

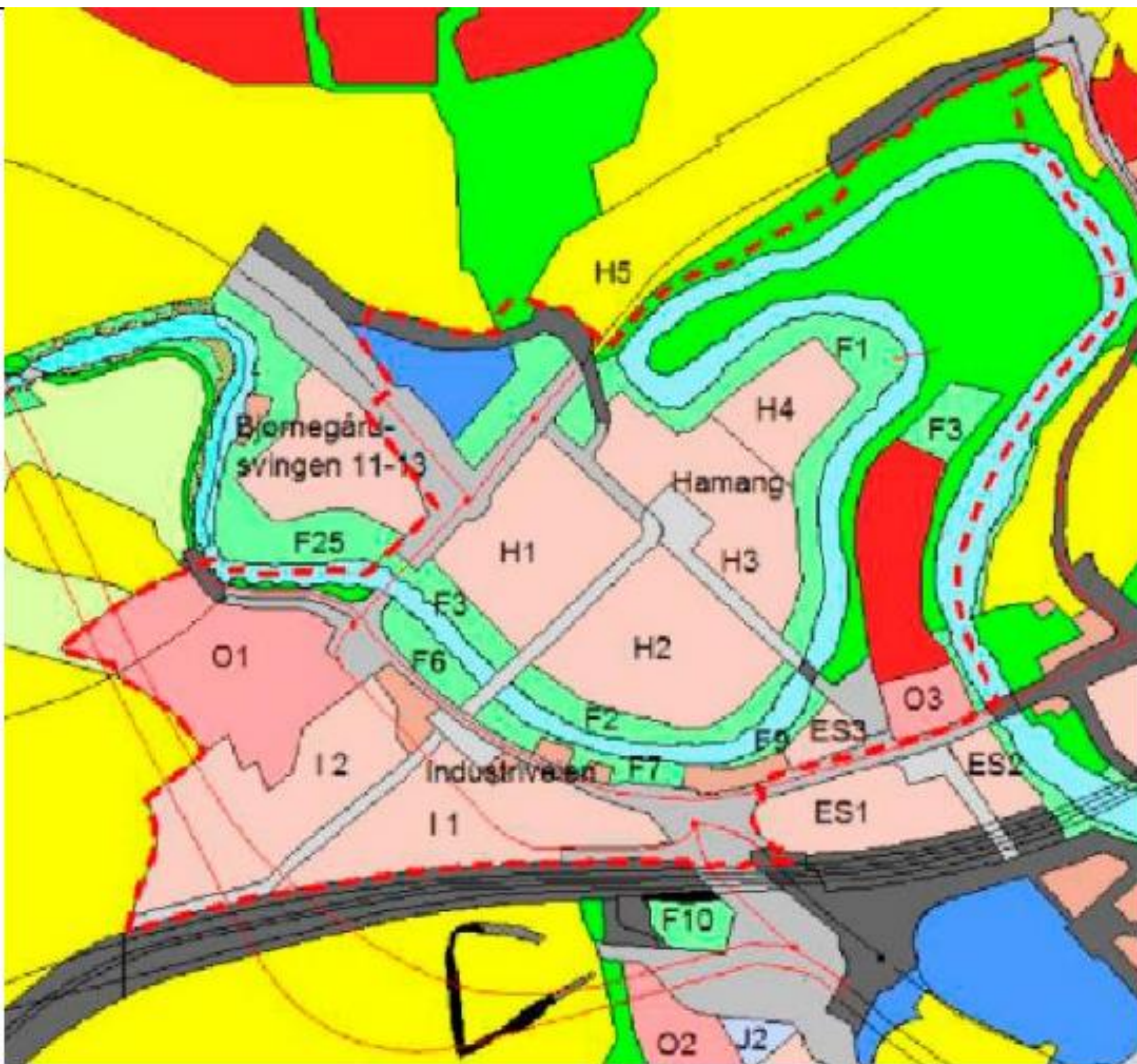
# Hamang/Industriveien



Til sammen dekker de to områdene 277 daa. Forretnings- og næringsarealer lokaliseres til gateplan og langs viktige byakser. Til sammen åpner planene for ca. 1 500–1 800 boliger og næringsarealer tilsvarende ca. 2 000 ansatte. Bestemme plassering av ny 4-parallel barneskole.



# Kommunedelplan Sandvika - 2010





Planområdene hhv. 211 daa og 70 daa, til sammen ca 280 daa.

Pr. okt. 2019

## Områdereguleringsplanene

- gatestruktur
- grønnstruktur
- utbyggingsfeltene – formål, høyder, plassering av bebyggelse, kvalitetskrav til bolig, arkitektonisk kvalitet
- sosial infrastruktur – skole og barnehage
- bevaring av kulturminner

MUA....

Rekkefølgebestemmelser...

