



Reguleringsplan for Fornebu Sør, Koksa 1 og 14

Reguleringsbestemmelser

detaljregulering

PlanID: 2024009

Saksnummer: 23/30457

Dokument: 7578617

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for utvikling av et variert boligområde, med gode fellesskapsfunksjoner, allment tilgjengelige byrom, forretning, tjenesteyting, kontor, bevertning og annen næring.
- § 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:
- utadrettede funksjoner som kan skape liv på gateplan
 - god tilpasning til terreng
 - flytting av eksisterende natur
 - 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
 - høye miljøambisjoner
 - åpen overvannshåndtering
 - flomveier
 - trafiksikre løsninger
 - gode gangforbindelser
 - tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet
 - varelevering primært i kjeller
 - allment tilgjengelige torg og gatetun
 - ivareta hensyn til Fornebubanen

Planer som fortsatt skal gjelde

- § 2.1 Områderegulering for metrotrasé Fornebu – Lysaker, delområde Fornebu - Lysaker (planid 2010009) gjelder
- Anlegg under bakken (trasé for sporveis/forstadsbane, stasjons- og terminalbygg og annen banegrund/tekniske anlegg) og tiltak over bakken som er nødvendig for etablering, bruk og drift av Fornebubanen.
 - Bestemmelsesområde for anleggs- og riggområde med tilhørende bestemmelser § 28.
 - Hensynssone sikringssone for metrotunnel H190 med tilhørende bestemmelser § 24.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 3.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.
- § 3.2 Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan med klimagassregnskap, jf. miljøprogram dokument 7608239.

- § 3.3 Til rammesøknad skal det sendes inn gjennomføringsplan for relokalisering av natur innenfor bestemmelsesområde #9, jf. tiltaksplan for bevaring av naturverdier, dokument 7619291. Gjennomføringsplanen skal baseres på oppdatert kunnskapsgrunnlag.
- § 3.4 Utomhusplan skal utarbeides og godkjennes i rammetillatelsen. Utomhusplanen skal vise:
- Utforming og bruk av private og felles utearealer på bakken og på tak
 - Nytt terreng med overgang til tilliggende områder, trapper og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde
 - Ulike typer vegetasjon (plantevalg, plassering og jorddybder)
 - Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal ivaretas
 - Håndtering av overvann og flomveier
 - Parkering for sykkel/el-sparkesykkel og bil
 - Renovasjonsløsning
 - Utforming av lekearealer og bruk til alle årstider
 - 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
 - Areal avsatt til håndtering av nødsituasjon i forbindelse med Fornbubanens stasjonsoppgang B
- § 3.5 For førsteetasjer ut mot felt f_TO1, f_TO2, f_GT2 – 4, skal det til første rammesøknad utarbeides en helhetlig skiltplan.
- § 3.6 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.
- § 3.7 Med søknad om igangsettingstillatelse skal det innleveres plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering, støy og luftkvalitet, og kjøremønster for anleggstrafikk.

Flom og overvann

- § 4.1 Overvann skal håndteres åpent og lokalt gjennom infiltrasjon og fordrøyning i tråd med tretrinnsstrategien. Lokal fordrøyning i tråd med trinn 2, kan utgå, gitt at overvann ledes på overflaten frem til påslippspunkt til kommunalt nett, eller utslippspunkt på terreng ut av planområdet er mindre enn 250 meter fra sjøen. Det skal etableres åpne fordrøyningsløsninger for overvann. Løsningene skal utformes slik at de stimulerer til lek og er integrert med grøntstrukturen.
- § 4.2 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann med flomveier.
- § 4.3 Til rammesøknad skal det utarbeides en samordnet plan som viser teknisk infrastruktur under bakken sammen med utomhusplan.
- § 4.4 Blågrønn faktor (BGF) skal være minimum 0,6 for planområdet samlet.

Uteoppholdsareal for boliger

- § 5.1 Areal i felles torg og gatetun skal være felles for felt B1, B2 og B3, samt være felles for fremtidig bebyggelse i felt S4.3_A og S4.3_B i KDP3.

