

3025 02202017027

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 15. juni 2021 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,
For kommunedirektøren
Per Morstad

Bestemmelser til detaljreguleringsplan for Perlen og FUSDALSKOGEN

Plankart datert 10.05.2021

Reguleringsbestemmelser datert 11.05.2021, sist revidert av kommunestyret 15.06.2021.

1 Planens hensikt

Reguleringsplanen skal tilrettelegge for:

- ny blokkbebyggelse tilpasset stedet i plan og høyde, med næringslokaler i 1. etasje langs Askerveien og bolig for øvrig
- et nytt offentlig torg, og et urbant gateløp langs Askerveien
- dagens forbindelse mellom Askerveien og Trollhaugen videreføres
- ny løsning for veikrysset i Askerveien-Askerveien
- tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse i Asker terrasse
- universelt utformet gang- og sykkelvei fra torget og fram til sti opp mot Asker terrasse

2 Vilkår for gjennomføring

2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1 Rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse skal

- det dokumenteres at skole- og barnehagekapasitet er tilfredsstillende.
- plan for overvannshåndtering godkjennes av kommunen.
- dokumentasjonskrav i henhold til 2.2 være tilfredsstillt.
- det dokumenteres for krav til sløkkevann.
- det være sikret tilstrekkelig kapasitet på avløpsnett.

2.1.2 Igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for Felt B1 og B2 skal:

- for de eksisterende eiketrærne markert i plankartet skal det gjøres en tilstandsvurdering, og denne skal redegjøre for rotsystemet, jfr. 4.7.3
- det sendes inn en skjøtselsplan for eiketrærne, jfr 2.2.8. Skjøtselsplanen skal godkjennes av kommunen.
- det være sikret fremtidig tilknytning til avfallssug.
- nødvendige utbedringer av veikrysset være sikret.
- det gjennomføres en tilstandsvurdering av kulvert, jfr. 5.2.
- det utarbeides planer som ivaretar eksisterende VA-infrastruktur for torgområdet. Planer skal godkjenner av kommunen.
- dokumentasjonskrav i henhold til 2.2 være tilfredsstillt.

Før det gis igangsettingstillatelse for Felt B3 skal:

- det være sikret tilstrekkelig kapasitet på avløpsnett.
- det være sikret tilknytning til avfallssug.
- nødvendige utbedringer av veikrysset være sikret.
- det utarbeides planer som ivaretar eksisterende VA-infrastruktur for torgområdet.
- dokumentasjonskrav i henhold til 2.2 være tilfredsstilt.

2.1.3 Midlertidig brukstillatelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse for Felt B1 og B2 skal:

- tilknytning til avfallssug eller midlertidig renovasjonsløsning være ferdigstilt. Ved eventuell forsinkelse av slik tilknytning, skal det stilles juridisk og økonomisk garanti for senere tilknytning. Tilknytning skal skje senest når det gis midlertidig brukstillatelse for felt B3.
- utomhusarealer som er del av felles uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet. Dersom boligene ferdigstilles i vinterhalvåret, skal uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet senest påfølgende 1. juni.
- tursti være opparbeidet.
- torg o_T1 være etablert og sikret for bruk.
- det opparbeides universelt utformet gang- og sykkelvei fra torget og fram til sti opp mot Asker Terrasse, som vist på illustrasjonsplan datert 17.06.2021. det gjennomføres en ny tilstandsvurdering for kulvert, jfr. 5.2.
- dokumentasjonskrav i henhold til 2.2 være tilfredsstilt.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for Felt B3 skal:

- tilknytning til avfallssug være ferdigstilt.
- utomhusarealer som er del av felles uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet. Dersom boligene ferdigstilles i vinterhalvåret, skal uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet senest påfølgende 1. juni.
- tursti være opparbeidet.
- fortau og sykkelvei langs Askerveien være opparbeidet som regulert.
- Torg o_T1 og torg o_T2 være etablert og sikret for bruk.
- dokumentasjonskrav i henhold til 2.2 være tilfredsstilt.

