



Reguleringsplan for Fornebuveien 31 mfl.

Reguleringsbestemmelser

detaljregulering

PlanID: 2021016

Saksnummer: **21/4949**

Dokument: 6209370

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for utbygging av boliger, forretning og næring.

§ 1.2 Planen skal sikre/legge vekt på:

- utadrettede funksjoner som kan skape liv på gateplan
- god tilpasning til terreng og landskap
- tilpasset områdets særpreg og forhold til Lagåsen
- styrket blågrønn struktur/ biologisk mangfold/ snarveier
- 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
- flomveier
- trafiksikre løsninger
- gode gang- / sykkelveiforbindelser innenfor planområdet og spesielt til Lysaker og t-banestasjonen Fornebuporten
- tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet
- Feltene f_SKV1-3, f_ST, f_SGG og f_GP, skal være allment tilgjengelig
- en boligpilot basert på alternative boformer med forskjellige former for fellesskapsløsninger

Fellesbestemmelser for hele planområdet (Teleplanbyen øst)

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 innenfor planområdet ved bruk av 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. §31
Utomhusplanen skal vise:
- Utforming og bruk av uteoppholdsarealer
 - Utforming og bruk av privat og felles uteoppholdsarealer på bakken og på tak; herunder nærmiljø-/aktivitetspark og 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 oppsatt en tett skjerm på 3 meter høyde på vestsiden av den sørlige åpningen av lokket over Snarøyveien for å skjerme torgplassen ved den Urbane aksen. Lengden på skjermen tilpasses videre trase på den Urbane aksen, slik at den ikke hindres.

§ 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. § 28.3, 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. F_SGG3 (Urban akse), 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 100 m² 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 et frodig planområde 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, kulverttak 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 og gjerder skal utformes enhetlig med høy kvalitet.

§ 5.2 Servicefunksjoner utomhus som sykkelskur, 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.

Skiltplan

§ 8.1 Det skal utarbeides en helhetlig skiltplan for planområdet.

Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Hovedgrep

§ 9.1 Bebyggelsens hovedgrep skal være bymessig utformet med variert volumoppbygging og bebyggelsen skal oppføres med høy arkitektonisk kvalitet på utforming og materialer.

Utforming og plassering

§ 9.2 Der det ikke er markert byggegrense er formålsgrense lik byggegrense.

Prinsippene for bebyggelsens utforming og plassering skal være som i illustrasjonsplan øst, og etter følgende regler:

- maksimal fasadelengde uten brudd eller materialskift mot Magnus Poulssons vei, Fornebuveien, Snarøyveien og felt f_SGG: 23 meter. Unntak gjelder for fasade mot Fornebuveien og i felt BBB1 mot f_ST, der maksimal fasadelengde uten brudd eller materialskift kan være 27 meter.
- minimum 2 fulle åpninger med minimum 5 meters bredde i felt BBB2 gjennom bebyggelsen mot Fornebuveien. Den ene av åpningene skal ivareta siktsone fra Lilløyveien gjennom kvartalet.

§ 9.3 Det skal være varierte boligstørrelser innenfor området. Minimum 20 % av leilighetene skal være under 50 m².

§ 9.4 Alle leiligheter skal ha minst ett soverom.

§ 9.5 Det er ikke tillatt med ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

§ 9.6 Utearealene mot tiliggende områder utenfor planområdet skal utformes med god og stedstilpasset overgang.

- § 9.7 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 illustrasjonene «Fasader – farger og materialitet – Teleplanbyen øst». Fargepaletten skal være lokalt forankret.
- § 9.8 Hovedmaterialet på fasadene skal være tegl, tre eller andre materialer som har lang levetid.
- § 9.9 Første 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.
- § 9.10 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.
- § 9.11 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 maksimal regulert høyde kan det oppføres solcellepaneler, pergola eller lignende skjermingskonstruksjoner, samt nødvendig rekkverk for takterrasse. Det tillates også å etablere takterrasser på flate tak. Rekkverk til takterrasser skal være tilbaketrukket fra gesims med minimum 2 meter.
- § 9.12 Det tillates ikke bil-parkering i første etasje mot gater, torg og uteoppholdsarealer.
- § 9.13 Heis- og trappekonstruksjoner skal ikke gå utover saltakskonstruksjonene.
- § 9.14 Nettstasjon tillates plassert utenfor bygge- og formålsgrenser for byggeområde.
- § 9.15 Langs hovedgater, torg og plasser hvor det skal tilrettelegges for fleksibel bruk og publikumsrettede funksjoner, skal bebyggelsens første etasje ha en innvendig høyde på minimum 4 meter.
- § 9.16 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 100m² BRA	Antall sykkelplasser per 100m² BRA
Bolig	0,7	Min 3
Kontor	Maks 0,25	Min 1
Forretning og service	Maks 1,0	Min 1

