

Reguleringsbestemmelser for Skolekvartalet Ski

Plan-ID: kommunenummer? 2011602

Plantype: detaljregulering

Datert: 02.06.2020

Arkivsak: [nummer]

Lovverk: Pbl 2008

Mindre endring: nr. 1

Datert: dd.mm.20xx

Arkivsak: [nummer]

Vedtatt av kommunestyret/utvalg: dd.mm.20xx

Sak: [nummer]

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en bymessig utvikling av Ski sentrum, med høy kvalitet både på bygninger og uterom.

Planen skal:

- Åpne for utbygging av konsentrert boligbebyggelse med god bokvalitet mot Sanderveien og Idrettsveien.
- Åpne for utbygging av ny barneskole og ungdomsskole.
- Åpne for utbygging av barnehage
- Utvikle sentrumspark med et frodig preg, tilrettelagt for opphold og lek.
- Bevare kulturminner og hul eik.
- Forsterke offentlige gangforbindelser gjennom området.
- legge til rette for flytting av fritidsklubben «Kjeller'n»

§ 2 Plankart og arealformål

2.1. Plankart

Reguleringsplanen omfatter plankart, datert dd.mm.20xx:

[kode] over grunnen

[kode] på grunnen/vannoverflate

[kode] under grunnen

2.2. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1112	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	Felt BKS1-2
1113	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	Felt BBB1-3
1162	Undervisning	Felt o_BOP
1550	Renovasjonsanlegg	Felt f_BRE1-2

1800 Kombinert bolig og tjenesteyting (barnehage) Felt BKB1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2011 Kjørevei Felt o_KV11
???? ? Felt f_KV11
2012 Fortau Felt o_F11_1
Felt o_F11_2
2013 Torg Felt o_Torg11
2014 Gatetun Felt o_GT10_1
2015 Gang- og sykkelvei Felt o_GS5_1
Felt o_GS5_2
2016 Gangvei/gangareal Felt o_GG4
Felt o_GG5
2018 Annen veigrunn – tekniske anlegg Felt o_VT11

Grønnstruktur

3050 Park o_Park6_1
o_Park6_2
o_Park6_3
o_Park7

2.3. Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone

140 Frisikt H140_

Sone med angitte særlige hensyn

560 Bevaring av naturmiljø H560_1

Båndleggingszone

730 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1

2.4. Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl § 12-7 nr. 1

1235 Rigg- og anleggsområde område #5

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1. Krav til utomhusplan

Det skal ved rammesøknad utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise bruk og overflate på alt ubebygget areal og hvordan kravene i reguleringsplanen er oppfylt:

- Terrenglinjer med nye og gamle koter
- Overgang til naboeiendommer
- Veier
- Parkeringsplasser på bakken for sykkel og motorsykkel, og vaskeplass for disse
- Gangareal med trapper og ramper
- Plassering og utforming av leke- og uteoppholdsareal
- Utforming av taklandskap med takhager og takterrasser
- Eksisterende og ny beplantning, inkl. arter
- Belysning
- Støttemurer
- Overvannshåndtering og flomveier
- Materialvalg
- Bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
- Plassering av avfallsløsninger
- Plassering av nettstasjon
- Varelevering
- Snøopplag

3.2. Avkjørsel

Avkjørsler er vist med avkjørselspiler på plankartet. Detaljert plassering av avkjørsler tilpasses der det er nødvendig i samråd med rette veimyndighet og kommunen.

3.3. Offentlige trafikkområder

Detaljplaner for anlegg av kjørevei, fortau og tiltak på veianlegg skal godkjennes av veieier.

3.4. Vann og avløp

Detaljplaner for legging og omlegging av vann- og avløpsledninger skal godkjennes av kommunen.

3.5. Overvanns- og flomhåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutformingen av tiltak innenfor planområdet. Overvann skal håndteres og renses i ett felles overvannssystem, basert på tretrinnsprinsippet fordrøye-infiltrere-lede til sikker flomvei. Overvannet skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet. Det er ikke tillatt å lede taknedløp direkte til overvannsledning eller spillvannsledning. Overvann tillates ikke ført direkte til harde overflater som ikke er del av anlegg for overvannshåndtering. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

Ved beregning av overvannsmengder innenfor hvert utbyggingsfelt skal 20-årsregn med klimafaktor 1,5 legges til grunn. Trygge og åpne flomveier (herunder spesielt gater, veier, gang-/sykkelstier, fortau) skal sikres og minimum dimensjoneres for 200-årsflom med 50 % klimapåslag.

Innenfor planområdet skal det sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 200-årsflom med 50 % klimapåslag. Eksisterende konstruksjoner som hindrer flomveiene, skal vurderes fjernet. Bygninger og anlegg i områder som berører flomveier, skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Gjennomgående nødfloemveier fra områder beliggende ovenfor planområdet skal ivaretas.

Overvannsanlegget skal utformes på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget.

3.6. Universell utforming og tilgjengelighet

Universell utforming skal være et grunnleggende prinsipp for utforming av all ny bebyggelse og utomhusarealer innenfor planområdet. Bygg og utearealer skal plasseres slik at behovet for avbøtende tiltak og spesielløsninger for å ivareta universell utforming blir minst mulig. Ved nyplanting skal det ikke benyttes allergifremkallende planter. Leiligheter som ligger på terrengnivå skal ha utgang til private uteplasser på bakkeplan som igjen har trinnfri tilknytning til felles uteoppholdsareal.

