

NORDRE FOLLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL «DETALJREGULERING I SKI SENTRUM, VIDEREGÅENDE SKOLE OG BOLIGER», PLANID 201711

Dato: 16.10.2019, sist revidert 06.08.2025. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-7

Det regulerte området er vist på plankart sist endret 06.08.2025.

1. PLANENS HENSIKT

Utbygging av ny videregående skole og boliger samt utearealer av god kvalitet i tillegg til gang- og sykkelforbindelser.

2. AREALFORMÅL

Området reguleres til:

§ 12-5.Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Sentrumsformål, underformål undervisning og kultur, felt: BS6_1
- Sentrumsformål, underformål undervisning, offentlig- og privat tjenesteyting, kultur, felt: BS6_2
- Sentrumsformål, underformål undervisning, forretning, offentlig- og privat tjenesteyting, kontor, BS6_3
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål/gatetun, underformål undervisning og kultur, felt: BKBS6_1/SGT1
- Bolig/tjenesteyting, underformål boligbebyggelse, offentlig- og privat tjenesteyting og felt: BKB4

§ 12-5.Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Gatetun felt: o_SGT1a, o_SGT1b, (o_SGT1_2), o_SGT2 og o_SGT3
- Veg og gatetun felt: o_SKF/SGT1 og o_SKF/SGT1_2
- Parkeringsplasser: VN1
- Veg felt f_Veg

§ 12-5.Nr. 3 Grønnstruktur

- Grønnstrukturformål, felt: o_GKG

2.1 Utbyggingsavtaler

Bruk av utbyggingsavtaler gjelder kommunestyrets vedtak etter §17-2, bestemmelsene i kommuneplanens arealdel §3, vedtatt i Nordre Follo kommunestyre 03.05.2023.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1

- Dersom utbygging av planområdet skal settes i gang før Kirkeveien er ferdig opparbeidet, kan det gis tillatelse til opparbeiding av midlertidig kryss mellom Kirkeveien og o_SKF/STG1 og midlertidig fortau langs BS6_1, BKB6_1 og BKB4. Midlertidig kryss skal opparbeides i størst mulig grad i samsvar med regulert/planforslag til permanent kryssløsning i detaljregulering for Kirkeveien. Tekniske planer for midlertidig kryss og fortau må være godkjent av AFK/SVV før det kan gis rammetillatelse for tiltak etter pbl. § 20-1, bokstav a), b), d) og e) innenfor nevnte felt.
- Før det gis rammetillatelse skal det også dokumenteres hvordan høydekoter mellom fremtidig bebyggelse og både midlertidig og fremtidig fortau skal løses ihht prinsipper for UU.

3.2 Krav til utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for respektive felter for sentrumsformål, bebyggelse og anlegg og bolig/tjenesteyting, skal det innsendes utomhusplan.

Planen skal vise:

- Bygningenes plassering i plan og høyde
- Bygningenes kotehøyde ved inngangspartiet
- Atkomst til underjordisk parkeringsanlegg
- Gang- og sykkelveier.
- Utforming av utearealer
- Koter som viser eksisterende og prosjektert terreng
- Plassering av trapper
- Stigningsforhold, terrengplanering og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde
- Sykkelparkeringsplasser
- Parkering på terreng for bevegelseshemmede
- Renovasjonsløsning
- Utforming og plassering av faste installasjoner
- Type vegetasjon
- Overvannstiltak
- Eventuelle støyskjermingstiltak
- Sammenheng og grensesnitt mot tilstøtende trafikkarealer, naboeiendommer og friområder.
- Brannbiloppstillingsplasser
- Løsning for vare- og persontransport til Kirkeveien 3, rådhuset og ny videregående skole og plass til minst 6 HC-plasser til Kirkeveien 3. Dette gjelder ikke utomhusplan for felt BKB4.
- Utforming av o_GKG og utforming av f_Veg. Dette gjelder kun utomhusplan for felt BKB4

3.3 Krav til veiprofiler:

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes tegning som viser lengde og tverrprofiler av nye atkomstveier som etableres.

3.4 Krav til takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes takplan i målestokk 1:200. Planen skal vise eventuelt uteoppholdsareal, tekniske installasjoner og overvannstiltak på tak.

3.5 Utforming av byrom og bygninger

Det skal etableres minimum to offentlig tilgjengelige gangforbindelser fra Kirkeveien til gatetun.

Byggverk skal gis god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, samt eksisterende

bygde og naturgitte omgivelser.

Gatetun skal gis en helhetlig og god standard hva gjelder møblering, belegg, beplantning og belysning.

