

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV FV. 152 KIRKEVEIEN, SKI SENTRUM

Plan-ID: 3020_201710

Plantype: Detaljregulering

Datert: 30.09.2021

Arkivsak: 20/00045

Lovverk: Pbl 2008

Vedtatt av kommunestyret: 03.11.2021

Sak: 124/21

1 HENSIKT MED PLANEN

Planen skal legge til rette for prioritering av kollektivtrafikk, syklist og gående i fv. 152 Kirkeveien og fv. 152 Langhusveien i Ski sentrum.

2 AVGRENSING

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er avmerket med plangrense på detaljreguleringsplankart i målestokk 1: 1000, datert 10.09.2021.

Planen erstatter deler av følgende gjeldende reguleringsplaner:

- **Planid 51** ET OMRÅDE MELLOM LANGHUS OG SKI STASJONSBY TIL LANDBRUKSFORMÅL, 09.09.1970
- **Planid 3020_85** KVARTAL 2 OG DEL AV 1, SKI SENTRUM, ikrafttredelsesdato 21.03.1977
- **Planid 143** OMRÅDET ØST FOR LANGHUSVEGEN RV. 152 PÅ STREKNINGEN KIRKEVEGEN – VARDÅSVEGEN, 12.12.1984
- **Planid 155** BJØRNEBRÅTENKRYSSSET, ikrafttredelsesdato 08.04.1987
- **Planid 168** SANDER ØSTRE, ikrafttredelsesdato 17.06.1992
- **Planid 201313** VARDÅSVEIEN 3 OG 36 (SKI SYKEHUS), DEL AV VARDÅSEN OG LANGHUSVEIEN, ikrafttredelsesdato: 08.10.2014
- **Planid 201310** SKI SENTRUM, ikrafttredelsesdato 11.05.2016

3 AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

Området reguleres til:

Vertikalnivå 1 (under terrengnivå)

- 3.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12–5 nr. 2)
- SVT Annen veggrunn – teknisk anlegg (kulvert til trykkreduksjonskum)

Vertikalnivå 2 (terrengnivå)

- 3.2 Boligbebyggelse og anlegg (PBL § 12–5 nr. 1)
- | | |
|-------|---|
| BFS | Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse |
| BS | Sentrumsformål |
| BOP | Offentlig eller privat tjenesteyting (undervisning) |
| BLK | Lekeplass |
| BKB 1 | Bolig/forretning/kontor |
| BKB 2 | Kombinert bebyggelse og anleggsformål |
| BKB 3 | Bolig/tjenesteyting |

3.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12–5 nr. 2)

SKV	Kjøreveg
SF	Fortau
SGT	Gatetun/gågate
SGS	Gang- /sykkelveg
SS	Sykkelveg/-felt
SVT	Annen veggrunn – teknisk anlegg
SVG	Annen veggrunn – grøntareal
SKH	Kollektivholdeplass
SPP	Parkeringsplasser
SKF/SGT	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

3.4 Grønnstruktur (PBL § 12–5 nr. 3)

GF	Friområde
GP	Park
GKG	Kombinerte grønnstrukturformål

3.5 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12–5 nr. 5)

L	LNFR
---	------

4 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

- 4.1 Innenfor H730 ligger et automatisk fredet kulturminne med ID 43210. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med inngrep eller annet som utilbørlig skjemmer kulturminnet.

Bevaring av kulturmiljø (PBL § 12-7 nr.1 og 6)

- 4.2 Eksisterende bolighus i Kirkeveien 26 (gnr. 164 bnr. 65) skal flyttes til del av gnr. 134 bnr. 183, del av gnr. 134 bnr. 303 og del av gnr. 134 bnr. 65 avmerket med hensynssone H570 bevaring av kulturmiljø i plankartet. Bygningen skal orienteres i samme retning som den har i dag. Bygningen over kjeller/grunnmur skal bevares og tillates ikke revet eller fjernet. Bygningens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer kan tillates dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier.

5 BESTEMMELSESONRÅDER**Anleggs- og riggområde (PBL § 12-7 nr. 1)**

- 5.1 Anleggs- og riggområde tillates brukt til gjennomføring av veganlegget.
- 5.2 Arealer benyttet til anleggs- og riggområde skal settes i stand når veganlegget er ferdigstilt.
- 5.3 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.

