

# Reguleringsbestemmelser for Områderegulering Ski Vest

---

**Plan-ID:** 201308  
**Plantype:** Områderegulering  
**Datert:** 3.2.2016  
**Arkivsak:** L12/201308  
**Lowverk:** Pbl 2008

**Mindre endring:** nr.

**Datert:** 04.05.2021  
**Arkivsak:** 20/02456

**Vedtatt av kommunestyret/utvalg:** dd.mm.20xx  
**Sak:** [nummer]

Bestemmelser i kommuneplanens arealdel vedtatt 12.06.2019 gjelder der ikke annet er angitt i denne områdereguleringen.

## § 1 Plankart og planavgrensning

Det regulerte området er vist på plankart datert 14.01.2015, sist endret 23.09.2015.

## § 2 Arealformål

Området reguleres til:

### Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse	Felt BB1-BB3
Tjenesteyting (institusjon)	Felt T1

### Kombinert bebyggelse og anlegg

Bolig/tjenesteyting (barnehage)	Felt B/T1, B/T4-B/T6
Bolig/tjenesteyting (omsorgsboliger, helseinstitusjon)	Felt B/T2, B/T3
Bolig/forretning/tjenesteyting/kontor	Felt B/F/T/K1-B/F/T/K2
Bolig/tjenesteyting/kontor	Felt B/T/K1
Forretning/kontor/tjenesteyting (kultur)	Felt F/K/T1-F/K/T2

### Bebyggelse og anlegg kombinert med grønnstruktur

Tjenesteyting/friområde	Felt T/G1-T/G3
-------------------------	----------------

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, offentlig	Felt V1 - V2
Kjøreveg, felles	Felt V3
Energianlegg (trafo)	Felt E1

## Grønnstruktur

Friområde	Felt GF1
Turdrag	Felt GT1 - GT6
Vegetasjonsskjerm	Felt GVS1

## Hensynssoner

Faresone – flom	H320_1
Faresone – høyspentanlegg	H370_1
Bevaring av kulturmiljø	H570_1 - H570_3
Innpassing av oldtidsvei	H570_4
Båndlegging etter lov om kulturminner	H730_1 - H730_3
<b>Krav om samlet planlegging</b>	<b>H810_1 og H810_2</b>

## § 3 Plankrav

### 3.1 Krav om detaljregulering

- I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan tiltak som nevnt i PBL. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 ikke finne sted før detaljreguleringen for området er vedtatt.
- Kommunen kan gi unntak fra krav om detaljregulering for tiltak i felt B/T1, T1, E1, F/K/T1 og F/K/T2, som ikke er i strid med denne planens mål, vernehensyn, arealbruk, tomteutnyttelse og høyder.

### 3.2 Innhold i detaljregulering

Med utgangspunkt i områdereguleringen skal detaljreguleringen fastsette:

- Utnyttelse for hvert byggefelt eller delfelt
- Byggehøyder angitt ved maks. kotehøyder
- Rammer for plassering av bebyggelsen, angitt ved byggegrenser og evt. byggelinjer
- Krav til boligstørrelser, angitt i prosent
- Krav til utforming av bebyggelse og uteoppholdsarealer
- Krav til utomhusplan
- Kjøreatkomster
- Krav til parkeringsløsning
- Terrengebearbeiding
- Innpassing av oldtidsvei
- Miljøkrav i forhold til fjernvarme, overvann, støy, luft kvalitet, forurensning i grunn
- ~~▪ Rekkefølgekrav som definerer sikring av eller trinnvis opparbeidelse av følgende fellesanlegg: samferdselsformål, felt V1 – V3, grøntstruktur, felt G/T1 – G/T6, G1 og G/V/S1 samt for høyspenttrasé innenfor hensynssone H370\_1, for delfelt der dette er relevant. Detaljert utforming av rekkefølgekrav defineres i detaljreguleringsplanene for de ulike delområder.~~

### 3.3 Utbyggingsavtaler

- For kommunens bruk av utbyggingsavtaler gjelder kommunestyrets vedtak etter § 17- 2 av 08.11.2006, og bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 3, **vedtatt 12.06.2019**.
- Kostnader til felles infrastrukturtiltak ~~jfr. 5.1.1~~ skal i tillegg til en eventuell offentlig andel fordeles forholdsmessig på utbyggingsområder innenfor planområdet.
- ~~Opparbeiding av teknisk og grønn infrastruktur innenfor de enkelte utbyggingsområdene som parkering, gang- og sykkelveier, vann og avløp, energi, lekeplasser, parker og friområder skal bekostes av utbyggerne innenfor det enkelte utbyggingsområde.~~

## § 4 Dokumentasjonskrav

### 4.1 Detaljregulering

Ved detaljregulering skal følgende vedlegges:

- Dokumentasjon på hvordan kravene i Overordnet kvalitetsprogram for klima- og miljøvennlig byutvikling i Ski kommune er fulgt opp.
- Redegjørelse for tilrettelegging for energieffektive løsninger (herunder plassering og utforming av bygningene)
- Overordnet VA-plan som viser prinsipløsning for vann, spillvann og overvann
- Detaljert plan som viser artsbruk og restaurering av Finstadbekken
- Redegjørelse for tilrettelegging for gående og syklende
- Redegjørelse for lokalklima
- Geotekniske **vurderinger og** -dokumentasjon **i tråd med NVEs veiledninger**.
- Støyfaglig utredning
- Dokumentasjon for undersøkelse av områder med kjent forurenset grunn eller mulig fare for grunnforurensning med krav til evt. nødvendige tiltak for utskifting av masser samt kartlegging av fremmede arter
- Miljøoppfølgingsplan (MOP)
- Redegjørelse for hensyn til Magasinleiren
- Dokumentasjon fra regionale kulturminnevernmyndigheter for undersøkelse av områder med oldtidsvei, gravhaug og hustufter.
- Redegjørelse for vurdering av innpassing av spesialboliger

