

## SKI KOMMUNE

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL «DETALJREGULERING I SKI SENTRUM, VIDEREGÅENDE SKOLE OG BOLIGER», PLANID 201711

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-7

Det regulerte området er vist på plankart datert 01.02.2019, sist endret 01.04.2019.

### 1. PLANENS HENSIKT

Utbygging av ny videregående skole og boliger samt utearealer av god kvalitet i tillegg til gang- og sykkelforbindelser.

### 2. AREALFORMÅL

Området reguleres til:

#### § 12-5.Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Sentrumsformål, underformål undervisning og kultur, felt: BS6\_1
- Sentrumsformål, underformål undervisning, offentlig- og privat tjenesteyting, kultur, felt: BS6\_2
- Sentrumsformål, underformål undervisning, forretning, offentlig- og privat tjenesteyting, kontor, BS6\_3
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål/gatetun, underformål undervisning og kultur, felt: BKBS6\_1/SGT1
- Bolig/tjenesteyting, underformål boligbebyggelse, offentlig- og privat tjenesteyting, felt: BKB4

#### § 12-5.Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Gatetun felt: o\_SGT1(o\_SGT1\_2), o\_SGT2 og o\_SGT3
- Veg og gatetun felt: o\_SKF/SGT1

#### § 12-5.Nr. 3 Grønnstruktur

- Grønnstrukturformål, felt: o\_GKG

### 2.1 Utbyggingsavtaler

Bruk av utbyggingsavtaler gjelder kommunestyrets vedtak etter §17-2 av 29.11.2016, og bestemmelsene i kommuneplanens arealdel §3, vedtatt 22.11.2011.

## 3. FELLESBESTEMMELSER

### 3.1 Krav til utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for områder for bebyggelse og anlegg skal det innsendes utomhusplan.

Planen skal vise:

- Bygningenes plassering i plan og høyde
- Bygningenes kotehøyde ved inngangspartiet
- Atkomst til underjordisk parkeringsanlegg
- Gang- og sykkelveier.
- Utforming av utearealer
- Koter som viser eksisterende og prosjektert terreng
- Plassering av trapper
- Stigningsforhold, terrengplanering og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde
- Sykkelparkeringsplasser
- Parkering på terreng for bevegelseshemmede
- Renovasjonsløsning
- Utforming og plassering av faste installasjoner
- Type vegetasjon
- Overvannstiltak
- Eventuelle støyskjermingstiltak
- Sammenheng og grensesnitt mot tilstøtende trafikkarealer, naboeiendommer og friområder.
- Brannbiloppstillingsplasser

### **3.2 Krav til veiprofiler:**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes tegning som viser lengde og tverrprofiler av nye atkomstveier som etableres.

### **3.3 Krav til takplan**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes takplan i målestokk 1:200. Planen skal vise eventuelt uteoppholdsareal, tekniske installasjoner og overvannstiltak på tak.

### **3.4 Utforming av byrom og bygninger**

Der skal etableres minimum to offentlig tilgjengelige gangforbindelser fra Kirkeveien til gatetun.

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

Gatetun skal gis en helhetlig og god standard hva gjelder møblering, belegg, beplantning og belysning.

Byggverk som grenser mot gatetunene og Kirkeveien skal både funksjonelt og gjennom sin arkitektur henvende seg til gatetunene, og skal utformes slik at byggene bidrar til en klar avgrensning av byrommene. Det skal legges vekt på gode overganger mellom gater, plasser og parker, med god materialkvalitet og bruk av vann og vegetasjon som opplevelseselement. Fasadeliv mot Kirkeveien skal følge fortauslinje, eller reguleringsplanens avgrensning.

### **3.5 Parkeringskrav**

Parkering tillates kun i underjordisk parkeringskjeller som skal etableres under planområdet.

Det skal plasseres et offentlig underjordisk parkeringstilbud med plass til minimum 200 biloppstillingsplasser under felt o\_SGT1, o\_SGT2, BS6\_1, BS6\_2, BKBS6\_1/SGT1, o\_GKG ihht formålsgrensen i reguleringskartet. Med unntak av 4 parkeringsplasser under BS6\_2, tillates det ikke private parkeringsplasser innenfor formålsgrensen.

Det skal plasseres underjordisk privat parkering for bolig under BKB4, minimum 0,5 og maksimum 0,7 plass per boenhet.

