



3025 02202018005

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 13. september 2022 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,
for kommunedirektøren
Eli Aubert

Reguleringsplan for Trekanten

Reguleringsbestemmelser, datert 09.09.2022

Plankart vertikalnivå 1, datert 25.05.2002

Plankart vertikalnivå 2, datert 09.09.2022

Saksnummer 20/772

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en videreutvikling og modernisering av området med Trekanten senter, Kulturhuset m. fl. med mulighet for utvidelse med formålene hotell, kontor, offentlig og privat tjenesteyting (helse relatert virksomhet, bevertning, kultur, trenings senter, undervisning o.l.), samt ombygging og mindre utvidelse av eksisterende handel- og servicearealer i forretningsformålet. Trekanten senter skal åpnes opp mot omgivelsene og integreres tettere i Asker sentrums by- og byromsstruktur.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartene Detaljregulering for Trekanten (vertikalnivå 1) datert 25.05.2022 og (vertikalnivå 2) datert 09.09.2022.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Overvannshåndtering

Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes bort i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke øke, eller kunne forårsake flom på tiliggende arealer. Plansakens overvannsnotat skal legges til grunn for videre detaljprosjektering (se også pkt. 3.1.1.3-d) for å sikre en helhetlig løsning ved søknad om tiltak.

I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens overvannsnett eller til resipient. Tiltak for å sikre dette medtas i miljøoppfølgingsplanen.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering innenfor tiltaksgrensen er ivarettatt.

2.2 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, eller de til enhver tids gjeldende retningslinjer for utendørs støy, skal gjelde for planen. Eventuelle nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

2.3 Luftforurensning

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 (Miljødirektoratet, 2012) skal legges til grunn for planen.



2.3 Kvalitetsprogram

Kvalitetsprogram med miljøambisjoner og illustrasjonsplan, er retningsgivende for videre arbeid med miljø, herunder energi og mobilitetstilbud, samt utforming av bygninger og uteområder som torg, gatetun, gangareal og grøntareal.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg - sentrumsformål / Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (parkering) (felt BS1, o_BS2, BS3, BS4, BS5, BS6, BS7, BAA1, o_BAA2)

3.1.1.1 Grad av utnytting, høyder og utforming

a) Utnyttelse og arealbruk

Maksimalt bruksareal innenfor planområdet er 97.700 m² BRA.

Bruksareal under terreng skal medregnes i BRA, med unntak av arealer for parkering (se pkt. 3.3 Bebyggelse og anlegg (sentrumsformål) / Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (parkering)).

Glassgårder og rom med stor høyde skal regnes med sitt faktiske gulvareal, uten tillegg for tenkte plan.

Formål forretning / kjøpesenter skal ikke overstige 30000 m² BRA.

Formål bolig tillates ikke innenfor planområdet, med unntak av innenfor felt BS3.

Formål Tjenesteyting - Helse- og omsorgsinstitusjon kan ikke omfatte aldersboliger eller omsorgsboliger/boliger med service.

Formål Tjenesteyting – Undervisning, kan kun omfatte videregående eller høyere utdanning.

Det tillates etablert nettstasjon i bebyggelse. Plassering skal godkjennes av Elvia.

b) Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og grenser for maksimale høyder som angitt på plankartet.

For felt BS1 gjelder de høyder som er vist på plankartet (uten parentes). Ved bruk av massivtrekonstruksjoner i ny bebyggelse kan høydene økes inntil de høyder som er vist på plankartet i parentes.

Plantekasser /-bassenger som er bygget inn i konstruksjonen tillates bygget høyere på nivå 4 (området ved toppen av trapp / Rådhuset) enn oppgitt kotehøyde på plankartet.

Hotell

Takoppbygg for trapp-/heishus, tekniske installasjoner og anlegg tillates 2,5 meter over tillatt høyde og med inntil 10 % av underliggende etasjes areal på takflate med koteangivelse k+136,9.