- § 5.2 Trær, forbindelseslinjer vist med harde dekker (med unntak av i bestemmelsesområde #5), variasjon av type materialer, terrengforming, murer, valg av vegetasjon iht. naturtype, og sitteplasser skal være i henhold til hovedprinsippene i illustrasjonsplan, dokument 7608250.
- § 5.3 Utearealer skal ha et tydelig urbant og grønt preg, med variert sammensetning av beplantning i forskjellige sjikt og høyder, som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året. Det skal plantes til sammen minimum 150 trær i gater, torg og gatetun, og indre gårdsrom.
- § 5.4 Harde dekker på torg skal bestå av minimum 60% naturstein og/eller tegl av høy kvalitet.
- § 5.5 Harde dekker på gatetun skal bestå av minimum 50% naturstein og/eller tegl av høy kvalitet.
- § 5.6 Harde dekker i gårdsrom skal bestå av minimum 30% naturstein og/eller tegl av høy kvalitet.
- § 5.7 Maksimalt 3% av areal avsatt til torg tillates benyttet til sykkelparkering.
- § 5.8 Maksimalt 3% av areal avsatt til gatetun tillates benyttet til sykkelparkering.
- § 5.9 For areal avsatt til boligbebyggelse kan maksimalt 3% av arealet avsatt til uteareal benyttes til sykkelparkering.
- § 5.10 Det tillates pergola eller annen åpen overdekning innenfor felt B1-3.
- § 5.11 Uteareal som skal beplantes skal overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse og volum som angitt under:
- Gress og stauder: 40 cm vekstjordlag i hele plantefeltet
 - Busker: 70 cm vekstjordlag i hele plantefeltet
 - Trær: 80 cm vekstjordlag med volum på minimum 10 m³ per tre. Rotsoner kan overlappe.
- § 5.12 Utearealene skal gis en terrengmessig god overgang mot tiliggende områder utenfor planområdet. Det tillates støttemurer opp til 1 meter.
- § 5.13 Utearealer, dekker, murer og møblering skal bestå av materialer og produkter med høy kvalitet.
- § 5.14 Elementer i uterom som sykkelskur, nettstasjon, skjermvegger etc. skal fremstå som del av det helhetlige arkitektoniske uttrykket.
- § 5.15 Torg, gatetun og andre felles uteoppholdsarealer skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser for alle aldersgrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet slik at de kan brukes til alle årstider.
- § 5.16 Det tillates uteservering på torg og gatetun. Det tillates ikke fastmonterte installasjoner på bakken. Sesongbaserte installasjoner som vindskjerm, blomsterkasser, markiser, parasoller, belysning og andre installasjoner knyttet til uteservering for servering tillates.
- § 5.17 Gjerde eller støyskjerm tillates ikke i noen del av planområdet. Unntak kan gjøres der det av sikkerhetsmessige grunner er behov for gjerde, eller det er behov for avgrensning av utearealer for barnehager. Lokal støyskjerming ved nedkast for avfallssug kan tillates.
- § 5.18 Det tillates ikke flere lokasjoner til renovasjon utomhus enn det som er vist i illustrasjonsplan, dokument 7608250.
- § 5.19 Tekniske anlegg (nettstasjoner, pumpestasjoner, trafoer, anlegg for søppelsug, ventilasjonsjakter, mm.) tillates kun innenfor formål bolig. Tekniske anlegg skal integreres i bebyggelsen, eller tilpasses gårdsrommet og bebyggelsens arkitektoniske uttrykk. Anlegg skal så langt det er mulig samlokaliseres.

Prioritet for gående og syklende

- § 6.1 Det skal etableres adkomstkontroll for kjøretøy inn på gatetun og torg.
- § 6.2 Planområdet skal være bilfritt innenfor felles torg og gatetun, og på terreng innenfor felt B1, B2, B3.
- § 6.3 Nødvendig kjøring, som utrykningskjøretøy, flyttetransport og renovasjonsbil, tillates innenfor felles torg og gatetun. Felles torg og gatetun skal utformes på myke trafikanter premisser.

- § 6.4 Pick-up points/pakkebokser o.l. skal plasseres i kjeller og/eller det kan tillates én pick-up point/pakkeboks o.l. i 1. etasje i felt B2 mot felt f_TO3 eller som en del av felt f_GT1. Pick-up point/pakkeboks på bakkeplan skal ikke være frittstående.