Det skal sikres muligheten for sammenkopling til eventuelle fremtidige underjordiske parkeringsanlegg utenfor planområdet i områdene S5 og deler av S6.

Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minimum 2,5 meter. Kommunen kan ved byggesaksbehandling godkjenne at deler av parkeringsanlegget har fri høyde ned til 2,1 meter.

Der brannbiler kan ferdes over underjordisk parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk på 10 tonn.

Parkeringsplasser skal dimensjoneres iht. Statens Vegvesens håndbok 017, dog må hver biloppstillingsplass være på minst 2,5 m x 5,0 m. Parkeringsplasser for beboere skal skilles fra plasser for gjester. Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

Minimum 10% av parkeringsplassene for bil skal utformes som plasser for bevegelseshemmede. Plassene skal lokaliseres i nærhet av inngangspartier. Kravene gjelder både offentlig- og private tilgjengelig parkeringsplasser.

Parkeringsplasser for biler og elektriske rullestoler/scootere eller lignende for bevegelseshemmede skal plasseres nær heis eller inngang. Hver biloppstillingsplass skal være minst 4,5 m x 6,0 m. Hver parkeringsplass til elektriske rullestoler/scootere eller lignende skal være minst 1,75 m x 2,0 m.

Minimum 4 HC-plasser ifm Kirkeveien 3 skal etableres på bakkeplan.

I leilighetsbygg med felles parkeringsanlegg skal det være etablert opplegg for ladepunkt til el-bil til minimum 50 % av plassene, og det skal være nok kapasitet til at det senere er mulig å tilrettelegge ladepunkt til alle p-plassene.

For offentlig tilgjengelige parkeringsanlegg og næringsbygg skal minimum 20 % av parkeringsplassene ha ladepunkt for el-biler, og bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge 50 % av parkeringsplassene for opplading. Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra kravet om ladepunkter der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn ladepunkter.

Ved videregående skole skal det avsettes areal for 0,3 sykkelplasser per elev. Halvparten av disse skal plasseres i underjordisk parkeringskjeller. Ved videregående skole skal det avsettes areal for 0,09 moped/MC plasser per elev, som alle skal plasseres i underjordisk parkeringskjeller.

Det skal i tillegg avsettes areal for 2,5 sykkelplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig under BKB4. Minimum 75 % av sykkelplassene skal plasseres under tak.

### **3.6 Fjernvarme**

Ski kommune kan kreve at byggetiltak som omfattes av områdekonsesjon tilknyttes det aktuelle fjernvarmeanlegget. Krav om tilknytning skal skje i samsvar med gjeldende retningslinjer vedtatt av kommunestyret. Bygninger som ikke krever oppvarming er unntatt fra tilknytningsplikten.

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

### **3.7 Overvannshåndtering**

Alt overvann innenfor planområdet skal håndteres lokalt, på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget. For tiltak skal det være lokal overvannsdisponering for hensiktsmessig oppsamling og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Overvann tillates ikke ført direkte til harde overflater som ikke er del av anlegg for overvannshåndtering. Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 legges til grunn.

Opptil 20-års regnet (med klimafaktor) skal håndteres på egen tomt. Vannmengder utover det skal ledes på en trygg måte til nærmeste flomvei. For øvrig gjelder kravene i VA-normen.

Følgende minimumskrav til blågrønn faktor (BGF) skal oppfylles:

- BKB4: 0,8
- BS6\_1, BS6\_2 BS6\_3, BKBS6\_1/SGT1, o\_GKG og allment tilgjengelige gater og plasser: 0,5

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

### **3.8 Støy**

Tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, eller senere retningslinjer som erstatter denne, skal tilfredsstilles.

Følgende tiltak skal oppfylles for alle leiligheter med fasade mot Kirkeveien:

- For hver boenhet skal minimum 50 % av oppholdsrom, inkludert minimum ett soverom ha vindusfasade, hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.
- Alle boenheter skal ha tilgang til privat eller felles utearealer hvor støygrensene i tabell 3 (i T-1442) tilfredsstilles.
- Minimum 70 % av felles uteoppholdsareal skal tilfredsstillere grenseverdiene for støy i tabell 3 (i T-1442).
- Ensidige orienterte leiligheter mot Kirkeveien tillates ikke.

