

Reguleringsbestemmelser for Områderegulering Ski sentrum

Plan-ID: 201310
Plantype: Områderegulering
Datert: 11.04.2016
Arkivsak: L12/201310
Lovverk: Pbl 2008
Reguleringsendring: nr. 3
Datert: 22.02.2022
Arkivsak: 20/02129
Vedtatt av kommunestyret: dd.mm.20xx
Sak: [nummer]

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-7

Det regulerte området er vist på plankart datert 14.01.2015, sist endret 11.09.2020.

§ 1. FORMÅL

Hensikten med områdereguleringsplanen er å tilrettelegge for en utvikling i Ski sentrum som er i tråd med mål og strategier i kommuneplanen. Bymessig utvikling av Ski har hovedfokus i Ski kommuneplan.

Kommuneplanen har følgende mål for overordnet byutvikling:

- Ski skal være en attraktiv og levende by i et vakkert kulturlandskap.
- Ski skal styrke sin rolle som regionsenter og kollektivknutepunkt, og være et utstillingsvindu for framtidens utbyggingsmønster, næringsstruktur og transportsystem.

Sentrumsplanen skal bidra til langsiktighet og forutsigbarhet i sentrumsutviklingen, og være et godt grunnlag for offentlige og private initiativer og gjennomføring.

§ 2. PLANKRAV

2.1 Definisjoner

Arealplaner	
Områdereguleringsplan	Iht. Plan- og bygningsloven § 12-2 og plankrav i kommuneplanen for Ski 2011 – 2022.
Detaljreguleringsplan	Iht. Plan- og bygningsloven § 12-3. Kan fremmes av private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringer. Planene har 5 års varighet.
Gater, torg og parker	
Detaljplan	Teknisk detaljplan utarbeidet i samsvar med Statens vegvesens håndbøker (HB 139) og kommunens formingsveileder, «Utforming av gater og plasser i Ski sentrum».
Byggeplan	Teknisk byggeplan utarbeidet på samme grunnlag til byggeklart prosjekt. Beskrivelse til byggeplan utarbeides i tråd med PROF-Håndboken (Statens vegvesen).

Vann og avløp og overvannshåndtering	
Overordnet overvannsplan	Helhetlig, overordnet overvannsplan som utarbeides for hele planområdet eller et delområde, dersom det har avgrenset nedslagsfelt. Planen skal vise prinsipielle løsninger for lokal overvannsdiskonsering.
Byggeplan	Teknisk byggeplan utarbeidet på grunnlag av eventuell overordnet plan, og i samsvar med kommunens tekniske retningslinjer for vann og avløp.

2.2 Krav om detaljreguleringsplan

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 detaljreguleringsplan for området er vedtatt. Kravet gjelder ikke tiltak på jernbane.

Kommunen kan gi unntak fra krav om detaljreguleringsplan for mindre anlegg og konstruksjoner, samt nybygg, tilbygg eller påbygg mindre enn 700 m² BRA, og som ikke er i strid med denne planens mål, arealbruk, tomteutnyttelse og høyder.

2.3 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Reguleringsplaner listet opp i tabellen under skal fortsatt gjelde. Reguleringsplanene gjelder kun for angitte delfelt i tabellen. Unntaket er byggegrenser, hvor byggegrenser i områdereguleringsplan for Ski sentrum gjelder foran byggegrenser i reguleringsplanene.

Delfelt	PlanID	Navn	Vedtatt
JB1-2	201202	Ski stasjon	05.12.2012
Fri1, V26	237	Et område ved Waldemarhøy	11.05.2005
F/K/I1, V34	164	Et område ved krysset Jernbaneveien/Sanderveien, Ski sentrum	09.11.1988
BB4	199	Åsvegen 4 og 6	10.11.1998
BF19-20, B/F/K6-7, V16, V20	98	Området rundt Kråkstadvegen	24.10.1979
Fri6-7, V14-15, GS9	177	Søndre Finstad, Vestre del	11.03.1992
B/K1	252	Gårdstunet Nordre Finstad gård	28.11.2007

2.4 Utbyggingsavtaler

For kommunens bruk av utbyggingsavtaler gjelder kommunestyrets vedtak etter § 17-2 av 29.11.2006, og bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 3, **vedtatt 12.06.2019**.

Kostnader til felles infrastrukturtiltak 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 og uteoppholdsarealer, skal bekostes av utbyggerne innenfor det enkelte utbyggingsområde.

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Forhold som skal redegjøres for i detaljreguleringsplan

Ved innsending av forslag til detaljreguleringsplan skal det være utarbeidet illustrasjonsplan som minimum viser bebyggelsens plassering og fotavtrykk, felles uteoppholdsarealer, plassering av adkomst, renovasjon og parkering. Bakgrunnskart skal inkludere naboeiendommer.

Foruten illustrasjonsplan skal det utarbeides kartillustrasjoner, snitt, fotomontasjer eller 3D-perspektiver som redegjør for tiltakets omfang og påvirkning.

Ved byggetiltak som overskrider 5000 m² BRA skal det utarbeides en enkel steds- og mulighetsanalyse som redegjør for:

- muligheter for å innpasse offentlige byrom/forbindelser i/gjennom området
- muligheter for publikumsrettede funksjoner mot gater og byrom
- muligheter for å styrke grønnsstruktur, landskap, gate- og bebyggelsesstruktur
- muligheter for bilparkering i eksisterende parkeringsanlegg i nærområdet, og fjerning av eventuell overflateparkering i planområdet og tilstøtende gater.

[Hvilke forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid følger av Kommuneplanens arealdel for Nordre Follo § 18, vedtatt 12.06.2019.](#)

3.2 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden er definert ved prosent bebygd areal (% BYA), kombinert med tillatt byggehøyde angitt som maksimal kotehøyde. Ved beregning av % BYA skal parkeringsplasser på terreng medtas som bebygget areal med 15 m² pr. parkeringsplass.

3.3 Byggehøyder

Maksimalt tillatt byggehøyde er angitt som kotehøyder i plankartet. Kvartaler med ulike byggehøyder er inndelt i soner avgrenset av høydelinjer i plankartet. Høydelinjenes plassering er retningsgivende og skal endelig fastsettes i detaljreguleringsplan.

3.4 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. For områder som ikke omfattes av byggegrenser mot jernbanen, eller hvor byggegrenser ikke er vist i plankartet, er formålsgrenser sammenfallende med byggegrense. Som hovedregel skal fasadeliv følge fortauslinje eller annet offentlig byrom (torg, parker, etc.).

For arealer langs jernbanen skal følgene byggegrenser legges til grunn ved utbygging:

- 15 meter til konstruksjoner og bygninger
- 20 meter til boliger
- 5 meter til gang- og sykkelveier
- 9 meter til kjørevei og parkering

Avstand skal regnes fra midt nærmeste spor.

3.5 Boligstørrelser

I hvert delfelt kan maksimalt 35 % av boenhetene være på mellom 35 og 50 m² BRA. Minst 30 % av boenhetene skal være på mer enn 80 m² BRA. Boenheter på under 35 m² BRA tillates ikke.

3.6 Uteoppholdsareal og lekeplasser for boliger

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være 20 % av boligenes BRA. Minimum 75 % av felles uteoppholdsareal skal ligge på terreng eller dekke/lokk på/over gateplan. Øvrig del av felles

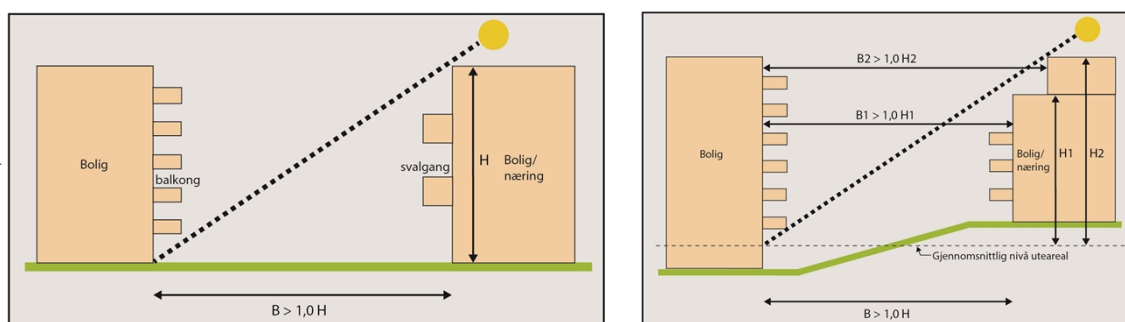
uteoppholdsarealer kan plasseres på takterrasser. Minste felles uteoppholdsareal skal beregnes i samsvar med beregningsmåte i Veileder til Grad av utnytting-beregnings- og måleregler, H2300-B. Leke- og uteoppholdsarealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. Arealene skal ha gunstig 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 fasader måles mellom bygningsdeler som avgrenser felles uteoppholdsareal. Avstandsnormen gjelder også for hver etasje som er tilbaketrukket fra hovedfasade. Avstandsnormen gjelder for eiendommer $> 600 \text{ m}^2$.

For den del av MFUA med størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende aktivitet/lek, skal lengde/breddeforholdet ikke overstige 2:1 og minste bredde skal være 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 uteoppholdsareal 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.



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

På eiendommer der bebyggelsen kompletterer eksisterende bebyggelsesstruktur skal rammer for nybygg bestemmes ut fra eksisterende rammer som fasadeliv mot gate og gårdsrom, gesimshøyder og volumoppbygging.