Parkering for sykkel og bil

- § 7.1 Følgende parkering skal legges til grunn:

Formål	Antall bilplasser per 100 m ² BRA	Antall sykkelplasser per 100 m ² BRA (min)
Bolig	0,7	2
Forretning/service; Offentlig/privat tjenesteyting; Kontor; Bevertning; Annen næring	Maks 0,25	2

I tillegg tillates etablert bilparkeringsplasser for øvrige områder innenfor KDP3.

Det avsettes egne p-plasser til hjemmetjenesten og til motoriserte tohjulinger.

- § 7.2 Bilparkering for bolig kan reduseres ned til 0,4 dersom minimum en av følgende ordninger etableres:
- Tilrettelegging for bildelingstjenester. Plassene til bildeling inkluderes i beregningen av antall bilplasser.
 - Sambruksløsninger med eksisterende parkeringsplasser innenfor KDP3.

Sykkelparkering

- § 8.1 Det tillates at sykkelparkering løses i kjeller, nær kjellerinnganger til boligene. Det skal være mulighet for adkomst for syklende til sykkelparkering via egen rampe eller trasé, separert fra øvrig trafikk.
- § 8.2 Det skal legges til rette for oppstillingsplasser for sykkel i byrom, og nær inngangspartier.
- § 8.3 Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler inkludert lastesykkel og sykkelvogner. Det tillates ikke 2-etasjers stativer på torg, gatetun eller annen veggrunn.
- § 8.4 Det skal settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel.

Bilparkering

- § 9.1 All parkering for bil skal skje i parkeringskjeller, med unntak for parkeringslommer langs Rolfsbuktveien.
- § 9.2 Alle parkeringsplasser for bil i parkeringsanlegg skal tilrettelegges med eget ladepunkt for elbil.
- § 9.3 Minst 5 % av parkeringsplassene skal være tilgjengelig for flytningshemmede.
- § 9.4 Minst 10% av parkeringsplassene skal være gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkeringsplassene skal være tilgjengelige for allmenhetens bruk.

Teknisk Infrastruktur

- § 10.1 Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.
- § 10.2 Det tillates etablert nye nettstasjoner innenfor planområdet.

Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bolig, felt B1, B2 og B3

Hovedgrep

- § 11.1 Ny bebyggelse skal organiseres som kvartalsbebyggelse i felt B2 og B1 og frittstående bygg i felt B3 mot Rolfsbuktparken, i henhold til hovedprinsippene i illustrasjonsplanen, dokument 7608250.
- § 11.2 Bygulvet skal være sammenhengende mht. utforming, materialbruk og høyde.
- § 11.3 Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et helhetlig arkitektonisk uttrykk, men med variasjon.

Formål og grad av utnytting

- § 12.1 Tillatt utnytting skal ikke overstige BRA = 45 600 m². Tillatt utnyttelse for bolig skal ikke overstige BRA = 41 040 m². Minimum 500 m² skal være utadrettede funksjoner og minimum 450 m² skal benyttes til fellesfunksjoner for boligene i B2 og B3.
- § 12.2 Alle leiligheter skal ha tilgang til fellesfunksjoner.
- § 12.3 Arealer helt eller delvis under terreng, som omfatter støttefunksjoner til hovedformål skal ikke medregnes i BRA. Det gjelder areal som bil- og sykkelparkering, boder, trapp/heis, tekniske rom, lager, adkomstrampe og annet manøvreringsareal. Tenkte plan skal ikke medregnes i tillatt bruksareal. Parkeringsareal på terreng, nettstasjoner og overdekket sykkelparkering kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting.
- § 12.4 Fornebubanens arealer, herunder sjakter og ventilasjonsinstallasjoner, skal ikke medregnes i BRA.
- § 12.5 Nye sjakter og anlegg nødvendig for innbygging av vakuumsentral, skal ikke medregnes i BRA.
- § 12.6 Overbygd, åpent areal (OPA) skal ikke inngå i areal avsatt til BRA bolig, men skal inngå i beregningen av total BRA.
- § 12.7 Fellesløsninger for boliger regnes som BRA annet.