- 5.4 På landbruksareal skal matjord tas av og lagres i ranker på tilhørende grunneiendom. Rankene skal være maks 2 meter høye, og maks 8 meter brede. Matjorda legges tilbake før prosjektet ferdigstilles. Dyrka mark skal under denne lagringstiden beskyttes mot forringelse av drenering.

6 FELLESBESTEMMELSER

Utforming (PBL § 12-7 nr. 1)

- 6.1 Prinsipper for det som skal bygges, utforming og detaljering av veganlegget, fremgår av teknisk plan tegninger C og O, datert 1.3.2021, F1, F2 og F3 datert 10.9.2021 og øvrige F-tegninger datert 21.11.2019.

Overvannshåndtering (PBL § 12-7 nr. 2)

- 6.2 Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutformingen av tiltak innenfor planområdet. Overvann tillates ikke ført direkte til harde overflater som ikke er del av anlegg for overvannshåndtering. Ved beregning av overvannsmengder skal 20-årsregn med klimafaktor 1,5 legges til grunn. Overvann skal håndteres og renses helhetlig, basert på tretrinnsprinsippet fordrøye-infiltrere-lede til sikker flomvei. Overvannet skal benyttes for å heve området miljøkvalitet.

Flom (PBL § 12-7 nr. 2)

- 6.3 Alt overvann innenfor planområdet skal håndteres og renses lokalt på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensing nedstrøms i vassdraget. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann. Alt flomvann innenfor planområdet skal ledes til trygge flomveier uten fare for skade på bygninger og konstruksjoner. Trygge og åpne flomveier (herunder spesielt gater, veier, gang-/sykkelstier, fortau) skal sikres og minimum dimensjoneres for 200-årsflom med 50% klimapåslag.

Støy (PBL § 12-7 nr. 3)

- 6.4 Bestemmelser om støy i Nordre Follo kommunepplan 2019-2030 skal legges til grunn for driftsfasen og anleggsfasen.

Universell utforming (PBL § 12-7 nr. 4)

- 6.5 Anlegget skal utformes etter prinsippene for universell utforming.

Naturmangfold

- 6.6 Ved planting skal det ikke benyttes arter som kan medføre vesentlige uheldige følger for naturmangfoldet. Det skal benyttes stedeegne arter. Større trær (stammeomkrets > 60 cm) som ut fra sin tilstand er egnet til bevaring kan bare felles etter tillatelse fra kommunen.
- 6.7 Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Spredning av fremmede arter som kan medføre vesentlige uheldige følger for naturmangfoldet tillates ikke. Fremmede arter skal kartlegges før anleggsstart.

Miljø

- 6.8 Det skal utarbeides en Ytre miljøplan (Miljøoppfølgingsplan) for byggefasen som sikrer hensynet til natur og miljø.

Automatisk fredete kulturminner

- 6.9 Dersom det under anleggsarbeid treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminneavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

- 6.10 Kulturminnene ID 247636 og ID 273280, markert som Bestemmelsesområde #1 og #2 i plankartet, kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

Anlegg- og riggområde

- 6.11 For delfeltene BFS (unntatt BFS1), BS, BOP, BLK, BKB 1, BKB 2, BKB 3, SGT, SPP, SKF/SGT, GF, GKG og L gjelder reguleringsbestemmelsene for arealformål i de tilgrensende planene tilsvarende.

7 BESTEMMELSER TIL BOLIGBEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12–5 nr. 1)

BFS Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse.

- 7.1 For boligtomt på del av gnr. 134 bnr. 183, del av gnr. 134 bnr. 303 og del av gnr. 134 bnr. 65 gjelder § 8 i reguleringsbestemmelser til Reguleringsplan for kvartal 2 og del av kvartal 1, Ski sentrum, vedtatt 30.6.1976 (sak 93/76) med bestemmelser stadfestet 21.3.1977 med endring av 26.1.2005.