- § 10.2 Det skal tilrettelegges for sykkel-/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 besøksparkering/korttidsparkering.
- § 10.4 Bilparkering skal ligge i parkeringsanlegg under terreng eller i bebyggelse, med unntak for korttidsparkering som også 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 Det tillates at 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 kravet til antall sykkelparkeringsplasser.

Grad av utnytting

- § 11.1 Samlet grad av utnytting for hele planområdet skal ikke overstige BRA=40 100m² hvorav minimum 200 m² skal være fellesfunksjoner for boligene.
- § 11.2 Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningenes bruksareal.
- § 11.3 Minimum 400 m² BRA skal benyttes til boligpilot. Innenfor boligpiloten tillates oppført boliger med kun felles uteoppholdsareal, ensidig orientering mot sør eller nordøst, og uten separat soverom.
- § 11.4 Nettstasjoner og overdekket sykkelparkering på terreng kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting.
- § 11.5 Tenkte plan skal ikke medregnes i tillatt bruksareal.

Felles utforming og plassering for boligene

- § 12.1 Bebyggelsen skal ha saltak, unntatt der bestemmelsesområdet sier noe annet. Takvinklene skal være mellom 30 og 60 grader.
- § 12.2 Langs Urban akse, felt f_SGG, og Nabolagstorget, felt f_ST, skal minimum 50% av fasaden på gateplan være for detaljhandel, tjenesteyting, kultur og bevertning. Bebyggelsen skal ha høy inngangstetthet mot gate og fasaden på bebyggelsens første etasje skal utformes slik at den fremstår åpen og inviterende, med store vinduer mot gaten.
- § 12.3 Svalgangsløsninger skal unngås. Unntak fra dette er bebyggelse på lokket hvor dette i minst mulig utstrekning kan tillates.

Balkonger, markterrasser og takterrasser

- § 13.1 Balkonger skal utformes med høy kvalitet i valg av farge, material og detaljering som en integrert del av arkitekturen.
- § 13.2 Utkragede balkonger skal etableres i tråd med prinsipper for utkraging av balkonger, tegning nr.:01
- § 13.3 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.
- § 13.4 Bebyggelse med flate tak kan benyttes til felles takterrasse og grønne tak. Det tillates ikke takterrasser på de øverste takene innenfor hver bygningskropp.

- § 13.5 Balkonger kan krage ut fra fasadeliv inntil 2 meter fra gavlfasade over høydegrense til inntilliggende nabobygg.
- § 13.6 Minimum høyde under balkong skal være 4 meter mot gate. Mot felt f_SGG (Urban akse) og f_ST (Nabolagstorget) skal minimumshøyden være 4,7 meter.
- § 13.7 Balkonger tillates ikke kraget ut over byggegrense.

Boligformål, felt BBB1

- § 14.1 Det tillates oppføring av boliger, detaljhandel, bevertning, kultur og tjenesteyting.
- § 14.2 Tillatt bruksareal bolig skal ikke overstige BRA = 8 200 m².
Tillatt bruksareal detaljhandel, bevertning, kultur og tjenesteyting skal ikke overstige BRA = 1 000 m².
- § 14.3 Uteservering mot nabolagstorget tillates i en dybde på 4 meter ut fra fasaden. Det tillates pergola/markiser over uteserveringen.
- § 14.4 Korttidsparkering/besøksparkering for alle formål i planområdet, som plasseres under terreng, kan plasseres i felt BBB1.
- § 14.5 Parkering for boligene kan tillates plassert i felt BK1 og 2.

Boligformål, felt BBB2

- § 15.1 Det tillates oppføring av boliger, detaljhandel, bevertning, kultur og tjenesteyting.
- § 15.2 Parkering tillates plassert i felt BK 1 og 2.
- § 15.3 Tillatt bruksareal bolig skal ikke overstige BRA = 9 200 m².
Tillatt bruksareal detaljhandel, bevertning, kultur og tjenesteyting skal ikke overstige BRA 900 m².

