

Franzefoss områderegulering

Åpent møte – 26.2.2025

Oversikt over endringer

- Atkomst til planområdet foreslås nå via dagens to atkomster fra Franzefossveien og rundkjøringen i Bærumsveien i nord, uten to nye rundkjøringer på Ringeriksveien.
- Franzefossveien foreslås oppgradert med separat sykkelvei med fortau.
- Det foreslås ensidig sykkelfelt (oppover) i kjøreveien Hamang Terrasse, som er atkomst til B4.
- Det er utarbeidet en arkitekturveileder som skal legges til grunn for videre planlegging.
- Mobilitetsutredningen er supplert ved at kommunens målsettinger om endret reisemiddelfordeling er ytterligere vurdert. Trafikale konsekvenser i Sandvika og Levrekrysset er belyst ved bruk av simuleringsmodell.
- Naturkartlegging er oppdatert i områder ved Dønski og hensynssonen er utvidet.
- Naturkartlegging på B4/Statnettomten er utført. Det er lagt inn bestemmelser om naturrestaurering i B4 og tiltak for å bevare naturverdier og restaurere naturmangfold.
- Bygg på B4 er trukket lenger unna eksisterende bebyggelse i Hamang terrasse.
- Innkjøringen til B4 er samlet i nordre ende, for å trekke trafikken unna eksisterende bebyggelse.
- Det er foreslått rekkefølgekrav til Franzefoss bro.
- Bestemmelser om adgang til å opparbeide tursti i kantsone elv er tatt ut. Flere bestemmelser om aktsomhet knyttet til kantsone elv er lagt inn.
- Fremtidig bane til Sandvika er nå omtalt i temarapport mobilitet;i Franzefossområdet kan det være aktuelt med en trasé og stasjon i tilknytning til gruvene eller på Statnett-tomta.
- Det er traseendringer på gang/sykkelveier helt i nord mot Dønski
- Byggegrensene på felt B3 er gjort mer fleksible, og nærmere vurderinger skal gjøres i detaljregulering.
- Det er lagt inn et bestemmelsesområde om sykkelstiarvei (til B4) #10 og gang/sykkelforbindelsen (fra B3) #12 er lagt inn.
- Flere endringer er gjort i tråd med Statnetts merknad til kart og bestemmelser for energianlegg, felt EA1 og 2 - endret til anlegg båndlagt etter energiloven.
- Gangbro over Sandvikselven er flyttet noe mot sør for å redusere naturinngrep.

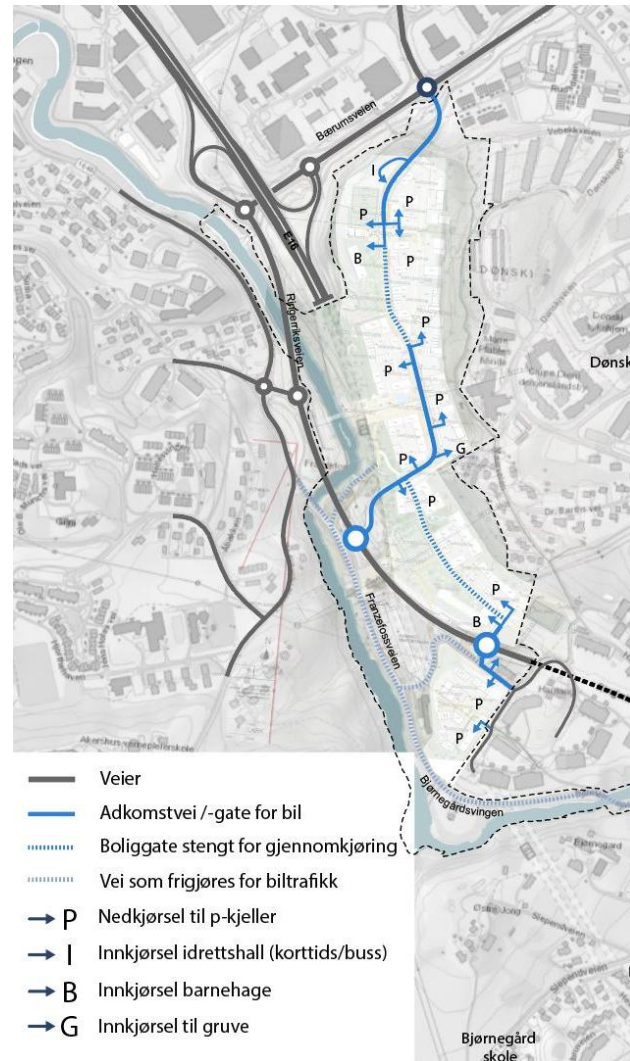
Innspill etter offentlig ettersyn

Innsigelser / viktige merknader etter høring:

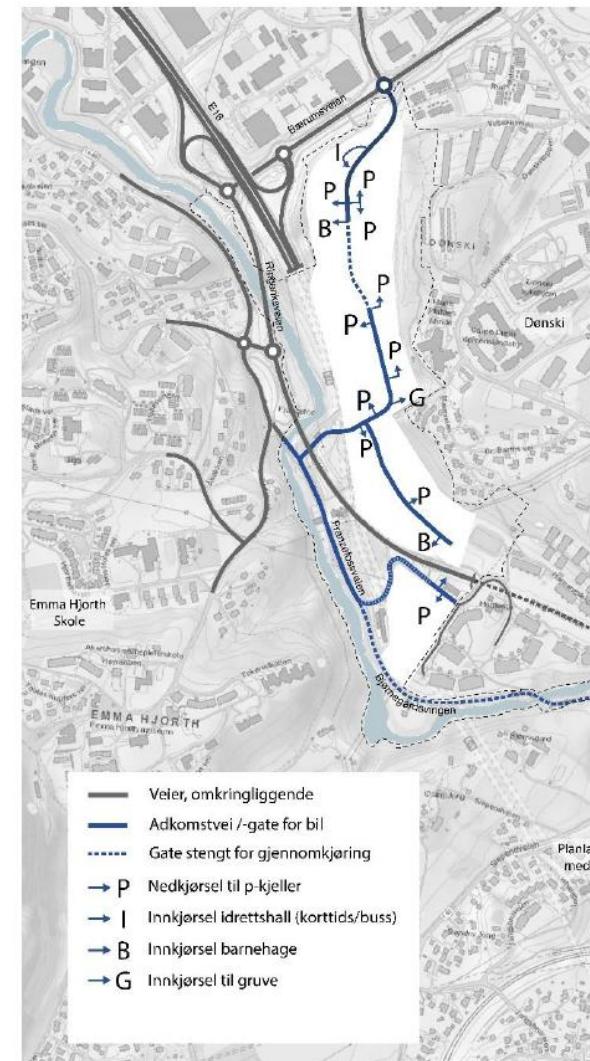
- Viken FK hadde innsigelse på 2 nye rundkjøringer da de mener dette favoriserer bilbruk og at planforslaget må prioritere sykkel, kollektiv og gange.
- Statsforvalteren hadde innsigelse knyttet til inngrep langs elva og ved viktige naturtyper i nord og øst. De mener også vurderingene rundt naturtyper er ufullstendige og mangler oppdatert naturtypekartlegging / grunnlag for vurderinger.
- Naboskapet ved Sameiet Hamang terrasse 55 og Hamang gård var kritisk til foreslått løsning på felt B4 mtp. utnyttelse og frykt for ekstern bruk av deres infrastruktur. De var også kritisk til utnyttelse og høyder.
- Kommunen har via ulike avdelinger hatt merknader til sykkelløsning gjennom området mtp. kapasitet, dimensjonering og drift.

