



Reguleringsplan for Fornebuveien 37 mfl

Reguleringsbestemmelser

detaljregulering

PlanID: 2021001

Saksnummer: **19/24996**

Dokument: 6205871

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for utbygging av boligbebyggelse.

§ 1.2 Planen skal sikre / legge vekt på:

- god tilpasning til terreng og landskap
- bevaring av kulturminner og sammenheng i kulturmiljøet
- bevaring av naturverdier/ grønnstruktur
- styrket blågrønn struktur/ biologisk mangfold/ friområder/ snarveier
- bevaring av eksisterende landskap/ terreng/ vegetasjon
- ny bebyggelse og uteområder med høy bokvalitet og høy arkitektonisk kvalitet
- gode fellesskapsløsninger/ fellesfunksjoner for boligene
- etablering av nye møteplasser og steder for rekreasjon/ opphold og lek
- miljømessig gode løsninger/ høye miljøambisjoner/ lavest mulig klimagassutslipp
- åpen overvannshåndtering
- åpent fordrøyningsmagasin
- flomveier
- trafikksikre løsninger
- gode gang- / sykkelveiforbindelser innenfor planområdet og spesielt til Lysaker og t-banestasjonen Fornebuporten
- tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet
- Feltene f_SKV1-2, f_SGT1-2, f_SGG2 og f_GP, skal være allment tilgjengelig
- en boligpilot basert på alternative boformer med forskjellige former for fellesskapsløsninger

Fellesbestemmelser for hele planområdet (Teleplanbyen vest)

Miljøtiltak

- § 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.
Til oppfylling av miljøprogram benyttes BREEAM-sertifisering. Til rammesøknad skal det redegjøres konkret for tiltakets løsninger med hensyn til miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, overvannshåndtering m.m.
- § 2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.
- § 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann med flomveier.
- § 2.4 Til rammesøknad skal det utarbeides en samordnet plan som viser teknisk infrastruktur under bakken sammen med utomhusplan.
- § 2.5 Planområdet skal være bilfritt utenom regulerte kjøreveier og kjøring til p-kjellerne. Begrenset bilkjøring kan tillates for flyttetransport, hjemmesykepleie, renovasjon, varelevering og tilsvarende.
- § 2.6 Før innsending av rammesøknad skal det gjennomføres forhåndskonferanse/dialogmøter der bebyggelsens estetiske uttrykk og arkitektoniske kvaliteter gjennomgås.
- § 2.7 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. § 28.
Utomhusplanen skal vise:
- Utforming og bruk av uteoppholdsarealer
 - Utforming og bruk av privat og felles uteoppholdsarealer på bakken og på tak; herunder de ulike lekeplassene.
 - Nytt og eksisterende terreng.
 - Nytt terreng med overgang til tiliggende områder, trapper og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde.
 - Ulike typer vegetasjon med jorddybder.
 - Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon/store trær/ markdekke som skal bevares
 - Håndtering av overvann og flomveier
 - Parkering for sykkel og bil
 - Renovasjonsløsning
 - Utforming av lekearealer og bruk til alle årstider
 - Biloppstillingsplasser/carporter/garasjer inkludert plassering og utforming av HC-parkering og organisering av dette
 - Areal for av- og pålessing, varelevering og utrykningskjøretøy, brannoppstillingsplasser
 - Interne veier med snumuligheter
 - Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
 - Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
 - Materialbruk
 - Utforming og plassering av benker, belysning og skilt
 - Plassering av tekniske installasjoner som nettstasjon.
- § 2.8 Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opptil L_{den} 70 dB
Kvalitetskrav for støyfølsomt bruksformål:
- Alle boenheter skal ha en stille side (støynivå som ikke overstiger L_{den} = 55 dB)

Minimum 50 % av antall rom i hver boenhet til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.

Minimum 1 soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.

