

Reguleringsbestemmelser for Ski sentrum syd - feltene S12, S13, S14 i områdeplan, samt del av Jernbaneveien

Plan-ID: 201902
Plantype: Detaljregulering
Datert: 13.06.2022
Arkivsak: 20/00102
Lovverk: Pbl 2008

Vedtatt av utvalg for AKB: 30.05.2022
Sak: 50/22
Vedtatt av kommunestyret: 08.06.2022
Sak: 59/22

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er transformasjon og utvikling av deler av Ski sentrum. Planen legger rammer for etablering av ny bolig- og næringsbebyggelse, samt torg og strukturerende gatetun som grønne og bymessige møteplasser. I tillegg reguleres del av Jernbaneveien for å utvide gang- og sykkelforbindelsen på østsiden.

§ 2. Plankart og arealformål

2.1 Plankart

Reguleringsplanen omfatter plankart, datert 08.06.2021, sist revidert 16.02.2022:

[VN1] over grunnen

[VN2] på grunnen/vannoverflate

2.2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1800 Kombinert bebyggelse og anleggsformål Felt BKB1-BKB6

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010 Veg Felt o_SV

2013 Torg Felt o_ST

2014 Gatetun Felt SGT1 - SGT18

2015 Sykkelvei og fortau Felt o_SGS1 - o_SGS2

2.3 Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl § 12-7 nr. 1

1235

Gjennomgående gangvei

område #1 og #2

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. For områder hvor byggegrenser ikke er vist i plankartet, er formålsgrenser sammenfallende med byggegrense. Maksimum 70 % av fasadeliv skal følge fortauslinje eller annet offentlig byrom.

Det tillates overdekket sykkelparkering, veksthus og nedgravde avfallscontainere utenfor angitte byggegrenser.

3.2 Krav til utomhusplan

Det skal ved rammesøknad utarbeides utomhusplan for det omsøkte byggetiltaket i målestokk 1:200. Grunnlagskartet skal inkludere alle eiendommer innenfor triangelet Åsenveien, Sanderveien og Jernbaneveien. Utomhusplanen tar med seg fotavtrykk for bebyggelse i 1. etasje (2. etasje ved lokkløsning). Utomhusplanen skal vise bruk og overflate på alt ubebygde areal og hvordan kravene i reguleringsplanen er oppfylt:

- Terrenglinjer med nye og gamle koter
- Gangareal med trapper og ramper
- Overgang til naboeiendommer
- Veier, atkomster og skilting
- Plassering og utforming av leke- og uteoppholdsareal
- Møblering
- Utforming av taklandskap (private og felles) med takhager, takterrasser og grønne tak
- Beplantning, inkl. arter forslag
- Blågrønnstruktur
- Belysning
- Støttemurer
- Overvannshåndtering og flomveier
- Materialvalg
- Bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
- Plassering av avfallsløsninger
- Plassering av nettstasjon
- Varelevering
- Snøopplag (lagring av sand/snø/ og andre faste elementer)
- Interne gangveier og utrykningsveier for brann og redning med oppstillingsplass
- Støyskjerming
- Parkeringsplasser på terreng for bil og sykkel

3.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser

- Felles minste uteoppholdsareal (FMUA) skal være minimum 20 % av boligens BRA.
- Beregning av FMUA skal gjøres for hvert enkelt av feltene BKB1 - BKB6.
- Minimum 75 % av FMUA skal ligge på terreng eller dekke/lokk. Resterende FMUA kan plasseres på takterrasser.
- For felt BKB1 tillates det opp til 50 % av FMUA kan plasseres på takterrasse.
- For boliger på bakkenivå skal privat MUA være minimum 5 m².

3.3.1 Kvalitet

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal oppfylle følgende krav:

- Ha høy kvalitet og naturlige, varige, giftfrie, miljøvennlige og ikke-allergi fremkallende materialer. Underlag av plast- og gummigranulater tillates ikke.
- Ha et tydelig skille mellom private og offentlige arealer.
- Ha skjermede områder og gode romlige sammenhenger.
- Være sammenhengende.
- Sosiale møteplasser og lekeplasser skal legges til de best solbelyste arealene.
- Opparbeides for lek og opphold tilpasset for ulike aldersgrupper og ulikt funksjonsnivå.
- Kunne brukes hele året.
- Være skjermet for støy, trafikk og forurensning.
- Minst 40 % av utearealet på terreng/lokk skal være solbelyst minimum 5 timer i løpet av 1. mai, hvorav minst 3 timer skal være mellom kl. 14.00 til kl. 20.00.
- Privat MUA skal være direkte solbelyst minimum 2 timer sammenhengende ved jevndøgn mellom kl. 08 og kl. 18
- Minimum 50 % av FMUA skal beplantes med trær og annen vegetasjon, og ha dybde av vekstjord på minimum 80 cm på terreng over lokk på områder hvor det skal plantes nye trær. Øvrige vegetasjonsområder på garasjeanlegg skal ha jorddybde av vekstjord på minimum 20 cm.
- Uteoppholdsarealer på tak skal beplantes.
- På resterende takareal skal det etableres ekstensive og semi-intensive grønne tak.
- Uteareal kan bare inngå i FMUA der avstanden mellom bygningene er minimum 1 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde.
- I felt BKB1 tillates det at avstanden mellom bygningene er minimum 0,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde maksimum 50 % av bygningsrekkens lengde.
- Avstand mellom motstående fasader måles mellom bygningsdeler som avgrenser felles uteoppholdsareal.
- Uteareal på terreng skal ha en avstand til boliger og privat uteareal på minst 4 meter for å kunne medregnes i FMUA.
- For den del av FMUA 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.
- Innenfor planområde skal det oppføres lekeplasser i tråd med krav i kommuneplan jf. §11. Lekeplasser skal være felles for boliger innenfor planområdet.
- I FMUA tillates pergola, overdekket sykkelparkering, installasjoner eller annen åpen overdekning av utemøbler.