### **3.9 Grunnforhold**

Geotekniske anbefalinger skal legges til grunn for behandling av søknad om og utføring av bygge- og anleggstiltak.

### **3.10 Grunnforurensning**

Ved en eventuell påvisning av grunnforurensning skal dette behandles i henhold til forurensningslovens kapittel 2.

### **3.11 Biologisk mangfold**

Ved planting skal det ikke benyttes arter som er svartelistet, inkludert parklind og sølvind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser. Det skal fortrinnsvis benyttes stedegne arter.

### **3.12 Svartelistearter**

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

### **3.13 Automatisk fredete kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminneavdelingen i Akershus fylkeskommune varsles, jf Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

### **3.14 Avfallsanlegg**

Ett system for avfallshåndtering skal anlegges i tråd med føringer gitt i Ski kommune sin renovasjonstekniske plan. Ved evt. avvik skal ny renovasjonsteknisk plan godkjennes av kommunen. Nedgravde avfallscontainere tillates plassert i, og vurderes i en helhetlig plan for gatetunet.

## **4. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL**

### **BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR.1)**

#### **4.1 Fellesbestemmelser for felt BS6\_1, BS6\_2, BS6\_3, BKBS6\_1/SGT1**

- I første og annen etasje skal det legges til rette for publikumsrettet virksomhet.
- I første etasje mot o\_Park1 og langs Idrettsveien skal det legges til rette for publikumsrettet virksomhet i henhold til Sentrumsplanen kapittel 3.11- Kategori 1. Dette kan være forretning, bevertning, offentlig og privat tjeneste- og kulturtilbud.
- Det skal legges til rette for undervisning primært fra tredje etasje og høyere.

#### **4.1.1 Utnyttelsesgrad**

Tillatt bruksareal for felt, innenfor planavgrensningen, skal ikke overstige BRA= 27500 m<sup>2</sup>. Parkeringskjeller helt eller delvis under terreng, medregnes ikke i kvm BRA. I rom med takhøyde inntil 10,0 m regnes kun ett plan inn i BRA.

#### **4.1.2 Byggehøyder og byggegrenser**

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale kotehøyder som vist på plankartet. Der hvor byggegrensen ikke er vist i plankartet er formålsgrensen sammenfallende med byggegrensen.
- Nedtrapping av etasjene skal sikres ved at byggehøydene følger intensjonen i henhold til reguleringskartet.
- Mindre tekniske enheter, anlegg for avfallshåndtering, sykkelparkering, gatemøblering samt forstøtningsmurer kan oppføres utenfor grense for bebyggelse.

#### **4.1.3 Utforming**

- Fasader skal brytes opp slik at det ikke oppstår store og monotone flater. Fasader skal bygges med høye materialkvaliteter.
- Rekkverk på tak tillates i høyde inntil 1,5 meter over maksimal tillatt kotehøyde. Rekkverkene skal være transparente og minimum tilbaketrukket 1,5 meter fra fasadelivet.
- Takoppbygg og trapperom skal integreres i den arkitektoniske utformingen.
- Tekniske bygg og installasjoner på tak tillates å stikke inntil 3,5 meter opp over tillatt kotehøyde, og med maksimalt 15 % BYA av underliggende etasjeplan. Tekniske bygg og installasjoner skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadelivet. Små takoppbygg og tekniske installasjoner på inntil 1,0 meters høyde tillates plassert inntil 1,0 meter tilbaketrukket fra fasadelivet.
- Solceller tillates 1,0 meter over maksimal gesimshøyde. Solceller skal trekkes minimum 1,0 meter inn fra fasadelivet.

### **4.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål/gatetun, underformål allmenntilgjengelig (Undervisning, kultur) BKBS61/SGT1**

#### **4.2.1 Utforming**

- Innenfor felt BKBS61/SGT1 tillates det kun bygget en gangbro med maksimum bredde på 6 meter, på maks 2 etasjer, mellom bygninger. Gangbroen skal minimum ha 50% transparente vegger. Det tillates ikke å bygge på bakkeplan innenfor feltet.
- Innenfor felt BKBS61/SGT1 skal det ikke bygges nærmere en 2,0 meter til fasadeliv på felt BS6\_1 ved gatetun og Kirkeveien.
- Gesimsen på gangbro skal være minimum 1,0 meter under gesims på felt BSG\_1.

