

## **0220 2014008**

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 23.05.2017 i medhold av Plan- og bygningslovens §§ 12-12

Asker kommune, 1. juni 2017  
For rådmannen

Tor Arne Midtbø

## **BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR FØYKA-ELVELY GBNR 2/56, 2/67, 2/120, 2/137, 2/346, 50/122, 50/201 M.FL. ASKER KOMMUNE**

Reguleringsbestemmelser datert 23.05.2017.  
Plankart datert 02.05.2017

### **§ 1 Planens hensikt**

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en bymessig videreutvikling av Asker sentrum på Føyka og Elvely Utbyggingen av planområdet skal være basert på den urbane karakter og vitalitet som ligger i den eksisterende sentrumsstrukturen. Det skal være en høy utnyttelse i planområdet med bakgrunn i behovet for å styrke knutepunktutbyggingen i Osloregionen. Det skal tilrettelegges for et opplevelsesrikt bymiljø med et variert handels-, service og aktivitetstilbud på gateplan. Det skal bygges gode sentrumsboliger og attraktive kontorbygg. Det skal opparbeides rause parkarealer og Askerelva skal gis en fremtredende rolle som identitetsbærende landskapselement. Artsmangfold og naturkvaliteter skal ivaretas. Føykas lange tradisjon som arena for aktivitet og idrettsglede skal videreføres.

### **§ 2 Formål og hensynssoner**

Området reguleres til:

#### **2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12.5 nr. 1)**

- Sentrumsformål (1130)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
- Frittliggende småhusbebyggelse (1111)

#### **2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5. nr. 2)**

- Kjørevei (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gang-/sykkelvei (2015)
- Gangvei/gangareal/gågate (2016)
- Sykkelvei/-felt (2017)
- Annen veigrunn – grøntareal (2019)
- Parkering (2080)

#### **2.3 Grønnstruktur (pbl § 12-5. nr. 3)**

- Naturområde (3020)
- Park (3050)
- Tursti

#### **2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 12-5. nr. 6)**

- Naturområde i sjø og vassdrag (6600)

#### **2.5 Hensynssoner (pbl § 12-6)**

- Bevaring naturmiljø (560)
- Bevaring kulturmiljø (570)

## 2.6 Bestemmelsesområder (pbl §12-7)

- Bestemmelsesområde for kulturminner (1235)

## § 3 Planavgrensning, delområder og feltinndeling

### 3.1 Planavgrensning

Planområdet er avgrenset som vist på plankartet.

### 3.2 Delområder

Planområdet er inndelt i 4 delområder med avgrensning som vist på plankartet:

- I. Drengsrudbekken
- II. Føyka
- III. Elvely
- IV. Fotballstadion og Askerparken

### 3.3 Feltinndeling

Innenfor hvert delområde er bebyggelsesformål inndelt i byggefelt som vist på plankartet (Felt A-E med nummerering). I tillegg er det angitt feltbetegnelser for samferdselsanlegg, grønnstruktur, arealer for bruk og vern av vassdrag og hensynssoner som også fremgår i egen tabell i § 12.

## § 4 Rekkefølgebestemmelser

### 4.1 Planområdet

#### 4.1.1 Plan- og utredningskrav ihht §5

Rekkefølgebestemmelser knyttet til plan- og utredningskrav er angitt under §5.

#### 4.1.2 Initielle tiltak

Før bebyggelse og anlegg i delområde II, III og IV kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt, eller sikret ferdigstilt, i delområde I (Drengsrudbekken) ihht til §5:

- opparbeiding av alle samferdselsanlegg og all teknisk infrastruktur, unntatt kjørevei SV3, gang – og sykkelvei SG5 og gangbru SGB5.
- opparbeiding av alle arealer for grønnstruktur
- opparbeiding av alle arealer for bruk og vern av vassdrag (med flomsikringstiltak)

#### 4.1.3 Midlertidige tiltak

Nødvendige midlertidige tiltak skal fastlegges med bakgrunn i utredningskrav beskrevet i § 5. Rekkefølgekrav knyttet til midlertidige tiltak skal fremgå av plan for midlertidige tiltak som beskrevet i § 5.

Det gjelder særskilte bestemmelser for tiltak knyttet til opprettholdelse av Føyka som område for idrettsutøvelse frem til utbyggingsfase (§4.2.2).

#### 4.1.4 Utdypende rekkefølgebestemmelser ved detaljregulering

Rekkefølgebestemmelsene kan utdypes, spesifiseres og avgrenses ytterligere ved detaljregulering jfr §5.

Rekkefølgebestemmelser for felt C1-C7 er ikke angitt uttømmende i områdereguleringen. Rekkefølgebestemmelsene skal utdypes, spesifiseres og avgrenses ytterligere ved detaljregulering jfr §5. Avhengigheter og sammenhenger knyttet til opparbeidelse av parkareal (GP1,GP2 og GP3), gang- og sykkelveisystem (SG1,SG2, SG3 og SG5), gangforbindelse fra torg 4 via C5 til C6 og C7, felles parkeringskjeller, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy m.m. skal ivaretas i utdypende rekkefølgebestemmelser.

## 4.2 Delområde II Føyka

### 4.2.1 Erstatningsanlegg for idrettsanlegg

I delområdet kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) ikke finne sted før samtlige erstatningsanlegg for eksisterende idrettsanlegg i planområdet er opparbeidet og ferdigstilt. Erstatningsanlegg for eksisterende skateboardpark og sandvolleyballbane skal oppføres innenfor delområde II eller IV i planområdet.

### 4.2.2 Tiltak knyttet til idrettsutøvelse

I delområdet kan kommunen tillate tiltak for å opprettholde Føyka som område for idrettsutøvelse frem til utbyggingsfase. Slike tiltak skal ikke vanskeliggjøre realisering av områdereguleringsplanen. Med tiltak menes også oppføring av enkle bygninger og tekniske innretninger som har naturlig tilknytning til idrettsutøvelse, og som lokaliseres i områder avsatt for byggeformål. Slike tiltak ansees ikke å vanskeliggjøre realisering av planen.

### 4.2.3 Initielle tiltak innenfor delområdet

Før bebyggelse og anlegg i delområdet kan tas i bruk skal følgende tiltak innenfor delområdet være ferdigstilt, eller sikret ferdigstilt, ihht §5:

- opparbeiding av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til nytt og eksisterende kjøreveisystem med sidearealer (felt SV5, SV6, SV7, SV8. Sidearealer inkluderer sykkelfelt, annen veigrunn – grøntareal, og parkeringsplasser)
- opparbeiding av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til nytt gangveisystem (felt SG6, SG7, SG8)
- opparbeiding av arealer for grønnstruktur (parkarealer) øst og vest for Askerelva (felt GP4)
- opparbeiding av arealer i vassdrag med flomsikringstiltak (felt VNV5)

### 4.2.4 Rekkefølger for byggefelt

Byggefelt A1, A3 og A3 skal være ferdigstilt ihht §5 før øvrige byggefelt i delområdet kan tas i bruk.

Byggefelt B1, B2, C1 og C2 skal være ferdigstilt ihht §5 før byggefelt C3, C4, C5, D1 og D2 kan tas i bruk.

### 4.2.5 Felt A1

Før felt A1 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt, eller sikret ferdigstilt, ihht §5:

- opparbeiding av gangveisystem langs Askerelva (felt SGG1)
- opparbeiding av torg 1 og 6
- gangbruer over Askerelva (SGB1 og SGB2)
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF4)

### 4.2.6 Felt A2

Før felt A2 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt, eller sikret ferdigstilt, ihht §5:

- opparbeiding av kjørevei til parkeringskjeller (felt SV10 inkludert fortau langs byggefeltet)
- opparbeiding av gangveisystem langs byggefeltet (deler av felt SGG2)
- opparbeiding av torg 1 og 6
- gangbruer over Askerelva (SGB1 og SGB2)
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF4)

### 4.2.7 Felt A3

Før felt A3 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt, eller sikret ferdigstilt, ihht §5:

- opparbeiding av kjørevei til parkeringskjeller (felt SV10 inkludert fortau langs byggefeltet)
- opparbeiding av gangveisystem langs byggefeltet (deler av felt SGG2)
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF4)

### 4.2.8 Felt B1

Før felt B1 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- opparbeiding av torg 2 og de deler av torg 3 som grenser til byggefeltet
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF3)

### 4.2.9 Felt B2

Før felt B2 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- opparbeiding av torg 3, inkludert krysning av kanal (VNV3)
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF3)

#### 4.2.10 Felt C1

Før felt C1 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- opparbeiding av parkareal i tilknytning til Askerparken (GP2)
- opparbeiding av gang- og sykkelvei (SG3) gjennom parkarealet (GP2)
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF3)

#### 4.2.11 Felt C2

Før felt C2 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- opparbeiding av parkareal i tilknytning til Askerparken (GP2)
- opparbeiding av gang- og sykkelvei (SG3) gjennom parkarealet (GP2)
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF3)
- opparbeiding av torg 2

#### 4.2.12 Felt C3

Før felt C3 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- opparbeiding av parkareal i tilknytning til Askerparken (GP2)
- opparbeiding av gang- og sykkelvei (SG3) gjennom parkarealet (GP2)
- opparbeiding av torg 4 og deler av torg 3 og 2 langs byggefeltet

#### 4.2.13 Felt C4

Før felt C4 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- opparbeiding av parkareal i tilknytning til Askerparken (GP2)
- opparbeiding av gang- og sykkelvei (SG3) gjennom parkarealet (GP2)
- opparbeiding av torg 4

#### 4.2.14 Felt C5

Før felt C5 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- opparbeiding av parkareal GP3
- opparbeiding av gang- og sykkelvei (SG5) gjennom parkarealet (GP3)
- opparbeiding av torg 4

#### 4.2.15 Felt D1

Før felt D1 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- opparbeiding av parkareal GP3
- opparbeiding av gang- og sykkelvei (SG5) gjennom parkarealet (GP3)
- opparbeiding av torg 4
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF1)

#### 4.2.16 Felt D2

Før felt D2 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- opparbeiding av torg 4 og deler av torg 3 langs byggefeltet
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF1)

### **4.3 Delområde III Elvely**

#### 4.3.1 Erstatningslokaler for varmemestue

I delområdet kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) ikke finne sted før erstatningslokaler for eksisterende varmemestue i delområdet er ferdigstilt ihht §5. Ny varmemestue skal plasseres med kort gangavstand til Asker sentrum (maksimalt 1 km fra Asker stasjon), men ikke nødvendigvis innenfor delområdet.

