

## OMRÅDE- OG DETALJREGULERINGSPLAN FOR VIKERSUND SENTRUM NORD REGULERINGSBESTEMMELSER

Kommunestyrevedtak

15.6.15, sak 51/15

### § 1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsplangrense på plankart

Byggeområdene for boligbebyggelse benevnt E1, E2, F, G1, G2, H1 og H2 forutsetter godkjent detaljplan før rammetillatelse for utbygging kan gis. Byggeområdene benevnt A, B1, B2, C1, C2, C3, D1, D2 og D3 krever godkjent rammetillatelse før utbygging. Øvrige områder kan omsøkes utbygget i henhold til angitt arealformål i henhold til gjeldende plans rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtale.

### § 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Dersom det under anleggsarbeid eller liknende oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og Fylkeskommunens kulturminneseksjon varsles Jfr. Kulturminnelovens § 8, 2.ledd. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte vilkår forlenges.

§ 2.2 Det skal sikres god tilgjengelighet for alle, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og luftveishemmede. Arealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. Planter og trær som kan gi allergiske reaksjoner skal unngås på torg og felles uteoppholdsarealer.

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Det kan oppføres bygg og anlegg med tilhørende utearealer på arealer markert med felter A-H innen planområdet. Dette skal gjennomføres innenfor følgende bestemmelser:

#### § 3.1 FELLESBESTEMMELSER

Før søknad om bygge/rammetillatelse kan behandles, skal det foreligge en kommunalt godkjent plan for vannforsyning og avløp. Overflatevann skal håndteres lokalt og ledes direkte til fjorden. Løsning for overflatevann skal inngå i kommunalt godkjent VA-plan.

§ 3.1.1 Alle øvrige søknader om tillatelse til tiltak, skal være vedlagt en helhetlig grønnstruktur- og gatebruksplan dersom dette ikke allerede er utarbeidet.

§ 3.1.2 Ved oppføring av bygg på mer enn 3 etasjer skal det dokumenteres at stabiliteten i grunnen er tilstrekkelig i form av en geoteknisk vurdering/redegjørelse for det planlagte tiltaket. Det skal redegjøres for at fundamenteringsprinsipp og andre tiltak er i overensstemmelse med denne.

§ 3.1.3 Innenfor planområdet skal ny bebyggelse til bruk for bolig-, forretning- kontor- og tjenestefunksjoner samt innkjøring til parkeringskjellere etableres med gulvnivå på kote + 66.0 meter over havet eller høyere. Høyden er angitt for overkant gulv.

§ 3.1.4 Takform og byggehøyder:

- Takterasser tillates i alle felt og på alle takflater bortsett fra over høyeste regulerte etasje innenfor hvert felt. Rekkverk kan stikke 0.5 meter over gesimshøyde men må trekkes 1 meter inn fra fasadeliv på hus
- Mindre oppbygg på tak for adkomst, heis, pipe og tekniske anlegg tillates. Disse kan stikke minimum tre maksimalt 2.5 meter over regulert byggehøyde og må trekkes minimum 3 meter inn fra fasadeliv
- Valg av takform skal framgå av helhetlig rammesøknad for det enkelte felt
- Dersom bygningene planlegges utført med skråtak er angitt gesimshøyde å regne som mønehøyde

Bebyggelsen i planen kan oppføres i følgende høyder angitt i meter over havet:

- **Felt A:** Bebyggelsen skal avtrappes i 5, 4 og 3 etasjer. 15% av det bebygde arealet kan ha en gesimshøyde på 84 meter over havet, mens resterende bygg skal ha en gesimshøyde på 78 og 81 meter over havet. Minst 15% av bebyggelsen, fortrinnsvis for fasadene mot fjorden skal gesimshøyden ikke overstige kote 78 meter over havet
- **Felt B1 og B2:** Bebyggelsen tenkes avtrappet i 4, 3 og 2 etasjer. 40% av bebyggelsen kan ha en gesimshøyde på inntil 81 meter over havet. Øvrig bebyggelse kan ikke overstige 78 meter over havet. Boligbebyggelse med fasade mot Ringeriksveien skal ikke overstige 78 meter over havet. 25% av bebyggelsen skal ha en byggehøyde mellom kote 73 og 76 meter over havet. Minst 10 % av bebyggelsen, fortrinnsvis med fasader tilknyttet fjorden, skal ha gesimshøyde som ikke overstiger 73 meter over havet.
- **Felt C1, D1, E1 F1 og G1 og H1:** Bebyggelsen tenkes avtrappet i 4, 3 og 2 etasjer. 30% skal ha en maksimal gesimshøyde på kote 81 meter over havet, 55 % skal ha en gesimshøyde på mellom kote 75 og 78 meter over havet, mens 15 % ikke skal overstige kote 75 meter over havet
- **Felt C2, D2, G2, H2, C3, D3, G3 og H3:** Bebyggelsen tenkes avtrappet i 3 og 2 etasjer. 30% av bebyggelsen av bebyggelsen skal ha en gesimshøyde på mellom kote 73 og 76 meter over havet, mens 70 % av bebyggelsen ikke skal overstige kote 73 meter over havet.
- **All bebyggelse med mulige framtidige forretningslokaler** skal bygges med etasjehøyde på minst 4 meter