Kontor



På takflater med koteangivelse k+138,15 og høyere tillates takoppbygg for trapp/heishus og anlegg inntil 70 cm over tillatt høyde og med inntil 10 % av underliggende etasjes areal.

Takoppbygg skal være tilbaketrukket minimum 4 meter fra underliggende fasadeliv mot byrom og/eller offentlige gater (se 3.1.1.1-c ledd 5).

Andre særskilte innretninger og rekkverk i forbindelse med takterrasser, samt installasjoner som solcellepaneler og svømmebasseng, tillates oppført inntil 1,2 meter over maksimal gesimshøyde. Disse skal være tilbaketrukket 2,0 meter fra underliggende fasadeliv mot byrom og/eller offentlige gater.

Det tillates etablert bygningstekniske konstruksjoner i forbindelse med avslutning av takflate (parapet) mot gesims 0,4 m over maksimal gesimshøyde.

Bebyggelsen i feltene BS1 og BS6 skal i hovedsak bygges med massivtrekonstruksjoner / -elementer.

c) Utforming

Fasade-/volumoppbygging og materialer skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal samlet sett fremstå helhetlig utformet, men med variasjon i volumoppbygging, fasadeuttrykk, materialbruk og fargesetting. Bebyggelsen skal utformes slik at den gir variasjon i lange fasadeløp ved oppbrytning av fasader i sekvenser med åpninger, sprang, inntrekning fra gesimser og en bevisst materialbruk i den hensikt å nedskalere inntrykket av volumet. Bygningenes uttrykk skal følge prinsippene vist i kvalitetsprogram, perspektiver og fasadeoppriss, som følger detaljreguleringsplanen. Det skal redegjøres for estetiske valg ved søknad om tiltak.

I bebyggelsen skal det benyttes materialer med naturlig karakter, med fortrinnsvis tegl som et fremtredende element jfr. kvalitetsprogrammet. Materialene skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet over tid som tegl og naturstein.

I uterom skal det tilsvarende benyttes materialer med naturlig karakter, med fortrinnsvis naturstein som et fremtredende element jfr. kvalitetsprogrammet. Materialene skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet over tid.

Helheten i utformingen av uterommene skal sikres ved oppnevning av prosjektordinator med ansvar for at delprosjekter er i tråd med overordnet utomhusplan. Se pkt. 3.2.1.1.

Solcellepaneler tillates innpasset på tak og på fasader. Det skal benyttes typer og formater som kan innpasses i et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Alle nye bygg skal etableres med grønne, fordrøyende tak på minst 40 % av takareal.

Alle bygningsmessige elementer som trapp-/heishus, rekkverk og tekniske installasjoner skal minimeres og underordne seg den arkitektoniske helheten.

Det skal etableres blomsterbassenger med trær og beplantning og/eller vertikale grønne løsninger med veggklatrende planter i de ulike byrommene jfr. kvalitetsprogrammet.

Bebyggelse på gateplan inntil sentrale- gater og byrom skal utformes med åpne / aktive fasader med innganger, vinduer og arkader, og benyttes til utadrettede funksjoner som forretning, hotell, bevertning, kultur, tjenesteyting ol. Hotell sitt søndre hjørne mot kulturaksen skal utformes med tårnmotiv.



Skilt og reklame må være i tråd med skilt- og reklamebestemmelser i kommuneplanen og omsøkes i en helhetlig plan som innbefatter orientering- og foredragsskilt, emblemer, piktogrammer mm.

3.1.1.2 Funksjons- og kvalitetskrav

a) Parkering

Bilparkering tillates kun i videreført eksisterende parkeringsanlegg/parkeringshus og på areal med eksisterende overflateparkering for Asker kulturhus og Trekanten boligsameie. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede.

Det skal etableres sykkelparkering i henhold til parkeringsnormen for Asker. Minimum 50 % av sykkelplassene skal være under tak. Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for lastesykkel/sykkel med vogn el.

