

Franzefoss - Kalkbyen

Statnett
Fremtiden er elektrisk

SPG
SCANDINAVIAN PROPERTY GROUP

Bakke



Kort om prosjektet

Målsetting for planen er at området skal utvikles til et godt boligområde med høy arealutnyttelse og tydelig stedsidentitet knyttet på Sandvikselva og industrihistorien.

Det åpnes for handels- og servicefunksjoner som understøtter innbyggene i plan- og nærområdet. I tillegg skal planen sikre gode gang- og sykkelforbindelser, idrett, møteplasser, park og rekreasjonsområder med mer.

Grønnstrukturen, kulturmiljøer og industribebyggelse langs Sandvikselva skal bevares.

Planforslaget legger til rette for ca. 1 300 til 1 500 boliger og 10 000 kvm næring, i tillegg til flerbrukshall, to fotballbaner og to barnehager.

Det skal være blokkbebyggelse i 4 til 6 etasjer, men også innslag av rekkehus.

Det jobbes aktivt med å få Franzefossbyen selvforsynt med energi.

Mars 2020 ble det vedtatt en prinsippavklaring for føringer videre i prosjektet.





Grøntstruktur, naturmangfold, gangforbindelser, idrett og nærmiljø

Idrett og sosial infrastruktur:

- To 7er fotballbaner – Viktig og flere idrettslag som trenger baner i området.
- Flerbrukshall – Idrettsrådet trenger FBH. Er ett ønske og vil brukes grunnet kapasitetsproblem. VGS Sandvika har blant annet behov. Plassering er god med nærhet til kollektiv og tilkomst.
- 2 Barnehager a 5 mål, 120 barn (I henhold til kommunestyrets vedtak)



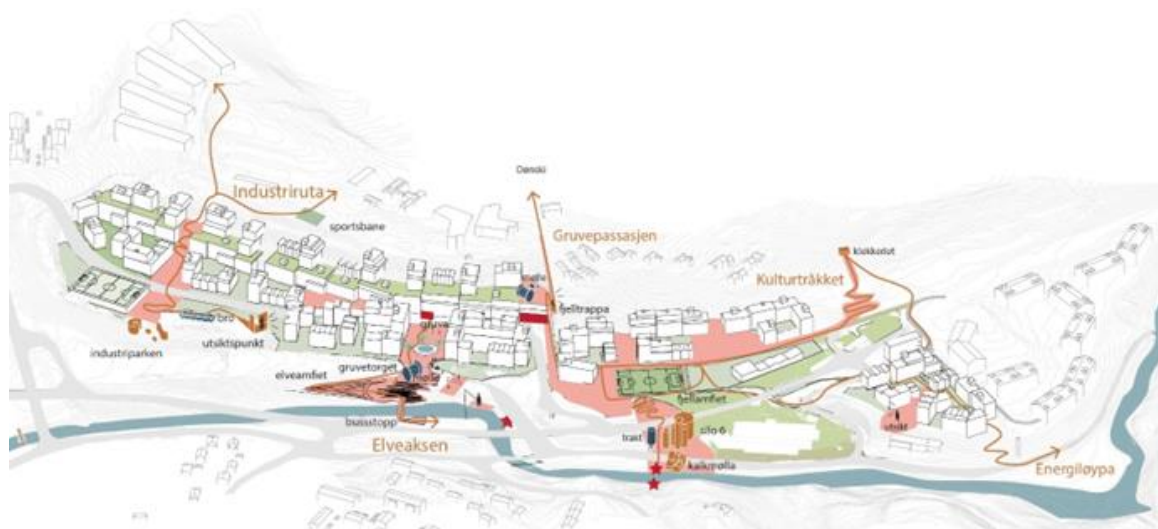
Mobilitet: Gang- og sykkelveier, kjøreveier og atkomster

Gangforbindelser:

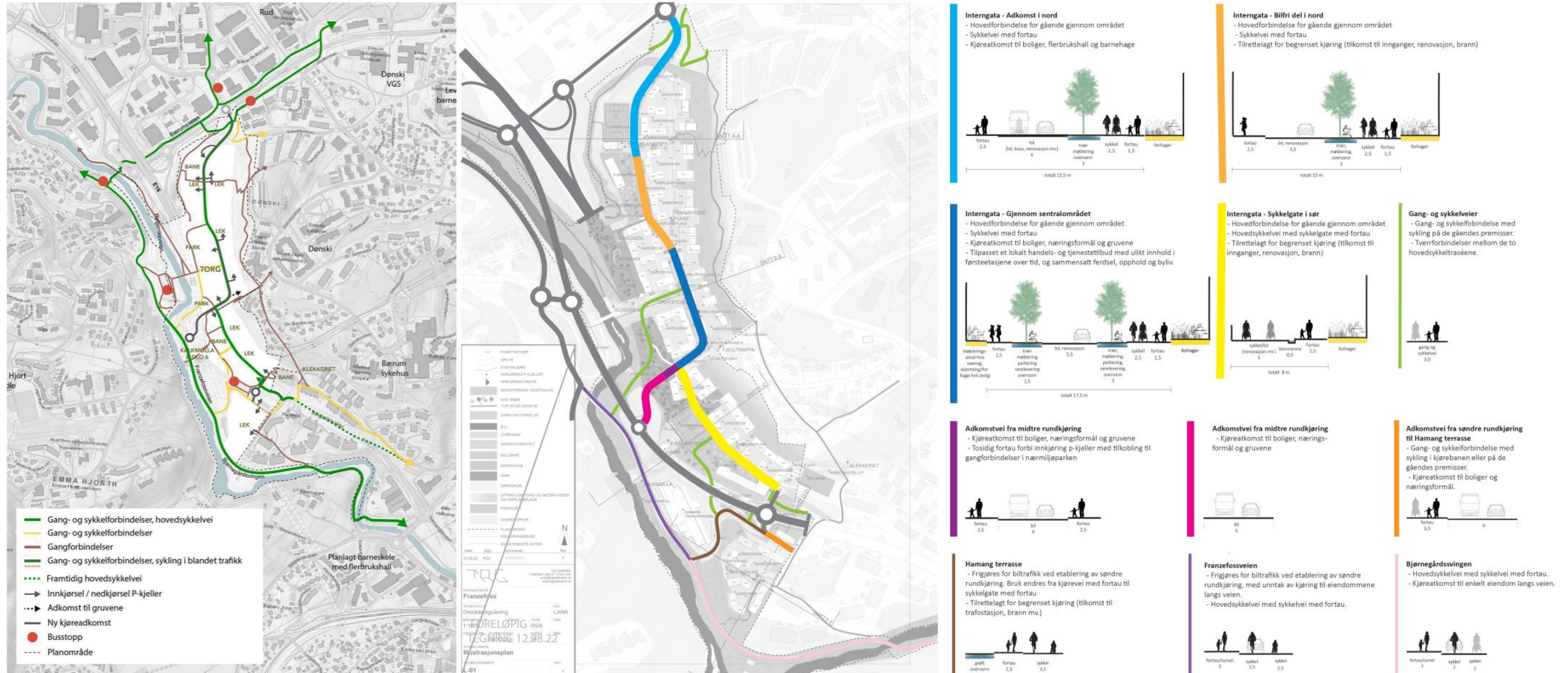
- Tre gangforbindelser på tvers
- Ny gangbro over Sandvikselva

Sykkelveier:

- Sykkelvei for «rolig» sykling gjennom boligområdet



Mobilitet: Gang- og sykkelveier, kjøreveier og atkomster



Figur 7-3: Tilrettelegging for gange, sykkel, kollektivtransport og bil. Omkringliggende sosial infrastruktur er markert