I parker, torg og gater kan det kreves innpasset lekeplasser som bidrar til å dekke behov i planområdet. Lekeplassene skal være allment tilgjengelige og gis variert utforming og innhold, slik at de er tilpasset ulike aldersgrupper. Lekeplasser skal ha areal og utforming som beskrevet i kommuneplanen for **Nordre Follo Ski** kommune.

3.7 Krav til utomhusplan

Det skal ved rammesøknad utarbeides utomhusplan som minimum viser terrengbehandling (inkludert forstøtningsmurer, skjæringer og fyllinger), bebyggelsens plassering og fotavtrykk, plassering av adkomst for **beboere**, **varelevering**, **renovasjonskjøretøy**, **renovasjonsanlegg** og parkering for bil og sykkel, samt bruken av utearealer. Det skal redegjøres for hvilke arter som planlegges brukt i beplantning. Bakgrunnskart skal inkludere naboeiendommer.

3.8 Utforming av byrom og bygninger

Byggverk skal gis tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, samt eksisterende bygde og naturgitte omgivelser.

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

I leilighetsbygg er det ikke tillatt med svalganger mot offentlig gate eller byrom. Balkonger kan krage inntil 1 meter ut over formålsgrenser mot offentlig gate eller byrom, fra og med 3. etasje og høyere.

I bebyggelse, hvor førsteetasje benyttes til næring, skal førsteetasjens gulv plasseres i samme kote som det omkringliggende terreng. Der hvor førsteetasje benyttes til boliger skal gulvkoten ligge minimum 0,8 meter over offentlig gate eller byrom. Kravene kan fravikes i bebyggelse med blandet formål bolig/næring i førsteetasje.

Tekniske bygg og installasjoner på tak tillates å stikke inntil 3,5 meter opp over tillatt kotehøyde, og med maksimalt 15 % BYA av underliggende etasjeplan. Tekniske bygg og installasjoner skal trekkes minimum 3 meter inn fra fasadelivet. Små takoppbygg og tekniske installasjoner på inntil 1,0 meters høyde tillates plassert nærmere gesims enn 3 meter.

Gjenbygging av gateløp er ikke tillatt. Arkader og overbygde fortau er ikke tillatt mot Kirkeveien og Sanderveien. Overbygning som spenner over hele gatens tverrsnitt, og med bredde på mer enn 6 meter, er ikke tillatt.

3.9 Parkeringskrav

Parkering skal som hovedprinsipp lokaliseres i kjeller/under terreng. Nedkjøringsramper og porter til parkeringsanlegg skal unngås i sentrale gater og byrom. Parkering i førsteetasje er ikke tillatt mot offentlig gate eller byrom.

Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter. Kommunen kan ved byggesaksbehandling godkjenne at del av parkeringsanlegget kan ha fri høyde ned til 2,1 meter. Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn.

Minimum 5 % av parkeringsplassene for bil skal utformes som handicaplasser. Plassene skal lokaliseres i nærhet av inngangspartier.

I leilighetsbygg med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av plassene ha fremlagt dedikert kurs til ladepunkt for el-biler, og samtlige parkeringsplasser skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge alle p-plasser for opplading. For offentlig tilgjengelige parkeringsanlegg og næringsbygg skal minst 20 % av parkeringsplassene ha ladepunkt for el-biler, og bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge 50 % av parkeringsplassene for opplading. Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra kravet om ladepunkter der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn ladepunkter.

Bolig	Bil, maksimumskrav
2-roms leilighet eller større	Maks 1 plass pr. boenhet.
1-roms leilighet/hybel	Maks 0,5 plass pr. boenhet.

Næring/tjenesteyting	Bil, maksimumskrav
Kontor/administrasjon	Maks 0,7 parkeringsplass pr. 100 m ²
Forretning	Maks 1 parkeringsplass pr. 100 m ²
Kjøpesenter	Maks 1 parkeringsplass pr. 100 m ²
Tjenesteyting	Maks 1 parkeringsplass pr. 100 m ²
Bolig/næring/ tjenesteyting	Sykkelparkering, minimumskrav
Bolig	Minimum 2,5 plasser pr 100 m ²
Kontor	Minimum 2,5 plasser pr 100 m ²
Handel	Minimum 1 plasser pr 100 m ²
Skole*	Minimum 3 plasser pr årsverk
Barnehage	Minimum 1 plass pr årsverk
Treningssentre	Minimum 1 plass pr 100 m ²
Øvrig tjenesteyting	Antall plasser vurderes i den enkelte sak.

**ved videregående skoler skal det avsettes areal for moped/scooter, minimum 0,3 plasser per elev*

Minimum halvparten av sykkelparkeringen skal plasseres i direkte tilknytning til inngangspartier i den enkelte bygning. 50 % av den samlede sykkelparkeringen skal være overdekket. Sykkelparkering kan være felles for flere eiendommer. Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i forhold til arkitektur og annen arealbruk. Sykkelparkering i konstruksjon skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier og utformes med tanke på tyverisikring.

3.10 Innfartsparkering for bil og sykkel ved Ski stasjon

Ved Ski stasjon skal minimum 475 biloppstillingsplasser være reservert for togreisende. Av disse skal minimum 2/3 av biloppstillingsplassene lokaliseres på vestsiden av jernbanestasjon.

Ved Ski stasjon skal det etableres minimum 1000 sykkelparkeringsplasser, hvorav halvparten skal være overdekket. Antall plasser skal fordeles omtrent likt mellom øst- og vestsiden av stasjonen. Det skal i forbindelse med sykkelparkeringen etableres minimum ett serviceanlegg for reparasjon og vedlikehold av sykler.

3.11 Krav til publikumsrettet virksomhet

I sentrumskjernen skal det legges til rette for aktivt fasadeliv med publikumsrettet virksomhet i førsteetasjer, herunder forretning, bevertning, kultur og tjenesteyting. Som minimum skal publikumsrettet virksomhet etableres mot følgende gater og byrom:



Kategori 1 innebærer virksomhet med høy besøksintensitet, i den angitte fasadelengden. Virksomhet med høy besøksintensitet kan være forretning, bevertning, offentlig eller privat tjeneste- og kulturtilbud.

Kategori 2 innebærer publikumsrettet virksomhet i den angitte fasadelengden. Mindre besøksintensiv virksomhet, for eksempel meglerkontorer, resepsjonsarealer og liknende, skal som hovedprinsipp lokaliseres øst for Sentrumsveien og Øvre torg.

3.12 Fjernvarme

I konsesjonsområde for fjernvarme skal byggetiltak tilknyttes fjernvarmeanlegget. Krav om tilknytning skal skje i samsvar med gjeldende retningslinjer vedtatt av kommunestyret. Bygninger som ikke krever oppvarming er unntatt fra tilknytningsplikten.

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

3.13 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 overvannsdisponering for hensiktsmessig oppsamling og bortledning av overflatevann fra

bebyggelse, veier og andre arealer. Overvann tillates ikke ført direkte til **tette** 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/ulempes 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.
- Følgende minimumskrav til blågrønn faktor (BGF) skal oppfylles:

Utbygging/prosjekter. 0,8

Allment tilgjengelige gater og plasser. 0,4

3.14 Flom og flomveier

I hvert felt avsatt til bebyggelse og anlegg skal det sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 200-årsflom med 50 % klimapåslag.

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

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.

3.15 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 Klima- og miljødepartementets retningslinje **T-1442/2021**. Avbøtende tiltak skal beskrives.

Unntak gis for fasader som vender mot jernbanen, Vestveien, Kirkeveien og Sanderveien, hvor det tillates overskridelse av grenseverdiene for støy fra vei- og jernbanetraffikk. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for planen:

- Alle boenheter skal som hovedregel være gjennomgående med tilgang til stille side, hvor støygrensene i **tabell 2** tilfredsstilles. Ensidige leiligheter mot nord er ikke tillatt. For hver boenhet skal minimum ett soverom ha vindusfasade mot stille side, hvor støygrensene i **tabell 2** tilfredsstilles.
- Alle boenheter skal ha tilgang til privat eller felles utearealer hvor støygrensene i **tabell 2** tilfredsstilles.
- Minimum 75 % av felles uteoppholdsareal skal tilfredsstillende grenseverdiene for støy i **tabell 2**.

Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis. Det kreves uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av støyskjermingstiltak. For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder tiltak i retningslinje **T-1442/2021**.

3.16 Grunnforurensning

Ved planlegging av bebyggelse, uteareal og anlegg i områder hvor det kan være mistanke om grunnforurensning, skal det utføres grunnundersøkelser. Ved en evt. påvisning av grunnforurensning skal dette behandles i henhold til forurensningslovens kapittel 2.

3.17 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.

3.18 Biologisk mangfold

Ved planting skal det ikke benyttes arter som er svartelistet, inkludert parklind og sølvhind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser. Det skal fortrinnsvis benyttes stedegne arter. Større trær (stammeomkrets > 60 cm) skal, så langt som mulig, bevares.

3.19 Svartelistearter

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

3.20 Automatisk fredete kulturminner

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

3.21 Kvalitetsprogram

Det skal lages et kvalitetsprogram ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner som omfatter nybygg over 5000 m² BRA. Kvalitetsprogrammet skal med utgangspunkt i «*Overordnet kvalitetsprogram for klima- og miljøvennlig sentrumsutvikling i Ski kommune*» redegjøre for transport, energibruk, bebyggelse og bokvalitet, by- og gaterom og blågrønn struktur.

3.22 Miljøoppfølgingsprogram

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram (MOP) som sikrer at området utbygges med hensyn til natur og miljø, samt begrenser ulemperne for omgivende boligområder.