- Der det ikke er mulig å oppnå stille side (støynivå under $L_{den}=55\text{dB}$), tillates boenheter med dempet fasade (inntil 10% boenheter innenfor planområdet). Minimum 50% av rom til støyfølsom bruk, og minst ett soverom, i hver boenhet skal ha vindu mot stille side eller dempet fasade.
- For boenhetene/hyblene som ligger innenfor boligpiloten basert på alternative boformer med forskjellige former for fellesskapsløsninger gjelder støykravene som om det hadde vært én boenhet.
- Det tillates å etablere en støyvinge ved nordøstre gavl, opp til gesims, i felt BBB1, for å hindre støyrefleks på fasade mot bakgård.
- Det tillates oppsatt en støyskjerm, opp til gesims, mellom bygningene på hver side av åpning gjennom kvartalet i nordøstre hjørne av felt BBB2 for å hindre støyrefleks på fasade mot bakgård. Det må sikres en passasje med frihøyde på minimum 4 m.

§ 2.9 Med søknad om rammetillatelse skal det innleveres plan for trinnvis utbygging av planområdet.

§ 2.10 Til søknad om igangsettingstillatelse skal det fremlegges dokumentasjon/marksikringsplan som viser hvordan vegetasjon og terreng som skal bevares beskyttes og ivaretas i anleggsfasen. I anleggsfasen skal trær/vegetasjon/terreng som skal bevares, jf. § 23.3, sikres med fysisk beskyttelse.

Minste uteoppholdsareal (MUA)

§ 3.1 Innenfor området skal det avsettes minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80 % skal være fellesareal. Feltene f_SGG2 (Tungata), f_SGT2 (Villa Helles gate), f_GP (parken), felles takterrasser og privat uteareal på balkong, markterrasse og takterrasse uten tak over tillates medregnet i MUA.

§ 3.2 Av MFUA skal minst 10 m² per 100m² BRA avsettes til lek og oppholdsarealer. Dette arealet skal ligge på bakken.

Kvalitetskrav til MUA

§ 4.1 Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige L_{den} 55 dB.

§ 4.2 Fellesarealer skal ha definert skille mellom private og halvprivate soner. Kantsonene skal sikre gode overganger mellom bebyggelse og byrom/ gater.

§ 4.3 Minimum 30% av felles uteoppholdsareal skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

§ 4.4 Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på terreng, balkong eller takterrasse.

§ 4.5 Det tillates pergola eller annen åpen overdekning i felles uteoppholdsareal.

§ 4.6 Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.

§ 4.7 Vegetasjon skal opparbeides med formål å styrke naturmangfoldet. Det skal gjennomføres tiltak for å fjerne og hindre spredning av fremmede arter. Ved nyplanting skal det benyttes stedstilpassede arter som tiltrekker seg pollinerende insekter. Fremmede arter skal ikke benyttes.

§ 4.8 Det skal sikres tilstrekkelige jorddybder, tilpasset vegetasjonstype, på takterrasser, over garasjeanlegg, eller andre typer underjordiske konstruksjoner. Trær skal minimum ha et 100 cm vekstjordlag med volum på minimum 10 m³ per tre.

§ 4.9 Utearealene skal gis en terrengmessig god overgang mot tiliggende områder utenfor planområdet.

- § 4.10 Utearealer, dekker, murer og møblering skal bestå av naturlige materialer og produkter med god kvalitet.
- § 4.11 Takterrasse/takhage skal ha variert vegetasjon med ulike høyder og uttrykk.
- § 4.12 Leke- og oppholdsarealer skal ha en solrik plassering, som er skjermet for støy- og luftforurensning og trafikkfare. De 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.

Utforming i utearealer

- § 5.1 Murer, trapper, gjerder og kantsoner skal utformes enhetlig med høy kvalitet.
- § 5.2 Servicefunksjoner utomhus som sykkelkur, nettstasjon, skjermvegger etc. skal utformes med en helhetlig og konsekvent bruk av fasadematerialer av høy kvalitet.

Teknisk infrastruktur

- § 6.1 Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.
- § 6.2 Boligene innenfor området skal tilknyttes vakuumanlegg for rørtransport av avfall.
- § 6.3 Kabel- og ledningsanlegg skal legges i grunnen.

