



Reguleringsplan for Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - områderegulering

Reguleringsbestemmelser

områderegulering

PlanID: 2015030

Saksnummer: **15/142742**

Dokument: 5835688

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for utbygging av;

- barneskole med fire paralleller
- barnehage for 150 barn
- flerbrukshall
- et variert og bilfritt boligområde med ca. 200 boenheter
- hovedsykkelvei gjennom planområdet som del av hovedsykkelveien fra Sandvika til Bekkestua
- fortau langs Gjønnnesveien
- grøntområder og grønne interne forbindelser
- flomvei mellom Bekkestua og Stabekken

Området skal være et pilot- og foregangsprosjekt innen grønn mobilitet med mål om en svært høy andel gående og syklende.

§ 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på;

- bebyggelse og uteområder med god tilpasning til omgivelsene og til områdets særpreg med åsprofiler, spesielle landskapsformer og siktlinjer
- bebyggelse og uteområder med høy arkitektonisk kvalitet
- boligbebyggelse med varierte boligtyper og god bokvalitet både inne og ute
- gode møteplasser og steder for hverdagsrekreasjon for barn, unge og voksne
- etablering av gode gang-/ sykkel-/ turveiforbindelser gjennom og innenfor området
- ivaretagelse og styrking av blågrønn struktur, biologisk mangfold, friområder og naturverdier
- åpen overvannshåndtering

Fellesbestemmelser for hele planområdet

Miljø

- § 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan, jf. miljøprogram dokument 5772210.

Overvann, vann og avløp

- § 2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på utearealer.
- § 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann.

Teknisk infrastruktur

- § 2.4 Kabel- og ledningsanlegg skal legges i grunnen.

Vegetasjon

- § 2.5 Vegetasjon skal etableres og skjøttes med formål å styrke naturmangfoldet. Det skal gjennomføres tiltak for å fjerne og hindre spredning av fremmede arter. Ved nyplanting skal det benyttes stedegne arter som tiltrekker seg pollinerende insekter. Svartelistede arter skal ikke benyttes.

Utomhusplan

- § 2.6 Utomhusplan skal utarbeides for de felt som er forutsatt utbygd under ett og godkjennes i rammetillatelsen. Utomhusplanen skal i tillegg til byggeområdet omfatte de felt som skal stå ferdig sammen med bebyggelsen, jf. § 33.

Utomhusplanen skal vise:

- Utforming og bruk av privat, felles og allment tilgjengelig uteoppholdsareal
- Utforming av lekearealer tilrettelagt for bruk året rundt og for brukere med ulike typer funksjonsgrad
- Nytt terreng med overgang til tiliggende områder, trapper og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som forutsettes bevart
- Ny vegetasjon (ulike arter) med jorddybder
- Materialbruk
- Løsning for håndtering av overvann og flomveier
- Interne forbindelser; kjørbart areal, gang- og sykkelforbindelser
- Bil- og sykkelparkering
- Areal for av- og pålessing, varelevering, utrykningskjøretøy og brannbil.
- Plassering renovasjon og tekniske installasjoner som nettstasjon mm.
- Bygningers plassering i plan og høyde

Anleggsfasen

- § 2.7 Med søknad om igangsettingstillatelse skal det innleveres anleggsplan som viser hvordan trafiksikkerheten blir ivarettatt, herunder trygge skoleveier, samt plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedepoier, lagerplasser og kjøremønstre for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for sikring av bevaringsverdig vegetasjon og terreng i anleggsperioden og det skal beskrives metode for fjerning av fremmede arter.

Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, feltene oT, B 1-6, fU

Hovedgrep

- § 3.1 Boligtype, bygningenes plassering og høyde, og plassering av vegetasjon, gangveier/stier, flomvei og renovasjon skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan, dokument 5775185.

Utnyttelse (grad av utnytting)

- § 3.2 Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningenes bruksareal.
- § 3.3 Åpent eller overdekket parkeringsareal for bil og sykkel på terreng, nedkjøringsrampe til parkeringskjeller og nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt maksimal utnyttelse.