### 4.3 Boligtjenesteyting, underformål boligbebyggelse (BKB4)

#### 4.3.1 Utnyttelsesgrad

Tillatt bruksareal for felt, innenfor planavgrensningen, skal ikke overstige BRA= 17500 m<sup>2</sup>.

Mørke arealer som boder, sykkelparkering, tekniske rom osv. delvis under terreng eller mot mørk side regnes ikke inn i kvm BRA. Parkeringskjeller helt eller delvis under terreng, medregnes ikke i kvm BRA. I rom med takhøyde inntil 5,0 meter regnes kun ett plan inn i BRA.

Av andelen på 17500 m<sup>2</sup> BRA tillates det 1200 m<sup>2</sup> BRA næring i bygg langs SGT1.

#### 4.3.2 Byggehøyder og byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale kotehøyder som vist på plankartet.

Mot Kirkeveien og gatetunet SGT1 skal bebyggelsen deles opp og ha minst et fasadebrudd.

Hvor byggegrenser ikke er vist i plankartet er formålsgrensen sammenfallene med byggegrensen.

Fasadeliv skal følge fortauslinje eller annet offentlig byrom mot Kirkeveien. Mot gatetunet tillates det at volumene er trukket inn fra byggegrense og formålsgrense, slik at man har opphøyde private uteplasser mot strøkgaten. Mindre boder, private uteplasser, tekniske enheter, anlegg for avfallshåndtering, sykkelparkering, innsatsvei for brannvesen til p-kjeller ev. med tak, gatemøblering samt forstøtningsmurer kan oppføres utenfor grense for bebyggelse og regnes ikke inn i BRA.

#### 4.3.3 Type bebyggelse

Utover boligformål tillates det etablert næring mot gatetunet.

**4.3.4 Materialbruk** Det skal benyttes bestandige og varierte materialer som tegl, puss, trevirke, platekledning, stål og glass.

#### 4.3.5 Utforming

- Bebyggelse, hvor førsteetasje benyttes til næring, skal førsteetasjens gulv plasseres i samme kote som det omkringliggende terreng.
- Der hvor førsteetasje benyttes til boliger skal gulvkoten ligge minimum 0,8 meter over offentlig gate eller byrom ved midten av hver modul. Ved skrånende gateløp skal minimum høyde over gate i en modul være 0,4 meter.
- For bygningsvolumene skal det være variert utforming, eksempelvis gjennom materialbruk og form.
- I leilighetsbygg er det ikke tillatt med svalganger.
- Balkonger kan krage inntil 1,0 meter ut over formålsgrenser mot offentlig gate eller byrom, fra og med 3. etasje og høyere.
- Rekkverk på takterrasser tillates i høyde inntil 1,5 meter over maksimal tillatt kotehøyde, og være transparente.
- Tekniske bygg og installasjoner på tak tillates å stikke 3,6 meter opp over tillatt kotehøyde, og med maksimalt 15% BYA av underliggende etasjeplan. Tekniske bygg og installasjoner skal

trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadelivet. Små takoppbygg og tekniske installasjoner på inntil 1,0 meters høyde tillates plassert nærmere gesims enn 3,0 meter.

- Takoppbygg og trapperom skal integreres i den arkitektoniske utformingen.
- Materialer, balkonger og andre fasadeelementer skal brukes på en slik måte at man oppnår variasjon i fasade langs gateløpene, og slik at man oppnår at fasadene fremstår som oppdelt og med en klar vertikalitet.
- Balkonger skal utformes slik at de bidrar til variert fasadeutforming i området.
- Innglassing av balkonger tillates ikke mot gårdsrom, gatetun og Skoleveien.
- Det skal være inngangspartier fra Kirkeveien og fra SGT1. Det kan også være inngangsparti fra gårdsrom.

#### **4.3.6 Boligkvalitet**

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

I felt BKB4 kan maksimalt 37% av boenhetene være mellom 35m<sup>2</sup> og 50m<sup>2</sup> BRA. Minimum 30% av boenhetene skal være på mer enn 75m<sup>2</sup> BRA. Boenheter under 35m<sup>2</sup> BRA tillates ikke.

