

Reguleringsbestemmelser for Nordbyveien 1

Plan-ID: 3207_202603
Plantype: Detaljregulering
Datert: 24.03.2026
Arkivsak: [nummer]
Lovverk: Pbl 2008

Mindre endring: nr. 3

Datert: 27.05.2026
Arkivsak: [nummer]

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

§ 1. Planens hensikt

Reguleringsplanen for Nordbyveien 1 skal legge til rette for en urban utvikling med ny boligbebyggelse og utadrettet virksomhet på gateplan mot Nordbyveien. Planen skal:

- Legge til rette for høy arealutnyttelse og gode bokvaliteter.
- Bidra til et aktivt og funksjonelt gaterom mot Nordbyveien.
- Sikre gode og varierte uteoppholdsarealer og blågrønne kvaliteter.
- Sikre en god overgang og tilpasning til det eksisterende kulturmiljøet i Holtegrenda
- Styrke gangforbindelser og sammenhenger mot Ski sentrum og omkringliggende boligområder.

§ 2. Plankart og arealformål

2.1. Plankart

Reguleringsplanen omfatter plankart, datert 22.04.2026:

1001 på grunnen/vannoverflate

2.2. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1800	Bebyggelse og anlegg -- Kombinert	Felt KBA
1113	Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse	Felt BB1-2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010	Veg	Felt f_Veg/o_Veg
2010	Kjøreveg	Felt f_KV
2010	Fortau	Felt o_F1-2
2010	Annen veggrunn-tekniske anlegg	Felt o_AVT1/f_AVT1
2010	Annen veggrunn- grøntareal	Felt f_AVG1-4
2021	Jernbane	Felt o_Jernbane

2.3. Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone

190	Andre sikringssoner – stagforankret spunt	H190
-----	---	------

Sone med angitte særlige hensyn

570	Bevaring av kulturmiljø	H570
-----	-------------------------	------

2.4. Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl § 12-7 nr. 1

210	Almas torg og Snekkergangen	område #1
210	Renovasjon	område #2
210	Gårdsrom	område #3
210	Brannoppstillingsplass	område #4
210	Gangforbindelse	område #5

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1. Parkering

a) Bilparkeringsplasser

Parkering skal løses i parkeringskjeller innenfor felt BB1-2. Det tillates én felles innkjøring til parkeringskjeller for feltene BB1 og BB2.

Krav til bilparkeringsplasser

Bolig	
Ettromsleiligheter	Maks 0,5 plass/boenhet
Toromsleiligheter og større	Maks. 1 plass/boenhet
Næring	Maks 1 plass/100 m ² BRA

Minimum antall bilparkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne skal være 5 % (minst 1 plass) av alle bilparkeringsplasser.

Minst 5 % av bilparkeringsplassene som er beregnet for bolig skal settes av til gjesteparkering og/eller bildelingsordninger. Inntil 3 gjesteparkeringsplasser kan plasseres på terreng.

Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter. Utenfor parkeringsareal for forflytningshemmede og kjøreareal til HC plasser kan det tillates lavere fri høyde for plassering av tekniske installasjoner. Fri høyde og kjøreport kan ikke være lavere enn 2,2 meter.

Inntil halvparten av parkeringsplassene for personer med nedsatt funksjonsevne i innendørs parkeringsanlegg kan utformes med delt betjeningsareal for to plasser ved siden av hverandre. Parkeringsplassene skal dimensjoneres med 2,6 meter x 6,0 meter per bil og det delte betjeningsarealet med 2,0 meter x 6,0 meter mellom biloppstillingsplassene. Biloppstillingsplassene kan ikke ligge langs vegg.

I felles parkeringsanlegg skal alle parkeringsplasser anlegges med et eget ladepunkt.

b) Sykkelparkeringsplasser

Bolig	Min. 2,5 plass/100 m ² BRA
Næring	Maks 1 plass/100 m ² BRA

Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, det vil si minst 1 meter i bredden og 2,5 meter i lengden.

