



RINGERIKE KOMMUNE

Strategi- og utviklingsavdelingen

REGULERINGSBESTEMMELSER

0605_421 Detaljregulering for Lloyds marked

Utarbeidet av Ringerike kommune/fagkyndig 10.01.21
Sist revidert 17.02.2021 Ringerike kommune

-
1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 12.04.2021, sak 20/21.
1. gangsbehandling i formannskapet strategi og plan 21.04.2021, sak 12/21.
Høring og offentlig ettersyn **DATO - DATO**.
2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning **DATO**, sak **BHNR**
2. gangsbehandling i formannskapet 2 **DATO**, sak **BHNR**
Vedtak i kommunestyret **DATO**, sak **BHNR**
-

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01	Katrine Kammerud, Åshild Lie og Linda Nethus Ringerike kommune	28.02.2020	KK
02	Magnus Torp COWI, Ellen Grønland Tronrud eiendom	31.08.2020	MT
03	Katrine Kammerud og Linda Nethus, Ringerike kommune	23.11.2020	LN
04	Magnus Torp COWI, Ellen Grønland Tronrud eiendom	15.12.2020	LN
05	Katrine Kammerud og Linda Nethus, Ringerike kommune	18.12.2020	LN
06	Magnus Torp COWI, Ellen Grønland Tronrud eiendom	12.01.2021	LN
07	Katrine Kammerud og Linda Nethus, Ringerike kommune	20.01.2021	LN
08	Katrine Kammerud og Linda Nethus, Ringerike kommune	03.02.2021	LN
09	Magnus Torp COWI, Ellen Grønland Tronrud Eiendom	15.02.2021	MT
10	Katrine Kammerud og Linda Nethus, Ringerike kommune	17.02.2021	LN

Innholdet i endringslisten fjernes når planen er endelig vedtatt. Etter vedtak brukes lista til informasjon om planendringer, både ordinære og mindre endringer.

Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for ny og sentrumsnær utvikling. Planen tilrettelegger for kombinerte formål slik som forretning, kontor, tjenesteyting og hotell, i bymessig bebyggelse. Området skal videreutvikles til et moderne, miljømessig og bærekraftig byområde, som er integrert i byen omkring.

Videre utbygging skal være i respekt for det helhetlige kulturmiljøet, med en god balanse mellom gammelt og nytt. Bygninger med høy symbol- og identitetsverdi sikres, fristilles og synliggjøres. Ny bebyggelse er utformet som kontrast til det eksisterende, for å fremheve arkitekturen i både nytt og gammelt. Kulturmiljøet tilrettelegges og åpnes for allmennheten blant annet med den nye Pipeplassen rundt pipa og nye utadrettede funksjoner.

Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7, nr. 10)

§ 1.1 Før rammetillatelse gis

- Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse innenfor planområdet skal det dokumenteres at kravene til sikkerhetsklasse 4 er oppfylt for Sagdammen. Dokumentasjonen må utarbeides

av NVE-godkjent fagansvarlig, jf. forskrift om sikkerhet ved vassdragsanlegg (damsikkerhetsforskriften) § 3-5.

- Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse innenfor planområdet, skal veieier ha uttalt seg til utformingen av bruksarealer under Hønefoss bru, jf. § 4.2.1.
- Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse i planområdet, skal det utredes om det er grunnforurensning i området. Dersom det er grunnforurensning i området, kreves miljøtekniske grunnundersøkelser, og det skal utarbeides en tiltaksplan for forurensning som skal være godkjent av kommunen før rammetillatelse kan gis.
- Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse innenfor planområdet, skal Miljørisikovurdering for planområdet være godkjent av kommunen.

§ 1.2 Før igangsettingstillatelse gis

- Før det kan gis igangsettingstillatelse til etablering av tekniske anlegg som skal overtas av kommunen, må tekniske planer være godkjent og avtale om overtakelse mellom kommunen og utbygger foreligge.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet skal Miljøoppfølgingsprogram for planområdet være godkjent av kommunen.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse for riving av bevaringsverdige bygg og anlegg skal de dokumenteres ved oppmåling og grundig beskrivelse av konstruksjon, rominndeling og overflater. Beskrivelsen skal utarbeides av antikvarisk fagkyndig.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i planområdet skal det være dokumentert at bebyggelse, installasjoner og ledemur er sikret i tråd med vannlinjeberegning utført av Norconsult datert 18.11.2020 «*Notat – Ledemur langs Hønefossen – Vurdering av nødvendig nivå i fm 200 årsflom*».
- Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet skal det være dokumentert at ledemuren vil tåle belastningen av en dimensjonerende flom (vannmengde og hastighet) i fossen (200-årsflom) iht. Norsk prosjekteringsstandard. Skriftlig dokumentasjon på dette i henhold til Norsk prosjekteringsstandard skal være utarbeidet av person med tilstrekkelig fagkompetanse innen hydrologi, og oversendes kommunen for godkjenning.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i planområdet skal flomsikringstiltak for bebyggelse på vertikalnivå 1 være godkjent, jf. § 4.2, 1. strekpunkt.

