

# Reguleringsbestemmelser for Trekantkvartalet Ski

---

Plan-ID: 201803  
Plantype: detaljregulering  
Datert: 15.02.2021  
Arkivsak: 20/00138  
Lovverk: Pbl 2008

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

## § 1 Planens hensikt

---

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

Planen skal:

- Åpne for utbygging av konsentrert boligbebyggelse med god bokvalitet mot Sanderveien, Idrettsveien og Skoleveien
- Etablering av Torg med utadrettet virksomhet mot Skoleveien/Torgveien.
- Utvikle trygge og inkluderende utearealer med et frodig preg, tilrettelagt for opphold og lek.
- Forsterke offentlige gangforbindelser gjennom området.

## § 2 Plankart og arealformål

---

### 2.1. Plankart

Reguleringsplanen omfatter plankart, datert 08.01.2021:

Vertikalnivå 2 på grunnen/vannoverflate

Vertikalnivå 1 under grunnen

### 2.2. Arealformål

Området reguleres til:

Vertikalnivå 2

#### Bebyggelse og anlegg

1113	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	Felt BBB1
1113	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	Felt BBB 2
1113	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	Felt BBB 3
1550	Renovasjonsanlegg	Felt f_BRE1
1550	Renovasjonsanlegg	Felt f_BRE2
1600	Uteoppholdsareal	Felt f_BUT1
1600	Uteoppholdsareal	Felt f_BUT2
1600	Uteoppholdsareal	Felt f_BUT3

## Vertikalnivå 1

1813	Forretning/kontor/tjenesteyting	Felt BKB1
1800	Bolig/forretning/tjenesteyting	Felt BKB2

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2083	Parkeringshus/-anlegg	Felt SPH
2011	Kjøreveg	Felt o_SKV
2012	Fortau	Felt o_SF1
2012	Fortau	Felt o_SF2
2012	Fortau	Felt o_SF3
2017	Sykkelanlegg	Felt o_SS
2019	Annen veggrunn – grøntareal	Felt o_SVG

## 2.3. Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

### Bestemmelser etter pbl § 12-7 nr. 1

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	Område #Støybestemmelse
Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	Område #Park/tekn/bod

## § 3 Fellesbestemmelser

---

### 3.1. Krav til utomhusplan

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

- Terrenmlinjer med nye og eksisterende koter. Eksisterende koter skal vises med heltrukken strek, og prosjekterte koter vises med stiplet strek.
- Gangareal med trapper og ramper. Rampe skal påføres stigningsforhold.
- Overgang til naboeiendommer
- Offentlige og interne veger med påførte veibredder, stigningsforhold, svingradier og frisiktlinjer.
- Utforming og plassering av lekeområder med lekeapparat skal beskrives og vises. Utforming av taklandskap med takhager og takterrasser
- Beplantning, inkl. arter
- Belysning
- Støttemurer, kantstein og evt. andre kantelementer skal vises.
- Overvannshåndtering og flomveier

- Materialvalg
- Bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
- Plassering av avfallsløsninger
- Plassering av nettstasjon
- Varelevering
- Snøopplag
- Sykkelparkering
- Oppstillingsplasser for brannbil
- Avkjørsel

Avkjørsler er vist med avkjørselspiler på plankartet.

### **3.2. Offentlige trafikkområder**

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

### **3.3. Vann og avløp**

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

### **3.4. Overvanns- og flomhåndtering**

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

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

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

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

### **3.5. Universell utforming og tilgjengelighet**

Leiligheter som ligger på terrengnivå, skal ha utgang til private uteplasser på bakkeplan som igjen har trinnfri tilknytning til felles uteoppholdsareal. Det skal i søknad om rammetillatelse dokumenteres hvordan kravet til universell utforming skal oppfylles i prosjektet.

## 3.6. Terrengbehandling, beplantning, fylling og skjæring

### 3.6.1. Terrengbehandling

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

### 3.6.2. Beplantning

Ved ny utforming og beplantning skal det legges vekt på biologisk mangfold inkl. biotopmangfold. Det skal benyttes allergivennlige planter og i størst mulig grad tilrettelegges for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter.