Byggverk som grenser mot gatetunene og Kirkeveien skal både funksjonelt og gjennom sin arkitektur henvende seg til gatetunene, og skal utformes slik at byggene bidrar til en klar avgrensning av byrommene. Det skal legges vekt på gode overganger mellom gater, plasser og parker, med god materialkvalitet og bruk av vann og vegetasjon som opplevelseselement.

Fasadeliv mot Kirkeveien skal trekkes minimum 0,7 meter og maksimum 2,0 meter inn fra regulert fortauslinje. Inngangspartier kan trekkes inn inntil 3,0 meter fra regulert fortauslinje.

Det tillates ikke noen form for bygning / konstruksjon utover formålsgrensen / byggegrensen mot Fylkesveinett over eller under bakken.

3.6 Parkeringskrav

Parkering tillates i parkeringskjeller som skal etableres under BS6. Privat parkering under BKB4 tillates under lokk. Innkjøringene skal være som vist i plankartet.

Det skal plasseres et offentlig underjordisk parkeringstilbud med plass til minimum 200 biloppstillingsplasser under felt o_SGT1a, o_SGT2, BS6_1, BS6_2, BKBS6_1/SGT1, iht. formålsgrensen i plankart vertikalnivå 1 (o_P). Med unntak av 4 parkeringsplasser under BS6_2, tillates det ikke private parkeringsplasser innenfor formålsgrensen.

Det skal sikres mulighet for sammenkopling til eventuelle fremtidige underjordiske parkeringsanlegg utenfor planområdet i områdene S5 og deler av S6.

For BKB4 gjelder følgende:

Det skal plasseres privat parkering for bolig under BKB4 iht. formålsgrensen i plankart vertikalnivå 1 (P1 og P2). Det skal etableres minimum 0,5 og maksimum 0,7 plasser per boenhet. Maks. kote for ferdig gulv i P1 skal ikke overstige kote +137,6, som vist på plankart.

Innkjøring til parkeringskjeller skal være på bakkeplan via Rådhusvingen over o_SGT1a og f_Veg til BKB4, med innkjøring i fasade mot o_GKG, som vist med pil på plankartet.

Det tillates etablert sykkelparkering, fellesrom, boder, tekniske rom og lignende i P2. Maks kote for ferdig gulv i P2 skal ikke overstige kote +135,8, som vist på plankart. Det tillates etablert kjørerampe mellom P1 og P2.

Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter. Kravet gjelder også for innkjøringsport. Utenfor parkeringsareal for forflytningshemmede og kjøreareal, kan det tillates lavere fri høyde for plassering av tekniske installasjoner. Fri høyde kan ikke på noe punkt være lavere enn 2,2 meter.

Der brannbiler kan ferdes over underjordisk parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk på 10 tonn.

Parkeringsplasser skal dimensjoneres iht. Statens Vegvesens håndbok 017, dog må hver biloppstillingsplass være på minst 2,5 m x 5,0 m. Parkeringsplasser for beboere skal skilles fra plasser for gjester. Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

Minimum 10 % av parkeringsplassene for bil skal utformes som plasser for bevegelseshemmede. For felt BKB4 tillates maks 50% av HC-plasser etablert med delt betjeningsareal. Parkeringsplasser for bevegelseshemmede skal lokaliseres i nærhet av inngangspartier. Kravene gjelder både offentlig- og private tilgjengelig parkeringsplasser.

Parkeringsplasser for biler og elektriske rullestoler/scootere eller lignende for bevegelseshemmede skal plasseres nær heis eller inngangspartier. Hver biloppstillingsplass skal være minst 4,5 m x 6,0 m. Hver biloppstillingsplass med delt betjeningsareal skal være minst 2,6 x 6,0 m, i tillegg må det etableres 2,0 x 6,0 m betjeningsareal mellom plassene. Hver parkeringsplass til elektriske rullestoler/scootere eller lignende skal være minst 1,75 m x 2,0 m.

Minimum 6 HC-plasser ifm. Kirkeveien 3 skal etableres på bakkeplan. I leilighetsbygg med felles parkeringsanlegg skal det være etablert opplegg for ladepunkt til el-bil til minimum 50 % av plassene, og det skal være nok kapasitet til at det senere er mulig å tilrettelegge ladepunkt til alle p-plassene.

For offentlig tilgjengelige parkeringsanlegg og næringsbygg skal minimum 20 % av parkeringsplassene ha ladepunkt for el-biler, og bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge 50 % av parkeringsplassene for opplading. Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra kravet om ladepunkter der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn ladepunkter.