2.1.4 Overtakelse

Før drift av torg, fortau, sykkelvei og grøntområde overtas av kommunen skal arealene være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en utomhusplan. Planen skal godkjennes av kommunen. Utomhusplanen skal minimum vise:

- Avgrensning av tiltaket
- Eksisterende og fremtidig terreng med kotehøyder
- Innganger og adkomster
- Private uteplasser
- Brannoppstillingsplasser
- Støttemurer og trapper
- Renovasjon
- Vegetasjon og markdekke

- Møblering og overflater
- Støytiltak
- Sykkelparkering
- Lekeareal

2.2.2 Overvann

Overvann skal løses lokalt, utnyttes som en ressurs og som et positivt bærekraftig element i uteområdet. Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en helhetlig plan for overvannshåndtering. Planen skal redegjøre for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, samt inkludere tiltak for å håndtere overvannet lokalt. Planen skal også vise/beskrive eventuelle påvirkninger på vannbalansen i omkringliggende/tilstøtende arealer/eiendommer. Beregninger for overvann må ta hensyn til fremtidige klimaendringer. Planen for overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen. Asker kommunes veileder for overvannshåndtering er retningsgivende.

2.2.3 Støyutredning

Støyfaglig utredning for hele planområdet, datert 31.10 2019 kartlegger potensiell støyforurensning i planområdet på et overordnet nivå.

Ved etablering av ny bebyggelse til støyfølsomme bruksformål i gul og evt. rød sone kreves en støyfaglig utredning med støynivåer på fasader, lekeplasser, torg og utearealer, samt plan for støyskjerming og avbøtende tiltak. Plan for støyskjerming skal inkludere en estetisk vurdering av samlede støyskjermingstiltak med utforming, fargevalg og forhold til omgivelsene, samt refleksjonsstøy. Støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med søknad om rammetillatelse.

Det må vurderes om tilstrekkelig støyskjerming løses best utenfor området, med lokale tiltak eller en kombinasjon av disse. Med tiltak utenfor området menes støyskjerm langs E18 som inngår i områdereguleringen for Høn Landås.

Det tillates etablert boliger i gul støysone, og rød støysone innenfor kommuneplanens definerte sentrumsavgrensning, forutsatt at følgende krav er oppfylt;

- Alle boenheter skal ha en stille side
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha mekanisk balansert ventilasjon.
- Bygningsmessige tiltak kan brukes for å oppfylle lydkrav til fasade der det ikke kan løses med andre tiltak.
- Støynivåer på private uteoppholdsarealer skal ikke overstige $L_{den} = 55dB$.

Det tillates innglasset balkong som stille side. Alle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.

2.2.4 Grunnforhold

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en vurdering av områdestabilitet. Denne skal godkjennes av kommunen. Det skal dokumenteres

hvordan stabilitet og setningsfare innenfor tiltaksområdet er ivaretatt for planlagt utbygging. Det skal redegjøres for grunnens bæreevne og konsekvensene av påførte laster.

2.2.5 Energistrategi

Ved søknad om rammetillatelse kreves en redegjørelse for energiforsyningen til det enkelte delfeltet. Energiutredningen skal synliggjøre forventet energibruk til ulike formål, egenproduksjon av energi, eksternt tilført energi, klimagassberegninger i et livsløpsperspektiv samt analyse av livsløpskostnader. Tiltak for energiløsninger i området skal inngå i miljøoppfølgingsplaner for området.

2.2.6 Forurenset grunn

TA 2553/2009 «Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn» eller senere oppdateringer av denne skal legges til grunn.

Ved rammesøknad skal det redegjøres for omfang og betydning av forurensning i området.

Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen.

Utførende entreprenør skal dokumentere beredskap for håndtering av eventuelle funn av ukjent forurensning i anleggsperioden.

2.2.7 Plan for anleggsperioden

Sammen med søknad om igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge en plan for gjennomføring av anleggsperioden innenfor det aktuelle feltet. Planen må redegjøre for riggareal, massehåndtering inkl. gravemasser, forurensete masser, avrenning av anleggsvann og areal for lagring av masser, sikring av kjøre- og gangadkomster til etablerte felt, sikring av myke trafikanter, natur, vegetasjonssoner, vassdrag. Videre skal planen redegjøre for hensyn til nabobebyggelse mtp anleggsstøy, støv, arbeidstid og estimert anleggsperiode. For felt/utbyggingsetapper som har behov for å bruke Askerveien som anleggsvei, skal planen inneholde avbøtende tiltak, for eksempel i form av begrensning på anleggstrafikk ved skoledagens begynnelse, skjerming av myke trafikanter og fartsreducerende tiltak.

Eiketruene ved felt B1 skal beskyttes med gjerde og vannes i anleggsperioden.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for massebalanse og massetransport.