Ved planting skal det ikke benyttes arter som på Artsdatabankens fremmedartsliste er vurdert med potensielt høy risiko eller høyere risiko.

### 3.6.3. Lokkprosjekter

Dekke over parkeringskjelleren skal ha en jorddybde som legger til rette for vegetasjon.

Der hvor det planlegges planting av større trær, skal konstruksjonen dimensjoneres for minimum jorddybde på 0,8 meter.

## 3.7. Parkering

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

Minimum 5 % og 10 % av parkeringsplassene for bil skal utformes som handicaplasser. Plassene skal lokaliseres i nærhet av heis.

Formål	Enhet	Bil	Andel HC-plasser	Andel ladepunkt for el-bil	Sykkel, minimumskrav	MC Minimumskrav
Bolig	Pr. Boenhet	Maks. 0,8 Min. 0,5	5%	50%	2,5 pr 100 m <sup>2</sup> av boligens BRA	0,2
Kontor/ administrasjon	100 m <sup>2</sup> BRA	Maks 0,7			2,5 pr. 100 m <sup>2</sup>	
Forretning	100 m <sup>2</sup> BRA	Maks 1			1 pr 100 m <sup>2</sup> BRA. Minst 5 plasser.	0,2
Tjenesteyting/ Beverting	100 m <sup>2</sup> BRA	Maks 1			Vurderes ift. formål	0,2
Offentlig tilgjengelige plasser		Min. 100 p-plasser	10%			

Parkering skal lokaliseres i kjeller / under terreng. HC-parkering kan tillates på bakkeplan. Parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 4,2 meter i innkjøring og vareleveringsområdet, minst 2,2 meter i offentlig parkeringsanlegg og minst 2,2 meter i parkeringsanlegg for beboere.

- I leilighetsbygg med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av plassene ha fremlagt dedikert kurs til ladepunkter for el-biler, og samtlige parkeringsplasser skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge alle p-plasser for opplading. Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra kravet om ladepunkter der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn ladepunkter.
- Parkeringsplasser skal dimensjoneres iht. Statens vegvesens håndbok N100, dog må hver biloppstillingsplass være på minst 2,5 m x 5,0 m. jf. SINTEF Byggforsk gjeldende veileder «Parkeringsplasser og garasjeanlegg». HC plasser skal være minst 4,5 x 6,0m. Brukbarhet av p-plassene dokumenteres særskilt ved søknad om rammetillatelse.
- Det kan legges til rette for bildelingsordninger og annen sambruk av bilparkeringsplasser og biler. Det gis en reduksjon på minimumsnormen for boligkompleks på 4 bilparkeringsplasser per bildelingsplass.
- Minimum halvparten av sykkelparkeringen skal plasseres i direkte tilknytning til inngangspartier eller heis i parkeringskjeller i den enkelte bygning. 50 % av den samlede sykkelparkeringen skal være overdekket.
- 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.
- Minst 2% av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å plassere lastesykler og familiesykler.

### **3.8. Energi og nettstasjoner**

Boligbebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmenettet. Det skal benyttes energieffektive installasjoner og løsninger. Det gis unntak fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg dersom det kan dokumenteres at alternative energiløsninger er klima- eller miljømessig bedre enn fjernvarme, jfr. Pbl § 27-5. Nettstasjoner skal integreres i bygninger eller terreng og ligge innenfor byggegrensen. Nettstasjoner inngår ikke i beregning av grad av utnyttelse.

### **3.9. Krav til materialer**

Materialer som benytter helse- eller miljøskadelige stoffer under produksjon, eller som inneholder stoff som finnes på Miljødirektoratets prioriteringsliste, skal ikke benyttes der brukbare alternativer finnes.

### 3.10. Blågrønn faktor

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

- BBB1, BKB2, BKB3, f\_BUT1, f\_BUT2, f\_BUT3: 0,7
- Allment tilgjengelige gater og plasser: 0,4

Blågrønn faktor beregnes iht. mal utarbeidet for Bærum og Oslo kommune av Dronninga landskap, COWI og CF Møller. Revidert Oslo kommune 28.01.2014. Revisjon september 2020.

