

## Reguleringsplan for Fornebuveien 37 mfl

---

Reguleringsbestemmelser  
detaljregulering  
PlanID: 2021001  
Saksnummer: **19/24996**  
Dokument: 6396461

### 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
  - 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\_SGT1-2, f\_SGG, f\_GP og #4 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 6349620 med vedlegg «Mobilitetspilot\_Teleplanbyen vest og øst», dokument 6349619.
- § 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 private og felles uteoppholdsarealer på bakken og på tak; herunder 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 støvfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opptil Lden 70 dB. Kvalitetskrav for støvfølsomt bruksformål:
- Alle boenheter skal ha en stille side (støynivå som ikke overstiger Lden = 55 dB)  
Minimum 50 % av antall rom til støvfølsom 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 støvfølsom 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 støyskjerm, opp til gesims, mellom bygningene på hver side av åpning gjennom kvartalet i nordøstre hjørne av felt BBB2 for å hindre støy til gårdsrom. Det skal være en passasje med fri høyde på minimum 4 m.
  - Det tillates å etablere en støyskjerm på opp til 2,4 meter høyde og inntil 25 meter lengde på nordsiden av Magnus Poulssons vei ved lokket over Snarøyveien, for å skjerme området på bakkeplan ut av rød støysone.

- § 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.
- § 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 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal, hvorav minimum 80 % skal være fellesareal (MFUA). Feltene f\_SGG (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 m<sup>2</sup> per 100m<sup>2</sup> 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 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 m<sup>3</sup> 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, 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 etter følgende regler:
  - maksimal fasadelengde mot allmennheten, uten horisontalt sprang på minimum 1,5 meter: 17 meter
  - maksimal fasadelengde mot gårdsrom, uten horisontalt sprang på minimum 1,5 meter: 21 meter
- § 9.2 Det skal være varierte boligstørrelser innenfor området. Minimum 20 % av leilighetene skal være under 50 m<sup>2</sup>.
- § 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 Utearealene mot tiliggende områder utenfor planområdet skal utformes med god og stedstilpasset overgang.
- § 9.6 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 «Fasader\_Teleplanbyen Vest (23-05-10)», dokument 6349597. Material- og fargepaletten skal ta utgangspunkt i de lokale nærområdenes stedegne karakter i bebyggelse og landskap.
- § 9.7 Fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Hovedmaterialet på fasadene skal være tegl, tre eller andre materialer med lang levetid.
- § 9.8 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.
- § 9.9 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.
- § 9.10 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, tilbaketrunket 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.

- § 9.11 Det tillates ikke bilparkering i første etasje mot gater, torg og uteoppholdsarealer.
- § 9.12 Heis- og trappekonstruksjoner skal ikke gå utover saltakskonstruksjonene.
- § 9.13 Svalgangsløsninger tillates ikke.
- § 9.14 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.
- § 9.15 Nettstasjon tillates plassert utenfor byggegrense og formålsgrense for byggeområde.
- § 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 Forstøtningsmurer 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 støyskermene ikke kan eller skal være gjennomsiktige skal de ha samme utformingsprinsipp som forstøtningsmurer (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.

<b>Formål</b>	<b>Antall bilplasser per 100m<sup>2</sup> BRA</b>	<b>Antall sykkelplasser per 100m<sup>2</sup> BRA</b>
Bolig	0,7	Min. 3
Kontor	Maks. 0,25	Min. 2
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 besøksparkering.
- § 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. 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 krav til antall sykkelparkeringsplasser.

#### **Balkonger, markterrasser og takterrasser**

- § 11.1 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 10 meter avstand mellom disse), skal det være innsynsskjerming mellom disse. Direkte avstand til balkong eller vindu i oppholdsrom i naboblokk skal være minimum 15 meter.
- § 11.2 Bebyggelse med flate tak kan benyttes til felles takterrasse og grønne tak. Det tillates ikke takterrasser på de øverste takene innenfor hver bygningskropp.
- § 11.3 Balkonger kan krage ut fra fasadeliv inntil 2 meter fra gavlfasade over høydegrense til inntilliggende nabobygg.
- § 11.4 Balkonger tillates ikke kraget ut over byggegrense.

#### **Grad av utnyttning**

- § 12.1 Samlet grad av utnyttning for ny bebyggelse i hele planområdet skal ikke overstige  $BRA=32.100m^2$ , 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 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.
- § 12.3 Parkering under eller delvis under terreng skal ikke medregnes i BRA.
- § 12.4 Minimum  $750 m^2$  skal benyttes til boligpilot. Innenfor boligpiloten tillates oppført boliger med kun felles uteoppholdsareal, ensidig orientering mot nord eller nordøst, og uten separat soverom.
- § 12.5 Nettstasjoner, og overdekket sykkelparkering på terreng kommer i tillegg til maksimal grad av utnyttning.
- § 12.6 Tenkte plan skal ikke medregnes i tillatt bruksareal.

#### **Boligbebyggelse, felt BBB1**

- § 13.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige  $BRA=16 300m^2$ .
- § 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  $BRA=15 800m^2$ .

- § 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.
- § 14.4 Det tillates å bygge en forstøtningsmur mot eksisterende Teleplanbygg, med en variabel høyde på maks 5 meter.

#### **Kombinert bebyggelse, felt BKB, Villa Bjelle (H 570\_3)**

- § 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\_1)**

- § 16.1 Feltet er ferdig utbygd.

