

# Franzefoss - Kalkbyen

27.04.2023

**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 innbyggere 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.

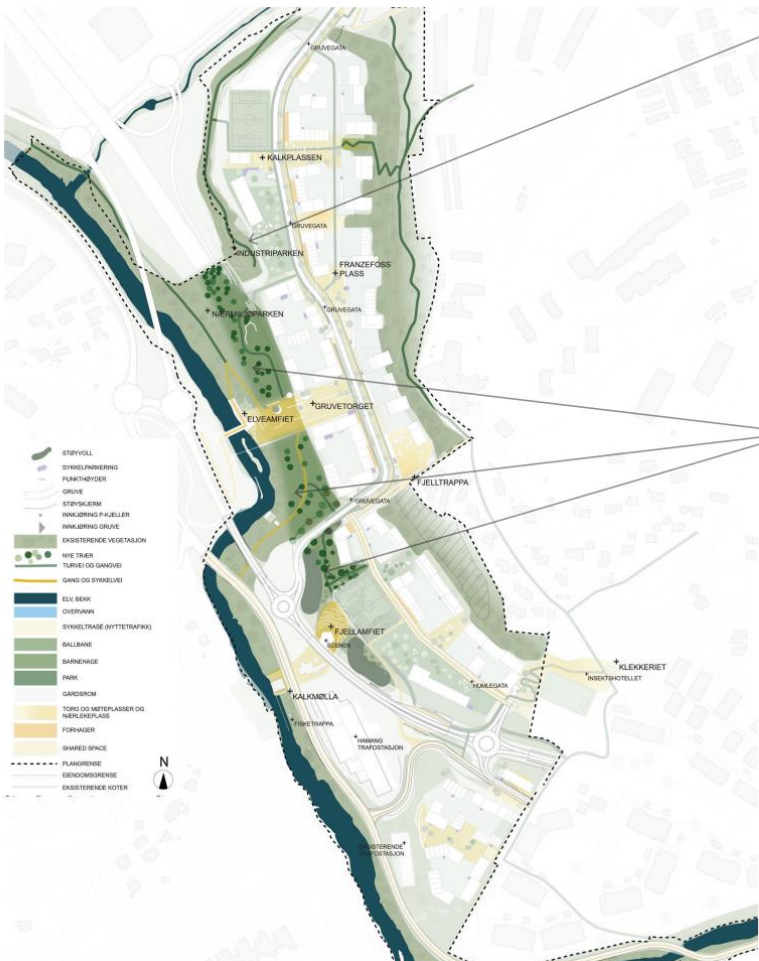
Det jobbes aktivt med å få Franzefossbyen selvforsynt med energi.

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





# Grøntstruktur, naturmangfold, gangforbindelser, idrett og nærmiljø



## INDUSTRIPARKEN

Industriparken er en park på toppen av den markerte fjelskjæringen i nordvest som står igjen etter steinbrudd.

- Opparbeides som skulpturpark med gjenbruk av industrielementer som forteller om stedets historie.
- Utsiktspunkt i enden av parken markeres.
- Det opparbeides en gangforbindelse fra Kalkklassen til utsiktspunktet som inngår i kulturtråkket Industriruta, og en forbindelse videre nordover til gang- og sykkelvei langs Bærumsveien.
- Minst en av forbindelsene skal være universelt utformet.
- Industrielementene integreres i landskapet, som ved å fremheve opplevelsen av vann og vegetasjon, eller skape uformelle sitteplasser og variert ferdsl, som f.eks. trapper i terrenget.



Opplevelse langs Industriruta    Identrettskapende gjenbruk av industrielementer    Markering av utsiktspunkt

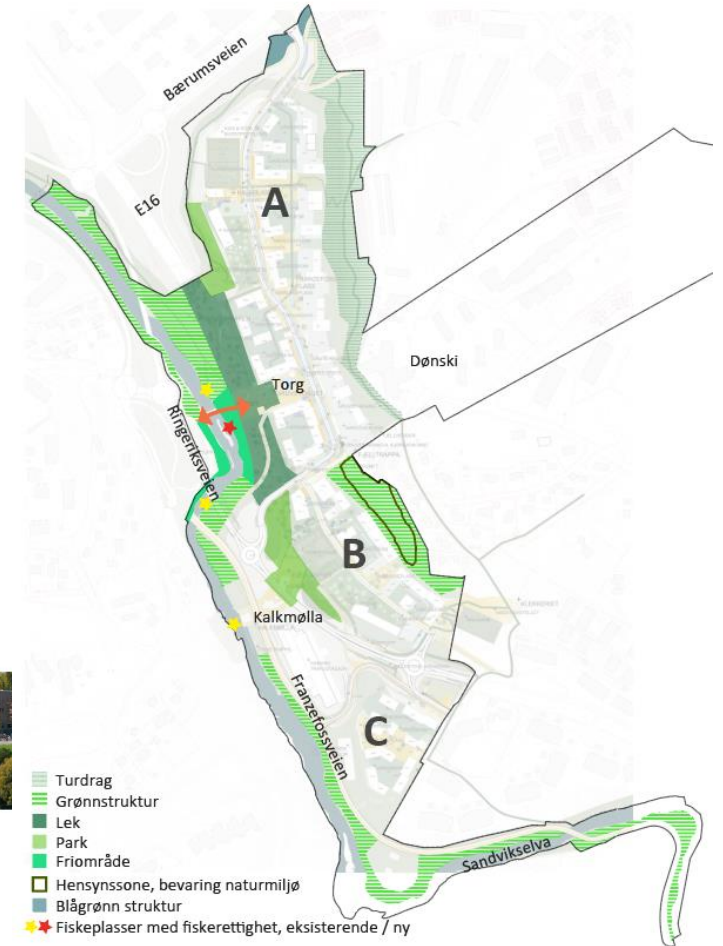
## NÆRMILJØPARKEN

Nærmiljøparken ligger mellom naturområdet langs Sandvikselva og den nye bebyggelsen, over E16-tunnelen som går gjennom området.

- Utformes med hensyn til at parken både skal være utøppholdsareal for bolig, og rette seg mot et større publikum.
- Opparbeides som park med skogsreg. Bruk av vegetasjon med sikte på å skape en grønn buffer mellom boligområdet og Ringeriksveien.
- Ulke tresorter og vegetasjon som er relatert til evelandskapet. Utforming med skifter mellom åpne landskapsrom og tettete vegetasjon.
- Det opparbeides et firkantet nett av gangforbindelser som gir gode koblinger og snarveier. Kulturtråkket Elveaksen skal krysse gjennom parken fra øst til vest, og en offentlig gang- og sykkelvei skal forbinde Gruvetorget og Franzefossveien. Forbindelsene skal legges skråsomt i terrenget, og med universell utforming der det er mulig.
- Soner for aktiv lek som er interessant for ulike aldersgrupper og nivåer skal integreres i landskapet. Det kan f.eks. være større sammenhengende strukturer for leing og sykkel, og bevegelseslandskap som utnyttér høydeforskjell og landskapsform.
- Åpne overvannstakk integreres i parkutformingen.
- Variasjon i ulike oppholdssteder, f. eks ved kombinasjoner av vegetasjon og møblering.
- Der Gruvetorget og Elveaksen strækker seg ut i parken skal overgangene utformes slik at parken oppleves som gjennomgående.

