





REGULERINGSBESTEMMELSER

SKI STASJON

Forslag til detaljreguleringsplan – fornyet offentlig ettersyn for Nordbyveien 2-6

001	Forny et offentlig ettersyn for Nordbyveien 2-6	18.09.12	ATG	KDS	KS
00B	Forslag til detaljreguleringsplan	31.05.12	ATG	VL	KS
Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Utarb. Av	Kontr. av	Godkj. av
Østfoldbanen, V L (Oslo S) – Ski - Ski stasjon Reguleringsbestemmelser Forslag til detaljreguleringsplan – forny et offentlig ettersyn for Nordbyveien 2-6		Ant. Sider	Fritekst 1d		
		8	Fritekst 2d		
			Fritekst 3d		
			Produsent	 MULTICONSULT AS	
		Erstatning for			
		Erstattet av			
Prosjekt: Oslo – Ski Parsell: 90 Ski stasjon		Dokument nr. UOS-90-A-20130		Rev. 00B	
 Jernbaneverket		Dokument nr.		Rev.	

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR SKI STASJON

Bestemmelser til reguleringsplankart datert 18.09.2012

Endringer i forhold til offentlig ettersyn for Ski stasjon fra 20.09 – 01.11.12 er merket med blått.

§ 1 Planområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er avmerket med plangrense på reguleringsplankart, datert 31.05.2012.

§ 2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål:

Reguleringsformål, Vertikalnivå 2 (terrengnivå)

Pbl. § 12-5 nr.1 Bebyggelses og anleggsformål -	-	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF (1111)
-	-	Offentlig eller privat tjenesteyting, OP (1160)
-	-	Forretning/kontor F/K (1813)
-	-	Kontor/tjenesteyting, K/T (1831)
Pbl. § 12-5 nr.2 Samferdsel og infrastruktur	-	Kjørevei , offentlig, V1-4 (2011)
-	-	Kjøreveg, privat, VP1 og VP2 (2011)
-	-	Fortau, offentlig, FT1-6 (2012)
-	-	Gang-/sykkelveg, offentlig, GS1-5 (2015)
-	-	Annen veggrunn, offentlig, VG1-3 (2018)
-	-	Trase for jernbane, offentlig, JB (2021)
-	-	Stasjonsområde jernbane, offentlig, KA (2071)
-	-	Kollektivanlegg buss, offentlig, KB (2071)
-	-	Tekniske bygninger/konstruksjoner jernbane, offentlig, TKJ (2027)
-	-	Parkering, privat, PP (2080)
-	-	Pendler/innfartsparkering, offentlig, PI (2074)
Pbl. § 12-5 nr.3 Grønnstruktur	-	Park, offentlig, P (3050)
Pbl. § 12-5 nr1/2 Kombinerte hovedformål: -	-	Forretning/kontor/tjenesteyting, F/K/T
-	-	Kollektivknutepunkt jernbane/buss, KP, offentlig (2090)
Hensynssone Pbl 11-8a, jfr, 12.6	-	Høyspenningsanlegg (H370)
-	-	Frisikt (140)
Pbl 11-8c	-	Bevaring kulturmiljø (H570_1, H570_2)
Pbl 11-8d	-	Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
Pbl 12-7 Midlertidig anleggsområde/massedeponi	-	Anleggsområde
Reguleringsformål, vertikalnivå 1(under terreng)		
Pbl. § 12-5 nr. 2 Samferdsel og infastruktur	-	Jernbaneundergang, offentlig JB2
-	-	Tekniske bygninger/konstruksjoner jernbane, offentlig, JB3 (2027)
Reguleringsformål, vertikalnivå 3(over terreng)		
Pbl. § 12-5 nr. 2 Samferdsel og infastruktur	-	Bro, offentlig, VB

§ 3 Fellesbestemmelser

Hensyn til miljø, støy, vibrasjon og forurensning

- 3.1 Støy- og vibrasjonssituasjonen som følge av planforslaget skal i driftsfasen tilfredsstillende kravene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, NS 8175 klasse C og NS 8176 tillegg B, klasse C, og eventuelle andre til enhver tid gjeldende forskrifter. Der kost-nytteforhold gjør det urimelig å tilfredsstillende klasse C i NS 8176 tillegg B, vil klasse D kunne bli lagt til grunn.
- 3.2 Sammen med søknad om rammetillatelse for nye anlegg skal det redegjøres for behandling av masser. Fare for forurensning skal vurderes, og nødvendige avbøtende tiltak skal inngå i planen.
- 3.3 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av overvann. Nødvendige avbøtende tiltak skal inngå i planen.