#### 4.3.2 Initielle tiltak innenfor delområdet

Før bebyggelse og anlegg i delområdet kan tas i bruk skal følgende tiltak innenfor delområdet være ferdigstilt, eller sikret ferdigstilt, ihht §5:

- opparbeiding av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til nytt og eksisterende kjøreveisystem med fortau og fotgjengerovergang (felt SV9)
- opparbeiding av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til nytt gangveisystem (felt SG9)
- opparbeiding av arealer for grønnstruktur (parkarealer) øst og vest for Askerelva (felt GP5)
- opparbeiding av arealer i vassdrag med flomsikringstiltak (felt VNV6)
- opparbeiding av torg 5

- ny gangbru over Askerelva (SGB3)

#### 4.3.3 Felt E1

Før felt E1 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- Opparbeiding av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til sidearealene til eksisterende kjøreveisystem langs byggefeltet (deler av felt SV2)

#### 4.3.4 Felt E2

Før felt E2 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- opparbeiding av gang- og sykkelvei langs byggefeltet (deler av SGG3)
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF2)

#### 4.3.5 Felt E3

Før felt E3 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- Opparbeiding av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til sidearealene til nytt og eksisterende kjøreveisystem langs byggefeltet (deler av felt SV1 og SV2)
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF2)

### 4.4 Delområde IV Askerparken, Fotballstadion og aktivitetsområde

#### 4.4.1 Felt C6 Fotballstadion

Før felt C6 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- Opparbeiding av parkareal langs byggefeltet (deler av GP1). De deler av GP1 som berøres av utbygging av C6 skal opparbeides til den standard som forutsettes i utomhusplaner for området. Utomhusplaner for området skal utarbeides ihht §5.
- Adkomstvei til fotballstadion (SV3)
- Felt C7 med aktivitetsområde

## § 5 Plan-, utrednings- og dokumentasjonskrav

### 5.1 Rekkefølgebestemmelse vedrørende plan- og utredningskrav

I planområdet kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) ikke finne sted før de plan- og utredningskrav som fremkommer i §5 er ivaretatt. Opprettelse av nye grunneiendommer skal ikke finne sted før de plankrav som fremkommer av §5 er ivaretatt.

Kommunen kan frita tiltak beskrevet i § 4.2.2 (tiltak for idrettsutøvelse) fra de plan- og utredningskrav som fremkommer i §5 dersom tiltaket ikke vanskeliggjør realisering av områdereguleringsplanen.

I den grad de planarbeider og utredninger som forutsettes utført ihht §5 avdekker behov for å stille ytterligere krav vedrørende rekkefølger, skal kommunen fastlegge disse kravene.

### 5.2 Plankrav

#### 5.2.1 Detaljert reguleringsplan

Arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) kan ikke finne sted før det aktuelle arealet inngår i detaljert reguleringsplan. Dette kravet gjelder for samtlige deler av planområdet unntatt de arealer som fremgår av pkt 5.2.2.

Detaljert reguleringsplan skal utføres i tråd med kommunens retningslinjer for planarbeid og øvrige krav og føringer som fremgår av områdereguleringsplanen.

#### 5.2.2 Arealer som ikke omfattes av plankrav

Arbeid og tiltak i følgende arealer er unntatt fra krav om utarbeiding av detaljert reguleringsplan

- Hele delområde I (Drengsrudbekken)
- Deler av delområde II (Føyka):
  - arealer for bebyggelse og anlegg. Byggefelt A1, A2 og A3
  - arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til:
    - kjøreveisystem med sidearealer. Felt SV5, SV6, SV7, SV8 og SV10

- gang- og sykkelveisystem inkludert fortau, torg og gangbruer. Felt SG6, SG7, SG8, SGG1, SGB1, SGB2, Torg 1, Torg 6 og SF4.
  - arealer for grønnstruktur langs Askerelva. Felt GP4
  - arealer i vassdrag med flomsikringstiltak. Felt VNV5
- Deler av delområde III (Elvely)
  - arealer for bebyggelse og anlegg, Felt E1
  - arealer for bebyggelse og anlegg, Felt E2
  - arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til gang- og sykkelveisystem inkludert fortau, torg og gangbruer. Felt SG9, SGG3, SGB3, Torg 5 og SF2.
  - areal for grønnstruktur. Felt GP5 og GN2

Ved avvik fra områderegeringsplanen kan det allikevel stilles krav om detaljregulering for disse arealene. Det er opp til kommunen å avgjøre om det stilles krav om detaljregulering for disse arealene.

### 5.2.3 Avgrensning av nye reguleringsplaner innenfor planområdet

Detaljerte reguleringsplaner for utbyggingsfelt skal omfatte tilgrensende grønnstruktur, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jfr rekkefølgesbestemmelsene i §4.

Det kan stilles krav om helhetlig planlegging av flere byggefelt og tilgrensende utomhusområder. Dette gjelder på tvers av delområder. Planavgrensning for nye reguleringsplaner innenfor planområdet skal fastsettes av kommunen. Det er spesielt aktuelt at kommunen stiller krav om helhetlig planlegging for følgende byggefelt:

- Felt C1, C2, C3 og C4 bør planlegges helhetlig slik at man sikrer gode sammenhenger i tilstøtende parkarealer, gang- og sykkelveisystem, felles parkeringskjeller m.m. Utvikling av C3 og C4 bør sees i sammenheng med felt C5
- Felt C5, C6 og C7 bør planlegges helhetlig slik at man sikrer gode gangforbindelser fra Torg 4 via C5 til C6 (fotballstadion) og C7 (aktivitetsområde) og videre mot GP1 (Askerparken). Utvikling av felt C5 bør også sees i sammenheng med felt C4 og C3.

## 5.3 Utredningskrav

### 5.3.1 Detaljert plan for teknisk infrastruktur

Arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) kan ikke finne sted i planområdet før det er utarbeidet en helhetlig, detaljert plan for teknisk infrastruktur. Planen skal være godkjent av kommunen før det kan vedtas detaljreguleringsplaner. I områder hvor det ikke forutsettes detaljregulering skal planen være godkjent av kommunen før det kan godkjennes byggesøknader. Endelige funksjonskrav til detaljert plan for teknisk infrastruktur skal fastlegges av kommunen i forkant av dette. Planen skal omhandle tiltak i planområdet knyttet til EL-forsyning (høyspent/lavspent), tele-/fibernet, vannforsyning, avløp (spillvann og kloakk), overvannshåndtering, gatevarme, fjernvarme eller distribusjonsnett for varme/kjøling, grunnvarme, avfallshåndtering, nedgravde returpunkter for glass/metall og tekstiler samt parkering under bakken. Detaljert infrastrukturplan skal hensynta utfordringer knyttet til setningsproblematikk og fundamentering. Detaljert infrastrukturplan skal prosjekteres og utformes i tråd med planer for samferdselsanlegg og flomsikringstiltak. Detaljert infrastrukturplan må hensynta utfordringer knyttet til gatevarme og vinterdrift av samferdselsanlegg. Løsninger i detaljert plan for teknisk infrastruktur må tilpasses fremtidens klimautfordringer. Detaljert plan for teknisk infrastruktur må hensynta rekkefølgebestemmelsene for området og vise løsninger for hver etappe i utbyggingen og for fullt utbygd område.

Det må som et minimum påregnes at følgende funksjonskrav skal legges til grunn for utarbeiding og godkjenning av detaljert plan for teknisk infrastruktur:

- Felles fremføringsveier for all teknisk infrastruktur i kulvert eller tilsvarende løsning som sikrer at det ikke blir behov for fremtidig graving i gatestrukturen
- Omlegging av overføringsledninger for hovedvannforsyning som krysser området

- Helhetlig opplegg for vann og avløp inkludert spillvannsledninger med selvfall. Spillvann må tilkobles eksisterende anlegg på østsiden av Askerelva. Kapasitet på eksisterende system nedstrøms Asker sentrum kan være utilstrekkelig og må vurderes. Dersom dette anlegget ikke har tilstrekkelig kapasitet må det etableres løsninger som har tilstrekkelig kapasitet før nye anlegg i planområdet tas i bruk.
- Lokal overvannshåndtering. Nedbør skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Det skal etableres flomveier for overvann til Askerelva eller Drengsrudbekken. Fordrøynings tiltak som eksempelvis fordrøyningsbassenger og grønne tak skal vurderes.
- Flomsikring. Detaljert plan for teknisk infrastruktur skal prosjekteres og utformes i tråd med flomsikringstiltak slik at man får et godt samvirke mellom flomsikringstiltak og øvrige tiltak knyttet til vann og avløp.
- Felles distribusjonssystem for varme/kjøling som beskrevet i «Energiutredning Asker sentrum og Føyka-Elvely» datert 28.05.2014 .
- Grunnvarmeløsning med energibrønner som beskrevet i «Energiutredning Asker sentrum og Føyka-Elvely» datert 28.05.2014 (alternativ 1 eller 1a)
- Anlegg for gatevarme i gågatestrukturen. Det må tas høyde for at det skal være gatevarme i følgende arealer innenfor delområde II og III:
  - i samtlige fortausarealer (SF1-4)
  - i arealer knyttet til elvepromenade langs Askerelva (SGG1, SGG2 og SGG3)
  - på torg 1-5 langs samtlige bygningsfasader i 5 meters bredde ut fra bygningslivet
  - i de spesielle fotgjengerovergangene der gågatestrukturen krysser kjøreveisystemet ved SV4, SV5 og SV9

Eventuelt må det vurderes alternative opplegg for vinterdrift av samferdselsanlegg.