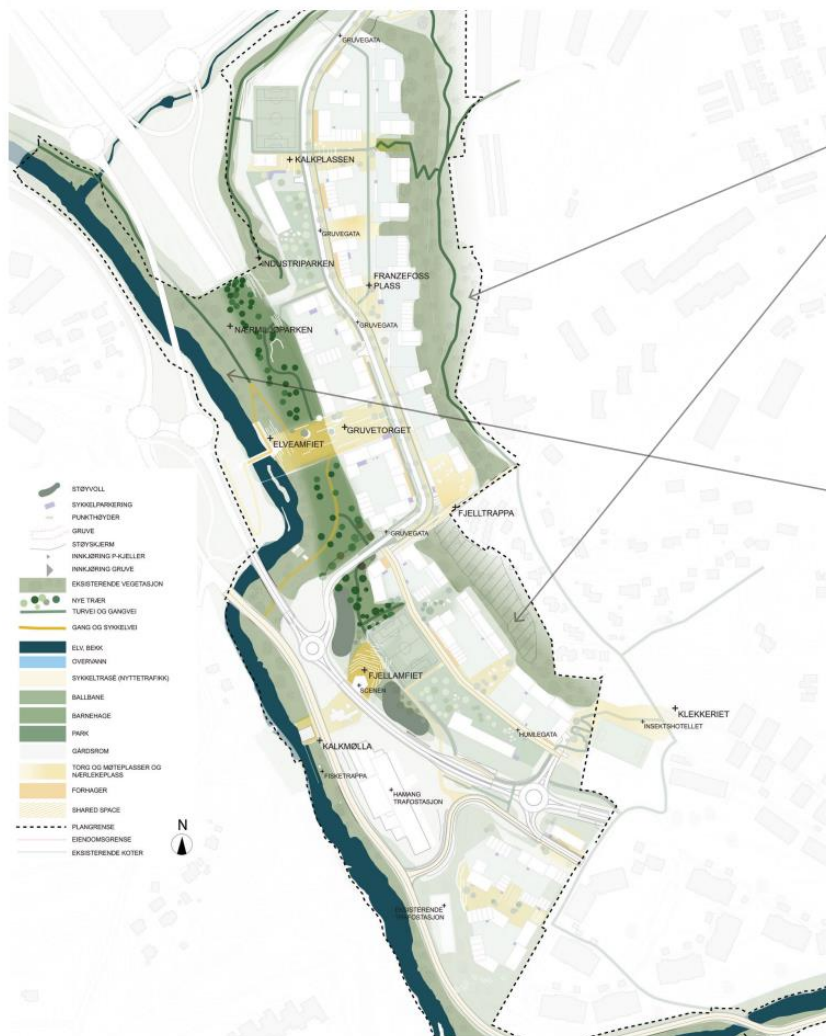


Bevegelseslandskap    Kontrast mellom åpent og lukket landskapsrom.    Kombinasjon av vegetasjon og møblering    Elveaksen krysser parken.



- Turdrag
- Grønnstruktur
- Lek
- Park
- Friområde
- Hensynssone, bevaring naturmiljø
- Blågrønn struktur
- Fiskeplasser med fiskerettighet, eksisterende / ny

# Grøntstruktur, naturmangfold, gangforbindelser, idrett og nærmiljø



## SKOGSOMRÅDE MOT ØST

Ekisterende skogsområde på toppen av fjelskrenten mot Dønski med gangvei og tursti, og naturområde i sørøst. Det skal ikke gjøres tiltak i naturområdet.

-Kulturtråkkene Industritrua og Gruvepassasjen krysser gjennom skogsområdet og opparbeides som nye gangforbindelser som kobles med ekisterende tursti og gangveinett på Dønski. Det etableres sitteplasser.

Alle landskapsinngrep skal legges skånsomt i terrenget og tilpasses ekisterende vegetasjon i så stor grad som mulig.



Ekisterende sti gjennom skogen

Møteplasser

Terrengtrapper

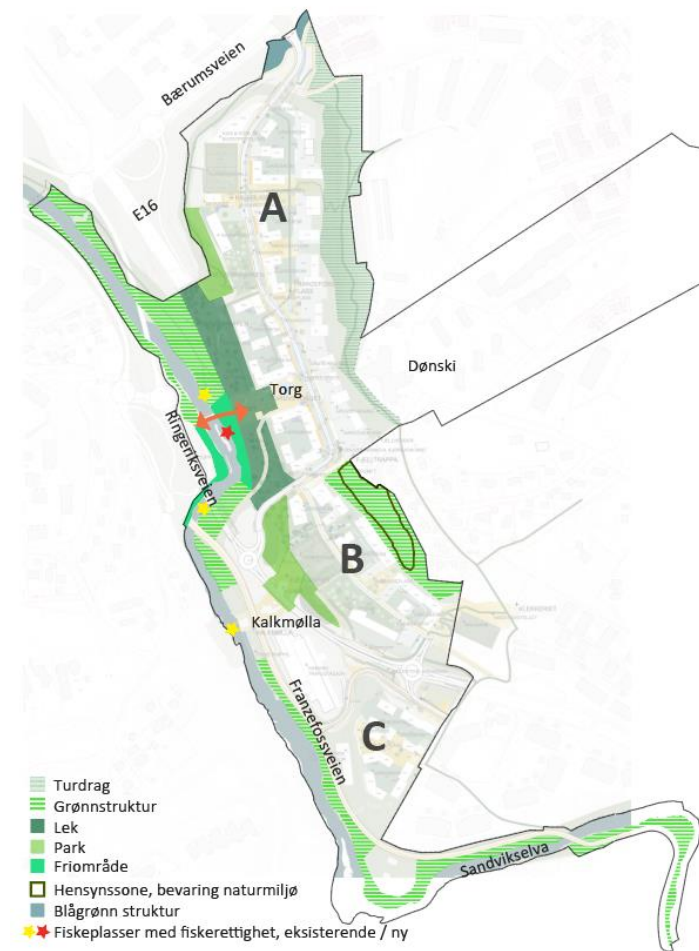
## KANTSONEN LANGS SANDVIKSELVA

Sandvikselva og kantsonen er en viktig del av grønnstrukturen i området, men også del av en større naturverdi som viktig bekkedrag. Bestemmelsene sikrer bevaring og revegetering og tillater opparbeiding av mindre tiltak for rekreasjon i området rundt Elveaksen, i form av tursti, fiskeplasser og tilrettelegging for opphold og lek. Det tillates også tursti fra Elveaksen og nordover.

-Kulturtråkket Elveaksen krysser gjennom området med en gangbru. Dersom gangbrua legges lavt i terrenget og nær vannflaten, må det opparbeides trappeløsninger/amfi ned mot brua med integrerte ramper for universell tilgjengelighet som gir effektiv adkomst til bussholdeplassen langs Ringeriksveien.



Fiskeing etter laks og sjøørret har stor betydning for de som bruker Sandvikselva