Innsigelse = Innsigelse er et virkemiddel for å sikre nasjonale og regionale interesser i kommunale planer. Når det fremmes innsigelse setter dette en stopper for planen, med mindre innsigelsen blir løst.

Atkomst til planområdet foreslås nå via dagens to atkomster fra Franzefossveien og rundkjøringen i Bærumsveien i nord, uten to nye rundkjøringer på Ringeriksveien.



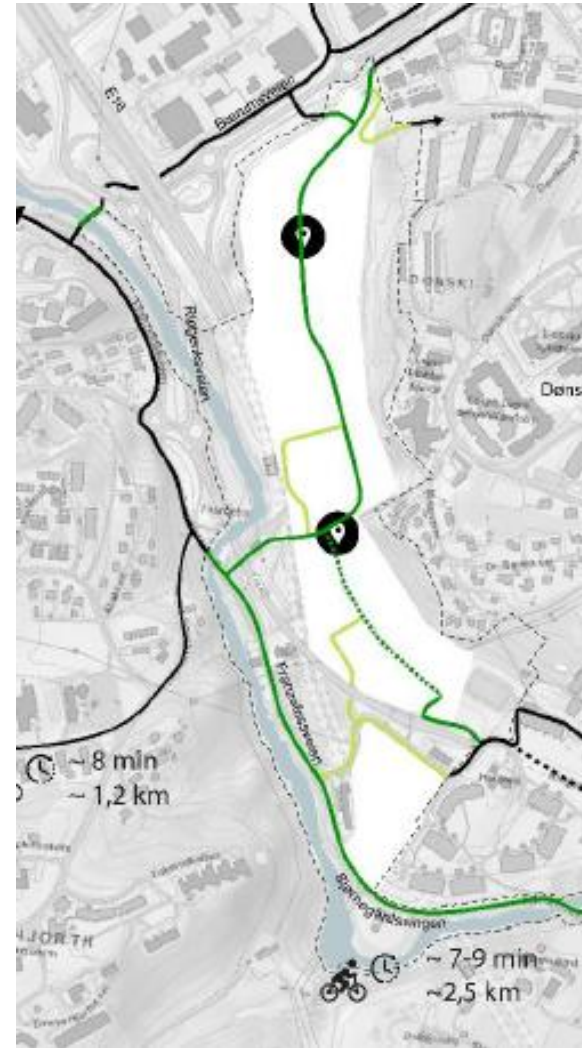
Bil før endringen



Bil etter endringen



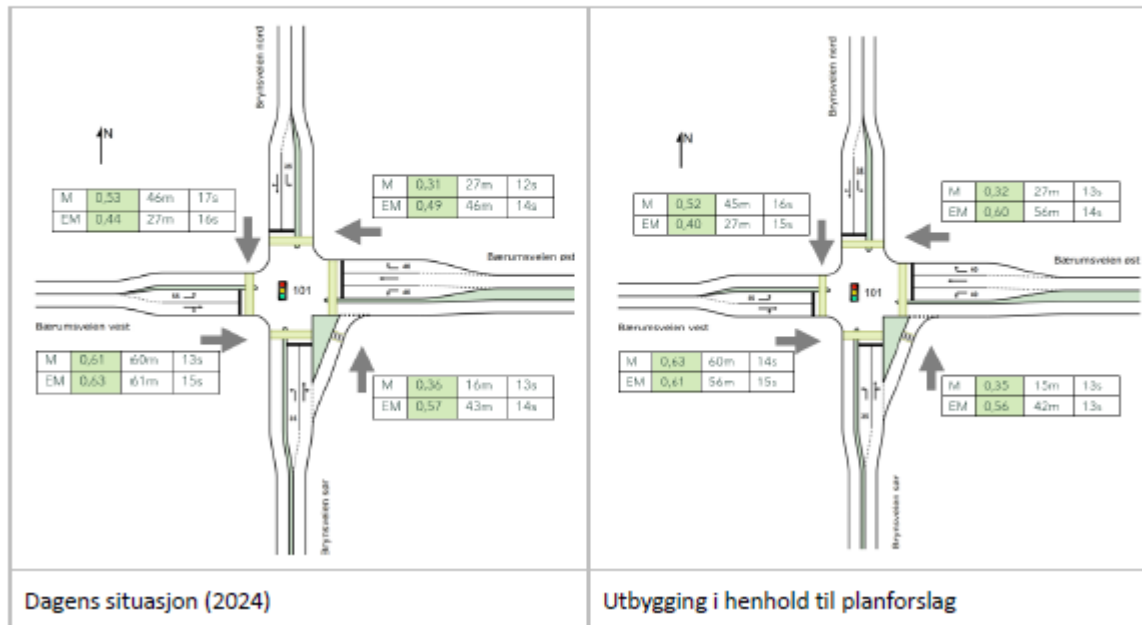
Sykkel før endringen



Sykkel etter endringen

Mobilitetsutredningen er supplert ved at kommunens målsettinger om endret reisemiddelfordeling er ytterligere vurdert. Trafikale konsekvenser i Sandvika og Levrekrysset er belyst ved bruk av simuleringsmodell.

Figur 7-8 viser beregnet forsinkelse fra SIDRA i dagens situasjon og med utbygging i henhold til planforslag. Beregnet forsinkelse øker marginalt i Bærumsveien, men avviklingen er ut fra beregningene god.