## § 3.2. FORRETNING/KONTOR/TJENESTEYTING/HENSYNSSONE BEVARING

Stasjonsbygningene til Vikersund jernbanestasjon langs Vikersundgata er regulert til forretning/kontor- og tjenesteyting og som hensynssone bevaring. Byggenes opprinnelige funksjon var offentlig tjenesteyting til jernbaneformål. Offentlig tjenesteyting tillates fortsatt, i tillegg til privat tjenesteyting, kontorfunksjoner, heriblant venterom og personalrom for sjåførere inkludert togførere samt jernbane, drosje- og busspersonell. Servicefunksjoner som treningssenter og liknende, samt forretninger uten utpreget vindusutstillingsbehov tillates. Byggene skal fortsatt framstå med sin nåværende uttrykksform med takkonstruksjoner og fasader, og med avdempet veggskilting. Boliger annet enn vaktmesterbolig tillates ikke innredet i byggene.

§ 3.2.1 Ikke-støyømfintlige lokaler skal tilfredstille anbefalte retningslinjer i skriv T-1442.

§ 3.2.2 Søknad om forhold nevnt under skal oversendes Buskerud fylkeskommune for uttalelse før videre behandling:

- Ved søknad om riving skal bygning dokumenteres fagmessig ved oppmåling og grundig beskrivelse av konstruksjon, rominndeling og overflater. Bygningene tillates ikke revet med mindre forfall/skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningene må regnes som tapt
- Ved planlagt fasadeendring skal originale/elder bygningsdeler som taktekke, vinduer, dører, panel, listverk og andre detaljer bevares så langt det lar seg gjøre. Dersom eldre bygningsdeler ikke lar seg bevare, skal det lages kopier av bygningsdelene som skiftes ut
- Tilbakeføring av bygningen eller deler av denne til en tidligere fase i bygningens historie bør gjøres på dokumentert grunnlag

§ 3.2.3 Virksomhet som ikke er tilknyttet jernbane- eller museumsjernbanevirksomhet kan ikke ha inngang fra stasjonsplattform

## §3.3 BOLIGBEBYGGELSE

Boligbebyggelse er tillatt i alle felter i planen markert med bokstavene fra A til H.

§ 3.3.1 Følgende krav settes til støy for støyømfintlig bebyggelse i knutepunktet Vikersund:

- Minimum 50% av antall rom med støyfølsom bruksformål nkludert minst ett soverom skal ha vindu i fasade som tilfredstiller støygrensene i tabell 3 i Klima- og Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 om behandling av støy i arealplanleggingen.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon
- Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert må ha utvendig solskjerming

Støyberegninger skal foreligge ved rammesøknader/byggesøknader for feltene A, B1, B2, C1 og D1, ved detaljplan eller rammesøknad for feltene E1, F, G1 og H1 i områdeplanen.

§ 3.3.2 Byggegrenser for boligbebyggelse langs Ringeriksveien, benevnt HV3 er vist på plankart og settes gjennomgående til 12 meter fra midtlinje vei

Byggegrense mot private felles adkomstveier, AV1 – 5 og offentlige adkomstveier, V1 og V2 er vist på detaljplankart og satt til 8.5 meter i nord- og 5.5 meter på sørsiden av veiene. Bebyggelsen skal i hovedsak ha fasadeliv i byggegrense.

Takutstikk og balkonger kan krages ut inntil 1 meter utover byggegrense fra bygningenes vegglinje med unntak av områdene nevnt i pkt. 3.3.4. Fri høyde under utkraget balkong på side mot gate skal være minimum 4 meter.

§ 3.3.3 Boligfeltene C1, D1, E1 F, G1 og H1 er regulert til konsentrert blokkbebyggelse med en utnyttelsesgrad på 40 % bebygd areal, BYA. Byggegrensene for feltenes kvartalsbebyggelse er vist på detaljplankartet.