Høyde

- § 13.1 Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale regulerte høyder som vist på plankartet.
- § 13.2 Over regulerte gesimshøyder tillates tekniske installasjoner, takoppbygg, heis og trapp, drivhus/vinterhager med plassering, utstrekning og høydebegrensning på maksimalt 3,5 meter over regulert gesimshøyde i henhold til hovedprinsipper i takplan, dokument 7608242.

Utforming og plassering

- § 14.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der annet ikke er angitt er formålsgrense lik byggegrense.
- § 14.2 Det tillates ikke midtkorridor i bebyggelse hvor en av langsidenes henvendes mot nord eller mot nord/øst.
- § 14.3 Det tillates maks. 10 boenheter med ensidig orientering mot nord.
- § 14.4 Det skal være varierte boligstørrelser innenfor området. Minimum 20 % av leilighetene skal være inntil 50 m² BRA. Minimum 15% av leilighetene skal være over 80 m² BRA.
- § 14.5 Alle leiligheter skal ha minst ett soverom.
- § 14.6 Minimum 400 m² av fellesfunksjoner skal ligge på bakkeplan. Fellesfunksjoner skal inneholde aktiviteter for alle aldersgrupper, med mulighet for opphold, lek, rekreasjon og sosialt samvær.

- § 14.7 Innenfor boligformål kan balkonger krage ut over byggegrenser med inntil 2,0 meter med minimum fri høyde 2,5 meter fra ferdig planert terreng.
- § 14.8 Mot offentlige gater, felles torg og gatetun kan balkonger krage ut maksimalt 0,9 meter over formålsgrænse. Balkonger kan krage ut over offentlige gater, felles torg og gatetun, kun med minimum fri høyde 5 meter fra ferdig planert terreng. Unntak kan gjøres for balkonger som ligger i sterkt skrånende terreng eller over markterrasser i bestemmelseområde #5 og minimum 2 meter fra ferdsels- og oppholdssoner.
- § 14.9 Alle balkonger og markterrasser skal utformes slik at de fremstår som en integrert del av bygningens arkitektoniske uttrykk, og bidrar til variasjon innenfor planområdet.
- § 14.10 Utside av balkonger og markterrasser mot offentlige gater, felles torg og gatetun skal ha materialer som harmonerer med fasaden de tilhører.
- § 14.11 Prioriterte hjørner skal utformes i henhold til hovedprinsippene i Fasader, dokument 7608240.
- § 14.12 I felt B2 skal det være aktive førsteetasjer i form av utadrettet virksomhet som forretning eller bevertning med adkomst fra gateplan i nord/vestvendt fasade mot felt f_TO1, og i vestre hjørne mot f_TO1 og f_TO2. Det tillates inngang til boliger i aktive fasader.
- § 14.13 Ved etablering av barnehage i felt B1, skal den ha inngang fra B1s vestre hjørne, mot f_TO2.
- § 14.14 I fasader med aktive førsteetasjer og utadrettet virksomhet, skal avstand mellom innganger være maksimalt 15 meter.
- § 14.15 Mot offentlige gater, torg og gatetun skal boliger i første etasje være hevet 0,7-1,3 meter over gatenivå. Ved skrånende terreng skal gulvoverflaten være løftet gjennomsnittlig ca. 0,9 meter over gatenivå. Dette kan fravikes dersom boligene er over to etasjer, eller har en forhage eller annen buffer på minimum 2 meter dybde iht. prinsipp i kantsoner, dokument 7664161. Boligenes gulvnivå kan ikke ligge under gatenivå.
- § 14.16 Mot offentlige gater, torg og gatetun skal boliger i første etasje ha innvendig fri høyde på minimum 2,8 meter. Dette kan fravikes dersom boligene er over to etasjer.
- § 14.17 I gårdsrommene for felt B1-3 skal det etableres minimum 70 trær.
- § 14.18 Grønne tak skal anlegges i henhold til hovedprinsippene i takplan, dokument 7608242

Tekniske anlegg

- § 15.1 Ny bebyggelse skal tilknyttes vakuumanlegg for søppelhåndtering. Nedkast skal løses innenfor byggeområdene.