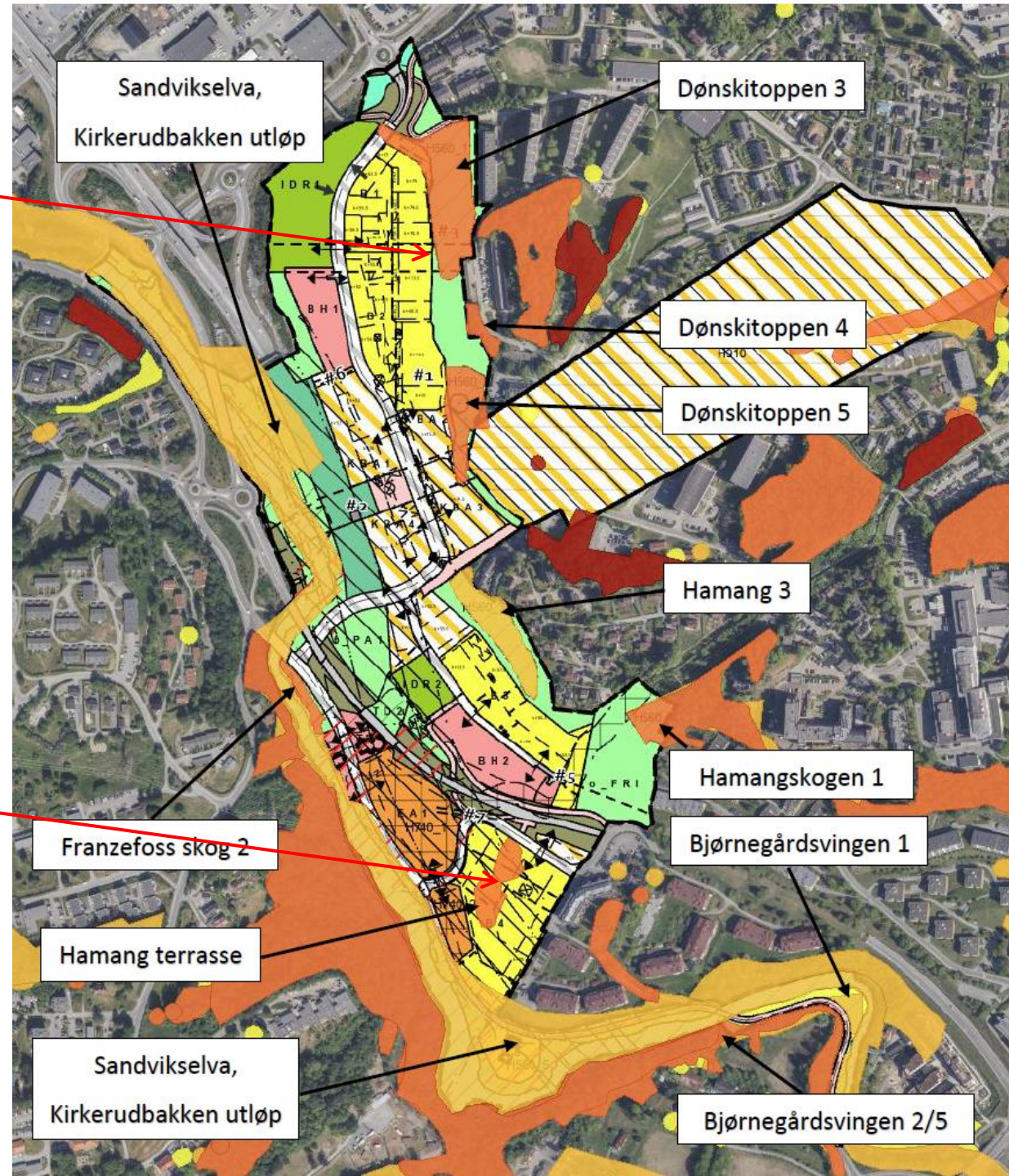


Levrekrysset: marginal forsinkelse

Sandvika: Ut fra beregningene i Aimsun påvirker ikke trafikken fra planområdet trafikkavviklingen på lokalveinettet i Sandvika i vesentlig grad.

Naturkartlegging er oppdatert i områder ved Dønski og hensynssonen er utvidet.

Naturkartlegging på B4/Statnettomten er utført. Det er lagt inn bestemmelser om naturrestaurering i B4 og tiltak for å bevare naturverdier og restaurere naturmangfold.



Det er foreslått rekkefølgekrav til Franzefoss bro.

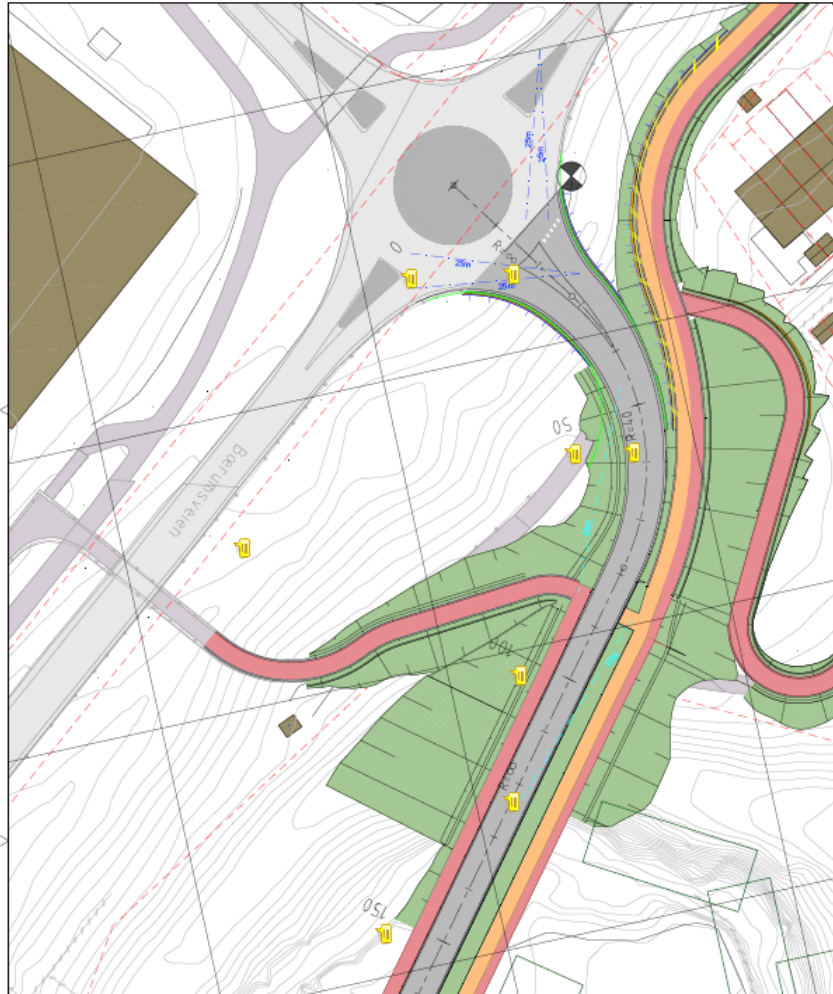
§ 12.22 Bru o_SK7, skal være opparbeidet før boliger på felt B3 og KBA1-KBA6 kan tas i bruk.



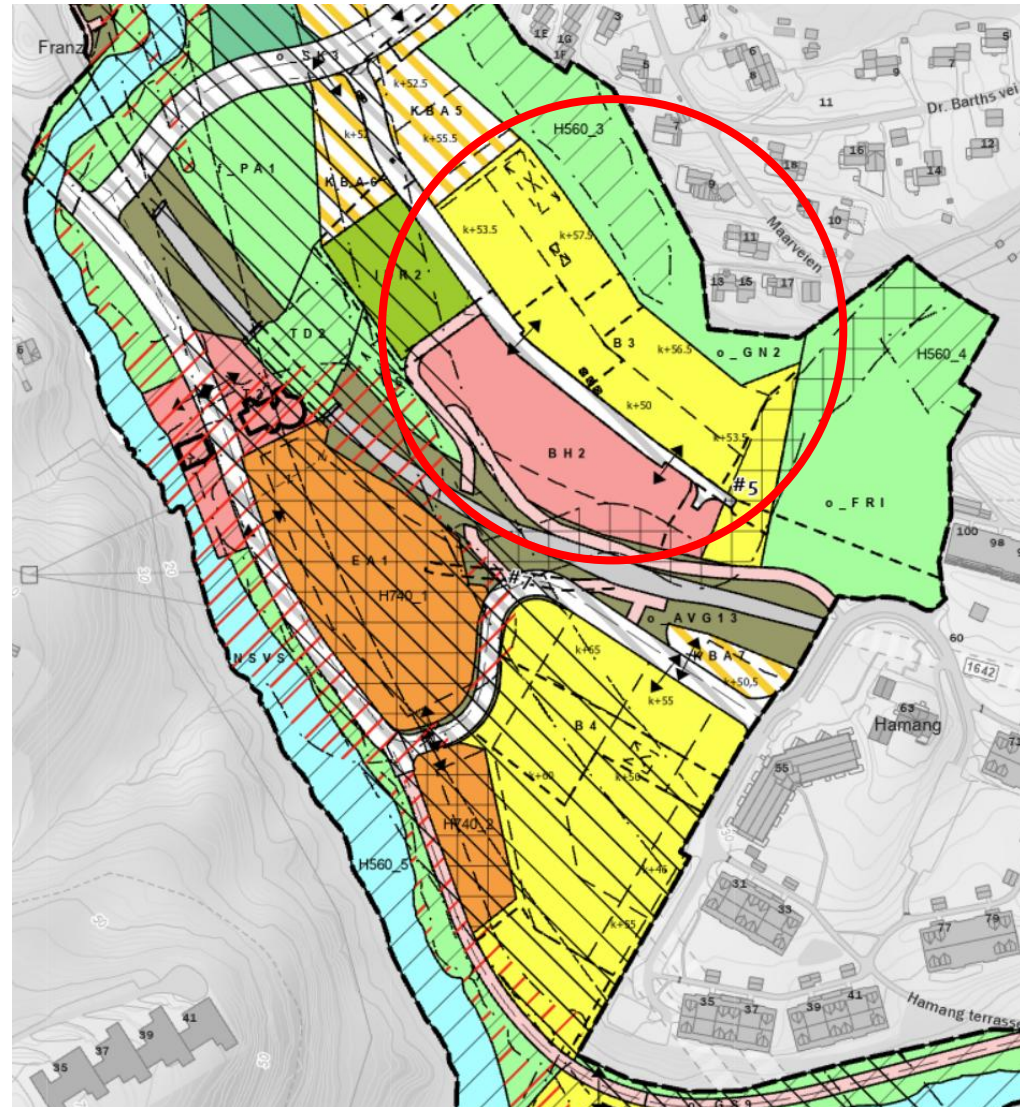
Bestemmelser om adgang til å opparbeide tursti i kantsone elv er tatt ut. Flere bestemmelser om aktsomhet knyttet til kantsone elv er lagt inn.