Ved videregående skole skal det avsettes areal for 0,3 sykkelplasser per elev. Halvparten av disse skal plasseres i underjordisk parkeringskjeller. Ved videregående skole skal det avsettes areal for 0,09 moped/MC plasser per elev, som alle skal plasseres i underjordisk parkeringskjeller.

Det skal i tillegg avsettes areal for 2,5 sykkelplasser per 100 m² BRA bolig under BKB4. Minimum 75 % av sykkelplassene skal plasseres under tak.

3.7 Fjernvarme

Ski kommune kan kreve at byggetiltak som omfattes av områdekonsesjon tilknyttes det aktuelle fjernvarmeanlegget. Krav om tilknytning skal skje i samsvar med gjeldende retningslinjer vedtatt av kommunestyret. Bygninger som ikke krever oppvarming er unntatt fra tilknytningsplikten.

Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

3.8 Overvannshåndtering

Alt overvann innenfor planområdet skal håndteres lokalt, på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget. For tiltak skal det være lokal overvannsdisponering for hensiktsmessig oppsamling og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Overvann tillates ikke ført direkte til harde overflater som ikke er del av anlegg for overvannshåndtering. Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 legges til grunn.

Opptil 20-års regnet (med klimafaktor) skal håndteres på egen tomt. Vannmengder utover det skal ledes på en trygg måte til nærmeste flomvei. For øvrig gjelder kravene i VA-normen.

Følgende minimumskrav til blågrønn faktor (BGF) skal oppfylles:

- BKB4: 0,7
- BS6_1, BS6_2 BS6_3, BKBS6_1/SGT1, o_GKG og allment tilgjengelige gater og plasser: 0,5

Det skal sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 200-årsflom med 50 % klimapåslag. Trygge og åpne flomveier, (herunder spesielt gater, veier, gang-/sykkelstier, fortau) skal sikres og minimum dimensjoneres for 200-årsflom med 50 % klimapåslag. Ved alle nye tiltak skal åpne løsninger så vidt mulig benyttes. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

3.9 Støy

Tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, eller senere retningslinjer som erstatter denne, skal tilfredsstilles.

Følgende tiltak skal oppfylles for alle leiligheter med fasade mot Kirkeveien:

- For hver boenhet skal minimum 50 % av oppholdsrom, inkludert minimum ett soverom ha vindusfasade, hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.
- Alle boenheter skal ha tilgang til privat eller felles utearealer hvor støygrensene i tabell 3 (i T-1442) tilfredsstilles.
- Minimum 70 % av felles uteoppholdsareal skal tilfredsstille grenseverdiene for støy i tabell 3 (i T-1442).
- Ensidige orienterte leiligheter mot Kirkeveien tillates ikke.

Støy i anleggsperioden skal overholde grenseverdiene i tabell 4 og 6 i støyretningslinjen.

3.10 Grunnforhold

Geotekniske anbefalinger skal legges til grunn for behandling av søknad om og utføring av bygge- og anleggstiltak.

3.11 Grunnforurensning

Ved en eventuell påvisning av grunnforurensning skal dette behandles i henhold til forurensningslovens kapittel 2.

3.12 Biologisk mangfold

Ved planting skal det ikke benyttes arter som er svartelistet, inkludert parklind og sølmlind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser. Det skal fortrinnsvis benyttes stedegne arter.

3.13 Svartelistearter

Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Svartelistearter skal kartlegges før anleggsstart.

3.14 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminneavdelingen i Akershus fylkeskommune varsles, jf Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

3.15 Avfallsanlegg

Avfallshåndtering skal legges til hvert felt i tråd med føringer gitt av Nordre Follo kommune.

3.16 Anleggsperioden

Det skal plasseres midlertidig hjulvaskestasjon i anleggsfasen.

4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5

NR.1)

4.1 Fellesbestemmelser for felt BS6_1, BS6_2, BS6_3, BKBS6_1/SGT1

- I første og annen etasje skal det legges til rette for publikumsrettet virksomhet.
- I første etasje mot o_Park1 og langs Idrettsveien skal det legges til rette for publikumsrettet virksomhet i henhold til Sentrumsplanen kapittel 3.11- Kategori 1. Dette kan være forretning, bevertning og offentlig og privat tjeneste- og kulturtilbud.
- Det skal legges til rette for undervisning primært fra tredje etasje og høyere.

4.1.1 Utnyttelsesgrad

Tillatt bruksareal for felt, innenfor planavgrensningen, skal ikke overstige BRA= 27500 m².