#### **4.3.7 Uteområde for boliger**

Minimum felles uteoppholdsareal (MFUA) = 20 % av boligens BRA.

Minimum 75% av MFUA skal anlegges på dekke over parkeringskjeller/terreng. Øvrig del av felles uteoppholdsareal kan plasseres på takterrasser. MFUA skal beregnes i samsvar med beregningsmåte i Veileder til Grad av utnytting – beregnings- og måleregler, H2300-B.

Mørke arealer som boder, sykkelparkering, tekniske rom osv. delvis under terreng eller mot mørk side regnes ikke inn i BRA underlag for MFUA. Målbar overdekket balkong og uteplass regnes ikke inn i underlag for beregning av MFUA.

Leke- og uteoppholdsarealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. Arealene skal ha gunstig beliggenhet og 35% av terreng skal være solbelyst i minimum 5 timer ved jevndøgn. Mellom bygninger og felles uteoppholdsareal skal høyde/lengdeforholdet være minimum  $B > 1,0 H$ . Avstand mellom motstående fasader måles mellom bygningsdeler som avgrenser felles uteoppholdsareal. Avstandsnormen gjelder også for hver etasje som er tilbaketrukket fra hovedfasadene.

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 minimum bredde skal være 12,0 meter. Andelen bør være minimum 400m<sup>2</sup>.

Åpning i hjørnet sørøst mot skoleveien skal ha bredde målt til minimum 8 meter mellom yttervegger fra gavl mot bakside av langsiden mot SGT1, uavhengig av høyde på bygningsmassen.

Felles uteoppholdsareal på terreng skal være offentlig tilgjengelig, universelt utformet og ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lekeplasser tilpasset alle aldersgrupper og opparbeides med god kvalitet i utforming og materialbruk.

Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal på terreng skal kunne beplantes med trær og annen vegetasjon. Denne andelen skal minimum ha vekstlag på 0,3 meter og 40% skal ha vekstlag på 0,8 meter eller mer. Kravet kan dekkes med opphøyde plantekasser, bed eller terreng.

## **5. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)**

### **5.1 Fellesbestemmelser Gatetun (Felt o\_SGT1 (o\_SGT1\_2) og o\_SGT2)**

- Gatetun skal prioriteres gående og syklende.
- Det skal etableres et gjennomgående gatetun fra krysset Kirkeveien/Rådhusvingen til Skoleveien.
- Utforming skal sikre kjøreadkomst til og fra områder o\_GT2, T1, S3, og for varelevering/tjenestebiler til og fra S5 og S6.
- I SGT1 skal det tilrettelegges for enveiskjøring av varelevering/tjenestebiler fra krysset Kirkeveien/Rådhusvingen til Skoleveien.
- Gatetun skal som hovedprinsipp etableres på ett nivå, hvor beplantning, møblering og variasjon i gatedekket benyttes for å tydeliggjøre skillet mellom de ulike trafikkgrupper, bevegelse på tvers av- og oppholdssoner i gatetun.
- Innenfor SGT1 mellom BS6\_1 og BS6\_2 tillates det bygget en gangbro med maksimum bredde på 6 meter, på maks 2 etasjer. Gangbroen skal det ikke bygges nærmere en 2m til fasadeliv i henhold til reguleringskartet. Gesimsen på gangbro skal være minimum 1 meter under gesims på tilstøtende bygg. Under gangbroen skal det være en fri høyde på minimum 8 meter til gatetunet. Gangbroen skal minimum ha 50% transparente vegger.
- SGT1\_2 skal opparbeides av grunneierne av tomtene som er helt eller delvis innenfor område.
- Gjenbygging av gatetun er ikke tillatt.
- Kommunen kan tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering. Tiltakene er søknadspliktig.

### **5.2 o\_SGT3**

Gatetun skal prioriteres gående og syklende.

Gatetun skal som hovedprinsipp etableres på ett nivå, og som sikrer adkomst til BS6\_3.

Område skal ha beplantning, møblering i henhold til funksjon. Møbleringen må ikke være til hinder for bevegelse på tvers av gatetunet.

### **5.3 BS6\_1**

Utforming av bygg skal inneholde kjøreadkomst til og fra underjordisk parkering. Kjøreadkomst skal kun skje fra o\_SKF/SGT1. Rampen skal være utformet med tilstrekkelig bredde og helning i henhold til Statens Vegvesen, parkering Del C – 20. Parkeringshus. Samt ivareta krav om trinnfri adkomst til underjordisk sykkelparkering.