# Grøntstruktur, naturmangfold, gangforbindelser, idrett og nærmiljø

## Idrett og sosial infrastruktur:

- To 7er fotballbaner
- Flerbrukshall
- 2 Barnehager a 5 mål, 120 barn

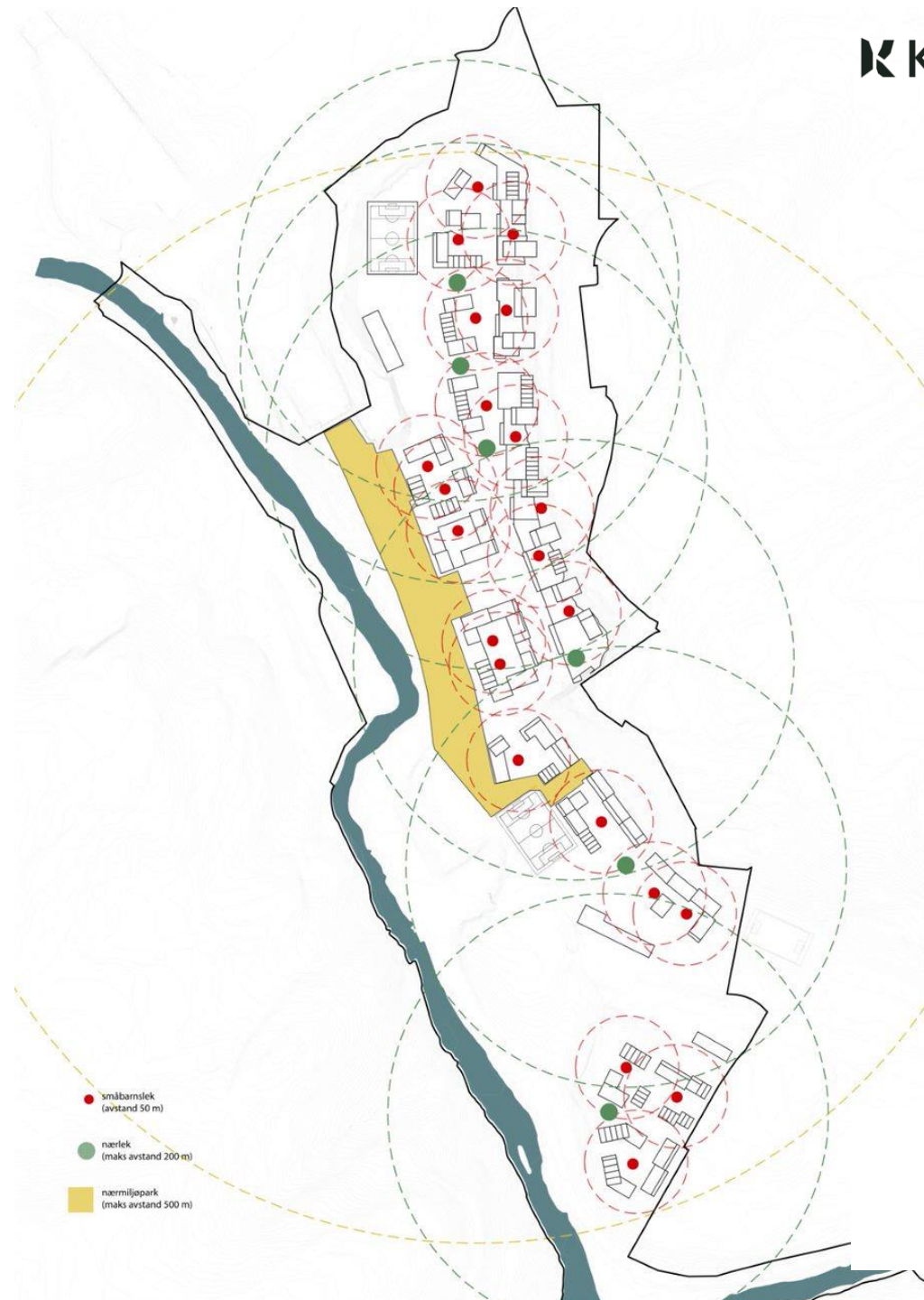




# Grøntstruktur, naturmangfold, gangforbindelser, idrett og nærmiljø

Lek:

- Tilsvarende KDP3 for Fornebu for området «Parken»
- Småbarnslek
  - Innenfor hvert kvartal
- Nærlek
  - Innenfor 200m
- Nærmiljøpark
  - Innenfor 500m





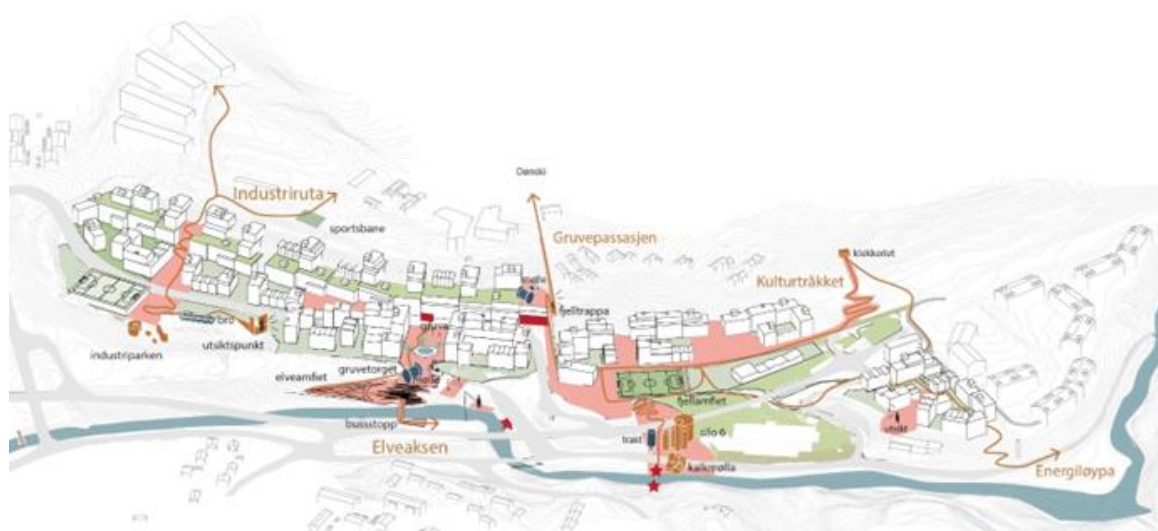
# Mobilitet: Gang- og sykkelveier, kjøreveier og atkomster

Gangforbindelser:

- Tre gangforbindelser på tvers
- Ny gangbro over Sandvikselva

Sykkelveier:

- Sykkelvei for «rolig» sykling gjennom boligområdet









# Mobilitet: Gang- og sykkelveier, kjøreveier og atkomster

Målsetning om grønn mobilitet:

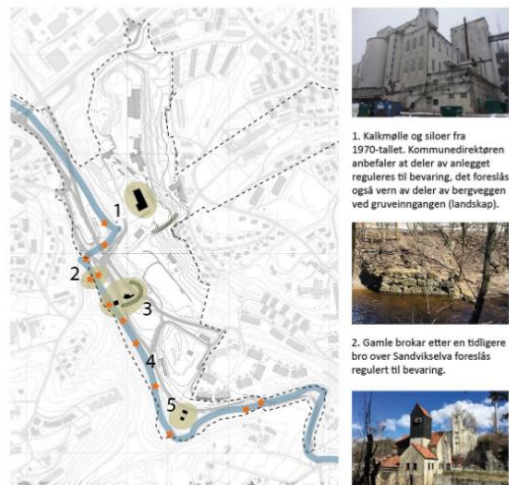
- Tiltak for å bygge opp under målsetningen om grønn mobilitet inkluderer blant annet følgende:
  - God tilgjengelighet til bussholdeplassene – det er lagt til rette for gode og direkte gangforbindelser fra boligene til nærmeste bussholdeplass
  - Sykkelparkering – det etableres sykkelparkering med god tilgjengelighet og høy standard tilpasset ulike typer sykler
  - Bildeling – det legges til rette for bildeling
  - 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 – vurderinger rundt vern

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



1. Kalkmølle og siloer fra 1970-tallet. Kommunedirektøren anbefaler at deler av anlegget reguleres til bevaring, det foreslås også vern av deler av bergveggen ved gruvinngangen (landskap).



2. Gamle broer etter en tidligere bro over Sandviksveia foreslås regulert til bevaring.

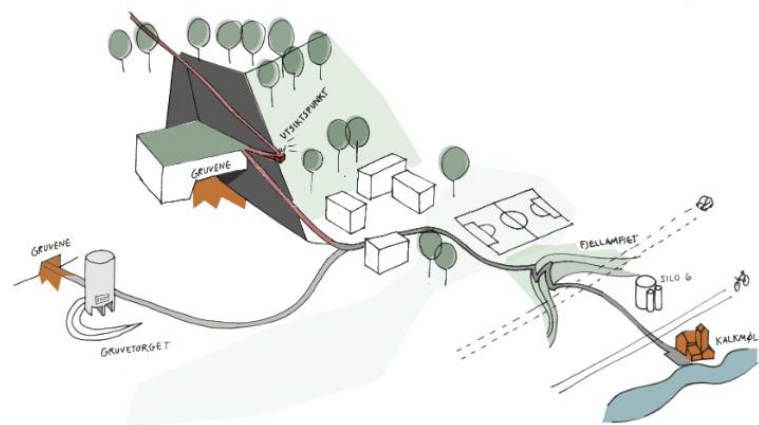


3. For kalkmølla fra 1919 foreslås videreføring av vernet sammen med bevaring av silo 6 og deler av bergveggen.



1-3 og 5: Se bilder og tekst i kolonnen til høyre.  
4: Omfatter en rekke kulturminner i elva som foreslås satt av med hensynsone bevaring: Fangstanlegg, fisketrapp/ damanlegg og to broer.