2.2.8 Skjøtselsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for felt B3, skal det sendes inn en skjøtselsplan for bekkeområdet i H560, med retningslinjer for hvordan området skal skjøttes for best mulig ivaretagelse av naturverdiene. Skjøtselsplanen må inneholde tiltak mot spredning av eventuelle fremmede arter. Hvem som har ansvar for skjøtsel av området, skal avklares tydelig i planen. Skjøtselsplanen må gjøres tilgjengelige for fremtidige beboere, slik at de blir aktive dokumenter på lik linje med øvrige vedtekter.

Ved søknad om igangsettingstillatelse for felt B1 og B2 skal det sendes inn en skjøtselsplan med retningslinjer for hvordan eiketruene skal skjøttes for best mulig ivaretagelse av naturverdiene.

Skjøtselsplanene skal godkjennes av kommunen.

3 Generelle bestemmelser

3.1 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist er byggegrense lik formålsgrense. Bebyggelse under terreng skal oppføres innenfor byggegrense som vist på plankartet.

Overdekket nedkjøring til parkering kan plasseres utenfor byggegrenser, men må plasseres innenfor formålsgrense til Bolig/forretning/torg.

Balkonger kan krage ut over byggegrensen. Balkonger tillates ikke å krage ut over formålsgrensen til grønnstruktur.

Balkonger i felt B1 og B2 kan krage ut maks 1,5 meter over byggegrensen.

Balkonger i felt B3 kan krage ut maks 1,5 meter over byggegrensen mot Askerveien, og maks 2,5 meter mot skogen og turstien. Balkonger i felt B3 kan også krage ut over felt o_SF, men ikke mer enn 0,2 m over formålsgrensen til o_SF. Del av balkong som er innglasset skal ikke krage ut over fasadeliv mot Askerveien.

Renovasjons- og overvannsløsninger tillates etablert utenfor byggegrensene. Øvrige bestemmelser for plassering av bygg er angitt under de enkelte delområdene.

3.2 Bokkvalitet

Leilighetsfordeling for samlet utbygging innenfor planområdet:

Minimum 20% av leilighetene skal være små leiligheter mellom 30-50 m².

Minimum 20% av leilighetene skal være minst 80 m².

Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nordøst.

3.3 Uteoppholdsarealer

Innenfor felt B1, B2 og B3 eller innenfor tilstøtende grønnstruktur skal det avsettes 30 m² felles uteoppholdsareal per leilighet. Terreng som er brattere enn 1:3 kan regnes som uteoppholdsareal dersom det består av naturlig terreng.

Uteoppholdsarealene skal utformes for variert bruk og opphold for alle aldersgrupper. Materialbruk og belysning i utearealene skal være enhetlig for feltet.

Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager.

Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med illustrasjonsplanen datert 17.06.2021.

Lek 1 skal være på minimum 200 m² og inneholde et større klatre- og aktivitetsapparat, samt et område for sandlek tilpasset små barn. Området for mindre barn skal være minimum 30 m² av den totale størrelsen.

Lek 2 skal være på minimum 45 m², og inneholde et huskestativ som er anvendelig for flere aldersgrupper (f.eks. fugleredehuske).

Lek 3 skal være på minimum 80 m², og ha apparater/utstyr tilpasset mindre barn, f.eks. jungelløype/lekehus i tillegg til sandlek. Lekeplassen skal inneholde tre lekeapparater.

Lekeplassene skal utstyres med fastmonterte benker eller andre sitteplasser i form av kanter, amfi e.l. Det skal være minimum tre sitteplasser ved hver lekeplass.

Før det gis brukstillatelse til boliger i felt B1 og B2 skal tilhørende lekeplass på minimum 200 m² være opparbeidet, før det gis brukstillatelse til boliger i felt B3 skal tilhørende lekeplasser på til sammen minimum 125 m² være opparbeidet.

3.4 Parkeringsbestemmelser og sykkelparkering

3.4.1 Bilparkering for felt B1, B2 og B3

Antall parkeringsplasser skal maksimum være
0,5 plasser per 1-2 roms leilighet
1,0 plasser per 3-4 roms leilighet

5% av parkeringsplassene skal være HC-plasser med bredde på minimum 3,8 m og ligge i tilknytning til oppgang med heis.

Parkering skal skje i underjordisk garasjekjeller, hvor alle parkeringsplasser skal ha mulighet for etablering av ladepunkt.

3.4.2 Kantparkering langs Askerveien ved o_T1, o_T2 og felt B3

Det tillates kantparkering langs Askerveien ved torget og utenfor næringsarealene i felt B3 som vist på plankartet.