Støy

- § 16.1 Bebyggelse skal ha støynivå utenfor vinduer $\leq L_{den} 70$ dB fra veitrafikk. Ved overskridelse av støynivå på $L_{den} 55$ dB skal boenhetene ha stille side (støynivå $\leq L_{den} 55$ dB). For inntil 25 boenheter kan kravet om stille side oppfylles med dempet fasade. Minimum 50 % av rom til støyfølsom bruk og minst ett soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side eller dempet fasade. Dempet fasade kan etableres ved hjelp av tett balkongrekkverk, lydabsorberende balkonghimling og/eller skjermet luftvindu. Leiligheter med dempet fasade skal enten ha lysinnslipp fra to sider, eller være orientert mot syd eller vest. Leiligheter med dempet fasade skal være minst 40 m² BRA-i store og ha minst ett soverom. Alle leiligheter skal ha tilgang til egnede, private eller felles uteoppholdsarealer med soner hvor L_{den} er mindre enn 55 dB.

Bolig – blokkbebyggelse, felt B1

- § 17.1 Feltet tillates benyttet til bolig/barnehage/ forretning/bevertning, annen off. eller privat tjenesteyting (kultur/helse/omsorg, service)/kontor/ fellesløsninger.
- § 17.2 Det tillates maks BRA=16 150 m² hvorav maks 14 500 m² BRA bolig.

- § 17.3 På gateplan mot felt f_TO2 skal det være utadrettet virksomhet eller barnehage i kvartalets nordvestlige fasade. Det tillates inngangsparti for bolig i fasader med utadrettet virksomhet.
- § 17.4 Hovedmaterialene på fasadene skal være tegl eller murpuss. Hver fasade i det enkelte felt mot torg og gatetun skal bruke minimum tre forskjellige hovedfarger.
- § 17.5 Fasadene skal fremstå som enkeltbygg som er bygd inntil hverandre. Vertikal og horisontal oppdeling av fasade, takform og markering av hjørnebygninger og innganger, og variasjon i vindusutforming og -omramming skal være i henhold til prinsippene vist i Fasader, dokument 7608240.
- § 17.6 På minimum 40 % av alle balkonger mot offentlige gater, felles torg og gatetun skal rekkverk ha samme materiale som fasadens hovedmateriale, i tillegg til glass eller annet rekkverk. Dekkekant skal ikke være eksponert.
- § 17.7 Det tillates markterrasser inntil 2 meter fra fasadeliv mot f_TO2 plassert i henhold til illustrasjonsplan, dokument XXXXX. Det skal være en buffersone med beplantning på minst 1,5 meter mellom privat uteoppholdsareal og gate. Markterrasse skal ikke være på lavere nivå enn gate.

Barnehage, felt B1

- § 18.1 Innenfor felt B1 skal det etableres en barnehage for minst 60 barn.
- § 18.2 Minste uteoppholdsareal (MUA) per barn skal være 15 m². Totalt avgrenset areal utendørs skal være 18,5 m². Det tillates at av dette kan 3,5 m² per barn opparbeides som åpent overdekket uteareal.
- § 18.3 Det skal legges til rette for innslag av natur, variert terrengforming og vegetasjon i barnehagens uteoppholdsareal og opparbeides av materialer som er slitesterke og bestandige over tid.
- § 18.4 Utearealene skal være tilgjengelige for lek utenom åpningstid.
- § 18.5 Lekearealene skal i minst mulig grad være monofunksjonelle, og utformes på en måte som oppfordrer til variert lek og stimulerer fantasien.
- § 18.6 Der hvor det er balkonger for boligbebyggelsen over barnehagens utearealer skal det sørges for fallsikring. Denne skal utformes som en integrert del av det arkitektoniske uttrykket. Fallsikringen tillates utenfor byggegrensen.