Parkeringsløsninger skal tilrettelegge for grønn mobilitet i form av lademuligheter for el-biler og el-sykler, bildelingsordninger eller andre tiltak som foreslås i mobilitetsplanen som skal utarbeides som del av miljøoppfølgingen (se pkt. 3.1.1.3 d).

b) Avkjørsler

Det tillates etablert avkjørsler som vist på plankartet.

3.1.1.3 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

a) Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om tillatelse til ny bebyggelse innenfor et felt skal det sendes inn utomhusplan. Planene skal medta de felles utearealer (samferdselsanlegg) som grenser til feltet som omsøkes bebygd.

Delplan skal være i tråd med overordnet utomhusplan som skal være utarbeidet som en videreutvikling av illustrasjonsplanen fra plansaken (se pkt. 3.2.1.1), og tjene som verktøy for oppnevnt koordinator for mellomromsprosjektene i planområdet (se 3.1.1.1 c)).

Planen skal vise regulerte byggegrenser, eksisterende og framtidig terreng, eventuelle støttemurer og trapper, materialbruk for faste belegg m.m., beplantning inklusiv angivelse av tilstrekkelig jorddybde for trær og vertikal grønnstruktur, møblering, parkering for sykkel og bil med manøvreringsareal, avkjørsler, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, av- og påstigning for buss og taxi, gatevarme på torg, gatetun og gangarealer, arealer for snøopplag, overvannshåndtering, løsning for renovasjon og belysning. Planen skal også vise eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av terreng, vegetasjon og markdekke som forutsettes bevart. Planen skal vise overganger mot tilgrensende bygninger, veier, fortau og friområder.

Utomhusplanene skal godkjennes av kommunen.

Planforslagets illustrasjonsplan, utarbeidet helhetlig overvannsplan, overordnet VA-plan og helhetlig brannkonsept skal nedfelles i utomhusplanene.

Det skal i de enkelte søknader dokumenteres hvordan valgte løsninger i de aktuelle feltene ivaretar den helhetlige utformingen av planområdet.

b) Energiutredning

Ved søknad om tillatelse til ny bebyggelse skal det foreligge en energiutredning som skal redegjøre for energibruk og energiforsyning. Det skal redegjøres for bruk av alternative energikilder, og sikres kapasitet for lading av el-biler og el-sykler.



c) VA-Rammeplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides en overordnet VA-plan for planområdet.

d) Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan (MOP)

Før rammetillatelse for byggetiltak gis, skal det basert på miljømål beskrevet i kvalitetsprogrammet utarbeides et miljøprogram og miljøoppfølgingsplaner (MOP).

Som del av dette utarbeides en mobilitetsplan som redegjør for tiltak som tilrettelegger for grønn mobilitet og et klimagassbudsjett. (Klimagassregnskap skal vises ved ferdigstilling).

Miljøprogram og Miljøoppfølgingsplaner skal godkjennes av kommunen.

Det skal sikres tilstrekkelig miljøkompetanse for å ivareta helhetsansvaret i planområdet.

Miljøoppfølgingsplanene (MOP) skal blant annet redegjøre for hvordan måloppnåelse sikres innen ulike tema som transport/grønn mobilitet, energibruk, utslipp (vann (se f. eks. pkt. 2.1), grunn og luft (støv etc.)), støy og vibrasjoner, økologi og naturmiljø (bekjempelse av fremmede arter), materialvalg, miljøkonsekvenser ved riving, om-/ gjenbruk, avfallsminimering/-behandling under bygging og i drift, forsvarlig håndtering av avfall, massehåndtering (-balanse og evt. forurensede masser og transport), setninger og massestabilitet, overvannshåndtering (grønne tak/ åpne løsninger, flom sikring) og sikkerhet i prosjektets ulike faser (søknads-, anleggs- og drifts-) - inklusiv for evt. midlertidige tiltak.

e) Anleggsperioden

Med utgangspunkt i faseplanene (vedlegg 8a – d i reguleringen) skal det før rammetillatelse gis for ny bebyggelse, foreligge en overordnet plan for gjennomføring av anleggsperioden med riggplan og trafikkavviklingsplan som sikrer alle trafikantgrupper og parkerings- og vareleveringsløsninger m.m. i anleggsfasen. Planene skal omfatte alle områder som blir berørt av tiltaket (se pkt. 6.1).