§ 3.3.4 Byggelinje mot gangvei GV1, GV2 og GV 3 er satt 4 meter fra midtlinje. Byggelinje mot GV1 framgår av detaljplankartet. Byggegrense mot turvei, TV1 er ikke satt fra veiens midtlinje, men 4 meter innenfor eiendomsgrense mot friareal. Byggegrensen framgår av detaljplankartet. Takutstikk og balkonger tillates ikke oppført utenfor byggegrense mot friarealet langs fjorden.

§ 3.3.5 Boligfeltene C2, C3, D2, D3, E2, G2, G3, H2 og H3 er regulert til konsentrert småhusbebyggelse med en utnyttelsesgrad på inntil 35 % bebygd areal, BYA. Parkeringskjellere tillates ikke bygd i disse områdene. Byggenes grunnflate med overkant gulv skal ligge på 66 meter over havet. Byggegrenser for feltenes kvartalsbebyggelse er vist på detaljplankartet.

#### § 3.4 FORRETNING- KONTOR- TJENESTEYTING- OG BOLIGBEBYGGELSE

Første etasjer med fasader vent mot Vikersundgata og Strandveiens nye øst-vestgående gateløp i felt A, B1 og B2 er avsatt til forretning- kontor- og tjenesteyting. Disse lokalene skal anlegges med tekniske spesifikasjoner tilpasset forretningsformål, med minst 4 meters etasjehøyde. Lokalene kan midlertidig anvendes til boligformål. 25 % av bebyggelsen i disse feltene skal avsettes til dette kombinasjonsformålet. Øvrige deler av bebyggelsen er avsatt til boligformål.

§ 3.4.1 Byggelinje for felt A er inntegnet på plankart og settes til vegglinje mot nord og øst. Mot vest settes en skrå byggelinje for å definere det nye torget. Bebyggelsen langs denne fasaden skal gis tilbaketrekninger som er med på å dele opp fasaden. Deler av bebyggelsen skal trekkes tilbake fra byggelinjen, men treffe skrålinjen i plan. Felt A har en byggegrense i sør satt 8 meter fra eiendomsgrense og dagens bygg i sør. Felt As utstrekning med tilhørende byggegrense kan trekkes nordover dersom det er enighet med grunneier i sør om dette. Feltet kan bebygges med en utnyttelsesgrad på 80 % bebygd areal, BYA i plan 1, og 50% bebygd areal, BYA i plan 2-5.

§ 3.4.2 Byggelinjer for felt B1 og B2 for fasader settes i veggliv for fasadene mot sør og for B1 også i vest fram til prosjektert fortau. Byggelinjene mot veiene følger bestemmelsene i §§ 3.3.2 og 3.3.4. Øvrige byggegrenser for kvartalene er vist på detaljplankart.

Felt B1 kan bebygges med en utnyttelsesgrad på 50 %, felt B2 med en utnyttelsesgrad på 45 % BYA. Takutstikk og balkonger kan krages ut inntil 1 meter utover byggegrense fra bygningenes veggliv med unntak av bestemmelsene formulert i § 3.3.4. Fri høyde under utkraget balkong mot Strandveien, benevnt HV1 på plankart, skal være 4 meter.

§ 3.4.3 Felt A planlegges oppført på registrert forurenset grunn. Dokumentasjon må foreligge ved byggesøknad for forsvarlig utbygging i henhold til Forurensningslovens bestemmelser for dette feltet.

### § 3.5. PARKERING

Følgende minimumskrav settes til parkering for bil og sykkel:

Formål	Beregningsgrunnlag	Bil	Sykkel
Bolig	Pr 90 m2 BRA	1	2
Forretning/kontor/tjenesteyting	Pr 75 m2 BRA	1	2

Sykkelparkering og bilparkering for beboere/ansatte og gjester skal framgå av søknad om tiltak. Parkering må løses innen områdereguleringsplanområdet, Deler av det kan likevel løses på annet område enn der parkeringskravet utløses i henhold til godkjent søknad om tiltak. Midlertidige løsninger for parkering kan godkjennes i påvente av full utbygging.

#### § 3.5.1. Parkeringsanlegg under terreng

Det tillates parkeringskjellere under terreng i felt A og for feltene langs Strandveien og Ringeriksveien, benevnt B1, C1, D1, E1, F, G1 og H1. For felt A tillates parkering under hevet gårdsrom. Eventuell parkering kan her ikke gå ut til fasadeliv. Felt A skal ha innkjøring inn fra Strandveien fra planområdets sørgrense. Øvrige felt skal ha nordenforliggende adkomstvei fra Ringeriksveien som innkjøring.