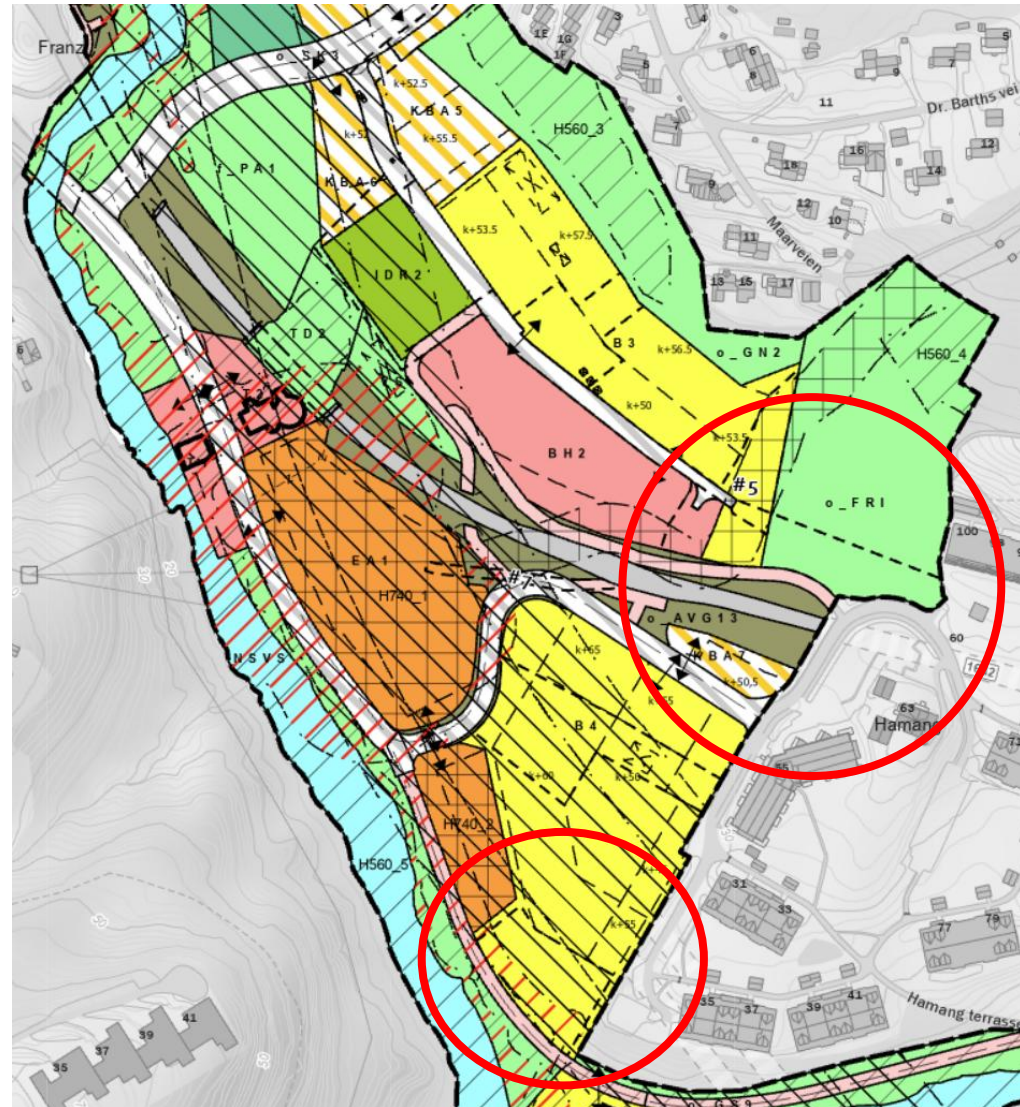
Det er traseendringer på gang/sykkelveier helt i nord mot Dønski



Byggegrensene på felt B3 er gjort mer fleksible, og nærmere vurderinger skal gjøres i detaljregulering.



Det er lagt inn et bestemmelsesområde om sykkelnarvei (til B4) #10 og gang/sykkelforbindelsen (fra B3) #12 er lagt inn.

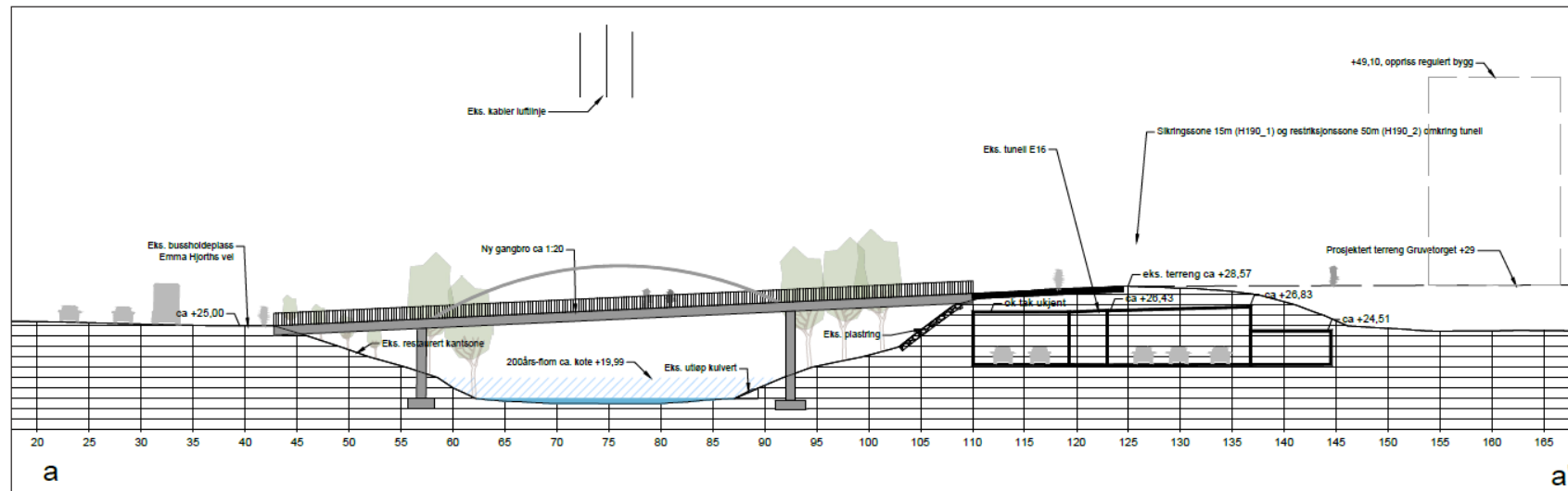
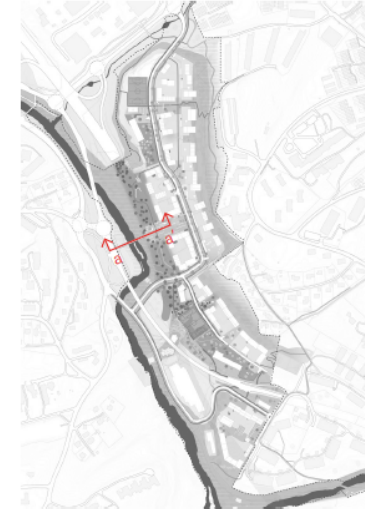