Kulturminner

- 3.4 Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og / eller brent stein etc., skal det øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) §8.

Krav til rammesøknad

- 3.5 I forbindelse med rammesøknad skal det fremlegges situasjonsplan som viser bygningenes plassering, høyde og utforming, interne veier og atkomst til bygninger, utforming av grønne arealer og overordnet beplantning. Situasjonsplanen skal vise terrengjusteringer i forhold til opprinnelig terreng, og forholdet mellom terreng på tomte, naboeiendom og veier.

Universell tilrettelegging

- 3.6 Innenfor planområdet skal de til enhver tid gjeldende krav til universell utforming legges til grunn ved utforming av veganlegg, kollektivanlegg, parkanlegg og publikumsrelatert bebyggelse.

Miljøoppfølgingsprogram

- 3.7 Det skal utarbeides et miljøoppfølgingsprogram (MOP) som skal sikre at området utbygges med vekt på miljøhensyn og begrenser ulempene for omgivelsene.

Formingsveileder for gater og plasser i Ski sentrum

- 3.8 Materialbruk og beplantning skal baseres på Formingsveileder for gater og plasser i Ski sentrum, juli 2000.

Byggegrense mot jernbanen

- 3.9 Der ikke annet er angitt er det i planen fastsatt en byggegrense på 15 meter fra midt nærmeste spor. I de områdene der parkering er tillatt, kan det parkeres inntil 9 meter fra midt nærmeste spor.

Estetikk

- 3.10 Alle anlegg skal utformes med særlig hensyn til estetikk og formgivning, ved valg av robuste høyverdige materialer.

§ 4 Rekkefølgebestemmelser

- 4.1 Tiltak mot støy, herunder støyskjerming langs bane, skal ferdigstilles før Follobanen er ferdigstilt og satt i drift.

§ 5 Bebyggelse og anlegg – boliger, frittliggende småhusbebyggelse

- 5.1 Området omfatter en liten del av eksisterende boligtomter langs Waldemarhøyveien. Arealet vil bli berørt av anleggsarbeidet for jernbaneanlegget, og omfattes av midlertidig anleggsområde. Når anleggsarbeidet er ferdigstilt faller midlertidig regulering bort, og endret reguleringsplan for et område ved Waldemarhøy, 11.5.05, gjelder for området.

§ 6 Bebyggelse og anlegg

6.1 Offentlig eller privat tjenesteyting (Waldemarhøy)

Området omfatter en liten del av tomte til Waldemarhøy. Arealet vil bli berørt av anleggsarbeidet for jernbaneanlegget, og omfattes av midlertidig anleggsområde. Når anleggsarbeidet er ferdigstilt faller midlertidig regulering bort, og Endret reguleringsplan for et område ved Waldemarhøy, 11.5.05, gjelder for området.

§ 7 Bebyggelse og anleggsformål – forretning/kontor, F/K

7.1 I området skal oppføres bygninger for forretninger eller kontor.

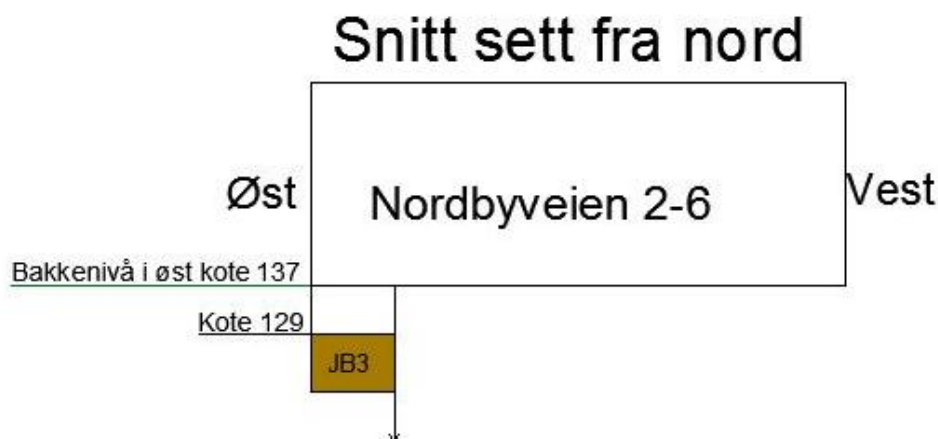
Maks utnyttelsesgrad settes til 75 % BRA Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. + 2 underetasjer. Skilt, master og andre reklameinnretninger skal ikke overstige de angitte byggehøyder.

Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommuneplanens bestemmelser om parkering. Den ubebygde del av tomte kan ikke benyttes til lagring. Kommunestyret kan gjøre unntak for dette når lagring skjer iht. plan godkjent av kommunestyret.

Adkomst skal være som vist på planen. Det tillates ikke andre avkjørsler fra Nordbyvegen.

7.2 Byggegrensen mot øst går i formålsgrensen.

7.3 Felt F/K omfatter areal i grunnen ned til kote 129 fra feltgrensen i øst og 13 m vestover, jfr. tegning under. For øvrige deler av felt F/K er det ikke gitt begrensninger i utstrekning i vertikalnivå 1 (under grunnen). Under kote 129 for de 13 østligste meter av felt F/K ligger felt JB3, jfr. bestemmelse § 14.3.



§ 8 Bebyggelse og anleggsformål – kontor/tjenesteyting K/T1

8.1 Området skal benyttes til anleggsformål under byggeperioden for jernbaneanlegget. Etter at anlegget er avsluttet skal områdets videre utvikling ses i sammenheng med tilliggende næringsarealer i vest.

§ 9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fellesbestemmelser

9.1 I forbindelse med detaljprosjektering av veganlegg kan det gjøres innbyrdes rokkering/forskyving mellom de ulike vegformålene.

§ 10 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, kjøreveg V1-4 og VP 1-2

10.1 V1 - 4 skal benyttes til offentlige kjøreveier. V1 kan stenges for normal trafikk, og gjøres til kollektivgate.

10.2 VP1 skal benyttes til privat kjørevei.

- 10.3 VP1 kan oppgraderes til standard for anleggsveg i forbindelse med bygging av jernbaneanlegget i JB. Vegen kan benyttes til transport av kjøretøy og anleggsutstyr; ikke til omfattende massetransport.
- 10.4 Område VP2 er atkomst ned til parkeringskjeller. Område VP2 skal ha kjøreatkomst via PP2 og GS4.

§ 11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, fortau FT 1-6

- 11.1 FT 1 - 6 skal benyttes til offentlig fortau.
- 11.2 Fortau skal opparbeides med minste bredde 2,5 m, og ligge opphevet i forhold til kjørebane. Det skal benyttes kantstein av naturstein. Ved fotgjengerkryssing og avkjørsler skal kantstein senkes til høyde 2 cm.
- 11.3 Ved krysset Jernbaneveien – Kirkeveien skal fortau FT1 skilles i to nivå med et sykkelfelt langs kjørevei og et gangfelt langs butikkfasade. Høydeforskjellen mellom de to traseene skal tas med støttemur og sikres med rekkverk. Utforming av anleggene skal sikre en god tilpasning mellom eksisterende bebyggelse og veganleggene.

§ 12 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, gang- og sykkelvei GS 1-7

- 12.1 GS1-7 skal benyttes til offentlig gang/sykkelvei.
- 12.2 Gang/sykkelveiene skal opparbeides med minste bredde 2,5 m; alternativt integrert i plassdannelser i holdeplassområdene. Vegen skal ha belysning.
- 12.3 Waldemarhøyveien GS5 kan benyttes til anleggsvei ved bygging av jernbaneanlegget. Vegen kan forsterkes og breddeutvides. Arealet skal istandsettes etter endt anleggsdrift, minimum tilsvarende eksisterende standard.
- 12.4 GS5 skal benyttes som atkomstvei til tiliggende eiendommer.

§ 13 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, annen veggrunn VG1-3

- 13.1 VG 1-3 kan benyttes til grøfter, grøntanlegg eller tekniske konstruksjoner knyttet til overgang mellom veganlegg og annet sideterreng.
- 13.2 Sideterrenget skal opparbeides og ferdigstilles som en del av det komplette veganlegget. Alt sideterreng skal ha en solid og teknisk god utførelse med vekt på estetikk og formgivning.
- 13.3 Mot gangveg GS3 skal det etableres en grønn sone. Grøntanlegget skal utformes og opparbeides som en del av et sammenhengende grøntareal langs gangveien.