Rigg- og trafikkavviklingsplanene kreves ytterligere detaljert ved søknad om igangsettingstillatelse.

Planene for anleggsperioden skal godkjennes av kommunen.

Det skal gjennomføres informasjonsmøter og tilrettelegges for en åpen organisert dialog med nabolag under gjennomføring av prosjektet.

f) Offentlig samferdselsanlegg

Før rammetillatelse gis for ny bebyggelse skal byggeplan for aktuelle samferdselstiltak dokumenteres i byggeplan som skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

Gjennomføringen av utbygningen skal organiseres i en gjennomføringsavtale.

3.1.2 Felt BS1

Ved utforming av ny bebyggelse i felt BS1 skal samspillet mellom den nye bebyggelsen og Rådhuset vies spesiell oppmerksomhet. Bebyggelsens hovedinnganger skal vendes mot Kulturaksen (f_SGG1) og Rådhusetorget (f_ST3).

3.1.3 Felt o_BS2 (Kulturhuset)

Bebyggelsen videreføres som bygget. Tillatt fotavtrykk og høyder fremgår av plankart.

Hovedmaterialbruk i fasader skal være steinplater, tegl eller lignende, i lyse jordfarger. Fasadene skal utformes med henblikk på tilpasning til skalaen i sentrum for øvrig (fasadelengder/-høyder).

3.1.4 Felt BS3 (Boligsameiet)

Bebyggelsen videreføres som bygget. Tillatt fotavtrykk og høyder fremgår av plankart.



Mot plassen foran rundkjøringen mellom Knud Askers vei og Trekantstubben og mot adkomst ved nedkjøring til garasjeanlegg kan forretningene ha eksponerte fasader.

Bebyggelsen skal ha skråtak. Takmaterialet skal være teglstein, sinkplater eller lignende. Hovedmaterialet på fasader skal være tegl/fliser i jordfarger.

3.1.5 Felt BS4 (bygg vest for Kulturhuset)

Bebyggelsen planen åpner for må ikke komme til hinder for videreføring av de trafikale forhold knyttet til P-husets inn- og utkjøring eller varelevering og parkering for kulturhuset og bebyggelse i felt BS7. Ny bebyggelse kan etableres på søyler for å ivareta dette. Mellom kulturhuset og nytt bygg i felt BS4 skal det sikres en gangforbindelse.

Nybygg skal brytes opp i minimum to deler og utføres i tråd med prinsipper beskrevet i pkt. 3.1.1.1 c) Utforming.

3.1.6 Felt BS5 (Knud Askers vei 20)

Bebyggelsen videreføres som bygget. Tillatt fotavtrykk og høyder fremgår av plankart.

3.1.7 Felt BS6 (Knud Askers vei 24)

Ved byggesøknad om tiltak i feltet, skal det dokumenteres sikret gode sol- og lysforhold for boligene i BS3, jfr. bestemmelsene i kommuneplanen. Bebyggelsens hovedinnganger skal vendes mot Kulturaksen (f_SGG1) og Rådhusstorget (f_ST3).

3.1.8 Felt BS7 (Strøket 17)

Bebyggelsen videreføres som bygget. Tillatt fotavtrykk og høyder fremgår av plankart.

Hovedmaterialbruk i fasader skal være steinplater, tegl eller lignende, i lyse jordfarger. Fasadene skal utformes med henblikk på tilpasning til skalaen i sentrum for øvrig (fasadelengder/-høyder).