3.7. Terrengbehandling, beplantning, fylling og skjæring

3.7.1. Terrengbehandling

Ved tomtetilpasning gjennom terrengoppfylling skal skråningsutslag på nytt terreng ikke overstige 1:3. Skjæringer i fjell skal ikke være brattere enn 20:1. Det tillates ikke høyere forstøtningsmurer enn 1,5 meter regnet fra ferdig planert terreng ved murens start. Ved plassering skal det tas spesielt hensyn til virkningene for naboeiendommene. Murer kan ikke plasseres utenfor byggegrense.

Terrengets overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Terrengforskjeller skal sikres slik at det ikke oppstår ulemper i form av utglidning eller overvann på naboeiendommen.

Terrengfylling skal utformes slik at den gir grunnlag for etablering av gress/urtevekster, mindre busker og trær, og fremstår som en naturlig del av parklandskapet.

3.7.2. Beplantning

Ved ny utforming og beplantning skal det legges vekt på biologisk mangfold inkl. biotopmangfold.

Ved planting skal det benyttes allergivennlige planter og ikke arter med risikokategori «PH - Potensielt høy risiko», «HI - Høy risiko» og «SE- Svært høy risiko». Artene fremgår av Artsdatabankens rapport «Fremmede arter i Norge- med norsk svarteliste».

3.7.3. Lokkprosjekter

Dekke over parkeringskjelleren skal ha en jorddybde som legger til rette for vegetasjon iht. prinsipper i illustrasjonsplan datert 22.04.2020. Der hvor illustrasjonsplanen viser planting av større trær, skal konstruksjonen dimensjoneres for en jorddybde på 0,8 meter eller mer.

3.8. Parkering

Parkeringsplasser for bil, inkludert gjesteparkering, anlegges i henhold til tabellen under. For bolig skal min. 10 % av plassene skal være gjesteparkering.

Formål	Enhet	Bil	Andel HC-plasser	Andel ladepunkt for el-bil	Sykkel, minimumskrav	MC minimumskrav
--------	-------	-----	---------------------	----------------------------------	-------------------------	--------------------

Bolig	Pr. boenhet	Maks 0,8 Min. 0,5	7 %	50 %	2,5	0,2
Forretning	100 m ² BRA	Maks 1,0 pr.			1 Minst 5 plasser.	0,2
Skole	100 m ²	0	1/5000 m ² BRA	50 %	3 plasser	
Barnehage		0	minst 1 i felt o_VT11 eller parkeringskjeller	50 %	1 plass pr. 1,25 skolebarn	
Tjenesteyting	100 m ² BRA	Maks. 1,0			1 Minst 5 plasser.	0,2
Beverting	100 m ² BRA	Maks. 1,0			2 Minst 5 plasser.	0,2

Parkering skal lokaliseres i kjeller / under terreng. HC-parkering kan tillates på bakkeplan. Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter.

Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg, skal øverste garasjedekke dimensjoneres for akseltrykk 10 tonn.

- I leilighetsbygg med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av plassene ha fremlagt dedikert kurs til ladepunkter for el-biler, og samtlige parkeringsplasser skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge alle p-plasser 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.
- Parkeringsplasser skal dimensjoneres iht. Statens vegvesens håndbok N100. Hver biloppstillingsplass skal ha bredde på min. 2,5 m x 5,0 m.
- Det kan legges til rette for bildelingsordninger og annen sambruk av bilparkeringsplasser og biler. Det gis en reduksjon på minimumsnormen for boligkompleks på 4 bilparkeringsplasser per bildelingsplass.
- Sykkelparkering kan være felles for flere eiendommer.

- Minimum halvparten av sykkelparkeringen skal plasseres i direkte tilknytning til inngangspartier eller heis i parkeringskjeller i den enkelte bygning. 50 % av den samlede sykkelparkeringen skal være overdekket, hvorav en tredjedel skal ligge på bakkeplan.

3.9. Energi og nettstasjoner

Boligbebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmenettet og forsynes med vannbåren varme eller vannbåren gulvvarme. Det gis unntak fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg dersom det kan dokumenteres at alternative energiløsninger er klima- eller miljømessig bedre enn fjernvarme, jfr. Pbl § 27-5. Nettstasjoner skal integreres i bygninger eller terreng og ligge innenfor byggegrensen. Nettstasjoner inngår ikke i beregning av BRA.

3.10. Blågrønn faktor

Overvannshåndtering beregnes samlet for følgende felt med følgende minimumskrav til blågrønn faktor (BGF):

- BBB1, BBB2, BBB3, BKS1, BKS2, o_GS5_1, o_GS5_2, o_GG5, o_Park6_3, o_Park7: 0,8
- o_BOP og o_Park6_2: 0,8
- o_BKB1 og o_Park6_1: 0,7 ved barnehage og 0,8 ved boliger.
- o_GT10_1: 0,4
- Allment tilgjengelige gater og plasser: 0,4

Blågrønn faktor beregnes i henhold til normen for åpen by i «Blågrønn faktor for boliger i Oslo – norm» datert 11.12.2019

3.11. Krav til materialer

Materialer som benytter helse- eller miljøskadelige stoffer under produksjon, eller som inneholder stoff som finnes på Miljødirektoratets prioriteringsliste, skal ikke benyttes der brukbare alternativer finnes. Elementer som skal berøres, skal ikke ha materialer som kan gi berøringsallergi.

Det skal ikke benyttes materialer som kommer fra sårbare bestander av skog. Materialer skal ha så lav miljøpåvirkning som mulig, og det skal søkes miljøvennlige alternativer (substitusjonsplikten).