Parkeringskjeller helt eller delvis under terreng, medregnes ikke i kvm BRA. I rom med takhøyde inntil 10,0 m regnes kun ett plan inn i BRA.

4.1.2 Byggehøyder og byggegrenser

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale kotehøyder som vist på plankartet. Der hvor byggegrensen ikke er vist i plankartet er formålsgrensen sammenfallende med byggegrensen.
- Nedtrapping av etasjene skal sikres ved at byggehøydene følger intensjonen i henhold til reguleringskartet.
- Mindre tekniske enheter, anlegg for avfallshåndtering, sykkelparkering, gatemøblering samt forstøtningsmurer kan oppføres utenfor grense for bebyggelse.

4.1.3 Utforming

- Fasader skal brytes opp slik at det ikke oppstår store og monotone flater. Fasader skal bygges med høye materialkvaliteter.
- Rekkverk på tak tillates i høyde inntil 1,5 meter over maksimal tillatt kotehøyde. Rekkverkene skal være transparente og minimum tilbaketrukket 1,5 meter fra fasadelivet.
- Takoppbygg og trapperom skal integreres i den arkitektoniske utformingen.
- Tekniske bygg og installasjoner på tak tillates å stikke inntil 3,5 meter opp over tillatt kotehøyde, og med maksimalt 15 % BYA av underliggende etasjeplan. Tekniske bygg og installasjoner skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadelivet. Små takoppbygg og tekniske installasjoner på inntil 1,0 meters høyde tillates plassert inntil 1,0 meter tilbaketrukket fra fasadelivet.
- Solceller tillates 1,0 meter over maksimal gesimshøyde. Solceller skal trekkes minimum 1,0 meter inn fra fasadelivet.

4.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål/gatetun, underformål allmennyttig (Undervisning, kultur) BKBS61/SGT1

4.2.1 Utforming

- Innenfor felt BKBS61/SGT1 tillates det kun bygget en gangbro med maksimum bredde på 6 meter, på maks 2 etasjer, mellom bygninger. Gangbroen skal minimum ha 50% transparente vegger. Det tillates ikke å bygge på bakkeplan innenfor feltet.
- Innenfor felt BKBS61/SGT1 skal det ikke bygges nærmere en 2,0 meter til fasadeliv på felt BS6_1 ved gatetun og Kirkeveien.

Gesimsen på gangbro skal være minimum 1,0 meter under gesims på felt BSG_1.

4.3 Bolig/tjenesteyting, underformål boligbebyggelse (BKB4)

4.3.1 Utnyttelsesgrad

Tillatt bruksareal for felt, innenfor planavgrensningen, skal ikke overstige BRA= 17500 m².

Mørke arealer som boder, sykkelparkering, tekniske rom osv. delvis under terreng eller mot mørk

side regnes ikke inn i kvm BRA. Parkeringskjeller helt eller delvis under terreng, medregnes ikke i kvm BRA. I rom med takhøyde inntil 5,0 meter regnes kun ett plan inn i BRA. Av andelen på 17500 m² BRA tillates det maks. 1200 m² BRA næring i bygg langs SGT1_b.

4.3.2 Byggehøyder og byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale kotehøyder som vist på plankartet.

Hvor byggegrenser ikke er vist i plankartet er formålsgrensen sammenfallene med byggegrensen. Fasadeliv mot Kirkeveien skal trekkes minimum 0,7 meter og maksimum 2,0 meter inn fra regulert fortauslinje. Inngangspartier kan trekkes inn inntil 3,0 meter fra regulert fortauslinje

Mot gatetunet tillates det at volumene er trukket inn fra byggegrense og formålsgrense, slik at man har opphøyde private uteplasser mot strøksgaten. Mindre boder, private uteplasser, tekniske enheter, anlegg for avfallshåndtering, sykkelparkering, innsatsvei for brannvesen til parkeringskjeller ev. med tak, gatemøblering samt forstøtningsmurer kan oppføres utenfor grense for bebyggelse og regnes ikke inn i BRA.

4.3.3 Type bebyggelse

Utover boligformål tillates det etablert næring mot gatetunet.

4.3.4 Materialbruk

Det skal benyttes bestandige og varierte materialer som tegl, puss, trevirke, platekledning, stål og glass.