Et forslag til MOP skal foreligge sammen med forslag til detaljreguleringsplan, og legges samlet ut til offentlig ettersyn. Søknad om rammetillatelse kan ikke behandles før det foreligger et miljøoppfølgingsprogram godkjent av kommunen.

3.23 Grunnforhold

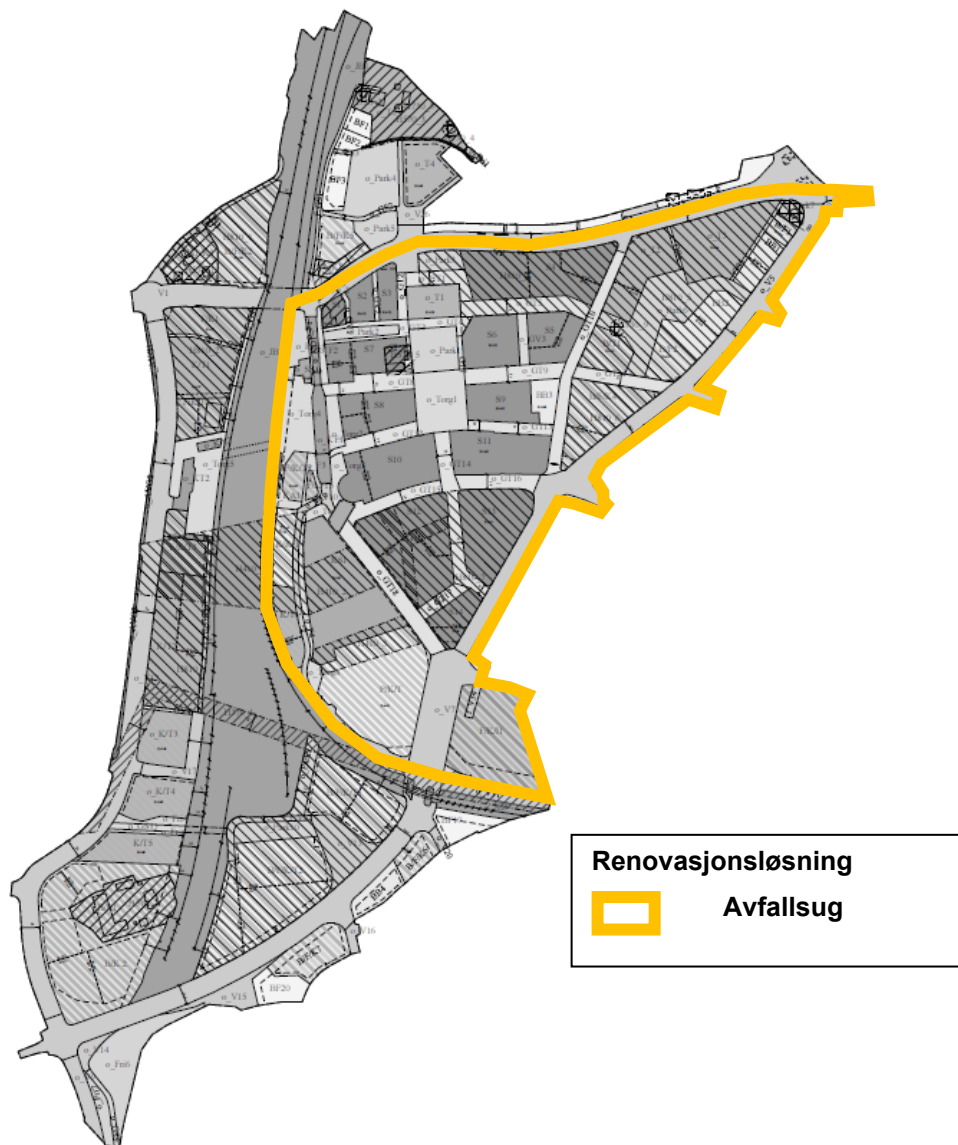
Før detaljreguleringsplan kan vedtas skal det foreligge oppdatert dokumentasjon på eksisterende grunnforhold for det aktuelle planområdet, og det skal være hentet inn uttalelse/merknad på grunnforholdene fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE).

3.24 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsløsningen i bykjernen skal være stasjonært avfallsug. Bykjernen kommer frem av illustrasjonen på side 10. For områder innenfor område B (vedlegg 1) vest for jernbanen skal det utarbeides en renovasjonsteknisk plan. Muligheten for felles renovasjonsløsning med felt innenfor områderegulering Ski vest skal utredes.

Avfallssuget skal plasseres slik at det ikke eksponeres mot eller gir ulemper for offentlige gater eller byrom. Privat nedkast til avfallssug tillates ikke i offentlige arealer.

Der løsning for renovasjon skal være nedgravde containere skal det tilrettelegges for henting med lastebil. Slik adkomstvei for renovasjonskjøretøy skal fremkomme av utomhusplan jf punkt 3.7. Felles avfallsløsning skal etableres for flere kvartaler/felt der forholdene ligger til rette for det. Renovasjonsanlegg plasseres under bakken eller innenfor bebyggelsen, eller med annen trafiksikker løsning der renovasjonsanlegget ikke eksponeres mot eller gir ulemper for gater eller byrom.



3.25 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 ledelinjer. 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.

AREALFORMÅL PBL § 12-5, 1.-6. LEDD

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL PBL § 12-5 NR.1

4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF-områder)

I områdene BF 19-20 gjelder bestemmelser i reguleringsplaner listet opp i tabellen under punkt 2.3. I øvrige områder kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse, definert som eneboliger, kjedete eneboliger og tomannsboliger.

Minste netto tomteareal er 650 m². For kjedete eneboliger og tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m² for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. regulert veigrunn, fellesområde m.v.

Kvartal	% BYA	Maksimal Gesimshøyde	Maksimal mønehøyde
BF1-3	27 %	6 meter	8,5 meter

For garasje og frittliggende bod er maksimal gesimshøyde 3 meter og mønehøyde 5 meter. BF 3 kan bebygges med 3 etasjer og tilbaketrukket 4. etasje og BYA kan justeres under detaljplanlegging.

4.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB-områder)

Formål avsatt til bolig skal primært benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde
BB1	60 %	Kote +161 Kote +163 (4 etasjer)
BB2	50 %	Kote +158 Kote +160 (5 etasjer)
BB3	70 %	Kote +149 (5 etasjer)

I område BB4 gjelder bestemmelser i reguleringsplaner listet opp i tabellen under punkt 2.3.

4.3 Sentrumsformål (S-områder)

Sentrumsformålet er et åpent formål innenfor kategoriene bolig, forretning (herunder bevertning), kontor og tjenesteyting. Et areal avsatt til sentrumsformål kan inneholde én eller flere av de nevnte kategoriene.

For sentrumskvartaler er det angitt maksimal andel boliger. Andelen skal beregnes samlet for hele kvartalet og inkludere eksisterende bebyggelse. Areal til garasje kommer i tillegg.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde	Maks andel bolig av totalt bruksareal
S1	85 %	Kote +147 (4 etasjer)	50 %
S2	85 %	Kote +152 (5 etasjer)	50 %

S3	100 %	Kote +152 (5-6 etasjer)	75 %
S4	70 %	Kote +162 Kote +155 Kote +152 (5-6 etasjer)	75 %
S5	70 %	Kote +155 Kote +149 (4-6 etasjer)	75 %
S6	75 %	Kote +152 (5-6 etasjer)	50 %
S7	85 %	Kote +144 Kote +149 Kote +152 Kote +162 (5-9 etasjer)	25 %
S8	85 %	Kote +149 Kote +152 Kote +166 (5-10 etasjer)	25 %
S9	100 %	Kote +149 Kote +163 (5 - 9 etasjer)	50 %
S10	100 %	Kote +149 Kote +163 (5 - 9 etasjer)	25 %
S11	100 %	Kote +149 Kote +163 (5 - 9 etasjer)	50 %
S12	80 %	Kote +143 Kote +147 (4-5 etasjer)	50 %
S13	85 %	Kote +147 Kote +161 (5 - 9 etasjer)	50 %
S14	100 %	Kote +142 Kote +156 (4-8 etasjer)	25 %

Første etasjer skal benyttes til andre formål enn bolig der fasade vender ut mot vei/offentlig rom. Maksimal andel bolig av totalt bruksareal kan justeres på bakgrunn av en handelsanalyse for Ski sentrum og ut fra endelig fastsatt byggehøyde ved detaljregulering.

For kvartalene S9, S10, 11 og 13 i plankartet legges det opp til byggehøyde 5-9 etasjer. Endelige etasjeangivelser skal baseres på vurdering av sol/skygge/vindforhold slik at endelig fastsettelse av høyder vedtas ved detaljregulering. I S6-9 er det ikke tillatt med balkonger direkte beliggende mot Øvre og Nedre torg.

Det skal settes av areal til et torg innenfor S12 i detaljregulering. Innenfor torget skal det legges til rette for aktiv bruk av byrommet, herunder aktiviteter, kulturarrangementer, markeder og lignende.

Arealet skal utformes i sammenheng med omkringliggende gater, med høy materialkvalitet og bruk av vann og vegetasjon som opplevelseselement i byrommet.

4.4 Kjøpesenter (KS-områder)

Området skal nyttes til forretning med tilhørende kontorfunksjoner. I området tillates også virksomheter tilknyttet allmennyttige formål.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde
KS1	100 %	Kote +143
KS2	100 %	Kote +140

I KS1 kan trapp-, heistårn og tekniske installasjoner tillates inntil kote +149 under forutsetning av at tilbaketrekning fra gesims er minst 15 meter.