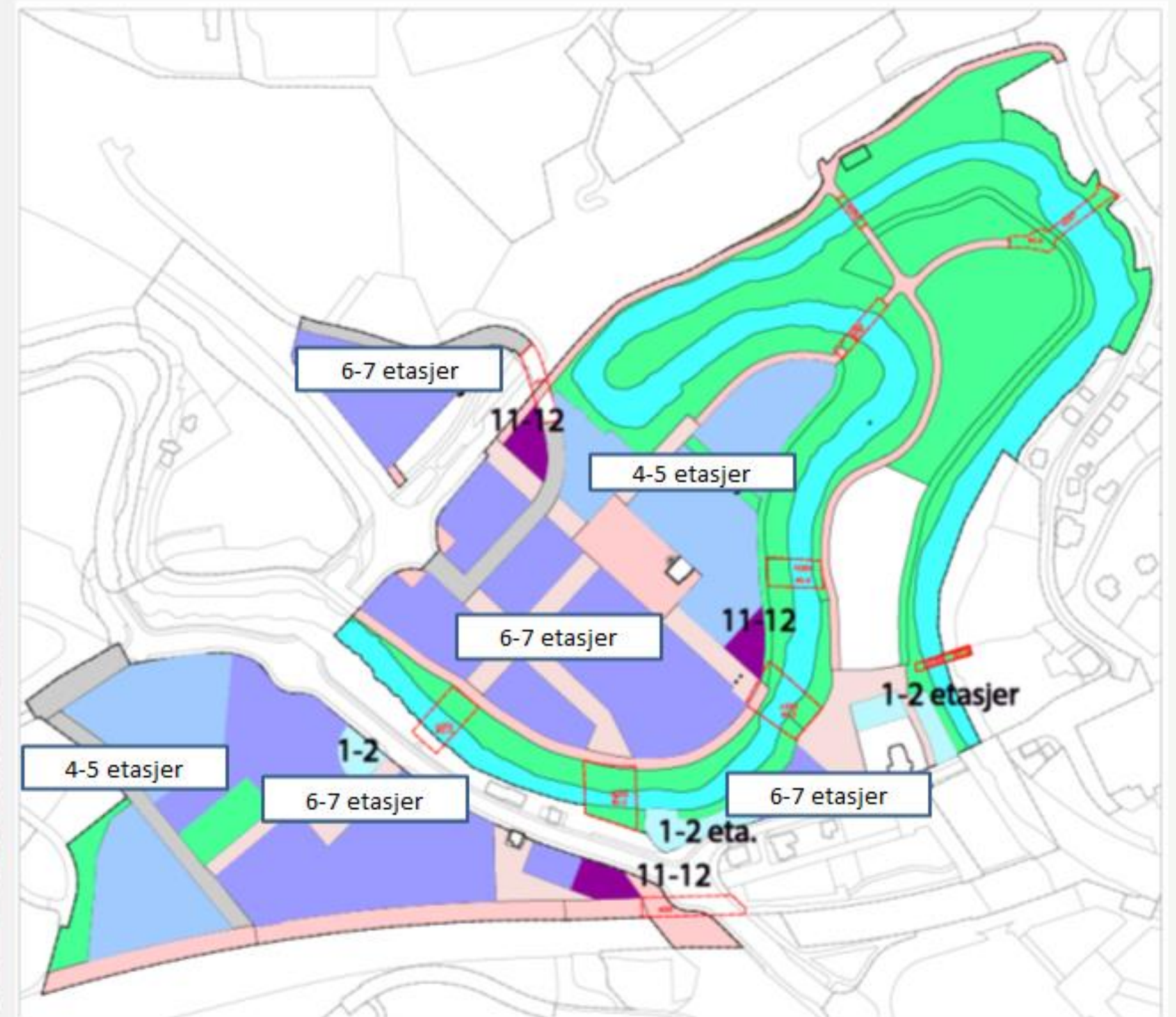
Planene fremmet for politisk behandling hhv. 10.06. og 10.10.19.

Grunnet uttalt usikkerhet fra grunneierne - Planutvalget ønsket enda mer klarhet rundt det totale kostnadsbildet omkring tekniske forhold over og under bakken (VPOR og Teknisk plan/VPKL) før planene kan legges ut på høring.

BK setter i gang arbeid med VPOR og VPKL



# Byggehøyder





ETTERMIDDAGSTUR LANGS ELVEN



*Dyrvik arkitekter*

## BÆREKRAFTIG BYUTVIKLING HAMANG BYAKSE



*Worksonland arkitektur og landskap*







Utdrag reg.bestemmelse Hamang:

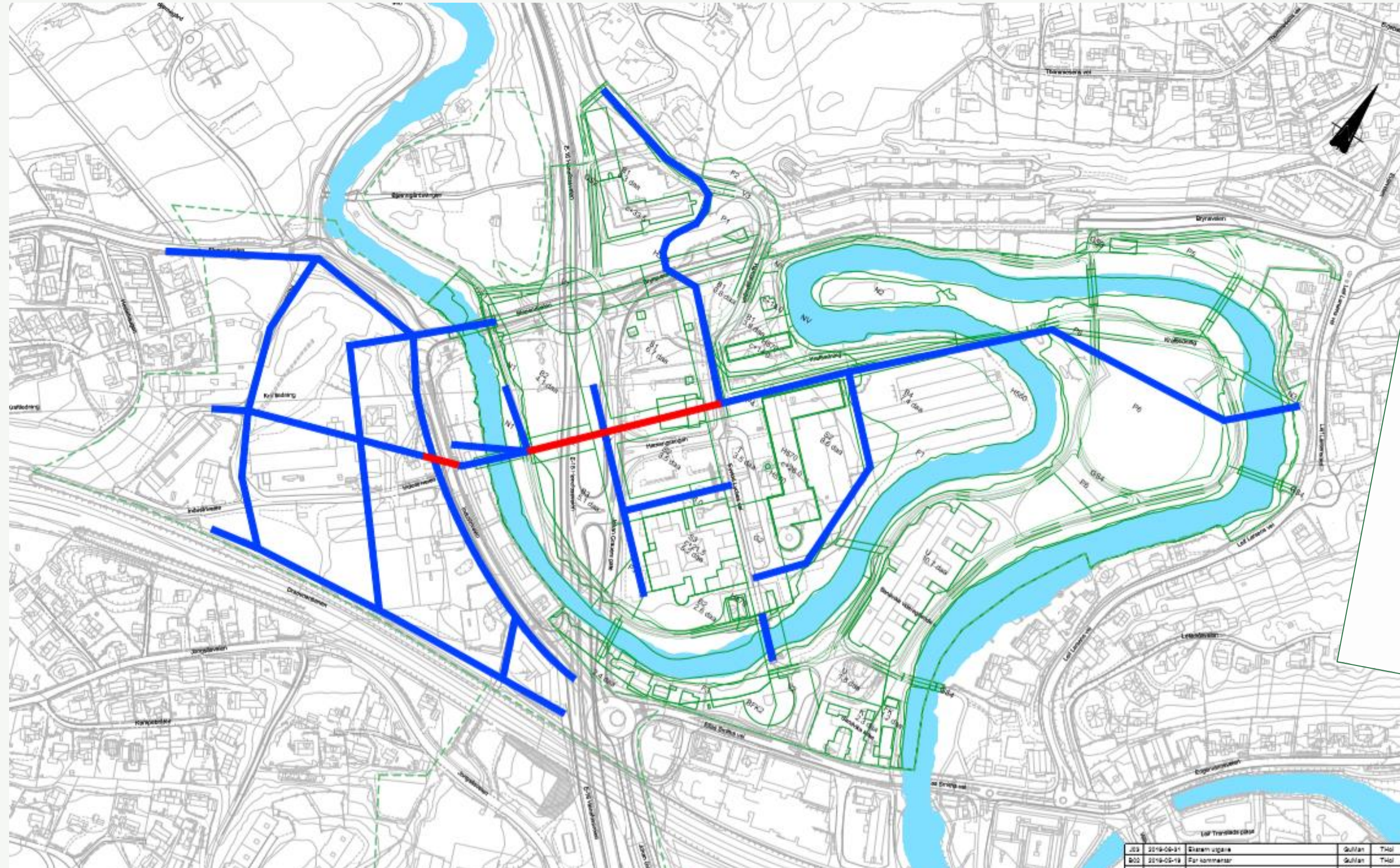
§ 7.2.1 Før det gis første rammetillatelse for ny boligbebyggelse, skal **ny skole i Sandvika** i gang/sykkelavstand fra omsøkt boligprosjekt, være etablert eller sikret.



- Skolebehovsanalyse – kretsjusteringer
- Sandvika skole forskjøvet til 2030-32
- avhengighet høyspent-grunneiere-plan
- aktuelle skoletomter



# Teknisk plan/VPKL



Utbygging Hamang og Industriveien forutsetter at luftstrek tas ned og legges i ny kabeltrasé.