### 4.2 Rammesøknad

Ved rammesøknad skal det foreligge krav om følgende:

- Muligheter og bakgrunn for valg av løsning for energiforsyning
- Klimagassregnskap for utbyggingen
- Redegjørelse for universell utforming i prosjektet
- Utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise opparbeidet tomt for ferdig prosjekt og redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, tykkelse på vekstlag samt opparbeidelse av oppholdsarealer, lekearealer, vegetasjon, sykkelparkering, gangveger og atkomst og kjøreveger for utrykningskjøretøy. Det skal redegjøres for overvannshåndtering,

avfallsbehandling og gangforbindelser. ~~For hvert felt skal detaljplan VA være godkjent før igangsettingstillatelse godkjennes.~~

## Bebyggelse og anlegg

### § 5 Fellesbestemmelser

#### 5.1 Grad av utnytting

- Kjeller som kun inneholder tilleggsdel (parkering, boder, tekniske rom og lignende) regnes ikke inn i BRA.

#### 5.2 Bebyggelsens plassering og høyder

- Bebyggelsens plassering skal angis ved byggegrenser ved detaljregulering.
- Bebyggelsen skal ha varierte høyder innenfor de maksimumsgrenser som oppgis for respektive felt i §§ 7- 16.
- Bygningshøyder skal måles fra ferdig planert terreng. Terrengendringer skal redegjøres særskilt for i detaljregulering.
- Det tillates nødvendige takoppbygg for tekniske rom og trapp-/heisrom med opp til 3,5 m over angitt høyde med maks. 15 % av bygningenes takareal. Takoppbygg skal trekkes inn fra gesims minst like langt som takoppbyggets høyde.
- Ved detaljregulering skal det fastsettes maks. kotehøyder med utgangspunkt i dette: Høyder og plassering skal tilpasses eksisterende bebyggelse innenfor hensynssoner samt eksisterende bebyggelse vest og nord for planområdet.

#### 5.3 Arealbruk

- I området skal det innpasses barnehager med minimum 20 avdelinger, fordelt slik:
  - ~~10~~ 8 avdelinger i felt B/T1 ~~og / eller T/G1~~
  - 5 avdelinger i felt B/T6
  - 5 avdelinger i felt B/T4 og/ eller B/T5
  - Barnehagenes utearealer skal være tilgjengelige for beboere i området utenfor dens åpningstider.
  - Innenfor områder der det skal etableres boligbebyggelse skal mulighet for innpassing av spesialboliger vurderes.

#### 5.4 Estetikk og utforming

- Fasader skal brytes opp slik at store, monotone flater unngås. Fasader skal bygges med varige kvalitetsmaterialer og detaljer som gir et urbant uttrykk. Krav til utforming skal spesifiseres nærmere i detaljregulering.
- I alle områder med boliger skal det innpasses offentlig tilgjengelige fotgjengerforbindelser gjennom feltene.

## 5.5 Universell utforming

- Universell utforming skal være et grunnleggende prinsipp for utforming av all ny bebyggelse og utomhusarealer innenfor planområdet. Offentlige uterom og offentlig tilgjengelige - og/eller publikumsbygg skal utformes universelt for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.
- Reguleringsplan som inneholder byggverk og utearealer som utløser krav til universell utforming og tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne, skal suppleres med dokumentasjon for hvordan kravene ivaretas.

## 5.6 Parkering

- Boliger skal ha bilparkering i henhold til følgende norm, som angir maksimumstall:
  - 1-roms - 0,4 plasser pr. boenhet inkl. gjesteparkering
  - 2-roms - 0,8 plasser
  - 3-roms - 1,1 plasser
  - 4-roms - 1,2 plasser
- Det skal etableres 2,5 sykkelplasser/100 m<sup>2</sup> bolig. Sykkelplassene til boligene skal hovedsakelig ordnes i underjordisk eller lukket anlegg. Det skal etableres plasser på terreng for besøkende i nærheten av inngangspartiet.
- Til boligbebyggelse skal minst 5 10 % av parkeringsplassene, **men ikke flere enn 10 plasser**, tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne. Parkeringsplassene skal etableres i nærheten av inngangspartiet.
- ~~▪ For nye flerboligbygg med felles parkeringskjeller eller parkeringshus skal hvert av parkeringsanleggene minst 20 % av plassene ha en fremlagt dedikert kurs som kan benyttes til ladepunkt for ladbare biler, og samtlige parkeringsplasser skal bygges slik at det er mulig å tilrettelegge alle p-plasser for opplading av ladbare biler. For gjesteparkering skal minst 20 % av parkeringsplassene ha ladepunkt for ladbare biler. Ved alle utbyggingsprosjekter (ikke forretning/handel) hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal alle parkeringsplassene for bil anlegges med et eget ladepunkt.~~
- Ladepunktene skal ha Mode 3 Type 2-kontakt og minst ha 3,6 kW tilgjengelig effekt.
- 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.
- Andre virksomheter skal ha parkering i henhold til følgende norm:

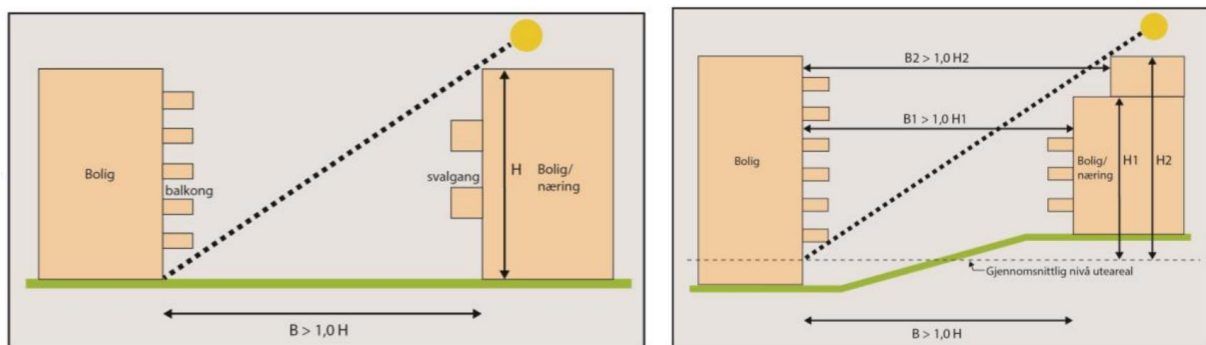
Virksomhet	Beregningsgrunnlag	Bilplasser maks.	Sykkelplasser min.
Forretning/detaljhandel	pl/ 100 m <sup>2</sup>	1	1
Kontor	pl/ 100 m <sup>2</sup>	0,7	2,5
Barnehage	pl/ 1 årsverk	0,4	1
Barneskole	pl/ 1 årsverk	0,4	3
Videregående skole	pl/ 1 årsverk	0,8	4,8
Helseinstitusjon	pl/ 10 senger	3	Vurderes i den enkelte sak

- Til publikumsbygg skal minst 10 % av biloppstillingsplassene være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Plassene skal etableres med nærhet til inngangene.

- I offentlig tilgjengelige parkeringsanlegg, offentlige bygg og anlegg, og nye næringsbygg skal parkeringsanleggene ha minst 20 % av parkeringsplassene ha ladepunkt for ladbare biler, og bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge 50 % av parkeringsplassene for opplading av ladbare biler. Ladepunktene skal ha Mode 3 Type 2- kontakt og minst ha 3,6 kW tilgjengelig effekt.
- Min. 60 % av sykkelparkering til andre formål enn boliger skal etableres på terreng nær målpunkt for besøkere, og lett tilgjengelig fra inngangspartier.

## 5.7 Uteoppholdsarealer

- Felles uteoppholdsarealer (MUA) skal være 25 % av boligens BRA. Minimum 75 % av felles uteoppholdsarealer skal ligge på terreng eller dekke/lokk over gateplan. Øvrig del av felles uteoppholdsarealer kan plasseres på takterrasser, felles for beboerne. Felles uteoppholdsarealer skal beregnes i samsvar med beregningsmåte i Veileder til Grad av utnytting – beregnings- og måleregler, H2300-B.
- Arealene skal ha gunstig beliggenhet og være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn. Mellom bygninger og felles uteoppholdsareal skal høyde/lengdeforholdet være minimum  $B > 1,0 H$ . Avstand mellom motstående bygninger måles mellom bygningsdeler som avgrenser felles uteoppholdsareal:



**Illustrasjon:** Tilliggende bygninger mot felles uteareal skal ikke være høyere enn at forholdet mellom gjennomsnittlig høyde og avstand mellom bygninger skal være 1:1.

- Andel av felles uteoppholdsareal, MUA, skal ha størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende aktivitet/lek, lengde/bredde som ikke overstiger 2:1 og minste bredde skal ikke være mindre enn 12 meter.
- Felles uteoppholdsareal på terreng skal være tilgjengelig for allmenn bruk, universelt utformet og ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lekeplasser tilpasset alle aldersgrupper og opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk. Lekeplasser skal ha areal og utforming som beskrevet i kommuneplanen for **Nordre Follo** kommune.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på terreng skal kunne beplantes med trær og annen vegetasjon. Dersom den beplantede delen av utearealet ligger på lokk, skal konstruksjonen dimensjoneres for en jorddybde på 0,8 meter eller mer.
- Det kan gjøres stedlige tilpasninger og justeringer av bestemmelsene i 5.7 og vurderes sambruk av utearealer, der det vurderes som relevant av hensyn til hensiktsmessig plassering og utforming av felles uteoppholdsarealer.

## 5.8 Overvannshåndtering

- Alt overvann innenfor planområdet skal håndteres og renses lokalt, på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget. For alle tiltak skal det være lokal overvannsdiskontering 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. **Det er ikke tillatt å føre overvann til kommunale ledninger.** Overvannssystem skal utformes slik at skader/ulempene ved flom ikke oppstår. Ved beregning av overvannsmengder skal 20-årsnedbør med klimafaktor 1,5 legges til grunn.
- Løsning for overvannshåndtering skal vises i detaljreguleringer for de enkelte felt/kvartal.

## 5.9 Flomveier

- Trygge og åpne flomveier (herunder spesielt gater, veier, gang-/sykkelstier, fortau) skal sikres og minimum dimensjoneres for 200-årsflom med klimafaktor 1,5. Ved alle nye tiltak skal åpne løsninger så vidt mulig benyttes. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.
- Eksisterende konstruksjoner som hindrer flomveiene skal vurderes fjernet. Bygninger og anlegg i områder som berører flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Gjennomgående nødflomveier fra områder beliggende ovenfor planområdet skal ivaretas.
- **Sammenhengende flomveier gjennom planområdet og videre nedstrøms må avklares.**

## 5.10 Blågrønn faktor

- Ved alle nye tiltak skal åpne løsninger så vidt mulig benyttes, og følgende minimumskrav til blågrønn faktor (BGF) skal oppfylles:
  - Utbygginger/ prosjekter: 0,8
  - Allment tilgjengelige gater og plasser: 0,4

## 5.11 Fremmede arter

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

## 5.12 Biologisk mangfold

- Ved planting av ny vegetasjon skal det fortrinnsvis benyttes stedegne arter. Det skal ikke benyttes arter som kan ha negative miljøkonsekvenser, for eksempel parklind og sølvhind. Større trær (stammeomkrets > 60 cm) skal bevares.