§ 14 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jernbaneformål JB1 - 2

- 14.1 JB1 skal benyttes til jernbaneanlegg med tilhørende spor og plattformer. I området kan det oppføres heiser, ramper, trapper, plattformtak, møblering, klimabeskyttelse, teknisk infrastruktur, skilting, sikringsgjerd, støyskjermer, og andre støysikringstiltak.
- JB1 omfatter område under og nord for Nordbyveien bro. Under broa avgrenses jernbanearealet mot vest og øst av brokar for Nordbyveien bro.
- 14.2 Regulering i vertikalnivå 1 (under terreng, JB2, undergang):Jernbanetraseen skal krysses av en undergang som skal forbinde plattformer og forplass på begge sider av traseen. Undergangen skal ha innvendig bredde minimum 8 m, og laveste fri høyde 2,6 m. Undergangen kan forskyves inntil 10m til hver side i forhold til markering på plankartet, og vinkel mellom undergang og holdeplassområder kan endres som ledd i videre prosjektering av kollektivknutepunkt KP/F/K/T2 og stasjonsområdet KA.
- 14.3 Regulering i vertikalnivå 1 (under terreng, JB3, areal for fundamentering av jernbaneanlegg)

Felt JB3 omfatter areal/volum fra kote 129 og nedover i grunnen i for de 13 østligste metrene under felt F/K fra felt F/Ks feltsgrense, jfr. illustrasjon under bestemmelse 7.3. Nødvendig fundamentering for opparbeiding av jernbanetiltak i felt JB1 tillates gjennomført i felt JB3. Fundamentering av bygg i felt F/K ned til fjell kan skje i JB3, etter avtale med Jernbaneverket, og på en slik måte at fundamentering ikke kommer i konflikt med jernbanetekniske installasjoner.

§ 15 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, stasjonsområde KA

- 15.1 KA omfatter areal for stasjonsområde vest for jernbanesporene. Området skal benyttes til gangatkomst til togene og undergang, av- og påstigningsfelt, sykkelparkering, gang- og sykkelvegtrase, oppholdsarealer og grøntareal. Område PP og TKJ skal ha kjøreatkomst gjennom anlegget. Sykkelparkering skal lokaliseres nær fotgjengerundergang.
- 15.3 Innenfor KA skal det opparbeide sykkelparkering for minimum 500 sykler. Minimum 50 % av anlegget skal være overdekket, og sykler skal kunne låses fast.

§ 16 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, kollektivanlegg buss KB

- 16.1 KB skal benyttes til bussterminal eller oppstillings- /venteplass for rutegående busstrafikk.
- 16.2 KB kan stenges for annen motorisert ferdsel/gjennomkjøring.

§ 17 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, tekniske bygninger og konstruksjoner jernbane TKJ

- 17.1 TKJ skal benyttes til tekniske bygg og anlegg som er nødvendige for bygging og drift av jernbaneanlegget, herunder kontorfunksjoner. Innenfor området skal det innpasses inntil 4 parkeringsplasser.
- 17.2 TKJ skal ha atkomst via PP1 og KA.
- 17.3 Teknisk bygg skal ha en slik utforming at det kan integreres i en fremtidig større bygningsmasse på området.

§ 18 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, parkering PP1-2

- 18.1 PP1 skal benyttes til privat parkering for F/K/T1/Skeidarbygget.
- 18.2 PP1 skal ha atkomst via KA. TKJ skal ha atkomst gjennom PP1. Atkomstveg og utforming/materialbruk skal samordnes med planer for område KA.

§ 19 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pendler/innfartsparkering PI

- 19.1 P1 skal benyttes til pendlerparkering. Atkomstveier og utforming/materialbruk skal samordnes med planer for område KA.
- 19.2 Minimum 5 % av plassene skal opparbeides for funksjonshemmede. Disse plassene skal lokaliseres nærmest område KA.
- 19.3 I PI kan det etableres egne parkeringsanlegg for el-biler og motorsykler.
- 19.4 Parkeringsanlegget skal brytes opp av grøntrabatter, og anlegget skal ha belysning.
- 19.5 På vestsiden langs gang/sykkelvei GS1 skal det opparbeides en grønn sone. Denne skal være minimum 5 m til sammen. Grøntsonen kan deles opp i to felt, men minimum bredde mellom gang/sykkelvei og bygning er 3 m. Ved prosjektering kan det gjøres mindre justeringer av gang/sykkelveitraseen i samsvar med planløsning for PI.