3.12. Støy

Innenfor planområdet skal støysituasjonen tilfredsstillende kravene i tabell 3, retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016. Gjeldende krav i tabell 3 er:

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål.	Støynivå utenfor soverom, natt (kl. 23–7)
Vei	L _{den} 55 dB	L _{5AF} 70 dB
Bane	L _{den} 58 dB	L _{5AF} 75 dB
Nærmiljøanlegg	L _{AFmax} 60 dB	

Unntak gis for fasader som vender mot Idrettsveien, Kirkeveien og Sanderveien, hvor det tillates overskridelse av grenseverdiene for støy fra veitrafikk forutsatt at innendørs støynivå i NS 8175, tabell 4, klasse B ivaretas. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for planen:

Oppføring av støyfølsom bebyggelse i gul og rød støysone definert i tabell 1 i T-1442/2016 tillates når følgende vilkår oppfylles:

- Alle støyutsatte boenheter skal være gjennomgående. Det tillates ikke ensidige boenheter mot støykilden, med unntak av 20,3 % av leilighetene i felt BBB1-3 og BKB1. Dersom ensidige leiligheter mot gate ikke kan oppfylle krav til støy på fasade, aksepteres skjerming ved bruk av fasadetiltak eller balkong som gjør at kravene i tabell 3 oppfylles på vindu eller balkongdør bak skjerming.
- For hver boenhet skal minimum ett soverom ha vindu mot stille side, hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.
- For rom som er både soleksponert og har støynivå over grenseverdi, skal vinduer ha utvendig solavskjerming.
- Maksimalt 30 % av byggets fasade mot rød og gul støysone kan være innglasset balkong.
- Gjennomgående leiligheter med balkong mot rød støysone skal også ha balkong mot fasade der støygrensene ikke er overskredet (mot stille side).
- Vinduer i innglassede balkonger skal kunne åpnes.
- 75 % av areal som inngår i MUA, skal ha støynivå under støygrensen i tabell 3. Øvrig 25 % skal ha støynivå lavere enn 60 dB.
- Areal avsatt til lekeplass skal tilfredsstille krav til støy for uteoppholdsareal i tabellen over.

Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø. Tiltak for støydemping kan opparbeides i felt BKB1, o_BOP og o_GT10_1. Eventuelle støyskjermingstiltak i fasaden skal inngå i et helhetlig fasadeuttrykk av høy kvalitet.

Tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

3.13. Støy i anleggsperioden

For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder grenseverdiene gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016, sammen med veileder M-128. Følgende støygrenser skal gjelde:

Støyfølsom bebyggelse	Støykrav på dagtid (kl. 7-19)	Støykrav på kveld (kl. 19–23)	Støykrav på søndag/helligdag (kl. 7–23)	Støykrav på natt (kl. 23–7)
Boliger	L _{pAeq12h} 65 dB	L _{pAeq4h} 60 dB	Bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme	Bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme

Det skal utarbeides støyprognoser for anleggsarbeidet. Dersom bygge- og anleggsprosjektet samlet sett pågår i mer enn 6 md. skal særlig støyende arbeider kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08–17. Øvrig arbeid kan foregå i tidsrommet fra kl. 07 til kl. 19 på hverdager. Det skal ikke pågå særlig

støyende arbeid lørdager. Med særlig støyende arbeider menes boring, pigging, spunting, sprenging, pæling, steinknusing og tilsvarende aktivitet.

For arbeider med varighet over 6 uker eller 6 måneder skjerpes grenseverdiene for dag og kveld med henholdsvis 3 eller 5 dB, i tråd med kap. 4.2 T-1442-2016.

3.14. Fremmede arter

Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter.

3.15. Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminneavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf Lov om kulturminner (kulturminneloven) av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

§ 4 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

4.1. Fellesbestemmelser (felt BKS1, BKS2, o_BOP, BKB1, BBB1, BBB2, BBB3)

4.1.1. Grad av utnyttning

Felt	Maks. tillatt BRA
BKS1	750 m ²
BKS2	1200 m ²
o_BOP	20 300 m ²
BKB1	3000 m ²
BBB1	6000 m ²
BBB2	7600 m ²
BBB3	5900 m ²

I tillegg til bestemmelser i dette kapittelet tillates maks. 500 m² BRA boligareal i messaninetasje helt eller delvis under terreng. Arealet skal være et tilleggsareal for boliger som har rom for varig opphold over terreng.

Parkeringsarealer, tekniske rom, og boder under terreng og lokk inngår ikke i beregning av grad av utnyttelse.

4.1.2. Plassering og høyder

Maksimalt tillatt byggehøyde er angitt som kotehøyder i plankartet. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. For områder hvor byggegrenser ikke er vist i plankartet, er formålsgrenser sammenfallende med byggegrense.

Omfang av toppetasje er fastsatt i illustrasjonsplan datert 22.04.2020.

Tekniske rom på tak tillates ikke.

Trapp-, heistårn og tilhørende tekniske installasjoner tillates oppført inntil 4 m over regulert gesims. Heis- og trappetårn tillates ut mot fasade, dersom de utformes som en del av fasade og iht. prinsipper i illustrasjonsplan datert 22. april 2020.

Pergola tillates oppført inntil 3 m over gesims på inntil 15 % av takflaten under forutsetning av at tilbaketrekning fra gesims er minst 2 m.

Det tillates etablert transparent rekkverk for takterrasser over angitte høyder. Oppbygging på tak i forbindelse med takterrasser (plantekasser etc.) er tillatt over maks gesimshøyde.

Det tillates overdekket sykkelparkering og nedgang til parkeringskjeller utenfor byggegrenser.