5. Småbruket Holmen foreslås regulert til bevaring.



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



1953

**Fjellveggen & 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.

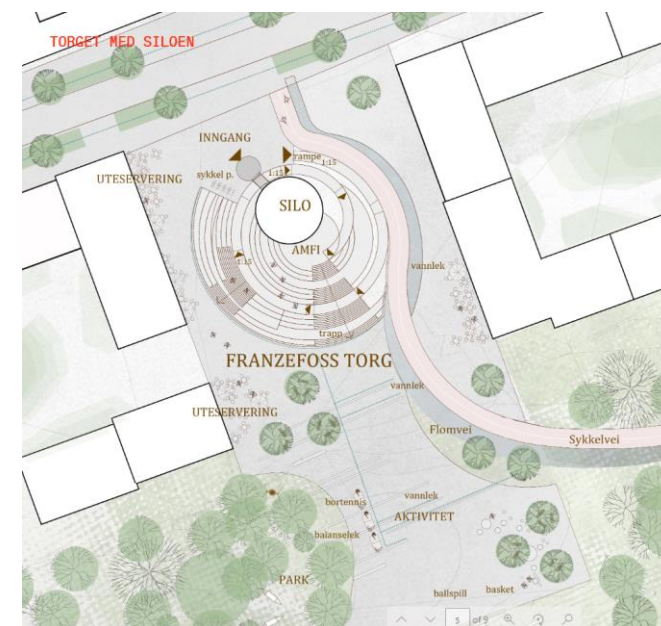
**Kalkhistorien som gjelder uttak av kalkstein på Franzefoss avsluttes i 1995**, men fra 1995-2017 ble kalkmøllene benyttet til maling av kalk som ble kjørt inn fra Ringerike. Ballangen i nord, og Trøndelag.



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.



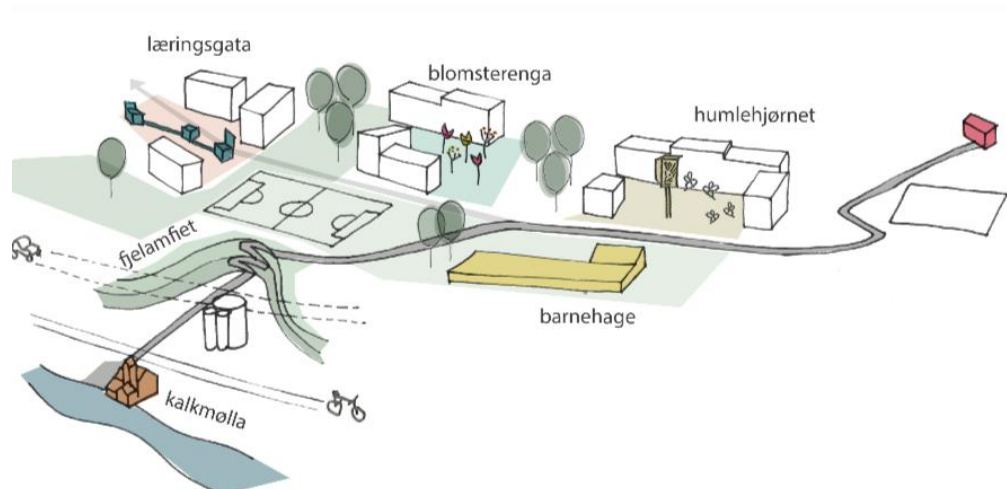




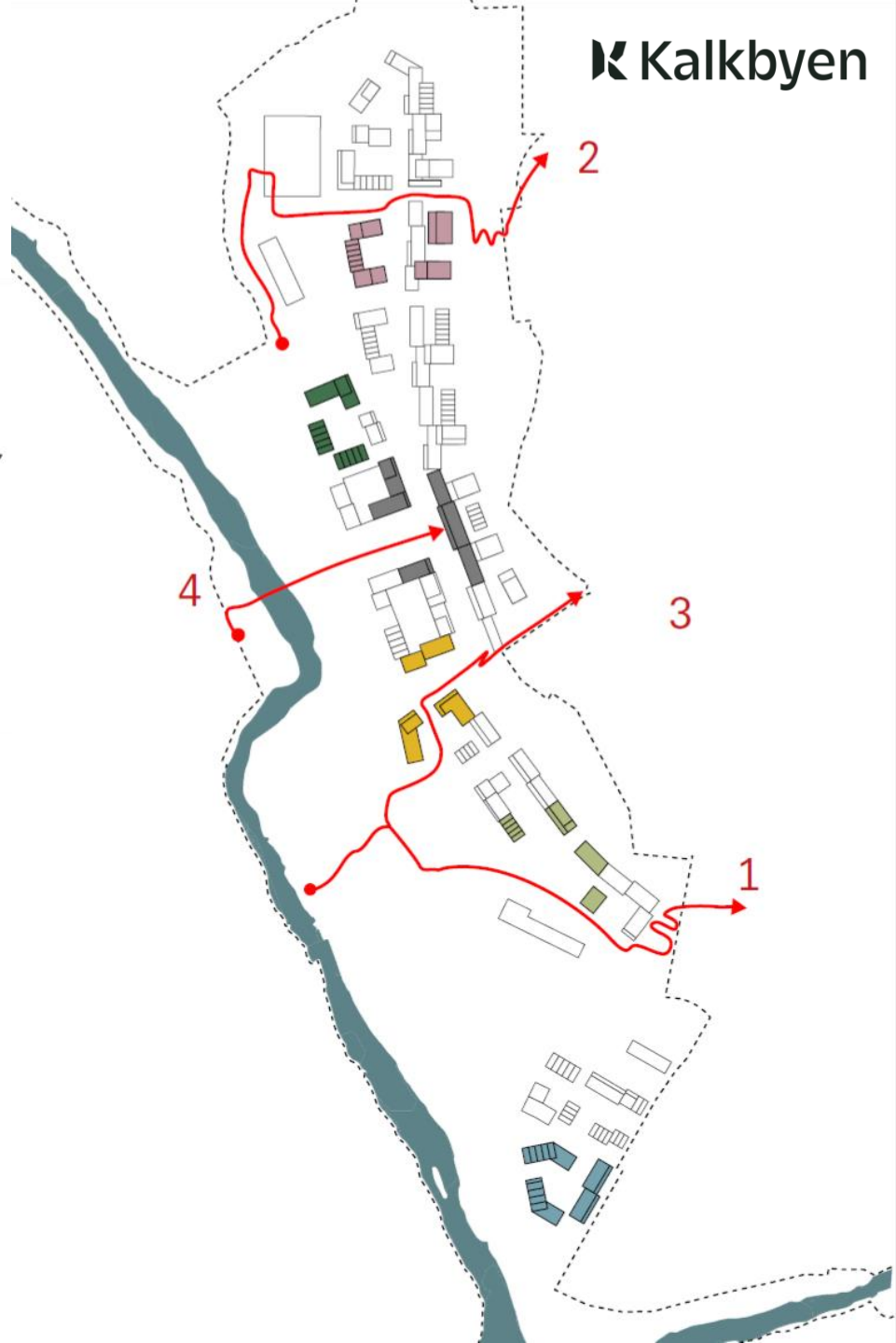
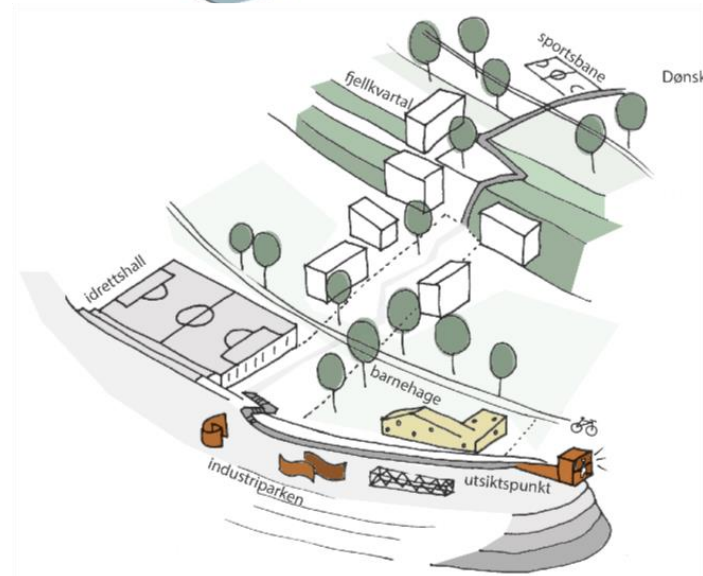