Minimum 50 % av den samlede sykkelparkeringen skal være overdekket. For felt KBA og BB1 samlet, skal minimum 15% av sykkelparkeringsplassene etableres på terreng i nærheten av inngangspartier. For felt BB2 skal minimum 15% av sykkelparkeringsplassene etableres på terreng i nærheten av inngangspartier.

Sykkelparkering i to høyder kan tillates dersom øvre nivå har en avlastende løftemekanikk mellom nederste og øverste nivå.

3.2. Uteoppholdsarealer

a. Privat uteoppholdsareal

Alle boenheter skal ha minimum 5 m² privat uteareal i direkte tilknytning til boligens oppholdsareal, enten som hage, terrasse eller balkong.

Inntrukne innglassede balkonger i bygg A kan medregnes som privat uteoppholdsareal.

b. Minste felles uteoppholdsareal

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal utgjøre minimum 20 % av samlet BRA bolig. Kravet skal løses samlet for feltene KBA og BB1, og separat for BB2. Minimum 75 % av MFUA skal ligge på terreng eller dekke/lokk på/over gateplan.

Interne gangveier, kjørbart dekke til adkomst for nød- og nyttekjøretøy og brannoppstillingsplasser medregnes i MFUA, MFUA kan regnes inntil privat uteoppholdsareal.

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.

Arealer som ikke skal medregnes i MFUA er:

- Private balkonger og private markterrasser
- Areal for avfall og til avfallshenting
- Overbygget sykkelparkering
- Areal som ligger nærmere enn 2 meter fra boligfasader med vindu tilhørende private boliger.
- Areal brattere enn 1:3 som ikke er tilrettelagt for aktivitet
- Areal i smale striper på under 2 meters bredde som er inneklemmt mellom areal som ikke kan regnes med i MFUA

c. Krav til uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing.

Krav til solbelyste arealer gjelder for felles uteoppholdsarealer. 40 % av felles uteareal skal være solbelyst i minst 5 timer 1. mai.

Minimum 50 % av uteområdene innenfor planområdet skal kunne beplantes med trær og/eller annen vegetasjon. Av dette skal minst 35 % av minste felles uteoppholdsareal (MFUA) kunne beplantes. For uteområder som etableres over kjeller, skal den beplantede delen dimensjoneres med en jorddybde på minimum 0,8 meter.

Det skal fremkomme tydelig hvilke deler av uterommet som er fellesareal og hvilke som er private areal. Overgangssoner mellom private utearealer og felles uteoppholdsarealer skal utformes slik at det sikres tilstrekkelig skjerming. Dette kan løses gjennom beplantning, møblering, leegger eller annen fysisk avgrensning.

Felles uteareal skal ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lekeplasser tilpasset alle aldersgrupper.

d. Lekeplasser

Det skal settes av minimum 50 % av MFUA til lek og aktivitet innenfor planområdet.

Det skal etableres en strøks- og nærlekeplass innenfor bestemmelsesområde #3 Gårdsrom. Strøks- og nærlekeplassen skal betjene hele planområdet samlet, og ha en størrelse på minimum 600m².

Minimumsstørrelse på småbarnslekeplass er på 50 m², og kan betjene maks 30 boenheter. Enhver hovedinngang skal ikke ligge lenger borte enn 50m fra en småbarnslekeplass.

e. Terreng- og landskapstilpasning:

Forstøtningsmur skal være maks. 1,5 meter høye regnet fra ferdig planert terreng ved murens fot. Ved sikring av større høydeforskjeller skal murene deles opp i trinn eller avsatser med plass til beplantning slik at nivåforskjellen ikke fremstår som en sammenhengende murflate. Utforming avklares i rammesøknad.

3.3. Overvann og flomveier

Overvann og flom skal håndteres iht. tretrinnsstrategien. Åpen fordrøyning av overvann skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet og biologisk mangfold.