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2) – Vertikalnivå 2 (over bakken)

3.2.1 Fellesbestemmelser

3.2.1.1 Opparbeidelsen og helheten i feltene o_ST, f_ST, o_SGT, f_SGT, o_SGG, og f_SGG, skal ivaretas med utarbeidelse av overordnet og detaljerte utomhusplaner iht. pkt. 3.1.1.3-a.

Feltene regulert til samferdselsanlegg skal være allment tilgjengelige hele døgnet.

3.2.2 Torg

3.2.2.1 Torg o_ST1 - Karl Nilsens plass

Torget skal være offentlig og opparbeides som en møteplass med vekt på estetiske kvaliteter (se pkt. 3.1.1.1 c) og gode oppholdsarealer. Det skal legges til rette for opphold for ulike alders- og brukergrupper, og det tillates uteservering.

Fra plassen til nivå 2 langs i gateløpet mot Rådhuset skal det etableres en raus og markant trapp utformet med bymøbelkvaliteter som innbyr til opphold med reposer med sittemuligheter og plass for beplantning. Trappen tillates å gripe inn i feltene f_SGG1 og f_SGG4. Trappens stigningsforhold skal sikre at den blir god å gå i.

3.2.2.2 Torg o_ST2 - Bakerløkka

Torget skal være offentlig og videreføres som i dag.

3.2.2.3 Torg f_ST3 – Rådhusstorget

Targetet skal opparbeides som en møteplass med vekt på estetiske kvaliteter og gode oppholdsarealer. Det skal legges til rette for opphold for ulike alders- og brukergrupper, og det tillates uteservering. For materialbruk se pkt. 3.1.1.1 c) og retningsgivende kvalitetsprogram.

3.2.3 Gatetun (SGT)

3.2.3.1 Gatetun f_SGT1

Gatetunet skal være felles for gnr. 2/bnr. 406, 259 og 261, samt senere utskilte parseller fra disse eiendommene. Eksisterende parkering tillates videreført.

For materialbruk se pkt. 3.1.1.1 c) og retningsgivende kvalitetsprogram.

3.2.3.2 Gatetun o_SGT2-Trekantstubben

Gatetunet skal være offentlig. Gatetunet skal utformes som sambruksareal der gående og syklende prioriteres i utformingen.

For materialbruk se pkt. 3.1.1.1 c) og retningsgivende kvalitetsprogram.

3.2.3.3 Gatetun o_SGT 3

Gatetunet skal være offentlig. Eksisterende parkering og varelevering tillates videreført.

Manøvreringsareal for varetransport til bebyggelsen skal sikres (sammenholdt med løsning for BS4 for en helhetlig løsning). Gangforbindelse langs Asker Kulturhus skal sikres.

For materialbruk se pkt. 3.1.1.1 c) og retningsgivende kvalitetsprogram.

3.2.4 Gangareal (SGG)

3.2.4.1 f_SGG1-4

Gangarealene/gågatene skal være felles for gnr. 2/bnr. 24, 104, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 406, 407, 478, og 510 samt senere utskilte parseller fra disse eiendommene. Gangarealene skal opparbeides med møblering, vegetasjon og elementer som tilrettelegger for opphold og skal være allment tilgjengelige arealer hele døgnet. Det tillates uteservering innenfor arealene.

For materialbruk se pkt. 3.1.1.1 c) og retningsgivende kvalitetsprogram.

Innenfor gangarealene skal det settes av en ferdselssone uten hindringer på minimum 3 meter.

Ferdselssonen skal utformes med tydelig og lesbar avgrensning mot tilgrensende soner (ledemarkering), med et fast og jevnt materiale. Det tillates trapper for å ta opp høydeforskjeller. Ramper skal benyttes der dette er mulig.

Se bestemmelse 5.7 til bestemmelsesområde #6 vedr. trapp.

3.2.4.2 o_SGG5

Feltet skal utformes med gjennomgående ferdselssone på minimum 3 meter bredde, som kobles til øvrig gangveinnett og innganger i felt BS1. Feltet skal opparbeides parkmessig med trær, vegetasjon og regnbed.