4.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (T-områder)

Formål avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting kan benyttes til tjenesteyting, undervisning, kontor og/eller kultur- og idrettsaktivitet.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde
T1	100 %	Kote +158
T2	50 %	Kote +155 Kote +162
T3	60 %	Kote +164
T4	30 %	Kote +149

T5 Waldemarhøy

T5 kan ikke ytterligere bebygges. Unntaket er mindre nybygg eller tilbygg som oppfyller kravene gitt for hensynssone H570_3-4, bevaring kulturmiljø.

Før bygningsrådet behandler byggemelding, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Likeledes skal det foreligge slik uttalelse før det i T5 gjennomføres andre tiltak som graving, fylling eller andre terrenginngrep.

T7, Ski vest

Utnyttelser og arealbruk skal samsvare med reguleringsplan for Ski vest og skal tilpasses arealbehov for Vestveien.

4.6 Bolig/Forretning (B/F-områder)

Formål avsatt til bolig/forretning skal primært benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Næringsvirksomhet i form av forretning (herunder bevertning) tillates i bygningens førsteetasje.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde	Maks andel forretning
B/F1	60 %	Kote +166 (4 etasjer)	Forretning er kun tillatt i byggets førsteetasje

B/F2	50 %	Kote +158 (6 etasjer)	Forretning er kun tillatt i byggets førsteetasje
-------------	------	--------------------------	--

4.7 Bolig/Forretning/Kontor (B/F/K-områder)

Formål avsatt til bolig/forretning/kontor skal primært benyttes til boligbebyggelse og/eller kontorvirksomhet med tilhørende anlegg. Forretning (herunder bevertning) tillates som angitt i tabellen under.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde	Maks andel forretning
B/F/K1	90 %	Kote +148 (4 etasjer)	Forretning er kun tillatt i byggets førsteetasje
B/F/K2	40 %	Kote +156 (4-5 etasjer)	Forretning er kun tillatt i byggets førsteetasje, og inntil 1500 m ² BRA
B/F/K3	40 %	Maks gesims = 9 m Maks møne =12 m	Forretning er kun tillatt i byggets førsteetasje, og inntil 1500 m ² BRA
B/F/K4	70 %	Kote +153 Kote +161 (5-9 etasjer)	Forretning er kun tillatt i byggets førsteetasje
B/F/K5	27 %	Kote +145 (4 - 6 etasjer)	Ingen begrensning

Grad av utnyttelse for B/F/K 5 fastsettes ved detaljregulering. I områdene B/F/K6-7 gjelder bestemmelser i reguleringsplaner listet opp i tabellen under punkt 2.3

4.8 Bolig/Forretning/Kontor/Tjenesteyting (B/F/K/T-områder)

B/F/K/T 1	75 %	Kote +142 Kote +156 (6-10 etasjer)	Plasskrevende handel* inntil 6000 m ² BRA tillatt i byggets førsteetasje.
B/F/K/T 2	70 %	Kote +142 Kote +149 Kote +156 (6-10 etasjer)	Plasskrevende handel* inntil 10.000 m ² BRA tillatt i byggets førsteetasje.

4.9 Bolig/Tjenesteyting (B/T-områder)

Formål avsatt til bolig/tjenesteyting skal primært benyttes til boligbebyggelse og/eller offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende anlegg. Forretning (herunder bevertning) tillates i bygningens førsteetasje.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde	Maks andel forretning
B/T1	50 %	Kote +155 (5-6 etasjer)	Forretning tillatt i byggets førsteetasje

4.10 Bolig/Kontor (B/K-områder)

Formål avsatt til bolig /kontor skal primært benyttes til kontorvirksomhet og/eller boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

B/K1, Nordre Finstad gård

I området gjelder detaljreguleringsplan for gårdstunet Nordre Finstad gård, som listet opp under punkt 2.3.

B/K2, Nordre Finstad gård

Området skal benyttes til boligformål og/eller kontor. Ved detaljregulering av nye byggeområder ved Finstad gård skal gårdstunets struktur, form og skala legges til grunn. Det skal sikres regelmessige åpninger mellom ny bebyggelse, slik at gårdstunet er synlig fra omkringliggende gatenett. Bebyggelsen skal henvende seg mot Vestveien og Åsveien. Parkering på terreng skal som hovedprinsipp legges i bakkant.

Kvartal	% BYA	Maksimal byggehøyde
B/K2	40 %	Kote +147 Kote +151 Kote +154 Kote +162 (4-7 etasjer)

4.11 Forretning/Kontor (F/K-områder)

Formål avsatt til forretning/kontor skal primært benyttes til kontorvirksomhet med tilhørende anlegg. Forretning tillates som angitt i tabellen under.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde	Maks andel forretning
F/K1	75 %	Kote +152 (4 etasjer)	Forretning inntil 6000 m ² BRA er tillatt.

4.12 Forretning/Kontor/Tjenesteyting (F/K/T-områder)

Formål avsatt til forretning/kontor/tjenesteyting skal primært benyttes til kontorvirksomhet og offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende anlegg. Forretning (herunder bevertning) tillates som angitt i tabellen under.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde	Maks andel forretning
F/K/T2	80 %	Kote +160 Kote +174 (8-12 etasjer)	Forretning inntil 1500 m ² BRA er tillatt.
F/K/T3	80 %	Kote +160 Kote +174 (8-12 etasjer)	Forretning inntil 1500 m ² BRA er tillatt.
F/K/T4	100 %	Kote +147 (5 etasjer)	Ingen begrensning.
F/K/T5	100 %	Kote +141 (3 etasjer)	Ingen begrensning

**Plasskrevende varegrupper er definert som biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, planteskole/hagesenter og større forretninger knyttet til salg av el.varer og møbler. Salg av andre vareslag eller annen type forretningsvirksomhet er ikke tillatt.*

4.13 Kontor/Tjenesteyting (K/T-områder)

Formål avsatt til kontor/tjenesteyting skal primært benyttes til kontorvirksomhet og offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende anlegg.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde
K/T1	60 %	Kote +157 (6-7 etasjer)
K/T2	60 %	Kote +160 Kote +174 (8-12 etasjer)
K/T3-5	75 %	Kote +149 (4-5 etasjer)
K/T6	80 %	Kote +150 Kote +157 (6-8 etasjer)

Innenfor felt K/T2 tillates bolig i tillegg til hovedformålene. Boligandelen kan maksimalt utgjøre 30 % av totalt bruksareal (BRA).

Innenfor felt K/T6 skal det etableres en offentlig gate, med bredde på minst 6 meter, mellom Jernbanesvingen og gang- og sykkelvei langs jernbanen. Det skal i tillegg sikres gode forhold for gående langs Jernbanesvingens vestsida. Innfartsparkering til Ski stasjon, som følger av bestemmelsenes punkt 3.10, skal ivaretas både under og etter utbygging av kvartalet. Bestemmelser som følger av hensynssone H410_1 skal ivaretas ved detaljregulering.

4.14 Forretning/Kontor/Industri (F/K/I-områder)

Formål avsatt til forretning/kontor/industri, F/K/I1 omfattes av reguleringsplan listet opp under bestemmelsenes punkt 2.3.

4.15 Kombinerte hovedformål (P/K/T- og K/K/T-områder)

P/K/T, Ski storsenter

Innenfor kvartal P/K/T tillates parkeringshus og varelevering med tilhørende anlegg, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting. Eksisterende parkeringshus kan ikke utvides. Forretning (herunder bevertning) tillates i bygningers førsteetasje mot gater og plasser. Forretning skal ikke utgjøre kvartalets hovedfunksjon.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for hele eller deler av P/K/T skal det utredes en bymessig utvikling av kvartalet, herunder etablering av tverrgående gater, plasser og grønnstruktur, og hvor transformasjon eller flytting av eksisterende parkeringshus vurderes. Bestemmelser som følger av hensynssone H410_3 skal inngå som del av utredningen. Ny bebyggelse skal ikke være til hinder for en framtidig transformasjon av parkeringsanlegget.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde
P/K/T	75 %	Kote +148 (6 etasjer)

K/K/T, Kollektivterminal/kontor/tjenesteyting

Innenfor kvartal K/K/T tillates kollektivterminal, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting.

Innfartsparkering for Ski stasjon skal ivaretas ved en eventuell utbygging på parkeringsarealet, iht. bestemmelsenes punkt 3.10. Bestemmelser som følger av hensynssone H410_1 skal ivaretas ved detaljregulering.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde
K/K/T	90 %	Kote +149 Kote +156 (4-6 etasjer over kollektivterm.)

4.16 Sykkel- og serviceanlegg, SS1

Innenfor areal avsatt til sykkel- og serviceanlegg, SS1, kan det oppføres servicebygg for jernbanen og de kollektivreisende, herunder informasjons- og servicesenter, forretning, bevertning og tjenestetilbud, anlegg for sykkelparkering og sykkelvedlikehold.

Ved utforming av anlegget skal servicefunksjoner rettet mot kollektivreisende prioriteres. Det skal etableres minimum 100 takoverdekte plasser for sykkelparkering.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde
SS1	100 %	Kote +142 (2-3 etasjer)

§ 5. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUTUR PBL § 12-5 NR. 2

5.1 Fylkeskommunale veier, V1-11, KO1, KT1 og GT18

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for fylkesveinettet, V1-11, KO1, KT1 og GT18. Planen skal prioritere kollektivtransport, gående og syklende. Det skal vektlegges gatemessig utforming for Kirkeveien, Sanderveien og Jernbaneveien, med beplantning, tosidig fortau og sykkelfelt.

I Jernbaneveiens søndre del, GT18 og V10, skal kollektivtransport, gående og syklende prioriteres. Bilkjøring tillates i den grad det ikke er til hinder for kollektivtransportens framkommelighet.