For trinn 2 kan det tillates underjordiske magasiner med strupet videreføring til kommunal overvannsledning ved behov, primært for videreføring av takvann fra innvendige taknedløp.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal overvann-/avløpsledning, skal løsningen være godkjent av kommunen før det kan gis rammetillatelse.

3.4. Blågrønn faktor

Krav til blågrønn faktor (BGF) på 0,8 skal oppnås samlet for BB1 og KBA. BGF på 0,8 skal oppnås selvstendig for felt BB2. For Holtegrenda (veien) felt f_KV, f_AVG1-4 og o_AVT2 skal samlet blågrønn faktor være minst 0,4.

Blågrønn faktor skal beregnes etter Norsk Standard NS 3845 for blågrønn faktor.

3.5. Energi og tekniske anlegg

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.

Plassering av eventuell trafo/nettstasjon skal godkjennes av netteier som del av rammesøknad.

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

3.6. Støy i anleggsperioden

Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet fra Kommuneplan for Nordre Follo kommune 2023 – 2034 gjelder i sin helhet for denne planen. Det skal utarbeides støyplan for anleggsperioden som viser forventet støynivå, arbeidstid og avbøtende tiltak.

Særlig støyende arbeider som boring, pigging, spunting, sprenging, pæling, steinknusing, håndtering av masser og tilsvarende aktivitet får kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 07–19 på hverdager (mandag–fredag).

3.7. Biologisk mangfold

Ved planting skal det ikke benyttes fremmedarter som i henhold til Artsdatabankens fremmedartsliste er vurdert med høy risiko eller svært høy risiko. Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter.

All ny vegetasjon skal være allergivennlig og variert med tanke på årstidsvariasjoner og biologisk mangfold. Vegetasjonen skal sikre et fremtidig rikt og variert plante- og dyreliv.

3.8. Estetikk og materialbruk

a. Fellesbestemmelser estetikk

De nye byggene skal passe sammen og ha en harmonisk utforming, fargesetting og materialbruk. Det er rom for mindre variasjoner mellom byggene, men de skal ha tydelige fellestrekk. Materialbruk og detaljer skal benyttes for å skape et rikt arkitektonisk språk innenfor den helhetlige utformingen. Sokkeletasjer, inngangspartier, vinduer og gesimslinjer skal artikuleres og markeres i fasaden. Farge på beslag, rekkverk og andre detaljer skal følge en felles fargepalett.

Utearealene skal ha høy visuell og bruksmessig kvalitet. Vegetasjon skal anlegges med krav til årstidsvariasjon og god stedstilpasning. Det skal beplantes med både gress, stauder, busker og trær. Trærne plasseres i arealer der det er mulig for dem å stå gjennom hele sitt livsløp.

Materialbruk: Fasadene innenfor planområdet skal ha hovedmaterialene i tegl. Det kan benyttes innslag av andre materialer som tre eller fasadeplater.

Parkeringskjeller: Parkeringskjeller tillates ikke eksponert som fasade med unntak av innkjøring til anlegget.

Skjermingstiltak som levegg, gjerde og/eller beplantning skal etableres mot naboeiendommen i nord langs innkjøring til parkeringskjeller.

Balkonger: Balkonger skal gis en utforming og ha en material- og fargebruk som inngår i en arkitektonisk helhet. Rekkverk skal utformes åpent og transparent. Balkonger tillates utkraget med inntil 2,2 meter fra fasadeliv. Det tillates ikke innglassede utkragede balkonger.

Tak: Teknisk anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal tilpasses i den arkitektoniske utformingen.

b. Estetikk og utforming av bygg A

For Bygg A skal første etasje mot Nordbyveien utformes med vindusflater som sikrer visuell kontakt mellom inne og ute. Det tillates ikke bruk av folie, eller tilsvarende som vesentlig reduserer innsyn fra gateplan.