Gangbro over Sandvikselven er flyttet noe mot sør for å redusere naturinngrep

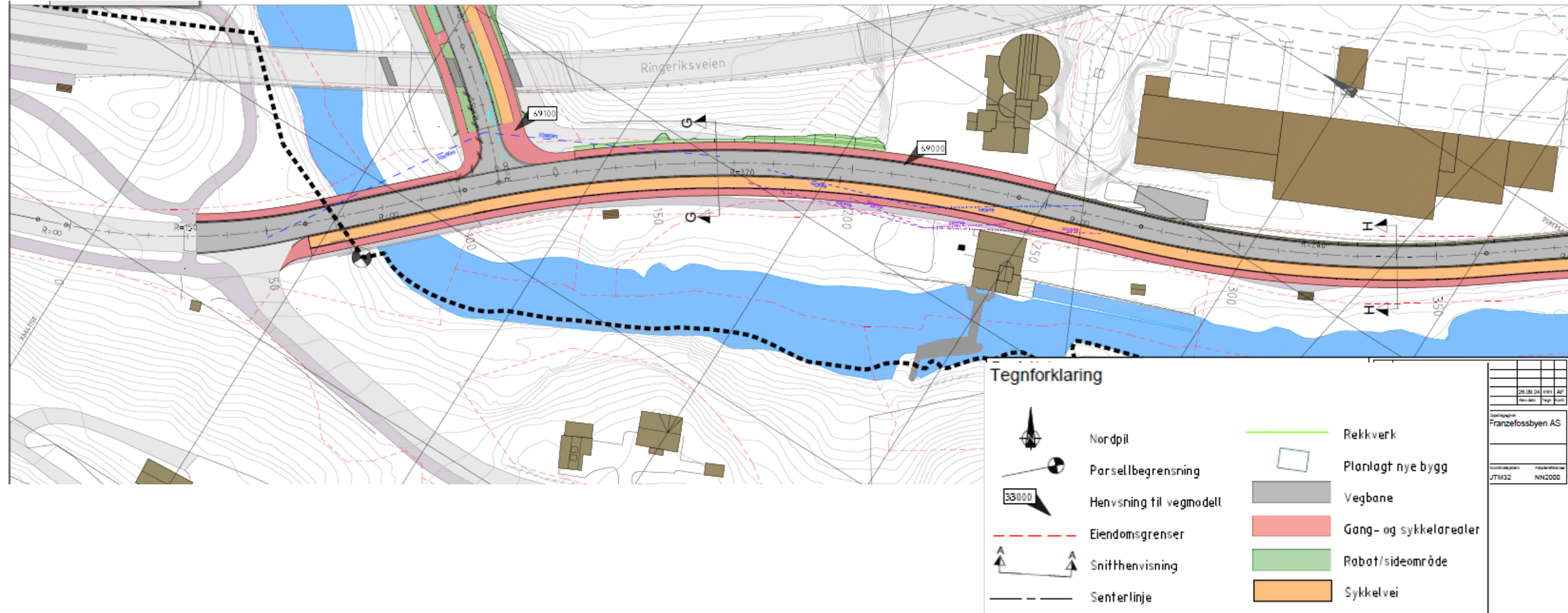
BYROMSPRINSIPPER FRANZEFOSBYEN - GANGBRU

En gangbro over Sandvikselva blir en viktig tverrforbindelse som knytter planområdet med Gruvetorget i øst til bussholdeplassen langs Ringeriksveien i vest. Gangbrua utformes for universell tilgjengelighet og hensyn til elva og kantvegetasjon avveies.

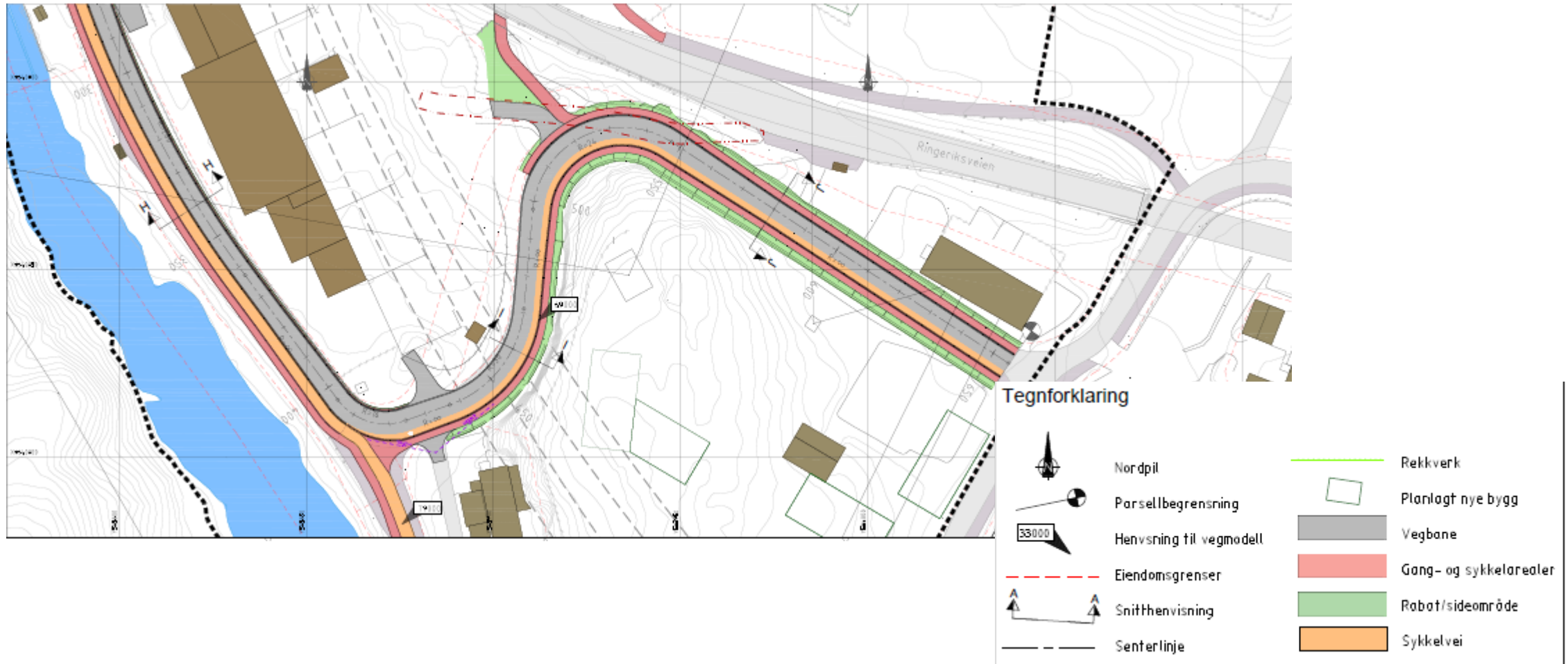
Snittet viser prinsipp for gangbro med ulike forhold som må ivaretas.