Arealer som ikke kan inngå i beregningen av FMUA er:

- Barnehagens utearealer
- Terrasser i tilknytning til boenheter
- 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 og luftforurensning
- Areal som trengs å skjermes mot trafikkfare

3.3.2 Installasjoner

- Installasjoner og overdekninger skal tilpasses bygningens arkitektur.
- Det tillates ikke gjerder på bakkeplan, unntatt for barnehagens uteoppholdsareal.

3.4 Estetikk og utforming for bebyggelse

3.4.1 Materialer

- Skal være robuste med lang levetid.
- Skal være giftfrie, miljøvennlige og ikke-allergifremkallende.
- Det skal vektlegges utforming og variasjon i bruk av farger og materialer som bidrar til positive visuelle opplevelser og gir god orientering for personer med nedsatt funksjonsevne, samtidig skal det sikres helhetlig uttrykk for feltene.
- Minimum 90 % av belegning skal være permeabel for å sikre infiltrasjon og avrenning av overvann.

3.4.2 Takoppbygg og andre installasjoner

- Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg, inkludert trapp, heisoppbygg, og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Gesimshøyde er sammenfallende med mønehøyde.
- Tekniske installasjoner på tak skal utgjøre maksimal 10 % av underetasjens overflate og trekkes inn fra gesims som vender mot gate og indre gårdsrom med like mange meter som installasjonens endelige høyde.
- Transparent rekkverk på takterrasser tillates 1,5 meter over maksimal gesimshøyde.
- Oppbygging på tak i forbindelse med takterrasser (plantekasser, møblering, pergola, drivhus, bod, etc.) er tillatt maksimal 3 meter over gesimshøyde.
- Der heis og trapp kun betjener takterrasse, tillates det at slike tekniske installasjoner har høyde opp til 4,0 meter over gesims. Resterende tekniske rom for heis og trapp skal maksimalt være 1,5 meter over gesimshøyde ved øverste etasje.
- Utendørs funksjoner som sykkelkur, trafostasjon, skjermvegger mm. skal utformes med en helhetlig og konsekvent bruk av fasadematerialer av god kvalitet.

3.4.3 Balkonger og terrasser

- Balkonger skal gis en utforming og ha material-/fargebruk som inngår i en arkitektonisk helhet og innpasses i fasaden.
- Innglassing av balkonger tillates kun mot fylkesvei og skal være en integrert del av fasadens arkitektoniske utforming.
- Balkonger og terrasser kan ikke krage utover formålsgrenser og byggegrenser mot fylkesveier. På fasader som ikke vender ut mot gatetun og torg kan markterrasser og balkonger krage maks 1,5 meter ut over byggegrensen.
- Mot gatetun og torg er det kun tillatt med utkragede balkonger fra og med 3. etasje og maksimum utkragning på 0,5 m fra fasadeliv.
- Det er ikke tillatt med svalganger.

3.4.4 Fasader

- Bebyggelsens fasader mot torg, gatetun og indre gårdsrom skal gis en småskalert utforming med høy grad av variasjon i form av fasadesprang, relieffvirkning og med bruk av minimum 3 ulike typer bygningsmaterialer.
- Maksimum 70 % av fasadenes flater kan være glass.
- Fasader skal deles opp med vertikale felt i en jevn rytme, og bebyggelsens lengdefasader skal brytes tilsvarende med variasjon i plassering av fasadelinjen.
- Utforming av fasade må hindre ekko og sikre god akustikk i offentlige byrom, samt private gårdsrom.
- I 1. etasje skal minst 70 % av gateløpet ha aktive fasader dvs. at det skal være åpne vindusflater uten foliering.