I Jernbaneveiens nordre del, KO1, skal kollektivtransport, gående og syklende prioriteres. Bilkjøring tillates kun til eiendommene. Gjennomkjøring i kollektivterminalen, KT1, er kun tillatt for buss, taxi og varelevering til Torgveien.

Det skal etableres fortau og sykkelfelt i begge retninger i Sanderveien.

I områdene B/F/K/T1-2, BF20, BB4, B/F/K6-7,-og BF19 skal byggegrense kunne tas ut ved detaljplanlegging slik at det kan bygges helt ut til detaljprosjektert veiformål.

Det tillates ikke bygging/konstruksjon innenfor formåls grensen/ byggegrensen mot fylkesgatenettet over eller under bakken.

5.2 Kommunale gater og torg i sentrumskjernen, GT1-17 og Torg1

Innenfor sentrumskjernen, betegnet som gatetun GT1-17 og Torg1 i plankartet, skal prinsippet om sambruk (shared space) legges til grunn. Som grunnlag for detaljprosjektering av gater og plasser skal det utarbeides en samlet design- og funksjonsplan for sentrumskjernen. Planen skal avklare

gatebruken i sentrum, herunder arealer for gående og syklende, overvannshåndtering, vegetasjon, belysning, oppholds- og møbleringssoner, varelevering, korttidsparkering og sykkelparkering. Design- og funksjonsplanen skal bygge på følgende:

- Planen skal prioritere gående, syklende og varelevering ved arealvurdering mot øvrige trafikantgrupper.
- Korttidsparkering kan etableres i GT1, GT5, GT11 Idrettsveien, GT12-13 Torgveien, GT14 Sentrumsveien og GT15-16 Åsenveien.
- Gatene skal som hovedprinsipp etableres i ett nivå, hvor beplantning, møblering og variasjon i gatedekket benyttes for å tydeliggjøre skillet mellom ulike trafikantgrupper.
- Planen skal inkludere parkene Park1-3 iht. krav gitt under bestemmelsenes punkt 6.1
- Torg og gater merket Torg1, GT2-4 og GT6-9 i plankartet, skal utformes som gågater med mulighet for sykling, opphold og rekreasjon. Det skal legges vekt på gode overganger mellom gater, plasser og parker, med høy materialkvalitet og bruk av vann og vegetasjon som opplevelseselement.
- Idrettsveiens østre del, GT11, skal sikre adkomst til/fra Sanderveien for kjørende til sentrum. Foruten tosidig fortau skal det etableres separate sykkelfelt langs gatens nordside.
- GT1 skal gi adkomst til/fra Kirkeveien for kjørende til rådhuset og sentrum. Foruten tosidig fortau skal det etableres separate sykkelfelt langs gatens nordside.
- I GT10 (Skoleveien) skal ~~det stenges mot Sanderveien, men være åpen for utkjøring til Kirkeveien.~~ Det skal sikres gode forhold for gående og syklende.
- GT14 Sentrumsveien, skal gi adkomst til/fra Sanderveien for kjørende til sentrum. Ved utforming av gaten skal det tilstrebes åpne vannsystemer. Gående og syklende skal sikres gode forhold.
- I Åsenveien, GT15-16 skal gående og syklende gis særlig prioritet. Gateutformingen skal legge vekt på oppholdssoner og bruk av vann og vegetasjon som opplevelseselement i gaterommet. Adkomst til eksisterende parkeringshus i S13 skal ivaretas.
- GT13 Torgveien, skal gi adkomst til/fra Skoleveien/Sentrumsveien for kjørende til sentrum. GT12 Torgveien skal ivareta varelevering til Ski storsenter og adkomst til Ski hotell. Gående og syklende skal sikres gode forhold i hele gateløpet.
- GT5 og GT17 er nye gateløp hvor gående, syklende og opphold skal prioriteres. Kjøring til eiendommene er tillatt, og det skal gjøres en vurdering av behov og muligheter for å tillate gjennomkjøring.

Kommunen kan tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering i gater og plasser. Tiltakene er søknadspliktige.

5.3 Øvrige torg og plasser

Torg og plasser markert Torg 2-3 og Torg 6-10 i plankartet, skal være offentlig tilgjengelig og opparbeides som del av omkringliggende byrom.

Innenfor Torg 2 skal forholdene for de kollektivreisende prioriteres.

Innenfor Torg 3 er det tillatt med korttidsparkering for besøkende til Ski hotell. Parkeringen skal ikke være til hinder for kollektivtransport, gående og syklende.

Innenfor Torg 6 skal gående og syklende prioriteres. Det skal etableres sykkelparkering og oppholdssoner.

Torg 8-9 kan ikke bebygges og skal utformes som et offentlig tilgjengelig byrom i forbindelse med utbygging og transformasjon av tiliggende områder. Inntil slik utvikling finner sted, kan dagens arealbruk opprettholdes.

Torg 10 skal utformes som et offentlig tilgjengelig byrom. Korttidsparkering er tillatt såfremt dette ikke er i strid med avkjørselsplan for Kirkeveien.

Kommunen kan tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering. Tiltakene er søknadspliktige.

5.4 Vestveien, V12

Det skal utarbeides samlet detaljreguleringsplan for Vestveien, V12. Planen skal sikre følgende forhold:

- Gatemessig utforming med trekker, tosidig fortau og sykkelfelt. Rundkjøringer skal unngås.
- Utrede behov, og eventuelt sikre arealer, for utvidelse fra to til fire kjørefelt.
- Vurdere behov for arealer/holdeplasser for rutegående buss.
- Vurdere heving og forskyvning av veien vestover, på strekningen Birkelunden - Monsrudveien.
- Kantsteinsparkering for 3-6 bussoppstillingsplasser reservert togreisende i situasjoner med buss-for-tog. Antall plasser skal ses i sammenheng med bussoppstilling på østsiden av jernbanen.
- Ivareta hensyn gitt i bestemmelser for hensynssone H410_1.

5.5 Trekanttomta, V13

Innenfor areal betegnet V13 i plankartet, skal det opparbeides kjøreadkomst til B/F/K/T1 - 2. Arealet skal i tillegg inneholde gang- og sykkelvei, samt et parkmessig opparbeidet anlegg for fordrøyning av overvann. Anleggene skal ses i sammenheng med overordnet gang- og sykkelveisystem og system for håndtering av overvann.

5.6 Øvrige kommunale gater og veier

I veier og gater, betegnet V17-19 og V27 i plankartet, skal prinsippet om trafikkseparering legges til grunn. Der hvor gang- og sykkelvei eller fortau ikke er regulert i eget formål, inngår dette som del av veiformålet. I boligkater med lav trafikk kan blanding av trafikantgrupper vurderes.

For V14-16 og V20, 24, 26 gjelder detaljreguleringsplaner som listet opp i punkt 2.3.

5.7 Felles veier

Veier betegnet V35 i plankartet skal være felles for tilliggende eiendommer. For V 34 gjelder detaljreguleringsplaner som listet opp i punkt 2.3.

5.8 Kollektivknutepunktet Ski stasjon, Torg 4-5, KT1-2, H1-3 og KA1-3

Arealer som inngår i feltene Torg 4-5, KT1-2, H1-3 og KA1-3 skal primært betjene kollektivreisende, buss, taxi, gående og syklende. Arealene skal opparbeides iht. plan for Follobanen.

Anlegg for sykkelparkering skal plasseres innenfor arealer avsatt til kollektivanlegg, KA1-3. Mindre anlegg for sykkelparkering kan tillates på Torg 4-5, etter godkjenning av [Ski Nordre follo kommune og Bane NOR Jernbaneverket](#).

5.9 Gangveier og fortau, GV1-6 og F1-4

Gangveier og fortau, markert GV1-4 og F1-4 i plankartet, skal være offentlig tilgjengelig og opparbeides som del av det omkringliggende gatenettet. GV 3 kan overbygges, men skal til enhver tid være åpen for allmennheten. For GV 5-6 gjelder detaljreguleringsplaner som listet opp under punkt 2.3. Innenfor fortau F2-4 kan kommunen tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering. Tiltakene er søknadspliktige.

5.10 Kjørbar gang- og sykkelvei, GS1-2

Gang- og sykkelveiene skal være offentlig tilgjengelige. Det er tillatt med kjøring til eiendommene. ~~GS1, Waldemarhøyveien, skal stenges for inn- og utkjøring til Kirkeveien, etter anleggsperioden for Follobanen.~~ GS2 skal utformes som del av parkanlegget.

5.11 Gang- og sykkelvei, GS3-9

Gang- og sykkelveiene, betegnet GS3-8 i plankartet, skal være offentlig tilgjengelig og opparbeides med bredde på minimum 3 meter fast dekke. For GS9 gjelder detaljreguleringsplaner som listet opp i punkt 2.3.

5.12 Sykkelekspress, GS10-12 og 14

Arealer avsatt til sykkelekspress skal være offentlig tilgjengelig og utformes med sikte på hurtig og trygg framføring av syklist. Sykkelveiene skal ha fast dekke, oppmerket kjørefelt i hver retning og være adskilt fra gangarealet.

5.13 Jernbaneformål, JB1-3

I områdene JB1-2 gjelder detaljreguleringsplan for Ski stasjon, som listet opp under punkt 2.3. JB3 skal benyttes til jernbaneanlegg med tilhørende spor og tekniske anlegg. I området kan det oppføres teknisk infrastruktur, skilting, sikringsgjerd, støyskjermer og andre støysikringstiltak.

