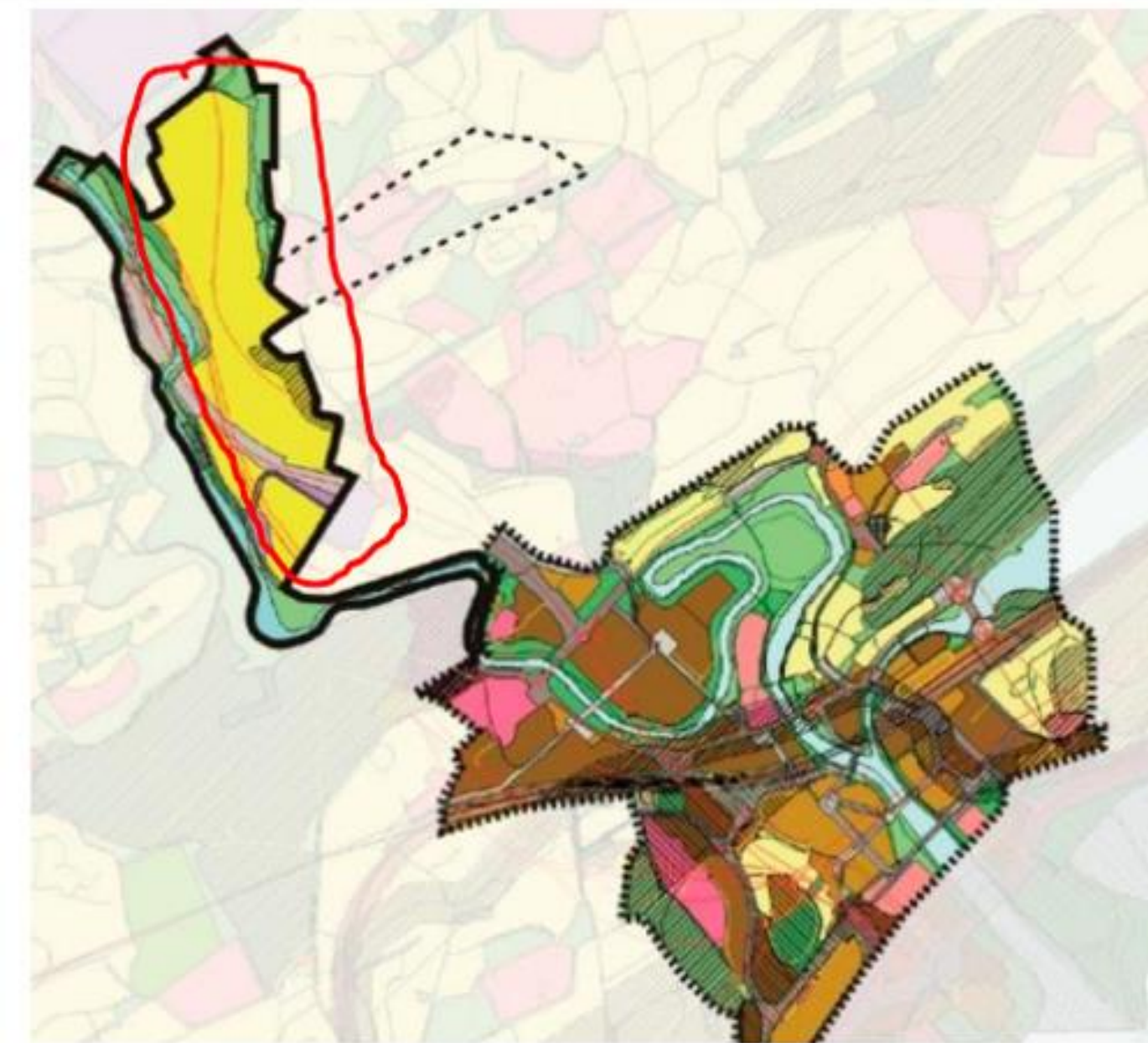
- Tilrettelegge for byutvikling på Franzefoss i tråd med Bærum kommunes samfunns mål, klimastrategi og Kommuneplan
- Grunneierne og forslagsstillerne på Franzefoss ønsker å utvikle et attraktivt boligområde med lokale servicefunksjoner på arealer som i dag brukes til industri og transformatorstasjon. Forslagsstillerne er Franzefossbyen AS og Statnett.
- Planforslaget er utarbeidet gjennom et offentlig – privat samarbeid mellom Bærum kommune og grunneierne.