4.3.5 Utforming

- Bebyggelse, hvor førsteetasje benyttes til næring, skal førsteetasjens gulv plasseres i samme kote som det omkringliggende terreng.
- Der hvor førsteetasje benyttes til boliger skal gulvkoten ligge minimum 0,8 meter over offentlig gate eller byrom ved midten av hver modul. Ved skrånende gateløp skal minimum høyde over gate i en modul være 0,4 meter.
- For bygningsvolumene skal det være variert utforming, eksempelvis gjennom materialbruk og form.
- I leilighetsbygg er det ikke tillatt med svalganger.
- Balkonger kan krage inntil 1,0 m ut over formålsgrense mot offentlig gate, gatetun og park, når høyde fra planert terreng til balkong er minst 5 m. Dette gjelder ikke mot Kirkeveien.
- Takutstikk kan krage inntil 1,0 m ut over formålsgrense mot offentlig gate, gatetun og park, når høyde fra planert terreng til takutstikk er minst 5 m. Dette gjelder ikke mot Kirkeveien.
- Balkonger kan krage inntil 2,0 meter utover byggegrenser mot gårdsrom. Opphøyde markterrasser/private hager kan etableres utenfor byggegrenser mot gårdsrom.
- Rekkverk på takterrasser tillates i høyde inntil 1,6 meter over maksimal tillatt kotehøyde, og skal være transparente.
- Takterrasser kan tillates inntil 0,5 meter over maks regulert kotehøyde såfremt de trekkes minimum 1,0 meter inn fra fasadelivet.
- Tekniske bygg, trapper og installasjoner på tak tillates oppført inntil 3,6 meter over maks. kotehøyde, og med maksimalt 15% BYA av underliggende etasjeplan. Tekniske bygg og installasjoner skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadelivet. Oppbygg for heis tillates oppført inntil 4,0 meter over maks kotehøyde og skal trekkes minimum 4,0 meter inn fra fasadelivet. Tak over trapperom som skråner ned mot takflaten tillates avsluttet inntil 1 meter fra fasadeliv mot Skoleveien og gårdsrommet. Små takoppbygg og

tekniske installasjoner på inntil 1,0 meters høyde tillates plassert nærmere gesims enn 3,0 meter.

- Takoppbygg og trapperom skal integreres i den arkitektoniske utformingen.
- Materialer, balkonger og andre fasadeelementer skal brukes på en slik måte at man oppnår variasjon i fasade langs gateløpene, og slik at man oppnår at fasadene fremstår som oppdelt og med en klar vertikalitet.
- Balkonger skal utformes slik at de bidrar til variert fasadeutforming i området. Innglassing av balkonger tillates ikke mot gårdsrom, gatetun og Skoleveien.
- Det skal være inngangspartier fra Kirkeveien og fra SGT1 b. Det kan også være inngangsparti fra gårdsrom.
- Eksponert fasade for parkeringskjeller mot felt o_GKG skal utformes med belysning, utsmykning og vegetasjon som danner et estetisk og visuelt samspill med de grønne omgivelsene i o_GKG.

4.3.6 Boligkvalitet

Det skal vektlegges god bokvalitet med hensyn til lys, oppholdsarealer, innsyn, materialbruk og forholdet mellom privat, felles og offentlig areal.

I felt BKB4 kan maksimalt 37% av boenhetene være mellom 35m² og 50m² BRA. Minimum 30% av boenhetene skal være på mer enn 75m² BRA. Boenheter under 35m² BRA tillates ikke.

4.3.7 Uteområde for boliger

Minimum felles uteoppholdsareal (MFUA) = 20 % av boligenes BRA.

Minimum 75% av MFUA skal anlegges på dekke over parkeringskjeller/terreng. Øvrig del av felles uteoppholdsareal kan plasseres på takterrasser. MFUA skal beregnes i samsvar med beregningsmåte i Veileder til Grad av utnytting – beregnings- og måleregler, H2300-B.

Mørke arealer som rømningstrapper, heis, boder, sykkelparkering, tekniske rom osv. samt fellesrom regnes ikke inn i BRA-underlag for MFUA. Målbar overdekket balkong og uteplass regnes ikke inn i underlag for beregning av MFUA.

Leke- og uteoppholdsarealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. Arealene skal ha gunstig beliggenhet og 35% av terreng skal være solbelyst i minimum 5 timer ved jevndøgn.

Mellom bygninger og felles uteoppholdsareal skal høyde/lengdeforholdet være minimum $B > 1,0 H$. Avstand mellom motstående fasader måles mellom bygningsdeler som avgrenser felles uteoppholdsareal. Avstandsnormen gjelder også for hver etasje som er tilbaketrukket fra hovedfasadene.