5.14 Annen veigrunn – grøntareal, AVG1-3

Arealer avsatt til annen veigrunn – grøntareal, AVG1-3 skal sikre arealer for eventuell utvidelse eller flytting av Vestveien. Beplantning, teknisk infrastruktur og støyskjerming som ikke er til hinder for senere veiutvidelse/flytting, er tillatt. Endelig arealbruk skal avklares i detaljreguleringsplan for Vestveien.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR PBL § 12-5 NR. 3

6.1 Parker i sentrumskjernen, Park1-3

~~Innenfor sentrumskjernen skal det utarbeides en samlet design- og funksjonsplan for gater, torg og parker, herunder Park1-3. Planen skal avklare gatebruken i sentrum, herunder arealer for gående og syklende, overvannshåndtering, vegetasjon, belysning, oppholds- og møbleringssoner, varelevering, korttidsparkering og sykkelparkering. Design- og funksjonsplanen skal bygge på følgende:~~

~~• Kriterier gitt under punkt 5.2~~

- Parkene skal ha et stort innslag av grønt gjennom bruk av vann og vegetasjon som opplevelseselement.
- Parkene skal være utgangspunkt for et helhetlig overvannsystem i sentrum. Overvannsystemet skal ses i sammenheng med områder utenfor sentrumskjernen, herunder Vestraatparken, Park4-5, og fordrøyningsanlegg i V13.
- Parkene skal tilby arealer for opphold, lek og ulike former for aktiviteter rettet mot et bredt spekter av befolkningen.
- For Park1, Øvre torg skal utforming og dekke vurderes opp mot eksisterende vannskulptur, og behov for arealer til større kulturelle og seremonielle arrangementer.

Kommunen kan tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering. Tiltakene er søknadspliktig.

6.2 Vestraatparken, Park 4-5

Vestraatparken skal utformes som en offentlig, urban bypark med høy kvalitet og arealer for opphold, lek og rekreasjon. Det skal tilrettelegges for kulturelle arrangementer. Parken skal beplantes med større trær, og ha en tydelig grønn profil. Hagabua skal bevares, men kan flyttes på.

Et helhetlig overvannsystem skal ses i sammenheng med overvannsystemet for sentrumskjernen og inngå som et opplevelseselement i parken.

Kommunen kan tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering. Tiltakene er søknadspliktig.

6.3 Skoleparken, Park 6

Skoleparken skal utformes som en offentlig, urban bypark med høy kvalitet og arealer for opphold, lek og rekreasjon. Parken skal beplantes med større trær, og ha en tydelig grønn profil. Skolens utearealer skal integreres i parken og være tilgjengelig for allmennheten. Utearealer for barnehage kan inngå i parken så lenge arealene er tilgjengelig for allmennheten etter stengetid.

Vann og skålgropfeltet skal inngå som opplevelseselementer i parken. Det skal vurderes mulighet for å etablere et helhetlig overvannsystem i sammenheng med overvannsystemet for sentrumskjernen.

Adkomst til byggeområder er tillatt fra Skoleveien, Sanderveien og Idrettsveien. Adkomst til parkområdet skal fortrinnsvis skje i forbindelse med gang- og sykkelvei.

6.4 Lommeparker, Park 7-8

Lommeparkene skal være offentlig tilgjengelige og tilby arealer for opphold. Parkene skal opparbeides og beplantes. Større trær skal bevares. Enkeltrær som inngår i reguleringsplan for Ski stasjon kan fjernes som ledd i utbyggingen.

6.5 Park med særskilt infrastruktur, Park 9-10

Parkene skal utformes som grøntanlegg i kombinasjon med teknisk infrastruktur, herunder anlegg for sykkelveibro over jernbanen (Park 10) og anlegg for høyspenttrasé og eventuell gang- og sykkelvei (Park 9-10). Infrastruktur skal inngå som et arkitektonisk og opplevelsesmessig element i parkene. Parkene skal være offentlig tilgjengelige og tilby grøntarealer for opphold og aktivitet. Fri høyde under bruer over jernbanespor skal være minst 7,7 meter.

6.6 Friområder, Fri 1-7

I områdene Fri 1 og Fri 6-7 gjelder detaljreguleringsplaner som listet opp under punkt 2.3. Øvrige friområder skal være offentlig tilgjengelige grøntanlegg i kombinasjon med eventuell teknisk infrastruktur.

I forbindelse med detaljplanlegging av Kirkeveien skal bygningen i Kirkeveien 26 vurderes gjenoppført innenfor dagens friområde Fri 2 for å beholde bygningen innenfor dens historiske miljø.

§ 7. HENSYNSSONE PBL § 12-6

7.1 Faresone, høyspentlinje H 370_1

Byggegrense langs hovednett for el. forsyning er innarbeidet som hensynsone i arealplanen. Byggegrensen skal måles 10,5 meter fra masterekkenes senterlinje.

7.2 Krav til infrastruktur, H 410_1-4

I områder som omfattes av hensynsone H410_1-4 skal det gjennomføres infrastruktureiltak i forbindelse med ombygning/nybygg. Tiltak som ikke faller inn under kravet om detaljreguleringsplan, kan gjennomføres dersom tiltaket ikke vanskeliggjør senere gjennomføring av infrastruktureiltaket. Fri høyde under bruer over jernbanespor skal være minst 7,7 meter.

Gang- og sykkelveibro over jernbanen, H410_1

Innenfor hensynssone H410_1 skal det etableres ny gang- og sykkelveibro over jernbanen. Ved planlegging av broen skal følgende forhold sikres:

- Separat gangveiareal og sykkelveiareal, til sammen minimum 6 meter bredde.
- Minimum 7,5 meter frihøyde over sporene.
- Tilkobling mot kollektivtorget og Ski storsenter i øst, og mot Vestveien i vest.
- Mulighet for å integrere ramper som del av den arkitektoniske utformingen av ny bebyggelse ved broen.
- Mulighet for å videreføre gang- og sykkelveibroen over Vestveien med kobling til Bjerkelundveien.

Tverrforbindelser gjennom Ski storsenter, H410_2-3

Ved større ombygginger skal det innenfor H410_2 etableres en offentlig tilgjengelig gangforbindelse gjennom Ski storsenter. Gangforbindelsen kan utformes som en integrert del av storsenteret og tilpasses senterets åpningstider. Forbindelsen skal ses i sammenheng med ny gang- og sykkelveibro over jernbanen, og utvikling av ny gatestruktur i kvartal S12.

Ved transformasjon og/eller vesentlig ombygging av Ski storsenter og tilhørende parkeringshus, skal det etableres en offentlig tilgjengelig gate fra Jernbaneveien til Torg 8 (H410_3). Gaten skal ha bredde på minimum 17 meter og prioritere gående og syklende.

Gangforbindelser gjennom S12, H410_4

Ved detaljregulering av kvartal S12 skal det planlegges en offentlig tilgjengelig gate fra Jernbaneveien til Åsenveien og Sentrumsveien. Gaten(e) skal ha bredde på minimum 6 meter. Det skal tilstrebes et variert romforløp med publikumsrettet virksomhet på gateplan. Gaten(e) skal ha høy materialkvalitet og tilby oppholdsmuligheter. Overbygning er ikke tillatt.

7.3 Bevaring av kulturmiljø, H570

I områder avmerket med hensynssone H570 bevaring kulturmiljø, skal kulturhistorisk verdifull bebyggelse bevares. Områdets særpregede miljø og karakter skal være lesbart og videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter.

Alle planforslag og søknader om tiltak innenfor hensynssonene som berører verdier knyttet til kulturmiljø og kulturminner, skal forelegges antikvarisk myndighet. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, vil kommunen kunne kreve at det redegjøres for hvordan tiltaket forholder seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området skal ivaretas.

Bevaring av enkeltobjekter innenfor formål vei

Verneverdige bygninger som ligger innenfor grensen for veiformål forutsettes flyttet før Kirkeveien bygges ut. Dette kravet gjelder Kirkeveien 26 – Bolighus.

For Kirkeveien 13 – Bolighus og uthus skal det utarbeides tilstandsrapport, og bygningene skal vurderes flyttet.

Bygningsmiljøet i Holtegrenda/Nordbyveien, H570_1

Eksisterende bygningsmiljø skal ivaretas, og utforming av gater og byrom skal gis et uttrykk som styrker områdets historiske lesbarhet. Eksisterende gangvei fra Holtegrenda til Nordbyveien skal opprettholdes.

Bygninger markert med heltrukket, tykk linje i plankartet tillates ikke flyttet eller revet. Det kan gjennomføres vedlikeholds- og utbedringsmessige tiltak under forutsetning av at husenes

målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes. Ved en eventuell tilbakeføring av bygningenes fasader skal dette gjøres etter dokumentert opprinnelig utseende. Bestemmelsen gjelder:

- Nordbyveien 5 – «Fagerholt», bolighus med uthus
- Holtegrenda 3 – «Sandermoen», tidligere treskofabrikk og snekkerverksted
- Holtegrenda 3A – Bolighus og uthus
- Holtegrenda 3B
- Holtegrenda 5B – «Almas» hus

Nybygg innenfor hensynssonen tillates under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge, og at kulturmiljøet opprettholdes.

Det skal utarbeides en plan for vedlikehold. Det skal sikres åpninger som gir mulighet for innsyn til kulturmiljøet fra Holtegrenda.

Næssgården og Rutheimgården, H570_2

Bygninger markert med heltrukket linje i plankartet tillates ikke revet eller flyttet. Det kan gjennomføres vedlikeholds- og utbedringsmessige tiltak under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig føres tilbake til opprinnelig utførelse.