Plassering

- § 3.4 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet. Overbygget sykkelparkering, og tekniske anlegg som trafoer og søppelnedkast kan tillates utenfor byggegrense.

Utforming

- § 3.5 Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele, men med variasjon. Variasjon skal også oppnås gjennom sprang i fasade og relieffvirkning. Utformingen skal bidra til å redusere høydevirkningen av bygningsvolumene.
- § 3.6 Ventilasjonsanlegg og andre tekniske installasjoner skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur.

Renovasjon

- § 3.7 Renovasjonsløsning skal være integrert i bygningsmassen eller løses ved nedgravde avfallscontainere.

Utearealer

- § 3.8 Uteareal på underjordisk konstruksjon, som skal beplantes skal overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse og utstrekning som angitt under:
- | | |
|-------------------|---|
| Gress og stauder: | 40 cm vekstjordlag i hele plantefeltet |
| Busker: | 70 cm vekstjordlag i hele plantefeltet |
| Trær: | 100 cm vekstjordlag i en utstrekning på minimum 10 m ² per tre |

Blågrønn faktor

- § 3.9 Blågrønn faktor skal være minimum 0,8 innenfor områdene:
- Felt B1, B2, fF1 og fU
 - Felt B3-6, fF3, fF4, fF5 og fT
 - Felt oT, N og areal innenfor oF2 som ligger 50m fra formålsgrensen til felt oT

Fellesbestemmelser for bolig, feltene B1-6, fU

Utforming

- § 4.1 Det skal være varierte boligstørrelser.
- § 4.2 Alle leiligheter skal ha minst ett soverom.
- § 4.3 Det er ikke tillatt med ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.
- § 4.4 Fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Hovedmateriale skal være tegl og/eller tre.
- § 4.5 Det tillates ikke takterrasse på øverste tak.

Kvalitetskrav til MUA

- § 4.6 Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- § 4.7 Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at området oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.
- § 4.8 Leke- og oppholdsarealer skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser for alle aldersgrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet og slik at de kan brukes til alle årstider.
- § 4.9 Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på terreng, balkong eller terrasse.

Minste uteoppholdsareal (MUA)

- § 4.10 Innenfor felt B1 skal det avsettes min. 175 m² minste uteoppholdsareal per boenhet, hvorav min. 25 m² opparbeides til felles leke- og oppholdsareal. For leilighetene innenfor fU skal det avsettes min. 50 m² minste uteoppholdsareal per 100 m² BRA, hvorav min. 50% av MUA skal opparbeides til felles leke- og oppholdsareal.
- § 4.11 Innenfor felt B2-B5 skal det avsettes min. 50 m² minste uteoppholdsareal per 100 m² BRA, hvorav min. 50% av MUA skal opparbeides til felles leke- og oppholdsareal.
- § 4.12 Innenfor felt B6 skal det avsettes min. 120 m² minste uteoppholdsareal per boenhet, hvorav min. 30 m² opparbeides til felles leke- og oppholdsareal.
- § 4.13 Minimum 80% av MUA skal være fellesareal og ligge på bakken.
Minimum 50% av felles uteoppholdsareal på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved vårjevndøgn