3.5 Parkeringskrav og avkjørsler

- Bilparkering skal lokaliseres i kjeller/under terreng, unntatt der bilparkering tillates etablert i 1. etasje for dagligvareforretning i BKB5. Bilparkeringen i 1. etasje skal ikke eksponeres mot fasade.
- Felles parkeringsanlegg for personbiler skal ha innvendig fri høyde under tak på minst 2,3 meter og minst 2,4 meter for den delen av parkeringsanlegget som har parkeringsplasser for forflytningshemmede.
- Portåpningen skal ha en høyde på 2,4 meter.
- Innendørs parkeringsplasser skal dimensjoneres i henhold til Byggforsklad 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg.
- For bolig skal minimum 5% av p-plassene være gjesteparkering.
- Det skal etableres totalt 100 offentlig tilgjengelig parkeringsplasser i et felles anlegg innenfor planområdet. Det tillates å etablere de offentlige tilgjengelige parkeringsplassene i eksisterende parkeringshus på eiendom 134/344.
- Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for dette.
- Der stigebil skal ha oppstillingsplass må dekke dimensjoneres for punktlasten.
- Alle bilparkeringsplasser skal bygges slik at det er mulig å tilrettelegge alle p-plasser for opplading av el-kjøretøy og ha tilstrekkelig strømtilførsel.
- I parkeringskjeller skal det også tilrettelegges for lading av el-sykler.
- Minimum 5 % av parkeringsplassene for bil skal utformes som parkeringsplasser for

forflytningshemmede med minstestørrelser på 4,5 meter x 6 meter og iht. Statens vegvesens håndbok V129.

Parkering for bil	Minimum og maksimalt antall plasser *
Bolig	Min. 0,3 og maks. 0,7 plass pr. boenhet
Kontor	Maks. 0,7 plass pr. 100m ² BRA
Dagligvare/annen forretning i BKB5	Min. 0,1 og maks. 1,0 plass pr. 100m ² BRA
Parkering for sykkel	Minimumskrav
Bolig og kontor	2,5 plass pr. 100m ² BRA
Forretning	1,0 plass pr. 100m ² BRA
Barnehage	1,0 plass pr. årsverk
Parkering for motorsykkel og annet fremkomstmiddel	Minimum og maksimalt antall plasser
Bolig, kontor og forretning	Min. 0,1 og maks. 0,1 plass pr. boenhet

*) Ved etablering av bilpool, beregnes det at én bilpool-parkeringsplass erstatter fem vanlige bilparkeringsplasser. Dette gjelder ikke parkeringsplassene avsatt til HC-parkering.

3.5.1 Sykkelparkering

- Minimum 30% av plassene for sykkel skal plasseres i direkte tilknytning til inngangspartier eller heis i parkeringsanlegg ved den enkelte bygning.
- Minimum 50 % av den samlede sykkelparkeringen i hvert felt skal være overdekket. Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i forhold til arkitektur og annen arealbruk.
- Utendørs sykkelparkering skal utstyres med nedstøpt sykkelstativ og være utformet slik at sykkelens ramme kan låses fast.
- Minst 10 % av sykkelplassene under tak / i garasjeanlegg anlegges med ladepunkt for el-sykkel / elektrisk rullestol.
- Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, det vil si minst 1 m i bredden og 2,5 m i lengden.
- Det skal etableres arealer innendørs for service og vask av sykler.
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.
- Ved etablering av sykkeldelingsordning for transportsykling, kan hver slik sykkelparkeringsplass for transportsykler erstatte fem ordinære sykkelparkeringsplasser.

3.6 Overvannshåndtering

- Dimensjonerende nedbør skal håndteres på egen tomt i tråd med gjeldende BGF. Dimensjonerende nedbør defineres som 20 - års nedbør med klimafaktor 1,5.
- Håndtering av overvann skal følge tre- trinns strategien.
- Overvann skal så langt det lar seg gjøre, tas hånd om åpent og lokalt.
- Det skal avsettes tilstrekkelig kapasitet for overvannshåndtering ihht. til overordnet strategi.
- Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier.
- Overvann fra bygg og harde flater skal håndteres lokalt for å sikre vannbalansen og unngå overbelastning på kommunens ledninger.
- Valg av overvannshåndtering skal vises i utomhusplanene og redegjøres for i forbindelse med byggesøknad.

- Håndtering av overvann skal integreres som en kvalitet i leke- og uteoppholdsarealene og styrke det biologiske mangfold.
- Terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering skal samordnes.
- Både overvann og drensvann må behandles på en slik måte at det verken direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper.

3.7 Flom og flomveier

- Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier.
- Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader.
- Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og sannsynligheten for overvannsflo reduseres.
- Veier skal utformes slik at de kan benyttes som flomveier, og som prinsipp skal 200 - årsnedbør (med klimafaktor 1,5) ikke medføre en vannstand på mer enn 10 cm.
- Ved alle nye tiltak skal åpne løsninger så vidt mulig benyttes.
- Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.
- Eksisterende konstruksjoner innenfor planområdet som hindrer flomveiene, skal vurderes fjernet.
- Bygninger og anlegg i områder som berører flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.
- Gjennomgående nødflo veier fra områder beliggende ovenfor planområdet skal ivaretas.