## 5.13 Miljøoppfølgingsplan

- Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) som skal sikre at området utbygges med vekt på hensynet til natur og miljø, samt begrenser ulempene for omgivende boligområder. Et forslag til MOP skal foreligge sammen med forslag til detaljreguleringsplan der dette anses relevant, og legges samlet ut til offentlig ettersyn.

## 5.14 Fjernvarme

- Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal nye bygninger, eller eksisterende bygninger hvor det foretas hovedombygging, tilknyttes fjernvarmeanlegget. De som har tilknytningsplikt må installere internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygget fullt

ut kan dekke sitt varmebehov ved fjernvarme. 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.

### 5.15 Støy

- Grenseverdier for utendørs støy i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012~~6~~ tabell 3 skal legges til grunn for gjennomføring av planen.
- Avvik fra grenseverdiene tillates for bebyggelse langs Søndre Tverrvei, Vestveien og Villenga under følgende forutsetninger:  
For boenheter hvor støynivå fra veitrafikk utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål overskrider  $L_{den}=55$  dB skal minimum 50 % av oppholdsrommene, hvorav minst ett soverom i hver boenhet ha vindu mot stille side (støynivå under  $L_{den}=55$  dB).
- Alle leiligheter skal ha privat uteareal på stille side eller enkel tilgang til felles uteareal hvor støygrensene gitt i tabell 3 i T-1442/2012~~6~~ er tilfredsstillt.
- Det skal foreligge en støyfaglig utredning ved detaljregulering.
- Kravene til støy videreføres til rammesøknad. ~~Nødvendige tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.~~ Det kreves uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av støyskjermingstiltak. For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder tiltak i tabell 4 og 6 i retningslinje T1442/2012~~4~~.

### 5.16 Automatisk fredede kulturminner

- Dersom det i anleggsarbeidet treffes på automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet umiddelbart stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. lov om kulturminner (kulturminneloven) § 8.

### 5.17 Anleggsperioden

- Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god fremkommelighet for gående og syklende forbi planområdet med separat gangvei med fast dekke, belysning og lederlinjer. Gangvei skal ha min. bredde 3 m inkludert skuldre. Omvei skal skiltes på steder hvor trafikanten gjør veivalg. Når anleggstrafikk krysser gangvei ut av anleggsområdet, skal det være manuell dirigering av anleggstrafikken. Tiltaket skal begrenses i tid.

### 5.18 Fossilfri byggeplass

- Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke klimanøytrale og bærekraftige energikilder (f.eks. elektrisitet eller bærekraftig biodrivstoff).
- Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen, er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.



## § 6 Boligbebyggelse, felt BB1 – BB3

Deler av felt BB1-BB3 er regulert til hensynssone for bevaring av kulturmiljø, jfr.§§ 21 og 22.

### 6.1 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse skal ikke overstige:

- Felt BB1: BRA = 17.000 m<sup>2</sup>
- Felt BB2: BRA = 18.000 m<sup>2</sup>
- Felt BB3: BRA = 11.000 m<sup>2</sup>

### 6.2 Høyder

Tillatt høyde skal ikke overstige:

- Felt BB1: Byggegrense og høyde for feltene BB1 fastsettes i detaljregulering, basert bl.a. på sol/skyggekart.
- Felt BB2: maks. bygningshøyde 26 m over ferdig planert terreng. Fasadeliv høyere enn 20 m over ferdig planert terreng skal være inntrukket fra fasadeliv med min. 2 m. Bebyggelse innenfor 15 m fra hensynssone H570\_1 tillates med maks. bygningshøyde 14 m. Bygningsform skal avtrappes mot fredete bygninger i Magasinleiren.
- Felt BB3: maks. bygningshøyde 26 m over ferdig planert terreng. Fasadeliv høyere enn 20 m over ferdig planert terreng skal være inntrukket fra fasadeliv med min. 2 m. Bebyggelse innenfor 15 m fra hensynssone H570\_1 tillates med maks. bygningshøyde 14 m. Bygningsform skal avtrappes mot fredete bygninger i Magasinleiren.

## § 7 Tjenesteyting, felt T1

### 7.1 Bruk

Felt T1 kan benyttes til helserelaterte formål. Det kan tillates oppført andre anlegg tilknyttet helsekvartalets virksomhet.

### 7.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse skal ikke overstige:

- Felt T1: BRA = 49.000 m<sup>2</sup>.

### 7.3 Høyder

Tillatt høyde skal ikke overstige:

- Felt T1: maks. bygningshøyde 33 m over ferdig planert terreng.

## 7.4 Utforming

Felt T 1: Bebyggelsen skal plasseres slik at det etableres offentlig tilgjengelige utearealer mot turvei G/T3. Mot turveien skal utearealene utformes slik at de fremstår som en utvidelse av friområdet med offentlig karakter.

## § 8 Bolig/tjenesteyting (barnehage), felt B/T4 – B/T6

Deler av felt B/T5 er regulert til hensynssone for oldtidsvei, jfr. § 22.

### 8.1 Bruk

Felt B/T4 – B/T6: Feltene kan benyttes til boligformål og/ eller barnehage. Jfr. også § 6.3.

### 8.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse skal ikke overstige:

- Felt B/T4: BRA = 24.500 m<sup>2</sup>
- Felt B/T5: BRA = 32.500 m<sup>2</sup>
- Felt B/T6: BRA = 26.000 m<sup>2</sup>

### 8.3 Høyder

Tillatt høyde skal ikke overstige:

- Felt B/T4 – B/T6: maks. bygningshøyde 20 m over ferdig planert terreng. I felt B/T4 tillates inntil 50 % av bygningene langs felt G/T3 med bygningshøyde opp til 26 m over ferdig planert terreng.