Parkering for bil og sykkel

- § 4.14 Det skal etableres inntil 1,2 biloppstillingsplass per boenhet innenfor felt B1-B2 og fU.
Det etableres inntil 1,2 biloppstillingsplass per 100 m² BRA innenfor felt B3-B6.
Alle parkeringsplassene skal tilrettelegges med eget ladepunkt for elbil.
Krav til antall parkeringsplasser kan reduseres med 10 % dersom det etableres bildelingsordning. Bildelingsplassene skal lokaliseres på de mest tilgjengelige parkeringsplassene.
- § 4.15 Minimum 5 % av plassene skal være for forflytningshemmede.
- § 4.16 Minst 10 % av plassene skal være tilgjengelig for besøkparkering.
- § 4.17 Det skal etableres minimum 3 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m² BRA.
- § 4.18 Det skal etableres en trinnfri adkomst for alle typer sykler fra den nordøstre del av parkeringskjeller innenfor felt B4.
- § 4.19 Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være på bakkenivå og nær inngang. 50% av sykkelparkeringsplassene på bakkenivå skal være overdekket. Avstand fra bebyggelse til sykkelparkering skal som hovedregel være kortere enn avstand til bilparkering.
- § 4.20 Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som lastesykkel og sykkelvogner.
- § 4.21 Det kan i tillegg etableres 1 bilparkeringsplass på terreng pr. felt som skal være forbeholdt hjemmesykepleien.
- § 4.22 Innen felt B3 skal det etableres 2 parkeringsplasser til forflytningshemmede på terreng.

Annen tjenesteyting, offentlig skole, flerbrukshall og barnehage, felt oT

- § 5.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 14500 \text{ m}^2$. Tenkte plan skal ikke medregnes i tillatt bruksareal.
- § 5.2 Tekniske installasjoner over gesims kan bygges inntil 3 meter over maks. gesimshøyde på 20 % av takflatens areal, inntrukket minimum 2 meter fra fasadelivet.
- § 5.3 For barnehagen skal det settes av minimum 24 m^2 MUA pr. barn.
- § 5.4 For skolen skal det settes av minimum 15 m^2 MUA pr. elev
- § 5.5 For å avgjøre om kvaliteten på arealene er tilfredsstillende, skal det før innsending av rammesøknad med utomhusplan gjennomføres forhåndskonferanse/dialogmøter der utearealenes funksjon og kvalitet gjennomgås og avklares.
- § 5.6 Det kan etableres enkle overdekninger (leskur, gapahuk etc.) på uteoppholdsarealene på felt oT, som regnes med i MUA.
- § 5.7 Utearealene skal være tilgjengelige for lek utenom skolens og barnehagens åpningstid.
- § 5.8 Uteoppholdsarealene skal ha variert dekke og møblering, og aktivitetstilbud egnet for både sommer og vinter.
- § 5.9 Det kan etableres inntil 0,6 biloppstillingsplasser per årsverk, hvorav 2 plasser skal etableres for forflytningshemmede. Alle parkeringsplassene skal tilrettelegges med eget ladepunkt for elbil.
- § 5.10 Det skal etableres min. 0,7 sykkelparkeringsplasser per elev og 0,2 sykkelparkeringsplasser per barnehagebarn, hvorav 50 % av plassene skal være under tak. Sykkelparkering til elever og barnehagebarn skal ligge på bakkenivå. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike sykler som lastesykkel og sykkelvogner.

Boligbebyggelse, felt B1

- § 6.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 1\,300 \text{ m}^2$.
- § 6.2 Variasjon i høyder og møneretning skal være i henhold til hovedprinsippene i fasadeopprissene, dokument 5775186.
- § 6.3 Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 25 og 40 grader. Det tillates takoppløft på én side på opptil en tredjedel av takets lengde. Takoppløftet kan ha annen takvinkel.
- § 6.4 Vare- og nyttetransport til boligene, innenfor felt B1, skal være fra felt oGS1.

Boligbebyggelse, felt B2

- § 7.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 4\,900 \text{ m}^2$.
Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 25 og 40 grader. Det tillates takoppløft på én side på opptil en tredjedel av takets lengde. Takoppløftet kan ha annen takvinkel.
- § 7.2 Variasjon i høyder og møneretning skal være i henhold til hovedprinsippene i fasadeopprissene, dokument 5775186.
- § 7.3 Heishus tillates med flate tak.
- § 7.4 Felt B2 skal ha sin kjøreadkomst via felt oV1.