- Nytt distribusjonsnett for elforsyning med nye trafostasjoner og kabelanlegg i grunnen. Dette inkluderer ny høyspentkabel anlagt fra Borgen trafostasjon til planområdet.
- Felles anlegg for avfallssug inkludert terminalområde.

Kommunen kan stille krav om at det skal settes av areal for fremføring og etablering av teknisk infrastruktur innenfor angitte byggeområder for sentrumsformål dersom dette gir rasjonelle tekniske løsninger i tråd med detaljert plan for teknisk infrastruktur.

### 5.3.2 Utomhusplaner

Arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) kan ikke finne sted før det aktuelle arealet inngår i godkjent utomhusplan.

Arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) skal utføres i tråd med godkjent utomhusplan.

Utomhusplanene skal være basert på overordnet illustrasjonsplan datert 10.02.2016 og kvalitetsprogram datert 10.02.2016. Utomhusplaner skal godkjennes av kommunen.

Kommunen kan stille krav om at det utarbeides utomhusplan ved detaljregulering. Kommunen kan stille krav om at det utarbeides utomhusplan ved byggesøknad.

Avgrensning av utomhusplan skal fastsettes av kommunen. Det kan stilles krav om utarbeiding av helhetlig utomhusplan for flere byggefelt og tilgrensende utearealer. Dette gjelder på tvers av delområder. Dette gjelder uavhengig av planavgrensning for detaljregulering.

Det kreves helhetlig utomhusplan for:

- Kjøreveisystemet med sidearealer (SV1-10). Dette inkluderer detaljerte planer for krysningspunkter, kjørebruene med sidearealer mm
- Askerelva med tilliggende parkarealer og naturområder
- Parkarealene GP1-3 med gang-og sykkelveianlegg og funksjonsinnhold
- Torg 4 i sammenheng med C5, C6 og C7

Kommunen skal fastsette krav til utomhusplanenes innhold. Utomhusplanen skal minimum vise; bruk og overflate for alt ubebyggt areal, avgrensning av areal for uteservering, grønnstruktur, beplantning, terrengforhold (nye og eksisterende koter), tekniske forhold som avrenning og håndtering av overflatevann, belysning, møblering, avgrensning av planen, gang- og sykkelveier, adkomst, parkering, kjøreveier med skråningsutslag, skilting, støttemurer og skjæringer samt trafikkforhold.

Utomhusplaner for grønnstruktur/park og grønnstruktur/naturområde langs Askerelva skal baseres på en samlet planteplan for delområdene GN2, GN3, GP3, GP4 og GP5, der hensynet til biodiversitet og stedegen vegetasjon vektlegges, samtidig som parkområdene tilrettelegges som aktivitetsområder for brukere av Asker sentrum. Det skal utarbeides en skjøtselsplan for alle områder avsatt til grønnstruktur som sikrer at reguleringsplanens hensikt ivaretas.

Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av kjørevei felt SV1, SV2, SV4, SV5, SV6 og SV8, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av veianlegget. Detaljplan utarbeidet i henhold til vegvesenets håndbøker N100 og R700 skal godkjennes av Statens vegvesen før kommunen gir igangsettingstillatelse til anlegget.

### 5.3.3 Redegjørelse for midlertidige tiltak

Arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) kan ikke finne sted før nødvendige midlertidige tiltak er kartlagt og sikret gjennomført.

Midlertidige tiltak skal sikre at sikkerhetsmessige, funksjonelle, miljømessige og estetiske forhold i planområdet blir ivaretatt gjennom utbyggingsfasen. Kommunen kan stille krav om at det utarbeides særskilt plan for midlertidige tiltak ved detaljregulering og byggesøknad. Det er kommunen som skal avgjøre hva som er nødvendige midlertidige tiltak og fastlegge krav vedrørende omfang, kvalitet, fremdrift, rekkefølge og godkjenning knyttet til midlertidige tiltak.

Med nødvendige midlertidige tiltak menes de tiltak som er opplistet i kulepunkter nedenfor. I tillegg menes eventuelle tilsvarende tiltak som blir identifisert gjennom utbyggingsprosessen og som kommunen vurderer ut fra betraktninger knyttet til sikring av sikkerhetsmessige, funksjonelle, miljømessige og estetiske forhold i planområdet.

Spesielle forhold i planområdet som må ivaretas gjennom utbyggingsperioden er blant annet:

- Gode, sikre gangforbindelser mellom fotballstadion og eksisterende sentrum
- Gode, sikre gangforbindelser mellom aktivitetstilbud i planområdet og eksisterende sentrum
- Gode, sikre gangforbindelser mellom ferdig utbygde områder og eksisterende sentrum
- Gode, sikre gangforbindelser til og gjennom Askerparken
- Gode, sikre sykkelforbindelser gjennom planområdet, både i retning øst-vest og nord-syd.
- Gode, sikre adkomstforhold med bil for beboere, utrykningskjøretøy, varelevering, og avfallshåndtering
- Parkeringsplasser i tilknytning til fotballstadion
- Kjøreadkomst til fotballstadion
- Midlertidige tiltak knyttet til reduksjon av støyforurensning
- Midlertidige anlegg for teknisk infrastruktur
- Midlertidig arrondering og beplantning av arealer som ikke er utbygd
- Midlertidige anlegg for lek og idrett
- Midlertidig opplegg for vinterdrift og snøopplag
- Midlertidige tilpasninger og opparbeidning langs delområde 1(Drengsrudbekken)
- Midlertidig forbelastning av områder med krevende grunnforhold
- Midlertidig anleggsgjerde/skjerm som sikrer hensynet til vassdrag og kantsoner gjennom utbyggingsperioden for tilliggende utbyggingsområder.

### 5.3.4 Miljøprogram

Det skal utarbeides et veiledende miljøprogram for planområdet. Hensikten med miljøprogrammet er:

- å angi et ambisjonsnivå for hvordan hensynet til miljø kan ivaretas
- å fastsette målsetninger og tiltak knyttet til miljø i planområdet
- å vise hvordan målsetninger og tiltak knyttet til miljø kan innarbeides i utviklingen av området



- å danne grunnlag for senere miljøoppfølgingsplaner (MOP) knyttet til detaljreguleringsplaner og byggesøknader
- å danne grunnlag for skjøtselsplaner for områder avsatt til grønnstruktur

Miljøprogrammet skal være styringsverktøy for videre arbeid med miljø på Føyka-Elvely. Miljøprogrammet skal ta for seg både planleggingsfase, anleggsfase og driftsfase til bebyggelse og andre tiltak i området. Det er kommunen som skal ha ansvar for utarbeiding og fastsetting av miljøprogrammet.

#### 5.3.5 Arkitektkonkurranser

Det skal gjennomføres arkitektkonkurranser for utforming av gangbruer SGB1, SGB2 og SGB3. Kommunen skal fastlegge opplegg og vurderingskriterier for arkitektkonkurransene. Arkitektkonkurransene skal gjennomføres i tråd med konkurranseveileder utarbeidet av Norske Arkitekters Landsforbund.

#### 5.3.6 Grunnforhold

Rapport om geoteknikk, sist revidert 24.03.2015, kartlegger grunnforhold i planområdet. Utfordringer i området knyttet til setningsproblematikk og fundamentering skal i nødvendig utstrekning utredes mer detaljert gjennom supplerende undersøkelser. Utredninger av grunnforhold skal samkjøres med utarbeiding av detaljert plan for teknisk infrastruktur under bakken. Samtlige tiltak i planområdet må kvalitetssikres mht setningsproblematikk og fundamentering ifm detaljregulering. For tiltak i områder som ikke omfattes av krav om detaljregulering skal dette skje ved byggesøknad.

#### 5.3.7 Flomsikring

Hydrologirapport datert 27.02.2015 utgjør bakgrunnsmateriale for utforming av flomsikringstiltak i planområdet. Ytterligere dokumentasjon for sikring og ivaretagelse av flomfare, flomvannskapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, skal i nødvendig utstrekning utredes mer detaljert gjennom supplerende undersøkelser. Utredning av flomsikring skal samkjøres med utarbeiding av detaljert plan for teknisk infrastruktur under bakken. Samtlige tiltak i planområdet må kvalitetssikres mht flomsikringstiltak ifm detaljregulering. For tiltak i områder som ikke omfattes av krav om detaljregulering skal dette skje ved byggesøknad

#### 5.3.8 Forurenset grunn

Miljøteknisk grunnundersøkelse datert 12.12.2014 kartlegger potensiell forurensning i grunnen i planområdet. Utfordringer i området knyttet til forurenset grunn skal i nødvendig utstrekning utredes gjennom supplerende undersøkelser ved detaljregulering. For tiltak i områder som ikke omfattes av krav om detaljregulering skal dette skje ved byggesøknad. Krav til avbøtende tiltak skal fastsettes i detaljreguleringsplan og rammetillatelse.

#### 5.3.9 Støyutredning

Støyvurdering datert 08.08.2013 kartlegger potensiell støyforurensning i planområdet på et overordnet nivå.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012, skal legges til grunn for samtlige tiltak i planområdet. Ved etablering av ny bebyggelse til støyfølsomme bruksformål i gul og evt. rød sone kreves en støyfaglig utredning, som synliggjør støynivåer på fasader og uteplass, samt plan for avbøtende tiltak. Slik støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med detaljreguleringsforslag. For tiltak i områder som ikke omfattes av krav om detaljregulering skal dette skje ved byggesøknad. Krav til avbøtende tiltak skal fastsettes i detaljreguleringsplan og rammetillatelse.