Det er ikke inngått utbyggingsavtale mellom Elvia og BK

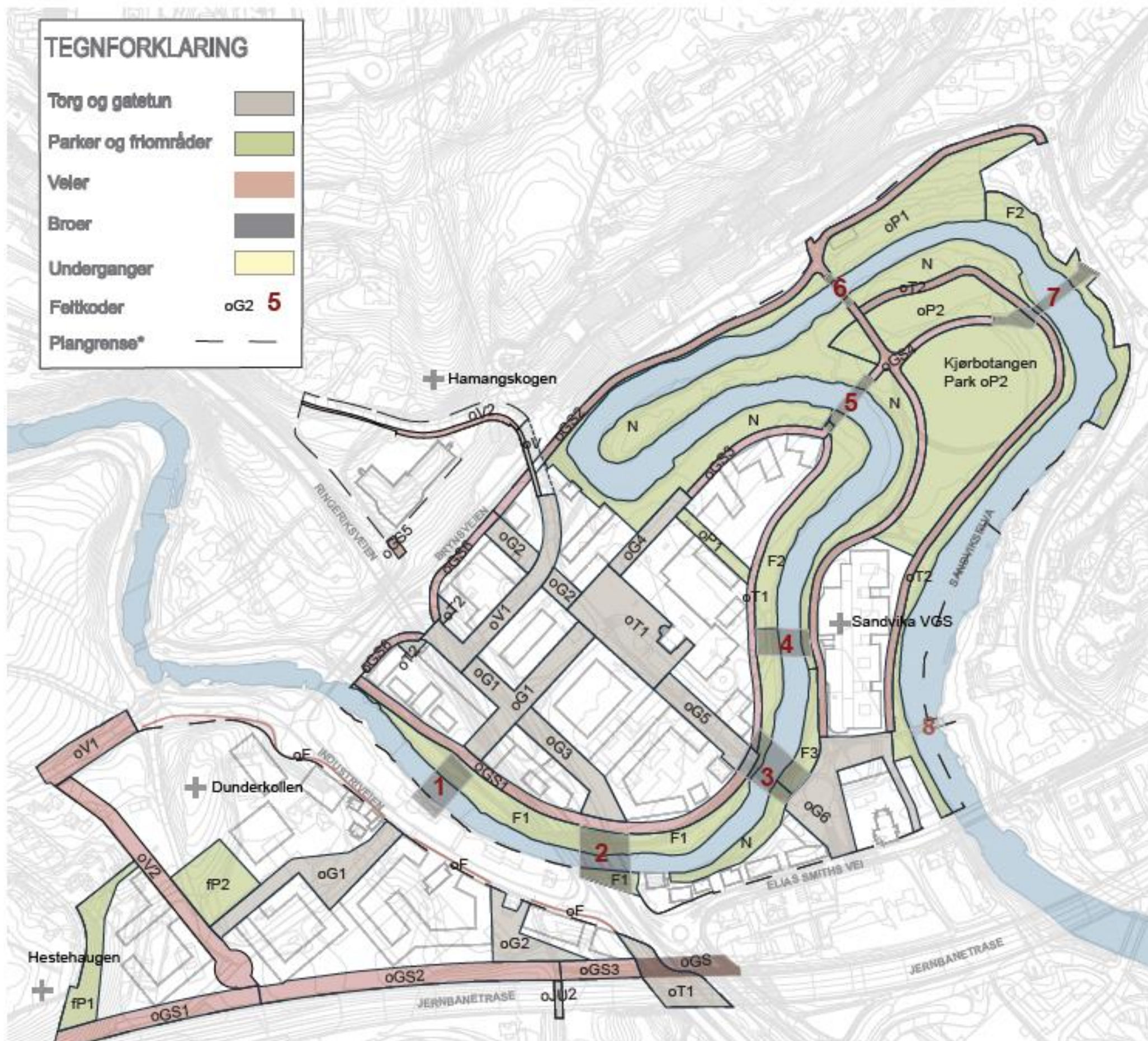


# Høyspent ledning ned i bakken : hvem tar kostnaden? Elvia 47kW til 136 kW





# VPOR Hamang og Industriveien



Inndelingen i delområder er i hovedsak sammenfallende med feltinndeling i utkast til områdereguleringene. Feltbenevnelsen fra plankartene er tatt med for å gi bedre oversikt for leseren og skape en tydelig link mellom plandokumentene. Kostnader er beregnet per delområde etter den samme inndelingen.

## HAMANG

- oT1 Torget ved Papirfabrikken
- oT2 Torgene ved Brynsveien
- oG1 Aksen mot Papirfabrikken
- oG2 "Eivind Lyches gate" nord
- oG3 Johan Grauers gate sør
- oG1 Johan Grauers gate nord
- oG4 "Elvegata" vest
- oG5 "Eyvind Lyches gate" sør
- oG6 "Skoleplassen"
- oP1 "Hagelunden"
- oP1 "Parksmett"
- oP2 Kjørbotangen Park
- N "Sandvikelva naturområde"
- N "Naturområde ved bebyggelse"
- F1 "Urban elvefront"
- F1 "Friområde ved Birkheim"
- F2 "Grønn elvefront" på Hamang
- F2 "Grønn elvefront" øst

- F3 "Friområde ved skoleplassen"
- oV1 Hamangskogen vei
- oV2 Hamangskogen vei
- oV Hamangskogen vei bro
- oGS2 Brynsveien øst
- oGS3 "Elvegata" øst
- oGS4 Turveier på Kjørbotangen
- oT1 Turvei i "Grønn elvefront"
- oT2 Turveier på Kjørbotangen
- oGS5 Brynsveien vest
- oGS6 Brynsveien vest
- Bro 1 Broen i aksen mot Papirfabrikken
- Bro 2 Bro ved Birkheim
- Bro 3 "Eivind Lyches bro"
- Bro 4 Bro ved Sandvika VGS
- Bro 5 Bro til Kjørbotangen vest
- Bro 6 Bro ved Hagelunden
- Bro 7 Bro til Kjørbotangen øst
- Bro 8 Løkke bro

## INDUSTRIVEIEN

- oG2 "Næringstorget"
- fp1 Hestehaugen
- fp2 "Skoleparken"
- oT Ungdomstorget
- oG1 Skoletorget
- oG2 "Næringstorget"
- fp1 Hestehaugen
- fp2 "Skoleparken"
- oGS1 Sykkelvei langs jernbane
- oGS2 Sykkelvei langs jernbane
- oGS3 Sykkelvei langs jernbane
- oGS Sykkelvei langs jernbane, bro
- oF Fortau Industriveien
- oV1 Slepdenveien
- oV2 "Indre vei" - Industriveien
- oJU2 Jernbaneundergang 2