For den del av MFUA med størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende aktivitet/lek, skal lengde/breddeforholdet ikke overstige 2:1 og minimum bredde skal være 12,0 meter. Andelen bør være minimum 400m².

Åpning i hjørnet sørøst mot skoleveien skal ha bredde målt til minimum 8 meter mellom yttervegger, uavhengig av høyde på bygningsmassen.

Felles uteoppholdsareal på terreng skal være offentlig tilgjengelig, universelt utformet og ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lekeplasser tilpasset alle aldersgrupper og opparbeides med god kvalitet i utforming og materialbruk.

Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal på terreng skal kunne beplantes med trær og annen vegetasjon. Denne andelen skal minimum ha vekstlag på 0,3 meter og 40 % skal ha vekstlag på 0,8 meter eller mer. Kravet kan dekkes med opphøyde plantekasser, bed eller terreng.

4.3.8

Innkjøring til parkeringskjeller skal være fra f_Veg, som vist med pil på plankartet. Kjøring fra Skoleveien til/fra gårdsrommet tillates kun for utryknings- og nyttekjøretøy.

5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)

5.1 Fellesbestemmelser Gatetun (Felt o_SGT1a, o_SGT1b, o_SGT1_2 og o_SGT2)

- Gatetun skal prioriteres gående og syklende.
- Det skal etableres et gjennomgående gatetun fra krysset Kirkeveien/Rådhusvingen til Skoleveien.
- I o_SGT1a tillates kjøreadkomst og toveiskjøring til f_Veg/BKB4, S5 og S6 fra krysset Kirkeveien/Rådhusvingen
- Utforming skal sikre kjøreadkomst til og fra områder o_GT2, T1, S3, og for varelevering/tjenestebiler/utrykningskjøretøy/nyttekjøretøy til og fra S5 og S6.
- I o_SGT1b skal det tilrettelegges for enveiskjøring til Skoleveien for varelevering/tjenestebiler utrykningskjøretøy og nyttekjøretøy.
- I o_SGT1b tillates oppstillingsplass for renovasjonsbil og stigebil.
- Møtet mellom SGT1a og SGT1b skal opparbeides og tilpasses eksisterende vei til S5/S6 slik at tilfredsstillende kjøreadkomst og flomveier ivaretas.
- Gatetun skal som hovedprinsipp etableres på ett nivå, hvor beplantning, møblering og variasjon i gatedekket benyttes for å tydeliggjøre skillet mellom de ulike trafikkgruppene, bevegelse på tvers av- og oppholdssoner i gatetun.
- Innenfor SGT1a mellom BS6_1 og BS6_2 tillates det bygget en gangbro med maksimum bredde på 6 meter, på maks 2 etasjer. Gangbroen skal det ikke bygges nærmere en 2m til fasadeliv i henhold til reguleringskartet. Gesimsen på gangbro skal være minimum 1 meter under gesims på tilstøtende bygg. Under gangbroen skal det være en fri høyde på minimum 8 meter til gatetunet. Gangbroen skal minimum ha 50% transparente vegger.
- SGT1_2 skal opparbeides av grunneierne av tomtene som er helt eller delvis innenfor område.
- Gjenbygging av gatetun er ikke tillatt.
- Kommunen kan tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering. Tiltakene er søknadspliktig.

5.2 o_SGT3

Gatetun skal prioriteres gående og syklende.

Gatetun skal som hovedprinsipp etableres på ett nivå, og som sikrer adkomst til BS6_3.

Område skal ha beplantning, møblering i henhold til funksjon. Møbleringen må ikke være til hinder for bevegelse på tvers av gatetunet.

5.3 BS6_1

Utforming av bygg skal inneholde kjøreadkomst til og fra underjordisk parkering.

Kjøreadkomst skal kun skje fra o_SKF/SGT1. Rampen skal være utformet med tilstrekkelig bredde og helning i henhold til Statens Vegvesen, parkering Del C – 20. Parkeringshus. Samt ivareta krav om trinnfri adkomst til underjordisk sykkelparkering.

5.4 Kombinert veg/gatetun Felt o_SKF/SGT1

Område skal sikre utforming av kryss fra Kirkeveien, til underjordisk parkering. Samtidig skal område legge til rette for gående og syklende mellom o_GT2 og o_Park5, og Kirkeveien/Gatetun.

5.5 Kombinert formål o_SKF/SGT1_2

Det tillates oppført midlertidig nedkjøringsrampe fra kvartal S5 og S6 til parkeringskjeller under BS6. Det forutsettes at det opprettholdes gang- og sykkelakse øst for rampen med en

bredde på minst 2,5 m. Det tillates kjøring for nyttekjøretøy og utrykningskjøretøy fra o_SGT1a til kvartal S5 og S6 på bakkeplan. Det vises for øvrig til pkt. 7.6 i bestemmelsene.