Boligformål, felt BBB3

- § 16.1 Det tillates oppføring av boliger, detaljhandel, bevertning, kultur og tjenesteyting.
- § 16.2 Parkering tillates plassert i felt BK 2-3.
- § 16.3 Tillatt bruksareal bolig skal ikke overstige BRA = 1 400 m².
Tillatt bruksareal detaljhandel, bevertning, kultur og tjenesteyting skal ikke overstige BRA = 200m².

Kontor, felt BK 1-3

- § 17.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 16 800 m².
- § 17.2 Atkomst til parkeringen skal være fra felt f_SKV 1 og 2.
- § 17.3 Hovedinngangen skal plasseres mot torget o_ST. Det tillates uteservering mot torget.
- § 17.4 I bebyggelsen på lokket skal fasaden mot kjørevei felt f_SKV3 (Magnus Poulssons vei) deles opp, maks 27 meter uten brudd, for å sikre variasjon. Inngang skal være mot Magnus Poulssons vei.
- § 17.5 Bebyggelsen skal ha flate tak i varierende høyder.
- § 17.6 Parkering til BBB1, 2 og 3 og BK4 kan tillates plassert innenfor BK 1-3.
- § 17.7 Tunnel innenfor BK1: Kombinert hovednett for sykkel og kontorbebyggelse. Minimum fri høyde under sykkelbanen er 2 meter og over sykkelbanen er 3,10 meter.
- § 17.8 Tunnel innenfor BK3: Kombinert felles vei og kontorbebyggelse. Åpning skal være minimum 5 meter over veien. Det tillates ikke innganger til næringsbebyggelsen i tunnelen.

Kontor, felt BK 4

- § 18.1 Det tillates oppføring av kontor og tjenesteyting.
- § 18.2 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2 400 m²
- § 18.3 Det skal være en gangforbindelse fra o_SV3 gjennom BK4 til BBB2.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 19.1 Arealer regulert til felles eieform skal være felles for planprogramområdet for Oksenøyveien nord og være allment tilgjengelige.

Vertikalnivå 1-under grunnen

Veg, felt o_SV (Snarøyveien i kulvert)

§ 20.1 Feltet (Snarøyveien i kulvert) skal utformes i henhold til prinsippene i teknisk plan for Teleplanlokket, herunder fundamentering og bæring av bebyggelse over lokket, og veien.

Vertikalnivå 2-på bakken

Veg, felt o_SV 1-2 (Snarøyveien utenfor kulverten)

§ 21.1 Vegen (Snarøyveien utenfor kulverten) skal utformes i henhold til prinsippene i teknisk plan for Teleplanlokket. jmf. dokument 6208950, herunder fundamentering og bæring av bebyggelse over lokket, og veien.

Veg, felt o_SV3 (Fornebuveien)

§ 22.1 Fornebuveien skal utformes i henhold til prinsippene i VPOR, med fortau, sykkelvei og snøopplag.

Kjøreveg, felt f_SKV 1-2 (Forlengelse av Fornebuveien)

§ 22.1 Felt f_SKV 1 og 2 skal være felles for felt BK1-3, Fornebuveien 1 - gnr/bnr. 40/151, Fornebuveien 3 - gnr/bnr. 40/153, Fornebuveien 5 – gnr/bnr. 40/154, Fornebuveien 7 – gnr/bnr. 40/155 og 40/156 og Fornebuveien 11 – gnr/bnr. 41/133.

Torg, felt o_ST (Adkomsttorget)

§ 23.1 Torget skal opparbeides med kjøremulighet som i en rundkjøring. Det skal utformes som et torg for gående og kjørende. Det skal etableres grøntsoner og oppholdssoner innenfor formålet.

Torg, felt f_ST (Nabolagstorget)

§ 23.2 Torget skal opparbeides enhetlig med materialer av høy kvalitet. Det tillates uteservering og lek- og oppholdsarealer. Butikker skal ha atkomst fra torget. Det kan tillates nødvendig kjøring som f.eks. varelevering, renovasjon, flyttebiler og tilsvarende.

Gangveg/gangareal/gågate, felt f_SGG (Del av Urban akse)

§ 24.1 Feltet skal opparbeides enhetlig med materialer av høy kvalitet, i sammenheng med Nabolagstorget. Leke- og oppholdsarealer skal innpasses. Butikker skal ha atkomst fra gågaten. Inntilliggende eiendommer, Villa Bjelle og Villa Inabo kan ha adkomst fra gågaten. Det kan tillates nødvendig kjøring som f.eks. varelevering, renovasjon, flyttebiler og tilsvarende.. Gågaten skal være universelt utformet.