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012 skal legges til grunn.

### 5.4 Dokumentasjonskrav

#### 5.4.1 Ferdigstilling

Et tiltak skal vurderes som ferdigstilt når:

- tiltaket er utført i tråd med de krav og føringer som fremgår av områdereguleringsplanen med bestemmelser og senere detaljreguleringsplaner
- tiltaket kan tas i bruk lovlig etter plan- og bygningsloven med de krav som stilles til ferdiggattest og brukstillatelse

## § 6 Fellesbestemmelser

### 6.1 Allmenn ferdsel

Samtlige deler av planområdet unntatt arealer angitt med formål for bebyggelse og anlegg skal være offentlige og åpne for allmenn ferdsel. Uteområder i felt C5 og C7 skal være offentlige og åpne for allmenn ferdsel. Det skal være gangpassasjer som er åpne for allmenn ferdsel mellom felt A2 og A3, B1 og B2, C2 og C3, og gjennom felt C3 og D2 (jfr turstier angitt på plankartet).

### 6.2 Utforming

#### 6.2.1 Veiledende dokumenter

Illustrasjonsplan datert 10.02.2016 og kvalitetsprogram datert 10.02.2016 skal være veiledende for utforming av samtlige tiltak innenfor planområdet.

Ved motstrid mellom veiledende dokumenter og bestemmelsene gjelder bestemmelser og plankart foran de veiledende dokumentene. De veiledende dokumentene gir ikke utbyggingsrettigheter utover det som fremgår av reguleringsbestemmelser og plankart.

#### 6.2.2 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming jfr TEK kap 12. skal legges til grunn for utforming av offentlig uteoppholdsareal og fellesarealer. Arealene skal utformes slik at man oppnår god tilgjengelighet for alle brukergrupper.

#### 6.2.3 Kvalitet i parker, plasser og gaterom

Alle offentlige uterom skal gis høy kvalitet i utforming og materialbruk. Ved utforming av uterommene skal det legges vekt på å skape gode oppholdskvaliteter og et mangfold av aktiviteter tilpasset alle aldersgrupper - barn, ungdom, voksne og eldre.

#### 6.2.4 Sollysinnfall i parker, plasser og gaterom

Det skal sikres godt sollysinfall i parker, plasser og gaterom i tråd med de solforhold som er beskrevet i sol/ skyggediagrammer i kvalitetsprogram datert 10.02.2016.

#### 6.2.5 Beplantning

Parkområder, torg og gaterom skal opparbeides med høy kvalitet i beplantning i tråd med godkjente utomhusplaner.

Kommunen kan stille krav om minimumsstørrelse for nye trær ved byggesøknad.

Det skal legges opp til dryppvanningsystemer for større trær.

Ved tiltak i grøntområder skal svartlistede arter i størst mulig grad fjernes. Rødlistede arter skal i størst mulig grad bevares.

#### 6.2.6 Belysning

Parkområder, plasser, gaterom og gang- og sykkelveinett skal opparbeides med god belysning i tråd med godkjente utomhusplaner. Det skal legges vekt på kvalitet i armatur og funksjonalitet. Armatur og stolper skal være enhetlig, og tilpasses eksisterende belysningsopplegg i Asker sentrum.

#### 6.2.7 Møblering

Parkområder, plasser og gaterom skal opparbeides med høy kvalitet i møblering i tråd med godkjente utomhusplaner. Møblering skal være enhetlig, og tilpasses eksisterende møblering i Asker sentrum.

### 6.3 Tilknytning til fellesanlegg

Bebyggelse og anlegg skal knytte seg til de fellesanlegg som inngår i detaljert plan for teknisk infrastruktur utarbeidet ihht §5.

### 6.4 Tilpasning til detaljert plan for teknisk infrastruktur

Arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) skal prosjekteres og utføres i tråd med detaljert plan for teknisk infrastruktur utarbeidet ihht §5.

## 6.5 Flomsikringstiltak

### 6.5.1 Krav til flomsikringstiltak

Flomsikringstiltak skal utføres i tråd med illustrasjonsplan datert 10.02.2016, kvalitetsprogram datert 10.02.2016 og utredningskrav som fremgår i §5.

### 6.5.2 Flomsikringstiltak og øvrig teknisk infrastruktur

Flomsikringstiltak skal hensyntas i utformingen av detaljert plan for teknisk infrastruktur (jfr. §5).

### 6.5.3 Terrengheving

Terrengnivået i delområde I,II og III skal heves slik at det ikke på noe sted er lavere enn kote 104,0 m. I parkarealene langs Askerelva skal det etableres et jevnt terrengfall ned mot elva.

## 6.6 Parkering

### 6.6.1 Parkeringsnorm

Parkeringsnorm for Føyka-Elvely angir krav vedrørende parkeringsplasser for bil og sykkel i planområdet. Parkeringsnormen angir maksimum- og minimumstall for bil- og sykkelparkeringer samt krav vedrørende plassering og opparbeiding av disse.

Normen knytter seg til funksjonsinnhold som skal fastsettes ved detaljregulering eller rammesøknad.

Virksomhet	Enhet	Antall bilplasser	Antall sykkelplasser	Merknader
<b>Bolig</b>	3-roms og større	Min: 0,8 Max: 1	Min: 2 70 % av plassene kreves med takoverbygg. Min 20 % av sykkelplassene skal lokaliseres foran hvert inngangsparti på gatenivå. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i parkeringskjeller. Sykkelparkering for besøkende skal etableres foran inngangspartier, antall vurderes.	Normalt skal min 1 plass pr leilighet tinglyses på den enkelte leilighet. De øvrige parkeringsplasser for bil (herunder plasser for forflytningshemmede) etableres som fellesareal, disse plassene fungerer også som gjesteparkering. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Det skal tilrettelegges for miljøbil i alle boligkvartal, andel vurderes.
<b>Bolig</b>	1-2 roms	Min: 0,2 Max: 0,5	Min: 2 70 % av plassene kreves med takoverbygg. Min 20 % av sykkelplassene skal lokaliseres foran hvert inngangsparti på gatenivå. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i parkeringskjeller. Sykkelparkering for besøkende skal etableres foran inngangspartier, antall vurderes.	Parkeringsplasser for bil (herunder plasser for forflytningshemmede) etableres som fellesareal, disse plassene fungerer også som gjesteparkering. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Det skal tilrettelegges for miljøbil i alle boligkvartal, andel vurderes.
<b>Kontor</b>	120 m2	Max: 1	Min:	Bilparkering for

<b>(sambruks-parkering)</b>	BRA		Sykkelparkering for minst 50% av antall ansatte. 50 % av plassene kreves med takoverbygg. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i parkeringskjeller. Sykkelparkering for besøkende skal etableres ved hovedinngang, antall vurderes.	besøkende er inkludert i normen. Normen åpner for bilpool-ordning.  Det skal tilrettelegges for miljøbil, andel vurderes.
<b>Torg og elvepark (Torg 1-5 og parkarealer GP4 og GP5)</b>	30 m2		Min: 1 Sykkelparkering skal etableres med takoverbygg. Moped: behov for vurderes	Etableres samtidig med opparbeidelse av torg, plasser og parkarealer.
<b>Askerparken (GP1, GP2 og GP3)</b>	100 m2		Min:1	
<b>Forretning og bevertning (sambruks-parkering)</b>	35 m2 BRA	Max: 1	5 P- plasser pr 100 m2, lokalisert i umiddelbar nærhet til hovedinngang. Kan inngå i sykkelparkering for torg, plasser og urbane parkarealer. Moped: behov vurderes	5 % av plassene reserveres forflytningshemmede.
<b>Hotell (sambruks-parkering)</b>	Gjesterom	Max: 0,3	Min: 0,3 Sykkelparkering for minst 50 % av de ansatte. 50 % skal etableres med takoverbygg. Plass til sykler for besøkende skal etableres i umiddelbar nærhet til hovedinngang., antall fastsettes i rammetillatelse.	Bilparkering for ansatte er inkludert i tallene. Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede.
<b>Offentlig og privat tjenesteyting (sambruks-parkering)</b>	50 m2 BRA	Max: 1	Plass til sykler for besøkende skal etableres ved hovedinngang, antall fastsettes i rammetillatelse. 50 % av plassene skal etableres med takoverbygg.	
<b>Idrettsanlegg (sambruks-parkering)</b>		Sambruk	Min: Sykkelparkering for minst 50% av samtidige brukere (sambruk med tilliggende sykkelanlegg). 50 % av plassene	Bilparkering forutsettes dekket ved sambruk med parkering for sentrumsformål, kontor, hotell, kultur, idrett og handel i sentrum.

			skal etableres med takoverbygg.	
<b>Forretning for plasskrevende varer (sambruks-parkering)</b>	100 m2 BRA	Min: 1,0 Max: 1,5	Plass til sykler for besøkende skal etableres i umiddelbar nærhet til hovedinngang, antall fastsettes i rammetillatelse. 50 % av plassene skal etableres med takoverbygg.	Type forretning i henhold til definisjon i regional plan.

#### 6.6.2 Sambruksparkering

Arealformål med sambruksparkeringsmulighet er angitt i parentes i tabell ovenfor. Samtlige formål unntatt boligformål skal ha sambruksparkering. Parkeringsplasser for sambruk skal være offentlig tilgjengelige.

#### 6.6.3 Parkeringsanlegg under bakken

Parkeringsplasser skal anlegges i parkeringskjellere under bakken.

#### 6.6.4 Kjøreadkomst til parkeringsanlegg

Kjøreadkomster til underjordiske parkeringsanlegg er angitt som avkjørsler på plankartet.