[Ved nybygg i B/F/K1 skal det sikres åpninger som gir mulighet for innsyn til skysstasjonen fra Kirkeveien.](#) Ved nye byggetiltak eller terrenginngrep skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

Waldemarhøy H570_3

Bygninger markert med heltrukket linje i plankartet, skal bevares. Det kan gjennomføres vedlikeholds- og utbedringsmessige tiltak under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig føres tilbake til opprinnelig utførelse. Ved nye byggetiltak eller terrenginngrep skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

Ski hotell, H570_5

Ski hotell, markert med heltrukket linje i plankartet, skal bevares. Det kan gjennomføres vedlikeholds- og utbedringsmessige tiltak under forutsetning av at husets målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig føres tilbake til opprinnelig utførelse.

Ski stasjon

Det skal søkes løsninger for å bevare, evt. relokalisere nærliggende dreieskive i sammenheng med stasjonsmiljøet så langt det er mulig.

Nordre Finstad Gård, H570_7

Innenfor hensynssone H570_7 gjelder detaljreguleringsplaner som listet opp under punkt 2.3.

7.4 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_1 - 10

Det finnes mange automatisk fredete kulturminner i planområdet som er underlagt hensynsone for båndlegging etter lov om kulturminner.

7.5 Krav om felles planlegging, H810

I kvartalene markert med hensynsone H810_1-8 skal det foreligge samlet detaljreguleringsplan før gjennomføring av tiltak. Mindre byggetiltak som ikke faller inn under kravet om detaljreguleringsplan, kan gjennomføres dersom tiltaket ikke vanskeliggjør helhetlig utvikling av området.

Holtekvartalet, H810_1

Innenfor hensynssone H810_1 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan.

Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- Utvikling av identitet og særpreg med utgangspunkt i områdets historie
- Et flerfunksjonelt område med boliger og arbeidsplasser.
- En bymessig fasade langs Nordbyveiens østre del.
- En gjennomgående og offentlig tilgjengelig gangforbindelse fra Holteveien til Nordbyveien
- Trafikksikre forhold for gående og syklende langs Holteveien
- Et offentlig tilgjengelig grøntområde på minimum 1 dekar utenfor bevaringsområdet, som er parkmessig opparbeidet.
- Det skal utarbeides forvaltningsplan for de bevaringsverdige bygningene.

Skeidarkvartalet og Ski stasjon nord, H810_2

Innenfor hensynssone H810_2 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan.

Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- Ivaretagelse av jernbanens tekniske infrastruktur iht. detaljreguleringsplan for Ski stasjon.
- Et kompakt byområde med hovedvekt på arbeidsplassintensive virksomheter.
- Avklaring av omfang og plassering av pendlerparkering til Ski stasjon, iht. kravene i bestemmelsenes punkt 3.10. Det skal vurderes mulighet for felles parkeringsløsning med nye virksomheter i området.
- ~~Utrede og avklare lokalisering og omfang av ny videregående skole ved Ski stasjon. Utredningen skal inkludere arealer som omfattes av tilsvarende krav på sørsiden av kollektivtorget. Denne bestemmelsen faller automatisk bort så snart det foreligger godkjent plan for ny videregående skole i Ski sentrum.~~
- En bymessig fasade langs Nordbyveien og kollektivtorget, med publikumsrettet virksomhet på gateplan.
- En gjennomgående og offentlig tilgjengelig forbindelse langs jernbanen, fra Nordbyveien til kollektivtorget.
- Et offentlig tilgjengelig byrom på minimum 1 dekar, med oppholdssoner, gode solforhold, høy materialkvalitet og aktiviteter rettet mot ulike segmenter av befolkningen.
- Ivaretagelse av siktlinjen fra kirken til Idrettsveien.

Ski stasjon sør, H810_3

Innenfor hensynssone H810_3 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan.

Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- Et kompakt byområde med hovedvekt på arbeidsplassintensive virksomheter.
- Avklare omfang og plassering av pendlerparkering til Ski stasjon, iht. kravene i bestemmelsenes punkt 3.10. Det skal vurderes mulighet for felles parkeringsløsning med nye virksomheter i området. Parkeringsløsninger skal ses i sammenheng med ombygging av Vestveien, herunder avkjørsler og eventuell terrengheving og flytting av veibanen.
- Utrede og avklare lokalisering og omfang av ny videregående skole ved Ski stasjon. Utredningen skal inkludere arealer som omfattes av tilsvarende krav på nordsiden av kollektivtorget.
- Avklare plassering og gjennomføring av ny gang- og sykkelveibro over jernbanen, iht. til kravene satt for hensynssone H410_1.
- En bymessig fasade langs Vestveien og mot kollektivtorget. Publikumsrettet virksomhet på gateplan rundt kollektivtorget.

- En gjennomgående og offentlig tilgjengelig forbindelse langs jernbanen, fra kollektivtorget til K/T3.
- En offentlig tilgjengelig bypark på minimum 1,5 dekar, med oppholdssoner, gode solforhold, høy materialkvalitet og aktiviteter rettet mot ulike segmenter av befolkningen. Fortrinnsvis som del av utearealer for ny videregående skole.
- Minimum én offentlig, øst-vestgående gate fra Vestveien til gang- og sykkelvei langs jernbanen.
- En indre, offentlig tilgjengelig passasje i nord-sørgående retning, fra kollektivtorget til K/T3. Passasjen skal ha variert romforløp, oppholdssoner, og høy materialkvalitet med bruk av beplantning og vann. Passasjen kan overbygges.

Ski sentrum nordøst, H810_4

Innenfor hensynssone H810_4 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan.

Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- Innpassing av et offentlig parkeringstilbud med plass til minimum 300 biloppstillingsplasser, samt mulighet for felles parkeringsløsning med ny bebyggelse i området.
- Etablere en gjennomgående gate fra rådhuset til Skoleveien med prioritering av gående og syklende.
- Minimum to offentlig tilgjengelige gangforbindelser fra Kirkeveien til ny gate. I tillegg sikre en offentlig tilgjengelig gangforbindelse fra Idrettsveien til ny gate.
- Etablere et nytt offentlig byrom ved rådhuset som sikrer gode forhold for gående og syklende.
- Sikre en bymessig fasade langs Kirkeveien, Øvre torg, nytt torg ved rådhuset, samt ny gjennomgående gate. Publikumsrettet virksomhet på gateplan ved torgene.
- Avklare ny lokalisering av bygningene i kirkeveien 13

Nordøstkvartalene, H810_5

Innenfor hensynssone H810_5 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan.

Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- Innpassing av en offentlig park.
- Innpassing av barnehage. Barnehagen lokaliseres i bebyggelsens 1.etasje med tilgang til tilfredsstillende uteareal.
- Tydelig rominndeling mellom offentlige arealer og private utearealer.
- Gjennomgående gang- og sykkelveier fra Idrettsveien og Sanderveien/Sandertunet til Skoleveien.
- Et gjennomgående system for overflatevann og som utformes som et opplevelseselement i parken.
- Etablere minimum én offentlig tilgjengelig gangforbindelse fra Sanderveien gjennom BB2 til parken (Park6).
- Etablere et offentlig, grønt areal ved Ski skole og Kirkeveien/Sanderveien som sikrer gravhaugen (Park7) og gode forhold for gående og syklende.
- Sikre en bymessig fasade langs Sanderveien og publikumsrettet virksomhet mot krysset Sanderveien/Kirkeveien, Sanderveien/Idrettsveien og Idrettsveien/Skoleveien.
- Sikre skålgropfeltet og innpasse dette som opplevelseselement i byparken.

Kvartalet Skoleveien – Idrettsveien – Sanderveien, H810_6

Innenfor hensynssone H810_6 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan.

Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- Vurdere muligheten for ny tverrforbindelse fra Skoleveien til Sanderveien, som forlengelse av Torgveien. Veien skal være offentlig tilgjengelig og gi gode forhold for gående og syklende.

- Innpassing av et offentlig parkeringstilbud med plass til minimum 100 biloppstillingsplasser, samt mulighet for felles parkeringsløsning med ny bebyggelse i området.
- Vurdere tilkobling til et gjennomgående system for overflatevann og som kan utformes som et opplevelseselement i uterommene.
- Sikre en bymessig fasade langs omkringliggende gater og veier, samt vurdere muligheten for publikumsrettet virksomhet i førsteetasjer.
- Vurdere muligheten for et bygg i sørenden av arealet, som markerer veiaksen i Sanderveien.

Ski sentrum sør, H810_7

Innenfor hensynssone H810_7 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan.

Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- Transformasjon av eksisterende områder til et kompakt byområde med blanding av handel, kultur, boliger og arbeidsplassintensive virksomheter.
- Utforme området som del av det sentrale handelsstrøket i Ski, og med gode forbindelser til Ski storsenter.
- Behov og mulighet for innpassing av barnehage.
- Etablere et indre nettverk av gangveier og byrom iht. kravene for hensynssone H410_4.
- Innpassing av et offentlig parkeringstilbud med plass til minimum 100 biloppstillingsplasser, samt mulighet for felles parkeringsløsning med ny bebyggelse i området.
- Opparbeide Sentrumsveien som en høykvalitets byggate og etablere ny tverrgående gate fra Sentrumsveien til Jernbaneveien. Gaten skal være offentlig tilgjengelig og gi gode forhold for gående og syklende. Det skal i tillegg vurderes behov og muligheter for gjennomkjøring for motorkjøretøy som adkomst til Ski sentrum.
- Sikre et gjennomgående system for overflatevann og som kan utformes som et offentlig opplevelseselement i byrom og gater.
- Opparbeide et offentlig byrom ~~i tilknytning til den bevaringsverdige bebyggelsen på Jernbaneveien 14A.~~
- Tydelig rominndeling mellom offentlige arealer og private utearealer.
- Sikre en bymessig fasade langs omkringliggende gater og veier, og publikumsrettet virksomhet i førsteetasjer.