§ 24.2 På østsiden av f_SGG (Urban akse) tillates uteservering el.l. i en utstrekning på maks 3 meter.

Gang- og /sykkelveg, felt o_SGS

§ 25.1 Det skal opparbeides gang- og sykkelvei fra undergang Nord til det øvrige gang- og sykkelveinettet og bussholdeplass ved Snarøyveien.

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Park, felt f_GP

- § 26.1 Felt f_GP skal være felles for planprogramområdet for Oksenøyveien nord. Kjørbar gangvei gjennom parken kan tillates etablert.
- § 26.2 Parken skal ha stedegen vegetasjon i ulike høyder og arter, som skal bidra til variasjon og biologisk mangfold. Det tillates nyttevekster.
- § 26.3 Parken skal opparbeides med høy landskapsarkitektonisk kvalitet og det skal brukes robuste og holdbare materialer.
- § 26.4 Parken skal tilrettelegges for lek og opphold for ulike aldersgrupper med varierte soner for aktivitet, opphold og lek.
- § 26.5 Det kan tillates oppført mindre bygninger og konstruksjoner som har en publikumsrettet funksjon i tråd med parkformålet.
- § 26.6 Det tillates ikke synlig infrastruktur som kabler, VA-ledninger, nettstasjon og lignende.

Bestemmelser til hensynssoner

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

Frisikt H140

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

Andre sikringssoner

- § 28.2 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.
- § 28.3 H540. Innen området skal terreng og vegetasjon bevares, jf. Illustrasjonsplan – Teleplanbyen øst og vest, dokument 6208811.

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

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

Bestemmelser til bestemmelsesområder

- § 28.5 Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det tillates å bygge kjeller.

- § 28.6 Innenfor bestemmelsesområde # 2 skal det opparbeides gangveg gjennom kvartalet som skal være universelt utformet. Den skal være allment tilgjengelig.
- § 28.7 Innenfor bestemmelsesområde #4 skal bebyggelsen ha flate tak.

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse gis

- § 29.1 Før rammetillatelse gis må tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være etablert eller sikret.
- § 29.2 Før rammetillatelse gis må Fornebubanen være etablert eller sikret.
- § 29.3 Før rammetillatelse gis skal opparbeidelse av gater og byrom innenfor avgrensningen av planprogram med plangrep for Oksenøyveien Nord være gjennomført eller sikret.
- § 29.4 Før rammetillatelse gis skal etablering av hovedsykkelveien fra Teleplan til Lysaker være gjennomført eller sikret.
- § 29.5 Før rammetillatelse gis skal byggeplan for nytt overbygg/lokk over Snarøyveien være godkjent av veieier.

Før igangsettingstillatelse gis

- § 30.1 Før igangsettingstillatelse gis skal bekjempingstiltak mot fremmede arter være utført. Bekjempelse og håndtering av plantemateriale og infiserte masser skal skje etter oppdatert fagkunnskap.
- § 30.2 Før igangsettingstillatelse for felt BK1 og 2 gis skal omlagte ramper på Snarøyveien, for tilknytning til E18, være etablert.
- § 30.3 Før igangsettingstillatelse gis for riving av dagens kulvert/lokk over Snarøyveien, for bygging av ny kulvert/lokk, må E18-prosjektet Vestre lenke være ferdig og tatt i bruk.
- § 30.4 Før igangsettingstillatelse gis for ny bebyggelse skal plan for opparbeiding av tilstøtende felt med gatetun, kjøreveier og/eller park være godkjent, i tilhørende utomhusplan, av kommunen, basert på prinsipper i VPOR.

Før ny bebyggelse kan tas i bruk

- § 31.1 Før bebyggelsen på felt BK1 og BK2 kan tas i bruk skal ny atkomstvei, felt f_SKV1 og 2 (forlengelse av Fornebuveien i nord) være ferdigstilt.
- § 31.2 Før bebyggelsen på felt BBB1-3 og BK4 kan tas i bruk skal felt f_SGG og felt f_ST være ferdigstilt.
- § 31.3 Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen/BREEAM-sertifiseringen være gjennomført.
- § 31.4 Før boligene på felt BBB1-3 tas i bruk skal felles uteoppholdsarealer innenfor det enkelte felt være ferdig opparbeidet.
- § 31.5 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 øst og vest»

DokID 6208811

Dokument «prinsipper balkong»

Dokument «Teknisk plan for Teleplanlokket»

DokID 6208950