Parkeringskjellere i feltene B1-H1 tillates opparbeidet for korresponderende felt B2, C2, D2, E2, G2 og H2. Parkeringskjellere i øvrige boligfelt tillates ikke.

Innkjøringen til parkeringskjellere skal flomsikres mot 200-årsflom i en høyde på 66.0 meter over havet.

Parkeringsanlegg mot Ringeriksveien, markert som HV3 på plankartet, skal følge en byggelinje i 9 meters avstand fra midtlinje. Garasjekjellerne skal her bygges halvveis nedgravd i terrenget. Tett gjerde som støyskjerm kan her oppføres i veggliv.

Parkeringslokk/tak på parkering skal opparbeides og ha brukskvalitet. Terrenget skal flukte med tilliggende leilighets inngangsparti. Synlige yttervegger og rekkverk i garasjeanleggene skal integreres i den arkitektoniske utformingen av boligene og ha en høy materialkvalitet. For felt A skal det også sikres tilstrekkelig jordsmonn for beplantning. Parkeringslokk/tak kan inngjerdes i høyde på 1.1 meter over nivå på uteareal i vegglivet.

Parkeringskjellere i feltene kan anlegges av gulv med vannbestandig materiale ned mot 65 meter over havet.

Bruksareal til parkering under terreng og delvis under terreng medregnes ikke i grad av utnytting. Parkeringskjellere under bolighus, feltene C1 - H1, skal bygges med underkant himling på 2.3 meter. Det skal tilrettelegges for lading av El-biler på minimum 10% av plassene. Kun parkeringsplasser avsatt i felt A og B1 kan tilrettelegges for hurtiglading.

### § 3.6 UTEOPPHOLDSAREALER

Utomhusplan skal leveres for alle utbyggingsfelt som innebefatter boligbebyggelse innen planområdet. En utomhusplan i målestokk 1: 200, skal vedlegges detaljplan eller rammesøknad hvor følgende skal framgå:

- Private hageparseller
- Felles uteareal med oppholdsplasser, sand- og eventuell nærlekeplass
- Kjørbare gangadkomster
- Dokumentasjon av arealer som tilfredstiller krav til minste uteoppholdsareal

En beskrivelse skal følge utomhusplanen. Det skal utarbeides beregninger for sol og skygge og eventuelle støyberegninger for felt. Dokumentasjon for tilfredstillende støyforhold kreves for alle byggefelt som har fasade mot Strandgata, Vikersundgata eller Ringeriksveien.

§ 3.6.1 Uteoppholdsarealer skal anlegges på 65.6 meter over havet eller høyere. Dette tilsvarer 100-årsflom i Tyrifjorden. Området mellom byggelinjene/byggegrensene og den offentlige gangveien skal opparbeides og anvendes til fellesfunksjoner og nærlekeplassfunksjoner. Gangveiens snøopplag kan også anvendes, men ikke opparbeides til dette formålet.

§ 3.6.2 Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet i planområdet skal ligge på henholdsvis 30 m<sup>2</sup> og 45 m<sup>2</sup> for henholdsvis konsentrert blokk- og småhusbebyggelse. Av dette må minimum 1/3 være privat uteoppholdsareal. Alle private uteoppholdsarealer må tilfredstille kravene til støy satt i retningslinje T-1442, støy i arealplanleggingen fra Klima- og miljødepartementet. Areal mellom de private adkomstveiene og byggegrensene skal i tillegg til adkomst opparbeides til grønne private- eller felles hager til de tilliggende boligene.

§ 3.6.3 Sand- og nærlekeplass og felles oppholdsplasser skal anlegges på arealer som tilfredstiller kravene satt til støy i retningslinje T-1442, støy i arealplanleggingen. Arealene skal også ha sol klokken 15 ved vårjamndøgn.

§ 3.6.5 Minst 50 % av felles uteoppholdsarealer skal tilfrestille kravene satt i § 3.6.3

§ 3.6.6 Sikthindrende beplantning på mer enn 0.7 meter over bakkenivå tillates ikke i siktlinjene fra de respektive boligfeltinnkjøringene mot Tyrifjorden. I utearealenes overgang mot parkanlegget mot turveien i feltene B2 og C3 – H3 tillates en utforming med lavere høyde enn 65.6 meter over havet.

§ 3.6.7 Feltets uteoppholdsarealer skal være opparbeidet før første ferdiggodkjenning for beboelse innen feltet kan gis.

#### § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur omfatter kjøreveier, gang- og sykkelveier, undergang, offentlig parkering, adkomstveier med underliggende lednings/kabelanlegg og pumpestasjon.

##### § 4.1 OFFENTLIGE VEIER

Planområdet skal betjenes av tre offentlige hovedveier. Boligområdet mot Tyrifjorden skal i tillegg avsluttes mot Tyrifjorden med en turvei, som er nærmere omtalt under punktet om grønnstruktur.

§ 4.1.1 Strandveien er den offentlige gjennomgangsveien i planområdets søndre del, benevnt og markert som HV1 på plankartet. Den skal legges om i forhold til dagens løp, og oppgraderes i henhold til regulerte veibredder og Kommunens retningslinjer for veistandard klasse S2.

§ 4.1.2 Ringeriksveien er den offentlige gjennomfartsveien i planområdets nordre del, benevnt HV3 på plankartet. Den planlegges omlagt i sør der den skal munne ut i den omlagte Strandveien. For øvrig beholdes gateløpet i sin nåværende form. Fortau bygges langs Ringeriksveien fram til det møter dagens fortau ved boligfeltet markert F på plankartet. Fortauet skal ha en banebredde på minimum 2.75 meter og bygges i henhold til Kommunens veistandard.

§ 4.1.3 Vikersundgata innen planområdet er avsatt til offentlig bussgate, avmerket som HV2 på plankartet. Gata er utformet med to tosidige langsgående busstopp i henhold til Vegvesenets normaler. Holdeplassene utformes med tilliggende gangbane forbi repoene.

Bussgatas baneløp skal framstå med et annet dekke enn Vikersundgata for øvrig. Gata skal skiltes mot gjennomkjøring for biltrafikk. Sykkeltrafikk og varetransport til tilliggende eiendommer tillates i bussgata.

Det er avsatt tilstrekkelig areal til framtidig utforming av tre tosidige skråoppstilte busstopp i bussgata. Dette kan opparbeides på et senere tidspunkt innen reguleringsplanens rammer.

§ 4.1.4 Offentlig gangvei skal bygges gjennom hele planområdet mellom byggeområdene for boliger og gjennom kvartalslekeplassen fra sør til nord, vist som GV1 - 7 på plankartet. Veien skal være grusbelagt og ha 3 meters banebredde. Der gangveien krysser privat eller offentlig adkomstvei skal gangveien ha prioritet i materialbruk. Gangveien gjennom boligområdene skal, sammen med de tilliggende arealer for nærlek og opphold, danne et sammenhengende plasstrøk med enhetlig materialbruk og utforming. Gangveibanen skal ligge i flukt med omkringliggende uteoppholdsareal. Snøopplaget skal være fritt for møblering.

§ 4.1.5 To offentlige adkomstveier til boligfeltene er offentlige adkomster, inntegnet som AV1 og AV2 på plankartet. Veiene tjener som gangadkomstveier til kvartalslekeplass, til turvei og til offentlige friområder. De er i tillegg biladkomster til de sønnenforliggende boligområdene. Adkomstveiene skal utformes i henhold til kommunal standard som adkomstvei A1.

#### § 4.2 PRIVATE ADKOMSTVEIER

Private adkomster for bil og gående framgår av plankartet markert som AV1 – 5. Adkomst til alle boligfelt er planlagt i områdeplanen med unntak av felt F. For dette feltet skal avkjøring framgå av detaljplan. Veibredder for adkomstveiene framgår av plankartet, og tilsvarer Kommunens retningslinjer for adkomstvei A1. I tillegg settes det krav om kjørestrekk rekkverk (autovern) mot jernbanen ved hver enkelt utkjørsel. Plan for utforming og oppbygning skal framgå av rammesøknad.

#### § 4.3 JERNBANEUNDERGANG

Arealer for en universelt utformet jernbaneundergang for gående er avsatt. Gangtunnelen skal bygges med en bredde på 4.5 meter og en høyde på 2.7 meter. Arealer avsatt til gangbane for rullestolbrukere, barnevogner, syklist med mer, skal inntil videre anvendes som pendlerparkering for togreisende.

Oppgang til ny plattform for Randsfjordbanen og Krøderbanens spor kan bygges opp fra gangtunnelen. Løsning og utforming må klarlegges ved prosjektering av gangtunnelen.

Lengden og nøyaktig plassering av gangtunnelen er ikke nøyaktig avklart i områdeplanen. Kostnadene ved å redusere antall spor på Krøderbanen i sør må også sammenholdes med kostnaden ved å øke lengden på gangtunnelen. Dette må avklares ved prosjektering av gangtunnelen.