5.6 Veg felt f_Veg

f_Veg skal være felles adkomst til privat parkeringskjeller i felt BKB4.

5.7 Avkjørsel

Avkjørsler er markert med pil på plankartet. Mindre justeringer av vist plassering tillates.

6 GRØNNSTRUKTUR PBL § 12-5 NR. 3

6.1 Felt o_GKG

Parken skal sikre en universell utformet gangforbindelse mellom gatetun og Kirkeveien.

Parken skal ha et stort innslag av grønt gjennom bruk av vann og vegetasjon som opplevelseselementer.

Kommunen kan tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering.

Tiltakene er søknadspliktig.

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Før rammetillatelse

For felt BS6_1, BS6_2, BS6_3 og BKBS6_1

- for felt BS6_1 og BKBS6_1 skal det dokumenteres tilfredsstillende underjordisk forbindelse som sikrer adkomst til fremtidig parkeringsanlegg i felter S5 og S6.
- skal det foreligge en plan for opparbeidelse av SGT1a.
- skal det foreligge en godkjent detaljplan for vann og avløp for BS6-feltene.

For felt BKB4

- dersom utbygging av BKB4 starter før utbygging av BS6-feltene og o_SGT1a, må det dokumenteres tilfredsstillende løsning som sikrer adkomst fra Rådhusvingen til BKB4, S5 og S6. Løsningen skal godkjennes av virksomhet Vei og park.
- skal det foreligge en plan for opparbeidelse av SGT1b.
- skal det foreligge en plan for opparbeidelse av o_GKG.
- skal det foreligge en godkjent detaljplan for vann og avløp for BKB4.

7.2 Før igangsettingstillatelse

For hele planområdet gjelder:

- Skal Kirkeveien være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak etter pbl. § 20-1, bokstav a), b), d) og e) for felt BS6_1, BS6_2, BS6_3, BKBS6_1 og BKB4.
- Må all eiendomsdannelse innenfor omsøkt tiltak, slik det fremgår av plankartet (makeskite, fradeling, sammenføyning etc.) være utført. Eventuell overdragelse av offentlig veiarealer kan utsettes til veien er ferdig opparbeidet og klar for overdragelse.
- skal det dokumenteres at miljøoppfølgingsplan for tiltakene er utarbeidet.
- skal det foreligge en løsning for trafikkhåndtering under anleggsperioden. Løsningen skal være godkjent av virksomhet for Vei og park.
- skal det dokumenteres hvordan trafiksikker skolevei, trafiksikkerhet for øvrig og samordning med andre utbyggingsprosjekter i Ski sentrum er ivarettatt.

7.2.1 For felt BS6_1, BS6_2, BS6_3 og BKBS6_1

- Må o_SKF, o_SGT_1a, o_SGT_2, o_SGT_3 og o_GKG være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettestillatelse for tiltak etter pbl. § 20-1, bokstav a), b), d) og e). Dersom tiltakene alternativ er sikret opparbeidet må de være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse innenfor planområdet.
- skal løsning for midlertidig atkomst i anleggsperioden til BKB4, S5/S6 og Rådhuseteateret, Rådhuset og Helsehuset være opparbeidet.
- skal eksisterende skatepark innenfor BS6_2 være flyttet og gjort tilgjengelig for brukerne.
- skal nødvendige trafiksikkerhetstiltak for gående og syklende (inkludert skolevei) i influensområde av byggeområde være iverksatt.
- skal minst 6 plasser midlertidig parkering for HC- parkering til Kirkeveien 3 og 4 ordinære parkeringsplasser for Idrettsveien 10 være sikret.

7.2.2 For BKB4

- Må o_SGT1b og o_GKG være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettestillatelse for tiltak etter pbl. § 20-1, bokstav a), b), d) og e).
- skal nødvendig trafiksikkerhetstiltak for gående og syklende i Skoleveien fram til inn- og utkjøring fra/til Skoleveien til BKB4 være iverksatt eller sikret opparbeidet.

7.3 Rækkefølgebestemmelser for midlertidige tiltak

- midlertidig kryss mellom Kirkeveien og o_SKF/STG1 skal være opparbeidet før det kan gis IG for felt BS6_1, BKB6_1
- midlertidig fortau langs Kirkeveien utenfor de respektive felt skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for felt BS6_1, BKB6_1 og BKB4
- midlertidig adkomst til BKB4 fra Kirkeveien og o_SGT1a skal være opparbeidet før det kan gis IG for feltet BKB4 dersom utbygging av BKB4 starter før kryss mellom Kirkeveien og o_SKF/SGT1 er ferdig bygget.