For Bygg A skal øverste etasje mot Nordbyveien i sør og felles gårdsrom i nord utformes med skrå vegg/fasade.

c. Estetikk og utforming av bygg B1-2

I henhold til anviste gesimshøyder i plankart får bygg B1-2 en variasjon i høyder.

For Bygg B1-2 skal femte etasje mot togsporene i øst og felles gårdsrom i vest utformes med skrå vegger/fasader.

Der heis- og trappehus ligger ut mot fasaden kan disse unntas fra regelen om skrå vegger/fasader, så fremt de tilpasses toppetasjens materialbruk og utforming.

Bebyggelsen skal brytes opp i tre hovedvolumer ved hjelp av forskyvninger i fasaden mot jernbanen. Bebyggelsen skal også brytes opp visuelt. Dette kan gjøres ved hjelp av ulike leggemønstre på teglen, relieff i teglen (skyggekant), variasjon av tegltype eller variasjon i mørtelfarge mellom volumene.

3.9. Stille side og støynivåer

Ny støyfølsom bebyggelse skal tilfredsstille grenseverdiene i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021. Det skal utarbeides en detaljert støyfaglig utredning som dokumenterer støyforhold for dagens situasjon og en prognosesituasjon i henhold til T-1442/2021. Avbøtende tiltak skal beskrives.

Der grenseverdiene overskrides kan bolig oppføres dersom følgende vilkår oppfylles:

- 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.
- Boenheter i KBA mot Nordbyveien kan utformes med dempet fasade i stedet for stille side. Maks 15 % av boenhetene innenfor planområdet kan utformes med dempet fasade.
- 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 tilfredsstillere grenseverdiene for støy i tabell 2 i T- 1442/2021.
- Det tillates ikke ensidige leiligheter vendt mot nord eller ettroms leiligheter i felt KBA.
- Leilighetene i felt KBA skal ha balansert ventilasjon, og leveres med solavskjerming.

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

4.1. Fellesbestemmelser (felt KBA, BB1-2)

a. Kombinert bebyggelse og anlegg, KBA

KBA skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Bebyggelsen skal inneholde felleslokaler for beboerne i felt KBA på minimum 50m².

Første etasje på gatenivå mot o_AVT1 skal inneholde utadrettede funksjoner. Alternativt kan det etableres felleslokaler for beboere forutsatt at disse har en utadrettet karakter.

Følgende utadrettede funksjoner tillates i Bygg A:

- tjenesteyting
- mindre næringsvirksomhet
- forretning
- bevertning

b. Boligbebyggelse -Blokkbebyggelse, BB1

BB1 skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Almas hus (H570_1) skal brukes til felleslokaler for bygg i felt BB1.

c. Boligbebyggelse -Blokkbebyggelse, BB2

BB2 skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Det er ikke krav til felleslokaler i felt BB2

4.2. Grad av utnytting (felt KBA, BB1-2)

a. Fellesbestemmelser grad av utnytting

Samlet tillatt bruksareal (BRA) innenfor planområdet er 10 120 m² BRA.

b. Kombinert bebyggelse og anlegg, KBA

Innenfor felt KBA kan det etableres inntil 1835 m² BRA. Innenfor disse arealene kan det etableres inntil 200 m² BRA utadrettede funksjoner iht. pkt 4.1 a. Resterende arealer skal benyttes til bolig.

c. Boligbebyggelse -Blokkbebyggelse, BB1

Innenfor felt BB1 kan det etableres inntil 6265 m² BRA bolig.

d. Boligbebyggelse -Blokkbebyggelse, BB2

Innenfor felt KBA2 kan det etableres inntil 2020 m² BRA bolig.

e. Følgende arealer skal ikke medregnes i beregningen av BRA:

- Arealer helt eller delvis under terreng avsatt til parkering, boder, lager, tekniske rom eller andre arealer uten oppholdsfunksjoner skal ikke medregnes i BRA
- portrom og inntrukne partier i bebyggelsen
- areal under utkragede bygningsdeler som balkonger og takutstikk
- overbygget sykkelparkering og pergola
- frittliggende nettstasjoner og trafoer
- utendørs parkeringsplasser