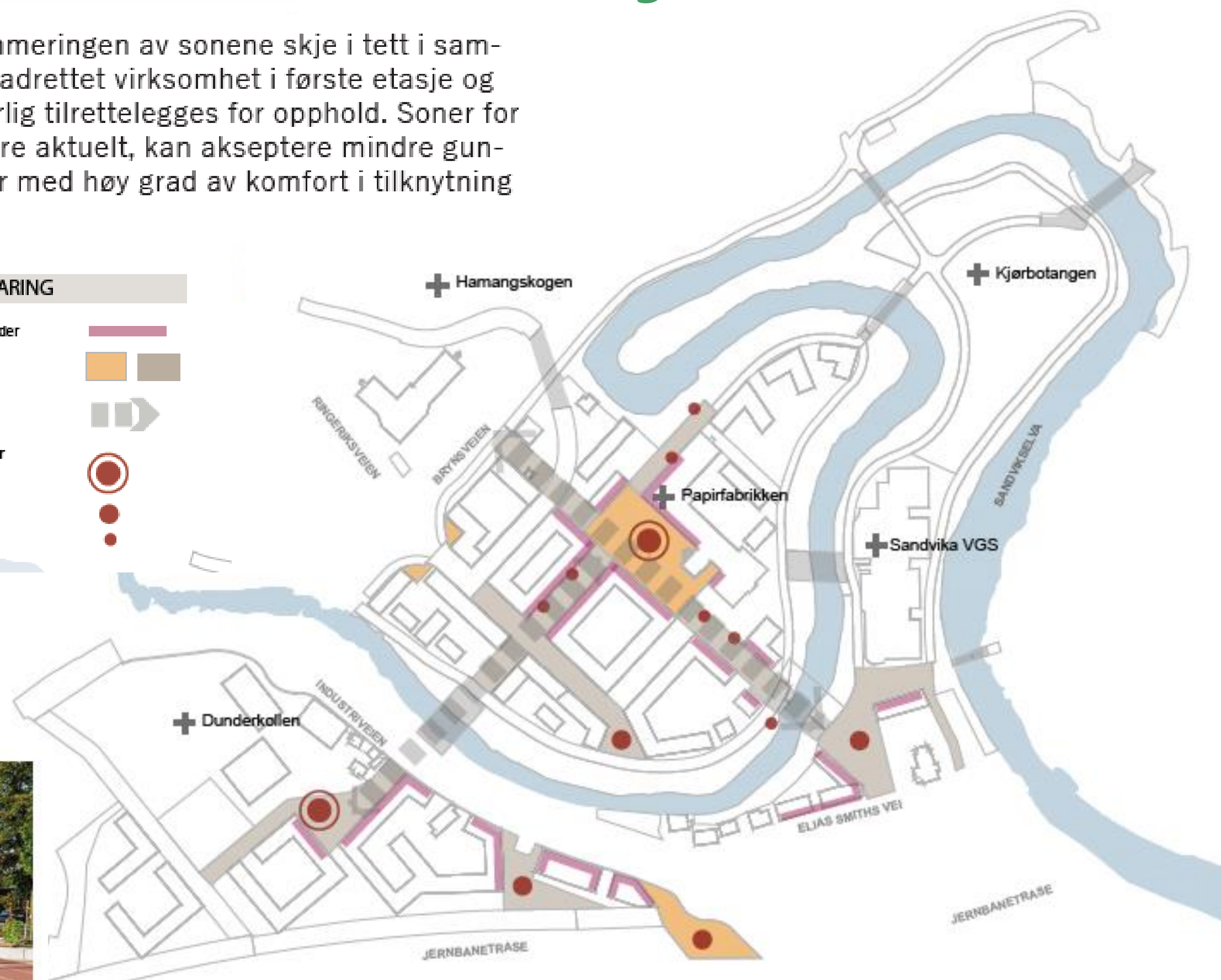


# Fasader og aktive førsteetasjer

For å oppnå en positiv interaksjon mellom ute og inne, skal programmeringen av sonene skje i tett i samarbeid med utformingen av bebyggelsesfeltene. Felt med krav om utadrettet virksomhet i første etasje og hvor det er mulig å oppnå spesielt gode sol- og vindforhold, skal særlig tilrettelegges for opphold. Soner for lek og rekreasjon med mer aktivt innhold, og der stillesitting er mindre aktuelt, kan akseptere mindre gunstige værforhold. Det skal likevel tilrettelegges for gode sitteområder med høy grad av komfort i tilknytning til disse sonene.

## TEGNFORKLARING

- Utadrettede fasader 
- Torg og gatelun 
- Hovedakser 
- Oppholdssoner
  - Hoved 
  - Medlum 
  - Mindre 



13: Byrom som ligger i forbindelse med aktive og utadrettede fasader skal opparbeides slik at det oppnås et godt samspill og inne. Der det ikke er hensiktsmessig å plassere oppholdssoner langs slike fasader, skal området utnyttes til sykkeloppstilling, og lignende som skaper aktivitet og interaksjon mellom inne og ute. (Kilde: Grindaker)