4.1.3. Estetikk og utforming

- Innenfor planområdet kan inntil 35 % av boenhetene være på mellom 35 og 50 m² BRA. Minst 30 % av boenhetene i 1. etg. skal være på mer enn 80 m² BRA. Inntil 5 % av boenhetene kan være på mellom 25 og 35 m² BRA. For felt BBB1, BBB2, BBB3, BKS1, BKS2 og BKB1 beregnes fordeling av leilighetsstørrelse samlet.
- I leilighetsbygg er det ikke tillatt med svalganger.
- Balkonger kan krage inntil 1,6 meter ut over formålsgrenser mot Sanderveien og Idrettsveien, når de er mer enn 5 m over ferdig planert terreng.
- Summen av balkongenes samlede lengde mot offentlig rom skal være maksimalt 50 % av fasadelengden.
- Der hvor første etasje benyttes til bolig, skal gulvkoten ligge minimum 0,2 m over omkringliggende terreng langs Sanderveien og 0,8 m over omkringliggende terreng mot Idrettsveien. Kravene kan fravikes mot kryss Sanderveien/Idrettsveien.
- Innenfor felt BBB1, BBB2, BBB3 eller BKB1 skal det innpasses et felleslokale som kan benyttes til ulike typer aktiviteter, som et supplement til boenhetene
- Takflater som ikke benyttes til uteoppholdsarealer, skal opparbeides med vegetasjonsdekke eller solcellepaneler.
- Det tillates sekundæringanger fra Sanderveien.

4.1.4. Minste felles uteoppholdsareal (MFUA)

Utregning av minste felles uteoppholdsareal skal ta utgangspunkt i følgende:

- MFUA skal være minimum 20 % av boligens totale bruksareal (BRA). Balkonger skal ikke inngå i beregningsgrunnlaget for MFUA
- Brannoppstillingsplass og interne gangveier medregnes i MFUA.
- For felt BBB1, BBB2, BBB3, BKS1, BKS2 og BKB1 skal MFUA beregnes samlet. Alle beboere i feltene skal ha rett til å bruke felles uteoppholdsareal i området.
- Minimum 75 % av felles uteoppholdsareal skal ligge på terreng eller dekke / lokk på / over gateplan. Øvrige felles uteoppholdsarealer kan plasseres på takterrasser.
- MFUA skal beregnes i samsvar med beregningsmåte i Veileder til Grad av utnyttning - beregnings- og målereglar, H2300-B.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal på terreng skal kunne beplantes med trær og annen vegetasjon.
- Leke- og uteoppholdsarealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. 40 % av arealene skal være solbelyst i minst 5 timer 1. mai, hvorav 3 timer etter kl. 15.
- 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 i samsvar med gjeldende kommuneplan.

- Arealer som ikke kan inngå i beregningen av felles MUA er:
 - private balkonger og verandaer
 - areal for avfall og til avfallshenting
 - sykkelparkering
 - kjøreareal
 - kant- og restarealer rundt bebyggelse som ikke er egnet til uteoppholdsfunksjoner
 - areal inntil kjørevei eller parkeringsplass som ikke oppfyller krav til støy.

4.1.5. Lekeplass

- I boligfeltene skal minimum 25 % av minste tillatte MFUA på bakkeplan opparbeides som lekeareal.
- Lekeplass for små barn (2–6 år) skal etableres nær inngang/oppgang.
- Lekeareal skal ikke ha gummidekke.
- Lekeareal beregnes samlet for felt BBB1, BBB2, BBB3, BKS1, BKS2 og BKB1.

4.1.6. Utforming av uteareal

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet, med et tydelig designgrep. Utearealet skal bidra til å gi boligområdet, skolen og de offentlige plassene særpreg, og bidra til å klargjøre grensene mellom offentlig tilgjengelige arealer og private arealer ved bruk av terrengvariasjoner, hekk, materialbruk etc.

4.1.7. Renovasjonsanlegg

System for avfallshåndtering skal anlegges i tråd med vedtak for avfallshåndtering i Ski sentrum.

4.2. Renovasjonsanlegg (felt f_BRE1 og f_BRE2)

Innenfor felt f_BRE1 og f_BRE2 skal det etableres felles nedgravd løsning for avfall.

- Felt f_BRE1 skal betjene felt BBB1, BBB3, BKS1 og BKB1.
- Felt f_BRE2 skal betjene felt BKS2, BBB1 og BBB2.

Renovasjon skal ikke komme i konflikt med trafikk i Idrettsveien. Løsning skal godkjennes av renovasjonsselskapet.

Utforming av standplass og kjørbare vei skal være i samsvar med Follo Rens tekniske avfallsveileder.

Valg av permanent renovasjonsløsning skal følge den gjeldende renovasjonsteknisk plan for Nordre Follo kommune.

Renovasjonsanlegg skal plasseres slik at det ikke virker dominerende i gate og byrom, og ikke vanskeliggjør friskt eller ferdsel for fotgjengere og syklister.

Renovasjonsanlegg skal i materialbruk og utforming ha et samspill med øvrig byromsareal og bebyggelse.

4.3. Boligbebyggelse konsentrert boligbebyggelse, rekkehus (felt BKS1 og BKS2)

4.3.1. Arealbruk

Innenfor området tillates oppført boligbebyggelse i rekke.

4.3.2. Plassering og høyder

- Takoppbygg kan maksimum utgjøre 10 % av samlet takareal.

4.3.3. Estetikk og utforming

- Hovedmateriale skal være tre.
- Bredder (aksemaal) på leiligheter skal være minimum 6 m.
- Hver boenhet skal, gjennom fargebruk, materialbruk og/eller volumforskyvning utformes slik at den fremstår som en tydelig, separat boenhet.