### 3.11. Støy

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

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

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

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

- Alle støykrav til utendørs støynivå oppfylles ved alle soverom.
- Alle støyutsatte boenheter skal være gjennomgående. Det tillates ikke ensidige boenheter mot støykilden. Dersom ensidige leiligheter i bestemmelsesområde # Støybestemmelser ikke kan oppfylle krav til støy på fasade, tillates det støyskjermingstiltak på eller i fasaden for å gi vindu støynivå under grenseverdien i tabell 3 i T-1442.
- For hver boenhet skal minimum 50 % av rom for støyfølsom bruk, minimum ett soverom, ha vindu mot stille side, hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.
- Alle soverom skal ha luftvindu hvor støygrensen i tabell 3 tilfredsstilles. Det kan tillates tiltak på eller i fasade for å oppfylle dette kravet.
- Balkonger mot rød støysone tillates innglasset.
- Leiligheter med balkong mot rød støysone skal også ha balkong mot fasade der støygrensene ikke er overskredet (mot stille side).
- Vinduer i innglassede balkonger skal kunne åpnes.
- Alle boenheter skal ha tilgang til private eller felles utearealer hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.
- 75 % av areal som inngår i MUA, skal ha støynivå under støygrensen i tabell 3. Øvrig 25 % skal ha støynivå lavere enn 60 dB. Areal avsatt til lekeplass skal tilfredsstillende krav til støy for uteoppholdsareal i tabellen over.

### 3.12. Støy i anleggsperioden

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

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

Det skal utarbeides støyprognoser for anleggsarbeidet. Dersom bygge- og anleggsprosjektet samlet sett pågår i mer enn 6 md. skal særlig støyende arbeider kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08–17. Øvrig arbeid kan foregå i tidsrommet fra kl. 07 til kl. 19 på hverdager. Det skal ikke pågå særlig støyende arbeid lørdager. Med særlig støyende arbeider menes boring, pigging, spunting, sprenging, pæling, steinknusing og tilsvarende aktivitet.

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

### 3.13. Fremmede arter

Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Fremmede arter med risikokategori «PH – Potensielt høy risiko», «HI – Høy risiko» og «SE – Svært høy risiko» i Fremmedartslisten skal kartlegges før anleggsstart.

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

### 4.1. Fellesbestemmelser (felt, BKB2, BKB1, BBB2, BBB3, BBB1 f\_BUT1, f\_BUT2, f\_BUT3)

#### 4.1.1. Grad av utnyttning

Felt	Maks. tillatt BRA Næring	Maks. tillatt BRA Bolig	Minste felles uteoppholdsareal
BBB1		3 200 m <sup>2</sup>	595 m <sup>2</sup>
BKB2/ BBB2	3 050 m <sup>2</sup>	11 250 m <sup>2</sup>	2 100 m <sup>2</sup>
BKB1			
BBB3		4 150 m <sup>2</sup>	770 m <sup>2</sup>

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

### 4.1.2. Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder angitt som kotehøyder i plankartet. For områder hvor byggegrenser ikke er vist i plankartet, er formålsgrenser sammenfallende med byggegrense. Som hovedregel skal fasadeliv følge formålsgrense mot offentlig gate eller offentlig byrom.

Over angitt maksimal kotehøyde tillates pergola (maks høyde 3 meter) eller annen overdekning av utemøbler i utearealene, oppbygging på tak i forbindelse med takterrasser (plantekasser etc.), tekniske oppbygg på inntil 15 % av underliggende takflate med tilbaketrekning fra gesims på minst 1m.

Oppbygget trapp/heishus tillates ut mot gesims. Gesimslinje skal være gjennomgående.

Alle bygningsmessige elementer som trapp-/heishus, rekkverk og tekniske anlegg skal integreres som deler av en samlet arkitektonisk utforming.

Transparent rekkverk for takterrasser tillates over maks gesimshøyde. Gesimslinjen skal være gjennomgående.

Bebyggelsen kan ha takterrasser. Bygg eller installasjoner utenfor byggegrenser og i felles uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at de harmoniserer med områdets arkitektur og integreres i uteområdet.