# Parker og friområder

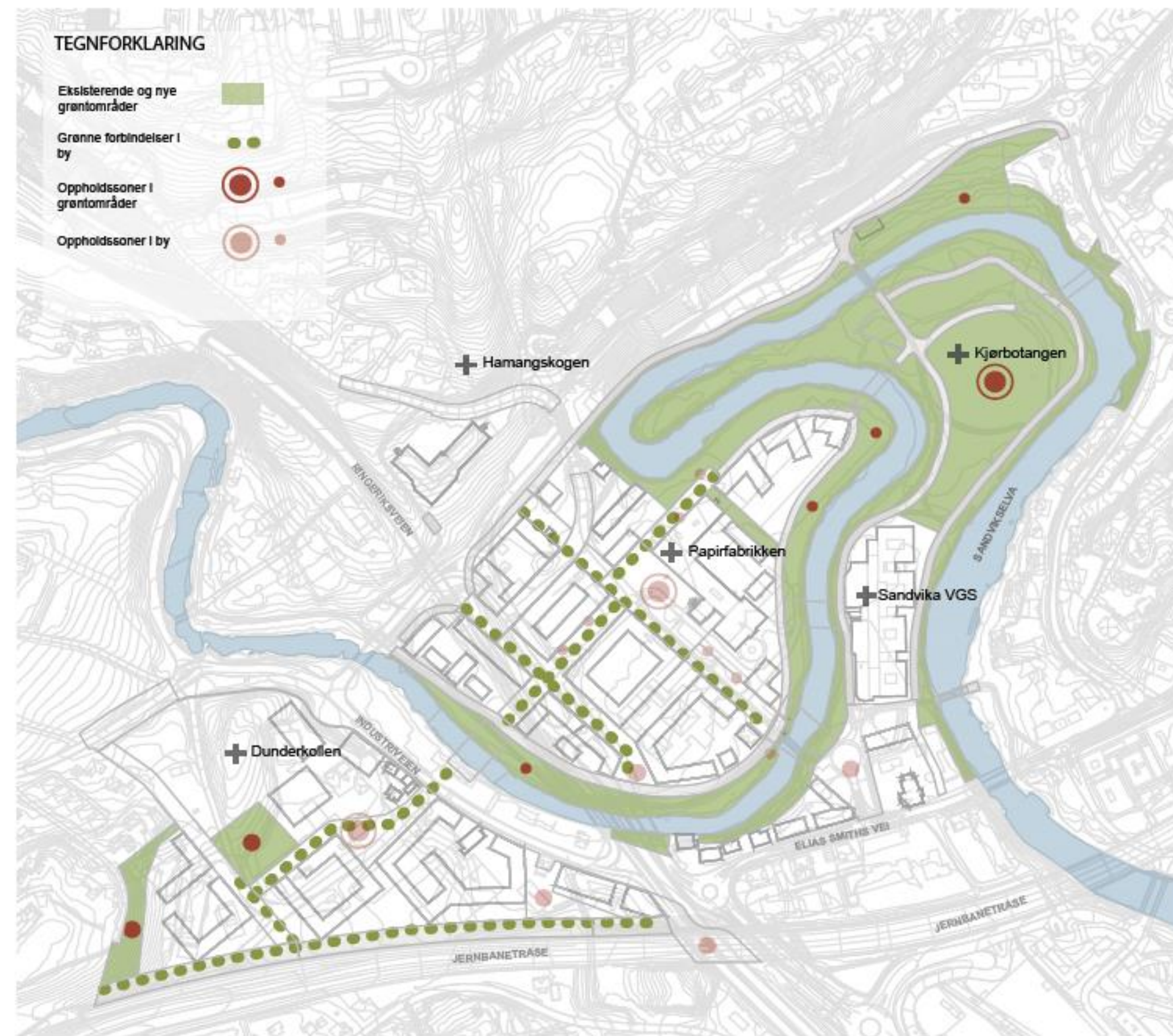
Hovedprinsippet er at eksisterende grønne kvaliteter skal bevares og videreutvikles. Det skal skapes et sammenhengende grønt nettverk der gatetun, plasser og parker kobles sammen med elvekantene og overordnede grønne områder ved bruk av gjennomgående vegetasjon i flere sjikt. Oppholdssonene i gatetunene skal opparbeides som små lommeparker, mens større plasser skal ha tydelige innslag av grønt. Overvannsløsningene skal sees i sammenheng med det grønne slik at nettverket av små og store parkområder forbindes gjennom blågrønne løsninger, se også punkt 3.1.6 og 3.1.8.



Illustrasjon 28: South park. San Francisco (Kilde: Fletcher Studio)



Illustrasjon 29 og 30: Trapèze. Paris. (Kilde: AAUPC)



Illustrasjon 27: De store grøntområdene langs Sandvikselva skal trekkes inn i bybildet via gatetun og i overgangen mellom private og offentlige arealer. Det skal være et spesielt fokus på å få inn grønne kvaliteter i de offentlige rommene i Industriveien for å kompensere for en noe manglende tilknytning til overordnede grøntdrag. (Kilde: Grindaker)