4.3.4. Utearealer

Alle boenheter skal ha privat uteplass på bakken. Private terrasser på bakken kan avskjermes med leegger eller beplantning. Leegger skal utformes etter en enhetlig løsning og tillates bare vinkelrett ut fra fasaden med maks høyde 1,8 m over terreng og 2,5 m. ut fra fasade. Leegger som er en tydelig integrert del av byggets utforming, kan være høyere.

4.4. Boligbebyggelse blokkbebyggelse (felt BBB1, BBB2 og BBB3)

4.4.1. Arealbruk

Innenfor området tillates oppført blokkbebyggelse innenfor feltet.

4.4.2. Plassering og høyder

Det tillates etablert transparent rekkverk for takterrasser over angitte høyder.

4.4.3. Estetikk og utforming

Det tillates ikke ensidige leiligheter i 1. etg. og underliggende messaninetasje helt eller delvis under terreng, mot Sanderveien, Idrettsveien og Kirkeveien.

4.4.4. Utearealer

Alle boenheter på bakkeplan skal ha privat uteplass på bakken. Private terrasser på bakken kan avskjermes med leegger eller beplantning. Leegger skal utformes etter en enhetlig løsning og tillates bare vinkelrett ut fra fasaden med maks høyde 1,8 m over terreng og 2,5 m. ut fra fasade. Leegger som er en tydelig integrert del av byggets utforming, kan være høyere.

4.5. Offentlig eller privat tjenesteyting (o_BOP)

4.5.1. Arealbruk

Det tillates etablert undervisningsbygg med tilhørende funksjoner som svømmehall, idrettshall etc. innenfor feltet.

4.5.2. Grad av utnyttning

Følgende bruksareal (BRA) skal ikke medregnes i grad av utnyttning:

- Målbare plan med himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Tenkte plan ved etasjehøyde > 6 m.

4.5.3. Estetikk og utforming

- Dersom svømmehall, idrettshall eller ungdomsklubb inngår som del av skolens funksjoner, skal disse integreres i skolevolumet.
- Skolene skal ha minimum 25 m² uteareal pr. barn.
- Deler av eksisterende barneskolefasade skal beholdes og integreres i den nye bebyggelsen langs Kirkeveien.
- Tak og vegger i skolebyggene skal utnyttes som leke- og aktivitetsareal der innefunksjoner og sikkerhet tillater det.
- Ballbaner og plasskrevende lekeelementer kan lokaliseres til barne- og ungdomskolens takflater slik at harde flater minimeres i parken.
- Skolens uteoppholdsarealer på terreng skal være tilgjengelig for allmenheten utenfor skolens åpningstider.
- Aktivitetstilbudet skal være tilpasset alle elevgrupper/barn i ulike aldre med flere soner for aktiv lek og rolig opphold.
- I tillegg til ballflater skal det være husker, klatrestativ, apparater for balanselek og trening
- Uteoppholdsareal skal utformes slik at det er kriminalitetsforebyggende, med god belysning som ikke er til sjenanse for omgivelsene.
- Uteoppholdsareal på tak skal ha innslag av trær og busker.

4.6. Kombinert formål – bolig/tjenesteyting (barnehage) (felt BKB1)

4.6.1. Arealbruk

Innenfor området tillates oppført boligbebyggelse i blokk og barnehage på bakkeplan. Barnehage skal ligge på nivå med terreng og gate med direkte adkomst til uteareal. I etasjene over barnehagen tillates boliger.

Innenfor området tillates etablert en barnehage med inntil 4 avdelinger. Antall barnehageplasser skal være på maksimalt 110.

4.6.2. Utearealer

- Barnehagen skal ha minimum 2000 m² uteareal
- Uteoppholdsarealer for barnehage skal tilpasses de aktuelle aldersgruppene og gis en attraktiv utforming som inviterer til fysisk aktivitet, sosial kontakt og rekreasjon, slik at ulike ferdigheter og sanser blir stimulert.
- Det kan oppføres gjerde rundt barnehagen.
- Det tillates uterom på taket. Minimum 60 % av uteoppholdsarealet skal opparbeides med vegetasjonsdekke.
- Barnehagens uterom på bakken skal være tilgjengelig for allmenheten utenom barnehagens åpningstid.

4.6.3. Estetikk og utforming

- Det skal benyttes naturmaterialer for faste dekker.
- Det tillates støyskjerm langs Idrettsveien med arkitektonisk tilpasning.

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

5.1. Fellesbestemmelser

Detaljplaner for alle samferdselsanlegg skal godkjennes av Nordre Follo kommune. Veiarealene skal ha en bymessig gateutforming med tanke på form og materialbruk iht. til Funksjons- og Designplan for Ski sentrum.

5.2. Torg (o_Torg11)

Torget skal være åpent og allment tilgjengelig og opparbeidet med kjørbart underlag for utrykningskjøretøy.

Det skal sikres sammenhengende gang- og sykkelforbindelse over o_Torg11 mellom o_GS5_1 og o_GG5.

Innkjøring fra Sanderveien tillates. Utkjøring tillates ikke.

5.3. Gang- og sykkelvei (felt o_GS5_1, o_GS5_2)

Gang- og sykkelveiene skal være offentlig tilgjengelige og opparbeides med bredde på minimum 3,5 meter fast dekke / kjørbart underlag for utrykningskjøretøy.

5.4. Gangsti (felt o_GG4 og o_GG5)

Feltene skal være offentlig tilgjengelige og opparbeides som gangsti.