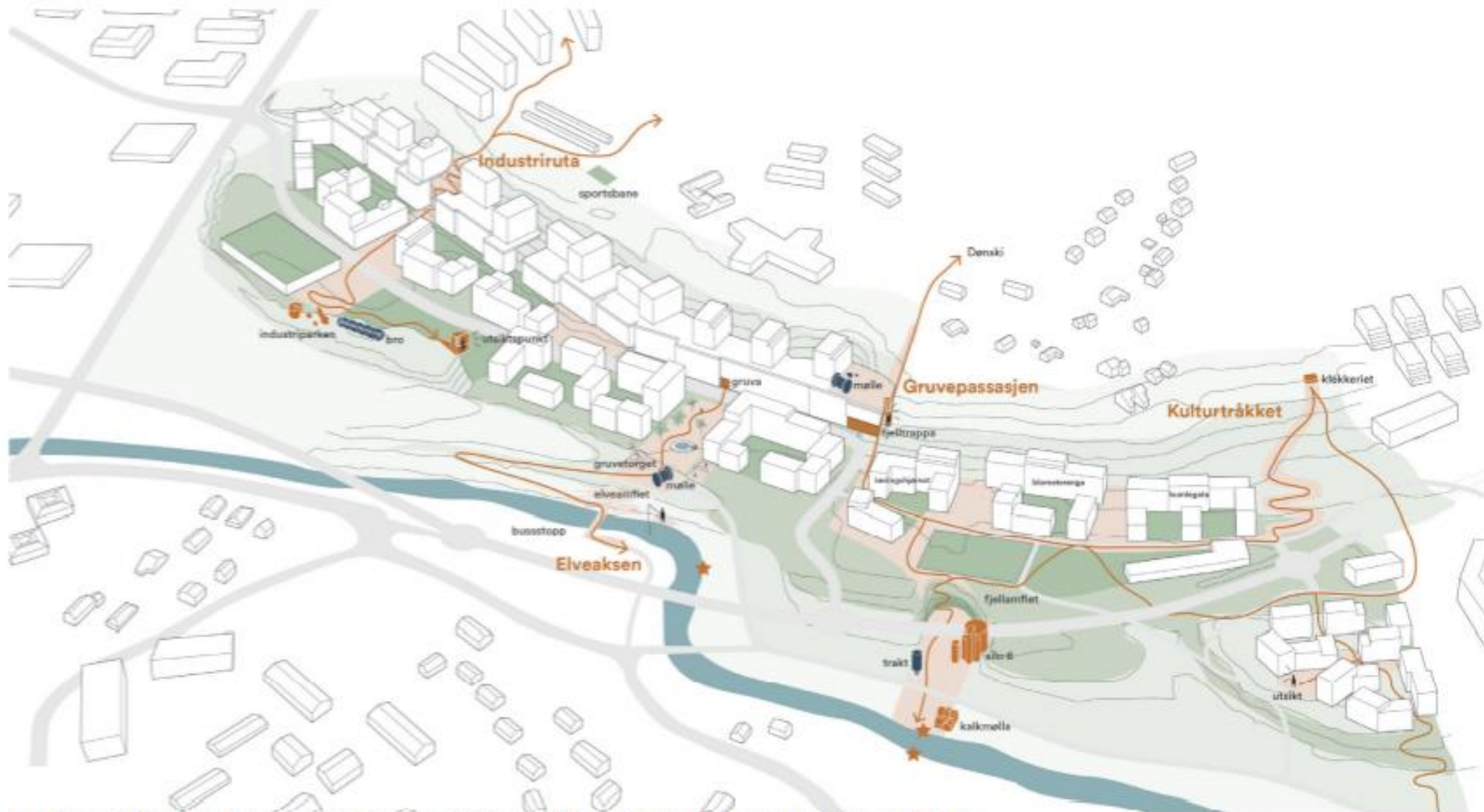
Mobilitet: Gang- og sykkelveier, kjøreveier og atkomster

Målsetning om grønn mobilitet:

- Tiltak for å bygge opp under målsetningen om grønn mobilitet inkluderer blant annet følgende:
 - God tilgjengelighet til bussholdeplassene – det er lagt til rette for gode og direkte gangforbindelser fra boligene til nærmeste bussholdeplass
 - Sykkelparkering – det etableres sykkelparkering med god tilgjengelighet og høy standard tilpasset ulike typer sykler
 - Bildeling – det legges til rette for bildeling
 - Funksjoner som dagligvare og barnehage i første utbygningstrinn slik at man slipper å bruke bil i hverdagen
 - Gode gangforbindelser og bilfrie områder – planen legger opp til god tilkobling til gangveisystemet i området og funksjoner i området som brukes ofte (barnehage og dagligvarehandel).



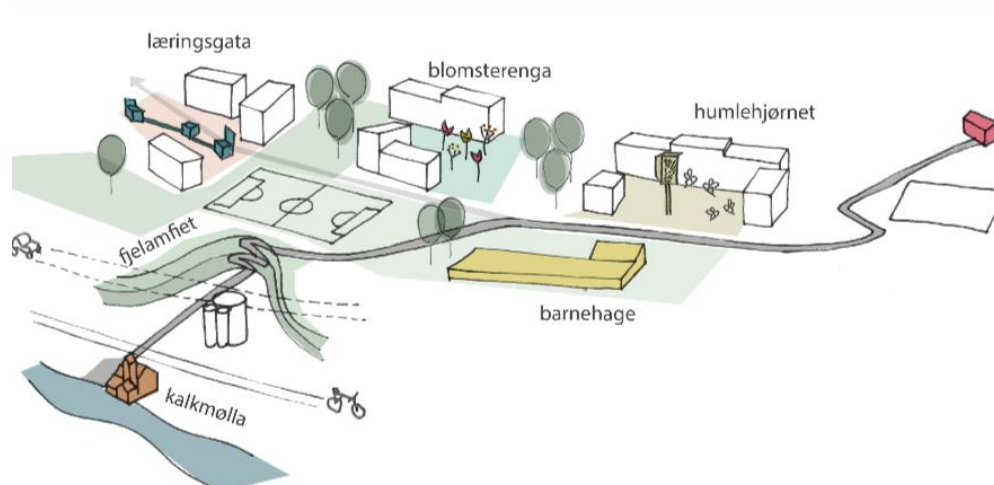
Kulturminner – hvordan ivareta kulturhistorien i prosjektet