# Formidle kulturhistorien

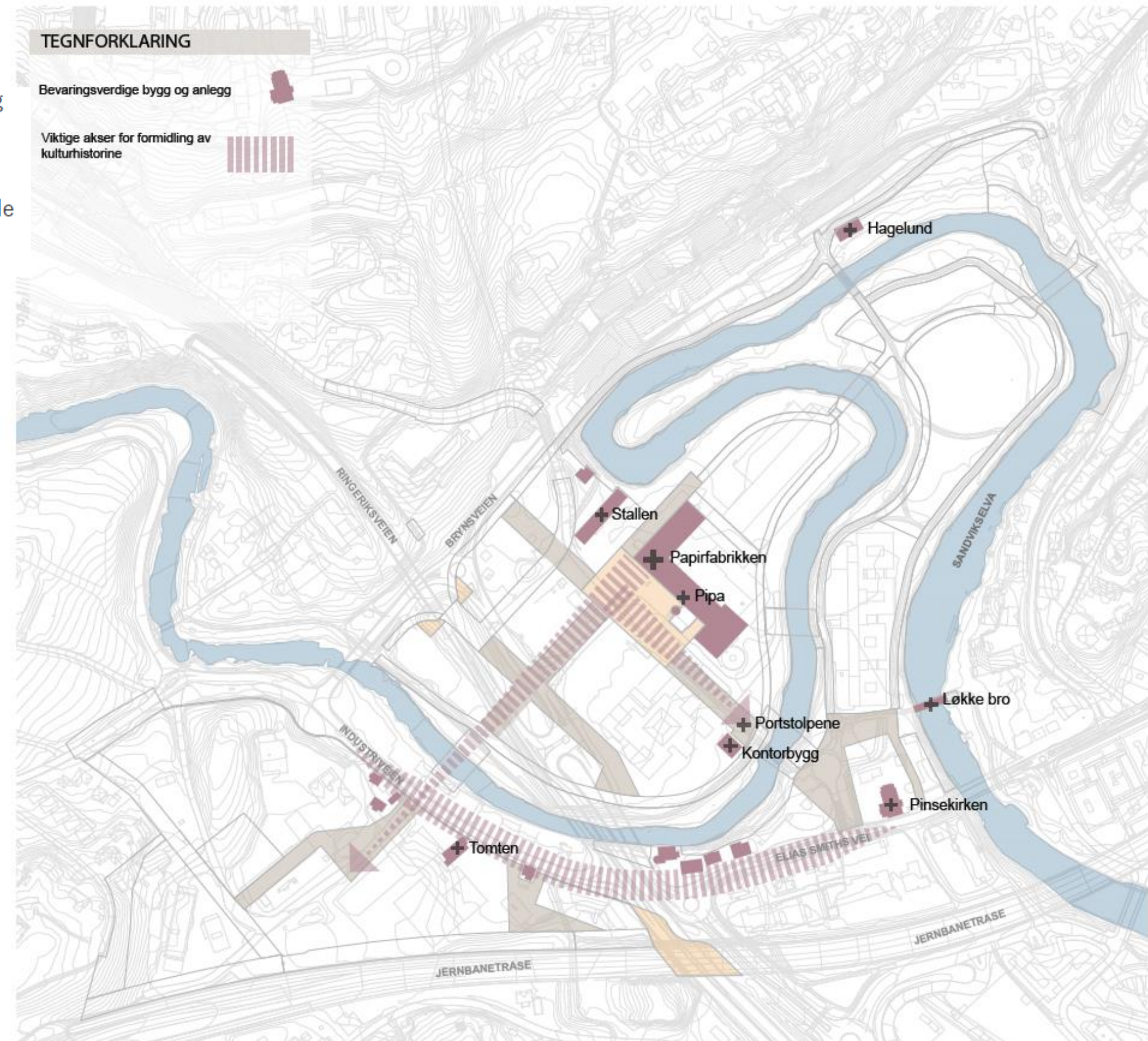
Spor etter den gamle industrivirksomheten i områdene er sentrale identitetsmarkører og forteller en viktig historie. I utformingen av området vil det være viktig å bevare og videreføre disse kulturmiljøene og historiske elementene, spesielt i områdene rundt de bevaringsverdige byggene og i hovedaksene (Papirfabrikktorget, Papirfabrikkgata, Eyvind Lyches plass, Skoletorget, Næringstorget ol.). I aksene over Eivind Lyches gate forbi Papirfabrikken ligger de historiske elementene som perler på en snor, og bidrar til å gi de ulike rommene særpreg.



Illustrasjon 38: Sundtkvartalet, Oslo. To gamle industribygg og et gammelt kirkebygg er bevart og integrert i den nye bebyggelsen. (Kilde: Grindaker, foto: Damian Heinisch)



Illustrasjon 39: Harbitz torg, Oslo. Et eksempel på transformasjon av verneverdig bebyggelse i samspill med nye boliger, kontorer og butikker. (Kilde: Grindaker, foto: Grindaker)