3.4.3 Sykkelparkering for felt B1, B2 og B3

Parkeringsplass for sykkel skal minimum være 2 per leilighet. Minimum halvparten av sykkelparkeringen må være overdekket. Innendørs sykkelparkering skal ha automatiske dører med åpningsknapp. Sykkelparkering kan ikke være lokalisert i sportsbod.

3.5 Renovasjonsanlegg

For felt B1 og B2 tillates midlertidig renovasjonsløsning lokalt inntil trasé fra ny sentral for avfallssug er etablert. (forutsatt i områdeplan Høn-Landås). Ved eventuell forsinkelse av slik tilknytning, skal det stilles juridisk og økonomisk garanti for senere tilknytning. Tilknytning skal skje senest når det gis midlertidig brukstillatelse for felt B3.

Ny bebyggelse i B3 skal tilknyttes avfallssugeanlegg.

3.6 Særlige krav til infrastruktur

Rør for avfallssug tillates ført under fortau, sykkelveg og torgområde fram til kjellere i felt B1, B2 og B3.

3.7 Universell utforming

Ny bebyggelse med boliger og tilhørende uteoppholdssoner samt næringsarealer skal utformes i henhold til gjeldende krav til tilgjengelighet. Torg skal utformes iht gjeldende krav til universell utforming. Tursti i dalen og naturområder i feltene, herunder også uteoppholdsarealer med naturlig terreng, inngår i stedets naturlige topografi/vegetasjon og omfattes ikke av krav til universell utforming. Det skal opparbeides universelt utformet gang- og sykkelvei i 3 meters bredde i tråd med Asker kommunes gatenorm fra torget og fram til sti opp mot Asker Terrasse, som vist på illustrasjonsplan datert 17.06.2021.

3.8 Skilt

Skilt og reklameinnretninger skal være iht Bestemmelser for Skilt- og reklameinnretninger i Asker kommune datert 23.05.2012, sist revidert 09.05.2014. Søknad om skilt og reklameinnretninger må sendes inn som egne søknader.

3.9 Offentlig formål eller fellesareal

Alle samferdselsformål (veg, fortau, torg, gang-/sykkelveg og annen veggrunn-grøntareal) skal være offentlige, med unntak av fellesavkjørsel i felt f_SV1. Det tillates kryssing av fortau med biler til felt B1 og B2, og det tillates kryssing av fortau/SGS med biler til f_SV1, jfr Illustrasjonsplan datert 17.06.2021.

3.10 Høyde

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.

Heissjakt samt teknisk utstyr kan tillates inntil 1,5 m over angitt kotehøyder. Mot Askerveien skal heissjakter og teknisk utstyr være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims.

4 Spesielle bestemmelser til det enkelte arealformål

4.1 Boligbebyggelse–blokkbebyggelse, bolig/forretning (felt B1 og B2)

4.1.1 Type bebyggelse / utnyttelse av området

Område B2 kan bebygges med blokkbebyggelse for boliger m/tilhørende næring i form av forretning/servering/tjenesteytende næringer/kontor/lett verkstedsvirksomhet. Arealer for næring skal ligge på gateplan i bygg B og henvende seg ut til torg o_T1. Brutto etasjehøyde i næringsetasje (opp til okfg 2. etasje) skal være minimum 4 meter. Det kan tillates næring i kjeller på bygg A.

4.1.2 Utnyttelse

Tillatt samlet bruksareal skal ikke overstige $BRA = 6.800 \text{ m}^2$. Parkeringsarealer og bodarealer under bygning/gateplan, medregnes ikke i grad av utnytting. Overbygd, åpent areal (OPA) tillates i tillegg til angitt grad av utnytting. Dette gjelder også innglassede balkonger.

Tillatt næringsareal skal ikke overstige $BRA = 300 \text{ m}^2$ i felt B2. Næring kan plasseres i 1. etasje mot torget, i kjeller på ny bebyggelse mot Askerveien og under terreng mellom Askerveien 48 og ny bebyggelse. Det regnes ikke teoretiske plan for høye innvendige rom.

4.1.3 Privat uteplass

Alle leiligheter skal ha minst en privat uteplass, som skal ha minimum 3 timer sammenhengende sol 1. mai og direkte tilknytning til leiligheten.