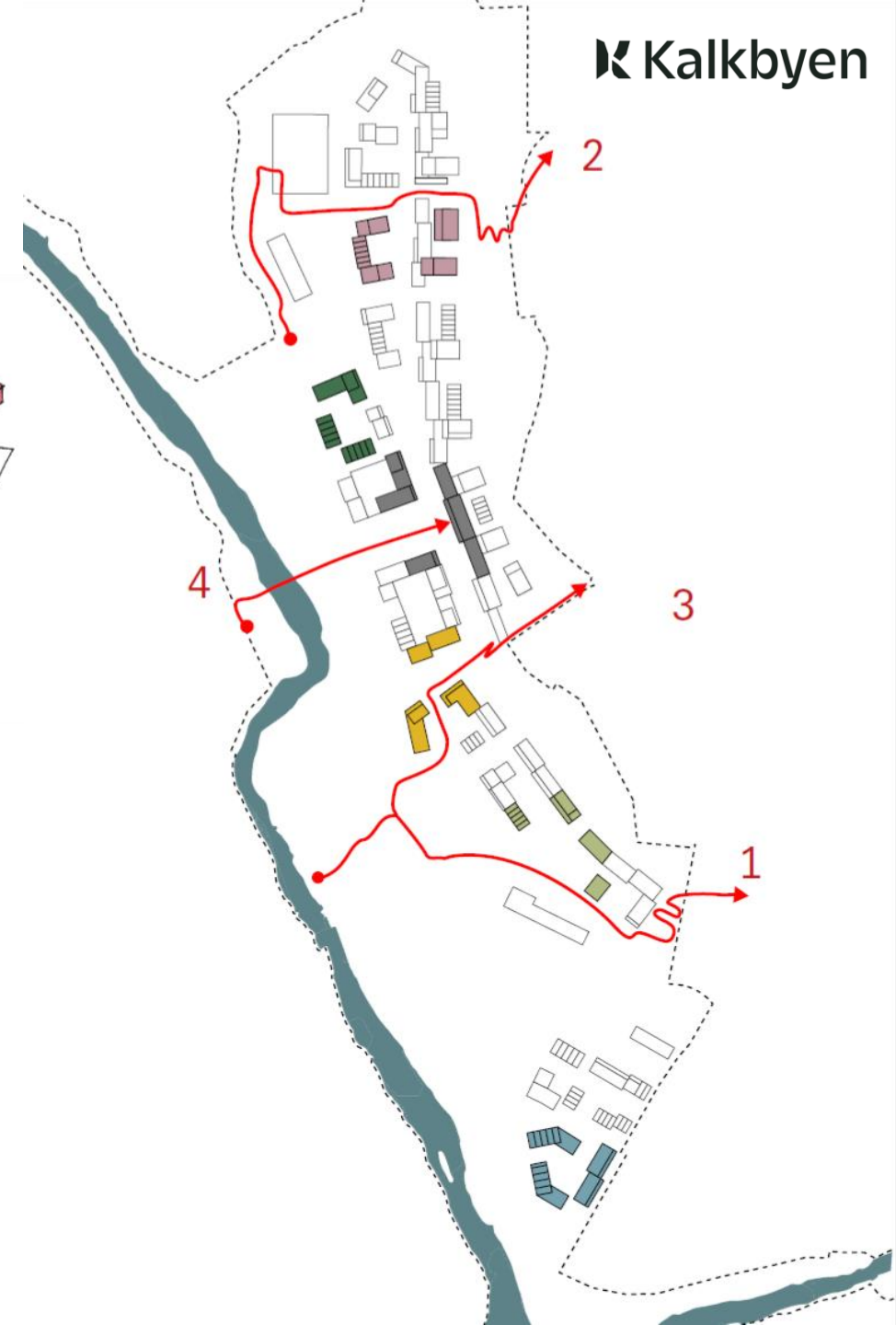
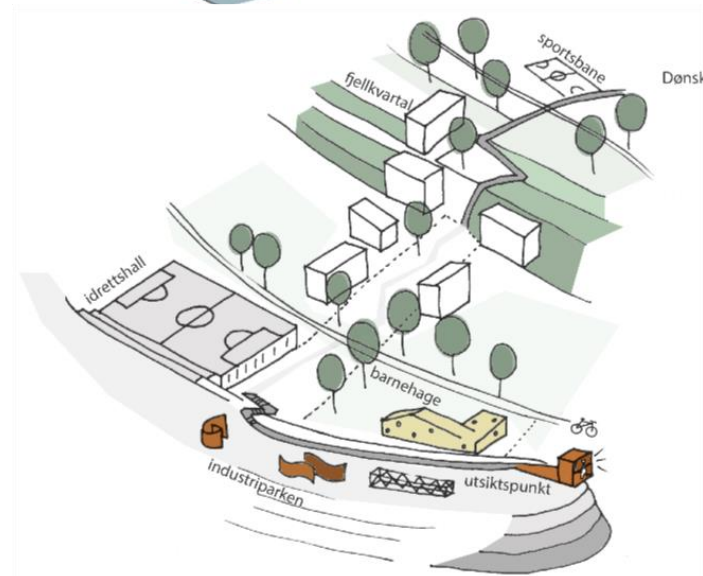
3 - Kulturtråkk med elementer og maskiner; mølle på torget og trakt nede ved elva

Stedsidentitet – hvordan ivareta kulturhistorien i prosjektet

1 – Fiskeruta knytter boligområdene i delområde B til Klekkeriet og sti opp til Dønski i øst, og kulturmiljøet rundt Franzefoss kalkmølle ved Sandvikselva i vest, med kulturarenaen Kalkmølla kulturstasjon, Silo 6 og et fjellamfi i det eldste dagbruddet.



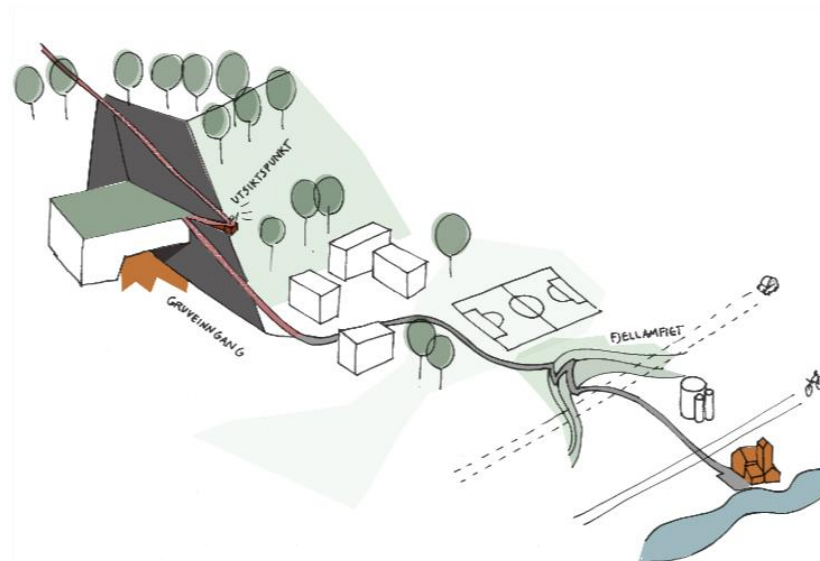
2 – Industriruta knytter boligområdene i delområde A til Dønski i øst, og til flerbrukshallen og opp til toppen av fjellskjæringen i vest via en trapp. Her foreslås en park med industritema og et utsiktspunkt.



Kulturminner – prinsipper for videreutvikling av stedsidentitet

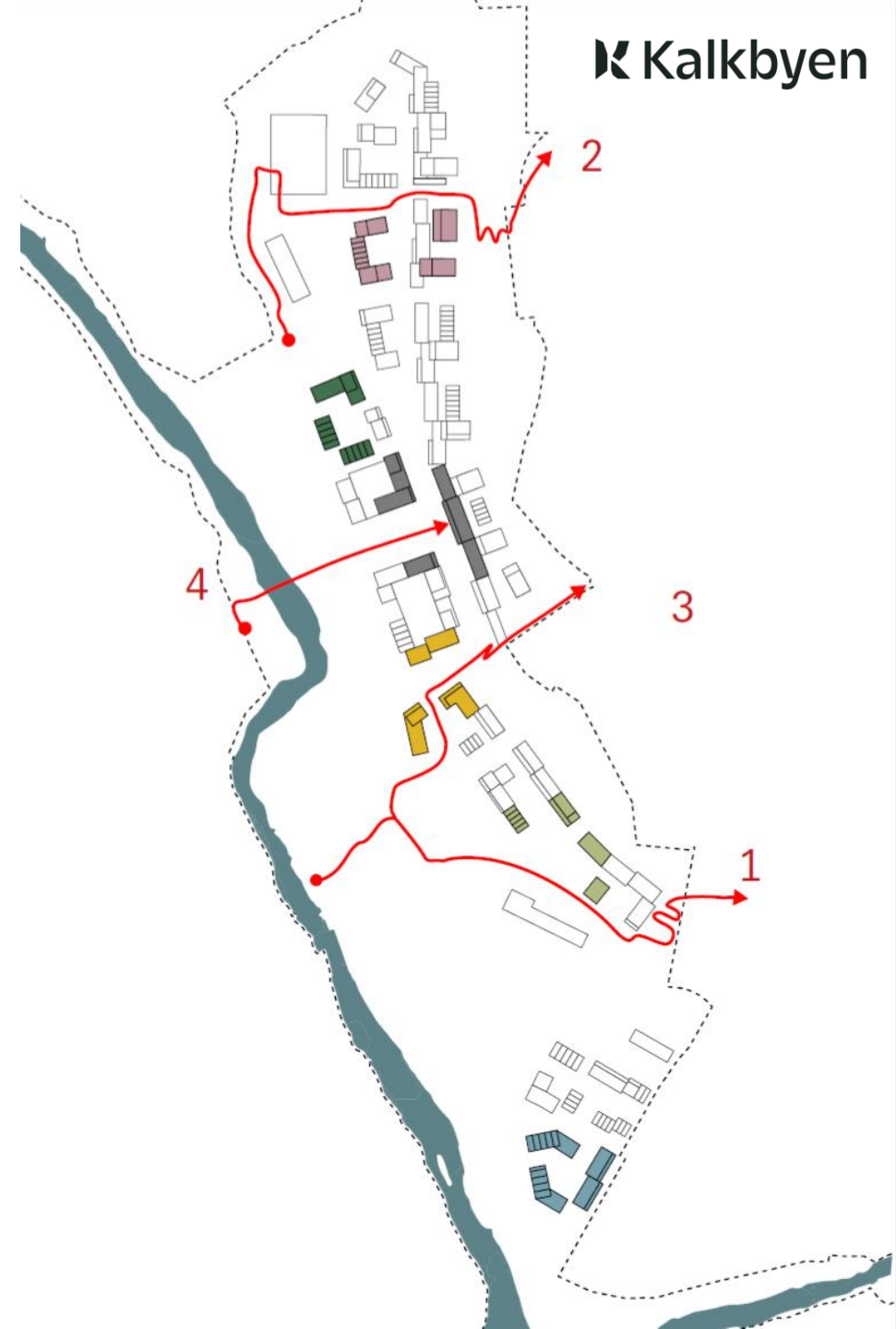
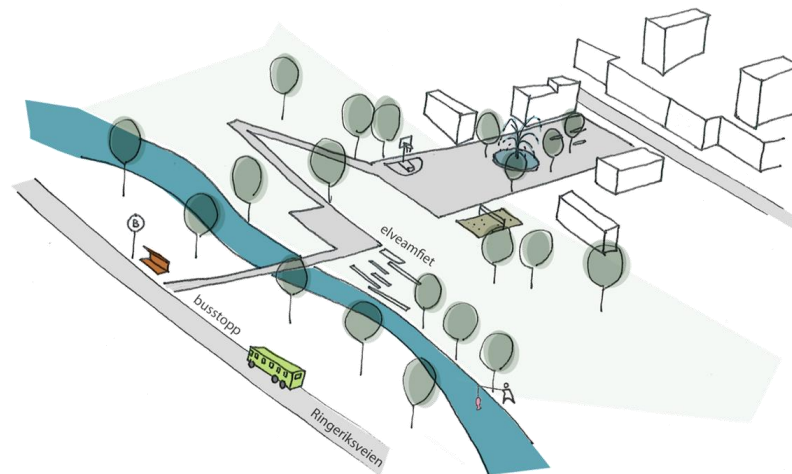
3 – Gruvepassasjen