# I kommuneplan 2003: Fra formål industri til bolig



Arbeidere utenfor Kalkmølla. (Bilde er hentet fra Stedsanalysen, 2017)



Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Planområdet og

# Tidligere prosess:

- ▶ Varsel om planoppstart ble kunngjort 22.11.2016
- ▶ Vedtatt planprogram med stedsanalyse 6.4.2017
- ▶ Vedtatt prinsippsak 12.3.2020
- ▶ Planforslag sendt inn til kommunen desember 2020



# Prinsippvedtak mars 2020 - Føringer

- ▶ Det skal gjennomføres en mulighetsstudie for å transformere det nyeste industrianlegget - slik at anlegget integreres i det nye boligområdet.
- ▶ 100 000 - 150 000 m<sup>2</sup> BRA
- ▶ Idrettsanlegg skal omfatte flerbrukshall og fotballbaner - det må settes av arealer til annen organisert og uorganisert aktivitet, samt kulturformål.
- ▶ Barnehager skal bygges for 120 barn.
- ▶ Kommuneplanens parkeringsnorm opprettholdes.
- ▶ «Ensidige leiligheter, midtkorridorer og svalgangsløsninger skal unngås.» tas ut.
- ▶ Prinsipper for hovedgrep opplistet etter Beslutningspunkter side 3, punkt 1-5 med underpunkter, legges til grunn for videre planlegging.
- ▶ Det lages en utredning i planen om hvilke verktøy de kan bruke for å få boliger til alle. Ikke bare små leiligheter på under 50 m<sup>2</sup>, men også for førstegangskjøpere uten stor egenkapital





# Kommunedirektørens fokusområder i bearbeiding planforslag

- ▶ Sikre riktig omfang og kvalitet på uteområdene
- ▶ Sikre riktig utnytting og variasjon i byggehøyder og type boliger
- ▶ Redusere høyder på flaten ved å bygge på fjellhulle, og redusere høydevirkning i gate
- ▶ Sikre areal til idrett og lek
- ▶ Sikre gode mobilitetsløsninger og tjeneste-/servicetilbud i området
- ▶ Kulturminnevernvurderinger
- ▶ Sikre sosial bærekraft i lang byggeperiode med midlertidig løsninger service
- ▶ Sikre rekkefølgekrav





# Variasjon i byggehøyder, typologi og materialitet

Bebyggelse skal utformes med variasjon i arkitektonisk uttrykk. Variasjon skal oppnås ved bruk av ulik høyde, bygningstyper, materialer og takform.

Bebyggelse skal utformes med variasjon i lange fasadeløp gjennom bruk av fasadesprang og balkongutforming. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Det er lagt inn byggegrenser for å sikre struktur på bebyggelsen med romslige gårdsrom.



Eksemplene nedenfor viser mulig variasjon av bygningstypologier.

ulike varianter med 2-4 etasjer, ut fra terrengvariasjoner

minst 200 m<sup>2</sup> per leilighet med egen hage/balkong  
romlig leilighet med  
stue og hage - utvokst  
god orientering og utsikt

leilighet med en eller to  
soverom  
døper med egen hage/balkong  
utvokst rekkehus

leilighet  
komplett ferdig 2-roms med  
nærhet til offentlig transport  
og god bilparkering

leilighet med to små barn  
soverom med hage/balkong

leilighet med  
praktisk og rimelig 1-roms  
lære kostnader

TAG arkitekter Tiedemannsbyen Hagekvartalet. Familieboliger i rekkehus i 3,5 etasjer, i samme prosjekt som blokkbebyggelse.