§ 1.3 Før midlertidig brukstillatelse gis

- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal sluttrapport for tiltaksplan for forurensning være godkjent av kommunen.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt BKB1, skal torg i felt ST1 "Tømmertorget" være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, jf. § 3.1.2.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt BKB3 skal torg i felt ST2 "Pipeplassen" være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, jf. § 3.1.2.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal eventuell forsterkning/forhøyning av ledemuren i henhold til Norsk prosjekteringsstandard være ferdigstilt. Skriftlig dokumentasjon på at flomsikringen er utført i henhold til Norsk prosjekteringsstandard skal være utarbeidet av person med tilstrekkelig fagkompetanse innen hydrologi, og oversendes kommunen for godkjenning.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse skal flomsikringstiltak for bebyggelse på vertikalnivå 1 være etablert, jf. § 4.2, 1. strekpunkt.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Universell utforming

- Bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelig for publikum, skal sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper.
- Hensynet til universell utforming må vurderes opp mot hensynet til kulturminnevern. Det skal tilstrebes universell utforming, med materialbruk tilpasset kulturminnet/omgivelsene.
- Ved nyplanting skal det kun benyttes allergivennlige planter.

§ 2.2 Elvelangs

Det må sikres en forbindelse mellom felt ST1 (Tømmertorget) og framtidig tursti langs elva nordover. Denne skal gå fra felt ST1 (Tømmertorget) til felt ST2 (Pipeplassen), via passasjen gjennom feltene BKB1 og BKB3. Dette vil være en framtidig parsell av Elvelangs, og en viktig forbindelse fra Hønefoss bru mot Hønefoss stasjon.

§ 2.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses, og utviklingsavdelingen ved fylkeskommunen må varsles, jf. kulturminneloven § 8, andre ledd.

§ 2.4 Overvannshåndtering og teknisk infrastruktur

- Overvann skal håndteres åpent og lokalt og ledes bort i trygge flomveier. Åpen håndtering med flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes, eksempelvis i form av plantekasser/bed med fordrøyningsvolum, grønne tak, vannspeil eller åpen vannvei.
- Helhetlig plan for overvannshåndtering, med situasjonen på stedet og de konkrete hovedløsningene, skal utarbeides, jf. kommunens retningslinjer for overvannshåndtering.

§ 2.5 Massehåndtering

Hvis tiltak medfører at overskuddsmasse må fraktes ut av planområdet, skal dette oppgis i m³ sammen med en plan for gjennomføring. Det må vurderes om overskuddsmasser er kvalitetsmasser som bør gjenbrukes. Dreier det seg om mer mindre enn 500 m³ er et omtrentlig anslag tilstrekkelig, dreier det seg om mer enn 500 m³ må det lages en detaljert masseberegning.

§ 2.6 Anleggsperioden

- Med søknad om rammetillatelse skal det omtales tiltak for å redusere klimagassutslipp og lokal luftforurensning i anleggsperioden, herunder skal det som hovedregel benyttes fossilfri oppvarming i anleggsperioden.
- Med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn situasjonskart som viser:
 - o Plassering av riggområder og eventuelle boligbrakker med adkomst og parkering.
 - o Kjøremønster for anleggstrafikk.
 - o Midlertidige massedeponier og lagerplasser.
- Med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn:
 - o Plan for massehåndtering, jf. § 2.5 Massehåndtering.
 - o Redegjørelse for sikring av vegetasjon og terreng.
 - o Redegjørelse for støv og støy i anleggsperioden.

- Med søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for hvordan det skal sikres trygge gang- og sykkelforbindelser til skole, barnehage, sentrum, togstasjon og holdeplasser i en midlertidig situasjon, og for hvordan adkomst til eksisterende bebyggelse sikres i anleggsperioden.

§ 2.7 Renovasjon og varelevering

Renovasjon og varelevering for felt BKB1 og BKB3 skal plasseres på vertikalnivå 1.

Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BKB1, BKB2 og BKB3).