# Kulturminner – prinsipper for videreutvikling av stedsidentitet

**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.

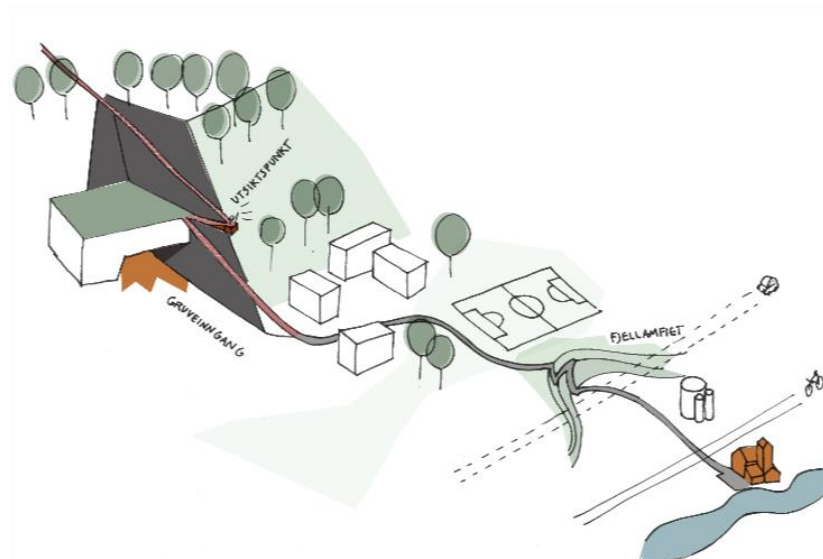




# Kulturminner – prinsipper for videreutvikling av stedsidentitet

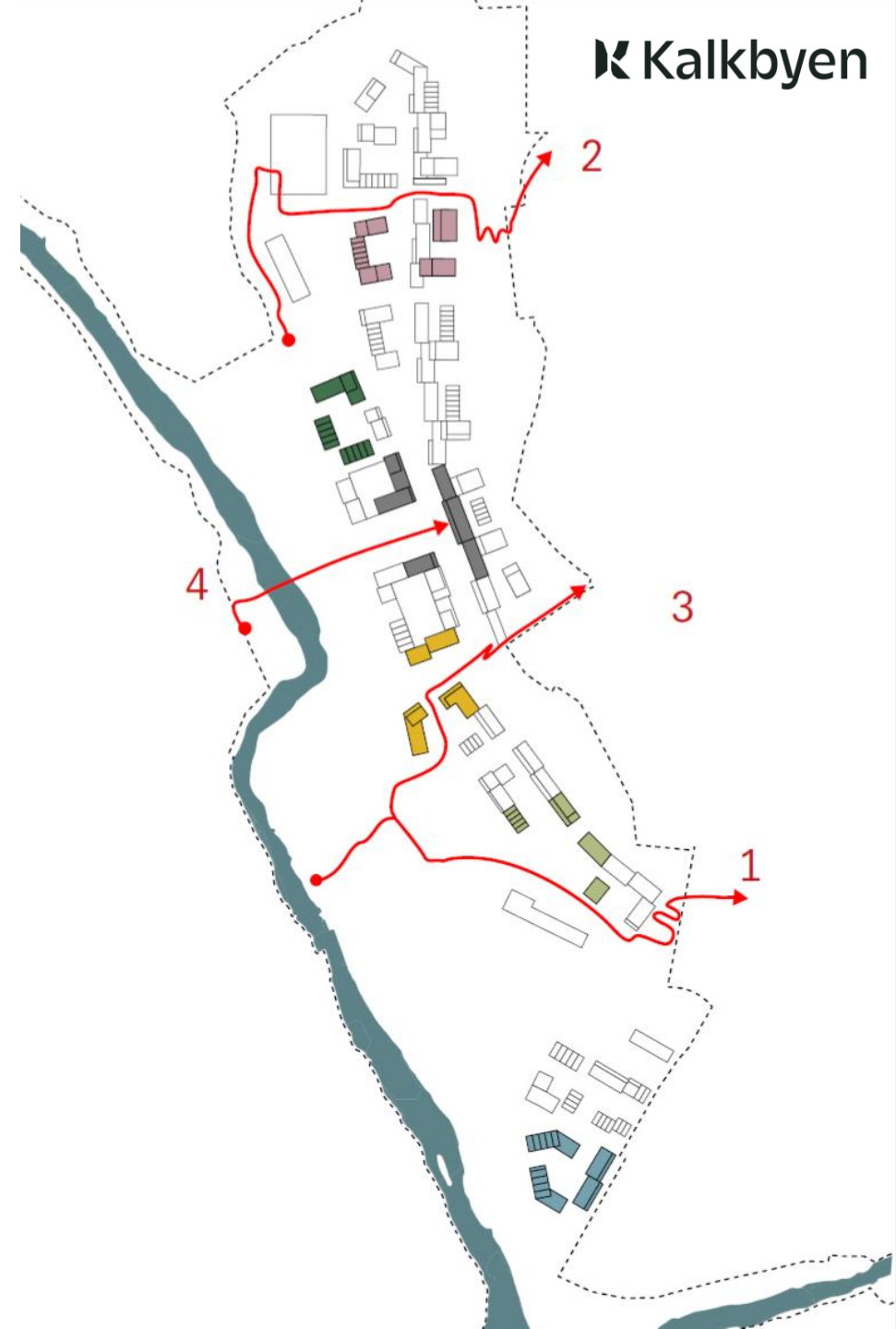
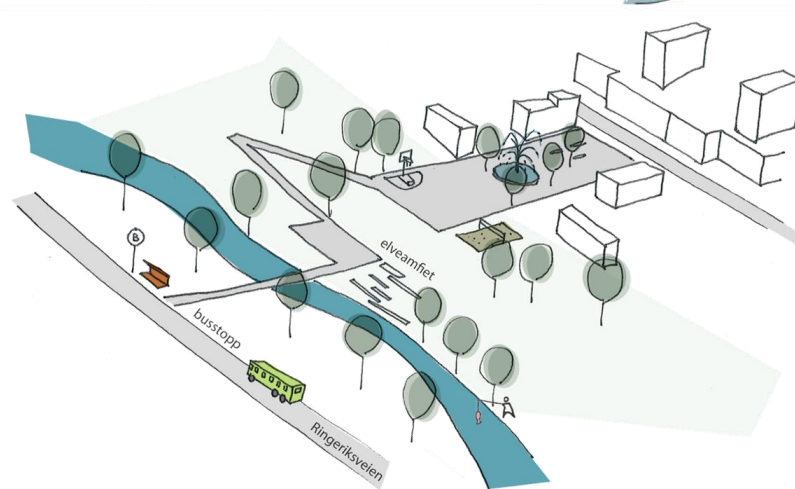
## 3 – Gruvepassasjen