3.2.5 Sykkelanlegg (o_SS)

Innenfor området skal det etableres sykkelfelt. Sykkelfelt skal være offentlig.

3.2.6 Annen veigrunn – grøntareal (SVG)

Arealer avsatt til annen veigrunn - grøntareal skal gis en parkmessig opparbeiding.

o_SVG 2 – o_SVG8 skal være offentlige.

3.2.7 o_SKH - Kollektivholdeplass

o_SKH kan i tillegg til sin funksjon som bussholdeplass benyttes til av- og påstigning for buss og taxi.

Feltet skal utrustes med fasiliteter for busstopp av typen Kantstopp, med ventesone med sittemulighet og informasjonstavle/-skilt etc. Dette skal søkes etablert i feltet eller tilstøtende felt (SF2, SF3 og BS6)



3.3 Bebyggelse og anlegg (sentrumsformål) / Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (parkering) – Vertikalnivå 1 (under bakken)

Eksisterende kjøpesenter og P-hus videreføres innenfor området. Det tillates ombygning og utvidelse av eksisterende kjøpesenter i tråd med bestemmelsene om utnyttelse.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Faresone – flomfare H320 (§ 11-8 a)

Tiltak innenfor hensynssone H_320 skal sikres mot flomfare. Dokumentasjon på flomsikring skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

4.2 Faresone – frisikt H140

Innenfor frisiktsonen skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon) ikke være høyere enn 0,5 m over fylkesveiens kjørebanelnivå.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1

Innenfor området tillates etablert gangbroer mellom hhv. felt BS1/o_BS2, o_BS2/BS4 og BS1/BS4. Gangbroene tillates innbygd med hovedvekt av glassflater og skal etableres med maksimal høyde på broen med 4,5 meter og minimum fri høyde på 6,0 meter. Det tillates varetransport over området.

5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde #2

Innenfor området skal fasade på gateplan ut mot tiliggende byrom trekkes inn minimum 0,8 meter fra hovedfasadeliv. Innenfor området tillates det etablert søyler fra ovenforliggende bebyggelse dersom inntrekningen kan økes.

5.4 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 3

Innenfor området tillates etablert inngangsparti for senteret og kulturhuset. Maksimal kotehøyde er angitt på plankartet. Inngangen kan utformes med transparente materialer. Bredden på inngangsparti kan maksimalt være 5,5 meter.

5.5 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 4

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres vegetasjon / vegetasjonsfelter som har som hensikt at mur og P-hus-vegg langs fortau (o_SF1) vil fremstå som en grønn fasade mot Kirkeveien. Vegetasjonen skal anlegges vertikalt på muren, og ikke forårsake at fortauet blir vesentlig smalere.

5.6 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 5

Innenfor området tillates etablert støttemur mellom parkeringshusets utkjøringsrampe og fortau o_SF1. Det skal tilrettelegges for at det kan etableres vegetasjon i forbindelse med støttemuren som har som hensikt at den skal fremstå som en grønn mur mot Kirkeveien. Vegetasjonen skal anlegges vertikalt og/eller på toppen av muren, og ikke forårsake at fortauet langs muren blir vesentlig smalere.

5.7 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 6

Det tillates etablert overlysvindu(er) i gatedekket. Det er ønskelig med uteservering. Fra nivå 2 til 4 skal trapp med god stigning og utforming med byromkvaliteter som innbyr til opphold, med reposer med sittemulighet og plass for beplantning, etableres som et viktig bidrag til kvaliteten i



plassrommet. Repos på nivå 3 skal dimensjoneres slik at det kan etableres romslig adkomst til bebyggelsen.

5.8 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 7

Innenfor området skal fasade på gateplan ut mot tilliggende byrom trekkes inn minimum 1,2 meter fra hovedfasadeliv. Innenfor området tillates det etablert søyler fra ovenforliggende bebyggelse.