Følgende avkjørsler skal være felles kjøreadkomst for flere byggefelt:

- kjøreadkomster fra SV10 mellom felt A2 og A3 skal være felles for felt A1, A2, A3, B1 og B2
- kjøreadkomst fra kjørevei SV5 ved felt C1 skal være felles for felt C1, C2, C3 og C4. Dette kan også være kjøreadkomst for C5
- kjøreadkomst fra kjørevei SV4 ved felt E2 skal være felles for felt E1 og E2
- kjøreadkomst fra kjørevei SV4 ved felt D2 kan være felles for felt D1 og D2
- kjøreadkomst fra kjørevei SV3 ved felt D1 kan være felles for felt D1 og D2
- kjøreadkomst fra kjørevei SV3 ved felt C7 kan være felles for felt C5, C6 og C7

Kjøreadkomst for utrykningskjøretøy, varelevering og avhenting av avfall skal være i gågatestrukturen (torg 1-5).

Kjøreadkomst for utrykningskjøretøy, ska lvære langs gang- og sykkelveisystemet (SG3, SGG1, SGG2 og SGG3)

#### 6.6.5 Korttidsparkering langs gater

Det tillates et begrenset antall korttidsparkeringsplasser langs bygater. Plasser for korttidsparkering langs gater er angitt på plankart som del av felt SV5.

## 6.7 Støy

#### 6.7.1 Boliger

Støynivået skal ikke overstige grenseverdier angitt i tabell 3 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012. Alle boenheter skal ha støynivå lavere enn Lden 55 dB på privat uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk. Alle boenheters fasader som vender mot støykilden, skal ha støynivå lavere enn Lden 65 dB.

Det stilles krav om støyfaglig utredning i tilknytning til boligformål innenfor gul og rød sone jf støykart i konsekvensutredningsrapport datert 10.02.2016.

Det kan unntaksvis tillates høyere støynivå på fasade hvis følgende krav innfris:

- Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side (støynivå under Lden 55 dB)
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder bør minimum 1 soverom ligge mot stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).

- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha mekanisk balansert ventilasjon. Soverom på støyutsatt side skal i tillegg ha mulighet for forsert ventilasjon
- Vinduer mot soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes
- Innendørs støynivå, inneklima og luftkvalitet skal ikke overstige krav definert i IEK og NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter og standarder.

#### 6.7.2 Torg og parkarealer

Torg 1-5 og parkarealer GP4 og GP5 skal ha støynivå lavere enn Lden 55 dB.

### 6.8 Forurensning

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, forutsettes lagt til grunn for samtlige tiltak i planområdet.

Ved gjennomføring av tiltak skal det sikres at utbyggingen etterkommer lovpålagte miljøhensyn og krav som fremkommer av miljøprogram for området (utarbeidet ihht §5). Anleggsarbeid i tilknytning til vassdrag skal gjennomføres på en måte som ivaretar hensyn til biologisk mangfold og vannkvalitet.

## § 7 Bebyggelse og anlegg

### 7.1 Overordnede krav

Illustrasjonsplan datert 10.02.2016 og kvalitetsprogram datert 10.02.2016. skal være veiledende for utforming av samtlige tiltak knyttet til bebyggelse og anlegg innenfor planområdet.

### 7.2 Sentrumsformål

#### 7.2.1 Grad av utnyttning

Tillatt utnyttingsgrad er angitt på plankartet med antall m<sup>2</sup> BRA for hvert byggefelt. Parkeringsareal under bakken skal ikke inngå i beregning av BRA for sentrumsformål.

#### 7.2.2 Høyder

Tillatte byggehøyder er angitt på plankartet med kotehøyder innenfor byggegrenser. Tekniske installasjoner skal integreres i bygningskroppen. Takoppbygg for tekniske installasjoner, heis og trapper som ikke utgjør mer enn 5 % av takflatens samlede areal kan tillates inntil 1,5 m over tillatt maksimal byggehøyde og inntrukket 3 m fra fasadeliv. Det er egen bestemmelse for drivhus knyttet til takhager.

#### 7.2.3 Boligsammensetning

For å legge til rette for en mangfoldig sammensetning av beboere skal det legges opp til en variasjon i leilighetstyper. Boligsammensetningen innenfor hvert byggefelt A-D skal være som følger:

- Minimum 20% av leilighetene skal være små leiligheter mellom 30-50 m<sup>2</sup> (1-2 roms)
- Minimum 20% av leiligheten skal være minst 80 m<sup>2</sup>

I felt C1-C4 skal det være familieboliger på bakkeplan i de arealer som ikke henvender seg mot torg. Familieboligene skal være større enn 80 m<sup>2</sup>. Familieboligene skal ha forhage med egen inngang.

#### 7.2.4 Forbud mot boliger

I felt E1 og E3 tillates ikke boligfunksjoner med fasade mot offentlig kjørevei SV1 og SV2.

#### 7.2.5 Uteoppholdsareal og lekeplasser

Innenfor planområdet skal det være minimum 50 m<sup>2</sup> egnet uteopphold- / lekeareal pr. boenhet på bakkenivå. Minimum 25 m<sup>2</sup> av uteoppholdsarealene pr bolig skal opparbeides som nærmiljøanlegg / lekeareal. Lekeområdet skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte med egnet lekeutstyr samt sittemøbler for voksne. Lekeområdet skal ligge i nærhet til inngangsparti. Ved plassering av lekeområdet skal det legges stor vekt på skjerming fra støy, tilgjengelighet, samt sol/klima. Lekeområder skal tilpasses både små og store barn.

#### 7.2.6 Sollysinnfall i uteoppholdsarealer

I lekeområder, forhager, takterrasser og på balkonger skal 50 % av arealet være solbelyst minimum 3 timer ved vår- og høstjevndøgn.

#### 7.2.7 Fellesområder

Uteområder i gårdsrom og på takterrasser skal være felles for beboere i byggefeltet. Forhager til familieboliger i felt C1-C4 er unntatt fra dette kravet.

#### 7.2.8 Bebyggelsesstruktur

Ny bebyggelse skal utformes med kvartalsstruktur som hovedprinsipp. Bebyggelsen skal ligge ut til byggegrenser langs formålsavgrensningen mot gater, torg og gågatestruktur. Mindre deler av bebyggelsens fasade kan trekkes inn fra byggegrensen dersom det gir bygningen gode inngangsløsninger eller tilfører det offentlige gaterommet særlige kvaliteter.

#### 7.2.9 Kvalitet i bygg

Alle bygg skal gis høy kvalitet i utforming og materialbruk.

#### 7.2.10 Fasader

Monotone fasadeuttrykk skal motvirkes. Fasadene skal brytes opp med tydelige variasjoner. Det skal etterstrebes en oppdeling i smale vertikale fasader. Sammenhengende, ensartede fasader skal som hovedregel ikke være lengre enn 25 meter.

#### 7.2.11 Fasader mot offentlige byrom/torg

Bygg og fasader mot offentlige byrom/torg skal bidra til å forsterke byrommenes kvaliteter og karakter. Boliger og virksomheter som vender mot offentlige gater, byrom og torg skal ha inngang derfra.

Innkjøring/ nedkjøring til P-anlegg skal ikke skje direkte fra offentlige byrom/torg.

#### 7.2.12 Åpenhet på gateplan

Det gjelder særskilte krav om utforming av arealer på førsteetasjeplan som henvender seg mot følgende byrom:

- elvepromenaden langs Askerelva (SGG1-SGG3)
- bygatene SV4 og SV5
- gågatestrukturen (Torg 1-5)

Disse arealene skal utformes slik at arealene er velegnet for utadvendt virksomhet som eksempelvis forretning, bevertning eller servicevirksomhet. Dette innebærer at etasjeskiller bygges slik at gulv skal ligge på gatenivå og at arealene skal bygges minimum med 4 m. etasjehøyde fra overkant gulv til overkant gulv etasje over. Dette gjelder også for boliger. For boliger forutsettes at gulvet bygges opp fra etasjeskiller slik at overkant gulv ligger minimum 80 cm over gatenivå.

Vinduer i arealer for kontor, forretning, tjenesteyting og bevertning skal utføres med store glasspartier i fasade og ikke tildekkes eller på noen måte forblendes.

#### 7.2.13 Materialbruk

Fasader skal utføres med tegl som hovedmateriale. Teglsteinsfasadene kan utføres med ulike farger, nyanser, steindimensjoner og forbandt.

#### 7.2.14 Takformer

Det skal være flattaksløsninger eller saltaksløsninger i planområdet. Takformer skal utføres slik at man underbygger et harmonisk, helhetlig preg i planområdet.

Det tillates takhager og konstruksjoner knyttet til solceller og solfangere innenfor byggehøyder angitt på plankartet dersom dette utføres på en dempet og lite iøynefallende måte.

I direkte tilknytning til tak med beplantning og vegetasjon som dekke («grønne tak») tillates oppføring av drivhus på takflaten. Slike drivhus skal ikke ha en større grunnflate enn 3% av tilliggende, grønne takflate og ikke være høyere enn 3 meter over takflaten. Drivhus skal samlokaliseres med trappekjerne og være tilbaketrukket minimum 3 meter fra fasadeliv. Slike drivhus skal utformes på en dempet og lite iøynefallende måte slik at man underbygger et

harmonisk, helhetlig preg i planområdet. Slike drivhus skal ikke ha annet funksjonsinnhold enn typiske drivhusfunksjoner. Slike drivhus skal være fellesområde for beboere i byggefeltet.

#### 7.2.15 Balkonger

Balkonger kan krage ut over regulert byggegrense med inntil 1,2 m. Det tillates ikke understøttende konstruksjoner utenfor regulert byggegrense.

Sammenhengende, horisontale bånd med balkonger med over 10 meter lengde skal unngås.