#### § 4.4 OFFENTLIG PARKERING

Parkeringslommer for taxi, korttidsparkering og plasser for av- og påstigning er avsatt langs Strandveien. Parkeringslommene for taxi utenfor arealene avsatt til offentlig bygg/taxi markeres spesielt. Parkeringslommene kan og benyttes til rask varelevering av små colli i form av post og liknende til tilliggende forretninger.

Plasser for korttidsparkering for bil og sykkel for kunder til tilliggende forretninger kan også opparbeides på arealene mellom Ringeriksveien og Vikersund jernbanestasjon.

Pendlerparkering er planlagt vest for jernbanearealene til Vikersund stasjon og vist på områdeplankart. Tilkomst mot stasjonsknutepunktet vil være den framtidige gangbanen mot knutepunktet Vikersund stasjon.

Parkering for pendlere før pendlerparkering i vest opparbeides vil vil være dagens parkeringsplass ved Vikersund stasjon og dagens opparbeidete parkeingsplass på det



planlagte boligfeltet G1 fram til utbyggingen av dette. Alternativ pendlerparkering vil være i Vikersund sør, innen Reguleringsplan for Vikersund sentrum.

#### § 4.5 LEDNINGS- KABEL- OG FJERNVARMEANLEGG

Planområdets hovedledningsnett er planlagt framført i den offentlige gangveien GV1 - 7. Planområdets overvannssystemer er planlagt framført i planområdets adkomstveier AV 1-5 og V1/V2. Overvannsnettet skal anlegges med fordrøyningsmagasiner med utløp til Tyrifjorden. Planlagte overløp fra avløpsledning skal også følge trase for avløpsledning.

Fjernvarmeanlegg som en del av ledningsnettet skal vurderes som en del av områdets tekniske plan for ledningsnett, jfr. rekkefølgebestemmelsenes § 7. Dersom planen tilsier bygging av fjernvarmeanlegg skal hus innen det aktuelle området pålegges tilknytning og bygges med vannbåren varme.

Kommunalt godkjent plan for vannforsyning, avløp, overvann og kabelnett skal framgå ved rammesøknad for de enkelte byggefelt. Godkjent sanitærabonnement kreves før byggetillatelse kan gis, jfr. planens rekkefølgebestemmelser.

#### § 5 GRØNNSTRUKTUR

Planens offentlige grønnstruktur består av torg, strandpromenade med tilknyttede arealer, poll, badestrand, gjeste/småbåthavn og kvartalslekeplass

§ 5.1. **Torg** skal anlegges på felt markert for formålet mellom Vikersundgata, Strandveien og båthavnen. Torget skal inneholde samlingssteder med benker og bord og med innslag av lekeapparater og skulpturer. Torget har en forlengelse sør for Strandveien mellom Vikersundgata og forretnings- kontor- og boligområdet A.

§ 5.2 **Kvartalslekeplass** er opparbeidet av Kommunen i feltet merket KV1 på plankartet. Denne tilbys som kvartalslekeplass ved utbyggingen av området avmerket for byggeområdene A, B1, B2, C1, C2, C3, D1, D2 og D3.

Kvartalslekeplassen planlegges utvidet i takt med den videre utbyggingen av områdeplanen, jfr. rekkefølgebestemmelsene. Planområdets kvartalslekeplass skal være tilgjengelig for alle beboere innen reguleringsplanområdet. Gangveien mellom rådhuset og sentrum skal gå gjennom kvartalslekeplassen.

§ 5.3 **Turvei** med tilliggende grøntarealer mellom Tyrifjorden og boligfeltene B2 – H3, kun avbrutt, men bundet sammen av gangveien G4- G5 og de offentlige adkomstveiene V1 og V2. Turveien skal ha grusdekke og ha en banebredde på 2 meter, og for øvrig bygges som gang- og sykkelvei etter spesifikasjonene gitt i Kommunens retningslinjer for dimensjonering av gangveier.

Gangveiens topplagshøyde skal ikke være lavere enn 64.2 meter over havet, tilsvarende normalårsflom i Tyrifjorden. Skråningsvinkel mellom gangveien og bebyggelsens

uteområder skal være 1:4, Skråningen skal tilsås med gras. Der det er hensiktsmessig kan høydeforskjellen utjevnes ved å sette opp natursteinsmur. Grense for areal med grønnstruktur/park er satt til 2.5 meter fra ytterkant gangbane på gangvei.