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



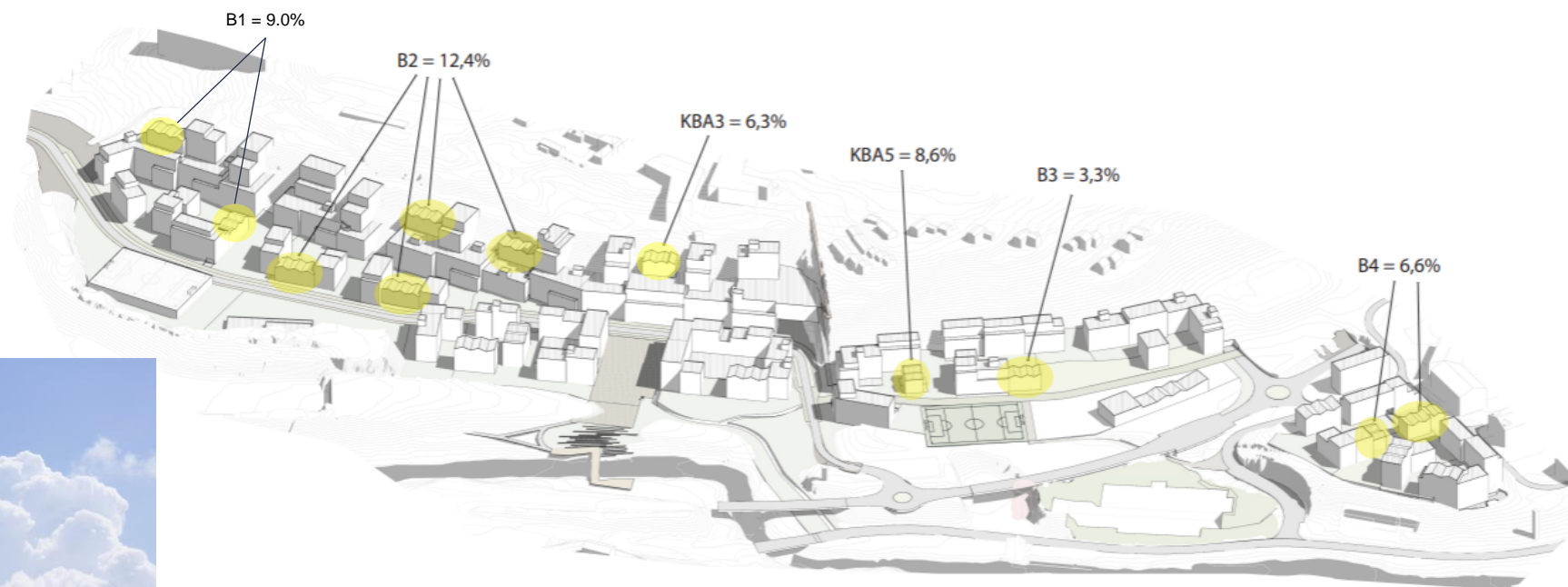
## 4 – Elveaksen

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





# Boligområder: andel rekkehus på de ulike feltene





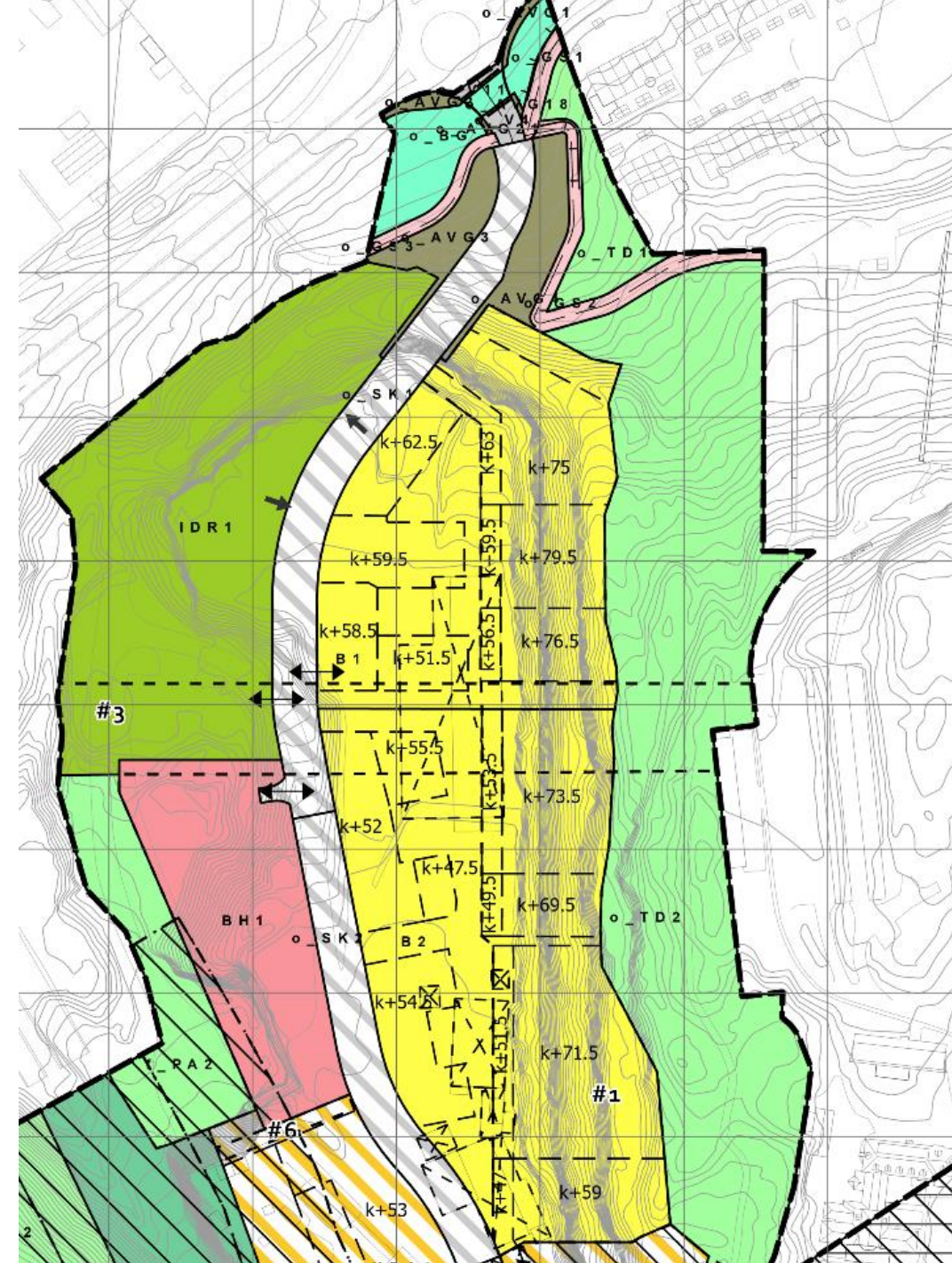
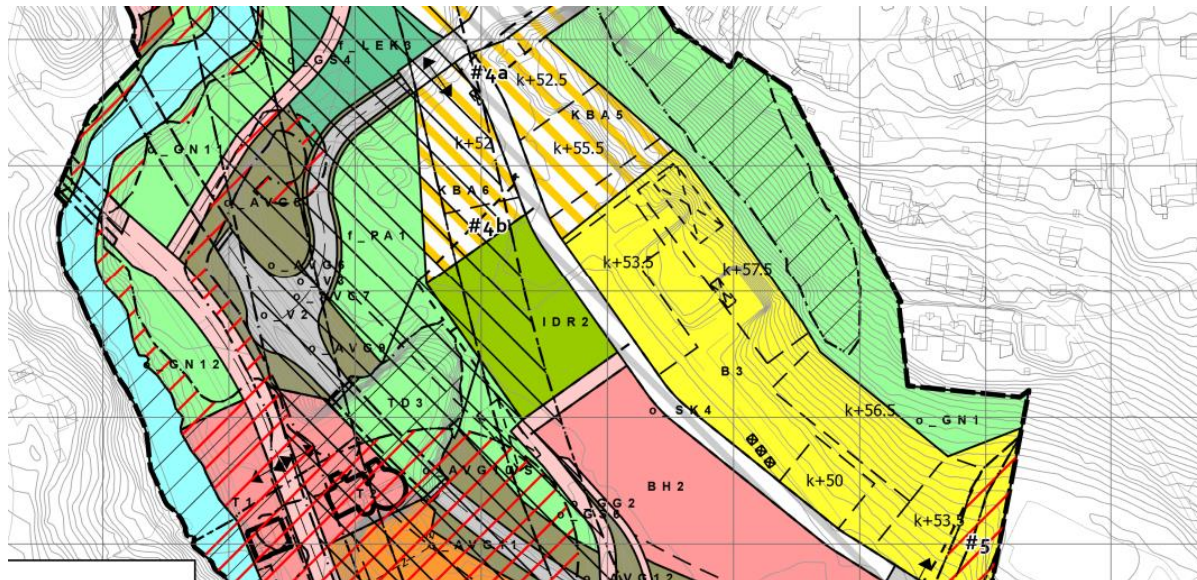
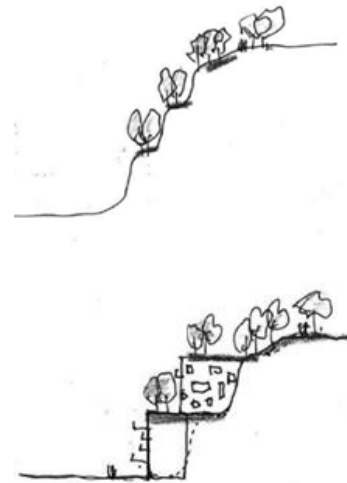
# Boligområder: bebyggelsesstrukturer