Sykkelskur på inntil 50 m<sup>2</sup> og andre nødvendige serviceinstallasjoner kan plasseres innenfor f\_BUT1.

Maksimalt tillatt byggehøyde er angitt som kotehøyder i plankartet.

I sokkeletasje innenfor felt BKB2, BKB3 og under f\_BUT1 skal det etableres utadrettet virksomhet som forretning, bevertning eller kontor. Samlet næringsareal skal ikke overstige 3.050 m<sup>2</sup> BRA.

### 4.1.3. Estetikk og utforming

- Innenfor planområdet kan inntil 35 % av boenhetene være på mellom 35 og 50 m<sup>2</sup> BRA.
- Minst 30 % av boenhetene skal være på mer enn 80 m<sup>2</sup> BRA.
- Balkonger kan krage ut inntil 1,0 meter ut over formålsgrenser og byggegrenser.
- Mot offentlig fortau og torg f\_BUT2 skal det minimum være 4,5 meter fri høyde under balkong.
- I leilighetsbygg er det ikke tillatt med svalganger mot offentlig gate eller byrom. Svalganger tillates kun i felt BBB3 inn mot f\_BUT1. Svalganger skal skilles i to soner med et felles gangareal på minimum 0,9 meter bredde og et privat areal foran hver leilighet på minimum 1,0 meter bredde. Svalganger skal utformes med innslag av trematerialer og grønn beplantning. Svalganger skal utformes på en måte som hindrer passasje for tett på inngangsdører/vinduer.
- Summen av balkongenes samlede lengde per etasje skal være maksimalt 50 % av fasadelengden.
- I bebyggelse hvor førsteetasje benyttes til næring, skal førsteetasjens inngang plasseres i samme kote som det omkringliggende terreng.
- Der første etasje benyttes til bolig, skal gulvkoten ligge minimum 0,2 m over omkringliggende terreng langs Skoleveien.
- Mot Idrettsveien og Sanderveien tillates to-plans leiligheter med egen inngang/forhage mot fortau.



- Takflater som ikke benyttes til uteoppholdsarealer, skal benyttes til tiltak for håndtering av overvann.

#### **4.1.4. Minste felles uteoppholdsareal (MFUA)**

Utregning av minste felles uteoppholdsareal skal ta utgangspunkt i følgende:

- Minste felles uteoppholdsareal skal være minimum 20 % av boligens bruksareal (BRA). Balkonger/privat uteareal skal ikke inngå i beregningsgrunnlaget for MFUA.
- Brannoppstillingsplass og interne gangveier medregnes i MFUA.
- For felt BBB1, BBB2, BBB3 og BKS1 skal MFUA beregnes samlet.
- Minimum 75 % av felles uteoppholdsareal skal ligge på terreng eller dekke / lokk på / over gateplan. Øvrig felles uteoppholdsarealer kan plasseres på takterrasser.
- 40 % av felles uteareal på terreng skal være solbelyst i minst 5 timer 1. mai, hvor av 3 timer etter kl. 15.
- Privat uteareal/balkong inngår ikke i beregningen.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal på terreng skal kunne beplantes med trær og annen vegetasjon.
- Leke- og uteoppholdsarealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing.
- Felles uteoppholdsareal på terreng mot Skoleveien skal være tilgjengelig for allmenn bruk. Felles uteareal skal være universelt utformet og ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lekeplasser tilpasset alle aldersgrupper og opparbeides i samsvar med gjeldende kommuneplan.
- Arealer som ikke kan inngå i beregningen av felles MUA er:
  - private balkonger og verandaer
  - areal for avfall og til avfallshenting
  - sykkelparkering
  - kjøreareal
  - kant- og restarealer rundt bebyggelse som ikke er egnet til uteoppholdsfunksjoner
  - areal inntil kjørevei eller parkeringsplass som ikke oppfyller krav til støy.

#### **4.1.5. Lekeplass**

- I boligfeltene skal minimum 25 % av minste tillatte MFUA innenfor felt f\_BUT1 opparbeides som lekeareal.
- Lekeplass for små barn (2–6 år) skal etableres nær inngang/oppgang.
- Lekeareal skal ikke ha gummidekke.
- Lekeareal beregnes samlet for felt BBB1, BKB2, BKB3.