### 8.4 Utforming

- Felt B/T4 – B/T6: Bebyggelsen skal plasseres slik at det etableres offentlig tilgjengelige utearealer mot turvei G/T3. Mot turveien skal utearealene utformes slik at de fremstår med offentlig karakter.

## § 9 Bolig/tjenesteyting (barnehage), felt B/T1

Deler av feltet er regulert til hensynssone for bevaring av kulturmiljø, jfr. § 21.

### 9.1 Bruk

Felt B/T1 kan benyttes til barnehage og/ eller boligformål. Det tillates etablert maks. 2 barnehager med 5 avdelinger hver i nybygg innenfor feltet. Eksisterende bygninger skal bevares. Jfr. også § 6.3.

## 9.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for ny bebyggelse skal ikke overstige:

- Felt B/T1: BRA = 2.000 m<sup>2</sup>

## 9.3 Høyder

Tillatt høyde skal ikke overstige:

- Felt B/T1: maks. bygningshøyde 9 m over ferdig planert terreng.

# § 10 Bolig/tjenesteyting (omsorgsboliger, helseinstitusjon), felt B/T2 og B/T3

## 10.1 Bruk

Feltene B/T2 og B/T3 kan benyttes til boligformål, omsorgsboliger og/eller til helseinstitusjon.

## 10.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse skal ikke overstige:

- Felt B/T2: BRA = 6.000 m<sup>2</sup>
- Felt B/T3: BRA = 4.000 m<sup>2</sup>

## 10.3 Høyder

Tillatt høyde skal ikke overstige:

- Felt B/T2: maks. bygningshøyde 20 m over ferdig planert terreng.
- Felt B/T3: maks. bygningshøyde 30 m over ferdig planert terreng.

# § 11 Bolig/forretning/tjenesteyting/ kontor, felt B/F/T/K1

## 11.1 Bruk

Felt B/F/T/K1: Andel boliger skal ikke overstige 40 % av samlet BRA. Forretningsarealer skal ikke overstige BRA = 3.000 m<sup>2</sup>. Plasskrevende handel tillates ikke i området.

## 11.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse skal ikke overstige:

- Felt B/F/K1: BRA = 27.500 m<sup>2</sup>.

### 11.3 Høyder

Tillatt høyde skal ikke overstige:

Bebyggelsen tillates med maks. bygningshøyde 33 m over ferdig planert terreng. Lokalt ved torg tillates en høyere enkeltbygning med krav til høy kvalitet.

### 11.4 Utforming

Det skal etableres et offentlig tilgjengelig torg med min. 800 m<sup>2</sup> innenfor feltet.

## § 12 Bolig/tjenesteyting/kontor, felt B/T/K1

Deler av felt B/T/K1 er regulert til hensynssone for oldtidsvei, jfr. § 24.

### 12.1 Bruk

Andel boliger skal ikke overstige 40 % av samlet BRA. Inntil 5 % av samlet BRA kan brukes til lokale forretninger og tjenesteyting.

### 12.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse skal ikke overstige:

- Felt B/T/K1: BRA = 26.000 m<sup>2</sup>

### 12.3 Høyder

Tillatt høyde skal ikke overstige:

- Felt B/T/K1: maks. bygningshøyde 29 m over ferdig planert terreng.

## § 13 Forretning/kontor/tjenesteyting, felt F/K/T1, F/K/T2

Feltene er regulert til hensynssone for bevaring av kulturmiljø, jfr. § 21.

### 13.1 Bruk

Eksisterende bebyggelse er fredet gjennom Riksantikvarens vedtak av 6. mai 2004. Ny virksomhet innenfor oppgitte formål kan innpasses i eksisterende og ny bebyggelse innenfor området.

### 13.2 Utnyttelse og høyder

Innenfor felt F/K/T2 tillates oppført bebyggelse med plassering og volum tilsvarende opprinnelig depotbygning på bakgrunn av dokumentasjon. Oppføring av bygning med plassering og volum

tilsvarende opprinnelig depotbygning nordøst for ekserserplassen kan vurderes ved detaljregulering dersom dette ikke er i konflikt med fredningsvedtaket.

## § 14 Bolig/forretning/tjenesteyting/kontor, felt B/F/T/K2

Feltet er regulert til hensynssone for bevaring av kulturmiljø, jfr. § 23.

### 14.1 Bruk

Eksisterende bygninger skal bevares ved detaljregulering. Reguleringsformål bolig gjelder kun ved etablering av ny bebyggelse innenfor området.

### 14.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for ny bebyggelse skal ikke overstige

- Felt B/F/T/K2: BRA = 650 m<sup>2</sup>.

### 14.3 Høyder

Tillatt høyde skal ikke overstige:

- Felt B/F/T/K2: maks bygningshøyde 14 meter over ferdig planert terreng.

## Bebyggelse og anlegg kombinert med grønnstruktur

Felles bestemmelser § 6 gjelder også disse formål.

## § 15 Tjenesteyting/friområde, felt T/G1 - T/G3

### 15.1 Bruk

- Felt T/G1 og T/G3 skal benyttes til tjenesteyting og/ eller friområde. Tjenesteyting kan omfatte skole/ undervisning, idrettsformål.
- Felt T/G2 skal benyttes til tjenesteyting og/ eller friområde. Tjenesteyting kan omfatte skole/ undervisning, idrettsformål og barnehage.

Nærskogen til Finstad skole skal sikres, og det skal settes av tilstrekkelig arealer til å skape et skole- og idrettsmiljø i Ski Vest innenfor områdene T/G1 og T/G3.

Avklaring av bruk skal skje gjennom detaljregulering. Totalt areal for friområde innenfor de tre feltene skal være min. 7,0 daa. I friområdet kan det plasseres utendørs idrettsanlegg og mindre utstyrsbod med BRA maks. 50 m<sup>2</sup>, men ikke oppføres annen bebyggelse.

## 15.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse skal ikke overstige:

- Felt T/G1: BRA = 7.000 m<sup>2</sup>
- Felt T/G2: BRA = 15.000 m<sup>2</sup>
- Felt T/G3: BRA = 3.000 m<sup>2</sup>

## 15.3 Høyder

Tillatt høyde skal ikke overstige:

- Felt T/G2 tillates med maks. bygningshøyde 14 meter over ferdig planert terreng.
- Felt T/G1 og T/G3 tillates med maks. bygningshøyde 17 meter over ferdig planert terreng.

## 15.4 Utforming

Bebyggelsen skal plasseres slik at det etableres utearealer mot turvei G/T3. Mot denne turveien skal utearealene utformes slik at de fremstår som en utvidelse av grøntområdet.

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

## § 16 Kjørevei, felt V1 – V3

Del av felt V3 er regulert til hensynssone for bevaring av kulturmiljø, jfr. §19.

### 16.1 Eierform

- Vei felt V1 og V2 skal være offentlige.
- Vei felt V3 skal være felles for all bebyggelse innenfor feltene BB1- BB3, B/F/T/K2 og F/K/T1 – F/K/T2.

### 16.2 Utforming

V1 skal ha langsgående kantsteinsparkering på nord-/vestsiden. Parkeringsplassene skal være forbeholdt korttidsparkering.

Offentlige veier skal opparbeides med tosidig fortau. Avkjørselspunkt fra offentlig vei skal fastsettes i detaljregulering.

### 16.3 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegg plasseres under bakken eller innenfor bebyggelsen, eller med annen **trafikksikker** løsning der arealet ikke eksponeres mot eller gir ulemper for gater eller byrom. Løsninger skal ikke kreve areal på bakken, og kan løses gjennom nedgravde avfallsløsninger i form av nedgravde containere eller avfallssug. Det skal tilrettelegges for henting med lastebil.

Det skal utarbeides en renovasjonsteknisk plan for planområdet. Felles avfallsløsning skal etableres for flere kvartaler/felt der forholdene ligger til rette for det.

## Grønnstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)

### § 17 Friområde, felt GF1, GT1-GT6

Friområder skal være felles for all ny bebyggelse innenfor planområdet. Samtlige friområder skal være allment tilgjengelige. Det skal innpasses turstier gjennom friområdene. Overordnede gang- og sykkelveier skal dimensjoneres slik at de er fremkommelige for utrykningskjøretøyer. **Det skal innpasses felles blågrønn struktur gjennom friområdene. Dette skal sees i sammenheng med overvann og flomveier.**

#### 17.1 Felt GF1

Hoveddelen av felt GF1 inngår i Hensynsone H570\_1. Det stilles krav til utforming av GF1 i forbindelse med hensynssonen i samsvar med kulturminnemyndigheter.

#### 17.2 Felt GT3

Det skal etableres gjennomgående gang-/sykkelvei fra øst til vest. Finstadbekken skal restaureres. Øvrige arealer skal opparbeides med stedegen vegetasjon. **Kryssing av Finstadbekken skal utføres på en slik måte at bekken ikke lukkes.**

#### 17.3 Felt GT1-GT6

Endelig plassering og avgrensning av felt GT5 kan justeres ved detaljregulering. Funksjonen som hovedforbindelse mellom turdrag GT1 og GT6/skogsområde sørvest for planområdet skal opprettholdes.

### § 18 Vegetasjonsskjerm, felt GVS1

Feltet skal opparbeides med stedegen vegetasjon som bidrar til skjerming av støy og støv fra Søndre Tverrvei.

## Hensynssoner (PBL § 12-6)

### § 19 Sikringszone – høyspentrasé, H370\_1

Det tillates ikke etablert bebyggelse i sikringssonen. Andre tiltak skal avklares med netteier. Ved evt. nedringing av høyspentkabel skal det fastsettes grenseverdier for magnetfelt for bebyggelse for varig opphold i detaljregulering.

## § 20 Hensynssone – Bevaring kulturmiljø, H570\_1

- Kulturmiljøet i hensynssonen skal sikres. Landsverneplan for Forsvaret og Riksantikvarens fredningsvedtak av 6. mai 2004 skal legges til grunn.
- Detaljregulering av området skal skje i samarbeid med kommunale og regionale myndigheter med ansvar for forvaltning av kulturminner.
- Kulturmiljøet skal holdes samlet.
- Ny bebyggelse innenfor hensynssonen skal tilpasses kulturmiljøet.
- Ny bebyggelse på felt BB1, BB3 og B/F/T/K2 skal ikke ligge innenfor hensynssonen.
- Det tillates gjenoppført bygningsvolum tilsvarende opprinnelig depotbygning sørvest på plassen, jf. § 14.2. Nærmere krav til utforming av bygningen fastsettes ved detaljregulering.
- Vurdering av gjenoppføring av bygningsvolum tilsvarende opprinnelig depotbygning nordøst på plassen skal gjøres ved detaljregulering, jf. § 14.2.
- Ekserserplassen skal opparbeides som offentlig friområde og utformes med formspråk og materialbruk som er tilpasset fredet bygningsmiljø og bebyggelsesstruktur.