Dorte Mandrup, Lange Engh bofellesskap. Duplex leiligheter i plan 2-3, leiligheter plan 1. Trapper skaper møteplasser og oppholdssoner.



# Sikre riktig tetthet/høyder

## Tetthet

- ▶ Maksimal utnyttelse av området er sikret gjennom BRA i bestemmelsene. Det kan maksimalt bygges 132 000 m<sup>2</sup> BRA med bolig og 10 000 m<sup>2</sup> BRA med forretning, næring og tjenesteyting.

## Høyder

- ▶ Ny bebyggelse kan oppføres i inntil 6 etasjer over terreng(hvert nivå), hvor eventuell 6. etasje skal være inntrukket eller ha skrått tak mot gate, og fortrinnsvis mot torg og plasser for å redusere høydevirkning av bebyggelse. Det skal være variasjon i antall etasjer innenfor hvert felt.



# Bebyggelse på fjellhulle

## Sikre kvalitet med dette grepet

- ▶ Fjellhyller i steinbruddet videreutvikles til et nytt terrengnivå. Hyllene i fjellveggen kles med variert bebyggelse og vegetasjon.
- ▶ Grepet muliggjør lavere bebyggelse andre steder med samme utnyttelse
- ▶ Bebyggelsen skal trekkes tilbake for å redusere høydevirkningen i gaten.
- ▶ Gode sol og utsiktsforhold for bebyggelsen.
- ▶ Fjellhyllen skal være delvis allmenn tilgjengelig.
- ▶ Fjellhyllen har krav til beplantning.





# Bruk av gruvene/industribygg når området tas i bruk til boligformål

- Gruvenivå 1 kan brukes som i dag fram til de nærmeste boligfeltene detaljreguleres - plankrav etter det.
- Gruvenivå 2 og 3 foreslås gjenfylt med inerte masser- KU krav. (KU vil foreligge til høring)
- Før utbygging vil all eksisterende nyere bebyggelse knyttet til Franzefoss være revet, men det tillates midlertidig bruk på området såfremt det er forenelig med boligformål



Industrivirksomhet hos Franzefoss



Skisse over gruvens utstrekning under terreng. (Stedsanalyse, 2017)

Inngang A er gjenmurt. Inngang B er dagens hovedinngang og ligger på kote +25,48. Inngang C ligger på kote +25,52. Inngang A ligger på kote +25,18.





# Bevaring

Hvorfor har man ikke bevart den nyere industribebyggelsen (1950-1970)

Hensyn til god bystruktur.  
Bygningenes potensial for ny aktivitet.  
Begrenset materialbruk og et relativt enkelt arkitektonisk uttrykk.  
Noe til middels kulturhistorisk kvalitet.  
Hensyn til massebalanse.

Dagbruddet og gruvene vil være et identitetsskapende og historiefortellende element i seg selv.





# Midlertidig opparbeidelse/rekkefølgebestemmelser



- ▶ Prosjektet legger opp til midlertidige grøntområder på felt IDR1, BH2 og IDR2 samt gangvei til buss før bro til bussholdeplass kommer ved senere byggetrinn.
- ▶ Utbygger ser for seg en etappevis utbygging der tiltakene, både de midlertidige og de permanente, skal ivareta et godt bomiljø gjennom hele utbyggingsfasen



# Videre prosess

- ▶ KU for igjenfylling av gruve 2 + 3 skal foreligge til høring/off ettersyn.
- ▶ Høring og offentlig ettersyn mai juni
- ▶ Det er varslet 2 innsigelser fra Viken fylkeskommune; vern av industribebyggelsen fra 1960-70 tallet. + varslet innsigelse pga. for mange kryss til overordnet veinett
- ▶ Tidsbruk frem til sluttbehandling avhenger av innspill i høringsrunden og eventuelle innsigelser

# 2. Planforslaget

v/Utbygger (egen presentasjon)