### **5.4 Kombinert veg/gatetun Felt o\_SKF/SGT1**

Område skal sikre utforming av kryss fra Kirkeveien, til underjordisk parkering. Samtidig skal område legge til rette for gående og syklende mellom o\_GT2 og o\_Park5, og Kirkeveien/Gatetun.

## **6. GRØNNSTRUKTUR PBL § 12-5 NR. 3**

### **6.1 Felt o\_GKG**

- Parken skal sikre en universell utformet gangforbindelse mellom gatetun og Kirkeveien.
- Parken skal ha et stort innslag av grønt gjennom bruk av vann og vegetasjon som opplevelseselementer.
- Kommunen kan tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering. Tiltakene er søknadspliktig.

## **7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**



### **7.1 Før rammetillatelse**

- skal det dokumenteres tilfredsstillende underjordisk forbindelse som sikrer adkomst til fremtidig parkeringsanlegg i felter S5 og S6.
- skal det foreligge en helhetlig plan for opparbeidelse av SGT1.
- skal det foreligge en løsning for trafikkhåndtering i Skoleveien under anleggsperioden.

### **7.2 Før igangsettingstillatelse**

- skal bebyggelse og anlegg for felles infrastrukturtiltak for gatetun felt o\_SGT1, o\_SGT2 og o\_SGT3, veg og gatetun felt o\_SKF/SGT1 og grønnstrukturformål felt: o\_GKG være sikret etablert.
- skal det dokumenteres at miljøoppfølgingsplan for tiltakene er utarbeidet.
- skal løsning for midlertidig atkomst i anleggsperioden til S5/S6 og Rådhuseteateret, Rådhuset og Helsehuset være opparbeidet.
- skal eksisterende skatepark innenfor BS6\_2 være flyttet og gjort tilgjengelig for brukerne.

### **7.3 Før bebyggelse innenfor felt BS6\_1, BS6\_2, BS6\_3, BKBS6\_1/SGT1 tas i bruk**

- skal uteoppholdsarealer, inklusive eventuelle takterrasser, være etablert.
- skal trafiksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere mot tilgrensende naboeiendommer være etablert. skal nødvendig kommunaltekniske anlegg og energiforsyning være etablert.
- skal midlertidig nedkjøringsrampe fra parkeringskjeller til S5 og østre del av S6 være etablert.
- skal adkomst fra Kirkeveien krysset og nedkjøringsrampe til parkeringskjeller være etablert.
- skal nødvendig skjerming mot støy være etablert.
- skal nødvendige løsninger for håndtering av overvann være etablert.
- skal nytt kryss Kirkeveien / gatetun SGT1 være opparbeidet.
- skal gatetun SGT1, med unntak av SGT1\_2, være opparbeidet.
- skal gatetun SGT2 og SGT3 være opparbeidet.
- skal parkområdet GKG være opparbeidet.

### **7.4 Før bebyggelse innenfor felt BKB4 tas i bruk**

- skal nødvendige uteoppholdsarealer til tiltaket, inklusive eventuelle takterrasser, være etablert.
- skal trafiksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere mot tilgrensende naboeiendommer være etablert.
- skal nødvendig kommunaltekniske anlegg og energiforsyning være etablert.
- skal nødvendig skjerming mot støy være etablert.
- skal nødvendige løsninger for håndtering av overvann være etablert.
- skal barnehage- og skole kapasiteten være sikret.

Før bebyggelse langs SGT1 innenfor felt BKB4 tas i bruk

- skal gatetun SGT1 langs feltet, med unntak av SGT1\_2, være etablert.

### **7.5 Midlertidig rampe**

- Når område S5 og østre del av S6 bygges ut skal rampen fjernes. Parkeringsbehovet for ny bebyggelse i S5 og S6 skal dekkes i egen parkeringskjeller som knyttes til parkeringskjeller under BS6 med inn- og utkjøring ved nytt kryss i felt SKF/SGT1.
- Kravet om opparbeidelse av rampen faller bort dersom utbygging i S5 og S6 igangsettes før videregående skole (feltene BS61 og BS6\_2) og boliger (felt BKB4) tas i bruk.