2. Franzefossveien foreslås oppgradert med separat sykkelvei med fortau.



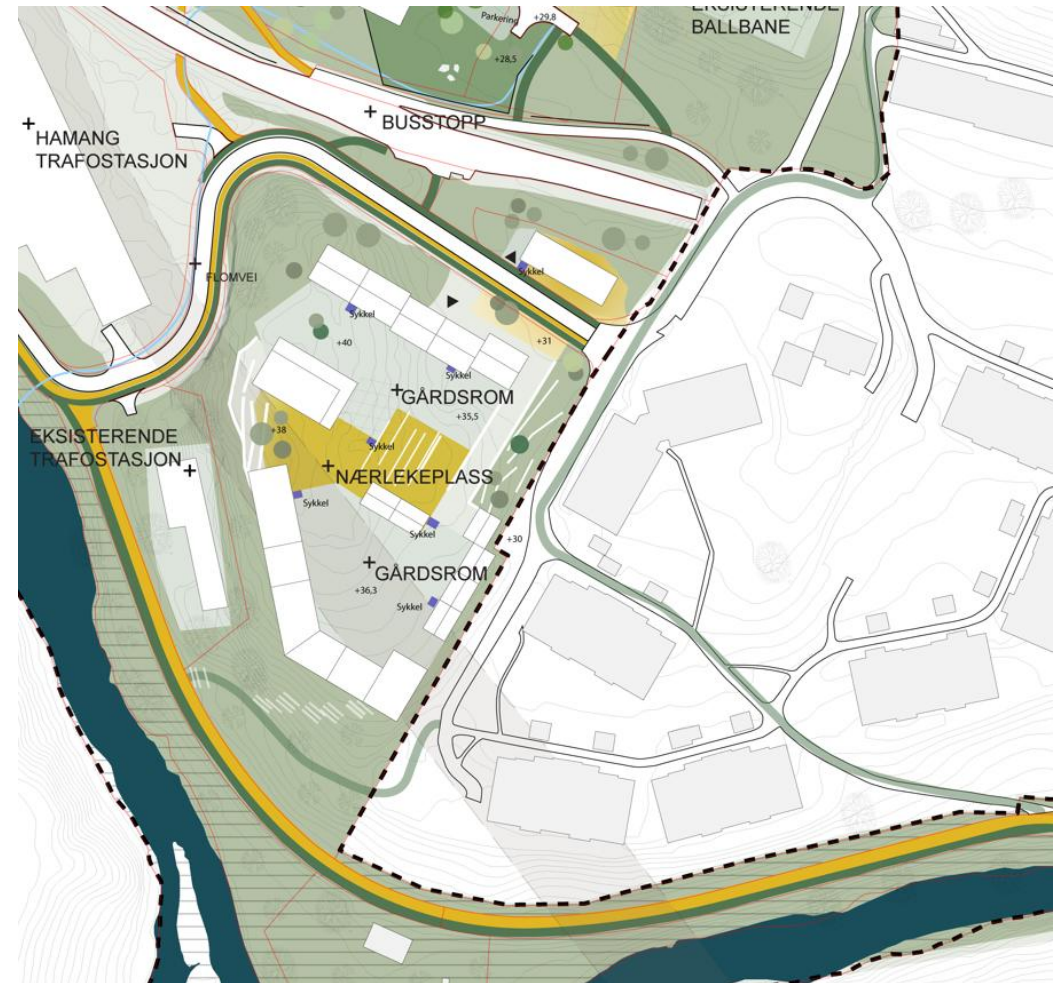
Det foreslås **ensidig sykkelfelt (oppover)** i kjøreveien **Hamang Terrasse**, som er atkomst til B4.



Bygg på B4 er trukket lenger unna eksisterende bebyggelse i Hamang terrasse.
Innkjøringen til B4 er samlet i nordre ende, for å trekke trafikken unna eksisterende bebyggelse.