4.1.4 Estetikk

Det estetiske uttrykket skal kommunisere godt med omkringliggende bebyggelse. Ny bebyggelse skal i hovedvolumene ha trepanel i hvite/lyse farger som visuelt knytter feltene sammen med eksisterende boligbebyggelse i nord. Inntrukne fasader på toppleiligheter kles med gyldent fasadematerialer, eventuelt komposittplater i tilsvarende farge. På sokler mot terreng kan det være innslag av mer robuste materialer. Fasaden mot øst på bygg D skal utformes slik at den fremstår variert og ikke monoton.

4.1.5 Tak

Det skal være skrå gesimser på hovedvolumet til alle bygg, med maksimum gesims og minimum gesims som angitt på plankartet. Det tillates private takterrasser etablert innenfor de skrå gesimsene, i tilknytning til delvis inntrukne toppetasjer. Inntrukne toppetasjer skal ha maksimum horisontal gesims mot takterrasser som følger:

Bygg A: k 122,85

Bygg B: k 126,35

Bygg C: k 123,95

Bygg D: k 121,75

Bygg E: k 122,15

Øvrig tak på toppetasjer tillates å følge skrå gesimser innenfor angitt høyeste gesims på plankartet. Minimum 50% av takflater skal være grønne tak.

I bygg A og E mot nabobebyggelse i Asker terrasse skal takterrasser være tilbaketrukket 1,5 meter inn fra gesims, det tillates plantekasser/plantefelt i denne sonen. Øvrige takterrasser skal være tilbaketrukket 1 meter, det tillates plantekasser/plantefelt i denne sonen.

4.1.6 Næring

I felt B2 tillates næringsarealer på gateplan langs Askerveien og ved torget. Næringsarealene skal fremstå åpne og inviterende mot fortau og torg. I bygg B tillates forretning/servering/tjenesteytende næringer/kontor/lett verkstedsvirksomhet. I bygg A tillates det verksted, storkjøkken etc, med forbindelse under terreng til nabobygg i Askerveien 48.

4.2 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (felt B3)

4.2.1 Type bebyggelse / utnyttelse av området

Område B3 kan bebygges med blokkbebyggelse for boliger m/tilhørende anlegg og forretninger/tjenesteyting. Arealer for forretning/tjenesteyting skal ligge på gateplan og henvende seg ut til torg o_T1, torg 0_T2 og Askerveien. Brutto etasjehøyde i næringsetasje (opp til okfg 2. etasje) skal være minimum 4 meter.

4.2.2 Plassering

Utenfor byggegrense mot nord tillates terrengbearbeiding og konstruksjoner for opparbeidelse av uteoppholdsarealer langs bebyggelsen. Dette kan være, men er

ikke begrenset til, trapper, støttemurer, broer, konstruksjoner for lek og aktivitet, e.l. Konstruksjoner og terrengbearbeiding tillates å gå maksimalt 10 meter ut fra byggegrense og skal ikke komme i konflikt med hensynssone rundt bekken.

4.2.3 Utnyttelse

Grad av utnytting skal ikke overstige BRA = 7800 m². Parkeringsarealer og bodarealer under bygning/gateplan, medregnes ikke i grad av utnytting. Overbygd, åpent areal (OPA) tillates i tillegg til angitt grad av utnytting. Dette gjelder også innglassede balkonger. Det regnes ikke teoretiske plan for høye innvendige rom.

4.2.4 Privat uteplass

Alle leiligheter skal ha minst en privat uteplass, som skal ha minimum 2 timer sammenhengende sol 1. mai og direkte tilknytning til leiligheten.

4.2.5 Estetikk

Det estetiske uttrykket skal kommunisere godt med omkringliggende bebyggelse. Bygg 1 skal utføres med fasader i tre. Videre langs Askerveien i bygg 2, 3 og 4 skal ny bebyggelse ha urban karakter med primært lys tegl i fasadene, og innslag av trefasader mot dalen. Fasader på gateplan skal fremstå åpne og inviterende mot fortau og torg. Fasaden mot øst på bygg 4 skal utformes slik at den fremstår variert og ikke monoton. Kantsone mellom bebyggelse og fortau skal etableres med belegningsstein. Mot dalen skal deler av underetasje gis interne funksjoner som bidrar til å åpne opp deler av fasaden mot utearealene.

4.2.6 Tak

Det skal være skrå gesimser på bygg 1 mot torg o_T2, med et møne i nord-sør-gående retning. Laveste del av gesims skal være minimum 0,4 m lavere enn høyeste del av gesims. Bygg 2, 3 og 4 skal ha flate tak. Minimum 50% av takflater skal være grønne tak.

4.3 Veg

4.3.1 Offentlig veg, o_SV

Nytt veikryss Askerveien/Askerveien skal opparbeides iht reguleringsplanen.