#### 7.2.16 Signalbygg/landemerkebygg

Bygg i felt C5 og E1 skal ha utforming som signaliserer at bygningene har en spesiell posisjon i bybildet. Bygningene skal ha allment tilgjengelige arealer i 1 og 2 etasjeplan med offentlig funksjonsinnhold. Utformingen av bygningene kan avvike fra øvrig bebyggelse i materialitet og uttrykk.

### **7.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål**

#### 7.3.1 Utdypende formålsangivelse for felt C6 (fotballstadion) og C7 (aktivitetsområde)

I felt C6 skal det være fotballstadion med tribuner. I felt C7 skal det være aktivitetsområde for uorganisert idrett. Arealer under fotballstadion og aktivitetsområde skal kunne bygges ut. Arealene skal kunne ha kommersielle eller offentlige funksjoner. Det kan utvikles handelsvirksomhet som supplerer dagens Asker sentrum. Formålet bør sees i sammenheng med utvikling og bruk av felt C5 og Torg 5. Formålsangivelsen for arealer under bakken kan suppleres og utdypes ved detaljregulering av felt C6 og C7.

Følgende formål kan tillates innenfor felt C6 og C7:

Over bakken

- Idrettstadion (C6)
- Nærmiljøanlegg (C7)

Under bakken

- Idrett (kan bla. omfatte idrettshall/flerbrukshall)
- Forretning – plasskrevende varer jfr definisjon i regional plan for handel og senterutvikling (kan omfatte bilutsalg, båtutsalg, hagesenter, planteskole, trelast, landbruksmaskiner)

Ved detaljregulering kan formålsangivelsen suppleres med formål for Offentlig eller privat tjenesteyting (kan bla. annet omfatte treningssenter, legesenter /lege /tannlege /fysioterapi /kiropraktor, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttig formål, lekeland for barn)

#### 7.3.2 Grad av utnyttning

Det kan bygges fotballstadion med tribuner innenfor hele felt C6. Det kan bygges tilsammen inntil 10 000 m<sup>2</sup> BRA i anlegg under jorden i felt C6 og C7.

#### 7.3.3 Høyder

Dekke på fotballbane og aktivitetsområde skal ikke ligge høyere enn kote 111,0. Tribuneanlegg ved fotballstadion skal fortrinnsvis tilpasses omkringliggende landskapsformer og ligge integrert i terrenget. Høyeste punkt på tribuneanlegget skal ikke overstige kote 120,0. Store, iøynefallende konstruksjoner skal unngås mot syd (Drengsrudbekken).

Det skal tilstrebes et sammenhengende areal med jevn høyde for opphold og aktiviteter fra felt C5 til felt C6 og C7 i tråd med veiledende illustrasjonsplan datert 10.02.2016.

#### 7.3.4 Støy

Ved søknad om rammetillatelse for felt C6 (fotballstadion) skal det foreligge redegjørelse for støy fra idrettsbanene. Behov for avbøtende tiltak mot nabobebyggelse skal avdekkes.

#### 7.3.5 Lys

Ved søknad om rammetillatelse for felt C6 (fotballstadion) skal det foreligge byggesøknad for aktuelt lysanlegg i tilknytning til anlegget. Søknaden skal inneholde en redegjørelse for type lyskilder og lysavskjermende tiltak mot nabobebyggelse.



## § 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 8.1 Overordnede krav

#### 8.1.1 Samferdselsanlegg

Illustrasjonsplan datert 10.02.2016, kvalitetsprogram datert 10.02.2016 og veiprosjekt datert 17.03.2015 skal være veiledende for utforming av samferdselsanlegg.

Kommunens vei- og gatenormal skal legges til grunn for opparbeiding av samferdselsanlegg.

Samtlige samferdselsanlegg skal tilrettelegges slik at vinterdrift kan ivaretas på en hensiktsfull og effektiv måte.

Veilenker definert som fylkesvei skal opparbeides ihht til retningslinjer fra Staten vegvesen. Ansvarsforhold for drift og vedlikehold av fylkesveier skal avklares ved egen avtale mellom fylket, kommunen og de berørte gårdeierne.

SV4 og SV5 med sidearealer skal utformes som bygater og være ihht til normalprofil SV4 og SV5 som vist på plankartet.

Samferdselsanlegg skal være universelt utformet.

#### 8.1.2 Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur skal opparbeides i tråd med detaljert plan for teknisk infrastruktur utarbeidet ihht §5.

### 8.2 Samferdselsanlegg

#### 8.2.1 Offentlig vei (SV1- 10)

Arealet er avsatt til offentlig kjørevei på plankartet.

I kryssområdene skal det til enhver tid være fri sikt over 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

#### 8.2.2 Driftsadkomst til fotballstadion (SV11)

Arealet er avsatt til kjørevei og skal fungere som adkomst for maskiner knyttet til drifting av fotballstadion. Arealet skal kunne benyttes for allmenn ferdsel, men ikke for bilkjøring.

#### 8.2.3 Kjøreveibruer

Nye kjøreveibruer over Askerelva inngår som en del av feltene SV4 og SV6. Nye kjøreveibruer med tilhørende gangveisystemer og tilliggende grøntområder skal utformes med høy standard og god funksjonalitet. Det skal legges særlig vekt på at man oppnår god landskapsutforming med naturlige terrengtilpasninger og begrenset bruk av støttemurer i tilknytning til disse bruene.

#### 8.2.4 Fortau (SF1-SF4)

Arealet er avsatt til fortau på plankartet. Feltene SF1 og SF2 inngår i normalprofil SV4 på plankartet. Feltene SF3 og SF4 inngår i normalprofil SV5 på plankartet.

#### 8.2.5 Fotgjengerfelt

Regulære fotgjengerfelt er vist på plankartet med linjetype for regulert fotgjengerfelt. Disse skal som hovedregel etableres som opphøyet felt. Der gågatestrukturen krysser kjøreveisystemet ved SV4, SV5 og SV9 er fotgjengerfeltet markert som en forlengelse av gågatestrukturen på plankartet. Ved disse krysningspunktene skal fotgjengerovergangen markeres på en spesielt tydelig måte, med opphevet gangbane i hele gågates bredde og særskilt materialbruk. Det skal synliggjøres at gågatestrukturen har en tydelig prioritet i trafikkmønsteret. Det skal stilles høye krav til kvalitet og detaljering av disse krysningspunktene.

#### 8.2.6 Gang-/Sykkelvei (SG1- SG9)

Arealet er avsatt til gang- og sykkelvei på plankartet.

Fotgjengere og syklister skal separeres på strekningene SG1, SGB4, SG4, SGB5, SG5, SG6, SG7, SG8.

SG3 skal kunne fungere som adkomstvei for utrykningskjøretøy til byggefelt C1, C2, C3 og C4.

#### 8.2.7 Sykkelvei/-felt (del av SV4, SV5 og SV6)

Arealet er avsatt til sykkelfelt langs kjørevei og skal opparbeides med bredder som vist på normalprofil på plankartet.

#### 8.2.8 Gang- sykkelvei /elvepromenade (SGG1, SGG2 og SGG3)

Arealet er avsatt til gang- og sykkelvei på plankartet og skal fungere som promenade langs Askerelva. Innenfor formålsavgrensningen kan det etableres andre funksjoner i tilknytning til utadrettet virksomhet i 1.etasje (eksempelvis bevertning, forretning, servicetilbud) som ikke er til hinder for bruk eller drifting av elvepromenaden.

SGG1 skal kunne fungere som adkomstvei for utrykningskjøretøy til byggefelt A1. SGG2 skal kunne fungere som adkomstvei for utrykningskjøretøy til byggefelt A2 og A3. SGG3 skal kunne fungere som adkomstvei for utrykningskjøretøy til byggefelt E2.

#### 8.2.9 Gangbruer (SGB1-5)

Arealene for gangbruer er vist som gang- og sykkelvei på plankartet med betegnelse SGB1-5.

Gangbruer SGB1, SGB2 og SGB3 skal uformes som viktige identitetsskapende elementer i bysituasjonen. Det skal legges opp til en meget høy standard mht utforming, funksjonalitet, materialbruk og belysning. Det er angitt spesielle utredningskrav for disse gangbruene i §5.

Øvrige gangbruer skal utformes med høy standard og god funksjonalitet.

#### 8.2.10 Torg (Torg 1-5)

Arealet er avsatt til Torg på plankartet. Torg 1-5 skal være en sekvens av byrom som bindes sammen til en sammenhengende gågatestruktur. Hvert torg skal ha et aktivitetstilbud knyttet til uorganisert idrett, lek eller annen fysisk utfoldelse. Eksempler på slike aktivitetstilbud kan være klatrevegger, parkouranlegg, utendørs ping-pong, arenaer for ballspill, danseplass m.m. I kvalitetsprogram datert 10.02.2016 gjøres det rede for veiledende programinnhold for disse byrommene.

Kommunen skal ved detaljregulering eller byggesøknad stille konkrete krav til funksjonsinnhold for plassrommene, i tillegg til krav vedrørende utforming og kvalitet.

Torg 1-5 skal kunne fungere som adkomstvei for utrykningskjøretøy, varelevering og avhenting av avfall. Tiltak i Torg 1-5 skal ikke skje på bekostning av funksjonalitet, tilgjengelighet, estetikk og fremkommelighet i gågatestrukturen. Forhold knyttet til vinterdrift av gågatestrukturen skal uansett hensyntas.

Det kan tilrettelegges for at forretning- og bevertningsfunksjoner kan ta i bruk deler av Torg 1-5 i sommerhalvåret. Avgrensning av slike arealer skal fastsettes i utomhusplan ihht §5. Det tillates ikke inngjerding eller overdekning av slike arealer.