#### **4.1.6. Utforming av uteareal**

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealet skal bidra til å gi boligområdet og de offentlige plassene særpreg, og bidra til å klargjøre grensene mellom offentlig tilgjengelige arealer og private arealer ved bruk av terrengvariasjoner, hekk, materialbruk etc.

#### **4.1.7. Renovasjonsanlegg (felt f\_BRE1 og f\_BRE2)**

System for avfallshåndtering skal anlegges i tråd med kommunestyrets vedtak for avfallshåndtering i Ski sentrum, datert 16.12.2020. Renovasjon skal ikke komme i konflikt med trafikk eller myke trafikanter i Idrettsveien. Løsning skal godkjennes av renovasjonsselskapet før rammetillatelse kan gis.

Innenfor felt f\_BRE1 og f\_BRE2 kan det etableres felles nedgravd løsning for avfall.

Det kan tillates midlertidige løsninger på overflaten. Areal ut over f\_BRE1 og f\_BRE2 som eventuelt benyttes til midlertidig avfallshåndtering skal kunne inngå i felles uteareal.

- Felt f\_BRE1 skal betjene felt BBB1 og BKB2.
- Felt f\_BRE2 skal betjene felt BBB1 og BKB3.

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

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

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

## **4.2. Torg (f\_BUT2)**

Torget skal benyttes til gangtrafikk, sykling, opphold og aktivitet. Torget skal opparbeides med hardt dekke av høy kvalitet.

Møblering, beplantning og permeable dekker i felt tillates.

Delen med hardt dekke skal være i kantene og med trær og vegetasjon i midten.

- Torget skal være åpent og allment tilgjengelig.
- Det skal tilrettelegges for håndtering av overvann og flomveier.
- Varelevering for mindre kjøretøy tillates på torget innenfor tidssoner fastsatt av kommunen.
- Det skal sikres sammenhengende gang- og sykkelforbindelse langsmed torget fra Skoleveien til Sanderveien.

## **§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og f\_BUT2 (pbl § 12-5 nr. 2 og 1)**

---

### **5.1. Fellesbestemmelser**

Detaljplaner for samferdselsanlegg innenfor planområdet skal godkjennes av Nordre Follo kommune i forbindelse med rammesøknad. Veiarealene skal ha en bymessig gateutforming med tanke på form og materialbruk iht. til Design og funksjonsprogram for Ski sentrum.

#### **5.1.1. Arealbruk**

Transformator, kabel og strømtilførsel skal plasseres utenfor grøfteareal.

#### **5.1.2. Vertikalnivå 1 – Parkeringshus/-anlegg SPH**

Felt skal benyttes til offentlig tilgjengelige parkeringsplasser og for kjøreareal for varelevering.

## § 6 Bestemmelsesområder

---

### 6.1. Bestemmelsesområde #Støybestemmelser

Dersom ensidige leiligheter i bestemmelsesområde # Støybestemmelser ikke kan oppfylle krav til støy på fasade, tillates det støyskjermingstiltak på eller i fasaden for å sikre støynivå ved vindu under grenseverdien i tabell 3 i T-1442. Krav om nærmere undersøkelser (pbl. § 12-7 nr. 12)

---

### 6.2. Bestemmelsesområde #Park/tekn/bod

Område #Park/tekn/bod skal benyttes til boder, sykkelboder, tekniske rom, parkeringsplasser for boliger og næring.

## § 7 Miljøoppfølgingsplan

---

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

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

### 7.1. Støy

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

### 7.2. Fremmede arter

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

### 7.3. Universell utforming

Reguleringsplan som inneholder byggverk og utearealer som utløser krav til universell utforming og tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne, skal suppleres med dokumentasjon for hvordan kravene ivaretas. Dokumentasjonen skal også vise hvordan det skal tas hensyn til bevegelses- og orienteringshemmede i anleggsperioden, og hvordan tiltak skal formidles til berørte parter og naboer.