Felt o_GG4 skal utformes slik at skålgropsteinen blir hensyntatt, jf. §§ 6.1 og 7.1.

5.5. Fortau - Idrettsveien (felt o_F11_1 og o_F11_2)

Felt o_F11_1 og o_F11_2 skal være offentlig.

5.6. Gatetun (o_GT10_1)

Gatetunet skal benyttes til gangtrafikk, sykling, opphold og aktivitet. Gatetunet skal opparbeides med hardt dekke av høy kvalitet som ivaretar krav til brannoppstillingsplass og kjøring med utrykningskjøretøy. Møblering, beplantning og permeable dekker i felt tillates. Det skal være kjørbart for utrykningskjøretøy, renovasjon, HC og for varelevering til bebyggelsen.

Den kjørbare delen av gatetunet skal være i midten, trær og vegetasjon på vestsiden og sykkelparkering langs o_BOP. Hovedprinsippet vist i illustrasjonsplanen er bindende.

- Gatetunet skal være åpent og allment tilgjengelig.
- Det skal tilrettelegges for håndtering av overvann og flomveier.
- Varelevering og renovasjon tillates på gatetunet innenfor av tidssoner fastsatt av kommunen.
- Det tillates etablering av funksjoner under bakken, for eksempel tekniske anlegg eller sykkelparkering.
- Det skal etableres fysisk skille mot Kirkeveien. Sperrende elementer skal være en del av byrommet.
- Det skal legges til rette for at barn og unge skal få uttrykke seg kunstnerisk i bybildet.

§ 6 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

6.1. Park (felt o_Park6_1, o_Park6_2, o_Park6_3)

Større trær (stammeomkrets > 60 cm) i felt o_Park6_1, o_Park6_2 og o_Park6_3 skal bevares.

Drensvann med god vannkvalitet skal tilføres bekkedraget, slik at det på minst ett sted er permanent vanntilførsel beregnet på lek og rekreasjon.

Eksisterende bygning Kjeller'n kan flyttes helt eller delvis inn i parken (o_Park6_1) med formål om å opprettholde sin funksjon som ungdomsklubb inntil ny ungdomsklubb er klar til å tas i bruk. Det tillates publikumsrettet virksomhet, tjenesteyting og servering i videre bruk av bygget, dersom det ikke videreføres som ungdomsklubb.

§ 7 Hensynssoner

7.1. Båndlegging etter lov om kulturminner H730-1 (Skålgropfelt)

Innenfor hensynssone H730-1 er det registrert et skålgropfelt. Kulturminnet er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4, jf. §§ 3 og 6. Skålgropsteinen skal være et sentralt element i parken og gjøres tilgjengelig for publikum gjennom informasjon og skilting, jfr. §§ 5.3 og 6.1.

Terreng innenfor området skal bevares, og ferdsel skal ledes utenfor hensynssonen. Alle inngrep må godkjennes av ansvarlig vernemyndighet for kulturminner.

Ettersom motorisert ferdsel som brøyting etc. og menneskelig utfoldelse vil utgjøre en stor risiko for skade/slitasje på steinen, skal det etableres åpen inngjerding og vegetasjon som beskyttelse mot skader.

7.2. Båndlegging etter lov om kulturminner H730-2 (Gravhaug)

Innenfor hensynssone H730-2 er det registrert en gravhaug. Kulturminnet er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4, jf. §§ 3 og 6.

Vegetasjon og terreng innenfor området skal bevares. Bebyggelse tillates revet. Alle inngrep skal godkjennes av ansvarlig vernemyndighet for kulturminner.

7.3. Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø H560 (Hul eik)

Innenfor hensynssone H560 er det registrert en hul eik som er vernet som utvalgt naturtype gjennom Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) § 52 og Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven § 3.3.

Eiketreet innenfor hensynssonen skal bevares og hensyntas. Eiketreet skal sikres i anleggsperioden og anleggsarbeider rundt treet skal utføres i henhold til anbefalinger fra kyndig trepleier/arborist.

§ 8 Bestemmelsesområder

8.1. Bestemmelsesområde #1 – parkeringskjeller

Innenfor området skal det etableres parkeringsanlegg i kjeller som skal være felles for felt BBB1, BBB2, BBB3, BKS1, BKS2 og BKB1.

8.2. Bestemmelsesområde #2 – atkomst

Innenfor området skal det etableres varelevering og renovasjon til felt o_BOP og utkjørsel til Kirkeveien. Hovedprinsippene i illustrasjonsplan skal følges. Det skal også etableres minst 2 HC-parkeringsplasser.

Det tillates sykkelparkering.

Valgt løsning skal være godkjent av Vegvesenet før tillatelse til tiltak.

8.3. Bestemmelsesområde #3 – atkomst

Det skal etableres en kjørbare sti mellom #2 adkomst og o_GS5_1. Området skal bearbeides parkmessig slik at Kirkeveien og rundkjøringen skjermes. Det tillates støy- og vindskjermer langs Kirkeveien, dersom det er integrert i landskapet.

8.4. Bestemmelsesområde #4 – sti

Det skal etableres en sti innenfor bestemmelsesområde #4 som skal knytte området foran skolen (#2) til parken (o_Park6_2). Det tillates støy- og vindskjermer. Gangsti skal være minst 4 m bred og skal integreres i et 8 m bredt ubebygde felt gjennom bebyggelsen. Det tillates underjordisk bebyggelse og gangbro mellom bebyggelsene med minst 5 m over bakken.

Dette gjelder kun om eksisterende ungdomsskole rives.