§ 20 Kombinerte hovedformål:

Bebyggelses- og anleggsformål: Forretning/kontor/tjenesteyting F/K/T 2 kombinert med

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Kollektivknutepunkt jernbane/buss KP

- 20.1 KP – F/K/T2 omfatter stasjonsområde for jernbane øst for sporområdet, næringsbebyggelse i området og kollektivterminal for buss i Jernbaneveien; i planbeskrivelsen kalt reisetorget. Området kan utvikles som et kollektivknutepunkt for jernbane og buss. Det kan etableres fotgjengerarealer, sykkelparkering, atkomstramper, serviceanlegg, av- og påstigningsfelt, ventetom, leskur m.m.

I området kan det videreutvikles bebyggelse for forretning/kontor/næring som en integrert del av kollektivknutepunktet.

- 20.2 Ved utforming av ny bebyggelse skal kollektivknutepunktet sees som en helhet. Det skal være harmonisk samspill mellom bygningsvolum og plassdannelse, og området skal ha et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Området skal opparbeides med robuste materialer av høy teknisk og estetisk kvalitet. Ved plassering av ny bygningsmasse skal sol- og vindforhold på utearealene tillegges vekt. Første etasje i alle bygg skal inneholde forretninger eller publikumsrelatert virksomhet som retter seg mot brukerne av kollektivanleggene. Forretninger basert på volumvarehandel er ikke tillatt.
- 20.3 Det skal etableres minimum 500 sykkelparkeringsplasser i området. Minimum 50 % av plassene skal ligge under tak. Syklene skal kunne låses fast.

§ 21 Grønnstruktur – Park P

- 21.1 P omfatter eksisterende grøntanlegg. Området skal benyttes til offentlig park.
- 21.2 Eksisterende trevegetasjon skal søkes integrert i planer for nytt parkanlegg.

§ 22 Hensynssoner– høyspenningsanlegg

- 22.1 Området omfattes av de til en hver tid gjeldende sikkerhets- og avstandsregler for høyspenningsanlegg.

§ 23 Hensynssone – frisiktsone ved vei

- 23.1 I siktsonen kan det ikke etableres anlegg, vegetasjon eller konstruksjoner med høyde over 0,5 m over tilliggende kjørebane. Enkelttrær med høy stamme og stolper med diameter under 30 cm kan aksepteres.

§ 24 Hensynssone – infrastruktur / ledningsnett

- 24.1 I sonen kan det etableres ledningstrasseer for vann- og avløpsanlegg, og ledninger knyttet til elektrisitetsforsyning og andre kabelanlegg. Alle kabelanlegg skal legges under bakken. Bygninger og andre faste konstruksjoner kan ikke føres opp i hensynssonen, med unntak av konstruksjoner knyttet til det aktuelle, tekniske anlegget som kablene er en del av.

§ 25 Hensynssone – bevaring kulturmiljø

- 25.1 Sonen omfatter Waldemarhøy. I området skal bestemmelser i Endret reguleringsplan for et område ved Waldemarhøy 11.5.05 legges til grunn for aktivitet og inngrep.

§ 26 Hensynssone – båndlegging etter lov om kulturminne

- 26.1 Hensynssonen omfatter sikringssone ved gravhauger som skal bevares i område JB2. Innenfor sikringssonene er det ikke tillatt å gjøre terrengendringer/inngrep uten i samråd med fylkeskonservator i Akershus.

§ 27 Midlertidig anleggsområde

- 27.1 Anleggsområdene er knyttet til bygging av jernbaneanlegget. Etter at anlegget er opparbeidet skal områdene tilbakeføres/settes i stand i samsvar med formålsregulering og bestemmelser i underliggende plankart. Signaturen skal etter at anleggsfasen er over fjernes fra plankartet.
- 27.2 Midlertidige anleggsområder kan benyttes til lagerplass for materialer og masser, bearbeiding og sortering av masser, anleggsveier og anleggsområde, oppstilling av maskiner, brakker og rigg, samt parkering av anleggsmaskiner og private kjøretøy for anleggsarbeidere.
- 27.3 Anleggsområdene skal sikres slik at uvedkommende ikke kan komme inn på områdene.
- 27.4 Det skal utarbeides en plan for trafikkavvikling fra rigg- og anleggsområdene i anleggsfasen som en del av miljøoppfølgingsplan i forbindelse med byggeplan for anlegget.
- 27.5 Reguleringskartet viser rivning av den østlige delen av bygg i Nordbyveien 2-6. Hele felt F/K og del av GS3 blir berørt i anleggsperioden. For midlertidig anleggsområde # 1 tillates alle inngrep og tiltak som er nødvendige for å gjennomføre rivning samt sikring av resten av bygget under og etter riving. Ved avslutning av anleggsarbeidene opphører regulering til midlertidig anleggsområde.