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



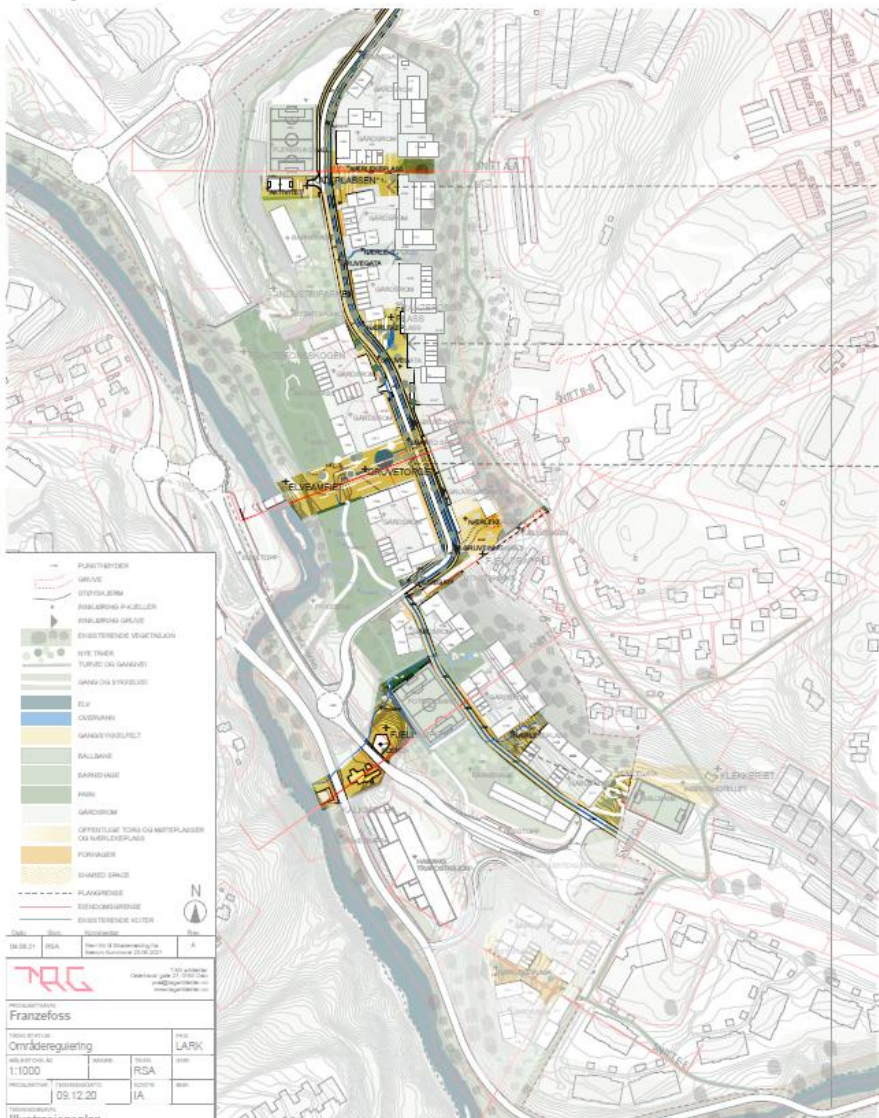


# Boligområder: Hovedtrekk i feltinndeling, bebyggelsesstrukturer, utnyttelse, høyder og MUA.





# Boligområder: Utvalgte kvaliteter i Kalkbyen. Gode kvaliteter, god variasjon og møteplasser.



## + 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



## + FRANZEFOS Plass

### LEK OG SAMVÆR

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



## + GRUVETORGET

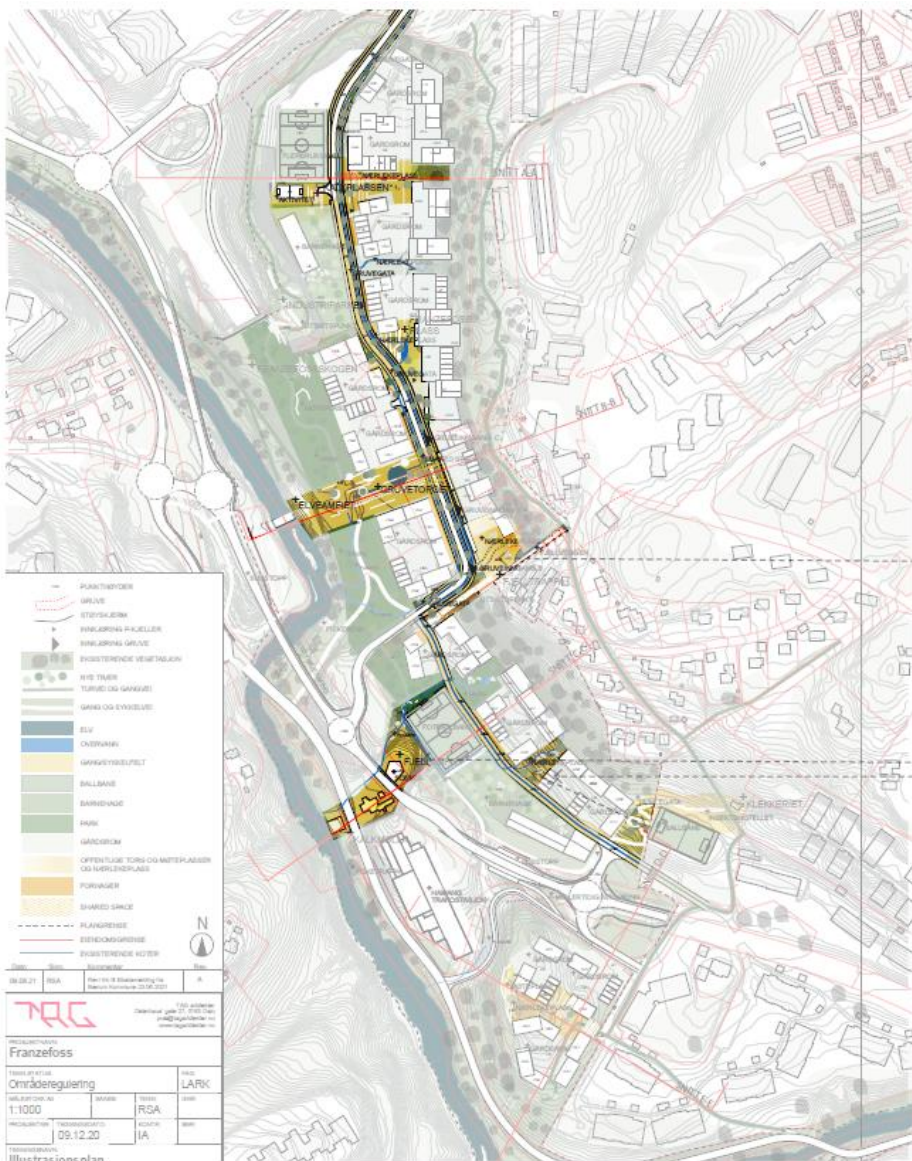
### TORG, HANDEL OG ARRANGEMENTER

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





# 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 sitemøbler



klating



vertikal lekeplass

## + FJELLAMFIET

### KULTUR OG HISTORIE

utendørs scene skal etableres med amfi i terrenget som krytser seg til kalkmøll. Kultur og kunst spiller en viktig rolle å gi steder karakter og opplevelsesverdi og skal varetas.