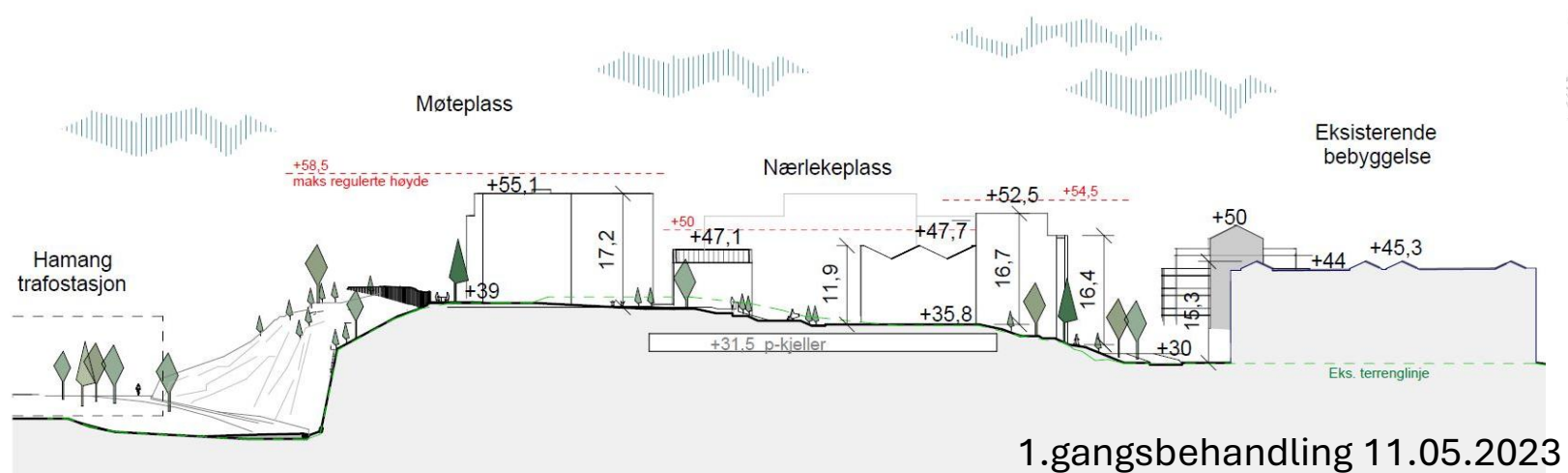


1.gangsbehandling 11.05.2023

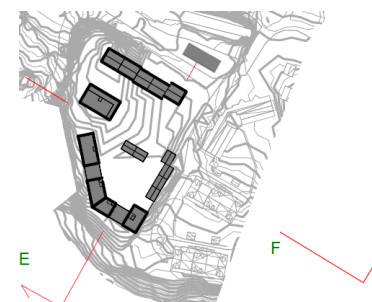
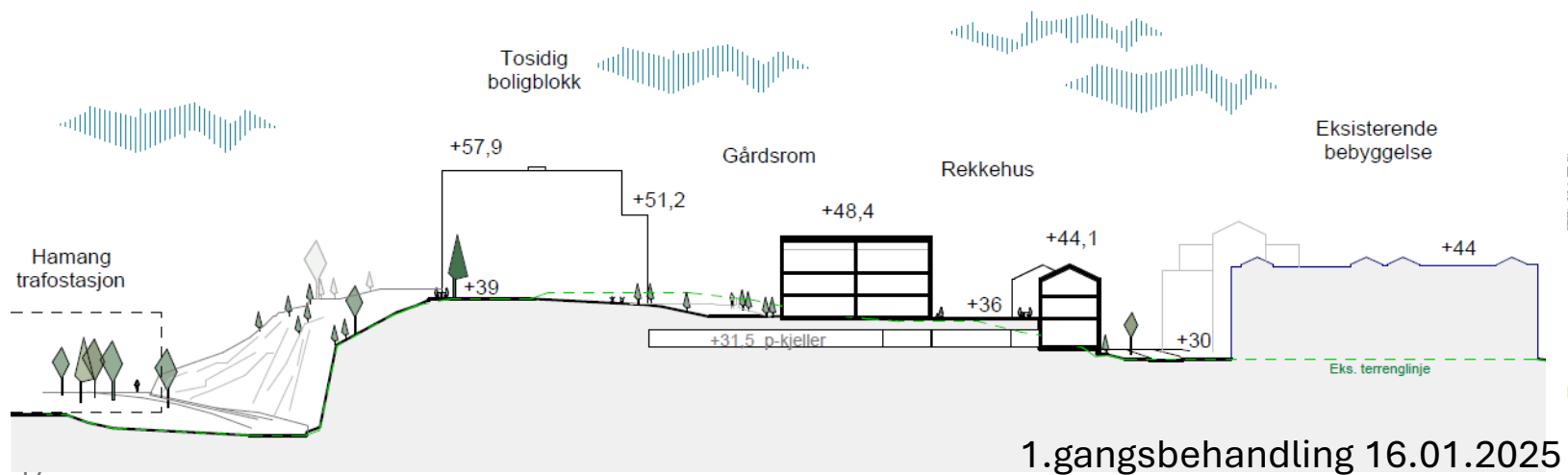


1.gangsbehandling 16.01.2025

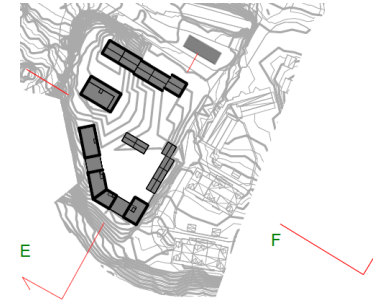
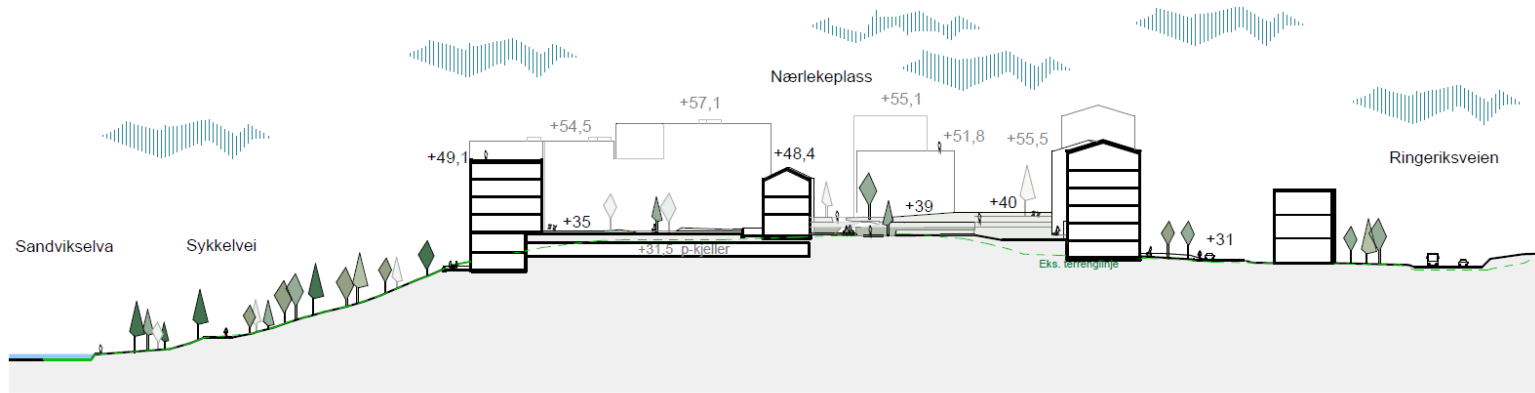
Felt B4 – sammenligning snitt F-F (HT33)



F tversnitt



Felt B4 – ny 1.g.b. snitt E-E



EE Hamang Terrasse lendgesnitt

1.gangsbehandling 16.01.2025

Det er utarbeidet en arkitekturveileder som skal legges til grunn for videre planlegging.

Arkitekturveileder

Del 1 - Innledning

- Bakgrunn og mål
- Hvordan brukes veilederen
- Overordnede føringer
- Føringer i områdeplanen

Del 2 – Prinsipper for arkitektur

- Identitet og historie
- Balkonger
- Fasadeoppdeling
- Takform
- Kantsonen
- Hevet terreng / Fjellbebyggelsen

Del 3 - delområder

- A – nordre del av Franzefoss
- B – sentral del av Franzefoss
- C – felt B3 (Statnett)
- D – felt B4 (Hamang)

Del 2

Eksempel

Fasadeoppdeling

"For bebyggelse med lange fasadeløp skal det benyttes fasadesprang, relieffvirkning og/eller balkongutforming for å gi variasjon til bebyggelsen."

Utdrag av bestemmelse fra områdeplanen

Fasadeoppdeling

Hensikten med denne bestemmelsen er å sikre at fasadene ikke oppleves for lange og ensformige, men heller fremstå som flere enkeltbygg.

Retningslinjene viser ulike virkemidler som kan brukes for å oppnå ønsket hensikt, og disse kan kombineres på ulike måter. Ved detaljregulering og byggesak bør det derfor redegjøres for hvilke virkemidler som skal benytte i de enkelte prosjektene, og hvordan disse kan konkretiseres for å sikre variasjon, men samtidig også en god arkitektonisk sammenheng for bebyggelsen.

FASADESKIFT PÅ LANGE FASADER

Bebyggelsen skal ha fasadeskift som bidrar til å dele opp, samt skape en god rytme og variasjon på lange fasaderekker. Dette gjelder spesielt den delen av "fjellhylla" mot bergskjæringen i delområde A og B, som ligger på nedre nivå, men må også vurderes på andre lange fasader.