I torg 1-5 kan 1-2 meter av arealet nærmest fasade benyttes til kantsone i samsvar med retningslinjene i kvalitetsprogram datert 10.02.2016 dersom dette ikke er i strid med øvrige bestemmelser. Eventuelle tiltak skal avklares med grunneiere og kommunen og fastsettes i utomhusplan ihht §5.

Formålet med retningslinjene for kantsoner er å sikre levende byrom, gode overganger mellom inne og ute og avgrensning mellom offentlige og private soner.

#### 8.2.11 Gateparkering (del av SV5)

Arealet er avsatt til gateparkering langs kjørevei SV5 på plankartet.

#### 8.2.12 Annen veigrunn grøntareal (deler av SV1, SV2, SV4, SV5, SV6, SV7, SV8)

Annen veigrunn grøntareal er avsatt som deler av feltene SV1, SV2, SV4, SV5, SV6, SV7 og SV8 på plankartet. Arealet skal opparbeides, tilsåes og beplantes med god standard i tråd med utomhusplaner utarbeidet ihht §5.

## § 9 Grønnstruktur

### 9.1 Overordnet krav

Illustrasjonsplan datert 10.02.2016 og kvalitetsprogram datert 10.02.2016 skal være veiledende for utforming av samtlige tiltak knyttet til grønnstruktur innenfor planområdet.

### 9.2 Naturområder

#### 9.2.1 Naturområder som omfattes av hensynssoner (GN1-3)

Felt GN1, GN2 og GN3 omfattes av hensynssoner for bevaring av naturmiljø H560-1, H560-2 og H560-3 med egne bestemmelser (§11)

### 9.3 Park

#### 9.3.1 Askerparken (GP1-3)

Askerparken skal være et offentlig tilgjengelig rekreasjonsområde. Området skal ha et grønt, parkmessig preg med aktivitetselementer knyttet til lek og ballspill.

Det ikke tillatt å drive virksomhet, eller oppføre bygg og anlegg, som kommer i konflikt med områdets funksjon som parkområde.

Arealet skal opparbeides, tilsåes og beplantes med god standard i tråd med utomhusplaner utarbeidet ihht §5.

#### 9.3.2 Elveparken (GP4-5)

Elveparken skal være et offentlig tilgjengelig rekreasjonsområde. Området skal ha et grønt, parkmessig preg med høy kvalitet i beplantning, møblering og belysning. Deler av parkområdet kan ha en urban utforming med større innslag av opparbeidede flater.

Det ikke tillatt å drive virksomhet, eller oppføre bygg og anlegg, som kommer i konflikt med områdets funksjon som parkområde. Kommunen kan tillate mindre anlegg for fiske og bading i parkområdet.

Arealet skal opparbeides, tilsåes og beplantes med god standard i tråd med utomhusplaner utarbeidet ihht §5.

### 9.4 Tursti

Turstier gjennom området er markert med særskilt linjesymbol på plankartet. Turstiene skal være åpne for allmenn ferdsel.

Arealet skal opparbeides med god standard i tråd med utomhusplaner utarbeidet ihht §5.

## § 10 Bruk og vern av sjø og vassdrag

### 10.1 Overordnet krav

Illustrasjonsplan datert 10.02.2016 og kvalitetsprogram datert 10.02.2016 skal være veiledende for utforming av samtlige tiltak knyttet til bruk og vern av sjø og vassdrag innenfor planområdet.

Kommunen kan tillate justeringer av formålsavgrensningen for bruk og vern av sjø og vassdrag på bakgrunn av detaljerte utomhusplaner utarbeidet ihht §5.

### 10.2 Naturområder i sjø og vassdrag

#### 10.2.1 Askerelva, (VNV 4-6)

Askerelva skal opparbeides i tråd med utomhusplan utarbeidet ihht §5. Det skal legges særlig vekt på kvalitetsfull utforming, utførelse og materialbruk.

Elveløpet skal være åpent. Det skal ikke etableres kulvertløsninger. Krysning av elva skal skje ved bru.

Det skal etableres to terskler i Askerelva. Øverste terskel skal etableres ved Bakerløkka på kote 101,5 med minimum bredde på 15,5 meter. Nederste terskel skal etableres ved Torvveien på kote 101,0 med minimum bredde på 10,5 meter. Tersklene skal utformes slik at fiskens vandring i elva sikres.

Deler av Askerelva omfattes av hensynssone for bevaring av naturmiljø H560-2 og H560-3 (§11).

#### 10.2.2 Drengsrudbekken (VNV 1-3)

Drengsrudbekken skal opparbeides i tråd med utomhusplan utarbeidet ihht §5. Det skal legges særlig vekt på kvalitetsfull utforming, utførelse og materialbruk.

Det skal etableres egen dam i felt VNV2 med kotehøyde 104,1. Bekken skal føres i kanal frem til utløp i Askerelva. Kanalen skal hovedsakelig være åpen. Krysning av bekken skal skje ved bru.

Størrelse og plassering av dam i felt VNV2 kan justeres ved detaljprosjektering ihht godkjent utomhusplan utarbeidet ihht §5.

Deler av Drengsrudbekken omfattes av hensynssone for bevaring av naturmiljø H560-1 (§11).

## § 11 Hensynssoner

### 11.1 Hensynssoner for friskt

Frisiktsoner ved veikryss er angitt på plankartet.

### 11.2 Hensynssoner for bevaring av kulturminner

#### 11.2.1 Felt H570-1, gamle brukar ved Askerelva

Eksisterende brukar ved Askerelva skal bevares som synlige kulturminner. Brukarene kan inngå som deler av ny brukonstruksjon for gang- og sykkelvei dersom dette er forenlig med bevaring. Utforming av slik brukonstruksjon må avklares med Fylkeskommunens kulturminneforvaltning.

#### 11.2.2 Felt H570-2 og felt H570-3, automatisk fredede kulturminner

Registrerte kulturminner i felt H570-2 og felt H570-3 skal bevares i grunnen. Kulturminnene omfatter rester etter bosetting og aktivitetsområde fra førromersk jernalder og kokegropslokalitet fra folkevandringstid. Området er båndlagt etter lov om kulturminner. Det skal ikke gjøres tiltak innenfor de angitte hensynssonene som kan påvirke eller skade kulturminnene. Eventuelle tiltak som berører kulturminnene må godkjennes av Fylkeskommunens kulturminneforvaltning.

### 11.3 Hensynssoner for bevaring av naturmiljø H560-1, H560-2 og H560-3

#### 11.3.1 Bevaring av naturmiljø

Hensynssonene skal sikre bevaring av biologisk mangfold i Drengsrudbekken og Askerelva, inkludert kantsoner og andre områder innenfor hensynssonen.

Terreng og vegetasjon skal bevares i hensynssonene.

Skjøtsel av arealer innenfor hensynssonene skal gjennomføres på en måte som legger til rette for biologisk mangfold. Det skal etterstrebtes et variert vegetasjonsbilde med flere sjikt langs hele elvestrekningen, og det tillates kun plukkhogst/tynning av inntil 30 % av stående kubikkmasse. Tynning må ikke endre sammensetning av plantearter eller treslag i kantsonen. Vindfall og død ved i kantsonene skal ikke fjernes med unntak av kvist og død ved som fører til oppdemming i vassdragene. Svartlistede arter skal i størst mulig grad fjernes. Rødlistede arter skal i størst mulig grad bevares.

Det er ikke tillatt å drive virksomhet, eller oppføre bygg og anlegg, som kommer i konflikt med områdenes funksjon som naturområder. Ved fare for flom, utrasing og oversvømmelse kan

tillates etablering av midlertidige flomsikringstiltak og tiltak som forebygger erosjon og utgliding av masser.

Innenfor hver hensynssonen er det angitt utdypende beskrivelser av hva slags permanente tiltak som unntaksvis kan tillates.

Inngrep i og langs vassdragene skal behandles som byggesøknad. Det skal vektlegges å sikre bunnsstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragets kontinuitet som naturbiotop og landskapselement. Det skal legges stor vekt på å sikre eksisterende vegetasjon ved søknad om tiltak i hensynssonene.

Dokumentasjon for sikring og ivaretagelse av biologisk mangfold, flomfare, flomvannskapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, skal utarbeides av fagkyndige og vedlegges søknad ved tiltak innenfor hensynssonene. Slik dokumentasjon skal inneholde en kartlegging av eventuelle forekomster av elvemusling. Dersom det oppdages forekomster av elvemusling skal det lages en plan for ivaretagelse av denne forekomsten. Slik plan skal godkjennes av kommunen før søknad kan godkjennes.

#### 11.3.2 H560-1

Hensynssonen skal sikre at det opprettholdes et skjermende vegetasjonsbelte mellom park- og idrettsarealer på Føyka og kjøreveiene Drammensveien og E18. I hensynssonen tillates ikke inngrep i vegetasjon, terrenginngrep, hensetning av større gjenstander eller massedeponering. Unntatt er nødvendige, mindre tiltak i forbindelse med bygging av nytt damanlegg, andre flomsikringstiltak, etablering av energibrønner og utbygging av gang- og sykkelveisystemet. Det skal legges spesielt vekt på å bevare forekomst av gråor-heggeskog og kantvegetasjonen langs elveløpet som kan ha betydning for biologisk mangfold i vassdraget.

#### 11.3.3 H560-2

Hensynssonen skal sikre at det opprettholdes et skjermende vegetasjonsbelte mellom elva og trafikkarealer øst og vest for elva. I hensynssonen tillates ikke inngrep i vegetasjon, terrenginngrep, hensetning av større gjenstander eller massedeponering. Unntatt er nødvendige, mindre tiltak i forbindelse med flomsikringstiltak og ny gangbru SGB3. Det skal legges spesielt vekt på å bevare kantvegetasjonen langs elveløpet som kan ha betydning for biologisk mangfold i vassdraget.