amfi/landscapesapp i terrenget



utendørs kulturscene



belysning/kunst under broa

## + HUMLEGATA

### NATUR OG GRØNNE MØTEPlassen

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



naturlekeplass



dyrking



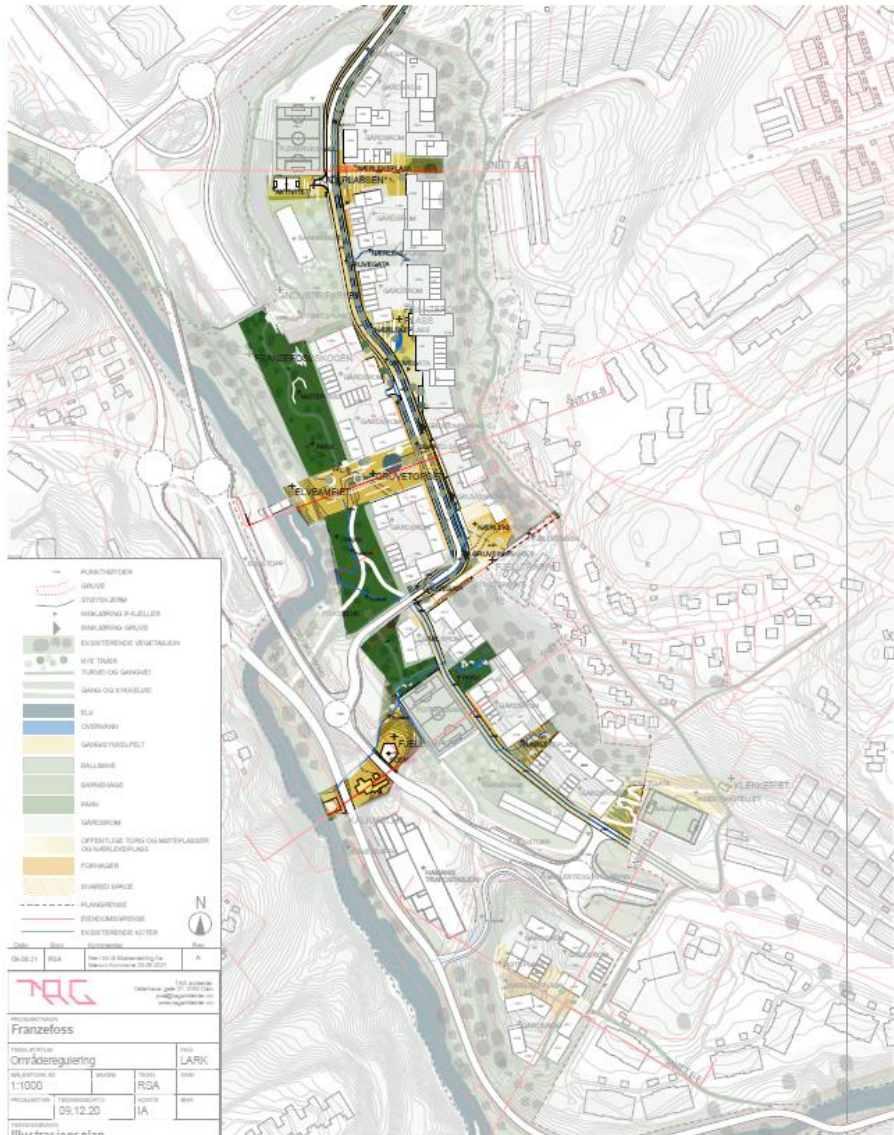
rekreasjon



møteplassen



# Boligområder: utvalgte kvaliteter i Kalkbyen



## STI

### STI OG GANGVEI I EKSISTERENDE SKOG

Skogsområde skal i så stor grad som mulig bevares. Der skal etableres siteplasser og ferdselsårer med skånem tilpassning til eksisterende natur og terreng for å øke tilgjengelighet og opparbeide nye koblinger.



Eksisterende/ny sti gjennom skogen

meteplasser

Terrangtrapper

## 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 Kalkklassen frem til utsiktspunkter.

Eksisterende bro og andre industrielle elementer integreres i landskapet.

Industrielementene kan fremheve opplevelsen av vann og vegetasjon

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

Markering av utsiktspunkt

## FRANZEFLOSS 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 skogsparken som møter torget.

Bevegelseslandskap som utnyttar høydeforskjell og landskapsform

Visuell landskapsopplevelse. Komponering av romlige skivensjer og siktlinjer. Kontrast mellom åpent og lukket rom. Se referanse "skogskyrkogtården"

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

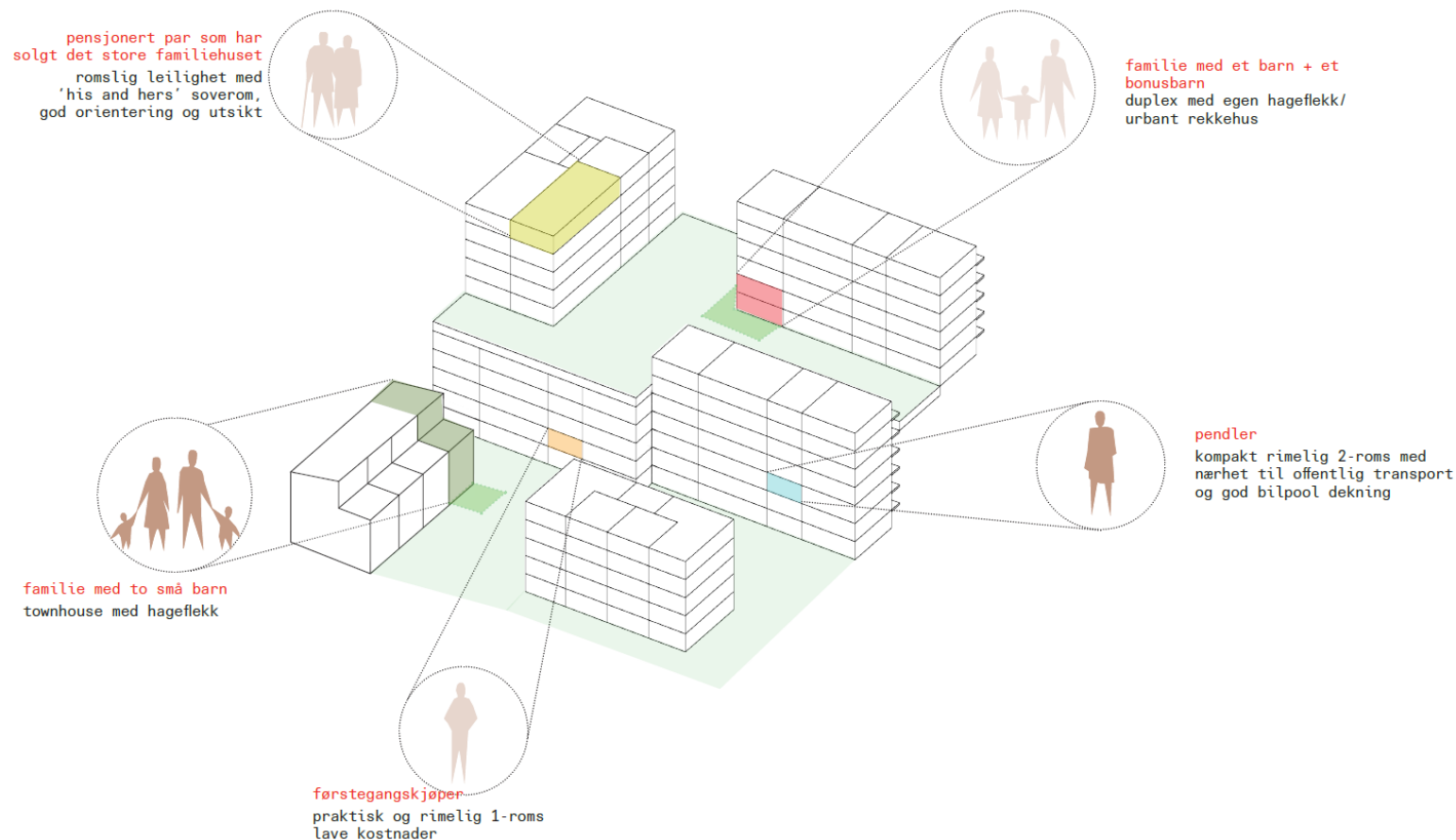
Franzefoss skogen flyter inn i torget. Overgangen utformes slik at man opplever at parken er gjennomgående på begge sider av Gravenorget og Elveaksen. Det skal opparbeides en overgang mellom park og elevlandskap som tilgjengliggjør arealene og sikrer bruk.



# Boliger tilpasset ulike målgrupper – bolig for alle

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

- Mulighet for å ha hele sin boligkarriere i boligområdet
- Mulighet til å gi forkjøpsrett til førstegangsetablerer under 34 år.
- Ulike eierformer som borettslag, selveier og leie til eier/deleie-tilbud.





# 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.