Trekanttomta, H810_8 Møller – XXL området (se også i planbeskrivelsen)

Innenfor hensynssone H810_8 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan.

Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- Vurdere transformasjon av eksisterende områder til et kompakt byområde med blanding av storhandel og arbeidsplassintensive virksomheter.
- Etablere et indre nettverk av offentlig tilgjengelige gangveier og byrom, herunder sikre en gjennomgående sykkelekspressvei fra Ski sør til Ski stasjon ~~med forbindelse/kulvert til o_GS11 (Jernbanesvingen).~~
- Sikre adkomst fra Åsveien.
- Etablere et system for overflatevann fra Ski sentrum som ledes til et anlegg for oppsamling og fordrøyning. Anlegget skal utformes som et offentlig opplevelseselement i byrom og gater.
- Opparbeide en offentlig park i tilknytning til sykkelekspressveien og gang- og sykkelveibro over jernbanen.
- ~~Sikre muligheter for omlegging av høyspentlinje gjennom Park9-10.~~
- Sikre en bymessig fasade langs Åsveien, og vurdere muligheten for publikumsrettet virksomhet i førsteetasje.
- Sikre inngang/åpning til lokalstallen.

§ 8. Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før detaljregulering kan vedtas

8.1.1 Fylkesveger

Fylkesgatene Åsveien (o_V8), Jernbaneveien (o_V7 og GT18), Kirkeveien (o_V3) og sykkelveg med fortau langs vestsiden av Sanderveien (o_V5), skal være detaljregulert før det kan vedtas detaljreguleringsplan for tilgrensende kvartal.

8.1.2 Tiltak langs jernbanen

Detaljregulering og andre tiltak inntil jernbanen skal prosjekteres etter Jernbaneløstets tekniske regelverk. Alle tiltak inntil jernbanen skal gjerdes inn.

8.1.3 Oppgradering av kommunalteknisk infrastruktur

I nye detaljreguleringsplaner skal nødvendig oppgradering av kommunalteknisk infrastruktur innenfor planområdet avklares. Ny infrastruktur innenfor planområdet skal vurderes etter plan- og bygningsloven kapittel 18.

8.1.4 Rammeplan VA og overvann

I detaljreguleringsplaner skal det utarbeides en felles rammeplan der VA og overvann sees i sammenheng. Før førstegangsbehandling av en detaljreguleringsplan skal rammeplan for VA være godkjent av kommunen, og rammeplanen for overvann skal være forelagt kommunen til uttalelse.

8.1.5 Vestveien – o_V12

Vestveien skal være detaljregulert før det kan vedtas nye detaljreguleringsplaner for felt K/T1-2, F/K/T2-3, og B/K2. Hvis Vestveien reguleres i to deler, anses Vestveien som detaljregulert etter første punktum når detaljreguleringsplan for Vestveiens nordre halvdel er vedtatt.

Vestveien kan detaljreguleres i to deler under forutsetning at:

- Det må ligge en omforent og helhetlig plan for Vestveien til grunn
- Det må avklares hvor plangrensen mellom nordre og søndre del av planen skal settes
- Den første detaljreguleringen som vedtas må vise hele det omforente veiløpet på detaljplannivå

8.2 Før rammetillatelse

8.2.1 Vestveien – o_V12

Før det gis rammetillatelse på delområde K/T1-5, F/K/T2-3, B/K/T og B/K2, skal Vestveien være detaljregulert. Dette gjelder ikke tiltak tilknyttet Follobanen og fylkesveinettet.

8.2.1 Skole og barnehagekapasitet

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

8.2.2 Detaljplan VA og overvann

Det skal utarbeides en felles detaljplan der VA og overvann sees i sammenheng. Før det kan gis rammetillatelse til tiltak skal detaljplan for VA være godkjent av kommunen, og detaljplanen for overvann skal være forelagt kommunen til uttalelse.

8.3 Før igangsettingstillatelse

8.3.1 Teknisk plan

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor planområdet skal teknisk plan (byggeplan) for tilgrensende og aktuelle fylkesveger innenfor planområdet være godkjent av Viken fylkeskommune.

8.3.2 Offentlig infrastruktur i Ski sentrum (Område A og B)

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

Veger:

- ~~o_V3 (Kirkeveien): Gang- og sykkelfasiliteter på sørsiden av veien~~
- ~~o_V5 (Sanderveien): Gang- og sykkelfelt langs vestsiden av veien~~
- ~~o_V5 (Sanderveien): Etablering av ny kryssløsning med tilhørende gang- og sykkelfasiliteter på østsiden av veien~~
- o_V7 (Jernbaneveien): Gang- og sykkelfasiliteter på begge sider av veien
- o_V8 (Åsveien): Gang- og sykkelfasiliteter på begge sider av veien
- o_GT18 (Jernbaneveien): Gang- og sykkelfasiliteter på østsiden av veien.

Gangbro med tilhørende infrastruktur:

- Gang- og sykkelvei og gang- og sykkelveibro over jernbanen fra vest til øst o_GS12_2 med tilhørende friområder o_Fri3 og o_Fri4. ~~samt gang- og sykkelvei o_GS12_1.~~
- Gang- og sykkelveibro over jernbanen fra vest til øst innenfor infrastrukturene H410_1.

Overvannsbasseng:

Overvannsbasseng (o_V13) med permanent vannspeil som forhindrer flomskade og forurensning nedstrøms, i tråd med «Funksjons- og designplan for gater, torg og parker i Ski sentrum del II».

Detaljreguleringsplan:

For FV 152 Kirkeveien:

- o_SF (sørsiden)
- o_SS (sørsiden)

For Sanderveien:

- o_SGS1

- o_SGS2
- o_SGS3
- o_SGS4
- o_SGS5
- o_SVG1
- o_SVG2
- o_SVG3
- o_SVG4
- o_SVG5
- o_SVG6
- o_SVG7
- o_SKV3 (etablering av ny kryssløsning)

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.

Rekkefølgekravene over gjelder ikke tiltak tilknyttet Follobanen.

8.3.3 Offentlig infrastruktur i Ski sentrum (Område A)

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor område A må tiltakene nedenfor være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Da flere områder innenfor område A er blitt detaljregulert inneholder noen av rekkefølgebestemmelsene nedenfor benevnelse fra detaljreguleringsplan.

Områderegulering for Ski sentrum:

Gatetun, gangveger og gangs- og sykkelveger:

- o_GS2 (ved Vestråtparken (o_Park4))
- o_GS5 (ved Ski skole)
- o_GT6 (ved Øvre torg)
- o_GT8 (Idrettsveien)
- o_GT9 (Idrettsveien)
- o_GT10 (Skoleveien)
- o_GT11 (Idrettsveien)

- o_GT13 (Torgveien)
- o_GT14 (Sentrumsveien)
- o_GT17 (Sentrumsveien)

Parker:

- o_Park1 (Øvre torg)
- o_Park4 (Vestråtparken nord)
- o_Park5 (Vestråtparken syd)
- o_Park6 (ved Skolekvartalet)

Torg:

- o_Torg1 (Nedre torg)

Detaljreguleringsplan:

For videregående skole og boliger i Ski sentrum:

- o_SGT1
- o_SGT1_2
- o_SGT3
- o_GKG

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.

Rekkefølgekravene over gjelder ikke tiltak tilknyttet Follobanen.

8.3.4 Offentlig infrastruktur i Ski sentrum (Område B)

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor område B må tiltakene nedenfor være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Veger:

- o_V12 (Vestveien): gang- og sykkelfasiliteter langs østsiden av veien.
- o_V27 (Holteveien): gang- og sykkelfasiliteter langs veien.

Parker:

- o_Park9
- o_Park10

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.

Rekkefølgekravene over gjelder ikke tiltak tilknyttet Follobanen.

8.4 Før bebyggelse tas i bruk

8.4.1 Generelle krav

Før bebyggelse kan tas i bruk skal tiltakene nedenfor være opparbeidet:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg (herunder vann og avløp), renovasjonsanlegg og energiforsyning. med tilstrekkelig kapasitet for innbyggerne.
- Alle regulerte arealer for uteopphold og lek
- Skjerming mot støy etter «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021»
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann etter 3.13 og 3.14.

8.4.2 Gang- og sykkelveibro (o_GS12)

Før det gis brukstillatelse til nye byggeområder på delområde ~~K/T4-5 og~~ B/F/K/T 1 - 2 skal ny gang- og sykkelveibro over jernbanen, via GS12 og Park10, være ferdigstilt. Rekkefølgekravet gjelder ikke tiltak tilknyttet Follobanen.

8.4.3 Gang- og sykkelveibro (H410_1)

Før det gis brukstillatelse til nye byggeområder på delområde K/T2, K/T6, F/K/T3 og K/K/T skal ny gang- og sykkelveibro over jernbanen, innenfor hensynssone H410_1, være ferdigstilt. Rekkefølgekravet gjelder ikke tiltak tilknyttet Follobanen.

8.5 Fordelingssoner

For å sikre en rettferdig og rimelig fordeling av rekkefølgetiltakene for Ski sentrum, deles området i to soner; A og B. Rekkefølgetiltakene i punkt 8.3.24-8.3.46 skal fordeles mellom sonene, noen til en sone enkeltvis og noen felles for begge soner. Sonekartet som angir grensene for sonene legges ved planen, og er juridisk bindende grunnlag for fordeling av rekkefølgetiltakene.

VEDLEGG 1 – Fordelingssoner (Nytt kart)