8.5. Bestemmelsesområde #5 – rigg- og anlegg

Området #5 Rigg og anlegg kan benyttes som midlertidig riggområde under byggeperioden for o_BOP. Etter at anlegget er ferdig, skal området opparbeides til park og undervisningsformål i tråd med reguleringbestemmelsene.

8.6. Bestemmelsesområde #6 - gangforbindelse

Det skal etableres en gangforbindelse innenfor bestemmelsesområde #6 mellom Sanderveien og o_GG4 med minimum 2,5 m bredde.

8.7. Bestemmelsesområde #7 - gangforbindelse

Det skal etableres en gangforbindelse innenfor bestemmelsesområde #7 mellom Sanderveien og o_GS5_1 med minimum 2,5 m bredde.

§ 9 Krav om nærmere undersøkelser (pbl. § 12-7 nr. 12)

9.1. Miljøoppfølgingsplan

Søknad om tiltak innenfor planområdet skal inneholde en miljøoppfølgingsplan i henhold til kommuneplan for Nordre Follo § 18.19.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres hvordan kravene i kommuneplanen kan løses på en effektiv, miljøvennlig og smidig måte, samt hvordan tiltak skal formidles til berørte parter og naboer.

9.2. Støy

Ved søknad om bygging av støyfølsom bebyggelse i gul eller rød sone, eller søknad om etablering av støyende virksomhet i sentrum, skal detaljert støyfaglig utredning foreligge. Utredningen skal vise støyforholdene for nåværende situasjon og en prognosesituasjon i henhold til tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016. Avbøtende tiltak skal beskrives.

9.3. Fremmede arter

Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Fremmede arter med risikokategori «PH - Potensielt høy risiko», «HI - Høy risiko» og «SE - Svært høy risiko» i Fremmedartslisten skal kartlegges før anleggsstart. Artene fremgår av Artsdatabankens rapport «Fremmede arter i Norge- med norsk svarteliste».

9.4. Universell utforming

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. Dokumentasjonen skal også vise hvordan hensyn til bevegelses- og orienteringshemmede hensyntas i anleggsperioden, og hvordan tiltak skal formidles til berørte parter og naboer.

9.5. Plan for overvannshåndtering

Søknad om tiltak innenfor planområdet skal inneholde en plan for overvannshåndtering.

9.6. Plan for kulturminner

Det skal utarbeides skjøtsels-, drifts- og formidlingsplan som er godkjent av fylkeskommunen, og som skal være førende for forvaltning av kulturminnet.

9.7. Hul eik

Det skal lages en rapport som viser hvordan anleggsarbeider rundt den hule eika (hensynssone xxx) kan utføres uten at treet tar skade. Rapporten skal utarbeides av kyndig trepleier/arborist.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 12-7 nr. 10)

10.1. Før planvedtak

Før sluttbehandling av detaljreguleringsplan Skolekvartalet skal rekkefølgebestemmelsene endres i tråd med resultatet av arbeidet med strategi for utbyggingsavtaler (rekkefølgematrisen) og endringer i rekkefølgebestemmelsene for områdereguleringsplan for Ski sentrum.

10.2. Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til tiltak etter pbl. §20-1 skal følgende tiltak være gjennomført og godkjent:

- Støyfaglig utredning som redegjør for nødvendige støyskjermingstiltak, jf. § 9.2
- Plan for hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, jf. § 9.5
- Miljøoppfølgingsplan, jf. § 9.1
- Utomhusplan, jf. § 3.1

- Det skal foreligge utomhusplan for parken (felt o_Park6_1, o_Park6_2, o_Park6_3 og o_Park7)
- Uttalelse fra Statens vegvesen til illustrasjonsplan og C-tegninger som viser utkjørsel mot Kirkeveien innenfor bestemmelsesområde #2.
- All eiendomsdannelse slik det fremgår av plankartet (fradeling, sammenføring etc.)
- Geotekniske undersøkelser

10.2.1. Skolekapasitet og barnehagekapasitet

Før det kan gis rammetillatelse til nye tiltak innenfor planområdet, skal tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet være etablert.

10.3. Før igangsettingstillatelse

10.3.1. Plan for anleggsgjennomføring

Plan for anleggsgjennomføring skal være godkjent, etter samråd med andre utbyggere og tilgrensende planer. Planen skal dokumentere hvordan barns sikkerhet blir ivaretatt. Det skal sikres en trygg, midlertidig gang- og sykkelvei gjennom kvartalet fra Kirkeveien til Idrettsveien.

10.3.2. Utomhusplan

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor planområdet, skal godkjent, felles utomhusplan for BBB1, BBB2, BBB3, BKS1, BKS2, BKB1, o_GS5_1, o_GS5_2, o_GG4, o_GG5, o_Park6_1, o_Park6_2, o_Park6_3, o_Park7 og o_Torg11 .

10.3.3. Tekniske planer

Tekniske planer for vei, vann, avløp, renovasjon, anlegg for energiforsyning og annen teknisk infrastruktur være godkjent i henhold til kommunens vei- og gatenormal, retningslinjer for veibygging og veibelysningsnormen. Teknisk plan (byggeplan) for alle veier skal være godkjent av Statens vegvesen.

Før igangsettingstillatelse gis for o_BOP, skal tekniske planer for o_GT10_1 og o_GG4 være utarbeidet.

10.3.4. Miljøteknisk undersøkelse

Før igangsettingstillatelse gis for felt o_BOP, skal full miljøtekniske undersøkelse for felt o_Park6_2 foreligge.

Før igangsettingstillatelse gis for felt o_BKB1, skal full miljøtekniske undersøkelse for felt o_Park6_3 foreligge.