Virkemidler for fasadeskift:

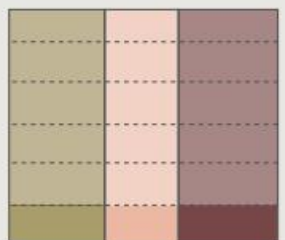
- Horisontale og vertikale sprang i fasadelivet, som inntrekninger, utkrageringer eller forskyvninger.
- Vertikalskift i material og/eller farge, minimum hver 30 meter, på lange fasader.
- Horisontalskift mellom åpne/aktive førsteetasjer og private boligetasjer. Skiftet kan være i material/farge, etasjehøyder og/eller i detaljeringen (f.eks. ved bruk av annen utforming på dører/vinduer og inntrekning/utkraging, økt detaljering)
- Relieffvirkning ved å bruke varierende dybde i fasadelivet, utkragede/inntrukne elementer og/eller inntrukne førsteetasjer.
- Variasjon i balkongutforming (se egne retningslinjer).
- Variasjon i høyder.



Øverste to bilder fra Clemenskvartalet (MAD Arkitekter): Horisontal- og vertikal material- og fargeskift, varierende høyder, artikulering av første etasje, relieffvirkning og balkongdetaljering.

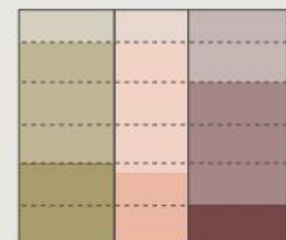
Nederst fra venstre:

- Badebakken borettslag: Fargeskift innenfor et valgt fargepalett.
- Nygaardsplassen (MAD Arkitekter): Relieffvirkninger i fasaden, høyere første etasje med annen detaljering.
- Nordre gate 9 (Koi Fargestudio): Fargeskift innenfor et valgt fargepalett, varierende bredder, vindus- og balkongplassering.



VERTIKALDELING

Vertikaldeling av et kvartal / en fasaderekke i mindre enheter, der hver enkel enhet har sin fasade som er ulik naboens, skaper mangfold.



HORISONTALDELING

En tredeling av fasaden med sokkel, midtparti og topp, bryter fasaden ned i mindre partier og demper opplevelsen av fasaden som en stor ensartet flate. Toppen kan også utformes med material- og fargevalg som kan bidra til å dempe høydevirkningene.



FØRSTE ETASJER

Første etasjer med publikumsrettet virksomhet mot offentlige gater og byrom bør tydelig artikuleres (ref. f.eks. Nygaardsplassen). Det skal være god kontakt mellom inne og ute, og fasaden skal ha høyere grad av detaljering. Dette for å sikre et variert bybilde, med menneskelig skala og god orienterbarhet i øyehøyde.

HØYDER OG BREDDER

Ulike i høyder og bredder på lange fasaderekker er også gode virkemidler for å oppnå variasjon og oppdeling av fasaden.

Del 3

Eksempel

DELOMRÅDE D

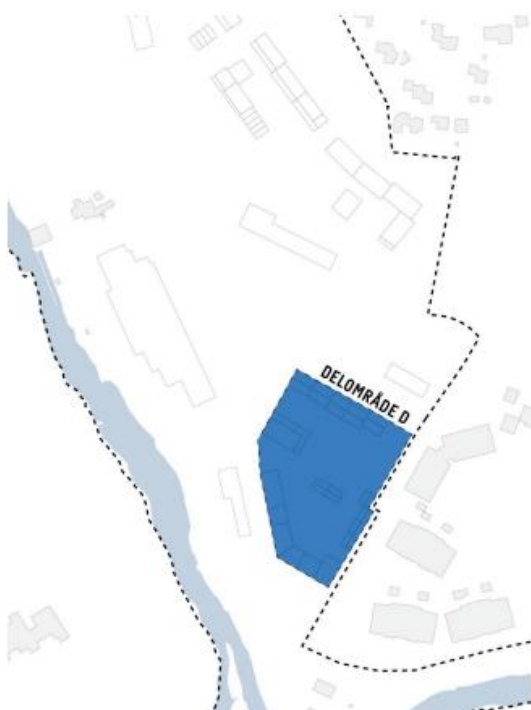
"Høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet skal ivaretas. Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et helhetlig arkitektonisk uttrykk, men med variasjon."

Utdrag av bestemmelse fra områdeplanen

IDENTITET OG SÆRPREG

Området ligger på en solrik, ubebygde kulle, på oversiden av Franzefossveien og Sandvikselva.

Tomten er omkranset av Statnett sine trafoanlegg og boligsameiene på Hamang.



MATERIALITET OG FARGEBRUK

Delområdet legger opp til boligbebyggelse som omkranser to store, felles gårdsrom. Småhusbebyggelsen skal hovedsakelig ha treverk som fasademateriale. Blokkbebyggelsen skal hovedsakelig ha fasadematerialer i betong/puss og tegl, som tar opp materialiteten i omgivelsene. Det kan benyttes treverk i detaljeringen for å knytte blokkbebyggelsen sammen med småhusbebyggelsen.

Lange, sammenhengende fasader må brytes opp og fremstå som flere bygningskropper (se egne retninglinjer under del 2). For delområdet D, bør det benyttes en fargepalett/variasjon som gjør at delområde D skiller seg fra delområde C, og de varme tegltonene som skal benyttes der.



Illustrasjon av Leangenbukta

Større boligblokker med langsgående saltak, kan bryte ned høydevirkningen. Sammen med blokker med flate tak og innslag av takterrasser skaper det variasjon innenfor feltet. Fasader i tegl eller puss med ulike varme toner skaper en helhet.



Byvilla i Tennisveien, Oslo (R21)

Til venstre; pussfasader i kombinasjon med treverk i vindusåpninger.

Til høyre; kombinasjon av flere ulike fasadematerialer i samme rekke, formspråk og detaljering, knytter bebyggelsen sammen. Det kan vurderes om småhusbebyggelsen skal brytes opp med innslag av andre materialer enn treverk.

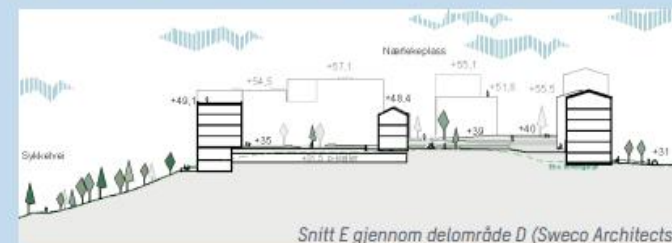


Nærliggende bebyggelse

Området ligger ved boligblokker i Hamang Terrasse, med teglfasade, saltak og svarte eller hvite balkonger. Mellom blokkene er det store, grønne fellesområder. Ulike trafoanlegg i betong, og med lukkede fasader, ligger mot nord, sør og vest.



Illustrasjon av gårdsrom i delområde D (Sweco Architects)



Snitt E gjennom delområde D (Sweco Architects)

Innspill ved offentlig ettersyn i 2023 er oppsummert og besvart.

Plankonsulents oppsummering av uttalelser ved høring med kommentarer

Plannavn: Reguleringsplan for Franzefoss - områderegulering

PlanID: 2016018

Saksnummer: 22247

Sist revidert: 29.11.2024

Høring og offentlig ettersyn av planforslag

Planforslaget ble vedtatt lagt ut på høring og offentlig ettersyn i planutvalgets møte 11.5.2023 og var på høring i perioden 11.5.2023 til 1.9.2023. Det har kommet totalt 24 uttalelser. Det ble fremmet innsigelser.

Oversikt over mottatte uttalelser ved høring og offentlig ettersyn

1. *Statsforvalteren i Oslo og Viken*
2. *Viken Fylkeskommune*
3. *<Andre innsigelsesmyndigheter>*
4. *<Interesseorganisasjoner>*
5. *<Velforeninger ol.>*
6. *<Naboer og andre privatpersoner>*