8 BESTEMMELSER TIL SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-7)

Fellesbestemmelser

- 8.1 Skoleveien skal stenges ved Kirkeveien.
- 8.2 Avkjørsler er vist på plankartet med pil. Avkjørsler som skal stenges er vist på plankartet med punktsymbol «stengning av avkjørsel».
- 8.3 Eiendommene 134/2, 134/147 og 134/288 skal ha adkomst fra o_SKV6. Adkomsten gjelder for eksisterende boenheter og eksisterende næringsvirksomhet.
- 8.4 Avkjørsler fra Langhusveien til eiendommene 134/198, 134/313 og 134/312 er vist med pil på plankartet og gjelder kun for eksisterende boenheter. Avkjørslene må stenges ved framtidig utvikling av eiendommene.

- 8.5 Frisiktsonene ved vegkryss er angitt med frisiktlinjer på plankartet. I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander/objekter (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.
- 8.6 Overskytende matjord fra arealer som omdisponeres fra LNRF til samferdsel og infrastruktur skal tilbys grunneier av arealet det avstås fra.

Offentlig trafikkområde – kjørevei o_SKV

- 8.7 Innenfor området o_SKV1 skal det etableres kollektivfelt.

Privat felles adkomstvei f_SKV

- 8.8 Område f_SKV4 skal være avkjørsel til eiendommene 134/41, 134/56, 134/80, 134/81, 134/82, 134/133 og 134/245.
- 8.9 Område f_SKV7 skal være adkomstvei til eiendommene 134/40, 134/53, 134/59, 134/86, 134/224, 134/225, 134/241. Trapp/rampe til Kirkeveien inngår. Adkomsten gjelder for eksisterende boenheter.
- 8.10 Område f_SKV8 skal være adkomstvei til eiendommene 134/33 og 134/347. Adkomsten gjelder for eksisterende boenheter.
- 8.11 Område f_SKV9 skal være adkomstvei til eiendommene 134/33, 134/54, 134/336 og 134/347. Rampe til Kirkeveien inngår. Adkomsten gjelder for eksisterende boenheter.
- 8.12 Område f_SKV10 skal være adkomstvei til eiendommene 134/75 og 134/183. Adkomsten gjelder for eksisterende boenheter.
- 8.13 Område f_SKV12 skal være adkomstvei til eiendommene 134/61, 134/219, 134/238, 134/248, 134/262 og 134/298. Adkomsten gjelder for eksisterende boenheter.
- 8.14 Område f_SKV13 skal være adkomstvei til eiendommene 134/168, 134/268, 134/269, 134/270 og 134/271. Adkomsten gjelder for eksisterende boenheter.
- 8.15 Område f_SKV14 skal være adkomstvei til eiendommene 134/169 og 134/267. Adkomsten gjelder for eksisterende boenheter.

Offentlige trafikkområder – fortau o_SF

- 8.16 Inngangsdører, trapper og andre konstruksjoner skal trekkes inn fra vegglivet slik at de ikke kommer i konflikt med ferdsel på fortauet.
- 8.17 Det tillates ikke bygg/konstruksjon over eller under bakken innenfor formålsgrense fortau som ikke er en del av veganlegget eller annen offentlig infrastruktur.

Offentlige trafikkområder – gang- /sykkelvei o_SGS

- 8.18 Det tillates ikke bygg/konstruksjon over eller under bakken innenfor formålsgrense gang-/sykkelvei som ikke er en del av veganlegget eller annen offentlig infrastruktur.

Offentlige trafikkområder – sykkelvei/-felt o_SS

- 8.19 Det tillates ikke bygg/konstruksjon innenfor formålsgrense sykkelvei/-felt som ikke er en del av veganlegget eller annen offentlig infrastruktur.

Annen veigrunn – tekniske anlegg o_SVT

- 8.20 På område o_SVT1 skal det anlegges driftsveg til trykkreduksjonskum. Adkomst fra fv. 154 Kirkeveien øst skal detaljutføres i byggeplanen.
- 8.21 På område o_SVT1 tillates bygging av kulvert på vertikalnivå 1.