5.9 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 8

Innenfor området skal fasade på gateplan ut mot tilliggende byrom trekkes inn minimum 0,6 meter fra hovedfasadeliv. Innenfor området tillates det etablert søyler fra ovenforliggende bebyggelse.

5.10 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 9

Innenfor området tillates det etablert trapp mellom nivåene k+109,5 og k+113,9

5.11 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 10

Innenfor området tillates det etablert trapp mellom nivåene k+113,9 og k+117,5

5.12 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 11

Innenfor området skal fasade på gateplan ut mot tilliggende byrom trekkes inn minimum 1,2 meter fra hovedfasadeliv. Innenfor området tillates det etablert søyler fra ovenforliggende bebyggelse.

5.13 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 12

Innenfor området skal fasade på gateplan ut mot tilliggende byrom trekkes inn minimum 0,8 meter fra hovedfasadeliv. Innenfor området tillates det etablert søyler fra ovenforliggende bebyggelse.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før det gis tillatelse til ramme / tiltak og igangsettingstillatelse (IG)

6.1.1 Tekniske tegninger / byggeplan

Før det kan søkes rammetillatelse i planområdet, skal tekniske tegninger for hele veianlegget i planområdet og byggeplan for det som skal bygges, være utarbeidet og godkjent av Viken fylkeskommune.

I felt o_SV_1 tillates følgende formål: 2011 kjørevei, 2012 Fortau, 2015 GS-vei, 2016 Gangvei, 2017 Sykkelanlegg / -felt, 2018 Annen veigrunn – teknisk anlegg, 2019 Annen veigrunn grøntareal (alternativt Grønnstruktur – Park).

6.1.2 Rigg- og trafikkavviklingsplan

Før tillatelse til tiltak gis, skal det utarbeides overordnet rigg- og trafikkavviklingsplan for anleggsperioden.

Ved søknad om IG skal de overordnede planene videreutvikles / detaljeres.

Se kravene nærmere beskrevet under dokumentasjonskrav i pkt. 3.1.1.3 e) Anleggsperioden.

6.2 Før det gis igangsettingstillatelse (IG)

Før det gis IG skal samferdselsanleggene i planområdet være sikret opparbeidet.

Alle tiltak på fylkesvei, eller tiltak ved fylkesvei som påvirker fylkesveien, skal baseres på godkjent byggeplan (se pkt 6.1.1) og signert gjennomføringsavtale.



6.3 Før bebyggelse tas i bruk

6.3.1 Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse, skal utomhusarealer innenfor områder for bebyggelse og anlegg være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.

6.3.2 Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt BS1 – BS7 skal samferdselsanlegg i felt o_SKV1, og o_SKV3 - 4, o_SGG5, o_SVG2-3 og 5 - 7, o_SS1-2 og 4, o_SF1-3 og o_SF5-6, o_SKH1-2, o_ST1, o_SGT3, f_SKV2, f_SGG1 - 4, f_ST3, f_SGT1, f_SVG1 være ferdig opparbeidet i tråd med planen.

6.3.3 Ferdigstilling av beplantning, steinlegging og asfaltering i uteanleggene kan utsettes til påfølgende vår/sommer.

6.3.4 Anlegg i veibane utenfor planområdet nødvendig for gjennomføring av anlegg i planområdet skal utføres.

6.3.5 Før bebyggelse i felt BS4 tas i bruk, skal rundkjøring i krysset Kirkeveien x Semsveien være ferdig opparbeidet.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Kvalitetsprogram med miljømål (dokument: 02202018005_Kvalitetsprogram_rev 250522), Perspektiver og fasadeoppriss (dokument: 02202018005_Oppriss_Fjernvirkning-rev 250522 og dokument: 02202018005_Perspektiver_rev 250522) og Illustrasjonsplan (dokument: 02202018005_Illustrasjonsplan_250522) er retningsgivende for den videre prosjekteringen og gjennomføringen av tiltak i planområdet.

Overvannsnotat (dokument: 02202018005_Overvannsnotat_rev 002_030522) skal legges til grunn ved videre prosjektering.