§ 5.4 **Parkanlegg** i form av skråningsareal mellom turvei og Tyrifjorden skal anlegges med skråningsvinkel på 1:4, tilsvarende 25%. Skråningen der gangveien passerer kvartalslekeplassens midtparti skal ikke være brattere enn 1 : 8/12.5 %. Her skal det tilføres sand og anlegges badestrand. Skråningssidene for øvrig skal tilsås med gras.

Det skal utarbeides illustrasjonsplan for arealene anlagt til turvei og park som et ledd i søknad om detaljplan eller teknisk plan. Minimum 10% av arealet skal beplantes med busker og trær. Skråningspartier rundt den permanente beplantningen bør være brattere enn angitt ovenfor. Partier av skråningen mot siktlinjene til adkomstveiene skal ikke ha beplantning og ikke avsluttes med mur mot turveien. Partier av skråningen mellom turveien og Tyrifjorden kan også ha slakere helling enn 1: 4 der dagens naturlige terreng ligger an til det.

§ 5.5 **Poll** skal anlegges inn mot torget i Vikersund sentrum. Pollens ytre del skal omfatte et kaianlegg, mens pollens indre del skal ha en nedtrapping helt ned mot vannflaten. Detaljert utforming av **pollen** skal framgå av utomhusplan for oppføring av tilstøtende bebyggelse, jfr. rekkefølgebestemmelse §§ 7.5 og 7.6.

## § 6 BRUK OG VERN AV VASSDRAG

Planområdets vannarealer skal anvendes til badeområder, båthavn og for allsidig friluftsliv.

§ 6.1 **Pollen ved torget** skal anvendes som båthavn og badeområde for de små. Pollens indre del skal ha en vanddybde for badende ved normal sommervannstand, fra 0.0 innerst til 0.5 på pollens midtparti ved normal sommervannstand på 62.7 meter over havet. Bunnen fra midten av pollen og innover skal være sanddekt. Pollens ytre del skal ha en dybde fra 0.5 meter fra midten ned mot 1 meter ytterst ved normal sommervannstand for å kunne legge til med mindre småbåter.

§ 6.2 **Privat Småbåthavn** kun i form av flytebrygger kan anlegges utenfor byggefeltene B2 og C3. Båthavnene kan kun anlegges i form av flytebrygger. De bør eventuelt anlegges på hver side av forlengelsen til boligområdenes adkomstveier. Utforming for øvrig må framkomme av byggesøknad. Båthavnene kan ikke tas i bruk før innenforliggende boligfelt er bygget og grønnstruktur tilknyttet de respektive boligfeltene er ferdig opparbeidet. Utforming og utbygging av småbåthavn må omsøkes. En eventuell båthavn er primært tiltenkt eid og brukt av planområdets egne beboere.

§ 6.3 **Båtutsettingsrampe** for brann- og redningsbåt tillates etablert der dagens båtutsettingsrampe ligger, ved forlengelsen av adkomstveien AV6. Rampen skal utformes i sin enkleste form, tilpasset Kommunens brann- og redningsbåt, i forlengelsen av en privat tilkomstvei som Kommunen kun har veirettighet til. Snuhammeren utformes i form av en utvidelse av den planlagte turveien i området.

§ 6.4 **Badeområde** ved kvartalslekeklassen skal tildekkes med sand og utformes jevnt skrånende mot Tyrifjorden. Anlegget skal utformes som en del av arbeidet med utvidelsen av den eksisterende kvartalslekeklassen.

§ 6.5 **Friluftsområde i vassdrag** er øvrige vannarealer avsatt til. Utomhusplan tilknyttet framtidige detaljplaner og liknende kan illustrere en mer detaljert bruk.

## § 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før utbygging kan starte for det enkelte byggefelt må det foreligge en rammesøknad som innebefatter teknisk plan for adkomstvei, vannforsyning, avløp, overvann og eventuell fjernvarmeledning med fjernvarmetilknytning som Kommunen kan godkjenne. Planområdet skal fortrinnsvis bygges ut sørfra, i følgende rekkefølge:

§ 7.1 **Teknisk plan for vei- vann- avløp og energiforsyning som omfatter byggefeltene A, B1, B2, C1, C2, C3, D1, D2 og D3** må utarbeides og foreligge i godkjent form fra Kommunen før rammetillatelse for første byggeområde kan godkjennes.

§ 7.2 **Planfri kryssing av jernbanen for gående og syklende** skal bygges senest ved etablering av 100 nye boenheter innenfor felt A, B, C og D.