knytter boligområdene til Dønnski via en trapp ned bergveggen, og kulturmiljøet ved Franzefoss kalkmølle ved Sandvikselva. Trappen, går via kvartalslekeplass over gruveinngangen og ned til terreng.



4 – Elveaksen

knytter boligområdene i delområde A til gruva, torget, ny gangbru over elva, fiskeplass og busstopp langs Ringeriksveien.



Kulturminner – mulighetsstudie vern

På bakgrunn av vurderingene som hittil er gjort i dette planarbeidet, anbefaler kommunedirektøren følgende prinsippsskisse for tema kulturminner, **anbefalingskart nr. 2**, lagt til grunn for utarbeidelse av planforslaget:



1919

Kalkmølla
Kalkmølla settes i produksjon og starter industrihistorien på Franzefoss.
Dagbruddet var den første lokasjonen for uttak av kalkressursen, fra 1919 ble kalksteinen fraktet rett inn i kalkmølla for maling til jordbrukskalk.



1946

Silo 6
Silo og fluxpakeri (senere kalt «silo 6») – ble bygget som en nødvendig kapasitetsøkning for en stig utvidet virksomhet.



1953

Fjellveggen 8 gruva
Årstall for når den karakteristiske rette fjellveggen ble etablert er ikke lett å tallfeste da driften/uttaket av kalkstein og pukk gikk over tid. Elvebråtenbruddet ble åpnet allerede i 1924 for å ta ut pukk og forbeholde det første bruddet til kalkmaling.
Gruva ble åpnet ved påhugg i A tunnel ca år 1953.



1968

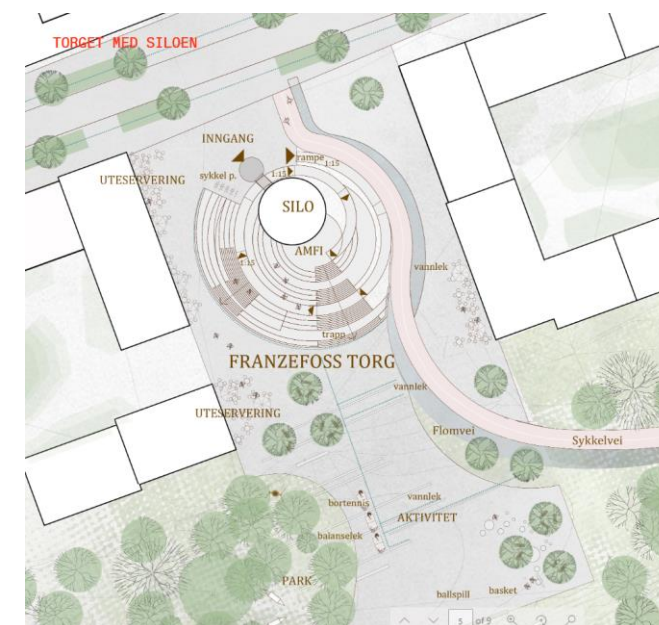
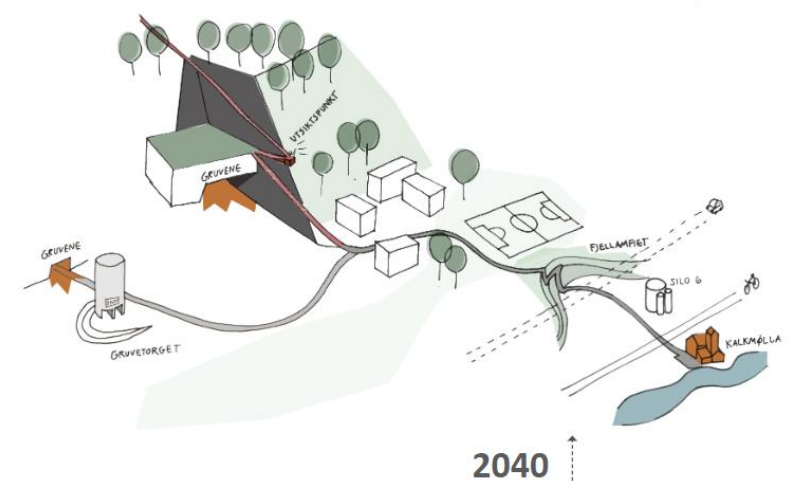
Ny kalkmølle og silo
Kalkmølle og silo 1-3 som ses i dag ble bygget i ca 1968. Fra ca 1953-1995 ble kalken hentet fra gruvene, siden 1995 har gruvene fungert som lager og annen støttevirksomhet til driften.

Kalkhistorien som gjelder uttak av kalkstein på Franzefoss avsluttes i 1995, men fra 1995-2017 ble kalkmøllene benyttet til maling av kalk som ble kjørt inn fra Ringerike, Ballangen i nord, og Trøndelag.

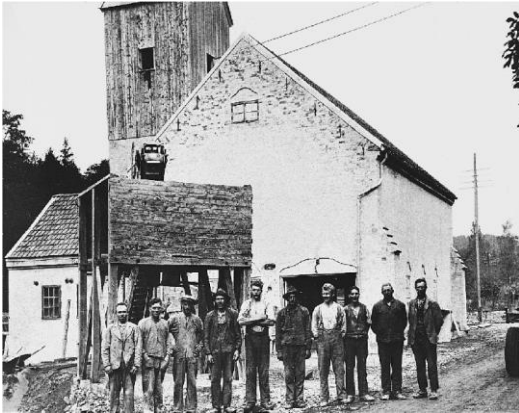


2021

Kalkmølla Kulturstasjon
Kalkutvinning avsluttet i 1995 – pukkvirksomhet flyttet til Steinskogen fra 1960.
Kalkmølla Kulturstasjon holder arrangementer som konserter og lignende, og annonserer som lokasjon gjennom Bærum Kulturhus.