Annen veigrunn – grøntareal o_SVG

- 8.22 Det skal plantes gatetrær i Kirkeveien. Trær og planter skal ha et faglig tilfredsstillende jordvolum og vekstmedium for drenering og god vekst. Rotvennlig forsterkningslag under gang- og sykkelarealer skal benyttes for trær i siderabattene.
- 8.23 I regnbed skal det benyttes anleggsjord og planter spesielt tilpasset regnbed, og tilpasset en funksjon for rensing av overvann fra vei.
- 8.24 Eksisterende vegareal som ikke lenger skal være en del av veganlegget, skal opparbeides som grøntareal.
- 8.25 Ved anleggsarbeid i nærheten og innenfor hensynssonene til automatisk fredete kulturminner skal anleggsarbeidene utføres slik at de ikke skader eller utilbørlig skjemmer kulturminnene.
- 8.26 Innenfor o_SVG, langs o_SKV11 og innenfor o_SVG3 og o_SPP tillates etablert felles nedgravd renovasjonsanlegg. Endelig plassering skal koordineres med Nordre Follo kommune og Follo Ren IKS.

9 BESTEMMELSER TIL GRØNTSTRUKTUR (PBL § 12–5 nr. 3)**Park o_GP**

- 9.1 Over park o_GP tillates avkjørsel til eksisterende parkering på Kirkeveien 2C. Denne skal stenges når ny adkomst fra Waldemarhøyveien er etablert.

10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 10.1 Kjørevegene o_SKV6 og o_SKV11 skal opparbeides før eksisterende atkomster stenges slik at atkomst til eiendommene sikres gjennom hele anleggsperioden.
- 10.2 Adkomstveiene f_SKV7-10 og f_SKV12-14 skal opparbeides før eksisterende atkomster stenges slik at atkomst til eiendommene sikres gjennom hele anleggsperioden.
- 10.3 Ny droppsone til Ski skole skal etableres i Idrettsveien før eksisterende droppsone i Kirkeveien stenges.

- 10.4 Ny adkomst for nyttetransport (renovasjon, varelevering, drift/vedlikehold, HC-transport) til eksisterende Ski barneskole og Ski ungdomsskole skal etableres før eksisterende avkjørsel fra Kirkeveien stenges.
- 10.5 Kulvert på vertikalnivå 1 skal opparbeides samtidig med veganlegget.
- 10.6 Trær og planter skal plantes/opparbeides som del av veganlegget.
- 10.7 Støyskjermingstiltak skal gjennomføres samtidig med opparbeiding av veganlegget.
- 10.8 Felles renovasjonsanlegg for Kirkeveien 20A (gnr. 134 bnr. 347), 20B (gnr. 134 bnr. 33), 22A (gnr. 134 bnr. 54), 22D (gnr. 134 bnr. 336), 24 (gnr. 134 bnr. 75) og 26 (gnr. 134 bnr. 65 m. fl.) skal være etablert før dagens avkjørsel stenges.
- 10.9 Felles renovasjonsanlegg for Kirkeveien 10A (gnr. 134 bnr. 40), 12A (gnr. 134 bnr. 59), 12B (gnr. 134 bnr. 225), 14 (gnr. 134 bnr. 53), 16 (gnr. 134 bnr. 241) og 18 (gnr. 134 bnr. 86) skal være etablert før dagens avkjørsel stenges.
- 10.10 Bolighuset på Kirkeveien 26 gnr. 134 bnr. 65 skal flyttes før anleggsarbeider på denne eiendommen startes opp. Jf. pkt. 4.2.
- 10.11 Før tiltak innenfor o-SVG, gnr. 132 bnr. 259, settes i gang, skal det foretas arkeologisk overvåking og dokumentasjon av profil i forbindelse med fjerning av støttemur innenfor sikringssone til gravminne, markert som H730 i plankartet. Det skal tas kontakt med Viken fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at betingelsene for den arkeologiske overvåkingen kan fastsettes.
- 10.12 Før tiltak innenfor o_SVG, gnr. 132 bnr. 259, settes i gang, skal gjennomføring av rekonstruksjonen av gravminne H730 avtales med Viken fylkeskommune.
- 10.13 Før tiltak innenfor o_SVG, 0_SS og 0_SF, gnr.134 bnr. 83, settes i gang, skal Viken fylkeskommune vurdere behovet for sikring av tilgrensende gravminne, ID 33160 i anleggsfasen.
- 10.14 Før utbygging av Kirkeveien med teknisk infrastruktur kan settes i gang innenfor planområdet skal koordinering av alle forhold omkring eksisterende og nytt offentlig vann – og avløpssystem inkludert overvannshåndtering være avklart med Nordre Follo kommune.