3.8 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor (BGF) skal beregnes for hvert enkelt av feltene BKB1 – BKB6, og foreligge innen søknad om rammetillatelse. Følgende minimumskrav gjelder for BGF:

- BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6: 0,7
- o_SGT1, o_SGT2, o_SGT3, o_SGT4 og o_ST: 0,6

3.9 Biologisk mangfold

- Ved planting skal det ikke benyttes arter som er på Artsdatabankens fremmedartsliste.
- Det skal fortrinnsvis benyttes arter som naturlig forekommer i regionen og pollinator- og allergivennlige vekster.
- Ved all beplantning med arter som ikke er naturlig hjemmehørende i Norge skal det gjøres en skriftlig miljørisikovurdering jf. §§ 18 og 23 i Forskrift om fremmede organismer.

3.10 Universell utforming

- Universell utforming skal være et grunnleggende prinsipp for utforming av utomhusarealer innenfor planområdet.
- Offentlige uterom og offentlig tilgjengelige og/eller publikumsbygg skal utformes universelt for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelsehemmede, orienteringshemmede og

miljøhemmede.

3.11 Renovasjon

- Utforming av standplass og kjørbare vei skal være i samsvar med ansvarlig renovatørs sin tekniske avfallsveileder.
- Renovasjonsanlegg skal plasseres og utformes slik at det ikke virker dominerende i gate og byrom, og ikke vanskeliggjør friskt eller ferdsel for fotgjengere og syklist.
- Renovasjonsanlegg skal i materialbruk og utforming samspille med øvrig byromsareal og bebyggelse.

3.12 Fjernvarme

Det stilles krav om tilknytning til fjernvarmeanlegget. Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten dersom:

- Det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger er energimessig og miljømessig bedre enn fjernvarme, jfr. pbl § 27-5.

3.13 Støy

Det skal utføres en detaljert støyfaglig utredning for bygging av ny støyfølsom bebyggelse i gul eller rød sone. Med støyfølsom bebyggelse menes boliger, fritidsboliger, barnehager, skoler, helseinstitusjoner og pleieinstitusjoner. Utredningen skal vise støyforholdene for nåværende situasjon og en prognosesituasjon i henhold til tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021. Utredning skal også beregne refleksjonsstøy for nabobebyggelse. Avbøtende tiltak skal beskrives. Det tillates overskridelse av grenseverdiene for støyfølsom bebyggelse fra vei- og jernbanetraffikk for fasader som vender mot jernbanen og Sanderveien. Som avbøtende tiltak skal følgende, oppfylles for planen:

- Boenheter i gul eller rød støysone skal være gjennomgående og skal ha minimum ett soverom med vindusfasade mot stille side og vendt bort fra støykilden, hvor støygrensene i tabell 2 i T-1442/2021 tilfredsstilles.
- Alle boenheter skal ha tilgang til privat eller felles utearealer hvor støygrensene i tabell 2 i T-1442/2021 tilfredsstilles.
- Minimum 75 % av felles uteoppholdsareal skal tilfredsstille grenseverdiene for støy i tabell 2 i T-1442/2021.
- Støyfølsomme funksjoner skal ikke etableres i 1. etasje mot rundkjøringen Jernbaneveien x Sanderveien.
- Utvendig kledning og detaljering av fasader skal utformes slik at refleksjonsstøy ikke øker merkbart (> 3dB) sammenlignet med eksisterende situasjon.
- Der boliger blandes med andre bruksformål, skal bruksformålet være forenlig med boligformålet, og etasjeskillets konstruksjon skal være dimensjonert etter NS 8175 – lydkrav til boliger og NS 8176 – vibrasjoner fra samferdsel.

3.14 Støy i anleggsperioden

Det skal utarbeides støyprognoser for anleggsarbeidet.

Ved bygg- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støygrenser utenfor rom for støyfølsom bruk:

Støyfølsom bebyggelse	Støykrav på dagtid (man-lør) (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23)	Støykrav på søndag/ helligdag (LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
Boliger	65	60	Bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme	Bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme

- Dersom bygge -og anleggsprosjektet samlet sett pågår i mer enn 6 måneder 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 arbeider på lørdager. Med særlig støyende arbeider menes boring, pigging, spunting, sprenging, pæling, steinknusing og tilsvarende aktivitet.
- For arbeider med varighet over 6 måneder skjerpes grenseverdiene for dag og kveld med 5 dB, i tråd med kapittel 6.1 i T-1442 /2021. Dersom bygge -og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode.
- Støyende drift og aktiviteter skal normalt ikke forekomme om natten. Ved spesielle tilfeller, som kortvarig vedlikeholdsarbeider på vei og jernbane tillates avvik fra dette. Det kreves spesielle varslingsrutiner overfor berørte parter i tråd med anbefalingene i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) kapittel 6.3.1.

3.15 Anleggsperioden

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg universell utformet fremkommelighet for gående og syklende forbi planområdet, med separat gangvei med fast dekke, min. bredde 2,5 meter, skilting og manuell dirigering av anleggstrafikk.