Kulturminner – vurdering av nyere tidsindustrihistorie



Viser kart og foto av bebyggelsen som denne studien skal jobbe med. A: mølleri (mølle 1), B: siktestasjon, C: siloer (kalksiloer) og E: gruvene er markert (Foto er tatt befaring 2. juni 2020)

Generelt – Terrenget på området heves 5-6 meter for å ivareta massebalanse og nivå etablert av ny kulvert til E16. Gjelder alle vurderinger og bygg

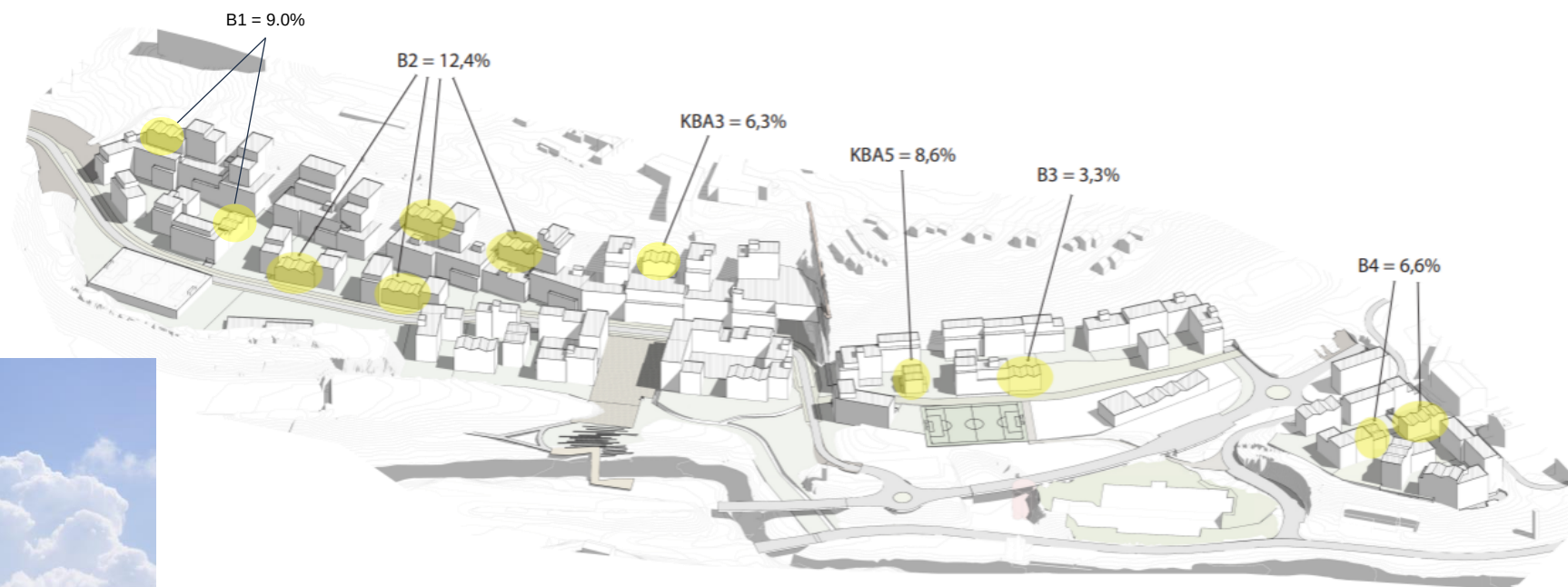
Lager – Lagerbygget er nylig bygget og fremstår som et moderne bygg.

Siloer – For å ta ut maskineri inne i siloene må disse åpnes nederst – tillegg er disse bygget for å beskytte innvendig maskiner. Krevende å få utnyttet videre

Mølleri – Bygget har flere elementer som må tas ut av bygningen for å fungere – dette gjør at fasader, innvendig etasjeskillere og tak må fjernes for å ta ut maskiner. Skallet er bygd rundt maskineri for beskyttelse

Siktestasjon – Denne er ikke brukt i forbindelse med kalkhistorien – brukt til pukk/grus

Boligområder: andel rekkehus på de ulike feltene



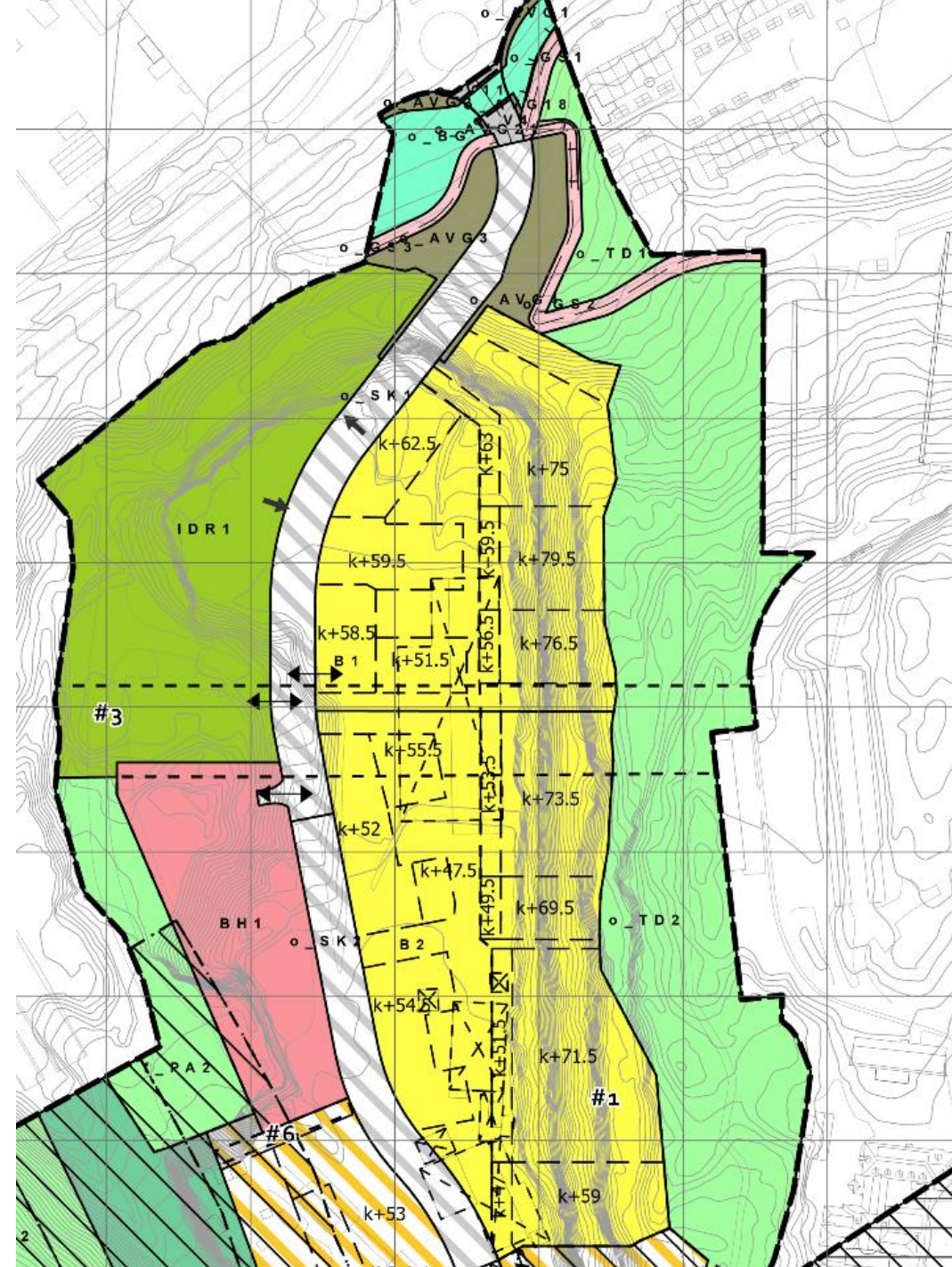
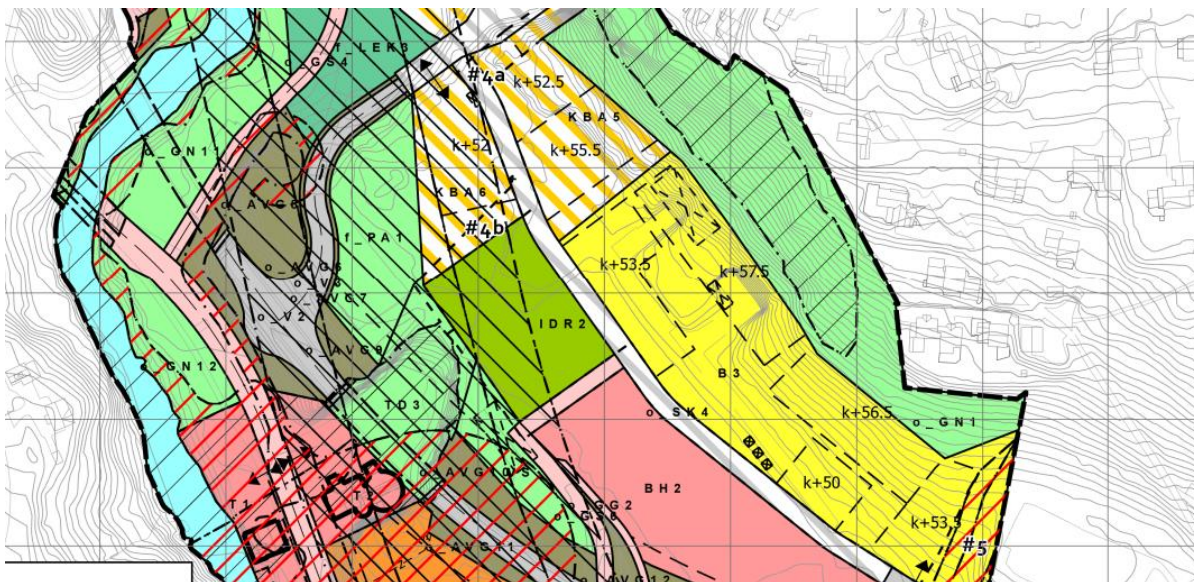
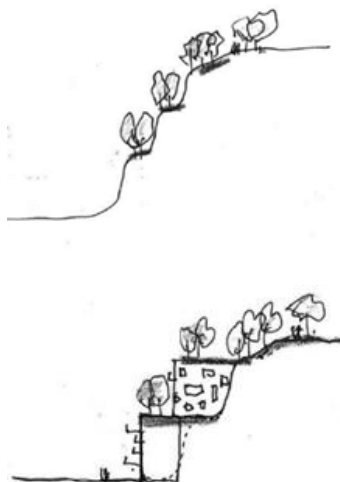
Boligområder: bebyggelsesstrukturer