Boligbebyggelse, felt B3

- § 8.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 5\,000 \text{ m}^2$.
- § 8.2 Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 12 og 30 grader. Det tillates takoppløft på én side på opptil en tredjedel av takets lengde. Takoppløftet kan ha annen takvinkel.
- § 8.3 Felt B3 skal ha sin kjøreadkomst via felt oV2.

Boligbebyggelse, felt B4

- § 9.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 4\,500 \text{ m}^2$.

- § 9.2 Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 12 og 30 grader. Det tillates takoppløft på én side på opptil en tredjedel av takets lengde. Takoppløftet kan ha annen takvinkel.
- § 9.3 På bebyggelse med krav til heis tillates flate tak. I tilfelle det velges flate tak tillates takoppbygg for trapp, heis og mindre tekniske installasjoner på inntil 1,5m over maksimal gesimshøyde.
- § 9.4 Felt B4 skal ha sin kjøreadkomst via felt oV2.

Boligbebyggelse, felt B5

- § 10.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 5 900 m².
- § 10.2 Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 12 og 30 grader. Det tillates takoppløft på én side på opptil en tredjedel av takets lengde. Takoppløftet kan ha annen takvinkel.
- § 10.3 På bebyggelse med krav til heis tillates flate tak. I tilfelle det velges flate tak tillates takoppbygg for trapp, heis og mindre tekniske installasjoner på inntil 1,5m over maksimal gesimshøyde.
- § 10.4 Felt B5 skal ha sin kjøreadkomst via felt oV2.

Boligbebyggelse, felt B6

- § 11.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 3 800 m².
- § 11.2 Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 12 og 30 grader. Det tillates takoppløft på én side på opptil en tredjedel av takets lengde. Takoppløftet kan ha annen takvinkel.
- § 11.3 Felt B6 skal ha sin kjøreadkomst via felt oV3.

Felles uteoppholdsareal, felt fU

- § 12.1 Feltet skal være felles for felt B1 og felt B2.
- § 12.2 Feltet skal være tilgjengelig for allmenhetens ferdsel og opphold.
- § 12.3 Låven kan romme ulike funksjoner;
- fellesfunksjoner for boligene innenfor felt B1, B2 og fU,
 - boligformål med inntil 140 m² BRA og
 - tilbud for nabolaget på bakkeplan.

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

Offentlig veg - felt oV2 (Gjønnesveien)

- § 13.1 Veien skal opparbeides med fortau.

Offentlig veg - felt oV3 (Johs. Faales vei)

- § 14.1 Veien skal opparbeides med fortau.

Offentlig gang- /sykkelveg, felt oGS1-3

- § 15.1 Gang og sykkelveien skal opparbeides som sykkelvei med fortau.
- § 15.2 Boligeiendommene gbnr. 18/153, 18/154, 18/155 og 18/156 skal ha sin kjøreadkomst via felt oGS1.
- § 15.3 Vare- og nyttetransport til boligene innenfor felt B3-5, tillates via felt oGS3.
- § 15.4 Utrykningskjøretøy og driftsbiler til rømningsvei og nødutgangen fra Bærumstunnelen skal benytte felt oGS3.
- § 15.5 Salamanderens kryssing av oGS3 skal sikres med f.eks. halvkulvert.

Felles torg, felt fT

- § 16.1 Feltet skal være felles for felt B3-6.
- § 16.2 Feltet skal opparbeides med vegetasjon og møblering, og være tilgjengelig for allmenhetens ferdsel og opphold. Utformingen og møbleringen skal bidra til å forhindre gjennomkjøring.

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Fellesbestemmelser for grønnstruktur

- § 17.1 Innenfor områdene skal særlig verdifullt terreng og vegetasjon bevares og eksisterende naturtyper ivaretas. Nyplanting skal styrke sammenhengende grøntdrag og grønne lunger og være variert med stedstypisk vegetasjon
- § 17.2 Tilretteleggingstiltak for ferdsel tillates.

Offentlig turveg, feltene oT1 og oT2

- § 18.1 Turveiene skal opparbeides med grusdekke i inntil 3 meters bredde.
- § 18.2 Turveiene skal ha vinterdrift.