### 7.4. Plan for overvannshåndtering

Søknad om rammetillatelse skal inneholde en godkjent plan for overvannshåndtering.

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

---

### 8.1. Før rammetillatelse

#### 8.1.1. Dokumentasjon

Før det gis rammetillatelse til tiltak etter pbl. § 20-1, skal følgende foreligge:

- Støyfaglig utredning som redegjør for nødvendige støyskjermingstiltak, jf. § 7.1
- Godkjent plan for hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, jf. § 7.4
- Miljøoppfølgingsplan, jf. § 7
- Godkjent VA-rammeplan.

#### 8.1.2. Eiendomsdannelse

Før det gis rammetillatelse til tiltak etter pbl. § 20-1, skal all eiendomsdannelse være gjennomført.

#### 8.1.3. Skolekapasitet og barnehagekapasitet

Før det kan gis rammetillatelse til nye tiltak innenfor planområdet, skal tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet for tiltaket dokumenteres av kommunen. Denne bestemmelsen er ikke til hinder for gjennomføring av teknisk infrastruktur eller eiendomsdannelse.

### 8.2. Før igangsettingstillatelse

#### 8.2.1. Plan for anleggsgjennomføring

Plan for anleggsgjennomføring skal være godkjent, etter samråd med andre utbyggere og tilgrensende planer. Planen skal dokumentere hvordan barns sikkerhet blir ivaretatt.

#### 8.2.2. Utomhusplan

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor planområdet, skal godkjent utomhusplan for det aktuelle felt foreligge.

#### 8.2.3. Tekniske planer

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

#### 8.2.4. Nye tiltak innenfor områdeplan for Ski sentrum

Tiltakene nedenfor skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før nye tiltak etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav a-l innenfor områdeplan for Ski sentrum, kan påbegynnes. Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor områderegulering Ski sentrum, må tiltakene nedenfor være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

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

(Da flere områder innenfor område A er blitt detaljregulert, inneholder noen av rekkefølgebestemmelsene nedenfor benevnelser fra detaljreguleringsplan.)

**Tiltak:**

Veier:

- o\_V3 (Kirkeveien): Gang- og sykkel fasiliteter på sørsiden av veien
- o\_V5 (Sanderveien): Sykkelvei med fortau langs vestsiden av veien
- o\_V5 (Sanderveien): Etablering av ny kryssløsning med tilhørende gang- og sykkel fasiliteter på østsiden 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.

Gatetun, gangveier og gang- og sykkelveier:

- 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)

Gangbro med tilhørende infrastruktur:

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.

#### Overvannsbasseng:

Overvannsbasseng (o\_V13) med permanent vannspeil som forhindrer flomskade og forurensning nedstrøms, i tråd med «Funksjons- og designplan Funksjons–og designplan for gater, torg og parker i Ski sentrum del II».

#### Detaljreguleringsplan:

#### **For videregående skole og boliger i Ski sentrum:**

- o\_SGT1
- o\_SGT1\_2
- o\_SGT3
- o\_GKG

Rekkefølgekravene over gjelder ikke tiltak tilknyttet Follobanen.

### **8.3. Før bebyggelse tas i bruk**

- Dokumentasjon på alle offentlige tekniske anlegg som er nødvendig for det enkelte byggetrinn må være godkjent.
- Boligenes andel av uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet.
- o\_SV, o\_SF1, o\_SF2, o\_SF3, o\_SS skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent byggeplan.
- Tilgrensende sykkelvei med fortau langs Sanderveien skal være ferdig opparbeidet iht. detaljreguleringsplan for Sanderveien.
- Før brukstillatelse for det enkelte byggetrinn innenfor delfelt BKB2, BKB3 skal offentlig ferdselsrett til felt f\_BUT2 være sikret gjennom tinglyst erklæring.

### **8.4. Ferdigattest**

Før ferdigattest kan gis, skal det være godkjent overtakelsesbefaring på alle offentlige tekniske anlegg som er nødvendig for det enkelte byggetrinn.

### **8.5. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

Illustrasjonsplan for Trekantkvartalet datert 02.11.2020, skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen.