



BÆRUM
KOMMUNE

Franzefoss områderegulering 1.gangsbehandling

Åpent møte 5. juni 2023

Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

Franzefoss områderegulering

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, tlf.: 915 75 520

Arkitekter for bebyggelse:

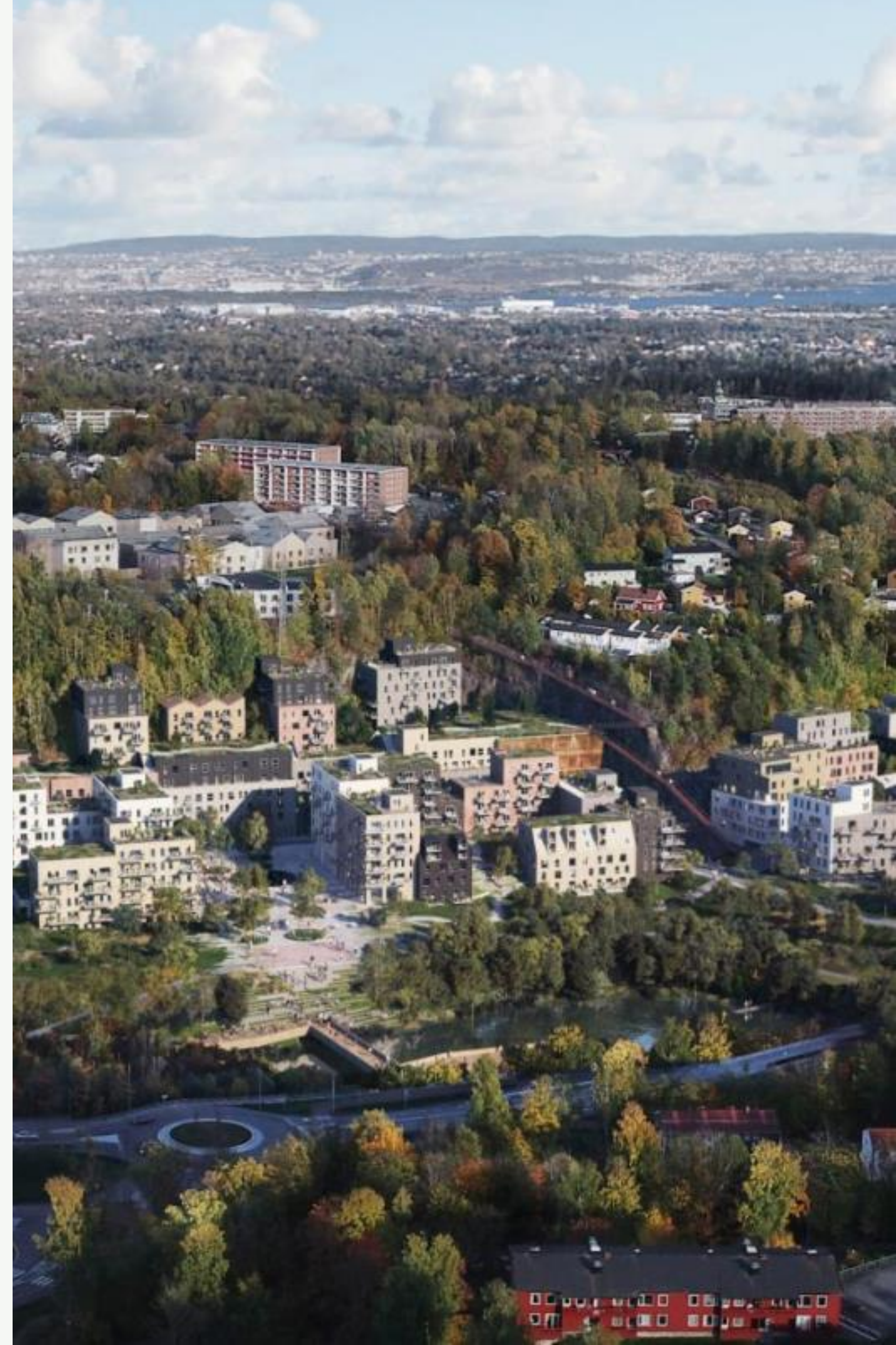
TAG Arkitekter AS (Sweco Architects), arkitekt Anette Rudshaug,
anette.rudshaug@sweco.no, tlf.: 92 86 28 85