§ 7.3 **Ny pendlerparkering** på vestsiden av Vikersund stasjon skal bygges senest ved etablering av 100 nye boenheter innenfor felt A, B, C og D. Lokalisering og utforming skal skje i samarbeid med Stiftelsen Krøderbanen og godkjennes av Jernbaneverket.

§ 7.4 **Utbygging av Sentrumskvartalet A** Strandveien, Ringeriksveien og Vikersundgata legges om, med tilhørende fortau, og gangvei langs fjorden, drosje- på- og avstigningsplasser for person- og varebiltransport, busslommer og busstorg. Sentrumskvartal A med tilknyttet fortau bygges ut.

§ 7.5 **Utbygging av forretning-, kontor-, tjenesteyting- og boligfelt B1** med tilgrensende torg. Torgplassen mellom Strandveien, Vikersundgata og felt B1 anlegges med benker, bord, lekeapparater og skulpturutsmykning. Felt B1 med tilhørende fortau, adkomstvei AV1 og gangvei GV1 med tilliggende ledningsnett og uteoppholdsarealer bygges ut.

§ 7.6 **Utbygging av felt for privat forretnings-, tjenesteyting- og boligformål B2** med poll, gjestebrygge og utfylling mot Tyrifjorden. Vikerpollen graves ut. Bryggeanlegg og gangbaner mot pollen anlegges. Overvannsledning fra boligfelt B1 forlenges og tilknyttes fordrøyningsmagasin. Bolig- og parkområde tilknyttet TV1 fylles opp og parkområdet med turvei opparbeides. Felt B2 med ytre del av tilkomstvei AV1, gangbane mot torg og tilliggende uteoppholdsarealer bygges ut.

§ 7.7 **Utbygging av boligfelt C1 C2 og C3.** Fortau langa Ringeriksveien opp til AV 3 bygges. Boligområdene C1, C2 og C3 med tilliggende adkomstvei AV2, gangvei GV2 med underliggende ledningsanlegg og tilliggende uteoppholdsarealer bygges ut.

§ 7.8 **Utbygging av boligfelt D1, D2 og D3** med tilhørende adkomstveier AV3 og V1 samt den kjørbare gangveien GV3 med underliggende ledningsanlegg og tilliggende uteoppholdsarealer bygges ut.

§ 7.9 **Teknisk plan for vei, vann- avløp og energiforsyning som omfatter boligområdene E1, E2, F, G1, G2, G3, H1, H2 og H3** må utarbeides og foreligge i godkjent form fra Kommunen før rammetillatelse for første av de forannevnte boligfelt kan godkjennes. Rammetillatelse for siste byggefelt og ferdiggodkjenning for det nest siste av de nevnte byggefeltene nevnt i reguleringsbestemmelsenes § 7.1 må også foreligge før rammetillatelse for boligfelt benevnt i denne paragraf kan påbegynnes.

§ 7.10 **Detaljplaner for boligfeltene E1 og E2.** Bygging av fortau langs Ringeriksveien langs boligfeltene E1 og F. Utbygging av E1 og E2 med tilliggende uteoppholdsarealer, gangvei GV4, ledningsnett og ny pumpestasjon. Restutfylling og opparbeiding av parkareal nordover til kvartalslekeplass.

§ 7.11 **Detaljplan for boligfeltet F.** Utbygging av boligfelt F med tilliggende uteoppholdsarealer, adkomstvei V2 fram til GV5, bygging av gangvei GV5, utvidelse av lekeplass KV1.

§ 7.12 **Detaljplaner for boligfelt G1 og G2** Bygging av boligfeltene G1 og G2 med tilknyttet avkjørsel AV4 og gangvei GV6 med tilknyttede uteoppholdsarealer.

§ 7.13 **Detaljplaner for boligfeltene G3 og H3.** Utfylling av arealene tilknyttet G3 og H3, opparbeiding av turvei med tilhørende parkareal. Utbygging av boligfeltene G3 og H3 tilhørende de tilknyttede avkjørslene V2, AV4 og AV5, gangveien GV7 samt uteoppholdsarealer. Nedlegging av eksisterende båthavn og rehabilitering av båtutsettingsrampe. Opparbeiding av lekeplass KV2.

§ 7.14 **Detaljplaner for boligfeltene H1 og H2.** Utbygging av boligfeltene H1 og H2 med tilliggende uteoppholdsarealer

§ 7.15 Utbygging av offentlig infrastruktur på et tidligere tidspunkt enn angitt ovenfor er ikke i strid med reguleringsplanen.