Det er ivare tatt slik som beskrevet i prinsipp saken, slik at bebyggelsen ikke skal overstige åsprofilen.

Planen legger til rette for varierte høyder i størrelsesorden 4-6.etg, men uteoppholdsareal også på "lokk" mot fjellvegg

Det er sikret variasjon i feltene med kotehøyder i plankartet, slik at det vil være stor variasjon i høyder og boligtypologi innenfor hvert delfelt.

Det skal avholdes parallellkonkurranser innenfor hvert delfelt for å sikre variasjon



Boligområder: Hovedtrekk i feltinndeling, bebyggelsesstrukturer, utnyttelse, høyder og MUA

Bebyggelse i bratt terreng:

- Det er lagt stor vekt på å oppnå gode løsninger på Fjellhylla
- Ingen bebyggelse overstiger åsprofilen
- Det er lagt særlig vekt på gode kvaliteter på uteområdene



Boligområder: Hovedtrekk i feltinndeling, bebyggelsesstrukturer, utnyttelse, høyder og MUA.

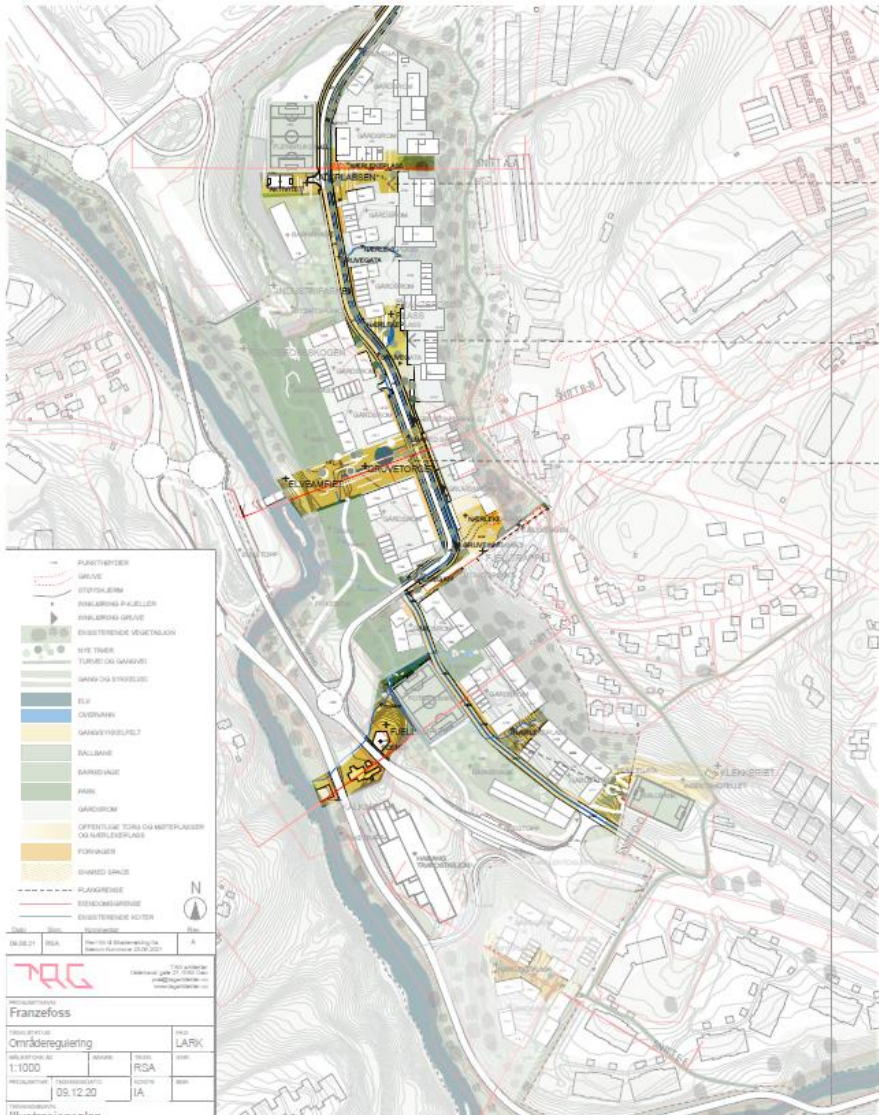


Boligområder: Hovedtrekk i feltinndeling, bebyggelsesstrukturer, utnyttelse, høyder og MUA

Volumskisser som viser høyder, variasjon og innslag av rekkehus – sett mot nord



Boligområder: Utvalgte kvaliteter i Kalkbyen tilegnet utbyggingsrekkefølge



+ KALKPLASSEN

SPORT OG AKTIVITET

en aktivitetsplass tilrettelagt for ulike typer aktivitet gjennom et landskap som inviterer til bevegelse, arealer avsatt til idrett, lek og spill, og soner for opphold imellom



bevegelseslandskap



møteplasser



ballspill



utenlands gymn



bordtennis

+ FRANZEFOS Plass

LEK OG SAMVÆR

en naboplass langs gaten hvor overvannshåndtering, lek og samvær spiller sammen



en lomme langs gaten



vannlek



samvær



grillplass



lek

+ GRUVETORGET

TORG, HANDEL OG ARRANGEMENTER

et urbant torg mellom åpne, aktive fasader med useservering, et fleksibelt byggev med rom for hverdagsliv, samt store og små arrangementer, og vann som attraksjon