§ 3.1.1 Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse (§ 12-7 nr. 4)

- Fasadetegninger som viser byggehøyder, inndeling av fasader, materialbruk, farger, detaljering mm.
- En oversikt som viser fordelingen mellom de ulike arealbruksformålene i eksisterende og ny bebyggelse.
- Plan for sikring av verneverdig bebyggelse og anlegg ved grave-, rive- og byggearbeider.
- Utomhusplan og redegjørelse som beskriver og viser universell utforming av torg/byrom, og gangarealer (deriblant materialbruk og detaljutforming) jf. § 2.1.
- Helhetlig plan for overvannshåndtering, jf. § 2.4.
- Redegjørelse for anleggsperioden, jf. § 2.6.
- Redegjørelse for at trafikksikkerheten er ivaretatt innenfor planområdet.

§ 3.1.2 Utomhusplan (§ 12-7 nr. 4)

Utomhusplan i målestokk 1:500 skal utarbeides for feltene og godkjennes i rammetillatelsen.

Utomhusplanen skal vise:

- Nytt og eksisterende terreng.
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde.
- Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon/markdekke som skal bevares.
- Interne veier og snuplasser.
- Areal for av- og pålessing, varelevering, hente-/bringe plass for hotellet og utrykningskjøretøy.
- Plassering av: parkering (vertikalnivå 1), sykkelparkering (vertikalnivå 1 og 2) og renovasjon (vertikalnivå 1), og snøopplag.
- Forbindelse mellom felt ST2 (Pipeplassen) og framtidig tursti langs elva nordover (jf. § 2.2).
- Kommunaltekniske anlegg (sluk, kummer og ledninger og eventuelle pumpestasjoner).
- Disponering, utforming og materialbruk på torg og byrom.

Følgende skal suppleres på utomhusplanen og godkjennes før det kan gis igangsettingstillatelse:

- Møblering og belysning.
- Plassering av terrengforstøtninger, murer og trapper etc.
- Plantevalg.
- Utforming og plassering av skilt.

§ 3.1.3 Utforming og omgivelseskvalitet (§ 12-7 nr. 1)

Bebyggelse og anlegg skal utformes med høy visuell- og materialmessig kvalitet, og med et helhetlig, harmonisk og tidsmessig arkitektonisk uttrykk.

Fasader og form:

- Fasader skal utformes slik at området samlet fremstår med et kontrasterende arkitektonisk uttrykk. Hoveduttrykk er gitt gjennom Mulighetsstudie Lloyds marked Revisjon 2 Juli 2019.
- Fasader på bebyggelse i BKB1, 2 og 3 som vender mot bygningsdeler i hensynssone H570 1-3 (gavler, tårn, pipe og bygg) skal kles med reflekterende materialer som sotet eller speilreflekterende glass, eller glass med spiler.
- Lukkede fasader mot felt ST2 (Pipeplassen) og felt ST1 (Tømmertorget) og passasjen mellom disse er ikke tillatt. Adkomst til hver enkelt forretning (som ligger mot torg/passasje) skal ha inngang fra offentlig torg eller fra passasjen mellom disse.
- Svalgangsløsninger tillates ikke innenfor planområdet.
- Balkonger tillates ikke innenfor planområdet.

Passasje:

- Det skal etableres en passasje gjennom BKB1 og BKB3 fra ST2 (Tømmertorget) til ST1 (Pipeplassen).
- Virksomhet i første etasje som ligger til passasjen, Tømmertorget eller Pipeplassen, skal ha utadrettet adkomst fra torgplan eller fra ny passasje.
- Passasjen skal ha trinnfri adkomst fra begge torg. Passasjen skal ha en åpen og imøtekommende utforming, med god belysning. Passasjen skal være åpen for allmennheten.

Tak:

- Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.
- Tekniske installasjoner og heisoppbygg skal inngå i byggets volum og takform og skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur. Eventuell trafo skal integreres i bygningsmassen.
- Det tillates etablering av takterrasser, men ikke over øverste gesims.
- Areal på tak i felt BKB1 som ikke skal benyttes som uteoppholdsareal, skal dekkes med sedum eller lignede vegetasjonsdekke med god absorberingsevne.

§ 3.1.4 Luftkvalitet

Luftinntak til bebyggelse skal plasseres vekk fra forurensningskilder.

§ 3.1.5 Handel og næring

Ny plasskrevende handel tillates ikke innenfor planområdet. Plasskrevende handel omfatter: biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner/anleggsmaskiner, trelast og byggevarer, planteskoler/hagesentre, og fritidsbåter.

§ 3.1.6 Strøm og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

Fordeling av strøm og fjernvarme innen planområdet skal skje via jordkabel. Enhver tids gjeldende «Forskrift om vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg i Hønefoss» gjelder for planområdet.