4.3. Byggehøyder (felt KBA, BB1-2)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte høyder som vist på plankartet.

Tekniske installasjoner og takoppbygg for trapp/heis kan stikke inntil 1,5 meter over tillatt regulert kotehøyde og utgjøre maksimalt 15 % BYA av underliggende etasjeplan. Tekniske installasjoner skal trekkes inn minimum 1,5 meter fra underliggende plans fasadeliv. Takoppbygg for trapp/heis tillates plassert ut til underliggende plans fasadeliv for bygg A, bygg B1 og bygg B2.

Det tillates etablert pergolaer og rekkverk på takterrasser inntil 3,5 meter over tillatt regulert kotehøyde. Pergola skal være inntrukket fra underliggende plans fasadeliv med minimum 1,5 meter.

4.4. Byggegrenser (felt KBA, BB1-2)

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Følgende tiltak tillates plassert utenfor byggegrense når dette ikke er til hinder for sikt, tilgjengelighet og brann- og redningsadkomst:

- overbygget sykkelparkering, pergolaer og drivhus
- støttemurer, trapper, ramper, skjermvegger, lekeapparater, møblering og andre elementer knyttet til uteoppholdsareal
- tekniske anlegg som nettstasjoner, trafoer og renovasjonsløsninger
- underjordisk magasin for overvann
- arealer helt eller delvis under terreng avsatt til parkering, boder, lager, tekniske rom eller andre arealer uten oppholdsfunksjoner.

Balkonger kan tillates utkraget over byggegrense inntil 1 meter, forutsatt at de ikke kommer i konflikt med offentlige formål, siktsoner, brann- eller redningsadkomst, eller krav til fri høyde for utrykningskjøretøy. Balkonger skal ikke strekke seg over arealer regulert til offentlig vei, fortau eller annen offentlig grunn.

4.5. Boligstørrelser (felt KBA, BB1-2)

Inntil 35 % av boenhetene skal være på mellom 35 m² og 50 m² BRA. Minimum 30 % av leilighetene i 1. etasje skal være på minst 80 m² BRA. Boenheter på under 35 m² BRA tillates ikke.

Krav til boligstørrelser skal løses på følgende måte:

- For felt KBA og BB1 gjelder kravet til boligstørrelser samlet
- For felt BB2 gjelder kravet til boligstørrelser separat

4.6. Renovasjon (felt KBA, BB1-2)

Det skal etableres felles nedgravd renovasjonsløsning for planområdet, med mulighet for avfallskomprimatorer. Renovasjonsløsning skal etableres innenfor bestemmelsesområde #2 og/eller iht. godkjent renovasjonsteknisk plan.

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

5.1. Kjøreveier og atkomst (felt f_KV)

a. f_KV

f_KV (Holtegrenda) med tilliggende annen veggrunn skal opparbeides som det følger av reguleringsplankartet.

5.2. Annen veggrunn (felt o_AVT1-2, f_AVG1-4)

a. o_AVT1

Annen veggrunn mot Nordbyveien skal utformes slik at den ikke er til hinder for ferdsel, sikt eller drift og vedlikehold av tilgrensende vei og fortau. Arealet kan tilpasses dagens tilgrensende fortau og fremtidig fasade slik at overgangen fremstår som en naturlig del av gaterommet. Innenfor o_AVT1 tillates det etablert adkomstmuligheter til planområdet som trapper og gangveier for myke trafikanter.

b. f_AVT1

o_AVT2 skal opparbeides som det følger av reguleringsplankartet.

c. f_AVG1-4

f_AVG1-4 skal opparbeides som det følger av reguleringsplankartet.

§ 6. Hensynssoner

6.1. Sikringssone - stagforankret spunt (pbl § 11-8 a) (sone H190)

Hensynssonen omfatter areal over stagforankring og frem til støttemur/spunt knyttet til jernbanens infrastruktur.