3.16 Miljødokumentasjon

En miljøoppfølgingsplan (MOP) skal følge prosjektene som ett levende dokument gjennom prosjekteringsfaser og gjennomføring. For bygg som BREEAM- sertifiseres, skal alternativ dokumentasjon godtas. Det skal dokumenteres hvordan kravene i Overordnet kvalitetsprogram for klima- og miljøvennlig byutvikling i Ski kommune (18.12.2014) er ivaretatt.

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

4.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5, BKB6)

4.1.1 Fellesbestemmelser og arealbruk

- Innenfor området tillates oppført boligbebyggelse/ tjenesteyting / barnehage / forretning / kontor / bevertning / kultur/ hotell.
- I hvert enkelt 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.
- Utomhusarealer skal utformes med robuste detaljer og materialer av god kvalitet.
- Det skal etableres beplantning og møbleringssoner tilrettelagt for opphold, lek, trening og aktivitet. Beplantningsarealer skal innpasses i uteoppholdsarealer.

- Dekker skal være permeable.
- Publikumsrettet næring skal legges på bakkeplan mot tilliggende offentlige gater og gatetun.
- Næring skal ha inngang fra, og være henvendt mot, gater og offentlig byrom. Utforming av vindusoverflater og skilting skal være iht. kommuneplanens bestemmelser. Dører i næringslokaler skal ikke slå ut over fortau.
- Kjeller skal oppføres innenfor hvert enkelt av feltene BKB1 - BKB6. Områder som grenser til hverandre kan ha felles, sammenhengende kjellere. Det tillates etablering av kulvert under terreng for sammenknytning av garasjeanlegg på tvers av felt under gatetun SGT1 - SGT17. Rampe ned til parkeringskjellere skal legges innenfor bygningslivene.
- Parkering/bod mm. under lokk skal ikke medregnes i utnyttelsen.
- Det skal etableres møbleringssone i tilknytning til inngangspartier for nye boliger med minimum bredde på 1,5 meter langs fasader mot offentlig byrom.
- For å skape variasjon i bebyggelsehøyder, tillates det kun at 60 % av bebyggelsen innenfor hver bygningsrekke for hvert felt, går opp til feltets maksimal regulerte gesimshøyde. Det skal være en høydeforskjell på minimum 1 etasjes høyde.
- Det skal sikres nødvendig tilgang for utrykningskjøretøy i tråd med kriterier fra lokalt brannvesen.

4.1.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

Felt	Maks tillatt BRA *	Min. BRA næring	Maks. BRA næring	Maks BRA bolig (FMUA beregner)
BKB1	13100	1100	2700	10400
BKB2	12600	2250	5000	7600
BKB3	3900	300	700	3200
BKB4	9450	1200	2150	7300
BKB5	17300	1500	4000	13300
BKB6	8000	1000	2100	5900

*) over terreng og ikke medregnet privat åpent overbygget areal

4.1.3 Plassering og høyder

Maksimalt tillatte gesimshøyder er angitt som kotehøyder i plankartet og er nærmere detaljert i bestemmelser under § 4. Gesimshøyder er sammenfallende med mønehøyder.

4.1.4 BKB1

- Det skal etableres to overbygde gjennomganger med minimumsbredde som tilsvarer minimumshøyde på første etasjens høyde.
- I bygget på hjørnet av Åsenveien og Jernbaneveien skal første og andre etasje utformes med glassfasade.
- Innenfor felt BKB1 skal det i syd avsettes areal til vannfordrøyning under terreng.
- Innkjøring til garasjeanlegg skal skje i felt f_SGT15.
- Det skal etableres en nabolagsplass i nordre del av byrommet i BKB1.

4.1.5 BKB2

- Næring skal etableres i første etasje mot Åsenveien.

- I bebyggelse på hjørnet Åsenveien-Sentrumveien, tillates næring i alle etasjer.
- Det tillates uteoppholdsareal på lokk i samsvar med byggegrenser.
- Utforming av uteoppholdsareal skal samordnes med uteoppholdsareal i BKB3.

4.1.6 BKB3

- Publikumsrettet næring skal legges i 1. etasje og i tillegg tillates i 2. etasje mot torget og Sentrumveien.
- Utforming av uteoppholdsareal skal samordnes med uteoppholdsareal i BKB2.

4.1.7 BKB4

- Det skal legges næring i 1. etasje mot Åsenveien.

4.1.8 BKB5

- Det tillates varelevering til dagligvare over feltene o_SGT2 og o_SGT5, med inn- og utkjøring i nordre del av Sentrumveien.
- Ved etablering av lokk tillates det parkeringsplasser i første etasje for dagligvareforretning, med egen innkjøring i felt f_SGT9. Parkering skal ikke eksponeres mot fasade.
- Der det er angitt i vertikalnivå 2, er det tillatt med en utkraging i bygningsvolumet fra og med kotehøyde c + 130,5 og opp til regulerte maks kotehøyde i tilliggende hovedvolum. Fri høyde fra gang- og sykkelveien til underkant utkraging skal være minimum 3,1 meter.

4.1.9 BKB6

- Innkjøring til garasjeanlegg skal skje i felt f_SGT17.
- Ved etablering av lokk i henhold til byggegrenser, skal parkering ikke eksponeres mot fasade.
- Der det er angitt i vertikalnivå 2, er det tillatt med en utkraging i bygningsvolumet fra og med kotehøyde c + 130,1 og opp til regulerte maks kotehøyde i tilliggende hovedvolum. Fri høyde fra gang- og sykkelveien til underkant utkraging skal være minimum 3,1 meter.

4.2 Barnehage

- Ved etablering av en barnehage skal den plasseres innenfor feltet BKB1 og BKB2, med minimum 4 avdelinger.
- For barn over 3 år skal innendørs areal være minimum 4 m² per barn. For barn under 3 år skal innendørs areal være minimum 5,5 m² per barn.
- Støyforholdene for barnehagen skal ikke overskride grenseverdiene i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021.
- Det tillates å etablere barnehagen i 1. etasje og 2. etasje i ny eller eksisterende bebyggelse.
- Barnehagens utforming og størrelse, samt tilknyttete utearealer skal følge kommunens normer og godkjennes av kommunens barnehagemyndigheter.

4.2.1 Uteoppholdsarealer for barnehage

- Skal være minimum 1 950 m² og inkluderer ikke arealer for boder eller åpne konstruksjoner.
- Ha en sammenhengende og brukbar form på arealet. Lengde/breddeforholdet skal ikke overstige 2:1 og minste bredde skal være 12 meter.
- Minst 60 % av utearealet skal være solbelyst minimum 5 timer ved 1. mai.
- Danne et landskap med attraktive arealer for opphold og lek som inviterer til fysisk aktivitet, sosial kontakt og rekreasjon, slik at ulike ferdigheter og sanser blir stimulert.

- Skal utformes parkmessig med innslag av ulike trær, og ha høy grad av variasjon i utvalgt vegetasjon og beplantning.
- Minimum 50 % av arealet skal ha dybde av vekstjord på minimum 1 meter.
- Ha høy kvalitet og naturlige, varige, giftfrie, miljøvennlige og ikke-allergi fremkallende materialer. Underlag av plast- og gummigranulater tillates ikke.
- Overvannshåndteringen skal søkes integrert i utformingen av lekearealene og kunne brukes som en aktivitet.
- Det skal avsettes en kantsone med gangsti mellom barnehagens uteareal og tilgrensende boliger.
- Det tillates oppført gjerde rundt barnehagens utearealer. Med gjerde menes det enkle, lette konstruksjoner som skal hindre ferdsel, som f.eks. flettverksgjerde eller andre gjerder som ikke er tette. Åpne deler skal utgjøre minst 50 % av konstruksjonen. Høyde på gjerde skal være minimum 1,5 meter. Det skal plantes vegetasjon langs med gjerde som blir minimum 1,5 meter ved full vekst.
- Det tillates ikke oppført permanente gjenstander langs med gjerde som kan gjøre klatring over gjerde mulig.
- Barnehagens uterom skal være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstid.

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

5.1 Torg (felt o_ST1-2 og f_ST3-5)

- Torget skal ha en størrelse på minimum 1000 m² og utformes i sammenheng med omkringliggende gatetun.
- Det tillates ikke kjøring for personbiler over torget.
- Det skal brukes vann og vegetasjon som opplevelseselement i byrommet.
- Det skal legges til rette for aktiv bruk av byrommet herunder servering, aktiviteter, kulturarrangementer, markeder og lignende.
- Overflater, materialvalg, belysning, byromsutstyr og lekemøbler, vindskjermingstiltak, kunstnerisk utsmykking og grønnstruktur skal ha høy arkitektonisk/landskapsarkitektonisk standard, estetikk, funksjonalitet, langvarighet og materialkvalitet.
- Det skal være oppholds- og rekreasjonsmuligheter i form av benker, romskapende elementer, skulpturelle sittemøbler og/eller lignende.
- Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Belegg må utformes for å unngå eventuelle setninger og være dimensjonert for kjøring med utrykningskjøretøy.

5.2 Gatetun (feltene SGT1 – SGT18)

- For arealene SGT1 – SGT17, skal prinsippet i Funksjons- og designplan for Ski sentrum (vedtatt 02.02.2018) om soneinndeling legges til grunn. Det skal være soner for trygg ferdsel, møblering, opphold, nyttetraffikk/varelevering/utrykningskjøretøy og overvannshåndtering. Sonene skal defineres enten med bruk av ulike typer belegg, taktile flater, farge eller vegetasjon. Det skal ikke være høydeforskjeller i gatens tverrsnitt og arealene skal være universell utformet.
- Personbiltrafikken skal begrenses til kun inn- og utkjøring til/fra parkeringskjeller.
- Utforming skal gis særlig kvalitet og oppmerksomhet. Arealene skal invitere til opphold og møter på tvers av generasjoner.
- Møblering, beplantning og permeable dekker i feltene tillates.

- Gatetunene skal være åpne og allment tilgjengelige. Arealene skal opparbeides med sittegrupper, vegetasjon og ulike aktiviteter slik at de blir en naturlig del av uteoppholdsarealet.
- Areal til gang- og sykkelforbindelse skal ha minimum 4 meter fri bredde mot tilgrensende bebyggelse.
- Arealene skal være kjørbart for utrykningskjøretøy, renovasjon, HC-biler og for tidsregulert varelevering.
- Opparbeiding til f.eks. sykkelparkering, uteservering, opphold, lek og aktiviteter skal ikke komme i konflikt med framkommelighet.
- Det skal være åpen håndtering av overvann, med sammenhengende blågrønnstruktur fra o_SGT2 til torget. Overvannsløsninger skal gi kvalitet i uterommene.
- Nedkjøring til garasjeanlegg skal skje i feltene f_SGT15, f_SGT17 og f_SGT9.
- Det skal etableres både et visuelt og taktilt skille mellom o_SGT16 og SGT13, samt mellom o_SGT10 og o_ST1 for å signalisere overgangssone. Utforming og materialbruk skal skille seg fra tilstøtende veiformål og signalisere at ferdsel skal skje på myke trafikanters premisser.

5.3 Veg (Felt o_SV - Jernbaneveien)

- Jernbaneveien opparbeides som kollektivgate etter godkjent teknisk plan.
- I feltene o_SVG1-2 skal det plantes trær i rekke, med rot-forsterkning som vist i teknisk plan.
- Felt o_SGS1-2 skal utformes som 3 meter bred sykkelvei og 2 meter bredt fortau.
- Før igangsetting av tiltak, skal tekniske planer være godkjent av fylkesveimyndighetene i forbindelse med søknad om rammetillatelse for veg.

§ 6. Bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1 og #2)

- I bestemmelsesområde #1 og #2 skal det være sikret minimum 6 meters bred sone for etablering av gjennomgående gangvei.
- Gangveien skal;
 - være en sammenhengende forbindelse mellom Jernbaneveien og Sanderveien
 - være universelt utformet
 - ha en hensiktsmessig utforming for allment bruk
 - være åpen og offentlig tilgjengelig
 - tilrettelagt for helårs gangtrafikk
- Det tillates ikke bebyggelse innenfor bestemmelsesområde, unntatt i bygningsrekken mot Sentrumveien hvor det tillates overbygget gjennomgang med minimumsbredde på 6 meter og minimumshøyde 4,5 meter.

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

7.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis for byggetiltak innenfor feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal følgende være oppfylt:

- All eiendomsdannelse innenfor omsøkte tiltak, slik det fremgår av plankartet, (fradeling, sammenføring osv.) for private formål være utført. Dvs. at eiendomsgrenser skal være opphevet, som vist på plankartet, for det omsøkte tiltaket. Nye eiendomsgrenser må etableres i formålsgrensene, der dette

ikke allerede er etablert.

- Detaljplan for VA skal være en videreføring av VA-rammeplanen. Løsninger i detaljplanen må godkjennes av kommunens VA-myndighet. Nødvendig tillatelser for å legge infrastruktur må være gjennomført og foreligge rammesøknaden.
- Detaljplan for overvann og flom skal være en videreføring av rammeplan for overvann og flom, og vise løsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, dimensjonere og vise overvannshåndtering (inkludert åpne flomveier) og grønnstruktur, samt vise hvordan løsningene sikres ved trinnvis utbygging. Planen skal vise de nødvendige krav, løsninger og arealer for å kunne oppfylle kravet om lokal håndtering av overvann. Detaljplanen skal samordnes med utomhusplan.
- Rammeplan for anlegg for energiforsyning.
- Rammeplan for annen teknisk infrastruktur, inkludert kjøreveg, atkomst og avkjørsel.
- Trafikkplan
- Miljøoppfølgingsplan jf. § 3.16
- Støyfaglig utredning for det omsøkte byggetiltak og tilliggende områder som redegjør for nødvendig støyskjerming og/eller avbøtende tiltak, samt støyprognose for anleggsarbeidet, jf. § 3.14
- Kvalitetsprogram for miljø og energi jf. § 3.16
- Utredning av både varig og midlertidig renovasjonsløsning skal i tillegg saksbehandles og godkjennes av ansvarlig renovatør.

Før det kan gis rammetillatelse til byggetiltak innenfor feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet for tiltaket være avklart.

Før rammetillatelse kan gis for byggetiltak innenfor felt BKB4 skal følgende være godkjent av kommunen: Plan for parkeringsplasser for det eksisterende sameiet i felt BKB4 og plan for 100 offentlig tilgjengelige parkeringsplasser.