sitteplasser



vannattraksjon



lek



scene

1 – Kalkplassen

Denne vil etableres i forbindelse med B1

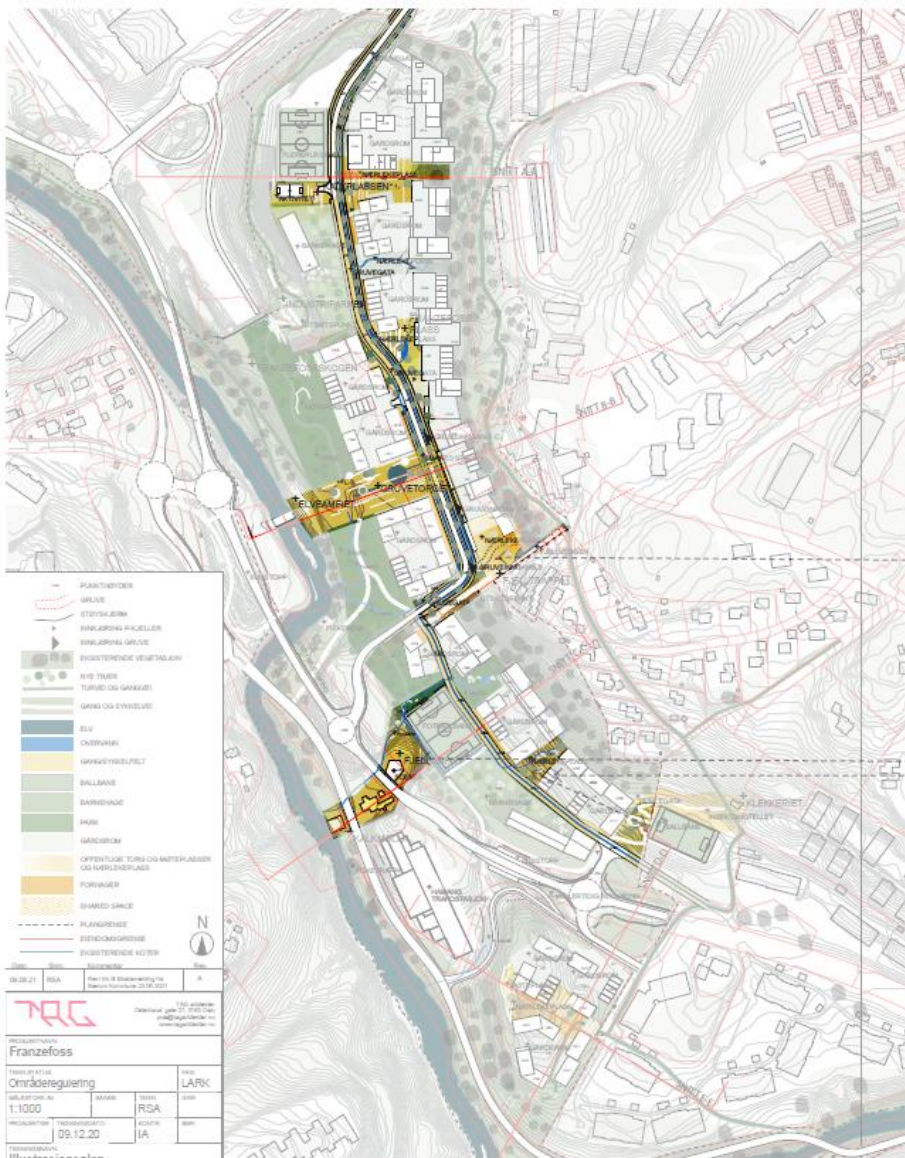
2 – Franzefoss plass

Denne etableres i forbindelse med B2

3- Gruvetorget

Denne etableres i forbindelse med KBA feltene (sentrumsfeltene). Her vil størsteparten av servicefunksjonene bli etablert i 1.etg av kvartalene

Boligområder: utvalgte kvaliteter i Kalkbyen



+ FJELLTRAPPA

UTSIKT OG LUFT

fjelltrappa langs fjellveggen tar en opp i høyden til utsikt og luft, og byrommet spiller på disse kvalitetene



hengende sittemøbler



klarting



vertikal lekeplass

+ FJELLAMFIET

KULTUR OG HISTORIE

utendørs scene skal etableres med amfi i terrenget som kryt-ter seg til kalkmøll. Kultur og kunst spiller en viktig rolle å gi stedet karakter og opplevelsesvendi og skal ivaretas.



amfi/landscapsrapp i terrenget



utendørs kulturscene



belysning/kunst under broa

+ HUMLEGATA

NATUR OG GRØNNE MØTEPlassER

byrommet langs kulturaksen legger vekt på natur og grønne kvaliteter samtidig som det legges til rette for lek, møteplasser, dyrking og læring om biologisk mangfold



naturelekeplass



dyrking



rekreasjon



møteplasser

1 – Fjelltrappa

Ett monument i prosjektet – en trapp som binder området som i dag er utilgjengelig fra Franzefoss. Legger til rette for utsiktspunkt og tilgang til fjellplatået hvor man utplasserer maskineri fra det som rives.

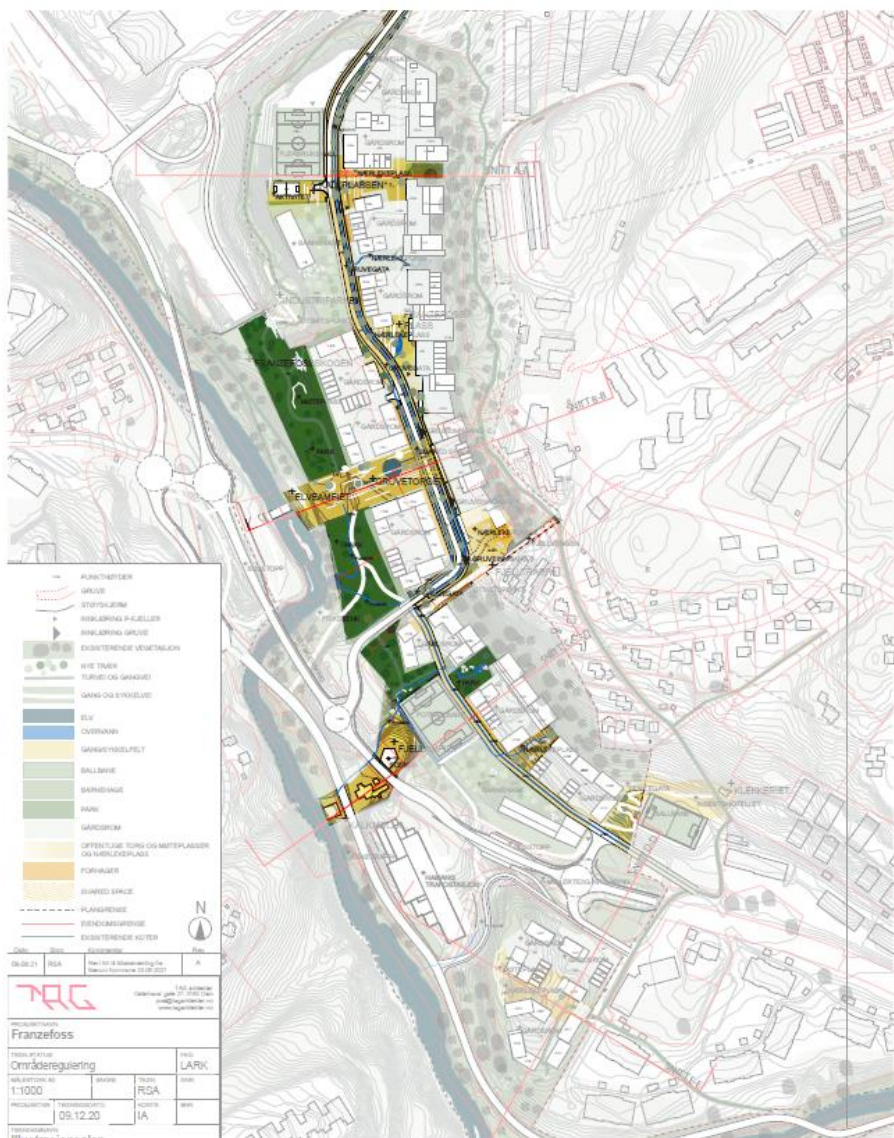
2 – Fjellamfiet

Denne etableres i forbindelse med fiskeruta og blir ett nytt tilskudd hvor kulturhistorie er viktig. Her vil Silo 6 og gamle kalkmølla være viktige elementer som forsterker identitet. Skal være inngang til området fra Sandvikselva.

3- Humlegata

Denne etableres i forbindelse med B3 og gir åpning mot hensesynsonen (skogsfeltet opp mot Dønski)

Boligområder: utvalgte kvaliteter i Kalkbyen



+ STI

STI OG GANGVEI I EKSISTERENDE SKOG

Skogsområde skal i så stor grad som mulig bevares. Det skal etableres stiepasser og ferdselsårer med skånsom tilpasning til eksisterende natur og terreng for å øke tilgjengelighet og opparbeide nye koblinger.