10.3.5. Offentlig infrastruktur i Ski sentrum

Før igangsettingstillatelse gis til tiltak innenfor planen, skal tiltak som er nevnt nedenfor i områderegulering for Ski sentrum være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Tiltakene anses som sikret opparbeidet dersom utbygger har inngått utbyggingsavtale med Nordre Follo kommune og oppfylt sine forpliktelser etter avtalen.

Veier

- o_V3 (Kirkeveien) og o_V13, o_V18, o_V19 innenfor områdeplan for Ski sentrum.
- Gang- og sykkelfelt langs vestsiden av o_V5 (Sanderveien) innenfor områdeplan for Ski sentrum
- Etablering av ny kryssløsning i krysset Sanderveien x Skoleveien x Åsenveien innenfor områdeplan for Ski sentrum
- Gang- og sykkel fasiliteter på østsiden av o_V5 (Sanderveien) knyttet til den nye kryssløsningen innenfor områdeplan for Ski sentrum.
- o_KV11 med tilhørende fortau på begge sider (Idrettsveien) innenfor detaljregulering for Skolekvartalet.

Gatetun, gangveier og gang- og sykkelveier

- o_SGT1, o_SGT1_2, o_SGT3, o_GKG innenfor detaljregulering Videregående skole og boliger i Ski sentrum.
- o_GS2, o_GT6, o_GT8, o_GT9, o_GT10 fra Idrettsveien til Åsenveien, o_GT11, o_GT12, o_GT13, o_GT14, o_GT17, innenfor områdeplan Ski sentrum.
o_GG5, o_GS5_1, o_GS5_2 innenfor detaljregulering for Skolekvartalet.

Parker

- o_Park6_1, o_Park6_2, o_Park6_3 og o_Park7 innenfor detaljregulering for Skolekvartalet.
- o_Park4 og o_Park5 innenfor Områdeplan for Ski sentrum.

10.4. Før bebyggelse tas i bruk

Før brukstillatelse gis innenfor planområdet, skal nødvendige støyskjermingstiltak være etablert.

Før brukstillatelse gis for felt BBB1, BBB2 og BBB3 skal tilliggende del av Sanderveien være ferdig opparbeidet iht. krav i reguleringsplan for Sanderveien.

Før brukstillatelse kan gis, skal boligens uteoppholdsareal og lekeplasser være ferdig opparbeidet i henhold til bestemmelsene, 4.1.4 og 4.1.5. MFUA skal til enhver tid utgjøre minimum 20 % av BRA. Det tillates at sesongavhengige arbeider kan ferdigstilles innen september høsten etter at bygget er tatt i bruk.

Før brukstillatelse gis for veianlegg innenfor planområdet, skal belysning av trafikkområder være ferdigstilt.

Før brukstillatelse gis for tiltak innenfor felt BKS1, skal følgende være etablert:

- Fellesareal i BKS1 og o_GS5_2
- Uteoppholdsareal på tak
- Renovasjonsanlegg i felt BRE1
- Overvannsløsning
- Eksisterende avkjørsler skal være strengt.

Før brukstillatelse gis for tiltak innenfor felt BBB1 eller BKS2, skal følgende være etablert:

- Fellesareal i BBB1, BKS2, o_Park6_2, o_Park6_3, o_Torg11 og o_GG5

- Uteoppholdsareal på tak
- Renovasjonsanlegg i felt BRE1 og BRE2
- Overvannsløsning
- Eksisterende avkjørsler skal være strengt.

Før brukstillatelse gis for tiltak innenfor felt BBB2, skal følgende være etablert:

- Fellesareal i BBB2
- Uteoppholdsareal på tak
- o_Torg11, o_GS5_1 og o_Park7
- Renovasjonsanlegg i felt BRE2
- Overvannsløsning
- Eksisterende avkjørsler skal være strengt.
- Støyskjermingstiltak mot Kirkeveien på bestemmelsesområde #3.

Før brukstillatelse gis for tiltak innenfor felt BKB1, skal følgende være etablert:

- Fellesareal i BKB1 og felt o_Park6_1
- Eksisterende avkjørsler skal være strengt.
- Støyskjermingstiltak mot Idrettsveien.

Før brukstillatelse gis for tiltak innenfor felt o_BOP, skal følgende være etablert:

- Utearealer innenfor bestemmelsesområde #3 Adkomst
- Renovasjonsanlegg
- Gatetunet innenfor felt o_GT10_1
- Gangsti innenfor o_GG4, o_GG5 og o_Park6_2
- Støyskjermingstiltak mot Kirkeveien på bestemmelsesområde #3 Adkomst
- o_GG4 skal være etablert dersom eksisterende ungdomsskole er revet

10.5. Ferdigattest

Før ferdigattest for veianlegget gis (felt o_GT10_1 og o_VT11), skal beplantning og tilsåing være etablert iht. godkjent beplantningsplan/utomhusplan.

10.6. Utbyggingsrekkefølge

Gatetun o_GT10_1 og utkjørsel innenfor bestemmelsesområde #2 skal etableres samtidig.

10.7. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan for Skolekvartalet datert 22. april 2020 skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen. Dersom søknad om rammetillatelse avviker vesentlig fra denne, stilles det krav om at ny illustrasjonsplan/utomhusplan skal behandles av kommunen før byggesaken behandles. Planen skal vise alle fellesfunksjoner som adkomst, parkering, garasjer, internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, omfang av toppetasje, høyde på eksisterende og bearbeidet terreng, vegetasjon/bevaring av eksisterende vegetasjon på fellesområdet, lekearealer, samt skille mellom private og offentlige utomhusarealer.