Offentlig friområde, felt oF1 og oF2

- § 19.1 Eksisterende trær skal bevares og suppleres.
- § 19.2 Tilretteleggingstiltak for lek og friluftsliv tillates.

Felles friområde, felt fF1

- § 20.1 Feltet skal være felles for felt B1 og B2.
- § 20.2 Feltene skal være tilgjengelige for allmenhetens ferdsel og opphold.

Felles friområde, felt fF2

- § 21.1 Den del av feltet som omfattes av eiendommen gbnr. 18/3 skal være felles for felt B2.
- § 21.2 Den del av feltet som ikke omfattes av eiendommen gbnr. 18/3 skal være felles for felt B3-B6.
- § 21.3 Feltet skal være tilgjengelig for allmenhetens ferdsel og opphold.
- § 21.4 Det tillates opparbeidet parsellhager for felt B3-B6 innen det området som er felles for felt B3-B6.
- § 21.5 Enkle installasjoner for lek, friluftsliv og mindre bygninger og gjerder for parsellhager tillates.

Felles friområde, felt fF3, fF4 og fF5

- § 22.1 Feltene skal være felles for felt B3-B6.
- § 22.2 Feltene skal være tilgjengelig for allmenhetens ferdsel og opphold.
- § 22.3 Feltene skal opparbeides som grønne forbindelsesårer.
- § 22.4 Det tillates etablering av nettstasjon innenfor feltene.

Naturområde, felt N

- § 23.1 Innen området skal eksisterende naturtyper ivaretas.

Bestemmelser til hensynssoner

Sikrings-, støy- og faresone (pbl. § 11-8 a)

Frisikt

- § 24.1 Innenfor frisiktsonen kan det ikke oppføres anlegg eller beplantning som hindrer sikt høyere enn 0,5 meter.

Hensynssone – andre sikringssoner H190-1 og H190-2

- § 25.1 **H190-1:** Tiltak som kan forringe tunnelenes/ konstruksjonenes stabilitet, skade tunnelene

eller tunnelinnredningene (for eksempel sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, sjakt- og tunneldriving, injeksjon, større utgravninger, fundamentering eller påføring av tilleggslaster) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen. Alle tiltak innenfor sikringssonen som omfattes av Plan- og bygningsloven § 20-1 og oppgaveplikten ved brønnboring skal varsles til og godkjennes av Statens vegvesen. Eventuellboring av hull skal dokumenteres med koordinatfesting av hullets plassering og avviksmåling av hullbanen under boring. Statens vegvesen kan også sette andre krav til tiltaket.

Arealer utenfor tunnelområdet: Tiltak som kan forringe tunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen (for eksempel boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting eller injeksjon) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen, med mindre tiltaket har en utstrekning i dypet som ikke berører tunnelområdet.

- § 25.2 **H190-2:** Innenfor hensynssonen skal det ikke settes i gang tiltak som kan skade jernbanens tunneler, herunder brønnboring. Alle søknader om tiltak og spørsmål om vurdering av ikke søknadspliktige tiltak skal forelegges Bane NOR for uttalelse.

Hensynssone –Nødutgang for nytt dobbeltspor, H190-3

- § 26.1 Inngrep i sikringssonen eller overflatearbeider som kan medføre skader på sikringssonen krever tillatelse fra Bane NOR.

Særlige hensyn til landbruks, friluftsliv, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

Bevaring naturmiljø, felt H560_1 gårdsdam/salamanderdam

- § 27.1 Innenfor hensynssonen skal gårdsdammen restaureres, slik at den kan bli en egnet biotop bl.a. for små- og storsalamander.

Bevaring naturmiljø, felt H560_2 Stabekken

- § 28.1 Innenfor hensynssonen tillates ikke inngrep i terreng og vegetasjon.