Energianlegg

- § 7.1 Nettstasjonene skal utformes som del av det arkitektoniske uttrykket for området.

Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Hovedgrep

- § 8.1 Bebyggelsens hovedgrep skal være bymessig utformet med variert volumoppbygging. Bebyggelsen skal oppføres med høy arkitektonisk kvalitet på utforming og materialer.

Utforming og plassering

- § 9.1 Der det ikke er markert byggegrense er formålsgrense lik byggegrense. Prinsippene for bebyggelsens utforming og plassering skal være som i illustrasjonsplan – Teleplanbyen vest mArcanum, nr. 6208431 og etter følgende regler:
- maksimal fasadelengde mot allmennheten, uten sprang på minimum 1,5 meter: 17 meter
 - maksimal fasadelengde mot gårdsrom, uten sprang på minimum 1,5 meter: 21 meter
 - minimum 2 fulle åpninger i hver av de to kvartalene i tillegg til kartfestet åpning. I tillegg skal det være
 - minimum 1 åpning med minimum 5 meters bredde mot sør/parken i felt BBB1
 - minimum 1 åpning med minimum 5 meters bredde mellom bygningskroppene mot sør/parken i BBB2
- § 9.2 Det skal være varierte boligstørrelser innenfor området. Minimum 20 % av leilighetene skal være under 50 m².
- § 9.3 Alle leiligheter skal ha minst ett soverom.
- § 9.4 Det er ikke tillatt med ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

- § 9.5 Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et helhetlig arkitektonisk uttrykk, men med variasjon. Bygningene må ha minst like høy arkitektonisk kvalitet som vist i illustrasjonen «Fasader – farger og materialitet – Teleplanbyen vest». Material- og fargepaletten skal ta utgangspunkt i de lokale nærområdenes stedegne karakter i bebyggelse og landskap.
- § 9.6 Hovedmaterialet på fasadene skal være tegl, tre eller andre materialer med lang levetid.
- § 9.7 Fasadelengder skal deles opp i materialskifter eller sprang. 1. etasje skal markeres i fasaden, ved relieff-virkning, mønster, vindusflater eller farge som forholder seg til de allment tilgjengelige byrommene, og bidra til å knytte bygg og byrom sammen.
- § 9.8 Takene skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som del av bebyggelsens helhetlige arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygninger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og solcellepaneler m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Private takterrasser i skråtak kan ha maks bredde på 5 meter.
- § 9.9 Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale regulerte høyder som vist på plankartet. Over maks regulerte høyder på flate tak tillates takoppbygg for trapp og heis og andre tekniske installasjoner på inntil 25 % av underliggende takflate, tilbaketrukket fra gesims med minimum 1 meter. Over maks regulerte høyder kan det oppføres solcellepaneler, veksthus, pergola eller lignende skjermingskonstruksjoner, samt nødvendig rekkverk for takterrasse. Det tillates takterrasser på flate tak. Rekkverk til takterrasser skal være tilbaketrukket fra gesims med minimum 2 meter.
- § 9.10 Det tillates ikke bilparkering i første etasje mot gater, torg og uteoppholdsarealer.
- § 9.11 Heis- og trappekonstruksjoner skal ikke gå utover saltakskonstruksjonene.
- § 9.12 Svalgangsløsninger tillates ikke.
- § 9.13 Lokaler på 1. etasjeplan mot Magnus Poulssons vei skal ha minimum 4 meters høyde innvendig og direkte inngang fra gateplan. Benyttes lokalene til utadvendt virksomhet skal det være åpne fasader med store vindusflater.
- § 9.14 Nettstasjon tillates plassert utenfor byggegrense og formålsgrense for byggeområde.
- § 9.15 Innkjøring til parkering og varelevering skal integreres i bygningskroppen. Porter skal utføres i høy materialkvalitet, og ses i sammenheng med resten av fasaden.

Parkering for sykkel og bil

- § 10.1 Det skal opparbeides parkeringsplasser etter denne tabellen. BRA i denne tabellen beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

Formål	Antall bilplasser per 100m ² BRA	Antall sykkelplasser per 100m ² BRA
Bolig	0,7	Min. 3
Kontor	Maks. 0,25	Min. 1
Barnehage	Maks. 1	Min. 1

- § 10.2 Det skal tilrettelegges for sykkel- og bildelingsordning. Bildelingsplassene skal lokaliseres på de mest tilgjengelige parkeringsplassene. Krav til antall bolig-parkeringsplasser på området kan reduseres med inntil 50 % dersom det etableres bildelingsordning. Plassene til bildelingsordning inkluderes i kravet til antall bolig-parkeringsplasser.
- § 10.3 Minst 10 % av parkeringsplassene skal være tilgjengelig for besøkparkering.
- § 10.4 Bilparkering skal ligge i parkeringsanlegg under terreng eller i bebyggelse, med unntak av korttidsparkering som kan etableres på terreng.
- § 10.5 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede.
- § 10.6 Alle bolig- og bildelingsparkeringsplassene skal tilrettelegges med ladepunkt for elbil.

- § 10.7 Minimum 3/4 av sykkelparkeringen plasseres på overdekkede lett tilgjengelige arealer i kjeller, bod eller i gårdsrom. ¼ kan plasseres uten overdekning i gårdsrom og andre felles uteoppholdsareal.
- § 10.8 Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.
- § 10.9 Det skal tilbys lademulighet for minst 25% av de avlåste sykkelplassene under tak.
- § 10.10 Hver boenhet skal ha minimum 1 sykkelparkeringsplass i låsbart sykkelstativ i tilhørende kvartal.
- § 10.11 Avstand fra bebyggelse til sykkelparkering skal som hovedregel være kortere enn avstand til bilparkering.
- § 10.12 Det skal settes av arealer til vedlikeholdsmuligheter for sykkel, med tilgang til vann og strøm.
- § 10.13 Det skal tilrettelegges for bysykkelstativ eller tilsvarende sykkeldelingsordning innenfor planområdet. Plassene til sykkeldelingsordningen tillates medregnet som innenfor 25% av krav til antall sykkelparkeringsplasser.

Balkonger, markterrasser og takterrasser

- § 11.1 Balkonger skal utformes med høy kvalitet i valg av farge, material og detaljering som en integrert del av arkitekturen.
- § 11.2 Utkragede balkonger skal etableres i tråd med prinsipptegning, **nr.: 01**
- § 11.3 Direkte avstand til balkong eller vindu i oppholdsrom i naboblokk skal være minimum 15 meter. Balkonger ved siden av hverandre i samme blokk skal ha skjerming som del av fasadearkitekturen.
- § 11.4 Bebyggelse med flate tak kan benyttes til felles takterrasse og grønne tak. Det tillates ikke takterrasser på de øverste takene innenfor hver bygningskropp.
- § 11.5 Balkonger kan krage ut fra fasadeliv inntil 2 meter fra gavlfasade over høydegrense til inntilliggende nabobygg.
- § 11.6 Balkonger tillates ikke kraget ut over byggegrense.

Grad av utnytting

- § 12.1 Samlet grad av utnytting for ny bebyggelse i hele planområdet skal ikke overstige $BRA=35.000m^2$, hvorav minimum 300 m^2 skal være fellesfunksjoner for boligene. Innenfor tillatt utnyttelse kan 200 m^2 være næring, unntatt handel, på 1.etg plan mot Magnus Poulssons vei. BRA for de bevaringsverdige villaene (Helle, Bjelle og Inabo) og eksisterende tilbygg til Villa Inabo kommer i tillegg til tillatt utnyttelse.
- § 12.2 Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningenes bruksareal.
- § 12.3 Minimum 400 m^2 skal benyttes til boligpilot. Innenfor boligpiloten tillates oppført boliger med kun felles uteoppholdsareal, ensidig orientering mot nord eller nordøst, og uten separat soverom.
- § 12.4 Nettstasjoner, og overdekket sykkelparkering på terreng kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting.
- § 12.5 Tenkte plan skal ikke medregnes i tillatt bruksareal.