Eksisterende/ny sti gjennom skogen



stiepasser



Terrangstrapper

+ INDUSTRIPARKEN

PARK MED

Skulpturpark skal iscenesettes med gjenbruk av industriellelementer eller elementer som forteller om industrihistorien. Åpent landskap med inspirasjon fra måten man iscenesetter landskap i en klassisk engelsk landskapsarkitektur, hvor ruiner nå byttes ut med elementer fra industrihistorien til Franzefoss. Siktlinjer er viktige og skal understreke opplevelsen av utsiktspunkter som markeres på toppen



Gjenbruk av eksisterende industriellelementer som bevisst skaper en opplevelse langs traseen fra Kalkplassen frem til utsiktspunktet.



Eksisterende bro og andre industriellelementer integreres i landskapet.



Industrielementene kan fremheve opplevelsen av vann og vegetasjon



Industrielementene kan benyttes til å skape uformelle stiepasser og variert ferdsel, f.eks. trapper i terreng.



Markering av utsiktspunkt

+ FRANZEFOS SKOGEN

FARTSFYLT LEK OG REKREASJON

En park med romlig landskap fylt med ulike tresorter og vegetasjon som relaterer til elevlandskapet. Soner for aktiv lek integrert i landskapet som er interessant for ulike aldersgrupper og nivåer.



Bevegelseslandskap for løping og sykkel. Større sammenhengende struktur gjennom skogsplassen som møter torget.



Bevegelseslandskap som utnyttar høydeforskjell og landskapsform



Visuell landskapsopplevelse. Komposisjon av romlige skisser og siktlinjer. Kontrast mellom åpent og lukket rom. Se referanse "skogskrykkogtriden"



Kombinasjon av vegetasjon og møblering. Variasjon i ulike former for oppholdsrom gjennom parken



Franzefoss skogen flyter inn i torget. Overgangen utformes slik at man opplever at parken er gjennomgående på begge sider av Graveltorget og Elveaksen. Det skal opparbeides en overgang mellom park og elevlandskap som tilgjengeliggjør arealene og sikrer bruk.

1 – Stier

Skogsholtet ovenfor bebyggelse skal bevares. Her er det allerede etablerte stier som bevares samt skånsom tilpasning om det behøves.

2 – Industriparken

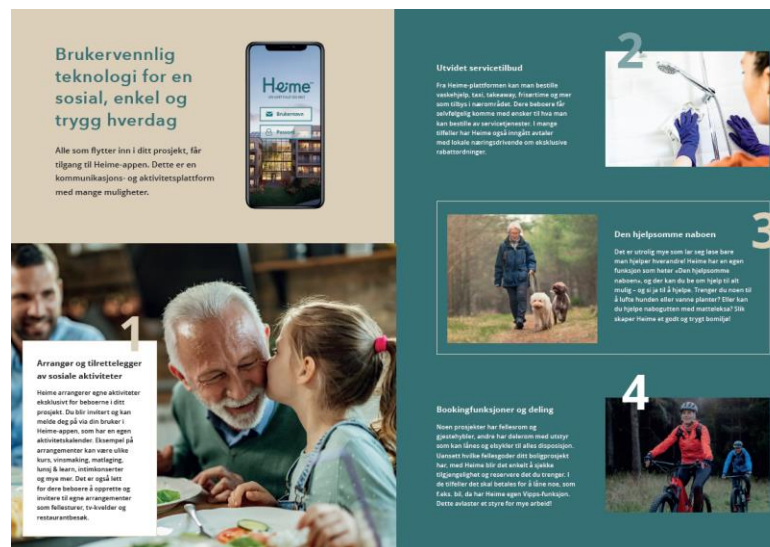
Forbindelse vil strekke seg langs kollen ved E16 frem til utsiktspunkt over Kalkbyen, og ett naturlig punkt for de som ønsker utsikt. Dette er en del av ruten som går fra Dønski platået og gjennom kalkplassen og idrettsanlegget i nord.

3- Franzefoss skogen

En del av nærmiljøparken som strekker seg opp til munningen av E16 tunnelen. Skogen vil være nord i parken.

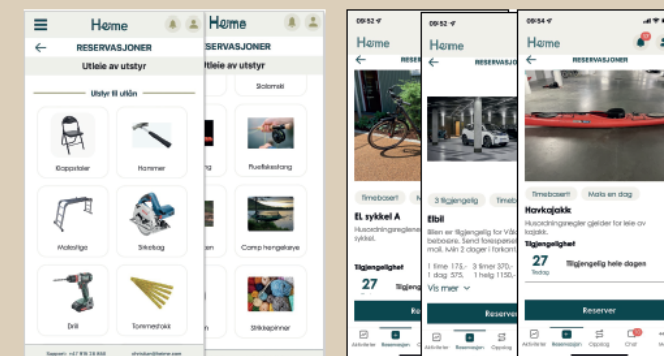
På Franzefoss ønsker vi å skape et godt bomiljø med bolig for alle. For å sikre en mangfold og variert beboersammensetning, legges det blant annet til rette for:

-
- Diagram illustrating a multi-story residential building layout with various unit types and their corresponding icons:
- pensionært par som har solgt det store familiehuset**
rødt 1-roms leilighet med 'his and hers' soverom, god orientering og utsikt
 - familie med et barn + et barnslært**
duplex med egen hagelekk/urbant rekkehus
 - pendler**
kompakt rimelig 2-roms med nærhet til offentlig transport og god bilpool dekning
 - familie med to små barn**
townhouse med hagelekk
 - farstegangskjøper**
praktisk og rimelig 1-roms lavt kvartals



Deling er bra for miljøet, deling er bra for deg. Heime gjør det enkelt å dele på utstyr som ikke alle trenger å eie selv. Mange Heime-prosjekter etablerer et «lånerom» med verkøyt og fritidsutstyr som beboerne eier i fellesskap og kan reservere gjennom Heime-appen. Det er for eksempel ingen grunn til at alle skal eie hver sin drill, gardintrapp og garsasjeekk. Slik gjør Heime deling til en naturlig del av hverdagen, og sparer samfunnet for unødvendig ressursbruk og utslipp.

I prosjekter som har biler eller sykler på deling, velger mange å ikke eie egen bil - hvert fall ikke bil nr. 2. Privat bilhold er jo også en av de største postene på enhvers private budsjett. Gjennom Heime er det enkelt å sjekke når en bil eller sykkel er ledig, og reservere.



Gruvegrønt



Midlertidighet gjennom utbyggingsperioden

Utbygging over 10-15 år

- I utformingen av de midlertidige områdene vil det etterstrebes å knytte til seg dyktige aktører som kan være med å utarbeide og skape attraktive, midlertidige byrom.
- Midlertidigheten kan bidra til stedsidentitet
- Medvirkningsprosesser, boligkjøpere kan være med på å påvirke det endelige resultatet
- For opparbeidelse av gangveier vil det tilstrebes å opparbeide dette midlertidig på en slik måte at midlertidig opparbeidelse kan videreføres ved permanent opparbeidelse. Det innebærer eksempelvis at gangveier forsøkes lagt der de også i fremtiden skal være plassert, samt at materialer og masser kan videreføres eller gjenbrukes for permanent løsning. Alle gangveier skal, uavhengig om de opparbeides midlertidig eller permanent, oppfylle nødvendige krav til universell utforming.



Hamang transformatorstasjon



- Konsesjonssøknad ny stasjon: 2010
- Konsesjon forelå 2014
 - Liggende over Bjørnegårdtunnelen som er en del av nye E16.
 - Gassisolert anlegg for 420 kV, 132 kV og 45 kV.
 - Eierskapet for stasjonen vil være delt mellom Elvia og Statnett.
- Innføring via luftledning endret til kabel med tilleggskonsesjon 2020. Kabel under vei og i sørlig del av Statnetts areal.
- Nye Hamang transformatorstasjon er planlagt ferdig i 2024.
- Innen 01.07.2026: Eksisterende stasjon blir fjernet, og dagens 45 kV-linjer (Elvia) mot Sandvika og Berger kan rives.