Innenfor hensynssonen kan fundamentering eller andre tiltak som kan påvirke spuntkonstruksjonen kun gjennomføres dersom det dokumenteres at tiltaket ikke medfører negativ belastning på spunt eller jernbanens infrastruktur.

Forslag til løsning skal forelegges Bane NOR for godkjenning før det kan gis rammetillatelse.

6.2. Særlig hensyn til kulturmiljø – Almas hus (pbl § 11-8 c) (H570)

Almas hus skal bevares. Det tillates vedlikeholds- og utbedringsmessige tiltak under forutsetning av at husets fotavtrykk, målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig føres tilbake til opprinnelig utførelse.

§ 7. Bestemmelsesområder

7.1. Bestemmelser til bestemmelsesområde Almas torg og snekkergangen (område #1)

Torget skal være en allment tilgjengelig møteplass med fleksibel bruk.

Utformingen skal sikre gode gangforbindelser til tiliggende arealer og legge til rette for opphold og ferdsel for allmennheten.

Innenfor området skal det tilrettelegges for elementer som vegetasjon, overvannshåndtering og oppholdssoner, tilpasset stedets funksjon og bruk.

Det kan etableres møblering, beplantning, inntil 3 gjesteparkeringsplasser og enklere konstruksjoner som understøtter torgets funksjon og tilhørighet til Almas hus.

Materialbruk og utforming skal være robuste og tilpasset omgivelsene.

7.2. Bestemmelser til bestemmelsesområde Renovasjon (område #2)

Bestemmelsesområdet skal sikre plassering av renovasjonsløsning for hele planområdet samt tilstøtende detaljregulering for Holtegrenda.

7.3. Bestemmelser til bestemmelsesområde Gårdsrom (område #3)

Bestemmelsesområdet skal sikre en strøks- og nærlekeplass for hele planområdet.

7.4. Bestemmelser til bestemmelsesområde Brannoppstillingsplass (område #4)

Bestemmelsesområdet skal sikre areal for brannoppstillingsplass.

Brannoppstillingsplassen skal etableres og dimensjoneres i henhold til gjeldende krav fra brann- og redningsetaten. Brannoppstillingsplassen er delvis lokalisert innenfor dette planområdet og

delvis innenfor tilgrensende planområde for detaljregulering Holtegrenda. Det skal sikres at løsningene koordineres på tvers av planområdene slik at tilstrekkelig areal og funksjon oppnås.

7.5. Bestemmelser til bestemmelsesområde Gangforbindelse (område #5)

Bestemmelsesområdet skal sikre en allment tilgjengelig gangforbindelse fra Nordbyveien til Almas torg. Det tillates kjøreadkomst for nød- og nyttekjøretøy.

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

8.1. Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, k, l, skal følgende foreligge:

- Miljøoppfølgingsprogram. Planen skal redegjøre for hvordan hensynet i miljøprogrammet konkret vil bli ivaretatt i byggeprosjektet. Tiltakene skal være målbare og sikret i tilknyttede planer for hele anleggsperioden.
- Dokumentasjon på at tiltak innenfor hensynssone H190 ikke medfører negativ belastning på spunt eller jernbanens infrastruktur. Løsningen skal være godkjent av Bane NOR.
- Før det kan gis rammetillatelse til nye tiltak innenfor planområdet skal tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet for tiltaket dokumenteres av kommunen.
- Godkjent utomhusplan i henhold til Sentrumsplanen §3.7.
- Godkjent plan for VA og lokal håndtering av overvann, både takvann, overvann og drensvann.
- Supplerende undersøkelser for geo- og miljøteknikk.
- Godkjent takplan.
- Renovasjonsteknisk plan godkjent av Follo Ren.