Bolig – blokkbebyggelse, felt B2

- § 19.1 Feltet tillates benyttet til bolig/barnehage/ forretning/bevertning, annen off. eller privat tjenesteyting (kultur/helse omsorg, service)/kontor/ fellesløsninger. Det tillates maks BRA=17 200 m² hvorav maks 15 150 m² BRA bolig. Minimum 500 m² skal være utadrettede funksjoner.
- § 19.2 På gateplan mot felt f_TO1 og f_TO2 skal det være utadrettet virksomhet.
- § 19.3 Hovedmaterialene på fasadene skal være tegl eller murpuss. Hver fasade i det enkelte felt mot torg og gatetun skal bruke minimum tre forskjellige hovedfarger.
- § 19.4 Fasadene skal fremstå som enkeltbygg som er bygd inntil hverandre. Vertikal og horisontal oppdeling av fasade, takform og markering av hjørnebygninger og innganger, og variasjon i vindusutforming og -omramming skal være i henhold til prinsippene vist i Fasader, dokument 7608240.
- § 19.5 På minimum 40 % av alle balkonger mot offentlige gater, felles torg og gatetun skal rekkverk ha samme materiale som fasadens hovedmateriale, i tillegg til glass eller annet rekkverk. Dekkekant skal skjules med tett rekkverk. Hjørnebygning ut mot felt f_TO1 og f_TO2, og hjørnebygning mot felt f_TO1 og f_GT2 skal ha balkonger som er helt inntrukket, iht. prinsippene vist i Fasader, dokument 7608240.
- § 19.6 Opp til 2/3 av fasaden i første etasje kvartal B2 mot felt f_TO1 og f_TO2, samt opp til 1/4 av fasaden mot felt f_TO3 og f_GT2, kan trekkes tilbake inntil 2,5 meter med frihøyde på

minimum 4,5 meter for å gi plass til uteservering og andre støttefunksjoner for utadrettet virksomhet iht. prinsippene vist i Kantsoner, dokument 7664161.

Bolig – blokkbebyggelse, felt B3

- § 20.1 Feltet tillates benyttet til bolig/barnehage/ forretning/bevertning, annen off. eller privat tjenesteyting (kultur/helse omsorg, service)/kontor/ fellesløsninger. Det tillates maks BRA=12 650 m2 hvorav maks 11 950 m2 BRA bolig.
- § 20.2 Hovedmateriale skal være tegl i varme farger. Hver bygningskropp skal ha en egen nyanse/hovedfarge, slik at bygningene tydelig kan skilles fra hverandre.
- § 20.3 Bruk av relieff og markering av overganger hvor bygningskroppen trekkes inn, vindusproporsjoner, utforming av og materialbruk på balkongrekkverk, overflate på undersiden av balkongdekke, markering av første etasje med sokkel og innganger skal være iht. prinsippene vist i Fasade, dokument 7608240.

Felt f_BAA1-3 (vertikalnivå 1)

- § 21.1 Under kote 5,2 skal feltene benyttes til offentlig baneformål med tilhørende anlegg tilknyttet metroanlegget.
- § 21.2 For baneformålet skal taket til det underjordiske metroanlegget dimensjoneres slik at laster fra park og infrastruktur kan plasseres på hele takflaten. Bærende vertikale konstruksjoner og fundamenter i metroanlegget, skal kunne ta laster som tilsvarer bygg på minimum 10 etasjer, begrenset til overliggende byggeområder. Bæresystemet på metroanlegget skal så langt det er mulig, prosjekteres i sammenheng med overliggende bebyggelse.

Varelevering i kjeller, felt f_BAA1 (vertikalnivå 1)

- § 22.1 Feltet tillates benyttet til offentlig baneformål med tilhørende anlegg, felles varelevering for Fornebubanen, samt navigasjonsareal for søppellogistikk og varelevering for ny bebyggelse i felt S4.3_B i KDP3.
- § 22.2 For del av kjeller hvor Fornebubanens trase for varelevering skal foregå, skal det sikres minimum 5,0 meter frihøyde. Området skal dimensjonere for to semitrailere i samtid, på inntil 22,5 meter.
- § 22.3 For området foran søppelstuget skal det sikres 5,2 meter fri høyde.

Varelevering og parkering, felt f_BAA2 (vertikalnivå 1)

- § 23.1 Feltet tillates benyttet til offentlig baneformål med tilhørende anlegg, felles varelevering og parkering for ny boligbebyggelse og næring innenfor felt S4.3_B i KDP3.