4.3.2 Fellesavkjørsel, f_SV1

Området kan, i tillegg til å nyttes til avkjørsel til felt B3, også nyttes til avkjørsel til framtidig boligbebyggelse i felt F1 og F2 i tilgrensende områderegulering for Høn-Landås (planID 2016011). Innenfor området tillates også gangsone langs avkjørselen.

Området skal være fellesareal for boligene i felt B3, og kan være fellesområde for de framtidige boligene i felt F1 og F2 i tilgrensende områderegulering for Høn-Landås (planID 2016011), som får sin avkjørsel fra felt f_SV1.

Ved en framtidig etablering av turvei, jf. ikke-juridisk linje for Turvei i områderegulering for Høn-Landås, skal allmenheten ha rett til å ferdes over gangsonen i fellesarealet.

4.4 Torg

Mellom felt B1, B2 og felt B3 etableres et urbant torg o_T1 og o_T2. Torget skal være offentlig. Eksisterende VA-infrastruktur som blir påført overdekningsmasser må heves slik at va anlegget blir liggende tilgjengelig for drift og vedlikehold. Planer og tegninger for heving av anlegget skal godkjennes av kommunen.

4.5 Gang- og sykkelvei

Felt o_SGS og o_SF langs B3 opparbeides som adskilt sykkelbane og fortau i en samlet bredde på 5,5 meter, eks. driftsareal. Fortauet skal henge sammen med torget og gis samme dekke.

4.6 Annen veggrunn grøntareal

Felt o_SVG utformes som grøntrabatt med trebeplantning, kantparkering og parkering for sykkel. Trær plantes som trekke med avstand 14 meter mellom trærne. Linjene for kantparkering (regulert parkeringsfelt) og trær er vist i plankartet.

Plassering kan fravikes dersom optimalisering av veianleggene og tilpasning til trær, skilt, mv. tilsier det. Det legges til grunn at antall kantparkeringsplasser beholdes og at veien sikres regelmessig, allé-preget trebeplantning.

4.7 Grønnstruktur

4.7.1 Friområde

Innenfor friområdet tillates skjøtsel og tilrettelegging for å sikre framkommelighet. Ut over det skal vegetasjonen i området bevares.

4.7.2 Tursti

Eksisterende tursti i dalen skal knyttes til nytt torg, tursti skal opparbeides med grusdekke og belysning, bredde 2,5 meter. Det skal legges til rette for mulig stiforbindelse mellom tursti og trapper til Asker Terrasse øst for felt B1. Det skal opparbeides universelt utformet gang- og sykkelvei i 3 meters bredde i tråd med Asker kommunes gatenorm fra torget og fram til sti opp mot Asker Terrasse, som vist på illustrasjonsplan datert 17.06.2021.

4.7.3 Eksisterende trær

Eksisterende eiketrær med rotsone vist på plankartet nord for felt B1 skal bevares. Ved søknad om igangsettelsestillatelse for gravearbeider skal det i en tilstandsvurdering redegjøres for rotsystemet. Det skal redegjøres for sikringstiltak for trærne i anleggsperioden da gravearbeid ikke må kutte over rotsystemet og ikke endre grunnvannstanden eller tilgangen på vann for trærne. Kommunen skal godkjenne sikringstiltakene. Påførte masser rundt stammene skal fjernes.

5 Hensynssoner

5.1 Naturmiljø, bekkedrag (H560)

Eksisterende bekk skal holdes åpen, og tilliggende eksisterende vegetasjon skal bevares. Det tillates ikke tiltak eller anleggsarbeider innenfor området. Området skal sikres med gjerde i anleggsperioden.

5.2 Råsprengt kulvert (H550)

Eksisterende råsprengt kulvert i fjell skal opprettholdes. Det tillates ikke tiltak innenfor området. Kjellere og fundamenter skal ha avstand til kant kulvert på minimum 2 meter. I anleggsperioden skal det benyttes forsiktig sprenging og/eller pigging for å sikre at kulverten ikke blir berørt.

Det skal gjennomføres tilstandsvurdering av kulvert før igangsettingstillatelse for grunnarbeid kan gis. Denne vurderingen skal kvalitetssikres av uavhengig part. Før midlertidig brukstillatelse skal det gjennomføres en ny tilstandsvurdering av kulverten med uavhengig kontroll. Skader som kan dokumenteres til utførte arbeider skal utbedres av tiltakshavers entreprenør.