Dato: 30. September, 2022, revidert 12.4.2023



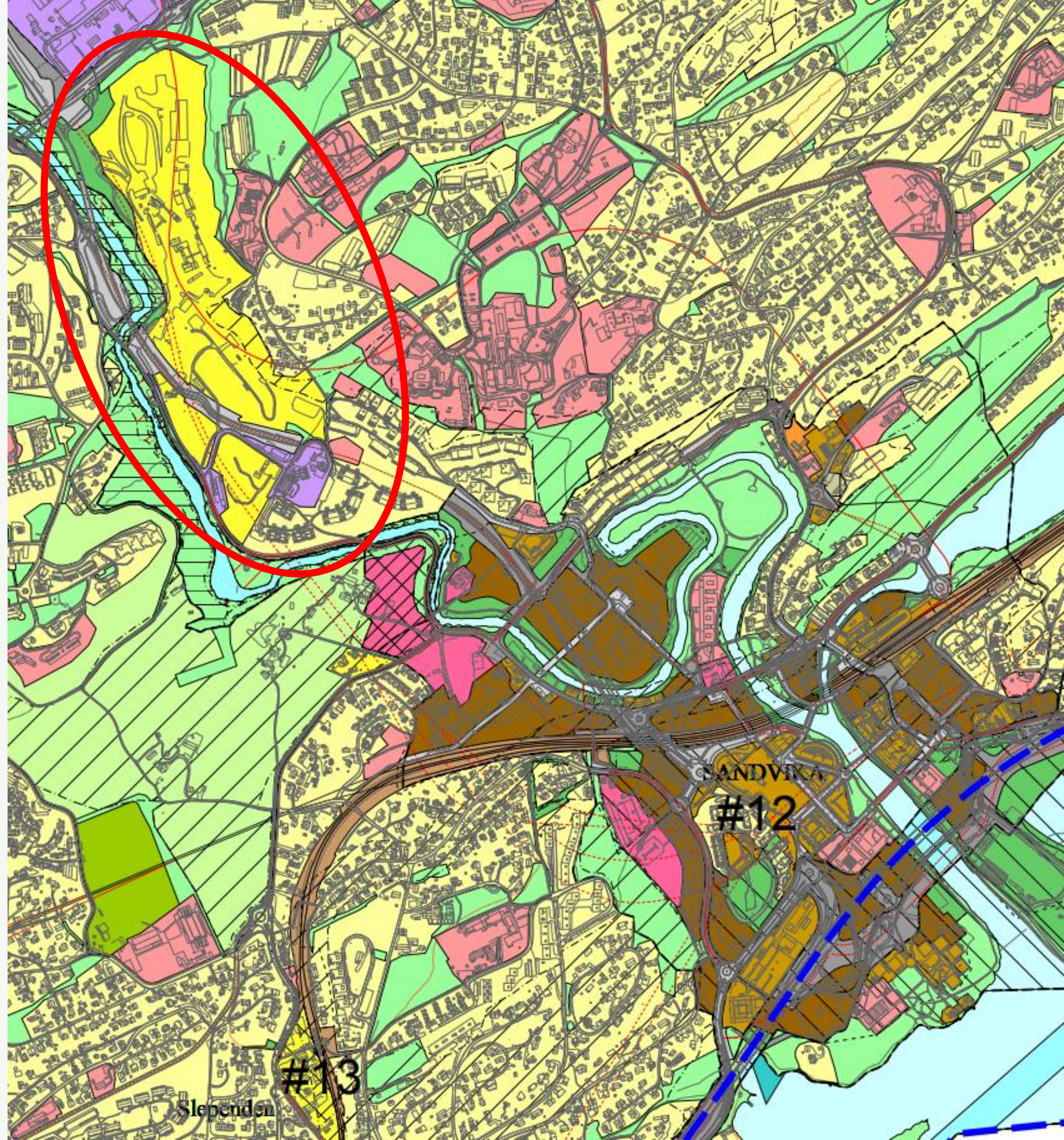
Bakgrunn for planforslaget

- Tilrettelegge for boligutvikling på Franzefoss i tråd med Bærum kommunes samfunns mål, klimastrategi og Kommuneplan
- Planforslaget er utarbeidet gjennom et offentlig – privat samarbeid mellom Bærum kommune og grunneierne Franzefossbyen AS og Statnett