7.4 Før bebyggelse innenfor felt BS6_1, BS6_2, BS6_3, BKBS6_1/SGT1 tas i bruk

- skal uteoppholdsarealer, inklusive eventuelle takterrasser, være etablert.
- skal trafiksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere mot tilgrensende naboeiendommer være etablert.
- skal nødvendig kommunaltekniske anlegg og energiforsyning være etablert.
- skal midlertidig nedkjøringsrampe fra parkeringskjeller til S5 og østre del av S6 være etablert.
- skal adkomst fra Kirkeveien krysset og nedkjøringsrampe til parkeringskjeller være etablert.
- skal nødvendig skjerming mot støy være etablert.
- skal nødvendige løsninger for håndtering av overvann være etablert.
- skal nytt kryss Kirkeveien / gatetun SGT1a være opparbeidet.
- skal gatetun SGT1a, være opparbeidet. Dersom utbyggingen i BKB4 ferdigstilles senere enn i BS6, kan det vurderes at SGT1b kun opparbeides midlertidig med fast dekke i full reguleringsbredde. Trafiksikkerheten for gående og syklende og enveiskjøring for nyttekjøretøy må være ivarettatt.
- skal gatetun SGT2 og SGT3 være opparbeidet.
- skal parkområdet GKG være opparbeidet.
- skal minst 6 HC-plasser for Kirkeveien 3 og 4 ordinære parkeringsplasser for Idrettsveien 10 være etablert.

7.5 Før bebyggelse innenfor felt BKB4 tas i bruk

- skal nødvendige uteoppholdsarealer til tiltaket, inklusive eventuelle takterrasser, være etablert.
 - skal trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere mot tilgrensende naboeiendommer være etablert.
 - skal nødvendig kommunaltekniske anlegg og energiforsyning være etablert.
 - skal nødvendig skjerming mot støy være etablert.
 - skal nødvendige løsninger for håndtering av overvann være etablert.
 - skal barnehage- og skole kapasiteten være sikret.
-
- o_GKG skal være opparbeidet før brukstillatelse for siste tilstøtende bolig.
 - f_Veg skal være opparbeidet før parkeringskjeller tas i bruk.
 - skal kjøreadkomst over SGT1a til BKB4 være opparbeidet. Dersom utbygging i BKB4 ferdigstilles før BS6-feltene og o_STG1a, skal adkomst til felt BKB4, S5 og S6 fra Rådhusvingen være opparbeidet i samsvar med godkjente tegninger ref. 7.1.

Før bebyggelse langs SGT1b innenfor BKB4 tas i bruk

- skal SGT1b være etablert

7.6 Kombinert formål Felt o_SKF/SGT1_2 - Midlertidig rampe

- Når område S5 eller østre del av S6 bygges ut skal rampen fjernes. Parkeringsbehovet for ny bebyggelse i S5 og S6 skal dekkes i egen parkeringskjeller som knyttes til parkeringskjeller under BS6 med inn- og utkjøring ved nytt kryss i felt SKF/SGT1.
- Kravet om opparbeidelse av rampen faller bort dersom utbygging i S5 eller S6 igangsettes før videregående skole (feltene BS6_1 og BS6_2) og boliger (felt BKB4) tas i bruk.

8. Bestemmelsesområde #1

Anleggs- og riggområde (PBL § 1-7 nr.1)

- 8.1 Anleggs- og riggområde tillates brukt til gjennomføring av veganlegget fv. 152 Kirkeveien.
- 8.2 Arealer benyttet til anleggs- og riggområde skal settes i stand når veganlegget er ferdigstilt.
- 8.3 Vegfyllinger/skråninger langs sørsiden av fv. 152 Kirkeveien som går utover regulert vegformål, tillates inntil de erstattes med mur/bygningskonstruksjon ved senere utbygging av tilgrensende arealer. Før inngrep i vegfyllinger/skråninger skal det innhentes tillatelse fra vegmyndighet.
- 8.4 Formålet Bestemmelsesområde Anleggs- og riggområde med tilhørende bestemmelser i § 8 Bestemmelsesområder oppheves etter at ferdigbygd Kirkeveien tas i bruk og skråning er erstattet med mur/bygningskonstruksjon, jf. Pkt 8.3.