7.2 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse til første byggetiltak innenfor feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal følgende tiltak være opparbeidet eller sikret opparbeid:

Fra Områderegulering for Ski sentrum;

Veger:

- o_V3 (Kirkeveien): Gang- og sykkel fasiliteter på sørsiden av veien
- o_V7 (Jernbaneveien): Gang- og sykkel fasiliteter på begge sider av veien
- o_V8 (Åsveien): Gang- og sykkel fasiliteter på begge sider av veien
- o_GT18 (Jernbaneveien): Gang- og sykkel fasiliteter på østsiden av veien

Gangbro med tilhørende infrastruktur:

Gang- og sykkelvei og gang- og sykkelveibro over jernbanen fra vest til øst o_GS12 med tilhørende friområder o_Fri3 og o_Fri4.

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 Sanderveien:

- o_SGS1 - o_SGS5 (gang- og sykkelvei)
- o_SVG1 - o_SVG7 (vei)

- o_SKV3 (etablering av ny kryssløsning)

Offentlig infrastruktur i Ski sentrum (Område A)

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)
- o_ST1-5 (Bydels torg i Sentrumveien)

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 omsøkte byggetiltaket når tiltakshaver/utbygger og Nordre Follo kommune sammen har signert en omforent utbyggingsavtale. Tiltakshaver/utbygger må også ha utført sine forpliktelser etter avtalen.

7.2.1 Teknisk plan

Før igangsettingstillatelse kan gis for tiltak i feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal følgende være ferdigstilt:

- Teknisk plan (byggeplan) for del av Jernbaneveien i henhold til vegnormalene i håndbok R700 Tegningsgrunnlag, samt godkjent av fylkesveimyndighetene.

7.2.2 Krav til dokumentasjon

Før igangsettingstillatelse kan gis for tiltak i feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal følgende dokumenteres og sendes inn til kommunen:

- Teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 for det aktuelle feltet
- Plan for anleggsgjennomføring som dokumenterer hvordan sikkerhet for myke trafikanter blir ivaretatt

- Miljøoppfølgingsplan
- Sanitærøknad

7.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis første midlertidige brukstillatelse for tiltak i feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal følgende være oppfylt:

- All eiendomsdannelse innenfor omsøkte tiltak, slik det fremgår av plankartet, (fradeling, sammenføring osv.) være utført. Dvs. at eiendomsgrenser skal være opphevet, som vist på plankartet, for det omsøkte tiltaket. Nye eiendomsgrenser må etableres i formålsgrensene, der dette ikke allerede er etablert.
- Uteoppholdsareal for det omsøkte byggetiltaket være ferdig opparbeidet i henhold til krav om FMUA i § 3.3, og godkjent utomhusplan, inkl. overvannsløsning og renovasjonsanlegg.
- Alle permanente støyskjermingstiltak eller avbøtende tiltak for bebyggelsen innenfor samme byggetrinn være utført for byggetiltaket.
- VA-anlegg, overvannsanlegg og offentlige trafikkområder som skal overtas av kommunen må være opparbeidet iht. kommunens normer, og overtakelse må være gjennomført.

Tabellen angir hvilke felt/tiltak som skal være opparbeidet før det gis første midlertidige brukstillatelse for utbyggingsfeltet:

Felt/Tiltak	Felt BKB1	Felt BKB2	Felt BKB3	Felt BKB4	Felt BKB5	Felt BKB6
Felt f_SGT1		x				
Felt o_SGT2		x		x		
Felt f_SGT3				x		
Felt f_SGT4			x			
Felt o_SGT5			x		x	
Felt f_SGT6					x	
Felt f_SGT7			x			
Felt o_SGT8			x			
Felt f_SGT9					x	
Felt o_SGT10					x	x
Felt f_SGT11						x
Felt f_SGT12	x					
Felt o_SGT13	x	x	x	x	x	x
Felt f_SGT14						x
Felt f_SGT15	x					
Felt o_SGT16	x	x	x	x	x	x
Felt f_SGT17						x
Felt o_SGS4-6 i detaljreguleringsplan for Sanderveien, samt krysset Sanderveien x Skoleveien x Åsenveien				x	x	x
Felt o_ST1	x	x	x	x	x	x
Felt o_ST2	x	x	x	x	x	x
Felt f_ST3			x			
Felt f_ST4					x	
Felt f_ST5						x
Del av Jernbaneveien; o_SV, o_SGS1-2,	x	x	x	x	x	x

o_SVG1-2, inkludert nytt VA-anlegg og overvannsledning						
P-plasser for eksisterende sameie i felt BKB4 og 100 offentlig tilgjengelige p-plasser				x		
P-plasser i parkeringskjeller som erstatter p-plassene på eiendommen gnr./bnr. 134/345	x					

Feltene o_ST1 og o_ST2 skal opparbeides samlet med de kvalitetene beskrevet under § 5.1 før det gis første midlertidig brukstillatelse for første utbyggingsfelt.

Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal utomhusarealene ferdigstilles påfølgende sommer, senest innen 1.juni.