2003

Steinbruddet på Franzefoss ble avsatt som nytt boligområde i kommuneplanen



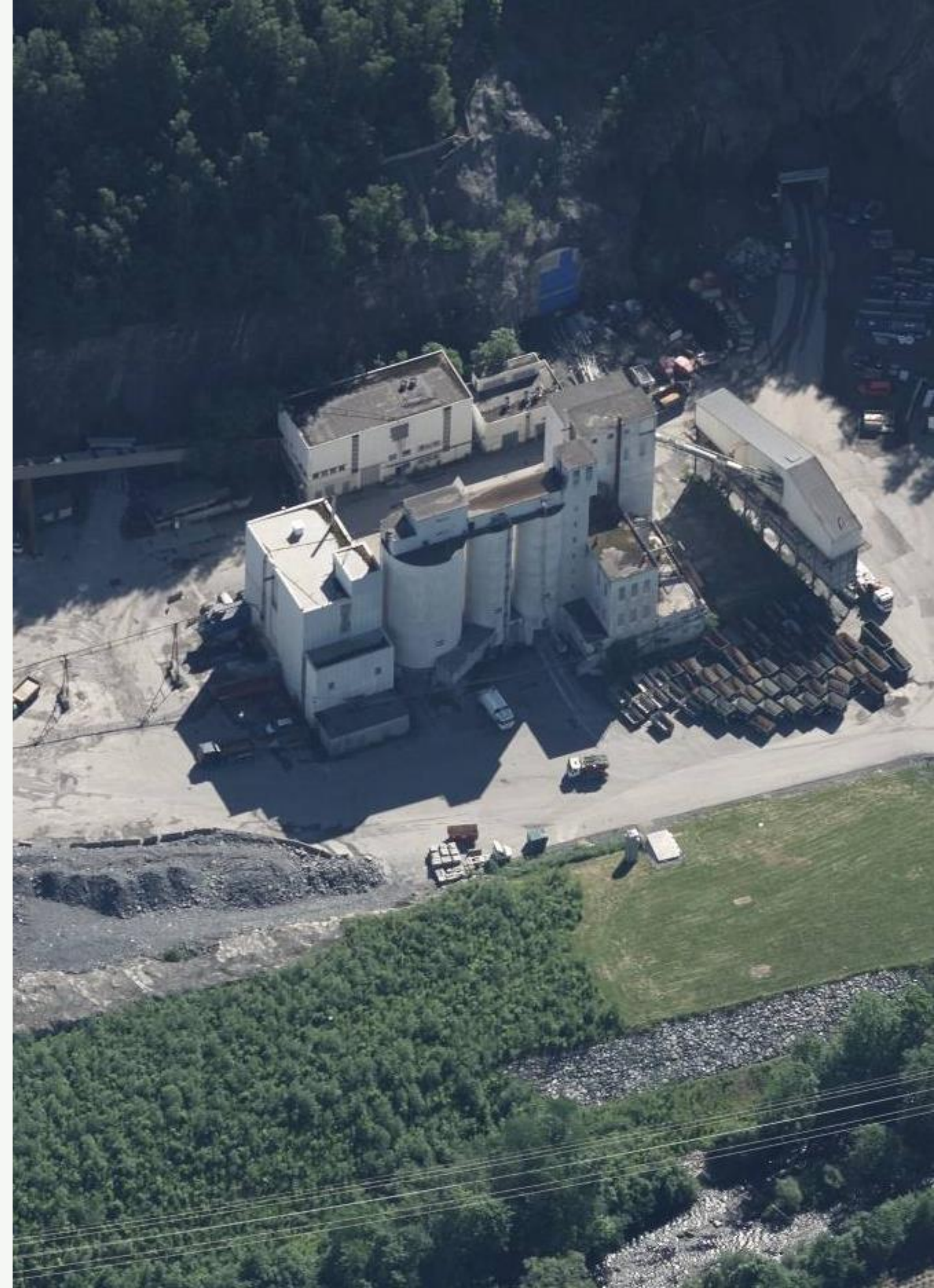
Kommuneplanen

Utbyggingen av Franzefoss er en del av vekstområdet til Sandvika



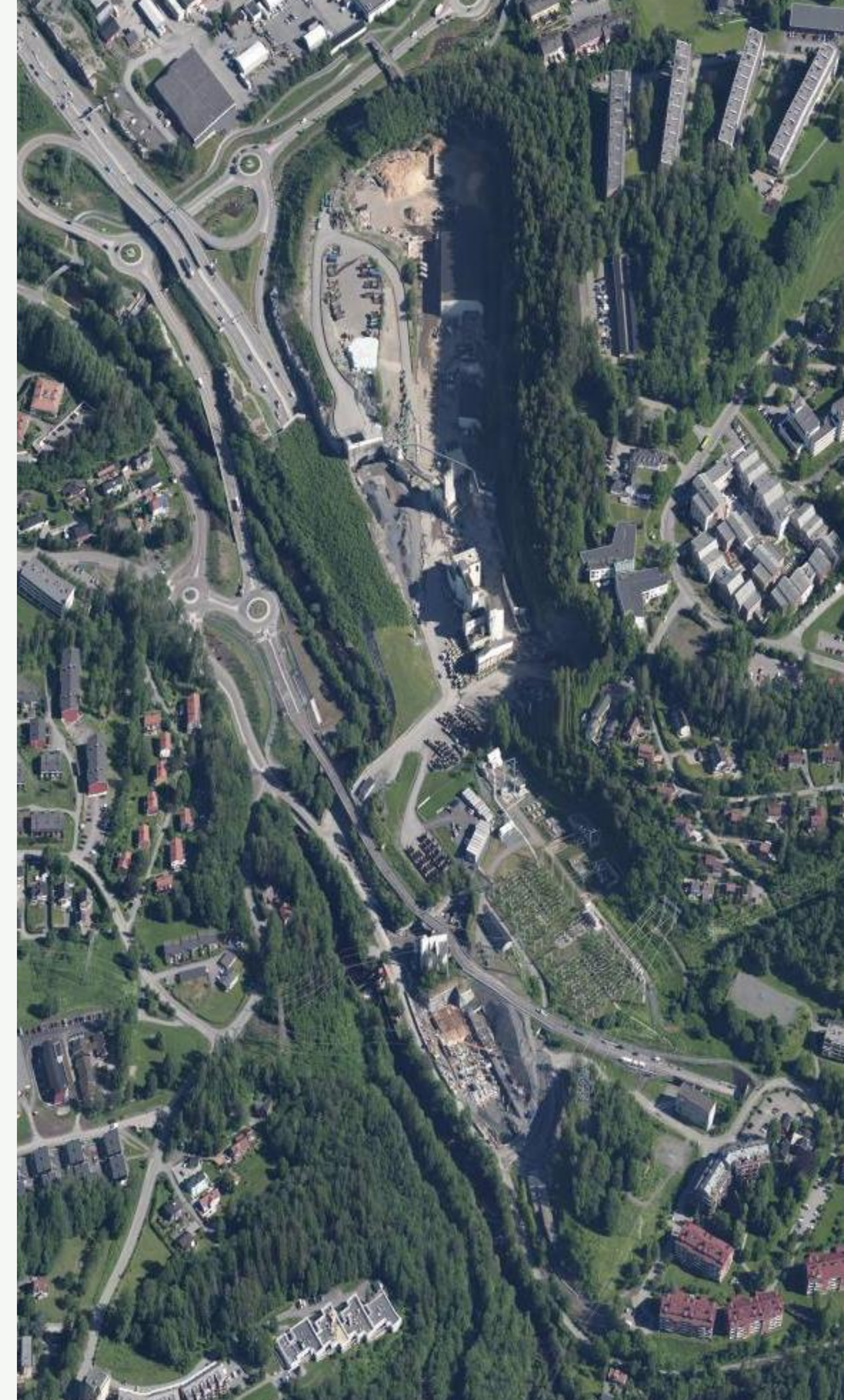
Planprosessen så langt

- ▶ 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
- ▶ 1.gangsbehandling i planutvalget 11.5.2023
- ▶ Høring i perioden 19. mai til 1. september 2023



Prinsippvedtak i planutvalget mars 2020

- 1000 – 1500 boliger tilsvarende 100 000 – 150 000 m² BRA
- To 7'er fotballbaner og en flerbrukshall
- 2 barnehager - hver med tomt på 5 dekar
- Dagligvaretilbud og småskala næring
- Undersøke mulighetene for transformasjon av det nyeste industrianlegget
- Utvikle identitet knyttet til industrihistorien og landskapet
- Maksimal høyde på bebyggelsen underordnes åsprofilen
- Variasjon i høyder og utforming
- 3 kjøreadkomster til området
- Bilfritt boligområde – parkering nær adkomster