Varelevering og parkering, felt f_BAA3 (vertikalnivå 1)

- § 24.1 Feltet tillates benyttet til offentlig baneformål med tilhørende anlegg og felles kjeller og parkering for ny bebyggelse innenfor felt S4.3_B i KDP3.
- § 24.2 Det skal i kjeller legges til rette for mulig forbindelse for kjøretøy til felt f_KBA3.

Kjeller, felt f_KBA1 (vertikalnivå 1)

- § 25.1 Feltet tillates benyttet til kjeller, parkering, og andre støttefunksjoner for ny bebyggelse i felt S4.3_B i KDP3.

Kjeller, felt f_KBA2 (vertikalnivå 1)

- § 26.1 Feltet tillates benyttet til kulvert for sammenkobling av bebyggelse i felt B1 og ny bebyggelse i tilstøtende detaljregulering.

Offentlig renovasjonsanlegg, felt o_RA (vertikalnivå 1)

§ 27.1 Feltet skal benyttes til mottaksstasjon for vakuumtransport av avfall.

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

Fortau, felt o_FO1

§ 28.1 Feltet skal opparbeides i henhold til hovedprinsippene i illustrasjonsplan, dokument 7608250.

§ 28.2 Det tillates avkjørsler fra vegen anvist med pil på plankartet.

Torg, felt f_TO1-3

§ 29.1 Feltene skal være felles for all ny bebyggelse i felt S4.3_B i KDP3.

§ 29.2 Feltene skal være åpent for allmenn ferdsel og opphold.

§ 29.3 Det skal etableres permanent kunst på hvert torg. Kunsten skal utformes slik at det bidrar til stedets identitet, opplevelsesverdi og/eller historiske kontekst.

Torg, felt f_TO1

§ 30.1 Det skal legges til rette for oppstillingsplass for brann og redning for T-banens oppgang.

§ 30.2 Det skal etableres perimetersikring mot Fornebubanens arealer/stasjonsoppgang.

§ 30.3 Det skal etableres et interaktivt vannelement med vann i bevegelse som skal bidra til opplevelsesverdi, trivsel og stedets identitet.

§ 30.4 Det skal plantes minimum 14 trær.

Torg, felt f_TO2

§ 31.1 Det skal plantes minimum 25 trær.

Torg, felt f_TO3

§ 33.1 Det skal etableres en lekeattraksjon som stimulerer til aktiv, utforskende og variert lek for ulike aldersgrupper. Lekeplassen skal være utformet med gode estetiske kvaliteter.

§ 33.2 Det skal plantes minimum 10 trær.

Gatetun, felt f_GT1-6

§ 34.1 Feltene skal være felles for all ny bebyggelse i felt S4.3_B i KDP3.

§ 34.2 Feltene skal være åpent for allment opphold og ferdsel over området.

§ 34.3 Det skal plantes minimum 30 trær for felt f_GT1-6 til sammen, hvorav minimum 15 trær innenfor felt f_GT1-2. Vegetasjonen skal være flersjiktet. Det skal plantes stauder tilpasset regnbed.

§ 34.4 I felt f_GT5 tillates oppstillingsplass for servicebil for Fornebubanen.

§ 34.5 Gatetun kan utformes med kantsone på opptil 2 meter fra formålsgrænse som skal tilpasses funksjonene på gatetun eller formål i tilstøtende fasade.

Annen veggrunn o_AVG1-3

§ 35.1 For felt o_AVG1-2 tillates det parkeringsplasser i form av parkeringslommer for korttidsparkering i feltet. Omfang og plassering skal være iht. hovedprinsippene i illustrasjonsplan, dokument 7608250.

§ 35.2 I felt o_AVG 1 skal det plantes minimum 12 trær med 100 cm vekstjordlag med volum på minimum 10 m³ per tre.

Tekniske bygg/konstruksjoner, felt o_TBK3 (vertikalnivå 1)

§ 36.1 Omfatter tekniske bygg/konstruksjoner som er tilknyttet metroanlegget.

§ 36.2 Felt o_TBK3 kan overbygges.