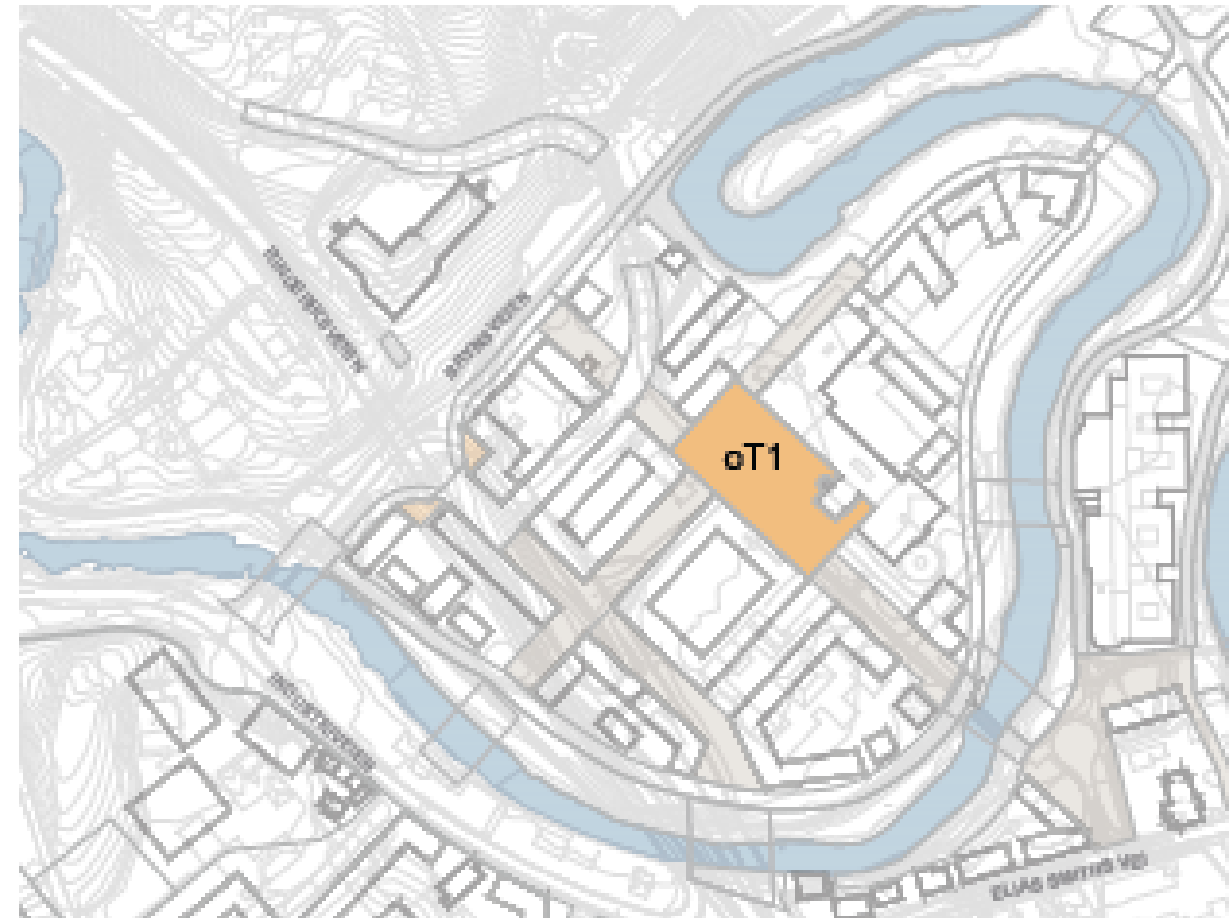


Illustrasjon 37: Kartet viser bevaringsverdige og vernede bygg og anlegg, samt viktige akser for formidling av kulturhistorien. (Kilde: Grindaker)



# Beskrivelse av delområder - eks

## Torget ved Papirfabrikken



**Areal:** 4180 m<sup>2</sup>

**Standard:** Høy.

**Funksjon:** Torget ligger i hjertet av bydelen med soner for opphold, lek, fleksibel torgaktivitet og kunst. Del av to viktig akser, med to hovedsykkeltraseer som krysser torget.

**Materialbruk:** Belegg, vannrenner, kanter, møblering av høy kvalitet som tilpasses torget og Papirfabrikken spesielt. Materialer som refererer til industrihistorien bør vurderes, gjerne gjenbrukte. Store trær og vegetasjon i flere sjikt.

**Status:** Nytt torg.

## Kvaliteter:

- Stort torg med mulighet for fleksibel bruk og flere aktivitetssoner.
- Knutepunkt i de to hovedaksene på Hamang.
- Historisk innramming med Papirfabrikken i øst, mulig også med Stallen i nord.
- Pipa utgjør et identitetsskapende landemerke.
- Viktig transportåre for gående og syklende (to hovedsykkeltraseer over torget).
- Aktive fasader i første etasje.

## Utforming:

- Høy kvalitet i alle elementer.
- Skal kobles til Papirfabrikken enten i materialbruk eller utforming.
- Visuell kobling med de øvrige torgene i aksene.
- Sambruksareal for transport i ytterkant.
- Lek/kunstinstallasjon som relateres til elva og industrihistorien i området.
- Trær og opphøyde plantefelt/sittekanter som skaper mindre rom.
- Fleksibel sone for aktivisering i tilknytning til bygningenes aktive fasader.





- Det har gått lenge siden oppstart av planene, medvirkning, endring av forutsetninger, revidering av vedlegg
- Skole Industriveien må avklares i plan
- Nye vurderinger av skoletomter
- Avklaringer og kostnader knyttet til VPOR, VPKL, høyspent, spisslastsentral
- Forventninger om planrealisering – forutsigbarhet....





# På vegne av Statens Vegvesen («Selger») har CBRE for salg et utviklingsprosjekt på Hamang i Sandvika.

ADRESSE	Eiendommen har ikke fått adresse
GNR. / BNR.	Del av gnr.200 / bnr 33
TOMT	9 145 kvm
UTVIKLINGSPOTENSIALLE <sup>1)</sup>	27 746 kvm bolig + 278 p-plasser 5 719 kvm næring + 51 p-plasser
DAGENS REGULERINGS FORMÅL	Sentrumsformål
KOMMUNEPLANENS AREALDEL	Prioritert vekstområde
KULTURMINNER	Ikke registrert
FORURENSING	Ikke kjent for Selger
STØY <sup>2)</sup>	Gul støysone
FLOM	Flomfare (Se flomkart)

1) Basert på mulighetsstudier fra Archus

2) Multiconsult har utarbeidet en støyvurdering for området, datert 2018