§ 3.1.7 Parkering (§ 12-7, nr. 1)

- Parkeringsdekning, andel HC-plasser og andel sykkelplasser skal være som angitt i områderegulering Hønefoss sine bestemmelser.
- Parkering for bil og sykkel skal opparbeides på vertikalnivå 1 jf. §§ 3.1.10 og 4.2.
- Det skal opparbeides sykkelparkering på overflaten i nærheten av innganger.

- Parkering tillates ikke innenfor felt BKB1-3, med unntak av sykkelparkering.

§ 3.1.8 Bebyggelse og anlegg, VERTIKALNIVÅ 2

Bestemmelsen § 4.3 for feltene ST1 og ST2 gjelder også for ubebygde arealer mellom vegglivet på nybyggene og regulerte torgareal.

VERTIKALNIVÅ 1

§ 3.1.10 Angitt bebyggelse og anleggsformål, kombinert med andre angitte hovedformål og parkering, BAA

- Området skal benyttes til angitt bebyggelse og anleggsformål, herunder kontor, hotell eller forretning/tjenesteyting, kombinert med parkering. Det tillates ikke boligformål.
- Det tillates etablering av varelevering, boder og tekniske rom.
- Tillatt bruksareal skal ikke overstige 4100 m² BRA.

VERTIKALNIVÅ 2

§ 3.1.11 Forretning/kontor/tjenesteyting, BKB1

- Området skal benyttes til forretning, kontor eller tjenesteyting. Det tillates konferanselokaler og kantine. Det tillates ikke boligformål.
- Det kan gjøres interne volumforskyvinger innenfor feltet.

§ 3.1.12 Forretning/kontor/tjenesteyting, BKB2

- Området skal benyttes til forretning, kontor eller tjenesteyting. Det tillates konferanselokaler og kantine. Det tillates ikke boligformål.

§ 3.1.13 Hotell/kontor, BKB3

- Området skal benyttes til kombinert bebyggelse og anleggsformål, herunder, kontor, hotell eventuelt med konferanse. Det tillates ikke boligformål.
- Plan 0 på kote +76 kan i tillegg/eventuelt benyttes til forretning og tjenesteyting.
- Bruksarealene på samme kotenivå som Pipeplassen kan ha m² BRA på inntil 630 m².

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, nr. 2)

§ 4.1 Teknisk planer for samferdselsanlegg (§ 12-7 nr. 1 og 4)

- Med søknad om tillatelse til opparbeidelse/omarbeidelse av felt o_S, skal det innleveres detaljert teknisk plan.
- Teknisk plan skal godkjennes ved ramme- og igangsettingstillatelse:
 - o Teknisk plan skal ved rammesøknad vise:
 - inndeling av trafikkarealet
 - kotehøyder
 - belegg
 - andre relevante anlegg og elementer
 - o Teknisk plan skal ved søknad om igangsettingstillatelse vise:
 - beplantning
 - belysning
 - skilting
- Teknisk plan som berører veg skal godkjennes av veieier.
- Offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på teknisk plan.

VERTIKALNIVÅ 1

§ 4.2 Parkering SPH (§ 12-7, nr. 1, 4 og 7)

- Bebyggelse skal sikres mot flom opp til kote + 70,1.
- Felt SPH omfatter areal hvor det skal etableres parkeringsanlegg.
- Som en del av parkeringsanlegget tillates etablering av arealer for renovasjon, boder og tekniske rom.
- Tillatt bruksareal skal ikke overstige 6150 m² BRA.

§ 4.2.1 Vedlikehold av samferdselsanlegg (§ 12-7, nr. 1 og 4)

Bruksarealer under Hønefoss bru skal utformes slik at det ikke er til hinder for vegeiers vedlikehold med mer av veganlegg og bru.

VERTIKALNIVÅ 2

§ 4.3 Torg ST1 og ST2 (§ 12-7, nr. 1 og 14)

Feltene ST1-2 skal være offentlig tilgjengelige torg. Parkering tillates ikke innenfor felt ST1-2, med unntak av sykkelparkering.

Felt ST1

- Torget skal gis en bymessig utforming med høy materialkvalitet og grønne innslag.
- Det tillates oppført mindre bygninger/konstruksjoner som fremmer bruk av fellesområdene, som for eksempel skjermtak, lokale støyskjermer eller vinterhager for servering.
- Ved oppføring av tiltak på torget skal tiltaket vurderes iht. til §§ 7.2.1 og 7.2.2.