Bestemmelser til hensynssoner

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

Frisikt

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

Bestemmelser til bestemmelsesområder

- § 38.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det sikres en gangforbindelse med minimum bredde på 2 meter.
- § 38.2 Innenfor bestemmelsesområdene #2 og #3 skal det sikres en passasje gjennom bebyggelsen mellom felt B1 og f_TO2. Passasjen skal ha minimum bredde på 6 meter og minimum fri høyde på 4,5 meter. Arealet innenfor bestemmelsesområde #3 kan brukes som overdekket uteoppholdsareal for barnehage.
- § 38.3 Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det etableres en passasje gjennom bebyggelsen mellom felt B1 og #5. Passasjen skal ha minimum bredde på 3 meter og minimum fri høyde på 5,5 meter.
- § 38.4 Innenfor bestemmelsesområde #5 skal det etableres en forbindelse i form av trapp eller rampe på terreng, mellom Rolfsbukerveien og Torg, felt f_TO2. Området kan benyttes til nedgravde renovasjonsløsninger for glass- og metall. I dette området tillates det støttmurer ut over 1 meter. Det skal unngås støttmurer over 1 meter høye ut mot fortau. Støttmurer skal utformes med høy estetisk kvalitet, og tilpasses området karakter, terreng og nærliggende bebyggelse.

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse kan gis

- § 39.1 Tillatelse til bebyggelse innenfor planområdet kan ikke gis før opparbeidelse av felt GP13, «Fornebu sør bystreng» i KDP3, er sikret eller opparbeidet.
- § 39.2 Tillatelse til boligbebyggelse innenfor planområdet kan ikke gis før følgende er sikret:
- tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.
 - offentlige gater og veier, herunder Vestre lenke mot E18.
 - kollektivbetjening, herunder Fornebubanen.
- § 39.3 Rammetillatelse til bebyggelse innenfor planområdet kan ikke gis før ombygging av Snarøyveien felt o_V8 i KDP3 til bygate er opparbeidet eller sikret.
- § 39.4 Rammetillatelse til bebyggelse innenfor planområdet kan ikke gis før felt o_KV o_AVG1 og o_FO er opparbeidet eller sikret.

Før igangsettingstillatelse gis

- § 39.5 Bekjempingstiltak mot fremmede arter skal være utført. Bekjempelse og håndtering av plantemateriale og infiserte masser skal skje etter oppdatert fagkunnskap.
- § 39.6 Masser og natur fra kolle skal relokaliseres i Rolfsbuktparken, iht. gjennomføringsplan for relokalisering av natur innenfor #9.

Før bebyggelse kan tas i bruk

- § 40.1 Før bebyggelsen på felt B1, B2 og B3 tas i bruk skal tilkomst til nærmeste t-banestasjon være midlertidig opparbeidet.

- § 40.2 Før hele bebyggelse på felt B1 tas i bruk skal felt f_TO2, unntatt bestemmelsesområde #6, være ferdigstilt.
- § 40.3 Før hele bebyggelse på felt B2 tas i bruk skal felt f_TO1 og f_GT2, unntatt bestemmelsesområde #7, være ferdigstilt.
- § 40.4 Før hele bebyggelsen på felt B2 tas i bruk skal felt f_TO3, unntatt bestemmelsesområde #7, være opparbeidet.
- § 40.5 Før hele bebyggelse på felt B3 tas i bruk skal felt f_GT1 og f_GT7, være opparbeidet. Unntaket gjelder for bestemmelsesområde #8.
- § 40.6 Før siste byggetrinn tas i bruk skal, felt o_KV o_AVG1 og o_FO, være opparbeidet.
- § 40.7 Før det gis brukstillatelse for hvert byggetrinn innenfor hvert felt B1, B2 og B3 skal:
- en forholdsmessig andel av felles uteoppholdsarealer innenfor det enkelte byggefeltet være ferdig opparbeidet.
 - en forholdsmessig andel av tilleggende felles gatetun og torg være opparbeidet, slik at tilfredsstillende adkomstforhold og tilstrekkelig andel felles uteoppholdsareal ivaretas midlertidig.
- § 40.8 Før bebyggelse, som berøres av Fornebubanen, 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	DokID 7608239
Dokument Illustrasjonsplan	DokID 7608250
Dokument Fasader	DokID 7608240
Dokument Kantsoner	DokID 7664161
Dokument Takplan	DokID 7608242
Dokument Tiltaksplan for bevaring av naturverdier	DokID 7619291