8.2. Før igangsettingstillatelse

8.2.1 Rekkefølgebestemmelser fra områdeplan for Ski sentrum

Før det kan gis igangsettingstillatelse må tiltakene nedenfor være opparbeidet eller sikret opparbeidet (benevnelse hentet fra områdereguleringsplanen for Ski sentrum (plan-ID: 201310), vedtatt 11.05.2016, med endring sist av 22.02.2022).

Tiltakene anses som sikret opparbeidet når tiltakshaver og kommunen har signert utbyggingsavtale.

Veger:

- 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.
- o_V12 (Vestveien): gang- og sykkel fasiliteter langs veien.
- o_SGS1-5, o_SVG1-7 og o_SKV3 (etablering av ny kryssløsning) i detaljreguleringsplan for Sanderveien, vedtatt 21.9.2019 Plan-ID 201805
- o_V27 Holtegrendaveien gang- og sykkel fasiliteter langs veien
- Villenga kryss vestveien

Gangbro med tilhørende infrastruktur:

- Gang- og sykkelveibro over jernbanen fra vest til øst, o_GS12
- Gangbro over jernbanen sør for Nordbyveien bro samt utbedring av forholdene for syklende over Nordbyveien bro, (jf. formannskapsvedtak 22/24 datert 16.04.2022.)

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».

Parker:

- o_Park9
- o_Park10

8.2.2 Øvrige rekkefølgekrav

Før det gis første igangsettingstillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, k, l, skal følgende foreligge:

- Teknisk plan for Holtegrenda (vei) (f_KV, f_AVG1-4, f_AVT1) være godkjent av kommunen. Kravet gjelder ved søknad om etablering av ny bebyggelse.
- Støyfaglig utredning som redegjør for nødvendige støyskjermingstiltak og avbøtende tiltak. Utredningen skal også redegjøre for vibrasjoner og strukturlyd fra jernbanen.
- Teknisk plan for energiforsyningsanlegg.
- Teknisk plan for fylkesvei (Nordbyveien) for tiltak som berører fylkesveien godkjent av Akershus fylkeskommune.
- Tinglyste erklæringer som sikrer allmenhetens rett til ferdsel og opphold på bestemmelsesområde #1 Almas torg og Snekkergangen og #4 Gangforbindelse.
- Godkjent tiltaksplan ved forurenset grunn.
- Plan for anleggsgjennomføring. Planen skal dokumentere hvordan trafiksikkerhet og skolevei blir ivaretatt.

8.3. Før bebyggelse tas i bruk

Før det kan gis første midlertidige brukstillatelse innenfor planområdet skal følgende være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen:

- Tilstrekkelig MFUA og lek for det enkelte delfelt iht. punkt 3.2. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal utomhusarealene være ferdig opparbeidet påfølgende sommer, senest innen 1. september.
- Nødvendig VA-anlegg for vann, spillvann og overvann i henhold til VAO-rammeplan.
- Annen veggrunn – grøntareal f_AVG
- Kjøreveg f_KV (Holtegrenda)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg f_AVT1

Før det kan gis første midlertidige brukstillatelse for felt KBA og BB1, skal følgende være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen:

- Annen veggrunn – tekniske anlegg o_AVT1
- Bestemmelsesområde #1 Almas torg og Snekkergangen
- Bestemmelsesområde #3 Gårdsrom
- Bestemmelsesområde #4 Gangforbindelse
- Renovasjonsløsning i henhold til renovasjonsteknisk plan skal dokumenteres og godkjennes av Follo Ren

Før det kan gis første midlertidige brukstillatelse for felt BB2, skal følgende være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen:

- Renovasjonsløsning i henhold til renovasjonsteknisk plan skal dokumenteres og godkjennes av Follo Ren

8.4. Før det kan gis ferdigattest

- Skal sluttdokumentasjon for miljøoppfølgingsprogram og tekniske anlegg være levert og godkjent av kommunen.
- All eiendomsdannelse (fradeling, sammenføyning og endring av grenser) av offentlige arealer innenfor omsøkte tiltak, slik det fremgår av plankartet, skal være utført.