## § 21 Hensynssone – Bevaring kulturmiljø, H570\_2

- Kulturmiljøet i hensynssonen skal sikres. Landsverneplan for Forsvaret skal legges til grunn.
- Detaljregulering av området skal skje i samarbeid med kommunale og regionale myndigheter med ansvar for forvaltning av kulturminner.
- Eksisterende bebyggelse innenfor felt B/T1 skal bevares som samlet kulturmiljø. Bygningene tillates ikke revet eller flyttet. Bygningene skal bevares med eksteriør og bærende konstruksjoner. Ved utvendig vedlikehold eller reparasjon skal opprinnelige/eldre materialer og elementer som vinduer, dører, listverk og lignende bevares. Restaurering /tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere dokumentert tilstand kan tillates der hvor dette varetar bygningens opprinnelige utseende og forbindelse til militærmiljøet for øvrig. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak. Ved regulering eller søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan tiltaket forholder seg til bygningens historiske verdi og øvrige kulturmiljø i Magasinleiren.
- Det tillates ikke ny bebyggelse mellom eksisterende bygninger.
- Ny bebyggelse innenfor hensynssonen skal tilpasses kulturmiljøet.
- Rester av alléen langs den gamle atkomstveien skal bevares.

## § 22 Hensynssone – Bevaring kulturmiljø, H570\_3

- Kulturmiljøet i hensynssonen skal sikres.
- Detaljregulering av området skal skje i samarbeid med kommunale og regionale myndigheter med ansvar for forvaltning av kulturminner.
- Eksisterende bebyggelse innenfor felt B/F/T/K2 skal bevares. Bygningene tillates ikke revet eller flyttet. Bygningene kan tilpasses ny bruk under forutsetning av at bygningens eksteriør tilpasses og ivaretar sammenheng/lesbarhet med det øvrige 14 militære miljøet i H570\_1 og 2. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak. Ved reglering eller søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan tiltaket forholder seg til bygningens historiske verdi og øvrige kulturmiljø i Magasinleiren.



- Kulturmiljøet skal holdes samlet.

## § 23 Hensynssone – Oldtidsvei, H570\_4

Innenfor hensynssone for innpassning av oldtidsvei i felt B5 og K2 skal det ved detaljregulering sikres trasé for oldtidsveien gjennom området, basert på dokumenterte registreringer fra regionale kulturminnemyndigheter. Oldtidsveien skal være offentlig tilgjengelig. Det tillates mindre justering av dagens trasé. Ny bebyggelse skal tilpasses oldtidsveien.

## § 24 Hensynssone – Flom, H320\_1

Innenfor hensynssonen skal det gjennomføres vannlinjeberegninger for å beregne mer eksakte flomhøyder. Når slike beregninger er gjort kan hensynssonen justeres i reguleringsplan. Alle tiltak innenfor angitt hensynssone for flom skal dimensjoneres og sikres for å tåle en eventuell 200-årsflom i samsvar med føringer fra NVE, i hht. TEK ~~10~~ 17, § 7-2. Dokumentasjon av hvordan flomhensyn er ivare tatt skal følge alle plan- og byggesaker som inkluderer områder innenfor hensynssone for flomfare.

## § 25 Hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner, H730\_1 – H730\_3

Bygninger i båndleggingssonene H730\_1 og 2 er fredet av Riksantikvaren etter egen forskrift. Vernet dato: 6.5.2004. H730\_3 er automatisk fredet etter kulturminneloven.

## § 26 Hensynssone krav om samlet planlegging, H810\_1 og H810\_2

For feltene markert med hensynssone H810\_1 og H810\_2 skal det foreligge samlet detaljregulering før gjennomføring av tiltak.

- Feltene mellom Finstadbekken og Villenga (V1), H810\_1  
B/T6, o\_GT5, o\_GT6, B/T4 og B/F/T/K1.
- Feltene sør for Villenga (V1), H810\_2  
B/T5 og B/T/K1.

## § 27 Rekkefølgebestemmelser

### 27.1 Før detaljregulering kan vedtas

#### 27.1.1 Vestveien

Vestveien skal være detaljregulert før det kan vedtas nye detaljreguleringer.

#### 27.1.2 Adkomstvei

Offentlig vei skal reguleres i hele sin strekning i første detaljregulering av felt som har atkomst fra veien.

### **27.1.3 Renovasjonsteknisk plan**

Før første detaljregulering i delområde sør kan vedtas skal det være utarbeidet en helhetlig renovasjonsteknisk plan for delområdet. Muligheten for felles renovasjonsløsning med feltene K/T2, F/K/T3, F/K/T2, F/K1 og K/T1 i områdeplan for Ski sentrum skal utredes.

### **27.1.4 Oppgradering av teknisk infrastruktur**

I nye detaljreguleringsplaner skal behovet for oppgradering av teknisk infrastruktur avklares.

I nye detaljreguleringer innenfor delområde sør skal behovet for oppgradering av eksisterende, privat VA-anlegg innenfor planområdet avklares.

### **27.1.5 Vannlinjeberegning**

Før første detaljregulering kan vedtas skal det være gjennomført en detaljert vannlinjeberegning for å beregne mer eksakte flomhøyder. Det skal angis en hensynssone for flom, og denne skal dimensjoneres og sikres for å tåle en eventuell 200-årsflom i samsvar med TEK-10 17 § 7-2.

### **27.1.6 Sammenhengende flomveier**

Ved første detaljregulering av felt innenfor delområde sør må det utarbeides en plan for helhetlige flomveier gjennom områdeplanens planområde og videre nedstrøms.

### **27.1.7 Rammeplan VA og overvann**

VA og overvann skal sees i sammenheng i en felles rammeplan.

Før detaljregulering kan førstegangsbehandles må rammeplan for VA være godkjent.

Før detaljregulering kan førstegangsbehandles må rammeplan for overvann forelegges kommunen til uttalelse.

## **27.2 Før rammetillatelse**

### **27.2.1 Skole- og barnehagekapasitet**

Før det kan gis rammetillatelse til nye tiltak innenfor planområdet skal tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet for tiltaket dokumenteres av kommunen.

### **27.2.2 Detaljplan VA og overvann**

VA og overvann skal sees i sammenheng i en felles detaljplan.

Før det kan gis rammetillatelse til nye felt skal detaljplan for VA være godkjent.

Før det kan gis rammetillatelse til nye felt skal detaljplan for overvann forelegges kommunen til uttalelse.

## **27.3 Før igangsettingstillatelse**

### **27.3.1 Oldtidsvei**

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor feltene B/T5 og B/T/K1 skal oldtidsveien merkes av regional kulturminnemyndighet med tydelige bånd eller gjerder for å hindre skader.

### **27.3.2 Barnehager**

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor felt T/G2 og etablering av V2 med nedleggning av Vestveien barnehage, må det være etablert ny 5-avd. barnehage i felt B/T1.

### **27.3.2 Offentlig infrastruktur i Ski Vest (Alle nye utbyggingsområder)**

Fordi flere felter i områdeplanen er detaljregulert, inneholder rekkefølgebestemmelsene nedenfor benevnelse fra detaljregulering. Rekkefølgebestemmelsene omfavner enkelte tiltak innenfor planområdet til områderegulering for Ski sentrum.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor planområdet Ski Vest må tiltakene nedenfor være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Områderegulering for Ski Vest:

- Nedgraving og/eller omlegging av høgspenn mellom trafostasjonene på Finstad og ~~Kjeppestad~~ endemast vest for jernbanen.
- Friområde GF1

Områderegulering for Ski sentrum:

- Gang- og sykkelvei og bro over jernbanen fra vest til øst o\_GS12 med tilhørende friområder o\_Fri3 og o\_Fri4.
- o\_V12 (Vestveien): Gang- og sykkel fasiliteter langs Vestveiens vestre side på strekningen mellom kryss Magasinveien/Vestveien og kryss Vestveien/Åsveien/Søndre Tverrvei.

Detaljregulering for Ungdomsskole Ski Vest:

- Turdrag o\_GTD3
- Friområde o\_GF3

Tiltakene anses som sikret opparbeidet for det aktuelle felt når tiltakshaver/utbygger og Nordre Follo kommune sammen har signert en omforent utbyggingsavtale. Tiltakshaver/utbygger må også ha utført sine forpliktelser etter avtalen.

### **27.3.3 Offentlig infrastruktur i Ski Vest (delområde nord)**

Fordi flere felter innenfor delområde nord er detaljregulert, inneholder rekkefølgebestemmelsene nedenfor benevnelse fra detaljregulering.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor delområde nord, må tiltakene nedenfor være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Detaljregulering for felt BB1 og B/T1:

- Magasinveien o\_V2
- Fortau o\_F1 - o\_F4
- Annen veigrunn, grøntareal o\_AG1 – o\_AG8
- Annen veigrunn, tekniske anlegg o\_AT1
- Gang- og sykkelvei o\_GS1 - o\_GS3
- Gatetun f\_GT1
- Turdrag o\_GTD1
- Turdrag o\_GTD2
- Turdrag o\_GTD4

Tiltakene anses som sikret opparbeidet for det aktuelle felt når tiltakshaver/utbygger og Nordre Follo kommune sammen har signert en omforent utbyggingsavtale. Tiltakshaver/utbygger må også ha utført sine forpliktelser etter avtalen.

### **27.3.4 Offentlig infrastruktur i Ski Vest (delområde sør)**

Rekkefølgebestemmelsene omfavner tiltak innenfor planområdet til områderegulering for Ski sentrum.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor delområde sør, må tiltakene nedenfor være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Områderegulering for Ski Vest:

- Villenga V1
- Vegetasjonsskjerm o\_GVS1
- Turdrag o\_GT5
- Turdrag o\_GT6

Områderegulering for Ski sentrum:

- Kryss V1/Vestveien

Tiltakene anses som sikret opparbeidet for det aktuelle felt når tiltakshaver/utbygger og Nordre Follo kommune sammen har signert en omforent utbyggingsavtale. Tiltakshaver/utbygger må også ha utført sine forpliktelser etter avtalen.

## **27.4 Før bebyggelse tas i bruk**

### **27.4.1 Generelle krav**

Før bebyggelse kan tas i bruk skal følgende tiltak være opparbeidet:

- Tekniske anlegg, vann og avløp, renovasjonsanlegg og energiforsyning med tilstrekkelig kapasitet for innbyggerne
- Alle regulerte arealer for uteopphold og lek

- Skjerming mot støy etter punkt 5.15
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelsehemmede og fotgjengere
- Løsninger for håndtering av overvann etter punkt 5.8 og 5.9.

### 27.4.2 Villenga, V1

Før ny bebyggelse i delområde sør kan tas i bruk skal V1 og kryss V1/Vestveien være opparbeidet.

### 27.5 Rekkefølge i tid

Feltene B/T6, B/T4 og B/F/T/K1 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis igangsettelsestillatelse til feltene B/T5 og B/T/K1.

### 27.6 Fordelingssoner

For å sikre en rettferdig og rimelig fordeling av rekkefølgetiltakene for Ski Vest, deles området i to soner; delområde nord og delområde sør. Rekkefølgetiltak i punkt 27.3.2 - 27.3.4 skal fordeles mellom sonene, noen til én sone enkeltvis og enkelte felles for begge soner. Kart som angir grensene for sonene legges ved planbestemmelsene, og er juridisk bindende grunnlag for fordeling av rekkefølgetiltakene.