Bevaring kulturmiljø, felt H570

- § 29.1 Den historiske tundannelsen, Kleven gård, skal bevares;
- De to gårdsboligene tillates bygget om til to fullverdige eneboliger.
 - Prioriterte fasader bevares/rehabiliteres etter antikvariske prinsipper, eller dokumentert tilbakeføring. (Se illustrasjonsplan, dokument 5775185, for hvilke fasader som er prioriterte).
 - Konstruktiv kjerne skal bevares, men det tillates innvendige endringer.
 - Hele den utvendige murkonstruksjonen, som tilhører fjøsdelen av låven, skal bevares.
- § 29.2 Eksisterende 2 lønnetrær med rotsoner skal bevares og sikres fysisk i anleggsperioden.
- § 29.3 Det skal etableres en stiforbindelse fra Kleivjordet til Gartnerveien som er tilgjengelig for allmenhetens ferdsel og opphold.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

- § 30.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 kan det etableres underjordisk parkeringsanlegg for biler, sykler, boder og tekniske anlegg.
- § 30.2 Innenfor bestemmelsesområde #3 kan det etableres parkeringsplasser for felt B1, B2 og fU.
- § 30.3 Innenfor bestemmelsesområde #4 kan det tillates golfaktivitet.

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse gis

- § 31.1 Før rammetillatelse for boliger gis skal tilstrekkelig skolekapasitet være sikret.
- § 31.2 Før rammetillatelse for bebyggelse innenfor feltene B1-B6 og felt oT gis skal opparbeidelse av; sykkelvei med fortau feltene oGS1-3, sykkelvei med fortau som binder felt oGS3 og Dragveien sammen, friområdene feltene oF1 og oF2, turveiene feltene oT1 og oT2, veiene felt oV1, oV2 og oV3, og krysningspunkter over Høvikveien ved Gjønnnesveien, Dragveien og Ekebergveien være sikret.

Før igangsettingstillatelse gis

- § 32.1 Før igangsettingstillatelse gis på feltene B3, B4, B5, B6 og oT skal tekniske tegninger (Håndbok R700) for krysningspunkt over Høvikveien ved Gjønnnesveien, Dragveien og Ekebergveien være godkjent av Viken fylkeskommune.

Før bebyggelse kan tas i bruk

- § 33.1 Før bebyggelse på feltene B1 og B2 tas i bruk skal opparbeidelse av; sykkelvei med fortau felt oGS1, friområde felt fF1, uteoppholdsareal felt fU, og kjørevei felt oV1 utenom hensynssonene H190-1, være gjennomført. Ferdigstillelse av deler av felt som berøres av hensynsonen kan utsettes til opparbeidelse er mulig (jf. § 26).
- § 33.2 Før bebyggelse på feltene B3 – B6 tas i bruk skal opparbeidelse av; sykkelvei med fortau felt oGS3, av friområdene feltene fF2, fF3, fF4 og fF5, torg felt fT, kjørevei med fortau felt oV2 og krysningspunktene over Høvikveien ved Gjønnnesveien, Dragveien og Ekebergveien være gjennomført. Ferdigstillelse av deler av felt som berøres av hensynsone kan utsettes til opparbeidelse er mulig (jf. § 26).
- § 33.3 Før bebyggelse på felt oT tas i bruk skal kjørevei med fortau felt oV3, turveiene feltene oT1 og oT2, og krysningspunktene over Høvikveien ved Gjønnnesveien, Dragveien og Ekebergveien være gjennomført. Ferdigstillelse av deler av felt som berøres av hensynsone kan utsettes til opparbeidelse er mulig (jf. § 26).
- § 33.4 Før bebyggelsen på det enkelte felt tas i bruk skal felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer innenfor feltet, være ferdig opparbeidet.
- § 33.5 Før bebyggelsen på det enkelte felt tas i bruk skal tiltak innenfor det enkelte felt i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning ibestemmelsene

- Miljøprogram, dokument 5772210.
 - Illustrasjonsplan, dokument 5775185.
 - Fasadeoppriss, dokument 5775186.
-