



## Reguleringsplan for Magnus Poulssons vei 7 m.fl. - detaljregulering

---

Reguleringsbestemmelser  
detaljregulering  
PlanID: 2021002  
Saksnummer: **19/19276**  
Dokument: 6396823

### Planens hensikt

---

- § 1.1 Planen skal legge til rette for
- oppføring av næringsbygg med tilhørende byrom.
- § 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:
- ny bebyggelse og byrom med høy arkitektonisk kvalitet
  - utadrettede funksjoner som kan skape liv på gateplan
  - miljømessig gode løsninger
  - gode gang- / sykkelveiforbindelser med særlig vekt på forbindelsen til hovedsykkelvei langs E18.
  - god tilpasning til tilstøtende kulturmiljø på Lagåsen.
  - at bebyggelsen skjermer boligområdene i Fornebuveien 31 og 35 mot støy og luftforurensning fra E 18.

### Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

- § 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 dokument 5591628.
- § 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 Blågrønn faktor (BGF) skal være minimum 0.4
- § 2.4 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann med flomveier.
- § 2.5 Utomhusplan skal utarbeides for planområdet og godkjennes i rammetillatelsen.
- Utomhusplanen skal vise:
- 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, flomveier og snø.
  - Parkering for sykkel og bil inkludert plassering og utforming av HC-parkering
  - Renovasjonsløsning
  - Areal for av- og pålesing, varelevering og utrykningskjøretøy, brannoppstillingsplasser
  - Materialbruk
  - Utforming og plassering av benker, belysning og skilt
  - Plassering av tekniske installasjoner som nettstasjon.

## Bestemmelser til arealformål

---

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

#### Kontor, felt K

##### Tillat grad av utnytting

- § 3.1 Totalt tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 17 900 m<sup>2</sup>.
- § 3.2 Det tillates inntil BRA=400 m<sup>2</sup> i 1. etasje til forretning.
- § 3.3 Det tillates inntil BRA= 1000 m<sup>2</sup> til privat/offentlig tjenesteyting.
- § 3.4 Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningens bruksareal

##### Utforming og plassering (også belysning og skilt)

- § 4.1 Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.
- § 4.2 Fasade mot øst skal ligge i formåls grensen. Det skal legges til rette for at fremtidig tilstøtende bebyggelse kan bygges inntil samme grense.
- § 4.3 Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale regulerte høyder som vist på plankartet. Over dette tillates mindre takoppbygg for tekniske installasjoner med maksimal høyde 1,5 meter. Takoppbygg skal trekkes inn fra gesims som vist takplan dokument nr. 6348265. Samlet areal for takoppbygg og andre installasjoner på tak i henhold til § 4.2 og 4.4 kan maksimalt utgjøre 15% av underliggende takflate
- § 4.4 Det tillates ikke takterrasse på øverste tak.
- § 4.5 For de lavere takene kan det over maksimal høyde tillates nødvendig rekkverk for takterrasse, samt solceller, pergola eller lignende skjermingskonstruksjoner. Pergolaer eller lignende skjermingskonstruksjoner skal trekkes inn fra gesims som vist takplan dokument nr. 6348265.
- § 4.6 Bebyggelsen skal ha flatt tak.
- § 4.7 Bygningsselementer på tak skal integreres i bygningens helhetlige utforming.
- § 4.8 Bebyggelsen skal ha en transparent første og annen etasje mot felt fG. Det skal være minimum tre innganger i sørfasaden.
- § 4.9 Baldakin over inngangene i sørfasaden kan krage ut inntil 3 meter over byggegrense.
- § 4.10 Fasadeutforming, volumoppbygging og gesimsdetaljer skal legge vekt på å redusere høydevirkning og sikre god tilpasning til områdets skala.
- § 4.11 Mot nord/E18 skal bebyggelsen utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp, gjennom fasadesprang minimum hver 30. meter og/eller bruk av relieffmotiver.
- § 4.12 Fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Hovedmateriale skal være naturlige materiale som tegl eller naturstein med innslag av glass, metall, tre. Alle materialene skal ha lang levetid.
- § 4.13 Bebyggelsen skal ha en harmonisk fargebruk med en lys hovedfarge. Fargebruk skal redegjøres nærmere for og godkjennes i forbindelse med rammetillatelse.

##### Parkering for sykkel og bil

- § 5.1 Det skal opparbeides parkeringsplasser etter denne tabellen.