#### **Barnehage, felt BBH, Villa Inabo (H570\_2)**

- § 17.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) per barn er 24m<sup>2</sup>.
- § 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 Feltene f\_SKV1-2, f\_SGT1-2, f\_SGG skal være felles for byggeområdene innenfor planprogramområdet for Oksenøyveien nord og være allment tilgjengelige.

#### **Veg, felt f\_SKV1-2**

- § 19.1 Felt f\_SKV1 skal opparbeides med tosidig fortau og felt f\_SKV2 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 byggeområdene innenfor planprogramområdet for Oksenøyveien nord og være allment tilgjengelig. 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 H190-2 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.
- § 23.2 Annen Fare/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.
- § 23.3 Annen Fare/sikringssone, felt H540. Inngrep i terreng og vegetasjon er ikke tillatt. Skjøtsel skal opprettholde og styrke naturmangfoldet.

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

#### Bevaring kulturmiljø, felt H570\_1-3

- § 24.1 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.
- § 24.2 Bygninger/ anlegg/ konstruksjon som er angitt med bevaringslinje i plankartet tillates ikke revet/ fjernet/ flyttet.
- § 24.3 Byggets eksteriør, herunder fargebruk, tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie.
- § 24.4 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.
- § 24.5 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

---

- § 25.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det være bebyggelse med saltak med takvinkler mellom 30 og 60 grader.
- § 25.2 Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det være bebyggelse med flate tak.
- § 25.3 Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det være bebyggelse med saltak, med møneretning nord-sør og takvinkler mellom 30 og 65grader.
- § 25.4 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. Fri bredde skal være minimum 3,6 meter igjennom bebyggelsen og 3 meter ellers. Åpen høyde igjennom bebyggelsen skal være minimum 5,0 meter.
- § 25.5 Innenfor bestemmelsesområde #5 kan det tillates å bygge kjeller i inntil to etasjer.
- § 25.6 Innenfor hvert bestemmelsesområde #6 skal det være en åpning mellom bygningene, med ev. utragende bygningsdeler, i full høyde på minimum 5 meter bredde.
- § 25.7 Innenfor hvert bestemmelsesområde #7 skal det være en åpning mellom bygningene, med ev. utragende bygningsdeler, i full høyde på minimum 6 meter bredde.
- § 25.8 Innenfor bestemmelsesområdet #8 skal det være åpning mellom bygningene i full høyde på minimum 9 meter bredde. Det tillates å etablere støyskjerm. I støyskjermen skal det etableres en universelt utformet gjennomgang.
- § 25.9 Innenfor bestemmelsesområdet #9 skal det være en åpning gjennom bebyggelsen med minimum bredde 3,5 meter og minimum høyde 3,5 meter.
- § 25.10 Innenfor bestemmelsesområdet #10 skal terrenget bevares, minimum opp til kote +22.

## 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, herunder midlertidig opparbeidelse av Fornebuveien, 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\_SGG 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 være gjennomført.
- § 28.4 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 (2023-04-11)», DokID 6349620.

Med vedlegg dokument «Mobilitetspilot\_Teleplanbyen vest og øst», DokID 6349619

Dokument «Fasader\_Teleplanbyen Vest (23-05-10)», DokID 6349597

---

# TEGNFORKLARING

## AREALFORMÅL

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

- B** Boligbebyggelse
- BBB1-2** Blokkbebyggelse
- BBH** Barnehage
- BKB** Bevertning/ tjenesteyting/ kultur/ kontor/ felles funksjoner til bolig

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

- fSKV1-2** Veg, felles
- fSGT1-2** Gatetun, felles
- fSGG** Gangveg/gangareal/gågate, felles
- GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3)**
- fGP** Park, felles

## HENSYNSSONER

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

## SIKRINGSSONER

- H190-1** Andre sikringssoner, Tunnel i kulvert
- H190-2** Andre sikringssoner, Fornebubanen

## SÆRLIGE HENSYN TIL LNF, GRØNNSTRUKTUR

**LANDSKAP ELLER BEVARING AV**

**NATURLIV ELLER KULTURMILJØ (§ 11-8 c)**

## RpAngittHensynsSone

- H540** Hensyn grønnsstruktur
- H570-1-3** Bevaring kulturmiljø

## Kartopplysninger

Koordinatsystem: UTM sone 32E uref89  
 Høydeparametre: NN2000  
 Digital utgøring ved Bærum Kommune GSE  
 Kart- og planedata oppbevares i Bærum kommune

Forlagsgalleri TELEPLAN EIENDOM AS

## Detailregulering Fornebuveien 37 mfl

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV PLANARBEID 11.10.2021

PLANKART DOKUMENTNR	BESTEMMELSER DOKUMENTNR	ILLUSTRASJON DOKUMENTNR	AKTIVITETSDATO
6202096	6205871	6205871	15.02.2023
6202096	6205871	6205871	08.06.2023
6335924	6335923	6335923	21.06.2023
6335924	6335923	6335923	21.06.2023
6401997	6396461		

KUNNGJØRING OM VEDTATT PLAN27.06.2023

REVISJON: REV.27.06.2023 SAKSBEHANDLER: Claudia C. Cheunghe

PLANID  
**2021001**  
DOKUMENTNR  
**6401997**

AktivitetsID 214949

BÆRUM KOMMUNE  
Regulering