Felt ST2

- Torget skal gis en bymessig utforming med høy materialkvalitet og grønne innslag.
- Pipen skal utgjøre et midtpunkt på torget.
- Det tillates oppført mindre bygninger/konstruksjoner som fremmer bruk av fellesområdene, som for eksempel skjermtak eller vinterhager for servering.
- Ved oppføring av tiltak på torget skal tiltaket vurderes iht. til §§ 7.2.1 og 7.2.2.
- Uteområdene utformes som kjørbare flater som tillates trafikkert ved for eksempel nødvendig varelevering, utrykning og hente-bringeplass for hotell.

§ 4.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur o_S (§ 12-7, nr. 1, 4 og 14)

Arealformålet omfatter alle underformål til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§ 5 Grønnstruktur (§ 12-5, nr. 3)

§ 5.1 Naturområde GN2 (§ 12-7, nr. 1 og 14)

Felt GN2 er offentlig naturområde under vegbru.

§ 5.2 Naturområde GN1 (§ 12-7, nr. 1 og 14)

Felt GN1 er offentlig naturområde.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5, nr. 6)

§ 6.1 Naturområde i sjø og vassdrag VNS2 (§ 12-7 nr. 1 og 14)

Felt VNS2 er offentlig naturområde under vegbru.

§ 6.2 Naturområde i sjø og vassdrag VNS1 (§ 12-7 nr. 1 og 14)

Felt VNS1 er offentlig naturområde.

Hensynssoner

§ 7.1 Faresoner (§§ 12-6 og 11-8 a)

§ 7.1.1 Flomfare H320_2

Hensynssone H320_2 omfatter område under vegbru som er utsatt for flom. Tiltak etter pbl. §§ 1.6 og 20-1 er ikke tillatt.

§ 7.1.2 Flomfare H320_1

Hensynssone H320_1 omfatter område som er utsatt for flom. Tiltak etter pbl. §§ 1.6 og 20-1 er ikke tillatt.

§ 7.2 Soner med særlige hensyn (§ 11-8, c)

§ 7.2.1 Bevaring kulturmiljø H570 1_3

Hensynssone H570 1_3 omfatter områder med bygninger og anlegg som skal bevares som de er, eller tilbakeføres til tidligere dokumentert tilstand.

- Bygning som er avmerket på plankartet med symbolet "Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares" tillates ikke revet, fjernet eller flyttet.
- Ved planlagt fasadeendring skal originale/eldre bygningsdeler i fasade som vinduer, dører og andre fasadeelementer bevares så langt det lar seg gjøre.
- Tilbakeføring av bygningen eller deler av bygningen til en tidligere fase i bygningens historie, bør gjøres på dokumentert grunnlag.
- Alle saker som gjelder tiltak nevnt ovenfor må sendes til regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen for uttalelse før vedtak fattes. I tillegg skal fylkeskommunen få tilsendt saker som gjelder vesentlige tiltak på gater/veier, torg gårdsrom og hager, som endring av markdekke og vegetasjon, og oppsetting av murer, gjerder og mindre byggverk.

§ 7.2.2 Bevaring kulturmiljø H570_4

Hensynssone H570_4 omfatter område der det finnes helhetlig kulturmiljø som skal hensyntas ved nye tiltak.

- Nybygg i områder tilgrensende bygninger markert med tykt omriss skal plasseres, utformes og detaljeres på en slik måte at de verneverdige bygningenes egenverdi og sammenheng er lett lesbar, og på en slik måte at opplevelsesverdien av bygningene understrekes og forsterkes.
- Kommunen skal innhente uttalelse fra regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen før det gis tillatelse til tiltak som berører bygninger og anlegg innenfor hensynssoner bevaring kulturmiljø.
- Bygning som ikke er avmerket på plankartet med symbolet "Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares" tillates revet, fjernet eller flyttet.
- Ved rivning av verneverdige bygninger skal bygningen dokumenteres ved oppmåling og grundig beskrivelse av konstruksjon, rominndeling og overflater. Beskrivelsen skal utarbeides av antikvarisk fagkyndig.

Bestemmelsesområder (§ 12-7, nr. 6)

VERTIKALNIVÅ 1

§ 8.1 Bestemmelsesområde # 2

Felt SPH har en størrelse på ca. 6106 m² og er beliggende delvis i et plan under felt BAA (mot vest).

VERTIKALNIVÅ 2

§ 8.2 Bestemmelsesområde # 1

- Innenfor bestemmelsesområde #1 skal mellombygg underordne seg bygget innenfor H570_1.
- Fasader skal utformes med et kontrasterende arkitektonisk uttrykk og kles med reflekterende materialer som sotet eller speilreflekterende glass, eller glass med spiler.