

## Reguleringsplan for Trekanten

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 02202018005

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 (helserelatert virksomhet, bevertning, kultur, treningscenter, 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 Trekanten, tegningsnummer 01 (vertikalnivå 1) og 02 (vertikalnivå 2), datert 27.05.2021.

### 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 ivaretatt.

#### 2.2 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016, tabell 3, eller de til enhver tids gjeldende retningslinjer for utendørs støy, skal gjelde 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 92 000 m<sup>2</sup> 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 30 000 m<sup>2</sup> 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.

##### **b) Plassering og høyder**

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

Takoppbygg for trapp-/heishus, tekniske installasjoner og fellesrom-/anlegg tillates 4 meter over tillatt høyde og med inntil 10 % av underliggende etasjes areal på takflater med koteangivelse k+137,4 eller lavere. Takoppbygg skal være tilbaketrukket 4 meter fra underliggende fasadeliv (se 3.1.1.1-c ledd 5).

Andre særskilte innretninger og rekkverk i forbindelse med takterrasser tillates oppført inntil 1,2 meter over maksimal gesimshøyde. Disse skal være tilbaketrukket 2 meter fra underliggende fasadeliv.

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

##### **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. Det skal redegjøres for estetiske valg ved søknad om tiltak.

Det skal benyttes naturlige materialer, med fortrinnsvis tegl som et fremtredende element. Materialene skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet over tid.

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 integreres som deler av en samlet arkitektonisk utforming.

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.

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, med unntak av 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.

#### **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.

Planen skal vise regulerte byggegrensener, eksisterende og framtidig terreng, eventuelle støttemurer og trapper, materialbruk for faste belegg, 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, overvannshåndtering, arealer for snøopplag, løsning for renovasjon og belysning. Planen skal også vise eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon 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 i bl. a. bildelingspool.

### **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 utarbeides et miljøprogram og miljøoppfølgingsplaner (MOP). 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, naturmiljø (bekjempelse av fremmede arter), materialvalg, gjenbruk, avfallsminimering/-behandling, 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**

Før rammetillatelse gis for ny bebyggelse, skal det foreligge en plan for gjennomføring av anleggsperioden med riggplan og trafikkavviklingsplan som sikrer myke trafikanter (se også pkt 6.1.2).

### **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. Markerte innganger skal lokaliseres til Kulturaksen/hovedgaten.

Del av feltet som grenser inn til o\_SGG5 og skal megle høydeforskjellene mellom feltene, og skal utformes med sømløs overgang. Denne delen av feltet skal opparbeides med trær, vegetasjon og regnbed. Det tillates nødvendige bygningskonstruksjoner og terrengbearbeidinger for å megle høydeforskjellen mellom felt BS1 og o\_SGG5, og overbygge nedkjøring til P-hus. Det kan etableres allment tilgjengelig gangpassasje fra øst til vest gjennom feltet. Se også pkt. 3.2.3 –o\_SGG5.

#### **3.1.3 Felt o\_BS2 (Kulturhuset)**

For området gjelder reguleringsplan for «Asker sentrum», med tilhørende reguleringsbestemmelser (PlanID 0220119C) vedtatt 22.03.1979, med mindre endring av 12.11.2002 (BYR 0104-02). (Feltet er i den planen kalt O3).

Nærværende plan er utfyllende i forhold til denne.

#### **3.1.4 Felt BS3 (Boligsameiet)**

Reguleringsplan for «Asker sentrum», Trekanten, med tilhørende reguleringsbestemmelser (PlanID 022071), vedtatt 21.06.1995, skal gjelde for boligdelen av området. (Feltet er i den planen kalt BFK (med boligsameiet)).

Nærværende plan er utfyllende i forhold til denne.

#### **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. Mellom kulturhuset og nytt bygg skal det sikres en gangforbindelse.



### **3.1.6 Felt BS5 (Knud Askers vei 20)**

For området gjelder reguleringsplan for «Asker sentrum, Trekanten», med tilhørende reguleringsbestemmelser (PlanID 022071), vedtatt 21.06.1995. (Feltet er i denne planen kalt B). Nærværende plan er utfyllende i forhold til denne.

### **3.1.7 Felt BS6 (Knud Askers vei 24)**

Det skal ved ombygging i feltet sikres gode lysforhold for boligene i BS3, jfr. bestemmelsene i kommuneplanen.

### **3.1.8 Felt BS7 (Strøket 17)**

For området gjelder reguleringsplan for «Asker sentrum», med tilhørende reguleringsbestemmelser (PlanID 0220119C) vedtatt 22.03.1979, med mindre endring av 12.11.2002 (BYR 0104-02). (Feltet kalles i den planen for FKB10).

Nærværende plan er utfyllende i forhold til denne.

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

Opparbeidelsen og helheten i feltene o\_ST, o\_SGT, o\_SGG, skal ivaretas med utarbeidelse av utomhusplan som beskrevet i pkt 3.1.1.3-a for bygge og anleggsformålene.