#### 11.3.4 H560-3

Hensynssonen skal sikre at det opprettholdes et skjermende vegetasjonsbelte mellom elva og trafikkarealer øst og vest for elva. I hensynssonen tillates ikke inngrep i vegetasjon, terrenginngrep, hensetning av større gjenstander eller massedeponering. Unntatt er nødvendige, mindre tiltak i forbindelse med fjerning av gammelt kjørsystem. Det skal legges spesielt vekt på å bevare kantvegetasjonen langs elveløpet som kan ha betydning for biologisk mangfold i vassdraget.

I hensynssonen er det dokumentert en bestand av elvemusling. Tiltak i hensynssonen skal på ingen måte forringe levevilkårene til denne bestanden.

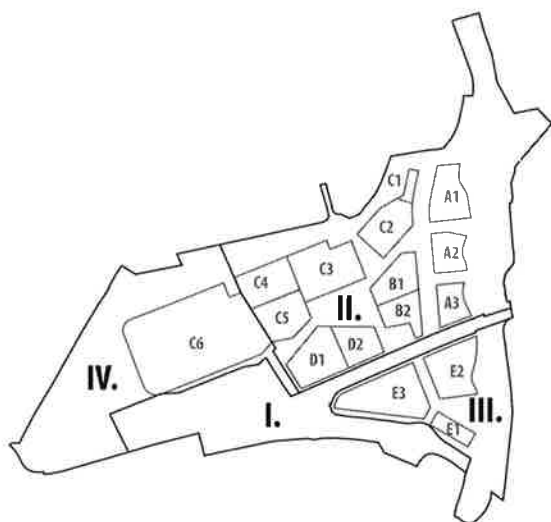
## § 12 Bestemmelsesområder

### 12.1 **Bestemmelsesområder for kulturminner (#1 og #2)**

Rulleskiløypa skal fjernes innen 10 år fra riksantikvarens vedtak av 6.12.2016, eller dersom permanent alternativ er på plass før det er gått 10 år. Fjerningen av den midlertidige rulleskiløypa skal gjøres i samråd med fylkeskommunens arkeologer og på en skånsom måte som ikke skader de automatisk fredete kulturminnene.

## §13 Feltbetegnelser

### 13.1 **Delområder og byggefeltbetegnelser**



#### 11.4 Bebyggelse og anlegg

Felt	Delområde	Underformål	Beskrivelse
A1	II Føyka	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
A2	II Føyka	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
A3	II Føyka	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
B1	II Føyka	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
B2	II Føyka	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
C1	II Føyka	sentrumsformål	lamell
C2	II Føyka	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
C3	II Føyka	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
C4	II Føyka	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
C5	II Føyka	sentrumsformål	signalbygg
C6	IV Fotballstadion og Askerparken	kombinert bygg og anlegg	fotballstadion med tilleggsfunksjoner under bakken
C7	IV Fotballstadion og Askerparken	kombinert bygg og anlegg	nærmiljøanlegg med tilleggsfunksjoner under bakken
D1	II Føyka	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
D1	II Føyka	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
E1	III Elvely	sentrumsformål	lamell
E2	III Elvely	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
E3	III Elvely	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse

#### 11.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Felt	Delområde	Underformål	Beskrivelse
SV1	I Drengsrudbekken	Kjørevei, sykkelvei/-felt, annen veigrunn - grøntareal	Kjørevei med rundkjøring. Inkluderer sidearealer og sykkel felt
SV2	I Drengsrudbekken	Kjørevei, annen veigrunn- grøntareal	Eksisterende kjørevei og bru med sidearealer
SV3	IV Fotballstadion og Askerparken	Kjørevei	Ny kjøreadkomst til fotballstadion
SV4	II Føyka	Kjørevei, sykkelvei/-felt, annen veigrunn - grøntareal	Bygate med bru. Inkluderer sidearealer, sykkel felt og fortau over bru
SV5	I Drengsrudbekken	Kjørevei, sykkelvei/-felt, annen veigrunn -	Bygate. Inkluderer sidearealer, gateparkering og sykkel felt

		grøntareal, parkeringsplasser	
<b>SV6</b>	II Føyka	Kjørevei, sykkelvei/-felt, annen veigrunn-grøntareal	Kjørevei med rundkjøring og bru. Inkluderer sidearealer og sykkelfelt
<b>SV7</b>	II Føyka	Kjørevei, annen veigrunn-grøntareal	Kjøreadkomst til parkeringsplass ved gbnr 3/133, 3/334 og 156/1. Inkluderer sidearealer
<b>SV8</b>	II Føyka	Kjørevei, annen veigrunn-grøntareal	Kjørevei. Inkluderer sidearealer
<b>SV9</b>	III Elvely	Kjørevei, fortau	Eksisterende kjørevei
<b>SV10</b>	II Føyka	Kjørevei, fortau	Bygate/kjøreadkomst til p-anlegg. Inkluderer fortau
<b>Torg 1</b>	II Føyka	torg	Urban plassdannelse i gågatestrukturen med aktivitetsprogram
<b>Torg 2</b>	II Føyka	torg	Urban plassdannelse i gågatestrukturen med aktivitetsprogram
<b>Torg 3</b>	II Føyka	torg	Urban plassdannelse i gågatestrukturen med aktivitetsprogram
<b>Torg 4</b>	II Føyka	torg	Urban plassdannelse i gågatestrukturen med aktivitetsprogram
<b>Torg 5</b>	III Elvely	torg	Urban plassdannelse i gågatestrukturen med aktivitetsprogram
<b>SF1</b>	II Føyka	fortau	Fortau langs byggefelt D1 og D2
<b>SF2</b>	III Elvely	fortau	Fortau langs byggefelt E2 og E3
<b>SF3</b>	III Føyka	fortau	Fortau langs byggefelt B1, B2, C1 og C2
<b>SF4</b>	III Føyka	fortau	Fortau langs byggefelt A1 og A2 og A3
<b>SG1</b>	IV Fotballstadion og Askerparken	Gang- og sykkelvei	Del av gangveisystemet i Askerparken
<b>SG2</b>	IV Fotballstadion og Askerparken	Gang- og sykkelvei	Del av gangveisystemet i Askerparken
<b>SG3</b>	II Føyka	Gang- og sykkelvei	Gangveisystemet fra Askerparken til Gml. Drammensvei.
<b>SG4</b>	I Drengsrudbekken	Gang- og sykkelvei	Del av gangveisystemet langs Drengsrudbekken
<b>SG5</b>	I Drengsrudbekken	Gang- og sykkelvei	Del av gangveisystemet langs Drengsrudbekken
<b>SG6</b>	II Føyka	Gang- og sykkelvei	Gangveisystemet langs SV6, SV7 og SV8
<b>SG7</b>	II Føyka	Gang- og sykkelvei	Del av gangveisystemet langs Askerelva
<b>SG8</b>	II Føyka	Gang- og sykkelvei	Del av gangveisystemet langs Askerelva
<b>SG9</b>	III Elvely	Gang- og sykkelvei	Del av gangveisystemet langs Askerelva
<b>SGG1</b>	II Føyka	Gang- og sykkelvei	Elvepromenade langs felt A1
<b>SGG2</b>	II Føyka	Gang- og sykkelvei	Elvepromenade langs felt A2 og A3
<b>SGG3</b>	III Elvely	Gang- og sykkelvei	Elvepromenade langs felt E2

<b>SGB1</b>	II Føyka	Gang- og sykkelvei	Ny gangbru over Askerelva ved Bakerløkka
<b>SGB2</b>	II Føyka	Gang- og sykkelvei	Ny gangbru over Askerelva ved Bakerløkka
<b>SGB3</b>	III Elvely	Gang- og sykkelvei	Ny gangbru over Askerelva ved Elvely
<b>SGB4</b>	IV Fotballstadion og Askerparken	Gang- og sykkelvei	Eksisterende gangbru over Drengsrudbekken
<b>SGB5</b>	I Drengsrudbekken	Gang- og sykkelvei	Ny gangbru over Drengsrudbekken
<b>SGB6</b>	III Elvely	Gang- og sykkelvei	Eksisterende gangbru over Askerelva syd for Elvely

### 11.6 Grønnstruktur

Felt	Delområde	Underformål	Beskrivelse
<b>GP1</b>	IV Fotballstadion og Askerparken	park	Del av Askerparken
<b>GP2</b>	II Føyka	park	Del av Askerparken
<b>GP3</b>	II Føyka	park	Parkområde mellom byggefelt D1 og C5
<b>GP4</b>	II Føyka	park	Parkområde langs Askerelva
<b>GP5</b>	III Elvely	park	Parkområde langs Askerelva
<b>GN1</b>	I Drengsrudbekken	naturområde	Naturområde langs Drengsrudbekken
<b>GN2</b>	III Elvely	naturområde	Naturområde langs Askerelva
<b>GN3</b>	II Føyka	naturområde	Naturområde langs Askerelva

### 11.7 Bruk og vern av vassdrag

Felt	Delområde	Underformål	Beskrivelse
<b>VNV1</b>	I Drengsrudbekken og IV Fotballstadion og Askerparken	Naturområde i sjø og vassdrag	Del av Drengsrudbekken
<b>VNV2</b>	I Drengsrudbekken	Naturområde i sjø og vassdrag	Del av Drengsrudbekken og ny dam
<b>VNV3</b>	I Drengsrudbekken	Naturområde i sjø og vassdrag	Del av Drengsrudbekken i kanal mellom VNV2 og Askerelva
<b>VNV4</b>	II Føyka	Naturområde i sjø og vassdrag	Del av Askerelva
<b>VNV5</b>	II Føyka	Naturområde i sjø og vassdrag	Del av Askerelva med bla ny terskel
<b>VNV6</b>	III Elvely	Naturområde i sjø og vassdrag	Del av Askerelva med bla ny terskel