- Vurdere ny gangbro over Sandvikselva
- Utrede mulighetene for å få boliger til alle



Ved utarbeidelse av planforslaget har kommunen lagt særlig vekt på:

- ▶ Omfang og kvalitet på uteområdene
- ▶ Riktig utnyttning 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



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.



Behandlingen i planutvalget 11. mai 2023

- ▶ Områdereguleringen skal beskrive og legge føringer for innovative bokonsepter for eldre, og konsepter som kombinerer ulike aldersgrupper. Bofellesskap med gode fellesarealer og deleløsninger bør være en del av løsningene.
- ▶ Områdereguleringen skal beskrive og legge føringer for ulike konsepter for utleie og leie til eie for førstegangskjøpere.
- ▶ Områdereguleringen skal legge til rette for mange og store nok lokaler til foreninger, som øvingslokaler, idrettsflater og andre lokaler og områder for frivillige aktiviteter for innbyggerne

Behandlingen i planutvalget 11. mai 2023

- ▶ Områdereguleringen bør beskrive galleri, kino, teater, scener og/eller lignende visningssteder for kultur og formidling
- ▶ Planutvalget ber om et notat som viser hvordan Bærum planlegger å bruke mulighetene for kjøp av boliger og etablering av bofellesskap med omsorgsleiligheter på Franzefoss. Skal ivaretas i utbyggingsavtaler
- ▶ Det forventes høy kvalitet i formgivning av prosjekter, som skaper en særegen identitet og får frem industrihistorien. Det bør utarbeides en arkitekturveileder for Franzefoss

Behandlingen i planutvalget 11. mai 2023

- ▶ Balkonger skal som hovedregel utformes som en del av fasaden
- ▶ Kommuneplanens parkeringsnorm legges til grunn

Høringen

- ▶ Høringsfrist er **1. september 2023**
- ▶ Merknader sendes:
- ▶ post@baerum.kommune.no
- ▶ Bærum kommune, By- og områdeutvikling, Postboks 700, 1304 Sandvika
- ▶ Merknaden påføres arkivsak ID 16/22247 og planID 2016018
- ▶ Kontaktperson ved spørsmål: Kari Sagbakken,
kari.sagbakken@baerum.kommune.no