Boligbebyggelse, felt BBB1

- § 13.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA=17\ 500m^2$.
- § 13.2 Bebyggelse med flate tak skal benyttes til takterrasser og grønne tak. Av dette skal minimum 1/3 utformes som grønne tak.

Boligbebyggelse, felt BBB2

- § 14.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA=17\ 500m^2$.

§ 14.2 Bebyggelse med flate tak skal benyttes til felles takterrasse og grønne tak. Av dette skal minimum 1/3 utformes som grønne tak.

§ 14.3 Det kan etableres parkeringskjeller i to etasjer under hele feltet.

Kombinert bebyggelse, felt BKB, Villa Bjelle (H 570_1)

§ 15.1 Det tillates bevertning, tjenesteyting, kultur, og felles funksjoner til bolig.

§ 15.2 Nødvendig kjøring til virksomhetene kan tillates fra gangvei gjennom felt f_GP.

§ 15.3 Parkering kan tillates løst i felt BBB1 eller BBB2.

Boligbebyggelse, felt B, Villa Helle (H 570_2)

§ 16.1 Feltet er ferdig utbygd.

Barnehage, felt BBH, Villa Inabo (H570_3)

§ 17.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) per barn er 24m².

§ 17.2 Utomhusarealene skal gi mulighet til varierte aktiviteter til alle årstider. Det skal kunne deles opp i soner for ulike aldersgrupper og barns ulike behov.

§ 17.3 Utearealene skal være tilgjengelig for lek utenfor åpningstid.

§ 17.4 Nødvendig kjøring til virksomheten kan tillates fra gangvei gjennom felt f_GP.

§ 17.5 Parkering kan tillates utenfor planområdet.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 18.1 Arealer regulert til felles eieform skal være felles for planprogramområdet og være allment tilgjengelige.

Veg, felt f_V1-2

§ 19.1 Felt f_V1 skal opparbeides med tosidig fortau og felt f_V2 skal opparbeides med fortau mot BBB1.

Gatetun, felt f_SGT 1-2

§ 20.1 Det kan tillates korttidsparkeringsplasser.

Gangveg/gangareal/gågate, felt f_SGG

§ 21.1 Det kan tillates nødvendig kjøring som f.eks. flyttebiler, kjøretøy for personer med spesielle behov og tilsvarende kjøretøy.

§ 21.2 Det tillates å bygge en kulvert under gågaten som binder sammen parkeringskjellerne under BBB1 og 2, i felt f_SGG.

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Park, felt f_GP

§ 22.1 Felt f_GP skal være felles for planprogramområdet for Oksenøyveien nord. Kjørbar adkomst gjennom parken til villa Bjelle og villa Inabo kan tillates etablert.

§ 22.2 Parken skal ha stedegen vegetasjon i ulik høyde og arter, som skal bidra til variasjon og biologisk mangfold. Det tillates nyttevekster.

§ 22.3 Parken skal opparbeides med høy landskapsarkitektonisk kvalitet og det skal brukes robuste og holdbare materialer.

- § 22.4 Parken skal tilrettelegges for lek og opphold for ulike aldersgrupper med varierte soner for aktivitet, opphold og lek.
- § 22.5 Det kan tillates oppført mindre bygninger og konstruksjoner som har en publikumsrettet funksjon i tråd med parkformålet.
- § 22.6 Det tillates ikke synlig infrastruktur som kabler, VA-ledninger, nettstasjon og lignende.

Bestemmelser til hensynssoner

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

Andre sikringssoner

- § 23.1 Annen fare / andre sikringssoner, felt H190_Fornebubanen. Det er regulert sikringssone rundt Fornebubanen på 18 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelen. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, eller tiltak som kan medføre skade på tunnelanlegget. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnelen, kulvert, portaler eller stasjonsområdet skal medfølge søknad om tiltak og godkjennes av Sporveien Oslo AS.
- § 23.2 H190_1. Det forutsettes en sikringssone på 10 m over og til hver side av ytterkant eksisterende veikulvert. Utsprengning/utgraving/bygging på eiendommer i mindre avstand enn 10 m fra ytterkant vegg og tak på veikulvert er ikke tillatt uten samtykke fra veimyndigheten.
- § 23.3 H540. Innen området skal terreng og vegetasjon bevares, jf. «Illustrasjonsplan – Teleplanbyen vest mArcanum», DokID 6208431.

Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur (pbl. § 11-8 b)

- § 24.1 Krav vedrørende infrastruktur (H410). Teknisk infrastruktur skal legges i bakken. Det tillates ikke faste installasjoner innenfor hensynssonen.

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

Bevaring kulturmiljø, felt H570_1-3

- § 25.1 Det skal legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreg. Ved nye tiltak innenfor hensynssonen skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivaretatt.
- § 25.2 Bygninger/ anlegg/ konstruksjon som er angitt med bevaringslinje i plankartet tillates ikke revet/ fjernet/ flyttet.
- § 25.3 Byggets eksteriør, herunder fargebruk, tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie.
- § 25.4 Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader på grunn av brann, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering som opprinnelig bebyggelse.
- § 25.5 Ved vedlikehold og utbedring skal kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggets ytre bevares. Byggets takform, form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming og øvrige bygningsdetaljer skal bevares.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

- § 25.6 Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det være bebyggelse med saltak med takvinkler mellom 30 og 60 grader.
- § 25.7 Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det være bebyggelse med flate tak.
- § 25.8 Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det være bebyggelse med saltak, med møneretning nord-sør og takvinkler mellom 30 og 60 grader.
- § 25.9 Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det opparbeides den del av gangveg mellom Nabolagstorget/ Urban akse og Magnus Poulssons vei gjennom kvartal BBB2, som skal være universelt utformet. Den skal være allment tilgjengelig.
- § 25.10 Innenfor bestemmelsesområde #5 kan det tillates å bygge kjeller.
- § 25.11 Innenfor bestemmelsesområdene #6 og #7 skal det være åpninger mellom bygningene i full høyde.

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse gis

- § 26.1 Før rammetillatelse gis må tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være etablert eller sikret
- § 26.2 Før rammetillatelse gis må Fornebubanen være etablert eller sikret
- § 26.3 Før rammetillatelse gis skal opparbeidelse av gater og byrom innenfor avgrensningen av planprogram med plangrep for Oksenøyveien Nord være gjennomført eller sikret.
- § 26.4 Før rammetillatelse gis skal etablering av hovedsykkelveien fra Teleplan til Lysaker være gjennomført eller sikret.
- § 26.5 Før rammetillatelse gis må byggingen av den nye næringsbebyggelsen på Magnus Poulssons vei 7 mfl. være igangsatt.

Før igangsettingstillatelse gis

- § 27.1 Før igangsettingstillatelse gis skal bekjempingstiltak mot fremmede arter være utført. Bekjempelse og håndtering av plantemateriale og infiserte masser skal skje etter oppdatert fagkunnskap.
- § 27.2 Før igangsettingstillatelse for første byggetrinn i felt BBB2 gis skal bilatkomst til Fornebuveien 31 (dagens bebyggelse) enten være opprettholdt eller nyetablert.

Før ny bebyggelse kan tas i bruk

- § 28.1 Før boligene på felt BBB1 og BBB2 tas i bruk skal kjøreveg felt f_SKV1, f_SKV2, gatetun f_SGT2, gangveg/gangareal/gågate f_SGG2 og park f_GP være ferdigstilt.
- § 28.2 Før boligene på felt BBB1 og BBB2 tas i bruk skal felles uteoppholdsarealer innenfor det enkelte felt være ferdig opparbeidet.
- § 28.3 Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen/BREEAM-sertifiseringen være gjennomført.
- Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak for sikring mot støy, strukturlyd og vibrasjoner være gjennomført.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokument «Illustrasjonsplan – Teleplanbyen vest mArcanum», DokID 6208431

Dokument «Prinsipper balkong»
