

Reguleringsplan for Fornebuveien 31 mfl.

Reguleringsbestemmelser
detaljregulering
PlanID: 2021016
Saksnummer: **21/4949**
Dokument: 6396490

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
 - trafikk sikre løsninger
 - gode gang- / sykkelveiforbindelser innenfor planområdet og spesielt til Lysaker og T-banestasjonen Fornebuporten
 - tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet
 - Feltene f_SKV1-2, f_ST, f_SGG1 og f_GP, skal være allment tilgjengelig
 - en boligpilot basert på alternative boformer med forskjellige former for fellesskapsløsninger

Fellesbestemmelser for hele planområdet

Miljøtiltak

- § 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_Teleplanbyen vest og øst (2023-04-11)» dokument 6350070 med vedlegg «Mobilitetspilot_Teleplanbyen vest og øst», dokument 6350069.
- § 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 private og felles uteoppholdsarealer på bakken og på tak; herunder nærmiljø-/aktivitetspark og de ulike lekeplassene.
 - 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 Lden 70 dB.
- Kvalitetskrav for støyfølsomt bruksformål:
- Alle boenheter skal ha en stille side (støynivå som ikke overstiger Lden = 55 dB)
Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk i hver boenhet 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 som ikke overstiger Lden=55dB), tillates boenheter med dempet fasade (inntil 10 % boenheter innenfor planområdet). I disse tilfellene skal minimum 50 % av rom til støyfølsom bruk, og minst ett soverom, i hver boenhet ha vindu mot dempet fasade.
 - For de private boligene som ligger innenfor boligpiloten basert på alternative boformer med forskjellige former for fellesskapsløsninger, tillates inntil 5 private boliger med dempet fasade. De ev. 5 private boligene vil inkluderes i maks 10 % i resten av prosjektet med dempet fasade.
 - Det tillates oppsatt en skjerm på opptil 3 meter høyde på vestsiden av den sørlige åpningen av lokket over Snarøyveien for å skjerme torgplassen ved den Urbane akse.
Lengden på skjermen tilpasses videre trase på den Urbane akse, 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. § 27.3, sikres med fysisk beskyttelse.

§ 2.11 Blågrønn faktor (BGF) skal være minimum 0,7.

§ 2.12 Ventilasjonsinntak skal plasseres der det er best luftkvalitet og utenfor gul luftforurensningssone jf. T-1520. Ventilasjonsinntak skal utstyres med partikkelfilter.

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_SGG (Urban akse), f_ST, 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 Lden 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, kulverttaket 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 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 etter følgende regler:
 - maksimal fasadelengde uten brudd eller materialskift mot Magnus Poulssons vei, Fornebuveien, Snarøyveien og felt f_SGG1: 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.
- § 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_Teleplanbyen Øst (23-05-22)», dokument 6350037. Fargepaletten skal være lokalt forankret.
- § 9.8 Fasadematerialer skal være av høy kvalitet. 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 området 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.
- § 9.17 Forstøtningmurer skal utformes slik at de gir en variert opplevelse til forbipasserende. Dette kan løses ved hjelp av bruk av kunst eller lek som skal bidra til interessante rytmer og sekvenser. Det skal være høy arkitektonisk kvalitet på materialbruk og detaljering, som f.eks. dybdevariasjon.
- § 9.18 Støyskjermer skal ha stor grad av gjennomsiktighet der hvor det vil gi opplevelsesverdi eller hvor det er hensiktsmessig for å kunne orientere seg. Der hvor støyskjermene ikke kan eller skal være gjennomsiktige skal de ha samme utformingsprinsipp som forstøtningmurer (jmf. §9.17).

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 2
Forretning og service	Maks 1,0	Min 2

- § 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. 1/4 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 $BRA=37\ 900\text{m}^2$ hvorav minimum $200\ \text{m}^2$ skal være fellesfunksjoner for boligene.
- § 11.2 Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningens bruksareal.
- § 11.3 Parkering under eller delvis under terreng skal ikke medregnes i BRA.
- § 11.4 Minimum $750\ \text{m}^2$ BRA skal benyttes til boligpilot. Innenfor boligpiloten tillates oppført boliger med kun felles uteoppholdsareal, ensidig orientering mot nord eller nordøst, og uten separat soverom.
- § 11.5 Nettstasjoner og overdekket sykkelparkering på terreng kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting.
- § 11.6 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 65 grader.
- § 12.2 Langs Urban akse, felt f_SGG1, 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 som en helhetlig og integrert del av arkitekturen. Det skal være variasjon på hvor mye balkongene krager ut eller trekkes inn i bygget. Minst 40 % av totalt antall balkonger må ha minst halvparten av sitt areal innenfor bygningens veggliv. Materialer og detaljer på rekkverk skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Rekkverk på balkonger som ligger helt utenfor vegglivet skal ha minimum 50 % tett areal for å skjerme mot innsyn og vind. Dersom det ligger to balkonger, som ligger helt utenfor vegglivet, ved siden av hverandre (samme etasje, samme veggliv og inntil 10m avstand mellom disse), skal det være innsynsskjerming mellom disse.
Direkte avstand til balkong eller vindu i oppholdsrom i naboblokk skal være minimum 15 meter.
- § 13.2 Bebyggelse med flate tak kan benyttes til felles takterrasse og grønne tak. Det tillates ikke takterrasser på de øverste takene innenfor hver bygningskropp.
- § 13.3 Balkonger kan krage ut fra fasadeliv inntil 2 meter fra gavlfasade over høydegrense til inntilliggende nabobygg.
- § 13.4 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.
- § 13.5 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 = 7 600 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.
- § 14.4 Bebyggelsen skal ha saltak, med møneretning øst-vest og takvinkler mellom 30 og 65 grader.
- § 14.5 Korttidsparkering/besøksparkering for alle formål i planområdet, som plasseres under terreng, kan plasseres i felt BBB1.
- § 14.6 Parkering for boligene kan tillates plassert i felt BK1 og 2.
- § 14.7 Det skal etableres gangforbindelse mellom gårdsrom og o_ST.

Boligformål, felt BBB2

- § 15.1 Det tillates oppføring av boliger, detaljhandel, bevertning, kultur og tjenesteyting.
- § 15.2 Der ikke annet er bestemt i bestemmelsesområde skal det være bebyggelse med saltak, med møneretning øst-vest og takvinkel mellom 30 og 65 grader.
- § 15.3 Parkering skal plasseres i felt BK 1 og 2.
- § 15.4 Tillatt bruksareal bolig skal ikke overstige BRA = 9 100 m².
Tillatt bruksareal detaljhandel, bevertning, kultur og tjenesteyting skal ikke overstige BRA 900 m².
- § 15.5 Det skal etableres gangforbindelse mellom o_SV3 ved kryss med Lilløyveien og f_SGG1 via gårdsrommet.

Kontor, felt BK 1-3

- § 16.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 16 800 m².
- § 16.2 Atkomst til parkeringen skal være fra felt f_SKV 1 og 2.
- § 16.3 Hovedinngangen skal plasseres mot torget o_ST. Det tillates uteservering mot torget.
- § 16.4 I bebyggelsen på lokket skal fasaden mot kjørevei felt f_SV4 (Magnus Poulssons vei) deles opp, maks 27 meter uten brudd, for å sikre variasjon. Inngang skal være mot Magnus Poulssons vei.
- § 16.5 Bebyggelsen skal ha flate tak i varierende høyder.
- § 16.6 BK3: Fasade mot vest skal ligge i formålgrensen. Det skal legges til rette for at tilstøtende bebyggelse bygges inntil samme grense.

Kontor, felt BK 4

- § 17.1 Det tillates oppføring av kontor og tjenesteyting.
- § 17.2 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2 500 m²
- § 17.3 Det skal etableres en gangforbindelse fra o_SV3 gjennom BK4 til f_SGG1. Bredden skal være minimum 3,5 meter og åpen høyde minimum 3,5 meter.
- § 17.4 Parkering skal plasseres i felt BK 1 og 2.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 18.1 Felt f_SV, f_ST og f_SGG1 skal være felles for byggeområdene innenfor planprogramområdet for Oksenøyveien nord og være allment tilgjengelige.

Vertikalnivå 1 - under grunnen

Veg, felt o_SV (Snarøyveien i kulvert)

§ 19.1 Feltet (Snarøyvegen 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)

§ 20.1 Vegen (Snarøyvegen utenfor kulverten) skal utformes i henhold til prinsippene i teknisk plan for Teleplanlokket, herunder fundamentering og bæring av bebyggelse over lokket, og veien.

Veg, felt o_SV3 (Fornebuveien)

§ 21.1 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 1-2 og f_SVG 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 41/146 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)

§ 24.1 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_SGG1 (Del av Urban akse)

§ 25.1 Feltet skal opparbeides enhetlig med materialer av høy kvalitet, i sammenheng med Nabolagstorget. Leke- og oppholdsarealer skal innpasses. Butikker skal ha atkomst fra gågaten. Den urbane akse skal opparbeides med terrasseringer som gir gode byroms- og oppholdskvaliteter. Terrasseringene skal være sammenhengende, og av en størrelse og utforming som gjør de lette å møblere og benytte som byrom. Kanter utformes på en attraktiv måte med integrerte benker og sitteflater, og det legges til rette for sosialt opphold eller aktivitet rundt vegetasjonsøyer ol. Terrangmur over 50 cm tillates ikke. Mobilitetssoner tillates med skrånende terreng. Intilliggende 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.

§ 25.2 På østsiden av f_SGG1 (Urban akse) tillates uteservering e.l. i en utstrekning på maks 3 meter.

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Park, felt f_GP

- § 26.1 Felt f_GP skal være felles for byggeområdene innenfor planprogramområdet for Oksenøyveien nord og være allment tilgjengelig. Kjørbar gangvei gjennom parken kan tillates etablert.
- § 26.2 Parken skal ha stedegen vegetasjon i ulik høyde 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)

Andre sikringssoner

- § 27.1 Annen fare/ andre sikringssoner, felt H190-2 (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.
- § 27.2 Annen fare/andre sikringssoner, felt H190-1. Det er regulert en sikringssone på 10 meter over og til hver side av ytterkanten på veikulverten. Med «veikulverten» menes her både eksisterende og planlagt ny veikulvert. Utsprengning/utgraving/bygging og/eller tiltak som kan medføre skade på kulvertanlegget på eiendommer i mindre avstand enn 10 meter fra ytterkant vegg og tak på veikulverten er ikke tillatt uten samtykke fra veimyndigheten.
- § 27.3 Annen fare/sikringssone, felt H540. Inngrep i terreng og vegetasjon er ikke tillatt. Skjøtsel skal opprettholde og styrke naturmangfoldet.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

- § 28.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det tillates å bygge kjeller.
- § 28.2 Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det opparbeides gangveg gjennom kvartalet som skal være universelt utformet. Den skal være allment tilgjengelig.
- § 28.3 Innenfor bestemmelsesområde #3 skal bebyggelsen ha flate tak.

- § 28.4 Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det være en åpning mellom bygningene, med ev. utkragende bygningsdeler, i full høyde på minimum 12 meter bredde. Åpningen skal sikre siktlinje fra Lilløyveien gjennom bebyggelsen.
- § 28.5 Innenfor bestemmelsesområde #5 skal det være en åpning mellom bygningene, med ev. utkragende bygningsdeler, i full høyde på minimum 3 meter bredde over c+30,0.
- § 28.6 Innenfor bestemmelsesområde #6 skal det etableres kombinert hovednett for sykkel og kontorbebyggelse. Minimum fri høyde under sykkelbanen er 2 meter og over sykkelbanen er 3,10 meter.
- § 28.7 Innenfor bestemmelsesområde #7: Kombinert felles vei og kontorbebyggelse. Åpning skal være minimum 5 meter over veien. Det tillates ikke innganger til næringsbebyggelsen i tunnelen.
- § 28.8 Innenfor bestemmelsesområde #8 skal det etableres kombinert hovednett for sykkel og kjøreveg (felt SKV2). Sykkelveien skal gå i bro over veien.

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, herunder midlertidig opparbeidelse av Fornebuveien, 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.
- § 29.6 Før rammetillatelse gis skal konkurranse/parallelloppdrag for nye kontorbygg, BK1-3 og BK 4, fremlegges for Planutvalget.
- § 29.7 Før det kan gis rammetillatelse for tiltak og ny bebyggelse innenfor felt BK1 og BK2 må gjennomføring av E18-hovedsykkelveien, som går gjennom planområdet, være sikret.

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 opparbeidning av tilstøtende felt med gatetun, kjøreveier og/eller park være godkjent, i tilhørende utomhusplan, av kommunen, basert på prinsipper i VPOR.

Før bebyggelse kan tas i bruk

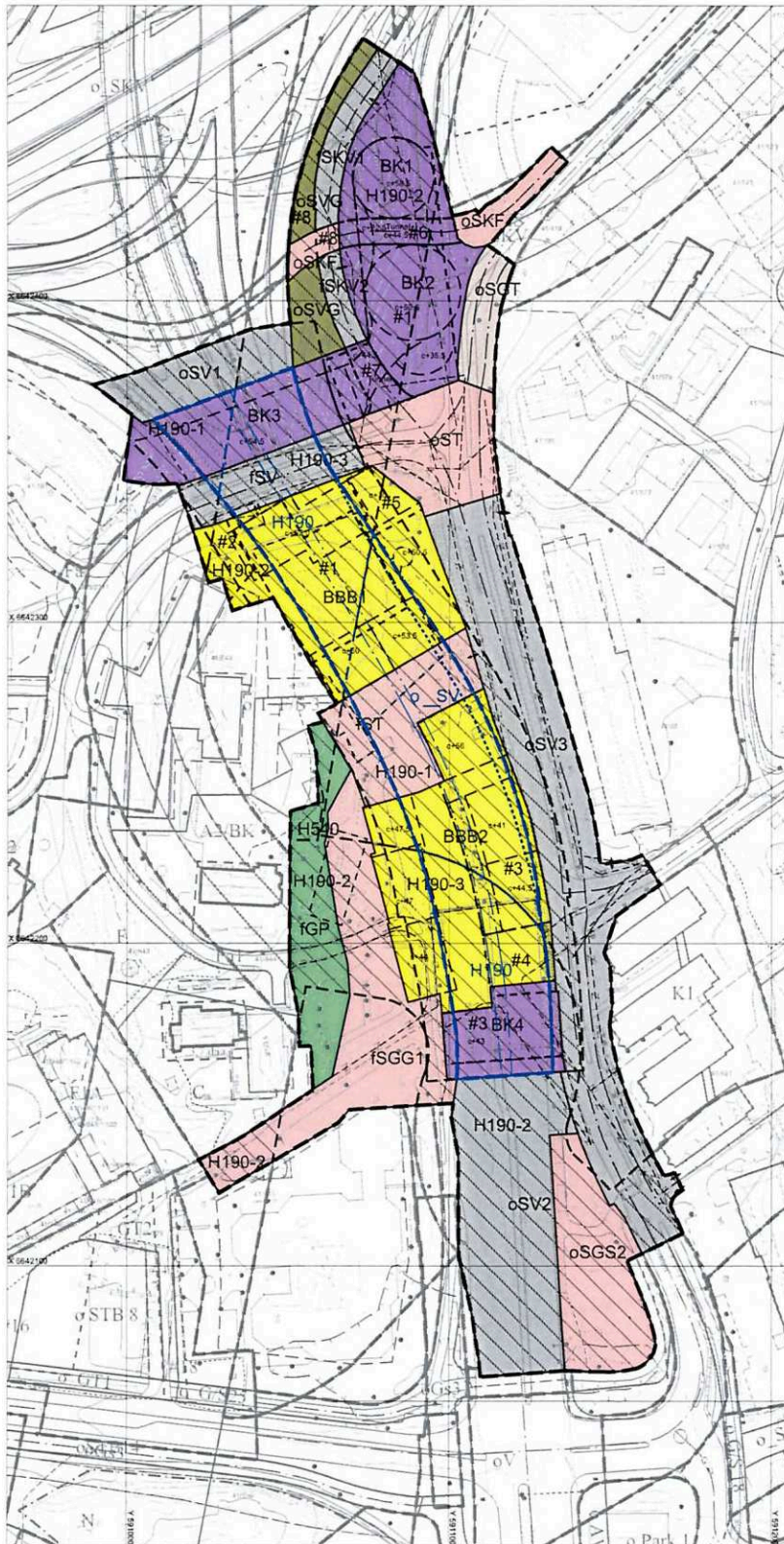
- § 31.1 Før bebyggelsen på felt BK1 og BK2 kan tas i bruk skal ny atkomstvei, felt f_SKV1 og 2 (forlengelse av Fornebuveien i nord) være ferdigstilt.
- § 31.2 Før bebyggelsen på felt BBB1-2 og BK4 kan tas i bruk skal felt f_SGG og felt f_ST være ferdigstilt.
- § 31.3 Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.
- § 31.4 Før boligene på felt BBB1-2 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 «Miljøprogram_Teleplanbyen vest og øst», DokID 6350070

Med vedlegg dokument «Mobilitetspilot_Teleplanbyen vest og øst», DokID 6350069

Dokument «Fasader_Teleplanbyen Øst (23-05-22)», DokID 6350037



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

- BBB1-2 Blokkbebyggelse, V2
- BK1-4 Kontor, V2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

- fSV Vei, felles
- fSKV1-2 Kjørevei, felles, V2
- oSV1-3 Vei, offentlig, V2
- o_SV Vei, offentlig, V1
- fST Torg, felles, V2
- oST Torg, offentlig, V2
- oSGT Gatetun offentlig, V2
- oSKF Gang/sykkelvei, offentlig, V2
- oSGS Gang/sykkelvei, offentlig, V2
- fSGG Gangveg/gangareal/gågate, felles, V2
- oSVG Annen veggr. - grøntareal, offentlig, V2

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3)

- fGP Park, felles

HENSYNSSONER SIKRINGS-, STØY- OG FARESONE (§ 11-8 a)

SIKRINGSSONER

- H190-1 Andre, Snarøyveien i kulvert, V2
- H190-2 Andre, Fornebuveien i kulvert, V2
- H190-3 Andre, Fornebuveien og Snarøyveien i kulvert, V2
- H_190 Andre, Fornebuveien i kulvert, V1
- H640 Hensyn grønstruktur, V2

Kartopplysninger

Koordinatsystem: UTM sone 32/Euref89
 Høydegrunnlag: NN2000
 Digital redigering ved Bærum Kommune GSE
 Kart- og plandata oppbevares i Bærum Kommune

Forslagstiller: TELEPLAN EIENDOM AS

BESTEMMELSESMÅLE (§ 12-7)

- #2-#5, #8 Utforming
- #1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger
- #6-7 Hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

LINJESYMBOL M.V.

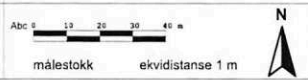
- RpGrense, V2
- RpGrense, V1
- RpFormålGrense, V2
- RpFormålGrense, V1
- RpSikringGrense, V2
- RpBestemmelseGrense, V2

RpJuridiskLinje 1218

- Eiendomsgrænse som oppheves, V2
- Byggegrænse, V2
- Bebyggelse som fjernet, V2
- Regulert senterlinje, V2
- Regulert senterlinje, V1
- Friskiltlinje, V2
- Tunnel, V2
- Tunnel, V1

RpJuridiskPunkt 1219

- Avkjørsel
- + = maks kotehode



Detaljregulering, verikalnivå 1-2 Fornebuveien 31 m.fl.

PLANID
2021016
DOKUMENTNR
6402027

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV PLANARBEID 11.10.2021

ArkivsakID 19/24996

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	PLANKART DOKUMENTNR	BESTEMMELSER DOKUMENTNR	ILLUSTRASJON DOKUMENTNR	DATO
1. gangs behandling	6202097	6209370		15.02.2023
Offentlig ettersyn fra 018.02 til 01.04.2023	6202097	6209370		
2. gangs behandling	6335917	6335922		08.06.2023
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	6335917	6335922		21.06.2023
Oppdatert dok. etter Kommunestyrets vedtak	6402027	6396490		

KUNNGJØRING OM VEDTATT PLAN27.06.2023

BÆRUM KOMMUNE
Regulering

REVIDERT 27.06.2023

SAKSBEHANDLER: Claudia C. George

TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK

INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

o_SV1 Veg, offentlig

HENSYNSSONER

SIKRINGS-, STØY- OG FARESONE (§ 11-8 a)

SIKRINGSSONER

H_190 Andre, Fornebubanen ikultvert, V1

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

LINJESYMBOL M.V.

RpGrense

RpFormålGrense

RpJuridiskLinje 1218

Regulert senterlinje

Tunnel

Kartopplysninger

Koordinatsystem: UTM sone 32/Euref89

Høydegrunnlag: NN2000

Kart- og plandata oppbevares i Bærum kommune

Forslagstiller: TELEPLAN EIENDOM AS



Abc 0 10 20 30 40 m



målestokk ekvidistanse 1 m

detaljregulering, vertikalnivå 1 Fornebuveien 31 m.fl.

PLANID
2021016
DOKUMENTNR
63359217

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV PLANARBEID 11.10.2021

ArkivsakID 1924996

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

PLANKART DOKUMENTNR	BESTEMMELSER DOKUMENTNR	ILLUSTRASJON DOKUMENTNR	DATE
6202097	6209370		15.02.2023
6202097	6209370		08.06.2023
6335917	6335922		21.06.2023
6335917	6335922		
6402027	6396490		

1. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra 018.02 til 01.04.2023

2. gangs behandling

KOMMUNESTYRETS VEDTAK

Oppdatert dok. etter Kommunestyrets vedtak

KUNNGJØRING OM VEDTATT PLAN 27.06.2023



BÆRUM KOMMUNE

Regulering

REVIDERT 23.05.2023

SAKSBEHANDLER: Claudia C. Gheorghe