<b>Formål</b>	<b>Antall bilplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA</b>	<b>Antall sykkelplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA</b>
Kontor	Maks. 0,25 p- plass	Min. 1 p-plass
Forretning/tjenesteyting	Maks. 1 p-plass	Min. 1 p-plass

BRA i denne tabellen beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

- § 5.2 Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være på bakkeplan/ gateplan, under tak og med direkte adkomst fra felt fG.
- § 5.3 Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som lastesykkel og sykkelvogn.
- § 5.4 Parkering for bil skal anlegges i felles anlegg under terreng.
- § 5.5 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede.
- § 5.6 Alle parkeringsplassene skal tilrettelegges med eget ladepunkt for elbil.

#### Renovasjon

- § 5.7 Renovasjonsløsning skal være integrert i bygningsmassen eller være nedgravde avfallscontainere

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

#### Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, felt fV, fG, fGS1 og fGS2

##### **Veg, felt fV**

- § 6.1 Veien skal tilpasses terreng.
- § 6.2 Veien skal utformes som gate med fortau og kjørefelt i henhold til VPOR for Oksenøyveien nord, dokument 5899514.

##### **Gatetun, felt fG**

- § 7.1 Innenfor feltet tillates maksimalt 2 vareleverings- og korttidsparkeringsplasser til bruk for renovasjon og varelevering, samt for kommunale tjenester til de tilliggende boligene
- § 7.2 Gatetunet skal opparbeides med sitteplasser, belysning, installasjoner for lek/ kunst mv. og være felles med tilliggende boliger.
- § 7.3 Gatetunet skal opparbeides med innslag av grønne og overvannsfordrøyende tiltak.
- § 7.4 Del av gatetun skal omfattes av VPOR for Oksenøyveien nord skal opparbeides i henhold til kvalitetskrav i dokument 5899514.
- § 7.5 Den kjørbare delen av gatetunet skal markeres i belegget eller med eget belegg.

##### **Gangveg/gangareal, felt fGS1**

- § 8.1 Innenfor feltet skal det legges til rette for opparbeidelse av en sykkelvei med kobling mellom hovednett for sykkel langs E18 og Arnstein Arnebergs vei. Kobling/kryss til sykkelveien skal godkjennes av Statens Vegvesen.
- § 8.2 Sykkelveien skal ha en fri bredde på minimum 3,5 meter.

##### **Gangveg/gangareal, felt fGS2**

- § 9.1 Innenfor feltet skal det opparbeides en trappeforbindelse mellom Magnus Poulssons vei og Arnstein Arnebergs vei.

### Bestemmelser til hensynssoner

---

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

##### **Sikrings-, støy- og faresone, felt H190\_1**

- § 10.1 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 m fra ytterkant vegg og tak på veikulverten er ikke tillatt uten samtykke fra veimyndigheten.

## Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### Bestemmelsesområde #1

- § 11.1 Innenfor bestemmelsesområde # 1 skal det opparbeides et torg på minimum 500 m<sup>2</sup>.
- § 11.2 Det tillates nødvendig kjøring over torget. Kjørefelt for bil skal gis en egen markering i torgdekket. Torget skal ha en sømløs overgang til resten av gatetunet, felt fG.
- § 11.3 Det kan tillates en mindre bygning på torget som skal romme sykkelheis/ adkomst til sykkelanlegg under bakken.
- § 11.4 Det tillates oppført en baldakin /balkong mot tilstøtende felt K med bredde maksimum 3 meter. Baldakin/balkong skal plassere i nivå med dekke over 2. etasje.

### Bestemmelsesområde #2

- § 12.1 Innenfor bestemmelsesområde # 2 kan det tillates underjordisk parkeringsanlegg

### Bestemmelsesområde #3

- § 13.1 Innenfor bestemmelsesområde # 3 tillates midlertidig rigg- og anleggsområde knytte til gjennomføring av E18- Lysaker- Ramstadsletta. Rigg- og anleggsområdet kan benyttes inntil E18- Lysaker- Ramstadsletta er gjennomført og tatt i bruk.

## Rekkefølgebestemmelser

---

### **Før rammetillatelse gis**

- § 14.1 Før rammetillatelse gis må Fornebubanen være etablert eller sikret.
- § 14.2 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.

### **Før bebyggelse kan tas i bruk**

- § 15.1 Før bebyggelse tas i bruk skal atkomstvei Magnus Poulssons vei (felt fV) være ferdigstilt.
- § 15.2 Før bygning/virksomhet tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.
- § 15.3 Før bebyggelse tas bruk skal felt fG og felt fGS 2 være ferdig opparbeidet.

## Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

Miljøprogram	DokID 5591628
Utdrag VPOR	DokID 5899514
Takplan	DokID 6348265