### **3.2.1 Torg (o\_ST)**

Torg skal være offentlige.

#### **3.2.1.1 Torg o\_ST1 - Karl Nilsens plass**

Torget 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. 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 o\_SGG1 og SGG4. Trappens stigningsforhold skal sikre at den blir god å gå i.

#### **3.2.1.2 Torg o\_ST2 - Bakerløkka**

Torget videreføres som i dag

### **3.2.2 Gatetun (SGT)**

#### **3.2.2.1 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.

#### **3.2.2.2 Gatetun o\_SGT2-Trekantstubben**

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

#### **3.2.2.3 Gatetun o\_SGT 3**

Gatetunet skal være offentlig. Eksisterende parkering tillates videreført. Manøvreringsareal for varetransport til kulturhuset skal sikres (sammenhold med BS4 for helhetlig løsning). Gangforbindelse langs Asker Kulturhus skal sikres.

### **3.2.3 Gangareal (SGG)**

#### **3.2.3.1 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.

Innenfor gangarealene skal det settes av en ferdselssone uten hindringer på minimum 3 meter. Ferdselssonen skal utformes med tydelig og lesbar avgrensing 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.

### **3.2.3.2 o\_SGG5**

Feltet skal utformes med gjennomgående ferdselssone på minimum 3 meter bredde, som kobles til øvrig gangveinett og innganger i felt BS1. Feltet skal opparbeides parkmessig med trær, vegetasjon og regnbed. Det tillates bygningskonstruksjoner og terrengbearbeidinger for å megle høydeforskjellen mellom felt BS1 og o\_SGG5. Bygningskonstruksjoner inklusiv trapp til nivå 5 i felt BS1 skal nedtones og begrenses til høyst nødvendig, slik at feltet fremstår mest mulig som terreng.

### **3.2.3.3 o\_SKV 1**

Det skal vurderes øy og andre trafikksikringstiltak i fotgjengerfelt i fylkesveien.

### **3.2.4 Sykkelanlegg (o\_SS)**

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

### **3.2.5 Annen veigrunn – grøntareal (SVG)**

Arealer avsatt til annen veigrunn - grøntareal skal gis en parkmessig opparbeiding. o\_SVG 2 – o\_SVG8 skal være offentlige.

### **3.2.6 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 og BS6)

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

Eksisterende P-hus videreføres innenfor området.

## **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.

## **5. Bestemmelser til bestemmelsesområder**

### **5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1**

Innenfor området tillates etablert gangbroer mellom hhv. felt BS1/BS2, BS2/BS4 og BS1/BS4. Gangbroene tillates innbygd med hovedvekt av glassflater og skal etableres med maksimal høyde på broen med 4,5 meter.

### **5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde #2**

Innenfor området tillates det etablert bebyggelse på inntil 3 etasjer over tiliggende gangareal, med transparente materialer på minst 50% av fasaden for å gi lys og åpenhet inn i bebyggelsen.



#### **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 5,0 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.

#### **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 vil fremstå som en grønn mur mot Kirkeveien.

#### **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.

#### **5.8 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 7**

Området skal «ta imot» aksene fra Rådhuset, og det skal fungere som mekler for forskyvningen mellom denne aksene og aksene som utgjør gaten ned mot Karl Nilsens plass.

#### **5.9 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 8**

Innenfor området tillates det etablert glasstak over underliggende gårdsrom hvor 50 % av glasstaket kan ha en maksimal høyde over k +137,4 for å kunne skape et «glasslandskap», dog ikke noe sted over k +141,0.

## **6. Rekkefølgebestemmelser**

### **6.1 Før det gis tillatelse til tiltak**

Før tillatelse til tiltak gis, skal det utarbeides samlet trafikkavviklingsplan for anleggsperioden som omfatter alle trafikantgrupper og parkerings- og vareleveringsløsninger i anleggsfasen. Planen skal omfatte alle områder som blir berørt av tiltaket.

### **6.2 Før bebyggelse tas i bruk**

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

**6.2.2** Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt BS1 – BS7 skal f\_SGG1, f\_SGG2, f\_SGG3, f\_SGG4, o\_SGG5, o\_SGT3 og o\_ST1 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

**6.2.3** Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse i felt BS1 - BS7, skal felt o\_SF1, o\_SF2, o\_SF3, o\_SF4, o\_SF5, o\_SS1, o\_SS2, o\_SS3, o\_SS4, o\_SKV1, o\_SKV2, o\_SKV3, f\_SVG1, o\_SVG2, o\_SVG3, o\_SVG4, o\_SVG5, o\_SVG6, o\_SVG7, o\_SVG8 og o\_SKH være sikret opparbeidet.

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



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

**Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

Kvalitetsprogram med miljømål datert 27.05.2021 og illustrasjonsplan datert 06.05.2021 er retningsgivende for den videre prosjekteringen og gjennomføringen av tiltak i planområdet.

Overvannsnotat datert 01.10.2020 skal legges til grunn ved videre prosjektering.